

立法会房屋事务委员会

出售已落成发展项目或期数中的一手住宅物业

本文件向委员会陈述《一手住宅物业销售条例》(第621章)(条例)就卖方在出售已落成发展项目或期数中的一手住宅物业予准买方之前,须开放该物业供该准买方参观的要求、一手住宅物业销售监管局(销售监管局)就有关条文的监管工作,以及就近期一个相关个案的跟进工作。

条例的要求

2. 在条例下,卖方在要约出售或出售在已落成的发展项目或期数中的一手住宅物业时,除了须符合条例有关售楼说明书、价单、销售安排、成交纪录册、临时买卖合同及买卖合同,以及广告方面的要求外,还须符合另外两项就已落成发展项目或期数的情况而设的要求,其中一项是开放住宅物业供准买方参观的要求¹。

3. 根据条例第44(1)条,在出售已落成一手住宅物业予某人士之前,卖方必须开放该人士拟购买的该住宅物业供该人士参观。根据条例第44(2)条,如开放该住宅物业供该人士参观并非合理地切实可行,卖方须开放在同一发展项目或期数内与该住宅物业相若的住宅物业供该人士参观。如开放在同一发展项目或期数内与该住宅物业相若的住宅物业供该人士参观并非合理地切实可行,而该人士以书面同意卖方无须开放相若住宅物业供他参观,卖方才无须这样做。根据条例第44(3)条,如条例第44(1)条遭违反,该指明住宅物业的卖方即属犯罪,可处罚款50万元。现节录条例第44条在附件1。

¹ 另一项要求是就条例第68条所述,卖方必须向准买方提供一份在过去三个月内印制的有关住宅物业的「卖方资料表格」。

4. 根据条例第4(1)(a)(ii)条，已落成发展项目（除了属指明新界发展项目外），是指该项目的每幢建筑物已获发出占用许可证。根据条例第4(1)(c)条，如发展项目的某一期中的每幢建筑物已获发出占用许可证，该期即属该项目的已落成期数。现节录条例第4(1)条在附件2。

销售监管局的监管工作

5. 就确定有关卖方在要约出售或出售已落成发展项目或期数内的一手住宅物业时，有遵守条例第44(1)及(2)条的要求，销售监管局主动检视每个受条例规管其销售的已落成发展项目或期数的载有销售安排的文件，以及实地视察有关发展项目或期数。此外，销售监管局亦检视已落成发展项目或期数的售楼说明、卖方资料表格、价单、成交纪录册、卖方的指定互联网网站，以及旨在促销有关住宅物业的广告，以确定有关卖方在要约出售或出售已落成发展项目或期数内的一手住宅物业时，有遵守条例的其他要求。

近期的一个个案

6. 销售监管局在本年七月十七日检视了位于大埔凤园路某发展项目第I期的卖方，有关要约出售该期当中260个一手住宅物业的载有销售安排的文件(该文件)(发出日期：二零一四年七月十七日)。该文件于该日为首日提供让公众免费领取，亦于该日起上载于该卖方就该期数的指定互联网网站供公众阅览。

7. 该期数于本年三月十日取得占用许可证，属该发展项目已落成的期数。

8. 销售监管局察觉到，该卖方在该文件中要求所有拟购买该批为数260个一手住宅物业并有递交「购楼意向登记」的登记人(登记人)，在该批一手住宅物业的出售首日(即本年七月二十六日)，向卖方递交已签署的「无参观同意书」，方享有抽签资格。

9. 销售监管局认为，上述安排严重违背条例规定卖方在出售已落成一手住宅物业予某人士之前，必须开放该人士拟购买的该住宅物业供该人士参观的精神，并严重损害准买家的利益。

销售监管局的跟进工作

(I) 提醒准买方

10. 根据条例第87(c)条，销售监管局的其中一项职能，是就关乎条例的条文的任何事宜教育公众。

11. 根据该文件，该卖方于本年七月十八日(即该卖方发出该文件的翌日)起接受登记人递交「购楼意向登记」。销售监管局认为有必要在该卖方接受登记人递交「购楼意向登记」前，提醒准买方该期数属该发展项目已落成的期数，准买方在签订临时买卖合同前，有权参观亦应参观其打算购买的住宅物业或相若住宅物业，以保障自己的利益，不要轻率放弃参观拟购买的住宅物业的权利。销售监管局在本年七月十七日(即该卖方发出该文件的当日)发出新闻稿提醒准买方有关事宜。

