

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)868/15-16(03)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2016年5月10日舉行的會議

立法會秘書處就 "一手住宅物業銷售監管局的工作" 擬備的最新背景資料簡介

目的

本文件提供有關《一手住宅物業銷售條例》(第621章)(下稱"《條例》")的實施情況及一手住宅物業銷售監管局(下稱"銷售監管局")的工作的最新背景資料，並概述房屋事務委員會(下稱"事務委員會")委員就此課題提出的意見和關注事項。

背景

2. 《條例》於2012年6月29日獲立法會通過，並於2013年4月29日全面生效。《條例》的目的是提高一手住宅物業銷售安排及交易的透明度和公平性，加強對消費者的保障，並為一手住宅物業賣方提供公平的競爭環境。

3. 《條例》就銷售一手住宅物業關乎售樓說明書、價單、示範單位、披露交易資料、廣告、銷售安排，以及臨時買賣合約和買賣合約須載有的強制性條文等事宜，訂立法定規定。《條例》亦訂明禁止作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料。違反《條例》的規定屬刑事罪行。

4. 為確保《條例》能夠有效推行，運輸及房屋局根據《條例》第86(1)條成立銷售監管局。銷售監管局負責下列工作——

- (a) 監察《條例》條文的遵行情況；
- (b) 向持份者發出指引；

- (c) 處理投訴和公眾查詢；
- (d) 教育公眾關乎《條例》條文的事宜；
- (e) 調查違反《條例》的個案；及
- (f) 建立一手住宅物業銷售資訊網，載列賣方就各個一手住宅發展項目提供的售樓說明書、價單和成交紀錄冊。

銷售監管局的工作

5. 據政府當局所述，在《條例》於2013年4月29日全面生效至2015年3月31日期間，賣方推出發售約27 900個一手住宅物業，涉及160個住宅發展項目／期數，並售出了大約25 500個一手住宅物業(即買賣雙方已簽立臨時買賣合約或已簽立臨時買賣合約及買賣合約)。截至2015年3月31日，銷售監管局已進行下述工作——

- (a) 檢視約760份售樓說明書、約1 900份價單、約1 100份載有銷售安排的文件，以及約6 200份印製廣告；
- (b) 檢視成交紀錄冊約2 600次，並定期檢視賣方指定的網站；
- (c) 對售樓處及示範單位進行約2 000次巡查，部分巡查與地產代理監管局(下稱"地監局")聯合進行；
- (d) 接獲約2 800宗查詢；
- (e) 接獲119宗投訴，當中86宗與《條例》有關，其餘33宗與《條例》無關；
- (f) 向業界發出126條常見問答；
- (g) 與地監局合辦兩場講座，向地產代理講解《條例》及地監局就一手住宅物業銷售發出的執業通告；
- (h) 向公眾發出13次有關個別一手住宅發展項目／期數的銷售事宜的提醒；及
- (i) 向準買方及市民提供對他們有用的資料。

房屋事務委員會的商議工作

6. 事務委員會曾在2013年7月2日、2014年1月6日及2015年5月4日的會議上，聽取銷售監管局簡介《條例》的實施情況及其工作。委員在上述會議上提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

處理不良營商手法

7. 委員關注，地產代理公司及一手住宅物業賣方就銷售情況傳布虛假或具誤導性的資料。銷售監管局表示，該局不時提醒準買方，發展項目／期數的成交紀錄冊(而非購樓意向登記的數目)，才是了解銷售情況的最可靠資料來源。地監局亦已不斷提醒地產代理公司不可代客墊支予準買方。地監局正考慮要求曾遞交購樓意向登記的地產代理，作出適當申報。

8. 委員亦對部分賣方的銷售策略表示關注，包括隱瞞可供選購的單位資料，以及安排多名地產代理催促準買方在極短時間內作出購買物業的決定。銷售監管局表示，根據《條例》，賣方須在緊接出售日期前的最少7天內提供售樓說明書，以及在緊接出售日期前的最少3天內提供價單和載有銷售安排的文件。銷售監管局已發出作業備考，建議賣方由2015年6月1日開始，在每個銷售日於售樓處展示"消耗表"，清楚標示當日推售的一手住宅物業的情況。

