

規管一手住宅物業銷售 建議法例 公眾諮詢報告



運輸及房屋局

2012年3月

規管一手住宅物業銷售的建議法例 公眾諮詢報告

背景

為進一步提高一手住宅物業銷售安排和交易的透明度和公平性，行政長官在 2010 至 11 年度的《施政報告》中，宣布成立督導委員會，研究立法規管一手住宅物業銷售的特定事宜。「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」（下稱「督導委員會」）於 2010 年 10 月成立，已完成有關工作，並於 2011 年 10 月向運輸及房屋局局長提交報告書，就如何規管一手住宅物業銷售提出多項切實可行的建議。運輸及房屋局（下稱「運房局」）經考慮督導委員會的建議後，在 2011 年 11 月 29 日發表了「規管一手住宅物業銷售建議法例公眾諮詢」的諮詢文件，邀請公眾就諮詢文件夾附的《一手住宅物業銷售條例草案》提出意見。有關的立法建議內容以督導委員會的建議為主要基礎。

2. 運房局安排了於 18 區民政事務處派發諮詢文件的中、英文印刷本，並將電子版本上載於運房局的網頁。運房局除了歡迎市民透過電郵、傳真或郵遞方式提出意見外，亦同時開設了網上論壇官方專頁，提供網上互動平台，以方便公眾就建議法例條文發表意見。

3. 諮詢期已於 2012 年 1 月 28 日結束。其間，我們在 2011 年 12 月 5 日和 2012 年 1 月 5 日，先後出席立法會房屋事務委員會會議和特別會議，聽取委員和出席的團體的意見。我們在 2011 年 12 月 16 日和 2012 年 1 月 4 日，分別舉辦了兩場公開論壇，與公眾人士直接對話。我們安排了會議向各相關行業組織和專業團體作簡介並聽取他們的意見。運房局舉辦 / 出席了的會議和論壇已載列於 附件一。

諮詢結果

4. 我們透過電郵、傳真、郵遞和有關指定的網上論壇，收到 959 份意見書。提交意見的包括公眾人士、商業機構、行業組織、專業團體，以及政黨（提交意見者的名單載於 附件二）。兩場公開論壇大約有 180 人

參加，其中 30 人即場發表意見。市民可於運房局網頁和 18 區民政事務處諮詢服務中心查閱匯集了意見書和公開論壇記錄的集錄。

5. 我們獲得社會大眾和持份者廣泛支持建議法例和接納當中的立法建議（香港地產建設商會(下稱「商會」)除外）。社會有明顯共識，認為應立法規管一手住宅物業銷售以加強保障置業人士，以及盡早通過建議法例。商會雖然表示原則上不反對規管一手住宅物業的銷售，但在其支持規管的立場聲明中有所保留，認為有關措施必須合理和取得適當平衡、施加的限制不應超乎法理所需，以及規管已落成一手住宅物業的銷售違憲。

6. 以下各段撮述諮詢文件所載建議法例的主要條文、提交意見者的意見，以及政府當局的回應。

(a) 涵蓋範圍

諮詢公眾的建議

7. 在諮詢文件中，我們建議有關法例應涵蓋所有一手未落成和已落成的住宅物業，不論是根據舊租契條款發展的項目、「同意方案」項目，以及不屬「同意方案」的項目，以期提升銷售的透明度和確保公平交易。

8. 考慮到落成後一直租出了一段合理地長的時間的一手住宅物業，實際上與二手住宅物業無異，其銷售不應納入與一手住宅物業相同的規管制度，我們建議發展項目或某期的發展項目如有 95% 或以上的住宅物業已租出 36 個月，應可獲得豁免。此外，我們亦建議豁免只出售一幢一手建築物（例如新界豁免管制屋宇）的賣家，原因是倘要求該等賣家遵守有關提供售樓說明書、價單等條文的法例規定，未免過於嚴苛。再者，我們認為房屋委員會（下稱「房委會」）興建的資助房屋發展項目，即新及剩餘「居者有其屋」的單位（下稱「居屋」），亦應獲得豁免，因為居屋是資助房屋，房委會須按照既定的準則來出售該些物業，其運作模式與一般的市場操作完全不一樣。

提交意見者的意見

9. 部分意見書就建議法例的涵蓋範圍提出意見。他們普遍支持未落成和已落成住宅物業均須予以規管。然而，商會、一家發展商和若干個別公司¹認為，一手已落成住宅物業與二手住宅物業並無分別，因為準買家可以親身視察有關物業，故一手已落成住宅物業不應受到規管。此外，商會認為，針對一手已落成住宅物業銷售所施加的規定，使發展商相對於從發展商購入一手已落成住宅物業的買家處於不利地位。那些買家如將物業作為二手住宅物業轉售，將不受建議法例規管。商會認為，規管一手已落成住宅物業的銷售違反《基本法》對保護私有財產權和對財產處置權利的條文。

10. 數份意見書提及，建議法例應涵蓋二手住宅物業的銷售。

11. 有關賣方在落成後租出一段合理地長的時間的一手住宅物業可獲得豁免的建議，商會認為就發展項目或某期的發展項目具 95% 或以上的住宅物業已租出不少於 36 個月所建議的門檻，應降低為 50% 或以上的住宅物業已租出不少於六個月。

12. 對於房委會興建的資助房屋發展項目可獲豁免的建議，只有大約十份意見書認為居屋的銷售亦應受法例規管。

13. 市區重建局（下稱「市建局」）表示，如該局的「樓換樓」計劃在所有階段必須完全遵從建議法例下對銷售安排的所有規定，則該計劃將不能按政府同意並已公開承諾的模式進行操作。市建局在其意見書中解釋，該局有法定職責在 2011 年 2 月政府公布《新市區重建策略》後開展的重建項目內推出「樓換樓」計劃。「樓換樓」計劃旨在為受市建局重建項目影響的住宅自住業主，提供現金補償以外的選擇，以保持居民的社區網絡。根據該計劃，市建局在提出收購受重建發展項目影響的住宅物業時，會向有關自住業主提出原址或在其他地點的新住宅發展項目的「樓換樓」要約。當自住業主接受「樓換樓」要約後，市建局便會與他們簽訂具法律約束力的承諾書（下稱「承諾書」），承諾書的條款會詳細訂明該局承諾以指定呎價向自住業主出售在某些樓層區域內不同面

¹ 共收到約 20 份由不同公司發出但內容相同的意見書。

積的「樓換樓」單位，但承諾書不會指明任何指定單位。市建局會向接受「樓換樓」要約的自住業主收取訂金。「樓換樓」要約和承諾書會在有關住宅發展項目開展之初已經作出，市建局實難以在作出「樓換樓」要約和承諾書時遵從建議法例下所定的有關售樓說明書、價單和披露交易紀錄的規定。然而，市建局確認，一俟地政總署署長就這些新發展項目發出預售樓花同意書，有關的「樓換樓」計劃即可完全遵守有關的法例規定。

14. 消費者委員會（下稱「消委會」）認為，建議法例以曾否有買賣合約訂立作為一手住宅物業的定義準則，以及就通過單一買賣合約以「整幢樓宇或整期發展項目」方式進行的銷售給予豁免，或會容讓發展商利用作為避過法例規定的漏洞。

我們的回應

15. 我們建議，一手住宅物業，不論是否已經落成，一律應受到規管，因為從加強保障消費者的角度而言，兩者分別不大。在大部分一手住宅物業銷售個案中，不論物業是否已經落成，賣方（即發展商）與個別買家的地位並非對等。前者較諸後者往往具極大優勢，理由在於賣方持有大量一手住宅物業。

16. 此外，賣方頗慣常的做法是在建築期內開始發售住宅物業，並在物業落成後繼續出售其餘住宅物業。在立法規管上區分未落成和已落成的一手住宅物業，做法牽強，理據難以成立。

17. 我們認為對於一手住宅物業的買家來說，在得到全面的資訊下作決定，至為重要。雖然開放已落成的住宅物業供買家參觀可讓他們一睹住宅物業的大小、布局和坐向，但買家仍需要掌握關於發展項目的其他重要資料，例如價單及成交紀錄等。一手已落成住宅物業的買家可能有機會參觀落成的住宅物業和發展項目的實際環境並不構成豁免銷售一手住宅物業受到法例規管的理據。

