

立法会房屋事务委员会

一手住宅物业销售条例的实施情况及
一手住宅物业销售监管局的工作

此文件向委员会汇报《一手住宅物业销售条例》(香港法例第 621 章)(条例)的实施情况,和一手住宅物业销售监管局(销售监管局)的工作。

背景

2. 条例于二零一二年六月通过,并于二零一三年四月二十九日全面实施。条例旨在增加一手住宅物业销售的透明度和公平性、加强对消费者的保障,以及为一手住宅物业卖方提供公平的竞争环境。

3. 条例就销售一手住宅物业时售楼说明书、价单、示范单位、披露交易纪录、广告、销售安排,以及临时买卖合同和买卖合同须载有的强制条文等事宜,订立详细规定。条例亦禁止作出失实陈述和传布虚假或具误导性资料的条文。违反条例的条文属罪行。

4. 为确保条例有效实施,运输及房屋局按条例第 86(1)条,成立销售监管局。销售监管局的职能包括-

- (a) 监察对条例条文的遵行;
- (b) 向持份者发出指引;
- (c) 处理投诉和公众查询;
- (d) 教育公众关乎一手住宅物业销售的事宜;
- (e) 调查违反条例的个案;及
- (f) 设立和备存一手住宅物业销售资讯网(销售资讯网),载列卖方就各个一手住宅发展项目提供的售楼说明书、价单和成交纪录册。

销售监管局协助卖方了解条例方面的工作

5. 销售监管局一直协助卖方及相关人士(例如律师、建筑师及测量师)了解条例要求。自二零一二年十一月,销售监管局与香港地产建设商会、香港律师公会、香港测量师学

会、香港建筑师学会、消费者委员会及地产代理监管局已就草拟指引、作业备考及常见问题展开讨论。销售监管局在条例全面实施前，已发出了指引、作业备考及常见问题。此外，销售监管局亦在条例全面实施前，为业界举办了九场工作坊。

6. 在条例全面实施后，销售监管局向业界发出提醒，并于二零一三年六月举办另外两场工作坊（第三场将于二零一三年七月三日举行），与卖方和相关人士分享该局检视由卖方在二零一三年四月二十九日或之后提供的各类销售文件的观察及意见。此外，销售监管局一直与卖方及相关持份者保持紧密联系，了解他们的关注并交流意见。

检视销售文件

7. 销售监管局检视了所有由卖方向公众提供的售楼说明书（包括经修改的售楼说明书）、价单、载有销售安排的文件、成交纪录册及卖方指定的网站，并检视了主要报章内有关一手住宅物业的印制广告及卖方所拟备的宣传物品。

8. 销售监管局认为，卖方根据条例向公众提供的销售文件和广告大体上符合条例的要求。不过，卖方在部分文件有不小心的技术上犯错，特别是售楼说明书和广告。例如，在售楼说明书住宅物业的楼面平面图部分，遗漏了述描住宅物业某些外部及内部尺寸；在某些未经修订的售楼说明书内，住宅物业的楼面平面图与相关住宅物业的机电图并不一致。两个发展项目的卖方没有按条例规定于出售日期的当日提供空白的成交纪录册供公众阅览。此外，一个发展项目于广告中提及有关会所的楼面面积与售楼说明书内的资料有差异。

9. 销售监管局已与卖方跟进售楼说明书和广告上的错误，而卖方亦就该局的查询迅速回应，并修改有关销售文件和广告。此外，销售监管局亦向业界及相关持份者就有关事项作出建议。

巡查售楼处和示范单位

10. 销售监管局巡视了所有在二零一三年四月二十九日起运作的一手住宅物业售楼处及示范单位。截至二零一三年六月二十日，销售监管局对售楼处及示范单位共进行了 49 次巡查。

11. 销售监管局认为，该些售楼处及示范单位大体上符合条例的要求。但当中有某些部分尚有改善空间，例如，示范单位内可展示更多告示，告知准买方示范单位内的内部尺寸与售楼说明书内陈述的内部尺寸有轻微分别的原因是示范单位的墙壁有涂上装修物料。

