

香港法律改革委員會

研究報告書

售樓說明
(論題三十二)

1995年4月

香港法律改革委員會

研究報告書

售樓說明

目錄

章數	頁
導言及概覽	1
背景	1
研究範圍	2
小組委員會的成員	2
會議	3
諮詢意見	3
研討範圍	4
海外住宅樓花	4
已落成住宅物業及商業樓宇	4
住宅樓花	4
我們對“住宅樓花”定義的建議	5
“同意方案”及“非同意方案”	5
(i) 同意方案	5
(ii) “非同意方案”	5
詞彙	6
詞彙	7
第 1 章 樓面面積的計算方法	11
導言	11
樓面總面積（或稱“建築面積”）	11
兩種計算建築面積的方法	11

我們就建築面積提出的建議	13
實用面積	13
我們就實用面積提出的建議	15
第 2 章 平面圖	16
導言	16
平面圖附載的資料	16
高層及低層的內部面積	17
與更改平面圖有關的標準條款	17
樓宇建成時發展商須將實用面積通知買家的法律責任	17
承重牆	18
單位內的特別裝置	18
我們就平面圖提出的建議	18
第 3 章 樓宇裝置和裝飾	20
導言	20
有關樓宇裝置和裝飾的說明的問題	20
田土註冊處通函第 101 號	20
提供處理沖廁水／廁所污水的設施	21
我們就樓宇裝置和裝飾提出的建議	22
不同語文版本的售樓書出現分歧	22
我們就不同語文版本出現分歧提出的建議	22
模擬單位	22
我們就模擬單位提出的建議	23
第 4 章 位置圖及設計藍圖	24
(或稱地盤平面圖及發展藍圖)	
導言	24
田土註冊處通函第 101 號	24
地產建設商會	25
我們對地產建設商會的反對意見的看法	25
物業發展範圍內土地的用途與毗鄰土地的用途	25
我們就位置圖提出的建議	26
我們就設計藍圖提出的建議	26
我們就土地用途提出的建議	27

第 5 章	建築完成日期和交易完成日期	28
	完成日期的重要性	28
	現時有關完成日期的問題	28
	買賣合約所載的建築完成日期	28
	發出入伙紙及完工證的預計日期	29
	完成交易及交出空置管有權的預計日期	30
	決定何時繳付樓價之事件的預計發生日期	30
	我們就建築完成日期及交易完成日期提出的建議	30
第 6 章	轉讓業權給二手買家所收取的費用	31
	轉讓樓花給二手買家的方法	31
	在售樓書披露轉讓的費用	31
	在售樓書或價目表註明資料	31
	政府的土地供應及物業價格專責小組	32
	我們就轉讓樓花予二手買家提出的建議	32
第 7 章	財務安排	33
	有關按揭服務的資料	33
	提供按揭服務的發展商	33
	年利率	33
	我們就財務安排提出的建議	33
	延遲繳付樓款所收取的利息	34
	我們就延遲繳付的款項的利息提出的建議	34
第 8 章	臨時買賣合約	35
	導言	35
	同意方案物業的臨時合約	35
	我們就同意方案物業的臨時合約提出的建議	36
	不屬於同意方案的物業的臨時合約	36
	我們就不受同意方案制約的臨時合約提出的建議	37
第 9 章	交易完成前的視察權和樓宇保養期	38
	現行做法	38

在交易完成前應否有權視察樓宇	38
好處	38
弊端	38
結論	39
保養期	39
我們就保養期提出的建議	40
第 10 章 公契	41
導言	41
要點	41
公契內容日後有變	41
中文譯本	42
私家斜坡的維修	42
持續的財務責任	42
以“專業顧問”取代“律師”一詞	43
我們就公契提出的建議	43
第 11 章 土地契約的條件	45
導言	45
土地用途限制	45
地契年期	45
特別地契條件	46
我們就地契條件提出的建議	46
第 12 章 供出售的單位的價格及數目與內部認購	48
樓價	48
我們就價目表提出的建議	49
供出售的單位的數目	49
以私人配售方式進行內部認購	49
回購協議	50
我們就可供出售的單位的數目及內部認購提出的建議	50
第 13 章 雜項資料	51
導言	51

承建商及委任建築師的名稱	51
我們就承建商和委任建築師的名稱提出的建議	51
繳付交易費的責任	52
我們就交易費提出的建議	52
印刷售樓書的日期	53
我們就售樓書的日期提出的建議	53
取得單位管有權時要繳交的附加費用	53
我們就附加費用提出的建議	54
繳交給政府的許可證費和獲得通行權的費用	54
我們就繳交給政府的許可證費和獲得通行權的費用 提出的建議	54
泊車位	54
我們就泊車位提出的建議	55
第 14 章 售樓書之提供	56
導言	56
售樓書之提供	56
售樓書以外的推售廣告	57
我們就售樓書及其他宣傳售樓方式提出的建議	58
第 15 章 落實建議的方法	59
落實方法	59
自我監管	59
藉行政措施管理	59
立例管制	59
刑罰	60
民事補救辦法	60
(a) 撤銷合約	60
(b) 賠償	61
(c) 建議中的法定侵權行爲的特色	62
建議中的改革與現時買賣合約提供的補救辦法兩者 之間的關係	62
發展商的定義	63
我們就落實方法提出的建議	64
第 16 章 建議摘要	65

