

香港法律改革委员会

研究报告书

售楼说明 (论题三十二)

1995年4月

香港法律改革委员会

研究报告书

售楼说明

目录

章数	页
导言及概览	1
背景	1
研究范围	2
小组委员会的成员	2
会议	3
咨询意见	3
研讨范围	4
海外住宅楼花	4
已落成住宅物业及商业楼宇	4
住宅楼花	4
我们对“住宅楼花”定义的建议	5
“同意方案”及“非同意方案”	5
(i) 同意方案	5
(ii) “非同意方案”	5
词汇	6
词汇	7
第 1 章 楼面面积的计算方法	11
导言	11
楼面总面积（或称“建筑面积”）	11
两种计算建筑面积的方法	11

我们就建筑面积提出的建议	13
实用面积	13
我们就实用面积提出的建议	15
第 2 章 平面图	16
导言	16
平面图附载的资料	16
高层及低层的内部面积	17
与更改平面图有关的标准条款	17
楼宇建成时发展商须将实用面积通知买家的法律责任	17
承重墙	18
单位内的特别装置	18
我们就平面图提出的建议	18
第 3 章 楼宇装置和装饰	20
导言	20
有关楼宇装置和装饰的说明的问题	20
田土注册处通函第 101 号	20
提供处理冲厕水 / 厕所污水的设施	21
我们就楼宇装置和装饰提出的建议	22
不同语文版本的售楼书出现分歧	22
我们就不同语文版本出现分歧提出的建议	22
模拟单位	22
我们就模拟单位提出的建议	23
第 4 章 位置图及设计蓝图	24
(或称地盘平面图及发展蓝图)	
导言	24
田土注册处通函第 101 号	24
地产建设商会	25
我们对地产建设商会的反对意见的看法	25
物业发展范围内土地的用途与毗邻土地的用途	25
我们就位置图提出的建议	26
我们就设计蓝图提出的建议	26
我们就土地用途提出的建议	27

第 5 章	建筑完成日期和交易完成日期	28
	完成日期的重要性	28
	现时有关完成日期的问题	28
	买卖合同所载的建筑完成日期	28
	发入伙纸及完工证的预计日期	29
	完成交易及交出空置管有权的预计日期	30
	决定何时缴付楼价之事件的预计发生日期	30
	我们就建筑完成日期及交易完成日期提出的建议	30
第 6 章	转让业权给二手买家所收取的费用	31
	转让楼花给二手买家的方法	31
	在售楼书披露转让的费用	31
	在售楼书或价目表注明资料	31
	政府的土地供应及物业价格专责小组	32
	我们就转让楼花予二手买家提出的建议	32
第 7 章	财务安排	33
	有关按揭服务的资料	33
	提供按揭服务的发展商	33
	年利率	33
	我们就财务安排提出的建议	33
	延迟缴付楼款所收取的利息	34
	我们就延迟缴付的款项的利息提出的建议	34
第 8 章	临时买卖合同	35
	导言	35
	同意方案物业的临时合约	35
	我们就同意方案物业的临时合约提出的建议	36
	不属于同意方案的物业的临时合约	36
	我们就不受同意方案制约的临时合约提出的建议	37
第 9 章	交易完成前的视察权和楼宇保养期	38
	现行做法	38

在交易完成前应否有权视察楼宇	38
好处	38
弊端	38
结论	39
保养期	39
我们就保养期提出的建议	40
第 10 章 公契	41
导言	41
要点	41
公契内容日后有变	41
中文译本	42
私家斜坡的维修	42
持续的财务责任	42
以“专业顾问”取代“律师”一词	43
我们就公契提出的建议	43
第 11 章 土地契约的条件	45
导言	45
土地用途限制	45
地契年期	45
特别地契条件	46
我们就地契条件提出的建议	46
第 12 章 供出售的单位的价及数目与内部认购	48
楼价	48
我们就价目表提出的建议	49
供出售的单位的数目	49
以私人配售方式进行内部认购	49
回购协议	50
我们就可供出售的单位的数目及内部认购提出的建议	50
第 13 章 杂项资料	51
导言	51

承建商及委任建筑师的名称	51
我们就承建商和委任建筑师的名称提出的建议	51
缴付交易费的责任	52
我们就交易费提出的建议	52
印刷售楼书的日期	53
我们就售楼书的日期提出的建议	53
取得单位管有权时要缴交的附加费用	53
我们就附加费用提出的建议	54
缴交给政府的许可证费和获得通行权的费用	54
我们就缴交给政府的许可证费和获得通行权的费用 提出的建议	54
泊车位	54
我们就泊车位提出的建议	55
第 14 章 售楼书之提供	56
导言	56
售楼书之提供	56
售楼书以外的推售广告	57
我们就售楼书及其他宣传售楼方式提出的建议	58
第 15 章 落实建议的方法	59
落实方法	59
自我监管	59
藉行政措施管理	59
立例管制	59
刑罚	60
民事补救办法	60
(a) 撤销合约	60
(b) 赔偿	61
(c) 建议中的法定侵权行为的特色	62
建议中的改革与现时买卖合同提供的补救办法两者 之间的关系	62
发展商的定义	63
我们就落实方法提出的建议	64
第 16 章 建议摘要	65

模拟售楼书及模拟价目表	65
建议摘要	65
“住宅楼花”的定义	65
楼面总面积（或称建筑面积）	65
实用面积	66
平面图	66
楼宇装置和装饰	67
不同语文版本的售楼书所述之楼宇装置和装饰 的说明出现分歧	67
模拟单位	67
位置图	68
设计蓝图	68
土地用途	68
建筑完成日期及交易完成日期	68
转让楼花予二手买家	69
财务安排	69
延迟缴付的款项的利息	69
同意方案物业的临时合约	69
不受同意方案制约的临时合约	70
保养期	70
公契	70
地契条件	71
价目表	71
供出售的单位的数目及内部认购	71
承建商和委任建筑师的名称	71
交易费	72
售楼书的日期	72
附加费用	72
缴交给政府的许可证费和获得通行权的费用	72
泊车位	72
售楼书及其他宣传售楼方式	72
落实建议的方法	73

第 17 章 我们就一些问题得出的观点 75

不属于同意方案的物业的临时合约	75
承建商给发展商的保证	75
保养期	76
维修私家斜坡	76

买卖合同内有关更改平面图的条款	76
附件 I 模拟售楼书	77
附件 II 模拟价目表	107
附件 III 田土注册处通函第 101 号	112
附件 IV 就咨询文件提出意见之人士 / 团体	121
附件 V 法律咨询及田土转易处通函第 7 号	123

导言及概览

背景

1. 在任何社会，购买物业可能是每个人最重要的投资。香港物业价格高踞全球前茅之列，因此这是很有可能的。在香港购买一个楼宇单位，买家要负上沉重的经济包袱，在大多数情况下，需要承担长达 10 年至 20 年的按揭还款。

2. 近年本港物业价格飙升，市民要用较大部分的家庭入息按月偿还按揭贷款，而据规划环境地政科于 1994 年 6 月发表的“土地供应及物业价格专责小组报告书”，在 1990 年至 1993 年年底期间，按揭贷款平均每月还款额与家庭入息中位数的比例（或称“负担能力指数”）显著上升，由 1990 年约为 75 点，升至 1994 年年底 90 点左右。¹ 负担能力指数上升，表示香港一般家庭要动用比以前较大部分的收入作按揭还款。

3. 虽然有关物业的交易对一般人来说是件很重要的事情，但在香港买楼的人很多时未能获得准确及充足的售楼资料，这问题尤以购买未落成楼宇单位最严重。楼花买家在购买单位时并无机会看到现成楼宇单位，主要的发展商通常会设置示范单位，但发展计划规模小的发展商却很少甚至没有提供示范单位。

4. 推售楼花的资料不足或有误导成分，这问题是多方面的。例如，建筑面积并无一个标准的定义，不同发展商遂把不同部分的公用地方计算在建筑面积之内，售楼刊物亦通常不载述实用面积，因此有数次出现住宅单位的真正面积远小于售楼刊物所显示的面积的情况。报章近日有报导称，有一批“缩水”住宅单位不久会在市面出售，其中有些单位的面积小于 100 平方呎。在这些住宅单位之中，有些单位的洗手间面积只有 1 米乘 1 米。² 此外，售楼说明书的平面图提供的资料通常不足甚至错误，导致购楼者对所购楼宇单位一知半解，而楼宇装置和装饰的说明，以及位置图和设计蓝图的制作亦很粗略，有时更会误导他人。

¹ 见 1994 年 6 月规划环境地政科发表的“土地供应及物业价格专责小组报告书”第 2.4 段及附件 B。

² 见 1994 年 10 月 18 日南华早报及东快讯。

5. 许多售楼说明书甚至不注明一个确实的完成日期，亦经常有延误交楼的投诉。售楼刊物通常不述及财务安排、转名费用和收楼时要缴付的附加费，购楼者因此不能就物业交易作出适当预算。公契是订明多层楼宇管理事宜的重要文件，但售楼刊物未必载述公契条款以便购楼者知悉；公契条款亦未必翻译成中文让大多数只谙中文的购楼者明了。此外，售楼刊物有时并无载明地契条款，以致有投诉谓市民被误导买了商业或工厂单位，以为可作住宅使用。

6. 上述祇是在香港购买未落成楼宇单位的人遇到种种困难的一部分。鉴于购买楼宇单位的经济负担巨大，我们认为购楼者应获得充足而准确的售楼资料，尽管这会加重发展商的成本及对其引致不便。

研究范围

7. 法律改革委员会于 1992 年 6 月由当时的署理律政司及署理首席大法官授命研究以下事项：

“当局就售楼资料或说明内容不足或有误导成分制定法律保障有意购买和已购买未落成住宅物业（俗称住宅楼花）的人士，这些法律需否更改？如需要的话，又应如何更改？”

小组委员会的成员

8. 1992 年 11 月，法律改革委员会委任一个由罗德立教授担任主席的小组委员会，以研究上述事项及向法律改革委员会作出改革建议。小组委员会的成员为：

罗德立教授 (主席)	香港城市大学法律学院院长 律师
---------------	--------------------

宝礼先生	地政总署首席律师
------	----------

张少卿女士 (任期由 1993 年 1 月 5 日至 12 月 1 日)	布政司署规划环境地政科 首席助理规划环境地政司 (地政)
---	---------------------------------

余若薇女士	御用大律师
-------	-------

李景勋先生	李景勋、雷焕庭建筑师事务所首席合伙人
梁宝荣先生 (任期至 1992 年 11月30日)	布政司署规划环境地政科 副规划环境地政司(地政及规划)
文礼信先生	怡和有限公司常务董事
司空北骥先生	香港大学法律学院讲师 律师
萧伟全先生 (任期由 1993 年 11月19日起)	布政司署规划环境地政科 首席助理规划环境地政司(房屋政策)
邬满海先生	房屋署高级助理署长

9. 小组委员会秘书由高级检察官梁满强先生出任。

会议

10. 小组委员会于 1992 年 12 月 11 日召开第一次会议,直至 1994 年 9 月 23 日为止,共召开 22 次会议。

咨询意见

11. 小组委员会于 1994 年 4 月 11 日以出版咨询文件形式发表中期报告(下称“咨询文件”)。该咨询文件载有小组委员会关于香港住宅楼花售楼说明的中期建议。传阅咨询文件的目的是邀请地产发展商、地产代理商、律师、市民和其他有关人士,就此课题及中期建议发表意见。

12. 咨询文件的咨询期于 1994 年 6 月 30 日结束。曾发表意见的人士及团体的名单现载于附件 IV。小组委员会已考虑过所有意见,并对中期建议作出一些修订。小组委员会作出最后建议时,尽量平衡有利益冲突的各方的意见,但其最终目的仍是保障消费者。虽然本报告书只集中讨论部分意见,但小组委员会已就所有意见作出适当及详细的考虑。

研讨范围

13. 由于小组委员会的研究范围局限于未落成的住宅物业，所以他们的研究并未旁及工商业楼宇及在发售时已落成的住宅楼宇。

14. 然而，同时包括住宅及商业单位的楼宇在香港是颇普遍的，因此小组委员会亦有研究这些楼宇的楼花，但祇针对当中的住宅部分。

15. 住宅楼花的主要售楼说明是透过派发售楼说明书及价目表提供的，因此小组委员会曾考虑需否改良售楼书和价目表的质素和可靠性，以便为买家提供更佳的保障；如需要的话，又有何最佳方法达致这目的。

16. 在研究过程中，小组委员会为了搜集背景资料和有用的意见，曾参考各类文件，其中包括消费者委员会于 1991 年 10 月发表的“关于向楼花准买家披露资料之研究”（“A Study on the Disclosure of Information to Prospective Purchasers of Uncompleted Units”）（下称“消委会报告书”）。

海外住宅楼花

17. 公众人士就咨询文件提出的意见，显示市民是强烈支持管制在香港售卖或宣传的海外住宅楼花的售楼说明。但小组委员会认为宜先完成有关售卖香港住宅楼花的建议，然后才研究性质不同和更为复杂的海外住宅楼花问题。

已落成住宅物业及商业楼宇

18. 公众人士的反应亦显示极支持管制已落成住宅物业及商业楼宇的售楼说明。涉及这类物业的问题和涉及未落成住宅物业的同样是众所周知。律政司及首席大法官将会考虑需否扩大小组委员会现时的研究范围，以处理这些问题。

住宅楼花

19. 小组委员会的研究范围提及“住宅楼花”。

20. 我们认为“住宅楼花”可简单地界定为尚未经建筑事务监督根据《建筑物条例》（第 123 章）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。这定义同时适用于同意方案和并非该方案的物业。（本章稍后会解释何谓同意方案及“非同意方案”。）

21. 获豁免的新界屋宇是没有入伙纸的。但由于大多数物业发展均需要入伙纸，我们认为以有否入伙纸来界定是否住宅楼花是最适合的。至于获豁免的屋宇，则应分开考虑。

我们对“住宅楼花”定义的建议

22. 我们建议“住宅楼花”是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。我们建议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。

“同意方案”及“非同意方案”

23. 未落成楼宇可以受两种方案规管；即“同意方案”及“非同意方案”。本报告书稍后会经常提及这两种方案，所以宜于此处略作解释。

(i) 同意方案

24. 同意方案适用于政府地契规定必须预先获得地政总署署长发出同意书方可出售楼花或以其他方式把楼花脱手的地段之发展。此方案亦适用于根据《业主与租客（综合）条例》（第7章）发出包括禁止业主在未获得地政总署署长预先同意的情况下协议出售楼花这条条款的豁免令。

25. 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职责转予其他政府官员后，现已由地政总署的法律咨询及田土转易处负责。有关发出同意书的规则，载于由地政总署署长不时发出的法律咨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修改，以保障楼花买家。

(ii) “非同意方案”

26. “非同意方案”涉及那些地契条件没有规定必须预先获得地政总署署长同意方可出售楼花的物业发展。假如一位律师同时代表楼

花买卖双方，该律师须遵守《律师（执业）规则》第 5C 条的规定及香港律师会制订的其他执业指引，并采用买卖合同的标准版本；该标准版本与同意方案所采用的非常相似。

词汇

27. 为帮助读者明白此报告书的内容，后页载列有关词汇的解释以供参考。

词汇

自然灾害

由不受控制的自然力量，如风暴、洪水、地震等所造成的现象。

转让契

楼宇单位卖方把楼宇单位业权转移给买方的法律文件。透过接受产权的转让，买方便成为楼宇单位的新业主。

买卖合同

卖方同意以所订价格把楼宇单位售给买方的法律文件。该文件亦详述买卖双方直至买卖合同会由转让契取代的交易日那天为止的权利和责任。买卖双方签署买卖合同前，通常会先签署一份列明买卖合同重点的临时合约，因此相对于临时合约而言，买卖合同有时被称为“正式”合约。

委任建筑师

负责有关物业发展的建筑师。建筑事务监督管有一份根据《建筑物条例》（第 123 章）第 3 条核准的委任建筑师名单。

回购协议

根据回购协议，发展商会先将部分留作内部认购的单位分配给地产代理商，然后再由他们以较高价格转售给公众谋取利润，发展商并承诺假如地产代理商未能把单位转售给公众以获取利润，他们便会向地产代理商购回有关单位。

完工证（俗称“满意纸”）

表明政府土地契约或批地规约内的某些条文已获遵守的证明书。

完成

可指“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

发给房屋委员会居者有其屋计划的楼宇单位的并非是入伙纸，而是楼宇落成证明书。

建筑完成

指某项发展计划的楼宇单位竣工。

确认人

假如买家在完成原有买卖的交易前将楼花转售给二手买家，包括该买家在内的所有二手卖家将以“确认人”身分在转让契上签名，而有关单位的法定权益将会由发展商直接转移给最后的买家。

发展商

从物业发展的个人或公司。

公契（Deed of Mutual Covenant）

公契是一份法律文件，纪录各单位业主就一幢划分成多个单位的建筑物的使用、保养、修葺、保险、开支、管理等事宜达成的协议。

保养期

发展商负责修妥物业及其装设的明显不妥善之处的期限。同意方案物业的保养期通常为 6 个月，由买卖完成，即订立转让契起计。

衡平法按揭（Equitable Mortgage）

购买楼花的人只取得衡平法权益，因此楼花按揭是采用“衡平法按揭”的形式办理。待单位落成及订立转让契后，楼花买家便会取得有关单位的法定权益。

获豁免屋宇

指根据《建筑物条例（新界适用）条例》（第 121 章）获豁免的屋宇。香港法例第 121 章第 5 条订明，在新界地区为非工业用途、社区用途、农业用途或取代临时搭建物而建造建筑物的建筑工程，可获豁免受《建筑物条例》规限。

楼宇单位

请参阅“单位”。

不可抗力

不由自主的力量；超乎寻常的力量；基于迫切需要的驱使。

政府土地契约（简称“地契”）

又称“土地契约”或“官地契约”。指政府在其他承诺人承诺缴付地价及 / 或地租的情况下，批准其在指定期间内使用有关土地的法律文件。

内部认购

内部认购指向个别买家而非公众出售楼宇单位。属同意方案的物业发展，不超过一成的单位可留作内部认购。

交易完成

指物业转易过程的最后一个步骤；届时买卖双方会签订转让契，而买方亦会缴足全部楼价，并取得楼宇的法定业权，买方亦通常会取得物业的空置管有权。

按揭

以地产物业作抵押向他人（通常是银行）借款。假如抵押品是楼花，按揭会采用“衡平法按揭”（Equitable Mortgage）的形式办理；假如抵押品是已落成的单位，则会采用“法定押记”（Legal Charge）的形式办理。

入伙纸

建筑事务监督根据《建筑物条例》（第 123 章）第 21 条批准新落成建筑物入伙的文件。

临时合约

临时合约通常是物业交易中买卖双方签订的第一份合约。它旨在初步订明有关交易的重要事项，此文件将会由一份稍后签立的正式买卖合同取代。

公开认购

将楼宇单位向公众人士发售。请另外参阅“内部认购”。

买家

本报告书内“买家”是指任何购买楼花的人，包括从发展商买入单位的第一手买家，亦包括其后以物业转售方式购入单位的人。

撤销

指取消合约。

售楼说明书（简称“售楼书”）

由发展商印发载有拟售楼宇单位资料的文字宣传材料。本报告书载有关于售楼书应提供什么售楼资料的建议。

售楼刊物

由发展商印发用来提供拟售楼宇单位资料的任何宣传材料，这些材料通常以售楼书及价目表的形式出现。

单位

在本报告书内，这词与“楼宇单位”一词等同。每座多层大厦会分割成多个单位，而根据公契，每个单位在整个物业发展所在地上占有若干个“不可分割”份数。

楼花

指仍待建筑事务监督发出入伙纸的楼宇单位。

第 1 章 楼面面积的计算方法

导言

1.1 就每个单位的楼面面积提供正确而足够的资料对买家极为重要。否则买家无法就有关单位是否切合他们的需要作出一个明智的决定。

1.2 现时法律并无规定售楼刊物必须透露单位的楼面面积。

楼面总面楼（或称“建筑面积”）

1.3 发展商在售楼刊物内一般会列明单位的建筑面积，但“建筑面积”一词并无标准的定义。缺乏一个用来计算建筑面积的标准方法会产生一些既武断又导致买家获得误导资料的计算方法。

1.4 香港买家在比较物业的价格时，通常以物业的建筑面积衡量。当他们谈及某物业每平方米售价时，通常是指建筑面积而言。纵观本地主要报章的地产篇幅，可见发展商及个别卖家普遍均以建筑面积为计算方法。

1.5 为了替惯以建筑面积作为计算方法的置业者提供内容广泛的指引，我们认为地产市场采用划一的建筑面积定义是有其好处的。为此，有关方面，包括发展商、地产代理商、其他专业团体及政府部门，应采纳同一个建筑面积定义。

两种计算建筑面积的方法

1.6 住宅单位的建筑面积通常指实用面积连同分摊予每个单位的有上盖公用地方的面积的某个份数。问题往往出现于采用不同的方法来界定公用地方。

1.7 我们研究过现时两种计算建筑面积的方法。第一种方法为发展商惯用，大致上与消委会报告书建议的定义相同。¹ 根据该定义，“公用地方”包括所有通道及例如泵房、电力变压房及升降机房等附属设施所占用之面积。

¹ 见消委会报告书（英文本）第 14.17 段所指的消委会模拟售楼书第 8 及 16 页。

1.8 第二种计算建筑面积的方法见于《建筑物（规划）规例》第23(3)条，是建筑事务监督根据《建筑物条例》（第123章）核准全港物业发展的建筑图则时采用的方法。

1.9 《建筑物（规划）规例》第23(3)条规定：

- “ (a) 就第19、20、21及22条而言，除第(b)节另有规定外，建筑物的楼面总面积是指在每一层楼面（包括地面以下的任何楼面）量度得出的建筑物外墙以内的面积，另加该建筑物内，以露台整体尺寸（包括其各边厚度）计算得出的每个露台的面积，以及该建筑物外墙的厚度。
- (b) 在为施行第20、21及22条而计算楼面总面积时，建筑事务监督可对任何他信纳是完全建作或拟作停泊汽车或汽车上落客货用的楼面面积，或完全由操作升降机、空调或暖气系统或类似设施的机械或设备所占用的楼面面积，不予理会。”

1.10 上述《建筑物条例》的定义，仅计算那些一般称为通道的“公用地方”。计算建筑面积时，并不包括空调及机器房、垃圾房、泵房、电力变压房、水箱、升降机房、升降机和贯通各层停车场的楼梯等公用地方，但包括会所、管理处和管理员房间所占用的地方。此外，窗台亦不计算在内。

1.11 根据《建筑物条例》的定义计算出来的建筑面积，与根据惯用方法计算所得的不同。惯用方法通常包括升降机、贯通各层停车场的楼梯等地方的面积，亦包括如电力变压房、发电机房、空调及机器房等附属设施的面积。现时，由于不同发展商会将以上提及的地方按不同的比例纳入建筑面积内，因此引致颇多混乱。

1.12 我们认为《建筑物条例》的定义清晰明确，用来计算建筑面积不会引致任何误解，而且按照此定义计算得出的建筑面积，会跟核准的建筑图则上的建筑面积相符。

1.13 从公众人士的回应可知，他们极支持统一建筑面积的定义，但对应采用那一项定义却意见纷纭。我们已考虑过所有建议，并认为《建筑物条例》的定义最适合。

1.14 虽然我们赞成采用《建筑物条例》的定义，但须对其作出若干修订，以确保这定义在应用上是符合实际的需要。

1.15 例如，《建筑物（规划）规例》第 23(3)(b)条授予建筑事务监督酌情权，“可对任何他信纳是完全建作或拟作停泊汽车或汽车上落客货用的楼面面积，或完全由操作升降机、空调或暖气系统或类似设施的机械或设备所占用的楼面面积，不予理会”。我们认为建筑面积的定义，应清楚说明第 23(3)(b)条所提及的楼面面积，不计算在建筑面积内。

1.16 《建筑物条例》的定义仅说明计算建筑面积时应包括那些公用地方，但并无说明分摊公用地方面积予个别单位的方法，因此我们认为售楼刊物应清楚载明用来计算建筑面积的分摊公用地方面积的方法。