12. 销售监管局就上述事项向卖方以及各相关持份者作出了建议，而卖方亦就销售监管局的建议迅速回应，作出改善。

处理查询

13. 由销售监管局于二零一三年四月初开始运作，截至二零一三年六月二十日止，销售监管局接获 475 宗查询，当中 144 宗查询是在二零一三年四月二十八日或以前接获，其余 331 宗查询是在二零一三年四月二十九日条例全面实施当日或之后接获。查询人士包括卖方、与一手住宅物业销售相关的持份者（例如楼宇买卖律师及认可人士），以及公众人士。查询事宜的范围甚广，包括条例的适用范围、条例个别条文的解释，以及个别一手住宅发展项目如何符合条例要求。销售监管局对简单的查询尽快作出了回复，而较复杂的个案大部分在不多于 21 天内作出了回复。

处理投诉

14. 截至二零一三年六月二十日止，销售监管局接获四宗投诉，一宗投诉是和两个一手住宅发展项目的网页有关。投诉人指该些发展项目尚未向公众提供销售文件，不应向公众发布有关网页。销售监管局已完成就该投诉的调查，认为被投诉的两个网页没有违例，包括没有违反条例就广告的要求。条例并没有要求卖方必须在提供销售文件后才可就一手住宅发展项目进行宣传。

15. 其余的三宗投诉来自在条例实施前已在一个住宅项目中购入一手住宅物业的市民。有关买方不满意卖方在条例实施前向他们提供的售楼书，所显示安装于他们购入的住宅物业内工作平台上的室外空调散热器的位置，与卖方在条例实施后提供的售楼说明书所显示的位置不同。条例全面实施前的一手住宅物业的销售不受条例的规管。销售监管局是从卖方根据条例提供的售楼说明书，是否载有不准确资料这个观点来对事件进行跟进，并要求卖方澄清在有关住宅物业的工作平台上的室外空调散热器的正确位置。卖方已提供了一份经修改的售楼说明书，显示室外空调散热器的正确位置。此外，卖方自二零一三年四月二十九日至今尚未推售该住宅发展项目的一手住宅物业。

公众教育

16. 销售监管局十分重视提高公众对条例向准买方所提供的保障的认知。销售监管局的网站、在上文第 4(f)段所指的销售资讯网及销售监管局的资源中心¹提供了渠道，让准买方及公众获得有用的资讯。每日平均有 650 人次浏览销售监管局网站及 600 人次浏览销售资讯网。

17. 此外，销售监管局发布了《一手住宅物业买家须知》，提醒准买方在购买一手住宅物业时须注意的地方，又印备了单张，以浅易的文字表述条例对卖方的主要要求。销售监管局在该局的网站，提供了给准买方的常见问答，并在电视及电台播放宣传短片及声带，以及在各媒体发放广告，宣传条例的实施。

条例实施后的一手住宅物业市场

18. 自二零一三年四月二十九日条例全面实施后，截至二零一三年六月二十日，卖方提供了来自四个发展项目的 228 个一手住宅物业出售，共签立了 98 宗临时买卖合同，其中 89 宗已签立了买卖合同。

¹ 一手住宅物业销售监管局资源中心存放了个别一手住宅发展项目根据条例所提交的售楼说明书和价单的文本。参观者同时可使用在资源中心内的电脑终端机，浏览销售资讯网及销售监管局网站。

19. 另有九个发展项目已向公众提供销售文件，当中共有约 1 600 个未售出的二手住宅物业，预计会在短期内发售。另有 70 个住宅发展项目已在销售资讯网开设了帐户，显示有关卖方正计划在不久的将来推售这些发展项目。

20. 本港的地产发展商适应力强。我们相信他们正就条例作充份准备，将会有秩序地推出新的发展项目及恢复销售余下的一手住宅物业。不过，个别卖方何时推售一手住宅物业，是他们在考虑所有相关因素后所作的商业决定。

运输及房屋局
一手住宅物业销售监管局
2013 年 6 月