

## 立法會房屋事務委員會

### 一手住宅物業銷售監管局的工作

此文件向委員會匯報一手住宅物業銷售監管局(銷售監管局)近期的工作。

#### 背景

2. 《一手住宅物業銷售條例》(《條例》)於二零一二年六月獲立法會通過，並於二零一三年四月二十九日全面實施。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、示範單位、披露交易紀錄、廣告、銷售安排，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. 違反條例有關條文屬刑事罪行。條例下共有 120 條刑事罪行。

5. 為確保條例有效實施，運輸及房屋局成立了銷售監管局。銷售監管局執行的工作包括—

- (a) 監察對條例條文的遵行；
- (b) 向持份者發出指引；
- (c) 處理投訴和公眾查詢；
- (d) 教育公眾關乎條例條文的事宜；
- (e) 調查違反條例的個案；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發展項目提供的售樓說明書、價單和成交紀錄冊。

#### 一手住宅物業市場現況概要

6. 銷售監管局認為，條例有效地使一手住宅物業準買方掌握供出售的一手住宅物業的資料及一手住宅物業市場的相關成交資訊。一手住宅物業買方因此現在更明白自己的權益。此外，一手住宅物業的銷售變得更高透明度、更公平及更有秩序。一手住宅物業賣方及相關人士表現出他們沒有太大困難適應條例的要

求，以及提供出售一手住宅物業。大部分賣方都致力遵從條例要求，以及在獲告知有可能違反條例的情況後即時採取補救措施。

7. 自二零一三年四月二十九日條例全面實施後，截至二零一三年十二月九日，賣方提供了來自 50 個發展項目的 7 439 個一手住宅物業出售<sup>1</sup>。在這 7 439 一手住宅物業中，共售出 5 647 個單位（即買賣雙方已簽立臨時買賣合約或已簽立臨時買賣合約及買賣合約）。

8. 另有九個發展項目（共有約 1 100 個未出售的一手住宅物業）已向公眾提供銷售文件，預計會在短期內發售物業。

## 銷售監管局的工作

### 檢視銷售文件

9. 在此期間，銷售監管局檢視了所有由賣方向公眾提供的售樓說明書（包括經修改的售樓說明書）、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。

10. 截至二零一三年十二月九日，銷售監管局已檢視了 153 份售樓說明書（包括經修改的售樓說明書）、267 份價單、176 份載有銷售安排的文件；以及 1 309 份印製廣告。此外，銷售監管局檢視成交紀錄冊的次數達 457 次。

### 巡查售樓處和示範單位

11. 銷售監管局巡視了所有在二零一三年四月二十九日或以後向公眾開放的一手住宅物業售樓處及示範單位。截至二零一三年十二月九日，銷售監管局對售樓處及示範單位共進行了 484 次巡查。

---

<sup>1</sup> 根據銷售監管局紀錄，截至二零一三年四月二十九日條例生效當天，該 50 個發展項目共有 10 566 個一手住宅物業仍未出售。截至二零一三年十二月九日，該 50 個住宅發展項目的賣方仍未將該些發展項目的所有一手住宅物業提供出售。

## 檢視/巡查結果

12. 檢視結果顯示，差不多每一個已提供銷售文件的住宅發展項目初次提供的售樓說明書都有違反條例的要求。在這些住宅項目的銷售中，銷售監管局發現某些項目亦有違反條例有關價單、載有銷售安排的文件、成交紀錄冊、印製廣告及示範單位的規定，但不是所有發展項目的銷售均出現這些情況。

13. 大部分在檢視/巡查中發現的違例情況都可能是因不小心而引致的技術或輕微錯誤。銷售監管局認為大部分違例個案似乎並沒有為一手住宅物業銷售的透明度及公平性，以及一手住宅物業買方的利益帶來實際及重大的影響。

14. 然而，銷售監管局認為有數宗懷疑個案的違例情況，性質較為嚴重，銷售監管局正就該些個案展開調查。

## 處理查詢

15. 由銷售監管局於二零一三年四月初開始運作，截至二零一三年十二月九日止，銷售監管局接獲 1 229 宗查詢，當中 144 宗查詢是在二零一三年四月二十八日或以前接獲，其餘 1 085 宗查詢是在二零一三年四月二十九日條例全面實施當天或之後接獲。

