

**香港法律改革委员会
售楼说明研究报告书
摘要**

（本摘要概述法律改革委员会发表的售楼说明研究报告书的内容。摘要内载有研究报告书提出的主要建议，读者如需要较详细的解释，请参阅该报告书。摘要提及的段落为研究报告书所载的段落。）

导言及概览

背景

1. 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。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。

研究范围

2. 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

3. 1992 年 11 月，法律改革委员会委任一个小组委员会，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 布政司署规划环境地政科
(任期至 1992 年 11 月 30 日) 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 布政司署规划环境地政科
(任期由 1993 年 11 月 19 日起) 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

4. 小组委员会秘书由高级检察官梁满强先生出任。

咨询意见

5. 小组委员会于 1994 年 4 月 11 日以咨询文件形式发表中期报告 (下称“咨询文件”), 当中载列关于香港住宅楼花售楼说明的中期建议。法律改革委员会的报告书已反映公众人士就咨询文件提出的意见, 法律改革委员会作出最后建议时, 亦已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。

研讨范围

6. 由于法律改革委员会的研究范围局限于未落成的住宅物业, 所以其报告书并未旁及工商业楼宇及在发售时已落成的住宅楼宇。

7. 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, 因此法律改革委员会曾考虑需否改良售楼书和价目表的质素和可靠性, 以便为买家提供最佳的保障; 如需要的话, 又有何最佳方法达致这目的。

海外住宅楼花

8. 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。小组委员会现已开始研究海外住宅楼花问题。

已落成住宅物业及商业楼宇

9. 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

10. 我们的研究范围是“住宅楼花”。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，原因是这些屋宇无需申领入伙纸。（导言及概览第 22 段）

“同意方案”及“非同意方案”（导言及概览第 23 至 25 段）

11. “同意方案”一般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。批出同意书的条件可因应需要修改，以保障楼花买家。

12. “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

13. 为帮助读者明白此报告书的内容，该报告书第 7 至 10 页载列有关词汇的解释以供参考。

第 1 章

楼面面积的计算方法

楼面总面楼（或称“建筑面积”）（第 1.3 至 1.17 段）

14. 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。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。

两种计算建筑面积的方法（第 1.6 段至 1.17 段）

15. 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，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。

16. 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。（简称“《建筑物条例》的定义”）。（定义的详情见第1.9段）

17. 我们赞同采用《建筑物条例》的定义，原因是其清晰明确，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。

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。（第1.18段）

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。（第1.19段）

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。（第1.20段）

实用面积（第1.21至1.25段）

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

22. 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曾于1993年6月进行一项检讨，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。（定义内容见报告书第1.22段）

23. 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（第 2.1 至 2.20 段）

24. 楼花买家十分倚重售楼书里的平面图。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。

平面图附载的资料（第 2.19 段）

25. 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。

楼宇建成时发展商须将实用面积通知买家的法律责任（第 2.14 至 2.20 段）

26. 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。

27. 作为对这提议的回应，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，原因是假如单位的实用面积有所削减，买家也有权获得减价。

第 3 章

楼宇装置和装饰

28. 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。因此，楼花准买家往往只能倚靠售楼书的说明。

有关楼宇装置和装饰的说明的问题

29. 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。而且中文与英文的说明也可能不相符。

田土注册处通函第 101 号

30. 田土注册处通函第 101 号是注册总署署长于 1991 年 2 月 21 日发出的（见报告书附件 III）。该通函适用于所有同意方案发展计划，规定售楼书必须包括一个附表，列出载录于通函的所有楼宇装置和装饰。

31. 田土注册处通函第 101 号虽已规定要列明材料的类别，但这些说明过于简单。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。

32. 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。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 3.14 及 3.15 段）

33. 我们亦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。（第 3.17 段）

不同语文版本的售楼书出现分歧（第 3.18 至 3.19 段）

34. 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（第 3.20 及 3.24 段）

35. 我们认为硬性规定发展商设置模拟单位是不合理的。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。

提供处冲厕水/厕所污水的设（第 3.13 及 3.16 段）

36. 有些楼宇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。只要能妥善维修这些处理污水的设施，是不会妨碍卫生的。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。

第 4 章

位置图及设计蓝图（第 4.1 及 4.25 段） （或称地盘平面图及发展蓝图）

37. 有关物业发展范围一带社区设施的供应、现有环境各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，主要来自位置图及设计蓝图。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。（第 4.1 至 4.4 段）

田土注册处通函第 101 号（第 4.5 至 4.6 段）

38. 田土注册处通函第 101 号附录 1 第 A2 及 A3 段规定，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”（第 A2 段）；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）、物业发展范围内尚未发展的土地及其拟定用途、图则采用的比例”（第 A3 段）。

39. 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，可作为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。