模擬售樓書及模擬價目表	65
建議摘要	65
“住宅樓花”的定義	65
樓面總面積（或稱建築面積）	65
實用面積	66
平面圖	66
樓宇裝置和裝飾	67
不同語文版本的售樓書所述之樓宇裝置和裝飾 的說明出現分歧	67
模擬單位	67
位置圖	68
設計藍圖	68
土地用途	68
建築完成日期及交易完成日期	68
轉讓樓花予二手買家	69
財務安排	69
延遲繳付的款項的利息	69
同意方案物業的臨時合約	69
不受同意方案制約的臨時合約	70
保養期	70
公契	70
地契條件	71
價目表	71
供出售的單位的數目及內部認購	71
承建商和委任建築師的名稱	71
交易費	72
售樓書的日期	72
附加費用	72
繳交給政府的許可證費和獲得通行權的費用	72
泊車位	72
售樓書及其他宣傳售樓方式	72
落實建議的方法	73
第 17 章 我們就一些問題得出的觀點	75
不屬於同意方案的物業的臨時合約	75
承建商給發展商的保證	75
保養期	76
維修私家斜坡	76

買賣合約內有關更改平面圖的條款	76
附件 I 模擬售樓書	77
附件 II 模擬價目表	107
附件 III 田土註冊處通函第 101 號	112
附件 IV 就諮詢文件提出意見之人士／團體	121
附件 V 法律諮詢及田土轉易處通函第 7 號	123

導言及概覽

背景

1. 在任何社會，購買物業可能是每個人最重要的投資。香港物業價格高踞全球前茅之列，因此這是很有可能的。在香港購買一個樓宇單位，買家要負上沉重的經濟包袱，在大多數情況下，需要承擔長達 10 年至 20 年的按揭還款。

2. 近年本港物業價格飆升，市民要用較大部分的家庭入息按月償還按揭貸款，而據規劃環境地政科於 1994 年 6 月發表的“土地供應及物業價格專責小組報告書”，在 1990 年至 1993 年年底期間，按揭貸款平均每月還款額與家庭入息中位數的比例（或稱“負擔能力指數”）顯著上升，由 1990 年約為 75 點，升至 1994 年年底 90 點左右。¹ 負擔能力指數上升，表示香港一般家庭要動用比以前較大部分的收入作按揭還款。

3. 雖然有關物業的交易對一般人來說是件很重要的事情，但在香港買樓的人很多時未能獲得準確及充足的售樓資料，這問題尤以購買未落成樓宇單位最嚴重。樓花買家在購買單位時並無機會看到現成樓宇單位，主要的發展商通常會設置示範單位，但發展計劃規模小的發展商卻很少甚至沒有提供示範單位。

4. 推售樓花的資料不足或有誤導成分，這問題是多方面的。例如，建築面積並無一個標準的定義，不同發展商遂把不同部分的公用地方計算在建築面積之內，售樓刊物亦通常不載述實用面積，因此有數次出現住宅單位的真正面積遠小於售樓刊物所顯示的面積的情況。報章近日有報導稱，有一批“縮水”住宅單位不久會在市面出售，其中有些單位的面積小於 100 平方呎。在這些住宅單位之中，有些單位的洗手間面積祇有 1 米乘 1 米。² 此外，售樓說明書的平面圖提供的資料通常不足甚至錯誤，導致購樓者對所購樓宇單位一知半解，而樓宇裝置和裝飾的說明，以及位置圖和設計藍圖的製作亦很粗略，有時更會誤導他人。

¹ 見 1994 年 6 月規劃環境地政科發表的“土地供應及物業價格專責小組報告書”第 2.4 段及附件 B。

² 見 1994 年 10 月 18 日南華早報及東快訊。

5. 許多售樓說明書甚至不註明一個確實的完成日期，亦經常有延誤交樓的投訴。售樓刊物通常不述及財務安排、轉名費用和收樓時要繳付的附加費，購樓者因此不能就物業交易作出適當預算。公契是訂明多層樓宇管理事宜的重要文件，但售樓刊物未必載述公契條款以便購樓者知悉；公契條款亦未必翻譯成中文讓大多數祇諳中文的購樓者明瞭。此外，售樓刊物有時並無載明地契條款，以致有投訴謂市民被誤導買了商業或工廠單位，以為可作住宅使用。

6. 上述祇是在香港購買未落成樓宇單位的人遇到種種困難的一部分。鑑於購買樓宇單位的經濟負擔鉅大，我們認為購樓者應獲得充足而準確的售樓資料，儘管這會加重發展商的成本及對其引致不便。