18. 另一方面，二手住宅物業一般為個別業主所擁有。因此，就銷售二手住宅物業而言，買賣雙方地位普遍對等。我們認為並無有力理據規

定，屬個人的二手住宅物業賣方須遵守關於提供售樓說明書及價單等條文的詳細法律規定。

19. 鑑於上文所述，我們認為就規管銷售的實際需要而言，銷售一手已落成住宅物業，在性質上與銷售一手未落成住宅物業較諸銷售二手住宅物業更為相近。

20. 我們不認同，對銷售一手已落成住宅物業施加規管會令發展商較購入一手住宅物業然後作二手住宅物業轉售的買家處於不利的地位。正如上文所述，我們在草擬建議法例時考慮應涵蓋已落成和未落成的一手住宅物業，買賣雙方地位是否對等是其中一個指標。在這個尺度下，如買家以「整幢樓宇或整期發展項目」方式向賣方購入未落成或已落成的一手住宅物業，我們建議豁免賣方遵守關於售樓說明書、價單和示範單位的規定，因為在這種情況下，買賣雙方的地位不相伯仲。不過，以此種方式購入的住宅物業其後轉售予個別買家時，則須遵守建議法例下的一切規定。

21. 我們亦不同意，同時規管一手已落成住宅物業銷售的建議違反《基本法》或違憲的意見。我們認為規管一手已落成住宅物業銷售的建議會被視為達至保障買家利益的立法目的，而所採取的方法與所要達到的目的在比例上並非不相稱。作為尊重保障人權並堅定維護法治的政府，我們定會確保所建議的任何法例均符合《基本法》。

22. 至於就那些落成後賣方一直租出了一段合理地長的時間而非在落成後即出售的一手住宅物業的豁免建議，我們仍然認為，為確保賣方不會稍為延遲出售發展項目便可逃避法例規管，以發展項目（或某期的發展項目）有 95% 或以上的住宅物業一直租出了不少於 36 個月為門檻，乃適當做法。

23. 豁免房委會所興建的發展項目的建議，理據在於居屋單位屬資助房屋，房委會須按照既定的準則出售這些單位（如決定其目標對象、釐定售價水平、決定合資格申請人選樓次序等），其運作模式與一般的市場操作完全不一樣。事實上，房委會過去在推售剩餘居屋單位時，一直依循適用於未落成一手住宅物業銷售的行政規管措施。雖然建議法例將

不會涵蓋房委會，房委會將會盡可能在出售居屋時遵守建議的法例的規定。

24. 鑑於要求「樓換樓」計劃符合建議法例的規定具有真確的技術性困難，而有關困難會在地政總署就相關住宅發展項目發出預售樓花同意書後即不復存在，我們在最後審定條例草案時，會處理這個問題。

25. 我們同意消委會的見解，一手住宅物業的建議定義與是否簽訂買賣合約掛鈎，以及就通過單一份買賣合約以「整幢樓宇或整期發展項目」方式銷售給予豁免的建議，可能存在漏洞，讓發展商避過法例規管。舉例說，賣方可通過兩份或多於兩份買賣合約把其發展項目轉移至相關公司，相關公司然後把住宅物業當作「二手單位」售予公眾，藉此避過法例規管。我們在最後審定條例草案時，會處理這個問題。

(b) 實用面積

諮詢公眾的建議

26. 對絕大多數準買家而言，「物業面積」和「物業售價」是作出置業決定時考慮的兩大因素。為使準買家能夠在劃一量度面積的準則下更容易比較各個一手住宅發展項目的物業售價，以清晰、準確和一致的方式提供這類資料，至為重要。

27. 鑑於現時建築面積並無普遍採納的定義，督導委員會建議在售樓說明書、價單和廣告中只採用有統一定義的實用面積²表達物業面積及物業每平方呎／米售價。我們已將此建議反映在建議法例中。

² 實用面積的統一定義列明計算實用面積的方法，即只有單位的主體面積，以及露台、工作平台和陽台的面積才計算在內。此定義是經過諮詢香港測量師學會、香港建築師學會、香港律師會、消委會、商會和地產代理監管局之後訂定的，並從2008年10月10日起，適用於獲得地政總署於該日或該日之後發出預售樓花同意書的住宅項目。商會指引亦列明該統一定義，供會員遵循。此外，差餉物業估價署在計算2008年10月10日或以後落成的住宅物業的實用面積時，亦已採用此定義。

提交意見者的意見

28. 在公眾諮詢期內收到的意見書中，最多人討論的議題是在一手住宅物業的售樓說明書、價單和廣告中只採用實用面積表達物業面積和物業每平方呎／米售價的建議。很多意見對該建議表示支持，但亦有很多意見認為應容許繼續採用住宅物業建築面積。亦有建議表示應有為期一到兩年不等的過渡期，才禁止在一手住宅物業的售樓說明書、價單和廣告中以建築面積表達物業面積和物業每平方呎／米售價。

29. 多個專業團體、政黨和數個地產代理協會，包括消委會、地產代理監管局（下稱「監管局」）、香港建築師學會、香港測量師學會、公民黨、民主黨、新民黨、環保觸覺和香港專業及資深行政人員協會均表示支持在一手住宅物業的售樓說明書、價單、廣告中只採用實用面積表達物業面積和物業每平方呎／米售價。他們認為具有統一定義的實用面積，可作為比較不同發展項目的客觀和有用的基準。

30. 支持兩種計算面積方法並用者，其中包括商會，所持理由是，(a) 提供兩種資料可令準買家得到更全面的物業面積和售價的資料；(b) 實用面積本身沒有充分反映住宅發展項目內業主可用的公用設施；(c) 單純採用實用面積可能會對物業市場造成混亂，因為市場上二手住宅物業的售價目前以建築面積表達；(d) 由以「建築面積表達每平方呎／米物業售價」改為以「實用面積表達每平方呎／米物業售價」會導致物業售價突然明顯「上升」；及(e) 技術上是可以訂出建築面積的統一定義。商會認為，不容許提供與建築面積相關的資料，是限制了《基本法》和《香港人權法案條例》所保障的言論自由權利，有違信息透明度的原則，兼且歧視一手住宅物業業主，原因在於該限制並不適用於二手住宅物業業主。此外，商會就住宅物業建築面積³提出了一個定義。

³ 商會建議的住宅物業建築面積通用定義是，作為發展項目住用部分專享的公用地方的建築面積才會計入和分攤給住宅單位。可扣減和不可扣減（或豁免）的建築面積，只要是專供發展項目住用部分使用，均應計算在內。

我們的回應

31. 我們仍認為，一手住宅物業的售樓說明書、價單和廣告只應以實用面積表達住宅物業面積和每平方呎／每平方米售價，因為法例訂明的量度方法，必須有清晰的定義。現時，住宅物業實用面積已有統一的定義，但住宅物業建築面積並無普遍採納的定義。由於沒有被普遍採納的住宅物業建築面積定義，我們現時不能在建議法例以精確的用語訂明住宅物業的建築面積。根據我們為實用面積制訂統一定義的經驗，要所有相關持分者就住宅物業建築面積的定義達成共識，會需要很多時間。

32. 倘若容許以仍未有統一定義的住宅物業建築面積來表達物業面積和每平方呎／每平方米售價，將會造成混亂，而不是為買家提供更全面的資料。由於不同賣方在計算個別住宅物業的建築面積時，可能將不同的項目包含在「單位所分攤的公用地方面積」內，因此，買家現時無法在面積、售價和「實用率」方面，就不同住宅物業發展項目內標示為相同建築面積的住宅物業作同類比較。

33. 我們必須指出，我們並非建議在銷售一手住宅物業時，禁止披露實用面積以外的資料。雖然建議法例不允許以建築面積來表達物業面積和每平方呎／每平方米售價，但賣方必須在售樓說明書內以總數提供公用設施（如住客會所）的面積資料。這個做法能讓物業買家全面了解發展項目內公用設施的種類和面積。故此，我們不贊同商會的看法，即建議法例全面和絕對禁止披露有關建築面積的資料或侵犯言論自由。

34. 一般人誤以為，二手市場的住宅物業沒有實用面積的現成資料。其實，分別由 2008 年 10 月 10 日及 2010 年 6 月 2 日起，賣方在「同意方案」下必須提供以實用面積來表達的物業面積和以同一標準計算的物業售價詳情。當這些物業在二手市場出售時，準買家會掌握相關資料。此外，差餉物業估價署備有全港所有經評估的二手住宅物業（村屋除外）的實用面積資料，可供隨時查閱。而根據《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（第 511C 章）的法定要求，地產代理須在適用情況下，向準買家提供物業包括二手住宅物業的實用面積資料。

