

**香港法律改革委員會**  
**轄下售樓說明小組委員會**

**《本地已建成住宅物業：售樓說明及簽約前事宜諮詢文件》**  
**摘要**

（諮詢文件載錄小組委員會的初步建議，供諮詢各界人士之用。本摘要只載錄諮詢文件的概要，有意提出意見者宜參考諮詢文件原文。如欲索取諮詢文件文本，可與香港灣仔告士打道 39 號夏慤大廈 20 樓法律改革委員會秘書聯絡，亦可在互聯網上閱覽，網址是：<http://www.info.gov.hk/hkreform/chinese>。諮詢期將於 2001 年 3 月 31 日屆滿，有意提出意見者請於該日或之前把意見書送交法律改革委員會秘書。本摘要內文所附加的段落編號即諮詢文件的段落編號。）

## **導言**

### **研究範圍**

1. 1996 年 3 月，當時的律政司和首席大法官授命法律改革委員會研究以下事項：

“現行法例為有意購買和已購入香港境內的已建成住宅物業人士所提供的保障，在關於簽約前的任何事宜和售樓說明的規定方面，應否更改？若是應該的話，又應如何更改？”

2. 研究範圍涉及“簽約前”事宜，涵蓋了在簽訂合約前（即簽訂正式買賣協議前）的任何買賣事宜。

### **小組委員會**

#### **第 I 部分——本地住宅樓花**

3. 法律改革委員會轄下的售樓說明小組委員會（“小組委員會”）於 1992 年 11 月成立，專責研究住宅樓花的售樓說明。1994 年 4 月，小組委員會發表了一份諮詢文件，以徵詢公眾對小組委員會中期建議的意見。小組委員會所作的建議，大部分均為法律改革委員會所採納。法律改革委員會並基於該等建議，於 1995 年 4 月發表了關於本地住宅樓花的售樓說明的報告書——《售樓說明研究報告書》（“第一份報告書”）。2000 年 4 月 7 日，政府以白紙條例草案的形式發表《未建成住宅物業銷售說明條例草案》。這草案採納了法律改革委員會在該報告書所作的大部分建議。

## 第 II 部分——境外未建成住宅物業

4. 1995 年 4 月，小組委員會展開了研究的第二部分工作，即在香港出售或以廣告推售的境外未建成住宅物業的售樓說明。小組委員會所作的建議，同樣地大部分均為法律改革委員會所採納。法律改革委員會並基於該等建議，於 1997 年 9 月發表了《香港法律改革委員會境外未建成住宅物業售樓說明報告書》（“第二份報告書”）。

## 第 III 部分——本地已建成住宅物業

5. 這是小組委員會所作研究的第三部分，研究範圍涵蓋了香港境內已建成住宅物業的售樓說明和其他簽約前事宜。

### 小組委員會的成員

6. 參與研究的第三部分的小組委員會成員如下：

|                                                                         |                              |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 黃英豪先生<br>(主席)                                                           | 黃乾亨、黃英豪律師事務所<br>主要合夥人<br>律師  |
| 寶禮太平紳士<br>(由 1999 年 1 月 21 日至 1999 年 8 月 26 日由地政總署署理副署長(法律事務)魏知義太平紳士代表) | 地政總署<br>副署長(法律事務)            |
| 余若薇資深大律師<br>(任期至 1998 年 4 月 22 日止)                                      | 資深大律師                        |
| 郭永漢先生<br>(任期由 1999 年 7 月 16 日起)                                         | 太古地產有限公司<br>高級發展經理           |
| 李景勳先生                                                                   | 李景勳、雷煥庭建築事務所<br>首席合夥人<br>建築師 |
| 廖勝昌先生                                                                   | 恒昌測量行董事經理<br>測量師             |
| 潘婷婷女士<br>(任期由 1999 年 7 月 28 日至 2000 年 3 月 31 日)                         | 政府總部房屋局<br>首席助理局長            |
| 梅茂勤大律師<br>(任期由 1998 年 6 月 30 日起)                                        | 大律師                          |
| 鄧惠鈞女士<br>(任期由 1998 年 10 月 5 日至 1999 年 6 月 3 日)                          | 香港地產建設商會<br>秘書長              |
| 杜巧賢女士<br>(任期至 1999 年 7 月 28 日止)                                         | 政府總部房屋局<br>首席助理局長            |

衛少羽先生  
(任期至 1998 年 7 月 31 日止)

香港地產建設商會  
秘書長

黃浪詩女士  
(任期由 2000 年 3 月 31 日起)

政府總部房屋局  
首席助理局長

王桂蟠先生

消費者委員會  
投訴及諮詢組主任

鄔滿海太平紳士

房屋署  
副署長(管理)

7. 小組委員會秘書由高級政府律師梁滿強先生出任。

## 第 1 章 授命進行研究的理由及研究範圍 (第 1.1 至 1.6 段)

### 公眾反應

8. 關於本地住宅樓花的諮詢文件於 1994 年 4 月發表之時，公眾反應熱烈，大力要求對已建成住宅物業的售樓說明施行管制。

### 統一適用於已建成住宅物業及未建成住宅物業的標準

9. 法律改革委員會於 1995 年 4 月發表第一份報告書，就本地住宅樓花作出多項建議。假若這些建議之中，有些只適用於未建成住宅物業而不適用於已建成住宅物業，則會出現不規則的情況。

### 樓宇由未建成變為已建成

10. 在市場上發售的一手已建成住宅單位的數目現正日益增多。這些尚未售出的單位雖然已經“建成”，但發售的形式與未建成樓宇單位所採用者相差無幾。準買家未必有機會查看個別樓宇單位，一般都只能參觀一個或多於一個的示範或模擬單位。就像未建成物業的情況一樣，準買家主要也是信賴售樓說明刊物所載的資料。

