

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

本报告书已上存互联网，网址：<http://www.info.gov.hk/hkreform>。

2002年9月

香港法律改革委员会（法改会）于 1980 年 1 月由当时的行政局任命成立，负责研究由律政司司长或终审法院首席法官转交的有关改革香港法律的课题。

法改会现任成员如下：

梁爱诗女士	GBM 太平绅士	律政司司长（主席）
李国能先生		终审法院首席法官
严元浩先生	SBS 太平绅士	法律草拟专员
白景崇博士		
包致金先生		终审法院常任法官
周永健先生		
诸 立力先生		
范耀钧教授	太平绅士	
胡汉清先生	资深大律师	
邝志坚先生		
赖福明医生	太平绅士	
梁刘柔芬议员	SBS 太平绅士	
史达伟先生		

法改会的秘书是施道嘉先生，办事处地址为：

香港湾仔
告士打道 39 号
夏慤大厦 20 楼

电话：2528 0472

传真：2865 2902

电邮：hklrc@hkreform.gcn.gov.hk

网址：<http://www.info.gov.hk/hkreform>

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

目录

	页
导言	1
背景及研究范围	1
研究范围	2
反对规管二手市场的论点	2
赞成规管二手市场的论点	3
小组委员会的成员及工作方式	3
“已建成住宅物业”的定义	5
第 I 部 二手市场	
第 1 章 适用于二手市场的通则和二手市场已建成单位买家的现有法律保障	7
适用于二手市场的通则	7
规管保障二手市场买家的现行法律概览	7
第 2 章 由卖方披露资料	13
现行法律对二手单位买家保障不足	13
卖方资料表格	13
公众对引入卖方资料表格的意见	16
卖方资料表格的优点	17
卖方资料表格的缺点	17
卖方资料表格的内容	19

	卖方资料表格应属自愿性抑或强制性？	23
	中央物业资料系统	27
第 3 章	临时协议中的标准条款	28
	引言	28
	保障买楼自住人士的标准条款	28
	冷静期	29
	合约取决于能否取得资金	31
	测量报告	33
	视察权	35
	应以何种方式把标准条款加入临时协议中？	35
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	37
	一手市场已建成物业的涵义	37
	适用于一手市场的通则	37
	为已建成的一手楼宇单位提供售楼说明书	38
	售楼说明书以外的广告	41
第 5 章	发展商所应采用的楼面面积量度方法	42
	引言	42
	出售面积	42
	建筑面积	44
	列举最低价格	45
第 6 章	发展商所要约出售的已建成单位的披露规定	46
	引言	46
	楼面平面图	46
	装置及粉饰	47
	位置图则及发展蓝图	51
	具误导性的艺术图像	53
	会所及公用设施的管理	53
	完成日期	54
	原买家向二手买家转售	55

财务安排	56
就逾期支付楼价所收取的利息	57
市况转变与银行贷款政策	57
冷静期	57
临时买卖协议	58
签署临时协议前的视察权	59
保养期	59
公契	61
政府租契的条件	64
出售单位的价格和数目	66
杂项事务	67
建议的落实	68
第 7 章 公众教育的重要性	72
第 8 章 建议摘要	73
适用于在二手市场发售的已建成单位的建议	73
适用于在一手市场发售的已建成单位的建议	75
适用于所有已建成单位（在一手及二手市场发售者均包括在内）的建议	82
词汇	84
附件 I 就《本地已建成住宅物业谘询文件》提交意见书的个人及团体名单	88
附件 II 法律谘询及田土转易处通函第 40 号的有关内容	90
附件 III 英格兰及威尔斯律师公会所公布的法律资料表格内文	99
附件 VI 安大略省卖家物业资料陈述书内文	105

导言

背景及研究范围

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”）¹，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”）。² 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

¹ 香港法律改革委员会《售楼说明研究报告书》。

² 香港法律改革委员会《境外未建成住宅物业售楼说明报告书》。

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

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手市场出售。

5. 发展商为已建成楼宇单位所提供的售楼说明，大部分在形式上均与为未建成楼宇单位所提供者相差无几。因此，对一手市场的本地已建成楼宇单位的售楼说明和其他签约前事宜作出规管理由显而易见，问题只在于规管应否扩及二手市场。

反对规管二手市场的论点

6. 对于将研究范围扩及二手市场和个别楼宇单位业主，社会上有些人士是有所保留的。持此见者指出政府已引入规管地产代理的计划，而该计划应可改善提供给二手物业买家的售楼资料的质素。二手市场买卖通常都是两名个别业主之间的交易。个别业主未必会有所需时间和资源去提供所规定的资料，而在查核一些楼龄较高的楼宇单位的物业详细资料时，他们也可能会有困难。

7. 此外，又有人指出二手市场的买家其实已有足够保障，因为买卖双方可就合约的条款进行磋商，买家甚至可坚持将卖方就某些物业资料的准确性所作出的保证或承诺加入临时或正式协议之中。

8. 再者，二手已建成楼宇单位的买家可亲自查看或检查物业，情况与未建成物业的买家有所不同。买家需要更多保障的市场反而是一手或基本市场。在二手市场上，买家所处地位与卖方一样，所以有论点认为并无多大需要另外立法，制定措施来保障买家。

赞成规管二手市场的论点

9. 我们所持的论点是我们的研究范围甚广，足可涵盖二手市场。二手已建成楼宇单位的买家需要保障，情况与一手市场的买家相同。我们认为现行法律对买家所提供的积极保障并不足够。举例来说，可就之进行诉讼的失实陈述的举证责任是由感到受屈的一方肩负，但要履行这个重责却是艰辛且耗资甚钜的。我们相信有需要对私人卖方施加在签订临时买卖协议之前提供更多资料的积极责任。临时买卖协议本身已是一份具约束性的协议，格式通常都是预设，由地产代理负责拟备，其实并无多大余地让买家坚持加入某些保证和承诺；而买卖双方签订临时买卖协议之时，事前往往未有征询法律意见。

10. 在二手市场上，卖方和地产代理往往会作出口头陈述。买家要核实某些重要的物业资料（包括物业的楼龄和面积）殊不容易，费用亦甚可观，而且准买家也不是经常有机会可以视察物业的。对于投资者来说，他们可能会购入连租约的物业，故此亦无查看物业的机会。

11. 我们注意到《地产代理条例》（第 511 章）规定地产代理须向二手市场买家提供某些售楼资料。地产代理的责任仅限于提供某些属订明类别的资料。³ 已建成二手楼宇单位的买家感到兴趣的物业资料尚有多种，例如管理费的多少，卖方因此也应有一些责任提供物业资料，以确保其准确无误。

12. 基于以上所述，我们的结论是本研究的范围，除应涵盖发展商在一手市场要约出售的已建成住宅物业外，也应涵盖私人卖方在二手市场要约出售的已建成住宅物业。

小组委员会的成员及工作方式

13. 参与研究范围的第三部分工作的小组委员会成员如下：

黄英豪先生
（主席）

黄干亨、黄英豪律师事务所
首席合伙人
律师

宝礼太平绅士
（1999 年 1 月 21 日至 1999 年 8 月 26 日期间由地政
总署署理副署长（法律事务）魏知义太平绅士代表）

地政总署
副署长（法律事务）

余若薇资深大律师
（任期至 1998 年 4 月 22 日止）

资深大律师

郭永汉先生
（任期由 1999 年 7 月 16 日起）

太古地产有限公司
高级经理

李景勋先生

李景勋、雷焕庭建筑师事务所
首席合伙人

³ 详情可参阅第 1.18 段。

廖胜昌先生	恒昌测量行董事总经理 测量师
梅茂勤大律师 (任期由 1998 年 6 月 30 日起)	大律师
王桂蟠先生	消费者委员会 投诉及谘询组总主任
邬满海太平绅士	房屋署 副署长
卫少羽先生 (任期至 1998 年 7 月 31 日止)	香港地产建设商会 秘书长
邓惠钧女士 (任期由 1998 年 10 月 5 日至 1999 年 6 月 3 日)	香港地产建设商会 秘书长
杜巧贤女士 (任期至 1999 年 7 月 28 日止)	政府总部房屋局 首席助理局长
潘婷婷女士 (任期由 1999 年 7 月 28 日至 2000 年 3 月 31 日)	政府总部房屋局 首席助理局长
黄浪诗女士 (任期由 2000 年 3 月 31 日至 2001 年 6 月 18 日)	政府总部房屋局 首席助理局长
黄美莲女士 (任期由 2001 年 6 月 18 日至 2001 年 11 月 5 日)	政府总部房屋局 首席助理局长
曾爱莲女士 (任期由 2001 年 11 月 5 日起)	政府总部房屋局 首席助理局长

14. 小组委员会秘书由高级政府律师梁满强先生出任。

15. 小组委员会于 1998 年 2 月 26 日展开其研究范围的第三部分工作，直至 2002 年 2 月 25 日为止，一共召开了 52 次会议。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。传阅谘询文件的目的是邀请公众和有利关系的各方就所提出的事项和中期建议发表意见。

16. 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。虽然本报告书只是重点讨论回应者所提出的部分意见，但所有意见均有获得适当而详尽的考虑。对于那些曾花费时间和心力就谘询文件提出意见的个人和团体，我们谨此致谢。

“已建成住宅物业”的定义

17. 在第一份报告书中，法改会建议“住宅楼花”应指：

“…… 倘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。”⁴

18. 谘询文件建议“已建成住宅物业”的定义也应以占用许可证（俗称“入伙纸”）作为分界线。回应者大致上赞同此一做法，但有两人的建议修改定义，以将租者置其屋计划（“租置计划”）也收纳其中。房屋委员会自 1998 年起推出租置计划，目的在于协助公屋租户购买其现住单位。⁵ 我们同意“已建成住宅物业”的定义应配合这些单位而作出适当的修改。

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。

⁴ 香港法律改革委员会《售楼说明研究报告书》（论题三十二，1995 年 4 月）（“第一份报告书”）导言及概览一章的第 22 段。

⁵ 有关资料是取自房屋委员会的网页，网址是<www.info.gov.hk/hd>（2001 年 8 月 20 日）。

第 I 部—— 二手市场

第 1 章 适用于二手市场的通则和二手市场 已建成单位买家的现有法律保障

适用于二手市场的通则

二手市场的已建成住宅单位

1.1 在本报告书的第 I 部中，我们研究如何改善对二手市场已建成单位买家所提供的现有保障。我们在此处所指的是由私人卖方售予买家的有占用许可证住宅单位，而所谓私人卖方，我们是指并非以发展商或其附属公司或与发展商有联系者的身分进行买卖的人士。

售楼说明书付之阙如

1.2 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，我们会探讨其他方法向私人卖方施加向准买家提供基要物业资料的积极责任。在此一方面，我们会考虑引入卖方资料表格（*vendor's information form*）的可行性。此外，我们也会研究是否可在临时协议中加入某些标准条款。

规管保障二手市场买家的现行法律概览

1.3 在本章中，我们会对规管保障二手市场买家的现行法律作一简单介绍，并试图探讨现行法律是否足以保障买家。

失实陈述

1.4 根据普通法，任何楼宇单位的买卖协议如是基于失实陈述的诱使而订立的，均可予以撤销，而所谓失实陈述是指任何一方向另一方作出不真实的事实陈述。该项陈述可能是故意不真实，或是在不管真实与否的情况下罔顾实情地作出，亦可能是出于疏忽或无意地作出。大多数的失实陈述都是无意地作出。如果失实陈述属于无意，即可使合约无效；失实陈述的受害一方可选择退出合约，但亦可选择继续履行合约。另一做法是由法院凭借法规（《失实陈述条例》（第 284 章））将损害赔偿判给受害一方；在此情况下，买卖仍然有效，但须对失实陈述负责的一方必须向另一方支付赔偿。如失实陈述属欺诈性，则合约自动无效，并可追讨（数额更大的）损害赔偿。

1.5 获提供误导性资料的买家要倚据规管失实陈述的法律，可能会有困难。第一，如果虚假陈述并非以书面作出（就私人之间的买卖而言，情况往往如此），要证明该项陈述确曾作出和证明当时所说或所传达的确实内容会有困难。一项陈述可以口头形式作出（但双方对当时实际所言也可能会证供各异），亦可以行为或暗示形式作出。如果陈述是以缄默形式作出（即不纠正买家所得的错误印象），则困难会更大。第二，即使法院信纳当时的说话内容，买家亦未必能够证明他是因为有关陈述的诱使而订立买卖协议。一般来说，买家会考虑各种因素才作出购买决定。这些因素包括了价格、周围环境及地点方便程度等，而要将失实陈述的影响力与这些因素的影响分开十分困难。第三，如果要就某项不确陈述进行诉讼，则该项陈述必须是事实陈述，而非意见陈述或法律陈述。要辨别某项宣称究竟是说话人或撰文人所表达的意见抑或是事实陈述极为困难。事实上，一项宣称是可以事实意见参半的。举例来说，在概括描述楼宇单位的内部装饰时，便可能会采用“高素质”、“设计优良”等字眼。第四，有关陈述必须是既有事实的陈述，而非就未来事实所作的承诺。

1.6 另一个令情况更形复杂的问题是不论在签订临时买卖协议之前的磋商期间曾有何事情发生，正式买卖协议往往载有一项标准条款，表明该份协议即为双方的整份协议，而除合约所载者外，并无其他陈述或保证作出，亦无其他陈述或保证可作倚据。这项标准条款的另一种写法，是将可就失实陈述取得的补救限定为损害赔偿，并列明补偿应如何计算。这些都是豁除条款的例子，而根据《管制免责条款条例》（第 71 章）的条文，豁除条款一般只在其属于合理的范围之内方有效力，但由于该条例具体订明不适用于土地权益移转的合约，因此豁除条款在买卖协议中是具有效力的。

违反合约

1.7 如果与物业有关的资料已收载于买卖合约之内，而合约又载有保证该等资料真确或无误的承诺作为支持，则买家若发现有关资料不确，便可以违约为理由而进行诉讼。上述约定条件较常出现于合约条款受外界机构影响的情况。以在同意方案下进行的买卖为例，卖方有责任向买家保证楼宇单位将如图则所示一样，而面积将与订明的出售面积相符，并有责任保证售楼说明书内容准确和符合地政总署就该等说明书订明的规定。然而，这种做法在私人出售二手物业的情况中并不常见，所以买家必须坚持才能在合约中加入特别条款，而如果有临时协议的话（通常也会有临时协议），则买家只可在特别条款已经写入临时协议的情况下，才可坚持这样做。

1.8 法律也有将条款隐含于合约之中的做法，但只在隐含是有必要或是由法律订明的情况下才会采用这种做法。

欺诈行为

1.9 在香港，涉及欺诈行为的个案都是以《盗窃罪条例》（第 210 章）所订的特定罪行处理；但假如能证明案中有两名或以上人士达成一项刑事协议，则会以“串谋诈骗”的罪名进行起诉。¹

(a) 以欺骗手段取得财产或金钱利益

1.10 《盗窃罪条例》（第 210 章）第 17(1)条规定：

“任何人以欺骗手段（不论该欺骗手段是否唯一或主要诱因）而不诚实地取得属于另一人的财产，意图永久地剥夺该另一人的财产，即属犯罪，循公诉程序定罪后，可处监禁 10 年。”

1.11 《盗窃罪条例》（第 210 章）第 18(1)条规定：

“任何人以欺骗手段（不论该欺骗手段是否唯一或主要诱因）而不诚实地为自己或另一人取得任何金钱利益，即属犯罪，循公诉程序定罪后，可处监禁 10 年。”

1.12 “欺骗手段”一词的定义是“就事实或法律而以语言文字或行为作出的任何欺骗手段（不论是蓄意或是罔顾后果）……”。² 仅是缄默本身不属于有关条款所指的欺骗手段。³ 因此，单以卖方没有提供物业资料（即使是故意的）作为追究法律责任的理据是有困难的。现时，卖方只须根据《地产代理条例》（第 511 章）⁴ 就其单位内已知的结构上的增建或改建以及修葺或改善作出陈述，除此之外便没有任何其他提供物业资料的积极法律责任，而即使该项由卖方就结构上的增建以及修葺所作的陈述，亦并非是由卖方本身直接提供予买家。卖方作出的陈述会转予地产代理，再由地产代理转予买家。由于该项陈述只关乎已知的结构上的改建或修葺，如果卖方对此一无所知，则无须作出任何披露。

(b) 串谋诈骗

1.13 简单来说，普通法中的串谋诈骗罪行，是由两名或以上人士协议进行的欺诈构成。如果只有一人单独行事，该罪行并不适用。由于在大多数情况下，物业资料均由卖方单独提供，要证明有欺骗买家的协议存在是有困难的，故此亦很难裁定卖方因在提供物业资料方面串谋诈骗而须负法律责任。

(c) 实质的欺诈罪

¹ 香港法律改革委员会《订立一项实质的欺诈罪研究报告书》（论题二十四，1996 年 7 月）第 2.4 段。

² 《盗窃罪条例》（第 210 章）第 17(4)及 18(3)条。

³ *Archbold 1998*，第 21-181 段。

⁴ 《地产代理条例》（第 511 章）第 36(2)(g)条。

1.14 基于法改会在其名为《订立一项实质的欺诈罪》的研究报告书⁵中所作出的建议，《盗窃罪条例》（第 210 章）于 1999 年 7 月 16 日加入新的第 16A 条。⁶ 新增的第 16A(1)条规定：

“如任何人藉作任何欺骗（不论所作欺骗是否唯一或主要诱因）并意图诈骗而诱使另一人作出任何作为或有任何不作为，而导致——

- (a) 该另一人以外的任何人获得利益；或
- (b) 该进行诱使的人以外的任何人蒙受不利或有相当程度的可能性会蒙受不利，

则该进行诱使的人即属犯欺诈罪，一经循公诉程序定罪，可处监禁 14 年。”

