

# 立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)749/17-18(05)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

## 房屋事務委員會

2018 年 4 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)("《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，並綜述房屋事務委員會("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》。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 2017 年 2 月 28 日期間，賣方推出發售約 58 600 個一手住宅物業，涉及約 280 個住宅發展項目/期數。<sup>1</sup> 截至 2017 年 2 月 28 日，銷售監管局已進行下列工作——

- (a) 檢視 296 個發展項目/期數的銷售文件，包括售樓說明書、價單、載有銷售安排的文件，以及印製廣告；
- (b) 檢視賣方指定的網站及成交紀錄冊；
- (c) 對一手住宅物業的售樓處及示範單位進行約 2 740 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 5 200 宗查詢；
- (e) 接獲 237 宗投訴個案，當中 189 宗與《條例》有關<sup>2</sup>，其餘 48 宗與《條例》無關<sup>3</sup>；

---

<sup>1</sup> 在 2013 年 4 月 29 日至 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(立法會 [CB\(1\)861/15-16\(01\)](#) 號文件)。

<sup>2</sup> 據政府當局所述，在與《條例》有關的 189 宗投訴個案中，有 1 宗個案的違法者已被檢控和定罪。

<sup>3</sup> 據政府當局所述，其餘 48 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) 與地監局為地產代理合辦講座，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>4</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>5</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>6</sup>，而銷售監管局對上一次是在 2017 年 4 月 11 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. 委員關注銷售監管局會如何處理某住戶購買的一手住宅物業，與賣方提供的銷售說明(例如廣告所載的銷售說明)不符的個案。部分委員認為，銷售監管局應檢討賣方是否應在售樓說明書，就有關的一手住宅發展項目提供更多資料，例如鄰近建築物/設施的詳細資料及是否准許飼養狗隻等，以便消費者作出置業的決定。

---

<sup>4</sup> 據政府當局所述，銷售監管局的網站、銷售資訊網及銷售監管局的資源中心提供渠道，讓準買家及公眾獲得資訊。截至 2017 年 2 月 28 日，每月平均約有 16 000 人次瀏覽銷售監管局的網站及 26 000 人次瀏覽銷售資訊網。

<sup>5</sup> 據政府當局所述，截至 2017 年 2 月 28 日，當局已就 3 個發展項目的賣方提出檢控(包括 1 宗投訴及 2 宗主動調查個案)，涉及 53 項控罪。有關的賣方其後被定罪，合共被處罰款 170 萬港元。

<sup>6</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、2016 年 5 月 10 日及 2017 年 4 月 11 日的會議上，聽取有關簡介。

8. 銷售監管局表示，《條例》訂明售樓說明書應載有哪些資料，而銷售監管局可不時發出指引，內容涵蓋與售樓說明書有關的事宜，供業界依循。根據《條例》，賣方的廣告若載有虛假或具誤導性的資料，可能會干犯罪行。

### 檢控及定罪

9. 部分委員察悉，自《條例》全面實施以來，政府當局只向 3 個發展項目的賣方採取檢控行動，他們關注《條例》所載的規定是否不夠嚴格，以致未能打擊違規情況。

10. 銷售監管局表示，要支持提出檢控，在法律上必須有充分證據。至今被檢控的賣方全部均被定罪，由此可見定罪率甚高。檢控個案的數目甚少，可能反映了賣方已致力遵從《條例》的規定。

### 《條例》下的規定

11. 部分委員認為，《條例》訂明約 120 項刑事罪行，因此《條例》的規定實屬嚴格。為符合相關的法例規定，發展商可能需要分配大量資源提供其發展項目的資料，例如公布售樓說明書。委員詢問，銷售監管局有否就檢討《條例》下的規定，訂定目標日期。

12. 銷售監管局表示，《條例》下的規定已平衡不同持份者(包括買方和賣方)的利益。《條例》已全面實施數年，銷售監管局現正累積實施方面的經驗。銷售監管局會繼續監察《條例》的成效，並會與業界溝通，以確定哪些範疇須予改善。

### 公眾對《條例》的認識

13. 部分委員認為，銷售監管局應加強工作，令市民進一步了解《條例》所提供的保障，以及協助業界人士了解《條例》的規定。銷售監管局表示，除了在網站向公眾提供資訊外，銷售監管局亦在全港不同地點舉行巡迴展覽，以推廣《條例》，並會繼續進行其他公眾教育活動。銷售監管局亦已將根據《條例》被定罪的賣方所犯罪行的資料上載至其網站，供公眾查閱。

## 最新發展

14. 政府當局將在 2018 年 4 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

15. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2018 年 3 月 29 日

## 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<br>(立法會 <a href="#">CB(1)1391/12-13(02)</a> 號文件)<br><br>會議紀要<br>(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<br>(立法會 <a href="#">CB(1)622/13-14(04)</a> 號文件)<br><br>會議紀要<br>(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<br>(立法會 <a href="#">CB(1)787/14-15(03)</a> 號文件)<br><br>會議紀要<br>(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<br>(立法會 <a href="#">CB(1)861/15-16(01)</a> 號文件)<br><br>會議紀要<br>(立法會 <a href="#">CB(1)1060/15-16</a> 號文件)                    |
| 房屋事務委員會 | 2017年4月11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<br>(立法會 <a href="#">CB(1)765/16-17(04)</a> 號文件)<br><br>會議紀要<br>(立法會 <a href="#">CB(1)1056/16-17</a> 號文件)                    |