35. 我們留意到，即使物業有現成的實用面積資料，市場一直的做法是不論賣家、買家和地產代理，通常以建築面積來表達物業的面積和每平方呎／每平方米售價。我們明白，以實用面積取代建築面積，須改變原有心態。建議法例獲正式通過後，將會在執法機關開始運作後方會生效，當中需時約 12 個月。因此，市場應有一段合理地長的時間，為只採用實用面積表達一手住宅物業的面積和每平方呎／每平方米售價，做好準備。從現在至條例草案實施之前，我們會加強公眾教育，以改變上述心態。與此同時，監管局正考慮發出一份執業通告，訂明買賣和租賃二手住宅物業，應採用實用面積。我們認為，在一手住宅物業轉為只用實用面積後，亦會帶動二手住宅物業市場作同樣的轉變。

(c) 售樓說明書

諮詢公眾的建議

36. 由於售樓說明書提供待售住宅物業的詳情，是十分重要的資料來源，我們在諮詢文件中建議賣方在發展項目開售前至少七個曆日公開派發雙語版本的售樓說明書，包括將售樓說明書印刷本存放在售樓處、並將電子版本上載至賣方網頁。為協助準買家識別售樓說明書與宣傳刊物，售樓說明書以外的其他刊物，不得稱為「售樓說明書」。售樓說明書的封面須以不小於大小下限的字體印上「售樓說明書」和“Sales Brochure”作為其封面標題。

37. 為使準買家獲取清晰、準確和全面的資訊，建議法例要求售樓說明書在首部分，以訂明次序和不小於指明大小下限的字體載列下述主要物業資料：

1. 一手住宅物業買家須知；
2. 發展項目、賣方及其他參與發展項目的人士及機構的資料；
3. 發展項目設計和物業管理的資料；
4. 發展項目的位置圖，當中顯示位於距離發展項目的界線 250 米以內的街道、建築物、設施和構築物；
5. 發展項目的最新鳥瞰照片；
6. 相關的法定圖則；

7. 發展項目的總綱發展藍圖；
8. 樓層平面圖；
9. 物業面積表⁴；
10. 停車位的樓面平面圖；
11. 臨時買賣合約的撮要；
12. 公契的撮要；
13. 批地文件的撮要；以及
14. 政府、機構或社區設施、公共空間及公共設施的資料。

38. 售樓說明書須述明其印製日期。此外，建議法例要求售樓說明書不得載有任何宣傳資料或畫家想像的图片或圖像，另外，除法例要求列出的資料外，售樓說明書不得列出任何其他資料。

提交意見者的意見

39. 有頗多意見書就這個議題發表意見。關於售樓說明書應載明全面和準確的資料，這點並無爭議。部分意見建議，售樓說明書中應披露發展項目的“發水比例”（這是意見書內所用的原文字眼）。在意見書中和公開論壇上均有建議表示，售樓說明書應載列有關公用設施、物業管理和發展項目周邊地區的資料。香港測量師學會支持在售樓說明書中提供發展地盤和周邊地區的鳥瞰照片。

我們的回應

40. 我們認為，就售樓說明書作出的建議規定，已顧及意見書提出的多項建議。舉例來說，就意見書提議售樓說明書須提供“發水比例”的資料，建議法例已訂明售樓說明書須列出申請建築物總樓面面積優惠的資料。對於置業人士感興趣而相關面積資料屬可供核實的公用設施，即「住客會所」、「公用空中花園」及「有上蓋和園景的遊樂場」，建議法例亦有訂明賣方須在售樓說明書內提供該等公用設施的面積資料。此外，發展項目的位置圖須顯示該發展項目的位置，以及位於距離發展項目的界線 250 米以內屬指明類別的每幢建築物、每項設施或每個構築物。

⁴ 由於建築面積並無普遍採納的定義，建議法例訂明賣方不可在售樓說明書內引述住宅物業建築面積的資料或以建築面積表達的物業價格。

(d) 價單

諮詢公眾的建議

41. 為確保有足夠透明度，並讓準買家在作出交易決定前取得全面的資料，賣方須在開售前最少三個曆日公布價單，而首份和其後發出的價單包括的住宅物業數目須符合下限規定。價單所列住宅物業數目下限，視乎發展項目的規模而定，詳情載於下表。

發展項目或發展項目某一期的規模	首份價單須披露的住宅物業的數目下限	其後發出的每份價單須披露住宅物業的數目下限
30 個住宅物業或以下	所有住宅物業	不適用
31 至 99 個住宅物業	最少 30 個住宅物業	最少 30 個住宅物業
100 個或以上住宅物業	50 個住宅物業或整個或某一期發展項目住宅物業總數的 20% (以較大者為準)	整個或某一期發展項目住宅物業總數的最少 10%

42. 根據建議法例，發展商雖然無須推售價單上的所有住宅物業，但在出售有關住宅物業時，須按價單所訂的售價發售。價單一經公布，發展商只能通過發出經修訂的價單才可調整有關住宅物業的售價，而且除非經修訂的價單已在三天或以前公布，否則不能出售有關住宅物業。這些規定均有助提高售價的透明度。此外，建議既可提高市場透明度，亦能給予賣方一定程度的彈性以回應市場情況的轉變，達到兩者平衡。

43. 建議法例又訂明價單須列出的基本資料，例如任何影響實際樓價的特別支付條款，包括與售樓有關的任何贈品、財務優惠和利益。至於價單所載住宅物業的樓面面積，以及每平方呎和每平方米售價，只應以實用面積而非建築面積來表達。

提交意見者的意見

44. 部分意見書就這個議題提出意見。贊成就價單的住宅物業數目釐定下限以提高透明度的意見書當中，有數份認為應提高下限的數目或百分率。部分意見書關注到，即使就每份價單的住宅物業數目釐定下限，賣方仍可逐少分批推售住宅物業。消委會特別指出，價單上的所有住宅物業均應出售以盡量減少逐少分批推售的情況。商會認為，規定每份價單須涵蓋符合數目下限要求的出售的住宅物業，實際上是迫使擁有人全數出售該等住宅物業。商會認為此舉是侵犯住宅物業擁有人在《基本法》下使用或處置其住宅物業的權利。

45. 此外，商會和一名發展商建議，由於大型和特色住宅物業有別於多層大廈的一般住宅物業，因此應無須跟「一般」住宅物業一樣，遵守每份價單須列出住宅物業的數目下限這項規定。亦有建議容許賣方無須待公布了經修訂的價單三天之後，才可更改和調低售價。

我們的回應

46. 建議規定以發展項目或發展項目某一期的住宅物業總數作為釐定每份價單須包括的住宅物業數目下限的基礎，目的是提高資訊透明度。有關規定較現時「同意方案」及商會指引⁵就價單作出的規定更高。容許賣方發出修訂價單以調整售價，但規定有關住宅物業不能在經修訂價單發出後三天內出售有關住宅物業，既能加強保障消費者，又可讓賣方因應市場情況的轉變作出商業決定，達到兩者平衡。

47. 規定賣方須出售價單上的所有住宅物業，會對他們造成過重的負擔和限制，致使他們必須按政府規定的指明數量出售物業。一如上文第42段所述，雖然賣方無須出售價單涵蓋的全部住宅物業，但在出售這些住宅物業時，賣方須按價單所訂的售價發售。價單一經公布，要調整售價必須發出修訂價單，而且除非修訂價單已在三天或以前公布，否則不能出售有關住宅物業。這些規定均有助提高售價的透明度。

⁵ 目前，「同意方案」和商會指引只訂明每批推售住宅物業的首份價單所須包括住宅物業的數目下限。發展商可自行決定包括在每批推售住宅物業的數目。至於就每批其後發出的價單則沒有規定須包括住宅物業的數目下限。此外，亦沒有規定發展商必須出售價單涵蓋的全部住宅物業。

48. 至於一手大型和特色住宅物業，我們認為這些住宅物業的買家應一如購買其他住宅物業的人士，享有相同程度的保障。

(e) 未落成發展項目或期數的示範單位

諮詢公眾的建議

49. 我們建議不強制規定賣方為未落成一手住宅物業提供示範單位⁶。不過，由於買家會極為依賴示範單位（如有的話）來構想日後住宅物業落成後的狀況，示範單位應準確展示住宅物業的實際交樓狀況。

50. 建議法例規定為任何類型／面積的住宅物業展示經改動示範單位（下稱「化妝房」）前，必須為該類型／面積的住宅物業先行設置無改動示範單位（下稱「清水房」）。示範單位須符合的有關規定，已於建議法例清晰闡述。有關規定包括：所有示範單位的面積／尺寸、裝置、裝修用料和設備，均須與售樓說明書所指明／描述的一致；假如住宅物業內設有窗台、冷氣機房、露台、工作平台和陽台，這些都必須在示範單位內展示；所有的門和牆，包括圍牆／邊界牆和內部間隔牆，均必須於清水房內展示；而清水房不得增設售樓說明書所述以外的裝置、裝修用料和設備。

