

## 立法會房屋事務委員會

### 出售已落成發展項目或期數中的一手住宅物業

本文件向委員會陳述《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章) (條例) 就賣方在出售已落成發展項目或期數中的一手住宅物業物業予準買方之前, 須開放該物業供該準買方參觀的要求、一手住宅物業銷售監管局 (銷售監管局) 就有關條文的監管工作, 以及就近期一個相關個案的跟進工作。

#### 條例的要求

2. 在條例下, 賣方在要約出售或出售在已落成的發展項目或期數中的一手住宅物業時, 除了須符合條例有關售樓說明書、價單、銷售安排、成交紀錄冊、臨時買賣合約及買賣合約, 以及廣告方面的要求外, 還須符合另外兩項就已落成發展項目或期數的情況而設的要求, 其中一項是開放住宅物業供準買方參觀的要求<sup>1</sup>。

3. 根據條例第44(1)條, 在出售已落成一手住宅物業予某人士之前, 賣方必須開放該人士擬購買的該住宅物業供該人士參觀。根據條例第44(2)條, 如開放該住宅物業供該人士參觀並非合理地切實可行, 賣方須開放在同一發展項目或期數內與該住宅物業相若的住宅物業供該人士參觀。如開放在同一發展項目或期數內與該住宅物業相若的住宅物業供該人士參觀並非合理地切實可行, 而該人士以書面同意賣方無須開放相若住宅物業供他參觀, 賣方才無須這樣做。根據條例第44(3)條, 如條例第44(1)條遭違反, 該指明住宅物業的賣方即屬犯罪, 可處罰款50萬元。現節錄條例第44條在附件1。

---

<sup>1</sup> 另一項要求是就條例第 68 條所述, 賣方必須向準買方提供一份在過去三個月內印製的有關住宅物業的「賣方資料表格」。

4. 根據條例第4(1)(a)(ii)條，已落成發展項目（除了屬指明新界發展項目外），是指該項目的每幢建築物已獲發出佔用許可證。根據條例第4(1)(c)條，如發展項目的某一期中的每幢建築物已獲發出佔用許可證，該期即屬該項目的已落成期數。現節錄條例第4(1)條在附件2。

### 銷售監管局的監管工作

5. 就確定有關賣方在要約出售或出售已落成發展項目或期數內的一手住宅物業時，有遵守條例第44(1)及(2)條的要求，銷售監管局主動檢視每個受條例規管其銷售的已落成發展項目或期數的載有銷售安排的文件，以及實地視察有關發展項目或期數。此外，銷售監管局亦檢視已落成發展項目或期數的售樓說明、賣方資料表格、價單、成交紀錄冊、賣方的指定互聯網網站，以及旨在促銷有關住宅物業的廣告，以確定有關賣方在要約出售或出售已落成發展項目或期數內的一手住宅物業時，有遵守條例的其他要求。

### 近期的一個個案

6. 銷售監管局在本年七月十七日檢視了位於大埔鳳園路某發展項目第I期的賣方，有關要約出售該期當中260個一手住宅物業的載有銷售安排的文件(該文件)（發出日期：二零一四年七月十七日）。該文件於該日為首日提供讓公眾免費領取，亦於該日起上載於該賣方就該期數的指定互聯網網站供公眾閱覽。

7. 該期數於本年三月十日取得佔用許可證，屬該發展項目已落成的期數。

8. 銷售監管局察覺到，該賣方在該文件中要求所有擬購買該批為數260個一手住宅物業並有遞交「購樓意向登記」的登記人(登記人)，在該批一手住宅物業的出售首日(即本年七月二十六日)，向賣方遞交已簽署的「無參觀同意書」，方享有抽籤資格。

9. 銷售監管局認為，上述安排嚴重違背條例規定賣方在出售已落成一手住宅物業予某人士之前，必須開放該人士擬購買的該住宅物業供該人士參觀的精神，並嚴重損害準買家的利益。

### 銷售監管局的跟進工作

#### (I) 提醒準買方

10. 根據條例第87(c)條，銷售監管局的其中一項職能，是就關乎條例的條文的任何事宜教育公眾。

11. 根據該文件，該賣方於本年七月十八日(即該賣方發出該文件的翌日)起接受登記人遞交「購樓意向登記」。銷售監管局認為有必要在該賣方接受登記人遞交「購樓意向登記」前，提醒準買方該期數屬該發展項目已落成的期數，準買方在簽訂臨時買賣合約前，有權參觀亦應參觀其打算購買的住宅物業或相若住宅物業，以保障自己的利益，不要輕率放棄參觀擬購買的住宅物業的權利。銷售監管局在本年七月十七日(即該賣方發出該文件的當日)發出新聞稿提醒準買方有關事宜。

