

香港法律改革委员会

报告书

本地已建成住宅物业： 售楼说明及签约前事宜

摘要

（本摘要是报告书的纲要。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>。本摘要所列出的段数是报告书中的段数。）

导言

背景及研究范围（第 1-3 段）

1. 1992 年 6 月，当时的律政司及署理首席大法官把规管未建成物业准买家所得保障的法律交由法律改革委员会（法改会）研究，所针对的问题是售楼资料或详情不完备或具误导性。小组委员会于 1992 年 11 月成立，首先研究的是本地住宅楼花的售楼说明，然后则为境外未建成住宅物业的售楼说明。

2. 法改会于 1995 年 4 月就本地住宅楼花的售楼说明发表建议（“第一份报告书”），然后又于 1997 年 9 月发表关于境外未建成住宅物业的报告书（“第二份报告书”）。关于这项研究工作，法改会原来的研究范围仅限于未建成住宅物业，但在研究过程中，法改会发觉有理由扩大研究范围，把香港境内已建成住宅物业的售楼说明及签约前事宜也纳入其中。扩大研究范围的主要原因如下：

- **公众反应** 当小组委员会于 1994 年 4 月发表关于本地住宅楼花的谘询文件之时，公众的反应是大力要求对已建成住宅物业的售楼说明施行相类的管制。
- **划一各种适用于已建成物业及未建成物业的标准事属可取** 法改会在第一份报告书中就本地住宅楼花作出多项建议。假若该等建议之中，有些只适用于未建成物业而不适用于已建成物业，便会出现不规则的情况。举例来说，第一份报告书建议对未建成物业的楼面面积量度方法采用划一定义。假若这些量度方法不扩及适用于发展商所要约出售的已建成物业，便会造成混乱局面。

- **一手已建成楼宇单位供应量增加** 在市场上要约出售的一手已建成住宅单位的数目现正日益增多。这些楼宇单位虽然“已建成”，但要约出售的形式却犹如尚未建成一样，两者差别不大。准买方未必有机会查看个别楼宇单位，一般都只能参观一个或以上的示范或模拟单位。就像未建成物业的情况一样，准买家主要也是信赖售楼说明刊物所载的资料。如果未建成物业的买家是受到保障，那么这些已建成物业的买家所得到的保障，似乎没有理由要较前者为少。

3. 有鉴于此，1996年3月当时的律政司及首席大法官把以下事项交由法改会研究：

“现行法例为有意购买和已购入香港境内的已建成住宅物业人士所提供的保障，在关于签约前的任何事宜和售楼说明的规定方面，应否更改？若是应该的话，又应如何更改？”

研究范围（第4段）

4. 这是法改会研究工作的第三部分，研究范围涵盖了与出售香港境内已建成住宅物业有关的售楼说明及其他签约前事宜。所谓“签约前”事宜，是指在签订合约前（即签订正式买卖协议前）的任何买卖事宜。未建成楼宇单位多数是由发展商出售，已建成住宅物业则有所不同，是由发展商在一手市场出售或由业主在二级市场出售（第4段）。

5. 本研究的范围除涵盖发展商在一手市场要约出售的已建成住宅物业外，也涵盖私人卖方在二级市场要约出售的已建成住宅物业（第12段）。

谘询文件（第15-16段）

6. 小组委员会于2001年1月8日以谘询文件的形式发表其中期报告书（“谘询文件”）。谘询文件列明小组委员会就如何改善与出售香港境内已建成住宅物业有关的售楼说明及其他签约前事宜所作的中期建议。谘询期于2001年3月31日结束，有提出意见的个人和团体名单见于附件I，而基于所接获的各种意见，原先的中期建议已有作出多项修订。小组委员会在作出其最后建议时，尽量在各种互相冲突的利益之间取得平衡，并以改善对消费者的保障作为其整体目

标。那就是说，小组委员会认为如果在某些问题上有互相冲突的意见，解决方法应以加强消费者的权益为着眼点，而这种做法在本报告书中有所阐述。

“已建成住宅物业”的定义

建议 1

我们建议“已建成住宅物业”应指已根据《建筑物条例》获发占用许可证的住宅单位；如属房屋委员会居者有其屋计划，则指已获房屋署署长发出楼宇落成证明书的住宅单位。这定义若引用于获豁免的新界屋宇和房屋委员会所要约出售的租者置其屋计划单位，即应作出适当的修改。

第 I 部—— 二手市场

第 1 章 适用于二手市场的通则

7. 在二手市场中，由于卖方主要属个人身分，所以有售楼说明书提供的机会可说是绝无仅有。有鉴于此，我们探讨其他向私人卖方施加积极责任的方法。除了考虑引入卖方资料表格（vendor's information form）的可行性之外，我们也研究是否可在临时协议中加入某些标准条款（第 1.2 段）。

规管保障二手市场买家的现行法律概览

8. 本章对规管保障二手市场买家的现行法律作出简单介绍，目的在于试图探讨现行法律是否足以保障买家。本章所涵盖的内容包括了失实陈述、违反合约、欺诈行为（计有以欺骗手段取得财产或金钱利益、串谋诈骗和实质的欺诈罪）及《商品说明条例》（第 362 章）（第 1.1-1.17 段）。

《地产代理条例》（第 511 章）现时订有的披露规定（第 1.18-1.20 段）

9. 根据《地产代理条例》第 36(1)条，地产代理须就有关物业向买家提供某些资料。这些资料的性质是由规例订明。《地产代理常

规（一般责任及香港住宅物业）规例》第 3(1)条及附表故此订明地产代理必须提供以下资料：

- 注册于土地注册处的当时的拥有权及有效的产权负担的详情
- 物业的楼面面积（如有资料的话，须填写差饷物业估价署或土地注册处所提供的实用面积）
- 物业的落成年份
- 用途限制
- 政府租契的未到期及任何续期权利
- 如行将批给政府租契，则该新租契的年期
- 卖方就已知结构上的增建或改建以及修复、补救、修葺或改善作出的陈述

