

2017年4月11日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

一手住宅物業銷售監管局的工作

此文件向委員匯報一手住宅物業銷售監管局（銷售監管局）的工作。

背景

2. 《一手住宅物業銷售條例》（第 621 章）（《條例》）於 2013 年 4 月 29 日全面實施。《條例》旨在提高一手住宅物業銷售的透明度及公平性、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》就銷售一手住宅物業時，售樓說明書、價單、銷售安排、成交紀錄冊、示範單位、參觀現樓、廣告，以及臨時買賣合約和買賣合約須載有的強制條文等事宜，訂立詳細規定。《條例》亦禁止作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料。

4. 違反《條例》有關條文全屬刑事罪行。《條例》下共有約 120 條刑事罪行。

5. 為確保《條例》有效實施，運輸及房屋局局長按《條例》第 86(1)條，成立銷售監管局，委任了公職人員施行《條例》。銷售監管局的職能包括－

- (a) 監察賣方以及相關人士在銷售一手住宅物業時是否遵從《條例》的要求；

- (b) 向持份者發出指引；
- (c) 處理投訴和公眾查詢；
- (d) 調查懷疑違反《條例》的個案；
- (e) 教育公眾有關《條例》條文的事宜；及
- (f) 設立和備存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物業發展項目/期數提供的售樓說明書、價單和成交紀錄冊。

《條例》下一手住宅物業市場現況概要

6. 《條例》對一手住宅物業的銷售所訂定的要求及規定，主要是針對過往一手住宅物業銷售時遭公眾詬病的不理想情況，例如賣方主力以住宅物業的「建築面積」陳述住宅物業的面積；賣方着重設置經粉飾的示範單位吸引準買家；以及準買家往往未能適時地取得各類銷售文件。

7. 《條例》自實施以來，在扭轉過往的不理想情況以及提高對消費者的保障方面，有顯著成效。整體而言，賣方均嚴格遵守《條例》的要求，包括：

- (a) 只以「實用面積」表達一手住宅物業的面積以及每平方呎及每平方米的售價；
- (b) 就推售未落成發展項目/期數內的一手住宅物業時若設置示範單位，均在提供了某一住宅物業的「無改動示範單位」，才就同一物業提供「經改動示範單位」；

- (c) 在出售日期前的最少七日期間內提供售樓說明書、在出售日期前的最少三日期間內提供價單和載有銷售安排的文件，以及在修改價單及載有銷售安排的文件時，等待三日後才按經修改的價單的內容及經修改的銷售安排推售相關一手住宅物業；
- (d) 不論有成交個案與否，在銷售期內每一日均在售樓處提供成交紀錄冊，供公眾免費閱覽；並在銷售首日至有關發展項目最後出售的物業的首份轉讓契已於土地註冊處註冊當日期間，不論個別日子是否有成交個案，均在其指定的互聯網網站提供成交紀錄冊的電子版本，以供公眾閱覽，同時在成交紀錄冊記入記項後，將該紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網；以及
- (e) 買家可以從銷售資訊網以及賣方的指定互聯網網站，隨時隨地查閱發展項目/期數的各類銷售文件，以及查閱成交紀錄冊，以了解發展項目/期數的銷情。

8. 銷售監管局認為，《條例》有效地使一手住宅物業準買家掌握一手住宅物業的銷售資料以及一手住宅物業市場的相關成交資訊。一手住宅物業的銷售變得更公開透明、更公平及更有秩序。大部分賣方都致力遵從《條例》的要求。銷售監管局的公眾教育工作，使一手住宅物業準買家更明白自己的權益。

9. 至於個別賣方在銷售一手住宅物業時，可能未有完全遵從《條例》的要求，銷售監管局都會作出跟進。如發現有涉嫌違反《條例》的情況，均會立案調查。

10. 《條例》實施以來，一手住宅物業的供應暢順。自 2013 年 4 月 29 日《條例》全面實施後，截至 2017 年 2 月 28 日，賣方提供了來自約 280 個發展項目/期數中約 58 600 個一手住宅物業出售。按年的推售數字如下：

年份	賣方推售的一手住宅物業的數目
2013 年 (由 2013 年 4 月 29 日起計)	8 295
2014 年	15 944
2015 年	16 423
2016 年	15 482
2017 年 (截至 2017 年 2 月 28 日)	2 477
總數	58 621(約 58 600)