研究範圍

7. 法律改革委員會於 1992 年 6 月由當時的署理律政司及署理首席大法官授命研究以下事項：

“當局就售樓資料或說明內容不足或有誤導成分制定法律保障有意購買和已購買未落成住宅物業（俗稱住宅樓花）的人士，這些法律需否更改？如需要的話，又應如何更改？”

小組委員會的成員

8. 1992 年 11 月，法律改革委員會委任一個由羅德立教授擔任主席的小組委員會，以研究上述事項及向法律改革委員會作出改革建議。小組委員會的成員為：

羅德立教授 （主席）	香港城市大學法律學院院長 律師
寶禮先生	地政總署首席律師
張少卿女士 （任期由 1993 年 1 月 5 日至 12 月 1 日）	布政司署規劃環境地政科 首席助理規劃環境地政司（地政）
余若薇女士	御用大律師

李景勳先生	李景勳、雷煥庭建築師事務所首席合夥人
梁寶榮先生 (任期至 1992 年 11 月 30 日)	布政司署規劃環境地政科 副規劃環境地政司 (地政及規劃)
文禮信先生	怡和有限公司常務董事
司空北驥先生	香港大學法律學院講師 律師
蕭偉全先生 (任期由 1993 年 11 月 19 日起)	布政司署規劃環境地政科 首席助理規劃環境地政司 (房屋政策)
鄔滿海先生	房屋署高級助理署長

9. 小組委員會秘書由高級檢察官梁滿強先生出任。

會議

10. 小組委員會於 1992 年 12 月 11 日召開第一次會議，直至 1994 年 9 月 23 日為止，共召開 22 次會議。

諮詢意見

11. 小組委員會於 1994 年 4 月 11 日以出版諮詢文件形式發表中期報告 (下稱“諮詢文件”)。該諮詢文件載有小組委員會關於香港住宅樓花售樓說明的中期建議。傳閱諮詢文件的目的是邀請地產發展商、地產代理商、律師、市民和其他有關人士，就此課題及中期建議發表意見。

12. 諮詢文件的諮詢期於 1994 年 6 月 30 日結束。曾發表意見的人士及團體的名單現載於附件 IV。小組委員會已考慮過所有意見，並對中期建議作出一些修訂。小組委員會作出最後建議時，盡量平衡有利益衝突的各方的意見，但其最終目的仍是保障消費者。雖然本報告書祇集中討論部分意見，但小組委員會已就所有意見作出適當及詳細的考慮。

研討範圍

13. 由於小組委員會的研究範圍局限於未落成的住宅物業，所以他們的研究並未旁及工商業樓宇及在發售時已落成的住宅樓宇。

14. 然而，同時包括住宅及商業單位的樓宇在香港是頗普遍的，因此小組委員會亦有研究這些樓宇的樓花，但祇針對當中的住宅部分。

15. 住宅樓花的主要售樓說明是透過派發售樓說明書及價目表提供的，因此小組委員會曾考慮需否改良售樓書和價目表的質素和可靠性，以便為買家提供最佳的保障；如需要的話，又有何最佳方法達致這目的。

16. 在研究過程中，小組委員會為了搜集背景資料和有用的意見，曾參考各類文件，其中包括消費者委員會於 1991 年 10 月發表的“關於向樓花準買家披露資料之研究”（“A Study on the Disclosure of Information to Prospective Purchasers of Uncompleted Units”）（下稱“消委會報告書”）。

海外住宅樓花

17. 公眾人士就諮詢文件提出的意見，顯示市民是強烈支持管制在香港售賣或宣傳的海外住宅樓花的售樓說明。但小組委員會認為宜先完成有關售賣香港住宅樓花的建議，然後才研究性質不同和更為複雜的海外住宅樓花問題。

已落成住宅物業及商業樓宇

18. 公眾人士的反應亦顯示極支持管制已落成住宅物業及商業樓宇的售樓說明。涉及這類物業的問題和涉及未落成住宅物業的同樣是眾所周知。律政司及首席大法官將會考慮需否擴大小組委員會現時的研究範圍，以處理這些問題。

住宅樓花

19. 小組委員會的研究範圍提及“住宅樓花”。

20. 我們認為“住宅樓花”可簡單地界定為尚未經建築事務監督根據《建築物條例》（第 123 章）發出入伙紙的住宅單位；如屬房

屋委員會居者有其屋計劃的單位，則指房屋署署長尚未發出樓宇落成證明書的單位。這定義同時適用於同意方案和並非該方案的物業。（本章稍後會解釋何謂同意方案及“非同意方案”。）

21. 獲豁免的新界屋宇是沒有入伙紙的。但由於大多數物業發展均需要入伙紙，我們認為以有否入伙紙來界定是否住宅樓花是最適合的。至於獲豁免的屋宇，則應分開考慮。

我們對“住宅樓花”定義的建議

22. 我們建議“住宅樓花”是指尙未經建築事務監督根據《建築物條例》發出入伙紙的住宅單位；如屬房屋委員會居者有其屋計劃的單位，則指房屋署署長尚未發出樓宇落成證明書的單位。我們建議若將這定義引用於獲豁免的新界屋宇，便須作出適當的修訂。

