

香港法律改革委员会  
售楼说明小组委员会

本地已建成住宅物业：  
售楼说明及签约前事宜  
谘询文件

本谘询文件已上存互联网，网址<<http://www.info.gov.hk/hkreform/chinese>>。

这份谘询文件的撰写工作主要由高级政府律师梁满强先生负责。

2001年 1月

本谘询文件是由法律改革委员会（法改会）属下的售楼说明小组委员会拟备，以谘询各界人士的意见。本谘询文件的内容并不代表法改会或小组委员会的最终意见。

小组委员会欢迎各界人士就本谘询文件发表意见，并请于**2001年3月31日**或之前将有关的书面意见送达下列地址：

香港湾仔

告士打道**39**号夏慤大厦**20**楼

法律改革委员会

售楼说明小组委员会秘书

电话：**(852) 2528 0472**

传真：**(852) 2865 2902**

电邮：**hklrc@hkreform.gcn.gov.hk**

法改会和小组委员会日后与其他人士讨论或发表报告书时，可能会提述和引用各界人士就本谘询文件所提交的意见。任何人士如要求将他提出的所有或部分意见保密，法改会当乐于接纳，惟请清楚表明，否则法改会将假设有关意见无须保密。

法改会在日后发表的报告书中，将会载录就本谘询文件提交意见的人士姓名。任何人士如不愿意接纳这项安排，请于书面意见中表明。

# 香港法律改革委员会 售楼说明小组委员会

## 本地已建成住宅物业： 售楼说明及签约前事宜 谘询文件

### 目录

章	页
导言	1
研究范围	1
小组委员会	1
小组委员会的成员	2
会议	3
谘询文件	3
<b>第 1 章 授命进行研究的理由及研究范围</b>	<b>4</b>
另外授命就本地已建成住宅物业进行研究的理由	4
研究范围	5
反对规管二手市场的论点	5
赞成规管二手市场的论点	5
“已建成住宅物业”的定义	6
<b>第 I 部——二手市场</b>	
<b>第 2 章 适用于二手市场的通则</b>	<b>7</b>
二手市场的已建成住宅单位	7
售楼说明书付之阙如	7

<b>第 3 章</b>	<b>规管保障二手市场已建成单位买家的现行法律概览</b>	<b>8</b>
	导言	8
	失实陈述	8
	违反合约	9
	欺诈性行为	9
	以欺骗手段取得财产或金钱利益	9
	串谋诈骗	10
	实质的欺诈罪	10
	《商品说明条例》（第 362 章）	11
	《地产代理条例》（第 511 章）现时订有的披露规定	11
	卖方披露责任付之阙如	12
<b>第 4 章</b>	<b>卖方的资料披露</b>	<b>13</b>
	现行法律对二手单位买家保障不足	13
	卖方资料表格	13
	卖方资料表格的优点	16
	卖方资料表格的缺点	17
	《地产代理条例》所规定的七项物业详情	17
	卖方资料表格的内容	18
	杂项	21
	卖方资料表格应属自愿性抑或强制性？	22
	中央物业资料系统	24
<b>第 5 章</b>	<b>临时协议的标准条款</b>	<b>25</b>
	导言	25
	保障家居置业者的标准条款	25
	冷静期	26
	合约取决于能否取得资金	28
	测量报告	30
	视察权	31
	应以何种方式将标准条款加入临时协议中？	32
<b>第 6 章</b>	<b>就二手市场已建成单位销售所作建议的摘要</b>	<b>33</b>

<b>第 II 部——一手市场</b>	
<b>第 7 章 适用于一手市场的通则以及售楼说明书的提供</b>	<b>35</b>
一手市场已建成物业的涵义	35
适用于一手市场的通则	35
强制提供售楼说明书	36
售楼说明书以外的广告	38
<b>第 8 章 发展商所采用的楼面面积量度方法</b>	<b>39</b>
导言	39
出售面积	39
建筑面积	41
列举最低价格	41
<b>第 9 章 发展商发售的已建成单位的披露规定</b>	<b>43</b>
导言	43
楼面平面图	43
装置及粉饰	44
位置图则及设计蓝图	47
具误导性的艺术图像	49
会所及公用设施的管理	50
完成日期	50
原买家向二手买家转售	52
<b>第 10 章 发展商发售的已建成单位的披露规定(续)</b>	<b>53</b>
导言	53
财务安排	53
就逾期支付楼价所收取的利息	54
市况转变与银行贷款政策	54
冷静期	54
临时买卖协议	55
签署临时协议前的视察权	55
保养期	56
公契	57
政府租契的条件	60

出售单位的价格和数目	62
杂项事务	63
各项建议的落实执行	65
<b>第 11 章 就发展商发售的已建成单位所作建议的摘要</b>	<b>66</b>
<b>第 12 章 公众教育的重要性</b>	<b>74</b>
词汇	75
<b>附件 I 法律谘询及田土转易处通函第 40 号</b>	<b>79</b>
<b>附件 II 法律资料表格（英格兰及威尔斯律师公会 TransAction 2000 计划）</b>	<b>88</b>
<b>附件 III 卖方物业资料陈述书（安大略省地产协会）</b>	<b>93</b>

# 导言

## 研究范围

1. 1996年3月，当时的律政司和首席大法官授命法律改革委员会研究以下事项：

“现行法例为有意购买和已购入香港境内的已建成住宅物业人士所提供的保障，在关于签约前的任何事宜和售楼说明的规定方面，应否更改？若是应该的话，又应如何更改？”

2. 研究范围涉及“签约前”事宜，涵盖了在签订合同前（即签订正式买卖协议前）的任何买卖事宜。

## 小组委员会

### *第 I 部分——本地住宅楼花*

3. 法律改革委员会辖下的售楼说明小组委员会（“小组委员会”）于1992年11月成立，专责研究住宅楼花的售楼说明。1994年4月，小组委员会发表了一份谘询文件，以征询公众对小组委员会中期建议的意见。小组委员会所作的建议，大部分均为法律改革委员会所采纳。法律改革委员会并基于该等建议，于1995年4月发表了关于本地住宅楼花的售楼说明的报告书——《售楼说明研究报告》（“第一份报告书”）。2000年4月7日，政府以白纸条例草案的形式发表《未建成住宅物业销售说明条例草案》，以大体上实施法律改革委员会在该份报告书中作出的建议。

### *第 II 部分——境外未建成住宅物业*

4. 1995年4月，小组委员会展开了研究的第二部分工作，即在香港出售或以广告推售的境外未建成住宅物业的售楼说明。小组委员会于1996年9月发表了一份谘询文件，以征询公众对小组委员会中期建议的意见。小组委员会所作的建议，同样地大部分均为法律改革委员会所采纳。法律改革委员会并基于该等建议，于1997年9月发表了《香港法律改革委员会境外未建成住宅物业售楼说明报告书》（“第二份报告书”）。

### *第 III 部分——本地已建成住宅物业*

5. 这是小组委员会所作研究的第三部分，研究范围涵盖了香港境内已建成住宅物业的售楼说明和其他签约前事宜。

## 小组委员会的成员

### 6. 参与研究的第三部分的小组委员会成员如下：

黄英豪先生 (主席)	黄干亨、黄英豪律师事务所 主要合伙人 律师
宝礼太平绅士 (由1999年1月21日至1999年8月26日由地政总 署署理副署长(法律事务)魏知义太平绅士代表)	地政总署 副署长(法律事务)
余若薇资深大律师 (任期至1998年4月22日止)	资深大律师
郭永汉先生 (任期由1999年7月16日起)	太古地产有限公司 高级发展经理
李景勋先生	李景勋、雷焕庭建筑事务所 首席合伙人 建筑师
廖胜昌先生	恒昌测量行董事经理 测量师
潘婷婷女士 (任期由1999年7月28日至2000年3月31日)	政府总部房屋局 首席助理局长
梅茂勤大律师 (任期由1998年6月30日起)	大律师
邓惠钧女士 (任期由1998年10月5日至1999年6月3日)	香港地产建设商会 秘书长
杜巧贤女士 (任期至1999年7月28日止)	政府总部房屋局 首席助理局长
卫少羽先生 (任期至1998年7月31日止)	香港地产建设商会 秘书长
黄浪诗女士 (任期由2000年3月31日起)	政府总部房屋局 首席助理局长
王桂蟠先生	消费者委员会 投诉及谘询组主任
邬满海太平绅士	房屋署 副署长(管理)

### 7. 小组委员会秘书由高级政府律师梁满强先生出任。



## 会议

8. 小组委员会于 1998 年 2 月 26 日展开其研究范围的第三部分工作，直至 2000 年 7 月 27 日为止，一共召开了 48 次会议。

## 谘询文件

9. 这份谘询文件列明小组委员会就如何改善香港境内已建成住宅物业的售楼说明和其他签约前事宜所作的中期建议。

10. 传阅这份谘询文件的目的是邀请公众和有利害关系的各方就所提出的事项和中期建议发表意见。小组委员会在考虑谘询期内所收集的意见后，会向法律改革委员会提交最后建议。

# 第 1 章 授命进行研究的理由及研究范围

## 另外授命就本地已建成住宅物业进行研究的理由

1.1 当小组委员会于 1992 年 11 月委出时，研究范围只限于住宅楼花，但在 1996 年，小组委员会另外获授命研究香港境内已建成住宅物业，而作出此项关于签约前事宜和售楼说明的另外授命是基于多种原因的。

### 公众反应

1.2 关于本地住宅楼花的谘询文件于 1994 年 4 月发表之时，公众反应热烈，大力要求对已建成住宅物业的售楼说明施行管制。

### *统一适用于已建成住宅物业及未建成住宅物业的标准*

1.3 法律改革委员会于 1995 年 4 月发表第一份报告书，就本地住宅楼花作出多项建议。2000 年 4 月 7 日，政府以白纸条例草案的形式在政府宪报刊登《未建成住宅物业销售说明条例草案》。该条例草案旨在收集公众意见，谘询期有三个月，直至 2000 年 7 月 6 日为止，目的在于大体上实施法律改革委员会在第一份报告书中所作的建议。假若这些建议之中，有些只适用于未建成住宅物业而不适用于已建成住宅物业，则会出现不规则的情况。举例来说，该条例草案建议对未建成物业的楼面面积量度方法采用统一的定义。假若这些量度方法不扩及适用于发展商所提供出售的已建成物业，便会造成混乱。

### *楼宇由未建成变为已建成*

1.4 在市场上发售的一手已建成住宅单位的数目现正日益增多。这些尚未售出的单位虽然已经“建成”，但发售的形式与未建成楼宇单位所采用者相差无几。准买家未必有机会查看个别楼宇单位，一般都只能参观一个或多于一个的示范或模拟单位。就像未建成物业的情况一样，准买家主要也是信赖售楼说明刊物所载的资料。如果未建成物业的买家是受到保障，那么这些已建成物业的买家所得到的保障，似乎没有理由要较前者为少。

## 研究范围

1.5 本研究是关乎香港境内已建成住宅物业。未建成楼宇单位多数是由发展商出售，已建成住宅物业则有所不同，是由发展商在一手市场出售或由私人物业业主在二级市场出售。

1.6 发展商为已建成楼宇单位所提供的售楼说明，大部分在形式上均与为未建成楼宇单位所提供者相差无几。规管在一手市场出售的本地已建成楼宇单位的售楼说明和其他签约前事宜的理由显而易见，问题只在于规管应否扩及二级市场。

## 反对规管二手市场的论点

1.7 对于将研究范围扩及二级市场和个别楼宇单位业主，社会上有某些人士是有所保留的。他们所持的论点是二级市场买卖基本上属于两名个别业主之间的交易，而政府已就二级市场交易引入规管地产代理的计划，以期能改善提供给买家的销售资料的质素。此外，他们也怀疑个别业主是否有所需时间和资源去提供所规定的资料。事实上，对于一些楼龄较高的楼宇单位来说，个别业主在查核物业的详细资料方面也可能会有困难。

1.8 除此之外，二手已建成楼宇单位的买家可查看或检查物业，情况与未建成物业的买家有所不同。买家需要更多保障的市场反而是第一手或基本市场。在二级市场之上，买家所处地位与卖家一样，所以并无多大需要另外立法，制定措施保障买家。

## 赞成规管二手市场的论点

1.9 小组委员会所持的论点是其研究范围甚广，足可涵盖二级市场。二手已建成楼宇单位的买家需要保障，情况与一手市场的买家相同。现行法律对买家所提供的积极保障并不足够。举例来说，可就之进行诉讼的失实陈述的举证责任是由感到受屈的一方肩负，但要履行这个重责却是艰辛且耗资甚巨的。小组委员会相信有需要对私人卖家施加在签订买卖协议之前提供更多资料的积极责任。

1.10 在二手市场上，卖家和地产代理往往会作出口头陈述。买家要核实某些重要的物业资料（包括楼龄和面积）殊不容易，花费亦甚可观，而且准买家也不是经常有机会可以视察物业的。对于投资者来说，他们可能会购入连租约的物业，故此亦无查看物业的机会。

1.11 《地产代理条例》（第 511 章）规定地产代理需向二级市场买家提供某些销售资料。地产代理的责任仅限于提供七项基本的物业详情。<sup>1</sup> 已建成二手楼宇单位的买家感到兴趣的物业资料尚有多项，例如管理费的多少，卖方因此也有一些责任提供物业资料，以确保其准确无误。

1.12 基于以上所述，我们认为本研究的范围，除应涵盖发展商在一手市场出售的已建成住宅物业外，也应涵盖私人卖家在二级市场出售的已建成住宅物业。

### “已建成住宅物业”的定义

1.13 在第一份报告书中，法律改革委员会建议“住宅楼花”应指：

“尚未经建筑事务监督根据《建筑物条例》发出入伙纸的住宅单位；如属房屋委员会居者有其屋计划的单位，则指房屋署署长尚未发出楼宇落成证明书的单位。……若将这定义引用于获豁免的新界屋宇，便须作出适当的修订。”<sup>2</sup>

1.14 我们认为“已建成住宅物业”的定义也应以占用许可证（俗称“入伙纸”）作为分界线。

#### 建议 1

我们建议“已建成住宅物业”应指已根据《建筑物条例》获发占用许可证的住宅单位；如属房屋委员会居者有其屋计划，则指房屋署署长已发出楼宇落成证明书的住宅单位。这定义若引用于获豁免的新界屋宇，便须作出适当的修改。

<sup>1</sup> 這七項基本的物業詳情是：(1)當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情；(2)總計或全部面積；(3)建築物的落成年份；(4)用途限制；(5)政府租契的未滿年期及續期權利；(6)行將批給的新租契的年期；以及(7)賣方所知的結構上的增建或改建以及修葺或改善。見《地產代理條例》（第 511 章）第 36(2)(a)至(g)條。

<sup>2</sup> 香港法律改革委員會《售樓說明研究報告書》（論題三十二，1995 年 4 月）（“第一份報告書”）導言及概覽一章的第 22 段。

# 第 I 部—— 二手市场

## 第 2 章 适用于二手市场的通则

### 二手市场的已建成住宅单位

2.1 在本部中，我们会研究如何改善对二手市场已建成单位买家所提供的现有保障。我们在此所指的是由私人卖家售予买家的有占用许可证住宅单位，而私人卖家，则是指并非以发展商或其附属公司或与发展商有联系者的身分进行买卖的人士。

### 售楼说明书付之阙如

2.2 在二手市场中，由于卖家主要属个人身分，所以罕有售楼说明书提供。有鉴于此，我们会探讨其他方法向私人卖家施加向准买家提供基要物业资料的积极责任。在此一方面，我们会考虑引入卖方资料表格的可行性。此外，我们也会研究是否可在临时协议中加入某些标准条款。

## 第 3 章 规管保障二手市场已建成单位买家的现行法律概览

### 导言

3.1 在本章中，我们会就规管保障二手市场买家的现行法律作一概览，并探讨现行法律是否足以保障买家。

### 失实陈述

3.2 根据普通法，任何单位的买卖协议如是基于失实陈述的诱使而订立的，均可予以撤销，而所谓失实陈述是指任何一方向另一方作出不真实的事实陈述。该项陈述可能是故意不真实地作出，或是在不管真实与否的情况下罔顾实情地作出，亦可能是疏忽地或无意地作出的。大多数的失实陈述均属后面一类。只要有该类失实陈述作出，即可使有关合约无效。失实陈述的受害一方可选择退出合约，但亦可选择继续履行合约。另一做法是由法院凭借法规《失实陈述条例》（第 284 章）将损害赔偿判给受害一方；在此情况下，有关的销售仍然有效，但须对失实陈述负责的一方必须向另一方支付赔偿。如失实陈述属欺诈性，则有关合约自动无效，并可追讨（数额更大的）损害赔偿。

3.3 获给予误导性资料的买家要倚据规管失实陈述的法律，可能会遇到困难。第一，如果虚假陈述并非以书面作出（就私人之间的买卖而言，情况往往如此），要证明该项陈述确曾作出以及证明当时所说或所传达的确实内容会有困难。一项陈述可以口头形式作出（就口头陈述而言，双方对当时实际所说的内容很可能证供各异），亦可以行为或暗示形式作出。如果陈述是以缄默形式作出（即不纠正买家所得的错误印象），则困难会更大。第二，即使法院信纳当时的说话内容，买家亦未必能够证明他是因为有关陈述的诱使而订立买卖协议。一般来说，买家会考虑各种因素才作出购买决定，这些因素包括价格、周围环境及地点方便程度等，而要将失实陈述的因素与这些因素分开十分困难。第三，如果要就某项不确陈述进行诉讼，则该项陈述必须是事实陈述，而非意见陈述或法律陈述。要辨别某项宣称究竟是发言者或撰文者所表达的意见抑或是事实陈述极为困难。事实上，一项宣称是可以事实意见参半的。举例来说，在概括描述单位的内部粉饰时，便可能会采用“高素质”、“设计优良”等字眼。第四，有关陈述必须是关于既有事实，而非就未来事实所作的承诺。

3.4 另一个令情况更趋复杂的问题是不论在签订临时买卖协议之前的磋商期间有何事情发生，正式买卖协议往往载有一项标准条款，表明该份协议即为双方的整份协议，而除合约所载者外，并无其他陈述或保证作出，亦无其他陈述或保证可作倚据。这项标准条款的另一种写法，是将可就失实陈述取得的补救限定为损害赔偿，并列明补偿应如何计算。这些都是豁免条款的例子，而根据《管制免责条款条例》（第 71 章）的条文，豁免条款一般只在其属于合理的范围之内方有效力，但由于该条例具体订明不适用于土地权益移转的合约，因此豁免条款在买卖协议中是具有效力的。

## 违反合约

3.5 如果有关物业的资料已经写入销售合约，而合约又载有保证该等资料正确无误的承诺作为支持，则买家其后若发现有关资料不正确，可以卖方违约为理由而进行诉讼。上述约定条件较常出现于合约条款受外界机构影响的情况。以在同意方案下进行的销售为例，卖方有责任向买家保证单位将如图则所示一样，而面积将与订明的出售面积相符，并有责任保证售楼说明书内容准确和符合地政总署就该等说明书订明的规定。然而，上述做法在私人销售二手物业的情况中并不常见，所以买家必须坚持才能在合约中加入特别条款，而如果有临时协议的话（通常也会有），则买家只可在特别条款已经写入临时协议的情况下，才可坚持这样做。

3.6 法律也有将有关条款隐含于合约之中的做法，但只在隐含是有必要或是由法律订明的情况下才会采用这种做法。

## 欺诈性行为

3.7 在香港，涉及欺诈行为的案件都是作为《盗窃罪条例》（第 210 章）所订的特定罪行处理；但假如能证明案中有两名或多于两名人士达成一项刑事协议，则会以“串谋诈骗”的罪名进行起诉。<sup>3</sup>

## 以欺骗手段取得财产或金钱利益

3.8 《盗窃罪条例》（第 210 章）第 17(1)条规定：

---

<sup>3</sup> 香港法律改革委員會《訂立一項實質的欺詐罪研究報告書》（論題二十四，1996 年 7 月）第 2.4 段。

“任何人以欺骗手段(不论该欺骗手段是否唯一或主要诱因)而不诚实地取得属于另一人的财产,意图永久地剥夺该另一人的财产,即属犯罪,循公诉程序定罪后,可处监禁 10 年。”

3.9 《盗窃罪条例》(第 210 章)第 18(1)条规定:

“任何人以欺骗手段(不论该欺骗手段是否唯一或主要诱因)而不诚实地为自己或另一人取得任何金钱利益,即属犯罪,循公诉程序定罪后,可处监禁 10 年。”

3.10 “欺骗手段”一词的定义是“就事实或法律而以语言文字或行为作出的任何欺骗手段(不论是蓄意或是罔顾后果)……”。<sup>4</sup> 仅是缄默本身不属于有关条款所指的欺骗手段。<sup>5</sup> 因此,买家很难单以卖方没有提供物业资料(即使是故意的)作为追究法律责任的根据。现时,卖方只须根据《地产代理条例》(第 511 章)<sup>6</sup> 就其单位内已知的结构上的增建或改建以及修葺或改善作出陈述,除此之外并无其他提供物业资料的积极法律责任,而即使该份由卖方就结构上的增建及修葺所作的陈述,亦并非是由卖方本身直接提供予买家。卖方作出的陈述会交予地产代理,再由地产代理转交买家。由于该项陈述只关乎已知的结构上的改建或修葺,如果卖方对此并无所知,则无须作出任何披露。