1.15 这项新订的法定诈骗罪行适用于一名单独行事的人。然而，在卖方提供错误物业资料的情况中，要毫无合理疑点地证明卖方欺骗及意图诈骗是有困难的。举例来说，由于旧建筑物的建筑图则可能下落不明或不能藉支付合理费用而轻易取得，因此有关单位的业主可能并不知道是否有非法构筑物或改建存在。在此情况下，业主可能会就非法构筑物或改建提供错误或具误导性的资料，因而犯了无心之失。要根据这种无心之失来确立卖方行骗并意图诈骗是会有困难的。

《商品说明条例》

1.16 《商品说明条例》（第 362 章）第 7(1)(a)(i)条规定，凡在营商过程或业务运作中将虚假商品说明应用于任何货品即属犯罪。第 2(1)条界定“货品”为包括“船只及航空器、附属于土地的东西，以及生长中农作物”，而该定义可争辩为包括楼宇单位的装置及粉饰，甚至包括建筑物本身。然而，个人以私人身份出售其单位，通常都不是“在营商过程或业务运作中”进行的，因此就二手市场私人卖方提供具误导性或虚假物业资料的情况而言，是难以确立须就虚假商品说明而负的法律责任的。

1.17 此外，根据第 2(1)条，“商品说明”须涉及直接或间接作出的显示，所以卖方保持缄默本身不是该条所指的商品说明。《商品说明条例》并不能将故意隐瞒重要事实的卖方纳入法网。

《地产代理条例》（第 511 章）现时订有的披露规定

1.18 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。第 36(2)条规定须予订明的资料可包括以下项目：

⁵ 见《1998 年盗窃罪(修订)条例草案》摘要说明第 1 段。

⁶ 1999 年第 45 号条例。

- 物业当时的拥有权及有效的产权负担的详情
- 物业的总计或全部面积
- 物业的落成年份或期间
- 用途限制
- 政府租契或其他租契的未滿年期及任何续期权利
- 如行将批给租契，则该项建议的租契的年期
- 卖方就已知结构上的增建或改建以及修葺或改善作出的陈述

《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
- 政府租契的未滿年期及任何续期权利
- 如行将批给政府租契，则该项新租契的年期
- 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

1.19 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。他可不填写卖方的陈述，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。⁷ 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。

1.20 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。⁸ 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

1.21 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。

⁷ 见《地产代理常规（一般责任及香港住宅物业）规例》（第 511 章，附属法例）附表表格 1 第 2 部。

⁸ 根据《地产代理条例》（第 511 章）第 36(5)(b)(ii)条，地产代理如能证明以下三点，即可以自己已尽一切应尽的努力作为免责辩护：(a) 他倚赖从某一来源获得的资料，而该来源是为施行本节而就该等资料订明的来源；(b) 他倚赖该等资料是合理的；及(c) 他已采取一切合理地可供其采取的步骤，以免不遵守规定。

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。大多数的临时协议仅载有物业地址、楼价、付款条款及买卖完成日期。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

现行法律对二手单位买家保障不足

2.1 从上一章可见，对于购买二手市场住宅单位的私人买家而言，现时的保障并不足够。此外，现行法律有不足之处，因为在规定卖方须提供其要约出售的物业的详情方面对卖方所施加的积极责任，即使是有也极之有限。如果没有这些积极责任，是难以确立须就虚假或具误导性的物业说明而负的法律责任的。

2.2 我们认为在远未签订临时协议之前，卖方便应有积极责任向准买家提供一些基本的物业详情。及早提供物业资料可有助准买家在知情下作出决定。此外，假如买家日后需就具误导性或虚假的陈述针对卖方提出申索，这些积极披露规定亦会对买家有用。

卖方资料表格

2.3 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，并会载有卖方在二手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，均要令卖方资料表格成为可备。换言之，卖方资料表格在尚未物色到准买家之前便早已拟备，且无论如何也必然在签订任何临时协议之前已经拟备。

2.4 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，以下是个中实例。

英格兰及威尔斯

2.5 英格兰及威尔斯律师公会（Law Society of England and Wales）的一个工作小组（工作小组）已建议引入法律资料表格（Legal Information Form），作为其物业转易改革建议的其中一部分。法律资料表格须由卖家的律师提供予卖家的代理人，表格内须以浅白的英文列明“知情的买方在要约购买物业前所希望取得的必要资料”。¹

2.6 法律资料表格须由卖家的律师拟备，并须载有物业的基本资料，包括拥有权的种类、租契年期、支出、修葺、管理、规划同意及其他关于争议及通知的一般事宜。准买方可在售楼代理人的办事处或

¹ 英格兰及威尔斯律师公会，*Conveyancing Reform: TransAction 2000*，1998年8月，第6.1段。

卖家律师的办事处查阅法律资料表格（该表格是卖家资料套的一部分）²。

美国爱达荷州

2.7 在爱达荷州，《物业状况披露法案》（Property Condition Disclosure Act）（第 25 章）³ 规定，就每宗在 1994 年 7 月 1 日或该日后进行的住宅物业转让而言，出让人必须填妥一份“卖家物业披露表格”（seller property disclosure form）。该份表格构成出让人据其实际所知而就物业状况及物业资料所作出的一项陈述，⁴ 但不得当作出让人或其代理人所作的任何形式的保证⁵，亦不可作为任何视察的替代。⁶ 出让人必须在接受准承让人的要约后的 10 天内，向每名准承让人或其代理人送达该份填妥的披露表格的经签署并注明日期文本。⁷ 爱达荷州的卖家物业披露表格所涵盖的资料，包括了连同物业出售的器具及服务系统，与地库渗水、地基、屋顶状况、井、化粪池系统、喉管、排水、电力、暖气有关的问题，可能影响妥善业权的情况（例如非法据用、地役权、违反分区规定、地段界线争议），关于任何危险物料或虫患的所知事项，以及任何未领有建筑许可证而进行的重大增建或改建。

美国维珍尼亚州

2.8 在维珍尼亚州，于 1993 年 7 月 1 日实施的《住宅物业披露法案》（Residential Property Disclosure Act）（第 27 章）⁸ 适用于包含不少于一个但不多于四个居住单位的住宅物业的买卖，不论有关买卖是否由持牌房地产经纪或营业员协助进行。根据该法案，业主须向买家提供下述其中一项文件：

- a) 住宅物业卸责陈述（residential property disclaimer statement），述明他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，即除非买卖合同另有订明，否则买家会连同一切可能存在的欠妥之处而接收物业；或
- b) 住宅物业披露陈述（residential property disclosure statement）。

2.9 住宅物业披露陈述所载的是业主作出的陈述，而非经纪或营业员作出的陈述。披露表格及卸责陈述表格不就标的土地的各幅毗邻土地所可能关乎的事宜作出任何陈述。业主必须在接受地产买卖合同

² *Conveyancing Reform*（同上）第 5.3 及 6.1 段。

³ Idaho Statutes, Property in General (Title 55) <<http://www3.state.id.us/cgi-bin/newidst?scid>> (2001 年 8 月 22 日)。

⁴ Idaho Statutes (同上) 第 55-2507(1)及 55-2508 段。

⁵ Idaho Statutes (同上) 第 55-2507(3)段。

⁶ Idaho Statutes (同上) 第 55-2507(4)段。

⁷ Idaho Statutes (同上) 第 55-2509 段。

⁸ <www.legal.state.va.us/cgi-bin/legp504> (2001 年 8 月 22 日) : Code of Virginia. Title 55 - Property and Conveyances.

前向买家送达披露表格或卸责陈述表格。资料如有任何错误，但不在业主实际所知的范围以内，或资料是以公共机构所提供的资料为准，又或业主合理地相信资料属于正确，而业主在向第三方取得资料并将之传达方面并无严重疏忽，则业主无须对该等错误负法律责任。在交收之时或之前，业主必须披露物业的实体状况的任何重大改变，或证明物业状况与提供披露表格时的状况大致相同。

2.10 维珍尼亚州的住宅物业披露陈述所涵盖的资料，包括了地库、屋顶、壁炉／烟窗、喉管系统、化粪池／污水系统、供水情况、暖气系统、空调系统、电力系统、隔冷隔热设施、室外排水情况、蛀木生物等。

加拿大安大略省

2.11 在安大略省，《安大略省地产议会道德守则》（Code of Ethics of the Real Estate Council of Ontario）第 11.3 条有以下规定：

“代表住宅物业卖家的成员应考虑要求卖家填妥并签署一份卖方物业资料陈述书（Vendor Property Information Statement），并应将其文本一份夹附于协议之中，又或在协议中述明卖家拒绝或未能填写该份陈述书，或另以书面将此事向各方述明。”⁹

2.12 卖家物业资料陈述书（Seller Property Information Statement）并非法定表格¹⁰，而只是由安大略省地产协会（Ontario Real Estate Association）订明以供房地产经纪及营业员使用。该陈述书所涵盖的事宜，包括了其他各方的物业权益、测量图则、水源、供水系统、与井水水质及水量有关的问题、化粪池系统、分区及重新分区、地役权、限制性契诺、正在征收或打算征收的地方征费或特别税项、来自任何人或任何公共机构的影响物业的通知或申索、计划在紧接物业的范围进行的公共工程计划，以及物业的大约楼龄。

向卖方施加积极披露责任的四种做法

2.13 据这些海外实例所示，向卖方施加积极披露责任的的做法可有四种之多。第一种做法是采用自愿性的卖方资料表格，英格兰及威尔斯律师公会所建议引入的法律资料表格是例子之一。第二种做法是采用法规所订的强制性卖方资料表格，美国爱达荷州便是采用这种做法。

2.14 第三种做法可说是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》，

⁹ <www.reco.on.ca/legislation_rules&guiding-principles.htm>（2001 年 8 月 22 日）。

¹⁰ 安大略省地产协会已通知我们有关表格名称中“Vendor”一字已改为“Seller”。该表格一般通用，但现时仍在审阅及修订之中。

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。

2.15 第四种做法是实施地产代理实务守则，安大略省现时正采用这种做法。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

2.16 在应否就二手市场的已建成楼宇单位引入卖方资料表格此一问题之上，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。不过，有一名回应者在支持引入卖方资料表格之余，对楼龄较高建筑物的业主在提供卖方资料表格中某些物业资料时所可能遇到的困难也表示关注；而另一名回应者则虽然支持引入卖方资料表格的建议，但认为在实施该等建议之前应先解决一些实际上的问题（例如提供与出售面积有关的资料）。

2.17 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手市场已建成单位的买卖受到过度规管。

卖方资料表格的优点

协助买家在知情下作出要约

2.18 卖方资料表格有助买家在更为知情之下作出决定，有争议的买卖会有所减少。

为买楼自住人士提供更大保障

2.19 卖方资料表格载有卖方就单位详情作出的陈述。如果买家日后因具误导性或虚假的物业说明而需进行诉讼，该表格的内容会对买家有用。在没有某种形式的法律强制下，卖方可能会拒绝填写卖方资

料表格中的某些项目（我们在本章稍后会探讨这个问题）。然而，如果卖方资料表格中有漏空未填的项目，则准买家自会加倍留神。

令用家称便的摘要

2.20 卖方资料表格应以浅白文字将所需资料摘要列出，以令用家称便。¹¹ 物业详情如能以浅白文字摘要列出，会对准买家十分有用。现时来说，大部分的物业详情均载于复杂的法律文件中，门外汉不易理解。买家必须倚赖自己律师或物业转易文员向他们解释他们在业权文件下的权利及义务，但香港的律师通常只在买家已签订临时协议之后才参与其事。

对未经批准的建筑工程的阻吓作用

2.21 有一名回应者指出卖方资料表格会鼓励业主在市场放售自己的楼宇单位前先清除任何现有的未经批准的建筑工程。卖方资料表格也可视为一种阻吓作用，令业主不敢进行未经批准的新建筑工程。如果规定业主须在卖方资料表格中披露与任何结构上的改建有关的资料，那么业主在自己的单位内竖设任何未经批准的构筑物前亦多半会再三考虑。因此，卖方资料表格会令准买家的权利得到更多保障，而消费者所享的保障也得以加强。

卖方资料表格的缺点

为卖方带来额外费用及负担并可能拖慢交易

2.22 大部分反对引入卖方资料表格的回应者的论点都是拟备卖方资料表格可能会为卖方带来额外费用和更大负担。

2.23 然而，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，差饷物业估价署为市民提供关于楼龄及楼面面积的物业资讯服务，现时任何人均可透过电话查知该服务所涵盖单位的出售面积。物业资讯服务目前所收录的出售面积资料，占全港住宅物业百分之九十。¹² 再者，如果我们在下文所提出的设立中央物业资料系统建议得以落实，则花在寻找填写卖方资料表格所需资料的时间和金钱应可大为减少。

¹¹ *Conveyancing Reform*（同前）第 6.1 及 6.2 段。

¹² 资料得自差饷物业估价署副署长黄振韶于 1999 年 7 月 29 日为小组委员会举行的简报会。物业资讯服务未有涵盖的余下百分之十单位分别是乡村式屋宇（未有经批准的建筑图则者）、新近落成而差饷尚未评定的单位，以及部分公共屋邨。

2.24 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。

市场可能受到过度规管

2.25 在谘询期间，有人向我们表示担心引入卖方资料表格可能会令二手市场已建成单位的买卖受到过度规管，但我们不同意卖方资料表格会令二手市场受到过度规管。《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。正如上文所指出，如果卖方无须肩负这些积极责任，买家是难以确立卖方须就其所作的虚假或具误导性的物业说明而负的法律 responsibility。大家应紧记向卖方施加积极披露责任，绝不代表禁止卖方在地产代理协助之下填写卖方资料表格。再者，建议引入的卖方资料表格所要求填写的详情并非难以提供，而这些详情是有助买家在知情之下作出决定的。

过于倚赖卖方提供资料

2.26 有论点认为二手已建成单位的买家可查看和视察物业，并按物业的“现有状况”而购入物业。基于此故，买家应知道自己有责任在签订合约之前收集资料，而非单是倚赖卖方向自己提供资料（透过卖方资料表格）。

2.27 然而，实际情况却是很多买家在签约之前均无机会仔细查看物业，而买家须按物业的“现有状况”而购入物业此一事实更意味着买家在签订临时协议之前应尽早和尽量取得更多物业资料。卖方资料表格并非旨在取代亲身视察物业。大家会在本章稍后之处看到我们建议卖方资料表格应载有警告条款，而这些条款的作用之一便是忠告买家表格未有说明物业的修葺和实体状况，买家应视察有关物业。故此，我们不认为买家单是倚赖卖方提供资料的可能性会很高。

2.28 经权衡轻重后，我们认为卖方资料表格利多于弊。我们既已决定卖方资料表格的做法可取，下一个要考虑的问题是表格应具备什么内容。

卖方资料表格的内容

2.29 我们认为卖方资料表格所提供的资料，必然会较地产经纪根据《地产代理常规（一般责任及香港住宅物业）规例》所提供者为多

(该等资料已于上一章列明)。卖方资料表格应载有根据《地产代理条例》(第 511 章)第 36(2)(a)至(g)条而指明的详情。这是买家在作出购买决定时的起码所需资料。我们认为二手已建成单位的卖方应有责任在卖方资料表格中提供这些资料。我们又认为建议引入的卖方资料表格应载有出售面积的详情。除此之外,我们相信卖方资料表格还应载有多项属于其他类别的资料,而这些资料之中,有大部分均已在英格兰及威尔斯律师公会所建议引入的法律资料表格中有所反映。¹³

警告条款

2.30 卖方资料表格应载有包括以下意思的警告条款：¹⁴

- 表格仅为与物业有关的资料的摘要。
- 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。
- 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。

2.31 我们认为建议引入的卖方资料表格最低限度应载有上述警告条款。所有这些警告的作用都是促使买家注意他们在参考卖方资料表格所载详情时所应紧记的事项,并向买家清楚指出他们在决定购买前所应考虑的重要事宜。我们又认为该表格应有一项警告附注,告知卖方该表格为法律文件,卖方须对其准确性负责。

拥有权的种类¹⁵

2.32 拥有权的种类(即有关业权究竟以批租土地形式抑或永久业权形式持有)并不重要,理由是土地在香港均是以批租土地形式持有。因此,我们认为建议引入的卖方资料表格无须注明拥有权的种类。

通道权¹⁶

2.33 通道权大多数存在于公用地方,故此不会影响楼宇单位的独有占用权。此外,普通卖方亦无法自行判断是否有通道权的存在,所以我们认为建议引入的卖方资料表格无须收载通道权资料。

服务设施¹⁷

2.34 对于卖方来说,述明例如水(咸水/淡水)、电、气体(注明类别)及排水系统之类的服务设施供应情况应该并不困难。我们认

¹³ 英格兰及威尔斯律师公会, *Conveyancing Reform: TransAction 2000*, 1998 年 8 月, 同前。

¹⁴ 这些警告条款是以载于 *Conveyancing Reform* (同前) 所描述的法律资料表格的警告条款为蓝本。

¹⁵ 法律资料表格第 1 段。

¹⁶ 法律资料表格第 2 段。

¹⁷ 法律资料表格第 3 段。

为建议引入的卖方资料表格应收载卖方所知的关于服务设施供应情况的资料。

管理费

2.35 我们认为在建议引入的卖方资料表格中披露当月的管理费已经足够，但英格兰及威尔斯律师公会所建议引入的法律资料表格却有不同的规定，要求卖方必须披露过去 3 年的服务费用（香港一般称为管理费）¹⁸。买家所关注的是每月管理费的金额，由于管理费每年的变化幅度不会很大，买家只要参考当时每月所缴付的金额，即足以了解管理费的情况。

