

香港法律改革委员会

报告书

境外未建成住宅物业 售楼说明

这份报告书亦可在互联网上查阅，网址为：<http://www.hkreform.gov.hk>。

这份法改会报告书的撰写工作主要由高级政府律师**梁满强先生**负责。

1997年2月

香港法律改革委员会于 1980 年 1 月由总督会同行政局任命成立，负责研究由律政司司长或首席大法官转交的有关香港法律改革的论题。

法律改革委员会现时的成员如下：

梁爱诗女士（律政司司长）（主席）

严元浩先生（法律草拟专员）

王 津先生，JP

文礼信先生

史维理教授

吴 斌先生

佳日思教授，CBE

马可飞先生

麦列菲菲教授，CBE，JP

张达明先生

廖长城先生，QC，SC

赖福明医生

罗德立教授

法律改革委员会的秘书为**施道嘉先生**，办事处地址为：

香港湾仔

告士打道 39 号夏慼大厦 20 楼

电话：2528 0472

传真：2865 2902

电邮：hklrc@reform.gov.hk

网址：<http://www.hkreform.gov.hk>

香港法律改革委员会 报告书

境外未建成住宅物业的售楼说明

目录

	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	4
谘询意见	4
有关境外住宅楼花买卖的投诉	4
对电视及电台播放境外物业广告的现行管制	5
电视及电台广告业务守则标准的不足之处	6
售楼书及报章广告内容缺乏管制	7
对售楼资料管制不足	7
研讨范围	7
第 1 章 通则	8
管制境外物业售楼说明所遇到的困难	8
对本地地产代理的管制	8
政府就规管地产代理成立的工作小组	8
地产代理就提供基本售楼资料所负的责任	9
就地产代理负责提供基本售楼资料提出的建议	10
集中规管境外物业的本地广告及宣传	10
一切买卖均须由在香港领有牌照的地产代理处理	11
措词不明确	11
就规管售楼说明及广告的通则提出的建议	12
售楼书的提供	12

就售楼书的提供提出的建议	13
第 2 章 物业完成日期及可供入伙日期	14
发展计划延期或完全失败	14
发展计划延期或失败的原因	14
推延完成日期	14
确保住宅楼盘工程如期完成及防止发展计划失败的措施	15
可供入伙日期	16
就物业完成日期及可供入伙日期提出的建议	17
第 3 章 楼宇装置和装饰	18
导言	18
有关楼宇的装置和装饰的说明的问题	18
合理程度的披露已属足够	18
模拟单位	19
就楼宇装置和装饰提出的建议	19
第 4 章 公用设施	21
导言	21
没有水电供应的物业	21
售楼书内欠缺对设施供应的说明	21
接驳公用设施的费用	21
就公用设施提出的建议	22
第 5 章 物业的地点及交通设施	23
物业的地点及交通设施的重要性	23
对物业地点的误导性说明	23
对交通设施的误导性说明	23
售楼书应提供的资料	24
绘图说明	24
停车场及泊车位	24
就物业的地点、交通设施及绘图说明提出的建议	25
第 6 章 赠品及优惠	26

给予买家的赠品及优惠	26
规定披露有关赠品及优惠的资料便可	28
就赠品及优惠提出的建议	28
第 7 章 财务安排	29
按揭服务的提供	29
对按揭服务的错误概念	29
由买家承担按揭服务的费用	29
就财务安排提出的建议	30
第 8 章 楼价	31
楼价的误导指示	31
必须提供楼价的全部资料	31
冷静期	31
就楼价提出的建议	32
第 9 章 出售物业予外国人的限制	33
出售物业予非当地居民或外国人的限制	33
业权的限制	33
有关限制业权的说明产生的问题	34
地契年期及按揭安排的限制	34
就出售境外物业予外国人的限制提出的建议	34
第 10 章 杂项资料	36
交易费	36
就交易费提出的建议	36
取得单位管有权时要缴交的附加费用	37
就附加费用提出的建议	37
缴付税项的法律责任	37
就缴付税项的法律责任提出的建议	37
所征税项	37
外汇管制	38
就所征税项及外汇管制提出的建议	38

印刷售楼书的日期	38
就印刷售楼书的日期提出的建议	38
实用面积	39
就实用面积提出的建议	40
政府当局所收取的费用	40
就政府当局所收取的费用提出的建议	41
物业的地契年期	41
就物业的地契年期提出的建议	41
进出物业及通行权	41
就进出物业及通行权提出的建议	41
发展商委任的律师的职责	42
保养期	42
就保养期提出的建议	42
第 11 章 落实建议的方法	43
落实方法	43
自我监管	43
藉行政措施管理	43
立例管制	43
刑罚	43
民事补救办法	45
执法机关	46
就落实方法提出的建议	46
第 12 章 建议摘要	48
建议摘要	48
通则	48
物业完成日期及可供入伙日期	49
楼宇装置和装饰	50
公用设施	50
物业的地点及交通设施	51
赠品及优惠	51
财务安排	51
楼价	51
出售物业予外国人的限制	52
杂项资料	52

落实建议的方法	53
附件 1 境外物业售楼书楼宇装置和装饰的说明样本	55
附件 2 回应谘询文件提出意见的人士／团体	58

导言及概览

背景

1. 近年，有很多境外未建成住宅物业（俗称“住宅楼花”）在香港出售或在广告中出现。就这份报告书而言，“境外物业”是指在香港境外的任何住宅物业，除在澳洲、加拿大、新西兰、澳门、马来西亚、新加坡、英国、美国、台湾和泰国的物业外，还有在中国内地的物业。

2. 在香港出售的境外物业数量很多，所涉及的交易金额庞大。内地是香港境外物业的重要来源。例如，在 1995 年 12 月的一个月內，就有 1,111 个内地单位在本港出售，所涉及金额超过港币 10 亿 700 万元。¹

3. 虽然近年有越来越多境外物业在香港出售，但准买家获提供的售楼资料有时会不准确、不足或甚至有误导成分。这问题尤以售卖境外住宅楼花的情况最为严重。买家在购买楼花单位前并无机会看到现成楼宇单位。此外，因为建筑地盘位于香港境外，很少买家会负担得起时间及费用去监察楼花的建筑进度。

4. 境外楼花的售楼资料不足或有误导成分，这问题的成因有多方面。多数售楼说明书（简称“售楼书”）及广告均没有显示明确的物业可供入伙日期。买家因此未能知道他们何时能够迁入物业居住。所以，未能如期完成建筑工程是最严重的问题之一。很少售楼广告及售楼书会提到针对外国买家及居于境外的国民的售楼限制。曾有个别例子，所售给本港居民的境外物业实际上只能合法地售予居于该国境内的人士。

5. 有些境外物业广告载有送礼物或其他优惠的虚假承诺。在许多例子中，实际获取礼物是附有先决条件的，而该等条件并没有在广告或售楼书内说明。而在另外一些例子中，广告利用了含糊的措词来表达礼物用以误导买家。为了增强买家对楼盘的信心，有些广告及售楼书注明有香港或海外的银行为楼盘提供按揭服务。但是，有例子是所声称的按揭服务没有实现。大多数售楼书没有说明公用设施例如水、电和煤气的供应。很多香港买家会认为这些基本设施之提供是理所当然。曾有个别境外楼盘在交楼给买家时还没有水电供应。

¹ 一九九五年十二月二十九日星岛日报。

6. 上述只是境外住宅楼花买家所遇到种种问题的一部分。鉴于在本港出售的该等物业数量庞大而交易涉及的金额亦很钜大，我们认为买家应获得充足及准确的售楼资料，从而得到更佳保障，尽管这会加重发展商、地产代理和最终买家的成本及对他们引致不便。

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？”

8. 1992 年 11 月，法律改革委员会委任了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。小组委员会于 1994 年 9 月完成其首部分关于本港住宅楼花的研究，并将他们的建议提交法律改革委员会。

9. 法律改革委员会大体上接纳了小组委员会的建议，并以该等建议为基础于 1995 年 4 月发表法律改革委员会对本地住宅楼花售楼说明进行研究之报告书，名为“香港法律改革委员会售楼说明研究报告书（论题三十二）”。

10. 今次的报告书论及小组委员会研究范围的第二部分，即境外住宅楼花的售楼说明。

小组委员会的成员

11. 1995 年 4 月 24 日，小组委员会开始研究论题的第二部分，即有关在本港出售或以广告推售的境外住宅楼花（包括内地物业）的售楼说明。

12. 小组委员会的成员（就研究范围第二部分而言）为：

罗德立教授
（主席）

香港城市大学比较法律学
前任讲座教授

王桂蟠先生
（任期由 1995 年 1 月
27 日起）

消费者委员会投诉及谘询组主任

司空北驥先生	贾伟林、刘天均律师行顾问
杜巧贤女士 (任期由 1997 年 1 月 30 日起)	政府总部房屋局首席助理局长
余若薇资深大律师	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
黄英豪先生 (任期由 1995 年 1 月 27 日起)	黄干亨、黄英豪律师事务所 主要合伙人 律师
邬满海先生	房屋署副署长
廖胜昌先生 (任期由 1995 年 1 月 27 日起)	恒昌测量行董事经理 测量师
萧伟全先生 (任期由 1993 年 11 月 19 日起至 1997 年 1 月 30 日止)	布政司署房屋科首席助理房屋司
宝礼先生	地政总署首席律师

13. 小组委员会秘书由高级政府律师梁满强先生出任。

会议

14. 小组委员会于 1995 年 4 月 24 日展开其研究范围第二部分的工作，直至 1997 年 2 月 21 日为止，共开会 21 次。

谘询意见

15. 小组委员会于 1996 年 9 月 12 日以谘询文件的形式发表中期报告书（下称“谘询文件”）。小组委员会在谘询文件内就在香

港出售或刊登广告的境外住宅楼花的售楼说明提出中期建议，并将该文件传阅，以邀请香港及境外的地产发展商、代理、律师、市民及其他有关人士或团体，就当中提出的事宜和中期建议发表意见。

16. 文件的谘询期本订于 1996 年 11 月 18 日结束。然而,在某些回应人士的要求下，小组委员会决定将期限延长。现将提交意见书的回应者一览表载于附件 II。小组委员会已考虑过所有意见书，并对中期建议作出相应修订。小组委员会作出最后建议时，尽量平衡有利益冲突的各方意见，但其最终目的仍是保障消费者。虽然本报告书只载述或集中讨论部分意见，但小组委员会已就所有意见作出适当及详细的考虑。

有关境外住宅楼花买卖的投诉

17. 有关售楼说明不足和有误导性的问题，可由境外物业的投诉个案数目增加反映出来。根据消费者委员会（下称“消委会”）提供的统计数字，1990 年 1 月至 1995 年 12 月期间，共有 891 宗有关境外住宅楼花的买卖的投诉。以下是投诉个案的分类数字：

有关境外物业买卖的投诉

	<u>1990</u>	<u>1991</u>	<u>1992</u>	<u>1993</u>	<u>1994</u>	<u>1995</u>
1. 针对卖方所提供资料的争论，例如：面积尺寸、材料、按揭	6	3	15	17	23	25
2. 有关物业转易的争论，例如：买卖合同条款、发展商收取的杂项费用	2	1	3	3	6	21
3. 有关履行买卖合约条款的争论，例如：延误竣工	1	0	2	66	238	334
4. 有关楼宇的装修质素及缺点的争论	1	0	1	2	4	12
5. 针对律师有关物业转易的投诉	0	0	1	4	8	12

6. 针对物业管理的 投诉	0	0	2	1	12	15
7. 杂项	2	1	5	10	15	17
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	12	5	29	103	306	436

18. 消委会曾于 1994 年中对在本港报章刊登广告的 153 个境外楼盘进行调查。该调查揭示，很多广告其实有误导成分或缺充足资料。该项调查结果刊登于 1995 年 3 月 15 日由消委会出版的“选择”期刊第 221 期（下称“选择期刊”），调查结果为本报告书提供了有用的背景资料。