1.17 我们认为如果任何并非属于一座楼宇之一部分的设施要计算在建筑面积内，应在售楼刊物内说明将这些设施的面积的份数按比例分摊予个别单位的方法。

我们就建筑面积提出的建议

1.18 我们建议立例统一楼花售楼刊物内建筑面积一词的定义。售楼书所显示的建筑面积必须与核准的图则相同，更应于售楼刊物清楚载明分摊公用地方面积的份数予个别单位的方法。

1.19 为此，我们建议将香港法例第 123 章《建筑物（规划）规例》第 23(3)条对建筑面积的定义，按上文第 1.14 段作出修订，然后引用为所有楼花售楼刊物用来计算建筑面积的标准定义。建筑面积的定义不应包括如空调及机器房、垃圾房、泵房、电力变压房、水箱、升降机房、升降机及贯通各层停车场的楼梯等公用地方，但包括会所、管理处和管理员房间所占用的地方。

1.20 我们进一步建议如果任何并非属于一座楼宇之一部分的设施要计算在建筑面积内，应在售楼刊物中说明将这些设施的面积的份数按比例分摊予个别单位的方法。

实用面积

1.21 实用面积与建筑面积不同。实用面积具有一套普遍为人接受的计算方法。以前的屋宇地政署与香港律师会检讨过同意方案楼宇的买卖合同标准版本所采用的实用面积定义。该检讨于 1993 年 6 月完成。

1.22 检讨的结果是由 1993 年 7 月 1 日起给实用面积一词采纳了一个清晰的定义。² 以下是实用面积的定义：

- (1) 就四周有围墙的单位而言，指该单位的楼面面积（包括任何露台及门廊的楼面面积），由该单位的围墙外侧开始量度（但假如该围墙是分隔两个毗邻单位，便应由围墙厚度的中点开始量度），并包括该单位的内部间隔和柱位，但该单位的围墙以外的公用部分除外；惟假如任何围墙与公用地方毗邻，将包括与公用地方毗邻的围墙的整个厚度；
- (2) 就阁楼而言，指该阁楼的楼面面积，由该阁楼的围墙内侧开始量度；
- (3) 就并非着地的窗台而言，指该窗台的面积，一边由该窗台的围墙或玻璃窗外侧开始量度，另一边由窗台与着地墙壁的接连点开始量度，但该墙壁的厚度不计算在内；
- (4) 就泊车位而言，指该车位的面积，由车位分界线或围墙的内侧开始量度（采用何种方法视乎情况而定）；
- (5) 就庭园、台地、花园、平台或天台而言，指该庭园、台地、花园、平台或天台的面积，由其界线的内侧开始量度；如界线是以围墙组成，则由围墙的内侧开始量度。

假如物业附有任何上述的设施，便须于买卖合同内指出及说明每项设施的实用面积。

1.23 当局制订上述实用面积的定义时已向各团体咨询，并由 1993 年 7 月 1 日起纳入所有买卖合同之内。³ 因此，我们认为法例应确认此定义为所有楼花售楼刊物用来说明楼面面积的标准方法。

1.24 目前，只有同意方案楼宇单位的售楼书才须注明实用面积。⁴ 但是实用面积既是可由买家独享的实际楼面空间，我们认为须于所有售楼刊物加以载明。

² 见法律咨询及田土转易处通函第 1 号（日期：1993 年 6 月 23 日）。

³ 按法律咨询及田土转易处通函第 1 号所载，曾获咨询的团体有地产建设商会、消费者委员会、香港测量师学会、英国皇家特许测量师学会（香港分会）及香港建筑师学会。

⁴ 田土注册处通函第 101 号附件 III 第 A.6 段。

我们就实用面积提出的建议

1.25 我们建议：

- (1) 立例订明采用由法律咨询及田土转易处通函第 1 号（日期：1993 年 6 月 23 日）公布的，用于买卖合同的新核准版本内的实用面积定义（该定义如上文第 1.21 段所述），作为所有售楼刊物说明实用面积的标准方法；
- (2) 假如有关单位具有该定义所提及的任何设施（例如阁楼、窗台、车位、庭园、台地、花园或平台），售楼刊物应指出及说明每项设施的实用面积；及
- (3) 立例强制售楼刊物列明楼宇的实用面积。

第 2 章 平面图

导言

2.1 楼花买家十分倚重售楼书里的平面图。这些图则很可能是他们依赖的唯一资料，以便在芸芸楼花单位或楼盘中作出明智的抉择。

2.2 然而，售楼书的平面图往往提供极少甚至错误的资料，更糟的是售楼书经常没有列明单位里房间的面积尺寸。

2.3 买家对平面图的投诉常见的有下列各项：

- (1) 平面图可能没有显示面积尺寸或内部间隔，以致买家无法确定单位的大小，或知悉单位内如何间隔甚至有否间隔。
- (2) 平面图可能只注明建筑地盘的面积尺寸，而没有提供个别单位的面积尺寸。
- (3) 平面图可能只注明单位外侧的尺寸，即是只提供单位内各边相距最远的长度和阔度。
- (4) 平面图可能并非按比例绘画，以致出现所谓“缩水楼”情况。例如有一份售楼书的图则显示睡房可以放置一张双人床、一张小桌子及一个衣柜，但实际上该睡房的面积只有 3 平方米，根本不足以放置一张普通双人床。

平面图附载的资料

2.4 售楼书的平面图对买家很重要。我们认为应该制订一套指引，就提供各单位的清楚而准确的资料和尺寸作出规定。

2.5 我们认为售楼书的平面图应注明个别单位的外围尺寸，因为买家需要此项资料来确定单位的实际面积。我们亦觉得须载明泊车位的位置、数目和最小的面积尺寸。

2.6 小组委员会曾于咨询文件建议平面图亦应注明个别单位的内部尺寸，但不少人士质疑此举是否可行、并指出若同时显示单位的内外尺寸会使平面图过于复杂。鉴于平面图已注明外围尺寸，而且又是按比例绘画，我们在考虑过有关意见后。认为无需注明内部尺寸。我们决定不建议在平面图上显示单位的内部尺寸。

2.7 我们认为平面图应清楚显示有关物业发展的南北方向和出入口位置。香港买家很注重楼宇的方向，通常偏爱向南楼而避免选择西斜楼。至于出入口位置，则很影响物业发展内外的人车流动情况。

2.8 为确保平面图按比例绘画，我们认为应采用习惯上已被接受的量度准则。此外，须另备附表列明单位的实用面积，以及窗台、天台、平台和露天庭园等地方的面积。

2.9 我们认为售楼书应另附平面图，分别显示天台、非典型楼层和楼宇入口的楼层，让买家对整幢楼宇的结构有全面的概念。

2.10 此外，我们认为发展商应把最新核准的建筑图则的验证副本存放于售楼处，让公众人士于正常办公时间内免费查阅。

高层及低层的内部面积

2.11 一幢大厦里，位于高层的结构墙，可能较位于低层的为薄，高层单位的内部面积因此可能较低层单位的略大；如有这种情况，我们认为应于售楼书内说明。

与更改平面图有关的标准条款

2.12 同意方案或“非同意方案”楼花的买卖合同，有一条标准条款，订明若因更改建筑图则而导致单位的实用面积有所改变，便可按更改的幅度调整楼价，买家更可就超过百分之五的更改撤销买卖合同。但若楼花并不属于同意方案，而买卖双方又是由不同律师代表的，买卖合同便未必载有此条款。“非同意方案”楼花的买卖，由同一律师代表买卖双方，该律师须使用与同意方案楼花的标准买卖合同极为相似的合约版本；但若楼花并不属于同意方案而买卖双方由不同律师代表，则不会被强制使用该合约版本，因此在这情况下签订的买卖合同便未必载有上述条款。

2.13 由于很少买家知悉此条款给予他们的权利，我们认为买卖合同如载有此条款，售楼书应注明买家有此权利。

楼宇建成时发展商须将实用面积通知买家的法律责任

2.14 一份回应咨询文件的意见书提议，建筑图则如有任何重大更改，发展商应有法律责任于楼宇建成时将实用面积通知买家，并附上

建筑师就有关的实用面积作出的证明。这是一个很好的提议。我们认为无论建筑图则有否重大更改，发展商也有此责任。买家希望知悉的不单只是重大的更改，他们亦希望知悉实用面积有否改变，原因是即使实用面积的减幅少于百分之五，买家也有权获得相应的减价。

承重墙

2.15 香港买家许多时会在楼宇翻新或内部装修时拆掉间隔墙，因此我们认为售楼书的平面图应清楚注明承重墙的位置，以免买家无意中拆除该些墙壁及损毁楼宇结构。

单位内的特别装置

2.16 我们曾考虑应否规定发展商须于售楼书透露单位内任何会严重影响一般买家享用该物业的已知装置，例如贯穿个别单位的外露喉管。

2.17 我们明白这些特别装置可能需待楼宇落成后才可确定有没有，在出售楼花时是仍未知悉的。然而，我们认为要求发展商在售楼时透露所有已知特别装置并不繁苛。现时出售居者有其屋楼宇时也会透露外露喉管的资料。

2.18 有些人批评“任何已知装置”一词太含糊，但我们不能于本报告书逐一罗列及预测所有特别装置，而且这名词是应该客观及合理地去理解。如有不清晰之处，发展商宜透露其认为有关的所有装置。

我们就平面图提出的建议

2.19 我们建议：

- (1) 售楼书须包括平面图，而该平面图须：
 - (a) 指明个别单位的外围尺寸；
 - (b) 以习惯上已被接受的量度准则绘画；
 - (c) 分别显示天台、非典型楼层和楼宇入口的楼层；
 - (d) 显示停车位的位置、数目和最小的面积尺寸；
 - (e) 显示物业发展的南北方向和出入口位置；

- (f) 显示承重墙的位置；及
- (g) 显示单位内会严重影响一般买家享用该物业的任何已知装置，例如外露喉管。

(2) 售楼书须包括：

- (a) 一个附表，列出各单位以及窗台、天台、平台、露天庭园等地方的实用面积；
- (b) 一个附录，提醒买家买卖合同内有一条标准条款，订明楼价会因修改建筑图则而按实用面积变更的幅度调整以及买家有权在变更超过或相等于百分之五的情况下撤销合约；惟此要求只在买卖合同载有该条款时才适用；及
- (c) 一个注明高层单位之内部面积有可能较低层单位的略大的附录；惟此要求只在高层单位内部面积确实较低层单位的略大时才适用。

(3) 最新核准的建筑图则的验证副本，应存放于售楼处，让公众人士于正常办公时间内免费查阅。

2.20 我们建议发展商应有法律责任于楼宇建成时将实用面积通知买家，并附上建筑师就有关的实用面积作出的证明。

第 3 章 楼宇装置和装饰

导言

3.1 个别单位和一幢建筑物的公用部分的装置和装饰的素质，对买家固然重要，对其居住环境亦直接有影响。品质上乘的装置和装饰，既可提高物业的转售价格，亦可减少维修及翻新费用。

3.2 楼花买家不能亲眼看到楼宇装置和装饰的品质。虽然有些发展商会设置一、两个示范单位以供参观，但买家并不能因此获得全部所需的资料。没有设立模拟的公用部分便是一例。再者，示范单位的墙壁一般并非用真实的建筑材料建造，而是用方便拆除的木料和布料制造。小规模的发展商在售楼时设置示范单位是非常罕有的。

3.3 因此，楼花准买家往往只能倚靠售楼书的说明，但它们说明楼宇装置和装饰的方法并不一致。大多数售楼书只就各单位和公用地方的墙壁、地面、窗户、门、厨房、浴室、电器装置、保安系统、煤气供应、升降机大堂、升降机和地下入口大堂等设备的材料，作一简介。

有关楼宇装置和装饰的说明的问题

3.4 有关说明通常欠明确，不能清楚载明所采用的装置和装饰的种类。例如，会出现“高级”、“国际著名制造商”、“优质”、“入口”及“名贵”等含糊字眼。

3.5 中文与英文的说明也可能不相符。有一买家曾投诉，其睡房和客厅的地面并非按中文版的售楼书所述铺设柚木地板，但发展商却以英文版作准，而该版本仅说明会铺设木面地板而已。

3.6 另一方面，一些售楼书更明确载明：“所有说明等内容仅供参考。提供该等内容并不表示可把它们作为凭据或可依据它们作出某种行为。卖方不会接纳任何宣示，亦不能被指作出任何暗示。”

田土注册处通函第 101 号

3.7 本报告书附件 III 所载的田土注册处通函篇 101 号，是注册总署署长于 1991 年 2 月 21 日发出的。该通函适用于所有同意方案发

展计划，规定发展商如欲获得预售楼花的许可，售楼书必须包括一个附表，列出载录于通函附录 2 的所有楼宇装置和装饰。田土注册处通函第 101 号已就列于售楼书内的楼宇装置和装饰的说明提供蓝本，我们认为应将这规定引用于不属于同意方案的发展计划，惟须按下文的建议作出修订。

3.8 田土注册处通函第 101 号所载的楼宇装置和装饰一览表是包揽无遗的。它包括外墙、窗户、窗台、花槽、门廊 / 露台、晒衣装置、大堂、内部墙壁、内部天花、地面、浴室、厨房、门、睡房装置、电话和天线、水电和煤气供应、保安设施、升降机、信箱、垃圾收集站、水电和煤气表等项目的装置和装饰的各方面资料及品质水平。

3.9 我们认为应在此一览表加上空调装置一项，因为这是发展商通常附送的重要装置。此外，更应在售楼书内提供空调机房的说明，例如该机房的位置等。

3.10 田土注册处通函第 101 号虽已规定要列明材料的类别，但我们认为这些说明过于简单。虽然这样的好处是避免买家因实际情况与说明有些微出入而动辄向发展商作出法律诉求，但坏处是未能给消费者足够的保障。

3.11 最理想的当然是售楼书能详述各种楼宇装置和装饰的尺寸、用料和原产国家。但发展商在印制售楼书时未必已有详细资料，况且拟用的物料其后可能缺货。然而，楼宇装置和装饰的资料对买家极为重要，理应详尽说明。

3.12 我们认为这些说明最少应列出装置和装饰的牌子和原产国家。为了扫除发展商就指定的用料日后可能缺货这个忧虑，可准许其采用其他用料代替，惟该物业发展的委任建筑师必须验证代用材料在其专业眼光中跟售楼书提及的材料属于同等的品质及水平。

提供处理冲厕水 / 厕所污水的设施

3.13 有些楼宇并无海水冲厕，因此需装设处理厕所污水的设施，处理曾使用过之冲厕水以供不断循环之用。如果污水处理得宜，循环使用冲厕水不会妨碍卫生。但曾有住客投诉其坐厕出现臭虫、蠕虫和细菌，这可能是由于处理污水设施维修不当引起。因此，我们认为楼宇若有处理冲厕水 / 厕所污水的设施，应于售楼书内载明有关资料。

我们就楼宇装置和装饰提出的建议

3.14 我们建议所有售楼书最少须提供田土注册处通函第 101 号附录 2 所载的楼宇装置和装饰的资料详情。

3.15 我们建议若发展商提供空调设施，所有售楼书须提供空调装置及空调机房的说明，例如空调机房的位置等。

3.16 我们建议若楼宇附设处理冲厕水 / 厕所污水的设施，所有售楼书须注明有关的资料，包括该设施的维修详情。

3.17 我们建议所有售楼书须注明楼宇拟采用的装置和装饰的牌子和原产国家。假如原定用料缺货，发展商可采用其他用料代替，惟该发展计划的委任建筑师必须验证代用材料在其专业眼光中跟原定用料属于同等的品质及水平。售楼书和买卖合同均须清楚说明发展商在原定用料缺货时，有权转用经委任建筑师验证为相等于原定用料的代用材料。

不同语文版本的售楼书出现分歧

3.18 我们曾讨论过售楼书内的说明的中英文版本偶尔出现分歧的问题。我们认为发展商较买家更有条件核对不同语文版本的准确性。售楼书内的说明的中英文版本如有出入，买家应可选择其中一种版本作依据。

我们就不同语文版本出现分歧提出的建议

3.19 我们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。

模拟单位

3.20 设置模拟或示范单位是向买家展示楼宇装置和装饰的品质的最佳方法。主要的发展商还常会设置模拟单位，但规模小的发展商即使有也甚少这样做。

3.21 我们曾考虑可否在透过设置模拟单位给买家提供较佳的售楼说明以及保障小型发展商的利益两者之间取得一个平衡点。其中一个可行方法，是规定凡楼盘的单位超过一个指定数目便须设置模拟或

示范单位，但这方法的缺点是无论这个指定数目是什么都会令人觉得武断。

3.22 无论如何，我们认为硬性规定发展商设置模拟单位是不合理的。但假如他们设置模拟单位，则必须准确地展示落成楼宇将会使用的材料。为确保模拟单位是准确的，有关发展计划的委任建筑师须验证载有模拟单位装置和装饰的说明一览表。

3.23 咨询文件曾建议，发展商若设置模拟或示范单位，该等单位必须准确。我们曾接获一项意见，建议将“必须准确”四字改为“实际的单位必须在各方面（包括品质和尺寸）准确地比照出模拟的设置”。我们同意这建议，但认为较恰当的说法应该是：“模拟的设置必须在各方面（包括品质和尺寸）准确地比照出实际的单位”。我们因此对原订建议作出修订。

我们就模拟单位提出的建议

3.24 我们建议，若发展商设置模拟或示范单位，模拟的设置必须在各方面（包括品质和尺寸）准确地比照出实际的单位，而发展计划的委任建筑师亦须验证载有模拟单位装置和装饰的说明的一览表。发展商有责任将经验证的一览表存档。

第 4 章 位置图及设计蓝图 (或称地盘平面图及发展蓝图)

导言

4.1 关于社区设施的供应、邻近发展计划的地方之日后发展情况和现有环境这三方面的资料，对买家甚为重要。这些因素会影响该处日后的居住环境及楼宇的价值。

4.2 位置图及设计蓝图是这类资料的主要来源。消委会报告书称此等图则为“地盘平面图及发展蓝图”，但我们倾向采用注册总署署长和田土注册处通函第 101 号所用的“位置图”及“设计蓝图”字眼。

4.3 虽然售楼书可能附有位置图或设计蓝图，但这些图则有些会流于简单，有时甚至有误导成分。不少图则没有用文字对将会提供的设施加以说明，亦没有指出空置地方拟作何种用途。提及关于社区设施的数目、规模及落成日期的资料亦很少。

4.4 曾有发展商隐瞒物业周围环境或物业之日后发展等重要资料，因为这些资料可能令买家产生憎厌之心。

田土注册处通函第 101 号

4.5 田土注册处通函第 101 号¹ 规定，同意方案物业发展的售楼书须包括：

- (i) 一幅位置图，附载“包括关于邻近地方显著的环境设施(例如公园、游泳池、垃圾收集站)的最新资料和周围地区已知的拟定土地用途”；及
- (ii) 一幅按比例绘画的设计蓝图，附载“社区设施(尽可能注明其落成日期)、物业发展范园内尚未发展的土地及其拟定用途、图则采用的比例”。

4.6 我们认为田土注册处通函第 101 号就售楼书的位置图和设计蓝图提供很好的蓝本，无论这些楼花是否属于同意方案，均可作为

¹ 见田土注册处通函第 101 号附录 1 第 A2 及 3 段。

所有楼花售楼书的参考；但我们对发展商须说明物业发展范围以外的土地用途的提议却有所保留。

地产建设商会

4.7 根据消委会报告书，地产建设商会反对发展商须就物业发展计划的周围环境和总纲发展蓝图透露资料的提议。

4.8 地产建设商会辩称，政府或地产商经常随着市场需要修订分区发展大纲图和总纲发展蓝图。该商会担心若发展商遭强制就这些图则透露资料，而图则的资料却随时有变，吹毛求疵的买家便会借机诉讼²。

我们对地产建设商会的反对意见的看法

4.9 我们认为只要售楼书注明最新一期分区发展大纲图的绘制日期和正确编号，地产建设商会担心被买家控告的理由便没有根据。此外，为保障买家的利益和避免诉讼，售楼书应声明分区发展大纲图有可能会修订。

4.10 我们明白像太古城或黄埔花园这些大型分期发展计划，需时多年才完成，而经核准的总纲发展蓝图亦很可能有所改动。然而，我们认为售楼书内的设计蓝图没有理由不可以以最新核准的总纲发展蓝图为本。

4.11 其中一项就咨询文件提出的建议，是在售楼处展示一份最新版的分区发展大纲图。我们赞成此建议，并认为应于售楼书注明有此安排。

物业发展范围内土地的用途与毗邻土地的用途

4.12 我们曾考虑应否必须规定发展商在售楼书透露物业发展范围内土地和毗邻土地两者的现时用途和拟定用途。

4.13 我们认为假如政府地契附有特定契诺，规定物业发展范围内或外的土地辟作指定用途。发展商便须在售楼刊物中透露该等用途。这是合理的要求，因为发展商较买家更有条件查明政府地契内有关土地用途的特定契诺。

² 消委会报告书第 10.9 段。

4.14 此外，我们认为发展商须透露任何它们在印刷售楼刊物当日已知悉的关于物业发展范围内土地的拟定用途的资料。

4.15 另一方面，要求发展商透露物业发展范围外土地的拟定用途是会过于繁苛，除非要透露的用途是政府地契内规定的指定用途。我们认为买家应自行查明土地用途，例如参阅最新的分区发展大纲图。虽然发展商有责任向买家透露物业发展范围内土地的用途，但要其透露发展范围外土地的用途，则于理不合。

4.16 然而，若发展商决定在售楼刊物中透露关于物业发展范围外土地的用途的任何资料，这些资料必须正确无误。

4.17 咨询文件曾建议售楼书所载的设计蓝图应为最新的核准图则。有意见认为。所谓“最新”，应指“在拟备售楼书时是最新的核准图则”。我们同意这意见，并已将原来建议修订为“在印刷售楼书当日是最新的核准图则”。以符合我们在第 13.17 段提出的意见。

4.18 此外，有意见认为售楼书的设计蓝图应载有拟定物业发展所计划的康乐设施的预计落成日期。我们亦同意此点，并已列入建议之内。

我们就位置图提出的建议

4.19 我们建议，除下文第 4.24 段另有提及，所有售楼书须印备载有田土注册处通函第 101 号附录 1 第 A2 段所指定的详情的位置图。

4.20 我们建议所有售楼书须注明在印刷售楼书当日最新的分区发展大纲图的绘制日期和编号，并须注明大纲图有可能会修改。在印刷售楼书当日所适用的最新分区发展大纲图，应存放在售楼处，于正常办公时间供人免费查阅。

我们就设计蓝图提出的建议

4.21 我们建议所有售楼书须印备按比例绘画的设计蓝图，该图须载有田土注册处通函第 101 号附录 1 第 A3 段指定的详情，而售楼书所提供的设计蓝图须为印刷售楼书当日的最新核准图则。我们又建议设计蓝图须包括社区康乐设施的预计落成日期。

我们就土地用途提出的建议

4.22 我们建议假如政府地契附有特定契诺，规定发展商须将物业发展范围内或外的土地辟作指定用途，发展商便须在售楼刊物中准确地说明有关用途。

4.23 我们建议发展商须在售楼书中准确地说明任何它们在印刷售楼书当日已知悉的关于物业发展范围内土地之拟定用途的资料。

4.24 我们建议除政府地契条款规定发展商须对土地作第 4.22 段提及的特定用途外，发展商毋须透露物业发展范围外土地的拟定用途。

4.25 我们建议假如发展商决定在售楼刊物中透露任何关于物业发展范围外土地的用途的资料，该些资料必须正确无误。

第 5 章 建筑完成日期和交易完成日期

完成日期的重要性

5.1 就单位的建筑完成日期作出一个合理地准确的估计，对买家而言是很重要的。首先它有助用家计划居所。例如，欲迁往较大单位的人士一般会先订约出售现时居所，然后在差不多同时间购买楼花，而就现居单位签立转让契或完成交易的日期，会订于新购楼宇单位的建筑完成日期附近。因此，就建筑完成日期有一个准确的估计是至为重要。