*家具及装置*¹⁹

2.36 家具及装置并非须予披露的重要项目。卖方与买家可随时磋商哪些家具及装置会连同物业一并出售。按照现时的惯常做法，临时协议中已载有列明家具及装置的清单。

2.37 我们认为由于家具及装置一定会在临时协议中列明，建议引入的卖方资料表格无须注明这些项目。

*地租*²⁰

2.38 在某些情况中，地租为物业应课差饷租值的 3%，金额可能很大。由于地租的金额可轻易在征收差饷通知书中找到，因此卖方在披露地租金额方面应该不会有困难。建议引入的卖方资料表格应尽量述明地租的金额。

买方所承担的保险费份额

2.39 法律资料表格述明买家必须按比例承担整座建筑物的保险费。²¹ 过去一年的保险费必须在表格内述明。²² 在香港，整座建筑物的保险费通常已计入管理费内，而管理费相对于买方所占开支份额来说，是更具相关性的披露项目。因此，我们认为建议引入的卖方资料表格所应收载的是管理费资料，而非其他例如保险费之类的支出。

*业主所接获的通知*²³

2.40 这个项目指卖方所知的涉及未来重大开支的计划。这个项目似乎已由《地产代理条例》所订的卖方的陈述涵盖，但实际上卖方可

¹⁸ 法律资料表格第 10 段。

¹⁹ 法律资料表格第 4 段。

²⁰ 法律资料表格第 7 段。

²¹ 法律资料表格第 8 段。

²² 法律资料表格第 9 段。

²³ 法律资料表格第 10 段。

拒绝填写卖方的陈述。在此情况下，地产代理如核证他已敦请卖方填写该陈述，但遭卖方拒绝，即属已履行职责。²⁴

2.41 我们认为如果某些开支已有承诺支付，则卖方有责任将此事披露。然而，如果只是可能会有这些开支，则卖方无须作出披露。我们认为建议引入的卖方资料表格，应披露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。

进入物业进行修葺的权利²⁵

2.42 进入物业进行修葺的权利通常由公契作出规管。这种权利存在与否，相信不会对物业的价格有明显影响。我们认为建议引入的卖方资料表格无须注明进入物业进行修葺的权利。

有否成立业主立案法团及管理公司的名称

2.43 法律资料表格规定须对业主／管理公司的细节及其营运作出披露。²⁶ 就香港的情况而言，业主／管理公司的成员资料无关重要，但有否成立业主立案法团和管理公司是谁则对住户有重要性。我们认为建议引入的卖方资料表格应注明是否有业主立案法团，如果是有的话，还应注明该法团的名称及管理公司的名称。

规划同意

2.44 法律资料表格规定，如有任何关于规划同意的争议，必须言明。²⁷ 我们认为就香港的情况而言，规划同意的重要性不大，无须在建议引入的卖方资料表格内注明。

待决申索

2.45 卖方须在法律资料表格中指明除注明者外，他并不知悉有任何其他关于其物业或任何邻近物业的争议存在。²⁸ 我们认为“争议”一词模糊不清，反而觉得卖方如知悉有任何影响物业的待决申索（**pending claims**），便应在建议引入的卖方资料表格中披露。

空置管有权及不受按揭约束

2.46 法律资料表格载有一项陈述，表明卖方会在买卖完成后离开有关的楼宇单位并交出空置管有权（俗称“交吉”），而该楼宇单位随后即不受按揭约束。²⁹ 我们认为建议引入的卖方资料表格应加入上述陈述，但字眼应修改为：“交出空置管有权以及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。

²⁴ 见《地产代理常规（一般责任及香港住宅物业）规例》（第 511 章附属法例 C）附表表格 1 第 2 部中卖方的陈述末处的地产代理声明。

²⁵ 法律资料表格第 13 段。

²⁶ 法律资料表格第 15 及 16 段。

²⁷ 法律资料表格第 17 段。

²⁸ 法律资料表格第 19 段。

²⁹ 法律资料表格第 24 段。

化粪池系统

2.47 安大略省的卖家物业资料陈述书规定卖方必须述明任何关于化粪池系统的问题。由于买家很可能会对卖方所知的任何此等问题感到关注，我们认为如果有使用化粪池的话，建议引入的卖方资料表格应言明此事。

授权书

2.48 安大略省的卖家物业资料陈述书规定卖方必须述明他是否正根据授权书行事。由于授权书可能会影响有关交易的有效性，买家应获提醒有授权书的存在。我们认为建议引入的卖方资料表格应载有一条问题，询问卖方是否正根据授权书行事。

杂项³⁰

2.49 法律资料表格载有多个其他项目，如按金、合约的其他条款、印花税、卖家律师所持文件的清单等。我们感到要卖方披露这些杂项是过于繁苛，因此认为这些杂项无须载入建议引入的卖方资料表格。

卖方资料表格应属自愿性抑或强制性？

2.50 谘询文件建议在开始之时应使卖方资料表格获业界自愿采用而成为市场惯常做法。小组委员会认为第一步应是先由香港的有关团体（例如律师会和地产代理监管局）设法使卖方资料表格获业界自愿采用而成为市场惯常做法。小组委员会的看法是律师和地产代理对此做法应表欢迎，因为卖方资料表格令他们能向客户提供充分意见。英格兰及威尔斯律师公会已透过该会的“TransAction 2000”计划采用了类似的自愿做法，而该计划是吁请英格兰及威尔斯的律师采纳法律资料表格作为物业转易议定书的一部分。³¹ 不过，英格兰及威尔斯律师公会也指出以下一点：“除非立法规定卖方必须使用法律资料表格”，否则卖方不见得会使用该表格。³²

2.51 然而，小组委员会亦明白自愿采用可能成功无望，所以在谘询文件中提议政府应在稍后阶段检讨情况。如果届时仍未能确立市场惯常做法，则政府最低限度应就较新的建筑物订立法例，规定必须填写卖方资料表格。

³⁰ 法律资料表格第 25 及 26 段。

³¹ 英格兰及威尔斯律师公会于 1990 年推行‘TransAction’计划，列出在物业转易过程中律师之间进行交易时所须采用的议定书的内容。该议定书收载了合约的各式标准表格和签约前所需的资料，是纯为房屋买卖交易而设的。英格兰及威尔斯律师公会后来成立了一个工作小组，进行 TransAction 议定书所规定备有的各类文件的修订工作。该议定书经修订后已以‘TransAction 2000’之名推出。TransAction 2000 的主要部分是引入法律资料表格。（见 *Conveyancing Reform*（同前）第 2.1 及 4.1 段）

³² *Conveyancing Reform*（同前）第 9.1 段。

2.52 简而言之，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要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。

2.53 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。有鉴于此，如果是可能的话，我们宁可采用市场自愿接受的方式来引入卖方资料表格，而不采用一开始便施加立法制裁的做法。即使是采用了自愿的做法，不管卖方有否选择另外填写卖方资料表格，现时由《地产代理条例》规定须予提供的资料，是仍然会继续提供给买家的。

2.54 我们因此认为落实卖方资料表格计划应采用自愿的形式，最少在初期来说是应这样做。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认受的。

2.55 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。如果卖方资料表格日后透过立法而被采用，我们认为行政机关应检讨《地产代理条例》，以协调卖方及地产代理的披露责任，这才是明智之举。

2.56 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。

2.57 有意见认为，如在稍后阶段把卖方资料表格定为强制措施，则有关法例应有条文订明买卖双方可订立合约条款使这措施的各项规定不适用。这条文的优点是假若买家甘冒欠缺一份完整的卖方资料表格的风险，那么急于成交的买卖双方便可灵活地作出处理。然而，这项订明合约条款不适用的条文，是会削弱卖方资料表格作为一种使卖方须就提供给买家的资料承担法律责任的手段的成效。我们认为订明合约条款不适用的条文会令卖方资料表格计划的整个目的无法达到，所以并不可取。我们又觉得这项条文虽然是灵活的做法，却会有损买家的利益，因为买家如果接受订明合约条款不适用的条文，就等于甘冒在欠缺基要售楼资料的情况下买入物业的风险。不过，我们预计卖方资料表格一旦推行便会随着时日越来越为人所认受，而希望订明合约条款不适用的买卖双方也会日益减少。

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。
- 尽可能说明地租的金额。
- 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

2.58 现时，不同类别的物业资料是由不同的政府部门（如差饷物业估价署、屋宇署及土地注册处）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。这个集中资料的工作可由土地注册处或任何其他合适的政府机构担当。我们明白要推行上述中央查册系统可能需时多年，但我们仍认为行政机关应探讨此一做法的可行性。我们知道差饷物业估价署所提供的物业资讯服务已有加强，某些所需资料也有收载其中，虽然由地产代理监管局进行的调查所得结果是该系统会既昂贵又费时，但我们相信我们所建议设立的中央系统是物有所值，资源花得其所的。

2.59 公众的反应是对中央物业资料系统一般表示支持。事实上，有一名回应者指出土地注册处已透过推行策略性的改革计划，主动简化和加快土地注册程序，令整个土地注册处的运作得以简化和更具成本效益。此外，土地注册处又正与差饷物业估价署合作，研究如何将两者的资料库合而为一，目的在于能在切实可行的范围内尽快提供一站式的土地资料查册服务。我们觉得这些发展令人鼓舞，是代表了朝着我们所建议设立的中央物业资料系统方向进发的动向。

2.60 我们相信如能鼓励发展商把有关新落成一手物业的资料加入中央物业资料系统，则会对事情大有帮助。这样做对于物业一旦成为二手而日后有交易时，是可提供大部分填写卖方资料表格所需的资料。可行做法是在物业首次转让时，规定发展商负责把资料注册。我们认为行政机关应探讨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。

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

引言

3.1 现时，二手市场私人之间住宅物业买卖所采用的临时协议并无标准格式。大多数的临时协议均载有基本的条款，例如有关物业的简单说明、售价、付款时间表、签订正式买卖协议日期及买卖完成日期等。至于其他条款，则由双方磋商是否加入。某些条款加入与否，很大程度取决于彼此的议价能力及当时的市场情况。如果有地产代理参与，则买卖双方大都会采用地产代理所提供的预设格式临时协议。这些预设格式临时协议的主要条款大致相同，但并非完全划一。

保障买楼自住人士的标准条款

3.2 在香港，律师通常是在买卖双方签订临时协议后才聘任的。按照惯常做法，卖方和买家签订由地产代理拟备的预设格式临时协议后，地产代理便将已签订的临时协议文本一份送交双方的代表律师，然后律师会根据临时协议及买卖双方的进一步指示拟备正式买卖协议。

3.3 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，而即使临时协议是由律师起草，也有可能被未经法律训练的地产代理或买卖双方修改。我们会在本章研究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。虽然假若正式买卖协议也载有某些标准条款，买楼自住人士会得到更多保障，但由于我们的研究范围仅限于签约前事宜，我们不在这方面作出任何正式建议。

3.4 承蒙澳大利亚法律议会地产法律小组（Property Law Group of the Australian Law Council）提供澳大利亚各省所使用的住宅物业合约标准表格样本，我们在此谨致谢意。我们曾经研究这些住宅物业合约标准表格中的某些合约条款，对于当地给予买家颇大保障的做法十分欣赏。¹ 虽然澳大利亚所采用的模式可保障消费者，但其中某些做法在香港可能无法实行。² 不过，澳大利亚所采用的某些标准条款仍可应用于香港。

¹ 举例来说，在澳大利亚，正式合约中载有关于冷静期、合约取决于能否取得资金、测量报告、交易完成前视察物业等事宜的标准条款。

² 举例来说，新南威尔士省的法例规定在有物业要约出售时，地产代理必须备有合约，当中载有所有必需的附件，以供准买家查看（Conveyancing Act 1919（澳大利亚新南威尔士省）第

3.5 我们选择参考澳大利亚的模式是因为据我们所知，只有澳大利亚这个司法管辖区才符合以下两个条件：物业转易制度和我们的制度相近，有即时具约束力的协议；以及设有与冷静期及合约取决于能否取得资金等事宜有关的标准条款。

3.6 我们在下文讨论在临时协议中加入关于冷静期、合约取决于能否取得资金、测量报告、交易完成前视察物业等事宜的标准条款，是否可取和是否可行。

冷静期

3.7 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，必须向卖方或其代理人发出表明上述意向的书面通知。买家又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，例如物业的价值超过 250,000 澳元、合约签订前已取得独立法律意见或买家之前曾就同一物业签订相类合约等。³

3.8 赞成在二手市场推行冷静期的论点有好几个。第一，如果卖方是出售二手楼宇单位的个人而非出售新落成物业的发展商，买卖带有压力的可能性会较低，但仍有可能会出现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约的情况。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。

3.9 有人或会认为冷静期在二手市场中并无必要。在一手市场中，发展商有能力展开大型宣传，营造热烈气氛和吸引准买家。准买家可能会易受这类宣传活动所影响，仓猝作出购买的决定，故此为使一手市场中的买家有机会对交易再三加以考虑，冷静期是有必要的。然而，二手市场中的私人卖方没有能力进行这种宣传，因此并无必要给予买家机会，让他们可在重新考虑后选择取消交易。我们同意二手市场中所施加的压力是属于另一类性质，但我们相信买家遭人施压而被迫进行交易的风险仍然存在。买家还是有可能要面对卖方本人或其地产代理的当场劝买压力或游说。

52A 条)。由于有此规定，卖方律师往往在未有买方之前，便已先行拟备合约。基于费用问题，这种做法在香港不可能获得卖方接受。

³ Law Institute of Victoria and the Real Estate Institute of Victoria Ltd, Contract Note (1993 年 5 月)，见“Important Notice to Purchasers”。

3.10 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。地产代理一般会采用载有标准退出条款的临时协议。这条款容许任何一方在签订正式买卖协议之前退出交易，但卖方必须退回一笔相等于订金两倍的款项（如果是卖方不履约的话）或订金会被没收（如果是买家不履约的话）。签订正式买卖协议的时间是由双方自行决定，不过通常会是在签订临时协议后的 7 至 14 天内。我们的看法是，虽然临时协议普遍有采用这项现有条款，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。

3.11 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。

3.12 谘询文件建议冷静期应只适用于买家，理由是卖方对物业所知者显然会较买家为多，买家因此需要更多时间作出考虑，而冷静期应对其有用。然而，为了对卖方公平，谘询文件建议买家在冷静期内不应有权将物业转售。禁止在冷静期内进行转售的做法相信亦可防止投机买卖。

3.13 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。

3.14 根据同意方案，买家签订临时协议后如不签订正式买卖协议，可被卖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）。正式买卖协议必须由买家在签订临时协议后的三个工作天内签署，并在随后的七个工作日内由发展商签署。我们认为同意方案所规定的没收款额适当，建议设定的冷静期应采纳此一规定。

3.15 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。

3.16 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。

合约取决于能否取得资金

3.17 澳大利亚多个司法管辖区的标准格式合约均载有一项“取决于能否取得资金”的条款。在维多利亚省，如果合约中已指定了贷款人，而贷款在“批核日期”或之前未获批核，则买家可终止合约。然而，要行使这项终止合约的权利，买家必须符合的其中一项条件是已经即时申请贷款，并且已作出为使贷款获得批核而“合理地需要的一切事项”。⁴

3.18 在澳大利亚北领地，如果合约已注明贷款人的名称，则合约的取决条件为买家能否在批核日期或之前获得注明的贷款。买家必须按“当时的利率、付款期限及付款率条件”即时向贷款人申请贷款。买家必须“尽力进行”上述申请，提供贷款人所合理地要求的抵押品，并“作出贷款人所合理地要求的一切作为和缴付贷款人所合理地要求的一切费用”。如果买家未能在指明的批核日期或之前获得贷款，则可在该日期起计两天内发出书面通知撤销合约。⁵

3.19 在香港，某些特别形式的合约亦有“买卖取决于能否取得资金”的条款。举例来说，居者有其屋计划所使用的标准临时协议即载有“取决于能否取得资金”的条款，规定临时协议是以买家能在“尽了应尽努力及办妥所需正式手续”的情况下获得贷款为条件。⁶ 如果卖方信纳买家不能获得贷款，则临时协议可予以撤销，而买家已付的所有款项，可在不付给买家利息、费用或补偿的情况下退回给买家。卖方有权收取行政费用，款额由卖方酌情决定。

3.20 令临时协议取决于能否取得资金这个做法有争议性，而小组委员会内对此的意见亦有分歧。赞成“取决于能否取得资金”条款者会指出，在早前的经济不景开始之时，有些银行撤回了原本对物业买

⁴ The Law Institute of Victoria and the Real Estate Institute of Victoria Ltd, "Contract of Sale of Real Estate", Estate Agents Act 1980 表格 2 (1993 年 5 月)，见一般条件第 3 条。

⁵ 北领地住宅物业买卖标准格式合约“合约条件”第 23 条。

⁶ 见屋者有其屋标准买卖协议第 26 条。

家作出的贷款承诺。银行撤回贷款，事出突然，买家为之措手不及，令“合约取决于能否取得资金”的做法便对身处这种情况的买家十分有用。如果银行撤回对他们的贷款，他们便可撤销临时协议，并向卖方讨回订金。

3.21 反对这做法的一个论点是银行现时均积极批出按揭贷款，同业之间在争取按揭客户方面竞争激烈。另一个赞成加入“取决于能否取得资金”条款的论点是居者有其屋计划的合约已载有这类条款。然而，居者有其屋计划的合约属于特殊类别，因为房屋委员会会对买家尚未清还的贷款及利息作出担保。基于此故，银行很少会撤回对居者有其屋物业买家的贷款承诺。