9. 委員關注部分賣方的銷售策略，即分批推售一手住宅物業，並在每次加推物業時提高售價。銷售監管局回應時表示，《條例》訂明發展項目／期數的每份價單須開列不少於某個指明數量的住宅物業的價格。此外，銷售監管局發出的指引規定，對價格作出的任何改動須以追蹤修訂形式標示。賣方亦須在載有銷售安排的文件中，顯示哪些單位將會推售。

10. 委員察悉，消費者委員會(下稱"消委會")在2014年11月發表研究報告，開列各種損害準買方利益的不良營商手法。委員詢問銷售監管局會否考慮落實消委會的建議，例如派人喬裝客戶，檢視及參與賣方的銷售安排。銷售監管局表示，該局已巡查所有在《條例》實施當日及之後，向公眾開放的一手住宅物業售樓處和示範單位，而部分巡查工作是與地監局聯合進行，賣方事前並不知情。在大部分情況下，銷售監管局的人員並無表露身份。要銷售監管局人員在秘密進行檢視期間假扮買方遞交購樓意向登記，實際上並不可行，因為屆時需要一併遞交本票。

處理違例個案

11. 部分委員認為銷售監管局應跟隨消委會的做法，將投訴個案的詳情公開，包括公開被投訴公司的名字以提醒準買方。另有委員認為，就已轉介律政司刑事檢控科的個案，銷售監管局應公布涉嫌違反《條例》的賣方的名字。銷售監管局表示有關建議會在法律方面造成影響，並認為在向準買方發出的提醒中提述住宅發展項目／期數的名字，較提述有關賣方的名字有效，因為發展商通常會成立新公司，並安排新公司成為發展項目／期數的賣方，而公眾未必能夠從該賣方的名字，辨認出發展商的身份。

立法會質詢

12. 馮檢基議員、謝偉銓議員及涂謹申議員分別在2013年1月23日、2013年5月15日、2014年5月21日及2014年12月3日的立法會會議上，就《條例》提出質詢。該等質詢涵蓋的事宜包括政府當局會否考慮讓公眾從差餉物業估價署，免費獲取住宅單位實用面積的資訊；政府當局有否評估將會推出發售的一手住宅物業的數量和成交量，會否受《條例》的實施所影響；以及銷售監管局和地監局接獲的投訴個案數目。該等立法會質詢和政府當局答覆的超連結載於**附錄**。

最新發展

13. 政府當局將在2016年5月10日的事務委員會會議上，向委員匯報《條例》的最新實施情況和銷售監管局的工作。

相關文件

14. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2016年5月4日

一手住宅物業銷售監管局的工作

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2013年7月2日	<p>政府當局就"《一手住宅物業銷售條例》的實施情況及一手住宅物業銷售監管局的工作"提供的文件 (立法會 CB(1)1391/12-13(02)號文件)</p> <p>立法會秘書處就"《一手住宅物業銷售條例》及一手住宅物業銷售監管局"擬備的背景資料簡介 (立法會 CB(1)1391/12-13(03)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)1766/12-13號文件)</p>
房屋事務 委員會	2014年1月6日	<p>政府當局就"一手住宅物業銷售監管局的工作"提供的文件 (立法會 CB(1)622/13-14(04)號文件)</p> <p>立法會秘書處就"一手住宅物業銷售監管局的工作"擬備的背景資料簡介 (立法會 CB(1)622/13-14(05)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)1188/13-14號文件)</p>
房屋事務 委員會	2015年5月4日	<p>政府當局就"一手住宅物業銷售監管局的工作"提供的文件 (立法會 CB(1)787/14-15(03)號文件)</p> <p>立法會秘書處就"一手住宅物業銷售監管局的工作"擬備的背景資料簡介 (立法會 CB(1)787/14-15(04)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會 CB(1)1024/14-15號文件)</p>

相關立法會質詢的超連結：

日期	立法會質詢
2013年1月23日	馮檢基議員提出的 立法會質詢
2013年5月15日	馮檢基議員提出的 立法會質詢
2014年5月21日	謝偉銓議員提出的 立法會質詢
2014年12月3日	涂謹申議員提出的 立法會質詢