## 串谋诈骗

3.11 简单来说,普通法中的串谋诈骗罪行,涉及两名或多于两名人士协议进行的欺诈。如果只有一名人士单独行事,该罪行并不适用。由于在大多数情况下,物业资料均由卖方单独提供,要证明有欺骗买家的协议存在十分困难,故此亦很难裁定卖方因在提供物业资料方面串谋诈骗而须负法律责任。

## 实质的欺诈罪

3.12 基于香港法律改革委员会在其名为《订立一项实质的欺诈罪》的研究报告书<sup>7</sup>中所作出的建议,《盗窃罪条例》于 1999 年 7 月 16 日加入新的第 16A 条。<sup>8</sup> 新增的第 16A(1)条规定:

---

<sup>4</sup> 《盗窃罪条例》(第 210 章)第 17(4)及 18(3)条。

<sup>5</sup> *Archbold 1998*, 第 21-181 段。

<sup>6</sup> 《地产代理条例》(第 511 章)第 36(2)(g)条。

<sup>7</sup> 见《1998 年盗窃罪(修订)条例草案》摘要说明第 1 段。



“如任何人藉作任何欺骗(不论所作欺骗是否唯一或主要诱因)并意图诈骗而诱使另一人作出任何作为或有任何不作为，而导致—

- (a) 该另一人以外的任何人获得利益；或
- (b) 该进行诱使的人以外的任何人蒙受不利或有相当程度的可能性会蒙受不利，

则该进行诱使的人即属犯欺诈罪，一经循公诉程序定罪，可处监禁 14 年。”

3.13 上述就欺诈而新订的法定罪行适用于一名单独行事的人。然而，在卖方提供错误物业资料的情况中，很难在毫无合理疑点下证明卖方欺骗及意图诈骗。举例来说，由于旧建筑物的建筑图则可能下落不明或不能藉支付合理费用而轻易取得，因此有关单位的业主可能并不知道是否有非法构筑物或改建存在。在此情况下，业主可能就非法构筑物或改建提供错误或具误导性的资料，因而犯了无心之失。要根据这种无心之失裁断卖方欺骗及意图诈骗是十分困难的。

### 《商品说明条例》（第 362 章）

3.14 《商品说明条例》（第 362 章）第 7(1)(a)(i)条规定，凡在营商过程或业务运作中将虚假商品说明应用于任何货品即属犯罪。第 2(1)条界定“货品”为包括“船只及航空器、附属于土地的东西，以及生长中农作物”，而该定义可争辩为包括楼宇单位的装置及装饰，甚至包括建筑物本身。然而，个人以私人身分出售其单位，通常都不是“在营商过程或业务运作中”进行的，因此就二手市场私人卖方提供具误导性或虚假物业资料的情况而言，很难裁定有虚假商品说明方面的法律责任。

3.15 此外，根据第 2(1)条，“商品说明”须涉及直接或间接作出的显示。由于卖方保持缄默本身不是该条所指的商品说明，因此《商品说明条例》不能将故意隐瞒重要事实的卖方纳入法网。

### 《地产代理条例》（第 511 章）现时订有的披露规定

3.16 根据《地产代理条例》，地产代理须按法律规定向买家提供七项基本的物业详情，计为：

---

<sup>8</sup> 1999 年第 45 号条例。

- 物业当时的拥有权及产权负担、
- 总计或全部面积、
- 落成年份、
- 用途限制、
- 政府租契的未滿年期、
- 新租契的年期、
- 卖方就已知的结构上的增建或改建以及修葺或改善作出的陈述。<sup>9</sup>

物业代理须负责收集这些物业详情（但卖方的关于结构上的改建及修葺的陈述除外）。因此，根据《地产代理条例》，现时卖方的责任仅限于提供关于结构上的改建及修葺的陈述，而且该陈述更只须包括“卖方所知道”的资料。如果卖方不知道有结构上的改建或修葺存在，则无须作出卖方的陈述。

3.17 如果地产代理所提供的物业详情错误，他可以他已尽一切应尽的努力作为免责辩护。<sup>10</sup> 虽然《地产代理条例》可增加交易的透明度，为买家提供更多有关其拟购物业的资料，但却未能向买家提供满意的最终保障。

## 卖方披露责任付之阙如

3.18 从上文对现行法律的概览可见，二手物业的卖方在披露其放盘物业的详情方面所须承担的积极责任，如果是有的话，属于有限。在二手物业的销售中，并无由卖方编制的售楼说明书可言。当然，卖方有义务在临时协议中提供有关物业的基本资料，但买家要在签订临时协议后才可取得该等物业资料，对买家来说帮助不大。此外，临时协议的内容亦有欠划一，大多数的临时协议仅载有物业地址、楼价、付款条款及买卖完成日期。

<sup>9</sup> 見《地產代理條例》（第 511 章）第 36(2)(a)至(g)條。

<sup>10</sup> 根據《地產代理條例》（第 511 章）第 36(5)(b)(ii)條，地產代理如能證明以下三點，即屬已盡一切應盡的努力：(A) 他倚賴從某一來源獲得的資料，而該來源是為施行本節而就該等資料訂明的來源；(B) 他倚賴該等資料是合理的；及(C) 他已採取一切合理地可供其採取的步驟，以避免不遵守規定。

## 第 4 章 卖方的资料披露

### 现行法律对二手单位买家保障不足

4.1 从上一章可见，对于购买二手市场住宅单位的私人买家而言，现时的保障并不足够。此外，在规定卖方提供其放盘出售物业的详情方面，现行法律对卖方所施加的积极责任，如果是有的话，也极之有限。如果没有这些积极义务，是很难确立须就虚假或具误导性的物业说明而负的刑事或民事法律责任。

4.2 我们认为在远未签订临时协议之前，卖方便应有积极责任向准买家提供一些基本的物业详情。及早提供物业资料可有助准买家在知情下作出决定。此外，假如买家日后需就具误导性或虚假的陈述针对卖方提出申索，此一积极披露规定亦会对买家有用。

### 卖方资料表格

4.3 鉴于并无向卖方施加的积极披露规定，我们便考虑卖方资料表格的做法。卖方资料表格是一份须由卖方填写的表格，上面须填妥卖方在二手市场放盘出售的单位的各种详情。卖方在市场放售其单位时，不论是否经由地产代理进行，均应备有卖方资料表格。换言之，卖方资料表格须在尚未物色到准买家之前便早已拟备，且无论如何也必须在签订任何临时协议之前拟备。

4.4 我们知道有人会担心引入卖方资料表格可能会令二手市场已建成单位的买卖受到过份规管，但我们不认为卖方资料表格会令二手市场受到过份规管。《地产代理条例》（第 511 章）已载有规定，要求地产代理提供七项基本的物业详情。第 511 章是将提供物业详情的基本责任加诸地产代理，而建议中的卖方资料表格则是将这个责任加诸卖方。我们认为披露物业详情的基本积极责任，应由卖方而非地产代理肩负。正如上文所指出，如果卖方无须肩负这些积极义务，买家是很难确立卖方须就其所作的虚假或具误导性的物业说明而负的法律責任。大家应紧记向卖方施加积极披露责任，绝不代表禁止卖方在地产代理协助之下填写卖方资料表格。再者，建议中的卖方资料表格所要求填写的详情并非难以提供，而这些详情是有助买家在知情之下作出决定的。卖方资料表格并非新意念。一些海外司法管辖区已有采用或已建议采用卖方资料表格或同等表格，以下是个中实例。

## 英格兰及威尔斯

4.5 英格兰及威尔斯律师公会 ( Law Society of England and Wales ) 的一个工作小组已建议引进法律资料表格 ( Legal Information Form ) ，作为其名为 “ TransAction 2000 ” 的物业转易改革的其中一部分。该份法律资料表格须由卖方的律师提供予买家的代理人，表格内须以浅白的英文列明 “ 知情的买家在要约购买物业前所希望取得的必需资料 ” 。<sup>11</sup>

4.6 法律资料表格须由卖方的律师拟备，并须载有有关物业的基本资料，包括拥有权的种类、租契年期、支出、修葺、管理、规划同意及其他关于争议及通知的一般事宜。准买家可在销售代理人的办事处或卖方律师的办事处查阅法律资料表格 ( 该表格是卖方资料套的一部分 )<sup>12</sup>。

## 美国爱达荷州

4.7 在爱达荷州，《物业状况披露法案》 ( Property Condition Disclosure Act ) ( 第 25 章 )<sup>13</sup> 规定，就每宗在 1994 年 7 月 1 日或该日后进行的住宅物业转让而言，出让人必须填妥一份 “ 物业状况披露表格 ” ( property condition disclosure form ) 。该份表格构成出让人据其实际所知而就物业状况及物业资料所作出的一项陈述，<sup>14</sup> 但不得当作出让人或其代理人所作的任何形式的保证<sup>15</sup>，亦不可作为任何视察的替代。<sup>16</sup> 出让人必须在接受准承让人的要约后的 10 天内，向每名准承让人或其代理人送达该份填妥的物业状况披露表格的签署及注明日期文本。<sup>17</sup> 爱达荷州的物业状况披露表格所涵盖的资料包括连同物业出售的器具及服务系统、与地库、地基、屋顶状况、井、化粪池系统、喉管、排水、电力、暖气有关的问题、可能影响妥善业权的情况 ( 例如非法据用、地役权、违反分区规定、地段界线争议 ) 、关于任何危险物料或虫患的所知事项、任何未领有建筑许可证而进行的重大增建或改建。

---

<sup>11</sup> The Law Society of England and Wales, *Conveyancing Reform: TransAction 2000*, 1998 年 8 月, 第 6.1 段。

<sup>12</sup> *Conveyancing Reform* ( 同上 ) 第 5.3 及 6.1 段。

<sup>13</sup> Idaho Statutes, Property in General ( Title 55 ) <<http://www3.state.id.us/cgi-bin/newidst?sctid>> ( 2000 年 1 月 27 日 ) 。

<sup>14</sup> Idaho Statutes ( 同上 ) 第 55-2507(1) 段。

<sup>15</sup> Idaho Statutes ( 同上 ) 第 55-2507(3) 段。

<sup>16</sup> Idaho Statutes ( 同上 ) 第 55-2507(4) 段。

<sup>17</sup> Idaho Statutes ( 同上 ) 第 55-2509 段。

## 美国维珍尼亚州

4.8 在维珍尼亚州，于 1993 年 7 月 1 日起实施的《住宅物业披露法案》（Residential Property Disclosure Act）（第 27 章）<sup>18</sup> 适用于包含不少于一个但不多于四个居住单位的住宅物业的销售，不论有关销售是否由持牌房地产经纪或营业员协助进行。根据该法案，业主须向买家提供下述其中一项文件：(1)住宅物业卸责陈述，述明他对物业的状况不作出任何陈述或保证，而买家须按物业的“现有状况”接收物业，或(2)住宅物业披露陈述。

4.9 住宅物业披露陈述所载的是业主作出的陈述，而非经纪或营业员作出的陈述。披露表格及卸责陈述表格无须就标的土地的各幅毗邻土地所可能关乎的事宜作出陈述。业主必须在接受地产购买合约前向买家送达披露表格或卸责陈述表格。资料如有任何错误，但不在业主实际所知的范围以内，或资料是以公共机构所提供的资料为准的，而业主在向第三方取得资料方面并无严重疏忽，则业主无须对该等错误负法律责任。在交收之时或之前，业主必须披露物业的实体状况的任何重大改变，或证明物业状况与提供披露表格时的状况大致相同。

4.10 维珍尼亚州的住宅物业披露陈述所涵盖的资料包括地库、屋顶、壁炉／烟窗、喉管系统、化粪池／污水系统、供水系统、暖气系统、空调系统、电力系统、隔冷隔热设施、室外排水系统、蛀木生物等。

## 加拿大安大略省

4.11 在安大略省，《安大略省地产议会道德守则》（Code of ethics of the Real Estate Council of Ontario）第 11.3 条有以下规定：

“代表住宅物业卖方的成员应考虑要求卖方填妥并签署一份卖方物业资料陈述书（Vendor Property Information Statement），并应将其文本一份夹附于协议之中，又或在协议中述明卖方拒绝或未能填写该份陈述书，或另以书面将此事向各方述明。<sup>19</sup>”

---

<sup>18</sup> <[www.austlii.edu.au/links/2431.html](http://www.austlii.edu.au/links/2431.html)>（2000 年 10 月 25 日）：Virginia - Code（Virginia State Legislature）Title 55 - Property and Conveyances.

<sup>19</sup> <[www.reco.on.ca/ethics.htm](http://www.reco.on.ca/ethics.htm)>（2000 年 8 月 14 日）。

4.12 卖方物业资料陈述书并非法定表格<sup>20</sup>，但获安大略省地产协会（Ontario Real Estate Association）订明供房地产经纪及营业员使用。该陈述书所涵盖的事宜包括其他各方的物业权益、测量图则、与公用污水系统的连接、供水系统、与井水水质及水量有关的问题、化粪池系统、分区及重新分区、地役权、限制性契诺、正在征收或打算征收的地方征费或特别税项、来自任何人或任何公共机构的影响物业的通知或申索、计划在紧接物业的范围进行的公共工程计划、物业的大约楼龄。

#### *向卖方施加积极披露责任的四种做法*

4.13 本章上文就海外各种实际做法所作的比较研究显示，向卖方施加积极披露责任的做法可有四种之多。第一种做法是采用自愿性的卖方资料表格，英格兰及威尔斯律师公会所建议引进的法律资料表格是例子之一。第二种做法是采用法规所订的强制性卖方资料表格，美国爱达荷州便是采用这种做法。

4.14 第三种做法是美国维珍尼亚州现时所采用的做法。根据《维珍尼亚州住宅物业披露法案》，业主可向买家提供住宅物业卸责陈述或住宅物业披露陈述。住宅物业卸责陈述述明业主对物业的状况不作出任何陈述或保证，买家须按物业的“现有状况”接收物业。这是一种属法定性质的灵活做法。

4.15 第四种做法是实施地产代理实务守则，安大略省现时正采用这种做法。根据《安大略省地产议会道德守则》第 11 条，议会的成员（即房地产经纪或营业员）应考虑要求卖方填妥并签署一份卖方物业资料陈述书。如果卖方拒绝或未能填写该份陈述书，则应在协议中述明此事。上述陈述书并非法定表格，而只是为房地产经纪及营业员订明的实务守则的一部分。

## 卖方资料表格的优点

### *协助买家在知情下作出要约*

4.16 卖方资料表格有助买家在更为知情之下作出决定，出现争议的交易数目会有所减少。

---

<sup>20</sup> 安大略省地產協會已通知我們有關表格名稱中“Vendor”一字已改為“Seller”。該表格一般通用，但現時仍在審閱及修訂之中。

## 为家居置业者提供更大保障

4.17 卖方资料表格载有卖方就单位详情作出的陈述。如果买家日后因具误导性或虚假的物业说明而需进行诉讼，该表格的内容会对买家有用。在没有某种形式的法律强制下（我们在本章稍后会探讨这个问题），卖方可能会拒绝填写卖方资料表格中的某些项目。然而，如果卖方资料表格中有某些项目没有填上，则准买家自会加倍留神。

### 用者称便的摘要

4.18 卖方资料表格应以浅白文字将所需资料摘要列出，以令用者称便。<sup>21</sup> 物业详情如能以浅白文字摘要列出，会对准买家十分有用。现时，大多数的物业详情均载于复杂的法律文件中，门外汉不易理解。买家必须倚赖律师或物业转易文员向他们解释他们在业权文件下的权利及义务。然而，香港律师一般只在买家签订临时协议后才会展开工作。

## 卖方资料表格的缺点

### 为卖方带来额外费用及负担并可能拖慢交易

4.19 拟备卖方资料表格可能会为卖方带来额外费用及更大负担。此外，卖方资料表格亦可能会拖慢交易。如果卖方尚未拟备卖方资料表格，则即使地产代理临门，表示已有现成准买家，卖方也无法马上展开磋商。不过，由于卖方只须拟备卖方资料表格的正本一份，拟备表格的费用应该只占总交易费用一个小小的百分率，而交易所可能出现的延迟，无论如何也会给予买卖双方更多时间考虑清楚有关交易。

4.20 经权衡轻重后，我们认为卖方资料表格利多于弊。我们既已决定卖方资料表格的做法可取，下一个要考虑的问题是表格应具备甚么内容。

## 《地产代理条例》所规定的七项物业详情

4.21 我们认为卖方资料表格所提供的资料，最低限度应包括《地产代理条例》第 36(2)(a)至(g)条规定地产代理提供的七项物业详情。这些物业详情是买家作出购买决定时的起码所需资料。我们认为二手已建成单位的卖方应有责任在卖方资料表格中提供这七项物业详情。

---

<sup>21</sup> *Conveyancing Reform* (同上) 第 6.1 及 6.2 段。

我们又认为建议中的卖方资料表格，应收载建议中的《未建成住宅物业销售说明条例草案》日后所会制定的出售面积及任何其他法定的量度方法的详情。

## 卖方资料表格的内容

### 警告条款

4.22 卖方资料表格应载有包括以下意思的警告条款：<sup>22</sup>

- 表格仅为主要条款的摘要。
- 表格并非解释所有事宜，买家应寻求法律意见。
- 在卖方资料表格填妥的日期后，情况可能已经有所改变。
- 买家作出购买要约前，应视察有关物业。
- 表格并无提供有关物业的修葺及实体状况。买家应视察有关物业，并征询专业顾问的意见。
- 买家作出购买要约前，应确保可获提供所需贷款。

4.23 我们认为建议中的卖方资料表格最低限度应载有上述警告条款。这些警告条款的作用是促使买家注意他们在参考卖方资料表格所载详情时应紧记的事项，并向买家清楚强调他们在决定购买前应考虑的重要事宜。我们又认为该表格应有一项警告附注，告知卖方该表格为法律文件，卖方须对其准确性负责。

### 拥有权的种类<sup>23</sup>

4.24 在香港，拥有权的种类（即有关业权究竟以批租土地形式抑或永久业权形式持有）并不重要，理由是香港的所有土地均以批租土地形式持有。因此，我们认为建议中的卖方资料表格无须载有拥有权的种类。

### 通道权<sup>24</sup>

4.25 通道权大多数存在于公用地方，故此不会影响单位的独有占用权。此外，普通卖方亦无法自行判断是否有通道权的存在，所以我们认为建议中的卖方资料表格无须收载通道权资料。

---

<sup>22</sup> 这些警告条款以 *Conveyancing Reform*（同上）述及的 *Legal Information Form* 中所载的警告条款作为蓝本。

<sup>23</sup> *Legal Information Form*（LIF）第1段。

<sup>24</sup> LIF 第2段。



## 服务设施<sup>25</sup>

4.26 对于卖方来说，述明水（咸水／淡水）、电、气体（注明类别）供应及排水系统等服务设施的供应情况应该并不困难。我们认为建议中的卖方资料表格，应收载卖方所知的关于上述服务设施供应情况的资料。

## 管理费

4.27 我们认为在建议中的卖方资料表格中披露当月的管理费已经足够。相比之下，法律资料表格有不同规定，要求卖方必须披露过去 3 年的服务费用<sup>26</sup>（香港一般称为管理费）。买家所关注的是每月管理费的金额，由于管理费每年的变化幅度不会很大，买家只要参考当时的管理月费，即可粗略得知管理费的概况。

## 家具及装置<sup>27</sup>

4.28 家具及装置并非须作披露的重要项目。卖方与买家可随时磋商哪些家具及装置会连同物业一并出售。按照现时的惯常做法，临时协议中已载有列明家具及装置的清单。

4.29 我们认为由于家具及装置一般会列于临时协议内，建议中的卖方资料表格无须注明这些项目。

## 地租<sup>28</sup>

4.30 在某些情况中，地租为物业应课差饷租值的 3%，金额可能很大。由于地租的金额可轻易在征收差饷通知书中找到，因此卖方在披露地租金额方面应该不会有困难。建议中的卖方资料表格应尽量述明地租的金额。

## 买家所承担的保险费份额

4.31 法律资料表格述明买家必须按比例承担整座建筑物的保险费。<sup>29</sup> 过去一年的保险费必须在表格内加以述明。<sup>30</sup> 在香港，整座建筑物的保险费通常已计入管理费内。不过，居者有其屋计划则有为业主购买集体保险，而业主须另行支付保险费。即使如此，管理费与买