### 研究範圍

11. 發展商為已建成樓宇單位所提供的售樓說明，通常在形式上均與為未建成樓宇單位所提供者相差無幾。規管在一手市場出售的本地已建成樓宇單位的售樓說明和其他簽約前事宜的理由顯然易見，問題只在於規管應否擴及二手市場。

### 反對規管二手市場的論點 (第 1.7 至 1.8 段)

12. 對於將研究範圍擴及二手市場和個別樓宇單位業主，社會上有某些人士是有所保留的。理由是政府已引入規管地產代理的計

劃，且個別業主是否有所需時間和資源去提供所規定的資料實屬疑問。

13. 二手已建成樓宇單位的買家可查看或檢查物業，情況與未建成物業的買家有所不同。在二手市場上，買家所處地位與賣家一樣。

### 贊成規管二手市場的論點（第 1.9 至 1.12 段）

14. 小組委員會所持的論點是其研究範圍甚廣，足可涵蓋二手市場。二手已建成樓宇單位的買家需要保障，情況與一手市場的買家相同。現行法律對買家所提供的積極保障並不足夠。

15. 在二手市場上，賣家和地產代理往往會作出口頭陳述。買家要核實某些重要的物業資料（包括樓齡和面積）殊不容易，花費亦甚可觀，而且準買家也不是經常有機會可以視察物業的。對於投資者來說，他們可能會購入連租約的物業，故此亦無查看物業的機會。

16. 基於以上所述，我們認為本研究的範圍，除應涵蓋發展商在一手市場出售的已建成住宅物業外，也應涵蓋私人賣家在二手市場出售的已建成住宅物業。

### “已建成住宅物業”的定義

#### 建議 1

我們建議“已建成住宅物業”應指已根據《建築物條例》獲發佔用許可證的住宅單位；如屬房屋委員會居有其屋計劃，則指房屋署署長已發出樓宇落成證明書的住宅單位。這定義若引用於獲豁免的新界屋宇，便須作出適當的修改。

## 第 I 部—— 二手市場

### 第 2 章 適用於二手市場的通則

17. 在二手市場中，由於賣家主要屬個人身分，所以罕有售樓說明書提供。有鑑於此，我們會探討其他方法向私人賣家施加向準買家提供基要物業資料的積極責任。在此一方面，我們會考慮引入賣方資料表格的可行性。此外，我們也會研究是否可在臨時協議中加入某些標準條款。

### 第 3 章 規管保障二手市場已建成單位買家的現行法律概覽

18. 在本章中，我們會就規管保障二手市場買家的現行法律作一概覽，並探討現行法律是否足以保障買家，其中涵蓋失實陳述、違反合約、欺詐性行爲、以欺騙手段取得財產或金錢利益、串謀詐騙、實質的欺詐罪和《商品說明條例》（第 362 章）。（第 3.2 至 3.15 段）

《地產代理條例》（第 511 章）現時訂有的披露規定（第 3.16 至 3.17 段）

19. 根據《地產代理條例》第 36(2)(a)至(g)條，地產代理須按法律規定向買家提供七項基本的物業詳情，計爲：

- 物業當時的擁有權及產權負擔、
- 總計或全部面積、
- 落成年份、
- 用途限制、
- 政府租契的未滿年期、
- 新租契的年期、
- 賣方就已知的結構上的增建或改建以及修葺或改善作出的陳述。

20. 物業代理須負責收集這些物業詳情，但賣方的關於結構上的改建及修葺的陳述除外。因此，根據《地產代理條例》，現時賣方的責任僅限於提供關於結構上的改建及修葺的陳述，而且該陳述更只須包括“賣方所知道”的資料。如果賣方不知道有結構上的改建或修葺存在，則無須作出賣方的陳述。

21. 如果地產代理所提供的物業詳情錯誤，他可以他已盡一切應盡的努力作爲免責辯護。雖然《地產代理條例》可增加交易的透明度，爲買家提供更多有關其擬購物業的資料，但卻未能向買家提供滿意的最終保障。

#### 賣方披露責任付之闕如（第 3.18 段）

22. 從第 3 章對現行法律的概覽可見，二手物業的賣方在披露其放盤物業的詳情方面所須承擔的積極責任，如果是有的話，屬於有限。在二手物業的銷售中，並無由賣方編製的售樓說明書。雖然賣方有義務在臨時協議中提供有關物業的基本資料，但買家卻要待簽訂臨時協議後才可取得該等資料，這對買家來說幫助不大。

## 第 4 章 賣方的資料披露

### 賣方資料表格（第 4.3 至 4.12 段）

23. 為解決着令賣方積極披露資料規定從缺的問題，我們建議引入賣方資料表格。賣方資料表格是賣方在市場放售其單位時必須填妥的表格，不論其單位是否經由地產代理放售亦然。賣方資料表格應載有放盤售予準買家的單位的詳情。

24. 賣方資料表格並非新意念，一些海外司法管轄區已建議採用或已採用與賣方資料表格相若的做法。第 4 章就英格蘭及威爾斯、美國愛達荷州、美國維珍尼亞州和加拿大安大略省就賣方資料表格的使用情況作出比較研究。