51. 此外，我們建議容許參觀人士在示範單位內進行量度，以及在清水房內拍照和拍攝影片。

提交意見者的意見

52. 部份意見書就這課題發表了意見。這些意見認為示範單位應準確展示住宅物業的實際狀況。

⁶ 考慮到中小型發展商會有困難物色合適的場地以設置示範單位和涉及的成本，我們認為假如強制規定發展商提供示範單位，會對中小型發展商造成不必要的負擔。

53. 消委會、香港建築師學會、香港測量師學會和香港地產行政師學會均支持我們的建議，即賣方在展示化妝房前，必須為同類型的住宅物業先行設置清水房。

我們的回應

54. 我們認為，就示範單位（如有的話）所提出的建議規定，以及針對干犯與未落成發展項目或期數的示範單位相關的罪行而建議的罰則水平，應有助確保示範單位能準確展示住宅物業的交樓實際狀況。

(f) 參觀已落成發展項目或期數中的物業

諮詢公眾的建議

55. 由於參觀已落成住宅物業可能有助買家進一步了解住宅物業的間隔、坐向及景觀，我們建議就一手已落成住宅物業，規定賣方須先讓買家參觀有關的已落成住宅物業，才可向買家出售該住宅物業。倘若並無切實可行的方法安排準買家參觀有關住宅物業，賣方應安排準買家參觀一個相若的住宅物業。倘若並無切實可行的方法安排準買家參觀與有關物業相若的住宅物業，賣方必須取得買家的書面同意，獲豁免在向買家出售有關住宅物業前，按規定提供一個相若住宅物業，以供參觀，才可向買家出售該住宅物業。

提交意見者的意見

56. 有提交意見者擔心，儘管建議法例訂明賣方必須安排買家參觀有意購買的已落成住宅物業，或同一發展項目內相若的住宅物業，賣方可能會設定不必要的限制或條件，減低買家參觀住宅物業的意欲。

我們的回應

57. 我們認為，規定賣方安排準買家參觀有關已落成的住宅物業和作出其他安排的有關建議，以及就賣方違反該等規定而建議的罰則水平，應可為買家提供有效保障，讓他們在購買前可參觀已落成的住宅物業。

(g) 發售安排

諮詢公眾的建議

58. 為提高發售安排的透明度，建議法例訂明賣方須於開售前最少三個曆日，向公眾發布流程安排的各種主要資料（例如提供出售有關住宅物業的日期和時間、售樓地點、發售住宅物業數目及那些物業，以及決定買家優先次序的方法）。這些資料須在賣方的網站公布。

59. 為確保準買家得到公平對待和提高透明度，我們在諮詢文件提出建議，在法例內訂明，不論有否涉及支付金錢，於某一特定時間前，不能作任何預留住宅物業的安排。兩個可供考慮的特定時間為(i) 公布價單日期；或(ii) 開售日期。雖然我們在諮詢文件內採用前者來闡述有關情況，但我們清楚表明，我們對此事宜持開放態度，並希望聽取公眾的意見後，才作決定。

提交意見者的意見

60. 只有少數提交意見者就預留住宅物業這一點提出意見。在提出的意見當中，有稍為逾半數支持可以預留，或對此沒有特別意見。在該等意見當中，稍為有較多（包括監管局和一家地產代理公司）希望以公布價單日期作為特定時間。香港測量師學會對於公布價單後容許預留住宅物業沒有特別意見，只要不是指定預留某一住宅物業，因為這便等同銷售。不過，消委會和香港專業地產顧問商會認為應該採用開售日期。一家地產代理協會並不支持批准預留住宅物業。

我們的回應

61. 考慮到公眾人士並不反對預留住宅物業，而只容許在開售日期後預留住宅物業並沒有實質意義，我們較為傾向採用在公布價單之時或之後可以預留住宅物業的方案，只要這樣不會變相成為銷售即可。我們會在最後審定條例草案時，處理這個問題。

(h) 業權轉易程序和相關事宜

諮詢公眾的建議

62. 在有關業權轉易手續和程序的事宜上，爲了加強對消費者的保障，我們建議規定買家必須在簽訂臨時買賣合約後三個工作天內簽訂買賣合約，而賣方必須在簽訂臨時買賣合約後六個工作天內簽訂買賣合約。買家如在簽訂臨時買賣合約後三個工作天內決定不簽訂買賣合約，可單方面作出這項決定，而代價的上限爲樓價的 5%。另一方面，除非買家在簽訂臨時買賣合約後，選擇不簽訂買賣合約，否則賣方必須簽訂買賣合約。諮詢文件亦建議，在臨時買賣合約和買賣合約內加入若干主要條文，作爲強制性條款。爲保障準買家的權益，載於臨時買賣合約或買賣合約中的強制性條文凌駕於該合約內任何其他不一致的條文。

提交意見者的意見

63. 有數份意見書就這個議題提出意見。當中有意見表示，應降低沒收金額的百分比和延長冷靜期。消委會亦提出類似的意見。商會在其意見書中提出，根據現行「同意方案」和商會的指引，買家須繳付樓價的 10% 作爲臨時訂金，而把臨時訂金金額改爲樓價 5% 應有合理理據支持。

我們的回應

64. 我們就業權轉易程序和相關事宜所提出的建議，已顧及香港住宅物業市場的特殊情況，包括波動的市況和熾熱的投機活動等。此外，有關建議亦考慮到，有需要防止投機者濫用安排和避免準買家倉卒作出置業決定。我們認爲，把沒收金額定爲樓價 5% 的建議適當。

(i) 披露成交紀錄

諮詢公眾的建議

65. 爲確保準買家易於取得成交量和售出住宅物業的成交價等銷情數據，我們建議賣方必須以標準格式就單一發展項目或發展項目的某一期

備存一份成交紀錄冊，並適時在紀錄冊內提供有關的資料。紀錄冊的資料須不斷更新，並須設置於賣方的售樓處及上載其網頁，以供查閱。賣方須在簽訂臨時買賣合約後 24 小時內披露有關臨時買賣合約資料，以及在簽訂買賣合約後一個工作天內披露有關買賣合約的資料。倘交易在簽訂臨時買賣合約後不再繼續，賣方須在簽訂臨時買賣合約後第四個工作天，於紀錄冊註明買賣合約並未妥為簽訂。建議法例亦規定，賣方必須披露有關交易是否涉及賣方的董事局成員、董事局成員的直系親屬⁷或賣方的經理⁸。賣方須備存該紀錄冊，直到發展項目或發展項目某一期中的最後一個發售住宅物業完成轉讓契約手續，並於土地註冊處登記為止。

提交意見者的意見

66. 部分意見書在這議題發表了意見，表示須確保透明度，並須提供最新和準確的交易資料。

67. 至於披露交易資料的建議時限，商會和香港專業及資深行政人員協會均認為時限過於緊迫，而消委會則要求交易資料應即時上載。

我們的回應

68. 有關披露交易資料的建議規定，已進一步優化了「同意方案」和商會指引的現行措施。有關建議一方面確保以適合用家的方式適時發布最新和準確的交易資料，另一方面已顧及賣方應有合理時間整理交易資料的實際需要，達到兩者平衡。因此，我們不建議就此作出調整。

(j) 例外情況及附加規定

諮詢公眾的建議

69. 由於在某些特定情況下，關於售樓說明書、價單和示範單位的若干規定未必適用，因此我們在諮詢文件中建議為相關物業訂明具體豁免安排。建議法例訂明以下的具體豁免安排：

⁷ 直系親屬包括父母、配偶及子女。

⁸ 「經理」的定義參照《公司條例》（第 32 章）第 2(1)條。

- (a) 就通過單一交易以「整幢樓宇或整期發展項目」方式銷售的一手未落成和已落成住宅物業而言，豁免賣方遵守有關售樓說明書、價單和示範單位的規定，原因是這類物業的買家，並非一般市民。不過，賣方仍須就交易資料作出披露。有關物業其後向個別置業人士推售時，建議法例的所有規定必須予以遵守；
- (b) 倘有關住宅物業是售予已連續租用住宅物業一段合理時間（即不少於一年）的現有租客，賣方可在該現有租客的書面同意下，獲豁免遵守有關提供售樓說明書的規定。不過，賣方須向有意購買住宅物業的現有租客，提供載有最新基本資料的「賣方資料表格」。然而仍需披露交易資料；及
- (c) 有關首先以樓花方式推出的住宅項目，但在「入伙紙」發出後仍未售出的住宅物業，賣方須向準買家提供售樓說明書的最近期版本和「賣方資料表格」。至於提供價單、示範單位和披露交易資料等所有其他規定，仍然適用。