3.22 临时协议中的“取决于能否取得资金”条款可给予买家一个额外机会取消交易。如果发现购入物业会对自己不利，买家大可说服银行不向他批出贷款，但用字小心的“取决于能否取得资金”条款是可防止这类情况发生的。

3.23 这条款如以某种特定形式写成是可收防止买家滥用之效的。举例来说，澳大利亚维多利亚省所采用的条款，是规定买家必须即时申请贷款，并作出为使贷款获得批核而“合理地需要的一切事项”，而北领地的条款，是规定买家必须“尽力进行”贷款申请，提供贷款人所合理地要求的抵押品，并“作出贷款人所合理地要求的一切作为和缴付贷款人所合理地要求的一切费用”。至于居者有其屋计划的条款，则规定买家必须在“尽了应尽努力及办妥所需正式手续”的情况下设法取得贷款。不过，澳大利亚模式中要求在临时协议中加入贷款银行名称的规定在香港并不可行，理由是交易才刚刚开始，银行一般是尚未参与其事的。

3.24 反对加入“取决于能否取得资金”条款的另一主要论点，便是对于已建成物业来说，银行撤回贷款承诺的可能性较低。据我们所知，大部分交易均是在签订临时协议后的一个月內完成，而银行是不可能在这段相对较短的期间内改变贷款承诺的，虽然在市况波动的经济衰退期间（如 1997 年年底），这种情况也有可能发生。

3.25 如果买家已享有我们在上文所建议设定的冷静期，则“取决于能否取得资金”条款可能并无必要。冷静期会令买家有机会作出财务安排，如果未能取得贷款，买家便可利用冷静期撤销协议，但银行在贷款文件签订之前是有权撤回承诺的。

3.26 在临时协议中加入“取决于能否取得资金”条款此一做法，在小组委员会中争议甚大，所得的结论是并无必要加入这条款。至于曾就“取决于能否取得资金”条款发表意见的谘询文件回应者，全部都是反对此一做法。他们认为买家应有责任谨慎行事，在进行交易之前先弄清楚自己能否取得按揭贷款。对于准买家来说，要求银行或财务机构示明将会向他批出的按揭贷款金额，其实是比较容易的事。我

们有对这些意见加以考虑，故此决定不赞同在临时协议中加入“取决于能否取得资金”条款的做法。

测量报告

3.27 澳大利亚昆士兰省的标准格式合约订明买家有权取得物业的建筑物报告，而该合约是取决于买家能否在“建筑物视察日期”前取得物业的建筑物报告。买家必须采取一切合理步骤取得该报告，如果该报告“未能令买方感到满意”，则买家可在建筑物视察日期下午5时前随时发出通知，终止有关合约。然而，如果买家未有在建筑物视察日期下午5时或之前终止合约，则须当作对建筑物视察报告感到满意。⁷

3.28 香港曾有人建议二手物业的卖方应就可能影响处所内部结构的重新装修提供测量报告。提出该建议是因为有司法观点⁸认为卖方律师应在测量师协助之下决定物业是否包含有任何非法构筑物，而如果有的话，则卖方可厘清业权。上述司法观点，加强了赋予买家权利至少可取得非法或未经批准的构筑物测量报告的论据。我们虽然觉得测量师报告在查知是否有非法构筑物方面有帮助，但问题是测量师如无原有建筑图则，亦无法判断是否有结构性改动或非法构筑物，而要取得原有建筑图则却可能需要花一点时间。

3.29 有建议认为另一种可行做法是凭转让契约图则来找出间隔墙及核心墙，藉此确定是否有任何未经批准的改建。不过，转让契约图则只是示明墙壁的厚度。此外，专业人士均不会愿意单凭该图则来评估建筑物的结构。由于转让契约图则只供识别物业之用，专业人士必定会接触建筑事务监督，要求取得原有建筑图则。

3.30 再者，卖方可能并不知道自己的物业是否包含有任何非法构筑物。测量师只能凭建筑图则来决定是否有非法构筑物，但要取得建筑图则却可能需要花一点时间，而建筑事务监督亦未必会有五十年代以前建成的建筑物的图则。建筑事务监督如怀疑该等建筑物有欠妥之处，便须派出独立顾问进行结构安全调查。此外，某些较近期建成的物业（例如新界村屋）是没有核准图则的。

⁷ The Real Estate Institute of Queensland, *Contract for Houses and Land* (1996年第1版)，见合约条款第4条。

⁸ 在 *Spark Rich (China) Ltd v Valrose Ltd* (1999) 一案（高院民事上诉 1998 年第 249 宗）中，上诉法庭的高奕晖法官表示卖方如是审慎的话，在试图出售物业之前必须考虑自己的物业权益会否因任何未经批准的建筑工程而受到影响。假若是会的话，那么除非物业的买卖合同已充分披露此一问题，另外买家又答允不会基于该未经批准的建筑工程而提出任何要求或对业权提出反对，否则卖方不应订立该合约。高奕晖法官也指出，可以放心告诉买家安心不理未经批准的建筑工程的个案会是极之罕有的。

3.31 除非法构筑物外，单位内的潮湿或漏水问题，亦可能是规定须提供测量报告的另一理据。漏水在香港是常见的问题，即使新建成的单位亦然。不过，一般的视察报告未必一定会揭露漏水问题。要查明可有漏水，就必须要有详尽的测量报告，而这样做可能会很昂贵。

3.32 在临时协议中加入规定须提供测量报告的标准条款的另一实际困难，是如何决定测量报告的费用应由哪一方支付。若要卖方承担这笔费用，相信会遇到不少阻力。同样道理，尽管测量报告有利于买家，香港也没有多少名买家会愿意承担这笔额外费用，而部分买家可能还会基于费用问题而放弃取得测量报告的权利。

3.33 此外，规定须提供测量报告还会令买卖物业的时间拖长。在香港来说，时间对于物业交易几乎永远是要素。上述规定又对现行制度造成重大改变，很可能会受到业主和地产代理反对。

3.34 我们认为除了规定须提供测量报告之外，另一做法是在临时协议中加入一项标准条款，表明卖方保证没有非法构筑物。这种做法的问题是除非卖方有建筑图则，否则卖方是不会知道是否有非法构筑物的。另一方面，建筑物的某些改建也可能是合法的。

3.35 我们明白非法或未经批准的构筑物及漏水问题在二手物业中是常见现象。此外，近期有司法观点认为非法或未经批准的构筑物很可能会影响业权。这些因素均加强了规定须提供测量报告的理据，但基于费用及实际施行方面的问题，我们认为在香港施加每宗个案均须备有测量报告的规定并不可行，而大部分有就此问题发表意见的回应者均同意我们的看法。

视察权

3.36 在澳大利亚首都区，标准买卖合约中载有一项条款，规定买方可在买卖完成前，在给予合理通知的情况下于合理时间视察物业。⁹ 该项条款所用字眼似乎暗示买家可在买卖完成前视察物业多于一次。

3.37 在香港，二手市场已建成单位的买家通常获准在买卖完成前查看单位至少一次。然而，如果物业是连租约出售的话，则情况便有所不同。为给予买家更佳保障，理想的做法是让买家在任何情况下均享有物业的视察权。购入交出空置管有权（俗称“交吉”）物业的买家和购入连租约物业的买家，应获同一对待。然而，有时即使业主本身也没有机会视察自己的单位。业主的视察权是视乎租约条款而定，由于租约通常订明租客可安宁地享有独有管有权，那么即使业主是有视察权，租客仍可选择不予合作，令业主难以行使视察权。

⁹ The Law Society of the Australian Capital Territory, Contract for Sale (Crown Lease and Unit Title) (1998年)，见第10条。

3.38 有论点认为如果有三个工作天的冷静期，则视察权并无必要。买家在签订临时协议后，可利用冷静期的时间详细考虑和查看物业。不过，即使有冷静期，亦不一定表示买家必然有机会在冷静期内查看物业。

3.39 我们认为不应规定买卖二手物业可有视察权，理由是这种规定实际上难以施行，且对连租约出售的物业来说，尤其不切实可行。

应以何种方式把标准条款加入临时协议之中？

3.40 我们在本章早前的结论是二手已建成住宅物业的临时买卖协议应载有一项规定有三天冷静期的标准条款。如果要这样做，我们可选用以下三种方法其中之一：

- (a) 引入临时协议标准格式；
- (b) 等待律师及地产经纪采用划一的惯常做法；或
- (c) 透过法定条文在协议中引入适用的隐含条款。

3.41 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

一手市场已建成物业的涵义

4.1 由于我们已界定已建成物业为有占用许可证¹的物业，故此一手市场已建成物业是指发展商向公众要约出售的有占用许可证的物业。虽然这些物业有占用许可证，但它们却未必同时有完工证。

4.2 发展商必须符合政府租契的所有条件始获发给完工证。这些条件可包括提供社区设施，例如泳池或行人天桥。在占用许可证发出时赶上完成这些设施以符合租契条件，有时是不可能的。当大型发展项目完成并分期要约出售时，在第一期或第二期的单位要约出售之际，较后期要约出售的单位也许尚未建成。由于这个缘故，第一期或第二期的单位会在未获发给完工证的情况下要约出售。事实上，有些发展项目的业主确曾在没有完工证或在只有转让同意书的情况下占用其单位多年。

4.3 政府会向有意出售获发占用许可证而非完工证的单位的发展商发出转让同意书。转让同意书是让发展商在即使没有完工证的情况下也可以向公众出售其已建成单位的充分权限依据。²

适用于一手市场的通则

4.4 正如上文所述，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

¹ 然而，如属房屋委员会居者有其屋计划，就界定已建成物业而言，占用许可证由楼宇落成证明书取代。

² 然而，如没有完工证，买家可能只是购入物业的衡平法权益而非法定权益。在这些情况中，卖家可能需要在正式买卖协议中指明仅是将物业的衡平法权益出售，以免买家日后以物业无妥善业权为理由而要求撤销买卖协议。见高院民事上诉 1997 年第 194 宗；[1998] 2 HKLRD 751，第 758A-C 页。

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。我们会按此通则来处理一手市场的已建成物业。

为已建成的一手楼宇单位提供售楼说明书

4.5 售楼说明书是发展商向一手市场的准买家提供售楼资料的最常用媒介。此外，售楼说明书可向准买家提供详尽资料，因为售楼说明书在理论上是不限篇幅，足以尽载有关人士所希望刊载的资料。因此小组委员会在谘询文件中建议应强制规定须就首次发售的本地已建成住宅物业提供售楼说明书。

“货尾”单位与占用许可证发出后才首次在市场推出的已建成单位之间的分别

4.6 有一名谘询文件回应者指出强制规定发展商就所有已建成单位提供售楼说明书，会令发展商与私人卖方之间在提供售楼说明书一事上受到不同的待遇。这份意见书以某幢新建成的建筑物作为例子。该幢建筑物的发展商正在要约出售一手楼宇单位，而同一时间也有私人卖方在市场放售二手楼宇单位（该等楼宇单位是先前购自发展商的）。发展商会根据谘询文件中的建议，就其现时要约出售的所有单位提供售楼说明书，但私人卖方根据我们早前作出的建议却只是向准买家提供卖方资料表格。由于卖方资料表格所载的售楼资料可能会较售楼说明书的少，如果同一时间各有准买家分别与私人卖方及发展商进行交易，那么楼宇单位虽然是位于同一建筑物内，私人卖方所需遵从的披露规则却要较发展商的宽松，准买家会对此情况感到奇怪。

4.7 我们觉得这份意见书所指出的问题确是值得关注。如果发展商须制备售楼说明书，而私人卖方在市场放售同一发展项目的楼宇单位，却不必制备售楼说明书，这看来既不合乎逻辑，亦有欠公平。也许有人会争辩说发展商可动用的资源要较私人卖方的多，所以两者待遇不同是有理由的。不过，我们觉得发展商和私人卖方是在同一时间出售同一发展项目中的已建成楼宇单位，所受待遇不同其实可能会损害私人卖方的利益。即使两者在其他各方面均无分别，由于发展商会提供详尽的售楼说明书，准买家还是会选择向发展商洽购的。

4.8 解决此明显不同待遇问题的一个方法，就是容许发展商跟私人卖方看齐，同样也是提供卖方资料表格，但我们并不认为这个解决方法事属可行。发展商所要约出售的已建成单位，大部分都是“货尾”楼宇单位。那就是说，这些楼宇单位首次在市场推出时是尚未建成，但在占用许可证发出后却仍未能售出，于是便成为已建成楼宇单位。我们曾在第一份报告书中建议应强制规定须就所有未建成楼宇单位提供售楼说明书。

4.9 经权衡轻重后，我们有意采用一个中间落墨的解决方法。这个方法一方面可确保就“货尾”单位而言，不论是在发展项目完成之前或之后，均须一致遵从有关的披露规定，而另一方面则可确保发展商与私人卖方之间，就同一建筑物内的已建成单位所受待遇并无不同。我们建议应规定发展商就“货尾”单位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。

售楼说明书应何时提供

4.10 至于售楼说明书应何时向准买家提供，第一份报告书及第二份报告书分别就本地住宅楼花及境外未建成住宅物业作出不同的建议。

4.11 关于本地住宅楼花，第一份报告书建议在某个发展项目的单位首次发售时，售楼说明书的内容应当准确无误，但没有指明应于何时提供售楼说明书。³

4.12 关于境外未建成住宅物业，第二份报告书建议在物业首次推售时便必须开始提供售楼说明书，并只在售楼说明书备妥可供准买家索阅时方可邀请他们购买。⁴ 我们认为第二种做法较为可取，因为它指明应于何时提供售楼说明书。至于本地已建成住宅物业，我们认为售楼说明书应在物业要约出售时提供。

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。

³ 见第一份报告书第 14.13 段。然而，法改会建议价目表应于准买家登记抽签买楼花前不少于三天备妥（第一份报告书第 12.6 段）。

⁴ 见第二份报告书第 1.34 段。

由印刷日期至买卖时所发生的重大变化

4.13 由印刷售楼说明书至买卖单位之时可能已相隔一段时间，因此第一份报告书曾就本地住宅楼花建议如售楼说明书的资料在印刷至首次买卖单位期间有重大更改，则应在售楼说明书的附页中披露。⁵

4.14 我们认为应就本地已建成住宅物业作出类似的建议。

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。

豁免遵从制备售楼说明书的规定

4.15 我们曾在第一份报告中建议，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。⁶ 我们认为应当为本地已建成住宅物业作出类似的建议。这项建议对某些做法（例如购买整批单位而又无意向公众转售）作出弹性处理。然而，要确定购入整批单位的买家是否有意将单位转售，可能会有困难。我们认为应当规定发展商在申请豁免时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。至于该项承诺的有效期限，则由政府决定。

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。

4.16 有些向发展商购入大批单位的买家会将单位保留一段时间才转售给公众。我们认为对这类购入整批单位的买家的处理方法，应与发展商相同，以使他们负上提供售楼说明书之责。房屋局于 2000 年 4 月就未建成住宅物业销售说明所发表的白纸条例草案把“发展商”界定为委托承建商建造，拥有及公开发售这些物业的人士。⁷ 该定义同样适用于本研究，但我们认为应对它作出必要修改，以确保就售楼资料的提供而言，向发展商购入大批单位的人也须负上相同的责任。

建议 9

⁵ 第一份报告书第 14.13 段。

⁶ 第一份报告书第 14.16 段。

⁷ 《未建成住宅物业销售说明条例草案》谘询文件，房屋局，2000 年 4 月，第 3 页。

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

4.17 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。例如，规定历时数分钟甚或数秒钟的电台或电视广告披露售楼说明书所载的所有售楼资料，是不切实际的。

4.18 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

5.1 对于已建成楼宇单位的准买家来说，准确而又充分的楼面面积说明极为重要。当有新发展项目的已建成楼宇单位要约出售时，准买家可能不获准悉数视察其表示有兴趣购买的单位。他们只可参观发展商所设置的示范或模拟单位。因此，买家必须借助售楼说明书才可得知楼面面积资料。

5.2 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。虽然买家在楼面面积方面需要既准确而又充分的说明，但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。然而，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

5.3 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。¹ 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。² 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。

5.4 小组委员会曾遇到一个发展商将“获豁免面积”也计算在个别单位的出售面积之内的实例。在计算发展项目的地积比率时，获豁免面积是不当作整个发展项目的总建筑面积的一部分的。基于这个原因，谘询文件建议获豁免面积不应计算在个别单位的出售面积之内。

³

5.5 有一名回应者就谘询文件提交意见书，指出某些获豁免面积（例如室内空调机房）是位于单位围墙范围以内，并且是供单位的占用人专用。该名回应者认为这些获豁免面积应计算在单位的出售面积

¹ 根据所建议采用的定义，出售面积主要是指由单位围墙以内开始量度至外墙外侧或量度至与毗连单位之间的分隔墙的中间线（视属何情况而定）的面积。因此出售面积包括外墙、内部支柱及间隔的厚度。至于附属面积，例如供业主专用的窗台、泊车位、庭园、平台和花园，则须另外列明（见第一份报告书第 1.25 段）。

² 第一份报告书第 1.25 段。

³ 获豁免面积指根据《建筑物（规划）规例》（第 123 章）第 23(3)(b)条，获豁免计算在发展项目的总建筑面积之内的面积。根据第 23(3)(b)条，获豁免面积所指的楼面空间是“纯粹为下述用途而建或拟纯粹用于下述用途的，即停泊汽车、汽车上落客货、或垃圾房、垃圾及物料回收房、物料回收房、垃圾及物料回收室、垃圾槽、垃圾漏斗室以及为方便分隔垃圾而提供并令建筑事务监督满意的其他类型的设施、或为电讯及广播服务而设的接达设施；或该楼面空间是纯粹由任何升降机、空调或暖气系统或任何相类设施的机械或设备所占用的”。