“同意方案”及“非同意方案”

23. 未落成樓宇可以受兩種方案規管；即“同意方案”及“非同意方案”。本報告書稍後會經常提及這兩種方案，所以宜於此處略作解釋。

(i) 同意方案

24. 同意方案適用於政府地契規定必須預先獲得地政總署署長發出同意書方可出售樓花或以其他方式把樓花脫手的地段之發展。此方案亦適用於根據《業主與租客（綜合）條例》（第7章）發出包括禁止業主在未獲得地政總署署長預先同意的情況下協議出售樓花這條條款的豁免令。

25. 同意方案以前是由註冊總署署長（田土註冊處處長）負責的。自註冊總署解散及其職責轉予其他政府官員後，現已由地政總署的法律諮詢及田土轉易處負責。有關發出同意書的規則，載於由地政總署署長不時發出的法律諮詢及田土轉易處通函（或先前由註冊總署署長發出的田土註冊處通函），所以批出同意書的條件可因應需要修改，以保障樓花買家。

(ii) “非同意方案”

26. “非同意方案”涉及那些地契條件沒有規定必須預先獲得地政總署署長同意方可出售樓花的物業發展。假如一位律師同時代表

樓花買賣雙方，該律師須遵守《律師（執業）規則》第 5C 條的規定及香港律師會制訂的其他執業指引，並採用買賣合約的標準版本；該標準版本與同意方案所採用的非常相似。

詞彙

27. 為幫助讀者明白此報告書的內容，後頁載列有關詞彙的解釋以供參考。

詞彙

自然災害

由不受控制的自然力量，如風暴、洪水、地震等所造成的現象。

轉讓契

樓宇單位賣方把樓宇單位業權轉移給買方的法律文件。透過接受產權的轉讓，買方便成為樓宇單位的新業主。

買賣合約

賣方同意以所訂價格把樓宇單位售給買方的法律文件。該文件亦詳述買賣雙方直至買賣合約會由轉讓契取代的交易日那天為止的權利和責任。買賣雙方簽署買賣合約前，通常會先簽署一份列明買賣合約重點的臨時合約，因此相對於臨時合約而言，買賣合約有時被稱為“正式”合約。

委任建築師

負責有關物業發展的建築師。建築事務監督管有一份根據《建築物條例》（第 123 章）第 3 條核准的委任建築師名單。

回購協議

根據回購協議，發展商會先將部分留作內部認購的單位分配給地產代理商，然後再由他們以較高價格轉售給公眾謀取利潤，發展商並承諾假如地產代理商未能把單位轉售給公眾以獲取利潤，他們便會向地產代理商購回有關單位。

完工證（俗稱“滿意紙”）

表明政府土地契約或批地規約內的某些條文已獲遵守的證明書。

完成

可指“交易完成”或“建築完成”。兩詞的意義請參閱下文。

樓宇落成證明書

發給房屋委員會居者有其屋計劃的樓宇單位的並非是入伙紙，而是樓宇落成證明書。

建築完成

指某項發展計劃的樓宇單位竣工。

確認人

假如買家在完成原有買賣的交易前將樓花轉售給二手買家，包括該買家在內的所有二手賣家將以“確認人”身分在轉讓契上簽名，而有關單位的法定權益將會由發展商直接轉移給最後的買家。

發展商

從事物業發展的個人或公司。

公契（ Deed of Mutual Covenant）

公契是一份法律文件，紀錄各單位業主就一幢劃分成多個單位的建築物的使用、保養、修葺、保險、開支、管理等事宜達成的協議。

保養期

發展商負責修妥物業及其裝設的明顯不妥善之處的期限。同意方案物業的保養期通常為 6 個月，由買賣完成，即簽立轉讓契起計。

衡平法按揭（ Equitable Mortgage）

購買樓花的人祇取得衡平法權益，因此樓花按揭是採用“衡平法按揭”的形式辦理。待單位落成及簽立轉讓契後，樓花買家便會取得有關單位的法定權益。

獲豁免屋宇

指根據《建築物條例（新界適用）條例》（第 121 章）獲豁免的屋宇。香港法例第 121 章第 5 條訂明，在新界地區為非工業用途、社區用途、農業用途或取代臨時搭建物而建造建築物的建築工程，可獲豁免受《建築物條例》規限。

樓宇單位

請參閱“單位”。

不可抗力

不由自主的力量；超乎尋常的力量；基於迫切需要的驅使。

政府土地契約（簡稱“地契”）

又稱“土地契約”或“官地契約”。指政府在其他人士承諾繳付地價及／或地租的情況下，批准其在指定期間內使用有關土地的法律文件。

內部認購

內部認購指向個別買家而非公眾出售樓宇單位。屬同意方案的物業發展，不超過一成的單位可留作內部認購。

交易完成

指物業轉易過程的最後一個步驟；屆時買賣雙方會簽立轉讓契，而買方亦會繳足全部樓價，並取得樓宇的法定業權，買方亦通常會取得物業的空置管有權。

按揭

以地產物業作抵押向他人（通常是銀行）借款。假如抵押品是樓花，按揭會採用“衡平法按揭”（Equitable Mortgage）的形式辦理；假如抵押品是已落成的單位，則會採用“法定押記”（Legal Charge）的形式辦理。