### 向賣方施加積極披露責任的四種做法（第 4.13 至 4.15 段）

25. 就海外各種實際做法所作的比較研究顯示，向賣方施加積極披露責任的做法可有四種之多：

- 賣方資料表格純屬自願做法（例如英格蘭及威爾斯律師公會建議引進的法律資料表格）；
- 立法規定強制採用賣方資料表格（例如美國愛達荷州便採用這種做法）；
- 具彈性的法定安排（獲美國維珍尼亞州採用）。根據《維珍尼亞州住宅物業披露法案》，業主可向買家提供住宅物業卸責陳述或住宅物業披露陳述。住宅物業卸責陳述述明業主對物業的狀況不作出任何陳述或保證，買家須按物業的“現有狀況”接收物業。
- 地產代理實務守則（安大略省採用這種做法）。根據《安大略省地產議會道德守則》第 11 條，議會的成員（即地產經紀或營業員）應考慮要求賣方填妥並簽署一份賣方物業資料陳述書。如果賣方拒絕或未能填寫該份陳述書，則應在協議中述明此事。上述陳述書並非法定表格，而只是為地產經紀及營業員訂明的實務守則的一部分。

### 賣方資料表格應屬自願性抑或強制性？（第 4.42 至 4.43 段）

26. 我們認為香港的有關團體（例如律師會、地產代理監管局）應設法使賣方資料表格獲業界自願採用而成為市場慣常做法。然而，我們也明白自願採用可能成功無望，所以我們建議政府應在日後適當時機檢討有關情況。如果屆時自願填妥有關表格的做法尚未確立為市場慣常做法，則政府起碼應就較新的建築物訂立法例，規定須填寫賣方資料表格。

## 建議 2

我們建議就二手市場已建成住宅物業的銷售引進賣方資料表格，鼓勵香港的有關團體令賣方資料表格在不久的將來成為市場慣常做法。政府應在稍後階段監察情況。除非屆時已確立上述市場慣常做法，否則政府應訂立法例，強制規定必須提供賣方資料表格。

我們建議賣方在市場放售其單位（不論是否托地產代理進行）時，必須提供賣方資料表格，而建議中的賣方資料表格則起碼應載有以下的警告條款及物業詳情：

### 警告條款

- 表格僅為主要條款的摘要。
- 表格並非解釋所有事宜，買家應尋求法律意見。
- 在賣方資料表格填妥的日期後，情況可能已經有所改變。
- 買家作出購買要約前，應視察有關物業。
- 表格並無提供有關物業的修葺及實體狀況。買家應視察有關物業，並徵詢專業顧問的意見。
- 買家作出購買要約前，應確保可獲提供所需貸款。
- 表格為法律文件，賣方須對其準確性負責。

### 物業詳情

- 地產代理現時根據《地產代理條例》第 36(2)(a)至(g)條所須提供的七項物業詳情。
- 建議中的《未建成住宅物業銷售說明條例草案》日後所會制定的出售面積及任何其他法定的量度方法的詳情。
- 賣方所知的關於服務設施供應情況的資料（例如水（鹹水／淡水）、電、氣體（註明類別）及排水系統）。
- 當月的管理費。
- 盡量述明地租的金額。
- 賣方所接獲的來自政府、管理處、相鄰物業或任何有關當局的要求業主分擔開支通知。
- 註明是否有業主立案法團，如果是有的話，還應註明該法團的名稱及管理公司的名稱。
- 賣方所知的任何影響物業的待決訴訟。

- 一項陳述，表明賣方會在買賣完成後離開有關物業並交出空置管有權，而有關物業隨後即不受按揭和租約約束。如果是連租約的話，則應列明租約的條款。
- 如果有使用化糞池的話，應言明此事。
- 述明賣方是否正根據授權書行事。

我們建議賣方如知悉資料在賣方資料表格擬備後有所改變，則必須將資料更新。

我們建議政府如決定強制採用賣方資料表格，則政府應着手檢討《地產代理條例》，以協調賣方及地產代理的披露責任。

#### 中央物業資料系統（第 4.44 段）

27. 現時，不同類別的物業資料是由不同的政府部門負責提供。我們認為有需要設立一個單一的政府組織整理此等各類物業資料，以便公眾可在同一地方予以取覽。

##### 建議 3

我們建議行政部門應考慮對設立中央物業資料系統此一做法加以探討。

## 第 5 章 臨時協議的標準條款

### 保障家居置業者的標準條款（第 5.2 至 5.6 段）

28. 在香港，律師通常是只在買賣雙方簽訂臨時協議後才聘任的，以致臨時協議的條款可能不符合買家的最佳利益。為加強對買家的保障，我們認為臨時協議應包括某些標準條款。

### 冷靜期（第 5.7 至 5.14 段）

29. 在澳大利亞維多利亞省，冷靜期適用於價值低於 250,000 澳元的物業交易，讓買家可於冷靜期仔細考慮有關交易，不致因賣家或地產代理所施加的不當壓力而受影響。

30. 反對冷靜期的論點是冷靜期會助長投機買賣。不過，如果訂立條文，規定解約買家須被賣方沒收一筆金額為樓價某個指明百分率的款項，便可杜絕這問題。

31. 我們認為澳大利亞只讓低價物業的買家享有冷靜期優待的做法是沒有充分理由的。不過，我們希望聽取公眾的意見，了解公眾是否認為有特定類別的物業應免受冷靜期的規限。

#### **建議 4**

我們建議二手已建成單位的臨時買賣協議中應載有一項標準條款，給予買家三個工作天的冷靜期。如果買家在冷靜期內行使撤銷臨時協議的權利，可被對方沒收一筆相等於樓價 5% 的款項或臨時訂金（以金額較低者為準）。在冷靜期內，買家無權將有關物業轉售。