5.2 另一方面，楼花买家经常要在衡平法按揭或分期缴付楼价两者之间作出抉择。衡平法按揭的利息较高，但买家通常可享有楼价折扣优惠。第二种付款方法要即付楼价一成至三成，余款则于交易完成时透过法定按揭缴付。此举令买家损失楼价折扣优惠，但可省却衡平法按揭的利息。为了要在两种付款方法之中作出抉择，买家最终要比较衡平法按揭要付出的利息和楼价折扣的优惠。在两种付款方法之中作出一个正确的抉择是非常视乎发展商能否就建筑完成日期为买家提供一个准确的估计。在政府发出入伙纸证实楼宇建成后，发展商便会向买家发出通知，而交易通常会于通知书发出后 14 日内完成。如属地政监督的同意方案的单位，在地政总署署长因整个发展计划完全符合地契条件而发出完工证（俗称“满意纸”）之前通常是不能进行转让及交易的，除非是发展商可向地政监督申请许可在未符合某些地契条件之前转让物业这少数例子。

现时有关完成日期的问题

5.3 楼花买家就楼宇延迟落成作出投诉的个案并不罕见。其中一个具代表性的例子，是楼宇比原先估计的日期迟了 10 个月落成，而完工证还要在楼宇落成数月后才发出。亦有投诉谓，许多售楼书没有注明一个确实的完成日期。

买卖合同所载的建筑完成日期

5.4 我们认为售楼书应注明由买卖合同订定的，在合约上的完成限期。

5.5 买卖合同内载有两个完成日期：即建筑完成日期及交易完成日期。在买卖合同的核准版本内，建筑完成日期是指一个发展商（除非获委任建筑师批准延期）须于该日或之前完成建筑工程的指定日期。一般获准延期的原因，计有工人罢工或厂方阻止工人在劳资纠纷解决之前返回工厂、暴动或骚乱、不可抗力或自然灾害、火灾或其他非卖方所能控制的意外、战争或恶劣的天气。假如发展商于建筑完成日期仍未建成楼宇，亦未获准延期竣工，买家有权根据买卖合同的条款撤销该合约及 / 或取回已缴楼款之利息。

5.6 在最新的买卖合同核准版本内，并无将交易完成的日期固定于某一天；它只规定买卖交易须于买方获书面通知谓卖方已预备好将物业转让给买方之日起计 14 日内完成。根据该买卖合同的规定，卖方须于发出完工证或地政总署署长发出转让许可（以上两种情况以较早发生者为适用）一个月内给予该书面通知。

5.7 我们认为售楼书应注明建筑完成日期。建筑完成日期与交易完成日期不同之处，在于前者所指的日期是清楚而明确，况且建筑完成日期是发展商按合约规定必须建成单位的最后限期、除非延迟原因是属于有限的准许延期理由之一。因此，在正常情况下，买家可假定这是单位最迟会落成的时间，并可相应为其居所作出安排。

发出入伙纸及完工证的预计日期

5.8 小组委员会建议，除建筑完成日期外，售楼书亦应在适用情况下注明发出入伙纸及完工证的预计日期。

5.9 我们认为，一般市民不会知道发出入伙纸与发出完工证两者之间在法律上和实际上有何分别。事实上，发出入伙纸或完工证对买家有否实际意义，须视乎有关物业是属于何种发展方案而定。例如许多时发展商会竭力取得同意转让书而非完工证，好让其完成买卖交易，使买家须在远比发出完工证的预计日期还要早的时间付清楼价余额。况且，在同意方案下，若只发出入伙纸而未发出完工证或同意转让书，对买家并无实际意义，除非在某些例外的情况下，买家可获准在等待完成交易时被许可人身分管有有关物业。因此我们认为规定强制透露发出入伙纸和完工证这两个专门性的日期并不恰当，故不会采纳小组委员会的建议。反之，我们会在本章稍后建议，在这两个日期与缴付楼价事宜有关的情况下才须售楼书透露。

完成交易及交出空置管有权的预计日期

5.10 我们认为买家最希望知道的是完成交易和发展商交出物业的空置管有权（俗称“交吉”）的预计日期。这两个日期通常同为一日，原因是按照一般做法，买家会在完成交易日付清楼价余额及签订转让契；之后，发展商便将物业的空置管有权交出。然而，正如下一段所述，在某些情况下，买家可获准在等待完成交易时取得物业的空置管有权。这两个日期可就何时要付清楼价余额及何时可管有物业给买家一个概念，买家因此可以参照有关日期计划居所及安排财务计划。

决定何时缴付楼价之事件的预计发生日期

5.11 楼花买家通常须按照某些事件发生的时间缴付全部或部分楼价，例如最常见的是须于发出入伙纸或完工证 14 日内付清全部楼价。另一方面，为了促进物业的销售，一些发展商最近推出新的付款方法，准许买家只须缴付某个百分比而非全部的楼价，便可以以被许可人身分管有有关单位。至于其余的楼价只须于签订转让契时付清，亦即于买家以被许可人身分管有该单位若干个月之后才需要缴付。根据这付款方法，缴付楼价的时间便会视乎发出入伙纸及签订转让契的时间而定。

5.12 为帮助买家作出财务安排，我们认为如果任何付款条款涉及尚待发生的事件（例如入伙纸或完工证的发出、转让契的签订等），售楼书或价目表便须注明有关事件的预计发生日期。

我们就建筑完成日期及交易完成日期提出的建议

5.13 我们建议所有售楼书须注明下列日期：

- (1) 买卖合同所载的建筑完成日期；
- (2) 预计完成交易的日期；
- (3) 预计交出空置管有权的日期。

5.14 我们建议如有任何付款条款涉及尚待发生的事件（例如入伙纸或完工证的发出、转让契的签订等），售楼书或价目表便须注明有关事件的预计发生日期。

第 6 章 转让业权给二手买家所收取的费用

转让楼花给二手买家的方法

6.1 售楼书甚少清楚说明“第一手”买家转让业权予二手买家时所需要办理的手续和收取的行政费用。

6.2 买家可以下述三种方法将楼花转让给二手买家。转让事宜是否需要发展商合作，主要视乎采用那种转让方法。

6.3 第一种转让方法是取消原有买卖合约，然后由发展商与二手买家再订立新的买卖合约。这方法显然需要发展商合作，而发展商通常会在这情况下收取费用。

6.4 第二种方法是在发展商合作下，以二手买家的名字取代原来买家的名字。发展商通常亦会收取费用。

6.5 第三种方法是由原来买家与二手买家签署转卖合约，所以毋须发展商的合作。此种转让通常毋须通知发展商。发展商会直至接近完成交易时才知情，届时二手买家的代表律师便会要求发展商将业权直接转让给二手买家，而原来买家则会以确认人身份在转让契上签署。由于此方法毋须发展商同意，所以发展商不会收取费用。

在售楼书披露转让的费用

6.6 我们认为发展商如就转让业权予二手买家收取费用，便须于售楼书披露款额及转让手续，以便买家预计在建筑期间转让单位所需的费用。

在售楼书或价目表注明资料

6.7 我们曾接获意见指本章的建议应适用于价目表而非售楼书。为采纳这意见，我们认为凡是我们的建议与楼价或收费有关，所需披露的资料可印于售楼书或价目表之上。为此，我们已于本章及以后篇章修订原定的建议。

政府的土地供应及物业价格专责小组

6.8 政府已在 1994 年 6 月制订连串措施压抑炒楼活动。在 1994 年 6 月 8 日公布的措施，大部分是根据“土地供应及物业价格跨部门专责小组”的建议制订，禁止买家在完成交易前转售楼花。这项措施只影响同意书在 1994 年 6 月 8 日后发出的同意方案楼花。新措施的详情可参考 1994 年 6 月 17 日法律咨询及田土转易处通函第 7 号，现载于附件 V。

我们就转让楼花予二手买家提出的建议

6.9 我们建议发展商如就转让业权予二手买家收取费用，须于售楼书或价目表清楚列明收取的款额和转让的手续。

第 7 章 财务安排

有关按揭服务的资料

7.1 售楼刊物一般不会提供关于可供购买楼宇资金的资料。即使提供，通常只简介最高按揭贷款额和数间提供这服务的银行名称，而甚少载述财务计划的详情。

7.2 为协助买家作出财政预算，售楼书应说明银行或财务机构能否提供贷款，并简介利率和可供买家参与的财务计划。然而，我们认为买家仍有责任向有关银行或机构了解财务安排的详情。

提供按揭服务的发展商

7.3 有些发展商会提供第二次按揭贷款，以补足由银行批出的首次按揭贷款。发展商微收的按揭利率通常较银行征收的为高。这些发展商亦可能与银行作出安排，将物业转按，以获取更多流动资金，发展商因而要付出额外的法律费用和杂项费用。目前买家是不会获告知额外的转按费用会转嫁给他们的可能性。

7.4 我们认为售楼书应详述这种补足贷款服务，包括发展商所征收的利率。此外，由于任何转按安排只会惠及发展商本身，所以我们主张由其独自承担转按的任何费用会较为公平。然而，现实情况是买家通常要支付转按费用。无论如何，我们觉得应让买家知道将转按费用转嫁给他们的可能性。

年利率

7.5 其中一份评论咨询文件的意见书提议，由于有些发展商只注明月利率，以致有可能给买家一个利率很低的错觉，故应规定他们载明年利率。这是很好的提议，因此我们已将原订建议作出相应修订。

我们就财务安排提出的建议

7.6 我们建议售楼书或价目表须简介由银行或财务机构提供的财务计划。如简介里注明利率，则必须为年利率。

7.7 我们建议，如发展商提供贷款，则无论是完全由发展商提供贷款或发展商只提供补足性贷款，均须于售楼书或价目表披露年利率和有关服务的详情。

7.8 我们建议假如发展商在提供贷款之后会转按楼宇，便须于售楼书或价目表注明将转按费用转嫁给买家的可能性。

延迟缴付楼款所收取的利息

7.9 买卖合同一般都订明，买家如未能于合约所载限期内缴付任何部分的楼款，发展商便有权对未付之楼款收取利息。例如，买卖合约的核准版本规定，卖方可就到期未付之任何部分的楼款收取高于最优惠利率年息 2 厘的利息。我们认为售楼书应说明买卖合同规定延迟缴付任何部分的楼款所收取的利息。

我们就延迟缴付的款项的利息提出的建议

7.10 我们建议售楼书或价目表须印明由买卖合同规定，就延迟缴付任何部分的楼款所收取的年利率。

第 8 章 临时买卖合同

导言

8.1 在香港，购买楼花的一般手续是由发展商及买家在地盘写字楼或发展商写字楼签署临时买卖合同开始。买家须于当时缴付一笔按金或预订费。假如买家决定进行买卖，该临时合约稍后便会由一份正式买卖合同代替。

同意方案物业的临时合约

8.2 同意方案物业的临时合约的主要内容如下：¹

- (1) 不能约束买家必须购买楼宇；
- (2) 买家必须以银行本票缴付不少于楼价百分之十的临时按金；
- (3) 售楼代理商必须于收取“预订费”后 4 天内，把款项交给发展商之律师以款项保存人身份保管；
- (4) 该合约是不可以转让给他人的，即发展商不得与签署临时合约的买方以外之其他人士签署正式买卖合同；
- (5) 签订临时买卖合同之人士如不拟签立正式买卖合同，可取消交易及取回临时按金，但会被没收一笔相等于楼价百分之五的款额；及
- (6) 发展商有权向买家没收楼价百分之五一事，须于临时合约及售楼书或价目表显著地印明。

8.3 咨询文件曾建议同意方案楼花的售楼书应说明有关的临时买卖合同是一份在法律上没有约束力的买卖合同。经考虑后，我们认为“合约不能约束买家必须购买楼宇”这个说法更为贴切。这些字眼反映同意方案底下的实际情况，亦提醒买家，根据同意方案，他们有权享有冷静期，并藉此表明发展商不拟用临时买卖合同约束买家必须购买楼宇。

¹ 见附件 V 所载，日期是 1994 年 6 月 17 日的法律咨询及田土转易处通函第 7 号。

8.4 我们认为同意方案楼花的售楼书亦应列明该方案的其他规定，例如临时合约是不可以转让给他人的、不订立正式合约者所遭受的惩罚等。

我们就同意方案物业的临时合约提出的建议

8.5 我们建议同意方案楼花的售楼书须注明：

- (1) 临时合约不能约束买家必须购买楼宇；
- (2) 临时合约是不可以转让给他人的，而发展商亦不得与签署临时合约的买方以外之其他人士签署正式买卖合同；
及
- (3) 若签署临时合约的人不想订立正式合约，可取消交易及取回临时按金，但会被没收一笔相等于楼价某个百分比的款额，该比率由地政总署署长根据地政监督的同意方案订定。

8.6 我们建议临时合约、售楼书和价目表须显著地印明买家有权取消交易，但会被没收一笔相等于楼价某个百分比的款额。

不属于同意方案的物业的临时合约

8.7 并非属于同意方案的物业的临时合约不受律师会根据《律师执业规则》第 5C 条所实施之管制，例如临时预订费不设限额，亦无明文规定须发回任何形式的收据或载明保管临时按金的条款。

8.8 香港律师会²曾表示，预订费 / 按金是否可退还，完全视乎临时合约的条款。不属于同意方案的物业所惯用的临时合约，载有条款说明签署正式合约的时间是临时合约的要素。买方如未能签署正式合约，卖方便可转售物业及没收所有按金。

8.9 因此这些临时合约是有约束力的，而买方亦不能享有冷静期的优惠。香港律师会已表明不愿将同意方案的安排引用于这些临时合约；该会不愿透过此种安排为买家提供更佳保障或规定有 3 日冷静期。

² 香港律师会会员通告（编号：134/85，日期：1985 年 9 月 2 日）；该通告引述刊于《香港法律学刊》（1981 年）第 11 册第 371 页的“*Lam Mean-scon 诉 Luk Fuk Enterprises Ltd*”一案。

8.10 香港律师会认为临时合约既由发展商而非律师会会员草拟给发展商的售楼代理商使用，而收取首期按金的亦同样是其代理商，所以律师会不能监管这些临时合约的使用，亦不拟监察并非律师之人士的行为，无论他们是发展商还是其代理商。

8.11 我们认为发展商无论在临时合约订有甚么条款，均应在售楼书附载一份临时合约的样本来披露这些条款。经验显示，买家通常匆忙地签署临时合约，没有足够时间阅读及了解当中的条款，例如，当有许多买家轮候签署合约时便有这种情况出现。因此，在售楼书披露临时合约的条款以便买家及早熟悉当中的内容是至为重要。

8.12 由于买家对临时合约的法律效力非常关注，我们认为不属于同意方案物业的售楼书，应印明是否拟将临时合约作为一份具有约束力的买卖合同。

我们就不受同意方案制约的临时合约提出的建议

8.13 我们建议所有不受同意方案制约的物业的售楼书，均须说明是否拟将临时合约作为一份具有约束力的买卖合同，并须附载临时合约的样本。

第 9 章 交易完成前的视察权和楼宇保养期

现行做法

9.1 香港楼花买家要冒上一定程度的风险，因为他们要待交易完成后方能视察落成的单位。现行的安排是买家在交易完成后，即签订转让契和缴付所有楼价给发展商后，才可视察楼宇单位。

9.2 买卖楼花的一般收楼程序，是发展商之律师向买家发出一封致物业管理处的信件，说明交易已经完成，应该将单位的空置管有权交给买家。买家其后便可前往管理处领取锁匙，视察所购的楼宇。

在交易完成前应否有权视察楼宇

9.3 为了就物业及其装置不妥当的地方保障买家，我们曾考虑在交易完成前给买家视察单位之权利，并考虑此做法的利弊所在。

好处

- (a) 买家可能在缴付楼价余款给发展商前发现有重大遗漏或虚假资料的情况。
- (b) 可能阻吓发展商在售楼书提供虚假资料，因为买家如可以在未完成交易前视察楼宇，而又发现提供的资料是虚假的，便不会缴付楼价余款给发展商。
- (c) 买家可省却因在交易完成后发现有重大遗漏或虚假资料的情况而作出诉讼所花费的时间和金钱。
- (d) 由于买家可在交易完成前发现楼宇建筑方面的毛病，故会鼓励发展商提高建筑质素。

弊端

- (a) 这做法与现行的做法截然不同。
- (b) 由于有许多单位在同一时间完成建筑，发展商很难安排大批买家在建筑接近完成的差不多同一时间视察其单位。

- (c) 发展商可能无法同时处理大量视察单位的要求，故会延迟交楼和对买家造成不便。
- (d) 买家或会利用这个视察权指控楼宇有问题，并藉此取消交易。
- (e) 楼花可能在交易完成前多次易手。由于大部分楼花是藉转售合约或确认人加签转手，发展商须待最终用家接受转让才得知其身分。正因如此，发展商即使并非不能也会难于安排最终买家在交易完成前视察单位。
- (f) 买家在保养期内有权要求发展商修妥不善之处，故毋须在交易前视察单位。

结论

9.4 我们总结认为，给予买家在交易完成前视察楼宇之权利会构成太多实际困难。大家须紧记，在接近交易完成和交锁匙阶段，仍有许多工人在地盘工作，楼宇本身也有许多小问题，如破烂的窗户。

9.5 在衡量过利弊之后，由于在交易完成前视察楼宇之权利不切实际，所以我们认为这并不是一个可行的提议。

保养期

9.6 保养期共有两种：(i) 发展商与承建商订定的保养期；(ii) 发展商与买家订定的保养期。买家可于发展商与其订定的保养期内要求发展商修妥物业及其装置任何欠妥善的地方。现时，同意方案物业由发展商与买家订定的保养期是由签立转让契之日起计的 6 个月，所以买家如发现物业有任何问题，须于交易完成后 6 个月内通知发展商。然而，发展商通常会要求买家在取得楼宇管有权后 7 日内通知发展商。

9.7 另一方面，发展商通常要求买家于管有单位后之一年内提出任何不能在取得管有权时发现的问题。买卖合同如注明这规定，只能规限发展商在合约上要修妥物业的责任，但不会影响其因疏忽修妥物业而要负上在侵权法底下的责任。

9.8 楼宇保养期的长短对买家显然极为重要，所以我们认为售楼书应注明保养期。

我们就保养期提出的建议

9.9 我们建议所有楼花售楼书须注明保养期。

第 10 章 公契

导言

10.1 公契是一份重要文件，订明一幢多层建筑物的维修管理事宜及业主之间的权利与责任，例如建筑物公用部分的管理事宜，以及业主之间如何分摊管理费等均受其规管。

10.2 虽然公契对个别业主如此重要，但售楼书通常并无刊载公契的内容。只有一些发展商会在售楼书列明公契的要点。即使如此，他们也只会用一般买家不理解的英文法律语言说明有关要点，而甚少为买家提供中文译本。

要点

10.3 我们认为售楼书须载有下列公契要点：

- (1) 公用部分的定义；
- (2) 每个单位获分配的不可分割份数的数目及分摊管理费的方法；
- (3) 业主就首年预算管理开支须要缴付的按金（若尚未计算出确实款额，可订为要缴付若干个月的管理费）；
- (4) 对业主使用公用部分的任何限制；
- (5) 对没有缴交公契所订款项的业主所收取的利息和费用；及
- (6) 首位经理人（如已决定者）的姓名及其最短任期。

公契内容日后有变

10.4 我们关注到公契条款在售楼书之内披露后可能有所改变。假如有这种情况出现，我们认为发展商应通知买家有关更改。同样，在售楼书出版后，每个单位获分配的不可分割份数的数目也可能改变。我们主张售楼书应注明这些份数的数目有可能会改变。

中文译本

10.5 由于公契内容会对居民享用其物业构成影响，我们认为发展商应提供公契全文的中译本，以方便买家之中占大多数只懂中文的人。在香港虽然许多华人都能掌握一定程度的英文，但是要这些以英文为第二语言的人去阅读和理解公契英文本内的法律英文始终有困难。

10.6 发展商反对提供公契中文本的主要理由是翻译上的困难，因为当中有许多法律词汇是没有中译语。我们曾咨询一些语言专家。他们向我们提供了英文法律词汇的中译语和易于理解的中文公契样本。另一方面，有些评论咨询文件的人指出，小规模的发展商未必有所需资源提供翻译。我们并不同意此点。首先，所有物业发展计划里的单位都是采用同一份公契，所以需要翻译的只是一份公契；其次，翻译费用在所有单位总售价中所占的比例只不过是九牛一毛而已。

10.7 我们主张发展商须在售楼处或律师事务所存放整份公契的中英文版本，供人免费查阅。此外，售楼书更须注明准买家应如何及可在何处查阅公契的中英文版本。

私家斜坡的维修

10.8 通常地契条款会订明与楼宇毗连的斜坡是由有关楼宇的个别业主拥有。维修这些私家斜坡是个别业主的责任，但很少业主会知道有此责任。公契亦未必有条款加以说明。但是即使公契并无说明有此责任，有关楼宇的业主仍得遵守地契里的条款。

10.9 保养和修葺私家斜坡的费用可以很庞大，有可能对个别业主构成沉重负担。而且，由于香港在夏天常下大雨，私家斜坡易受侵蚀损毁，所以我们认为售楼书应简略提醒买家要为私家斜坡的维修负上潜在的责任。此外，我们认为售楼书应披露任何已知将会在印刷售楼书之后一年内进行的私家斜坡保养及修葺工程的详细资料。由于保养及修葺工程通常每年进行一次，因此规定要披露一年的资料是合理的。

持续的财务责任

10.10 公契内有各项条文订明业主要承担持续的财务责任。此等条文一般与公用部分的保养和修葺有关。

10.11 我们认为售楼书应印有一段通告，提醒买家这些持续的财务责任。

以“专业顾问”取代“律师”一词

10.12 咨询文件曾建议应提议买家就公契及地契事宜咨询其律师，但一些回应咨询文件的人指出不应提议买家只向律师咨询，故建议以“专业顾问”代替“律师”一词。我们同意这些意见，因为买家除可咨询律师外，也可咨询测量师、工程师、建筑商及银行，所以我们决定按所提意见修订原来的建议。

我们就公契提出的建议

10.13 我们建议售楼书须披露下列公契条款：

- (1) 公用部分的定义；
- (2) 每个单位获分配的不可分割份数的数目及分摊管理费的方法；
- (3) 获分配的不可分割份数的数目可能有所更改；
- (4) 业主就首年预算管理开支要缴付的按金（若尚未计算出确实款额，可订为要缴付若干个月的管理费）；
- (5) 对业主使用公用部分的任何限制；
- (6) 对没有缴交公契所订款项的业主所收取的利息和费用；
及
- (7) 首位经理人（如已决定者）的姓名及其最短任期。

10.14 我们建议发展商须在售楼处或律师事务所存放整份公契的中英文版本，供市民在正常办公时间内免费查阅。

10.15 我们建议售楼书须注明：

- (i) 售楼处或律师事务所已备有公契的中英文版本，可于正常办公时间内免费查阅；及
- (ii) 如公契条文在售楼书之内披露后有所改变，将会通知买家有关变动。

10.16 我们建议售楼书应载有一段通告，提醒买家须承担公契订明的各项财务责任，并提议他们就这些责任咨询其专业顾问。

10.17 我们建议假如买家须就私家斜坡的维修负上实在或潜在的责任，便应于售楼书内清楚注明，提醒买家有关责任。此外，我们建议售楼书应披露任何已知将会在印刷售楼书之后一年内进行的私家斜坡保养及修葺工程的详细资料。

第 11 章 土地契约的条件

导言

11.1 地契条件涉及三个主要范畴，即 (i) 土地用途限制；(ii) 地契年期及 (iii) 特别地契条件。

土地用途限制

11.2 政府土地契约及批地规约载有限制土地作若干用途的条文。普遍的土地用途为“商业 / 住宅”、“非工业”和“工业 / 货仓”。假如用家违反有关土地用途限制的条件，政府便可以重收和取回有关土地的管有权，因此遵守土地用途限制是很重要的。此外，用家如将土地改作较指定用途更有价值的用途，便须向政府补地价。例如若将用途由工业转为住宅，便须缴交两种用途的市值差额。