入伙紙

建築事務監督根據《建築物條例》（第 123 章）第 21 條批准新落成建築物入伙的文件。

臨時合約

臨時合約通常是物業交易中買賣雙方簽訂的第一份合約。它旨在初步訂明有關交易的重要事項，此文件將會由一份稍後簽立的正式買賣合約取代。

公開認購

將樓宇單位向公眾人士發售。請另外參閱“內部認購”。

買家

本報告書內“買家”是指任何購買樓花的人，包括從發展商買入單位的第一手買家，亦包括其後以物業轉售方式購入單位的人。

撤銷

指取消合約。

售樓說明書（簡稱“售樓書”）

由發展商印發載有擬售樓宇單位資料的文字宣傳材料。本報告書載有關於售樓書應提供什麼售樓資料的建議。

售樓刊物

由發展商印發用來提供擬售樓宇單位資料的任何宣傳材料，這些材料通常以售樓書及價目表的形式出現。

單位

在本報告書內，這詞與“樓宇單位”一詞等同。每座多層大廈會分割成多個單位，而根據公契，每個單位在整個物業發展所在地上佔有若干個“不可分割”份數。

樓花

指仍待建築事務監督發出入伙紙的樓宇單位。

第 1 章 樓面面積的計算方法

導言

1.1 就每個單位的樓面面積提供正確而足夠的資料對買家極為重要。否則買家無法就有關單位是否切合他們的需要作出一個明智的決定。

1.2 現時法律並無規定售樓刊物必須透露單位的樓面面積。

樓面總面積（或稱“建築面積”）

1.3 發展商在售樓刊物內一般會列明單位的建築面積，但“建築面積”一詞並無標準的定義。缺乏一個用來計算建築面積的標準方法會產生一些既武斷又導致買家獲得誤導資料的計算方法。

1.4 香港買家在比較物業的價格時，通常以物業的建築面積衡量。當他們談及某物業每平方米售價時，通常是指建築面積而言。縱觀本地主要報章的地產篇幅，可見發展商及個別賣家普遍均以建築面積為計算方法。

1.5 為了替慣以建築面積作為計算方法的置業者提供內容廣泛的指引，我們認為地產市場採用劃一的建築面積定義是有其好處的。為此，有關方面，包括發展商、地產代理商、其他專業團體及政府部門，應採納同一個建築面積定義。

兩種計算建築面積的方法

1.6 住宅單位的建築面積通常指實用面積連同分攤予每個單位的有上蓋公用地方的面積的某個份數。問題往往出現於採用不同的方法來界定公用地方。

1.7 我們研究過現時兩種計算建築面積的方法。第一種方法為發展商慣用，大致上與消委會報告書建議的定義相同。¹ 根據該定義，“公用地方”包括所有通道及例如泵房、電力變壓房及升降機房等附屬設施所佔用之面積。

¹ 見消委會報告書（英文本）第 14.17 段所指的消委會模擬售樓書第 8 及 16 頁。

1.8 第二種計算建築面積的方法見於《建築物（規劃）規例》第 23(3)條，是建築事務監督根據《建築物條例》（第 123 章）核准全港物業發展的建築圖則時採用的方法。

1.9 《建築物（規劃）規例》第 23(3)條規定：

- “(a) 就第 19、20、21 及 22 條而言，除第(b)節另有規定外，建築物的樓面總面積是指在每一層樓面（包括地面以下的任何樓面）量度得出的建築物外牆以內的面積，另加該建築物內，以露台整體尺寸（包括其各邊厚度）計算得出的每個露台的面積，以及該建築物外牆的厚度。
- (b) 在為施行第 20、21 及 22 條而計算樓面總面積時，建築事務監督可對任何他信納是完全建作或擬作停泊汽車或汽車上落客貨用的樓面面積，或完全由操作升降機、空調或暖氣系統或類似設施的機械或設備所佔用的樓面面積，不予理會。”

1.10 上述《建築物條例》的定義，僅計算那些一般稱為通道的“公用地方”。計算建築面積時，並不包括空調及機器房、垃圾房、泵房、電力變壓房、水箱、升降機房、升降機和貫通各層停車場的樓梯等公用地方，但包括會所、管理處和管理員房間所佔用的地方。此外，窗台亦不計算在內。

1.11 根據《建築物條例》的定義計算出來的建築面積，與根據慣用方法計算所得的不同。慣用方法通常包括升降機、貫通各層停車場的樓梯等地方的面積，亦包括如電力變壓房、發電機房、空調及機器房等附屬設施的面積。現時，由於不同發展商會將以上提及的地方按不同的比例納入建築面積內，因此引致頗多混亂。