16. 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如何符合條例要求。銷售監管局對簡單的查詢已盡快作出了回覆，而大部分較複雜的個案亦在不多於 21 天內作出了回覆。

## 處理投訴

17. 截至二零一三年十二月九日，銷售監管局接獲 29 宗投訴，並已完成處理當中 25 宗投訴。投訴以其性質分類如下：

| 投訴性質          | 接獲投訴數目 | 完成處理投訴數目 |
|---------------|--------|----------|
| 售樓說明書         | 5      | 5        |
| 價單            | 1      | 1        |
| 銷售安排          | 9      | 7        |
| 示範單位          | 0      | 0        |
| 參觀已落成的物業      | 0      | 0        |
| 臨時買賣合約及/或買賣合約 | 1      | 1        |
| 成交紀錄冊         | 1      | 1        |

|                    |                 |                 |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| 廣告                 | 2               | 2               |
| 網頁                 | 1               | 1               |
| 失實陳述及/或傳布虛假或具誤導性資料 | 6               | 4               |
| 其他                 | 3 <sup>備註</sup> | 3 <sup>備註</sup> |
| 總共                 | 29              | 25              |

備註：該三宗個案的投訴內容並不屬於銷售監管局的管轄範圍。

### 調查及檢控

18. 銷售監管局根據檢視/巡查的結果、投訴及傳媒報導對懷疑違例的情況進行調查。

19. 在完成每宗懷疑違例個案的實況調查、證據蒐集及調查程序後，銷售監管局會將每一宗個案，連同是否展開檢控行動的建議及理據提交律政司刑事檢控科考慮。

20. 銷售監管局在作出其建議時，會考慮所有相關的因素，包括但不限於違例及罪行的嚴重性、有關賣方是否首次或多次違反條例某特定的條文、賣方是否有在確實可行的情況下採取即時補救工作，以糾正違例情況、賣方所提供的解釋的合理性、銷售監管局是否收到有關投訴，以及評估有關違例情況會否為一手住宅物業銷售的公平性及透明度及一手住宅物業買方及準買方的利益帶來實際及重大的影響。是否就每宗個案提出檢控由律政司刑事檢控科決定。

### 迅速有效回應公眾關注事項

21. 條例生效以來，個別發展項目銷售一手住宅物業的安排，曾引起公眾關注，擔心預先登記、抽籤及/或開售當日售樓處內外的人潮控制，以及決定準買方揀選住宅物業優先次序的方法是否清晰，銷售監管局都一一迅速切實回應，而銷售監管局的迅速回應，亦促使有關賣方採取有效改善措施，避免出現混亂，以及加強了銷售活動的透明度。

## 銷售監管局致力加強業界了解條例

22. 銷售監管局一直致力協助賣方及相關人士（例如律師、建築師及測量師）了解條例要求，並已向業界發出了指引、作業備考及常見問答，亦為業界舉辦了工作坊。最近，銷售監管局在早前的 107 條常見問答以外，再向業界增發 18 條常見問答。銷售監管局會與業界及各持份者保持緊密聯繫，了解他們的關注，互相交流意見。

23. 銷售監管局不時接獲個別賣方、律師行、測量師行、建築師行、香港律師會及香港地產建設商會的口頭和書面查詢，並已作出適當回覆。就整個業界需注意的事項，銷售監管局會發出常見問答，對整個業界作出提醒。

## 公眾教育

24. 銷售監管局十分重視提高公眾對條例給予準買方的保障的認知。銷售監管局的網站、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<sup>2</sup>提供了渠道，讓準買方及公眾獲得有用的資訊。每日平均有 850 人次瀏覽銷售監管局的網站及 470 人次瀏覽銷售資訊網。

25. 此外，銷售監管局發布了《一手住宅物業買家須知》，提醒準買方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對賣方的主要要求。銷售監管局在局方的網站，提供了給準買方的常見問答，並在電視及電台播放宣傳短片及聲帶；以及在各媒體發放廣告，宣傳條例開始實施。

## 展望

26. 隨著有更多一手住宅物業開展銷售，銷售監管局將迎接更具挑戰的新一年。銷售監管局會加強檢視/巡查、處理投訴、進行調查，教育業界和公眾的力度，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

2013 年 12 月

---

<sup>2</sup> 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。