

**香港法律改革委员会  
辖下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》  
摘要**

（谘询文件载录小组委员会的初步建议，供谘询各界人士之用。本摘要只载录谘询文件的概要，有意提出意见者宜参考谘询文件原文。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。本摘要内文所附加的段落编号即谘询文件的段落编号。）

## 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，涵盖了在签订合约前（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》。这草案采纳了法律改革委员会在该报告书所作的大部分建议。

## 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。

## 第 1 章 授命进行研究的理由及研究范围 (第 1.1 至 1.6 段)

### 公众反应

8. 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*

9. 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。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。

### *楼宇由未建成变为已建成*

10. 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。

### 研究范围

11. 发展商为已建成楼宇单位所提供的售楼说明，通常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手市场。

### 反对规管二手市场的论点 (第 1.7 至 1.8 段)

12. 对于将研究范围扩及二手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。理由是政府已引入规管地产代理的计

划，且个别业主是否有所需时间和资源去提供所规定的资料实属疑问。

13. 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。在二手市场上，买家所处地位与卖家一样。

### 赞成规管二手市场的论点（第 1.9 至 1.12 段）

14. 小组委员会所持的论点是其研究范围甚广，足可涵盖二手市场。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。

15. 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。

16. 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手市场出售的已建成住宅物业。

### “已建成住宅物业”的定义

#### 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。

## 第 I 部—— 二手市场

### 第 2 章 适用于二手市场的通则

17. 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

18. 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，其中涵盖失实陈述、违反合约、欺诈性行为、以欺骗手段取得财产或金钱利益、串谋诈骗、实质的欺诈罪和《商品说明条例》（第 362 章）。（第 3.2 至 3.15 段）

《地产代理条例》（第 511 章）现时订有的披露规定（第 3.16 至 3.17 段）

19. 根据《地产代理条例》第 36(2)(a)至(g)条，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：

- 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。

20. 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。

21. 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。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（第 3.18 段）**

22. 从第 3 章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。虽然卖方有义务在临时协议中提供有关物业的基本资料，但买家却要待签订临时协议后才可取得该等资料，这对买家来说帮助不大。

## 第 4 章 卖方的资料披露

### 卖方资料表格（第 4.3 至 4.12 段）

23. 为解决着令卖方积极披露资料规定从缺的问题，我们建议引入卖方资料表格。卖方资料表格是卖方在市场放售其单位时必须填妥的表格，不论其单位是否经由地产代理放售亦然。卖方资料表格应载有放盘售予准买家的单位的详情。

24. 卖方资料表格并非新意念，一些海外司法管辖区已建议采用或已采用与卖方资料表格相若的做法。第 4 章就英格兰及威尔斯、美国爱达荷州、美国维珍尼亚州和加拿大安大略省就卖方资料表格的使用情况作出比较研究。

### 向卖方施加积极披露责任的四种做法（第 4.13 至 4.15 段）

25. 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作法可有四种之多：

- 卖方资料表格纯属自愿做法（例如英格兰及威尔斯律师公会建议引进的法律资料表格）；
- 立法规定强制采用卖方资料表格（例如美国爱达荷州便采用这种做法）；
- 具弹性的法定安排（获美国维珍尼亚州采用）。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。
- 地产代理实务守则（安大略省采用这种做法）。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。

### 卖方资料表格应属自愿性抑或强制性？（第 4.42 至 4.43 段）

26. 我们认为香港的有关团体（例如律师会、地产代理监管局）应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。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日后适当时机检讨有关情况。如果届时自愿填妥有关表格的做法尚未确立为市场惯常做法，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。

## 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：

### 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（第 4.44 段）

27. 现时，不同类别的物业资料是由不同的政府部门负责提供。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。

#### 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

### 保障家居置业者的标准条款（第 5.2 至 5.6 段）

28. 在香港，律师通常是只在买卖双方签订临时协议后才聘任的，以致临时协议的条款可能不符合买家的最佳利益。为加强对买家的保障，我们认为临时协议应包括某些标准条款。

### 冷静期（第 5.7 至 5.14 段）

29. 在澳大利亚维多利亚省，冷静期适用于价值低于 250,000 澳元的物业交易，让买家可于冷静期仔细考虑有关交易，不致因卖家或地产代理所施加的不当压力而受影响。

30. 反对冷静期的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，便可杜绝这问题。

31. 我们认为澳大利亚只让低价物业的买家享有冷静期优待的做法是没有充分理由的。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。

#### **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（以金额较低者为淮）。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（第 5.15 至 5.25 段）**

32. 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，如果合约中已订明贷款人的身分，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”。

33. 在香港，“买卖取决于能否取得资金”的条款亦适用于某些特别形式的合约。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。我们欢迎各界人士就临时协议内应否加入“取决于能否取得资金”这条款发表意见。

#### **测量报告（第 5.26 至 5.34 段）**

34. 香港有人建议二手物业的卖方应向准买家提供其处所的测量报告。测量报告会述明曾在处所内进行的违规建筑工程和其他如漏水等问题。反对意见认为，内容全面的测量报告所需费用甚巨，可能远超逾其带来的益处，况且物业买卖双方均可能不愿承担有关开支。因此，关于在临时协议中加入买家有权取得令人满意的测量报告的规定作为标准条款这建议的可行性，我们希望听取公众的意见。