对电视及电台播放境外物业广告的现行管制

19. 境外物业广告以往是遭禁止在电视及电台播放的，但广播事务管理局已决定由 1993 年 4 月 1 日起撤销该项禁令。当该项禁令撤销时，当局同时引进两项有关该等广告的业务守则。这两个守则就是电视业务守则之广告标准（Television Code of Practice on Advertising Standards）和电台业务守则之广告标准（Radio Code of Practice on Advertising Standards）（下称为“两项业务守则”）。

20. 上述两项内容相同的业务守则规定：

“凡向本港居民出售任何楼宇或拟建楼宇的住宅、店铺、办公室或其他使用单位，又或任何土地或其部分或土地拥有权或权益，而有关土地楼宇不在本港者，均不能代为播映广告，除非有关发展商或卖家能出示下列文件：

- (i) 由有关物业或土地所处国家内已注册及获认可的事务／讼务律师行所签发的信件，以确认：
 - (1) 发展商或卖家已适当地遵守当地政府所订下有关广告中物业或土地发展和销售的所有规定；
 - (2) 发展商或卖家已向当地政府取得所需的批准（倘当地法律有此规定），可将物业或土地卖给非当地居民；
 - (3) 未来的买家可获当地或其他地方的持牌财务机构提供楼宇贷款；及

- (ii) 由香港律师行签发的信件，确认按其所知所信，签发上述(i)所述确认书的当地事务／讼务律师行，已在有关物业或土地所处国家注册，可在该司法管辖区内提供法律意见。”

21. 换句话说，由 1993 年 4 月 1 日起，如有关售卖境外物业的广告要在电视及电台中播放，电视及电台的持牌人必须要求刊登广告者履行上述守则的规定。

电视及电台广告业务守则标准的不足之处

22. 虽然该两项业务守则是规管电视及电台的境外物业广告的正措施，但我们认为基于几个理由，该两项业务守则不能为准买家提供充分保障。首先，整个管理系统有赖把查证境外物业可靠性的责任全放在一个不受本港监管的外国律师身上。本港律师的参与只限于确认外国律师已在该海外国家注册。外国律师已注册并不能代表他们一定会提供准确的法律意见。本港律师不能够核实外国律师所提供的意见。

23. 该两项业务守则并没有要求登广告者在电视或电台广告中指出外国律师只查证了守则所规定的三点事项。准买家可能得到错误的印象，以为在电视或电台广告中所提到的东西都已经查证。

24. 尽管外国政府所订有关物业发展及出售的规定已获遵守，也不足以保障买家。外国或许没有法定规条要求发展商透露重要的售楼资料，例如楼宇的实用面积、装置和装饰、物业可供入伙日期和交通设施。因此，能够为楼宇提供按揭并不等于对楼盘的可靠性提供绝对保证。举例说，按揭可能是由发展商自己的附属公司提供，而不会对发展商的可靠性提出疑问。

售楼书及报章广告内容缺乏管制

25. 现时境外物业售楼书的内容，以及报章、传单或宣传小册中有关的广告内容，均不受任何法定或行政规定所管制。上述两项守则只适用于电视及电台的广告。因此，报章上的境外物业广告常会有欠准确及误导性的售楼资料。在一些例子中，报章上境外物业广告出现雅致吸引的平房的照片，但却非真正建成的物业，而只是另外一处楼盘所建平房的照片。

对售楼资料管制不足

26. 总而言之，现时关于境外物业售楼资料的管制并不足够。因此，我们认为境外住宅楼花的广告及售楼资料应受到规管，而我们亦在这份报告内作出有关建议。

研讨范围

27. 我们这份报告的研究范围只限于在香港对境外住宅楼花售楼说明的规管。也就是说，所有在香港推售位于香港边界以外的住宅楼花都在研讨之列。

28. 要留意的是，本报告的**建议只适用于在香港推售的境外住宅楼花**。

第 1 章 通则

管制境外物业售楼说明所遇到的困难

境外发展商

1.1 境外物业的发展商大多是外国公司，无须遵守香港法例。香港法例不大可能对境外发展商具约束力。此外，有关方面很难（甚至不可能）对违反新订法例的境外发展商施加刑罚。

在香港流通的外国报章或杂志刊登的广告

1.2 境外物业的广告，经常刊登在香港流通的外国报章或杂志上，有关方面难以管制这些广告的内容。

带领参观境外建筑地盘

1.3 本地的地产代理有时会为准买家筹办有导游的参观团，参观境外的建筑地盘。在地盘有时会设置模拟单位。此等有导游的参观团一般前往参观就近香港的境外物业。香港当局难以管制在境外建筑地盘所提供售楼资料的质素。

对本地地产代理的管制

1.4 很多在香港发售的境外住宅楼花，是由本地地产代理负责，他们是境外发展商及本地买家的中间人。很多本地地产代理仅是担任售楼经纪，不过，有些亦参与境外楼盘的发展。后者在该等楼盘计划中通常拥有少数股东权益，因此他们是有关境外物业的售楼经纪兼共同发展商。

1.5 本地地产代理通常是负责安排在香港举行的售楼展销会。很多时，本地地产代理会根据境外发展商所提供的资料，编制售楼说明书（简称“售楼书”）。由于发展商很少设有驻港办事处，本地地产代理经常是买家获取境外楼盘资料的唯一来源。

政府就规管地产代理成立的工作小组

1.6 因此，研究境外物业的售楼说明时，亦必须考虑规管在香港的地产代理。政府已着手规管地产代理，1993年11月，政府成立了“监察地产代理工作小组”（“该工作小组”），研究有否需要设立一个规管香港地产代理的制度。由于该工作小组的建议，政府于1995年11月17日向立法局提交《地产代理条例草案》。该条例草案的目的，是就地产代理监管局的成立、地产代理的发牌及规

管等事宜而立法。根据该条例草案，拟设的地产代理监管局获授权力规管领有牌照的地产代理的广告，以确保其准确及有遵从客户的指示。该条例草案下的规例，对处理本地及境外物业的地产代理均适用。小组委员会在考虑各方面的意见时，该《1995年地产代理条例草案》尚未通过为法例，然而，当小组委员会制定建议时，已考虑该条例草案（其原拟内容）所载建议的影响。

1.7 原拟的《地产代理条例草案》经若干修订后，最后于1997年5月21日由立法局通过。一项主要的修订是，对于地产代理就已签订代理协议的物业提供虚假或有误导性的资料，撤销施以刑事制裁的建议。有关物业资料计有物业当时的拥有权、楼面面积、楼龄、土地用途限制、尚余地契年期、物业的结构更改、修葺或改善的情况。然而，地产代理若提供虚假或有误导性的物业资料，仍会受纪律制裁，例如暂遭终止牌照或被撤销牌照。尽管该条例草案作出上述修订，我们仍认为有需要订立刑事制裁以落实我们的建议，原因是我们建议地产代理执行的职责，会远超过提供上述6类物业资料的范围，若单靠纪律处分程序，我们认为不足以对地产代理构成阻吓作用，因此为确保我们的建议得以遵行，必需订立刑事制裁。再者，监察地产代理工作小组和该条例草案（其原拟内容）的立场一致，认为需要施以刑事制裁才能确保地产代理遵守规定。

地产代理就提供基本售楼资料所负的责任

1.8 由于在《地产代理条例草案》通过后，持牌的地产代理现时已受法例规管，我们认为他们是受托替准买家提供基本售楼资料的适当人选。若规定主要由持牌地产代理负责提供售楼资料，可解决在规管境外物业的售楼说明时所牵涉的很多执法问题，因为所有负责境外物业的地产代理均在香港设有办事处，又或根据新制定的《地产代理条例》所规定，必须要在香港领有经营牌照。

1.9 此外，由于地产代理通常是买家获取境外楼盘资料的唯一来源，因此，我们认为期望由他们确保提供予准买家的售楼资料属准确，并非不合理。

1.10 不少人曾就我们建议地产代理须负责提供准确的售楼资料一事发表意见，惟意见纷纭。赞成我们的建议的人士认为地产代理日后应遵守新的规定，倍加审慎地处理售楼资料。另一方面，大部分从事地产代理行业的回应者则认为，地产代理不应就虚假或有误导性的售楼资料负上责任，他们所持的理由是，除非地产代理本身也参与物业的发展，否则，他们也要倚赖发展商提供的资料。

1.11 我们认为规定地产代理有责任提供准确的售楼资料，对他们有利亦有弊。他们要付出的代价是要对售楼资料的准确性负责，但可享有的成果是处理境外住宅楼花的专利权（我们在本章稍后所作建议）。我们并非强逼地产代理承担责任，但他们也应在有信心履行职责的情况下才承接售楼委托。此外，无辜的地产代理亦可采用我们在第 11 章所建议的“已尽其应尽的努力”作为保障自己的辩护理由。

就地产代理负责提供基本售楼资料提出的建议

1.12 我们建议所有在香港推售境外住宅楼花的持牌地产代理均须在售楼书及价目表中，为准买家提供一些基本售楼资料。

集中规管境外物业的本地广告及宣传

1.13 我们认为尝试规管境外物业的一切宣传售楼方式，是不切实际的。例如，并无可能管制在香港以外地方印刷或制作的国际流通报章、杂志、报刊或期刊所载的境外物业广告。我们拟集中规管在香港制作或发表的售楼书及广告。

1.14 政府在管制海外奖券活动的广告时，亦采用类似的方法。根据香港法例第 148 章《赌博条例》第 12 条，除非有关的广告是刊登在“并非在香港印刷或制作的国际流通报章、杂志、报刊或期刊内”，否则，在香港就海外奖券活动作广告宣传，即属犯罪。

1.15 然而，这处理方法并非完全令人满意。人们仍可看到进口香港的国际刊物所刊登的广告。但我们得接受，没有可能控制并非在香港发行的进口资料的内容。此外，香港法例一般并无治外法权的效力，即是说，香港法例对于在本地以外地方所作的作为，并无约束力。

一切买卖均须由在香港领有牌照的地产代理处理

1.16 我们建议凡在香港进行的境外住宅楼花的买卖，均须由领有牌照的地产代理处理。因此，我们建议所有境外住宅楼花的广告，均须点名提述在香港领有牌照的地产代理。

1.17 此建议的优点在于买家因不准确或有误导性的售楼说明蒙受损失时，可获寻求补偿的途径。由于地产代理现时已受新制定的《地产代理条例》规管，因此买家可向领有牌照的代理寻求补救办法。强制要求一切买卖须由在香港领有牌照的地产代理处理，可鼓

励他们为买家提供充足及准确的售楼资料。换句话说，根据我们的建议，在香港领有牌照的地产代理如承担为买家提供充足及准确的售楼说明的责任，将有权处理境外住宅楼花的买卖。

1.18 我们经已审慎确保我们的建议没有违反香港就公平贸易承担的国际责任。我们的建议适用于境外住宅楼花的所有卖家，来自本港或海外的均包括在内。因此，在香港及境外的卖家均须委托采用香港地产代理的服务。正因本地及海外的卖家受同一限制，便不会妨碍香港承担公平贸易的国际责任。

1.19 我们不拟将建议中的限制应用于出售单一住宅的独立个别人士。规定独立个别人士每次出售一所住宅均须委托在香港的地产代理，是过于繁苛。无论如何，我们不欲过分规管个别人士的经济活动。

1.20 有公众意见认为，应授权拟成立的地产代理监管局规管持牌地产代理的推售广告，以确保提供准确的售楼资料。我们认为地产代理监管局无法肩负审核所有境外物业推售广告的工作，也明白该局会采取反应性的做法，换言之，该局只会在接获投诉后才作出调查。此外，我们认为由地产代理监管局审核广告并不可行，原因是在香港出售或登广告的境外住宅楼花数量太多。

