

一九九五年四月二十七日（星期四）

## 法律改革委员会发表售楼说明研究报告书

法律改革委员会今日（星期四）发表报告书，就遏止香港未落成住宅单位（俗称住宅楼花）的误导性售楼说明提出方案。

法律改革委员会于一九九二年十一月委任一个小组委员会负责研究住宅楼花的售楼说明事宜。该小组委员会是由香港城市大学法律学系罗德立教授担任主席，成员包括律师、建筑师及其他有关方面的专业人士。

小组委员会曾于一九九四年四月发表一份载有中期建议的谘询文件，以谘询公众人士的意见。

今日发表的报告书载有法律改革委员会就此课题所作的最后建议，并反映公众人士就谘询文件提出的意见。罗德立教授指出，该报告书除达致提高对消费者的保障的目的外，亦已尽量平衡有关方面的利益冲突。

法律改革委员会今日发表的报告书只涉及香港的住宅楼花。罗德立教授指出，从公众人士对谘询文件提出的意见显示，市民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。小组委员会为对此关注作出回应，现已开始研究海外住宅楼花的售楼说明，法律改革委员会稍后会就此课题另行发表报告书。

售楼说明研究报告书主要建议为：

- 一 立例统一售楼刊物内建筑面积一词的定义，并普遍采纳《建筑物（规划）规例》（第 123 章）第 23（3）条所载关于建筑面积的定义，建筑事务监督也是根据该定义核准建筑图则的。
- 一 立例强制售楼刊物列明楼宇的实用面积。

- 立例订明采用由法律谘询及田土转易处通函第 1 号（日期：一九九三年六月二十三日）所载的实用面积的定义，作为所有售楼刊物说明实用面积的标准方法。
- 售楼书须提供载有指定资料的平面图，例如个别单位的外围尺寸、物业发展的南北方向、出入口位置、承重墙所在和外露喉管的装置等。
- 所有售楼书须载有一覽表，列明楼宇装置和装饰，以及这些装置和装饰的牌子和原产国家。
- 售楼书须注明建筑完成日期、交易完成的预计日期和交出空置管有权（俗称交吉）的预计日期。
- 售楼书须注明公契的重点，例如公用部分的定义、分摊管理费的方法和使用公用部分的限制。
- 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，供市民免费查阅。（基于这建议，发展商须备有公契的中文译本。）
- 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，并存放至少一份售楼书供市民查阅，直至楼宇获发入伙纸或完工证为止。
- 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。
- 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。
- 所有建议须立例执行。