---

<sup>25</sup> LIF 第 3 段。

<sup>26</sup> LIF 第 10 段。

<sup>27</sup> LIF 第 4 段。

<sup>28</sup> LIF 第 7 段。

<sup>29</sup> LIF 第 8 段。

<sup>30</sup> LIF 第 9 段。

家所占开支份额这项资料相比，仍是更具相关性的披露项目。因此，我们认为建议中的卖方资料表格所应收载的是管理费资料，而非其他支出，例如保险费之类。

#### *业主所接获的通知<sup>31</sup>*

4.32 这个项目指卖方所知的涉及未来重大开支的计划。这个项目似乎已由《地产代理条例》第 36(2)(g)条所指的卖方声明涵盖，但实际上卖方可拒绝填写该条所规定的卖方声明。在此情况下，地产代理如证明他已敦请卖方填写该声明，但卖方并无填写，即属已履行职责。

32

4.33 我们认为如果某些开支已承诺支付，则卖方有责任将此事披露。然而，如果只是可能会有这些开支，则卖方无须作出披露。我们认为建议中的卖方资料表格，应披露卖方所接获的来自政府、管理处、相邻物业或任何有关当局的要求业主分担开支通知。

#### *进入物业进行修葺的权利<sup>33</sup>*

4.34 进入物业进行修葺的权利通常由公契作出规管。这种权利存在与否，相信不会对物业的价格有明显影响。我们认为建议中的卖方资料表格无须注明进入物业进行修葺的权利。

#### *有否成立业主立案法团及管理公司的名称*

4.35 法律资料表格规定须对业主／管理公司的细节及其营运作出披露。<sup>34</sup> 就香港的情况而言，业主／管理公司的成员资料并无重要性，但有否成立业主立案法团，以及管理公司的识别资料，则对住户十分重要。我们认为建议中的卖方资料表格应注明是否有业主立案法团，如果是有的话，还应注明该法团的名称及管理公司的名称。

#### *规划同意*

4.36 法律资料表格规定，如有任何关于规划同意的争议，必须言明。<sup>35</sup> 我们认为就香港的情况而言，规划同意的相关性不大，无须在建议中的卖方资料表格内注明。

---

<sup>31</sup> LIF 第 10 段。

<sup>32</sup> 見《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（第 511 章附屬法例 C）附表表格 1 第 2 部中賣方的陳述未處的地產代理聲明。

<sup>33</sup> LIF 第 13 段。

<sup>34</sup> LIF 第 15 及 16 段。

<sup>35</sup> LIF 第 17 段。

## 待决诉讼

4.37 卖方须在法律资料表格中指明除注明者外，他并不知悉有任何其他关于其物业或任何邻近物业的争议存在。<sup>36</sup> 我们认为“争议”一词模糊不清，倒不如在建议中的卖方资料表格内，应注明卖方所知的任何影响物业的待决诉讼。

## 空置管有权及不受按揭约束

4.38 法律资料表格载有一项陈述，表明卖方会在买卖完成后离开有关单位并交出空置管有权（俗称“交吉”），而有关单位随后即不受按揭约束。<sup>37</sup> 我们认为建议中的卖方资料表格应加入上述陈述，但字眼应修改为：“交出空置管有权以及不受按揭约束和不连租约”。如果是连租约的话，则应列明租约的条款。

## 化粪池系统

4.39 安大略省的卖方物业资料陈述书规定卖方必须述明任何关于化粪池系统的问题。由于买家很可能会对卖方所知的任何此等问题感到关注，我们认为如果有使用化粪池的话，建议中的卖方资料表格应言明此事。

## 授权书

4.40 安大略省的卖方物业资料陈述书规定卖方必须述明他是否正根据授权书行事。由于授权书可能会影响有关交易的有效性，买家应获提醒有授权书的存在。我们认为建议中的卖方资料表格应载有一条问题，询问卖方是否正根据授权书行事。

## 杂项<sup>38</sup>

4.41 法律资料表格载有多个其他项目，如按金、合约的其他条款、印花税、卖方律师所持文件的清单等。我们感到要卖方披露这些杂项是过于繁苛，因此认为这些杂项无须载入建议中的卖方资料表格。

---

<sup>36</sup> LIF 第 19 段。

<sup>37</sup> LIF 第 24 段。

<sup>38</sup> LIF 第 25 及 26 段。

## 卖方资料表格应属自愿性抑或强制性？

4.42 在“TransAction 2000”改革计划下，英格兰及威尔斯律师公会吁请英国的律师采纳法律资料表格作为物业转易议定书的一部分。<sup>39</sup> 不过，英格兰及威尔斯律师公会指出，“除非立法规定卖方必须使用法律资料表格”，否则卖方不大可能使用该表格。<sup>40</sup> 我们认为香港应该采用类似的做法，第一步应是先由香港的有关团体（例如律师会、地产代理监管局）设法使卖方资料表格获业界自愿采用而成为市场惯常做法。律师及地产代理对此做法应表欢迎，因为卖方资料表格令他们能向客户提供充分意见。

4.43 然而，我们也明白自愿采用可能成功无望，所以我们建议政府应在稍后阶段检讨情况。如果届时仍未能确立上述市场惯常做法，则政府起码应就较新的建筑物订立法例，规定须填写卖方资料表格。有意见认为，如在稍后阶段把卖家资料表格定为强制措施，则该法例应有条文订明买卖双方可订立合约条款使这措施的多项规定不适用。这条文的优点是可让急于成交的买卖双方灵活处理。然而，有如此订明合约条款不适用的条文会削弱卖方资料表格措施的成效，以致无法使卖方对他向买方所提供的资料承担责任。然而，我们预计一旦推行卖方资料表格措施后，这措施定会逐渐为人接受，而有意订立使这措施不适用的合约条款的人士会日减。

### 建议 2

我们建议就二手市场已建成住宅物业的销售引进卖方资料表格，鼓励香港的有关团体令卖方资料表格在不久的将来成为市场惯常做法。政府应在稍后阶段监察情况。除非届时已确立上述市场惯常做法，否则政府应订立法例，强制规定必须提供卖方资料表格。

我们建议卖方在市场放售其单位（不论是否托地产代理进行）时，必须提供卖方资料表格，而建议中的卖方资料表格则起码应载有以下的警告条款及物业详情：

<sup>39</sup> 英格蘭及威爾斯律師公會於 1990 年推動‘TransAction’計劃，列出在物業轉易過程中律師之間進行交易時所須採用的議定書的內容。該議定書收載了合約的各式標準表格和簽約前所需的資料，是純為房屋買賣交易而設的。英格蘭及威爾斯律師公會後來成立了一個工作小組，進行 TransAction 議定書所規定備有的各類文件的修訂工作。該議定書經修訂後已以‘TransAction 2000’之名推出。TransAction 2000 的主要部分是引進法律資料表格。（見 *Conveyancing Reform*（同上）第 2.1 及 4.1 段）

<sup>40</sup> *Conveyancing Reform*（同上）第 9.1 段。

### 警告条款

- 表格仅为主要条款的摘要。
- 表格并非解释所有事宜，买家应寻求法律意见。
- 在卖方资料表格填妥的日期后，情况可能已经有所改变。
- 买家作出购买要约前，应视察有关物业。
- 表格并无提供有关物业的修葺及实体状况。买家应视察有关物业，并征询专业顾问的意见。
- 买家作出购买要约前，应确保可获提供所需贷款。
- 表格为法律文件，卖方须对其准确性负责。

### 物业详情

- 地产代理现时根据《地产代理条例》第 **36(2)(a)** 至 **(g)** 条所须提供的七项物业详情。
- 建议中的《未建成住宅物业销售说明条例草案》日后所会制定的出售面积及任何其他法定的量度方法的详情。
- 卖方所知的关于服务设施供应情况的资料（例如水（咸水／淡水）、电、气体（注明类别）及排水系统）。
- 当月的管理费。
- 尽量述明地租的金额。
- 卖方所接获的来自政府、管理处、相邻物业或任何有关当局的要求业主分担开支通知。
- 注明是否有业主立案法团，如果是有的话，还应注明该法团的名称及管理公司的名称。
- 卖方所知的任何影响物业的待决诉讼。
- 一项陈述，表明卖方会在买卖完成后离开有关物业并交出空置管有权，而有关物业随后即不受按揭和租约约束。如果是连租约的话，则应列明租约的条款。
- 如果有使用化粪池的话，应言明此事。
- 述明卖方是否正根据授权书行事。

我们建议卖方如知悉资料在卖方资料表格拟备后有所改变，则必须将资料更新。

我们建议政府如决定强制采用卖方资料表格，则政府应着手检讨《地产代理条例》，以协调卖方及地产代理的披露责任。

## 中央物业资料系统

4.44 现时，不同类别的物业资料是由不同的政府部门（如差饷物业估价署、屋宇署及土地注册处）负责提供。我们认为有需要设立一个单一的政府组织整理此等各类物业资料，以便公众可在同一地方予以取览。这个集中资料的工作可由土地注册处或任何其他合适的政府机构担当。我们明白要实施上述中央查册系统可能需时多年，但我们认为行政部门应探讨此一做法的可行性。

### 建议 3

我们建议行政部门应考虑对设立中央物业资料系统此一做法加以探讨。

## 第 5 章 临时协议的标准条款

### 导言

5.1 现时，二手市场私人之间住宅物业买卖所采用的临时协议并无标准格式。大多数的临时协议均载有基本的条款，如有关物业的简单说明、售价、付款时间表、签订正式买卖协议日期及买卖完成日期等。至于其他条款，则由双方磋商是否加入。某些条款加入与否，很大程度取决于彼此的议价能力及当时的市场情况。如果涉及地产代理，则买卖双方大都会采用地产代理所提供的预设格式临时协议。这些预设格式临时协议的主要条款大致相同，但并非完全划一。

### 保障家居置业者的标准条款

5.2 在香港，律师通常是在买卖双方签订临时协议后才聘任的。按照惯常做法，卖方和买家签订由地产代理拟备的预设格式临时协议后，地产代理便将已签订的临时协议文本一份送交双方的代表律师，然后律师会根据临时协议及买卖双方的进一步指示拟备正式买卖协议。

5.3 由于临时协议是在未经律师审阅和提供意见的情况下签订的，当中条款可能不符合买家的最佳利益，而即使临时协议是由律师起草，也有可能被未经法律训练的地产代理或买卖双方修改。我们认为临时协议应包括某些标准条款。如果正式协议也载有标准条款，则家居置业者所得的保障会更大。不过，由于我们的研究范围仅限于签约前事宜，因此未能就此一方面进行研究。无论如何，如果临时协议载有对买家有潜在好处的标准条款，则买家可获额外保障。

5.4 小组委员会蒙澳大利亚法律议会地产法律小组（Property Law Group of the Australian Law Council）提供澳大利亚各省所使用的住宅物业合约标准表格样本，在此谨致谢意。小组委员会曾经研究这些住宅物业合约标准表格中的某些合约条款，对于当地给予买家颇大保障的做法十分欣赏。<sup>41</sup> 虽然澳大利亚所采用的模式可保障消费者，但其中某些

---

<sup>41</sup> 舉例來說，在澳大利亞，正式合約中載有關於冷靜期、合約取決於能否取得資金、測量報告、交易完成前視察物業等事宜的標準條款。

做法在香港可能无法实行。<sup>42</sup> 不过即使澳大利亚的做法并非全部适用于香港，选择性地采纳其中某些标准条款却仍是可取的做法。

5.5 我们选择参考澳大利亚的模式，因为据我们所知，只有澳大利亚这个司法管辖区才同时符合以下两个条件：(i) 物业转易制度和我们的制度相近，有即时具约束力的协议；及(ii) 设有与冷静期及合约取决于能否取得资金等事宜有关的标准条款。

5.6 我们将于下文讨论是否适宜在临时协议中加入关于冷静期、合约取决于能否取得资金、测量报告、交易完成前视察物业等事宜的标准条款，并探讨加入这些条款的可行性。

## 冷静期

5.7 在澳大利亚维多利亚省，买家享有三天的冷静期。买家如果拟在冷静期内行使撤销合约的权利，必须向卖方或其代理人发出表明上述意向的书面通知。解约买家须被卖方没收一笔款项，金额为 100 澳元或楼价的 0.2%（以金额较高者为准）。在某些情况下，三天冷静期的规定并不适用，例如有关物业的价值超过 250,000 澳元、有关合约签订前已取得独立法律意见、买家之前曾就同一物业签订相类合约等。<sup>43</sup>

5.8 我们要考虑的问题是类似的冷静期在二手物业交易中可带来甚么好处。我们认为，冷静期可给予买家筹措资金的时间。无论如何，合理的冷静期可以让买家有更充分的机会确定其资金筹措情况，有助买家在知情下决定应否退出交易。

5.9 有人认为冷静期在二手市场中并无必要。在一手市场中，发展商有能力展开大型宣传，营造热烈气氛和吸引准买家。准买家可能会易受这类宣传活动所影响，仓猝作出购买的决定，故此为使一手市场中的买家有机会对交易再三加以考虑，冷静期是有必要的。然而，二手市场中的私人卖方没有能力进行这种宣传，因此不必给予买家机会，让他们可在重新考虑后选择取消交易。不过，虽然私人卖方未能就其物业进行宣传活动，但买家仍有可能被卖方本人或其地产代理的当场劝买压力或游说所影响。

---

<sup>42</sup> 舉例來說，新南威爾士省的法例規定在有物業放盤出售時，地產代理必須備有合約，當中載有所有必需的附件，以供準買家查看（Conveyancing Act 1919 (New South Wales, Australia)第 52A 條）。由於有此規定，賣方律師往往在未有買家之前，便已先行擬備合約。基於費用的理由，這種做法在香港相信很難會獲得賣方接受。

<sup>43</sup> Law Institute of Victoria and the Real Estate Institute of Victoria Ltd, Contract Note（1993 年 5 月），見“Important Notice to Purchasers”。



5.10 反对冷静期的另一主要论点是冷静期会助长投机买卖。不过，如果订立条文，规定解约买家须被卖方没收一笔金额为楼价某个指明百分率的款项，则应可有效阻吓潜在的投机买卖。

5.11 如果订定冷静期，则冷静期应只适用于买家。由于物业是由卖方放盘出售，卖方对物业所知的资料显然会较买家为多，买家因此需要更多时间作出考虑，而冷静期应对其有用。然而，为了对卖方公平，买家在冷静期内不应有权将物业转售。禁止在冷静期内进行转售的做法亦可防止投机买卖。

5.12 在香港，根据地政总署（法律谘询及田土转易处）的同意方案，买家签订临时协议后如不订立正式买卖协议，可被卖方没收一笔相等于楼价 5%的款项或临时订金（以金额较低者为准）。正式买卖协议必须由买家在签订临时协议后的三个工作天内签署，并在随后的七个工作日内由发展商签署。我们认为同意方案所规定的没收款额适当，建议中的冷静期应采纳此一规定。

5.13 在澳大利亚维多利亚省，冷静期不适用于价值高于 250,000 澳元的较贵重物业。我们认为没有充分理由要如澳大利亚模式般作出限制，仅让低价物业买家享有冷静期的好处。不过，我们希望听取公众的意见，了解公众是否认为有特定类别的物业应免受冷静期的规限。

5.14 下一个要考虑的问题是冷静期的长短。我们认为冷静期应属短而实际，可在澳大利亚模式下的三整天及同意方案下的三个工作天之间作一选择。为求与同意方案一致，我们赞成冷静期为三个工作天。就买家查核资金供应或进行物业查册而言，三个工作天已经足够。

#### 建议 4

我们建议二手已建成单位的临时买卖协议中应载有一项标准条款，给予买家三个工作天的冷静期。如果买家在冷静期内行使撤销临时协议的权利，可被对方没收一笔相等于楼价 5%的款项或临时订金（以金额较低者为准）。在冷静期内，买家无权将有关物业转售。

合约取决于能否取得资金

5.15 澳大利亚多个司法管辖区的标准格式合约均载有一项“取决于能否取得资金”的条款。在维多利亚省，如果合约中已指定了贷款人，而有关贷款没有在“批核日期”前获得批核，则买家即可终止合约。然而，要行使这项终止合约的权利，买家必须符合的其中一项条件是已经即时申请贷款，并且已作出为使贷款获得批核而“合理地需要的一切事项”。<sup>44</sup>

5.16 在澳大利亚北领地，如果合约已注明贷款人的名称，则该合约的取决条件为买家能否在批核日期前获得注明的贷款。买家必须按“当时的利率、付款期限及付款率条件”即时向贷款人申请贷款。买家必须“尽力进行”上述申请，提供贷款人所合理地要求的保证，并“作出贷款人所合理地要求的一切作为和缴付贷款人所合理地要求的一切费用”。如果买家不能在指明的批核日期前获得贷款，则可在该日期起计两天内发出书面通知，撤销该合约。<sup>45</sup>

5.17 在香港，某些特别形式的合约亦有“买卖取决于能否取得资金”的条款。举例来说，居者有其屋计划所使用的标准买卖协议即载有“取决于能否取得资金”的条款，规定买卖协议的受限条件为买家能否在“尽了应尽努力及办妥所需正式手续”的情况下获得贷款。<sup>46</sup> 如果卖方信纳买家不能获得贷款，则买卖协议可予以撤销，而买家已付的所有款项，可在不付给买家利息、费用或补偿的情况下退回给买家。卖方有权收取行政费用，款额由卖方酌情决定。

5.18 令临时协议取决于能否取得资金此一概念具争议性，而小组委员会内对此的意见亦有分歧。赞成“取决于能否取得资金”条款的人会指出，在早前的经济不景气开始之时，有些银行撤回了原本对物业买家作出的贷款承诺，而这种突然撤回贷款的做法令买家措手不及。对于身处这种情况的买家来说，“合约取决于能否取得资金”的条款便十分有用。如果银行撤回对他们的贷款，他们便可撤销临时协议，并向卖方取回订金。

5.19 然而，现时情况与早前不同，银行现都积极批出按揭贷款，同业之间在争取按揭客户方面竞争激烈。

5.20 赞成加入“取决于能否取得资金”条款的另一论点是居者有其屋计划的合约已载有这类条款。然而，居者有其屋计划的合约属特

---

<sup>44</sup> Law Institute of Victoria and the Real Estate Institute of Victoria Ltd, "Contract of Sale of Real Estate", Estate Agents Act 1980 Form 2 (1993年5月)，見 General Conditions 第3條。

<sup>45</sup> Northern Territory standard form of contract for a residential sale, "Conditions of Contract" 第23條。

<sup>46</sup> 見屋者有其屋標準買賣協議第26條。

别种类的合约，房屋委员会会对买家尚未清还的贷款及利息作出担保，因此银行撤回对居者有其屋物业买家的贷款承诺极之罕见。

5.21 临时协议中的“取决于能否取得资金”条款可给予买家一个额外机会取消交易。如果情况对买家不利，买家很容易便可说服银行不向他批出贷款。不过，如果“取决于能否取得资金”条款措词小心，便可防止这类情况发生。

5.22 上文曾经提及一些防止买家滥用保障的方法。举例来说，澳大利亚维多利亚省所采用的条款规定买家必须即时申请贷款，并作出为使贷款获得批核而“合理地需要的一切事项”。澳大利亚北领地的条款则规定买家必须“尽力进行”贷款申请，提供贷款人所合理地要求的保证，并“作出贷款人所合理地要求的一切作为和缴付贷款人所合理地要求的一切费用”。居者有其屋计划的条款则规定买家必须在“尽了应尽努力及办妥所需正式手续”的情况下设法取得贷款。不过，必须注意的是，澳大利亚模式中要求在协议中加入贷款银行名称的规定在香港并不可行，理由是在交易的如此前期，一般是尚未涉及银行的。

5.23 反对加入“取决于能否取得资金”条款的另一主要论点，就是在已建成物业的情况中，银行撤回贷款承诺的可能性较低。根据小组委员会内某些成员的专业经验，大部分交易均是在签订临时协议后的一个月內完成，而银行是相当不可能在这么一段相对较短的期间内改变贷款承诺的。不过，在市况波动的经济衰退期间（如 1997 年年底），银行是有可能改变贷款承诺的。

5.24 如果买家已有上文所建议的三个工作天冷静期保障，则“取决于能否取得资金”条款可能并无必要。冷静期让买家有机会作出财务安排，如果买家未能从银行取得肯定的贷款表示，则可利用冷静期将协议撤销。不过，从相反的角度来看，银行在签订贷款文件之前仍可撤回承诺。

5.25 我们希望就临时协议内应否加入“取决于能否取得资金”条款一事谘询公众的意见。这个课题在小组委员会的委员之间一直备受争论。小组委员会的初步看法是上述条款并无必要，但如果买卖需要较长时间才能完成，则加入该条款的理据会较强。

## 測量報告

5.26 澳大利亞昆士蘭省的标准格式合約規定買家有权取得物業的建築物報告。該合約的取決條件是買家能否在“建築物視察日期”前取得物業的建築物報告。買家必須採取一切合理步驟取得該報告。如果該報告“未能令買家感到滿意”，則買家可在建築物視察日期下午 5 時前隨時發出通知，終止有關合約。然而，如果買家未有在建築物視察日期下午 5 時前終止合約，則須當作對建築物視察報告感到滿意。<sup>47</sup>