10. 物业代理须负责收集这些物业详情，但卖方就结构上的改建及修葺作出的陈述除外。卖方本身并无责任必须填写卖方的陈述。他可选择填写卖方的陈述，而即使他有填写卖方的陈述，所提供的资料也仅限于“就卖方所知道”的资料。如果卖方不知道有结构上的改建或修葺，他当然是会就自己所知者而填写卖方的陈述。

11. 如果地产代理所提供的物业详情错误，地产代理可以自己已尽一切应尽的努力作为免责辩护。虽然《地产代理条例》可增加交易的透明度，为买家提供更多售楼资料，但仍未能向买家提供满意的最终保障。

卖方披露责任付之阙如（第 1.21 段）

12. 从以上的现行法律概览可清楚见到，二手物业的卖方在披露其放盘物业的详情方面所须承担的积极责任，即使是有也极为有限。在二手买卖之中，并无由卖方编制的售楼说明书可言。当然，卖方有责任在临时协议中提供与物业有关的基本资料，但临时协议的内容有欠划一。如果买家是在签订临时协议之后才取得足够的物业资料，这样对买家来说帮助并不大。

第 2 章 由卖方披露资料

卖方资料表格（第 2.3-2.12 段）

13. 鉴于并无向卖方施加的积极披露规定，小组委员会便在谘询文件中提出引入卖方资料表格的做法。卖方资料表格会由卖方填写，并会载有卖方在二级市场要约出售的单位的各种详情。卖方在市场放

售其单位时，不论是否经由地产代理进行，均须令卖方资料表格成为可备。

14. 卖方资料表格并非新意念。多个海外司法管辖区已有采用或已建议采用卖方资料表格或同等表格，英格兰及威尔斯、爱达荷州（美国）、维珍尼亚州（美国）和安大略省（加拿大）都是个中实例。

向卖方施加积极披露责任的四种做法（第 2.13-2.15 段）

15. 据这些海外实例所示，向卖方施加积极披露责任的做法可有四种之多：

- 采用纯属自愿性的卖方资料表格（例如英格兰及威尔斯律师公会所建议引入的法律资料表格）
- 采用法规所订的强制性卖方资料表格（美国爱达荷州即属实例之一）
- 采用一种属法定性质的灵活做法（美国维珍尼亚州便是采用这种做法）。根据维珍尼亚州的《住宅物业披露法案》，业主可向买家提供住宅物业卸责陈述或住宅物业披露陈述。住宅物业卸责陈述明业主对物业的状况不作出任何陈述或保证，而买家会按物业的“现有状况”接收物业。
- 实施地产代理实务守则（安大略省正是采用这种做法）。根据《安大略省地产议会道德守则》第 11 条，议会的成员（即地产经纪或营业员）应考虑要求卖家填妥并签署一份卖家物业资料陈述书。如果卖家拒绝或未能填写该份陈述书，则应在协议中述明此事。上述陈述书并非法定表格，而只是为地产经纪及营业员订明的实务守则的一部分。

公众对引入卖方资料表格的意见（第 2.16-2.17 段）

16. 在应否就二手市场的已建成楼宇单位引入卖方资料表格这一问题之上，公众对谘询文件的反应分歧很大。赞成引入卖方资料表格者认为透过向卖方施加积极责任，规定卖方须在签署临时买卖协议前披露有用的买卖资料，有关建议一般来说是可加强消费者的权利。对引入卖方资料表格的建议表示反对者所持的主要论点是该等建议会拖长交易时间和增加交易费用。业主未必会掌握足够资料以填写卖方资料表格，又或者会在寻找所需的物业详情作填写卖方资料表格之时遇到困难。此外，又有人担心引入卖方资料表格可能会令二级市场已建成单位的买卖受到过度规管。

17. 我们认为将卖方资料表格理解为一个昂贵而又费时的计划是错误的看法。由于只须拟备卖方资料表格的正本一份，拟备表格的费用应该只占交易全部费用的一个小比率。此外，卖方资料表格所需资料大部分均可在各有关注册部门轻易取得，要找出必要资料也应该不会过于费时，而现代科技进步，亦令已注册的物业资料的查册工作较前容易。举例来说，差饷物业估价署已有为市民提供关于楼龄及楼面面积的物业资讯服务（第 2.23 段）。

18. 有部分回应者又认为卖方资料表格可能会拖慢交易。假若有地产代理临门，向卖方表示有现成的准买方属意其单位，那么情况就可能确是如此，因为如果卖方资料表格尚未拟备，磋商是无法展开的。我们明白有此忧虑，但认为交易若真的有所延误，卖方与买家反而会有更多时间对交易详加考虑（第 2.24 段）。

19. 《地产代理条例》（第 511 章）已载有规定，要求地产代理就物业提供某些基本详情。第 511 章是将提供物业详情的基本责任加诸地产代理，而建议引入的卖方资料表格则将这个责任转移给卖方。我们认为披露物业详情的基本积极责任，应由卖方而非地产代理肩负（第 2.25 段）。

卖方资料表格应属自愿性抑或强制性？（第 2.50-2.56 段）

20. 谘询文件是建议采用一种分两期进行的温和做法，订出期限来让市场先自愿试行采用卖方资料表格计划，然后在期限完结之时，由行政机关决定是否需透过立法来施行强制性的计划。从公众对谘询文件的回应来看，公众是支持自愿计划的，但也有部分回应者对业界自愿采用卖方资料表格而令此成为市场惯常做法能否成事表示怀疑。他们认为一开始就应透过立法，令卖方资料表格成为强制性的措施。