提交意見者的意見

70. 對於向通過單一買賣協議以「整幢樓宇或整期發展項目」方式進行的銷售給予豁免，消委會關注到，賣方為避過法例規定，或會先利用兩份或以上買賣合約，先將發展項目售予其附屬公司，然後有關住宅物業再出售時便無須遵守建議法例。

我們的回應

71. 如上文第 25 段所述，我們會在最後審定條例草案時，處理這個問題。

(k) 廣告

諮詢公眾的建議

72. 鑑於一手住宅物業銷售近年所採用的宣傳手法甚具創意，往往以

較為抽象的概念，例如以居住於推售的新發展項目所擁有的理想生活模式，作為賣點，因此建議法例必須確保準買家不受廣告所發布的資料誤導。有關措施包括：規定必須述明賣方為廣告所載資料的來源（如資料是由賣方提供）；至於未落成的發展項目，賣方必須述明有關其預計完工日期的資料。此外，亦有明確規定印刷廣告上提供若干指定資料的字體大小下限。如廣告在售樓說明書提供時或之後推出，賣方須提醒準買家參考售樓說明書。建議法例同時訂明，禁止在所有形式的廣告中提供在要項上屬虛假或具誤導性的資料。任何人發布或安排發布包含在要項上屬虛假或具誤導性資料的廣告，而該人知道或罔顧有關資料在該要項上是虛假或具誤導性，即屬犯罪。就因為發出、複製、再次傳送或直播等不同形式發布廣告而觸犯法例的情況，設有特定的免責辯護條文。

提交意見者的意見

73. 部分意見書就這議題提出意見，認為須嚴格規管以免廣告載有虛假或具誤導性資料；然而，亦有意見認為不應扼殺創意。公民黨對於發展商就住宅發展項目發布誇張或失實的廣告須負上刑責，表示支持。香港總商會認為，應制定清晰的指引，以釐清在何等情況下方構成法律上不可接受的行為。商會認為，如把載有虛假或具誤導性資料廣告的相關罪行刑事化，便應提高其刑責門檻，才算公平合理。

我們的回應

74. 為確保準買家不被廣告誤導，我們須加強管制在廣告所發布的資料。「創意」和「具誤導性的資料」有明顯的區別。我們認為，建議法例中有關「廣告」的條文，已在保護創意和確保提供準確資料之間取得適當平衡。

75. 根據建議法例，檢控當局須證明有關人士知道或罔顧有關資料在要項上是虛假或具誤導性。下文第 78 段會進一步詳細說明。

(I) 作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料

諮詢公眾的建議

76. 為回應公眾對物業銷售過程中對作出失實陳述和傳布具誤導性或虛假資料的情況的關注，建議法例訂明任何人如為誘使另一人購買一手住宅物業，而作出具欺詐性或罔顧實情的失實陳述，即屬犯罪。此外，任何人知道或罔顧資料在某事關重要的事實方面是虛假或具誤導性，並相當可能會誘使另一人購買任何一手住宅物業而傳布有關資料，則該人亦屬犯罪。就因為發出、複製、再次傳送或直播等不同形式傳布虛假或具誤導性資料的情況，設有特定的免責辯護條文。

提交意見者的意見

77. 部分意見書對此議題提出意見。這些意見大多支持禁止在物業銷售中作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性的資料，並贊同將有關行為刑事化。香港專業及資深行政人員協會認為，應清楚界定「失實陳述和傳布虛假或具誤導性的資料」的定義。

我們的回應

78. 作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性的資料，以誘使買家購買一手住宅物業，屬於嚴重罪行，須予重罰以禁止有關行為。有意見認為，法例應清楚界定「具誤導性的資料」的涵義，否則發展商可能不慎觸犯有關罪行。我們認為沒有這個需要。誤導的意思是引致他人對某些東西有錯誤的構想或印象。這是一個清晰的概念。在草擬有關禁止「虛假或具誤導性的資料」的條文時，我們已參考過現行條例，例如《證券及期貨條例》（第 571 章）和《地產代理條例》（第 511 章）。在這些條例內在相類似的情況下涉及「具誤導性」的概念，亦沒有為「具誤導性」一詞作出定義。某份資料「具誤導性」與否，視乎實際情況而定。我們不可能鉅細無遺地列出何等資料有可能構成「具誤導性」，而勉強這樣做，亦只會製造漏洞。根據建議法例，檢控當局須證明有關人士知道或罔顧有關資料在某事關重要的事實方面是虛假或具誤導性。基於上述原因，我們認為，訂立一般禁止條文而不就「具誤導性」一詞作出太過具體的定義，已屬恰當。

(m) 罰則、免責辯護條文和檢控時限

諮詢公眾的建議

79. 為發揮有力的阻嚇作用，建議法例將罰則定於恰當的水平。倘罪行輕微及屬規管性質，須處第 6 級罰款（即 10 萬元）；倘屬對準買家可能造成直接影響和為其帶來潛在財務損失的罪行，須罰款 50 萬至 100 萬元；至於嚴重罪行，須罰款 50 萬至 500 萬元不等，另最高可判處監禁六個月至七年。建議法例在適當情況下訂明免責辯護條文，包括「已作出所有應有努力」的條文。就發出、複製、再次傳送或直播有關事宜亦備有特定免責辯護條文。

80. 若建議法例沒有規定檢控時限，《裁判官條例》（第 227 章）第 26 條所訂有關申訴或告發須分別於其所涉事項發生後起計的六個月內作出或提出的時效，將適用於建議法例下的簡易罪行。督導委員會深入討論過建議法例所訂可循簡易程序檢控罪行的適當時限。督導委員會建議將建議法例所訂簡易罪行提出檢控的時限，定為有關罪行發生後起計三年內。

提交意見者的意見

81. 有部分意見書就此議題提出意見。這些意見當中，有部分認為須訂立嚴厲的罰則（包括監禁），亦有部分關注到某些罪行所導致的刑事法律責任。商會認為，只有包含不誠實或罔顧實情的元素的罪行，才應處以刑罰；所有建議的罪行須有清晰的定義；應避免假定有罪和將舉證責任轉移到抗辯一方；以及在訂定罰則之前，當局應比較其他法例中同類罪行的罰則水平。此外，商會認為，建議法例下的所有罪行均應屬簡易罪行，不應屬任何公訴罪行。商會又建議，「已作出所有應有努力」的免責辯護條文應適用於所有罪行，而並非只適用於建議法例第 2 部（銷售手法，包括售樓說明書、價單、示範單位、發售安排、買賣合約和披露成交紀錄）和第 3 部（廣告）。另外，商會亦建議降低罰則的水平。

82. 對於建議的檢控時限，商會和香港專業及資深行政人員協會分別建議以檢控人發現有關罪行當日起計一年內和住宅物業入伙後起計一年內，作為法例所訂簡易罪行的檢控時限。

我們的回應

83. 建議法例載述的罰則建議，是根據督導委員會的建議訂定。督導委員會所持共識，是罰則水平應具阻嚇作用。此外，我們亦參考了香港法例中其他條例的類似條文，認為建議的罰則水平恰當。根據建議法例，要有證據證明有關人士知道或罔顧該資料在某事關重要的事實方面是虛假或具誤導性。倘若把「已作出所有應有努力」的免責辯護條文引伸應用於涉及失實陳述或傳布虛假或具誤導性資料的罪行，將會有互相矛盾之處。

84. 我們是因應督導委員會的提議，建議將檢控時限定為有關罪行發生後起計三年。

(n) 公司高級人員對公司所犯罪行須負的法律責任

諮詢公眾的建議

85. 我們建議，任何公司如觸犯建議法例所訂罪行是由該公司任何高級人員的協助、教唆、慫恿、促致或誘使下犯該罪行，或是在該人的同意或縱容下犯的，或是可歸因於該人罔顧實情或罔顧後果的作為而犯該罪行，該等高級人員（即該公司的董事、經理和秘書）亦須依例接受懲處。

提交意見者的意見

86. 有部分意見書就此議題提出意見。這些意見當中有些關注到，法例未能令賣方公司的董事和有關控股公司的董事負上刑事法律責任，而只會制裁了賣方公司的員工。

我們的回應

87. 在建議法例下，任何公司如觸犯建議法例所訂罪行是由該公司任何高級人員的協助、教唆、慫使、促致或誘使下犯該罪行，或是在該人員的同意或縱容下犯的，或是可歸因於該人員罔顧實情或罔顧後果的作為而犯該罪行，有關「高級人員」可能須負上法律責任。根據建議法例的定義，「高級人員」指公司的董事、經理和秘書。在最後審定條例草案時，我們會重新審議「高級人員」的定義。