5.27 香港有人建議二手物業的賣方應就可能影響處所內部結構的重新裝修提供測量報告。提出該建議是因為有司法觀點<sup>48</sup>認為賣方律師應在測量師的協助下查核物業中是否有任何非法構築物，而如果有的話，則賣方可厘清業權。上述司法觀點，加強了起碼容許就非法或未經准許的構築物要求提供測量報告的論據。儘管我們認為測量報告在查知是否有非法構築物方面很有用，但該建議的問題是測量師如無原有建築圖則，便無法判斷是否有非法構築物或結構性改動，而要取得原有建築圖則却可能需要好一段時間。

5.28 有建議認為一個替代做法是以轉讓契約圖則作為判斷間隔牆及核心牆的依據，藉此確定是否有未經批准的改建。不過，轉讓契約圖則上只顯示了牆壁的厚度。此外，由於轉讓契約圖則只是供識別物業之用，專業人士均不會願意單以該圖則作為評估建築物結構的依據，他們一定會從建築事務監督方面取得原有建築圖則。

5.29 再者，測量師詢問賣方時，賣方可能並不知道自己處所之內是否有非法構築物。測量師只能憑建築圖則來決定是否有非法構築物，但要取得建築圖則需時甚久。此外，建築事務監督未必會有五十年代以前建成的建築物的圖則。如果建築事務監督懷疑這些建築物有欠妥之處，須派出獨立顧問進行結構安全調查。此外，某些較近期建成的物業（例如新界村屋）是沒有核准圖則的。

---

<sup>47</sup> The Real Estate Institute of Queensland, Contract for Houses and Land (1996 年第 1 版)，見合約條款第 4 條。

<sup>48</sup> 在 Spark Rich (China) Ltd 訴 Valrose Ltd (1999) 一案（上訴法庭民事上訴案 98 年第 249 宗）中，上訴法庭的高奕暉大法官表示賣方如是審慎的話，在試圖出售物業之前必須考慮自己的物業權益會否因任何未經准許的建築工程而受到影響。假若是會的話，那麼除非物業的買賣合約已充分披露此一問題，另外買家又答允不會基於該未經准許的建築工程而提出任何要求或對業權提出反對，否則賣方不應訂立該合約。高奕暉大法官也指出可以放心告訴買家安心不理未經准許的建築工程的個案會是極之罕有的。

5.30 除非法构筑物外，单位内的潮湿或漏水问题，亦可能是赞成有测量报告的另一理由。在香港，漏水是常见的问题，即使新建的单位亦然。不过，一般的视察报告未必一定会揭露漏水问题。要查明可有漏水，就必须作出十分详细的测量报告，花费可以甚大。

5.31 如果要求临时协议加入有关测量报告的标准条款，实行上的另一困难是如何决定测量报告的费用应由哪一方支付。若要卖方承担这笔费用，相信会遇到不少阻力。同样道理，尽管测量报告符合买家利益，香港也没有多少买家会愿意承担这笔额外费用，而部分买家可能还会基于费用问题而放弃取得测量报告的权利。

5.32 另一方面，规定提供测量报告可能令买卖物业的时间延长。在香港的物业交易中，时间几乎永远是重要的因素。此外，上述规定亦对现行制度带来重大改变，相当可能会遭受业主及地产代理反对。

5.33 我们认为除了提供测量报告之外，另一做法是在临时协议中加入一项标准条款，表明卖方保证没有非法构筑物存在。但这种做法的问题是除非卖方有建筑图则，否则卖方是不会知道是否有非法构筑物的。另一方面，建筑物的某些改建也可能是合法的。

5.34 我们初步认为，基于费用及实行方面的问题，规定提供测量报告在香港并不可行。然而，我们却明白非法或未获批准构筑物及漏水问题在二手物业中是常见现象。此外，近期有司法观点认为非法或未获批准构筑物很可能会影响业权。这些因素均加强了要求提供测量报告的理据。对于在临时协议中加入标准条款规定买家有权取得满意的测量报告一事是否可行，我们希望听取公众的意见。

## 视察权

5.35 在澳大利亚首都区，标准销售合约中载有一项条款，规定买家可在买卖完成前，在给予合理通知的情况下和于合理时间视察有关物业。<sup>49</sup> 该项条款的措词方式似乎暗示买家可在买卖完成前视察有关物业多于一次。

5.36 在香港，二手市场已建成单位的买家通常获准在买卖完成前查看单位至少一次。然而，如果有关物业是连租约出售的话，则情况便有所不同。为给予买家更佳保障，理想的做法是让买家在任何情况下均享有物业的视察权。不论买家购买的是交出空置管有权（俗称“交

---

<sup>49</sup> The Law Society of the Australian Capital Territory, Contract for Sale (Crown Lease and Unit Title) (1998年)，見第10條。

吉” ) 物业或连租约物业，均应获得相同对待。然而，有时即使业主本身也没有机会视察其单位。业主的单位视察权是取决于租约的条款，由于租约大都订明租客可安宁地享有独有管有权，那么即使是有视察权，租客仍可选择不予合作，令业主难以行使视察权。

5.37 有论点认为如果有三个工作天的冷静期，则视察权并无必要。买家在签订临时协议后，可利用冷静期的时间详细考虑和查看物业。不过，即使有冷静期，亦不一定表示买家必然有机会在冷静期内查看物业。

5.38 我们认为不应规定买卖二手物业可有视察权，理由是这种规定实际上难以施行，且对连现有租约出售的物业来说，尤其不切实可行。

### 应以何种方式将标准条款加入临时协议中？

5.39 我们在本章早前的结论是二手已建成住宅物业的临时买卖协议应载有一项规定有三天冷静期的标准条款。如果要这样做，我们可选用以下三种方法其中之一：

- (a) 引入临时协议标准格式；
- (b) 等待律师及地产经纪采用划一的惯常做法；或
- (c) 以法定条文形式在协议中引入适用的隐含条款。

我们的结论是第三选择是最适当的做法。

#### 建议 5

我们建议容许买家有三天冷静期的标准条款，应以法例隐含的形式加入二手已建成住宅物业的临时买卖协议中。

## 第 6 章 就二手市场已建成单位销售所作建议的摘要

本章摘要说明关于二手市场已建成单位的销售的建议。

6.1 “已建成住宅物业”应指已根据《建筑物条例》获发占用许可证的住宅单位；如属房屋委员会居者有其屋计划，则指已获房屋署署长发出楼宇落成证明书的住宅单位。这定义若引用于获豁免的新界屋宇，便须作出适当的修改。（建议 1）

6.2 就二手市场已建成住宅物业的销售而言，应该引进卖方资料表格。香港的有关团体应获鼓励使卖方资料表格在不久的将来成为市场惯常做法。政府应在稍后阶段监察情况。除非届时已确立上述市场惯常做法，否则政府应订立法例，强制规定必须提供卖方资料表格。（建议 2）

6.3 卖方在市场放售其单位（不论是否委托地产代理进行）时，必须提供卖方资料表格，而建议中的卖方资料表格则起码应载有以下的警告条款及物业详情：

### 警告条款

- 表格仅为主要条款的摘要。
- 表格并非解释所有事宜，买家应寻求法律意见。
- 在卖方资料表格填妥的日期后，情况可能已经有所改变。
- 买家作出购买要约前，应视察有关物业。
- 表格并无提供有关物业的修葺及实体状况。买家应视察有关物业，并征询专业顾问的意见。
- 买家作出购买要约前，应确保可获提供所需贷款。
- 表格为法律文件，卖方须对其准确性负责。

### 物业详情

- 地产代理现时根据《地产代理条例》第 36(2)(a)至(g)条所须提供的七项物业详情。
- 建议中的《未建成住宅物业销售说明条例草案》日后所会制定的出售面积及任何其他法定的量度方法的详情。

- 卖方所知的关于服务设施供应情况的资料（例如水（咸水／淡水）、电、气体（注明类别）及排水系统）。
- 当月的管理费。
- 尽量述明地租的金额。
- 卖方所接获的来自政府、管理处、相邻物业或任何有关当局的要求业主分担开支通知。
- 注明是否有业主立案法团，如果是有的话，还应注明该法团的名称及管理公司的名称。
- 卖方所知的任何影响物业的待决诉讼。
- 一项陈述，表明卖方会在买卖完成后离开有关物业并交出空置管有权，而有关物业随后即不受按揭和租约约束。如果是连租约的话，则应列明租约的条款。
- 如果有使用化粪池的话，应言明此事。
- 述明卖方是否正根据授权书行事。（建议 2）

6.4 卖方如知悉资料在卖方资料表格拟备后有所改变，则必须将资料更新。（建议 2）

6.5 政府如决定强制采用卖方资料表格，则政府应着手检讨《地产代理条例》，以协调卖方及地产代理的披露责任。（建议 2）

6.6 行政部门应考虑对设立中央物业资料系统此一做法加以探讨。（建议 3）

6.7 二手已建成单位的临时买卖协议中应载有一项标准条款，给予买家三个工作天的冷静期。如果买家在冷静期内行使撤销临时协议的权利，可被对方没收一笔相等于楼价 5%的款项或临时订金（以金额较低者为准）。在冷静期内，买家无权将有关物业转售。（建议 4）

6.8 容许买家有三天冷静期的标准条款，应以法例隐含的形式加入二手已建成住宅物业的临时买卖协议中。（建议 5）



## 第 II 部——一手市场

### 第 7 章 适用于一手市场的通则以及售楼说明书的提供

#### 一手市场已建成物业的涵义

7.1 由于我们已界定已建成物业为有占用许可证<sup>50</sup>的物业，故此一手市场已建成物业是指发展商向公众发售的有占用许可证的物业。虽然这些物业有占用许可证，但它们却未必同时有完工证。

7.2 发展商必须符合政府租契的所有条件，始获发给完工证。这些条件可包括提供社区设施，例如泳池或行人天桥。在占用许可证发出时赶上完成这些设施以符合租契条件，有时是不可能的。当大型发展项目完成并分期发售时，在第一期或第二期的单位发售之际，后期供发售的单位也许尚未建成。由于这个缘故，第一期或第二期的单位会于未获发给完工证的情况下发售。事实上，有些发展项目的业主确曾在没有完工证或在只有转让同意书的情况下占用其单位多年。

7.3 政府会向有意出售获发占用许可证而非完工证的单位的发展商发出转让同意书。转让同意书是让发展商在即使没有完工证的情况下也可以向公众出售其已建成单位的充分权限依据。<sup>51</sup>

#### 适用于一手市场的通则

7.4 如上文所述，一手市场的已建成单位，是那些因获发给占用许可证而变为“已建成”的未建成单位。发展商发售这些单位的方式，与发售尚未建成的单位的方式大致相同。法律改革委员会在第一份报告中就改善售楼详情的质素及其他与本地未建成住宅单位有关的事宜作出多项建议。这些建议大部分着眼于售楼说明书的内容。我们

---

<sup>50</sup> 然而，如屬房屋委員會居者有其屋計劃，就界定已建成物業而言，佔用許可證由樓宇落成證明書取代。

<sup>51</sup> 然而，如沒有完工證，買家只可購買物業的衡平法權益而非法定權益。在這些情況中，賣家可能需要在買賣協議中指明僅是將物業的衡平法權益出售，以免買家日後以物業無妥善業權為理由而要求撤銷買賣協議。參閱上訴法院 1997 年民事上訴第 194 宗；[1998] 2HKLRD 751，第 758A-C 頁。

认为其中有多项建议在作出必要的修订后，可涵盖本地一手市场的已建成住宅单位。我们会采用这个通则处理一手市场的已建成物业。

## 强制提供售楼说明书

7.5 售楼说明书是发展商向一手市场的准买家提供售楼资料的最常用媒介。此外，售楼说明书可向准买家提供详尽资料，因为售楼说明书理论上不限篇幅，是以有关人士可在说明书内刊载他有意提供的资料。因此我们认为应强制规定须就首次发售的本地已建成住宅物业提供售楼说明书。

### *售楼说明书应何时提供*

7.6 法律改革委员会曾就有关本地及境外未建成住宅物业的售楼说明书应何时向准买家提供一事，作出不同的建议。

7.7 在本地未建成住宅物业方面，法律改革委员会曾建议在某个发展项目的单位首次发售时，售楼说明书的内容应当准确无误，但没有指明应于何时提供售楼说明书。<sup>52</sup>

7.8 在境外未建成住宅物业方面，法律改革委员会建议在物业首次推售时便必须开始提供售楼说明书，并只在售楼说明书备妥可供准买家索阅时方可邀请他们购买。<sup>53</sup> 我们认为这种做法较为可取，因为它指明应于何时提供售楼说明书。至于本地已建成住宅物业，我们认为售楼说明书应在物业发售时提供。

#### **建议 6**

我们建议售楼说明书必须在已建成物业发售时开始提供。售楼说明书内的所有资料，在已建成物业发售时必须准确无误的。

### *由印刷日期至销售时所发生的重大变化*

7.9 由印刷售楼说明书至销售单位之间可能相隔一段时间，因此法律改革委员会曾就本地未建成住宅物业，建议如售楼说明书的资料

<sup>52</sup> 见第一份报告书第 14.13 段。然而，法律改革委员会建议价目表应于准买家登记抽籤买楼花前不少於三天备妥（第一份报告书第 12.6 段）。

<sup>53</sup> 香港法律改革委员会《境外未建成住宅物业售楼说明报告书》（1997 年 9 月）（“第二份报告书”）第 1.34 段。

在印刷至首次销售单位期间发生重大变化，则应在售楼说明书的附页中披露。<sup>54</sup>

7.10 我们认为应当为本地已建成住宅物业作出类似的建议。

**建议 7**

我们建议如在印刷售楼说明书至销售物业期间，售楼说明书的资料有重大更改，应在售楼说明书或价目表的附页中说明。

*豁免遵从制备售楼说明书的规定*

7.11 法律改革委员会在第一份报告书中建议，在某些情况下发展商可向有关当局申请豁免遵从制备售楼说明书的规定。<sup>55</sup> 我们认为应当为本地已建成住宅物业作出类似的建议。这项建议对某些做法作出弹性处理，例如购买整批单位而又无意向公众转售的做法。然而，要确定购入整批单位的买家是否有意将单位转售，也许是困难的。我们认为，应当规定发展商在申请豁免时一并提交一份买家声明不会在指定期限内将单位转售的承诺书。至于该项承诺的有效期限，则由政府决定。

**建议 8**

我们建议在某些情况下发展商可向有关当局申请豁免遵从制备售楼说明书的规定。例如，假若买家向发展商购入整批单位而又无意将其中任何单位转售给公众，发展商便无须就该等单位制备售楼说明书。发展商在申请豁免时须一并提交一份买家声明不会在指定期限内将单位转售的承诺书，而该段期限的长短，则由政府决定。

7.12 有些向发展商购入大批单位的买家会将单位保留一段时间才转售给公众。我们认为这类购入整批单位的买家应纳入发展商的定义之内，以使他们负上提供售楼说明书之责。

<sup>54</sup> 第一份報告書第 14.13 段。

<sup>55</sup> 第一份報告書第 14.16 段。

**建议 9**

我们建议发展商的定义应包括在已建成住宅物业首次发售时向发展商购入整批涉及分层契业权单位的人。

## 售楼说明书以外的广告

7.13 物业的宣传往往采用报章广告及电台或电视广告的形式。将关于售楼说明书的所有披露规定应用于其他广告宣传方式，显然是不可行的。例如，规定历时数分钟甚或数秒钟的电台或电视广告披露售楼说明书所载的一切售楼资料，是不切实际的。

7.14 为确保买家不会倚赖在这些广告内提供的有限售楼资料，我们建议应当吁请买方参阅载有较详尽物业资料的售楼说明书。

**建议 10**

我们建议如发展商自行或透过地产代理利用售楼说明书以外的方式以广告推售本地已建成住宅物业，则广告应当忠告买方参阅售楼说明书，而广告内所提供的资料必须与售楼说明书内所提供者相符。

## 第 8 章 發展商所採用的樓面面積量度方法

### 導言

8.1 對於已建成住宅單位的准買家來說，準確而又充分的樓面面積說明極為重要。<sup>56</sup> 當新發展項目的已建成住宅單位發售時，准買家往往不獲准悉數視察其表示有興趣購買的單位。他們只可參觀發展商所設置的示範或模擬單位。因此，買家必須參看售樓說明書內關於樓面面積的資料。

8.2 現時量度樓面面積的方法主要有兩種，即建築面積及出售面積。雖然買家在樓面面積方面需要既準確而又充分的說明，但現時並無法例規定必須在售樓刊物中披露所採用的量度方法。然而，法律改革委員會在以前所曾發表的關於未建成住宅單位的報告書中，已就披露樓面面積的量度方法作出建議。

### 出售面積

8.3 現時有一個量度出售面積的認可方法。法律改革委員會建議為所有本地未建成住宅物業的出售面積採用一個統一的定義。<sup>57</sup> 法律改革委員會亦建議這個統一的定義應在售樓刊物中強制使用和披露。

<sup>58</sup>

8.4 我們認為這些建議亦應擴及適用於本地一手市場的已建成住宅物業。即使是已建成物業，准買家在關於出售面積的資料方面仍須倚賴售樓刊物。我們最近留意到一個發展商將“獲豁免面積”也計算在個別單位的出售面積之內的實例。在計算發展項目的地積比率時，獲豁免面積是不當作整個發展項目的總建築面積的一部分的。基於這個原因，我們認為獲豁免面積不應計算在個別單位的出售面積之內。<sup>59</sup>

---

<sup>56</sup> 政府於 2000 年 4 月 7 日在政府憲報以白紙條例草案形式刊登《未建成住宅物業銷售說明條例草案》。該條例草案旨在實施第一份報告書中大部分有關本地未建成住宅物業銷售說明的建議。該條例草案載有多項有關量度樓面面積的條文。

<sup>57</sup> 根據建議中的定義，出售面積主要是指由單位圍牆以內開始量度至外牆外側或量度至與毗連單位之間的分隔牆的中間線（視屬何情況而定）的面積。因此出售面積包括外牆、內部支柱及間隔的厚度。至於附屬面積，例如供業主專用的窗台、泊車位、庭園、平台、花園，則須另外列明（見第一份報告書第 1.25 段）。

<sup>58</sup> 第一份報告書第 1.25 段。

<sup>59</sup> 獲豁免面積指根據《建築物（規劃）規例》（第 123 章，附屬法例）第 23(3)(b)條，獲豁免計算在發展項目的總建築面積之內的面積。根據第 23(3)(b)條，獲豁免面積即“純粹建

### 建议 11

我们建议就本地一手市场发售的已建成住宅物业而言，“出售面积”应具有下述涵义：

- (1) 就任何阁楼而言，应指该阁楼的楼面面积，而该楼面面积是由该阁楼的围墙内侧开始量度；
- (2) 就任何不伸展至单位的地板水平的窗台而言，应指该窗台的面积，而该面积是由该窗台的围墙或玻璃窗外侧开始量度以及由该窗台与下达至单位地板水平的墙壁相接的一点开始量度，但不包括该墙壁的厚度；
- (3) 就任何泊车位而言，应指该泊车位的面积，而该面积是由该泊车位的界线或围墙（视属何情况而定）内侧开始量度；
- (4) 就任何庭园、平台、花园、平屋顶或天台而言，应指该庭园、平台、花园、平屋顶或天台的面积，而该面积是由其边界内侧开始量度；如边界由墙壁组成，则由墙壁内侧开始量度。

我们亦建议假如物业包括任何纳入定义的项目（例如阁楼、窗台、泊车位、庭园、平台、花园、平屋顶或天台），该等项目的出售面积应在售楼刊物中逐一系列明和分别说明。

### 建议 12

我们建议在本地一手市场发售的已建成住宅物业方面，“出售面积”就被墙壁包围的单位而言，应指该单位的楼面面积（包括任何露台及门廊的楼面面积），而该楼面面积须由该单位的围墙外侧开始量度，但如该等围墙将两个毗连单位分隔，则须由该等墙壁的中间位置开始量度，范围包括该单位的内部间隔及支柱，但不包括该单位的围墙以外的公用部分。但如任何围墙是紧连公用地方，则该等围墙的整个厚度亦须包括在内。

### 建议 13

我们亦建议：

- (1) 上述多项出售面积的定义，应在法例上获认可为在所有本地已建成住宅物业售楼刊物中须予采用的出售面积的统一说明方法；
- (2) 应立例强制将出售面积载入售楼刊物内；
- (3) 获豁免计算在建筑面积之内的面积，不应计算在个别单位的出售面积之内。

## 建筑面积

8.5 虽然发展商必定在售楼说明书内述明单位的建筑面积，但建筑面积一词未有统一的定义。建筑面积主要是指出售面积另加公用地方及公用设施的份数。现时不同的发展商在公用地方方面采用不同的比率，因此引起诸多混淆，甚至政府部门采用的建筑面积定义亦各有不同，遂令大家对建筑面积一词更加混淆不清。

8.6 法律改革委员会曾建议本地未建成物业的建筑面积的定义应予以统一，并应采用《建筑物（规划）规例》（第 123 章，附属法例）第 23(3)条为该词所下的定义，但须作出若干修订。<sup>60</sup>