21. 对于就回应小组委员会的谘询文件而表达的各种意见，我们已详加考虑，所得的结论是就二手物业的买卖而言，卖方资料表格应采用自愿的形式，最少在初期来说是应这样做。在作出这个结论之时，我们已有考虑二手市场买卖通常是涉及私人此一事实。卖方和买家所处的形势通常没有强弱之分，这与卖方是公司形式的发展商的情况不一样，故此并无多大需要订立条文来保护弱者，令其不受强者欺凌。二手市场中的个别卖方所可动用的资源，很可能会比在一手市场出售楼宇单位的发展商少得多，所以个别卖方可能不愿意花费力气填写卖方资料表格。强制性的计划需要长时间来完成立法程序，自愿计划却不一样，会比较灵活，而且可以迅速落实。如果是推行卖方资料表格的话，精明的买家自会要求卖方提供卖方资料表格。假若卖方无法提

供，那么不管理由是什么，精明的买家也会怀疑是否适宜继续进行交易。我们相信透过这种方式，市场力量是可使卖方资料表格为人所接受的。

22. 不过，假若卖方资料表格未能如预计那样成为市场惯常做法，我们不排除有可能在稍后阶段采用强制性的计划。我们认为让市场自愿试行计划是可取的做法，因为推行自愿计划所得的经验会有助行政机关作出理性的决定，决定应否推行强制性的计划，并在已决定应予推行之时，决定推行的方法。

23. 有一名回应者在谘询期间建议旧建筑物单位的业主应获豁免，不受任何强制性的卖方资料表格计划规管。该名回应者指出这些单位的楼价可能会较低，业主的经济环境也可能会较差。此外，旧建筑物的建筑图则并不容易取得，有时还会下落不明。我们同意此一看法，但希望在此言明一点，那就是如果在稍后阶段，推行强制性的卖方资料表格计划被认为可取，这计划对于较旧的建筑物是否可行，便应由行政机关作进一步考虑。

建议 2

我们建议就二手市场已建成住宅物业的买卖引入卖方资料表格。香港的有关团体应获鼓励以使卖方资料表格在不久的将来成为市场惯常做法。政府应在稍后阶段监察情况。除非届时已确立上述市场惯常做法，否则政府应订立法例，强制规定必须提供卖方资料表格。

我们建议卖方在市场放售其单位（不论是否透过地产代理进行）时，应提供卖方资料表格，而建议引入的卖方资料表格最低限度应载有以下的警告条款及物业详情：

警告条款

- 卖方资料表格仅为与物业有关的资料的摘要。
- 卖方资料表格并无解释所有事宜，买家应寻求法律意见。
- 在卖方资料表格填妥的日期后，情况可能已经有所改变。
- 买家作出购买要约前，应视察有关物业。
- 卖方资料表格未有说明物业的修葺及实体状况。买家应视察有关物业，并征询专业顾问的意见。
- 买家作出购买要约前，应确保可获提供所需贷款。

- 卖方资料表格为法律文件，卖方须对其准确性负责。

物业详情

- 《地产代理条例》第 36(2)(a)至(g)条所描述的资料。
- 出售面积的详情。
- 卖方所知的关于服务设施供应情况的资料(例如水(咸水/淡水)、电、气体(注明类别)及排水系统)。
- 当月的管理费。
- 尽可能述明地租的金额。
- 卖方所接获的来自政府、管理处或任何有关当局的要求业主分担开支通知。
- 是否有业主立案法团，如果是有的话，注明其名称及管理公司的名称。
- 卖方所知悉的任何影响物业的待决申索。
- 一项陈述，表明卖方会在买卖完成后离开有关物业并交出空置管有权，而有关物业随后即不受按揭约束和不连租约。如果是连租约的话，则应列明租约的条款。
- 如有使用化粪池的话，则言明此事。
- 卖方是否正根据授权书行事。

我们建议卖方如知悉资料在卖方资料表格拟备后有所改变，则应将资料更新。

我们建议政府如决定强制采用卖方资料表格，则政府应着手检讨《地产代理条例》，以协调卖方及地产代理的披露责任。

中央物业资料系统 (第 2.58-2.60 段)

24. 现时，不同类别的物业资料是由不同的政府部门负责提供。我们认为有需要设立一个单一的政府组织整理此等各类物业资料，以便公众可在同一地方予以取览。

建议 3

我们建议行政机关应考虑对设立中央物业资料系统此一做法加以探讨。在考虑之时，行政机关应研究如何能让发展商在物业的一手交易阶段，把日后填写卖方资料表格所需的资料加入中央物业资料系统。

第 3 章 临时协议中的标准条款

保障买楼自住人士的标准条款（第 3.2-3.6 段）

25. 在香港，律师通常是在买卖双方签订临时协议后才聘任的。由于临时协议是在未经律师审阅和提供意见的情况下签订的，当中条款可能不符合买家的最佳利益。本章所研究的是临时协议应否包括某些标准条款。假若临时协议载有对买家有潜在利益的标准条款，买家便可享有额外保障。

冷静期（第 3.7-3.16 段）

26. 在澳大利亚维多利亚省，买家享有三天的冷静期。买家如在冷静期内行使撤销合约的权利，必定会被没收一笔款项，金额为 100 澳元或楼价的 0.2%（以金额较高者为准）。在某些情况下，三天冷静期的规定并不适用，例子之一是物业的价值超过 250,000 澳元。