1.12 我們認為《建築物條例》的定義清晰明確，用來計算建築面積不會引致任何誤解，而且按照此定義計算得出的建築面積，會跟核准的建築圖則上的建築面積相符。

1.13 從公眾人士的回應可知，他們極支持統一建築面積的定義，但對應採用那一項定義卻意見紛紜。我們已考慮過所有建議，並認為《建築物條例》的定義最適合。

1.14 雖然我們贊成採用《建築物條例》的定義，但須對其作出若干修訂，以確保這定義在應用上是符合實際的需要。

1.15 例如，《建築物（規劃）規例》第 23(3)(b)條授予建築事務監督酌情權，“可對任何他信納是完全建作或擬作停泊汽車或汽車上落客貨用的樓面面積，或完全由操作升降機、空調或暖氣系統或類似設施的機械或設備所佔用的樓面面積，不予理會”。我們認為建築面積的定義，應清楚說明第 23(3)(b)條所提及的樓面面積，不計算在建築面積內。

1.16 《建築物條例》的定義僅說明計算建築面積時應包括那些公用地方，但並無說明分攤公用地方面積予個別單位的方法，因此我們認為售樓刊物應清楚載明用來計算建築面積的分攤公用地方面積的方法。

1.17 我們認為如果任何並非屬於一座樓宇之一部分的設施要計算在建築面積內，應在售樓刊物內說明將這些設施的面積的份數按比例分攤予個別單位的方法。

我們就建築面積提出的建議

1.18 我們建議立例統一樓花售樓刊物內建築面積一詞的定義。售樓書所顯示的建築面積必須與核准的圖則相同，更應於售樓刊物清楚載明分攤公用地方面積的份數予個別單位的方法。

1.19 為此，我們建議將香港法例第 123 章《建築物（規劃）規例》第 23(3)條對建築面積的定義，按上文第 1.14 段作出修訂，然後引用為所有樓花售樓刊物用來計算建築面積的標準定義。建築面積的定義不應包括如空調及機器房、垃圾房、泵房、電力變壓房、水箱、升降機房、升降機及貫通各層停車場的樓梯等公用地方，但包括會所、管理處和管理員房間所佔用的地方。

1.20 我們進一步建議如果任何並非屬於一座樓宇之一部分的設施要計算在建築面積內，應在售樓刊物中說明將這些設施的面積的份數按比例分攤予個別單位的方法。

實用面積

1.21 實用面積與建築面積不同。實用面積具有一套普遍為人接受的計算方法。以前的屋宇地政署與香港律師會檢討過同意方案樓宇的買賣合約標準版本所採用的實用面積定義。該檢討於 1993 年 6 月完成。

1.22 檢討的結果是由 1993 年 7 月 1 日起給實用面積一詞採納了一個清晰的定義。² 以下是實用面積的定義：

- (1) 就四周有圍牆的單位而言，指該單位的樓面面積（包括任何露台及門廊的樓面面積），由該單位的圍牆外側開始量度（但假如該圍牆是分隔兩個毗鄰單位，便應由圍牆厚度的中點開始量度），並包括該單位的內部間隔和柱位，但該單位的圍牆以外的公用部分除外；惟假如任何圍牆與公用地方毗鄰，將包括與公用地方毗鄰的圍牆的整個厚度；
- (2) 就閣樓而言，指該閣樓的樓面面積，由該閣樓的圍牆內側開始量度；
- (3) 就並非着地的窗台而言，指該窗台的面積，一邊由該窗台的圍牆或玻璃窗外側開始量度，另一邊由窗台與着地牆壁的接連點開始量度，但該牆壁的厚度不計算在內；
- (4) 就泊車位而言，指該車位的面積，由車位分界線或圍牆的內側開始量度（採用何種方法視乎情況而定）；
- (5) 就庭園、台地、花園、平台或天台而言，指該庭園、台地、花園、平台或天台的面積，由其界線的內側開始量度；如界線是以圍牆組成，則由圍牆的內側開始量度。

假如物業附有任何上述的設施，便須於買賣合約內指出及說明每項設施的實用面積。

1.23 當局制訂上述實用面積的定義時已向各團體諮詢，並由 1993 年 7 月 1 日起納入所有買賣合約之內。³ 因此，我們認為法例應確認此定義為所有樓花售樓刊物用來說明樓面面積的標準方法。

1.24 目前，只有同意方案樓宇單位的售樓書才須註明實用面積。⁴ 但是實用面積既是可由買家獨享的實際樓面空間，我們認為須於所有售樓刊物加以載明。

² 見法律諮詢及田土轉易處通函第 1 號（日期：1993 年 6 月 23 日）。

³ 按法律諮詢及田土轉易處通函第 1 號所載，曾獲諮詢的團體有地產建設商會、消費者委員會、香港測量師學會、英國皇家特許測量師學會（香港分會）及香港建築師學會。

⁴ 田土註冊處通函第 101 號附件 III 第 A.6 段。

我們就實用面積提出的建議

1.25 我們建議：

- (1) 立例訂明採用由法律諮詢及田土轉易處通函第 1 號（日期：1993 年 6 月 23 日）公布的，用於買賣合約的新核准版本內的實用面積定義（該定義如上文第 1.21 段所述），作為所有售樓刊物說明實用面積的標準方法；
- (2) 假如有關單位具有該定義所提及的任何設施（例如閣樓、窗台、車位、庭園、台地、花園或平台），售樓刊物應指出及說明每項設施的實用面積；及
- (3) 立例強制售樓刊物列明樓宇的實用面積。