8.7 虽然我们认为建筑面积的定义应予以统一，但我们相信最终的目标是采用出售面积。

## 列举最低价格

8.8 发展商在广告及售楼说明书内列举发售单位的最低价格，是惯常的做法。诸如“每平方呎 X 元起”或“每平方米 Y 元”之类的陈述，并不罕见。建筑面积必然是计算这些价格时所使用的楼面量度法，因为以建筑面积计算所得的最低价格会较以出售面积计算所得者为低，令人有物业价廉物美的印象。

8.9 我们认为长远的目标，应当是所列明的最低价格是纯粹以出售面积为基准计算所得的价格。出售面积是消费者委员会与各专业团

---

<sup>60</sup> 第一份报告书第 1.18 至 1.20 段。

体之间所协定采用的定义，此一事实当有消除许多模糊不清之处的作用。虽然我们认为若要列举最低价格，这个价格就必须以出售面积为基准来计算，但如果发展商希望另外再列举以建筑面积为基准计算所得的最低价格，发展商是可以这样做的。我们认为提供给买家的资料是愈多愈好的。



## 第 9 章 发展商发售的已建成单位的披露规定

### 导言

9.1 我们会在本章探讨发展商在售楼说明书内所应提供的多项基本售楼详情。我们会检讨在第一份报告书中所作出的部分建议，并尝试研究这些建议是否可作修改而应用于发展商在一手市场发售的已建成单位。其间我们亦会提出一些意见，以补充第一份报告书中所提出的意见。由于第一份报告书是在数年前撰写的，有部分在当时有用的意见如今也许已经不合时宜。

### 楼面平面图

9.2 假如准买家不能对已建成单位进行视察，他们可能需要倚赖楼面平面图上所载的说明。即使有模拟或示范单位开放给他们参观，情况亦是如此。就算买家能够视察实际的已建成单位，他们可能仍会参考售楼刊物内的楼面平面图，以便对单位的内部间隔及尺寸有一个粗略的概念。

9.3 我们认为法律改革委员会以往就本地未建成物业的楼面平面图所作的建议，全部同样适用于发展商出售已建成单位的情况。<sup>61</sup> 然而，有关必须在售楼说明书内加上附注提醒买家买卖协议中有标准条款订明楼价会因应出售面积变更（因修订建筑图则所致）作出调整的规定，并不适用于已建成单位。由于物业在发售时已经建成，建筑图则似乎不大可能会有进一步的更改。

9.4 法律改革委员会以往曾建议发展商应有法律责任在建筑完成时将经建筑师核证的出售面积告知买家。<sup>62</sup> 我们认为发展商在已建成物业方面应有类似的法律责任，因为已建成物业的出售面积可随时确定。我们认为发展商在建筑完成时所列举的出售面积，应当是由认可人士所提供的出售面积。

---

<sup>61</sup> 有关以往就楼面平面图所作的建议，请参阅第一份报告书第 2.19 段。

<sup>62</sup> 第一份报告书第 2.20 段。

## 建议 14

我们建议：

- (1) 售楼说明书应载有楼面平面图，而该等楼面平面图应：
  - (a) 列明个别单位的外围尺寸；
  - (b) 按历来认可的比例表达；
  - (c) 分别显示非典型的楼层、入口楼层及天台；
  - (d) 显示停车位的位置、数目及最小尺寸；
  - (e) 显示建筑物的方位及出入口的位置；
  - (f) 显示结构墙；及
  - (g) 显示单位内任何会显著影响买家合理地享用物业的已知情况，例如喉管外露。
- (2) 售楼说明书亦应载有：
  - (a) 附表，列明单位的出售面积、建筑物内的窗台、天台、平屋顶和露天庭园的面积，以及建筑物内的空调装置等项目；及
  - (b) 一项附注，表明高层单位的内部面积也许会较低层单位的内部面积稍大（如情况确是如此的话）。
- (3) 最新的核准建筑图则的核证副本，应于正常办公时间在售楼办事处供免费查阅。
- (4) 发展商应有法律责任在买卖交易完成时，将认可人士所提供的出售面积告知买家。

## 装置及粉饰

### *装置及粉饰的重要性*

9.5 个别单位及建筑物公用部分的装置及粉饰的质素，对购买住宅物业的人士来说极为重要。对于购买住宅单位自住的人士来说，优质的装置及粉饰，意味着较佳的居住环境，在维修及翻新方面会花费较少金钱。对于购买住宅物业作投资用途的人士来说，优质的装置及粉饰一般而言可提高物业的出租及转售价值。

## 买家所面对的问题

9.6 已建成物业的买家并非经常能够自行观察装置及粉饰的质素，因此准买家会相当倚赖售楼说明书所载的关于装置及粉饰的说明。然而，售楼说明书在装置及粉饰方面并非经常载有划一的足够说明。大部分售楼说明书都只是对个别单位及公用地方的装置及粉饰略作说明。

## 先前的建议

9.7 法律改革委员会在第一份报告书中就本地未建成住宅物业的装置及粉饰作出了一些建议<sup>63</sup>。

9.8 这些建议大致上以田土注册处通函第 101 号 (LOCM 101) 中所载的装置及粉饰清单为依据。1999 年 5 月 28 日，法律谘询及田土转易处通函第 40 号 (LACO CM40) 取代了 LOCM 101。LACO CM40 主要载有已被取代的 LOCM 101 以往所订定的相同披露规定，我们将它转载于这份文件的附件 I 中。LACO CM40 载有一份装置及粉饰清单，所涵盖的项目计有外墙、窗户、窗台、花槽、门廊／露台、晒衣装置、大堂、内墙及天花板、地板、浴室、厨房、门、睡房装置、电话及天线、电力装置、气体／电力供应系统、洗衣机出入水位、供水装置及喉管、保安设施、升降机、信箱、垃圾收集站、水表、电表及煤气表。

## 视察权

9.9 我们认为假如准买家在签订买卖合同前有机会视察已建成单位，俾能验明处所的装置及粉饰的制造商及质量，便无须更改现时针对售楼说明书内有关装置及粉饰的内容的规定（但该等内容不得具误导性）。

## 无视察权

9.10 假如准买家在签订买卖合同前没有视察权，我们认为应当引入上文有关本地已建成物业的建议。此外，售楼说明书亦应收载有关于装置的照片。

9.11 就已建成单位而言，容许发展商使用替代材料的做法显然是不必要的，因为在售楼说明书印刷之时，所拟使用的材料理应早已使用。

---

<sup>63</sup> 第一份報告書第 3.14 至 3.17 段。

9.12 虽然发展商因市场供应或有变化之故，对述明未建成物业所拟使用的装置及粉饰的品牌和原产地有所保留，但对于已建成物业来说，这应当不是一个问题。

9.13 我们认为装置及粉饰的照片应在售楼说明书内刊载。这样可使准买家在没有发售单位视察权的情况下，对装置及粉饰略有印象。

**建议 15**

我们建议假如在签订临时买卖协议前没有视察权，售楼说明书应：

- (i) 最低限度载有法律谘询及田土转易处通函第 40 号（LACO CM40）附录 XII B 所述明的关于装置及粉饰的细节；
- (ii) 载有关于所供应的冷气机的说明以及关于空调装置的说明（例如空调装置的位置）；
- (iii) 载有所供应的冲厕水／污水处理装置的资料，包括该等处理装置的维修资料。

售楼说明书亦应述明所拟使用的装置及粉饰的品牌和原产地。

此外，装置及粉饰的照片也应在售楼说明书内刊载。

*中英文版本出现分歧*

9.14 售楼说明书的中英文本所载的关于装置及粉饰的说明，间中会有分歧。法律改革委员会曾就本地未建成住宅物业提出建议：“假如售楼书所述之楼宇装置和装饰的说明的中英文版本出现分歧，买家可选择采用适用的语文版本。”<sup>64</sup>

**建议 16**

我们建议假如售楼说明书所载的装置及粉饰规格中英文版本出现分歧，买方可选择倚据其中一种语文版本。

<sup>64</sup> 第一份報告書第 3.19 段。

## 模拟单位

9.15 为避免容许大批准买家视察已建成单位所引起的不便，发展商会利用模拟或示范单位展示装置及粉饰的质素。在第一份报告书中，法律改革委员会认为规定发展商建造模拟单位是不合理的，但如发展商选择设置模拟单位，该等单位就必须准确反映所拟使用的材料。基于这个原则，法律改革委员会就本地未建成住宅物业作出了下述建议：<sup>65</sup>

“如有模拟或示范单位提供，模拟状况应在各方面准确反映实际单位，包括质素及尺寸，而发展项目的认可人士应对模拟单位的规格附表加以核证。发展商应有责任备存经核证的附表的纪录。”

## 规格附表的核证

9.16 对于由认可人士核证规格附表这个规定，曾有人表示有保留。他们认为由发展项目的认可人士核证模拟单位的规格附表，并非惯常的做法。装置及粉饰均是由发展商指定，认可人士必须依从发展商所提供的规格。

9.17 我们认为即使售楼说明书内已有所披露，认可人士仍须作出核证。假如物业已建成而准买家仍不获准视察物业，则准买家所得的保障，应与未建成物业的准买家相同。单位一旦建成，那就只须证明模拟单位与实际单位相同即可。

### 建议 17

我们建议假如在签订临时买卖协议之前**没有视察权**，但有模拟或示范单位提供，则其中至少一个单位的模拟状况应在各方面准确反映实际单位，包括质素及尺寸。发展项目的认可人士应对该等模拟单位的规格附表加以核证，而发展商则应有责任备存经核证的附表的纪录。

## 位置图则及设计蓝图

9.18 购买住宅物业的人士通常十分注重发展项目所提供的公用设施，例如会所及泳池，而且非常注重发展项目当前及未来的环境。

<sup>65</sup> 第一份报告书第 3.24 段。

售楼说明书内的位置图则及设计蓝图，是公用设施及物业周遭环境方面的主要资料来源。

9.19 在第一份报告书中，法律改革委员会认为 LOCM 101（现已被 LACO CM 40 取代，但 LACO CM 40 订定相同的披露规定）就售楼说明书内须提供位置图则及设计蓝图的规定，提供了一个良好模式，并且建议有关的披露规定应用于所有未建成单位。<sup>66</sup> 但和 LOCM 101 不同的是，法律改革委员会并不认为应规定发展商说明发展项目界线以外土地的用途。

9.20 LOCM 101<sup>67</sup>（或 LACO CM 40）规定同意方案发展项目的售楼说明书应载有：

- “(i) 位置图则，‘内容包括有关附近环境的显著特色的最新资讯，例如公园、泳池、垃圾收集站等，周围地方的拟作用途（如知悉的话）’；及
- (ii) 按比例绘制的设计蓝图，‘内容包括公用设施（如可能的话，亦注明其完成日期）；在发展项目界线内的未开发土地及其拟作用途；所采用的比例。’”

9.21 我们认为法律改革委员会以往所作的建议应扩及适用于本地已建成住宅单位。有人曾质疑是否有需要披露未开发土地的拟作用途及其在发展项目界线内的拟作用途（一如 LACO CM 40 所规定者）。他们所持的论据是，由于意向日后可能会有变，因此难以说明拟作用途。我们认为应当说明现时的意向，即使日后或会有变亦然。我们认为发展商必须披露发展项目地盘围范内土地的拟作用途及批准用途。我们的最终目的是要教育公众，让他们认识到在作出买楼决定之前必须仔细查看土地的用途，这一点是相当重要的。

**建议 18**

我们建议：

**位置图则**

- (a) 所有售楼说明书均应提供位置图则。位置图则应载有有关附近环境的显著特色的最新资讯，例如公园、泳池、垃圾收集站等。

<sup>66</sup> 第一份报告书第 4.19 至 4.25 段。

<sup>67</sup> 见田土注册处通函第 101 号附录 1 的 A2 及 3 段。同样的规定亦载于在 1999 年 5 月 28 日生效的法律咨询及田土转易处通函第 40 号附录 XII 第 2 及 3 段。

- (b) 截至售楼说明书印刷当日为止的最新分区发展大纲图的日期及档号，应在所有售楼说明书内注明。此外亦应载有一项附注，说明分区发展大纲图可能会有修改，而截至售楼说明书印刷当日为止的最新分区发展大纲图，可于正常办公时间在售楼办事处供免费查阅。

### 设计蓝图

所有售楼说明书均应提供按比例绘制的设计蓝图，其内容应包括公用设施（如可能的话，亦应注明其完成日期）、在发展项目界线内的未开发土地及其**拟作用途及批准用途**和所采用的比例。售楼说明书所提供的设计蓝图应为截至售楼说明书印刷当日为止的最新核准图则。公用康乐设施的预计完成日期，应在设计蓝图上注明。

### 土地用途

- (a) 如政府租契载有特定契诺规定发展商将发展项目界线以内或以外的土地拨作特别用途，发展商应在售楼刊物内准确地述明该等特别用途。
- (b) 应规定发展商在售楼说明书内，准确地述明其截至售楼说明书印刷当日为止所知道的发展项目界线内土地的拟作用途。
- (c) 除政府租契条款规定须拨作特定用途的土地外，不应规定发展商披露发展项目界线以外土地的拟作用途。
- (d) 如发展商选择在售楼刊物内披露任何有关发展项目界线以外土地的用途的资料，所披露的资料必须准确无误（截至售楼刊物印刷当日为止）。

## 具误导性的艺术图像

9.22 售楼刊物及广告偶尔会载有具误导性的艺术图像。我们曾研究过应禁止艺术图像，还是准许刊载艺术图像但规定它们必须是准确的。我们认为为求达到市场推广的目的，显示楼宇的环境的艺术图像是有必要的。基于这个理由，我们认为任何形式的艺术图像均应予准许，但它们应令人对物业发展项目的环境留下准确的印象。

**建议 19**

我们建议任何形式的艺术图像均应令人对物业发展项目的环境留下准确的印象。

## 会所及公用设施的管理

9.23 为了提高作为豪宅的形象，现时有许多发展项目，包括那些只提供中小型住宅单位的发展项目，都会设有会所及其他公用设施，例如泳池、网球场及儿童游乐场。

9.24 售楼说明书通常载有关于会所及公用设施的简介，但甚少提及由谁人负责管理这些设施的日常事务。结果是大部分买家会以为发展商或其附属公司将会长期管理会所及其他公用设施。然而，在一些个案中，发展商或其附属公司只在最初几年承担管理的责任，然后便将管理责任交由业主本身接管。除非业主之间有完善的组织（例如组织业主立案法团），否则未必能够作好准备以承担管理这些设施的责任。

### 建议 20

我们建议售楼说明书应提供下述关于发展项目的会所及其他设施的详细资料：

- (i) 它们是否公用设施；
- (ii) 它们由谁人拥有；
- (iii) 它们由谁人负责管理；及
- (iv) 管理的期限。

## 完成日期

### 以占用许可证来界定建筑物落成与否

9.25 已建成单位指有占用许可证的单位。这类单位只是结构上成形，但未必全部装置及粉饰妥当。占用许可证可于单位建筑完成时以及大致符合与升降机、消防装置、供水设施有关的规定时发出。<sup>68</sup> 我们认为现时有关以占用许可证来界定建筑物落成与否的法例应予检讨，因为有占用许可证的建筑物（尤其是有多座建筑物的发展项目）未必可以即时占用。

<sup>68</sup> 見《建築物條例》（第 123 章）第 21(6)條。該條列舉了建築事務監督拒絕佔用許可證申請的各種情況。



## 完成日期对已建成物业的重要性

9.26 完成日期可指下述任何一个日期：

- (1) 买卖协议中所述明的建筑完成日期；
- (2) 买卖交易完成的日期；及
- (3) 交出空置管有权（俗称“交吉”）的日期。

9.27 在这里，买卖协议中所述明的建筑完成日期显然无关重要，因为我们现正讨论的是已获发给占用许可证的物业，而单位建筑完成是发出占用许可证的先决条件。

## 买卖完成日期及交吉日期

9.28 买卖完成日期及交吉日期，对购入已建成物业的人士来说极为重要。这两个日期的重要性在于它们让买家知道何时必须支付楼价余款以及何时可以取得管有权（俗称“收楼”）。买家可参照这两个日期来订下搬迁及财务计划。

9.29 就已建成物业而言，买卖交易完成日期及交吉日期均可确实知道，因此发展商在售楼说明书（或价目表）内列明这两个日期，并无困难。据我们所知，现时的做法亦是如此。然而，为了弹性处理，这两个日期无须是日历中的实际日期，而可以是一段期间，例如由签署买卖协议之日起计的一段时间。

### 建议 21

我们建议所有售楼说明书均应述明买卖交易完成日期及交吉日期。这些日期无须以日历中的实际日期表达，而可以藉参照某段时间表达，例如由签署买卖协议起计的一段时间。

我们建议假如任何付款条款是取决于某宗偶发事件（例如签立转让契），售楼说明书或价目表应述明该宗事件发生的日期。

## 原买家向二手买家转售

9.30 就一手已建成物业而言，交易完成日期通常是在签订临时协议后五个星期内。

9.31 业内的惯常做法是发展商与买家会将原来的协议取消。发展商会就取消这份协议收取一项金额相当于楼价 1% 的行政费，然后与一名新买家签署一份新协议，而原来的协议即被取消。此举所招致的额外费用概由原买家或二手买家承担。所需的程序及发展商为取消协议而收取的行政费，往往没有在售楼说明书内清楚述明。

**建议 22**

我们建议假如发展商在业权由原买家转让予二手买家或买卖协议取消时收取任何费用，该等费用的金额以及转让程序均应在售楼说明书内清楚述明。

*确认人售楼的风险*

9.32 我们认为应当提醒公众注意确认人售楼的固有风险。若某已建成单位在原有买卖交易完成之前转售予二手买家，所有二手买家均会以“确认人”身分在转让契上签署。该单位的法定权益会由发展商直接转移至一连串二手买家中的最后一人。

9.33 这当中存在的风险是，一连串二手买家中的最后一人可能会因上手确认人违约而未能取得物业的妥善业权。为使转售物业所涉及的风险能减至最低，我们建议所有款项应交由律师作为中间人代为托管（stakeheld）。

9.34 我们相信为保障二手买家，律师会应考虑把转售物业楼款交由律师作为中间人代为托管，并且发出执业指引，规定律师提醒买家注意确认人售楼的固有风险。

9.35 我们认为地产代理监管局应规定地产代理提醒买家注意确认人售楼所涉及的风险。

## 第 10 章 发展商发售的已建成单位的披露规定 (续)

### 导言

10.1 我们会在本章继续探讨发展商所应提供的多项售楼详情，以及执行有关建议的方法。

### 财务安排

10.2 就本地已建成住宅物业而言，发展商通常规定交易必须在签署临时协议后五个星期内完成。因此买家在安排按揭融资方面会有一定压力。基于这个原因，售楼说明书必须就银行及其他财务机构所提供的按揭贷款的条款，向买家提供充分的资料，以符合买家的最佳利益。

10.3 我们已考虑过第一份报告书建议，认为这些建议经作出某些修订后，可扩及适用于本地已建成住宅物业。<sup>69</sup>

#### 建议 23

我们建议：

- (a) 如发展商在任何售楼刊物或广告内列举多间提供初步融资的银行，售楼刊物应简述此等银行所提供的融资计划。如有注明利息，则利息应按年利率计算。
- (b) 如发展商独自安排融资或提供融资以填补其他贷款的不足，有关该等融资的细节及年利率均应在售楼刊物披露。
- (c) 如发展商提供初步融资但其后安排替代融资，售楼刊物应告知买家替代融资的费用可能会转嫁给他们。

<sup>69</sup> 有關以往提出的建議，見第一份報告書第 7.6 至 7.8 段。

## 就逾期支付楼价所收取的利息

10.4 买卖协议必定载有条文让发展商有权就买家于协议所列明的到期日尚未支付的任何部分楼价收取利息。第一份报告书曾建议售楼说明书应载有可在该等情况下收取的利率。<sup>70</sup> 我们认为这些建议应扩及适用于本地已建成住宅物业。

### 建议 24

我们认为根据买卖协议就逾期支付的任何部分楼价收取的年息，应在售楼刊物内述明。

## 市况转变与银行贷款政策

10.5 就已建成物业而言，交易未必可以在紧接签署临时协议后完成。在签署临时协议与交易完成之间可能相隔一段时间。在波动的市场上，银行可能会忽然改变其贷款政策，并拒绝向发展商悉数提供其原本应允的按揭贷款，结果买家未能取得所需的按揭贷款额以完成交易，而其按金亦会被没收。有意见认为，假如发展商在售楼说明书或在进行推广活动期间就按揭融资的提供作出陈述，而买家其后却未能取得融资，发展商便应当负责。对于这个意见，我们不表赞同，因为发展商在银行日后改变贷款政策方面并无控制权。

## 冷静期

10.6 根据现行的 LACO 规则，购买同意方案住宅单位的人士，必须在签署临时协议后三个工作天内签署正式买卖协议。买家可退出临时协议，但相当于楼价 5% 的款项或临时订金（以金额较低者为准）会被没收。据我们了解，这条 LACO 规则运作良好，我们相信它可适用于一手市场的已建成住宅单位。

### 建议 25

我们建议，在签署一手市场本地已建成住宅物业的临时协议后，应有一段为期三个工作天的冷静期。在冷静期内，买家可选择取消临时协议，但相当于楼价 5% 的款项或临时订金（以金额较低者为准）会被没收。

