

一九九七年九月二十五日  
(星期四)

**法律改革委员会发表**  
**境外未建成住宅物业售楼说明报告书**

法律改革委员会(下称法改会)今日(星期四)发表报告书,就遏止在香港宣传或出售的境外未建成住宅物业(俗称“住宅楼花”)的误导性售楼广告提出处理方法。

报告书载有法改会就境外未建成住宅物业售楼说明提出的最后建议,有关建议亦已反映社会人士对一九九六年九月发表的一份谘询文件所作的回应。法改会辖下境外未建成住宅物业售楼说明小组委员会主席黄英豪先生表示,境外住宅楼花的销售资料不尽不实的情况可谓五花八门。例如:大多数售楼书和广告没有订明有关物业可供入伙的日期,而物业未能如期竣工是其中一个最严重的问题。黄先生指出,虽然发展商或地产代理或会因须提供充足而准确的售楼资料而增加成本及有所不便,惟买家的权利亦须获得较佳的保障。

报告书所载的主要建议如下:

- 任何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,这规定不适用于由个人出售单一住宅单位的情况。
- 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,除非该广告中有提述在香港领有牌照的地产代理的名字及牌照号码,否则不得发表该类广告。不过,此规定不适用于由个人出售单一住宅单位的广告,以及并非在香港出售的境外物业的广告。
- 对于广告和售楼书(不属广告组成部分)所载的一切虚假或误导的资料,须由广告中提述的地产代理负上责任。
- 任何广告或售楼书若载有虚假或误导的资料,将属违反拟制定的法例。

- 须向准买家提供最新的售楼书，而提供售楼书是领有牌照的地产代理的责任。当物业首次推售时，售楼书内所有资料必须正确无误。
- 售楼书须有中文本。如售楼书的中文本与任何其他版本在意义上有分歧，买家可选用其适用的版本或其中部分。
- 售楼书须注明物业可供入伙的日期，和可以延期建成的理由。
- 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已付的所有按金及分期缴付的款项。
- 售楼书对楼字的装置和装饰的说明必须准确。
- 广告或售楼书如提及赠品和优惠（包括藉置业取得国籍）的资料必须准确而不含误导成分。
- 所有境外住宅楼花售楼书及广告，均须采用香港对实用面积所下的定义，而售楼书必须披露实用面积的资料。
- 应透过制定法例来落实所有建议。

报告书亦建议政府进行独立研究，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，可保障买家已付的所有按金及分期缴付的款项。

## **背景资料**

法律改革委员会于一九九三年十一月委任了一个小组委员会，专责研究住宅楼花的售楼说明事宜。小组委员会由前任香港城市大学法律学系罗德立教授担任主席，成员中有律师、建筑师、测量师和有关的专业人士。罗德立教授担任小组委员会主席四年多后于一九九七年七月辞去主席职务，现由黄英豪先生接任小组委员会主席一职。

小组委员会于一九九四年九月完成该项研究的首部分，即有关本港住宅楼花的售楼说明的研究，并将建议提交法改会。法改会接纳小组委员会提出的大部分建议，并以之为基础，

拟订了一份本地住宅楼花售楼说明的研究报告书。该报告书已于一九九五年四月发表。

小组委员会其后着手研究第二部分，即境外朱建成住宅物业(包括在内地的物业)的售楼说明的研究。一九九六年九月，小组委员会发表了一份详载小组委员会就上述论题提出的中期建议的谘询文件，以谘询公众的意见。