11.3 有些买家向消委会投诉，指被误导购买商业或工业单位，以为可作住宅使用，原因是有关的售楼刊物并无显示物业用途的限制，而平面图亦甚含糊，令人误会该些单位可作住宅用途。¹

11.4 消委会报告书指出，这些情况大多数发生在商住两用的楼宇²，不少此类楼宇的低层单位是供店铺和写字楼之用，而高层单位则作住宅之用。

11.5 被误导购买商业或工业单位以为可作住宅使用的买家在两方面受到负面的影响。其一是不能将物业作居住用途，其二是银行对工商业单位所采取的按揭政策通常较住宅楼宇的严谨，买家可能因此被逼放弃已付予发展商的订金。

11.6 因此我们认为售楼书应载有在核准建筑图则中注明的个别单位许可用途，以及地契或批地规约所载的土地用途限制。

地契年期

11.7 买家很关注地契年期和地契尚余年期的长短，原因是续订地契会大幅增加缴付给政府的年租。在某些情况下，地租可高达物业应

¹ 见消委会报告书第 7.2 段。

² 见消委会报告书第 7.3 段。

课差饷租值的百分之三³，这数目可以相当可观，而额外增加的年租的担子会由个别业主承担。

11.8 为协助买家预计因地契于日后续订而导致地租增加的可能性，我们认为售楼书应注明地契的原定年期及届满日期，此外亦应载有有关的政府地契的地租条文，和说明续约后的地租可能是应课差饷租值的百分之三的某个分摊部分。

特别地契条件

11.9 地契订有的特别条件，有规定置业者须承担持续的财务责任，包括：

- (1) 兴建及维修行人隧道和行人天桥；
- (2) 兴建及维修扶手电梯、楼梯和弱能人士专用升降机；
- (3) 维修斜坡、矮墙和护土墙；及
- (4) 维修私家露天地方和厕所。

11.10 我们认为买家应于买楼前获悉这些潜在的财务责任。我们重申上文第 10.16 段的建议。

11.11 我们认为要求发展商在售楼刊物列出所有特别地契条件，是不切实际的做法。不同的地契会有不同的特别条件，所以只须在售楼书加上一段通告，知会买家地契订明各项财务责任，并提议买家咨询其专业顾问。

我们就地契条件提出的建议

11.12 我们建议售楼书须注明下列各点：

- (1) 载于已核准建筑图则的个别单位许可用途，以及载于政府土地契约或批地规约的用途限制；

³ 受《官契条例》（第 40 章）规管而租期又届满的 75 年期及 99 年期可续期地契，续订后的租约年期间的地租是原有地段（或原有地段的某一段）的应课差饷租值的百分之三（第 40 章第 9 条）。然而，已根据《新界（可续期官契）条例》（第 152 章）续期而新约由 1973 年 7 月 1 日起生效的地契，其年租则与原有地段或原有地段的某一段的相同（第 152 章第 4(3)条）。另一方面，每一条在 1997 年 6 月 30 日前届满而又根据《新界土地契约（续期）条例》（第 150 章）延续至 2047 年 6 月 30 日的新界地契，在延续期间要缴付的年租为承租地的应课差饷租值的百分之三（第 150 章第 8(1)条）。

- (2) 地契原定的年期及届满日期；
- (3) 载于政府土地契约的地租条文；及
- (4) 续约后的地租可能是该建筑物的应课差饷租值百分之三的某个分摊部分。

11.13 我们亦建议售楼书须附载一段通告，说明政府土地契约有规定买家要承担各项财务责任，并提议买家就此事咨询其专业顾问。

第 12 章 供出售的单位的的价格及数目与内部认购

楼价

12.1 地产发展商在售楼广告中喜欢报上最低的楼价，而非所有出售单位由最低至最高的各个楼价。过去曾发生买家登记购楼时还未有价目表提供的情况，于是买家只能以广告上的价格为依据，但后来会赫然发现物业的真正售价比广告上刊登的昂贵许多。

12.2 消委会认为发展商应于公开售楼前不少于 3 天提供所有出售单位的价目表¹，但是地产建设商会认为这个由消委会建议的 3 天前提供价目表的规定应只适用于第一期单位的销售，而非同一物业发展中第一期以后推出的单位，因为发展商或拟利用市场需求出乎意料地增加的利好因素，临时向公众推售额外的单位。²

12.3 我们认为这个 3 天前提供价目表的规定不会对发展商造成太大不便，因为他们可以先登记准买家的名字，并与准买家预约 3 天后回来办理手续。这是现行出售同意方案物业时，用抽签方式售楼所实行的措施。

12.4 虽然有人辩称这个规定会限制发展商在物业市道畅旺时迅速调整楼价之能力，但是准买家获得合理时间去作出这个重要的财务决定，也是他们的合理期望。总括而言，我们认为这规定应适用于所有楼花的销售。

12.5 这个 3 天前提供价目表的规定，是要求于公开“发售”前不少于 3 天提供有关所有出售单位的价格的价目表。我们认为为施行这规定起见，必须界定“发售”的定义，因为过往经验显示，大家对楼花开始发售的确实时间有不同的理解。我们认识到开始“发售”楼花的时间是指登记抽签之日。由于这定义为地产界所接纳，所以我们主张施行这个 3 天前提供价目表的规定时以该定义为依归。

¹ 消委会报告书第 11.13 段。

² 消委会报告书第 11.15 段。

我们就价目表提出的建议

12.6 我们建议发展商须于准买家登记抽签买楼花前不少于 3 天于价目表上提供所有出售单位的价格。我们更建议这项规定须适用于同一物业发展里各期单位的销售。

供出售的单位的数目

12.7 准买家如购买同意方案楼花，必须登记抽签。在售楼处登记是需时甚久的，尤以登记购买大型物业发展内的单位为甚。他们须先缴付预订费，该费用于不能购得楼宇时可获退回。

12.8 因此，准买家渴望在登记抽签前知道供出售的单位的数目，以便计算中签机会。然而，消委会曾接投诉，谓虽然售楼广告暗示整个物业发展的单位均会出售，但有数次出现只有少量单位于开始发售日出售的情况。³

12.9 为使准买家能确定其中签机会，我们认为应在售楼书或价目表预先公布可供出售的单位数目。田土注册处通函第 101 号已规定同意方案楼宇单位之发展商须于价目表注明可供出售的单位数目。⁴ 实施这规定看来并不会引起任何实际的困难，因此，没有理由不把这规定应用于并非属于同意方案的物业发展。

12.10 然而，假如售楼刊物注明的单位出售数目与登记抽签当日实际出售之数目不同，将会对准买家毫无帮助。因此，我们认为售楼刊物所载之单位数目应与准买家登记当日所出售的单位数目相同。

以私人配售方式进行内部认购

12.11 消委会接获的投诉，有指出同意方案楼宇的发展商保留百分之五十的单位以私人配售方式进行内部认购。⁵ 这种内部认购可以制造一个虚假市场，令人以为留作内部认购的单位经已售罄，因而产生一个市道畅旺的假象。为避免市场受人操纵，我们提议规定发展商须发表留作内部认购的单位数目，并注明这些单位是否确已售出。

³ 消委会报告书第 11.14 段。

⁴ 田土注册处通函第 101 号附录 1 第 B.7 段。

⁵ 政府已由 1994 年 6 月 8 日起，将同意方案楼花的发展商留作私人配售的单位限额由百分之五十减至百分之十，作为打击炒楼措施之一。

回购协议

12.12 根据“回购协议”所作出的安排，是由发展商将一些留作内部认购的单位分配给一名物业代理商，然后由该代理商将这些单位转售予公众谋取利润，发展商并承诺向其购回未能售出的单位。

12.13 同意方案禁止订立回购协议，因为这样做会抵触同意书的批核条件，但由于该等协议可以由发展商与物业代理商非正式地订定，地政总署署长或会难于监察这些不正当的行为。此外，现时没有法定或其他的限制禁止就不属于同意方案的物业订立回购协议。

12.14 我们认为假如发展商声称预留作内部认购的单位已经出售，这些发展商亦须透露任何回购协议。

我们就可供出售的单位的数目及内部认购提出的建议

12.15 我们建议售楼书或价目表须注明可供出售的单位数目。而在买家登记抽签当日亦须有相同数目的单位出售。

12.16 我们建议假如发展商在售楼刊物注明有若干单位留作内部认购，该些发展商亦须同时在售楼刊物说明这些单位是留待日后发售还是已经出售。假如这些单位已经出售，则必须披露任何“回购协议”。

第 13 章 杂项资料

导言

13.1 我们会于本章探讨我们认为透露出来会对买家有用的各类杂项资料，包括物业发展的承建商及委任建筑师的名称、缴付交易费的责任、印刷售楼书的日期和取得单位管有权时（俗称“收楼”）买家须缴交的附加费用。

承建商及委任建筑师的名称

13.2 发展计划的承建商和建筑师的名称对买家很重要，有信誉的承建商和建筑师能令买家对单位的建造质素及施工技巧有信心，并相信它们有能力准时完成发展计划。

13.3 此外，假如买家在收楼后发觉物业有问题，有信誉的承建商亦会乐意修理。有些承建商甚至在业主收楼时派出代表陪同业主视察楼宇，并将楼宇内部欠妥善之处纪录下来，以待日后修理。

13.4 消委会于 1986 及 87 年进行的调查显示，虽然建筑地盘通常会展示承建商和委任建筑师的身分，但载有这些资料的售楼书却仅属少数。¹

13.5 田土注册处通函第 101 号规定同意方案物业发展的售楼书注明承建商和其他委任建筑师的名称。²

13.6 我们认为售楼书应载明发展计划的总承建商的名称，但毋须列出分包承建商的名称。物业发展计划通常涉及一名总承建商和众多负责不同工程项目（如电力、内部装饰或建筑工程）的分包承建商。若必须公开所有分包承建商的名称，售楼书内资料之多会令买家感到混乱，尤其是他们对分包承建商的名称甚少感兴趣。

我们就承建商和委任建筑师的名称提出的建议

13.7 我们建议售楼书须披露物业发展计划的总承建商及委任建筑师的名称。

¹ 消委会报告书第 11.2 段。

² 田土注册处通函第 101 号附录 1 第 A.13 段。

缴付交易费的责任

13.8 交易费指购买楼花所需的法律费用和印花税，通常由买家负责支付。售楼书甚少表明缴付这些法律费用和印花税的责任、以及金额有多少。

13.9 田土注册处通函第 101 号已规定同意方案楼宇的发展商须列明缴付法律费用的责任³，并须应要求透露为了买卖有关物业而要缴付的物业转易费、按揭费和印花税。⁴

13.10 由于交易费一般是由买家负担，我们认为在买家作出置业决定前，售楼刊物应提醒他们在这方面的责任。同样，买卖合同内如有条文规定买家须负担发展商的物业转易费用，我们亦主张须于售楼书载明。

13.11 鉴于发展商较一般买家清楚交易费用的事宜，我们认为如有意购买楼花的人士要求的话，发展商须提供有关法律费用和印花税的资料。

13.12 理想中，发展商应为买家提供购买个别单位所需的法律费用和印花税的细目，但这会对发展商的人力资源构成颇大压力，因为它们所售卖的单位数目可能很多。我们主张另一个较实际可行的方法，就是在买家要求下才须披露有关用来计算法律费用和印花税的一般准则的资料，但售楼书内须注明买家可作出此项要求。

我们就交易费提出的建议

13.13 我们建议，售楼刊物如载列单位楼价资料，应同时说明由那一方缴付法律费用和印花税。买卖合同内任何规定买方须负责发展商的物业转易费用的条文，售楼刊物亦应表明。

13.14 我们建议，发展商须在买家要求下提供有关用来计算法律费用和印花税的准则的资料，而售楼价目表或其他载有单位楼价资料的售楼刊物亦应注明此事。

³ 田土注册处通函第 101 号附录 1 第 B.4 段。

⁴ 田土注册处通函第 101 号附录 1 第 C.1 段。

印刷售楼书的日期

13.15 由于售楼书由拟备至出版可能相隔了一段时间，我们认为所有售楼书应注明其印刷日期，以便买家知道书内的资料是否是新近的。

13.16 此外，由于图则内容可能有所改变，我们认为售楼书应载有最新核准的图则。我们亦认为售楼书应附有条文注明书内所提供的资料是符合最新核准的图则。

13.17 我们发觉小组委员会部分建议内容在谈及售楼书时有采用“拟备时期”的字眼，而部分则采用“印制日期”的字眼。我们现决定举凡出现售楼书的“拟备时期”这字眼，一律以“印刷日期”取代。我们认为“印刷日期”一词较“拟备时期”准确，原因是后者可指一段时间而非某一特定时刻。

我们就售楼书的日期提出的建议

13.18 我们建议售楼书须注明其印刷日期，并附有条文声明所载资料符合最新核准的图则，而有关图则可能有所改变。

取得单位管有权时要缴交的附加费用

13.19 楼花买家收楼时，须付予发展商、物业管理公司及 / 或公用事业公司各项附加费用，包括管理费按金、差饷按金、水电和煤气费按金、缴付给管理基金的费用及清理泥头费。收取清理泥头费，是基于许多买家拟拆卸和清除内部分隔墙，并大幅度改动单位的内部装置或间隔、装饰等。为避免纠纷，所有买家须缴付划一的清理泥头费。

13.20 由于售楼书甚少提及这些附加费用，所以买家不能及早作出预算。但既然买家须缴付这些费用，我们认为售楼书应逐项表列有关收费。

13.21 发展商在售卖楼花时可能尚未知道水、电、煤气费按金等附加费用的确实款额，故未能将这些资料列明于售楼书内。我们认为即使有关费用的数额未明，发展商也应说明买家有责任缴交这些费用。田土注册处通函第 101 号亦对同意方案楼宇之发展商作出类似规定。

5

⁵ 田土注册处通函第 101 号附录 1 第 A.11 段。

我们就附加费用提出的建议

13.22 我们建议售楼书应逐项表列买家取得单位管有权时须缴交的附加费用。我们亦建议如果发展商不知道有关费用的确实数额，售楼书仍须说明买家有缴付该等费用的责任。

缴交给政府的许可证费和获得通行权的费用

13.23 我们参考过市民就咨询文件发表的意见后，决定假如已知道要缴交准许通行费用、许可证费或放弃权利费给政府，和要缴交任何费用给毗邻地段业主，售楼书便须就有关费用提供资料。

我们就缴交给政府的许可证费和获得通行权的费用提出的建议

13.24 我们建议售楼书在适用情况下，须注明那些因供水 / 排水系统途经官地，及 / 或泵房位于官地而要缴付给政府的任何准许通行费用、许可证费或放弃权利费，以及为获得通行权或地役权而要缴付给毗邻地段业主的任何费用。如已知有关费用的款额，亦须加以注明。

泊车位

13.25 大多数买家无论是否拥有汽车，都有兴趣知道拟购楼宇是否设有泊车位，因为车位会令有关楼宇的价值大为提升。我们认为售楼书应包括物业发展内的泊车位的说明。

13.26 物业发展内的车位与楼宇单位在不同时间发售的情况并非不普遍。此外，有些发展商可能将部分或全部车位留作租赁之用。因此，我们认为售楼书有关泊车位之说明，应包括泊车位的数目及指出它们是供出售还是供租赁之用，这有助买家确定其觅得车位的几率。

13.27 曾有人向我们提出访客泊车位被滥用的情况。有些楼宇的管理当局陆续将访客泊车位转作其他用途，例如供租赁之用。我们认为售楼书应注明物业发展内访客泊车位的数目，此资料有助防止日后改变这些车位的用途，并有助准买家在芸芸楼盘中作出选择。

13.28 发展商在印刷售楼书时，通常仍未决定泊车位将来的用途。我们认为若有这种情况，售楼书应就此清楚说明。另一方面，我们认为售楼书有关泊车位的任何说明应对发展商有约束力。

我们就泊车位提出的建议

13.29 我们建议售楼书应载述物业发展内的泊车位的说明，包括出售、租赁和供访客用这三种用途中每种用途的车位数目。假如发展商在印刷售楼书当日尚未决定有关事宜，便须于售楼书内清楚说明。此外，售楼书有关泊车位的任何说明，应对发展商有约束力。

第 14 章 售楼书之提供

导言

14.1 我们的研究范围提及“售楼资料及说明”。由于我们已建议在售楼刊物列明一系列的项目，对“售楼资料及说明”的理解应该不会有问题。所有我们建议须作出披露的项目均在此词定义范围之内。

14.2 较棘手的问题反而是这些资料应透过甚么媒介来传达。我们在前文提出的大部分建议，均是建基于发展商会提供售楼书这个假设之上，因此我们须考虑：

- (1) 应否强制有关方面提供售楼书：
- (2) 应否将售楼书适用的指引应用于其他推售媒介，例如报章、电子传媒甚至个别地产代理商。

售楼书之提供

14.3 我们曾考虑是否只在公开发售楼花时才须提供售楼书，结果认为将提供售楼书的规定局限于公开发售楼花时才适用是并不可行的。然而，发展商可于若干情况下向有关当局申请豁免制备售楼书。例如买家若从发展商购入整批单位而无意将当中任何的单位转售予公众，发展商便毋须就这些单位制备售楼书。

14.4 小组委员会建议，除非获得豁免，否则发展商必须制备最新的售楼书，并存放最少一份售楼书供市民查阅，直至楼宇获发入伙纸或完工证（如适用者）为止。此外，小组委员会又建议，最新售楼书的“最新”二字是指单位发售前 3 至 6 个月而言。¹

14.5 我们认为不宜将“最新”界定为在单位发售前 3 至 6 个月的时间，因为若将下限定为出售前 3 个月，便会不恰当地制止发展商在售楼前之一段短时间印制更新的售楼书或打击它们这样做的意欲。另一方面，我们认为 6 个月的上限也过长。我们认为与其设立上下限，倒不如规定所有售楼书内的资料在首次买卖物业发展的单位时须为

¹ 小组委员会的中期建议与其最后建议有所不同。中期建议并无提及 3 至 6 个月的期限，有关内容如下（见咨询文件第 14.11 段）：

“……发展商须为所有楼宇的推售（无论是私人配售或公开发售）制备最新的售楼书，并存放最少一份最新售楼书，直至楼宇获发入伙纸为止……”

正确。倘若有关资料在印刷售楼书当日至首次买卖单位期间出现重大的改变，便须将载有有关改变的附页夹于售楼书或价目表之上。

14.6 然而，也有些情况是发展商开展了一项发展计划。但后来将计划转售给第三者，由其接手发展及完成有关工程。如果我们要求已不能再控制余下建筑工程的原有发展商仍要为准买家及二手买家提供售楼书，这是有欠公平的。我们认为在此情况下应由接手发展和完成有关计划之第三者提供售楼书。

14.7 我们也曾考虑未经公开宣传便将单位售予发展商之合伙人、雇员等的内部认购或私人配售情况需否提供售楼书。这种内部认购或私人配售楼花的情况主要有两类。第一类是出售一个单位给一名私人买家（下称“购买一个单位者”）；第二类是出售两个或以上单位给一名私人买家（下称“购买多个单位者”）。

14.8 “购买一个单位者”通常是真正用家或投资者，而“购买多个单位者”可能是一个购买整幢楼宇的单位，然后在不经发展商的情况下自行把单位在市场出售以赚取利润的投机者或投资者。有意见认为，虽然真正用家或投资者应获提供售楼书以得到足够的售楼资料，但是可能为了投机才购买物业的“购买多个单位者”并无需要获得同样保障。然而，“购买多个单位者”多会将单位个别出售予公众，而公众是有需要藉着最新的售楼书来获得足够的售楼资料。由于“购买多个单位者”不能控制单位的建筑工程，故不应期望他们自行制备售楼书，因此除了规定发展商也要为内部认购或私人配售的单位制备售楼书之外，实在没有其他方法。但假如“购买多个单位者”日后转售这些单位予公众时采用不同的付款条款，我们认为他们须另备价目表清楚列明有关条款。

14.9 为保障随后的买家的权益，我们认为他们应有权查阅发展商或接手发展和完成有关计划的人或公司所保存的售楼书。我们认为买家应该可于正常办公时间在售楼处、发展商或接手发展和完成有关计划的人或公司的注册办事处（或他们的律师的办事处）免费行使上述查阅的权利。

售楼书以外的推售广告

14.10 我们认为将我们先前建议售楼书要披露某些资料的规定全部适用于其他售楼广告之上是不可行的。例如，若要求在只得数分钟甚至数秒钟长的电台或电视广告中披露所有我们在本报告书建议要披露的售楼资料，是不切实际的。

14.11 为确保买家不会只倚靠这些有限的售楼资料，我们认为所有发展商为了公开发售或地产代理商为了私人配售楼宇单位而发布的广告，均须声明有售楼书提供。

14.12 虽然并非所有预售楼花的广告均须全部包罗我们建议要披露的资料，但是广告里提供的资料无论是甚么，它们必须与售楼书所提供的相符。

我们就售楼书及其他宣传售楼方式提出的建议

14.13 我们建议发展商须为所有楼宇的推售（无论是私人配售或公开发售）制备售楼书，并存放最少一份售楼书供市民查阅，直至楼宇获发入伙纸或完工证（如适用者）为止。所有售楼书内的资料在首次买卖有关发展计划的单位时须为正确。倘若有关资料在印刷售楼书当日首次买卖单位期间出现重大的改变，便须将载有有关改变的附页夹于售楼书或价目表之上。

14.14 我们建议假如发展商开展了一项发展计划，但后来将计划转售予其他个人或公司由其接手发展及完成有关计划，接手发展及完成计划的人或公司有责任存放一份售楼书供市民查阅。

14.15 我们建议市民可于正常办公时间内前往售楼处、发展商或接手发展及完成计划的人或公司的注册办事处（或他们的律师的办事处）免费查阅售楼书。

14.16 我们建议发展商可于若干情况下向有关当局申请豁免制备售楼书。例如买家若从发展商购入整批单位而无意将当中任何的单位转售予公众，该发展商便毋须为这些单位制备售楼书。

14.17 我们建议规定内部认购或私人配售中的“购买多个单位者”假如在向公众转售其单位时订有不同的付款条款，便须另备价目表说明这些新的付款条款。

14.18 我们建议每当发展商为了公开发售或地产代理商为了私人配售楼宇单位而采用制备售楼书以外的宣传方法，有关宣传必须说明有售楼书提供。在售楼书以外出现的广告所提供的推售楼花资料必须与售楼书所提供的相符。

第 15 章 落实建议的方法

落实方法

15.1 我们既构思了保障楼花买家的措施，下一步是考虑如何落实这些措施。

15.2 落实方法有 3 个：

- (1) 自我监管；
- (2) 藉行政措施管理；及
- (3) 立例管制。

自我监管

15.3 这种方法要求发展商自发性地遵守规定，并很可能要透过地产建设商会颁布一份“专业守则”来实施。其优点是富弹性和可以尽快落实，但我们却认为会难以藉此约束那些故意忽视守则的发展商。

藉行政措施管理

15.4 政府可将我们的建议纳入发出同意书的条件之内，而不属于同意方案的个案则可以用劝喻性质的通告来知会发展商。这方法同样富有弹性，但由于不属于同意方案的物业的发展商在出售楼宇前是毋须经政府同意，故可能对这种劝喻性质的通告不予理会。此外，即使是同意方案的个案，我们对负责管理同意方案的法律咨询及田土转易处可以作为一个适合执行有关售楼资料的条文细节的机构抱有怀疑态度。

立例管制

15.5 我们认为制定法例是达致拟取得的效果和确保划一的标准获得遵从的最有效方法。

15.6 公众人士对咨询文件的意见反映出他们一般赞成立例实施我们的建议。然而，一些从物业发展或地产代理的人则表示反对，

他们认为此举难于变通，日后如需作出更改便会涉及漫长的立法过程。他们宁可选择透过一些如由法律咨询及田土转易处负责的同意方案、由律师会发出的执业指引等行政措施来解决有关问题。我们已于上文解释我们何以认为借助行政措施没有实效，但亦想在此补充一点，就是律师会发出的执业指引只影响律师，对发展商是没有约束力的。至于有人批评立例会难于变通，我们认为制定一条基本的法例再加上一套附属的规例便可以达到灵活变通的目的。本报告书的详细建议便可列入该套附属规例之内，而这些规例亦可于日后不时修改。