措词不明确

1.21 有时候，售楼书或广告会利用不明确的措词以误导买家。因此我们认为售楼书或广告所用字义如有不明确的地方，须以对买家有利的方式诠释。

就规管售楼说明及广告的通则提出的建议

1.22 我们建议：所有境外住宅楼花的卖家均须雇用在香港领有牌照的地产代理。然而，这规定不适用于个人出售单一住宅的情况。

1.23 香港的传媒（包括电视台、电台及印刷媒体）在发表境外住宅楼花的推售广告时，除非有提述在香港领有牌照的地产代理及其牌照号码，否则不得发表该类广告。不过，此段所述的规定，不适用于个人出售单一住宅的广告，以及并非在香港出售的境外物业的广告。

1.24 “出售”（Sale）包括转让卖方权益的一切交易，以及《印花稅（修訂）條例》（1992年第8號條例）就該詞語所界定的涵義。

1.25 對於廣告以及有關售樓書（不屬廣告組成部分）所載的一切虛假或有誤導性的資料，須由在廣告中提述的房地產代理負上責任。

1.26 任何廣告或售樓書所用的詞語若有不明確的地方，須以對買家有利的方式詮釋。

1.27 任何廣告或售樓書內若有虛假或誤導的資料，便屬違反建議中的法例（第11章有提述）。

售樓書的提供

1.28 僅靠在報章、電台及電視台的一般廣告，是很難為準買家提供全面及完整的售樓資料。把所有必需的售樓資料納入僅維持數分鐘或數秒鐘的電台或電視廣告，是沒有可能的；同樣，將所有必需的資料刊載於報章上的標準廣告內，也是很困難的。

1.29 因此，我們認為須向買家提供售樓書。售樓書可盡量載列為準買家所需的全部售樓資料。我們亦認為領有牌照的房地產代理有責任提供售樓書，這要求與我們的通則一致，即領有牌照的房地產代理有提供售樓資料的主要責任。

1.30 我們認為售樓書須有中文版本，這可確保香港一般階層的人可以明白當中的售樓資料。如售樓書的中文版本與任何其他版本在意義上有分歧，我們認為買家可選擇對其適用的版本或其中的部分。

1.31 須尽早提供售樓書，這樣為準買家才有用處。我們認為，在物業首次推售時，便須提供售樓書。而且，只有在售樓書備妥可供為準買家索閱時，才可邀請他們購買物業。此外，當物業首次推售時，售樓書內所有資料必須正確無誤。為確保買家能獲得最新資料，我們認為在印刷售樓書至首次推售物業期間，售樓書的內容如有任何重要更改，售樓書或價目表均須以附頁說明。

就售樓書的提供提出的建議

1.32 我們建議，為準買家提供最新的售樓書應是領有牌照的房地產代理的責任。倘發展商未有編制售樓書，則領有牌照的房地產代理有責任去擬備。

1.33 售楼书须有中文版本。如售楼书的中文版本与任何其他版本在意义上有分歧，买家可选择对其适用的版本或其中的部分。

1.34 在物业首次推售时，便须提供售楼书。而且，只有在售楼书备妥可供准买家索阅时，才可邀请他们购买物业。此外，当物业首次推售时，售楼书内所有资料必须正确无误。在印刷售楼书至首次推售物业期间，售楼书的内容如有任何重要更改，便须在售楼书或价目表内以附页说明。

第 2 章 物业完成日期及可供入伙日期

发展计划延期或完全失败

2.1 境外住宅楼花的买家经常提出的投诉，是楼盘延期建成或发展计划失败。

2.2 现时本地有一词语称为“烂尾”物业，字面意义是“折断了的尾巴”。这词语指那些由于种种原因未能建成的楼盘。楼盘的“尾巴”既已折断，买家永远不能见到该物业建成。

发展计划延期或失败的原因

2.3 九十年代初期由于物业市场蓬勃，商人急于套现，一些境外住宅楼盘在未有进行彻底的地盘勘测研究前便开始动工，令有些住宅物业在不适合竖建房屋的地点，例如泥土太软或有大量地下水的土地上兴建。因此，须进行额外的建造工程去巩固建筑地盘的地基，以致成本增加及楼盘延期建成。

2.4 另一些境外住宅楼盘计划失败的常见原因，是发展商单靠预售楼宇的收益为有关的发展提供资金。当预售的情况未如理想，发展商便没有足够的资金延续发展计划。

推延完成日期

2.5 很多境外物业的买卖合同载有条款，准许在指定的情况下推延完成日期。例如有一些境外物业的合约规定，倘是基于“有关方面”核证的“特别原因”，发展商可将楼盘延期而无须给予买家补偿。上述的特别原因大多是有利于发展商的，包括：

- (1) 存在特别困难及重要的技术问题，而没有即时的解决方法；
- (2) 基于技术原因而须修订建筑图则；
- (3) 当局在核准有关的文件时有延误；
- (4) 当地的有关方面在核准物业发展的设备时有延误；
- (5) 国家规划或国家功能部门的执行命令有改变；
- (6) 承建商造成的延误；
- (7) 卖家控制范围以外的其他事宜。

2.6 我们认为买家应有权先从售楼书中知道，根据什么理由可推延楼盘的建成日期。

确保住宅楼盘工程如期完成及防止发展计划失败的措施

2.7 我们认为并无有效方法可确保某项住宅楼盘计划如期施工，因为有很多影响建筑工程进展的因素，可能是发展商不能控制的。

2.8 我们认为需要订立财务措施，使在楼盘延期建成或发展计划失败时可保障买家所付的按金及分期缴款。因此，我们已检讨各项办法，包括按金及分期缴款的保管、信托户口、保险及由发展商提供银行保证书等。

2.9 就境外楼花而言，我们并不认为保管楼款按金及分期缴付的款项是可行的解决办法。为向买家提供真正的保障，便要确保能根据实际的建筑进度而向发展商发放款项。倘所保管的资金是存放于境外的，则难以实质控制将款项发放予发展商的进度。因此，必须委任本地律师为按金及分期缴款的保管人，以便将资金存放在香港。然而，本地律师很难确保由境外建筑师签发的付款证明书均属妥当，而要本地律师不断地监察境外楼盘计划的进展（大多需要 3 或 4 年时间），则是过于烦琐的工作。委任地产代理为按金及分期缴款保管人的方案，亦涉及类似的争议。况且，依据《1995 年地产代理条例草案》拟制订的政策，买家的金钱不应长期间由地产代理保管。有关按金及分期缴款的保管问题之争议，亦适用于信托户口，因为按金及分期缴款的保管是信托户口的一种。

2.10 我们认为保险是可采用的另一方案。不过，物业交易所牵涉的金额是庞大的，须由资金雄厚的承保人受保。鉴于前一段所述的理由，保险费有可能相当高昂。无论如何，要确保境外住宅楼盘能顺利建成，相信没有太多香港承保人愿意承担这风险。

2.11 依我们的意见，由发展商提供银行保证书似乎是较为可取的方案。然而，境外物业的发展并不能在香港控制，我们不预期有很多的本地银行会热衷于提供保证书去承担风险。我们认为在楼盘计划延期或失败时，保证书须能应付买家的索偿，因此，保证书的总额须包括买家所付的所有按金及分期缴付的款项，以及按合理利率计算的利息。

2.12 虽然上述各项方案均有缺点，我们认为应选择其中一项或多项，以应付在楼盘计划延期或失败时买家所提出的索偿。然而，我们的研究范围并不包括建议某项特定方案。

2.13 我们建议政府应进行研究，鉴辨合适的财务措施（包括按金及分期缴款的保管、信托户口、保险及由发展商提供银行保证书），以便在楼盘计划延期或失败时，可保障买家所付的所有按金及分期缴付的款项。

2.14 一位就谘询文件提出意见的回应者建议，证券及期货事务监察委员会应对发展商的财政状况进行调查。我们不认为这建议是实际可行的做法，原因是有大量境外住宅楼盘在香港出售或刊登广告，无论要任何公共机构（包括证券及期货事务监察委员会）调查所有发展商的经济背景都会是一项艰巨的工作。

2.15 另一回应者建议依循旅行社行业成立赔偿基金的做法，以处理向楼花买家作出赔偿的问题。我们认为，鉴于物业交易的价值庞大，所设立的基金也须相当可观，方能成事。若就境外楼花物业设立是项基金，便须向楼花买家征收大笔税款，我们相信并非很多买家愿意缴付这笔费用。

2.16 我们认为售楼书须注明在楼盘计划延期或失败时，是否有任何机制可保障买家所付的所有按金及分期缴付的款项。有回应者建议，假如没有这种机制予以保障，售楼书便应以显著字眼作出警告。我们认为这提议很好，并已纳入我们的最后建议内。

可供入伙日期

2.17 我们认为买家真正关心的，是物业可供入伙的日期。依我们的意见，上述日期须在售楼书注明。

2.18 我们认为物业只有在以下的情况才可供入伙：物业已适当地装设所有适用于该物业的装置和装饰（除非售楼书注明不包括在内）；可以合理的方式进出物业；售楼书注明会提供的公用设施已经接驳；已获得所有当地的有关方面准许入伙。

就物业完成日期及可供入伙日期提出的建议

2.19 我们建议：售楼书须注明物业可供入伙的日期。“可供入伙”一词的定义是：

- (i) 在第 3.12 段的列表中指明并且适用于有关物业的所有楼宇装置和装饰已经装设（除非售楼书注明不包括在内）；及

- (ii) 可以合理的方式进出物业；及
- (iii) 售楼书注明会提供的公用设施已经接驳；及
- (iv) 已获得所有当地的有关方面准许入伙。

2.20 售楼书须注明楼盘可以推延建成的理由。

2.21 我们建议售楼书须注明在楼盘计划延期或失败时，是否有任何机制可保障买家所付的所有按金及分期缴付的款项。假如没有这种机制予以保障，售楼书便应以显著字眼作出警告。

第 3 章 楼宇装置和装饰

导言

3.1 对于境外楼花的买家来说，物业装置和装饰的品质是非常重要的。若买家购买境外物业是作为投资用途，质素差的装置和装饰是会削减物业的转售价值，即使他们购买物业作自住用途，也会因而花上相当可观的费用作保养及装修之用。

3.2 并非所有境外楼花的买家均能亲眼看到楼宇装置和装饰的品质。不少境外物业的发展商会在香港展出模拟单位，但这些单位对买家的作用不大，原因是买家很难确定模拟单位与位于境外的实际单位在水准上的差别。有些发展商更在境外的建筑地盘设立模拟单位，但很少香港买家可以付出时间和精力亲往参观该类模拟单位。也有些本地的地产代理会带领准买家往境外参观建筑地盘的模拟单位，但通常这些团队只参观相距香港路程不远的境外楼盘而已。

3.3 由此可见，准买家很倚赖售楼书对楼宇的装置和装饰的说明。然而，各售楼书对装置和装饰的说明并不划一，有些售楼书甚至没有对装置和装饰提供任何说明。

有关楼宇的装置和装饰的说明的问题

3.4 境外楼花售楼书内有关楼宇装置和装饰的说明通常有欠明确，且甚少注明采用哪些装置和装饰。书内只会有“符合政府标准”、“优质”、“美观”、“名贵”、“高级”及“入口”等含糊字眼。

3.5 境外楼花售楼书很少载明有关楼宇的装置及装饰的牌子和原产国家。曾有发展商因原定用料突然涨价而使用品质较差的用料代替；在那些情况下，由于售楼书和买卖合同内并无提及原定用料的牌子和原产国家，买家便不能作出投诉。

合理程度的披露已属足够

3.6 我们认为不宜要求境外楼花售楼说明披露太多资料，若规定提供详尽的楼宇装置和装饰的说明，是会产生实际的困难。首先，假如有关物业的装置和装饰所采用的牌子在香港不常用，便难以确定其品质和水准。其次，假若有境外的委任建筑师错误地验证代用材料，也难以在香港对其采取行动。