#### **合約取決於能否取得資金（第 5.15 至 5.25 段）**

32. 澳大利亞多個司法管轄區的標準格式合約均載有一項“取決於能否取得資金”的條款。在維多利亞省，如果合約中已訂明貸款人的身分，而有關貸款沒有在“批核日期”前獲得批核，則買家即可終止合約。然而，要行使這項終止合約的權利，買家必須符合的其中一項條件是已經即時申請貸款，並且已作出為使貸款獲得批核而“合理地需要的一切事項”。

33. 在香港，“買賣取決於能否取得資金”的條款亦適用於某些特別形式的合約。舉例來說，居者有其屋計劃所使用的標準買賣協議即載有“取決於能否取得資金”的條款，規定買賣協議的受限條件為買家能否在“盡了應盡努力及辦妥所需正式手續”的情況下獲得貸款。我們歡迎各界人士就臨時協議內應否加入“取決於能否取得資金”這條款發表意見。

#### **測量報告（第 5.26 至 5.34 段）**

34. 香港有人建議二手物業的賣方應向準買家提供其處所的測量報告。測量報告會述明曾在處所內進行的違規建築工程和其他如漏水等問題。反對意見認為，內容全面的測量報告所需費用甚鉅，可能遠超逾其帶來的益處，況且物業買賣雙方均可能不願承擔有關開支。因此，關於在臨時協議中加入買家有權取得令人滿意的測量報告的規定作為標準條款這建議的可行性，我們希望聽取公眾的意見。

#### **視察權（第 5.35 至 5.38 段）**

35. 在香港，二手市場已建成單位的買家通常獲准在買賣交易完成前查看單位至少一次。然而，如果有關物業是連租約出售的話，則情況便有所不同。為給予買家更佳保障，理想的做法是讓買家在任何情況下均享有物業的視察權。不過，我們不贊成規定買賣二手物業有

視察權，理由是這種規定實際上難以施行，尤其對連現有租約出售的物業而言更是不切實際。

**建議 5**

我們建議容許買家有三天冷靜期的標準條款，應以法例隱含的形式加入二手已建成住宅物業的臨時買賣協議中。

## 第 6 章

36. 本章摘要說明關於二手市場已建成單位的銷售的建議。

# 第 II 部—— 一手市場

## 第 7 章 適用於一手市場的通則以及售樓說明書的提供 適用於一手市場的通則（第 7.4 段）

37. 一手市場的已建成單位，是因獲發給佔用許可證而變為“已建成”的單位。發展商發售這些單位的方式，與發售尚未建成的單位的方式大致相同。法律改革委員會在第一份報告書中就改善售樓詳情的質素及其他與本地未建成住宅單位有關的事宜作出多項建議。這些建議大部分着眼於售樓說明書的內容。我們認為其中有多項建議在作出必要的修訂後，可涵蓋本地一手市場的已建成住宅單位。

### 強制提供售樓說明書（第 7.5 至 7.12 段）

38. 我們認為應強制規定須就首次發售的本地已建成住宅物業提供售樓說明書。

**建議 6**

我們建議售樓說明書必須在已建成物業發售時開始提供。售樓說明書內的所有資料，在已建成物業發售時必需是準確無誤的。

**建議 7**

我們建議如在印刷售樓說明書至銷售物業期間，售樓說明書的資料有重大更改，應在售樓說明書或價目表的附頁中說明。

#### **建議 8**

我們建議在某些情況下發展商可向有關當局申請豁免遵從製備售樓說明書的規定。例如，假若買家向發展商購入整批單位而又無意將其中任何單位轉售給公眾，發展商便無須就該等單位製備售樓說明書。發展商在申請豁免時須一併提交一份買家聲明不會在指定期限內將單位轉售的承諾書，而該段期限的長短，則由政府決定。

#### **建議 9**

我們建議發展商的定義應包括在已建成住宅物業首次發售時向發展商購入整批涉及分層契業權單位的人。

### **售樓說明書以外的廣告（第 7.13 至 7.14 段）**

39. 物業的宣傳往往採用報章廣告及電台或電視廣告的形式。將關於售樓說明書的所有披露規定應用於其他廣告宣傳方式，顯然是不可行的。為確保買家不會倚賴在這些廣告內提供的有限售樓資料，我們建議應當籲請買方參閱載有較詳盡物業資料的售樓說明書。

#### **建議 10**

我們建議如發展商自行或透過地產代理利用售樓說明書以外的方式以廣告推售本地已建成住宅物業，則廣告應當忠告買方參閱售樓說明書，而廣告內所提供的資料必須與售樓說明書內所提供者相符。

## **第 8 章 發展商所採用的樓面面積量度方法**

### **導言（第 8.1 至 8.2 段）**

40. 量度樓面面積的方法主要有兩種，即建築面積及出售面積。現時並無法例規定必須在售樓刊物中披露所採用的量度方法。然而，法律改革委員會在以往發表的關於未建成住宅單位的報告書中，已就披露樓面面積的量度方法作出建議。

### **出售面積（第 8.3 至 8.4 段）**

41. 法律改革委員會建議為所有本地未建成住宅物業的出售面積採用一個統一的定義。法律改革委員會亦建議這個統一的定義應在售樓刊物中強制使用和披露。我們認為這些建議亦應擴及適用於本地一手市場的已建成住宅物業。

### 建議 11

我們建議就本地一手市場發售的已建成住宅物業而言，“出售面積”應具有下述涵義：

- (1) 就任何閣樓而言，應指該閣樓的樓面面積，而該樓面面積是由該閣樓的圍牆內側開始量度；
- (2) 就任何不伸展至單位的地板水平的窗台而言，應指該窗台的面積，而該面積是由該窗台的圍牆或玻璃窗外側開始量度以及由該窗台與下達至單位地板水平的牆壁相接的一點開始量度，但不包括該牆壁的厚度；
- (3) 就任何泊車位而言，應指該泊車位的面積，而該面積是由該泊車位的界線或圍牆（視屬何情況而定）內側開始量度；
- (4) 就任何庭園、平台、花園、平屋頂或天台而言，應指該庭園、平台、花園、平屋頂或天台的面積，而該面積是由其邊界內側開始量度；如邊界由牆壁組成，則由牆壁內側開始量度。