刑罚

15.7 一般的法定制裁形式包括监禁和罚款。

15.8 我们认为一般情况下的制裁形式应该是罚款。在我们建议中的法例，每项违例的最高罚款额必须高至可以产生足够的阻吓作用，至于最高罚款额的数字，我们觉得宜让政府或立法机关来厘订。

15.9 单靠罚款是不足以阻吓不诚实及不择手段的发展商，所以或需要判这些发展商坐牢。因此我们觉得若考虑过某个个案的各种情况后认为罚款并不足以产生阻吓作用，便应以判处监禁作为惩罚。

15.10 然而，我们认为在判处那些根据建议中的法例被起诉的人入狱之前，若这些被告能证明他们已采取所有合理步骤和已尽他们应尽的努力来避免违法，便应该可以提出“已尽其应尽的努力”作为免被判处监禁的辩护理由。此外，被告如能证明其违例原因是信赖他人提供的资料，而他信赖这些资料又是合理的，亦可引用“已尽其应尽的努力”作为免被判处监禁的辩护理由。

15.11 一些物业发展商、地产代理商和某商业团体曾对建议中的法例会以监禁作为惩罚大表反对。虽然如此，我们仍认为若罚款不足以产生阻吓作用，便应以判处监禁作为惩罚。法庭也许一般不会这样判决，但如果订有这种刑罚，总能收阻吓之用。

民事补救办法

(a) 撤销合约

15.12 小组委员会曾建议，建议中的法例应提供民事补救办法，将严重违反法例中的条文界定为法定侵权行为的一种，而买家亦可藉此

撤销买卖合同。我们考虑过这项补救办法后，得出结论认为基于下列理由，这建议并不可行。

15.13 首先，在法律上而言，完成买卖交易后便丧失撤销合约的权利。换言之，在签立转让契之后，买家是不能以严重违反建议中的法例为理由而行使撤销买卖合同的权利。因此，建议中撤销合约这个补救办法其实对买家毫无帮助，原因是在大多数情况下，他们无法在签立转让契和取得物业管有权之前发现售楼资料不准确的地方。另一方面，假如买家可以在交易完成后撤销合约，许多物业转易的问题便会发生；业权即使在转让之后仍会丧失，而银行亦未必愿意批出按揭贷款。

15.14 此外，还有如果有一连串的买家先后购买同一个单位，最终买家可采取甚么补救办法这问题。鉴于住宅楼花在交易完成前经常多次易手¹，故此很难决定在这一连串的买家当中那一位有权向发展商采取撤销合约的补救办法。为了维持公平起见，所有有关买家均应有权采取这个办法，原因是他们每一个人皆因售楼资料不正确而受损，但问题是并非每一个买家会以资料不正确为理由撤销买卖合同，例如，在较早时购入有关单位的买家若果在将它卖给下一位买家时赚取厚利，这名买家便宁可保留其利润而不愿取消交易。

15.15 此外，除非物业市道低落，买家通常不欲撤销买卖合同。市道畅旺的时候，买家是希望维护买卖合同，以索取金钱上的赔偿。另一方面，如果可以撤销合约，吹毛求疵的买家和投机者便会趁市道逆转的时候以不充分的理由撤销交易。所以小组委员会提议只能在“严重”违约的情况下才可撤销合约是无法解决这个问题的，因为要决定违约行为是否“严重”通常并不容易。

(b) 赔偿

15.16 我们因此决定建议中的法例不应采纳小组委员会提出的撤销合约补救办法。我们认为在大多数情况下，如有违反建议中的法例，买家希望得到的不是撤销合约的权利，而是获得赔偿的权利。**因此，我们建议提供民事补救办法，让那些因为有违反建议中的法例的情况出现而蒙受损失的买家索取赔偿。我们更建议将违反建议中的法例的行为界定为法定侵权行为的一种。**

¹ 由1994年6月8日起，认购同意方案楼花的买家不得在签立转让契之前转售单位。是项禁制仅适用于在1994年6月8日后获发同意书的物业。见法律咨询及田土转易处通函第7号。

15.17 有论者辩称：由于若非出现一些例如发展商未有披露某些必须披露的资料的情况，准买家便不会做某些事情（譬如购买另一物业），所以准买家有权向发展商索偿。为了回避这种可能会导致大量买家对发展商索偿的论调，我们又建议只有买家和二手买家才能够以违反建议中的法例为理由而获得赔偿作为补救，而通常没有蒙受损失的准买家是不应获得这些补救的。

(c) 建议中的法定侵权行为的特色

15.18 我们会留待法律草拟专员去决定建议中的法定侵权行为的确实特色。订立建议中的法定侵权行为时，要考虑的问题包括下列各项：

- (1) 在何时才应被确定为有足够的诉讼根据控诉发展商 / 卖方？
- (2) 对已载于售楼刊物但后来被发现不准确的资料，发展商 / 卖方可作甚么程度的纠正和用甚么方法纠正？
- (3) 应否为迅速按照规定程序公布和修正售楼刊物内不准确的资料的发展商 / 卖方，提供一个法定的免责辩护理由？
- (4) 应该如何计算有关的损失？
- (5) 二手买家应否有权直接对发展商 / 卖方提出控诉？

建议中的改革与现时买卖合同提供的补救办法两者之间的关系

15.19 有人忧虑买卖合同提供的补救办法可能会被我们建议的新法例里的补救办法干扰。我们澄清我们不希望我们的任何建议，包括建议中的法例所提供的新补救办法，干扰或削减现时买卖合同提供的补救办法。我们只想就违反建议中的法例的情况为买家提供额外的补救办法。

15.20 我们不见得建议中的法定补救办法与现时买卖合同提供的补救办法两者之间有何重大的潜在矛盾。建议中的法例规定售楼刊物须载明若干资料，例如实用面积、平面图、楼宇装置及装饰，以及指定的公契条文。虽然上述资料之中有些会载于买卖合同，但大部分不然。例如买卖合同并无载明公契条款，只规定买家在完成买卖交易时

签订一份公契。² 同样，买卖合同亦无注明楼宇装置及装饰的中译本。此外，发展商可能在售楼刊物提供不正确或有误导成分的资料，但却在买卖合同中予以修正。因此，建议中的补救办法将会有助买家就不正确或有误导成分的资料行使其权利。

15.21 然而，为减少我们的建议与现时买卖合同提供的补救办法两者之间的潜在矛盾所引致的任何忧虑，**我们建议新法例应有条文清晰订明(1) 该法例不会减损买卖合同赋予买家的权利；和(2) 买卖合同的任何条文不会减损新法例提供的法定补救办法。**

发展商的定义

15.22 由于本报告书大部分建议是针对发展商提供售楼资料这个问题而提出，小组委员会觉得建议中的法例应清楚界定“发展商”的定义，并认为“发展商或其承让人”的定义应该广泛，包括诸如发展商的股东或发展商的实益拥有人。小组委员会亦觉得一个如此广泛的定义对于网罗那些试图利用空壳公司逃避建议中法例的刑罚的发展商是有必要的。

15.23 有些回应咨询文件的人批评不应将“发展商或其承让人”的定义扩大至包括股东和实益拥有人。我们已就此审慎考虑过小组委员会和社会人士的意见。

15.24 同意将法律责任加诸股东或实益拥有人的人士认为由于地产界广泛使用空壳公司，故须将股东或实益拥有人列入可受制裁之列，以对付真正的违法者。他们认为没有参与提供不充足或有误导成分的售楼资料的清白的股东是不会受牵连的，因为除非有明确证据证明这些股东有罪，法庭是不会判他们负上法律责任的。

15.25 至于持反对意见的人则认为此举有违股东与公司要分开处理的一般法律原则。根据该原则，自一间公司成立以来，公司本体与公司股东之间是有一道无形的屏障分隔开的。此外，他们又觉得只需由董事和持控制权的职员来承担责任已足够，而《刑事诉讼程序条例》（第 221 章）第 101E 条（即以前的《释义及通则条例》（第 1 章）第 84 条）已足以令违法的公司董事负上责任，该条款甚至在该公司清盘后仍然有效。

² 见买卖合同核准版本第 18 号。

15.26 我们认为在法律上公司与股东要分开处理的一般法律原则，对香港这个商业城市的顺利运作是重要的，故应予保留。因此，我们决定不将“发展商或其承让人”的法律 responsibility 延伸至发展商的股东或实益拥有人身上。

我们就落实方法提出的建议

15.27 我们建议透过制定法例来落实我们的建议。

15.28 我们建议拟议中的法例应有以下特点：

- (1) 罚款额应高至可以产生足够的阻吓作用；
- (2) 若罚款不足以产生足够的阻吓作用，应以监禁作为处罚（在这情况下，被告应可提出“已尽其应尽的努力”作为免被判处监禁的辩护理由）；
- (3) 应提供民事补救办法，让那些因为有违反建议中的法例的情况出现而蒙受损失的买家索取赔偿。违反建议中的法例的行为应被界定为法定侵权行为的一种。此外，应只许买家和二手买家以违反建议中的法例为理由而获得赔偿作补救，而准买家则不应获得这些补救。

15.29 我们建议新法例应有条文清晰订明(1)该法例不会减损买卖合同赋予买家的权利；和(2)买卖合同的任何条文不会减损新法例提供的法定补救办法。

第 16 章 建议摘要

16.1 我们会在这倒数第二章的内容中总结所有建议。必须强调的是，我们这些建议只拟应用于香港的未落成住宅物业。

模拟售楼书及模拟价目表

16.2 我们已就售楼刊物，尤其是售楼书，所应包括的各点事项作出建议。为帮助读者更明白我们的建议，以及显示有关建议是可行的，我们已提供模拟售楼书（附件 I）和模拟价目表（附件 II）各一份，以供参考。

建议摘要

16.3 现将我们的建议总结如下：

“住宅楼花”的定义

16.4 “住宅楼花”是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。（导言及概览第 22 段）

楼面总面积（或称建筑面积）

16.5 楼花售楼刊物内建筑面积一词的定义，应立例统一。售楼书所显示的建筑面积必须与核准的图则相同，更应于售楼刊物清楚载明分摊公用地方面积的份数予个别单位的方法。（第 1.18 段）

16.6 香港法例第 123 章《建筑物（规划）规例》第 23(3)条对建筑面积的定义，应按本文件第 1.14 段作出修订，然后引用为所有楼花售楼刊物用来计算建筑面积的标准定义。该定义不应包括如空调及机器房、垃圾房、泵房、电力变压房、水箱、升降机房、升降机及贯通各层停车场的楼梯等公用地方，但包括会所、管理处和管理员房间所占用的地方。（第 1.19 段）

16.7 如果任何并非属于一座楼宇之一部分的设施要计算在建筑面积内，应在售楼刊物中说明将这些设施的面积的份数按比例分摊予个别单位的方法。（第 1.20 段）

实用面积

16.8 应立例订明采用由法律咨询及田土转易处通函第 1 号（日期：1993 年 6 月 23 日）公布的，用于买卖合同的新核准版本内的实用面积定义（该定义如第 1.21 段所述），作为所有售楼刊物说明实用面积的标准方法。（第 1.25 段）

16.9 假如有关单位具有该定义所提及的任何设施（例如阁楼、窗台、车位、庭园、台地、花园或平台），售楼刊物应指出及说明每项设施的实用面积。（第 1.25 段）

16.10 应立例强制售楼刊物列明楼宇的实用面积。（第 1.25 段）

平面图

16.11 (1) 售楼书须包括平面图，而该平面图须：

- (a) 指明个别单位的外围尺寸；
- (b) 以习惯上已被接受的量度准则绘画；
- (c) 分别显示天台、非典型楼层和楼宇入口的楼层；
- (d) 显示泊车位的位置、数目和最小的面积尺寸；
- (e) 显示物业发展的南北方向和出入口位置；
- (f) 显示承重墙的位置；及
- (g) 显示单位内会严重影响一般买家享用该物业的任何已知装置，例如外露喉管。

(2) 售楼书须包括：

- (a) 一个附表，列出各单位以及窗台、天台、平台、露天庭园等地方的实用面积；
- (b) 一个附录，提醒买家买卖合同内有一条标准条款，订明楼价会因修改建筑图则而按实用面积变更的幅度调整以及买家有权在变更超过或相等于百分之

五的情况下撤销合约；惟此要求只在买卖合同载有该条款时才适用；及

- (c) 一个注明高层单位之内部面积有可能较低层单位的略大的附录；惟此要求只在高层单位内部面积确实较低层单位的略大时才适用。

- (3) 最新核准的建筑图则的验证副本，应存放于售楼处，让公众人士于正常办公时间内免费查阅。（第 2.19 段）

16.12 发展商应有法律责任于楼宇建成时将实用面积通知买家，并附上建筑师就有关的实用面积作出的证明。（第 2.20 段）

楼宇装置和装饰

16.13 所有售楼书最少须提供田土注册处通函第 101 号附录 2 所载的楼宇装置和装饰的资料详情。（第 3.14 段）

16.14 若发展商提供空调设施，所有售楼书须提供空调装置及空调机房的说明，例如空调机房的位置等。（第 3.15 段）

16.15 若楼宇附设处理冲厕水 / 厕所污水的设施，所有售楼书须注明有关的资料，包括该设施的维修详情。（第 3.16 段）

16.16 所有售楼书须注明楼宇拟采用的装置和装饰的牌子和原产国家。假如原定用料缺货，发展商可采用其他用料代替，惟该发展计划的委任建筑师必须验证代用材料在其事业眼光中跟原定用料属于同等的品质及水平。售楼书和买卖合同均须清楚说明发展商在原定用料缺货时，有权转用经委任建筑师验证为相等于原定用料的代用材料。（第 3.17 段）

不同语文版本的售楼书所述之楼宇装置和装饰的说明出现分歧

16.17 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。（第 3.19 段）

模拟单位

16.18 若发展商设置模拟或示范单位，模拟的设置必须在各方面（包括品质和尺寸）准确地比照出实际的单位，而发展计划的委任建筑师亦须验证载有模拟单位装置和装饰的说明的一览表。发展商有责任将经验证的一览表存档。（第 3.24 段）

位置图

16.19 除我们在下文第 16.24 段另有建议外，所有售楼书须印备载有田土注册处通函第 101 号附录 1 第 A2 段所指定的详情的位置图。（第 4.19 段）

16.20 所有售楼书须注明在印刷售楼书当日最新的分区发展大纲图的绘制日期和编号，并须注明大纲图有可能会修改。在印刷售楼书当日所适用的最新分区发展大纲图，应存放在售楼处，于正常办公时间供人免费查阅。（第 4.20 段）

设计蓝图

16.21 所有售楼书须印备按比例绘画的设计蓝图，该图须载有田土注册处通函第 101 号附录 1 第 A3 段指定的详情，而售楼书所提供的设计蓝图须为印刷售楼书当日的最新核准图则。此外，设计蓝图须包括社区康乐设施的预计落成日期。（第 4.21 段）

土地用途

16.22 假如政府地契附有特定契诺，规定发展商须将物业发展范围内或外的土地辟作指定用途，发展商便须在售楼刊物中准确地说明有关用途。（第 4.22 段）

16.23 发展商须在售楼书中准确地说明任何它们在印刷售楼书当日已知悉的关于物业发展范围内土地之拟定用途的资料。（第 4.23 段）

16.24 除政府地契条款规定发展商须对土地作特定用途外，发展商毋须透露物业发展范围外土地的拟定用途。（第 4.24 段）

16.25 假如发展商决定在售楼刊物中透露任何关于物业发展范围外土地的用途的资料。该些资料必须正确无误。（第 4.25 段）

建筑完成日期及交易完成日期

16.26 所有售楼书须注明下列日期：

- (1) 买卖合约所载的建筑完成日期；
- (2) 预计完成交易的日期；
- (3) 预计交出空置管有权的日期。（第 5.13 段）

16.27 如有任何付款条款涉及尚待发生的事件（例如入伙纸或完工证的发出、转让契的签立等），售楼书或价目表便须注明有关事件的预计发生日期。（第 5.14 段）

转让楼花予二手买家

16.28 发展商如就转让业权予二手买家收取费用，须于售楼书或价目表清楚列明收取的款额和转让的手续。（第 6.9 段）

财务安排

16.29 售楼书或价目表须简介由银行或财务机构提供的财务计划。如简介里注明利率，则必须为年利率。（第 7.6 段）

16.30 如发展商提供贷款，则无论是完全由发展商提供贷款或发展商只提供补足性贷款，均须于售楼书或价目表披露年利率和有关服务的详情。（第 7.7 段）

16.31 假如发展商在提供贷款之后会转按楼宇，便须于售楼书或价目表注明将转按费用转嫁给买家的可能性。（第 7.8 段）

延迟缴付的款项的利息

16.32 售楼书或价目表须印明由买卖合同规定，就延迟缴付任何部分的楼款所收取的年利率。（第 7.10 段）

同意方案物业的临时合约

16.33 同意方案楼花的售楼书须注明：

- (1) 临时合约不能约束买家必须购买楼宇；
- (2) 临时合约是不可以转让给他人的，而发展商亦不得与签署临时合约的买方以外之其他人士签署正式买卖合同；及
- (3) 若签署临时合约的人不想签立正式合约，可取消交易及取回临时按金，但会被没收一笔相等于楼价某个百分比的款额，该比率由地政总署署长根据地政监督的同意方案订定。（第 8.5 段）

16.34 临时合约、售楼书和价目表须显著地印明买家有权取消交易，但会被没收一笔相等于楼价某个百分比的款额。（第 8.6 段）

不受同意方案制约的临时合约

16.35 所有不受同意方案制约的物业的售楼书，均须说明是否拟将临时合约作为一份具有约束力的买卖合同，并须附载临时合约的样本。（第 8.13 段）

保养期

16.36 所有楼花售楼书须注明保养期。（第 9.9 段）

公契

16.37 售楼书须披露下列公契条款：

- (1) 公用部分的定义；
- (2) 每个单位获分配的不可分割份数的数目及分摊管理费的方法；
- (3) 获分配的不可分割份数的数目可能有所更改；
- (4) 业主就首年预算管理开支要缴付的按金（若尚未计算出确实款额，可订为要缴付若干个月的管理费）；
- (5) 对业主使用公用部分的任何限制；
- (6) 对没有缴交公契所订款项的业主所收取的利息和费用；及
- (7) 首位经理人（如已决定者）的姓名及其最短任期。（第 10.13 段）

16.38 发展商须在售楼处或律师事务所存放整份公契的中英文版本，供市民在正常办公时间内免费查阅。（第 10.14 段）

16.39 售楼书须注明：

- (i) 售楼处或律师事务所已备有公契的中英文版本，可于正常办公时间内免费查阅；及
- (ii) 如公契条文在售楼书之内披露后有所改变，将会通知买家有关变动。（第 10.15 段）

16.40 售楼书应载有一段通告，提醒买家须承担公契订明的各项财务责任，并提议他们就这些责任咨询其专业顾问。（第 10.16 段）

16.41 假如买家须就私家斜坡的维修负上实在或潜在的责任，便应于售楼书内清楚注明，提醒买家有关责任。此外，我们建议售楼书应披露任何已知将会在印刷售楼书之后一年内进行的私家斜坡保养及修葺工程的详细资料。（第 10.17 段）

地契条件

16.42 售楼书须注明下列各点：

- (1) 载于已核准建筑图则的个别单位许可用途，以及载于政府土地契约或批地规约的用途限制；
- (2) 地契原定的年期及届满日期；
- (3) 载于政府土地契约的地租条文；及
- (4) 续约后的地租可能是该建筑物的应课差饷租值百分之三的某个分摊部分。（第 11.12 段）

16.43 售楼书须附载一段通告，说明政府土地契约有规定买家要承担各项财务责任，并提议买家就此事咨询其专业顾问。（第 11.13 段）

价目表

16.44 发展商须于准买家登记抽签买楼花前不少于 3 天于价目表上提供所有出售单位的价格。这项规定须适用于同一物业发展里各期单位的销售。（第 12.6 段）

供出售的单位的数目及内部认购

16.45 售楼书或价目表须注明可供出售的单位数目，而在买家登记抽签当日亦须有相同数目的单位出售。（第 12.15 段）

16.46 假如发展商在售楼刊物注明有若干单位留作内部认购，该些发展商亦须同时在售楼刊物说明这些单位是留待日后发售还是已经出售。假如这些单位已经出售，则必须披露任何“回购协议”。（第 12.16 段）

承建商和委任建筑师的名称

16.47 售楼书须披露物业发展计划的总承建商及委任建筑师的名称。（第 13.7 段）

交易费

16.48 售楼刊物如载列单位楼价的资料，应同时说明由那一方缴付法律费用和印花税。买卖合约内任何规定买方须负责发展商的物业转易费用的条文，售楼刊物亦应表明。（第 13.13 段）

16.49 发展商须在买家要求下提供有关用来计算法律费用和印花税的准则的资料，而售楼价目表或其他载有单位楼价资料的售楼刊物亦应注明此事。（第 13.14 段）

售楼书的日期

16.50 售楼书须注明其印刷日期，并附有条文声明所载资料符合最新核准的图则，而有关图则可能有所改变。（第 13.18 段）

附加费用

16.51 售楼书应逐项表列买家取得单位管有权时须缴交的附加费用。我们亦建议如果发展商不知道有关费用的确实数额，售楼书仍须说明买家有缴付该等费用的责任。（第 13.22 段）

缴交给政府的许可证费和获得通行权的费用

16.52 售楼书在适用情况下，须注明那些因供水 / 排水系统途经官地，及 / 或泵房位于官地而要缴付给政府的任何准许通行费用、许可证费或放弃权利费，以及为获得通行权或地役权而要缴付给毗邻地段业主的任何费用。如已知有关费用的款额，亦须加以注明。（第 13.24 段）

泊车位

16.53 售楼书应载述物业发展内的泊车位的说明，包括出售、租赁和供访客用这三种用途中每种用途的车位数目。假如发展商在印刷售楼书当日尚未决定有关事宜，便须于售楼书内清楚说明。此外，售楼书有关泊车位的任何说明，应对发展商有约束力。（第 13.29 段）

售楼书及其他宣传售楼方式

16.54 发展商须为所有楼宇的推售（无论是私人配售或公开发售）制备售楼书，并存放最少一份售楼书供市民查阅，直至楼宇获发入伙纸或完工证（如适用者）为止。所有售楼书内的资料在首次买卖有关发展计划的单位时须为正确。倘若有关资料在印刷售楼书当日首次

买卖单位期间出现重大的改变，便须将载有有关改变的附页夹于售楼书或价目表之上。（第 14.13 段）

16.55 假如发展商开展了一项发展计划，但后来将计划转售予其他个人或公司由其接手发展及完成有关计划，接手发展及完成计划的人或公司有责任存放一份售楼书供市民查阅。（第 14.14 段）

16.56 市民可于正常办公时间内前往售楼处、发展商或接手发展及完成计划的人或公司的注册办事处（或他们的律师的办事处）免费查阅售楼书。（第 14.15 段）

16.57 发展商可于若干情况下向有关当局申请豁免制备售楼书。例如买家若从发展商购入整批单位而无意将当中任何的单位转售予公众，该发展商便毋须为这些单位制备售楼书。（第 14.16 段）

16.58 规定内部认购或私人配售中的“购买多个单位者”假如在向公众转售其单位时订有不同的付款条款，便须另备价目表说明这些新的付款条款。（第 14.17 段）

16.59 每当发展商为了公开发售或地产代理商为了私人配售楼宇单位而采用制备售楼书以外的宣传方法，有关宣传必须说明有售楼书提供。在售楼书以外出现的广告所提供的推售楼花资料必须与售楼书所提供的相符。（第 14.18 段）