3.7 因此，我们认为就楼宇装置和装饰的品质作合理程度的披露或说明已经足够。售楼书应表列楼宇的装置和装饰，并标明拟用作装置和装饰的用料种类。假如原定用料缺货，发展商可采用其他用料代替，惟代用材料必须跟原定用料属于同等的品质及水平。

3.8 法例不阻止发展商披露多于起码要求的资料，但售楼书对楼宇的装置和装饰的所有说明，均须准确。

3.9 我们已拟订一份关于楼宇装置和装饰说明的样本，请参阅附件 I。

模拟单位

3.10 发展商有时会设置模拟或示范单位以展示境外楼花物业的装置和装饰的品质，但主要问题是模拟单位通常会在物业实际落成前拆卸，因此难以确定模拟单位与实际单位之间的差别。

3.11 我们认为若设置模拟单位，其装置与装饰的品质水平必须与售楼书所述和实际单位的用料相符。

就楼宇装置和装饰提出的建议

3.12 我们建议：假如售楼书说明会提供若干装置和装饰，必须同时说明拟采用的用料种类。此外，售楼书必须详载以下装置和装饰的资料：

大厦外表装置

外墙、窗户、门廊／露台。

室内装饰

主要入口的大堂、典型电梯大堂、内部墙壁及天花、地面、浴室、厨房。

室内装置

门、浴室、厨房、睡房、电话、天线插座、电力装置、煤气／电力供应、自来水供应及喉管。

其他

升降机、信箱、垃圾收集设施、水／电／煤气表。

3.13 假如原定用料缺货，发展商可采用其他用料代替，惟代用材料必须跟原定用料属于同等的品质及水平。

3.14 售楼书对楼宇的装置和装饰的说明，必须准确。

3.15 若设置模拟单位，其装置与装饰的品质水平必须与售楼书所述和实际单位的用料相符。

第 4 章 公用设施

导言

4.1 水、电、煤气以至污水处理和排水系统等基本公用设施的供应，对于住宅物业的买家来说是最重要的。要在没有自来水供应和常备电源的环境下享受现代化生活，是难以想像的。由于缺乏基本或足够公用设施的物业的转售价值不高，此类物业相当不可能给购买境外物业作投资用途的准买家提供理想的投资回报。

4.2 香港人惯见基本公用设施齐全的住宅物业，满以为那是理所当然的事。因此大多数购买境外物业的买家会假设基本设施的提供是无需收取昂贵费用，而服务也不会被中断的。然而，消费者委员会却不时接到有关投诉接驳设施要收取额外费用、接驳迟误或服务中断的个案。

没有水电供应的物业

4.3 九十年代初期香港物业市道畅旺，有许多境外物业发展工程展开，以图在本港推售，甚至乡镇也参与有关发展；然而，这些地区向来以农业经济为主导，水电的供应十分有限。其中一些地区可能突然有超过 1,000 个单位的楼花发展计划，但公用设施方面却欠缺相应的投资，难以应付水电等需求的增加。

4.4 曾经有些境外楼盘在交楼给买家时，是没有水电供应的。

售楼书内欠缺对设施供应的说明

4.5 大部分境外楼花的售楼书不会说明水、电、排水系统及煤气等设施的供应。尽管如此，许多香港买家仍会购买境外物业。因此，我们认为，应规定所有售楼书须载明物业的基本公用设施，包括水、电和燃料的供应、污水处理及排水系统等。

接驳公用设施的费用

4.6 根据消费者委员会的资料，现时大多数境外物业的发展商会将接驳水电的费用计算在楼价之内。然而，曾有发展商以“接驳自来水供应费用”或“接驳电力供应费用”的名目向买家收取费用，他们藉词解释因为当地提供服务者在厘定价格的政策上不大一

致。亦有情况是接驳费用不断增加，最后大大超出原定预算，因此发展商便要求买家承担这些接驳费用。

4.7 有些买家投诉，他们并不知道须要缴付接驳水电的费用，在某些情况下，虽然有些买家知道要缴付这些费用，却不满有关的收费高昂。

4.8 我们认为，发展商应于售楼时在售楼书内说明当时估计接驳公用设施的收费。此外，更应在适当的情况下载有一般警告字句，告知买家该等费用可能有所变更。我们认为，除非售楼书说明买家须承担接驳费，否则，不能要求买家缴付费用；又或即使当地法律规定买家缴费，买家也有权要求发展商退还款项。

就公用设施提出的建议

自来水供应、污水处理及排水系统

4.9 我们建议售楼书必须载明物业落成时，自来水供应、污水处理及排水系统是否经已接驳妥当。除非有关设施是由公共系统提供，否则，售楼书须说明自来水供应、污水处理和排水系统的种类。

电力

4.10 我们建议，售楼书须载明电力来源、电压和电流强度。

(电力以外的) 燃料

4.11 我们建议，物业如有燃料供应（除电力以外），售楼书须载明其来源和用途。

接驳服务的费用

4.12 我们建议，发展商应于售楼时在售楼书内说明当时估计公用设施的接驳费用（如有该等费用），并载有一般警告字句，声明费用可能有所变更。此外，除非售楼书说明买家须承担接驳费，否则，不能要求买家缴付费用；又或即使当地法律规定买家缴费，买家也有权要求发展商退还款项。

第 5 章 物业的地点及交通设施

物业的地点及交通设施的重要性

5.1 购买物业时最重要的一个考虑因素是物业的地点（尤其是物业跟市中心的距离），以及交通是否畅达和备有主要交通设施（例如机场、公路、火车及巴士）。对于境外物业的买家而言，物业地点和交通设施的资料尤为重要，由于买家在购买境外物业前甚少作实地考察，他们只能倚赖售楼书和广告所载的说明。

5.2 因此，确保物业的地点及交通设施的资料准确详尽，是重要的。目前，售楼书内有关这方面的说明，质素十分参差，而内容含糊、误导甚至不正确的资料经常出现。

对物业地点的误导性说明

5.3 境外楼花的宣传广告及售楼书对物业地点的陈述可能会给予买家错误的印象，例如夸称物业与市中心和公路相当接近。售楼书内有时会载有位置图，但却没有提供比例尺，因此会给买家有误导性的印象，令他们以为物业很接近市中心。

5.4 把物业与市中心的距离作模糊描述，通常是为了误导买家。曾经有一个推售广告说，由某楼盘前往首都城市“只消乘搭 30 分钟火车”。但事实上，该楼盘距离首都约 120 公里，只有少数火车能在半小时抵达首都，如乘搭汽车则需要约两小时。

5.5 此外，也有售楼说明夸称楼盘与香港很接近，曾有广告以“就近香港”来形容某个深圳的楼盘；虽然深圳毗连香港边境，但该楼盘却位于深圳市郊，与香港并不接近。

对交通设施的误导性说明

5.6 一些广告和售楼书就境外楼花提供的交通设施的说明也有误导成分。实际上，某些交通设施和公路只在计划阶段和仍在兴建中。

5.7 例如，在 1994 年，一个推售广州楼盘的广告声称该楼盘就近广州／珠海公路，但当时该公路仍在兴建中，不会于 1996 年前竣工。另一则有关某个广州楼盘的广告，亦载明“该楼盘位于地下铁路、轻便铁路和火车铁路沿线”，但事实上，当时广州的地下铁路仍在兴建中，而该广告亦未能说明楼盘与所述交通设施的距离。

5.8 另一则推售珠海楼盘的广告，载明若从楼盘乘坐汽车经珠海／香港大桥前往香港，只消半小时；但该大桥的兴建计划实际上仍在非常初步的阶段，根本未确定会否兴建。

5.9 广告和售楼书所载的位置图，通常是用来误导买家，令他们以为已有公共交通设施，例如位置图上会显示地铁站是在楼盘附近或在马路的另一端。由于这些位置图上一律没有比例尺，即使该地铁站在位置图上只是与有关楼盘相距一寸，但实际上可能相距甚远。

售楼书应提供的资料

5.10 为确保买家能获知有关物业的地点和交通设施的正确资料，我们认为售楼书应载有一幅内容准确、按比例绘画和有方向指示的地图／位置图，以帮助买家确定物业的所在。

5.11 我们曾考虑应否规定，在售楼书载明来往有关物业与某些地方的实际交通时间和路程距离。我们的结论是，应由发展商决定是否提供这些资料，原因是交通情况和时间不同，所需的交通时间也有异，因此难以注明确实的交通时间。但我们认为，假如发展商或地产代理主动提供来往物业与某地所需的交通时间、路程距离和地理上的距离等详情，其内容必须是准确和没有误导成分。

绘图说明

5.12 售楼书有时会载有艺术家笔下描绘楼盘周围环境的误导性绘图。我们见过有些绘图显示楼盘四周树木扶疏，但实际上却是建筑物林立，所以我们认为任何有关楼盘周围环境的绘图必须内容准确，没有误导成分。

停车场及泊车位

5.13 我们考虑过应否规定售楼书述明停车场及泊车位的地点，但认为以境外楼盘而言，发展商可能很难说明停车场和泊车位的位置，所以我们不会就这方面作出建议。

就物业的地点、交通设施及绘图说明提出的建议

5.14 我们建议售楼书必须载有一幅内容准确、按比例绘画和有方向指示的地图／位置图。任何形式的陈述，如提供由有关物业往某地所需的交通时间、路程距离和地理上的距离等资料，其内容必须是准确和没有误导成分。

5.15 我们亦建议，任何有关楼盘的地点及周围环境的绘图说明，必须是准确和没有误导成分。

第 6 章 赠品及优惠

给予买家的赠品及优惠

家俬及其他赠品

6.1 为促销楼盘，有些境外楼花的售楼书或广告会答应送礼给买家或给予买家优惠，常见的赠品是家俬。在某些极端的例子，买家获送家俬的总值竟然与楼价相若。

6.2 消费者委员会发觉有些境外楼花的售楼书或广告在承诺给予买家赠品或优惠方面有误导成分，例如在一些境外楼盘的广告，发展商本来答应送给买家某数量的家俬和电器用品，但实际上，不同买家却获得不同数量的赠品，原因是发展商会视乎买家所购买单位的面积和楼价而赠送不同的赠品¹，因此广告所应允送出的赠品并非每个买家都能享有。

免收费用及手续费

6.3 有些售楼书或广告称买家可获豁免缴付若干费用及手续费，包括律师费、地产代理的手续费、电费按金等，但广告内却没有提及只有符合某些条件才可获得豁免。例如某个境外楼盘，买家必须在展销期内购买物业方能获得豁免缴付地产代理的手续费。²

赠送会所会籍

6.4 有些境外物业的广告答应赠送会所会籍给买家，但这种承诺有时也有误导成分。一则有关境外楼盘的广告答应赠送价值 1 万元的会籍给买家，但其实只有购买平房式单位的买家才有机会获赠会籍³，购买寓所式单位的买家就没有这项优惠。

有关租金或回购的保证

6.5 为吸引买家，尤其是那些购买境外物业作投资用途的买家，有些广告会注明可预期物业获得的租金收益，但广告上却没有提及有关数字只供参考而没有约束力。⁴ 除非这些广告经证券及期货事务监察委员会（简称证监会）许可，否则已违反《保障投资者条例》（香港法例第 335 章）第 4 条的规定。根据该条规定，除非

¹ 选择期刊第 19 页。

² 同上。

³ 选择期刊第 19 页。

⁴ 同上。

经证监会许可，否则任何藉广告邀请公众人士参与证券市场以外的任何财产投资，即属犯罪。

6.6 有些广告声称发展商会保证买家获得一定的租金收益，这种保证很能吸引准买家，但也令人产生错觉。有一则关于境外楼盘的广告注明，发展商保证买家在两年内每年最多可获得百分之十五的租金收益，但买家必须在取得物业的空置管有权后 14 日内向发展商申请出租物业，方能获得上述保证。⁵ 假如物业无论基于任何理由延迟落成，有关租金收益也会延迟获得。

