

# 立法會

## Legislative Council

立法會 CB(1)765/16-17(05)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

### 房屋事務委員會

2017 年 4 月 11 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)("《條例》")的實施情況及一手住宅物業銷售監管局("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("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》旨在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，以及為一手住宅物業賣方提供公平的競爭環境。
3. 《條例》在銷售一手住宅物業方面，就售樓說明書、價單、銷售安排、成交紀錄冊、示範單位、參觀已落成住宅物業、廣告，以及臨時買賣合約和買賣合約須載有的強制性條文，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》的相關條文屬刑事罪行。
4. 為確保《條例》能夠有效推行，運輸及房屋局局長已根據《條例》第 86(1)條委任公職人員施行《條例》，而他們即銷售監管局的人員。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) 調查懷疑違反《條例》的個案；及
- (f) 建立一手住宅物業銷售資訊網("銷售資訊網")，載列賣方就各個一手住宅發展項目/期數提供的售樓說明書、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 2016 年 3 月 31 日期間，賣方推出發售約 42 400 個一手住宅物業，涉及約 230 個住宅發展項目/期數。<sup>1</sup> 截至 2016 年 3 月 31 日，銷售監管局已進行下列工作——

- (a) 檢視約 850 份售樓說明書、約 2 600 份價單、約 2 200 份載有銷售安排的文件，以及約 8 900 份印製廣告；
- (b) 定期檢視賣方指定的網站，以及檢視成交紀錄冊約 3 300 次；
- (c) 對一手住宅物業的售樓處及示範單位進行約 2 600 次巡查，部分巡查與地產代理監管局("地監局")聯合進行；
- (d) 接獲約 4 000 宗查詢；
- (e) 接獲 177 宗投訴個案，當中 138 宗與《條例》有關，其餘 39 宗<sup>2</sup>與《條例》無關；

---

<sup>1</sup> 在 2013 年 4 月 29 日至 2015 年 3 月 31 日的一段期間，賣方推出發售約 27 900 個一手住宅物業，涉及約 160 個住宅發展項目/期數([立法會 CB\(1\)787/14-15\(03\)號文件](#))。

<sup>2</sup> 據政府當局所述，其餘 39 宗投訴個案所涉及的事宜不屬銷售監管局的管轄範圍。

- (f) 向業界發出 8 份作業備考和 126 條常見問答，以及發出 6 份指引，內容包括售樓說明書、價單、銷售安排、成交紀錄冊，以及如何向銷售監管局和銷售資訊網遞交文件等事宜；
- (g) 在 2015 年 3 月與地監局為地產代理合辦兩場講座，目的是加強地產代理對《條例》及地監局就一手住宅物業銷售發出的執業通告的認識；
- (h) 向公眾發出 14 次有關一手住宅發展項目/期數的銷售事宜的提醒；
- (i) 向準買方及公眾提供對他們有用的資訊；<sup>3</sup>及
- (j) 就涉嫌違反《條例》的情況進行調查，以及將有關涉嫌違例行為的調查報告轉交律政司刑事檢控科。<sup>4</sup>

## 房屋事務委員會的商議工作

6. 事務委員會每年均聽取銷售監管局簡介《條例》的實施情況及其工作<sup>5</sup>，而銷售監管局對上一次是在 2016 年 5 月 10 日的會議上，向事務委員會匯報有關課題的最新情況。委員所提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

### 一手住宅物業賣方的銷售手法

7. 關於香港金融管理局在 2015 年 2 月底公布推出逆周期措施，把住宅物業的最高按揭貸款成數下調一成<sup>6</sup>，部分委員

---

<sup>3</sup> 銷售監管局的網站和銷售資訊網提供渠道，讓準買家及公眾獲得資訊。截至 2016 年 3 月 31 日，每月平均約有 15 000 人次瀏覽銷售監管局的網站及 27 000 人次瀏覽銷售資訊網。

<sup>4</sup> 截至 2016 年 3 月 31 日，當局已就一個發展項目的賣方提出檢控，涉及 19 項控罪。

<sup>5</sup> 事務委員會曾在 2013 年 7 月 2 日、2014 年 1 月 6 日、2015 年 5 月 4 日及 2016 年 5 月 10 日的會議上，聽取有關簡介。

<sup>6</sup> 為提升銀行風險管理和承受衝擊的能力，香港金融管理局在 2015 年 2 月 27 日公布第七輪有關物業按揭的宏觀審慎監管措施，當中包括把價值 700 萬港元以下自用住宅物業的最高按揭貸款成數下調最多一成。舉例而言，現時最高按揭貸款成數為七成而價值不高於 600 萬港元的物業，最高按揭貸款成數將會下調到六成。

察悉並關注到，為應對這項措施，部分發展商向一手住宅物業買方提供第二按揭或甚至多重按揭，並詢問政府當局如何確保妥善控制此情況。部分委員關注賣方以誤導手法，使準買方相信家具和電器等贈品並無計入住宅發展項目/期數的售價，並詢問當局有否強制規定賣方必須在價單列出各項贈品。