#### (II) 調查涉嫌違例的事宜

12. 根據條例第87(a)條，銷售監管局的其中一項職能，是執行條例的條文。

13. 為考慮該賣方是否違反條例第44(1)條，銷售監管局於本年七月十七日去信該賣方，要求該賣方向銷售監管局解釋為何該賣方認為並非合理地切實可行開放該260個已落成的住宅物業供準買方參觀，以及為何該賣方認為並非合理地切實可行開放該已落成期數中任何其他的住宅物業，作為有關相若住宅物業供準買方參觀。

14. 銷售監管局於本年七月十八日收到該賣方的書面回覆。銷售監管局於本年七月二十二日再去信該賣方，要求該賣方提供進一步資料，主要是有關該賣方是否已充份考慮過一切合理切實可行的方法，依從條例第44(1)條開放有關物業供參觀，以及該賣方在考慮有關方法時所遇到的困難是否切實不能解決。銷售監管局於本年七月二十九日收到該賣方的書面回覆。

15. 銷售監管局現正研究該賣方在上述兩份書面回覆的理據，然後會決定下一步行動。

#### 其他相關資料

16. 該賣方於本年七月二十二日、七月二十六日、七月二十七日，以及七月二十九日再向公眾提供了另外五份載有銷售安排的文件，合共要約出售該期當中共738個一手住宅物業(這包括上述要約出售的260個一手住宅物業)。該賣方在該五份載有銷售安排的文件，同樣要求所有擬購買該些為數738個一手住宅物業的登記人，在該些一手住宅物業的出售首日，向賣方遞交已簽署的「無參觀同意書」，方享有抽籤資格。

#### 其他已落成的發展項目/期數的情況

17. 有傳媒報道指，早前有些其他發展項目或期數的賣方，亦要求準買方在簽立臨時買賣合約前，簽署與大埔鳳園路該發展項目第I期「無參觀同意書」相類似的證明文件。根據銷售監管局了解，其他已落成的發展項目或期數的賣方，有開放準

買方擬購買的住宅物業或發展項目內相若住宅物業供準買家參觀，然後要求每名準買方在簽立臨時買賣合約前，簽署證明文件以確認自己已參觀了擬購買的住宅物業或發展項目或期數內相若住宅物業，或簽署證明文件以確認自己放棄參觀擬購買的住宅物業或發展項目或期數內的相若住宅物業。

運輸及房屋局  
一手住宅物業銷售監管局  
2014年8月

《一手住宅物業銷售條例》第44條

第5分部 - 參觀已落成發展項目或期數中的物業

第44條 - 發售前參觀

- (1) 在指明住宅物業售予某人之前，賣方須開放該物業供該人參觀。
- (2) 如符合以下條件，第(1)款並不規定賣方開放指明住宅物業(有關物業)供有關的人參觀—
  - (a) 開放有關物業供該人參觀，並非合理地切實可行；及
  - (b) 有以下其中一種情況—
    - (i) 賣方已開放(如屬第14(3)(a)條所指的情況)已落成發展項目或(如屬第14(3)(b)條所指的情況)已落成期數中任何與有關物業相若的住宅物業，供該人參觀；或
    - (ii) 開放發展項目中與有關物業相若的住宅物業供該人參觀，並非合理地切實可行，而該人以書面同意賣方無須在有關物業售予該人之前開放與有關物業相若的住宅物業供該人參觀。
- (3) 如第(1)款遭違反，指明住宅物業的賣方即屬犯罪，可處罰款\$500,000。

《一手住宅物業銷售條例》第4(1)條

第1部 - 導言

第4條 - 釋義：已落成、未落成發展項目及期數等

(1) 在本條例中—

(a) 發展項目如符合以下說明，即屬已落成發展項目—

(i) 如屬指明新界發展項目—

(A) 地政總署署長已就該項目的每幢建築物發出不反對通知書；或

(B) 地政總署署長已就該項目發出合格證明書或轉讓同意；或

(ii) (如屬任何其他情況)已有佔用許可證就該項目的每幢建築物發出；

(b) 發展項目如並非已落成發展項目，即屬未落成發展項目；

(c) 如已有佔用許可證就發展項目的某一期中的每幢建築出該期即屬該項目的已落成期數；及

(d) 發展項目的某一期如並非該項目的已落成期數，即屬該項目的未落成期數。