11. 《條例》在加強一手住宅物業銷售的透明度及公平性，以及讓賣方彈性作出商業決定、依法處置其物業財產，兩者之間取得合理平衡。

銷售監管局的工作

12. 執行檢視及巡查工作，進行調查，以及教育公眾有關《條例》條文的事宜，是銷售監管局確保一手住宅物業銷售透明公正的三大工作支柱。此外，銷售監管局亦會協助業界了解《條例》的要求，以及積極處理公眾的查詢及投訴。

檢視銷售文件

13. 銷售監管局檢視了由賣方向公眾提供的售樓說明書、價單、載有銷售安排的文件、成交紀錄冊及賣方指定的網站，並檢視了本地主要報章內有關一手住宅物業的印製廣告及各類印製宣傳物品。

14. 截至 2017 年 2 月 28 日，銷售監管局已檢視 296 個發展項目/期數的相關銷售文件，包括售樓說明書、價單、載有銷售安排的文件及印製廣告。此外，銷售監管局亦檢視發展項目/期數的成交紀錄冊及賣方指定的互聯網網站。

巡查售樓處和示範單位

15. 銷售監管局巡視了所有在 2013 年 4 月 29 日或以後向公眾開放的一手住宅物業售樓處及示範單位。截至 2017 年 2 月 28 日，銷售監管局對售樓處及示範單位共進行了約 2 740 次巡查，包括與地產代理監管局進行的聯合巡查。

調查及檢控

16. 調查是否有一手住宅物業的賣方或任何人士在銷售一手住宅物業的過程中涉嫌違反《條例》的條文，屬銷售監管局的職能及工作。至於考慮是否有足夠證據證明賣方或任何人士涉嫌違反《條例》的條文以及是否作出檢控，屬律政司刑事檢控科的權力。

17. 銷售監管局致力施行《條例》以及對涉嫌違例者進行調查。除就所接獲的投訴及傳媒查詢進行調查外，銷售監管局亦會主動檢視所有一手住宅物業發展項目的相關銷售文件是否符合有關規例，如發現有涉嫌違反《條例》的情況，均會立案調查。

18. 至於涉及地產代理的個案，銷售監管局與地產代理監管局設有通報機制。銷售監管局除了調查有關地產代理有否違反《條例》的條文外，同時亦會把個案通報地產代理監管局，以便該局同步跟進。假如發現有地產代理涉嫌有違反《條例》的行為，地產代理監管局亦會將個案通報銷售監管局跟進。

19. 截至 2017 年 2 月 28 日，當局已就三個發展項目的賣方提出檢控（包括一宗投訴及兩宗主動調查個案），當中總共有 53 項控罪，主要涉及違反《條例》中對售樓說明書、價單、廣告以及臨時買賣合約和買賣合約須載有的強制條文等規定。所有控罪均已被法院定罪，有關發展項目的賣方合共被處罰款 170 萬港元。銷售監管局已將有關定罪個案的控罪資料上載至該局的互聯網網站，供公眾查閱。

教育公眾有關《條例》條文的事宜

20. 銷售監管局十分重視提高公眾對《條例》給予準買家的保障的認知。銷售監管局的互聯網網站、在上文第 5(f) 段所指的銷售資訊網及銷售監管局的資源中心¹提供了渠道，讓準買家及公眾獲得有用的資訊。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互聯網網站及 26 000 人次瀏覽銷售資訊網。

21. 目前，瀏覽銷售資訊網的人士可以利用區域、售樓說明書首次印製日期，或發展項目/期數的銷售狀況(銷售中/待售/暫停銷售/終止銷售)等分類，方便快捷地搜尋發展項目/期數的資料。此外，銷售資訊網提供搜尋哪些發展項目/期數的賣方在過去 30 天內，上載了售樓說明書的第一個版本及/或任何價單。銷售資訊網提供了網頁連結到賣方就發展項目/期數設立的指定互聯網網站。銷售監管局亦在銷售資訊網另設專頁，列出已終止銷售達 18 個月或以上的

¹ 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/期數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互聯網網站。

發展項目/期數資料，令公眾瀏覽銷售中/待售的發展項目/期數的資料時，更方便快捷。

22. 銷售監管局於 2016 年 12 月至 2017 年 3 月，分別在港島、九龍和新界十個地點，首次舉行巡迴展覽，推廣《條例》，公眾反應踴躍。展覽介紹《條例》實施後，帶給一手住宅物業買家的保障，以及買家購置物業時要留意的地方。銷售監管局期望透過此活動，加深公眾對《條例》的認識，並令消費者進一步了解可以得到的保障。