27. 赞成在二级市场推行冷静期的论点有好几个。第一，有可能会买方被进取的地产代理或卖方说服而在判断失准之下签订合同的情况。有冷静期之设，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。第二，在香港来说，买家未有参考法律意见即签订临时协议是常见的做法。冷静期提供机会给买家，让买家在作进一步行动之前先求取专业意见。第三，冷静期给予买家时间，以确保资金筹措妥当，交易可继续进行。

28. 谘询文件的部分回应者对于是否需要设定冷静期表示怀疑，理由是现时已有机制让订立临时买卖协议的双方选择退出交易。我们的看法是，虽然临时协议普遍有采用有关的现有条款，但对所有临时协议施加一项通用的规定仍有可取之处，因为这样做可避免出现混乱局面，也有助于令买卖双方得知自己的权利和义务。另外一点是买卖双方是可以协议把容许退出交易的现有条款删掉，但对于所建议采用的订明有冷静期之设的标准条款，他们却不可以选择不予履行。

29. 反对冷静期的另一主要论点是冷静期会助长投机买卖，但我们认为订立条文规定没收一笔金额为楼价某个指明百分率的款项，会

对潜在的投机买卖收有效阻吓作用。我们知悉类似安排，对预售在同意方案下的未建成住宅单位曾取得理想的阻吓投机买卖效果。

30. 大部分回应者均认为所建议设定的冷静期应对买家和卖方同样适用。他们的论点是合约精神在乎公平不偏，故此各方的利益都应受到同一保障。我们赞同这个论点，已对原先建议作出修改，以令所建议设定的冷静期对交易的各方均同样适用。

31. 我们知悉在澳大利亚维多利亚省，冷静期并不适用于价值高于 250,000 澳元的物业。我们认为没有充分理由要如澳大利亚模式般作出限制，只让平价物业买家独享冷静期的好处。

32. 关于冷静期的长短，我们认为冷静期应该短而实际，可在澳大利亚模式下的三整天及同意方案下的三个工作天之间作一选择。经权衡轻重后，为求与同意方案一致，我们赞成冷静期应为三个工作天。对于买家来说，三个工作天应足以令其肯定自己仍然有意继续进行交易。

建议 4

我们建议二手已建成楼宇单位的临时买卖协议中应载有一项标准条款，给予卖方和买家三个工作天的冷静期。如在冷静期内行使撤销临时协议的权利，选择撤销的一方须被对方没收一笔相等于楼价 5%的款项或临时订金（以金额较低者为准）。在冷静期内，双方均无权将物业转售。

应以何种方式把标准条款加入临时协议之中？（第 3.40-3.41 段）

33. 小组委员会大多数成员均认为应透过法例令冷静期成为临时协议的隐含条款，但有少数成员却认为应采用自愿的形式。我们同意小组委员会大多数成员的看法，赞成透过法例把适用的隐含条款加入临时协议之中，且不得订立合约条款令此隐含条款不适用。

建议 5

我们建议容许买家有三天冷静期的标准条款，应透过法例而隐含于二手已建成住宅物业的临时买卖协议之中，且不得订立合约条款令此隐含条款不适用。

第 II 部——一手市场

第 4 章 适用于一手市场的通则和售楼说明书的提供

适用于一手市场的通则（第 4.4 段）

34. 一手市场的已建成单位，是指那些因获发给占用许可证而变为“已建成”的未建成单位。发展商要约出售这些单位的方式，与要约出售尚未建成的单位的方式大致相同。本会第一份报告书曾就改善售楼详情的质素及其他与本地未建成楼宇单位有关的事宜作出多项建议。这些建议大部分着眼于售楼说明书的内容。我们认为其中有多项建议经必要的修订后，可扩大而涵盖本地一手市场的已建成楼宇单位。

为已建成的一手楼宇单位提供售楼说明书（第 4.5-4.16 段）

35. 我们建议应规定发展商就“货尾”单位（指首次在市场推出时尚未建成，但因占用许可证发出后仍未售出而变为已建成楼宇单位者）提供卖方资料表格和最近期的售楼说明书。那就是说，发展商可再次使用楼宇单位以未建成楼宇单位形式在市场推出时所用的售楼说明书，内容无须更新，因为最新的售楼详情可由卖方资料表格提供。至于在占用许可证发出后才首次在市场推出的已建成楼宇单位，则无论什么时候也应备有最新的售楼说明书。我们认为对于首次在市场推出的楼宇单位来说，提供售楼说明书是必须遵从的规定。

建议 6

我们建议就“货尾”楼宇单位（即首次在市场推出时尚未建成，但在占用许可证发出后却仍未能售出者）而言，发展商应提供卖方资料表格和最近期的售楼说明书。至于在占用许可证发出后才首次在市场推出的已建成楼宇单位，则无论什么时候也应备有最新的售楼说明书。发展商必须在一开始要约出售已建成物业之时，即提供售楼说明书（如适用的话，亦须提供卖方资料表格）。售楼说明书（如适用的话，亦包括卖方资料表格）内的所有资料，在楼宇单位首次在市场推出时必须准确无误的。

建议 7

我们建议如在印刷售楼说明书至买卖物业期间，售楼说明书的资料有重大更改，便应在售楼说明书或价目表的附页中说明。

建议 8

我们建议在某些情况下发展商可向有关当局申请豁免遵从制备售楼说明书的规定。举例而言，假若买家向发展商购入整批单位而又无意将其中任何单位转售给公众，发展商便无须就该等单位制备售楼说明书。发展商在申请豁免时须一并提交一份买家声明不会在指定期限内将单位转售的承诺书，而该段期限的长短，则由政府决定。

