

立法会房屋事务委员会

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监管局(销售监管局)近期的工作。

背景

2. 《一手住宅物业销售条例》(《条例》)于二零一二年六月获立法会通过，并于二零一三年四月二十九日全面实施。条例旨在提高一手住宅物业销售的透明度及公平性、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。

4. 违反条例有关条文属刑事罪行。条例下共有 120 条刑事罪行。

5. 为确保条例有效实施，运输及房屋局成立了销售监管局。销售监管局执行的工作包括—

- (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) 教育公众关乎条例条文的事宜；
- (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。

一手住宅物业市场现况概要

6. 销售监管局认为，条例有效地使一手住宅物业准买方掌握供出售的一手住宅物业的资料及一手住宅物业市场的相关成交资讯。一手住宅物业买方因此现在更明白自己的权益。此外，一手住宅物业的销售变得更高透明度、更公平及更有秩序。一手住宅物业卖方及相关人士表现出他们没有太大困难适应条例的要求，

以及提供出售一手住宅物业。大部分卖方都致力遵从条例要求，以及在获告知有可能违反条例的情况后即时采取补救措施。

7. 自二零一三年四月二十九日条例全面实施后，截至二零一三年十二月九日，卖方提供了来自 50 个发展项目的 7 439 个一手住宅物业出售¹。在这 7 439 个一手住宅物业中，共售出 5 647 个的单位（即买卖双方已订立临时买卖合约或已订立临时买卖合约及买卖合同）。

8. 另有九个发展项目（共有约 1 100 个未出售的一手住宅物业）已向公众提供销售文件，预计会在短期内发售物业。

销售监管局的工作

检视销售文件

9. 在此期间，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，并检视了本地主要报章内有关一手住宅物业的印制广告及各类印制宣传物品。

10. 截至二零一三年十二月九日，销售监管局已检视了 153 份售楼说明书（包括经修改的售楼说明书）、267 份价单、176 份载有销售安排的文件；以及 1 309 份印制广告。此外，销售监管局检视成交纪录册的次数达 457 次。

巡查售楼处和示范单位

11. 销售监管局巡视了所有在二零一三年四月二十九日或以后向公众开放的一手住宅物业售楼处及示范单位。截至二零一三年十二月九日，销售监管局对售楼处及示范单位共进行了 484 次巡查。

检视/巡查结果

12. 检视结果显示，差不多每一个已提供销售文件的住宅发展项目初次提供的售楼说明书都有违反条例的要求。在这些住宅项目的销售中，销售监管局发现某些项目亦有违反条例有关价单、载有销售安排的文件、成交纪录册、印制广告及示范单位的规定，但不是所有发展项目的销售均出现这些情况。

13. 大部分在检视/巡查中发现的违例情况都可能是因不小心而引致的技术或轻微错误。销售监管局认为大部分违例个案似乎并没有为一手住宅物业销售的透明度及公平性，以及一手住宅物业买方的利益带来实际及重大的影响。

14. 然而，销售监管局认为有数宗怀疑个案的违例情况，性质较为严重，销售监管局正就该些个案展开调查。

处理查询

15. 由销售监管局于二零一三年四月初开始运作，截至二零一三十二月九日止，销售监管局接获 1 229 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 1 085 宗查询是在二零一三年四月二十九日条例全面实施当天或之后接获。

16. 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已尽快作出了回复，而大部分较复杂的个案亦在不多于 21 天内作出了回复。

处理投诉

17. 截至二零一三年十二月九日，销售监管局接获 29 宗投诉，并已完成处理当中 25 宗投诉。投诉以其性质分类如下：

投诉性质	接获投诉数目	完成处理投诉数目
售楼说明书	5	5
价单	1	1
销售安排	9	7
示范单位	0	0
参观已落成的物业	0	0
临时买卖合约及/或买卖合约	1	1
成交纪录册	1	1
广告	2	2
网页	1	1
失实陈述及/或传布虚假或具误导性资料	6	4
其他	3 ^{备注}	3 ^{备注}
总共	29	25

备注：该三宗个案的投诉内容并不属于销售监管局的管辖范围。

调查及检控

18. 销售监管局根据检视/巡查的结果、投诉及传媒报导对怀疑违例的情况进行调查。

19. 在完成每宗怀疑违例个案的实况调查、证据搜集及调查程序后，销售监管局会将每一宗个案，连同是否展开检控行动的建议及理据提交律政司刑事检控科考虑。

20. 销售监管局在作出其建议时，会考虑所有相关的因素，包括但不限于违例及罪行的严重性、有关卖方是否首次或多次违反条例某特定的条文、卖方是否有在确实可行的情况下采取即时补救工作，以纠正违例情况、卖方所提供的解释的合理性、销售监管局是否收到有关投诉，以及评估有关违例情况会否为一手住宅物业销售的公平性及透明度及一手住宅物业买方及准买方的利益带来实际及重大的影响。是否就每宗个案提出检控由律政司刑事检控科决定。

迅速有效回应公众关注事项

21. 条例生效以来，个别发展项目销售一手住宅物业的安排，曾引起公众关注，担心预先登记、抽签及/或开售当日售楼处内外的人潮控制，以及决定准买方拣选住宅物业优先次序的方法是否清晰，销售监管局都一一迅速切实回应，而销售监管局的迅速回应，亦促使有关卖方采取有效改善措施，避免出现混乱，以及加强了销售活动的透明度。

销售监管局致力加强业界了解条例

22. 销售监管局一直致力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，并已向业界发出了指引、作业备考及常见问题，亦为业界举办了工作坊。最近，销售监管局在早前的 107 条常见问题以外，再向业界增发 18 条常见问题。销售监管局会与业界及各持份者保持紧密联系，了解他们的关注，互相交流意见。

23. 销售监管局不时接获个别卖方、律师行、测量师行、建筑师行、香港律师会及香港地产建设商会的口头和书面查询，并已作出适当回复。就整个业界需注意的事项，销售监管局会发出常见问题，对整个业界作出提醒。

公众教育

24. 销售监管局十分重视提高公众对条例给予准买方的保障的认知。销售监管局的网站、在上文第 5(f)段所指的销售资讯网及销售监管局的资源中心²提供了渠道，让准买方及公众获得有用的资讯。每日平均有 850 人次浏览销售监管局的网站及 470 人次浏览销售资讯网。

25. 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。销售监管局在局方的网站，提供了给准买方的常见问题，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，宣传条例开始实施。

² 一手住宅物業銷售監管局資源中心存放各個受條例規管其銷售的一手住宅發展項目的售樓說明書和價單。資源中心設有電腦終端機，讓訪客瀏覽銷售資訊網及銷售監管局的網站。

展望

26. 随着有更多一手住宅物业开展销售，销售监管局将迎接更具挑战的新一年。销售监管局会加强检视/巡查、处理投诉、进行调查，教育业界和公众的力度，以期进一步增加一手住宅物业销售的透明度和公平性、增强对消费者的保障；以及为一手住宅物业卖方提供公平的竞争环境。

运输及房屋局

一手住宅物业销售监管局

2013年12月