第 2 章 平面圖

導言

2.1 樓花買家十分倚重售樓書裏的平面圖。這些圖則很可能是他們依賴的唯一資料，以便在芸芸樓花單位或樓盤中作出明智的抉擇。

2.2 然而，售樓書的平面圖往往提供極少甚至錯誤的資料，更糟的是售樓書經常沒有列明單位裏房間的面積尺寸。

2.3 買家對平面圖的投訴常見的有下列各項：

- (1) 平面圖可能沒有顯示面積尺寸或內部間隔，以致買家無法確定單位的大小，或知悉單位內如何間隔甚至有否間隔。
- (2) 平面圖可能只註明建築地盤的面積尺寸，而沒有提供個別單位的面積尺寸。
- (3) 平面圖可能只註明單位外側的尺寸，即是只提供單位內各邊相距最遠的長度和闊度。
- (4) 平面圖可能並非按比例繪畫，以致出現所謂“縮水樓”情況。例如有一份售樓書的圖則顯示睡房可以放置一張雙人床、一張小桌子及一個衣櫃，但實際上該睡房的面積只有 3 平方米，根本不足以放置一張普通雙人床。

平面圖附載的資料

2.4 售樓書的平面圖對買家很重要。我們認為應該制訂一套指引，就提供各單位的清楚而準確的資料和尺寸作出規定。

2.5 我們認為售樓書的平面圖應註明個別單位的外圍尺寸，因為買家需要此項資料來確定單位的實際面積。我們亦覺得須載明泊車位的位置、數目和最小的面積尺寸。

2.6 小組委員會曾於諮詢文件建議平面圖亦應註明個別單位的內部尺寸，但不少人士質疑此舉是否可行，並指出若同時顯示單位的內外尺寸會使平面圖過於複雜。鑑於平面圖已註明外圍尺寸，而且又是按比例繪畫，我們在考慮過有關意見後，認為無需註明內部尺寸。我們決定不建議在平面圖上顯示單位的內部尺寸。

2.7 我們認為平面圖應清楚顯示有關物業發展的南北方向和出入口位置。香港買家很注重樓宇的方向，通常偏愛向南樓而避免選擇西斜樓。至於出入口位置，則很影響物業發展內外的人車流動情況。

2.8 為確保平面圖按比例繪畫，我們認為應採用習慣上已被接受的量度準則。此外，須另備附表列明單位的實用面積，以及窗台、天台、平台和露天庭園等地方的面積。

2.9 我們認為售樓書應另附平面圖，分別顯示天台、非典型樓層和樓宇入口的樓層，讓買家對整幢樓宇的結構有全面的概念。

2.10 此外，我們認為發展商應把最新核准的建築圖則的驗證副本存放於售樓處，讓公眾人士於正常辦公時間內免費查閱。

高層及低層的內部面積

2.11 一幢大廈裏，位於高層的結構牆，可能較位於低層的為薄，高層單位的內部面積因此可能較低層單位的略大；如有這種情況，我們認為應於售樓書內說明。

與更改平面圖有關的標準條款

2.12 同意方案或“非同意方案”樓花的買賣合約，有一條標準條款，訂明若因更改建築圖則而導致單位的實用面積有所改變，便可按更改的幅度調整樓價，買家更可就超過百分之五的更改撤銷買賣合約。但若樓花並不屬於同意方案，而買賣雙方又是由不同律師代表的，買賣合約便未必載有此條條款。“非同意方案”樓花的買賣，由同一律師代表買賣雙方，該律師須使用與同意方案樓花的標準買賣合約極為相似的合約版本；但若樓花並不屬於同意方案而買賣雙方由不同律師代表，則不會被強制使用該合約版本，因此在這情況下簽訂的買賣合約便未必載有上述條款。

2.13 由於很少買家知悉此條款給予他們的權利，我們認為買賣合約如載有此條款，售樓書應註明買家有此權利。

樓宇建成時發展商須將實用面積通知買家的法律責任

2.14 一份回應諮詢文件的意見書提議，建築圖則如有任何重大更改，發展商應有法律責任於樓宇建成時將實用面積通知買家，並附上

建築師就有關的實用面積作出的證明。這是一個很好的提議。我們認為無論建築圖則有否重大更改，發展商也有此責任。買家希望知悉的不單只是重大的更改，他們亦希望知悉實用面積有否改變，原因是即使實用面積的減幅少於百分之五，買家也有權獲得相應的減價。