(o) 執法當局

諮詢公眾的建議

88. 為有效執行建議法例，我們建議在運房局轄下的房屋科設立執法當局，主要職能是監察遵守建議法例的情況、按情況所需處理投訴和進行調查、發出作業指引、備存數據和資料，以及進行公眾教育工作。法例將會賦予執法當局恰當和必需的調查權力。至於會否在適當時間將執法當局轉為法定機構(去執行這些職能)，政府保持開放態度。

提交意見者的意見

89. 只有數份意見書就這個議題發表意見。這些意見當中，大部分表示建議設立的執法當局須有效率。商會認為，建議法例所訂的罪行多屬性質輕微的規章性過失，因此，執法當局不應獲授廣泛的調查權力。此外，商會認為應有明文規定，執法當局必須為進行調查而交出、給予或以其他方式提供的事宜和資料保守秘密。然而，消委會認為執法當局應享有與其他執法當局相若的廣泛權力。消委會和商會均認為，應盡快將執法當局轉為獨立於政府以外的法定機構。

我們的回應

90. 我們認為建議法例已清楚列明執法當局的權力和職能，而建議賦予的權力和職能亦屬適當。我們在最後審定條例草案時，會考慮商會對保密的意見。

91. 我們估計將在法例通過後約 12 個月內設立執法當局。在該 12 個月內，我們會小心審視設立執法當局的架構、所需的專長和資源，令其有效執行上述職能。至於會否在適當時間將執法當局轉為獨立法定機構(去執行這些職能)，政府保持開放態度。

(p) 網上物業電子資料庫

諮詢公眾的建議

92. 為提高市場的透明度，以及便利市民取得一手住宅物業市場的資料，我們建議在網上設立一個中央電子資料庫，就本港一手住宅物業提供全面資料。執法當局獲建議法例賦權，委聘代理機構設立和管理資料庫。賣方須向開發和管理電子資料庫的指定機構提供售樓說明書、價單和成交紀錄。賣方未能提供該等資料予指定機構，會構成罪行。

提交意見者的意見

93. 在這項議題上，發表意見者均支持設立網上電子資料庫。

我們的回應

94. 我們會選取最佳的運作方式，設立網上電子資料庫。

(q) 其他

提交意見者的意見

95. 部分意見書就地產代理的作業手法或操守提出意見，當中數份意見書認為，應更嚴格監管地產代理銷售物業的行為。

96. 有數份意見書表示，不應只限由賣方委任的地產代理銷售物業。香港專業地產顧問商會亦提交意見書，發表類似意見。

我們的回應

97. 建議法例要求賣方必須在價單中訂明，買方可委聘賣方所委任的地產代理或另一地產代理，在購買該項目中的指明住宅物業的過程中行事。地產代理的作業手法和操守受監管局及《地產代理條例》（第511章）監管。我們已將關於地產代理的意見轉交監管局，以供參考。

總結與前瞻

98. 這次公眾諮詢得到社會各界的積極回應。收集到的意見清晰顯示，我們就立法規管一手住宅物業銷售提出的建議，廣受支持。上文概述了我們對有關意見和評論的回應。我們會適當地對條例草案作最後審定，目標是在2012年第一季向立法會提交有關草案。

運輸及房屋局

2012年3月

運輸及房屋局主辦 / 出席的會議及論壇

日期	團體 / 活動	性質
2011 年 12 月 6 日	香港測量師學會	會議
2011 年 12 月 7 日	香港建築師學會	會議
2011 年 12 月 9 日	消費者委員會	會議
2011 年 12 月 13 日	香港地產建設商會	會議
2011 年 12 月 14 日	香港律師會	會議
2011 年 12 月 15 日	由地產代理監管局安排會見主要地產代理協會及地產代理公司	會議
2011 年 12 月 16 日	公開論壇	論壇
2012 年 1 月 4 日	公開論壇	論壇
2012 年 1 月 19 日	香港房屋協會	會議

提交意見者名單

序號	名稱
1	001
2	A Nicky
3	aa1047
4	Active Success Development Limited
5	Ada Won
6	afen
7	Agnes Leung
8	Alan Wong
9	ALBERT LEUNG
10	Alessi Tsim
11	Alex
12	alex chan
13	Alfaso Investment Limited
14	Alfred
15	allen cheung
16	Alvin Chan
17	Amy Pang
18	Andrew Wong
19	AndrewL
20	Andy Chan
21	Andy Cheung
22	Andy Wong
23	Andy Yeung 1
24	Andy Yeung 2
25	Angale Lee
26	angieyip
27	anguschoi
28	anita
29	Anita Leung
30	Annie
31	Anson
32	ansonho
33	Anthony 1
34	Anthony 2

序號	名稱
35	Anthony Chiu
36	Anthony Luk
37	Apple Pig Happy
38	Ariesli
39	atburns
40	Au Chun Lam
41	ayumiipp
42	barryccw
43	Becibeci
44	Ben Chan
45	Ben Chow
46	Benedict Leung
47	Benedict Ting
48	billy cheng
49	Bo Bo
50	BOAT
51	Brian
52	Brianchu
53	C. S. LAU
54	C S LAU
55	cally yau
56	Cammy
57	Candy 1
58	Candy 2
59	Carmen
60	Carolshek
61	Carrie Wong
62	Cass
63	Catherine 1
64	Catherine 2
65	Catherine Lee
66	CBMAN
67	CBS
68	Chak Hung Mandy Lee
69	Chan Jktsd
70	Chan Ngai Hei
71	Chan Shing Kau

序號	名稱
72	Charles
73	Charles Li
74	Charleswong
75	Charlie
76	Cheer Result Limited
77	cheong ng
78	CherryMan
79	Cheung
80	Cheung Po Ling
81	Chi ching Chan
82	Chi Ming
83	CHI SHING
84	Chi Wai Law
85	Chiang Energy
86	Chiu Chiu
87	Chiu Dorothy Chiu
88	Chloe
89	Chocolate
90	Choi M
91	ChoiKeung Chan
92	Chris
93	Christopher Lee
94	Chu Ling Fung
95	Chu, Mr.
96	chun chun
97	chun heung yeung
98	Chun Ling LO
99	Chun Wong
100	Cindy
101	City Fung
102	Ck Cheng
103	ckyeung2006
104	CL Chang
105	claymore555
106	Colleen
107	Concern Group on the Latitude – Kai Tai Development
108	Connie

序號	名稱
109	Connie Chan
110	CONNIE TONG
111	conscience
112	Cora
113	Court Locwood
114	Cs Wong
115	cw chung
116	CW Law
117	Cyan Ho
118	D. Lu
119	Dabby Man 1
120	Dabby Man 2
121	Daniel Lau
122	danny ng
123	Dave loong
124	David 1
125	David 2
126	David 3
127	david hung
128	David Kong
129	davidvvvvv
130	dayday2
131	DayFan
132	DerekWong
133	Designing Hong Kong Limited
134	Deuce
135	Deuce Li
136	Dicky
137	Dilly
138	Discoverybay
139	DONYIP
140	Eddie Lau
141	Edward Kong
142	Edward Lui
143	Edwin Cheung
144	Elaine
145	Elaine Wong

序號	名稱
146	eldo
147	Elegant Land Limited
148	ellickeyho
149	Emilie Emilie Ho
150	Emily Lam
151	Emily Szeto
152	Emily Tam
153	emilycheung
154	endlicheri9
155	Eric Chiu
156	ericali
157	Estate Agents Authority
158	ester_tam
159	Eva Chau
160	Ever Champion Development Limited
161	Fai
162	Fai Fai Chan
163	Felix Huen
164	Fg Fg
165	Fion
166	fionatsang
167	Fong FongFong
168	Frank Tam
169	Frankie Ho
170	Frankie Law
171	Franky Lee
172	FU
173	Fu King Investment Limited
174	Fu Mary
175	Full Fair Limited
176	fung
177	G. Frank
178	gary gary
179	Gary LAM
180	Gary Or
181	Garyson Ng
182	gigi