<sup>70</sup> 第一份報告書第 7.10 段。

## 临时买卖协议

10.7 在香港，购买已建成楼宇单位的一般过程，是由买家在地盘或发展商的办事处与发展商签订临时买卖协议（较常用的叫法是“出售备忘录”）开始。买家签署临时协议时支付订金或临时订金（俗称“细订”）。若买家决定继续进行买卖，则临时协议日后会由正式买卖协议取代。

10.8 临时协议的条款，通常令人难以明白临时协议究竟是否具约束力。因此，售楼刊物应清楚说明临时协议是否具约束力，方符合消费者权益。

10.9 如临时协议无意具有约束力，则买家可在规定期限内（通常是签订临时协议后的三个工作天内）不签订正式协议而放弃交易。但买家当然要面对毁约的法律后果。售楼说明书应列明毁约的法律后果，例如可被没收的临时订金款额。撤销临时协议的程序亦应在售楼说明书内述明。若临时协议须由正式的撤销协议撤销，则将会有法律费用，如律师费及土地注册处的登记费等。售楼说明书亦应列明此等费用，以使买家知悉。

10.10 我们认为第一份报告书中有关此一课题的建议，可扩及适用于本地已建成楼宇单位。<sup>71</sup> 临时协议的样本应在售楼办事处展示。

### 建议 26

我们建议售楼说明书应述明临时协议或出售备忘录签署后有三个工作天的冷静期。售楼说明书亦应述明，买家可在冷静期内选择取消临时协议，但会被没收楼价**5%**的款项或临时订金，以款额较低者为准。

## 签署临时协议前的视察权

10.11 向发展商购入一手已建成楼宇单位的买家，可能无法在交易完成前视察有关物业。问题是应否强制发展商让准买家在签署临时协议之前查看已建成单位。我们认为这问题可结合冷静期来看。倘若准买家在签署临时协议之前有视察权，而他选择在冷静期内取消交易，则临时订金可如前所述般被没收。倘若准买家在签署临时协议前并无视察单位的权利，而他在冷静期内取消交易，则临时订金不应被没收。

<sup>71</sup> 第一份報告書第 8.5、8.6 及 8.13 段。

这些措施，可鼓励发展商让买家在查看单位后才签订具约束力的临时协议。为免生疑问，如发展商容许买家查看单位而买家选择不查看单位，则须视买家已查看单位论。

**建议 27**

我们建议如签署临时协议前并无视察权，则一手市场已建成住宅单位的买家在利用冷静期取消临时协议时，其临时订金不应被没收。

## 保养期

10.12 承建商保养期共有两种，一种是发展商与买家之间的，而另一种则是发展商与其承建商之间的。我们所关注的是第一种保养期。发展商与买家之间的保养期内，买家可要求发展商将物业及其装置的欠妥之处修妥。

10.13 现时发展商与买家之间的保养期大多数是自买卖完成日期起计六至十二个月<sup>72</sup>。发展商通常要求买家在管有权移交后的十二个月内，将单位交收时所不能确定的欠妥之处向发展商报告。这些规定，如有在买卖协议中述明，亦只能将发展商的合约责任限定为对欠妥之处作出补救，对于发展商因没有妥修欠妥之处而须另外负上疏忽法下的法律责任，并无影响。我们认为已建成单位的保养期应由转让契的日期起计。买家一经签立转让契，即成为其所购入单位的合法拥有人，故此保养期由转让契的日期起计，实属公平。

10.14 由于保养期的期限对买家极为重要，因此我们认为本地已建成住宅物业的售楼说明书应述明保养期。

**建议 28**

我们建议售楼刊物应述明保养期的期限，并述明期限由何时开始计算。

10.15 有意见认为现时的 12 个月保养期应予以延长，譬如像居者有其屋计划一样，延长至 24 个月，以给予买家更多保障。不过，我们认为延长现时的 12 个月保养期的理由并不充分。香港幸有四季更

<sup>72</sup> 房屋委員會的私人機構參建居屋計劃的保養期，由轉讓契的日期起計 12 個月。自 1995 年第 17A 期開始，居屋計劃下的單位的保養期，改為由樓宇落成證明書的日期起計 12 個月。

替，可使物业的大部分欠妥之处，在入伙后早期即可被发现。常见的欠妥之处，是由于装修工人将垃圾倒入喉管所造成的喉管淤塞，这种淤塞是较易发现的。另一常见的欠妥之处是漏水，但这个问题通常在第一年经过四季更替后，也是可被发现的。

### *承建商向发展商作出的保证*

10.16 政府租契的大部分获批地人，多属发展商的附属空壳公司。有些发展商会在发展项目完成后，将附属空壳公司清盘，以规避妥修欠妥之处的法律责任。要处理这个问题，我们认为应依循第一份报告书所提出的一些观点作出建议。<sup>73</sup>

#### **建议 29**

我们建议如发展商清盘，承建商向发展商所作任何保证的利益，应转予业主立案法团或发展项目的管理人。

我们建议，即使发展商与承建商之间的建筑合约有任何条款禁止将发展商向承建商索偿的权利转让，买家仍有权就单位的欠妥之处直接针对承建商采取法律行动。

10.17 我们亦考虑过要求发展商提供足以补救欠妥之处的银行担保的可能性。银行担保可以是建筑费的 1%，但不利之处是小型发展商会因此望而却步，而大型发展商则无论情况如何均会乐于提供一些担保。在另一方面来说，担保是一种公平的做法，对于房屋委员会的私人机构参建居屋计划的工程项目，能收到好的成效。我们认为，银行担保此一课题值得再作探讨，亦乐于听取公众的意见。

## **公契**

### *公契的作用*

10.18 对本地已建成住宅物业的准买家来说，公契是非常重要的文件。公契有三个主要作用。第一个作用属技术性——将土地份数编配。在香港，买入单位的人亦同时买入理念上的土地份数（称为不分割份数）。公契将单位编配给不分割份数，而编配方法通常可见于公契末处。买家买入编配给其单位的不分割份数时，亦同时买入其单位的独有使用权连同其对公用部分的使用权的相同份数。

---

<sup>73</sup> 第一份報告書第 17.5 及 17.7 段。

10.19 公契的第二个作用，是界定和规管业主之间的权利。本地有关发展项目的法律与规则，主要通过对所有业主及其继承人之间具约束力的契诺而得以施行。契诺中关乎公用部分及设施的条款，尤为重要。

10.20 公契的第三个作用，是对发展项目的管理作出规定。一般而言，管理规则载于公契中，而非载于独立的管理协议。

### 公契各方

10.21 公契各方通常是发展商／卖家、单位的首名买家，以及管理公司。由于首名买家实际上没有独立法律代表，因此公契条款并无经过磋商。

### 公契内容

10.22 公契内容主要是由发展商的律师负责拟定。由于政府的介入与规管，公契条款基本上大同小异。作为批地人的政府，施加了某些条款以保障单位的买家。举例来说，法律谘询及田土转易处便就同意方案下的物业规定了多项公契条款。此外，《建筑物管理条例》（第344章）在两个附表中亦载列了某些适用于公契的隐含条款。这些隐含条款大部分是关乎管理费预算、管理人的委任与免任，以及业主大会等事项。

### 公契指引

10.23 目前，有关多层建筑物的管理的详细条文，载列于《建筑物管理条例》（第344章）的两个附表中，但第344章并无订定公契指引的条文，而政府是透过同意方案以行政措施去执行公契指引的。我们认为必须立法支持公契指引，因为公契指引现时只适用于同意方案物业。我们认为政府应设立建筑物管理工作小组，目的在于立法支持公契指引。

### 公契的重点条文

10.24 “重点条文”一词是指业主所须知道的公契内容。第一份报告书建议本地未建成楼宇单位的售楼说明书须披露公契的某些特定条文。<sup>74</sup> 这些条文，即视为重点条文。

---

<sup>74</sup> (1)公用部分的定義；(2)每個單位獲分配的不分割份數的數目及分攤管理費的方法；(3)獲分配的不分割份數的數目可能有所更改；(4)業主就首年預算管理開支要繳付的按金（若尚未計算出確實款額，可訂為要繳付若干個月的管理費）；(5)對業主使用公用部分的任何限制；(6)對沒有繳交公契所訂款項的業主所收取的利息和費用；及(7)首位經理人（如已決定者）的姓名及其最短任期。見第一份報告書第10.13段。



10.25 公契中哪些条文属重点条文，其实并非固定不变的概念。举例来说，现代科技带来了分体式冷气机，而人们将其外置部件装置于外墙。这种行为可能是违反公契，但在原有公契草拟之时却是未能预见的。此外，发展项目形形色色，要一一顾及不同种类公契的各个方面也绝不容易。

10.26 我们认为某些类别的条文，应列为重点条文。首先是公契中施加财务责任的条款，这些条款一般而言属于重要。至于涉及物业日常使用的条款，例如关于公用地方的使用、康乐活动设施、非法改建及非法构筑物、禁止饲养宠物及泊车等的条款，一般来说也是重要的条款。

10.27 我们虽然同意售楼说明书须披露公契的重点条文，但无意界定何者为重点条文。我们觉得应由行政部门拟备详细的一览表，载列公契的重点条文，但我们相信应将同意方案的重点条文作为参考要点。

**建议 30**

我们建议售楼说明书应载述公契的重点条文。重点条文一览表应列出公契中施加财务责任和涉及物业日常使用的条款。

*公契中英文版本的提供*

10.28 第一份报告书建议，售楼说明书应述明公契的中英文版本可于售楼办事处或律师事务所索阅。<sup>75</sup> 此一建议会迫使发展商安排将公契翻译成中文。我们认为公契有中文版本是可取的做法。

**建议 31**

我们建议发展商应将公契的中英文版本存放于售楼办事处或律师事务所，于正常办公时间内可供免费查阅。售楼说明书应述明公契的中英文版本存放于售楼办事处或律师事务所，于正常办公时间内可供免费查阅。

---

<sup>75</sup> 第一份報告書 10.15 段。

## 私家斜坡的维修

10.29 根据政府租契条款，毗邻建筑物的斜坡通常属建筑物的各个个别业主所有，而私家斜坡的维修，则属各个个别业主的责任。公契通常会列出各个个别业主对斜坡维修的潜在开支所须负的法律責任。法律谘詢及田土转易处所发出的同意信，会将有关条文（称为“斜坡维修条款”）纳入公契，以确保日后可向业主集资进行修理或维修。

10.30 维修及修理私家斜坡可能费用庞大，对各个个别业主会是重担。由于每年夏季常有大雨，使私家斜坡受侵蚀损毁。因此，买家知悉有私家斜坡维修的潜在法律責任，实属重要。

### 建议 32

我们建议如有维修私家斜坡的实际或潜在责任，售楼说明书中应清楚将此责任告知买家。售楼说明书亦应将印刷之时已收到的有关当局私家斜坡修理及维修通知披露。此外，如政府租契列明有维修私家斜坡的责任，则售楼说明书亦应将此责任述明。

## 维持公契条款不变的责任

10.31 我们认为如果未建成的发展项目是已有公契，则在发展项目日后建成并获发给占用许可证时，发展商应有责任维持公契条款不变。公契内容不应改变，是因为公契界定同一发展项目的业主之间的权利和义务。有否获发给占用许可证，与该等权利和义务并无关系。

### 建议 33

我们建议如果未建成的发展项目是已有公契，则在发展项目日后建成并获发给占用许可证时，发展商应有责任维持公契条款不变。

## 政府租契的条件

10.32 政府租契的条件，必须关注的主要有三方面：(i) 用途限制，(ii) 年期，以及 (iii) 特别租赁条件，而用途限制是政府租契的最重要条款。

## 用途限制

10.33 政府租契及批地条件载有限制土地作某种用途的条文，最常见的用途是：“商业／住宅”、“非工业”及“工业／货仓”。遵守用途限制至为重要，因为规管土地用途的条件若遭违反，政府可以重收及取回土地的管有权。此外，如土地用于较指明用途更有价值的用途，则须向政府补地价。举例来说，工业用途如转为住宅用途，须支付相等于两种用途的市值差额的地价。

## 政府租契的年期

10.34 政府租契年期及其未滿年期向为买家所关注，因为如将政府租契续期，则向政府缴纳的每年地租会大幅增加。在有些个案中，地租为应课差餉租值<sup>76</sup>的3%，款额可以甚为可观，而各个个别业主是有责任按其所占的建筑物所在地段份数缴付地租。

10.35 除缴付地租的潜在法律责任外，买家关注政府租契年期及其未滿年期的另一原因，是因为年期会影响银行为有关发展项目提供按揭的政策。

## 特别租契条件

10.36 有各种特别租契条件会对楼宇单位的买家施加持续的财务责任，包括：

- (1) 建造及维修行人隧道和行人天桥；
- (2) 建造及维修扶手电梯、楼梯及弱能人士专用升降机；
- (3) 维修斜坡、矮墙和挡土墙；
- (4) 维修私家露天地方和厕所；及
- (5) 维修私家路。

10.37 第一份报告书就政府租契的条件作出了某些建议<sup>77</sup>，我们认为该等建议可扩及适用于本地已建成住宅物业。

---

<sup>76</sup> 1997年6月30日期滿的不可續期政府租契，均自動延展至2046年6月30日，但須繳付新地租（見中英聯合聲明附件三）。所有自1995年5月27日起批出的政府租契，不論港九新界，自1997年7月1日起亦均須繳付新地租（見1997年4月差餉物業估價署向個別業主發出的關於地租的初步意見的註釋第1段）。結果是由於許多新發展項目的所在地段均於1985年5月27日以後才批出，故因而均須繳付新地租。新地租是應課差餉租值的3%，款額可以甚為可觀。事實上，差餉物業估價署自1997年7月1日起，即向須繳付新地租的個別業主發出繳付地租通知書。

<sup>77</sup> 第一份報告書第11.12至11.13段。

### 建议 34

我们建议售楼说明书须述明下述各点：

- (1) 核准建筑图则所述明的个别单位批准用途，连同载于政府租契或批地条件的用途限制；
- (2) 政府租契的原定年期及届满日期；
- (3) 政府租契所载的地租条文；及
- (4) 续期后的地租可能是该建筑物的应课差饷租值**3%**的分摊款额。

售楼说明书亦应载有一项通告，说明政府租契会向买家施加各项财务责任，并提议买家就此事谘询其专业顾问。

### 撮要翻译政府地契

10.38 我们虽然认为将政府租契译成中文是可取的做法，但亦明白翻译资源有限，而翻译费用应由谁负责，也是问题。虽然有这些实际困难，但我们认为可取的做法是由政府以浅白的中英文将政府租契撮要写出。

### 地租的分摊

10.39 有些物业的业主曾投诉，部分律师在代表买家行事时，在完成买卖交易之前并无查究地租是否已经清缴。<sup>78</sup> 由于新地租可能涉及较大笔的金钱，故此不应令物业的业主额外承担原应由上手业主负责的费用。即使所涉款额很小，但如不缴付，可能引致政府将物业重收。我们认为律师会应鼓励律师将买家与卖家在物业转易时各自应缴付的地租的法律责任妥为分摊。

### 出售单位的价格和数目

10.40 第一份报告书作出了几项建议，以确保未建成物业的准买家对要约出售的单位和数目有准确的认识。<sup>79</sup> 该等建议的基础，是在所有公开发售中，准买家均须通过抽签程序。现时来说，基于现有市况，发售已建成单位甚少采用抽签方式，而价目表所列的价格，

<sup>78</sup> 見法律諮詢及田土轉易處 1996 年 9 月 30 日第 22 號通函。

<sup>79</sup> 第一份報告書第 12.6、12.15 及 12.16 段。

有时可以视乎市况给予折扣。如果发展商有聘请地产经纪与准买家进行磋商，价目表有时会不发放给公众。在这种情况下之下，买家对发展商所定的确实价格是一无所知的。

**建议 35**

我们建议所有发售单位的价目表，应在临时订金支付或临时协议签订之前，由发展商或其地产经纪提供给准买家。我们亦建议如发展商在广告中宣称会发售某个数目的单位，该数目的单位应全部推出向公众发售。

## 杂项事务

10.41 第一份报告书就本地未建成楼宇单位作出了多项杂项建议。<sup>80</sup> 这些建议包括承建商及认可人士的名称、缴付交易费的责任、售楼说明书的印刷日期、买家取得楼宇单位的管有权（俗称“收楼”）时须缴付的附加费用、向政府缴付的许可证费用、通道权费用、泊车位等。我们认为应就本地已建成单位作出同样的建议。此外，我们认为应加入认可人士所属商号的名称。准买家对有关商号的名称，可能会较对个别认可人士的身分更感兴趣。

**建议 36**

**主承建商、认可人士及其所属商号**

我们建议主承建商、认可人士及其所属商号的名称应于售楼说明书中披露。就此而言，认可人士指售楼说明书印刷时担任该职位的人。

**建议 37**

**支付交易费的责任**

我们建议售楼刊物如载有单位价格的资料，应同时述明支付法律费用及印花税的责任谁属。

---

<sup>80</sup> 第一份報告書第 13.7、13.13、13.14、13.18、13.22、13.24 及 13.29 段。

### **法律费用与印花税表收费率**

我们建议发展商应在买家要求下向买家提供有关法律费用收费率（如有的话）与印花税收费率的资料，而价目表或其他载有单位价格资料的售楼刊物亦应有附注，对此加以说明。

### **售楼说明书的印刷日期**

我们建议售楼说明书应注明印刷日期。

### **取得管有权时的附加费用**

我们建议售楼说明书应分项列明买家在取得其单位的管有权时所须支付的附加费用。如此等费用的确实数额未知，售楼说明书亦应披露买家有支付此等费用的义务。

### **通道权费用及付予政府的许可证费用**

我们建议凡属适用，售楼说明书应述明就食水供应／排水系统通过政府土地及／或通过位于政府土地上的泵房而须付予政府的通行权收费、许可证费用或宽免费用，以及就通道权或地役权而须付予毗连地段拥有人的费用或收费。此等费用或收费的款额，如已知晓，亦应述明。

## **建议 38**

### **泊车位**

我们建议，售楼说明书应载有对发展项目的泊车位的说明，列明供发售、租用的车位以及访客车位的数目。如发展商在售楼说明书印刷当日仍对任何此等事宜未有决定，售楼说明书亦应清楚述明此事。此外，售楼说明书中对泊车位的任何说明，对发展商应具约束力。

## 各项建议的落实执行

10.42 第一份报告书建议应订立新法例以落实执行就本地未建成楼宇单位所作的建议。<sup>81</sup> 我们认为这种做法亦应适用于在一手市场发售的本地已建成楼宇单位。

### 建议 39

我们建议应订立新法例，以落实执行我们就在一手市场发售的本地已建成住宅物业所作的建议。

我们建议建议中的法例应具有下述特点：

- (1) 罚款应沉重得足以收阻吓作用；
- (2) 应有民事补救办法，使因建议中的法例遭违反而蒙受损失的买家能申索损害赔偿。违反建议中的法例应属法定侵权行为。不过，此一就违反建议中的法例判给损害赔偿的补救办法，只应提供给买家及二手买家，而非提供给准买家。

我们建议新法例应有清晰条文订明，法例不会减损买卖协议赋予买家的权利，而买卖协议的条款，亦不会减损法例所提供的法定补救办法。

---

<sup>81</sup> 第一份報告書第 15.27 段。

## 第 11 章 就发展商发售的已建成单位所作建议的摘要

本章摘要撮述就在一手市场发售的已建成单位所作的建议。

11.1 售楼说明书必须在已建成物业发售时开始提供。售楼说明书内的所有资料，在已建成物业发售时必需是准确无误的。（建议 6）

11.2 如在印刷售楼说明书至销售物业期间，售楼说明书的资料有重大更改，应在售楼说明书或价目表的附页中说明。（建议 7）

11.3 在某些情况下发展商可向有关当局申请豁免遵从制备售楼说明书的规定。例如，假若买家向发展商购入整批单位而又无意将其中任何单位转售给公众，发展商便无须就该等单位制备售楼说明书。发展商在申请豁免时须一并提交一份买家声明不会在指定期限内将单位转售的承诺书，而该段期限的长短，则由政府决定。（建议 8）

11.4 发展商的定义应包括在已建成住宅物业首次发售时向发展商购入整批涉及分层契业权单位的人。（建议 9）

11.5 如发展商自行或透过地产代理利用售楼说明书以外的方式以广告推售本地已建成住宅物业，则广告应当忠告买方参阅售楼说明书，而广告内所提供的资料必须与售楼说明书内所提供者相符。（建议 10）

11.6 就本地一手市场发售的已建成住宅物业而言，“出售面积”应具有下述涵义：

- (1) 就任何阁楼而言，应指该阁楼的楼面面积，而该楼面面积是由该阁楼的围墙内侧开始量度；
- (2) 就任何不伸展至单位的地板水平的窗台而言，应指该窗台的面积，而该面积是由该窗台的围墙或玻璃窗外侧开始量度以及由该窗台与下达至单位地板水平的墙壁相接的一点开始量度，但不包括该墙壁的厚度；
- (3) 就任何泊车位而言，应指该泊车位的面积，而该面积是由该泊车位的界线或围墙(视属何情况而定)内侧开始量度；
- (4) 就任何庭园、平台、花园、平屋顶或天台而言，应指该庭园、平台、花园、平屋顶或天台的面积，而该面积是由其



