

一九九六年九月十二日
(星期四)

法律改革委员会的小组委员会发表
境外未建成住宅物业售楼说明
谘询文件

法律改革委员会（下称法改会）属下的售楼说明小组委员会在今日（星期四）发表谘询文件，就遏止在香港宣传或出售的境外未建成住宅物业（俗称“住宅楼花”）的误导性售楼广告提出处理方法。

法改会于一九九二年十一月委任了一个小组委员会，专门负责研究住宅楼花的售楼说明事宜。小组委员会是由香港城市大学法律学系罗德立教授担任主席，成员包括有律师、建筑师、测量师及具有有关专业知识的人士。

小组委员会于一九九四年九月完成首部分研究，即有关本港住宅楼花的售楼说明，并将他们的建议提交法改会。法改会接纳小组委员会所提出的大多数建议，并以其为基础，于一九九五年四月发表一份法改会对本地住宅楼花售楼说明进行研究的报告书。

今日发表的谘询文件，内容涉及小组委员会第二部分的研究范围，即境外住宅楼花（包括位于中国的物业）的售楼说明。

谘询文件载有小组委员会就上述课题提出的中期建议，罗德立教授表示，境外住宅楼花的准买家有时会从广告和售楼刊物中得到不准确、不充足或甚至有误导性的售楼资料。他指出，小组委员会已达成中期结论，建议立例监管境外住宅楼花的广告和售楼刊物。

罗德立教授称，小组委员会欢迎各界人士就谘询文件所载的建议发表意见，并于一九九六年十一月十八日前以书面迳交该小组委员会。小组委员会考虑过就谘询文件接获的意见书后，便会将最后建议呈交法改会。

谘询文件所载的主要建议如下：

- 任何境外住宅楼花的卖方，均须委聘一名在香港领有牌照的地产代理。然而，这规定不适用于出售单一住宅的情况。
- 香港的传媒（包括电视台、电台及印刷媒体）不得发行关于出售境外住宅楼花的广告，除非该广告有提述在香港领

有牌照的地产代理及其牌照号码。不过，此规定不适用于出售单一住宅的广告，以及并非在香港出售的境外物业的广告。

- 对于广告及所有售楼书（不属广告组成部分）所载的一切虚假或误导的资料，须由广告中所提述的地产代理负上责任。
- 任何广告或售楼书若载有虚假或误导的资料，便属违反建议中的法例。
- 须向准买家提供最新的售楼书，而提供售楼书是领有牌照的地产代理的责任。
- 售楼书须有中文版本。如售楼书的中文版本与任何其他版本在意义上有分歧，买家可选择其适用的版本或其中部分。
- 售楼书须注明物业可供入伙的日期，以及楼盘可以延期建成的理由。
- 售楼书须注明在楼盘延期建成或发展计划失败时，是否有任何机制可保障买家所付的所有按金及分期缴付的款项。
- 售楼书对楼宇的装置和装饰的说明必须准确。
- 广告或售楼书如提及有关赠品和优惠的资料（包括藉置业取得国籍的方案），必须是准确而不含误导成分。
- 所有境外住宅楼花售楼书及推售广告若提及实用面积，须采用香港对实用面积所下的定义，而售楼书必须披露实用面积的资料。
- 应透过制定法例来落实谘询文件的建议。