6.7 为增加买家的投资信心，有些广告会注明发展商保证有关物业的价值会在某段时间内上升若干个百分点，发展商甚至承诺会在该段时间后以更高的楼价回购有关物业，但有关的回购保证只在符合某些条件下生效，而广告上却不会加以说明。例如某境外楼盘的回购保证是基于买家能在购买物业后六个月内缴付百分之九十的楼价才能享有。⁶ 同样，在广告上作出回购保证亦实际上触犯了《保障投资者条例》（香港法例第 335 章）第 4 条的规定。曾有一名本地的地产代理因在广告上作回购保证而被判罚款 10 万元，该广告声明若楼价升幅不足百分之八十，发展商会以原定楼价的百分之一百八十向买家回购有关单位。

其他赠品及优惠

6.8 售楼广告亦可能注明给予买家其他形式的赠品及优惠，包括送车牌、现金代用券、机票、泊车位，甚至赠送另一个单位。但广告上却不会说明，要获得这些赠品通常须符合某些条件，例如参加幸运抽奖。曾有一则关于境外楼盘的广告注明，若参加幸运抽奖可免费获赠一个单位，但却没有说明一项首要条件，就是该抽奖会待整个楼盘的单位售罄才进行。⁷ 换句话说，若还有任何一个单位未售出，该幸运抽奖便会无限期延迟举行。

藉置业取得国籍

6.9 对于某些买家来说，购买境外物业最吸引的优惠是可同时取得外国护照，这种承诺的最大问题是，藉置业取得国籍的方案可能在售楼广告发表时有效，但其后却因环境不断转变而不能实行。在推出广告期间，买家或许的确可藉投资境外物业获得外国护照，但其后有关国家的法律有所变更，以致不能再藉置业取得该国护照。

⁵ 选择期刊第 20 页。

⁶ 同上。

⁷ 选择期刊第 20 页。

规定披露有关赠品及优惠的资料便可

6.10 鉴于发展商提供的赠品及优惠的形式林林总总，我们认为规定发展商至少要披露什么内容是不可行的。我们认为，只要广告内有关赠品和优惠的资料是既准确又不含误导成分，便已足够。

6.11 由于在售楼书内很难胪列所有藉置业取得国籍的方案，我们认为最好是规定售楼书载有一般的警告字句，劝谕买家就那些国籍方案的有效性谘询有关领事馆。

就赠品及优惠提出的建议

6.12 我们建议，广告或售楼书如提及赠品和优惠，其资料（包括藉置业取得国籍的方案）必须是准确而不含误导成分。

6.13 我们建议，假如广告或售楼书说明买家可藉置业取得外国国籍或居留权，便须同时载有一般警告字句，劝谕准买家就那些国籍方案的有效性谘询有关领事馆，尤其是按个人背景考虑是否准予入籍或给予居留权的情况。

第 7 章 财务安排

按揭服务的提供

7.1 一般来说，境外楼花买家对由银行提供按揭服务的境外楼盘会较有信心，他们往往相信，银行只会为财务稳当的物业计划提供按揭服务。香港买家获提供的意见是，只应选择由银行提供按揭服务的境外楼盘，以免承担风险。

7.2 为加强买家的信心，一些境外楼花的广告及售楼书会注明按揭服务是由香港或海外的银行提供。不过，这些广告及售楼书大多没有提供按揭的详情，诸如银行名称、按揭上限、利率及最长贷款年期等资料。提供按揭服务的声明亦可能缺乏书面证据支持，例如没有银行承诺为楼盘提供按揭服务的认签副本。

对按揭服务的错误概念

7.3 很多准买家普遍存有一个错误想法，以为他们一定能获得广告所述的最高按揭贷款。为纠正此错误的想法，我们认为须告知准买家，能否批出按揭贷款或其他方式的贷款，是取决于个别人士的信贷能力及其他背景资料。此外，我们认为须告知买家，他们应向有关方面了解按揭服务的详情。

7.4 我们亦认为如广告或售楼书注明会提供按揭服务，则必须指明提供上述服务的银行或其他财务机构的名称。

由买家承担按揭服务的费用

7.5 一些银行只有在发展商提供回购保证下，才愿意批出贷款予最终使用者（准买家）。由于银行须为最终使用者拨出一笔款项，银行会向发展商就安排贷款一事征费，当然，最终使用者亦须缴付按揭的手续费。问题是买家有时还须支付发展商就安排最终使用者贷款所需的费用，这些额外的费用有可能相当高昂，因为发展商须向银行支付贷款的百分之一至二，作为安排按揭服务的费用。很少买家会在律师楼签署正式合约前知道要承担这些额外费用。

7.6 我们认为广告或售楼书须注明要收取这些额外费用。依我们的意见，除非售楼书已注明这些费用须由买家承担，否则买家无须支付；又或如须根据境外楼盘所在地的一般法例的规定支付有关的费用，则买家应有权要求发展商发还款项。

就财务安排提出的建议

7.7 我们建议，如广告或售楼书注明会有按揭服务提供，则必须附有一般的警告字句，告知准买家须向银行或其他财务机构了解按揭服务的详情，并告知准买家有关能否批出按揭贷款或其他方式的贷款，是取决于个别人士的信贷能力及其他背景资料。

7.8 我们建议，如发展商为准买家安排按揭服务而有意将安排有关服务所需的费用转嫁给买家，则广告或售楼书须注明这些费用的总额。除非售楼书已注明这些费用须由买家承担，否则买家无须支付；又或如须根据境外楼盘所在地的一般法例的规定支付有关的费用，则买家应有权要求发展商发还款项。

7.9 我们建议，如广告或售楼书说明会有按揭服务提供，则必须指明提供上述服务的银行或其他财务机构的名称。

第 8 章 楼价

楼价的误导指示

8.1 为了吸引买家，很多境外楼花的广告或售楼书会给人楼价低廉的虚假印象。例如，广告上“每平方呎 100 元”、“由港币 60,000 元起”等推售价，实际是可能只有一个或两个单位以该价格出售。此外，广告所述的价格可能是指以现金支付楼款的折扣价格，而在一些个案中，广告所述的楼价与价目表的并不相符。¹

8.2 消费者委员会发现，有一个境外楼盘在广告中所示的楼价，实际上只适用于居于该国境内的买家，²而非境内居民所付的楼价远较之为高，因为须向有关当局缴付一项溢价。

必须提供楼价的全部资料

8.3 买家要作出有资料根据的买楼抉择，便须确知拟购物业的价格，但有证据显示并非提供予准买家的一切资料均属可靠。我们认为买家应获告知所有出售单位的价格。虽然广告有时会在楼价上予人误导的印象，但我们认为不可能要求在广告内载列所有单位的价格，因为广告大多是篇幅小或播放时间短的。依我们的意见，在境外楼花价目表上提供所有单位的价格，便已足够。

8.4 在回应谘询文件的意见书中有人指出，由于有部分单位会预留在境外国家出售，因此在售楼书应清楚述明“所有出售单位的价格”是指在香港出售的所有单位的价格。我们认为这项意见合乎情理，因此决定按建议作出更改。

8.5 我们认为售楼书或价目表所示的楼价，应是买家实际支付的价格。因此，我们认为如按买家的特殊情况而须更改楼价又或征收溢价，则售楼书或价目表须注明该差额或有关溢价。

冷静期

8.6 有些买家是由于广告或价目表所载列的楼价较本地物业的低廉，而在未经详细考虑的情况下购买境外楼花物业。在承诺进行物业交易前，买家可能未有彻底考虑过财务安排及物业地点等有关因素。我们认为在签订临时合约后的一段合理期间内，应让买家再

¹ 选择期刊第 13 页。

² 同上。

度考虑该项交易。在一些设有冷静期的国家，如买家在冷静期届满时取消交易，则卖方通常有权没收一笔相等于买家所付按金的一个小百分比的款额，而负责有关交易的地产代理，亦可向买家收取佣金。依我们的意见，容许没收部分的楼款按金是可取的做法，因为这可避免有人滥用冷静期。有些回应谘询文件者向我们表示，设冷静期可能变相鼓励投机买卖，或怂恿买家仓促作出买楼决定。我们认为，卖家有权没收部分按金作为行政费这一点，已对有意投机或可能仓促作出买楼决定的人具有足够的阻吓作用。

8.7 一位回应者提议需要设定为期 3 个工作天的冷静期，否则买家如欲通知卖家或其代表拟撤销临时买卖合同，实际上很难做到。我们赞同这意见，并已在我们的建议定稿内采纳这意见。

8.8 我们认为在签订临时合约（包括订购协议、临时买卖合同等）后容许有 3 个工作天的冷静期，是可取的做法。倘买家在签订临时合约后不购买该物业，他们可能须支付由有关当局指定的行政费，而领有牌照的地产代理有权收取行政费。

就楼价提出的建议

8.9 我们建议，售楼书或价目表须注明所有在香港出售的境外楼花单位的价格。如按买家的特殊情况（而非有关物业的质素）而须更改楼价或征收溢价，则售楼书或价目表须注明该差额或溢价。

第 9 章 出售物业予外国人的限制

出售物业予非当地居民或外国人的限制

9.1 由于香港的法律或其他方面并无限制把香港物业售予外国人或非香港居民，购买境外物业的本港买家可能会不知道，有些国家可能限制非当地居民或外国人拥有当地土地业权。很少广告或售楼书会提供有关限制的详情。

9.2 一些国家就出售物业予外国人或居住于境外的国民有各种限制，包括业权、地契年期及按揭安排等限制。除这些限制外，外国买家通常会受到外汇管制，以及须缴付就买卖物业所征收的特别税款。

业权的限制

9.3 我们见过下述限制业权的例子，不过，这些限制会随时更改。

中国内地

9.4 中国内地有部分楼盘是只售予内地居民的。如非内地居民购买这些楼盘的单位，则须在缴付列出的楼价之外再付溢价。

新加坡

9.5 新加坡有限制外国人可购买的住宅物业的种类。

马来西亚

9.6 外国人在购买马来西亚物业前，必须先取得外国投资委员会（Foreign Investment Commission）的批准。如物业的价值超过指定限额，则有关批准会附带条件，一般的条件是：如该物业是买来自用的，外国买家在指定期限内（3 至 5 年不等）不得将该物业转让他人，期限的长短视乎所购物业的种类而定。

澳洲

9.7 在澳洲，发展商在出售物业予非澳洲公民前，必须先取得澳洲政府外资审核局（Foreign Investment Review Board）的批准。

台湾

9.8 非台湾人不得购买台湾物业，除非他们属于下述两类人士的其中一类。第一类是持有由侨务委员会发出及核证的华侨身分证

的人士，华侨身分证的申请人必须已在香港或澳门居住至少 5 年。第二类是与台湾在购买物业方面有互惠协议的国家的公民，例如英国公民。

有关限制业权的说明产生的问题

9.9 售楼书很少就出售境外物业予外国人或非当地居民的限制提供详情。尽管有此等限制，售楼书通常只会注明有关物业可供售予“外国人”、“非当地公民”，或“该国境外的人”，但没有指出买卖有关物业须得到政府某些形式的批准。

9.10 本地物业的买家在承诺购买本地物业前，可先征询香港律师对法律限制的意见。境外物业的买家的情况却并非如此，他们一般很难坚持在签订协议前，先征询境外律师或会计师的意见。

9.11 因此，境外物业的买家相当可能只依赖发展商或地产代理就出售物业的法律限制所提供的资料。我们认为，要售楼书注明外国买家购买境外物业时所受的一切法律限制，并非过于麻烦或欠公平。