边界内侧开始量度；如边界由墙壁组成，则由墙壁内侧开始量度。（建议 11）

11.7 假如物业包括任何纳入定义的项目（例如阁楼、窗台、停车位、庭园、平台、花园、平屋顶或天台），该等项目的出售面积应在售楼刊物中逐一系列明和分别说明。（建议 11）

11.8 在本地一手市场发售的已建成住宅物业方面，“出售面积”就被墙壁包围的单位而言，应指该单位的楼面面积（包括任何露台及门廊的楼面面积），而该楼面面积须由该单位的围墙外侧开始量度，但如该等围墙将两个毗连单位分隔，则须由该等墙壁的中间位置开始量度，范围包括该单位的内部间隔及支柱，但不包括该单位的围墙以外的公用部分。但如任何围墙是紧连公用地方，则该等围墙的整个厚度亦须包括在内。（建议 12）

11.9 (1) 上述多项出售面积的定义，应在法例上获认可为在所有本地已建成住宅物业售楼刊物中须予采用的出售面积的统一说明方法；

(2) 应立例强制将出售面积载入售楼刊物内；

(3) 获豁免计算在建筑面积之内的面积，不应计算在个别单位的出售面积之内。（建议 13）

11.10 (1) 售楼说明书应载有楼面平面图，而该等楼面平面图应：

(a) 列明个别单位的外围尺寸；

(b) 按历来认可的比例表达；

(c) 分别显示非典型的楼层、入口楼层及天台；

(d) 显示停车位的位置、数目及最小尺寸；

(e) 显示建筑物的方位及出入口的位置；

(f) 显示结构墙；及

(g) 显示单位内任何会显著影响买家合理地享用物业的已知情况，例如喉管外露。

(2) 售楼说明书亦应载有：

(a) 附表，列明单位的出售面积、建筑物内的窗台、天台、平屋顶和露天庭园的面积，以及建筑物内的空调装置等项目；及

- (b) 一项附注，表明高层单位的内部面积也许会较低层单位的内部面积稍大（如情况确是如此的话）。
- (3) 最新的核准建筑图则的核证副本，应于正常办公时间在售楼办事处供免费查阅。
- (4) 发展商应有法律责任在买卖交易完成时，将认可人士所提供的出售面积告知买家。（建议 14）

11.11 假如在签订临时买卖协议前没有视察权，售楼说明书应：

- (i) 最低限度载有法律谘询及田土转易处通函第 40 号（LACO CM40）附录 XII B 所述明的关于装置及粉饰的细节；
- (ii) 载有关于所供应的冷气机的说明以及关于空调装置的说明（例如空调装置的位置）；
- (iii) 载有所供应的冲厕水／污水处理装置的资料，包括该等处理装置的维修资料。（建议 15）

11.12 售楼说明书亦应述明所拟使用的装置及粉饰的品牌和原产地。（建议 15）

11.13 此外，装置及粉饰的照片也应在售楼说明书内刊载。（建议 15）

11.14 假如售楼说明书所载的装置及粉饰规格中英文版本出现分歧，买方可选择倚据其中一种语文版本。（建议 16）

11.15 假如在签订临时买卖协议之前**没有视察权**，但有模拟或示范单位提供，则其中至少一个单位的模拟状况应在各方面准确反映实际单位，包括质素及尺寸。发展项目的认可人士应对该等模拟单位的规格附表加以核证，而发展商则应有责任备存经核证的附表的纪录。（建议 17）

#### 位置图则

- 11.16 (a) 所有售楼说明书均应提供位置图则。位置图则应载有有关附近环境的显著特色的最新资讯，例如公园、泳池、垃圾收集站等。
- (b) 截至售楼说明书印刷当日为止的最新分区发展大纲图的日期及档号，应在所有售楼说明书内注明。此外亦应载有一项附注，说明分区发展大纲图可能会有修改，而截至售

楼说明书印刷当日为止的最新分区发展大纲图，可于正常办公时间在售楼办事处供免费查阅。（建议 18）

## 设计蓝图

11.17 所有售楼说明书均应提供按比例绘制的设计蓝图，其内容应包括公用设施（如可能的话，亦应注明其完成日期）、在发展项目界线内的未开发土地及其**拟作用途及批准用途**和所采用的比例。售楼说明书所提供的设计蓝图应为截至售楼说明书印刷当日为止的最新核准图则。公用康乐设施的预计完成日期，应在设计蓝图上注明。（建议 18）

## 土地用途

11.18 (a) 如政府租契载有特定契诺规定发展商将发展项目界线以内或以外的土地拨作特别用途，发展商应在售楼刊物内准确地述明该等特别用途。

(b) 应规定发展商在售楼说明书内，准确地述明其截至售楼说明书印刷当日为止所知道的发展项目界线内土地的拟作用途。

(c) 除政府租契条款规定须拨作特定用途的土地外，不应规定发展商披露发展项目界线以外土地的拟作用途。

(d) 如发展商选择在售楼刊物内披露任何有关发展项目界线以外土地的用途的资料，所披露的资料必须准确无误（截至售楼刊物印刷当日为止）。（建议 18）

11.19 任何形式的艺术图像均应令人对物业发展项目的环境留下准确的印象。（建议 19）

11.20 售楼说明书应提供下述关于发展项目的会所及其他设施的详细资料：

- (i) 它们是否公用设施；
- (ii) 它们由谁人拥有；
- (iii) 它们由谁人负责管理；及
- (iv) 管理的期限。（建议 20）

11.21 所有售楼说明书均应述明买卖交易完成日期及交吉日期。这些日期无须以日历中的实际日期表达，而可以藉参照某段时间表达，例如由签署买卖协议起计的一段时间。（建议 21）

11.22 假如任何付款条款是取决于某宗偶发事件（例如订立转让契），售楼说明书或价目表应述明该宗事件发生的日期。（建议 21）

11.23 假如发展商在业权由原买家转让予二手买家或买卖协议取消时收取任何费用，该等费用的金额以及转让程序均应在售楼说明书内清楚述明。（建议 22）

- 11.24 (a) 如发展商在任何售楼刊物或广告内列举多间提供初步融资的银行，售楼刊物应简述此等银行所提供的融资计划。如有注明利息，则利息应按年利率计算。
- (b) 如发展商独自安排融资或提供融资以填补其他贷款的不足，有关该等融资的细节及年利率均应在售楼刊物披露。
- (c) 如发展商提供初步融资但其后安排替代融资，售楼刊物应告知买家替代融资的费用可能会转嫁给他们。（建议 23）

11.25 根据买卖协议就逾期支付的任何部分楼价收取的年息，应在售楼刊物内述明。（建议 24）

11.26 在签署一手市场本地已建成住宅物业的临时协议后，应有一段为期三个工作天的冷静期。在冷静期内，买家可选择取消临时协议，但相当于楼价 5%的款项或临时订金（以金额较低者为准）会被没收。（建议 25）

11.27 售楼说明书应述明临时协议或出售备忘录签署后有三个工作天的冷静期。售楼说明书亦应述明，买家可在冷静期内选择取消临时协议，但会被没收楼价 5%的款项或临时订金，以金额较低者为准。（建议 26）

11.28 如签署临时协议前并无视察权，则一手市场已建成住宅单位的买家在利用冷静期取消临时协议时，其临时订金不应被没收。（建议 27）

11.29 售楼刊物应述明保养期的期限，并述明期限由何时开始计算。（建议 28）

11.30 如发展商清盘，承建商向发展商所作任何保证的利益，应转予业主立案法团或发展项目的管理人。（建议 29）

11.31 即使发展商与承建商之间的建筑合约有任何条款禁止将发展商向承建商索偿的权利转让，买家仍有权就单位的欠妥之处直接针对承建商采取法律行动。（建议 29）

11.32 售楼说明书应载述公契的重点条文。重点条文一览表应列出公契中施加财务责任和涉及物业日常使用的条款。（建议 30）

11.33 发展商应将公契的中英文版本存放于售楼办事处或律师事务所，于正常办公时间内可供免费查阅。售楼说明书应述明公契的中英文版本存放于售楼办事处或律师事务所，于正常办公时间内可供免费查阅。（建议 31）

11.34 如有维修私家斜坡的实际或潜在责任，售楼说明书中应清楚将此责任告知买家。售楼说明书亦应将印刷之时已收到的有关当局私家斜坡修理及维修通知披露。此外，如政府租契列明有维修私家斜坡的责任，则售楼说明书亦应将此责任述明。（建议 32）

11.35 如果未建成的发展项目是已有公契，则在发展项目日后建成并获发给占用许可证时，发展商应有责任维持公契条款不变。（建议 33）

11.36 售楼说明书须述明下述各点：

- (1) 核准建筑图则所述明的个别单位批准用途，连同载于政府租契或批地条件的用途限制；
- (2) 政府租契的原定年期及届满日期；
- (3) 政府租契所载的地租条文；及
- (4) 续期后的地租可能是该建筑物的应课差饷租值 3%的分摊款额。（建议 34）

11.37 售楼说明书亦应载有一项通告，说明政府租契会向买家施加各项财务责任，并提议买家就此事咨询其专业顾问。（建议 34）

11.38 所有发售单位的价目表，应在临时订金支付或临时协议签订之前，由发展商或其地产经纪提供给准买家。我们建议如发展商在广告中宣称会发售某个数目的单位，该数目的单位应全部推出向公众发售。（建议 35）

主承建商、认可人士及其所属商号

11.39 主承建商、认可人士及其所属商号的名称应于售楼说明书中披露。就此而言，认可人士指售楼说明书印刷时担任该职位的人。（建议 36）

## 支付交易费的责任

11.40 售楼刊物如载有单位价格的资料，应同时述明支付法律费用及印花税的责任谁属。（建议 37）

## 法律费用与印花税表收费率

11.41 发展商应在买家要求下向买家提供有关法律费用收费率（如有的话）与印花税收费率的资料，而价目表或其他载有单位价格资料的售楼刊物亦应有附注，对此加以说明。（建议 37）

## 售楼说明书的印刷日期

11.42 售楼说明书应注明印刷日期。（建议 37）

## 取得管有权时的附加费用

11.43 售楼说明书应分项列明买家在取得其单位的管有权时所须支付的附加费用。如此等费用的确实数额未知，售楼说明书亦应披露买家有支付此等费用的义务。（建议 37）

## 通道权费用及付予政府的许可证费用

11.44 凡属适用，售楼说明书应述明就食水供应系统／排水系统通过政府土地及／或通过位于政府土地上的泵房而须付予政府的通行权收费、许可证费用或宽免费用，以及就通道权或地役权而须付予毗连地段拥有人的费用或收费。此等费用或收费的款额，如已知晓，亦应述明。（建议 37）

## 泊车位

11.45 售楼说明书应载有对发展项目的泊车位的说明，列明供发售、租用的车位以及访客车位的数目。如发展商在售楼说明书印刷当日仍对任何此等事宜未有决定，售楼说明书亦应清楚述明此事。此外，售楼说明书中对泊车位的任何说明，对发展商应具约束力。（建议 38）

11.46 应订立新法例以落实执行我们就在一手市场发售的本地已建成住宅物业所作的建议。（建议 39）

11.47 建议中的法例应具有下述特点：

- (1) 罚款应沉重得足以收阻吓作用；
- (2) 应有民事补救办法，使因建议中的法例遭违反而蒙受损失的买家能申索损害赔偿。违反建议中的法例应属法定侵权

行为。不过，此一就违反建议中的法例判给损害赔偿的补救办法，只应提供给买家及二手买家，而非提供给准买家。  
(建议 39)

11.48 新法例应有清晰条文订明，法例不会减损买卖协议赋予买家的权利，而买卖协议的条款，亦不会减损法例所提供的法定补救办法。  
(建议 39)

## 第 12 章 公众教育的重要性

12.1 我们认为保障买家的最佳方法，是买家在进行交易前以应有的谨慎态度行事。就此而言，公众教育实在非常重要。

### 建议 40

我们建议政府应推出宣传计划，教育公众在购买物业时以应有的谨慎态度行事。宣传计划应提醒公众有必要：

- 明白买家未必能取得广告所宣传的融资。
- 及早留意物业的欠妥之处，并尽快向发展商报告，且无论如何均须在保养期内报告。
- 小心查看公契，因为公契是重要文件。
- 小心查究土地用途。
- （如属确认人售楼的情况）考虑确认人售楼的固有风险。
- 留意某些发展项目所征收的地租。



# 词汇

## 转让契

楼宇单位卖方把楼宇单位拥有权转移给买方的法律文件。取得转让契后，买方便成为楼宇单位的新业主。

## 买卖协议（业界一般称之为“买卖合同”）

卖方同意按所订价格把楼宇单位售给买方的法律文件。该文件亦详细述明买卖双方直至买卖协议会由转让契取代的交易完成当日为止的权利和义务。买卖双方签署买卖协议前，通常会先签署一份列明买卖协议重点的临时协议，故此相对于临时协议而言，买卖协议有时称为“正式”协议。

## 认可人士

负责有关发展项目的建筑师、工程师、测量师或其他专业人士。建筑事务监督备存有一份所有依据《建筑物条例》（第 123 章）第 3 条有资格担任认可人士之职的人士的名册。

## 完工证

表明政府租契或批地条件中某些条件已获遵守的证明书。

## 完成

可指“买卖交易完成”或“建筑完成”。两词的意义请参阅下文。

## 楼宇落成证明书

就房屋委员会居者有其屋计划的楼宇单位而言，所发出的是楼宇落成证明书而非占用许可证。

## 同意方案

同意方案适用于政府租契规定必须预先获得地政总署署长批出同意书方可将未建成单位出售或以其他方式脱手的地段之发展。此方案亦适用于根据《业主与租客（综合）条例》（第 7 章）发出的豁除令载有条款禁止业主未经地政总署署长预先同意而订立协议出售未建成单位的情况。

同意方案以前是由注册总署署长（田土注册处处长）负责的。自注册总署解散及其各种职能转予其他政府官员后，现已由地政总署的法律谘询及田土转易处负责。有关批出同意书的规则，载于地政总署署长所不时发出的法律谘询及田土转易处通函（或先前由注册总署署长发出的田土注册处通函），所以批出同意书的条件可因应需要而改变，以保障未建成单位的买家。

## 转让同意书

政府会向有意出售获发占用许可证而非完工证的单位的发展商发出转让同意书。

## 建筑完成

发展项目的楼宇单位竣工。

## 确认人

假如在原有买卖的交易完成前未建成楼宇单位被转售给二手买家，所有二手卖家均会以“确认人”身分在转让契上签名，而该楼宇单位的法定权益则会由发展商直接转移给最后的二手买家。

## 发展商

指从事物业发展的个人或公司，而就本谘询文件而言，发展商的定义包括在已建成住宅物业首次发售时向发展商购入涉及分层契业权单位的人。

## 公契

公契是一份法律文件，载有各楼宇单位业主之间就一幢划分为多个楼宇单位的建筑物的使用、保养、修葺、保险、开支、管理等事宜而达成的协议。

## 保养期

发展商负责修妥物业及其装置的明显欠妥之处的期限。在同意方案中，保养期通常为 6 个月，由买卖完成（即订立转让契）时起计。

## 获豁免屋宇

即根据《建筑物条例(新界适用)条例》（第 121 章）获豁免的屋宇。根据第 121 章第 5 条，在新界进行的建筑工程，如目的是建造建筑物作非工业用途、社区用途或农业用途，或是重建临时构筑物，则可获豁免受《建筑物条例》规管。

## 楼宇单位

请参阅“单位”。

## 政府租契

又称“土地契约”或“官契”，指政府按所订年期及地价及/或地租将土地的使用权批予其他人的法律文件。

## 买卖交易完成

物业转易过程的最后一个步骤：买卖双方已订立转让契，全部楼款已缴足，买方并取得物业的法定拥有权，且通常亦取得物业的空置管有权。

## 出售备忘录

请参阅“临时协议”。

## 按揭

以房地产作抵押向他人（通常是银行）借款。如抵押品是未建成单位，会采用“衡平法按揭”的形式办理；而若抵押品是已建成单位，则会采用“法定押记”的形式办理。

## 非同意方案

非同意方案指租契条件并无规定必须预先获得地政总署署长批出同意书方可出售未建成单位的物业发展。在此等个案中，律师如是同时代表买卖双方，则须遵守《律师执业守则》第 5C 条的规定及香港律师会所发出的其他执业指引，并须采用买卖协议的标准版本；该标准版本与同意方案所采用者非常相似。

## 占用许可证（俗称“入伙纸”）

建筑事务监督根据《建筑物条例》（第 123 章）第 21 条发出的批准占用新落成建筑物的许可证。

## 临时协议（业界一般称之为“临时合约”）

亦称“临时买卖协议”或“出售备忘录”。临时协议通常是物业交易中买卖双方所签订的第一份协议，旨在初步述明交易的重点。此协议会由一份稍后签立的正式买卖协议取代。

## 临时买卖协议（业界一般称之为“临时买卖合同”）

请参阅“临时协议”。

## 买家

在本谘询文件中，“买家”指任何购买已建成单位的人。

## 撤销（**rescind**）

指取消合约。

## 撤销（**rescission**）

指取消合约此一行为。

## 售楼说明书

由发展商印发载有出售的楼宇单位销售资料的宣传材料，形式通常是售楼说明书及价目表。

## 单位

在本谘询文件中，“单位”与“楼宇单位”两词交替使用，意思相同。一座多层建筑物会分割成多个单位，而根据公契，每个单位在发展项目所在土地上占有指明数目的“不分割”份数。

## 未建成单位（俗称“楼花”）

指有待建筑事务监督发出占用许可证的单位。

档号：LACO/HQ/127 III

## 法律谘询及田土转易处通函第 40 号

关乎出售未建成私人住宅发展项目（不包括私人机构参建居屋计划、夹心阶层房屋计划及住宅发售计划）单位的地政总署同意方案

---

政府于 1961 年推出地政总署同意方案。该同意方案现时的用途在于：

- (i) 准许就未建成发展项目的楼宇单位订立买卖协议，以确保有适当安排完成兴建该等楼宇单位；
- (ii) 就发展项目的未建成单位的买卖提供一套公平做法；及
- (iii) 实施政府发展健全物业市场的政策。

2. 在该同意方案下，如政府批地有所规定的话，发展商如欲在完工证发出之前出售未建成发展项目的单位，必须申请取得地政总署署长（“署长”）的同意。透过律师代为呈交申请书的发展商，必须符合署长（前为注册总署署长（田土注册处处长））施加的所有规定，方能取得署长的同意。这些规定已在多份土地注册处通函及法律谘询及田土转易处通函中列出。

3. 由于社会及经济环境随着时日变迁，这些规定亦已因应政府政策的改变及社区组织（例如香港律师会、香港地产建设商会及消费者委员会）所提出的建议而不时作出修订。至于有关通函，若非经修订的话，亦已予取消并由新的通函取代。发展商的律师如欲知悉最新的指示，便须查阅不同通函，以致可能会对哪些指示今天仍属有效感到混淆。这种情况偶尔给他们带来困难，使他们在遵行某些程序以取得署长同意方面有所延误。为改善效率起见，本署决定发出一份单一通函，以涵盖所有现时仍属有效的指示，俾法律专业人士及其发展商客户便于查阅该同意方案的现有规则。

4. 本通函旨在综合所有现时在出售未建成私人住宅发展项目（不包括私人机构参建居屋计划、夹心阶层房屋计划及住宅发售计划）单位方面规管地政总署同意方案的现行规则及指示。被本通函所取代的各份通函，其所用字眼已作出适当修订，使现行规则及指示更为易明。现将现行规则及指示载于本通函的附件内，而本署在适当时间亦会就资助房屋及商用发展项目的出售及公契的批准分别发出综合通函。

5. 这些规则及指示必然不能涵盖所有情况，本人因此希望能强调以下一点：署长在顾及该同意方案的宗旨的同时，亦会视乎所涉的多种多样（且很多时候是复杂的）发展项目的确实性质及情况而就个别情况施加他认为恰当的其他条件或不同条件。但无论如何，本通函已为同意的给予与否定下了基要大纲。

6. 一如以往，本署会不时检讨本通函所载规则，然后再发出综合通函，也会更新地政总署网址 [www.info.gov.hk/landsd/](http://www.info.gov.hk/landsd/)上的有关档案。本署在发出这些综合通函时，亦会如同发出本通函一样，尽量以用者称便的形式发出。

7. 以下指明的多份关乎地政总署同意方案的土地注册处通函及法律谘询及田土转易处通函，凡与未建成私人住宅发展项目（不包括私人机构参建居屋计划、夹心阶层房屋计划及住宅发售计划）单位的出售有关，即由本通函取代——