之内。我们同意如果任何获豁免面积是位于单位围墙以内，并且是供单位的占用人专用，那么在计算单位的出售面积之时，这些获豁免面积是应该计算在内的。由于这些面积是供单位专用，所以属于一般人所理解的出售面积概念范围之内。⁴ 我们已因此而对原来建议作出修改。

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

⁴ 为了在香港推动兴建环保及创新楼宇，屋宇署联同地政总署和规划署于 2001 年 2 月发出了一份在发展新楼宇项目时加入环保设施的作业备考。该份作业备考中列举出政府鼓励设计和兴建环保楼宇的措施，并表明某些环保设施可获豁免计算入总楼面面积及／或上盖面积内。这些设施包括露台、加阔的公用走廊及升降大堂、公用空中花园、公用平台花园、隔声鳍、遮阳篷及反光罩、翼墙、捕风器及风斗。请参阅屋宇署、地政总署和规划署共同发出的环保及创新的楼宇联合作业备考第 1 号（2001 年 2 月）。另外也可参阅香港特区政府于 2001 年 2 月 27 日发出的题为“政府鼓励兴建环保楼宇”的新闻公报。

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

5.6 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，而甚至各个政府部门所采用的建筑面积定义也各有不同，于是令建筑面积一词更加混淆不清。

5.7 第一份报告书曾建议应划一本本地楼花建筑面积的定义，并应采用《建筑物（规划）规例》（第 123 章，附属法例）第 23(3)条为该词所下的定义，但须作出若干修订。⁵

5.8 虽然我们认为是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。有两名回应者就谘询文件发表意见，对我们认为适宜采用划一建筑面积定义的看法表示赞同。对于我们认为是楼面面积的说明应以大家共用出售面积为计算基准为最终的目标的看法，有一名回应者表示同意。

⁵ 第一份报告书第 1.18 至 1.20 段。

列举最低价格

5.9 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。

5.10 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。出售面积的定义是消费者委员会与各有关专业团体之间所协定采用者，此一事实当有消除甚多模糊不清之处的作用。虽然我们认为若要列举最低价格，这个价格就必须以出售面积为基准来计算，但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

引言

6.1 我们会在本章探讨发展商所应在售楼说明书内提供的多项基本售楼详情。我们会检讨在第一份报告书中所作出的部分建议，并尝试研究这些建议是否可作修改而应用于发展商在一手市场要约出售的已建成单位。其间我们亦会提出一些意见，以补充第一份报告书中所提出的意见。由于第一份报告书是在数年前撰写的，部分当时适用的意见可能现已不合时宜。

楼面平面图

6.2 假如准买家不能视察已建成单位，他们可能需要倚赖楼面平面图上所载的说明。即使有模拟或示范单位开放给他们参观，情况亦是如此。即使买家能够视察实际的已建成单位，他们可能仍会参考售楼刊物内的楼面平面图，以便对单位的内部间隔及尺寸有粗略认识。

6.3 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。¹ 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。由于物业在要约出售时已经建成，建筑图则似乎不大可能再有更改。

6.4 第一份报告书曾建议发展商应有法律责任在建筑完成时将经建筑师核证的出售面积告知买家。² 我们认为发展商对已建成物业应负上类似的法律责任，因为已建成物业的出售面积已经可以确定。我们认为发展商在建筑完成时所列举的出售面积，应当是认可人士所提供的出售面积。

6.5 谘询文件曾建议售楼说明书所载的楼面平面图应“按历来认可的比例表达”。有部分回应者认为“按历来认可的比例表达”意思过于含糊，可有各种不同的诠释。有人在一份意见书中提议改用“按比例绘制并须合理地可阅”。我们同意这个提议，并据此已对原来建议作出修改。

建议 14

¹ 有关以往就楼面平面图所作的建议，请参阅第一份报告书第 2.19 段。

² 第一份报告书第 2.20 段。

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

装置及粉饰的重要性

6.6 个别单位及建筑物公用部分的装置及粉饰的质素，对购买住宅物业的人士来说极为重要。对于购买楼宇单位自住的人士来说，优质的装置及粉饰，意味着较佳的居住环境，在维修及翻新方面会花费较少金钱。对于购买住宅物业作投资用途的人士来说，优质的装置及粉饰一般而言可提高物业的出租及转售价值。

买家所面对的问题

6.7 已建成物业的买家并非经常能够自行观察装置及粉饰的质素，因此准买家会相当倚赖售楼说明书所载的关于装置及粉饰的说明。然而，售楼说明书在装置及粉饰方面并非经常载有划一的足够说

明。大部分售楼说明书都只是对个别单位及公用地方的装置及粉饰略作说明。

先前的建议

6.8 法改会在第一份报告书中就本地未建成住宅物业的装置及粉饰作出了一些建议³。

6.9 这些建议大致上以田土注册处通函第 101 号 (LOCM 101) 中所载的装置及粉饰清单为依据。1999 年 5 月 28 日, 法律谘询及田土转易处通函第 40 号 (LACO CM 40) 取代了 LOCM 101⁴。LACO CM 40 主要载有已被取代的 LOCM 101 以往所订定的相同披露规定, 我们将它转载于本报告书的附件 II 中。LACO CM 40 载有一份装置及粉饰清单, 所涵盖的项目计有外墙、窗户、窗台、花槽、阳台/露台、晒衣装置、大堂、内墙及天花板、地板、浴室、厨房、门、睡房装置、电话及天线、电力装置、气体/电力供应系统、洗衣机出入水位、供水装置及喉管、保安设施、升降机、信箱、垃圾收集站、水表、电表及煤气表。

视察权

6.10 我们认为假如准买家在签订临时买卖合同前有机会视察已建成单位, 俾能验明处所的装置及粉饰的制造商及质量, 现时针对售楼说明书内有关装置及粉饰的内容的规定便无须更改, 但该等内容不得带有误导性。

无视察权

6.11 我们认为假如准买家在签订临时买卖合同前没有视察权, 第一份报告书所作的建议便应扩及适用于本地已建成物业。此外, 售楼说明书亦应收载有关于装置的照片。

6.12 就已建成单位而言, 订明容许发展商使用替代材料的做法显然并无必要, 因为在售楼说明书印刷之时, 所拟替用的材料理应早已用上。

6.13 虽然发展商因市场供应或有变化之故, 对述明未建成物业所会使用的装置及粉饰的品牌和原产地有所保留, 但对于已建成物业来说, 这应当不是问题。

6.14 我们认为售楼说明书应登载装置及粉饰的照片。这样可使准买家在没有发售单位视察权的情况下, 对装置及粉饰略有认识。

建议 15

³ 第一份报告书第 3.14 至 3.17 段。

⁴ 1999 年 7 月 21 日, 再有法律谘询及田土转易处通函第 40A 号 (LACO CM 40A) 发出。LACO CM 40 仍然有效和适用, 但经由 LACO CM 40A 修改者除外 (请参阅 LACO CM 40A 第 4 段)。LACO CM 40A 所处理的是抽签和豁免注册事宜, 对本报告书中的建议并无实质影响。

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 CM40) 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

6.15 由于售楼说明书中英文本所载的装置及粉饰说明偶有分歧，这会有可能出现问题。第一份报告书曾就本地未建成住宅物业作出建议：“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。”⁵ 这个建议的背后理据是不同语文版本之间谁者为准，发展商会比买家清楚得多。我们认为类此做法应适用于已建成住宅物业。

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

6.16 为避免容许大批准买家视察已建成单位引起不便，发展商往往会利用模拟或示范单位展示装置及粉饰的质素。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。基于这个原则，法改会曾就本地住宅楼花作出以下建议：⁶

“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

⁵ 第一份报告书第 3.19 段。

⁶ 第一份报告书第 3.24 段。

档。”

6.17 对于由认可人士核证规格附表这个建议实施的规定，曾有人表示有所保留。他们认为由发展项目的认可人士核证模拟单位的规格附表，并非惯常的做法。装置及粉饰均是由发展商指定，认可人士必须遵从发展商所提供的规格。

6.18 我们认为即使售楼说明书内已有所披露，认可人士仍须作出核证。假如物业已建成而准买家仍不获准视察物业，则准买家所得的保障，应与未建成物业的准买家相同。单位一旦建成，则只须证明模拟单位与实际单位相同即可。

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

6.19 购买住宅物业的人士通常十分注重发展项目所提供的公用设施，例如会所及泳池，而且非常注重发展项目当前及未来的环境。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。

6.20 在第一份报告书中，法改会认为田土注册处通函第 101 号（现已被法律谘询及田土转易处通函第 40 号取代，但法律谘询及田土转易处通函第 40 号订定相同的披露规定）就售楼说明书内须提供位置图则及发展蓝图的规定，提供了一个良好模式，并且建议有关的披露规定应用于所有未建成单位。⁷ 不过，与田土注册处通函第 101 号不同之处是法改会不认为应规定发展商述明发展项目界线以外土地的用途。

6.21 LOCM 101⁸（或 LACO CM 40）规定同意方案发展项目的售楼说明书应载有：

“(i) 位置图则，‘内容包括有关附近环境的显著特色

⁷ 第一份报告书第 4.19 至 4.25 段。

⁸ 见田土注册处通函第 101 号附录 1 的 A2 及 3 段。同样的规定亦载于在 1999 年 5 月 28 日生效的法律谘询及田土转易处通函第 40 号附录 XII 第 2 及 3 段。

的最新资料，例如公园、泳池、垃圾收集站等，周围地方的拟作用途（如知悉的话）’；及

- (ii) 按比例绘制的发展蓝图，‘内容包括公用设施（如可能的话，亦注明其完成日期）；在发展项目界线内的未开发土地及其拟作用途；所采用的比例。’“

6.22 我们认为法改会以往所作的建议应扩及适用于本地已建成住宅单位。有人曾质疑是否有需要披露在发展项目界线内的未开发土地的拟作用途（一如 LACO CM 40 所规定者），所持理由是意向日后可能会有变，因此难以说明拟作用途。我们认为即使现时意向日后可能有变，亦应将之说明。我们认为发展商必须披露发展项目地盘范围内土地的拟作用途及批准用途。我们的最终目的是要教育公众，让他们认识到在作出买楼决定之前必须仔细查看土地的用途，这一点是很重要的。

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

6.23 售楼刊物及广告偶尔会载有具误导性的艺术图像。我们曾考虑应否禁止艺术图像，还是准许刊载艺术图像但规定它们必须准确。我们认为要达到市场推广的目的，反映建筑物的环境的艺术图像是有必要的。基于这个理由，我们认为任何形式的艺术图像均应予准许，但它们应令人对物业发展项目的环境留下准确的印象。

6.24 我们认为艺术图像应令人对物业发展项目的环境留下准确的印象，有两名谘询文件的回应者对此表示支持。

6.25 然而，有一名回应者却认为规定艺术图像必须准确可导致日后出现很多纠纷，故此发展商会觉得难以遵从此项规定。我们预期上述建议不会在日后造成太多纠纷，因为在大部分的个案中，艺术图像是否真实反映建筑物的环境是很清楚明确的。举例来说，如果发展项目事实上是面对其他建筑物，而有关的艺术图像却把它说成是坐拥无敌海景，那么准确与否是不容辩驳的。

6.26 此外，有现代计算机科技可资借助，要制作近乎实物的艺术图像也非难事，所以我们决定维持原来建议。

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

6.27 为了提高作为豪宅的形象，现时有许多发展项目，包括那些只提供中小型楼宇单位的发展项目，都会设有会所及其他公用设施，例如泳池、网球场及儿童游乐场。

6.28 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。结果是大部分买家均会以为发展商或其附属公司将会长期管理会所及其他公用设施。然而，在一些个案中，发展商或其附属公司只在最初几年承担管理的责任，然后便将管理责任交由业主本身接管。除非业主之间有完善的组织（例如组织业主立案法团），否则未必能够作好准备以承担管理这些设施的责任。

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

以占用许可证来示明建筑物落成与否

6.29 已建成单位指有占用许可证的单位。这类单位只是结构上成形，但未必全部装置及粉饰妥当。占用许可证可于单位建筑完成并在大致上符合与升降机、消防装置、供水设施有关的规定时发出。⁹ 不过，有占用许可证的建筑物未必可以即时占用。

完成日期对已建成物业的重要性

6.30 完成日期可指下述任何一个日期：

- (1) 正式买卖协议中所述明的建筑完成日期；
- (2) 买卖交易完成的日期；或
- (3) 交出空置管有权（俗称“交吉”）的日期。

⁹ 见《建筑物条例》（第 123 章）第 21(6)条。该条列举了建筑事务监督拒绝占用许可证申请的各种情况。

6.31 我们现正讨论的是已获发给占用许可证的物业，所以正式买卖协议中所述明的建筑完成日期显然是无关重要。要发出占用许可证，先决条件是单位建筑已经完成。

买卖完成日期及交吉日期

6.32 买卖完成日期及交吉日期，对已建成物业的买家来说极为重要。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。

6.33 就已建成物业而言，买卖交易完成日期及交吉日期均可确实知道，因此发展商在售楼说明书（或价目表）内列明这两个日期，并无困难。据我们所知，现时的做法亦是如此。然而，为了弹性处理，这两个日期无须是日历中的实际日期，而可以是一段期间，例如由签署正式买卖协议时起计的一段期间。

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期间。

我们建议假如任何付款条款是取决于某宗偶发事件（例如签订转让契），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

6.34 就一手已建成物业而言，交易完成日期通常是在签订临时协议后五个星期内。

6.35 业内的惯常做法是如果原买家把物业售予二手买家，发展商与原买家会取消原有协议。发展商会就取消原有协议收取金额相当于楼价 1% 的行政费，然后与二手买家签署一份新协议，而原有协议即被取消，所招致的额外费用概由原买家或二手买家承担。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

6.36 我们认为应当提醒公众注意确认人售楼的固有风险。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。

6.37 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。为使转售物业所涉及的风险能减至最低，我们认为所有款项均应由律师作为中间人而代为托管（stakeholders）。

6.38 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。

6.39 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

6.40 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定压力。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。

6.41 我们已考虑过第一份报告书建议，认为这些建议经作出某些修改后，可扩及适用于本地已建成住宅物业。¹⁰

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。

¹⁰ 有关以往提出的建议，见第一份报告书第 7.6 至 7.8 段。

就逾期支付楼价所收取的利息

6.42 正式买卖协议必定载有条文让发展商有权就买家于协议所列明的到期日尚未支付的任何部分楼价收取利息。第一份报告书曾建议售楼说明书应载有可在该等情况下收取的利率。¹¹ 我们认为这些建议应扩及适用于本地已建成住宅物业。

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。

市况转变与银行贷款政策

6.43 就已建成物业而言，交易未必可以在紧接签署临时协议后完成。在签署临时协议与交易完成之间可能相隔一段时间。在波动的市场上，银行可能会改变其贷款政策，并拒绝向发展商悉数提供其原本应允的按揭贷款，结果买家未能取得所需的按揭贷款额以完成交易，而其订金亦会被没收。有意见认为，假如发展商在售楼说明书或在进行推广活动期间就按揭融资的提供作出陈述，而买家其后却未能取得融资，发展商便应当负责。对于这个意见，我们不表赞同，因为发展商在银行日后改变贷款政策方面并无控制权。

冷静期

6.44 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。临时协议只在规定没收订金此一方面对买家具约束力，除非之外，对买家便并无约束力；但对于卖方（即发展商）来说，临时协议是具约束力的。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。

6.45 有意见认为就已建成的一手楼宇单位而言，发展商也应有权享有冷静期。这是因为在已建成建筑物的单位出售予公众后，发展商有时可能会收到购买整座建筑物或其中大部分已建成单位作投资之用的要约，故此出售一手已建成物业的发展商预先部署以便在建筑完成之前取消买卖协议也是常见之事。我们不认为也让发展商有权享有冷静期是可取的做法，理由有二。第一，这做法偏离了现行的法律谘询及田土转易处规则。该项规则规定临时协议对发展商有约束力。本报告书所涉及的已建成楼宇单位，大部分是因有占用许可证发出而未建成变为建成的楼宇单位。基于法律谘询及田土转易处规则所规管

¹¹ 第一份报告书第 7.10 段。

的是未建成楼宇单位，为求划一处理，该项规则应予遵从。第二，已建成楼宇单位的买家现时大部分都是最终用家而非投资者。最终用家有必要为住屋作出实在的计划，如果容许发展商在签署之后取消临时协议，便会令他们觉得情况极不明朗。

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

6.46 在香港，购买已建成单位的一般程序，是先由买家在地盘或发展商的办事处与发展商签订临时买卖协议（通常称为“出售备忘录”）开始。买家在签署临时协议之时即支付订金或临时订金（俗称“细订”），如果买家决定继续进行买卖，则临时协议日后会由正式买卖协议取代。

6.47 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。

6.48 如临时协议无意具约束力，则买家可在规定期限内（通常是签订临时协议后的三个工作天内）不签订正式协议而放弃交易，但买家必然要面对毁约的法律后果。售楼说明书应列明毁约的法律后果，例如可被没收的临时订金款额。撤销临时协议的程序亦应在售楼说明书内述明。若临时协议须由正式的撤销协议撤销，则会招致法律费用，如律师费及土地注册处的注册费等。售楼说明书亦应列明此等费用，以使买家知悉。