23. 此外，銷售監管局發布了《一手住宅物業買家須知》，提醒準買家在購買一手住宅物業時須注意的地方，又印備了單張，以淺易的文字表述《條例》的重點要求。銷售監管局在該局的互聯網網站，提供了給準買家的常見問答，並在電視播放宣傳短片及在電台播放宣傳聲帶，忠告準買家先考慮清楚才簽立臨時買賣合約，以及不時在各媒體向準買家發放「買樓小貼士」。

協助業界了解《條例》要求

24. 銷售監管局根據《條例》第 88(1)條，向業界發出指引，同時亦發出了作業備考及常見問答，協助業界了解《條例》的要求。截至 2017 年 2 月 28 日，銷售監管局向業界共發出了 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及銷售資訊網遞交文件等事宜；以及 8 份作業備考及 126 條常見問答。銷售監管局會繼續與賣方及相關人士和各持份者保持緊密聯繫，了解他們的關注，互相交流意見。

25. 銷售監管局一直重視賣方的銷售安排是否符合透明公平的原則，並就一些沒有違反《條例》但可能會引起秩序問題以及影響買家利益的安排，向賣方作出改善建議，並向業界發出指引。

處理查詢

26. 截至 2017 年 2 月 28 日，銷售監管局接獲約 5 200 宗查詢。

27. 查詢人士包括賣方、與一手住宅物業銷售相關的持份者(例如樓宇買賣律師及認可人士)，以及公眾人士。查詢事宜的範圍甚廣，包括《條例》的適用範圍、《條例》個別條文的解釋，以及個別一手住宅發展項目/期數如何符合《條例》要求。銷售監管局對簡單的查詢均盡快作出了回覆，而大部分較複雜的查詢亦在接獲查詢後不多於 21 天內作出了回覆。如有關的查詢事宜屬業界需注意的事項，銷售監管局會發出常見問答，對業界作出提醒。

處理投訴

28. 銷售監管局會於接獲投訴當日起計十天內，向投訴人發出簡覆或認收通知。對涉及簡單事宜的投訴，銷售監管局均在接獲投訴後不多於 21 天內作出回覆。就涉及複雜事宜的投訴，銷售監管局就有關投訴須搜集資料和進行調查，過程中亦可能須徵詢律政司的意見，倘銷售監管局未能於接獲投訴當日起計 21 天內發出具體答覆，會在給予具體答覆的限期屆滿當日或之前以書面通知投訴人，並於其後每月通知投訴人處理投訴的進度。

29. 截至 2017 年 2 月 28 日，銷售監管局接獲 237 宗投訴，當中 189 宗與《條例》有關，其餘的 48 宗與《條例》無關。與《條例》有關的 189 宗投訴中，有 1 宗已作出檢控並已定罪，另有 144 宗不成立。銷售監管局仍在跟進其餘的 44 宗投訴。投訴以其性質分類如下：

投訴性質	接獲投訴個案 數目
售樓說明書	36
價單	6
銷售安排	37
示範單位	3
參觀已落成的物業	6
臨時買賣合約及/或買賣合約	2
成交紀錄冊	3
廣告	54
網頁	1
失實陳述及/或傳布虛假或具 誤導性資料	41
其他	48 ^{備註}
總數	237

備註：該 48 宗個案的投訴內容並不屬於銷售監管局的管轄範圍。

展望

30. 銷售監管局根據過去數年實際運作的經驗，已掌握賣方在銷售一手住宅物業發展項目時一些容易觸犯的不理想情況。銷售監管局將會根據所累積的經驗，因應不同事項向賣方發出提醒通知，以協助賣方作出改善。

31. 隨著有更多一手住宅物業提供出售，銷售監管局將面對更多新挑戰。銷售監管局會繼續以三管齊下的方法，一方面加強檢視及巡查的工作，另一方面改善業界對《條例》的遵從情況，以及加深公眾對《條例》的認知，以期進一步增加一手住宅物業銷售的透明度和公平性、增強對消費者/買家的保障；以及為一手住宅物業賣方提供公平的競爭環境。

運輸及房屋局
一手住宅物業銷售監管局
2017年4月