地契年期及按揭安排的限制

9.12 有时候，外国买家或身为国民但居住于国家境外的买家，会在物业的地契年期的拥有权方面受到限制，外国买家也会在按揭服务的提供方面受到限制。由于境外物业的买家难以自己找出有关的限制，我们认为售楼书应载列关于境外物业地契年期及按揭服务所受限制的资料。

就出售境外物业予外国人的限制提出的建议

9.13 我们建议境外物业售楼书须载列下述的资料：

- (i) 外国买家或身为国民但居住于国家境外的买家，就购买物业的资格的一切法律限制、该（等）物业在有关国家的法律地位及分类（如住宅、耕地等），以及外国人就地契年期所受的任何限制；
- (ii) 提供予外国买家或身为国民但居住于国家境外的买家的按揭安排所受的限制；及
- (iii) 物业的地契年期（例如，物业是否属永久自由处置的业权或其他形式）。

第 10 章 杂项资料

交易费

10.1 交易费指进行物业交易所须支付的法律费用及其他有关的费用，其中包括法律文件费用（拟备文件、把文件正式写成、签订及登记）、图则费用、宣誓费用、印花税、登记费用、任何额外税项及杂项收费等。不同国家所征收的交易费种类及款额各有不同，而同一国家内不同地区所征收的亦可能有差别。

10.2 与境外物业的价值比较，交易费可能也是一笔颇大的款项，不过，广告及售楼书很少注明由谁缴付交易费以及有关的款额。由于交易费通常由买家承担，我们认为买家应获告知有关费用的数额，以及他们有责任缴付该等费用。依我们的意见，除非售楼书已注明该等交易费须由买家承担，否则买家无须支付，又或如根据境外楼盘所在地的一般法例的规定买家须支付有关的费用，则买家应有权要求发展商发还款项。

10.3 我们认为买家亦须获告知地产代理收取佣金的详情。地产代理的佣金属物业交易费用的一部分，通常是由买家负责支付。我们认为让买家有权获知他们所需缴付的佣金资料，才算公平。

就交易费提出的建议

10.4 我们建议售楼书须注明由谁缴付法律费用、印花税及其他交易费用。除非售楼书已注明物业交易的法律费用、印花税及其他费用须由买家承担，否则买家无须支付，又或如根据境外楼盘所在地的一般法例的规定买家须支付有关的费用，则买家应有权要求发展商发还款项。地产代理须向准买家提供有关计算物业交易的法律费用、印花税及其他费用的准则的资料，而售楼书须注明此事。

10.5 我们建议地产代理须就买家须付予他们的佣金提供详细资料。

取得单位管有权时要缴交的附加费用

10.6 买家收楼时通常须支付各项费用，包括水费、电费、煤气费及各项按金。售楼书很少注明这些附加费用，但既然买家须缴付这些费用，我们认为售楼书须注明买家就缴付有关费用的法律责任，而只要发展商知道该等费用的款额，便须逐项表列。我们亦认

为，除非售楼书已注明该等附加费用须由买家承担，否则买家无须支付，又或如根据境外楼盘所在地的一般法例的规定买家须支付有关的费用，则买家应有权要求发展商发还款项。

就附加费用提出的建议

10.7 我们建议，售楼书须逐项表列买家取得物业管有权时须缴交的附加费用。如果不知道有关费用的确实数额，售楼书须注明有关的数额仍未知，以及买家有缴付该等费用的责任。除非售楼书已注明该等附加费用由买家承担，否则买家无须支付，又或如根据境外楼盘所在地的一般法例的规定买家须支付有关的费用，则买家应有权要求发展商发还款项。

缴付税项的法律責任

10.8 境外物业的买家可能须缴付在售楼书中鲜有载明（甚至从未载明）的各项税款，例如，某国物业的外国买家须缴付百分之十的地税。我们认为售楼书须注明买家就买楼须缴付税项的法律責任，以及该等税项的类别。

就缴付税项的法律責任提出的建议

10.9 我们建议，售楼书须注明买家就买楼须缴付税项的法律責任，以及该等税项的类别。

所征税项

10.10 有些国家会向当地物业的外国买家征收特别税项，例如，购买内地物业的外国人须缴付楼款百分之六的契税，如买家是香港、澳门或台湾居民，则只须缴付楼款百分之三的契税。

10.11 在一些国家，有关的法律或规例会规定买家须就物业交易缴付税项，例如，根据中国内地的法例及规例，交易手续费及印花稅须由卖家及买家平均承担，而契税则由买家独自承担。

10.12 由于香港没有征收资本增益稅的制度，很少买家在购买境外物业时会察觉将须缴交这项稅款。在一些国家，例如中国内地和英国，转售物业是会被征收资本增益稅的，但售楼书却绝少提供资本增益稅的资料，而有些国家所征收的资本增益稅可以很高。由于买家购买境外物业有时是想赚取利润的，如果事先知道须就售楼收益缴付高昂的资本增益稅款，他们未必会决心买楼。

10.13 由于向境外买家征收的税项数目繁多而种类各有不同，没有可能在售楼书中逐一列明，因此，我们认为如售楼书载有一般的警告字句，注明买卖境外物业可能须缴付税项，便已经足够。

外汇管制

10.14 外国买家可能将购买境外物业作为一种投资，并计划在售出物业后，把收益汇回他们的祖国或其他地方。然而，某些国家有实施外汇管制，在汇出汇款前必须先取得当地政府的批准。

10.15 我们知道并无可能在售楼书内提供外汇管制的全部详情，因此，我们认为如售楼书载有一般的警告字句，注明可能有外汇管制，便已经足够。

就所征税项及外汇管制提出的建议

10.16 我们建议售楼书须载有警告字句，注明买卖物业可能会受到外汇管制及须缴付税款。

印刷售楼书的日期

10.17 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均应注明印刷日期，使买家可从有关日期确定书内的资料是否过时。

就印刷售楼书的日期提出的建议

10.18 我们建议售楼书须清楚注明其印刷日期。

实用面积

10.19 我们认为须强制售楼书列明物业的实用面积，原因是实用面积为买家可单独享用的实际楼面面积。不过，境外各国就实用面积可能并无划一的定义。

10.20 处理不同定义之间可能出现的分歧有两个方法，第一个方法是强制采纳在香港使用的定义。在香港，实用面积的定义是¹：

- (1) 就四周有围墙的单位而言，指该单位楼面面积（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

¹ 这是同意方案内所有香港住宅楼花计算实用面积时所采用的标准定义。我们曾建议将此定义伸延至在香港的所有住宅楼花（见 1995 年 4 月香港法律改革委员会发表的“售楼说明研究报告”（论题三十二）第 1.22 及 1.25 段）。

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) 就并非着地窗台而言，指该窗台的面积，一边由该窗台的围墙或玻璃外侧开始量度，另一边由窗台与着地墙壁的接点开始量度，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。

10.21 第二个方法，是规定发展商须采用在有关的国家所普遍使用的实用面积的定义。

10.22 第一个方法的好处，是本地买家可以肯定及熟悉所用的定义，但该定义可能并不适用于外国的特殊情况，发展商或须重新计算有关的实用面积，以符合香港的定义。第二个方法涵盖所有国家的情况，但外国的定义对香港买家毫无用处或用处不大，无论如何，我们不能肯定该外国的定义会否令人满意。

10.23 我们认为，最重要的是所采用的定义可提供准确的计算面积的方法，以及香港的买家能明白该定义的意思。鉴于境外发展商所拥有的资源，即使要他们重新计算物业的实用面积以符合香港的定义，我们并不认为是一项沈重的负担。我们认为所有售楼书及广告均应采用香港的定义。

10.24 我们同时认为，若根据定义，出售单位的实用面积包括了其他可用部分（例如阁楼、窗台、泊车位、庭园、台地、花园或平台），便应在售楼书内注明每部分的实用面积，并分别作出描述。这样，可令买家更清楚他们将获使用每部分的确实空间。

就实用面积提出的建议

10.25 我们建议，境外住宅楼花的所有售楼书及广告，均须采用香港所订实用面积的定义（即本章引述的定义），及披露实用

面积的资料。若根据定义，出售单位的实用面积包括了其他可用部分（例如阁楼、窗台、泊车位、庭园、台地、花园或平台），便应在售楼书内注明每部分的实用面积，并分别作出描述。

政府当局所收取的费用

10.26 发展商须向政府当局缴付的费用，有时须由境外楼花买家承担。这些费用通常是公用设施的费用，例如电费等，那是由于楼盘有额外的耗电需求，当局会在楼盘建成时向发展商收取额外的费用，而发展商会将这些额外的收费转嫁给买家。我们亦见过一个个案，由于物业的实际面积比售楼书所示的为大，买家须支付额外的费用。

10.27 这些额外费用并没有在售楼书中披露。我们认为发展商不得将这些额外费用转嫁给买家，除非售楼书已注明这些额外费用须由买家承担。至于售楼书并无注明须支付的额外费用，我们认为如根据境外楼盘所在地的一般法例的规定买家须支付该等费用的话，则买家应有权要求发展商发还款项。

就政府当局所收取的费用提出的建议

10.28 我们建议，除非售楼书已注明发展商须支付的任何额外费用或收费得由买家承担，否则买家无须支付，又或如根据境外楼盘所在地的一般法例的规定买家须支付有关的费用或收费，则买家应有权要求发展商发还款项。

物业的地契年期

10.29 物业的地契年期指买家拥有土地的权益的期间，一般来说有两种主要的地契年期，即永久地契年期（永久自由处置的业权）及有限地契年期（按租约而持有业权），前者并无限期，但后者只维持一段有限的期间。境外物业的买家很关注物业的地契年期，原因是永久地契年期的物业，通常比有限地契年期的物业较有价值。此外，在有限地契年期届满时，有关当局通常须征收地价。因此，我们认为售楼书须注明买家就有关物业所拥有权益的性质及年期。

就物业的地契年期提出的建议

10.30 我们建议售楼书须注明买家就有关物业所拥有权益的性质及年期。

进出物业及通行权

10.31 我们认为售楼书应向买家就进出物业或通行权的任何限制提供详细资料。如无恰当方法可进出物业，又或进出时须受到限制，物业的价值便会降低。依我们的意见，买家于作出买楼的决定前应有权知道这些限制。

就进出物业及通行权提出的建议

10.32 我们建议，如有关物业或该物业所在地盘的进出或通行权受到限制，售楼书须就进出物业、通行权及有关的限制提供详细资料。

发展商委任的律师的职责

10.33 一名回应谘询文件者提出，境外发展商所委任的律师无论是充当售楼交易中的见证人还是受托代表人，其身份均应在售楼书清楚述明。我们认为，提出该项建议是因为买家常会忽略一点，那就是境外发展商所委任的律师有时只会充当买卖双方签署的见证人而非买家的法律顾问。我们认为较佳的做法是留待香港律师会或有关的律师向买家解释他们的职责，而无须在售楼书解释此等事宜。

保养期

10.34 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。与我们研究有关的是后者。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内及其装置的任何欠妥善的地方。谘询文件未有就保养期作出建议。我们认为发展商与买家所订定保养期的长短是买家极为关心的事，因此应纳入我们的建议内。

就保养期提出的建议

10.35 我们建议所有售楼书均应述明发展商与买家订定的保养期。

第 11 章 落实建议的方法

落实方法

11.1 我们曾于前数章就如何保障境外住宅楼花的准买家作出多项建议，接着须解决的问题是如何落实这些建议。基本上有以下 3 个方法：

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

自我监管

11.2 这种方法要求发展商及地产代理自发性地遵守规定，并很可能透过颁布一套“专业守则”来实施。其优点是富弹性和可以尽快落实。然而，由于多数境外物业的发展商为外国公司，故难以对那些故意违反规定者加以约束。另一方面，鉴于专业守则不具法律效力，所以也不能成为有效的监管工具。

