

一九九六年九月十二日
(星期四)

法律改革委員會的小組委員會發表
境外未建成住宅物業售樓說明
諮詢文件

法律改革委員會（下稱法改會）屬下的售樓說明小組委員會在今日（星期四）發表諮詢文件，就遏止在香港宣傳或出售的境外未建成住宅物業（俗稱“住宅樓花”）的誤導性售樓廣告提出處理方法。

法改會於一九九二年十一月委任了一個小組委員會，專門負責研究住宅樓花的售樓說明事宜。小組委員會是由香港城市大學法律學系羅德立教授擔任主席，成員包括有律師、建築師、測量師及具有有關專業知識的人士。

小組委員會於一九九四年九月完成首部分研究，即有關本港住宅樓花的售樓說明，並將他們的建議提交法改會。法改會接納小組委員會所提出的大多數建議，並以其為基礎，於一九九五年四月發表一份法改會對本地住宅樓花售樓說明進行研究的報告書。

今日發表的諮詢文件，內容涉及小組委員會第二部分的研究範圍，即境外住宅樓花（包括位於中國的物業）的售樓說明。

諮詢文件載有小組委員會就上述課題提出的中期建議，羅德立教授表示，境外住宅樓花的準買家有時會從廣告和售樓刊物中得到不準確、不充足或甚至有誤導性的售樓資料。他指出，小組委員會已達成中期結論，建議立例監管境外住宅樓花的廣告和售樓刊物。

羅德立教授稱，小組委員會歡迎各界人士就諮詢文件所載的建議發表意見，並於一九九六年十一月十八日前以書面逕交該小組委員會。小組委員會考慮過就諮詢文件接獲的意見書後，便會將最後建議呈交法改會。

諮詢文件所載的主要建議如下：

- 任何境外住宅樓花的賣方，均須委聘一名在香港領有牌照的地產代理。然而，這規定不適用於出售單一住宅的情況。
- 香港的傳媒（包括電視台、電台及印刷媒體）不得發行關於出售境外住宅樓花的廣告，除非該廣告有提述在香港領

有牌照的地產代理及其牌照號碼。不過，此規定不適用於出售單一住宅的廣告，以及並非在香港出售的境外物業的廣告。

- 對於廣告及所有售樓書（不屬廣告組成部分）所載的一切虛假或誤導的資料，須由廣告中所提述的地產代理負上責任。
- 任何廣告或售樓書若載有虛假或誤導的資料，便屬違反建議中的法例。
- 須向準買家提供最新的售樓書，而提供售樓書是領有牌照的地產代理的責任。
- 售樓書須有中文版本。如售樓書的中文版本與任何其他版本在意義上有分歧，買家可選擇其適用的版本或其中部分。
- 售樓書須註明物業可供入伙的日期，以及樓盤可以延期建成的理由。
- 售樓書須註明在樓盤延期建成或發展計劃失敗時，是否有任何機制可保障買家所付的所有按金及分期繳付的款項。
- 售樓書對樓宇的裝置和裝飾的說明必須準確。
- 廣告或售樓書如提及有關贈品和優惠的資料（包括藉置業取得國籍的方案），必須是準確而不含誤導成分。
- 所有境外住宅樓花售樓書及推售廣告若提及實用面積，須採用香港對實用面積所下的定義，而售樓書必須披露實用面積的資料。
- 應透過制定法例來落實諮詢文件的建議。