我們亦建議假如物業包括任何納入定義的項目（例如閣樓、窗台、泊車位、庭園、平台、花園、平屋頂或天台），該等項目的出售面積應在售樓刊物中逐一系列明和分別說明。

### 建議 12

我們建議在本地一手市場發售的已建成住宅物業方面，“出售面積”就被牆壁包圍的單位而言，應指該單位的樓面面積（包括任何露台及門廊的樓面面積），而該樓面面積須由該單位的圍牆外側開始量度，但如該等圍牆將兩個毗連單位分隔，則須由該等牆壁的中間位置開始量度，範圍包括該單位的內部間隔及支柱，但不包括該單位的圍牆以外的公用部分。但如任何圍牆是緊連公用地方，則該等圍牆的整個厚度亦須包括在內。

### 建議 13

我們亦建議：

- (1) 上述多項出售面積的定義，應在法例上獲認可為在所有本地已建成住宅物業售樓刊物中須予採用的出售面積的統一說明方法；

- |                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>(2) 應立例強制將出售面積載入售樓刊物內；</li><li>(3) 獲豁免計算在建築面積之內的面積，不應計算在個別單位的出售面積之內。</li></ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 建築面積（第 8.5 至 8.7 段）

42. 雖然發展商必定在售樓說明書內述明單位的建築面積，但建築面積一詞未有統一的定義。建築面積主要是指出售面積另加公用地方及公用設施的份數。現時不同的發展商（甚至政府）在公用地方方面採用不同的比率，因此引起諸多混淆。

43. 雖然我們認為建築面積的定義應予以統一，但我們相信最終的目標是採用出售面積。

### 列舉最低價格（第 8.8 至 8.9 段）

44. 發展商在廣告及售樓說明書內列舉發售單位的最低價格，是慣常的做法。諸如“每平方呎 X 元起”或“每平方米 Y 元”之類的陳述，並不罕見。建築面積必然是計算這些價格時所使用的樓面量度法，因為以建築面積計算所得的最低價格會較以出售面積計算所得者為低，令人有物業價廉物美的印象。我們認為長遠的目標，應當是使所列明的最低價格是純粹以出售面積為基準計算所得的價格。但如果發展商希望另外再列舉以建築面積為基準計算所得的最低價格，發展商是可以這樣做的。我們認為提供給買家的資料是愈多愈好的。

## 第 9 章 發展商發售的已建成單位的披露規定

### 樓面平面圖（第 9.2 至 9.4 段）

45. 我們認為法律改革委員會以往就本地未建成物業的樓面平面圖所作的建議，全部同樣適用於發展商出售已建成單位的情況。然而，我們不認為有必要規定在已建成物業的售樓說明中提醒買家樓價會按出售面積變更（因修訂建築圖則所致）而調整。

|              |
|--------------|
| <b>建議 14</b> |
|--------------|

|       |
|-------|
| 我們建議： |
|-------|

- |                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 售樓說明書應載有樓面平面圖，而該等樓面平面圖應：<ul style="list-style-type: none"><li>(a) 列明個別單位的外圍尺寸；</li></ul></li></ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- (b) 按歷來認可的比例表達；
  - (c) 分別顯示非典型的樓層、入口樓層及天台；
  - (d) 顯示泊車位的位置、數目及最小尺寸；
  - (e) 顯示建築物的方位及出入口的位置；
  - (f) 顯示結構牆；及
  - (g) 顯示單位內任何會顯著影響買家合理地享用物業的已知情況，例如喉管外露。
- (2) 售樓說明書亦應載有：
- (a) 附表，列明單位的出售面積、建築物內的窗台、天台、平屋頂和露天庭園的面積，以及建築物內的空調裝置等項目；及
  - (b) 一項附註，表明高層單位的內部面積也許會較低層單位的內部面積稍大（如情況確是如此的話）。
- (3) 最新的核准建築圖則的核證副本，應於正常辦公時間在售樓辦事處供免費查閱。
- (4) 發展商應有法律責任在買賣交易完成時，將認可人士所提供的出售面積告知買家。

## 裝置及粉飾

### *先前的建議（第 9.7 至 9.8 段）*

46. 法律改革委員會在第一份報告書中就本地未建成住宅物業的裝置及粉飾作出了一些建議。這些建議大致上以田土註冊處通函第 101 號（LOCM 101）中所載的裝置及粉飾清單為依據。1999 年 5 月 28 日，法律諮詢及田土轉易處通函第 40 號（LACO CM40）取代了 LOCM 101。LACO CM40 主要載有已被取代的 LOCM 101 以往所訂定的相同披露規定。

### *視察權（第 9.9 至 9.13 段）*

47. 我們認為假如準買家在簽訂買賣合約前有機會視察已建成單位，他便能驗明處所的裝置及粉飾的製造商及質量，故無須更改現時針對售樓說明書內有關裝置及粉飾的內容的規定（但該等內容不得具誤導性）。然而，如買家在簽訂買賣合約前是無視察權的，便必須為買家提供額外保障。