序號	名稱
183	Gigi Chu
184	Gina
185	Globaland Development Limited
186	Gloria Ng
187	Godfrey Cheng
188	Grace Ip
189	Grace Rays Limited
190	Grand Creator Investment Limited
191	H. C. Choi
192	Ha ming Tang
193	haha
194	Ham TSang
195	Hau Nately
196	Hei A Cheung
197	Heidi
198	Heidi Wu
199	Helen Lee
200	Helenyiu
201	Henry Ho
202	Henry Yeung
203	henrytang
204	Hin
205	Hing Lun Ho
206	Hk C
207	Ho candy
208	ho doris
209	ho hip Law
210	ho joan
211	HO UN PING
212	Hoi Ching Luk
213	Hon Man Yiu
214	Hong Kong Conveyancing & Property Law Association Limited, The
215	Hong Kong General Chamber of Commerce
216	Hong Kong Housing Society
217	Hong Kong Institute of Estate Agents
218	Hong Kong Institute of Surveyors, The
219	H Y Lee

序號	名稱
220	Hui, Mr.
221	Ian Chow
222	Ingdrei T
223	inmanma
224	Irene Lee
225	Iris
226	irisman
227	Irvin Lei
228	Ivan Ivan
229	Ivan Too
230	Ivy
231	J Wong
232	jacko Wong
233	Jacky Lau
234	Jade Bird Development Limited
235	James Chim
236	JANESSA
237	Janet Tang
238	Janice
239	Janus888
240	Jason Yu King Fung
241	jellychung
242	Jennifer Shing
243	Jenny Chan
244	Jenny Chu
245	Jenny Lai
246	jerry
247	Jessica
248	Jessica Lau
249	Jessica Law
250	Jim Hung Kin
251	Jimmy Law
252	JL
253	Joan
254	Joe Shing
255	Joe Wong
256	Joey Fung

序號	名稱
257	John
258	John Lee
259	Johnny Cheung
260	JOHNNY LI
261	Josephine Mok
262	josephineli
263	Joyce 1
264	Joyce 2
265	JTJTJT
266	Julieta O 1
267	Julieta O 2
268	K. Ip
269	K. Wah Real Estates Co. Ltd.
270	K.C Pang
271	K.F.To
272	kk chan
273	ka ho choi
274	ka Lee
275	Ka Man Chan
276	Ka_yan0522
277	Kaaho
278	kafaiyeung1443
279	Kam Ping Leung
280	kam wing wan
281	Kandy
282	karen
283	Karman
284	Kasper Chan
285	Kate Shum
286	Kathfield Lo, Ms.
287	Kee Sum Leung
288	Keith
289	Keith Ng
290	Keithchui
291	Ken CK Chung
292	Ken Lam
293	Ken Lau

序號	名稱
294	Ken Pang
295	Ken W
296	Kenneth Chan
297	Kenneth Cheng
298	Kenneth Wan
299	Kenny
300	Kenny Fan
301	Kenny Yu
302	kennymok
303	keroro
304	Kiki
305	KiKi Cheung
306	Kilmer CHENG
307	Kin Wai Yip
308	King Chance Development Limited
309	King Shan Sum
310	Kingdom Investment Limited
311	km1205
312	Koey
313	Kok To Leung
314	Kong Fai
315	Ku, Ms
316	Kwan, Mr.
317	Kwan Chun Pui
318	Kwong Billyk
319	Kwun Chung Ip
320	KWWong
321	ky leung
322	LH Wong
323	lai chi ying
324	Lai Kim Tam
325	Lai Kwok Cehung
326	Lai Lai 姓氏 Lai
327	lai tat wong
328	Lam Jacky
329	Lam Jeff
330	Lam Kam Lung

序號	名稱
331	Lam SL
332	Law Sai Kui
333	Law Shen Chung, Charlie
334	Law Tsz Kan
335	Lawrence Wong
336	Lay Lam
337	lee
338	Lee, Mr
339	lei dorothy
340	Leo
341	Leung, Ms
342	Leung Edmond
343	leung garfield
344	leung leyland
345	Leung Yoko
346	leungks
347	Li, Ms
348	LI KING MAN
349	li lionel
350	Li On
351	ling chow
352	ling fung chu
353	LIP
354	Liu C.Y.
355	liu Chloe_car
356	LO Chun Ling
357	lo denny
358	lo kimz
359	louistsang
360	Lui, Mr.
361	luk super
362	M Jacky
363	MY Cheng
364	maggie lau
365	man fai lee
366	Man Wong
367	Man1818

序號	名稱
368	Manda
369	Mandy
370	Mandy Lee 1
371	Mandy Lee 2
372	Mango Mok
373	manna315
374	Marco Pun
375	Maria Chan
376	Mark Lai
377	Marquis
378	Martin C. Li
379	Masswell International Limited
380	mattf
381	mature44264
382	Maverick Tang
383	Max
384	May Choi
385	May Chung
386	may kwan cheung
387	May Wong
388	mcgrady_yui
389	Mega Sino Limited
390	Metro Club
391	Michael Chan
392	Michael Wong
393	michaelchoi51 choi
394	ming
395	Ming Csoi
396	ming kwok
397	Ming Ming
398	ming6252003 Tang
399	mju
400	Mogan
401	moneytsang
402	Moon
403	MR Chan
404	MR WONG

序號	名稱
405	Mui Kuo
406	Mun Mun
407	my123
408	NAM MA
409	Ng Billy
410	Ng Ka Chui, Isaac, Dr.
411	Ng Maggie
412	Nga Ting Lau
413	ngan ngan
414	Nicky Wong
415	Or Ming Leung
416	P PL
417	pak hung chan
418	Pako Cheung 1
419	Pako Cheung 2
420	Pat
421	Patrick Kwok
422	patrick wu
423	patrick_43
424	Paul Chin
425	Paul16249
426	Peter
427	peter chan
428	Peter Ho 1
429	Peter Ho 2
430	Peter Wong
431	Philip Kwok
432	Phoebe Cheung
433	Phoebe Ma
434	Pian Chan
435	Pip Chau
436	Po Yan Chan
437	Pollyleung1234
438	poon kam wa tony
439	Professional Commons, The
440	Queenie
441	R. F. Kwok, Mr.

序號	名稱
442	Rachel NG
443	Rachelwu
444	Rain Li
445	Ray18
446	Raymond Ng
447	raynor
448	Real Estate Developers Association of Hong Kong, The
449	Regina Chu
450	Renee
451	Ric T
452	Rich Treasure Investments Limited
453	Richard Stoneman
454	RichardTsang
455	rick cheung
456	Rick Cheung
457	Ricky
458	Ricky Chan
459	Ricky Cheung
460	Ricky Fong
461	Ricky Wong
462	Ricky Yiu
463	rickyleung1234
464	Robert M. Williams, Jr.
465	Roger Leung, Mr.
466	Roger Nissim
467	Rokujo Sakura
468	Ronald Fung
469	Ronly Mok
470	Roychow
471	Roystar Limited
472	RoyT
473	S. P. Leung
474	SA MA
475	Sam
476	Sam Lam
477	Sam-Lam
478	samso

序號	名稱
479	sandakan
480	sandylee
481	Sannia Chu
482	Sarah
483	Sh Mews
484	Shai Lao
485	Sharonyeung
486	Shinglung Lui
487	Shirley Lai
488	Shirley Lam
489	shoto715
490	Shudy Luk
491	Shuk Fan Choy
492	Sidak Investment Limited
493	Silver Palm Limited
494	Silver Target Limited
495	Simon
496	Simon Wong
497	Sin Sze Yuen
498	Sing
499	Siu moon Yuen
500	socheukyin
501	Sonny Yau
502	Sophie Suen
503	Stella
504	stella.to
505	stephanchan
506	Steven Lam
507	Steven17365
508	Sticker Glass
509	suk chun yip
510	Sum
511	Sum Leung
512	Sunny
513	sunny ng
514	sunnymok
515	Susanna Tang

序號	名稱
516	Swire Properties Limited
517	Sze
518	T.C.HO
519	T.K. TAM, Mr.
520	T T
521	TT
522	TT Au
523	T/Y C
524	Tai Man Chan 1
525	Tai Man Chan 2
526	tallboy
527	Tamama
528	Tammy
529	Tattat Poon
530	TCLO
531	Terence
532	Terence Mok
533	Terence Yau 1
534	Terence Yau 2
535	Terry Lee
536	Terry Wong
537	Theresa Chin
538	Thomasli
539	ThomasT
540	Tim
541	Tina Tang
542	Tinawong
543	tine
544	To Kong
545	TO WONG
546	Tom Ming
547	Tomas
548	Tony
549	tony jaa
550	Tony Tong
551	TonyNg
552	Triumph One Limited