LOCM7	LACO CM1	LACO CM20
LOCM16	LACO CM1B	LACO CM24
LOCM17	LACO CM2	LACO CM25
LOCM19	LACO CM3	LACO CM26
LOCM21	LACO CM7	LACO CM26A
LOCM23	LACO CM7A	LACO CM27
LOCM26	LACO CM7B	LACO CM29
LOCM35	LACO CM7C	LACO CM30
LOCM45	LACO CM8	LACO CM30A
LOCM48	LACO CM10	LACO CM30B
LOCM55	LACO CM14	LACO CM31
LOCM57	LACO CM15	LACO CM35
LOCM63	LACO CM16	LACO CM36
LOCM66	LACO CM17	LACO CM38
LOCM79	LACO CM19	LACO CM39
LOCM83		
LOCM84		
LOCM88		
LOCM97		
LOCM100		
LOCM101		

8. 本通函连同附件及附录的文本，可从上文第 6 段所述的地政总署网址下载。

地政总署署长

地政总署副署长（法律事务）罗弼信代行

分发名单：所有律师

1999 年 5 月 28 日

## 须纳入售楼说明书内的资料

### 1. 导言

对发展项目的一般说明；若已知拟委任的管理人的身分，亦须说明。

### 2. 位置图则

包括有关附近环境的显著特色的最新资料，例如公园、泳池、垃圾收集站等，周围地方的拟作用途（如知悉的话）。

### 3. 按比例绘制的设计蓝图

包括公用设施（如可能的话，亦注明其完成日期）；在发展项目界线内的未开发土地及其拟作用途；所采用的比例。

### 4. 政府租契要点

包括地段编号；租契年期；地段的土地用途限制；若有任何会限制买家的一般法律权益的繁苛租赁条件，亦须加以注明。

### 5. 典型楼层的详细图则

显示单位的所有主要外围尺寸；各单位内每个隔室的外围尺寸；所采用的比例，并以附注告知准买家 (i) 由于楼层越高，结构墙越薄，故高层单位的内部面积一般会较低层单位稍大；(ii) 单位内是否有会影响业主享用单位的特别装置／设备（例如外露喉管），并说明该等特别装置／设备的位置。

建筑物内如有非典型楼层，须另备该楼层的图则。

### 6. 关于楼宇单位大小的附表

以标准出售面积（附录 A）示明各单位的大小，而窗台、天台、平屋顶及露天庭园的面积，则应分别列明。

### 7. 装置及粉饰

请参阅附录 B。

### 8. 建筑物的预计完工日期

### 9. 公契要点

包括公用地方的定义；委任经理人的条款；厘定管理费的原则／基准；管理费按金；以附注告知准买家若他们要求的话，可提供公契的全文。



10. 停车位

注明停车位的位置、数目和最细的尺寸。

11. 交楼时所须缴付的杂项费用

包括清理泥头按金、偿还给卖方的水、电、煤气按金（即使未知确实金额，仍须通知买方他们有责任缴付这些费用）。

12. 售楼说明书的印刷日期

13. 承建商和其他认可人士的名称

14. 斜坡维修

如政府批地规定业主须自费维修任何在有关地段范围以内及／或以外的斜坡，则售楼说明书须有附注，将此规定告知准买家，并告知他们根据公契，全体业主须授以管理人全权，按照有关政府部门所不时发出的所有指示进行必要的斜坡维修工程，而每一名业主均有责任分担该等工程的费用。售楼说明书应载有图则，示明有关地段范围以内及／或以外的斜坡及任何挡土墙或其他已建造或将建造的有关构筑物。

15. 本票

售楼说明书应在显眼之处述明申请人在认购登记时所递交的本票会被兑现，而兑现所得金额会由保证金保存人保存或无息退还申请人。

16. 取消协议

售楼说明书应在显眼之处述明如卖方应买家之要求，（酌情决定）同意取消买卖或在买卖之下的各项责任，卖方会扣除有关单位（及任何停车位）的总买价百分之五；此外，买方尚须负责支付卖方因买卖取消而须支付的所有法律费用、收费或代垫付费用（如有印花税的话，该笔款项亦包括在内）。

## 庐列发展项目的装置及粉饰的 拟议列表

### 外部

#### 外墙

外部粉饰的类型。

#### 窗户

窗框及玻璃的材料。

#### 窗台

窗台的材料及窗槛的粉饰。

#### 花槽

花槽粉饰的类型。

#### 阳台／露台

粉饰的类型；阳台／露台是否有盖。

#### 晒衣装置

晒衣装置的类型及材料。

### 内部粉饰

#### 大堂

大堂内的墙壁、地板及天花板粉饰的类型。

#### 单位内的墙壁及天花板

睡房及客／饭厅的墙壁及天花板粉饰的类型。

#### 地板

睡房及客／饭厅的地板及墙脚线的材料。

#### 浴室

墙壁、地板及天花板粉饰的类型、以及墙身粉饰是否上延至天花板底。

#### 厨房

墙壁、地板、天花板及灶头粉饰的类型，以及墙身粉饰是否上延至天花板底。

### 内部装置

#### 门

门（尤其是通往个别单位的门）的材料、粉饰及配件。

#### 浴室

浴室内的装置及设备的类型及材料；供水系统；沐浴设施，注明只提供花洒设备抑或设有浴缸；如设有浴缸，则注明其大小。

## 厨房

洗涤盆的材料；供水系统；厨柜的材料及粉饰；厨房内所有其他装置及设备的类型。

## 睡房

睡房内所有装置（如衣柜）的类型及材料。

## 电话及天线

电话及天线的位置和数目。

## 电力

有关电力装置的详情，包括安全器件、导管是隐蔽抑或外露、以及电源插座、插座、空调器电源插座等装置的位置和数目。

## 气体／电力供应

气体／电力供应的类型、系统及位置。

## 洗衣机出入水位

洗衣机出入水位的位置及设计。

## 食水供应及喉管

食水喉管的材料，注明食水喉管是隐蔽抑或外露，是否有热水供应等。

## 保安设施

保安服务的说明，包括所有内置装置及其位置。

## 杂项

### 升降机

升降机的来源地国家／品牌；升降机是否直达每一层楼。

### 信箱

信箱的材料。

### 垃圾收集

垃圾的收集方法、垃圾房的位置等。

### 水／电／煤气表

计量表的位置、各单位的计量表是独立抑或共用。

## 附注

- (1) 如有述明来源地国家／品牌，发展商须承诺假若所拟使用的材料缺货，会以同等质素的其他材料代替。
- (2) 须尽可能设置能准确反映已建成单位的大小和结构布局的模拟单位。

### 须纳入价目表内的资料

1. 各单位的售价。
2. 认购手续。
3. 付款条款。
4. 支付法律费用的责任。
5. 签立任何文件所需的行政费用。
6. 假如按揭贷款的选择有限制，须注明各种分期付款办法及利率。
7. 可供出售的单位数目。

## 应买家要求而须提供的资料

1. 物业转易及按揭的费用、印花税。
2. 整套最新发展蓝图（如有的话）及经建筑事务监督根据《建筑物条例》核准的建筑图则。
3. 经法律谘询及田土转易处核准的公契全文。

(译本)  
法律资料表格

附件 II

有关：……〔物业〕

**使用本表格须知：**

1. 本表格为英格兰及威尔斯律师公会发表的 TransAction 2000 议定书的一部分。任何律师或持牌物业转易人均可以任何方式复印本表格。
2. 本表格应以浅白和不含专业术语的语言填写。
3. 本表格内提供的资料应尽可能完整，而且不应提述任何其他文件。
4. 如所出售的并非楼宇单位，则不应使用本表格，而应使用为洋房而设的 TransAction 2000 表格。

这些是你可要约购买上面所指楼宇单位的条款详情。

拟备本表格的卖方律师为：

……〔联络详情〕

请注意：

- 本表格仅为主要条款的摘要。一份简单的文件是无法解释所有有关事宜的：你应取得法律意见。
- 除非明文述明，否则有关资料并不扩及适用于相邻物业。
- 有关资料大部分来自卖方、法定机构及公用设施公司提供的详情。他们须对资料的准确性负责。有关资料提供后，情况可能已有所转变。
- 你不应在未有谘询律师或持牌物业转易人的情况下，签署任何令你须负购买责任的合约。
- 卖方律师通常不能同时代表你行事。
- 你在要约购买任何物业前，应先视察该物业。
- 这些详情并不提供有关物业的修葺及实体状况的资料；要取得该等资料，你应视察有关物业，并谘询测量师的意见。
- 你在要约购买有关的楼宇单位前，应确保所需贷款可供动用，而且亦须有满意的估值。

物 业

拥有权的种类

1. 有关楼宇单位是以批租土地形式出售。

通道权

2. 并无／有以下适用的有关通道权的安排……

服务

3. 并无／有以下适用的有关水、排水、气体及电力服务的安排……

就通道权及服务而言，  
请提供以下详情：(a)所  
享有的权利及有关楼宇  
单位所享有的权利及(b)  
财务责任。

### 家具及裝置

4. 有关的销售包括列于所附同的列表上的家具及装置。卖方可同意包括其他项目或将其分开出售。

请附同固定附着物、装置及内载物的列表。

## 租 契 条 款

### 租契详情

5. 租契载有拥有有关楼宇单位所须负责责任的详细守则。本表格载有主要的详情，但有关其他详细规定，你则应寻求法律意见。

### 租契期限

6. 租契的有效期限直至……。

## 支 出

### 租金

7. 须向业主缴付的租金为每年……镑，按四个季度分期缴付。租金于……增至每年……镑。

### 其他付款

8. 此外，你必须缴付：

- 第一，为整座建筑物投保的保险费中你所占的份额，
- 第二，服务费用，金额为多于一个楼宇单位的占用人所使用的公用部分及建筑物结构的管理、清洁、装修及修葺费用的某个比例。

### 保险

9. 上年度的保险费为……镑。

### 服务费用

10. 过去三年的服务费用为……镑、……镑及……镑。除……外，卖方并不知悉有任何涉及未来重大支出的计划。业主/管理公司持有一个为重大支出而设的储备基金，而该基金须予以供款。

## 修 葺 等

### 外部修葺及装修，以及费用

11.

请提供内部及外部修葺及装修责任的详情。

### 内部修葺及装修

12.

进入物业进行修葺的权利

13. 你有权为修葺有关物业单位而进入建筑物的其他部分，而你亦必须容许其他人进入有关物业单位，以便修葺建筑物的其他部分。

用途限制

14. 现时并无／有以下适用的限制……。卖方要求有以下新的限制……

影响复归权益的有关租契条款及限制性契诺。

## 管 理

公司成员

15. 业主／管理公司由所有物业单位的租契持有人组成。你成为有关物业单位的拥有人时，即成为公司的成员，而放弃有关物业单位时则必须放弃该成员身分。该公司承担有限法律责任，表示你无须就其债项分担任何款项／超出某象征式金额以外的款项，但你可能仍须承担租契下的法律责任。

公司的营运

16. 正如其他公司一样，公司由成员选出的董事局营运。公司必须在适当情况下拟备帐目和举行会议。规管营运该公司的规例为其“章程大纲及章程细则”，卖方律师持有该份文件的文本一份。

## 规 划

规划同意

17. 文件并无显示任何有关规划同意的争议。核准图则通常只在当地的规划办事处提供。

如有需要，请作出修订，以解释规划方面的问题。

核准用途

18. 有关物业的核准用途是作为单独的私人住所，而无须受到任何特别限制。

在适用情况下请作出修订，以解释有关条件，例如由长者占用。

## 一 般 条 款

争议

19. 除下述注明者外，卖方并不知悉有任何关于本物业或相邻物业的争议……



## 通知

20. 除下述注明者外，卖方并无发出或接获任何影响本物业或相邻物业的信件或通知……

## 支出

21. 除税项、电费、气体费、水费及根据租契须付的款项外，有关物业单位的业主无须作出任何付款。

如有额外的付款，请作出修订。

## 程 序

### 正式合约

22. 正式合约将以卖方律师所拟备好的文件拟稿作为蓝本。你及卖方须各自签署一份内容相同的文本。该等文本交换后，合约即对双方有约束力。

### 楼价

23. 楼价必须由你和卖方议定。议价必须在交换合约前完成。

### 物业须空置交出及不受按揭约束

24. 卖方同意在交易完成时离开有关物业单位，并以空置形式将该物业单位移交给你。卖方现时就该物业单位所做的按揭届时将会予以清偿和取消。

### 订金

25. 交换合约时，你必须缴付一笔订金。该笔订金通常为议定楼价的百分之十，但卖方亦可同意收取较低款额。如果你未能完成交易，则可能会丧失该笔订金，而且亦可能须负责赔偿卖方所招致的损失。

### 其他条款

25. 合约为技术性文件，载有规管物业转易过程及关乎可能的或有情况的详细条文。

## 印 花 税

26. 你可能须缴付印花税，印花税是税务局所征收的一种税项。该税项以按比例相应增减的方式计算，所征收款额取决于物业的价格及根据租契所须缴付的租金。你的律师可告知你须缴付多少印花税。

## 由卖方律师持有的文件

- 租契副本
- 上次缴付到期应缴租金的收据
- 过去三年缴付所有服务费用的收据
- 业主／管理公司的章程大纲及章程细则
- 卖方的股份或成员身分证明书
- 过去三年的公司帐目
- 建筑物的保单副本及缴付上一期到期应付保费的收据副本
- 业主或管理公司所制订而仍属有效的所有规例的副本
- 合约拟稿
- 登记册的正式文本 日期：
- 显示所有契诺及地役权的业权概要或撮录
- 卖方的物业资料表格
- 当地查册及附连查询 日期：
- 以下的专门查册：
  - 日期：
  - 日期：
  - 日期：
- 规划同意的副本
- NHBC, Foundation 15 或 Newbuild 保证
- 工程的保证及规格（须予指明）
  
- 其他文件（须予指明）

蒙英格蘭及威爾斯律師公會允許復印

(译本)  
安大略省地产协会  
卖方物业资料陈述书  
(供安大略省使用)

附件 III

**答案必须全面及准确** 设计本陈述书的其中一个目的,是确保买方获提供物业的正确资料,从而保障卖方。本陈述书所载的一切资料,均由卖方向经纪/营业代表提供。接获及使用本陈述书的人,必须确认和同意一点,即**陈述书内的资料只供参考之用,并不对后文所列举的事宜构成一项保证**。经纪/营业代表对本陈述书所载的任何资料的准确性并不负责。

**买方仍须自行作出查询** 尽管本陈述书载有相关资料,买方仍须自行作出查询。买方对每个问题及答案,必须慎重考虑,如有需要,可向卖方或独立的机构(例如市政府)索取额外资料,因为卖方对物业的认识可能会不够全面。买方亦可聘请独立视察员查验物业,以确定物业是否有欠妥之处存在,并且对执漏的成本作出估算。

物业:	
卖方:	

一般资料:	是	否	不详	不适用
1. (a) 本人拥有该物业 年				
(b) 本人由 年 月 日至 年 月 日占用该物业				
(c) 是否有其他人持有该物业的拥有权或其他权益,或以配偶身分持有该物业的权益?				
(d) 如卖方拥有毗连的土地,过去两年内是否已取得分割同意书?				
2. (a) 该物业是否有测量图则?测量日期				
(b) 该测量图则是否显示所有建筑物、改善工程、地役权、据用及通道权的现时位置?				
(c) 该物业是否有任何据用、已登记的地役权或通道权?				
3. 业权或该物业是否受第一拒绝权、选择权、租契、租约或其他放盘所规限?				
4. 该物业的分区是怎样的?				
5. 该物业是否符合分区? 如不符合,是否合法?				
6. 该物业所在地区是否有人提出重新分区的申请?				
7. 土地是否附带任何限制性契诺?				
8. 排水方面是否有任何限制?				
9. 目前是否有任何地方征费或特别税项正被征收或预期会被征收? 如有的话,金额为 届满日期				
10. 你有否从任何人或任何公共机构方面接获任何影响该物业的通知或申索?				
11. 是否已计划在紧接物业的范围内进行公共工程计划? 例如:道路扩阔工程、兴建新高速公路、征用等				
12. (a) 该物业是否有任何部分现时或有待被列作文物?				
(b) 该物业是否座落于被列作文物的地区?				
13. 是否有任何有条件售卖合约、租契或服务合约?例如:火炉、警报系统等。 它们是否可予转让或是否将会被解除?				
14. 该物业所附送的装置或设备是否有任何欠妥之处?				
15. 你是否知道该建筑物或该等建筑物的楼龄?楼龄 加建物:楼龄				
16. 过去曾否有人根据安大略省新家居保证计划提出申索?现时是否还有任何这类申索有待裁定? 安大略省新家居保证计划登记号码				
17. 你是否根据授权书行事?				
18. 出售该物业是否需要缴付货品及服务税?				

供水及废物处置:	是	否	不详	不适用
1. (a) 该物业的供水来源是 <input type="checkbox"/> 市政府 <input type="checkbox"/> 钻孔 <input type="checkbox"/> 挖洞 <input type="checkbox"/> 挖土 <input type="checkbox"/> 湖 <input type="checkbox"/> 社区 <input type="checkbox"/> 其他				
(b) 你是否察觉水量方面有任何问题?				
(c) 你是否察觉水质方面有任何问题?				
(d) 你是否有任何滤水装置?				
2. (a) 该物业设有哪种污水处理系统?				
(b) 你是否察觉化粪池系统有任何问题?				
(c) 是否附有化粪池系统的草图及/或使用许可证? 化粪池系统上次于何时抽泵? 日期				

环境:	是	否	不详	不适用
1. 你是否察觉该物业或其紧接范围内可能存在着任何类别的环境问题或土壤污染问题?例如:有毒废物、地下汽油或燃料槽等。				
2. 在该物业的紧接范围内是否有现存或建议设置的废物倾卸站、废物处置地点或垃圾堆填区?				
3. 该物业的邻近地区是否有任何待决的地产发展项目或计划?				
4. 有关地段是否受水灾影响?				
5. 该物业是否受任何资源保护局或委员会管辖?				

附加评语: .....

结构：	是	否	不详	不适用
1. 你是否察觉有任何结构上的问题?				
2. (a) 你曾否对该物业进行任何翻新、增建或改善工程?				
(b) 是否已取得建筑许可证?				
(c) 最后一次的建筑物视察是否已获批准，又或是否已取得最终的占用许可证?				
3. 据你所知，该建筑物或该等建筑物是否有尿素甲醛隔离层?				
4. (a) 你是否察觉该物业的结构有任何毛病或不符合安大略省的防火守则?				
(b) 该物业是否设有操作正常的烟雾探测器?				
(c) 该物业是否设有操作正常的一氧化碳探测器?				
5. 焚木火炉/烟囱/壁炉是否运作正常?				
6. 你是否察觉中央空调或暖气系统有任何问题?				
7. 你是否察觉地窖或爬行空间有湿气及/或有任何与水有关的问题?				
8. 你是否察觉有由风、火、水、昆虫、白蚁、啮齿类动物、宠物或木朽所造成的损毁?				
9. 你是否察觉屋顶漏水或有任何未作修葺的损毁?屋顶上盖的年龄(如知道的话).....				
10. 你是否察觉电力系统有任何问题? 电线类别： <input type="checkbox"/> 铜 <input type="checkbox"/> 铝 <input type="checkbox"/> 其他.....				
11. 你是否察觉喉管系统有任何问题?				
12. 该物业是否有任何铅制或镀锌金属喉管?				
13. 地毯之下是什么东西?.....				
14. 你是否察觉泳池、热水缸或漩涡水力浴缸有任何问题?				
15. 户外草地的洒水灭火系统是否运作正常?				
16. 是否有家居检查报告可供查阅? 报告日期.....				

共管式大厦：	是	否	不详	不适用
1. 是否有任何已获批准或建议中的特别评估?				
2. 在规则或附例方面，是否有任何可能会更改该物业用途的修订待决?				
3. 单位业权是否已注册?				
4. 是否有任何限制?				
5. 泊车：车位数目..... <input type="checkbox"/> 自置 <input type="checkbox"/> 专用 <input type="checkbox"/> 租赁或特许使用				

租赁资料： <input type="checkbox"/> 适用 <input type="checkbox"/> 不适用	是	否	不详	不适用
1. 据你所知，现时所收取的租金是否合法? 如不合法，请说明原因.....				

租赁一览表	寓所	寓所
租客姓名或名称		
现时租金		
是否有拖欠租金		
上次加租日期		
所持按金金额		
租约届满日期(如有的话)		
租金所包括的项目		

(如超过两个单位，请另外附上租赁一览表)

附加评语：.....  
.....  
.....

就本卖方物业资料陈述书而言，“卖方”包括卖家、业主、准卖家或准业主，而“买方”则包括买家、租客、准买家或准租客。

卖方现声明上述资料正确，并且是以他们截至下述日期为止所实际知道的事实作为根据。在交易完成之前，卖方如知道上述资料有任何重大更改，会将之披露。卖方同意让地产代理将本陈述书的副本给予准买方。

(卖方) \_\_\_\_\_ 日期 \_\_\_\_\_

(卖方) \_\_\_\_\_ 日期 \_\_\_\_\_

附注：卖方须对所有答案的准确性负责

蒙安大略省地产协会允许复印