#### **建議 15**

我們建議假如在簽訂臨時買賣協議前沒有視察權，售樓說明書應：

- (i) 最低限度載有法律諮詢及田土轉易處通函第 40 號 (LACO CM40) 附錄 XII B 所述明的關於裝置及粉飾的細節；
- (ii) 載有關於所供應的冷氣機的說明以及關於空調裝置的說明（例如空調裝置的位置）；
- (iii) 載有所供應的沖水／污水處理裝置的資料，包括該等處理裝置的維修資料。

售樓說明書亦應述明所擬使用的裝置及粉飾的品牌和原產地。

此外，裝置及粉飾的照片也應在售樓說明書內刊載。

#### *中英文版本出現分歧（第 9.14 段）*

#### **建議 16**

我們建議假如售樓說明書所載的裝置及粉飾規格中英文版本出現分歧，買方可選擇倚據其中一種語文版本。

#### *模擬單位（第 9.15 段）*

48. 在第一份報告書中，法律改革委員會認為規定發展商建造模擬單位是不合理的，但如發展商選擇設置模擬單位，該等單位就必須準確反映所擬使用的材料。

#### **建議 17**

我們建議假如在簽訂臨時買賣協議之前沒有視察權，但有模擬或示範單位提供，則其中至少一個單位的模擬狀況應在各方面準確反映實際單位，包括質素及尺寸。發展項目的認可人士應對該等模擬單位的規格附表加以核證，而發展商則應有責任備存經核證的附表的紀錄。

#### *位置圖則及設計藍圖（第 9.18 至 9.21 段）*

49. 售樓說明書內的位置圖則及設計藍圖，是公用設施及物業周遭環境方面的主要資料來源。

## 建議 18

我們建議：

### 位置圖則

- (a) 所有售樓說明書均應提供位置圖則。位置圖則應載有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。
- (b) 截至售樓說明書印刷當日為止的最新分區發展大綱圖的日期及檔號，應在所有售樓說明書內註明。此外亦應載有一項附註，說明分區發展大綱圖可能會有修改，而截至售樓說明書印刷當日為止的最新分區發展大綱圖，可於正常辦公時間在售樓辦事處供免費查閱。

### 設計藍圖

所有售樓說明書均應提供按比例繪製的設計藍圖，其內容應包括公用設施（如可能的話，亦應註明其完成日期）、在發展項目界線內的未開發土地及其擬作用途及批准用途和所採用的比例。售樓說明書所提供的設計藍圖應為截至售樓說明書印刷當日為止的最新核准圖則。公用康樂設施的預計完成日期，應在設計藍圖上註明。

### 土地用途

- (a) 如政府租契載有特定契諾規定發展商將發展項目界線以內或以外的土地撥作特別用途，發展商應在售樓刊物內準確地述明該等特別用途。
- (b) 應規定發展商在售樓說明書內，準確地述明其截至售樓說明書印刷當日為止所知道的發展項目界線內土地的擬作用途。
- (c) 除政府租契條款規定須撥作特定用途的土地外，不應規定發展商披露發展項目界線以外土地的擬作用途。
- (d) 如發展商選擇在售樓刊物內披露任何有關發展項目界線以外土地的用途的資料，所披露的資料必須準確無誤（截至售樓刊物印刷當日為止）。

## 具誤導性的藝術圖像（第 9.22 段）

### 建議 19

我們建議任何形式的藝術圖像均應令人對物業發展項目的環境留下準確的印象。

## 會所及公用設施的管理（第 9.23 至 9.24 段）

50. 售樓說明書通常載有關於會所及公用設施的簡介，但甚少提及由誰人負責管理這些設施的日常事務。

### 建議 20

我們建議售樓說明書應提供下述關於發展項目的會所及其他設施的詳細資料：

- (i) 它們是否公用設施；
- (ii) 它們由誰人擁有；
- (iii) 它們由誰人負責管理；及
- (iv) 管理的期限。

## 完成日期

### 以佔用許可證來界定建築物落成與否（第 9.25 段）

51. 已建成單位是指有佔用許可證的單位，故這類單位可能只是結構上成形，但未必全部裝置及粉飾妥當。佔用許可證可於單位建築完成時以及大致符合與升降機、消防裝置、供水設施有關的規定時發出。我們認為現時有關以佔用許可證來界定建築物落成與否的法例應予檢討。

### 買賣完成日期及交吉日期（第 9.28 至 9.29 段）

52. 買賣完成日期及交吉日期的重要性在於它們讓買家知道何時必須支付樓價餘款以及何時可以取得管有權（俗稱“收樓”），買家便可根據有關資料安排搬遷及財務事宜。

### 建議 21

我們建議所有售樓說明書均應述明買賣交易完成日期及交吉日期。這些日期無須以日曆中的實際日期表達，而可以藉參照某段時間表達，例如由簽署買賣協議起計的一段時間。

我們建議假如任何付款條款是取決於某宗偶發事件（例如簽立轉讓契），售樓說明書或價目表應述明該宗事件發生的日期。

#### 原買家向二手買家轉售（第 9.30 至 9.31 段）

53. 取消協議的程序和行政費往往沒有在售樓說明書內清楚述明。

#### 建議 22

我們建議假如發展商在業權由原買家轉讓予二手買家或買賣協議取消時收取任何費用，該等費用的金額以及轉讓程序均應在售樓說明書內清楚述明。

#### 確認人售樓的風險（第 9.32 至 9.35 段）

54. 如已建成物業在尚未完成首次交易的法律手續時便轉售予二手買家，則所有二手買家都是以“確認人”身分簽署文件。在法律上，有關單位的權益會直接由發展商轉移至一連串二手買家中的最後一人，而一連串二手買家中的最後一人可能會因上手確認人違約而未能取得物業的妥善業權。