落实建议的方法

16.60 我们的建议应透过制定法例来落实。（第 15.27 段）

16.61 拟议中的法例应有以下特点：

- (1) 罚款额应高至可以产生足够的阻吓作用；
- (2) 若罚款不足以产生足够的阻吓作用，应以监禁作为处罚（在这情况下，被告应可提出“已尽其应尽的努力”作为免被判处监禁的辩护理由）；
- (3) 应提供民事补救办法，让那些因为有违反建议中的法例的情况出现而蒙受损失的买家索取赔偿。违反建议中的法例的行为应被界定为法定侵权行为的一种。此外，应只许买家和二手买家以违反建议中的法例为理由而获得赔偿作补救，而准买家则不应获得这些补救。（第 15.28 段）

16.62 新法例应有条文清晰订明(1) 该法例不会减损买卖合约赋予买家的权利；和(2) 买卖合约的任何条文不会减损新法例提供的法定补救办法。（第 15.29 段）

第 17 章 我们就一些问题得出的观点

17.1 除了先前各章的建议外，我们在研讨过程中亦得出以下观点。

不属于同意方案的物业的临时合约

17.2 我们的观点是不属于同意方案的物业的临时合约不应是一份具有约束力的买卖合约，而此份合约亦应订有 3 日冷静期。

17.3 冷静期可让买家再度考虑这个很可能会给他们带来沉重经济负担的交易。另一方面，假如临时合约是一份具有约束力的买卖合约，买家便无法享有正式买卖合约核准版本所提供的保障，因为正式买卖合约的条款将会受临时合约的条款规范。

承建商给发展商的保证

17.4 我们担心有些发展商可能为了逃避修葺楼宇不妥善之处的责任而在楼宇单位全部售出之后将公司清盘。假如发展商清盘，买家便不能享有保养期的利益，因为承建商只是单单向发展商提供保证。

17.5 我们因此得出的观点是假如发展商清盘，从承建商对发展商作出的任何保证所获得的利益应由业主立案法团或物业发展的经理人继承。我们知道同意方案买卖合约新的核准版本第 28(3)条说明，假如卖方清盘，从与物业发展之建筑工程有关的所有保证所获得的利益将会由业主立案法团或该物业发展的经理人继承。

17.6 发展商与承建商订定的建筑合约可能有禁止将发展商起诉承建商的权利转让给第三者的条文。假如订有这条条文，买方是不能代替发展商就单位不妥善之处控告承建商。此外发展商亦不能代表买方控告承建商，原因是买方付足楼价和取得楼宇管有权后。发展商便不会因楼宇出现的问题而蒙受经济损失。

17.7 我们的观点是即使发展商与承建商签订的建筑合约禁止将发展商起诉承建商的权利转让他人，买家应该仍然有权就单位不妥善之处直接对承建商采取法律行动。

保养期

17.8 有些团体（较值得注意的有消委会）提议将楼宇的保养期延长至 12 至 24 个月之间。由于我们的研究范围只限于售楼说明，我们主张有关保养期长短的建议留待律师会、消委会或其他有关人士提出。我们知道消委会目前已另设小组研究此问题。

17.9 然而，为了向买家提供更佳保障，我们的观点是值得进一步研究楼宇保养期和偿债基金这两方面的问题。保养期的问题必须与为修葺楼宇不妥善之处而设的偿债基金一并研究，因为该基金可确保有足够的经费留作修理在保养期间出现的问题。

维修私家斜坡

17.10 我们的观点是日后所有公契应载有“维修斜坡”的条文，说明：(1) 个别业主就维修由他们共同拥有的私家斜坡所要肩负的责任；和(2) 经理人有权委任适当的合资格人士进行维修工程。

17.11 我们知道现时所有同意方案物业的公契均须载有维修斜坡的条文。¹ 我们认为应将这规定引伸至同意方案范围以外的物业。

买卖合约内有关更改平面图的条款

17.12 我们曾于第 2 章提及，同意方案及“非同意方案”单位的买卖合约有一条标准条款，载明如因修订建筑图则导致单位的实用面积有所改变，楼价便可按更改的幅度调整；及假如实用面积的更改幅度超过原有面积的百分之五，买家便有权撤销合约。然而，假如有关的物业不属于同意方案而买卖双方又有不同的律师代表他们买卖该物业，他们所使用的买卖合约便不一定载有上述条款，因为在这情况下进行的买卖毋须采用买卖合约的标准版本。但是，我们的观点是该条款应成为所有买卖合约的标准条款。

¹ 见 1993 年 9 月 9 日发出的法律咨询及田土转易处通函第 4 号。

Annex I

Mock-Up Sales Brochure

附件 I

模拟售楼书

XX Court is situated at XX, Stanley. It consists of 5 blocks of flats to be developed in two phases.

There will be a supermarket in the phase I development, whilst a shopping centre will be built in the phase II development. The phase I development is expected to complete in August 1993. A school with primary and secondary classes will be opened within XX Court.

There are various existing bus and mini-bus routes connecting XX Court and various parts of Hong Kong Island, namely, the Central, Causeway Bay and Chai Wan. There will be a total of 94 car-parking spaces in phase I.

XX 苑位于赤柱 XX。苑内有 5 座大厦，分两期发展。

第一期内将设一所超级市场，而第二期将兴建一个商场。第一期发展将于 1993 年 8 月建筑完成。苑内将开设一所有中小学学位之学校。

现时有多条巴士及小巴路线连接 XX 苑与港岛其他地区，包括中环、铜锣湾及柴湾。第一期内设 94 个泊车位。

物业名称
XX苑

Property:
XX Court

地段编号
新九龙内地段XXX号

Lot Number:
NKIL No. XXX

地址
香港赤柱XXX街123号

Address:
No. 123, XXX Road, Stanley, Hong Kong.

发展商
ABC地产发展有限公司

Developer:
ABC Property Development Ltd.

委任建筑师
CDE建筑师事务所有限公司

Authorized Persons:
CDE & Associates Architects & Engineers Ltd.

总承建商
XYZ建筑有限公司

Main Contractor:
XYZ Building Construction Ltd.

Date of printing of sales brochure: 1 January 1993

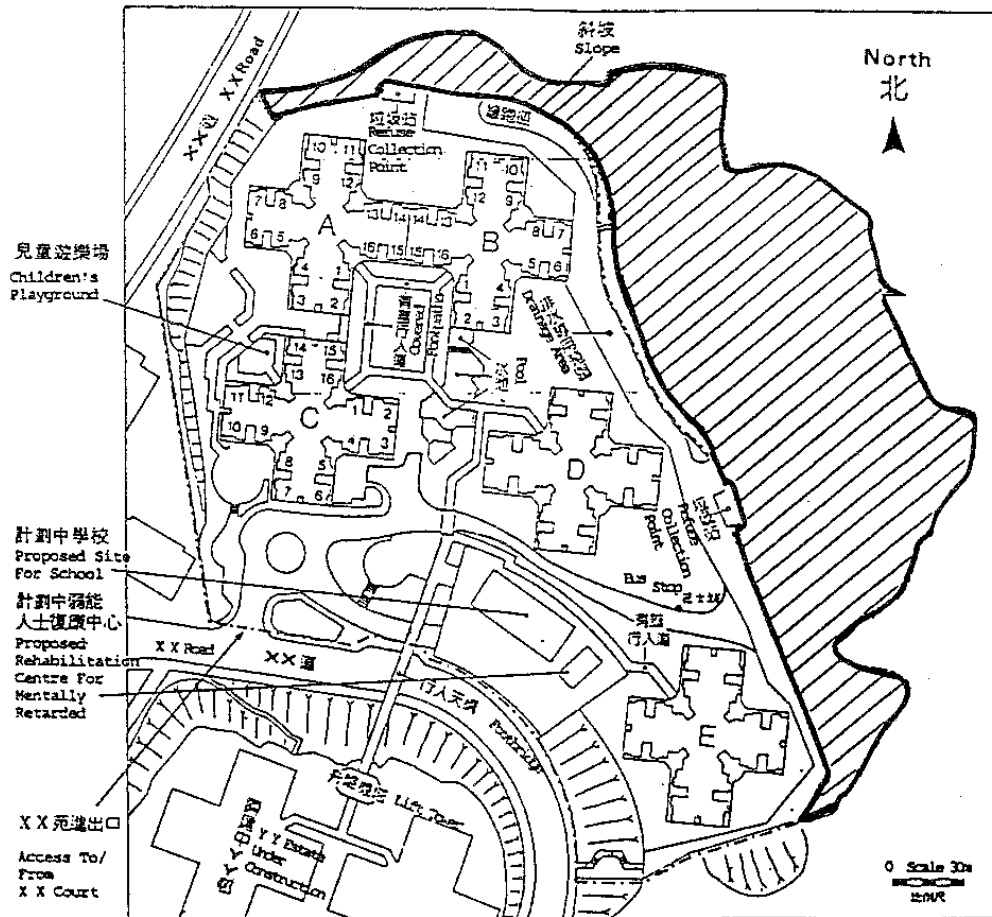
The information supplied in this sales brochure corresponds with the up-to-date approved plans. The up-to-date approved plans, on which the information is based at the date of printing, may be subject to change.

售楼书印刷日期：1993年1月1日

此售楼书所提供之资料是根据印刷售楼书当日之最新核准图则编写而成。有关资料与该最新核准图则相符，但图则可能于日后有所更改。

XX苑设计蓝图

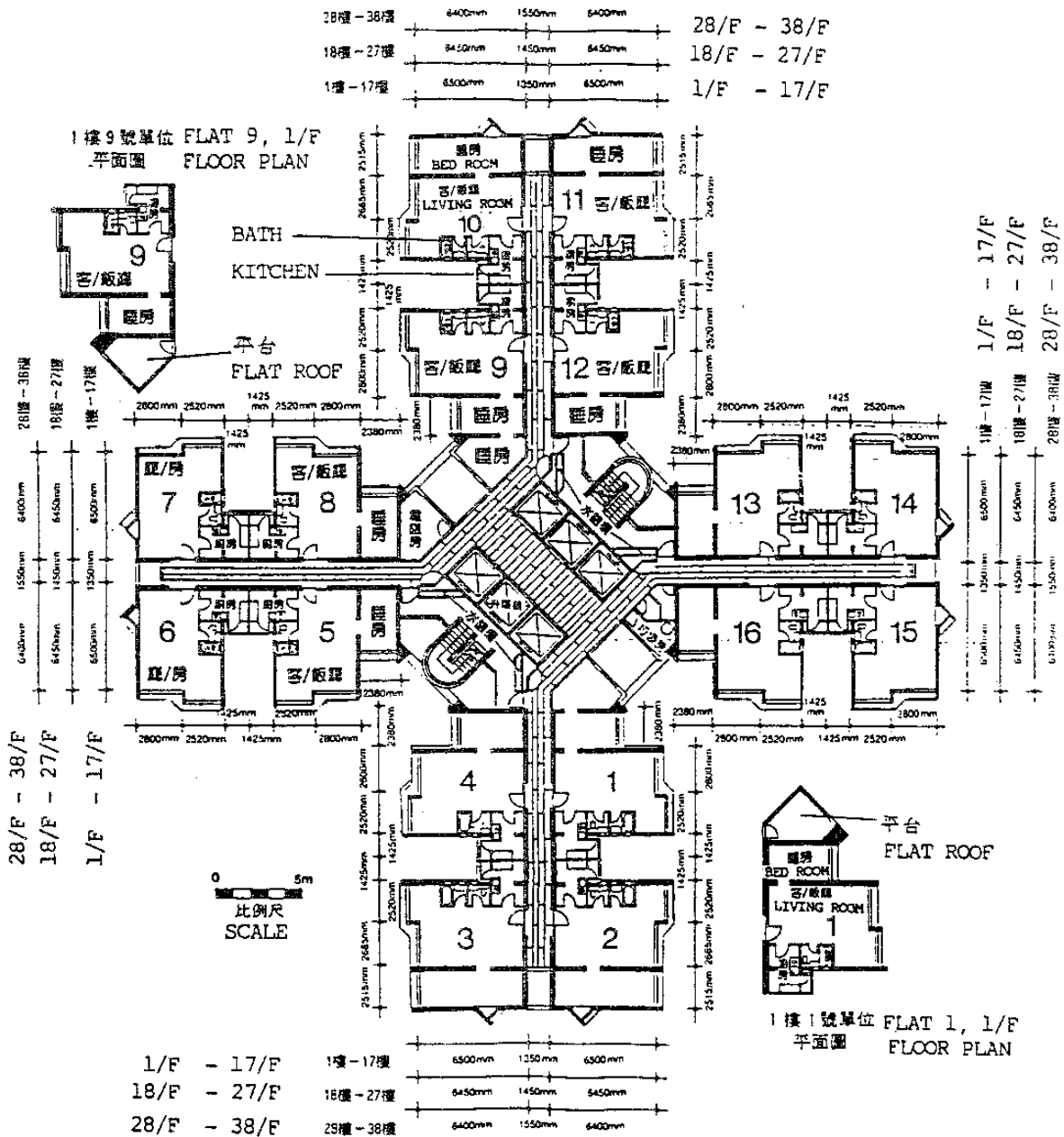
LOCATION PLAN OF XX COURT



- Note:1. The owners of XX Court are responsible for the maintenance and repairs of the slope shaded in black. There are no known maintenance and repairs works within a year from the date of printing of this sales brochure.
2. The owners of XX Court are responsible for the maintenance, repairs and cleaning of the footbridge and lift tower connecting XX Court and YY Estate.
3. The swimming pool and the children's playground are expected to be completed in August 1993.

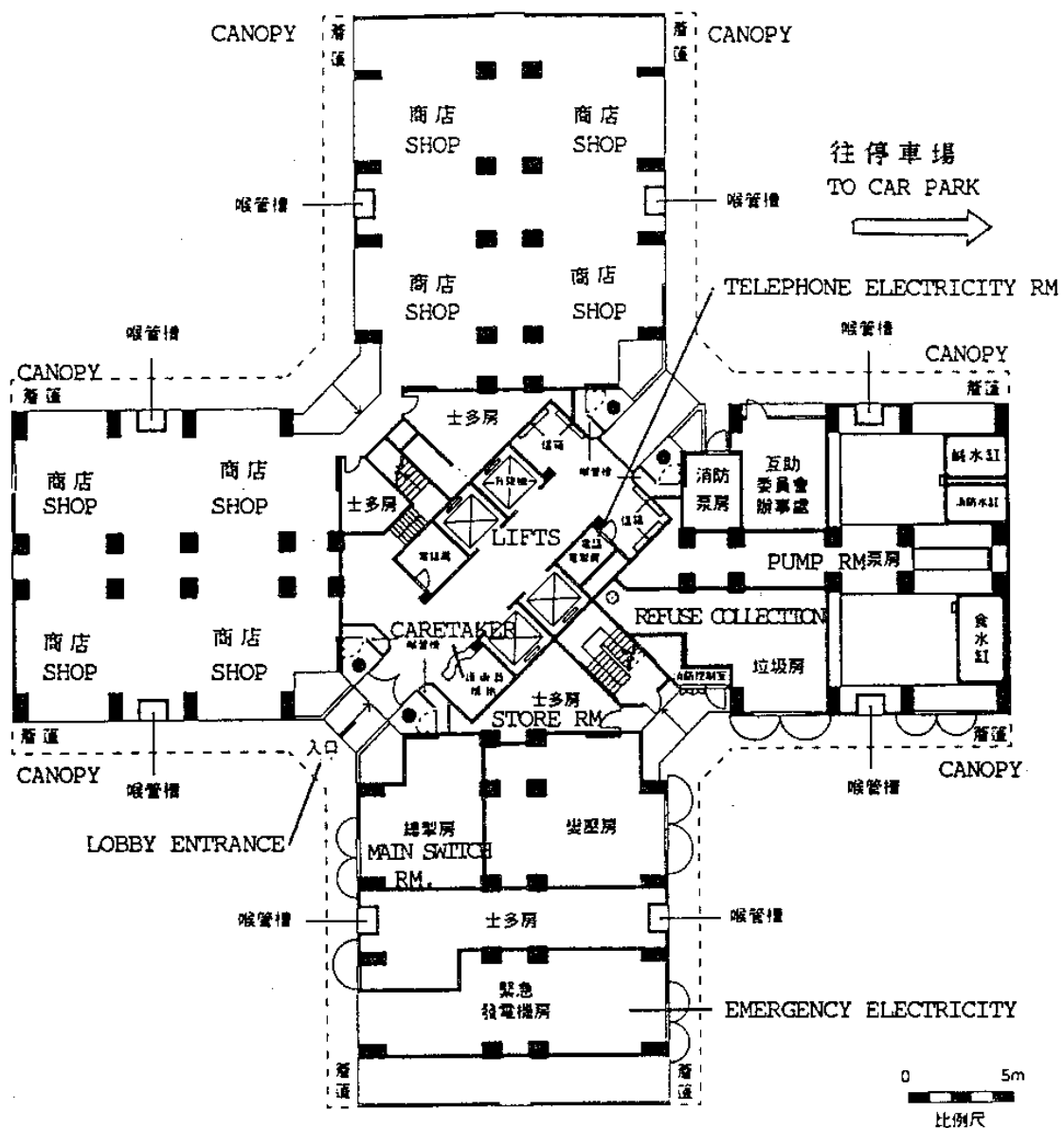
注：一. XX 苑业主须负责保养及修葺黑色斜线部分的斜坡。并没有已知的保养及修葺斜坡工程要于本售楼书印刷日期后之一年内进行。

- 二. XX 苑业主须负责保养、修葺及清洁连接 XX 苑与 YY 邨的行人天桥及升降机塔。
- 三. 游泳池及儿童游乐场预计于 1993 年 8 月建筑完成。

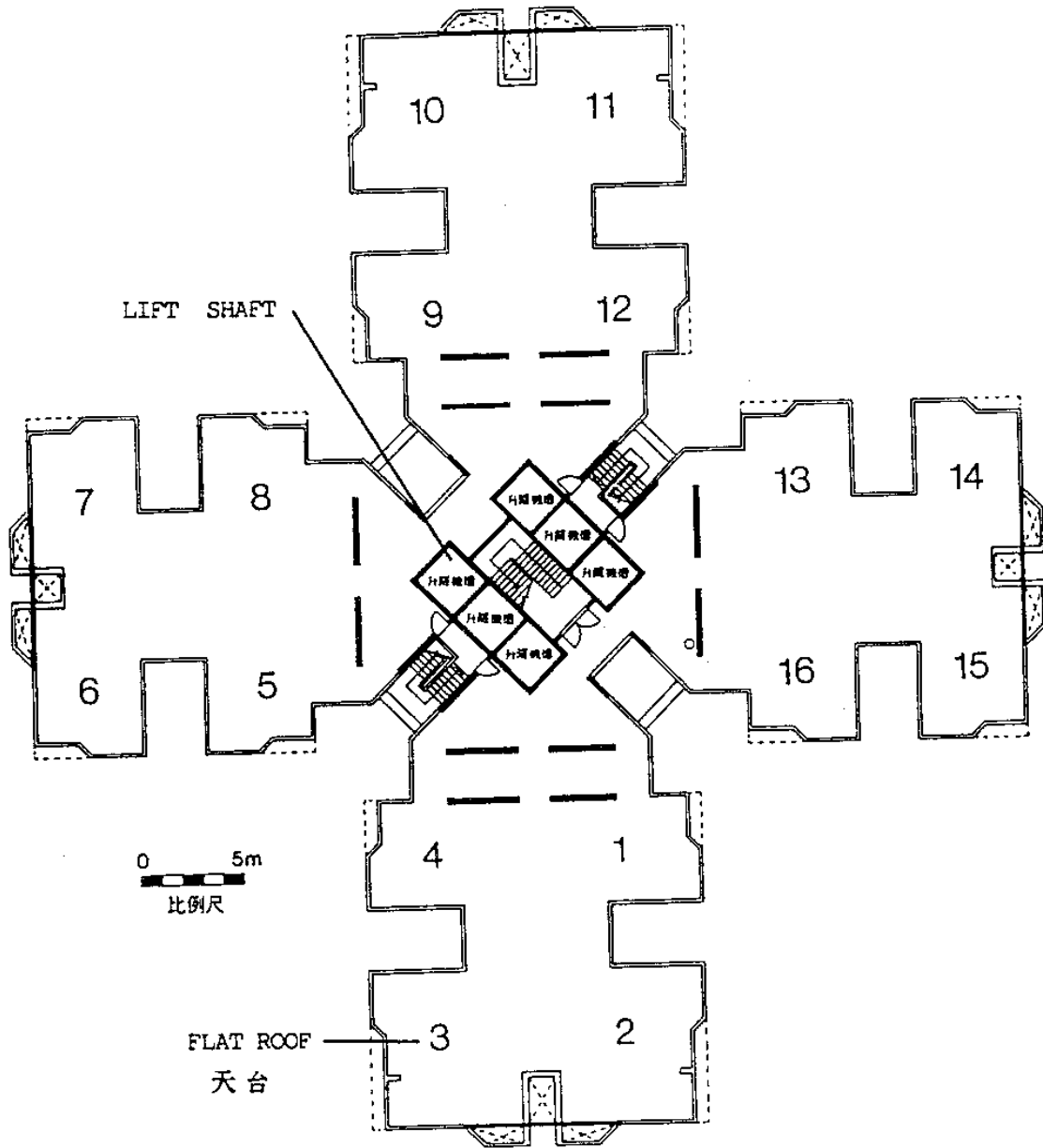


A, B, C, D, E座 1樓至38樓 樓宇样本平面图

FLOOR PLAN OF 1/F TO 38/F (BLOCKS A, B, C, D & E)



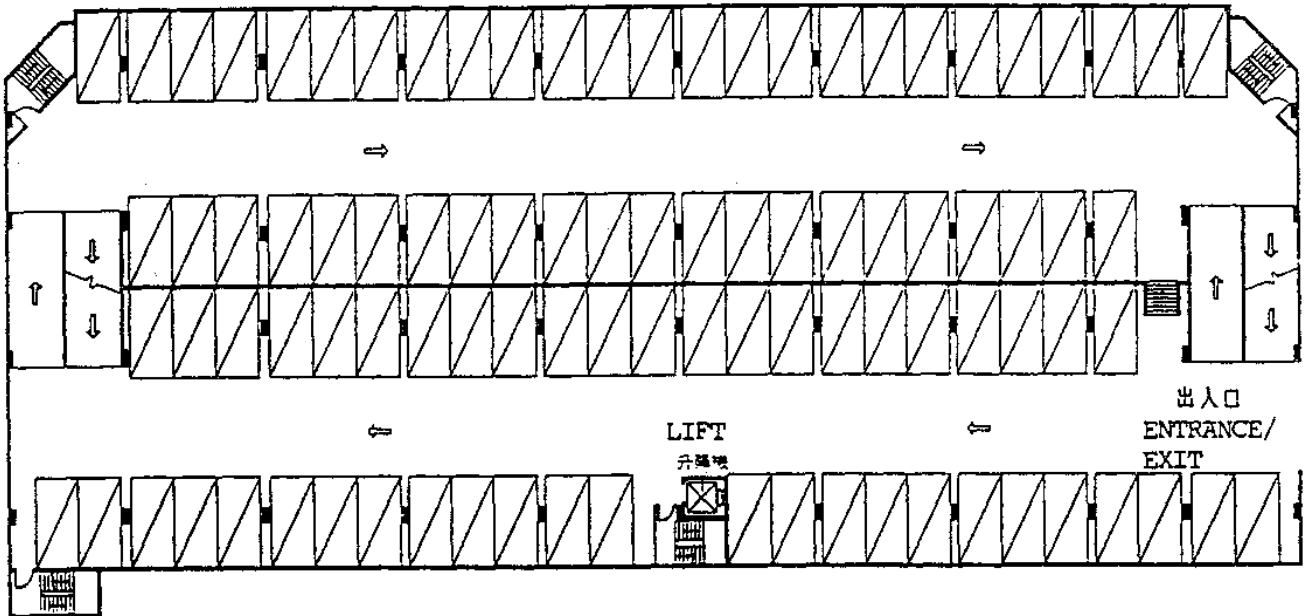
A, B, C, D, E 座 地下 樓宇样本平面图
FLOOR PLAN OF GROUND FLOOR (BLOCKS A, B, C, D & E)



A, B, C, D, E 座 天台 楼宇样本平面图

FLOOR PLAN OF ROOF (BLOCKS A, B, C, D & E)

(G/F) CAR PARK LAYOUT PLAN 停车场设计蓝图 (地下)



<u>数目</u>	<u>阔</u>	<u>长</u>	<u>No. of SPACES</u>	<u>WIDTH</u>	<u>LENGTH</u>
94 个	2.5 米	5.0 米	94	2.5m	5.0m

实用面积
12.5 平方米

SALEABLE AREA
12.5m²

第一期 A 座 1 楼至 38 楼楼面面积

FLOOR AREA OF 1ST TO 38TH FLOORS
BLOCK A PHASE I

单位 FLAT	建筑面积 GROSS FLOOR AREA (m ² 平方米)	实用面积 SALEABLE AREA (m ² 平方米)	(另窗台) (AND BAY WINDOW) (m ² 平方米)
1*, 4, 5, 8, 9*, 12 13, 16	34.0	25.5	(1.5)
2, 3, 6, 7, 10, 11, 14, 15	50.0	37.5	(2.0)

- Note:
1. 1m² = 10.764 ft²
 2. If the building plans are altered, resulting in a variation of 5% or more in the saleable area of the unit, the price will be increased or reduced accordingly and the purchaser will also be given an option to rescind the Agreement for Sale and Purchase.
 3. Certified true copies of the latest approved building plans are available for inspection at the sales office.
 4. The internal area of units on the upper floors might be slightly greater than that of the lower floors.
 5. Gross floor area of the unit means the apportioned amount of the gross floor area of the development calculated on a pro-rata basis according to the saleable area of the unit.