8. 銷售監管局表示，發展商有權酌情決定向一手住宅物業的買方，提供哪些類型的財務優惠及利益，包括按揭安排，而有關的按揭安排必須符合相關法例和規例的規定。根據《條例》，發展商必須在價單列出物業價格、折扣、贈品，以及與購買住宅物業相關的財務優惠及利益。成交紀錄冊所顯示的成交價格，適當地反映在扣除折扣和財務優惠及利益後的代價。若成交紀錄冊所記錄的成交價格與價單所列的價格有出入，表示發展商有就購買物業提供折扣及/或財務優惠及利益。

### 投訴個案

9. 部分委員察悉，截至 2016 年 3 月 31 日，銷售監管局接獲 177 宗投訴個案，當中 120 宗個案與售樓說明書、銷售安排、廣告，以及作出失實陳述及/或傳布虛假或具誤導性資料有關。他們關注相關規定是否過於嚴苛，令業界難以遵從，而另有部分委員則對《條例》能否發揮阻嚇作用存疑。委員指出，一手住宅物業的印製廣告載列的重要資訊，一般所佔的面積太小，難以引起讀者注意。他們詢問銷售監管局會否考慮強制規定該等資訊，必須以合理和顯眼的方式向讀者展示。

10. 銷售監管局表示已發出指引、作業備考及常見問答，協助賣方及相關人士了解《條例》的規定。《條例》已就廣告列出詳細的規定。關於印製廣告中的指定聲明的字體大小，《條例》已訂明該等字體最小須有多大，而這方面的規定會因應廣告面積有所不同。涉及廣告的投訴包括廣告遺漏所需資料，或提供虛假或具誤導性的資料等。根據《條例》，作出失實陳述或傳布虛假或具誤導性資料即屬犯罪。

### 調查及檢控

11. 委員察悉，銷售監管局在調查過程中會適當地徵詢律政司的意見。他們建議銷售監管局應跟隨消費者委員會的做法，將提交律政司考慮的投訴個案或值得準買方注意的個案的詳情公開。銷售監管局亦應考慮公開被投訴的賣方的名字，以提醒準買方。

12. 銷售監管局表示，就一些涉嫌違反《條例》並可能會嚴重影響準買方利益的情況，銷售監管局除了進行調查外，亦會第一時間透過傳媒提醒準買方有關情況。截至 2016 年 3 月 31 日，銷售監管局已就個別一手住宅發展項目/期數的銷售事宜，向公眾發出 14 次提醒，該等提醒的內容全部載於銷售監管局的網站，供公眾查閱。如有需要，銷售監管局會在該等提醒中，特別提述相關住宅發展項目/期數的名字。

13. 對於建議銷售監管局提述涉嫌違反《條例》的賣方的名字，銷售監管局解釋，有關建議或會在法律方面造成影響。在該等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。

14. 委員察悉，消費者委員會已在 2014 年 11 月發表一手住宅物業銷售研究報告<sup>7</sup>，並詢問銷售監管局會否考慮實施消費者委員會的建議，例如派人喬裝客戶，檢視賣方的銷售安排。

15. 銷售監管局表示已巡查所有在《條例》開始實施當日及之後，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，賣方事前對巡查工作並不知情。在大部分情況下，銷售監管局的人員並無表露身份。

## 最新發展

16. 政府當局將在 2017 年 4 月 11 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

17. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處

議會事務部 1

2017 年 4 月 3 日

---

<sup>7</sup> 該報告的超連結如下：

[https://www.consumer.org.hk/ws\\_chi/competition\\_issues/reports/20141111.html](https://www.consumer.org.hk/ws_chi/competition_issues/reports/20141111.html)

## 一手住宅物業銷售監管局的工作

## 相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2013年7月2日	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 <a href="#">CB(1)1391/12-13(02)</a> 號文件)  會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)1766/12-13</a> 號文件)
房屋事務委員會	2014年1月6日	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 <a href="#">CB(1)622/13-14(04)</a> 號文件)  會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)1188/13-14</a> 號文件)
房屋事務委員會	2015年5月4日	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 <a href="#">CB(1)787/14-15(03)</a> 號文件)  會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)1024/14-15</a> 號文件)
房屋事務委員會	2016年5月10日	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 <a href="#">CB(1)861/15-16(01)</a> 號文件)  會議紀要 (立法會 <a href="#">CB(1)1060/15-16</a> 號文件)

## 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 <a href="#">立法會質詢</a>
2013年5月15日	馮檢基議員提出的 <a href="#">立法會質詢</a>
2014年5月21日	謝偉銓議員提出的 <a href="#">立法會質詢</a>
2014年12月3日	涂謹申議員提出的 <a href="#">立法會質詢</a>