6.49 我们认为第一份报告书中有关这问题的建议，可扩及适用于本地已建成楼宇单位。¹² 临时协议的样本应在售楼办事处展示。

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

¹² 第一份报告书第 8.5、8.6 及 8.13 段。

6.50 向发展商购入一手已建成楼宇单位的买家，可能无法在交易完成前视察物业。问题是应否强制发展商让准买家在签署临时协议之前查看已建成单位。我们认为这问题可结合冷静期来看。倘若准买家在签署临时协议之前有视察权，而他在冷静期内选择取消交易，则临时订金可如前所述般被没收。倘若准买家在签署临时协议前并无视察单位的权利，而他在冷静期内取消交易，则临时订金不应被没收。这些措施，可鼓励发展商让买家在查看单位后才签订具约束力的临时协议。为免生疑问，如发展商给予买家机会查看单位而买家选择不查看单位，则须视买家为已查看单位论。

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

6.51 保养期共有两种，分别是(i)发展商与买家之间的保养期和(ii)发展商与其承建商之间的保养期，而我们所关注的是第一种保养期。在发展商与买家之间的保养期内，买家可要求发展商将物业及其装置的欠妥之处修理妥善。

6.52 现时发展商与买家之间的保养期大多数是自买卖完成日期起计 6 至 12 个月¹³。发展商通常要求买家在管有权移交后的 12 个月内，将单位交收时所不能确定的欠妥之处向发展商报告。这些规定，如有在正式买卖协议中述明，亦只能对发展商合约上要为欠妥之处作出补救的责任加以限制，但对于发展商因疏忽而要将欠妥之处修理妥善所另外须负的法律并无影响。我们认为已建成单位的保养期应由转让契的日期起计。买家一经签订转让契，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。

6.53 由于保养期的期限对买家极为重要，因此我们认为本地已建成住宅物业的售楼说明书应述明保养期。

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。

6.54 有意见认为现时的 12 个月保养期应予以延长，譬如像居者有其屋计划一样，延长至 24 个月，以给予买家更多保障。不过，我

¹³ 房屋委员会的私人机构参建居屋计划的保养期，由转让契的日期起计 12 个月。自 1995 年第 17A 期开始，居者有其屋计划下的单位的保养期，改为由楼宇落成证明书的日期起计 12 个月。

们认为延长现时的 12 个月保养期的理由并不充分。物业的欠妥之处，大部分会在入伙后的最初几个月即被发现。常见的欠妥之处，是由于装修工人将垃圾倒入喉管所造成的喉管淤塞，这种淤塞是较易发现的。另一常见的欠妥之处是漏水，但这个问题通常在第一年经历春夏秋冬之后也是可被发现的。

承建商向发展商作出的保证

6.55 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。要处理这个问题，我们认为应循着第一份报告书所提出的观点而作出建议。¹⁴

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。

6.56 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。银行担保可以是建筑费的 1%，但谘询文件有指出不利之处是虽然大型发展商可能会乐于提供一些担保，小型发展商却会因此望而却步。在另一方面来说，担保已被视为一种公平的做法，并对房屋委员会的私人机构参建居屋计划工程项目行之有效。

6.57 有两名谘询文件的回应者赞成规定发展商须提供足以补救欠妥之处的银行担保，但另外一名回应者表示对此做法有所保留。该名回应者所持理由是施行方面会有实际困难，不过没有详细说明这些困难的所在之处。有人提议可规定发展商须安排提供为期一年的保险而非提供银行担保，以支付修妥在发展商及／或承建商清盘后才发现的欠妥之处费用。

6.58 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

公契的作用

6.59 对本地已建成住宅物业的准买家来说，公契是非常重要的文件。公契有三个主要作用。第一个作用属技术性——将土地份数编配。

¹⁴ 第一份报告书第 17.5 及 17.7 段。

在香港，买入单位的人亦同时买入理念上的土地份数（称为不分割份数）。公契将不分割份数编配给单位，而编配方法通常可见于公契末处。买家买入编配给其单位的不分割份数时，亦同时买入其单位的独有使用权连同其对公用部分的平等分享使用权。

6.60 公契的第二个作用，是界定和规管业主之间的权利。发展项目本身的法律与规则，主要通过对所有业主及其继承人之间具约束力的契诺而得以施行。契诺中关乎公用部分及设施的条款，尤为重要。

6.61 公契的第三个作用，是对发展项目的管理作出规定。一般而言，管理规则是载于公契而非载于独立的管理协议。

公契各方

6.62 公契各方通常是发展商／卖方、单位的首名买家，以及管理公司。由于首名买家通常没有独立法律代表，因此公契条款并无经过磋商。

公契内容

6.63 公契内容主要是由发展商的律师负责拟定。由于政府的介入与规管，公契条款基本上大同小异。作为批地人的政府，施加了某些条件以保障单位的买家。举例来说，法律谘询及田土转易处便就同意方案下的物业定下了多项公契条款。此外，《建筑物管理条例》（第344章）在两个附表中亦载列了某些适用于公契的隐含条款。这些隐含条款大部分是关乎管理费预算、管理人的委任与免任，以及业主大会等事项。

公契指引

6.64 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。有一名回应者支持这个做法，并认为此举在业主与业主之间及业主与发展商之间两个层面上，均能对业主提供更多保障。

公契的重点条文

6.65 第一份报告书建议本地未建成楼宇单位的售楼说明书须披露公契的某些特定条文。¹⁵ 这些条文即被视为重点条文。

¹⁵ 这些条文分别是：(1)公用部分的定义；(2)每个单位获分配的不分割份数的数目及分摊管理费的方法；(3)获分配的不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接金（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

6.66 公契中哪些条文属重点条文，其实每个发展项目皆有不同，且会随着时日而改变。举例来说，现代科技带来了分体式冷气机，它是装置于外墙之上，可能是违反公契，但这情况在原有公契草拟之时是尚未预见的。此外，每个发展项目都各有特色，要拟备一份放诸四海皆准的公契重点条文一览表也绝不容易。

6.67 不过，我们认为某些类别的条文，是应收载于一览表内的。首先是公契中施加财务责任的条款，这些条款一般而言属于重要。至于涉及物业日常使用的条款，例如关于康乐活动设施、公用地方的使用、非法改建及非法构筑物、禁止饲养宠物及泊车等的条款，一般来说也是重要的条款。

6.68 我们认为售楼说明书应披露公契的重点条文，并觉得拟备详细的公契重点条文一览表的最佳人选是行政机关。在拟备这份一览表时，我们相信应将同意方案的重点条文作为参考要点。

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

6.69 第一份报告书建议，售楼说明书应述明公契的中英文版本可于售楼办事处或律师事务所索阅。¹⁶ 此一建议会迫使发展商安排将公契翻译成中文。我们认为公契有中文版本是可取的做法。

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

6.70 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，而这些斜坡的维修，则属各个个别业主的责任。公契通常会列出各个个别业主对维修斜坡或其他范围的潜在开支所须负的法律 responsibility。法律谘询及田土转易处所发出的同意信，会将有关条文

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。见第一份报告书第 10.13 段。

¹⁶ 第一份报告书 10.15 段。

(称为“斜坡维修条款”)纳入公契,以确保日后可向业主集资进行修理或维修。

6.71 维修及修理斜坡或其他范围可能费用庞大,对各个个别业主会是重担。由于每年夏季常有大雨,斜坡易受侵蚀损毁。因此,让买家知悉有维修斜坡或其他范围的潜在法律责任实属重要。

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

6.72 我们认为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。公契内容不应改变,是因为公契界定同一发展项目的业主之间的权利和义务。有否获发给占用许可证,与该等权利和义务并无关系。

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

6.73 政府租契的条件,必须关注的主要有三方面:(i) 用途限制,(ii) 年期,以及(iii) 特别租赁条件,而用途限制是政府租契的最重要条款。

用途限制

6.74 政府租契及批地条件载有限制土地作某种用途的条文,最常见的用途是:“商业/住宅”、“非工业”及“工业/货仓”。遵守用途限制至为重要,因为规管土地用途的条件若遭违反,政府可以重收及取回土地的管有权。此外,如土地用于较指明用途更有价值的用途,则须向政府补地价。举例来说,工业用途如转为住宅用途,须支付相等于两种用途的市值差额的地价。

政府租契的年期

6.75 政府租契年期及其未滿年期向为买家所关注，因为如将政府租契续期，则向政府缴纳的每年地租会大幅增加。在有些个案中，地租为应课差餉租值¹⁷的3%，款额可以甚为可观，而各个个别业主是有责任按其所占的建筑物所在地段份数缴付地租。

6.76 除缴付地租的潜在法律责任外，买家关注政府租契年期及其未滿年期的另一原因，是因为年期会影响银行为有关发展项目提供按揭的政策。

特别租契条件

6.77 有各种特别租契条件会对楼宇单位的买方施加持续的财务责任，包括：

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

6.78 第一份报告书就政府租契的条件作出了某些建议¹⁸，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餉租值**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，并提议买家就此事谘询其专业顾问。这些财务责任包括：

- (a) 建造及维修行人隧道和行人天桥；

¹⁷ 1997年6月30日前期滿的不可续期政府租契，均无须补地价而自动续期至2046年6月30日，但须缴付新地租（见中英联合声明附件三）。所有自1995年5月27日起批出的政府租契，不论港九新界，自1997年7月1日起亦均须缴付新地租（见1997年4月差餉物业估价署向个别业主发出的关于地租的初步意见的注释第1段）。结果是由于许多新发展项目的所在地段均于1985年5月27日以后才批出，故因而均须缴付新地租。新地租是物业的应课差餉租值的3%，款额可以甚为可观。事实上，差餉物业估价署自1997年7月1日起，即向须缴付新地租的个别业主发出缴付地租通知书。

¹⁸ 第一份报告书第11.12至11.13段。

- (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

6.79 我们虽然认为将政府租契译成中文是可取的做法，但亦明白翻译资源有限，而且翻译费用应由谁负责，也是问题。虽然有这些实际困难，但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

6.80 有些业主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。¹⁹ 由于新地租可能涉及较大笔的金钱，故此不应令业主额外承担原应由上手业主负责的费用。即使所涉款额很小，但如不缴付，也可能引致政府将物业重收。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

6.81 第一份报告书作出了数项建议，以确保未建成物业的准买家能对要约出售的单位和价格有准确认识，²⁰ 而作出该等建议是基于当时在所有公开发售中准买家均须进行抽签之故。现时来说，现有市况不同，发售已建成单位甚少采用抽签方式，而价目表所列的价格，有时还可以视乎市况给予折扣。如果发展商有聘请地产经纪与准买家进行磋商，价目表有时不会发放给公众。在这种情况下之下，买家对发展商所定的确实价格是一无所知的。

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

¹⁹ 见法律谘询及田土转易处 1996 年 9 月 30 日第 22 号通函。

²⁰ 第一份报告书第 12.6、12.15 及 12.16 段。

6.82 第一份报告书就本地未建成楼宇单位售楼说明书所应载的资料作出了多项杂项建议。²¹ 这些建议包括承建商及认可人士的名称、支付交易费的责任、售楼说明书的印刷日期、买家取得楼宇单位的管有权（俗称“收楼”）时须缴付的附加费用、须付予政府的许可证费用、通道权费用，以及泊车位的详情等。我们认为应就本地已建成单位作出同样的建议。此外，我们认为应加入认可人士所属商号的名称。准买家对有关商号的名称，可能会较对个别认可人士的身分更感兴趣。

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的资料，应同时说明支付法律费用及印花税的责任谁属。

法律费用与印花税表收费率

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收费率（如有的话）与印花税收费率的资料，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。如此等费用的确实数额未知，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，售楼说明书应说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

²¹ 第一份报告书第 13.7、13.13、13.14、13.18、13.22、13.24 及 13.29 段。

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

6.83 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。

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，而下文所胪列的是每种选择的正反意见。

自愿遵从

6.84 自愿遵从计划的主要优点是如果业界赞成，推行计划会较正式立法为快。要收遵从之效，可能采用的方法便是由地产建设商会根据本报告书所提出的建议草拟一套指引，并透过设立记录及处理投诉的制度和进行消费者教育来鼓励发展商遵从该套指引。赞成此做法者的论点是不遵从指引的发展商的市场形象会变得负面，在现时市况之下会处于不利情势。

6.85 我们不觉得这个选择有吸引之处，也不觉得赞成这个选择的论点有说服力。这个选择的最明显弊处便是没有对不遵从指引者施加制裁。发展商之中并非人人均为地产建设商会会员，而对于那些身为会员而违反指引的发展商，地产建设商会所能施加的唯一制裁也只是革除其会籍而已。地产建设商会本身可能亦不愿意采用这个方法。更

重要的一点是，我们作出建议的目的是向已建成住宅物业的买家提供更多保障，而以发展商所订指引为基础的自愿遵从计划并不能确保消费者的利益会被置于首位。此外，业界还可随时未经考虑消费者意见而修订指引。

6.86 我们的确是在倡议二手市场推动自愿遵从，但一手市场的卖方和买家一般强弱悬殊，情况又会有不同。第一份报告书和第二份报告书均不赞成自愿遵从。第一份报告书曾指出“会难以藉此约束那些故意忽视守则的发展商”²²，而第二份报告书则表示“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”。²³ 我们所持的理据也是一样，并不认为自愿遵从对一手市场已建成的住宅物业来说是有效的方法。我们知道就第一份报告书所载建议而言，业界曾有行动作出自我监管，但我们也明白事态如此发展不外是因为行政机关发表了法例草拟本。最后要说的是，如果发展商对透过立法来施行相同的管制标准是表示反对的话，我们焉能期望他们自愿遵守指引呢？

政府在推动良好的市场惯常做法之余也继续研究是否有需要立法

6.87 在这个选择之下，政府应立即根据本报告书所作出的建议而采取行动，以推动良好的市场惯常做法。政府应继续考虑是否选择立法，并在业界的遵从情况未能令人满意之时进行立法。这个选择与第一个选择的唯一不同之处，便是鼓励遵从的是政府而非业界本身，而选择立法仍然保持是其中一个可行做法。赞成这个选择的主要论点是推行要较立法为快，情况就像自愿遵从一样。有可能在日后立法此点，对于劝喻业界自愿遵从可能会有成效。

6.88 我们同样觉得这个选择欠缺说服力。由政府作出劝喻可能会收到一点成效，但政府是难以在非同意方案发展项目的发展商群中推动良好市场惯常做法的，因为这些发展商在出售其楼宇单位之前无须先征得政府同意。即使楼宇单位是属于同意方案下的发展项目，发展商一旦取得转让同意书或完工证，同意条件亦不再适用。有即将立法的近忧，或许能收自我监管之效，但有可能只是于日后某未指定日期立法所收成效则未必会很大，所以我们不赞同这个做法。

立法

6.89 订立法例以落实本报告书所作建议的坏处是这样做必然要花上时间。不过，我们认为这个做法是确保业界遵从的最有效方法，既能对不遵守计划条款者施加合乎实际做法的制裁，亦能向消费者提供妥当的保障。所施加的准则，是应整个业界划一施加，而不是只施加于地产建设商会会员或选择遵从者。

²² 第一份报告书第 15.3 段。

²³ 第二份报告书第 11.2 段。

6.90 有人曾声称在这方面立法会遇到难以克服的技术性困难，又或者是极度欠缺灵活。我们认为这两种反对理由都站不住脚。草拟法例无疑是要谨慎小心和深思熟虑，但地产行业却不见得是情况独特得即使是法律草拟人员和立法会的专门知识也英雄无用武之地。此外，由主体条例专事处理计划的基本事宜，然后把负责细节的条文纳入附属法例，是可以令法例保持灵活的。如果经验证明日后有需要作出变动，修订附属法例也是比较易办的事。

6.91 故此我们的结论是我们就一手市场所作出的建议应透过立法来落实。

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。

不遵从的刑罚

6.92 第一份报告书和第二份报告书的结论均是应对不遵从建议所订立的法例的人兼施民事及刑事制裁。对于落实本报告书所作建议的法例，我们觉得应采用相类的做法。房屋局于 2000 年 4 月发表白纸条例草案，旨在落实第一份报告书中所提出的建议。白纸条例草案建议如未能提供载有条例所指明资料的售楼说明书，一经循公诉程序定罪，可被罚款 5 百万，而一经循简易程序定罪，则可被罚款 10 万元。如果示范物业的任何部分的尺寸与示范物业展示的通告所载的资料不同，白纸条例草案建议一经循公诉程序定罪可处罚款 1 百万，或一经循简易程序定罪可处罚款 10 万。²⁴ 白纸条例草案也有为多项其他违例事项订明刑罚。我们觉得决定刑罚的适用级别此一问题，应当交由行政机关处理。不过，我们希望在此再次申明我们曾在第一份报告书中所表明的观点，就是建议订立的法例所订的罪行，最高罚款必须高至可收足够阻吓之效。

6.93 至于民事补救，我们支持第一份报告书所赞成采用的做法²⁵，并建议把违例行为订明为法定侵权行为的一种。买家如因建议订立的法例遭违反而蒙受损失，应可追讨损害赔偿，但根据这项新的侵权行为而可以得到的补救，仅限于追讨损害赔偿，撤销合约应该不包括在内。我们作出上述建议，是回应第一份报告书所提出的买家一般不愿撤销买卖协议（市况不景时例外）的看法。在市况不景之时，撤销合约这种做法可给予买家机会，利用可能并不触及合约核心问题的轻微违反事故来取消交易。

²⁴ 《未建成住宅物业销售说明条例草案》谘询文件第 7 页。

²⁵ 第一份报告书第 15.16 段。

6.94 由于我们赞同第一份报告书所载的订明法定侵权行为的建议，我们无意令根据正式买卖协议而可以得到的现有补救受到任何减损²⁶，目的是让买家能因所建议订立的条例遭违反而获得确外补救。两者之间会有重叠之处，但我们认为新法例应载有条文，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。白纸条例草案有采用上述做法，订明法例中的有关条文“不损害任何未建成住宅物业的买家在本条以外享有的任何权利或可以得到的补救。”²⁷