- 注：
- 一. 1平方米=10.764平方呎
 - 二. 如建筑图则有所修改，令单位之实用面积有百分之五或以上之变动，单位之售价将会作出相应的增加或减少，买家并有权撤销买卖合同。
 - 三. 最新核准建筑图则之验证副本可在售楼处查阅。
 - 四. 高层单位之内部面积可能比低层者稍大。
 - 五. 单位之建筑面积是指将单位所在物业发展之建筑面积，根据其单位之实用面积，以按比例方式摊分得出之面积。

单位 FLAT	建筑面积 GROSS FLOOR AREA (m ² 平方米)	实用面积 SALEABLE AREA (m ² 平方米)	(另窗台) (AND BAY WINDOW) (m ² 平方米)	(另平台) (AND FLAT ROOF) (m ² 平方米)
Flat 1, 1/F 1楼1室	34.0	25.5	(1.5)	(10.0)
Flat 9, 1/F 1楼9室	34.0	25.5	(1.5)	(10.0)

MATTERS RELATING TO THE PRELIMINARY AGREEMENTS

1. The purchaser is not bound by the preliminary agreement (or Memorandum for Sale) to make a purchase.
2. The preliminary agreement (or Memorandum for Sale) is non-assignable. The developer cannot sign a formal Agreement for Sale and Purchase with any person other than the purchaser who signs the preliminary agreement (or Memorandum for Sale).
3. If the purchaser does not execute the Agreement for Sale and Purchase in accordance with the terms contained in the Memorandum for Sale, the developer shall be entitled to forfeit the Reservation Fee up to a sum not exceeding 3% of the Purchase Price of the flat and to cancel the Memorandum for Sale and resell the flat to others.

有关临时合约事项

- 一. 临时合约并不强制买家购买有关单位。
- 二. 不能将临时合约转让给他人。发展商不能与签署临时合约的买家以外之其他人士签署正式买卖合同。
- 三. 若买家未能遵照临时合约内列明之条款订立买卖合同，发展商有权于买家已缴付之预订费中没收一笔不超过总楼价百分之三的款项，并有权取消临时合约及将物业转卖给他人。

公契要点

SALIENT POINTS OF DEED OF MUTUAL COVENANT (DMC)

1. The words “common parts” shall mean those parts of the Estate which are not for the use and benefit of a particular flat and for the avoidance of doubt shall exclude the school and such parts of the Estate to which equal undivided shares have been allocated and intended or designated as being for the exclusive possession or occupation of an owner or owners.

一. “公用部分”一词，乃指屋苑内并非只由某一单位使用及享用之部分；为免生疑问，该词不包括该屋苑之学校及屋苑内获分配相等不可分割份数及拟定或指定给一名或多名业主独自管有或占有的部分。

2. Undivided shares and apportionment of management charges:

二. 不可分割份数及管理费用之摊分：

1 楼至 38 楼单位 1/F - 38/F, FLAT	实用面积 SALEABLE AREA (m ² 平方米)	不可分割份数之数目 NO. OF UNDIVIDED SHARES	占整体管理费用 PORTION OF MANAGEMENT CHARGES OF WHOLE ESTATE
1, 4, 5, 8, 9, 12 13, 16	25.5	15 12,000	15 12,000
2, 3, 6, 7, 10, 11 14, 15	37.5	22 12,000	22 12,000

3. The owners and their servants or agents and invitees of the owners have the right to use the common services and facilities and pass and repass the common areas provided that they have complied with the House Rules and other regulations for the time being in force.

三. 在遵守现行的大厦规则及其他规例之情况下，业主及其雇员或代理人以及获业主邀请之人士，有权使用大厦之公用服务及设施，并有权进出大厦之公用地方。

4. Payment Upon Handover of Unit:
 - a. Management Fee in Advance - Equivalent to 2 months management fee
 - b. Management Fee Deposit - Equivalent to 2 months management fee
 - c. Management Facility Fund - Equivalent to 1 month management fee
 - d. Security Deposit for payment of Government Rates - approx. 1 month rates
 - e. Deposit for Public Water & Electricity Meter
 - f. Deposit for Private Water Meter
 - g. Debris removal deposit of \$XX

四. 入伙时需要缴付的费用：

- a. 管理费上期：相等于两个月管理费
- b. 管理费按金：相等于两个月管理费
- c. 管理设施基金：相等于一个月管理费
- d. 政府差饷保证金：约一个月差饷金额
- e. 公众水电表按金
- f. 私家水表按金
- g. 清理泥头按金 XX 元

5. No articles or obstruction may be placed in any of the common parts of the Estate or the building therein.

五. 不得在屋苑或屋苑内之建筑物的公用部分放置任何物品或障碍物。

6. No dog may be brought or kept upon any part of the Estate or the common parts of the building therein.

六. 不得在屋苑或屋苑内之建筑物的公用部分携带或豢养犬只。

7. Any fee payable shall be deemed to be in arrears if not paid within the specified period. Interest at 1% per month shall be charged on the amount in arrears.

七. 任何应缴费用如在到期时仍未缴付，均作欠款论；另须缴付欠款的利息，利率为月息一厘。

8. Property Management:

- a. Name of Manager: XYZ Property Management Limited.
- b. Terms of appointment of the Property Manager: The appointed Manager shall be appointed for the whole of the Lease Terms, the Manager's remuneration shall be 10% of the total management expenditure.

八. 物业管理：

- a 经理人称谓：XYZ 物业管理有限公司
- b 经理人任期：获委任之经理人任期一直至土地契约年期届满为止；酬金为物业管理总开支百分之十。

Note: 1. A copy each of the English and the Chinese versions of the DMC are available at the sale office for inspection free of charge during normal office hours.

注：一．公契之中英文本可在正常办公时间内在售楼处免费查阅。

2. Purchasers will be notified of any subsequent changes made to the provisions in the DMC.

二．公契条文若于日后有所更改，将会另行通知买家。

3. There are various financial obligations which will be imposed on buyers by the DMC and buyers are advised to consult their professional advisers on this.

三．公契内订明有各项财务责任由买家承担，买家应向其专业顾问查询有关详情。

4. The owners of XX Court are responsible for the maintenance and repairs of the adjacent slope.

四．XX 苑业主须负责保养及修葺苑旁斜坡。

5. The number of undivided shares is subject to change.

五．不可分割份数之数目可能有所更改。

CAR PARK SPACES 泊车位

1. A total of 94 car park spaces are provided for residents.

一．苑内有 94 个泊车位供住客使用。

2. There will not be visitors' car park spaces.

二．苑内没有访客泊车位。

3. All car park spaces will be put up for sale to owners of units in the development by balloting.

三．所有泊车位将以抽签形式售予屋苑内业主。

SALIENT POINTS OF GOVERNMENT LEASE 政府地契要点

Lot No.:	NKIL NO. XXX
User Restrictions:	Commercial/Residential
Permitted Uses:	1st - 38th Floors: Residential Ground Floor: Carpark, Shops
Lease Term:	99 years from September 1887 The term has been extended until 30 June 2047
Land Rent:	\$1 annually until 30 June 1997 After 30 June 1997, the land rent of the lot shall be a sum which is equal to 3 per cent of the annual rateable value at that time. The owners shall be liable for an apportioned amount of that sum.
Restrictions on alienation:	Before disposing of the property or any interest in it the purchasers are required to procure from any person acquiring an interest in the property by way of assignment, sale, mortgage, letting or otherwise, a binding undertaking to the same effect in favour of the Government.
Note:	There are various financial obligations which will be imposed on the buyers by the Government Lease and buyers are advised to consult their professional advisers accordingly.

地段编号：	新九龙内地段 XXX 号
土地用途限制：	商业 / 住宅
许可用途：	1 楼至 38 楼：住宅 地下：停车场、商店
年期：	由 1887 年 9 月起计 99 年； 已续期至 2047 年 6 月 30 日
地租：	每年壹元，直至 1997 年 6 月 30 日。由 1997 年 6 月 30 日起，该地段之地租将为该地当时的每年应课差饷租值百分之三，而业主将要分担该地租之一部分。

物业脱手限制： 将物业或物业的任何权益脱手之前，买家须促使透过物业转让、出售、按揭、承租或其他方式获得有关权益的任何人士，向政府作出有同等效力及约束力的承诺。

注：地契内订明有各项加诸买家之财务责任，买家应向其专业顾问查询有关详情。

PURCHASE PROCEDURE & TERMS OF
PAYMENT

付款办法

- (A) Immediate Mortgage Payment or Cash Payment (7% Special Discount): (一) 以按揭贷款或现金即时支付 (有九三折优惠)
1. A preliminary deposit of HK\$100,000 for each unit to be paid upon signing of the "Memorandum for Sale". 1. 于签署临时合约时, 每单位先付首期订金港币 10 万元。
 2. A further deposit of 30% of the purchase price (including the aforesaid preliminary deposit) to be paid and the Sale & Purchase Agreement to be signed at the appointed Solicitor's office within 4 days after signing of the Provisional Contract. 2. 于签署临时合约后 4 天内, 到指定律师事务所签署买卖合同, 并缴付楼价三成 (包括上述首期订金在内) 的订金。
 3. 70% of the purchase price to be paid within 10 days after signing of the Sale & Purchase Agreement in cash or by mortgage loan. 3. 楼价七成于签署买卖合同后 10 天内以现金或按揭贷款付清。
- (B) Regular Payment (At List Price): (二) 按期付款 (照足订价)
1. A preliminary deposit of HK\$100,000 for each unit to be paid upon signing of the "Memorandum for Sale". 1. 于签署临时合约时, 每单位先付首期订金港币 10 万元。
 2. A further deposit of 10% of the purchase price (including the aforesaid preliminary deposit) to be paid and the Sale & Purchase Agreement to be signed at the appointed Solicitor's office within 4 days after signing of the Provisional Contract. 2. 于签署临时合约后 4 天内, 到指定律师事务所签署买卖合同, 并缴付楼价一成 (包括上述首期订金在内) 的订金。
 3. A further deposit of 2.5% of the purchase price to be paid on or before 15th May 1993. 3. 于 1993 年 5 月 15 日或之前缴付楼价百分之二点五的订金。
 4. A further deposit of 2.5% of the purchase price to be paid on or before 31st July 1993. 4. 1993 年 7 月 31 日或之前缴付楼价百分之二点五的订金。

5. 85% of the purchase price through the mortgage arranged by the Developer to be paid within 14 days of the issue of the Occupation Permit.

5. 于入伙纸发出后 14 天内透过由发展商负责安排之按揭缴付楼价八成半。

Notes:

1. Mortgages up to 70 per cent of the purchase price are currently provided by XXX Bank. The interest rate for mortgage granted by XXX Bank is prime rate plus 1.75% (the prime rate is currently 6.5% per annum.)
2. The mortgage arranged by the Developer (specified in (B) 5 above) will carry an interest rate of 2.75% above the prime rate. The developer reserves the right to remortgage the property and any costs incurred in remortgaging will be borne by the developer alone.

注：

1. XXX 银行可提供高达楼价七成之按揭。按揭利率为最优惠利率加 1.75 厘（最优惠利率现时为 6.5 厘一年）。
2. 发展商所提供之按揭（见上文第(二)5段），利率为最优惠利率加 2.75 厘。发展商保留将物业转按的权利，但转按之有关费用则由发展商独力承担。

TRANSFER TO SUB-PURCHASERS

1. Purchasers are not permitted to transfer their rights to another person before executing the formal Agreement for Sale and Purchase.
2. After execution of the formal Agreement for Sale and Purchase, any transfer subject to the approval of the developer will be charged a handling fee of HK\$10,000.
3. Any application for transfer to sub-purchaser must be made in person by the purchaser and sub-purchaser jointly at the sales office.

将物业权益转让给二手买家

- 一. 买方在签立正式买卖合同前，不得将其物业权益转让给他人。
- 二. 签立正式买卖合同后，任何经发展商批准的物业权益转让（俗称“转名”）均须缴付手续费港币壹万元正。
- 三. 任何将物业权益转让给二手买家的申请，必须由买家及二手买家亲自一起到售楼处办理。

DEFECT LIABILITY PERIOD

The Defect Liability Period is 6 months from the completion of the sale and purchase.

保养期

楼宇设施之保养期是由完成买卖交易起计之六个月。

FITTINGS & FINISHES

1. Exterior

(a) External Walls

Finished with XX (country) XX (brand) glazed ceramic tiles and XX (country) XX (brand) paint.

(b) Windows

All units fitted with XX (country) XX (brand) aluminum frames together with glass.

(c) Bay Windows

Bay windows are of XX (country) XX (brand) granite.

(d) Planter

Made of XX (country) XX (brand) granite.

(e) Verandah/balcony

Verandah/balcony with XX (country) XX (brand) granite flooring.

(f) Drying facilities for clothing

Each unit has 3 racks for holding drying facilities for clothing. The racks are made of XX (country) XX (brand) steel.

2. Interior Finishes

(a) Lobbies

The floor and walls at the entrance of G/F lobby are finished with marble. Steel false ceiling are also installed. The marble used is of XX (country) XX (brand), whilst the steel for the false ceiling is of XX (country) XX (brand).

楼宇的装置及装饰

1. 大厦外表

(a) 外墙

铺砌 XX 国 XX 牌磁面石及采用 XX 国 XX 牌喷漆。

(b) 窗户

各单位全部安装 XX 国 XX 牌铝窗，配备玻璃。

(c) 窗台

窗台面铺 XX 国 XX 牌麻石。

(d) 花槽

铺以 XX 国 XX 牌麻石。

(e) 门廊 / 露台

门廊 / 露台地面铺以 XX 国 XX 牌麻石。

(f) 晒衣装置

每户均装有三个晒衣的竹枝插放位。插放位用 XX 国 XX 牌钢料制造。

2. 室内装饰

(a) 大堂

地下大堂入口之地台及墙身均铺 XX 国 XX 牌云石，并装设 XX 国 XX 牌铝质假天花。

The walls and ceilings of the lobbies of 1/F to 38/F are finished with XX (country) XX (brand) emulsion paint.

(b) Internal walls and ceilings

The internal walls and ceilings are finished with XX (country) XX (brand) emulsion paint.

(c) Floors

Living/dining room and bedroom floors are finished with XX (country) XX (brand) teak parquet and XX (country) XX (brand) teak skirting.

(d) Bathroom

Walls finished with ceramic tiles running up to the ceiling. The floor and ceiling are plastered and painted with emulsion paint. The ceramic tiles are of XX (country) XX (brand). The emulsion paint is of XX (country) XX (brand).

(e) Kitchen

Walls finished with ceramic tiles running up to the ceiling. The floor and ceiling are plastered and painted with emulsion paint. The ceramic tiles are of XX (country) XX (brand). The emulsion paint is of XX (country) XX (brand).

1 楼至 38 楼大堂墙身及天花均髹上 XX 国 XX 牌乳胶漆。

(b) 牆壁及天花

单位内牆及天花髹上 XX 国 XX 牌乳胶漆。

(c) 地板

客饭厅及睡房铺 XX 国 XX 牌柚木地板，配 XX 国 XX 牌木墙脚线。

(d) 浴室

牆身铺瓷砖至天花底，地台及天花均经批荡及髹上乳胶漆。

瓷砖是 XX 国 XX 牌，乳胶漆是 XX 国 XX 牌。

(e) 厨房

牆身铺瓷砖至天花底，地台及天花均经批荡及髹上乳胶漆。

瓷砖是 XX 国 XX 牌，乳胶漆是 XX 国 XX 牌。

3. Interior Fittings

(a) Doors

The doors of the entrance and kitchen of each unit are of solid-core teak veneered plywood. The entrance door is fitted with door lock and viewer. Other doors are made of veneered plywood.

The teak veneered plywood is of XX (country) XX (brand).

3. 室内装置

(a) 门

每单位的入口大门及厨房门均采用柚木夹板实心木门。大门配上门锁及防盗眼。其他房门均用夹板木门。

柚木夹板是 XX 国 XX 牌。大门锁是 XX 国 XX 牌。

The door lock is of XX (country) XX (brand). The viewer is of XX (country) XX (brand). The veneered plywood is of XX (country) XX (brand).

(b) Bathroom

XX (country) XX (brand) washbasin;
XX (country) XX (brand) toilet;
XX (country) XX (brand) bath tub (1000mm x 700mm);
XX (country) XX (brand) shower;
XX (country) XX (brand) hot and cold water tap;
XX (country) XX (brand) towel rail;
XX (country) XX (brand) shower curtain rail;
XX (country) XX (brand) soap holder;
XX (country) XX (brand) toilet-paper holder.

(c) Kitchen

XX (country) XX (brand) stainless steel sink;
XX (country) XX (brand) gas supply hose;
XX (country) XX (brand) kitchen cabinets with plastic laminate finish;
XX (country) XX (brand) water taps.

(d) Bedroom

One XX (country) XX (brand) built-in wardrobe in the master bedroom.

(e) Telephone and Aerials

A telephone outlet and a TV socket in the living room.

The telephone outlet is of XX (country) XX (brand). The TV connection is of XX (country) XX (brand).

防盗眼是 XX 国 XX 牌。
夹板是 XX 国 XX 牌。

(b) 浴室设备

装置洗面盆、坐厕、浴缸（1000 毫米 x 700 毫米）、电话式花洒、冷热水喉掣、毛巾架、浴帘架、视盅及厕纸斗。

洗面盆是 XX 国 XX 牌，坐厕是 XX 国 XX 牌，花洒是 XX 国 XX 牌，冷热水喉掣是 XX 国 XX 牌，毛巾架是 XX 国 XX 牌，浴帘架是 XX 国 XX 牌，视盅是 XX 国 XX 牌，厕纸斗是 XX 国 XX 牌。

(c) 厨房

装设 XX 国 XX 牌不锈钢洗涤盆及 XX 国 XX 牌煤气喉管，XX 国 XX 牌防火胶板面厨柜，XX 国 XX 牌水喉掣。

(d) 睡房

主人睡房 XX 国 XX 牌入墙衣柜一个。

(e) 电话及天线

客厅设有一个电话插座及一个公共天线插座。电话插座是 XX 国 XX 牌，公共天线插座是 XX 国 XX 牌。

(f) Electricity

XX (country) XX (brand) conceal conduit wiring;
XX (country) XX (brand) power points (2 for living room, 1 for each bedroom);
XX (country) XX (brand) air-conditioner points (1 for living room, 1 for each bedroom); all power points with safety devices against electricity leakage.

(g) Gas/Electricity Supply

Gas and electricity supply mains at kitchen.

(h) Washing Machine Connection Point

Water supply point and drainage point for washing machine in the kitchen.

(i) Water supply & Pipes

Exposed copper cold water pipes of XX (country) XX (brand). Concealed copper hot water pipes of XX (country) XX (brand).

(j) Air-conditioners

Every unit is fitted with 3 XX (country) XX (brand) air-conditioners, located respectively in the master bedroom, bedroom and living room.

4. Security Facilities

(a) Security point at entrance lobby: Security point at the entrance lobby of each block.

(b) Entrance lobby access door at G/F is operated by XX (country) XX (brand) door-phone system and secret code entry panel.

(f) 电力装置

单位装置 XX 国 XX 牌入墙暗线，XX 国 XX 牌插座（客厅两个，每个睡房一个）；XX 国 XX 牌空调器电位（客厅一个，每个睡房一个）。全部电位由漏电断路保护。

(g) 煤气 / 电力供应

煤气及电力供应总掣设于厨房。

(h) 洗衣机出入水位

厨房内设洗衣机入水及去水位。

(i) 自来水喉

外露 XX 国 XX 牌铜质冷水喉。

入墙 XX 国 XX 牌铜质热水喉。

(j) 空调装置

每单位有三部 XX 国 XX 牌窗口式空调器，分别放在主人房，睡房及客厅。

4. 保安设施

(a) 入口大堂保安处：每座大厦之入口大堂设有保安处。

(b) 地下大堂之入口大门装有 XX 国 XX 牌对讲机系统及密码门锁。

(c) XX (country) XX (brand) closed circuit TV cameras inside all lifts.

(c) 电梯内设有 XX 国 XX 牌闭路电视摄影机。

5. Miscellaneous

5. 其他

(a) Lifts

6 XX (country) XX (brand) lifts for each block. The lifts serve all floors.

(a) 升降机

每座装设六部 XX 国 XX 牌升降机。每部升降机直达各层。

(b) Letter Box

XX (country) XX (brand) stainless steel letter boxes at G/F entrance lobby.

(b) 信箱

地下入口大堂设有 XX 国 XX 牌不锈钢信箱。

(c) Refuse Collection

Refuse collection room and refuse chute on each floor. Central refuse collection room on G/F.

(c) 垃圾收集

每层均设有垃圾房及垃圾槽，地下则设有中央垃圾房。

(d) Water/Electricity/Gas Meters

The gas meter is at the balcony of each unit. The water meter is inside the meter cabinet on each floor. The electricity meter is installed at the meter room on each floor.

(d) 测表

煤气表装于每户露台，水表装于每层的水表柜，电表则装于每层的独立表房内。

(e) Air-conditioning Plant

The building is not serviced by central air-conditioning system. No air-conditioning plants are installed in the building.

(e) 空调机房

本大厦没有中央空调系统及空调机房设施。

Note: If the intended materials become unavailable, the developers can use substitute materials provided that the authorized person of the development project certifies that in his professional opinion the substitute materials are of comparable quality and standard as the intended materials.

注：如所述设备之用料日后缺货，发展商有权采用其他代用材料，但发展商所委任之建筑师必须验证代用材料在其专业眼光中跟原述材料属于同等的品质及水平。

The Construction Completion Date stated in the Sale & Purchase Agreement:	On or before 30 November 1993
买卖合同订定的建筑完成日期：	1993 年 11 月 30 日或之前
Expected date of legal completion:	September 1993
估计交易完成日期：	1993 年 9 月
Expected date of vacant possession:	September 1993
估计交吉日期：	1993 年 9 月
Expected Occupation Permit Date:	August 1993
估计发出入伙纸日期：	1993 年 8 月

Note: This development does not require a Certificate of Compliance.

注：本屋苑不需完工证。

LATE COMPLETION INTERESTS

过期完成交易之利息

1. If the purchaser fails to complete the sale and purchase on or before the date as stipulated in the Agreement for Sale and Purchase, the developer shall be entitled to, without prejudice to any other remedies, demand from the purchaser interests on the unpaid part of the purchase price at the rate of 2% per annum above the prime rate.
 - 一. 如买家未能依照买卖合同在指定日期或之前完成交易，发展商有权在不影响其他补救措施之情况下，向买家收取未付楼价之利息，利率为最优惠利率加年息 2 厘。
2. If the developer fails to complete the construction of the units on or before the date as stipulated in the Agreement for Sale and Purchase, purchasers shall be entitled to, without prejudice to any other remedies, receive from the developer interests on the part of the purchase price already paid at the rate of 2% per annum above the prime rate.

