

法改会就本地已建成住宅物业发表谘询文件

法律改革委员会（法改会）辖下小组委员会于今天（一月八日）发表谘询文件，就改善提供予本地已建成住宅物业买家的资料的建议谘询公众。谘询文件载列法改会辖下售楼说明小组委员会提出的初步建议。

小组委员会主席黄英豪表示，就二手已建成物业卖方披露物业资料的责任而言，现行法例所施加的规定并不足够。在一些海外司法管辖区，楼宇卖方需向准买方提供某些起码的资料。黄英豪指出，鉴于法例欠缺有关积极披露资料的规定，小组委员会在参考过其他司法管辖区的经验后深信有需要引入卖方资料表格的做法。

黄英豪指出，卖方资料表格是一份由卖方填写关于其拟在二级市场放盘出售的单位的资料的表格。表格提供的资料包括出售面积、管理费金额和有关设施的供应等。卖方在市场放盘出售其单位时，不论是否交由地产代理进行，均应提供卖方资料表格。黄英豪先生表示，小组委员会已考虑过在临时买卖协议中加入一些标准条款的做法。

小组委员会就二级市场物业销售提出的主要建议是：

- 香港的相关专业团体应鼓励在已建成住宅物业的销售中采用卖方资料表格。如自愿采用卖方资料表格计划不获支持，政府便应考虑订立法例，强制规定必须提供卖方资料表格。
- 如政府决定强制采用卖方资料表格，也应检讨《地产代理条例》，以协调卖方和地产代理的披露责任。
- 行政部门应考虑设立中央物业资料系统。
- 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，而这标准条款应以法例隐含的形式加入临时买卖协议中。

至于一手市场已建成住宅物业的销售方面，小组委员会的主要建议如下：

- 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。
- 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，则广告应当忠告买家参阅售楼说明书，而广告内所提供的资料必须与售楼说明书内所提供(↑↓相符)。
- 应立例统一多项出售面积的定义为售楼刊物中须予采用的标准。应立例强制将出售面积载入售楼刊物内。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。
- 假如在签订临时买卖协议前没有视察权，售楼说明书应载有关于装置及粉饰的细节。
- 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。

黄英豪补充，小组委员会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。因此，小组委员会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。

这份谘询文件是法改会就住宅物业售楼说明课题进行研究的第三部分。小组委员会就本地未建成住宅物业提交的建议已获载于法改会在 1995 年 4 月发表的报告书中。此外，法改会已于 1997 年 9 月就境外未建成住宅物业的售楼说明发表了最后建议。

如欲索取谘询文件文本，可与香港湾仔告士打道 39 号夏慤大厦 20 楼法律改革委员会秘书联络，亦可在互联网上阅览，网址是：<http://www.info.gov.hk/hkreform/chinese>。谘询期将于 2001 年 3 月 31 日届满，有意提出意见者请于该日或之前把意见书送交法律改革委员会秘书。

完

二〇〇一年一月八日（星期一）