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。

²⁶ 第一份报告书第 15.21 段。

²⁷ 《未建成住宅物业销售说明条例草案》谘询文件第 6(4)条。

第 7 章 公众教育的重要性

7.1 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。公众的反应一般均支持政府推出宣传计划，教育公众在购买物业时以应有的谨慎态度行事。

7.2 有一份意见书表示被临时协议的名称误导的买家为数甚多。买家相信临时协议无重要性，因为律师会代自己就交易的条款作最后决定。该份意见书又指出地产经纪会告诉双方，如有任何特别要求，可吩咐自己的律师稍后与对方的律师磋商，此做法有时会令上述的错误观念更加牢不可破。真实情况反而是如果临时协议并无载有特别条款，律师事后要将之加入正式协议之中是有困难的。

7.3 该份意见书故此提议应提醒双方，令双方明白临时协议是一份具约束力的协议，一旦签订，未得对方同意便不能更改条款。假如双方有任何特定要求，双方应要求将之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。我们赞同此提议，并已将之纳入我们的建议之中。

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 建议摘要

适用于在二级市场发售的已建成单位的建议

导言

8.1 “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。（建议 1）

第 2 章——由卖方披露资料

8.2 应就二级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。（建议 2）

8.3 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。（建议 2）

8.4 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。（建议 2）

8.5 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。（建议 2）

8.6 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。（建议 3）

第 3 章 —— 临时协议中的标准条款

8.7 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。（建议 4）

8.8 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。（建议 5）

适用于在一手市场发售的已建成单位的建议

第 4 章——适用于一手市场的通则和售楼说明书的提供

8.9 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 6）

8.10 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 7）

8.11 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 8）

8.12 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。（建议 9）

8.13 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。（建议 10）

第 5 章——发展商所应采用的楼面面积量度方法

8.14 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 11）

8.15 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。(建议 12)

8.16 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列明和分别说明。(建议 12)

- 8.17
- (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。(建议 13)

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。(建议 13)

第 6 章 — 发展商所要约出售的已建成单位的披露规定

- 8.18
- (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) 显示泊车位的位置、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。（建议 14）

8.19 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 CM40）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。（建议 15）

8.20 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。（建议 15）

8.21 此外，售楼说明书也应登载装置及粉饰的照片。（建议 15）

8.22 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。（建议 16）

8.23 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。（建议 17）

位置图则

- 8.24 (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。（建议 18）

发展蓝图

8.25 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。（建议 18）

土地用途

- 8.26 (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）。（建议 18）

8.27 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。（建议 19）

8.28 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。（建议 20）

8.29 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。（建议 21）

8.30 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。（建议 21）

8.31 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。（建议 22）

8.32 (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。（建议 23）

8.33 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。（建议 24）

8.34 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。（建议 25）

8.35 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。（建议 26）

8.36 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。（建议 27）

8.37 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。（建议 28）

8.38 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。（建议 29）

8.39 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。（建议 29）

8.40 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。（建议 30）

8.41 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。（建议 31）

8.42 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。（建议 32）

8.43 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。（建议 33）

8.44 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。（建议 34）

8.45 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：

- (1) 建造及维修行人隧道和行人天桥；
- (2) 建造及维修扶手电梯、楼梯和弱能人士专用升降机；
- (3) 维修斜坡、矮墙和挡土墙；
- (4) 维修私家露天地方和厕所；及
- (5) 维修私家路。（建议 34）

8.46 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。（建议 35）

主承建商、认可人士及其所属商号

8.47 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 36）

支付交易费的责任

8.48 售楼说明书如载有单位价格的资料，应同时述明支付法律费用及印花税的责任谁属。（建议 37）

法律费用与印花税表收费率

8.49 发展商应在买家要求下向买家提供有关法律费用收费率(如有的话)与印花税收费率的资料,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。(建议 37)

售楼说明书的印刷日期

8.50 售楼说明书应注明印刷日期。(建议 37)

取得管有权时的附加费用

8.51 售楼说明书应分项列明买家在取得其单位的管有权时所需支付的附加费用。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。(建议 37)

通道权费用及须付予政府的许可证费用

8.52 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 37)

泊车位

8.53 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 38)

8.54 我们就一手市场所作出的建议应透过立法来落实。(建议 39)

8.55 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。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。(建议 40)

适用于所有已建成单位(在一手及二手市场发售者均包括在内)的建议

第 7 章——公众教育的重要性

8.56 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。（建议 41）

词汇

转让契

楼宇单位卖方把楼宇单位拥有权转移给买家的法律文件。取得转让契后，买家便成为楼宇单位的新业主。

买卖协议（业界一般称之为“买卖合同”）

卖方同意按所订价格把楼宇单位售给买家的法律文件。该文件亦详细描述明双方直至买卖协议会由转让契取代的交易完成当日为止的权利和义务。双方签署买卖协议前，通常会先签署一份列明买卖协议重点的临时协议，故此相对于临时协议而言，买卖协议有时称为“正式”协议。

认可人士

负责有关发展项目的建筑师、工程师、测量师或其他专业人士。建筑事务监督备存有一份所有依据《建筑物条例》（第 123 章）第 3 条有资格担任认可人士之职的人士的名册。

完工证

表明政府租契或批地条件中某些条件已获遵守的证明书。

完成

“完成”可指“交易完成”或“建筑完成”，两词的涵义请参阅下文。

楼宇落成证明书

就房屋委员会居者有其屋计划的楼宇单位而言，所发出的是楼宇落成证明书而非占用许可证。

同意方案

同意方案适用于政府租契规定必须事先取得地政总署署长同意方可将未建成单位售予或以其他方式脱手给买家的地段发展项目。同意方案亦适用于根据《业主与租客（综合）条例》（第 7 章）发出的豁除令载有条款禁止业主未经地政总署署长预先同意而订立协议出售未建成单位的情况。

同意方案以前是由注册总署署长（田土注册处处长）负责管理的。自注册总署解散及其各种职能转予其他政府官员后，现已改由地政总署的法律咨询及田土转易处负责。有关批予同意的规则，载于地政总署署长所不时发出的法律咨询及田土转易处通函（或先前由注册总署署长发出的田土注册处通函），所以批予同意的条件可因应需要而改变，以保障未建成单位的买家。

转让同意书

政府会向有意出售获发占用许可证而非完工证的单位的发展商发出转让同意书。

建筑完成

发展项目的楼宇单位竣工。

确认人

假如在原有买卖的交易完成前未建成楼宇单位被转售给二手买家，所有二手卖方均会以“确认人”身分在转让契上签名，而楼宇单位的法定权益则会由发展商直接转移至一连串二手买家中的最后一人。

发展商

指从事物业发展的个人或公司，而就本报告书而言，发展商的定义包括在已建成住宅物业首次发售时向发展商购入涉及分层契业权单位的人。

公契

公契是一份法律文件，载有各楼宇单位业主之间就一座分割成多个楼宇单位的建筑物的使用、保养、修葺、保险、开支、管理等事宜而达成的协议。

保养期

发展商会负责将物业及其装置的明显欠妥之处修理妥善的期限。在同意方案中，保养期通常为 6 个月，由买卖完成（即订立转让契）时起计。

获豁免屋宇

即根据《建筑物条例（新界适用）条例》（第 121 章）获豁免的屋宇。根据第 121 章第 5 条，在新界进行的建筑工程，如目的是建造建筑物作非工业用途、社区用途或农业用途，或是重建临时构筑物，则可豁免受《建筑物条例》规管。

楼宇单位

请参阅“单位”。

政府租契

又称“土地契约”或“官契”，指政府按所订年期及地价及/或地租将土地的使用权批予他人的法律文件。

交易完成

物业转易过程的最后一个步骤:双方已订立转让契，全部楼款已缴足，买家取得物业的法定拥有权，且通常亦取得物业的空置管有权。

出售备忘录

请参阅“临时协议”。

按揭

以房地产作抵押而借取款项（通常是向银行借取）。如抵押品是未建成单位，会采用“衡平法按揭”的形式办理；而若抵押品是已建成单位，则会采用“法定押记”的形式办理。

非同意方案

非同意方案指租契条件并无规定必须事先取得地政总署署长同意方可出售未建成单位的物业发展项目。在此等个案中，律师如是同时代表卖方和卖家，则须遵守《律师执业守则》第 5C 条的规定及香港律师会所发出的其他执业指引，并须采用买卖协议的标准版本；该标准版本与同意方案所采用者非常相似。

占用许可证（俗称“入伙纸”）

建筑事务监督根据《建筑物条例》（第 123 章）第 21 条发出的批准占用新落成建筑物的许可证。

临时协议（业界一般称之为“临时合约”）

亦称“临时买卖协议”或“出售备忘录”。临时协议通常是物业交易中双方所签订的第一份协议，主要的作用是初步述明交易的重点。此协议会由一份稍后签立的正式买卖协议取代。

临时买卖协议（业界一般称之为“临时买卖合同”）

请参阅“临时协议”。

买家

在本报告书中，“买家”指已建成单位的买方。

撤销（**rescind**）

指取消合约。

撤销（**rescission**）

指取消合约此一行为。

售楼说明书

由发展商印发载有推出发售的楼宇单位销售资料的宣传材料，形式通常会为售楼说明书及价目表。

单位

在本报告书中，“单位”与“楼宇单位”两词是交替互用。就一幢多层建筑物而言，建筑物会分割成多个单位，而根据公契，每个单位在发展项目所在土地上均占有指明数目的“不分割”份数。

未建成单位（俗称“楼花”）

指有待建筑事务监督发出占用许可证的单位。

就《本地已建成住宅物业谘询文件》提交意见书的
个人和团体名单

1. 屋宇署（屋宇署署长）
2. 香港中华总商会
3. 香港中文大学工商管理学院
4. 香港城市大学建筑学系
5. 消费者委员会
6. 民主建港联盟
7. 民主党
8. 存款公司公会
9. 地理代理监管局
10. 方小方先生
11. 政府产业署（政府产业署署长）
12. 香港银行公会
13. 香港物业管理公司协会
14. 香港大律师公会
15. 香港专业地产顾问商会
16. 香港建造商会
17. 香港总商会
18. 香港房屋委员会／房屋署（房屋署署长）
19. 香港房屋协会
20. 香港房屋经理学会
21. 香港地产行政学会
22. 香港测量师学会
23. 香港地产代理商总会
24. 香港理工大学建筑及房地产学系
25. 房屋局（房屋局局长）
26. 江夏
27. 邝来兴议员（荃湾区议会）
28. 土地注册处（土地注册处处长）

29. 地政总署（地政总署署长）
30. Law Council of Australia (The Property Law Committee of the General Practice Section)
31. 香港律师会（物业委员会）
32. 新界地产代理商总会
33. 规划地政局（规划地政局局长）
34. 地产代理联会有限公司
35. 差饷物业估价署
36. 香港地产建设商会
37. 香港地产代理专业协会有限公司

法律谘询及田土转易处通函第 40 号的有关内容

(蒙地政总署法律谘询及田土转易处允许转载)

关乎出售未建成私人住宅发展项目 (不包括

私人机构参建居屋计划、夹心阶层

~~房屋计划及住宅发售计划) 单位~~

的地政总署同意方案

政府于 1961 年推出地政总署同意方案。该同意方案现时的用途在于：

- (i) 准许就未建成发展项目的楼宇单位订立买卖协议，以确保有适当安排完成兴建该等楼宇单位；
- (ii) 就发展项目的未建成单位的买卖提供一套公平做法；及
- (iii) 实施政府发展健全物业市场的政策。

2. 在该同意方案下，如政府批地有所规定的话，发展商如欲在完工证发出之前出售未建成发展项目的单位，必须申请取得地政总署署长（“署长”）的同意。透过律师代为呈交申请书的发展商，必须符合署长（前为注册总署署长（田土注册处处长））施加的所有规定，方能取得署长的同意。这些规定已在多份土地注册处通函及法律谘询及田土转易处通函中列出。

3. 由于社会及经济环境随着时日变迁，这些规定亦已因应政府政策的改变及社区组织（例如香港律师会、香港地产建设商会及消费者委员会）所提出的建议而不时作出修订。至于有关通函，若非经修订的话，亦已予取消并由新的通函取代。发展商的律师如欲知悉最新的指示，便须查阅不同通函，以致可能会对哪些指示今天仍属有效感到混淆。这种情况偶尔给他们带来困难，使他们在遵行某些程序以取得署长同意方面有所延误。为改善效率起见，本署决定发出一份单一通函，以涵盖所有现时仍属有效的指示，俾法律专业人士及其发展商客户能便于查阅该同意方案的现有规则。

4. 本通函旨在综合所有现时在出售未建成私人住宅发展项目（不包括私人机构参建居屋计划、夹心阶层房屋计划及住宅发售计划）单位方面规管地政总署同意方案的现行规则及指示。被本通函所

取代的各份通函，其所用字眼（如适用的话）已作出适当修订，使现行规则及指示更为易明。现将现行规则及指示载于本通函的附件内，而本署在适当时间亦会就资助房屋及商用发展项目的出售及公契的批准分别发出综合通函。

5. 这些规则及指示必然不能涵盖所有情况，本人因此希望能强调以下一点：署长在顾及该同意方案的宗旨的同时，亦会视乎所涉的多种多样（且很多时候是复杂的）发展项目的确实性质及情况而就个别情况施加他认为恰当的其他条件或不同条件。但无论如何，本通函已为同意的给予与否定下了基要大纲。

6. 一如以往，本署会不时检讨本通函所载规则，然后再发出综合通函，也会更新地政总署网址 www.info.gov.hk/landsd/上的有关档案。本署在发出这些综合通函时，亦会如同发出本通函一样，尽量以用者称便的形式发出。

7. 以下指明的多份关乎地政总署同意方案的土地注册处通函及法律谘询及田土转易处通函，凡与未建成私人住宅发展项目（不包括私人机构参建居屋计划、夹心阶层房屋计划及住宅发售计划）单位的出售有关，即由本通函取代——

LOCM7	LACO CM1	LACO CM20
LOCM16	LACO CM1B	LACO CM24
LOCM17	LACO CM2	LACO CM25
LOCM19	LACO CM3	LACO CM26
LOCM21	LACO CM7	LACO CM26A
LOCM23	LACO CM7A	LACO CM27
LOCM26	LACO CM7B	LACO CM29
LOCM35	LACO CM7C	LACO CM30
LOCM45	LACO CM8	LACO CM30A
LOCM48	LACO CM10	LACO CM30B
LOCM55	LACO CM14	LACO CM31
LOCM57	LACO CM15	LACO CM35
LOCM63	LACO CM16	LACO CM36
LOCM66	LACO CM17	LACO CM38
LOCM79	LACO CM19	LACO CM39
LOCM83		
LOCM84		
LOCM88		
LOCM97		
LOCM100		
LOCM101		

(法律谘詢及田土轉易處通函第 40 號附录 XII 的有关内容)

須納入售樓說明書的資料

1. 導言

對發展項目的一般說明；若已知擬委任的管理人的身分，亦須述明。

2. 位置圖則

包括有關附近環境的顯著特色的最新資料，例如公園、泳池、垃圾收集站等，周圍地方的擬作用途（如知悉的話）。

3. 按比例繪制的发展藍圖

包括公用設施（如可能的話，亦注明其完成日期）；在發展項目界線內的未開發土地及其擬作用途；所採用的比例。

4. 政府租契要點

包括地段編號；租契年期；地段的土地用途限制；若有任何會限制買家的一般法律權益的繁苛租賃條件，亦須加以注明。

5. 典型樓層的詳細圖則

顯示單位的所有主要外圍尺寸；各單位內每個隔室的外圍尺寸；所採用的比例，並以附注告知准買家：(i)由於樓層越高，結構牆越薄，故高層單位的內部面積一般會較低層單位稍大；(ii)單位內是否有會影響業主享用單位的特別裝置／設備（例如外置喉管），並說明該等特別裝置／設備的位置。

建築物內如有非典型樓層，則應另備該樓層的圖則。

6. 關於樓宇單位大小的附表

以標準出售面積（附录 A）示明各單位的大小，而窗台、天台、平屋頂及露天庭院（如有的話）的面積，則應分別列明。

7. 裝置及粉飾

請參閱附录 B。

8. 建築物的預計完工日期

9. 公契要點

包括公用地方的定义；委任管理人的条款；厘定管理费的原则／基准；管理费按金；以附注告知准买家若他们要求的话，可提供公契的全文。

10. 泊车位

注明泊车位的位置、数目和最细的尺寸。

11. 交楼时所需缴付的杂项费用

包括清理泥头按金、偿还给卖方的水／电／煤气按金（即使未知确实金额，仍须通知买家他们有责任缴付这些费用）。

12. 售楼说明书的印刷日期

13. 承建商和其他认可人士的名称

14. 斜坡维修

如政府批地规定业主须自费维修任何在有关地段范围以内及／或以外的斜坡，则售楼说明书须有附注，将此规定告知准买家，并告知他们根据公契，全体业主须授以管理人全权，按照有关政府部门所不时发出的所有指示进行必要的斜坡维修工程，而每一名业主均有责任分担该等工程的费用。售楼说明书应载有图则，示明有关地段范围以内及／或以外的斜坡及任何挡土墙或其他已建造或将建造的有关构筑物。

15. 本票

售楼说明书应在显眼之处述明申请人在认购登记时所递交的本票会被兑现，而兑现所得金额会由中间人代为托管或无息退还申请人。

16. 取消协议

售楼说明书应在显眼之处述明如卖方应买家之要求，自行斟酌决定同意取消买卖或买家在买卖之下的各项责任，卖方会扣除有关单位（及任何泊车位）的总买价百分之五；此外，买家尚须负责支付卖方因买卖取消而须支付的所有法律费用、收费或代垫费用（如有印花税的话，该笔款项亦包括在内）。