建议 9

我们建议发展商所须负的提供售楼说明书责任，应同样适用于在已建成住宅物业首次发售时向发展商购入整批涉及分层契业权单位的人。

售楼说明书以外的广告（第 4.17-4.18 段）

36. 物业的宣传往往采用报章广告及电台或电视广告的形式。将关于售楼说明书的所有披露规定应用于其他广告宣传方式，显然是不可行的。为确保买家不会倚赖在这些广告内提供的有限售楼资料，我们建议应当忠告买家参阅载有较详尽物业资料的售楼说明书（如适用的话，亦包括卖方资料表格）。

建议 10

我们建议如发展商自行或透过地产代理利用售楼说明书以外的方式以广告推售本地已建成住宅物业，则广告应当忠告买家参阅售楼说明书（如适用的话，亦包括卖方资料表格），而广告内所提供的资料必须与售楼说明书（如适用的话，亦包括卖方资料表格）内所提供者相符。

第 5 章 发展商所应采用的楼面面积量度方法

引言（第 5.1-5.2 段）

37. 现时量度楼面面积的方法主要有两种：建筑面积及出售面积。现时并无法例规定必须在售楼刊物中披露所采用的量度方法，但法改会的第一份报告书和第二份报告书，均有就在出售未建成楼宇单位时披露楼面面积的量度方法一事作出建议。

出售面积（第 5.3-5.5 段）

38. 现时有一个量度出售面积的认可方法。第一份报告书曾建议为所有本地住宅楼花的出售面积采用一个划一定义。法改会亦曾建议这个划一定义应在售楼刊物中强制使用和披露。我们认为这些建议亦应扩及适用于一手市场的本地已建成住宅物业。

建议 11

我们建议在一手市场要约出售的本地已建成住宅物业方面，“出售面积”就被墙壁包围的单位而言，应指该单位的楼面面积（包括任何露台及阳台的楼面面积），而该楼面面积须由该单位的围墙外侧开始量度（但如该等围墙将两个毗连单位分隔，则须由该等墙壁的中间位置开始量度），范围包括该单位的内部间隔及支柱，但不包括该单位的围墙以外的公用部分。但如任何围墙是紧连公用地方，则该等围墙的整个厚度亦须包括在内。

建议 12

我们建议就在一手市场要约出售的本地已建成住宅物业而言，“出售面积”应具有下述涵义：

- (1) 就任何阁楼而言，应指该阁楼的楼面面积，而该楼面面积是由该阁楼的围墙内侧开始量度；
- (2) 就任何不伸展至单位的地板水平的窗台而言，应指该窗台的面积，而该面积是由该窗台的围墙或玻璃窗外侧开始量度以及由该窗台与下达至单位地板水平的墙壁相接的一点开始量度，但不包括该墙壁的厚度；

- (3) 就任何泊车位而言，应指该泊车位的面积，而该面积是由该泊车位的界线或围墙（视属何情况而定）内侧开始量度；以及
- (4) 就任何庭院、平台、花园、平屋顶或天台而言，应指该庭院、平台、花园、平屋顶或天台的面积，而该面积是由其边界内侧开始量度；如边界由墙壁组成，则由墙壁内侧开始量度。

我们亦建议假如物业包括任何纳入“出售面积”定义之内的项目（例如阁楼、窗台、泊车位、庭院、平台、花园、平屋顶或天台），该等项目的出售面积应在售楼刊物中逐一列明和分别说明。

建议 13

我们亦建议：

- (1) 上述出售面积的定义，应获认可为在所有本地已建成住宅物业售楼刊物中须予采用的出售面积的划一说明方法；
- (2) 出售面积应载入售楼刊物内；以及
- (3) 获豁免计算在建筑面积之内的面积，不应计算在个别单位的出售面积之内。

不过，如果获豁免计算在建筑面积之内的面积是位于单位的围墙范围以内，并且是供单位的占用人专用，则在计算单位的出售面积之时，这些面积亦可计算在内。

建筑面积（第 5.6-5.8 段）

39. 虽然发展商必定在售楼说明书内述明单位的建筑面积，但建筑面积一词未有划一定义。建筑面积主要是指出售面积另加公用地方及公用设施的份数。现时不同的发展商各自采用不同的公用地方比率，故此造成甚为混乱的局面。

40. 虽然我们认为应划一建筑面积的定义，但我们觉得最终的目标是大家共用出售面积为计算基准。

列举最低价格（第 5.9-5.10 段）

41. 发展商在广告及售楼说明书内列举要约出售的单位的最低价格是惯常的做法，故此经常会出现例如“每平方呎 X 元起”或“每平方米 Y 元”之类的字句。建筑面积必然是计算这些价格时所使用的楼面量度法，因为以建筑面积计算所得的最低价格会较以出售面积计算所得者为低，令人有物业价廉物美的印象。我们认为长远的目标，应当是所列明的最低价格是单以出售面积为基准计算所得的价格。不过，如果发展商希望另外再列举以建筑面积为基准计算所得的最低价格，发展商仍是这样做。我们认为提供给买家的资料是愈多愈好。

第 6 章 发展商所要约出售的已建成单位的披露规定

楼面平面图（第 6.2-6.5 段）

42. 我们认为第一份报告书就本地未建成物业的楼面平面图所作的建议，全部同样适用于发展商出售已建成单位的情况。然而，规定必须在售楼说明书内加上附注，提醒买家正式买卖协议中有标准条款订明楼价会因应出售面积变更（因修订建筑图则所致）作出调整，并不适用于已建成单位。

建议 14

我们建议：

- (1) 售楼说明书应载有楼面平面图，而该等楼面平面图应：
 - (a) 列明个别单位的外围尺寸；
 - (b) 按比例绘制并须合理地可阅；
 - (c) 分别显示非典型的楼层、入口楼层及天台；
 - (d) 显示停车位的位置、数目及最小尺寸；
 - (e) 显示建筑物的方位及出入口的位置；
 - (f) 显示结构墙；及
 - (g) 显示单位内任何会显著影响买家合理地享用物业的已知情况，例如喉管外露。