物业发展范围内土地的用途与毗邻土地的用途（第 4.12 至 4.18 段）

40. 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。

41. 我们认为如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。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。

42. 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。（第 4.19 段）

43. 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。（第 4.20 段）

44. 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，我们建议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，而设计蓝图须包括社区康乐设施的预计落成日期。（第 4.21 段）

45. 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。（第 4.22 段）

46. 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。（第 4.23 段）

47. 我们建议除政府地契条款规定发展商须对土地作特定用途（报告书第 4.22 段所提及者）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）

48. 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 4.25 段）

第 5 章

建筑完成日期和交易完成日期（第 5.1 至 5.3 段）

49. 就单位的建筑完成日期作出一个合理地准确的估计，有助买家计划居所。楼花买家就楼宇延迟落成作出投诉的个案并不罕见。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（第 5.4 至 5.7 段）

50. 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。

完成交易及交出空置管有权的预计日期（第 5.10 段）

51. 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，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。

决定何时缴付楼价之事件的预计发生日期（第 5.11 及 5.12 段）

52. 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。

53. 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、转让契的签立等），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（第 5.13 及 5.14 段）

54. 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。

55. 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 6 章

转让业权给二手买家所收取的费用（第 6.1 至 6.9 段）

56. 售楼书甚少清楚说明“第一手”买家转让业权予第二手买家时所需要办理的手续和收取的行政费用。

57. 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 6.9 段）

第 7 章

财务安排

有关按揭服务的资料（第 7.1 至 7.2 段）

58. 售楼刊物一般不会提供关于可供购买楼宇资金的资料。为协助买家作出财政预算，我们认为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，买家仍有责任向有关银行或机构了解财务安排的详情。

59. 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。（第 7.6 段）

提供按揭服务的发展商（第 7.3 至 7.4 段）

60. 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。

61. 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。（第 7.7 段）

62. 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。（第 7.8 段）

延迟缴付楼款所收取的利息

63. 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 7.10 段）

第 8 章

临时买卖合同

64. 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（第 8.2 至 8.6 段）

65. 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。（第 8.5 段）

66. 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。（第 8.6 段）

不属于同意方案的物业的临时合约（第 8.7 至 8.12 段）

67. 并非属于同意方案的物业的临时合约不受管制，因此，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。由于买家对临时合约的法律效力非常关注，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（第 9.1 至 9.5 段）

68. 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。我们总结认为，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。

楼宇保养期（第 9.6 至 9.9 段）

69. 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。

70. 我们建议所有楼花售楼书须注明保养期。（第 9.9 段）

第 10 章

公契

71. 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。

中文译本（第 10.5 至 10.7 段）

72. 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。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。

要点

73. 我们建议售楼书须披露下列公契条款：（第 10.13 段）

- (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。

74. 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。（第 10.14 段）

75. 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。（第 10.15 段）

76. 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（例如保养及维修公用部分的责任），并提议他们就这些责任咨询其专业顾问。（第 10.16 段）

私家斜坡的维修（第 10.8 至 10.9 段）

77. 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。

78. 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。（第 10.17 段）

79. 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）

第 11 章

土地契约的条件

土地用途限制（第 11.2 至 11.6 段）

80. 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”。

81. 有些买家投诉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。

地契年期（第 11.7 至 11.8 段）

82. 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，地租可高达物业应课差饷租值的百分之三，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。

特别地契条件（第 11.9 至 11.11 段）

83. 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。

84. 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便足够。

85. 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；
- (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）

86. 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

供出售的单位的價格及數目與內部認購

樓價（第 12.1 至 12.5 段）

87. 地產發展商在售楼廣告中喜歡報上最低的樓價，而非所有出售單位由最低至最高的各個樓價。過去曾發生買家登記購樓時還未有價目表提供的情况，於是買家只能以廣告上的價格為依據，但後來會赫然發現物業的真正售價比廣告上刊登的昂貴許多。

88. 我們建議發展商須於准買家登記抽簽買樓花前不少於 3 天於價目表上提供所有出售單位的價格。我們更建議這項規定須適用於同一物業發展里各期單位的銷售。（第 12.6 段）

供出售的單位的數目（第 12.7 至 12.10 段）

89. 准買家如購買同意方案樓花，必須登記抽簽。在售楼處登記是需時甚久的，尤以登記購買大型物業發展內的單位為甚。他們須先繳付預訂費，該費用於不能購得樓宇時可獲退回。因此，准買家渴望在登記抽簽前知道供出售的單位的數目，以便計算中签機會。

90. 我們建議售楼書或價目表須注明可供出售的單位數目。而在買家登記抽簽當日亦須有相同數目的單位出售。（第 12.15 段）

進行內部認購及回購協議（第 12.11 至 12.14 段）

91. 消委會接獲的投訴，有指出同意方案樓宇的發展商保留百分之五十的單位以私人配售方式進行內部認購。（注：政府已由 1994 年 6 月 8 日起，將同意方案樓花的发展商留作私人配售的單位限額由百分之五十減至百分之十，作為打擊炒樓措施之一。）