藉行政措施管理

11.3 政府可以将我们的建议纳入电视业务守则之广告标准及电台业务守则之广告标准（下称为“两项业务守则”），以便执行。然而，这两项业务守则只适用于在电视和电台播放的境外物业广告，但不能监管在报章和售楼书等其他媒介刊载的售楼说明。此外，这两项业务守则的主要缺点是，它们将核实境外物业资料的真实性的责任放在不受香港法律管制的外国律师身上。

立例管制

11.4 我们认为立例管制是落实建议的最有效方法。我们主张制定新法例以执行我们在前数章所提出的建议。

刑罚

11.5 我们认为建议中的法例应订有监禁及罚款这些一般的法定制裁方法。此外，当局更应有法定权力可撤销或暂时吊销或限制地产代理的牌照。

(a) 蓄意或罔顾后果

11.6 谘询文件建议除非发展商蓄意或罔顾后果地违反建议中的法例，否则不应受刑事制裁。该建议的原意是避免发展商或地产代理因非蓄意或在诚实情况下犯错而受惩罚。我们虽然同意地产代理怀有蓄意或罔顾后果的意图才应被判刑事犯罪，但认为发展商应受严格法律责任约束。发展商与须倚赖第二手资料的地产代理不同，他们在大多数情况下应拥有出售楼宇的第一手资料，因此非蓄意地出错或在诚实情况下犯错的机会很少。即使发展商必须倚赖其他人提供的资料，他们也可以提出下文所述“已尽其应尽的努力”的理由作为辩护。

11.7 一位回应者指出，根据我们在谘询文件的建议，仅是未有提供所需的售楼资料并不会构成罪行，原因是必需怀有构成刑事犯罪的意图（即蓄意或罔顾后果）才算犯罪。要证明未有提供所需资料是罔顾后果的行为着实困难，因为该项不作为可能是因疏忽出错引起。同样地，要证明未有提供所需资料是罔顾后果的行为也有困难，因为要确立罔顾意图便须证明犯者甘冒不合情理的风险，但仅是疏忽出错未必等同甘冒不合情理的风险。为此，我们认为仅是未有提供所需资料应属犯罪，须承受严格法律责任，但犯者可以本章稍后提及的“已尽其应尽的努力”的理由作为辩护。

(b) 以罚款作为一般的制裁方法

11.8 我们认为，一般情况下的制裁形式应该是罚款，而违反我们建议中的法例的最高罚款必须非常高昂，才具足够的阻吓作用。

(c) 若罚款的阻吓作用不足便应判处监禁

11.9 法改会成员对于在建议的法例中以监禁为刑罚意见纷纭。同样地，在谘询期间收集到的意见书对施加监禁判刑也意见分歧。反对判处监禁者认为该处分对地产代理不公平，因为他们确实必须倚赖第二手资料。但大部分意见则认为由于地产代理是买家的主要资料来源，因此他们应该确保售楼资料在合理程度上正确，并在有疑问时寻求适当的意见。况且，除非他们的违反法例行为（仅是未有提供所需的售楼资料除外）是蓄意或罔顾后果地进行，否则不会被判处入狱，所以，根据第二手资料诚实地处事的地产代理是不会被判入狱的。此外，只要他们能证明他们有合理理由倚赖他人所提供的资料，便可以下文提及“已尽其应尽的努力”的理由作为辩护。另一个反对订立监禁罚则的理据，是因为难以对境外发展商执行这刑罚。但即使当局难以对境外发展商执行这刑罚，我们也不能忽略对境外楼盘的本地发展商执行这刑罚的可能性。

11.10 在某些情况下，单靠罚款是不足以产生足够的阻吓作用，因此有需要判处监禁。例如有些不择手段的发展商或地产代理为贪图暴利，便会提供虚假或有误导性的售楼资料，所以一笔有限的罚款未必能产生足够的阻吓作用。因此，我们大多数成员认为，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。此外，大多数成员认为虽然法庭在很少情况下会判处入狱，但这刑罚的存在却可以产生阻吓作用。

(d) 暂时吊销、撤销及限制发展商的牌照

11.11 我们认为应将权力赋予一个适合的执法机关，针对违反建议中的法例的地产代理，把其牌照暂时吊销、撤销及加以限制。我们觉得无论法院对地产代理施加什么其他刑罚，也应有权附加这项制裁方法。

(e) 提出“已尽其应尽的努力”作为抗辩理由

11.12 然而，若有关执法机关根据建议中的法例向被告起诉或进行调查，我们认为只要被告能证明已采取所有合理步骤和已尽其应尽的努力避免违法，便应该可以提出“已尽其应尽的努力”作为辩护理由。此外，被告如能证明违例原因是由于信赖他人提供的资料，而信赖该些资料又是合理的，亦可引用“已尽其应尽的努力”作为辩护理由。

民事补救办法

(a) 赔偿

11.13 我们认为建议中的法例应提供民事补救办法，以便那些在交易完成日期前购买境外物业的买家和二手买家，能就发展商和地产代理违反建议中的法例而蒙受损失的情况索取赔偿。我们亦认为如违反建议中的法例，便属法定侵权行为。

11.14 我们认为发展商及地产代理均有责任对蒙受损失的买家作出赔偿。尽管发展商可从买家的按金支付有关赔偿，我们认为地产代理要作出的赔偿应可从发展商所提供的银行保证书中支付（此保证书乃我们先前的观察意见）。根据新制定的《地产代理条例》，政府已立法规定地产代理必须与买家签署一份地产代理协议，因此双方将会有密切的合约关系，我们认为买家没有理由不能享有根据合约法及侵权法所惯常提供的补救办法，向地产代理要求赔偿。

11.15 为免有大量买家向发展商或地产代理索取赔偿，我们认为只有那些在交易完成日期前购买物业的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。至于准买家方面，即使他们能证明曾蒙受损失，也不会获得赔偿。

(b) 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

11.16 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，会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。

11.17 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。

执法机关

11.18 我们打算留待政府决定，究竟应由地产代理监管局、现存的某个法定机关抑或新设立的机关负责执行建议中的法例。

就落实方法提出的建议

11.19 我们建议透过制定法例来落实我们的建议。

11.20 我们建议除非地产代理蓄意或罔顾后果地违反建议中的法例，否则不应施以刑事制裁或其他制裁。然而，发展商若违反建议中的法例应属犯罪，应承受严格法律责任（但可以“已尽其应尽的努力”作为辩护理由）。此外，如本报告书所建议，仅是未有提供所需的售楼资料也属犯罪，应承受严格法律责任（但可以“已尽其应尽的努力”作为辩护理由）。

11.21 我们建议，建议中的法例应订有监禁及罚款这些一般的法定制裁方法。

11.22 我们建议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非常高，使可以产生足够的阻吓作用。

11.23 我们建议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，才应以判处监禁作为惩罚。

11.24 我们建议应将法定权力赋予一个适合的执法机关，针对地产代理曾作出的作为或不作为以致违反建议中的法例，把其牌照暂时吊销、撤销及加以限制。无论法庭对地产代理施加什么其他刑罚，也应有权附加这项制裁方法。

11.25 我们建议若有关执法机关根据建议中的法例向被告起诉或进行调查，只要被告能证明已采取所有合理步骤和已尽应尽的努力避免违法，或能证明违例原因是由于信赖他人提供的资料，而信赖该些资料又是合理的，便可引用“已尽其应尽的努力”作为辩护理由。

11.26 我们建议提供民事补救办法，以便那些在交易完成日期前购买物业的买家和二手买家，能就发展商和地产代理违反建议中的法例而蒙受损失的情况索取赔偿。违反建议中的法例的行为，应属法定侵权行为。另外，只有那些在交易完成日期前购买物业的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，至于准买家方面，即使他们能证明曾蒙受损失，也不会获得赔偿。

11.27 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 12 章 建议摘要

12.1 我们会在这最后一章总结我们的建议。必须强调的是，这些建议只拟应用于境外的未建成住宅物业（境外住宅楼花）。

建议摘要

12.2 现将我们的建议总结如下：

通则

12.3 所有在香港推售境外住宅楼花的持牌地产代理均须在售楼书及价目表中，为准买家提供一些基本售楼资料。（第 1.12 段）

12.4 所有境外住宅楼花的卖家均须雇用在香港领有牌照的地产代理。然而，这规定不适用于个人出售单一住宅的情况。（第 1.22 段）

12.5 香港的传媒（包括电视台、电台及印刷媒体）在发表境外住宅楼花的推售广告时，除非有提述在香港领有牌照的地产代理及其牌照号码，否则不得发表该类广告。不过，此段所述的规定，不适用于个人出售单一住宅的广告，以及并非在香港出售的境外物业的广告。（第 1.23 段）

12.6 “出售”（Sale）包括转让卖方权益的一切交易，以及《印花税（修订）条例》（1992 年第 8 号条例）就该词语所界定的涵义。（第 1.24 段）

12.7 对于广告以及有关售楼书（不属广告组成部分）所载的一切虚假或有误导性的资料，须在广告中提述的地产代理负上责任。（第 1.25 段）

12.8 任何广告或售楼书所用的词语若有不明确的地方，须以对买家有利的方式诠释。（第 1.26 段）

12.9 任何广告或售楼书内若有虚假或误导的资料，便属违反建议中的法例（第 11 章有提述）。（第 1.27 段）

12.10 为准买家提供最新的售楼书应是领有牌照的地产代理的责任。倘发展商未有编制售楼书，则领有牌照的地产代理有责任去拟备。（第 1.32 段）

12.11 售楼书须有中文版本。如售楼书的中文版本与任何其他版本在意义上有分歧，买家可选择对其适用的版本或其中的部分。（第 1.33 段）

12.12 在物业首次推售时，便须提供售楼书。而且，只有在售楼书备妥可供准买家索阅时，才可邀请他们购买物业。此外，当物业首次推售时，售楼书内所有资料必须正确无误。在印刷售楼书至首次推售物业期间，售楼书的内容如有任何重要更改，便须在售楼书或价目表内以附页说明。（第 1.34 段）

物业完成日期及可供入伙日期

12.13 政府应进行研究，鉴辨合适的财务措施（包括按金及分期缴款的保管、信托户口、保险及由发展商提供银行保证书），以便在楼盘计划延期或失败时，可保障买家所付的所有按金及分期缴付的款项。（第 2.13 段）

12.14 售楼书须注明物业可供入伙的日期。“可供入伙”一词的定义是：

- (i) 在第 3.12 段的列表中指明并且适用于有关物业的所有楼宇装置和装饰已经装设（除非售楼书注明不包括在内）；及
- (ii) 可以合理的方式进出物业；及
- (iii) 售楼书注明会提供的公用设施已经接驳；及
- (iv) 已获得所有当地的有关方面准许入伙。（第 2.19 段）

12.15 售楼书须注明楼盘可以推延建成的理由。（第 2.20 段）

12.16 售楼书须注明在楼盘延期建成或发展计划失败时，是否有任何机制可保障买家所付的所有按金及分期缴付的款项。假如没有这种机制予以保障，售楼书便应以显著字眼作出警告。（第 2.21 段）

楼宇装置和装饰

12.17 假如售楼书说明会提供若干装置和装饰，必须同时说明拟采用的用料种类。此外，售楼书必须详载以下装置和装饰的资料：

- 大厦外表装置
- 外墙、窗户、门廊／露台。
- 室内装饰

主要入口的大堂、典型电梯大堂、内部墙壁及天花、地面、浴室、厨房。

室内装置

门、浴室、厨房、睡房、电话、天线插座、电力装置、煤气／电力供应、自来水供应及喉管。

其他

升降机、信箱、垃圾收集设施、水／电／煤气表。

（第 3.12 段）

12.18 假如原定用料缺货，发展商可采用其他用料代替，惟代用材料必须跟原定用料属于同等的品质及水平。（第 3.13 段）

12.19 售楼书对楼宇的装置和装饰的说明，必须准确。（第 3.14 段）

12.20 若发展商设置模拟单位，其装置与装饰的品质水平必须与售楼书所述和实际单位的用料相符。（第 3.15 段）

公用设施

12.21 售楼书必须载明物业落成时，自来水供应、污水处理及排水系统是否经已接驳妥当。除非有关设施是由公共系统提供，否则，售楼书须说明自来水供应、污水处理和排水系统的种类。（第 4.9 段）