- (2) 售楼说明书亦应载有：
- (a) 附表，列明单位的出售面积及下列项目的出售面积：建筑物内的窗台、天台、平屋顶范围、露天庭院和建筑物内的空调装置等；及
 - (b) 一项附注，表明高层单位的内部面积也许会较低层单位的内部面积稍大（如情况确是如此的话）。
- (3) 最新获批准的建筑图则核证副本，应于正常办公时间在售楼办事处供免费查阅。
- (4) 发展商应有法律责任在交易完成时，将认可人士所提供的出售面积告知买家。

装置及粉饰

建议 15

我们建议假如在签订临时买卖协议前没有视察权，售楼说明书应：

- (i) 最低限度载有法律谘询及田土转易处通函第 40 号（LACO CM 40）附录 XII B 所述明的关于装置及粉饰的细节；
- (ii) 载有关于所供应的冷气机的说明以及关于空调装置的说明（例如空调装置的位置）；及
- (iii) 载有所供应的冲厕水／污水处理装置的资料，包括该等处理装置的维修资料。

售楼说明书亦应述明所拟使用的装置及粉饰的品牌和原产地。

此外，售楼说明书也应登载装置及粉饰的照片。

中英文版本出现分歧（第 6.15 段）

建议 16

我们建议假如售楼说明书所载的装置及粉饰规格中英文版本出现分歧，买家可选择倚据其中一种语文版本。

模拟单位（第 6.16-6.18 段）

43. 在第一份报告书中，法改会认为规定发展商建造模拟单位是不合理的，但如发展商选择设置模拟单位，该等单位就必须准确反映所拟使用的材料。

建议 17

我们建议假如在签订临时买卖协议之前没有视察权，但有模拟或示范单位提供，则其中至少一个单位的模拟状况应在各方面准确反映实际单位，包括质素及尺寸。发展项目的认可人士应对该等模拟单位的规格附表加以核证，而发展商则应有责任备存经核证的附表的纪录。

位置图则及发展蓝图（第 6.19-6.22 段）

44. 售楼说明书内的位置图则及发展蓝图，是公用设施及物业周遭环境方面的主要资料来源。

建议 18

我们建议：

位置图则

- (a) 所有售楼说明书均应提供位置图则。位置图则应载有有关附近环境的显著特色（例如公园、泳池、垃圾收集站等）的最新资料。
- (b) 截至售楼说明书印刷当日为止的最新分区计划大纲图的日期及档号，应在所有售楼说明书内注明。此外亦应载有一项附注，说明分区计划大纲图可能会有修改，而截至售楼说明书印刷当日为止的最新分区计划大纲图，于正常办公时间在售楼办事处可供免费查阅。

发展蓝图

所有售楼说明书均应提供按比例绘制的发展蓝图，其内容应包括公用设施（如可能的话，亦应注明其完成日期）、在发展项目界线内的未开发土地及其拟作用途及批准用途和所采用的比例。售楼说明书所提供的发展蓝图应为截至售楼说明书印刷当日为止的最新获批准的图则。公用康乐设施的预计完成日期，应在发展蓝图上注明。

土地用途

- (a) 如政府租契载有特定契诺规定发展商将发展项目界线以内或以外的土地拨作特别用途，发展商应在售楼刊物内准确地述明该等特别用途。
- (b) 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。
- (c) 除政府租契条款规定须拨作特定用途的土地外，不应规定发展商披露发展项目界线以外土地的拟作用途。
- (d) 如发展商选择在售楼刊物内披露任何有关发展项目界线以外土地的用途的资料，所披露的资料必须准确无误（以物业推出发售当日为准）。

具误导性的艺术图像（第 6.23-6.26 段）

建议 19

我们建议任何形式的艺术图像均应令人对物业发展项目的环境留下准确的印象。

会所及公用设施的管理（第 6.27-6.28 段）

45. 售楼说明书通常载有关于会所及公用设施的简介，但甚少提及由谁人负责管理这些设施的日常事务。

建议 20

我们建议售楼说明书应提供下述关于发展项目的会所及其他设施的详细资料：

- (i) 它们是否属于公用设施；
- (ii) 它们由谁人拥有；
- (iii) 它们由谁人负责管理；及
- (iv) 管理协议的期限。

完成日期

买卖完成日期及交吉日期（第 6.32-6.33 段）

46. 这两个日期的重要性在于它们让买家知道何时必须支付楼价余款以及何时可以取得物业的管有权（俗称“收楼”）。买家可参照这两个日期来订下搬迁及财务计划。

建议 21

我们建议所有售楼说明书均应述明买卖完成日期及交吉日期。这些日期无须以日历中的实际日期表达，而可以藉参照某段时间表达，例如由签署正式买卖协议时起计的一段时间。

我们建议假如任何付款条款是取决于某宗偶发事件（例如签立转让契），售楼说明书或价目表应述明该宗事件发生的日期。

原买家向二手买家转售（第 6.34-6.35 段）

47. 转售所经程序及发展商为取消原有协议而收取的行政费，往往没有在售楼说明书内清楚述明。

建议 22

我们建议假如发展商在业权由原买家转让予二手买家或买卖协议取消时收取任何费用，该等费用的金额以及转让程序均应在售楼说明书内清楚述明。

确认人售楼的风险（第 6.36-6.39 段）

48. 如果一个已建成单位在原有交易完成之前转售予二手买家，所有二手买家均会以“确认人”身分在转让契上签署，而该单位的法定权益会由发展商直接转移至一连串二手买家中的最后一人。这当中的风险是一连串二手买家中的最后一人，可能会因上手确认人违约而未能取得物业的妥善业权。

