

管制人員的答覆

(問題編號：1659)

總目： (62) 房屋署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (2) 私營房屋

管制人員： 運輸及房屋局常任秘書長(房屋) (應耀康)

局長： 運輸及房屋局局長

問題：

就提高「一手住宅物業銷售的透明度」，請問當局：

1. 一手住宅物業銷售監管局過去3年收到有關一手物業的投訴、巡查發現違規的個案有多少；有多少宗違規的個案屬實；監管局的懲處狀況是怎樣；
2. 對於一手物業以高成數按揭手法促銷，監管局有沒有提醒市民留意當中的風險，如有，有關狀況局方的工作詳情是怎樣，成效是怎樣；
3. 來年度在提高一手住宅物業銷售的透明度上的工作及開支如何？

提問人： 郭偉強議員 (立法會內部參考編號：60)

答覆：

在過去3年，一手住宅物業銷售監管局(銷售監管局)共接獲143宗投訴。按年的投訴個案數字，以及按投訴性質分類數字如下：

	投訴類別	2016年	2017年	2018年	總數
(a)	售樓說明書	9	6	16	31
(b)	價單	4	1	1	6
(c)	銷售安排	6	5	2	13
(d)	示範單位	2	1	0	3
(e)	參觀已落成物業	0	0	0	0
(f)	臨時買賣合約及／或買賣合約	0	0	0	0
(g)	成交紀錄冊	1	0	0	1
(h)	廣告	27	7	7	41
(i)	網頁	0	0	0	0
(j)	失實陳述及／或傳布虛假或具誤導性資料	10	6	9	25
(k)	其他	11	5	7	23
	總數	70	31	42	143

由2016年1月1日至2018年年底，共有5宗個案，包括1宗投訴及4宗主動調查個案，因違反《一手住宅物業銷售條例》(香港法例第621章)(《條例》)而被檢控及定罪，合共涉及100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。所有控罪均已被定罪，有關發展項目的賣方合共被處罰款218.8萬元。銷售監管局已將有關定罪個案的控罪資料上載至該局網站，供公眾查閱。

為讓公眾更容易理解購買一手住宅物業時需要注意的事項，包括按揭貸款的事宜，銷售監管局特別以漫畫形式，印製一本刊物《買樓通通識》，以顯淺易明的手法表達有關訊息。同時製作了電視宣傳短片及電台宣傳聲帶，提醒準買家購買一手住宅物業前，須「睇清楚」賣方提供的售樓說明書、價單及銷售安排；「計清楚」支付條款、按揭計劃及總開支；以及「諗清楚」自己的負擔能力。

銷售監管局亦發出《一手住宅物業買家須知》(《買家須知》)、宣傳單張及資訊，提醒準買家購買一手住宅物業前先細閱價單內有關按揭貸款計劃的資料，留意賣方提供的價格折扣是否設有附帶條件，以及不同付款計劃的細節。如擬選用由賣方指定的財務機構提供的按揭貸款計劃，應清楚了解有關按揭貸款計劃的詳情，例如對借款人收入的最低要求、第一按揭連同第二按揭可獲得的按揭貸款金額上限、最長還款年期、整個還款期內按揭利率的變化、申請人須繳付的手續費等。

由2017年5月至2019年2月底，銷售監管局於售樓處及示範單位向準買家派發《買樓通通識》、《買家須知》、宣傳單張及載有提醒準買家要問清楚按揭貸款及借貸要量力而為等宣傳口號的宣傳品超過120次，涵蓋超過50個一手住宅物業發展項目／期數。

《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。《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。《條例》自 2013 年 4 月 29 日全面實施以來，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相關成交資訊，一手住宅物業的銷售變得更公開透明。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。

在 2019-20 年度，銷售監管局將增加 6 個職位，以加強執行與《條例》有關的監察、巡查、調查及系統技術支援的工作。自 2019-20 年度起，銷售監管局的編制將會是 44 人。此外，銷售監管局於宣傳及公眾教育方面的預計開支為 50 萬元。銷售監管局會繼續透過不同渠道，包括以短片及短劇形式，提醒準買家購買一手住宅物業時須注意的事項。

- 完 -