55. 我們相信為保障二手買家，律師會應考慮(a)規定律師擔任轉售物業樓款的托管人和(b)發出執業指引，規定律師提醒買家注意確認人售樓的固有風險。

56. 我們認為地產代理監管局應規定地產代理提醒買家注意確認人售樓所涉及的風險。

## 第 10 章 發展商發售的已建成單位的披露規定（續）

#### 財務安排（第 10.2 至 10.3 段）

57. 就本地已建成住宅物業而言，發展商通常規定交易必須在簽署臨時協議後五個星期內完成。因此買家在安排按揭融資方面會有一定壓力。基於這個原因，售樓說明書必須就銀行及其他財務機構所提供的按揭貸款的條款，向買家提供充分的資料，以符合買家的最佳利益。

### 建議 23

我們建議：

- (a) 如發展商在任何售樓刊物或廣告內列舉多間提供初步融資的銀行，售樓刊物應簡述此等銀行所提供的融資計劃。如有註明利息，則利息應按年利率計算。
- (b) 如發展商獨自安排融資或提供融資以填補其他貸款的不足，有關該等融資的細節及年利率均應在售樓刊物披露。
- (c) 如發展商提供初步融資但其後安排替代融資，售樓刊物應告知買家替代融資的費用可能會轉嫁給他們。

就逾期支付樓價所收取的利息（第 10.4 段）

### 建議 24

我們認為根據買賣協議就逾期支付的任何部分樓價收取的年息，應在售樓刊物內述明。

冷靜期（第 10.6 段）

58. 根據現行的 LACO 規則，購買同意方案住宅單位的人士，必須在簽署臨時協議後三個工作天內簽署正式買賣協議。買家可退出臨時協議，但相當於樓價 5% 的款項或臨時訂金（以金額較低者為準）會被沒收。據我們了解，這條 LACO 規則運作良好，我們相信它可適用於一手市場的已建成住宅單位。

### 建議 25

我們建議，在簽署一手市場本地已建成住宅物業的臨時協議後，應有一段為期三個工作天的冷靜期。在冷靜期內，買家可選擇取消臨時協議，但相當於樓價 5% 的款項或臨時訂金（以金額較低者為準）會被沒收。

臨時買賣協議（第 10.7 至 10.10 段）

59. 臨時協議的條款，通常令人難以明白臨時協議究竟是否具約束力。因此，售樓刊物應清楚說明臨時協議是否具約束力，方符合消費者權益。

**建議 26**

我們建議售樓說明書應述明臨時協議或出售備忘錄簽署後有三個工作天的冷靜期。售樓說明書亦應述明，買家可在冷靜期內選擇取銷臨時協議，但會被沒收樓價5%的款項或臨時訂金，以款額較低者為準。

**簽署臨時協議前的視察權（第 10.11 段）**

60. 我們認為，倘若準買家在簽署臨時協議之前有視察權，而他選擇在冷靜期內取消交易，則臨時訂金可如前所述般被沒收。倘若準買家在簽署臨時協議前並無視察單位的權利，則臨時訂金不應被沒收。這可鼓勵發展商讓買家在查看單位後才簽訂具約束力的臨時協議。為免生疑問，如發展商容許買家查看單位而買家選擇不查看單位，則須視買家已查看單位論。

**建議 27**

我們建議如簽署臨時協議前並無視察權，則一手市場已建成住宅單位的買家在利用冷靜期取消臨時協議時，其臨時訂金不應被沒收。

**保養期（第 10.12 至 10.14 段）**

61. 我們認為已建成單位的保養期應由轉讓契的日期起計。買家一經簽立轉讓契，即成為其所購入單位的合法擁有人，故此保養期由轉讓契的日期起計，實屬公平。

**建議 28**

我們建議售樓刊物應述明保養期的期限，並述明期限由何時開始計算。

**承建商向發展商作出的保證（第 10.14 至 10.17 段）**

62. 政府租契的獲批地人多屬發展商的附屬空殼公司。有些發展商會在發展項目完成後，將附屬空殼公司清盤，以規避妥修欠妥之處的法律責任。

**建議 29**

我們建議如發展商清盤，承建商向發展商所作任何保證的利益，應轉予業主立案法團或發展項目的管理人。

我們建議，即使發展商與承建商之間的建築合約有任何條款禁止將發展商向承建商索償的權利轉讓，買家仍有權就單位的欠妥之處直接針對承建商採取法律行動。

63. 我們亦考慮過要求發展商提供足以補救欠妥之處的銀行擔保的可行性。房屋委員會的私人機構參建居屋計劃的工程項目已施行這項規定，成效良好。我們亦樂於就此課題聽取公眾的意見。

## 公契

### 公契指引（第 10.23 段）

64. 目前，有關多層建築物的管理的詳細條文，載列於《建築物管理條例》（第 344 章）的兩個附表中，但這條法例並無訂定公契指引的條文，而政府是透過同意方案以行政措施去執行公契指引的。我們認為必須立法支持公契指引，因為公契指引現時只適用於同意方案物業。我們認為政府應設立建築物管理工作小組，目的在於立法支持公契指引。

### 公契的重點條文（第 10.24 至 10.27 段）

#### 建議 30

我們建議售樓說明書應載述公契的重點條文。重點條文一覽表應列出公契中施加財務責任和涉及物業日常使用的條款。

### 公契中英文版本的提供（第 10.28 段）

#### 建議 31

我們建議發展商應將公契的中英文版本存放於售樓辦事處或律師事務所，於正常辦公時間內可供免費查閱。售樓說明書應述明公契的中英文版本存放於售樓辦事處或律師事務所，於正常辦公時間內可供免費查閱。