49. 我们相信为保障二手买家，律师会应考虑由律师作为中间人而代为托管转售物业楼款的做法，并且发出执业指引，规定律师提醒买家注意确认人售楼的固有风险。

50. 我们认为地产代理监管局应规定地产代理提醒买家注意确认人售楼所涉及的风险。

财务安排（第 6.40-6.41 段）

51. 就本地已建成住宅物业而言，发展商通常规定交易必须在签署临时协议后五星期内完成。因此买家在安排按揭融资方面会有一些压力。基于这个原因，售楼说明书就银行及其他财务机构所提供的按揭贷款的条款，向买家提供充分的资料的做法会是符合买家的最佳利益。

建议 23

我们建议：

- (a) 如发展商在任何售楼刊物或广告内列举多间提供初步融资的银行，售楼刊物应简述此等银行所提供的融资计划。如有注明利息，则利息应按年利率计算。
- (b) 如发展商独自安排融资或提供融资以填补其他贷款的不足，有关该等融资的细节及年利率均应在售楼刊物披露。
- (c) 如发展商提供初步融资但其后安排替代融资，售楼刊物应告知买家替代融资的费用可能会转嫁给他们。

就逾期支付楼价所收取的利息（第 6.42 段）

建议 24

我们建议根据正式买卖协议就逾期支付的任何部分楼价收取的年息，应在售楼说明书内述明。

冷静期（第 6.44-6.45 段）

52. 根据现行的法律谘询及田土转易处规则，购买同意方案楼宇单位的人士，必须在签署临时协议后三个工作天内签署正式买卖协议。买家可退出临时协议，但楼价的 5%或临时订金（以金额较低者为准）会被没收。据我们所了解，这项法律谘询及田土转易处规则运作良好，我们相信它可适用于一手市场的已建成住宅单位。

建议 25

我们建议如临时协议在买卖方面具约束力，则买家在签署一手市场本地已建成住宅物业的临时协议后，应有权享有一段为期三个工作天的冷静期。在冷静期内，买家

可选择取消临时协议，但楼价的 5%或临时订金（以金额较低者为准）会被没收。

临时买卖协议（第 6.46-6.49 段）

53. 临时协议的条款通常令人难以明白临时协议究竟是否具约束力。因此，售楼刊物应清楚说明临时协议是否有意具约束力，方符合消费者权益。

建议 26

我们建议售楼说明书应述明临时买卖协议签署后有三个工作天的冷静期。售楼说明书亦应述明在冷静期内，买家可选择取消临时协议，但楼价的 5% 或临时订金（以款额较低者为准）会被没收。

签署临时协议前的视察权（第 6.50 段）

建议 27

我们建议如签署临时协议前并无视察权，则一手市场已建成住宅单位的买家在利用冷静期取消临时协议时，其临时订金不应被没收。

保养期（第 6.51-6.53 段）

54. 我们认为已建成单位的保养期应由转让契的日期起计。买家一经签立转让契，即成为其所购入单位的合法拥有人，故此保养期由转让契的日期起计，实属公平。

建议 28

我们建议售楼说明书应述明保养期的期限，并述明期限由何时开始计算。

承建商向发展商作出的保证（第 6.55-6.58 段）

55. 政府租契的大部分获批地人，多属发展商的附属空壳公司。有些发展商会在发展项目完成后将附属空壳公司清盘，以规避要将物业的欠妥之处修理妥善的法律责任。

建议 29

我们建议如发展商清盘，承建商向发展商所作任何保证的利益，应转予发展项目的业主立案法团或管理人。

我们建议，即使发展商与承建商之间的建筑合约有任何条款禁止将发展商向承建商索偿的权利转让，买家仍有权就单位的欠妥之处直接针对承建商采取法律行动。

56. 谘询文件曾有考虑规定发展商须提供足以补救欠妥之处的银行担保的做法。由发展商提供银行担保是个复杂的课题，事情是否可行也意见纷纭，所以我们决定将此事交由政府作进一步探讨。

公契

公契指引（第 6.64 段）

57. 目前，有关多层建筑物的管理的详细条文，载列于《建筑物管理条例》（第 344 章）的两个附表中，但第 344 章并无订定公契指引的条文，而政府是透过同意方案以行政措施去执行公契指引的。我们认为必须立法支持公契指引，因为公契指引现时只适用于同意方案物业。我们认为政府应成立建筑物管理工作小组，目的在于立法支持公契指引。

公契的重点条文（第 6.65-6.68 段）

建议 30

我们建议售楼说明书应述明公契的重点条文。重点条文一览表应列出公契中施加财务责任和涉及物业日常使用的条款。

公契中英文版本的提供（第 6.69 段）

建议 31

我们建议发展商应将公契的中英文版本存放于售楼办事处或律师事务所，于正常办公时间内供人免费查阅。售楼说明书应述明公契的中英文版本存放于售楼办事处或律师事务所，于正常办公时间内可供免费查阅。

斜坡维修（第 6.70-6.71 段）

58. 根据政府租契条款，毗邻建筑物的斜坡通常属建筑物的各个个别业主所有，而这些私家斜坡的维修，则属各个个别业主的责任。

建议 32

我们建议如有维修斜坡或其他范围的实际或潜在责任，售楼说明书中应清楚将此责任告知买家。售楼说明书亦应将印刷之时已收到的有关当局斜坡或其他范围修理及维修通知披露。此外，如政府租契列明有维修斜坡或其他范围的责任，则售楼说明书亦应将此责任述明。