However, purchasers shall not be entitled to any such interests if the authorized person grants extension for the completion of the construction of the units. Such extension will be granted if the delay is caused exclusively by any one or more of the following reasons: strike or lock-out of workmen; riots or civil commotion, force majeure or Act of God; fire or other accident beyond the developer's control; war; or inclement weather.

二. 如发展商未能按买卖合约在指定日期或之前完成单位之建筑, 买家有权在不影响其他补救措施之情况下, 向发展商收取已付楼价之利息, 利率为最优惠利率加年息 2 厘。

但如委任建筑师批准延长单位之建筑期, 买家将无权收取上述利息。施工若是完全因为下列一项或多项理由而延误, 建筑师才会批准延长建筑期: 工人罢工或厂方阻止工人在劳资纠纷解决前返回工厂、暴动或骚乱、不可抗力或自然灾害、火灾或其他不受发展商控制之意外、战争或恶劣天气。

ANNEX II

MOCK-UP PRICE LIST

附件II

模拟价目表

PRICE LIST OF BLOCK A

A 座价目表

Flat No 单位	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Gross Floor Area (m ²) 建筑面积 (平方米)	34.0	50.0	50.0	34.0	34.0	50.0	50.0	34.0	34.0	50.0	50.0	34.0	34.0	50.0	50.0	34.0
Saleable Area (m ²) 实用面积 (平方米)	25.5	37.5	37.5	25.5	25.5	37.5	37.5	25.5	25.5	37.5	37.5	25.5	25.5	37.5	37.5	25.5
and bay window (m ²) 另窗台 (平方米)	1.5	2.0	2.0	1.5	1.5	2.0	2.0	1.5	1.5	2.0	2.0	1.5	1.5	2.0	2.0	1.5
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
38th Floor 三十八楼	980000	933100	898500	794900	819100	663800	683300	843600	941400	902400	943500	842700	843300	683200	661000	815700
37th Floor 三十七楼	996500	948500	913900	808700	832900	674900	694400	857400	957900	917800	958900	856500	857100	694300	672100	829500
36th Floor 三十六楼	995700	947700	913100	808000	832200	674300	693800	856700	957100	917000	958100	855800	856400	693700	671500	828800
35th Floor 三十五楼	994900	946900	912300	807300	831500	673700	693200	856000	956300	916200	957300	855100	855700	693100	670900	828100
34th Floor 三十四楼	994100	946100	911500	806600	830800	673100	692600	855300	955500	915400	956500	854400	855000	692500	670300	827400
33rd Floor 三十三楼	993300	945300	910700	805900	830100	672500	692000	854600	954700	914600	955700	853700	854300	691900	669700	826700
32nd Floor 三十二楼	992500	944500	909900	805200	829400	671900	691400	853900	953900	913800	954900	853000	853600	691300	669100	826000
31st Floor 三十一楼	991700	943700	909100	804500	828700	671300	690800	853200	953100	913000	954100	852300	852900	690700	668500	825300
30th Floor 三十楼	990900	942900	908300	803800	828000	670700	690200	852500	952300	912200	953300	851600	852200	690100	667900	824600
29th Floor 二十九楼	990100	942100	907500	803100	827300	670100	689600	851800	951500	911400	952500	850900	851500	689500	667300	823900
28th Floor 二十八楼	989300	941300	906700	802400	826600	669500	689000	851100	950700	910600	951700	850200	850800	688900	666700	823200
27th Floor 二十七楼	988500	940500	905900	801700	825900	668900	688400	850400	949900	909800	950900	849500	850100	688300	666100	822500
26th Floor 二十六楼	987700	939700	905100	801000	825200	668300	687800	849700	949100	909000	950100	848800	849400	687700	665500	821800
25th Floor 二十五楼	986900	938900	904300	800300	824500	667700	687200	849000	948300	908200	949300	848100	848700	687100	664900	821100
24th Floor 二十四楼	985300	937400	902800	798900	823100	666600	686100	847600	946700	906700	947800	846700	847300	686000	663800	819700
23rd Floor 二十三楼	983700	935900	901300	797500	821700	665500	685000	846200	945100	905200	946300	845300	845900	684900	662700	818300
22nd Floor 二十二楼	982100	934400	899800	796100	820300	664400	683900	844800	943500	903700	944800	843900	844500	683800	661600	816900
21st Floor 二十一楼	980500	932900	898300	794700	818900	663300	682800	843400	941900	902200	943300	842500	843100	682700	660500	815500
20th Floor 二十楼	978900	931400	896800	793300	817500	662200	681700	842000	940300	900700	941800	841100	841700	681600	659400	814100
19th Floor 十九楼	967500	928300	893700	790500	814700	660000	679500	839200	937000	897600	938700	838300	838900	679400	657200	811300
18th Floor 十八楼	968900	925200	890600	787700	811900	657800	677300	836400	933700	894500	935600	835500	836100	677200	655000	808500
17th Floor 十七楼	965600	922100	887500	784900	809100	655600	675100	833600	930400	891400	932500	832700	833300	675000	652800	805700
16th Floor 十六楼	962300	919000	884400	782100	806300	653400	672900	830800	927100	888300	929400	829900	830500	672800	650600	802900
15th Floor 十五楼	959000	915900	881300	779300	803500	651200	670700	828000	923800	885200	926300	827100	827700	670600	648400	800100
14th Floor 十四楼	955700	912800	878200	776500	800700	649000	668500	825200	920500	882100	923200	824300	824900	668400	646200	797300
13th Floor 十三楼	952400	909700	875100	773700	797900	646800	666300	822400	917200	879000	920100	821500	822100	666200	644000	794500
12th Floor 十二楼	949100	906600	872000	770900	795100	644600	664100	819600	913900	875900	917000	818700	819300	664000	641800	791700
11th Floor 十一楼	945800	903500	868900	768100	792300	642400	661900	816800	910600	872800	913900	815900	816500	661800	639600	788900
10th Floor 十楼	940900	898900	865800	765300	789500	640200	659700	814000	907300	869700	910800	811800	813700	659600	637400	786100
9th Floor 九楼	936000	894300	862700	762500	786700	638000	657500	811200	904000	866600	907700	807700	810900	657400	635200	783300
8th Floor 八楼	931100	889700	859600	759700	783900	635800	655300	808400	900700	863500	904600	803600	808100	655200	633000	780500
7th Floor 七楼	926200	885100	856500	756900	781100	633600	653100	805600	897400	860400	900000	799500	805300	653000	630800	777700
6th Floor 六楼	921300	880500	853400	754100	778300	631400	650900	802800	894100	857300	895400	795400	802500	650800	628600	774900
5th Floor 五楼	916400	875900	850300	751300	775500	629200	648700	800000	890800	854200	890800	791300	799700	648600	626400	772100
4th Floor 四楼	911500	871300	847200	748500	772700	627000	646500	797200	887500	851100	886200	787200	796900	646400	624200	769300
3rd Floor 三楼	903300	863600	841100	743000	767200	622600	640900	791700	879300	843400	878500	780300	791400	642000	619800	763800
2nd Floor 二楼	889300	850500	829600	732600	756800	614300	630900	771000	864500	829600	865400	768500	781000	633700	611500	753400
1st Floor 一楼	@890100	787500	791200	698000	715300	581000	611500	729500	+708900	795000	833100	746400	760300	617000	578200	698100

Note: The above prices are list prices

注：上述楼价均为原来定价

+, @ This unit has flat roof of 10m²

+, @ 此单位有 10 平方米的平台

All flats nos. 2, 3 and 4 are reserved for future internal sale. All flats nos. 10, 11 and 12 have been sold through internal sale subject to a "buy-back arrangement".

所有 2、3 及 4 号单位供将来内部认购之用。所有 10、11 及 12 号的单位已经在订有“回购协议”的情况下透过内部认购全部售出。

PURCHASE PROCEDURE & TERMS OF
PAYMENT

付款办法

- (A) Immediate Mortgage Payment or Cash Payment (7% Special Discount): (一) 以按揭贷款或现金即时支付 (有九三折优惠)
1. A preliminary deposit of HK\$100,000 for each unit to be paid upon signing of the "Memorandum for Sale". 1. 于签署临时合约时, 每单位先付首期订金港币 10 万元。
 2. A further deposit of 30% of the purchase price (including the aforesaid preliminary deposit) to be paid and the Sale & Purchase Agreement to be signed at the appointed Solicitor's office within 4 days after signing of the Provisional Contract. 2. 于签署临时合约后 4 天内, 到指定律师事务所签署买卖合同, 并缴付楼价三成 (包括上述首期订金在内) 的订金。
 3. 70% of the purchase price to be paid within 10 days after signing of the Sale & Purchase Agreement in cash or by mortgage loan. 3. 楼价七天于签署买卖合同后 10 天内以现金或按揭贷款付清。
- (B) Regular Payment (At List Price): (二) 按期付款 (照足订价)
1. A preliminary deposit of HK\$100,000 for each unit to be paid upon signing of the "Memorandum for Sale". 1. 于签署临时合约时, 每单位先付首期订金港币 10 万元。
 2. A further deposit of 10% of the purchase price (including the aforesaid preliminary deposit) to be paid and the Sale & Purchase Agreement to be signed at the appointed Solicitor's office within 4 days after signing of the Provisional Contract. 2. 于签署临时合约后 4 天内, 到指定律师事务所签署买卖合同, 并缴付楼价一成 (包括上述首期订金在内) 的订金。
 3. A further deposit of 2.5% of the purchase price to be paid on or before 15th May 1993. 3. 于 1993 年 5 月 15 日或之前缴付楼价百分之二点五的订金。
 4. A further deposit of 2.5% of the purchase price to be paid on or before 31st July 1993. 4. 于 1993 年 7 月 31 日或之前缴付楼价百分之二点五的订金。

5. 85% of the purchase price through the mortgage arranged by the Developer to be paid within 14 days of the issue of the Occupation Permit.

5. 于入伙纸发出后 14 天内透过由发展商负责安排之按揭缴付楼价八成半。

Notes:

附注：

1. Mortgages up to 70 per cent of the purchase price are currently provided by XXX Bank. The interest rate for mortgage granted by XXX Bank is prime rate plus 1.75% (the prime rate is currently 6.5% per annum.)

一. XXX 银行可提供多达楼价七成之按揭。按揭利率为最优惠利率加 1.75 厘（最优惠利率现时为 6.5 厘一年）。

2. The mortgage arranged by the Developer (specified in (B) 5 above) will carry an interest rate of 2.75% above the prime rate. The developer reserves the right to remortgage the property and any costs incurred in remortgaging will be borne by the developer alone.

二. 发展商所提供之按揭（见上文第(二)5段），利率为最优惠利率加 2.75 厘。发展商保留将物业转按的权利，但转按有关费用则由发展商独力承担。

3. All legal costs, stamp duty, plan fees and all other incidental expenses related to the purchase shall be borne by the purchaser.

三. 所有法律费用、印花税、图则费及其他一切购买楼宇所需的费用，由买家缴付。

4. If any purchaser instructs his own solicitor to act for him in the purchase, the purchaser shall be responsible for the payment of the charges of the developer's solicitors.

四. 若任何买家自行选用律师代表其购入楼宇，买家必须负责支付代表发展商的律师事务所收取的费用。

5. General scales of legal costs and stamp duties will be provided for inspection at the sales office upon request.

五. 用来计算法律费用及印花税的一般准则可在售楼处索阅。

6. A total of 380 flats will be put up for public sale. Another 114 flats are reserved for future internal sale. A further 114 flats have been sold through internal sale subject to a "buy-back arrangement".

六. 苑内有 380 个单位供公开认购，另 114 个单位留作内部认购。此外再有 114 个单位已经在订有回购协议之情况下以内部认购方式出售。

7. If the purchaser does not execute the Agreement for Sale and Purchase in accordance with the terms contained in the Memorandum for Sale, the developer shall be entitled to forfeit the Reservation Fee up to a sum not

七. 若买家未能遵照临时合约内列明之条款订立买卖合同，发展商有权于买家已缴付之预订费中没收一笔不超过单位总楼价百分之三的款项。

exceeding 3% of the Purchase Price of the flats.

8. Purchasers are not permitted to transfer their rights to another person before executing the formal Agreement for Sale and Purchase. 八. 买家在签立买卖合同前，不得将其物业权益转让给他人。
9. After execution of the formal Agreement for Sale and Purchase, any transfer subject to the approval of the developer will be charged a handling fee of HK\$10,000. 九. 当签立买卖合同后，任何经发展商批准的物业权益转让（俗称“转名”）均须缴付手续费港币壹万元正。

附件III

田土注册处通函第 101 号

(此译本由法律改革委员会提供)

档案编号：LO 13/953/56

致：所有律师

香港金钟道 66 号
金钟道政府合署高座 19 楼
注册总署（田土注册处）

1991 年 2 月 21 日

田土注册处通函第 101 号

(1) 强制在售卖未建成物业发展里的单位时披露有关资料

(2) 同意方案

消费者委员会研究过上列事项，并曾咨询地产建设商会、各特许测量师学会、律师会和有关政府部门的意见，现建议发展商应向市民披露比现时更多的关于单位是公开发售之未建成物业发展（尤其是住宅物业发展）的资料。此举可让准买家就置业事宜作出较佳而有根据的决定。

是项建议已获政府接纳，并会透过由本署执行的同意方案加以落实。

凡有预售必须获当局同意方可进行的情况，发展商须于开始销售楼宇单位前最少一星期为市民提供售楼书，书内载有推售单位里各项装置和装饰的一览表及其他有关资料，其中应包括本通函附录列出的资料。若发展商在获发同意书之前或之后拒绝承诺上述资料的真实性，均会被视为违反同意书内之条款。

由即时开始，属于递交申请同意书之律师事务所的一名合伙人必须在其法定声明中，陈明一本符合本通函的售楼书经已印妥及提供给准买家，而多份售楼书亦已送达隶属本署的田土注册处及消费者委员会。

关于披露资料的新规定，基本上是针对售卖住宅物业发展里的单位而订定，惟经所需的适当修订后，亦将会引用于商业及工业的物业发展。

注册总署署长

(田土注册处处长)

纪礼逊

须向预算购买未建成单位之人士提供之最基本资料

A. 须纳入售楼书内的资料

1. 导言

对物业发展的一般说明；若已知拟委任的经理人的身分，亦须加以注明。

2. 位置图

包括关于邻近地方显著的环境设施（例如公园、游泳池、垃圾收集站）的最新资料和周围地区的已知拟定土地用途。

3. 按比例绘画的设计蓝图

包括社区设施（尽可能注明其建成日期）；物业发展范围内尚未发展的土地及其拟定用途；图则采用的比例。

4. 政府地契要点

包括地段编号；地契年期；地段的土地用途限制；若有任何繁苛的地契条件会限制买家的一般法律权益，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；各单位内每个分隔范围的外围尺寸；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较低层单位的大；(ii) 单位内有否特别装置 / 设备（例如外露喉管）会影响业主享用其单位（如有的话，须说明该些特别装置 / 设备的位置）。

楼宇内如有非典型楼层，须另备该楼层之图则。

6. 有关单位面积的附表

以标准实用面积显示各单位的大小尺寸（所谓“标准实用面积”应以田土注册处通函第 84 号的定义为依归），若有窗台、天台、平台或露天庭园，须分别列明其面积。

7. 楼宇装置及装饰

请参考附录 2。

8. 预期建筑物建成的日期

9. 公契要点

包括公用地方的定义；委聘经理人的条款；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需要的话，可提供公契的全文。

10. 泊车位

注明泊车位的位置、数目和最细的面积尺寸。

11. 交楼时缴交的杂项费用

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

12. 印刷售楼书的日期

13. 承建商和其他委任建筑师的名称

B. 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. 缴付法律费用的责任

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

C. 须在买家要求下提供的资料

1. 物业转易及按揭的费用、印花税。

2. 整套最新总纲发展蓝图（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. 经注册总署署长（田土注册处处长）核准的公契全文。

用来庐列物业发展内 楼宇装置及装饰的拟议一览表

大厦外表

外墙

外部涂饰的种类。

窗户

窗框和玻璃的材料。

窗台

窗台的材料和窗槛的装饰。

花槽

花槽装饰的种类。

门廊 / 露台

装饰的种类和是否有上盖。

晒衣装置

晒衣装置的种类和材料。

室内装饰

大堂

大堂内的墙壁、地面和天花的装饰种类。

内部墙壁及天花

睡房和客 / 饭厅的墙壁和天花的装饰种类。

地面

睡房和客 / 饭厅的地面和墙脚的材料。

浴室

墙壁、地面和天花的装饰种类，以及墙身的涂饰是否延至天花底。

厨房

墙壁、地面、天花和灶台的装饰种类，以及墙身的涂饰是否延至天花底。

室内装置

门

门（尤其是进入各单位的门）的材料、装饰和配件。

浴室

浴室设备和装置的种类和材料；供水系统；沐浴设施，注明只提供花洒设备还是附有浴缸；如有浴缸，该浴缸之大小。

厨房

洗涤盆的材料；供水系统；厨柜的材料和装饰；厨房内所有其他设备和装置的种类。

睡房

睡房内所有装置（如衣柜）的种类和材料。

电话和天线插座

电话和天线插座的位置和数目。

电力装置

有关电力装置之详情，包括预防泄电设施、入墙还是外露电线，以及电位、插座、空调器电位等装置的位置和数目。

煤气 / 电力供应

煤气 / 电力供应的种类、系统和位置。

洗衣机出入水位

洗衣机入水和去水的位置和设计。

自来水供应及喉管

自来水喉管的材料，说明它们是入墙还是外露，有否热水供应等。

保安设施

保安设施的说明，包括所有附设装置及其位置。

其他

升降机

升降机的原产国家 / 牌子、这些升降机是否直达每一层楼。

信箱

信箱的材料。

垃圾收集

收集垃圾的方法、垃圾房的位置等。

水 / 电 / 煤气表

测表的位置、各单位是使用独立测表还是共用测表。

附注

- (1) 若表内述及装置和装饰的原产国家 / 牌子，发展商须承诺若拟用材料日后缺货，得采用其他品质相同的材料代替。
- (2) 须尽可能设置能正确比照已建成单位面积和间隔的模拟单位。

附件IV

就咨询文件提出意见
之人士 / 团体

律政署民事檢察科
英国特许建造学会香港分会
英国特许屋宇经理学会香港分会
香港中华总商会
香港中文大学工商管理学院
消费者委员会
中西区区议会
西贡区议会
黄大仙区议会
荃湾区议会一民选议员
政府产业署
咸顿金仕腾律师行（一群地产发展商及地产代理的代表）
香港银行公会
香港物业管理公司协会有限公司
香港浸会大学（前香港浸会学院）会计及法律学系
香港大律师公会
香港房屋委员会
香港房屋协会
香港建筑师学会
香港公司秘书公会有限公司
香港工程师学会
香港理工大学（前香港理工学院）
 建筑及土地使用学院建筑及房地产学系
房屋署
香港律师会
香港地产行政人员协会
香港地产代理专业协会
太古地产有限公司

附件 V

法律咨询及田土转易处 通函第 7 号

（此译本由法律改革委员会提供）

档号：LACO/HQ/127

致：所有律师

地政总署
法律咨询及田土转易处

1994年6月17日

法律咨询及田土转易处通函第7号

**地政监督的同意方案
在符合地契条件前出售住宅单位**

本通函列由1994年6月8日起，当局就根据地政监督的同意方案提出之申请，发出同意书时所需采纳的措施。此等措施只适用于与住宅单位有关的申请同意书个案。

附件I载列主要的新措施，在1994年6月8日或之后，与涉及住宅单位的同意书有关的经修订后之同意条件及经修订后之买卖合同条文，亦会连同这些措施一并采纳。如发展商就住宅单位申请对1994年6月8日前发出之同意书或有关文件之条款作出任何修改，上述新措施及经修订的同意条件和买卖合同亦会适用于该等同意书。

可向律师会索取记录在磁碟或文书内的新修订买卖合同版本。

至于法律咨询及田土转易处现正处理的申请同意书个案，由于当局规定不得早于物业发展预计完成日期前9个月发出同意书，申请人须向法律咨询及田土转易处呈交一份经修订的委任建筑师证明书，注明整个地段发展在遵守所有地契条件下完成的预计日期。有否遵守地契条件要由事实来判断，而确定为已遵守地契条件的日期未必是委任建筑师预计地政处会发出完工证的日期；该完工证可能在物业发展事实上已遵守地契条件后一段时间才发出。这个由委任建筑师预计的发出完工证日期是买卖合同第4(1)(c)条规定在合约上要完成买卖交易的日期。

日后关乎住宅单位的同意书，不会早于由委任建筑师预计的地段发展的完成日期前9个月之前一刻发出。法律咨询及田土转易处会较优先处理住宅单位的申请同意书个案。

新措施及经修订的同意条件不适用于香港房屋协会的“私人参建计划”（此计划对转售物业有限制）和及后的夹心阶层房屋的住宅单位销售个案。这些单位受特定的转售限制规范，因此不会成为炒卖的目标。

地政总署署长

（首席律师宝礼代行）

由 1994 年 6 月 8 日起生效之措施

1. 可预留给内围买家作内部认购用的单位限额，由出售单位总数的百分之五十减至百分之十。透过内部认购买入单位之买家须于楼宇公开发售日期前先付楼价百分之十的按金，并于缴付按金后五日内签署正式买卖合同。
2. 在发出同意书前，须拟备附表，载列拟透过内部认购买入单位之买家的身分及发展商拟售给他们的单位称号，交法律咨询及田土转易处批准。任何于 1994 年 6 月 8 日仍在处理中的申请亦须遵守此项规定。只有能够列出香港身分证号码或护照号码的个人才会获批准透过内部认购买入单位，而无论以何种形式成立的公司均不会获批准。
3. 购买预售单位的买家在签立转让契以完成买卖交易前的任何转售、再次出售或买卖合同权益的转让，均受限制。
4. 预售同意书不会早于由委任建筑师估计的物业发展在遵守地契条件下完成的日期前 9 个月发出。
5. 首期订金定为楼价百分之十。
6. 已签订临时合约之买家如未能签署买卖合同，其遭没收的金额，由楼价百分之三增至百分之五。
7. 购买预售单位之买家可在发展商同意下取消买卖合同。如出现这种情况，发展商须向买家退还已缴楼款，但亦须从中扣除一笔相等于单位楼价百分之五的款额。
8. 发展商如已售出任何单位，但有关的买卖合同其后遭取消，便只可以把该单位严按候补名册上的先后次序向没有中签的申请人推售，或将单位包括在日后以抽签方式公开发售的其他未售出单位之内。
9. 售楼书和价目表须于登记抽签首日之前不少于 7 个工作日印备给准买家参考。
10. 供住宅用的泊车位只可以连同住宅单位出售，而购买一个住宅单位的人最多只可以同时购买两个车位。

11. 买卖合同所载的物业发展的完成日期应予修订，不再指根据《建筑物条例》发出入伙纸的预计日期，而是指由委任建筑师估计的物业发展在遵守地契条件下完成的日期。此外，这完成日期不得超逾建筑契诺期届满后之 3 个月。
12. 买卖合同必须于签署临时买卖合同后 3 个工作日内订立。
13. 发展商须于收妥临时按金后 3 个工作日内将按金交予按金保存人。
14. 如供抽签认购的单位有超过百分之四十未被中签的申请人购买，便只可以把未售出的单位严按候补名册上的先后次序向没有中签的申请人推售。
15. 须于中签者开始选购单位一个月内，把独立的核数报告呈交法律咨询及田土转易处总部审阅。该报告内容须附载供抽签认购的单位总数及中签申请人已购入的单位数目。
16. 日期是 1986 年 2 月 27 日的田土注册处通函第 83 号，现告取消。