#### **视察权（第 5.35 至 5.38 段）**

35. 在香港，二手市场已建成单位的买家通常获准在买卖交易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。不过，我们不赞成规定买卖二手物业有

视察权，理由是这种规定实际上难以施行，尤其对连现有租约出售的物业而言更是不切实际。

**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

36. 本章摘要说明关于二手市场已建成单位的销售的建议。

# 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 适用于一手市场的通则（第 7.4 段）

37. 一手市场的已建成单位，是因获发给占用许可证而变为“已建成”的单位。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书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。

### 强制提供售楼说明书（第 7.5 至 7.12 段）

38. 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。

**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。

**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。

### 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。

### 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（第 7.13 至 7.14 段）

39. 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。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 发展商所采用的楼面面积量度方法

### 导言（第 8.1 至 8.2 段）

40. 量度楼面面积的方法主要有两种，即建筑面积及出售面积。现时并无法例规定必须在售楼刊物中披露所采用的量度方法。然而，法律改革委员会在以往发表的关于未建成住宅单位的报告书中，已就披露楼面面积的量度方法作出建议。

### 出售面积（第 8.3 至 8.4 段）

41. 法律改革委员会建议为所有本地未建成住宅物业的出售面积采用一个统一的定义。法律改革委员会亦建议这个统一的定义应在售楼刊物中强制使用和披露。我们认为这些建议亦应扩及适用于本地一手市场的已建成住宅物业。

### 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（第 8.5 至 8.7 段）

42. 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（甚至政府）在公用地方方面采用不同的比率，因此引起诸多混淆。

43. 虽然我们认为是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（第 8.8 至 8.9 段）

44. 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。我们认为长远的目标，应当是使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。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

### 楼面平面图（第 9.2 至 9.4 段）

45. 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。然而，我们不认为有必要规定在已建成物业的售楼说明中提醒买家楼价会按出售面积变更（因修订建筑图则所致）而调整。

#### 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

### *先前的建议（第 9.7 至 9.8 段）*

46. 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。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。

### *视察权（第 9.9 至 9.13 段）*

47. 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，他便能验明处所的装置及粉饰的制造商及质量，故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）。然而，如买家在签订买卖合同前是无视察权的，便必须为买家提供额外保障。

#### 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 (第 9.14 段)

#### 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。

#### 模拟单位 (第 9.15 段)

48. 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。

#### 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 (第 9.18 至 9.21 段)

49. 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。

## 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。
- (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（第 9.22 段）

### 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（第 9.23 至 9.24 段）

50. 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。

### 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（第 9.25 段）

51. 已建成单位是指有占用许可证的单位，故这类单位可能只是结构上成形，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。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。

### 买卖完成日期及交吉日期（第 9.28 至 9.29 段）

52. 买卖完成日期及交吉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”），买家便可根据有关资料安排搬迁及财务事宜。

### 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。

#### 原买家向二手买家转售（第 9.30 至 9.31 段）

53. 取消协议的程序和行政费往往没有在售楼说明书内清楚说明。

#### 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说明。

#### 确认人售楼的风险（第 9.32 至 9.35 段）

54. 如已建成物业在尚未完成首次交易的法律手续时便转售予二手买家，则所有二手买家都是以“确认人”身分签署文件。在法律上，有关单位的权益会直接由发展商转移至一连串二手买家中的最后一人，而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。

55. 我们相信为保障二手买家，律师会应考虑(a)规定律师担任转售物业楼款的托管人和(b)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。

56. 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）

### 财务安排（第 10.2 至 10.3 段）

57. 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。

### 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。

### 就逾期支付楼价所收取的利息（第 10.4 段）

### 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。

### 冷静期（第 10.6 段）

58. 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。

### 临时买卖协议（第 10.7 至 10.10 段）

59. 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。

**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（第 10.11 段）**

60. 我们认为，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之权利，则临时订金不应被没收。这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（第 10.12 至 10.14 段）**

61. 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。

**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。

**承建商向发展商作出的保证（第 10.14 至 10.17 段）**

62. 政府租契的获批地人多属发展商的附属空壳公司。有些发展商会将附属空壳公司清盘，以规避妥修欠妥之处的法律责任。

**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。

63. 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行性。房屋委员会的私人机构参建居屋计划的工程项目已施行这项规定，成效良好。我们亦乐于就此课题听取公众的意见。

## 公契

### 公契指引（第 10.23 段）

64. 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，但这条法例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（第 10.24 至 10.27 段）

#### 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（第 10.28 段）

#### 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。

### 私家斜坡的维修（第 10.29 至 10.30 段）

65. 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。

**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（第 10.31 段）*

**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（第 10.32 至 10.37 段）*

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

**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，并提议买家就此事咨询其专业顾问。

*撮要翻译政府租契（第 10.38 段）*

67. 我们认为政府应以浅白的中英文将政府租契撮要写出。

*地租的分摊（第 10.39 段）*

68. 有投诉显示，一些代表买家行事的律师在完成买卖交易前没有查究地租是否已经清缴。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任妥为分摊。

## 出售单位的价格和数目（第 10.40 段）

### 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（第 10.41 段）

69. 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。我们认为应就本地已建成单位作出同样的建议。

### 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。

#### 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（第 10.42 段）

### 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。

## 第 11 章

70. 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。

## 第 12 章 公众教育的重要性

71. 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。