庐列发展项目的装置及粉饰的拟议列表

外部

外墙

外部粉饰的类型。

窗户

窗框及玻璃的材料。

窗台

窗台的材料及窗槛的粉饰。

花槽

花槽粉饰的类型。

阳台／露台

粉饰的类型及阳台／露台是否有盖。

晒衣装置

晒衣装置的类型及材料。

内部粉饰

大堂

大堂内的墙壁、地板及天花板粉饰的类型。

单位内的墙壁及天花板

睡房及客／饭厅的墙壁及天花板粉饰的类型。

地板

睡房及客／饭厅的地板及墙脚线的材料。

浴室

墙壁、地板及天花板粉饰的类型，以及墙身粉饰是否上延至天花板底。

厨房

墙壁、地板、天花板及灶头粉饰的类型，以及墙身粉饰是否上延至天花板底。

内部装置

门

门（尤其是通往个别单位的门）的材料、粉饰及配件。

浴室

浴室内的装置及设备的类型及材料；供水系统；沐浴设施，注明提供花洒设备抑或设有浴缸；如设有浴缸，则注明其大小。

厨房

洗涤盆的材料；供水系统；厨柜的材料及粉饰；厨房内所有其他装置及设备的类型。

睡房

睡房内所有装置（如衣柜）的类型及材料。

电话及天线

电话及天线的位置和数目。

电力

有关电力装置的详情，包括安全器件、导管是隐蔽抑或外露，以及电源插座、插座、空调器电源插座等装置的位置和数目。

气体／电力供应

气体／电力供应的类型、系统及位置。

洗衣机出入水位

洗衣机出入水位的位置及设计。

食水供应及喉管

食水喉管的材料，注明食水喉管是隐蔽抑或外露，以及是否有热水供应等。

保安设施

关于保安服务的说明，包括所有内置装置及其位置。

杂项

升降机

升降机的来源地国家／品牌，以及升降机是否直达每一层楼。

信箱

信箱的材料。

垃圾收集

垃圾的收集方法、垃圾房的位置等。

水／电／煤气表

计量表的位置，以及各单位的计量表是独立抑或共用。

附注

- (1) 如有述明来源地国家／品牌，发展商应承诺假若所拟使用的材料缺货，会以同等质素的其他材料代替。
- (2) 应尽可能设置能准确反映已建成单位的大小和结构布局的模拟单位。

(法律谘詢及田土轉易處通函第 40 號附錄 XIII 及 XIV 內文)

附錄 XIII

須納入價目表內的資料

1. 各單位的售價。
2. 認購手續。
3. 付款條款。
4. 支付法律費用的責任。
5. 簽立任何文件所需的行政費用。
6. 假如按揭的選擇有限制，須注明各種分期付款辦法及利率。
7. 可供出售的單位數目。

须应要求而披露的资料

1. 物业转易及按揭的费用、印花税。
2. 整套最新发展蓝图（如有的话）及经建筑事务监督根据《建筑物条例》批准的建筑图则。
3. 经法律谘询及田土转易处批准的公契全文。

英格兰及威尔斯律师公会所公布的
法律资料表格内文

(蒙英格兰及威尔斯律师公会允许转载)

使用本表格须知：

1. 本表格为英格兰及威尔斯律师公会发表的 TransAction 2000 议定书的一部分。律师或持牌物业转易人可用任何方式复制本表格。
2. 本表格应以浅白和不含专业术语的文字填写。
3. 本表格内提供的资料应尽可能完整，而且不应提述任何其他文件。
4. 如所出售的并非楼宇单位，则不应使用本表格，而应使用为洋房而设的 TransAction 2000 表格。

这些是你可要约购买上面所指楼宇单位的条款详情。

拟备本表格的卖家律师是：

……〔联络详情〕

请注意：

- 本表格仅为主要条款的摘要。一份简单的文件是无法解释所有有关事宜的：你应征询法律意见。
- 除非明文述明，否则有关资料并不扩及适用于相邻物业。
- 有关资料大部分来自卖家、法定机构及公用设施公司所提供的详情。他们须对资料的准确性负责。有关资料提供后，情况可能已有所转变。
- 你不应在未有谘询律师或持牌物业转易人的情况下，签署任何令你须负购买责任的合约。
- 卖家律师通常不能同时代表你行事。
- 你在要约购买任何物业前，应先视察该物业。
- 这些详情并不提供有关物业的修葺及实体状况的资料；要取得该等资料，你应视察有关物业，并谘询测量师的意见。
- 你在要约购买有关楼宇单位前，应确保估值令人满意而所需贷款是可供动用。

物 业

拥有权的种类

1. 有关楼宇单位是以批租土地形式出售。

通道权

2. 并无/有以下适用的有关通道权的安排……

服务

3. 并无/有以下适用的有关水、排水、气体及电力服务的安排……

家具及装置

4. 有关的销售包括列于所附同的列表上的家具及装置。卖家可同意包括其他项目或将其分开出售。

就通道权及服务而言，
请提供以下详情：(a)所
享有的权利及有关楼宇
单位所享有的权利及(b)
财务责任。

请附同固定附着物、装
置及内载物的列表。

租 契 条 款

租契详情

5. 租契载有拥有有关楼宇单位所须负责责任的详细守则。本表格载有主要的详情，至于其他详细规定，你应寻求法律意见。

租契期限

6. 租契的有效期限直至……。

支 出

租金

7. 须向业主缴付的租金为每年…… 镑，按四个季度分期缴付。
租金于……增至每年……镑。

其他付款

8. 此外，你必须缴付：

- 第一，为整座建筑物投保的保险费中你所占的份额，
- 第二，服务费用，金额为多于一个楼宇单位的占用人所使用的公用部分及建筑物结构的管理、清洁、装修及修葺费用的某个比例。

保险

9. 上年度的保险费为…… 镑。

服务费用

10. 过去三年的服务费用为…… 镑、…… 镑及…… 镑。除…… 外，卖方并不知悉有任何涉及未来重大支出的计划。业主/管理公司持有为重大支出而设的储备基金，而该基金是须供款的。

修葺等

外部修葺及装修，以及费用

11.

内部修葺及装修

12.

进入楼宇单位以进行修葺的权利

13. 你有权为修葺有关楼宇单位而进入建筑物的其他部分，而你亦必须容许其他人进入有关楼宇单位，以便修葺建筑物的其他部分。

用途限制

14. 现时并无/有以下适用的限制……。卖家要求有以下的新限制……

管理

公司成员

15. 业主/管理公司由所有楼宇单位的租契持有人组成。你成为有关楼宇单位的拥有人时，即成为公司的成员，而放弃有关楼宇单位时则必须放弃该成员身分。公司承担有限法律责任，表示你无须就其债项分担任何款项/超出某象征式金额以外的款项，但你可能仍须承担租契下的法律责任。

公司的营运

16. 正如其他公司一样，公司是由成员所选出的董事局营运。公司必须在适当情况下拟备帐目和举行会议。规管营运公司的规例为其“章程大纲及章程细则”，卖家律师持有该份文件的文本一份。

规划

请提供内部及外部修葺及装修责任的详情。

影响复归权益的有关租契条款及限制性契诺。

规划同意

17. 文件并无显示任何有关规划同意的争议。获批准的图则通常只在当地的规划办事处提供。

如有需要，请作出修订，以解释规划方面的问题。

认可用途

18. 有关物业的认可用途是作为*单独的私人住所*，而无须受到任何特别限制。

在适用情况下请作出修订，以解释有关条件，例如由长者占用。

一般条款

争议

19. *除下述注明者外*，卖家并不知悉有任何关于本物业或相邻物业的争议……

通知

20. *除下述注明者外*，卖家并无发出或接获任何影响本物业或相邻物业的信件或通知……

支出

21. 除税项、电费、气体费、水费及根据租契须付的款项外，有关楼宇单位的业主无须作出任何付款。

如有额外付款，请作出修订。

程序

正式合约

22. 正式合约将以卖家律师所拟备好的文件拟稿作为蓝本。你及卖家须各自签署一份内容相同的文本。该等文本交换后，合约即对双方有约束力。

楼价

23. 楼价必须由你和卖方议定。议价必须在交换合约前完成。

物业须空置交出及不受按揭约束

24. 卖家同意在买卖完成时离开有关楼宇单位，并将之以空置形式移交给你。卖家现时就有关楼宇单位所做的按揭届时将会予以清偿和取消。

订金

25. 交换合约时，你必须缴付一笔订金。该笔订金通常为议定楼价的百分之十，但卖家亦可同意收取款额较低的订金。如果你未能完成买卖，则可能会丧失该笔订金，而且亦可能须负责赔偿卖家所招致的损失。

其他条款

25. 合约为技术性文件，载有规管物业转易过程及处理可能的或有情况的详细条文。

印花税

26. 你可能须缴付印花税，印花税是税务局所征收的一种税项。该税项以按比例相应增减的方式计算，所征收款额取决于物业的价格及根据租契所须缴付的租金。你的律师能告知你须缴付多少印花税。

由卖家律师持有的文件

- 租契副本
- 上次缴付到期应缴租金的收据
- 过去三年缴付所有服务费用的收据
- 业主／管理公司的章程大纲及章程细则
- 卖家的股份或成员身分证明书
- 过去三年的公司帐目
- 建筑物的保单副本及缴付上一期到期应付保费的收据副本
- 业主或管理公司所制订而仍属有效的所有规例的副本
- 合约拟稿
- 登记册的正式文本 日期：
- 显示所有契诺及地役权的业权概要或撮录
- 卖家的物业资料表格
- 当地查册及附连查询 日期：
- 以下的专门查册：
日期：
日期：
日期：
- 规划同意的副本
- NHBC, Foundation 15 或 Newbuild 保证
- 工程的保证及规格（须予指明）

- 其他文件（须予指明）

安大略省卖家物业资料陈述书内文

(蒙安大略省地产协会允许转载)

安大略省地产协会
卖家物业资料陈述——住宅
(供安大略省使用)

答案必须全面及准确 设计本陈述书的其中一个目的，是确保买方获提供物业的正确资料，从而保障卖家。本陈述书所载的一切资料，均由卖家向经纪／营业代表提供。任何接获并使用本陈述书的人，均确认和同意提供资料只供参考之用，且即使本陈述书是附于买卖协议之内亦非下文所述事宜的保证。经纪／营业代表对本陈述书所载的任何资料的准确性概不负责。

买方仍须自行作出查询 尽管本陈述书已载有相关资料，买方仍须自行作出查询。买方对每个问题及答案，必须慎重考虑，如有需要，可向卖家或独立的机构（例如市政府）索取额外资料，因为卖家对物业的认识可能会不够全面。买方亦可聘请独立视察员查验物业，以确定物业是否有欠妥之处，并且对执漏的成本作出估算。

物业： 卖家：	卖家须在适用的方格内简签			
	是	否	不详	不适用
一般资料：				
1. (a) 本人拥有该物业……年				
(b) 本人由……年……月……日至……年……月……日 占用该物业				
2. 是否有其他人持有该物业的拥有权或其他权益，或以配偶身分持有该物业的权益？				
3. 该物业是否受第一拒绝权、选择权、租契、租约或其他放盘所规限？				
4. 如卖家拥有毗连的土地，过去两年内是否已取得分割同意书？				
5. 该物业是否有任何据用、已登记的地役权或通道权？				
6. (a) 该物业是否有测量图则？测量日期……				
(b) 该测量图则是否显示所有建筑物、改善工程、地役权、据用及通道权的现时位置？				
7. 该物业于分区计划大纲图内所属何区？……				
8. 该物业是否符合分区计划大纲图规定？ 如不符合，是否合法？……				
9. 你的地区是否有人提出重新分区的申请？				
10. 土地是否附带任何限制性契诺？				
11. 排水方面是否有任何限制？				

12. 目前是否有任何地方征费或特别税项正被征收或预期会被征收？ 如有的话，金额为…………… 届满日期……………				
13. 你有否从任何人或任何公共机构方面接获任何影响该物业的通知、申索、进行工程令或欠妥之处通知？				
14. 是否已计划在紧接物业的范围内进行公共工程计划？ 例如：道路扩阔工程、兴建新高速公路、征用等				
15. (a) 该物业是否有任何部分现时或有待被列作文物？ (b) 该物业是否座落于被列作文物的地区？				
16. 是否有任何有条件销售合约、租契或服务合约？例如：火炉、警报系统等。 它们是否可予转让或是否会被解除？……………				
17. 该物业所附送的装置或设备是否有任何欠妥之处？				
18. 你是否知道该建筑物或该等建筑物的大约楼龄？楼龄…………… 增建物：楼龄……………				
19. 过去曾否有人根据安大略省新家居保证计划提出申索？现时是否还有任何这类申索有待裁定？ 安大略省新家居保证计划登记号码……………				
20. 出售该物业是否需要缴付货品及服务税？				
供水及废物处置：	是	否	不详	不适用
1. (a) 该物业的供水来源是什么？ <input type="checkbox"/> 市政府 <input type="checkbox"/> 钻孔 <input type="checkbox"/> 挖洞 <input type="checkbox"/> 挖土 <input type="checkbox"/> 湖 <input type="checkbox"/> 社区 <input type="checkbox"/> 共用 <input type="checkbox"/> 其他……………				
(b) 如你的供水来源是社区／共用，是否订有可予转让的书面协议？				
(c) 你是否察觉水量方面有任何问题？				
(d) 你是否察觉水质方面有任何问题？				
(e) 你是否有任何滤水装置？……………				
(f) 你的供水系统是否全年运作？				
2. (a) 该物业设有哪种污水处理系统？……………				
(b) 你是否察觉化粪池系统有任何问题？……………				
(c) 化粪池系统备有什么文件？ <input type="checkbox"/> 使用许可证 <input type="checkbox"/> 位置草图 <input type="checkbox"/> 维修纪录 系统的年期……………				
环境：	是	否	不详	不适用
1. 你是否察觉该物业或其紧接范围内可能存在着任何类别的环境问题或土壤污染问题？例如：有毒废物、地下汽油或燃料槽等。				
2. 在该物业的紧接范围内是否有现存或建议设置的废物倾卸站、废物处置地点或垃圾堆填区？				
3. 该物业的邻近地区是否有任何待决的地产发展项目或计划？				
4. 有关地段是否会受水灾影响？				
5. 该物业是否受任何资源保护局或委员会管辖？				

附加评语：

.....

.....

.....

结构:	是	否	不详	不适用
1. 你是否察觉有任何结构上的问题?				
2. (a) 你曾否对该物业进行任何翻新、增建或改善工程?				
(b) 是否已取得建筑许可证?				
(c) 最后一次的建筑物视察是否已获批准, 又或是否已取得最终的占用许可证?				
3. 据你所知, 该建筑物或该等建筑物是否有尿素甲醛隔离层?				
4. (a) 你是否察觉该物业有任何欠妥之处或不符合安大略省的防火守则?				
(b) 该物业是否设有操作正常的烟雾探测器?				
(c) 该物业是否设有操作正常的一氧化碳探测器?				
5. 焚木火炉/烟囱/壁炉是否操作正常?				
6. 你是否察觉中央空调或暖气系统有任何问题?				
7. 你是否察觉地窖或爬行空间有湿气及/或有任何与水有关的问题?				
8. 你是否察觉有任何由风、火、水、昆虫、白蚁、啮齿类动物、宠物或木朽所造成的损毁?				
9. 你是否察觉屋顶有任何漏水问题或有任何未作修葺的损毁? 屋顶上盖的年期 (如知道的话)				
10. 你是否察觉电力系统有任何问题? 电线类别: <input type="checkbox"/> 铜 <input type="checkbox"/> 铝 <input type="checkbox"/> 其他.....				
11. 你是否察觉喉管系统有任何问题?				
12. 该物业是否有任何铅制或镀锌金属喉管?				
13. 地毯之下是什么东西?				
14. 你是否察觉泳池、热水缸或漩涡水力浴缸有任何问题?				
15. 户外草地的洒水灭火系统是否操作正常?				
16. 是否有家居检查报告可供查阅? 报告日期.....				

共管式大厦:	是	否	不详	不适用
1. 是否有任何已获批准或建议进行的特别评估?				
2. 在规则或附例方面, 是否有任何可能会更改或限制该物业用途的修订待决?				
3. 单位业权是否已注册?				
4. 泊车: 车位数目..... <input type="checkbox"/> 自置 <input type="checkbox"/> 专用 <input type="checkbox"/> 租赁或特许使用				

租赁资料: <input type="checkbox"/> 适用 <input type="checkbox"/> 不适用	是	否	不详	不适用
1. 据你所知, 现时所收取的租金是否合法? 如不合法, 请说明原因.....				
租赁一览表	寓所		寓所	
租客姓名或名称				
现时租金				
是否有拖欠租金				
上次加租日期				
所持按金金额				
租约届满日期 (如有的话)				
租金所包括的项目				

(如超过两个单位，请另外附上租赁一览表)

附加评语:
.....
.....
.....

就本卖家物业资料陈述书而言，“卖家”包括卖方、业主、准卖方或准业主，而“买方”则包括买家、租客、准买家或准租客。

卖家现声明上述资料正确，并且是以截至下述日期为止所实际知悉者作为根据。卖家如知悉上述资料有任何重大更改，会在交易完成之前将之披露。卖家谨此授权其代理或代表将本卖家物业资料陈述书的副本一份交付准买方或其代理或代表。卖家又谨此确认收到本陈述书的真实文本。

附注：卖家须对所有答案的准确性负责

..... 日期
(卖家)
..... 日期
(卖家)

本人确认在本陈述书内提供的资料未有保证，并谨此确认收到上述资料的副本一份。

..... 日期
(买方或获授权代表)
..... 日期
(买方)