12.22 售楼书须载明电力来源、电压和电流强度。（第 4.10 段）

12.23 物业如有燃料供应（除电力以外），售楼书须载明其来源和用途。（第 4.11 段）

12.24 发展商应于售楼时在售楼书内说明当时估计公用设施的接驳费用（如有该等费用），并载有一般警告字句，声明费用可能有所变更。此外，除非售楼书说明买家须承担接驳费，否则不能要求买家缴付费用；又或即使当地法律规定买家缴费，买家也有权要求发展商退还款项。（第 4.12 段）

物业的地点及交通设施

12.25 售楼书必须载有一幅内容准确、按比例绘画和有方向指示的地图／位置图。任何形式的陈述如提供由有关物业往某地所需的交通时间、路程距离和地理上的距离等资料，其内容必须是准确和没有误导成分。（第 5.14 段）

12.26 任何有关楼盘的地点及周围环境的绘图说明，必须是准确和没有误导成分。（第 5.15 段）

赠品及优惠

12.27 广告或售楼书如提及赠品和优惠，其资料（包括藉置业取得国籍的方案）必须是准确而不含误导成分。（第 6.12 段）

12.28 假如广告或售楼书说明买家可藉购置该物业取得外国国籍或居留权，便须同时载有一般警告字句，劝谕准买家就那些国籍方案的有效性谘询有关领事馆，尤其是按个人背景考虑是否准予入籍或给予居留权的情况。（第 6.13 段）

财务安排

12.29 如广告或售楼书注明会有按揭服务提供，则必须附有一般的警告字句，告知准买家须向银行或其他财务机构了解按揭服务的详情，并告知准买家有关能否批出按揭贷款或其他方式的贷款，是取决于个别人士的信贷能力及其他背景资料。（第 7.7 段）

12.30 如发展商为准买家安排按揭服务而有意将安排有关服务所需的费用转嫁给买家，则广告或售楼书须注明这些费用的总额。除非售楼书已注明这些费用须由买家承担，否则买家无须支付；又或如须根据境外楼盘所在地的一般法例的规定支付有关的费用，则买家应有权要求发展商发还款项。（第 7.8 段）

12.31 如广告或售楼书说明会有按揭服务提供，则必须指明提供上述服务的银行或其他财务机构的名称。（第 7.9 段）

楼价

12.32 在签订临时合约（包括订购协议、临时买卖合同等）后容许有 3 个工作天的冷静期，是可取的做法。倘买家在签订临时合约后不购买该物业，他们可能须支付由有关当局指定的行政费，而领有牌照的地产代理有权收取行政费。（第 8.8 段）

12.33 售楼书或价目表须注明所有在香港出售的境外楼花单位的价格。如按买家的特殊情况（而非有关物业的质素）而须更改楼价或征收溢价，则售楼书或价目表须注明该差额或溢价。（第 8.9 段）

出售物业予外国人的限制

12.34 境外物业售楼书须载列下述的资料：

- (i) 外国买家或身为国民但居住于国家境外的买家，就购买物业的资格的一切法律限制、该（等）物业在有关国家的法律地位及分类（如住宅、耕地等），以及外国人就地契年期所受的任何限制；

- (ii) 提供予外国买家或身为国民但居住于国家境外的买家的按揭安排所受的限制；及
- (iii) 物业的地契年期（例如，物业是否属永久自由处置的业权或其他形式）。（第 9.13 段）

杂项资料

12.35 售楼书须注明由谁缴付法律费用、印花税及其他交易费用。除非售楼书已注明物业交易的法律费用、印花税及其他费用须由买家承担，否则买家无须支付，又或如根据境外楼盘所在地的一般法例的规定买家须支付有关的费用，则买家应有权要求发展商发还款项。地产代理须向准买家提供有关计算物业交易的法律费用、印花税及其他费用的准则的资料，而售楼书须注明此事。（第 10.4 段）

12.36 地产代理须就买家须付予他们的佣金提供详细资料。（第 10.5 段）

12.37 售楼书须逐项表列买家取得物业管有权时须缴交的附加费用。如果不知道有关费用的确实数额，售楼书须注明有关的数额仍未知，以及买家有缴付该等费用的责任。除非售楼书已注明该等附加费用由买家承担，否则买家无须支付，又或如根据境外楼盘所在地的一般法例的规定买家须支付有关的费用，则买家应有权要求发展商发还款项。（第 10.7 段）

12.38 售楼书须注明买家就买楼须缴付税项的法律责任，以及该等税项的类别。（第 10.9 段）

12.39 售楼书须载有警告字句，注明买卖物业可能会受到外汇管制及须缴付税款。（第 10.16 段）

12.40 售楼书须清楚注明其印刷日期。（第 10.18 段）

12.41 境外住宅楼花的所有售楼书及广告，均须采用香港所订实用面积的定义（即本章引述的定义），及披露实用面积的资料。若根据定义，出售单位的实用面积包括了其他可用部分（例如阁楼、窗台、泊车位、庭园、台地、花园或平台），便应在售楼书内注明每部分的实用面积，并分别作出描述。（第 10.25 段）

12.42 除非售楼书已注明发展商须支付的任何额外费用或收费得由买家承担，否则买家无须支付，又或如根据境外楼盘所在地的一般法例的规定买家须支付有关的费用或收费，则买家应有权要求发展商发还款项。（第 10.28 段）

12.43 售楼书须注明买家就有关物业所拥有权益的性质及年期。（第 10.30 段）

12.44 如有关物业或该物业所在地盘的进出或通行权受到限制，售楼书须就进出物业、通行权及有关的限制提供详细资料。（第 10.32 段）

12.45 所有售楼书均应述明发展商与买家订定的保养期。（第 10.35 段）

落实建议的方法

12.46 应透过制定法例来落实我们的建议。（第 11.19 段）

12.47 除非地产代理蓄意或罔顾后果地违反建议中的法例，否则不应施以刑事制裁或其他制裁。然而，发展商若违反建议中的法例应属犯罪，应承受严格法律责任（但可以“已尽其应尽的努力”作为辩护理由）。此外，如本报告书所建议，仅是未有提供所需的售楼资料也属犯罪，应承受严格法律责任（但可以“已尽其应尽的努力”作为辩护理由）。（第 11.20 段）

12.48 建议中的法例应订有监禁及罚款这些一般的法定制裁方法。（第 11.21 段）

12.49 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非常高，使可以产生足够的阻吓作用。（第 11.22 段）

12.50 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，才应以判处监禁作为惩罚。（第 11.23 段）

12.51 应将法定权力赋予一个适合的执法机关，针对地产代理曾作出的作为或不作为以致违反建议中的法例，把其牌照暂时吊销、撤销及加以限制。无论法庭对地产代理施加什么其他刑罚，也应有权附加这项制裁方法。（第 11.24 段）

12.52 若有关执法机关根据建议中的法例向被告起诉或进行调查，只要被告能证明已采取所有合理步骤和已尽应尽的努力避免违法，或能证明违例原因是由于信赖他人提供的资料，而信赖该些资料又是合理的，便可引用“已尽其应尽的努力”作为辩护理由。（第 11.25 段）

12.53 应提供民事补救办法，以便那些在交易完成日期前购买物业的买家和二手买家，能就发展商和地产代理违反建议中的法例而蒙受损失的情况索取赔偿。违反建议中的法例的行为，应属法定侵权行为。另外，只有那些在交易完成日期前购买物业的买家和二手

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，至于准买家方面，即使他们能证明曾蒙受损失，也不会获得赔偿。（第 11.26 段）

12.54 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 11.27 段）

境外物业售楼书楼宇装置和装饰的说明样本

(境外物业适用)

楼宇的装置及装饰

1. 大厦外表
 - (a) 外墙

铺砌磁面石及采用树脂喷漆。
 - (b) 窗户

所有单位均安装 XX 国 XX 牌铝窗，配备单层玻璃 / 双层玻璃。
 - (c) 窗台

窗台面铺麻石。
 - (d) 门廊 / 露台

门廊 / 露台地面铺麻石。
2. 室内装饰
 - (a) 大堂主要入口

地下大堂入口的地台及墙身均铺云石，并装设钢质假天花。
 - (b) 升降机大堂

地台铺瓷砖，墙身及天花均髹上乳胶漆或铺墙纸。
 - (c) 内墙及天花

单位内墙及天花均髹上乳胶漆。
 - (d) 地板

客饭厅及睡房铺柚木地板，配木墙脚线。
 - (e) 浴室

墙身铺瓷砖至天花底，天花经批荡及髹上乳胶漆，地台铺瓷砖。
 - (f) 厨房

墙身铺瓷砖至天花底，天花经批荡及髹上乳胶漆，地台铺瓷砖。
3. 室内装置

- (a) 门
各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。
- (b) 浴室设备
装设洗面盆、坐厕、浴缸（1000 毫米×700 毫米）、花洒、冷热水喉掣、毛巾架、浴帘架、枱盥及厕纸斗。
洗面盆是 XX 国 XX 牌，坐厕是 XX 国 XX 牌，浴缸是 XX 国 XX 牌，花洒是 XX 国 XX 牌，冷热水喉掣是 XX 国 XX 牌。
- (c) 厨房
装设 XX 国 XX 牌不锈钢洗涤盆、煤气喉管、XX 国 XX 牌防火胶板面厨柜、XX 国 XX 牌冷热水喉掣。
- (d) 睡房
主人睡房及各睡房均有入墙衣柜一个。
- (e) 电话及天线
客厅、睡房及厨房均设有电话插座，客厅及主人睡房均设有公共天线插座。
- (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，各睡房一个）；全部电位装有漏电断路保护。
- (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
洗衣房内设洗衣机入水及去水位。
- (i) 自来水喉
外露铜质冷水喉及入墙铜质热水喉。
- (j) 空调装置／暖气系统
各单位有四部 XX 国 XX 牌空调器，分别放在主人房、睡房及客厅，或大厦装置 XX 国 XX 牌中央暖气系统／中央空调系统。

4. 保安设施

- (a) 每座大厦之主要入口／入口大堂设有保安处。
- (b) 地下大堂之入口大门装有对讲机系统及密码门锁。
- (c) 电梯内均设有闭路电视摄影机。

5. 其他

- (a) 升降机
每座大厦装设六部 XX 国 XX 牌升降机，各部升降机均直达各层。
- (b) 信箱
地下入口大堂设有不锈钢信箱。
- (c) 垃圾收集
每层均设有垃圾房及垃圾槽，地下设有中央垃圾房。
- (d) 测表（水表／电表／煤气表）
测表装置于大厦的机房内。

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，而该等代用材料跟原述材料属于同等的品质及水平。

回应谘询文件提出意见的人士／团体

文康广播司
立法局房屋事务委员会
加拿大置地有限公司
地政总署署长
行政局议员麦理觉，OBE，ISO，JP
房屋署署长
政府产业署署长
保柏测量师行
律政署民事检察专员
英国特许屋宇经理学会香港分会
美国加州梁福麟先生
美联物业
香港中文大学（工商管理学院）
香港中文大学（校长）
香港中华总商会
香港地产行政学会
香港房屋协会
香港服务业联盟
香港城市大学（法律学院）
香港城市大学（建筑学系）
香港律师会
香港理工大学（建筑及房地产学系）
香港理工大学（商业学系）
香港测量师学会
香港银行公会
香港总商会
消费者委员会
湾仔区议会
观塘区议会
Messrs Forsyte Saunders Kerman , Solicitors , United Kingdom
Mr Paul S Kent
Regalian Group of Companies , United Kingdom
（排名依笔划序）