### 私家斜坡的維修（第 10.29 至 10.30 段）

65. 根據政府租契條款，毗鄰建築物的斜坡通常屬建築物的各個個別業主所有，而私家斜坡的維修，則屬各個個別業主的責任。

**建議 32**

我們建議如有維修私家斜坡的實際或潛在責任，售樓說明書中應清楚將此責任告知買家。售樓說明書亦應將印刷之時已收到的有關當局私家斜坡修理及維修通知披露。此外，如政府租契列明有維修私家斜坡的責任，則售樓說明書亦應將此責任述明。

**維持公契條款不變的責任（第 10.31 段）**

**建議 33**

我們建議如果未建成的發展項目是已有公契，則在發展項目日後建成並獲發給佔用許可證時，發展商應有責任維持公契條款不變。

**政府租契的條件（第 10.32 至 10.37 段）**

66. 第一份報告書就政府租契的條件作出了某些建議，我們認為該等建議可擴及適用於本地已建成住宅物業。

**建議 34**

我們建議售樓說明書須述明下述各點：

- (1) 核准建築圖則所述明的個別單位批准用途，連同載於政府租契或批地條件的用途限制；
- (2) 政府租契的原定年期及屆滿日期；
- (3) 政府租契所載的地租條文；及
- (4) 續期後的地租可能是該建築物的應課差餉租值 3% 的分攤款額。

售樓說明書亦應載有一項通告，說明政府租契會向買家施加各項財務責任，並提議買家就此事諮詢其專業顧問。

**撮要翻譯政府租契（第 10.38 段）**

67. 我們認為政府應以淺白的中英文將政府租契撮要寫出。

**地租的分攤（第 10.39 段）**

68. 有投訴顯示，一些代表買家行事的律師在完成買賣交易前沒有查究地租是否已經清繳。我們認為律師會應鼓勵律師將買家與賣家在物業轉易時各自應繳付的地租的法律責任妥為分攤。

## 出售單位的價格和數目（第 10.40 段）

### 建議 35

我們建議所有發售單位的價目表，應在臨時訂金支付或臨時協議簽訂之前，由發展商或其地產經紀提供給準買家。我們亦建議如發展商在廣告中宣稱會發售某個數目的單位，該數目的單位應全部推出向公眾發售。

## 雜項事務（第 10.41 段）

69. 第一份報告書就本地未建成樓宇單位作出了多項雜項建議。我們認為應就本地已建成單位作出同樣的建議。

### 建議 36

#### 主承建商、認可人士及其所屬商號

我們建議主承建商、認可人士及其所屬商號的名稱應於售樓說明書中披露。就此而言，認可人士指售樓說明書印刷時擔任該職位的人。

### 建議 37

#### 支付交易費的責任

我們建議售樓刊物如載有單位價格的資料，應同時述明支付法律費用及印花稅的責任誰屬。

#### 法律費用與印花稅表收費率

我們建議發展商應在買家要求下向買家提供有關法律費用收費率（如有的話）與印花稅收費率的資料，而價目表或其他載有單位價格資料的售樓刊物亦應有附註，對此加以說明。

#### 售樓說明書的印刷日期

我們建議售樓說明書應註明印刷日期。

#### 取得管有權時的附加費用

我們建議售樓說明書應分項列明買家在取得其單位的管有權時所須支付的附加費用。如此等費用的確實數額未知，售樓說明書亦應披露買家有支付此等費用的義務。

### 通道權費用及付予政府的許可證費用

我們建議凡屬適用，售樓說明書應述明就食水供應／排水系統通過政府土地及／或通過位於政府土地上的泵房而須付予政府的通行權收費、許可證費用或寬免費用，以及就通道權或地役權而須付予毗連地段擁有人的費用或收費。此等費用或收費的款額，如已知曉，亦應述明。

### 建議 38

#### 泊車位

我們建議，售樓說明書應載有對發展項目的泊車位的說明，列明供發售、租用的車位以及訪客車位的數目。如發展商在售樓說明書印刷當日仍對任何此等事宜未有決定，售樓說明書亦應清楚述明此事。此外，售樓說明書中對泊車位的任何說明，對發展商應具約束力。

## 各項建議的落實執行（第 10.42 段）

### 建議 39

我們建議應訂立新法例，以落實執行我們就在一手市場發售的本地已建成住宅物業所作的建議。

我們建議建議中的法例應具有下述特點：

- (1) 罰款應沉重得足以收阻嚇作用；
- (2) 應有民事補救辦法，使因建議中的法例遭違反而蒙受損失的買家能申索損害賠償。違反建議中的法例應屬法定侵權行為。不過，此一就違反建議中的法例判給損害賠償的補救辦法，只應提供給買家及二手買家，而非提供給準買家。

我們建議新法例應有清晰條文訂明，法例不會減損買賣協議賦予買家的權利，而買賣協議的條款，亦不會減損法例所提供的法定補救辦法。

## 第 11 章

70. 本章摘要撮述就在一手市場發售的已建成單位所作的建議。

## 第 12 章 公眾教育的重要性

71. 我們認為保障買家的最佳方法，是買家在進行交易前以應有的謹慎態度行事。就此而言，公眾教育實在非常重要。

**建議 40**

我們建議政府應推出宣傳計劃，教育公眾在購買物業時以應有的謹慎態度行事。宣傳計劃應提醒公眾有必要：

- 明白買家未必能取得廣告所宣傳的融資。
- 及早留意物業的欠妥之處，並盡快向發展商報告，且無論如何均須在保養期內報告。
- 小心查看公契，因為公契是重要文件。
- 小心查究土地用途。
- （如屬確認人售樓的情況）考慮確認人售樓的固有風險。
- 留意某些發展項目所徵收的地租。