

《境外未建成住宅物業：售樓說明》報告書：當局的回應（2013年3月）

2013年3月，運輸及房屋局局長通知法律改革委員會，當局決定不實施法改會1997年《境外未建成住宅物業：售樓說明》報告書的建議：

“法改會過去曾發表三份關於售樓說明的報告書，分別是《本地未建成住宅物業：售樓說明》（1995年4月）、《境外未建成住宅物業：售樓說明》（1997年9月）及《本地已建成住宅物業：售樓說明及簽約前事宜》（2002年9月）。

我們十分重視法改會向我們提出的建議。隨著《一手住宅物業銷售條例》（第621章）（“新條例”）於2012年6月制定，我們已落實法改會在《本地未建成住宅物業：售樓說明》報告書及《本地已建成住宅物業：售樓說明及簽約前事宜》報告書所提的建議。新條例將自2013年4月起實施。

至於法改會《境外未建成住宅物業：售樓說明》報告書（“該報告書”），在1997年發表後，當時的有關政策局曾徵詢地產代理監管局（“監管局”）的意見，並小心審議該報告書。在諮詢過程中，監管局當時曾對多個司法管轄區在住宅物業銷售方面的法律與實務進行研究，這些司法管轄區包括澳大利亞的新南威爾斯、加拿大的不列顛哥倫比亞、英國的英格蘭與威爾斯、中國內地等。研究所得結論為，建議的規管機制不會有效，因為該機制只適用於地產代理，而不適用於境外住宅物業的賣家。

我們明白法改會在撰寫該報告書時，正值非本地的住宅物業在香港銷售量大增，尤以位於內地的未建成住宅物業為主。不良手法萌生，買家所得資料不足，還有所謂爛尾樓等問題，在當時皆頗為普遍。有鑑於監管局在研究建議規管機制是否有效後所得的結論，我們沒有實施該報告書的建議，而是推行其他措施。那就是由監管局與消費者委員會加強對公眾的教育，讓公眾認識到購買香港境外的未建成住宅物業，這些年來所存在的風險。公眾教育的成效甚為理想，其後多年來，關於境外未建成住宅物業銷售的投訴顯著減少。就以監管局所接獲的投訴為例，在2012年所接獲的600多宗投訴中，沒有一宗是與境外未建成住宅物業的銷售有關的。在此情況下，立法規管非本地住宅物業在香港的銷售，顯然沒有迫切的需要。

規管在香港進行的非本地住宅物業的銷售，牽涉多個複雜議題，必須小心考慮。尤其是自該報告書發表以來，資訊科技發展日新月異，境外住宅物業的賣家很容易便可以透過互聯網進行銷售和推廣活動。對於互聯網的活動，司法管轄權不是一個容易解決的問題。

就規管住宅物業在香港的銷售而言，我們目前的首要工作，是實施新的《一手住宅物業銷售條例》，以便有效地規管香港境內的一

手住宅物業的銷售，同時在監管局的協助下，加強規管本地二手住宅物業的銷售。

經考慮過上述各項因素，特別是這些年來的情況轉變，我們傾向於不推行法改會 1997 年報告書的具體建議。然而，我們將會繼續監察情況的發展。假如日後投訴個案增加，以致有需要立法規管非本地住宅物業的話，我們便會重新檢視有關議題，並會研究採用何種適當的規管框架，以配合當其時的情況。與此同時，我們會促請監管局和消費者委員會在接獲關於在香港銷售非本地住宅物業的任何投訴後，定期向我們反映情況。對於法改會所提出的任何新構思，我們會持開放的態度。”