维持公契条款不变的责任（第 6.72 段）

建议 33

我们建议如果未建成的发展项目是已有公契，则在发展项目日后建成并获发给占用许可证时，发展商应有责任维持公契条款不变。

政府租契的条件（第 6.73-6.78 段）

59. 第一份报告书就政府租契的条件作出了某些建议，我们认为该等建议可扩及适用于本地已建成住宅物业。

建议 34

我们建议售楼说明书须述明下述各点：

- (1) 获批准的建筑图则所述明的个别单位批准用途，连同载于政府租契或批地条件的用途限制；
- (2) 政府租契的原定年期及届满日期；
- (3) 政府租契所载的地租条文；及
- (4) 续期后的地租可能是建筑物的应课差饷租值 3% 的分摊款额。

售楼说明书亦应载有通知，说明政府租契会向买家施加各项财务责任，并提议买家就此事咨询其专业顾问。

这些财务责任包括：

- (a) 建造及维修行人隧道和行人天桥；
- (b) 建造及维修扶手电梯、楼梯和弱能人士专用升降机；
- (c) 维修斜坡、矮墙和挡土墙；
- (d) 维修私家露天地方和厕所；及
- (e) 维修私家路。

撮要翻译政府地契（第 6.79 段）

60. 我们认为可取的做法是由政府以浅白的中英文将政府租契撮要写出。

地租的分摊（第 6.80 段）

61. 有人曾投诉部分律师在代表买家行事时，在完成买卖之前并无查究地租是否已经清缴。我们认为律师会应鼓励律师将买家与卖方在物业转易时各自应缴付的地租的法律责任妥为分摊。

出售单位的价格和数目（第 6.81 段）

建议 35

我们建议所有要约出售的单位的价目表，应在临时订金支付或临时协议签订之前，由发展商或其地产经纪提供给准买家。我们建议如发展商在广告中宣称会要约出售某个数目的单位，该数目的单位应全部推出向公众发售。

杂项事务（第 6.82 段）

62. 第一份报告书就本地未建成楼宇单位售楼说明书所应收载的资料作出了多项杂项建议。我们认为应就本地已建成单位作出同样的建议。

建议 36

主承建商、认可人士及其所属商号

我们建议主承建商、认可人士及其所属商号的名称应于售楼说明书中披露。就此而言，认可人士指售楼说明书印刷时担任该职位的人。

建议 37

支付交易费的责任

我们建议售楼说明书如载有单位价格资料，应同时述明支付法律费用及印花税的责任谁属。

法律费用与印花税率

我们建议发展商应在买家要求下向买家提供有关法律费用费率（如有的话）与印花税率资料，而价目表或其他载有单位价格资料的售楼刊物亦应有附注，对此加以说明。

售楼说明书的印刷日期

我们建议售楼说明书应注明印刷日期。

取得管有权时的附加费用

我们建议售楼说明书应分项列明买家在取得其单位的管有权时所须支付的附加费用。如此等费用的确实款额未知，售楼说明书亦应披露买家有支付此等费用的义务。

通道权费用及须付予政府的许可证费用

我们建议凡属适用，售楼说明书应述明就食水供应或排水系统通过政府土地及／或通过位于政府土地上的泵房而须付予政府的通行权收费、许可证费用或宽免费用，以及就通道权或地役权而须付予毗连地段拥有人的费用或收费。此等费用或收费的款额，如已知晓，亦应述明。

建议 38

泊车位

我们建议，售楼说明书应载有对发展项目的泊车位的说明，列明供发售、租用的车位以及访客车位的数目。如发展商在售楼说明书印刷当日仍对任何此等事宜未有决定，售楼说明书亦应清楚述明此事。此外，售楼说明书中对泊车位的任何说明，对发展商应具约束力。

建议的落实（第 6.83-6.94 段）

63. 对于如何把各项建议应用于发展商在一手市场要约出售的本地已建成楼宇单位，小组委员会认定了三种不同的方法，分别是：

- (1) 由发展商自愿遵从；
- (2) 政府在推动良好的市场惯常做法之余也主动继续研究是否有需要立法；及
- (3) 立法。

64. 对于三种选择之中究竟应该采用何者，小组委员会未能取得共识，于是把问题留待法改会决定。我们所得的一致结论，便是本报告中就一手市场所作出的建议应透过立法来落实，而每种选择的正反意见可见于第 6.84-6.91 段。

建议 39

我们建议我们就一手市场所作出的建议应透过立法来落实。

建议 40

应对不遵从建议所订立的法例的人兼施民事及刑事制裁。我们觉得决定刑罚的适用级别此一问题，应交由行政机关处理，但最高刑罚必须高至可收足够阻吓之效。我们建议违反所建议订立的法例应构成法定侵权行为。买家如因所建议订立的法例遭违反而蒙受损失应可追讨损害赔偿，但撤销合约不应是可以得到的补救之一。新法例应载有条文，清楚订明新法例并不减损买家根据正式买卖协议而享有的权利，以及买卖协议的任何条款均不会减损新法例所提供的法定补救。

第 7 章 公众教育的重要性

65. 我们认为保障买家的最佳方法，是买家在进行交易前以应有的谨慎态度行事。就此而言，公众教育实在非常重要。

建议 41

我们建议政府应推出宣传计划，教育公众在购买物业时有必要以应有的谨慎态度行事。宣传计划应提醒公众有必要：

- 明白买家未必能取得广告所宣传的融资。
- 及早留意物业的欠妥之处，并尽快向发展商报告，且无论如何均须在保养期内报告。
- 小心查看公契，因为公契是重要文件。
- 小心查究土地用途。
- （如属确认人售楼的情况）考虑确认人售楼的固有风险。
- 留意某些发展项目所征收的地租。
- 将双方的任何特定要求收载于临时协议之中，又或者在签订临时协议之前先征询自己律师的意见，因为临时协议是一份具约束力的协议，未经对方同意是不能更改的。

第 8 章

66. 本章摘要说明报告书中所提出的各项建议。