92. 這種內部認購可以製造一個虛假市場，令人以為留作內部認購的單位經已售罄，因而產生一個市道暢旺的假象。

93. 根據“回購協議”所作出的安排，是由發展商將一些留作內部認購的單位分配給一名物業代理商，然後由該代理商將這些單位轉售予公眾謀取利潤，發展商並承諾向其購回未能售出的單位。

94. 我們建議假如發展商在售楼刊物注明有若干單位留作內部認購，該些發展商亦須同時在售楼刊物說明這些單位是留待日後發售還是已經出售。假如這些單位已經出售，則必須披露任何“回購協議”。（第 12.16 段）

第 13 章

杂项资料

承建商及委任建筑师的名称（第 13.2 至 13.6 段）

95. 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。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。

96. 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。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。

97. 因此，我们只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。（第 13.7 段）

缴付交易费的责任（第 13.8 至 13.14 段）

98. 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。

99. 我们建议，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。（第 13.13 段）

100. 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。（第 13.14 段）

印刷售楼书的日期（第 13.15 至 13.17 段）

101. 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。

102. 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。（第 13.18 段）

取得单位管有权时要缴交的附加费用（第 13.19 至 13.21 段）

103. 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。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。

104. 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。（第 13.22 段）

缴交给政府的许可证费和获得通行权的费用（第 13.23 至 13.24 段）

105. 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。（第 13.24 段）

泊车位（第 13.25 至 13.28 段）

106. 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。

107. 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 13.29 段）

第 14 章

售楼书之提供

108. 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。（第 14.13 段）

109. 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。（第 14.14 段）

110. 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。（第 14.15 段）

111. 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。（第 14.16 段）

112. 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。（第 14.17 段）

售楼书以外的推售广告（第 14.10 至 14.12 段）

113. 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。

114. 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。

115. 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 14.18 段）

第 15 章

落实建议的方法

116. 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。

立例管制（第 15.5 至 15.6 段）

117. 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。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。

118. 我们建议透过制定法例来落实我们的建议。（第 15.27 段）

发展商的定义（第 15.22 至 15.26 段）

119. 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。

120. 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”的法律責任延伸至发展商的股東或實益擁有人身上。

建議中的法例的特點

121. 我們建議擬議中的法例應有以下特點：

- (1) 罰款額應高至可以產生足夠的阻吓作用；
- (2) 若罰款不足以產生足夠的阻吓作用，應以監禁作為處罰（在這情況下，被告應可提出“已盡其應盡的努力”作為免被判處監禁的辯護理由）；
- (3) 應提供民事補救辦法，讓那些因為有違反建議中的法例的情況出現而蒙受損失的買家索取賠償。違反建議中的法例的行為應被界定為法定侵權行為的一種。此外，應只許買家和二手買家以違反建議中的法例為理由而獲得賠償作補救，而准買家則不應獲得這些補救。（第 15.28 段）

建議中的改革與現時買賣合約提供的補救辦法兩者之間的關係（第 15.19 至 15.21 段）

122. 我們的任何建議，包括建議中的法例所提供的新補救辦法，並不干擾或削減現時買賣合約提供的補救辦法。我們只想就違反建議中的法例的情況為買家提供額外的補救辦法。

123. 為減少我們的建議與現時買賣合約提供的補救辦法兩者之間的潛在矛盾所引致的任何忧虑，我們建議新法例應有條文清晰訂明 (1) 該法例不會減損買賣合約賦予買家的權利；和 (2) 買賣合約的任何條文不會減損新法例提供的法定補救辦法。

第 17 章

我們就一些問題得出的觀點

124. 除了先前各章的建議外，我們在研討過程中亦得出以下觀點。

不屬於同意方案的物業的臨時合約（第 17.2 至 17.3 段）

125. 不屬於同意方案的物業的臨時合約不應是一份具有約束力的買賣合約，而此份合約亦應訂有 3 日冷靜期。

承建商给发展商的保证（第 17.4 至 17.7 段）

126. 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（第 17.8 至 17.9 段）

127. 楼宇保养期和偿债基金这两方面的问题是值得进一步研究的。

维修私家斜坡（第 17.10 至 17.11 段）

128. 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。

买卖合同内有关更改平面图的条款（第 17.12 段）

129. 同意方案及“非同意方案”单位的买卖合同有一条标准条款，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。该条条款应成为所有买卖合同的标准条款。

附件 I 及 II

模拟书及模拟价目表

130. 为帮助读者更明白我们的建议，并显示这些建议是可行的，我们已提供模拟售楼书（载于报告书附件 I）及模拟价目表（载于报告书附件 II）。