序號	名稱
553	Tsang, Mr
554	Tsang Daniel
555	Tsang Fan Wan
556	Tse, Ms.
557	Tseyan Chan
558	Tsz Kin Lam
559	turtler
560	Umbrella
561	Urban Renewal Authority
562	Venus Law
563	VICKI HA
564	vickylau
565	Victor Leung
566	Vincent Leu
567	Vincent Tang
568	Vincent Tse
569	Virginia
570	Vivian 1
571	Vivian 2
572	Vivian Hung
573	WM SIU, Mr
574	W Y Li
575	Wa Chan
576	Wai Ho Tsang 1
577	Wai Ho Tsang 2
578	wai man chung
579	wai yau
580	Waikeung Cheung
581	Walon
582	wan chi leung
583	We We
584	WendyWu
585	Wenny Yeung
586	William Tang
587	Wilsontang13470
588	wing chan
589	WING HONG CHUNG

序號	名稱
590	Wing Ip Tam
591	WING MAN
592	Wing Poon
593	Wing Shan Lau
594	Winna See
595	Winnie
596	Winnie Kwong
597	Wise Mate Limited
598	Wong
599	wong Claudia
600	Wong Clive
601	wong jess
602	Wong Peter
603	Wong See Hang
604	Wong Simon
605	Wong Wai Kuen
606	wong waiman
607	ww chan
608	wwywing
609	xinlam leung
610	Yani
611	yanneslaw
612	YF Chow
613	YM Yee
614	Yy Chun
615	yau chuen lai
616	Yau Pal
617	yck011522
618	Yeung Kim Lung
619	yeung siu fai
620	Yin Ming Ting
621	YIN YEE KWOK
622	yin zi siu
623	Yip, Mr
624	Yiu Yiu
625	YIUFAI
626	YL

序號	名稱
627	Yoyo YIU
628	YU
629	Yu Winnie
630	Yuen, Mr.
631	Yuen Tikky
632	yuen ting lei
633	Yuk chi Yeung
634	Yvonne
635	YY YY
636	Z HO
637	Z Jiang
638	zoe chen
639	Zoe Kong
640	一个小市民
641	一名土生土長的香港居民
642	一名香港市民 Winnie S M Ha
643	卜雅屏
644	三 李
645	小市民
646	小市民 CY NG
647	小市民李志強
648	小市民的心聲
649	小市民郭永健
650	小市民梁生
651	小市民梁橋星
652	小民張先生
653	小業主黃小姐
654	犬@K11
655	文 孔
656	公民黨
657	中原地產代理有限公司
658	中產 Ken
659	王珮芝
660	王頌怡
661	王粵斌
662	市民 Cindy
663	市民 HUNG

序號	名稱
664	市民 Ken NG
665	市民 WONG MING KEI
666	市民李詠施
667	市民陳濤
668	市民張家怡
669	市民黃穗儀
670	市民楊小姐
671	市民趙振雄
672	市民劉盈 1
673	市民劉盈 2
674	民主黨
675	地產代理從業員周小姐
676	地產代理從業員姚小姐
677	地產代理聯會
678	朱女仕
679	朱志華
680	朱燕萍
681	江美鈺
682	屹 黃
683	何小姐
684	何笙
685	何嘉玲
686	李小姐
687	李生
688	李先生
689	李杏芝
690	李明欣
691	杜小姐
692	吳先生
693	貝貝 ki
694	(沒有署名 1)
695	(沒有署名 2)
696	周小姐
697	林文達
698	林先生
699	林愛蓮
700	房屋署工料測量師協會

序號	名稱
701	明 陳
702	東區區議員楊位醒
703	物業管理從業員方先生
704	物業管理從業員張小姐
705	承業 譚
706	秉謙 顏
707	美怡
708	香港市民 1
709	香港市民 2
710	香港市民 3
711	香港市民李紹聰
712	香港市民姚先生
713	香港地產代理商總會
714	香港地產行政師學會
715	香港建築師學會
716	香港專業及資深行政人員協會
717	香港專業地產顧問商會
718	香港基層
719	帥榮 劉
720	美聯物業代理有限公司
721	容小姐
722	馬先生
723	馬漢章
724	夏希諾
725	消費者委員會
	Consumer Council
726	張大輝
727	張少芳
728	張偉樂
729	梁先生
730	梁慧玲
731	康 德
732	基層市民老瑤
733	陳小姐
734	陳主忠
735	陳先生 1
736	陳先生 2

序號	名稱
737	陳隆
738	陳詩敏
739	郭生
740	郭先生
741	等上車
742	黃先生
743	黃淑恩
744	智傑 林
745	換樓人
746	楊小姐 1
747	楊小姐 2
748	獅子女王 1
749	獅子女王 2
750	葉小姐
751	新民黨
752	趙 joes
753	趙先生
754	鄭文杰
755	鄭芷寧
756	鄧成志
757	管紹琪
758	鄺玉狄
759	鄺先生
760	劉家麟 1
761	劉家麟 2
762	劉偉雄
763	劉鎮發
764	歐陽先生
765	銷售從業人員
766	環保觸覺
767	顏章明
768	羅先生 1
769	羅先生 2
770	羅先生 3
771	羅喜忠
772	羅駿豪
773	譚家輝

序號	名稱
774	譚偉強
775	譚小姐 1
776	譚小姐 2
777	關佩琪
778	關偉傑先生
779	寄件人要求以不具名方式公開其意見 1
780	寄件人要求以不具名方式公開其意見 2
781	寄件人要求以不具名方式公開其意見 3
782	寄件人要求以不具名方式公開其意見 4
783	寄件人要求以不具名方式公開其意見 5
784	寄件人要求以不具名方式公開其意見 6
785	寄件人要求以不具名方式公開其意見 7
786	寄件人要求以不具名方式公開其意見 8
787	寄件人要求以不具名方式公開其意見 9
788	寄件人要求以不具名方式公開其意見 10
789	寄件人要求以不具名方式公開其意見 11
790	寄件人要求以不具名方式公開其意見 12
791	寄件人要求以不具名方式公開其意見 13
792	寄件人要求以不具名方式公開其意見 14
793	寄件人要求以不具名方式公開其意見 15
794	寄件人要求以不具名方式公開其意見 16
795	寄件人要求以不具名方式公開其意見 17
796	寄件人要求以不具名方式公開其意見 18
797	寄件人要求以不具名方式公開其意見 19
798	寄件人要求以不具名方式公開其意見 20
799	寄件人要求以不具名方式公開其意見 21
800	寄件人要求以不具名方式公開其意見 22
801	寄件人要求以不具名方式公開其意見 23
802	寄件人要求以不具名方式公開其意見 24
803	寄件人要求以不具名方式公開其意見 25
804	寄件人要求以不具名方式公開其意見 26
805	寄件人要求以不具名方式公開其意見 27
806	寄件人要求以不具名方式公開其意見 28
807	寄件人要求以不具名方式公開其意見 29
808	寄件人要求以不具名方式公開其意見 30
809	寄件人要求以不具名方式公開其意見 31
810	寄件人要求以不具名方式公開其意見 32

序號	名稱
811	寄件人要求以不具名方式公開其意見 33
812	寄件人要求以不具名方式公開其意見 34
813	寄件人要求以不具名方式公開其意見 35
814	寄件人要求以不具名方式公開其意見 36
815	寄件人要求以不具名方式公開其意見 37
816	寄件人要求以不具名方式公開其意見 38
817	寄件人要求以不具名方式公開其意見 39
818	寄件人要求以不具名方式公開其意見 40
819	寄件人要求以不具名方式公開其意見 41
820	寄件人要求以不具名方式公開其意見 42
821	寄件人要求以不具名方式公開其意見 43
822	寄件人要求以不具名方式公開其意見 44
823	寄件人要求以不具名方式公開其意見 45
824	寄件人要求以不具名方式公開其意見 46
825	寄件人要求以不具名方式公開其意見 47
826	寄件人要求以不具名方式公開其意見 48
827	寄件人要求以不具名方式公開其意見 49
828	寄件人要求以不具名方式公開其意見 50
829	寄件人要求以不具名方式公開其意見 51
830	寄件人要求以不具名方式公開其意見 52
831	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 1
832	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 2
833	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 3
834	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 4
835	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 5
836	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 6
837	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 7
838	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 8
839	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 9
840	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 10
841	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 11
842	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 12
843	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 13
844	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 14
845	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 15
846	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 16
847	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 17

序號	名稱
848	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 18
849	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 19
850	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 20
851	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 21
852	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 22
853	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 23
854	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 24
855	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 25
856	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 26
857	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 27
858	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 28
859	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 29
860	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 30
861	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 31
862	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 32
863	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 33
864	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 34
865	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 35
866	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 36
867	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 37
868	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 38
869	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 39
870	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 40
871	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 41
872	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 42
873	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 43
874	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 44
875	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 45
876	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 46
877	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 47
878	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 48
879	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 49
880	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 50
881	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 51