(II) 调查涉嫌违例的事宜

12. 根据条例第87(a)条，销售监管局的其中一项职能，是执行条例的条文。

13. 为考虑该卖方是否违反条例第44(1)条，销售监管局于本年七月十七日去信该卖方，要求该卖方向销售监管局解释为何该卖方认为并非合理地切实可行开放该260个已落成的住宅物业供准买方参观，以及为何该卖方认为并非合理地切实可行开放该已落成期数中任何其他的住宅物业，作为有关相若住宅物业供准买方参观。

14. 销售监管局于本年七月十八日收到该卖方的书面回复。销售监管局于本年七月二十二日再去信该卖方，要求该卖方提供进一步资料，主要是有关该卖方是否已充份考虑过一切合理切实可行的方法，依从条例第44(1)条开放有关物业供参观，以及该卖方在考虑有关方法时所遇到的困难是否切实不能解决。销售监管局于本年七月二十九日收到该卖方的书面回复。

15. 销售监管局现正研究该卖方在上述两份书面回复的理据，然后会决定下一步行动。

其他相关资料

16. 该卖方于本年七月二十二日、七月二十六日、七月二十七日，以及七月二十九日再向公众提供了另外五份载有销售安排的文件，合共要约出售该期当中共738个一手住宅物业(这包括上述要约出售的260个一手住宅物业)。该卖方在该五份载有销售安排的文件，同样要求所有拟购买该些为数738个一手住宅物业的登记人，在该些一手住宅物业的出售首日，向卖方递交已签署的「无参观同意书」，方享有抽签资格。

其他已落成的发展项目/期数的情况

17. 有传媒报道指，早前有些其他发展项目或期数的卖方，亦要求准买方在签立临时买卖合同前，签署与大埔凤园路该发展项目第I期「无参观同意书」相类似的证明文件。根据销售

监管局了解，其他已落成的发展项目或期数的卖方，有开放准买方拟购买的住宅物业或发展项目内相若住宅物业供准买家参观，然后要求每名准买方在签立临时买卖合同前，签署证明文件以确认自己已参观了拟购买的住宅物业或发展项目或期数内相若住宅物业，或签署证明文件以确认自己放弃参观拟购买的住宅物业或发展项目或期数内的相若住宅物业。

运输及房屋局
一手住宅物业销售监管局
2014年8月

《一手住宅物业销售条例》第44条

第5分部 - 参观已落成发展项目或期数中的物业
第44条 - 发售前参观

- (1) 在指明住宅物业售予某人之前，卖方须开放该物业供该人参观。
- (2) 如符合以下条件，第(1)款并不规定卖方开放指明住宅物业(有关物业)供有关的人参观—
 - (a) 开放有关物业供该人参观，并非合理地切实可行；
及
 - (b) 有以下其中一种情况—
 - (i) 卖方已开放(如属第14(3)(a)条所指的情况)已落成发展项目或(如属第14(3)(b)条所指的情况)已落成期数中任何与有关物业相若的住宅物业，供该人参观；或
 - (ii) 开放发展项目中与有关物业相若的住宅物业供该人参观，并非合理地切实可行，而该人以书面同意卖方无须在有关物业售予该人之前开放与有关物业相若的住宅物业供该人参观。
- (3) 如第(1)款遭违反，指明住宅物业的卖方即属犯罪，可处罚款\$500,000。

《一手住宅物业销售条例》第4(1)条

第1部 - 引言

第4条 - 释义：已落成、未落成发展项目及期数等

(1) 在本条例中—

(a) 发展项目如符合以下说明，即属已落成发展项目—

(i) 如属指明新界发展项目—

(A) 地政总署署长已就该项目的每幢建筑物发出不反对通知书；或

(B) 地政总署署长已就该项目发出合格证明书或转让同意；或

(ii) (如属任何其他情况)已有占用许可证就该项目的每幢建筑物发出；

(b) 发展项目如并非已落成发展项目，即属未落成发展项目；

(c) 如已有占用许可证就发展项目的某一期中的每幢建筑出该期即属该项目的已落成期数；及

(d) 发展项目的某一期如并非该项目的已落成期数，即属该项目的未落成期数。