

## 法律改革委员会发表《本地已建成住宅物业报告书》

\*\*\*\*\*

法律改革委员会（法改会）今日（九月五日）发表一份关于买卖香港境内已建成住宅物业的售楼说明及其他签约前事宜的报告书。

法改会售楼说明小组委员会主席黄英豪表示现行法律对二手物业卖方所施加的披露出售物业详情积极责任，即使是有也极为有限，但在某些海外司法管辖区，卖方必须向准买家提供一些最起码的资料。黄英豪指出由于积极披露规定付之阙如，法改会借鉴外地经验，相信规定提供卖方资料表格是可取的做法。

黄英豪表示卖方资料表格会由卖方填写，并会载有在二级市场要约出售的单位的各种详情，其中包括了出售面积、管理费金额和有关设施的供应。卖方在市场放售其单位时，不论是否经由地产代理进行，均须备有卖方资料表格。

黄英豪表示报告书又建议给予二手已建成楼宇单位的买卖双方三个工作天的冷静期。他指出有时可能会出现买家被进取的地产代理或卖方说服而在判断失准之下签订合约的情况，设有冷静期，便可容许买家日后在认为完成交易并不符合自己的最佳利益时退出临时协议。他补充说利用冷静期来取消临时协议的一方，会被没收一笔相等于楼价某个指明百分率的款项。这项没收条文对于潜在的投机活动，可收有效阻吓作用。

法改会就二手市场所要约出售的物业而作出的主要建议如下：

- 为已建成住宅物业的买卖引入卖方资料表格。香港的有关专业团体应鼓励这个做法，而政府则只在卖方资料表格未能以此方式自愿引入的情况下才考虑订立法例，强制规定必须提供卖方资料表格。
- 政府如决定强制采用卖方资料表格，便应检讨《地产代理条例》，以协调卖方及地产代理的披露责任。
- 行政机关应考虑设立中央物业资料系统。
- 临时协议应载有一项标准条款，给予二手已建成楼宇单位的买卖双方三个工作天的冷静期。是项标准条款应透过法例而隐含于临时协议之中。

至于发展商在一手市场所出售的已建成住宅物业，法改会的主要建议如下：

- 就“货尾”单位（指首次在市场推出时尚未建成但建成时仍未售出的楼宇单位）而言，发展商须提供卖方资料表格和最近期的售楼说明书。至于建成后才首次在市场推出的楼宇单位，则无论什么时候也应备有最新的售楼说明书。售楼说明书内的所有资料，在已建成物业要约出售时必须准确无误。
- 出售面积的定义应予划一，以供售楼刊物之用，并应强制规定售楼刊物列明出售面积。
- 假如在签订临时买卖协议前没有视察权，售楼说明书应载有装置及粉饰的某些详情。
- 应规定发展商在售楼说明书内，准确地述明其截至售楼说明书印刷当日为止所知道的发展项目界线内土地的拟作用途。
- 所有关乎一手市场的建议均应透过立法来落实。

黄英豪补充说，法改会认为买家如能在进行交易之前以应有的谨慎态度行事便最能保障自己。有鉴于此，报告书建议政府推出宣传计划，教育公众在购买物业时有必要以应有的谨慎态度行事。

现有报告是法改会就住宅物业的售楼说明所进行的研究的第三部分。法改会就本地楼花的售楼说明作出的建议，收载于法改会一九九五年四月所发表的报告书，而就境外未建成住宅物业的售楼说明作出的最后建议，则于一九九七年九月发表。

报告书可向香港湾仔告士打道 39 号夏慤大厦 20 楼法律改革委员会秘书索取，亦可于互联网上查阅，网址：  
<<http://www.info.gov.hk/hkreform>>

完

二〇〇二年九月五日（星期四）