承重牆

2.15 香港買家許多時會在樓宇翻新或內部裝修時拆掉間隔牆，因此我們認為售樓書的平面圖應清楚註明承重牆的位置，以免買家無意中拆除該些牆壁及損毀樓宇結構。

單位內的特別裝置

2.16 我們曾考慮應否規定發展商須於售樓書透露單位內任何會嚴重影響一般買家享用該物業的已知裝置，例如貫穿個別單位的外露喉管。

2.17 我們明白這些特別裝置可能需待樓宇落成後才可確定有沒有，在出售樓花時是仍未知悉的。然而，我們認為要求發展商在售樓時透露所有已知特別裝置並不繁苛。現時出售居者有其屋樓宇時也會透露外露喉管的資料。

2.18 有些人批評“任何已知裝置”一詞太含糊，但我們不能於本報告書逐一臚列及預測所有特別裝置，而且這名詞是應該客觀及合理地去理解。如有不清晰之處，發展商宜透露其認為有關的所有裝置。

我們就平面圖提出的建議

2.19 我們建議：

- (1) 售樓書須包括平面圖，而該平面圖須：
 - (a) 指明個別單位的外圍尺寸；
 - (b) 以習慣上已被接受的量度準則繪畫；
 - (c) 分別顯示天台、非典型樓層和樓宇入口的樓層；
 - (d) 顯示泊車位的位置、數目和最小的面積尺寸；
 - (e) 顯示物業發展的南北方向和出入口位置；

- (f) 顯示承重牆的位置；及
 - (g) 顯示單位內會嚴重影響一般買家享用該物業的任何已知裝置，例如外露喉管。
- (2) 售樓書須包括：
- (a) 一個附表，列出各單位以及窗台、天台、平台、露天庭園等地方的實用面積；
 - (b) 一個附錄，提醒買家買賣合約內有一條標準條款，訂明樓價會因修改建築圖則而按實用面積變更的幅度調整以及買家有權在變更超過或相等於百分之五的情況下撤銷合約；惟此要求只在買賣合約載有該條款時才適用；及
 - (c) 一個註明高層單位之內部面積有可能較低層單位的略大的附錄；惟此要求只在高層單位內部面積確實較低層單位的略大時才適用。
- (3) 最新核准的建築圖則的驗證副本，應存放於售樓處，讓公眾人士於正常辦公時間內免費查閱。

2.20 我們建議發展商應有法律責任於樓宇建成時將實用面積通知買家，並附上建築師就有關的實用面積作出的證明。

第 3 章 樓宇裝置和裝飾

導言

3.1 個別單位和一幢建築物的公用部分的裝置和裝飾的質素，對買家固然重要，對其居住環境亦直接有影響。品質上乘的裝置和裝飾，既可提高物業的轉售價格，亦可減少維修及翻新費用。

3.2 樓花買家不能親眼看到樓宇裝置和裝飾的品質。雖然有些發展商會設置一、兩個示範單位以供參觀，但買家並不能因此獲得全部所需的資料。沒有設立模擬的公用部分便是一例。再者，示範單位的牆壁一般並非用真實的建築材料建造，而是用方便拆除的木料和布料製造。小規模的發展商在售樓時設置示範單位是非常罕有的。

3.3 因此，樓花準買家往往祇能倚靠售樓書的說明，但它們說明樓宇裝置和裝飾的方法並不一致。大多數售樓書祇就各單位和公用地方的牆壁、地面、窗戶、門、廚房、浴室、電器裝置、保安系統、煤氣供應、升降機大堂、升降機和地下入口大堂等設備的材料，作一簡介。

有關樓宇裝置和裝飾的說明的問題

3.4 有關說明通常欠明確，不能清楚載明所採用的裝置和裝飾的種類。例如，會出現“高級”、“國際著名製造商”、“優質”、“入口”及“名貴”等含糊字眼。

3.5 中文與英文的說明也可能不相符。有一買家曾投訴，其睡房和客廳的地面並非按中文版的售樓書所述鋪設柚木地板，但發展商卻以英文版作準，而該版本僅說明會鋪設木面地板而已。

3.6 另一方面，一些售樓書更明確載明：“所有說明等內容僅供參考。提供該等內容並不表示可把它們作為憑據或可依據它們作出某種行為。賣方不會接納任何宣示，亦不能被指作出任何暗示。”

田土註冊處通函第 101 號

3.7 本報告書附件 III 所載的田土註冊處通函篇 101 號，是註冊總署署長於 1991 年 2 月 21 日發出的。該通函適用於所有同意方案發

展計劃，規定發展商如欲獲得預售樓花的許可，售樓書必須包括一個附表，列出載錄於通函附錄 2 的所有樓宇裝置和裝飾。田土註冊處通函第 101 號已就臚列於售樓書內的樓宇裝置和裝飾的說明提供藍本，我們認為應將這規定引用於不屬於同意方案的發展計劃，惟須按下文的建議作出修訂。

3.8 田土註冊處通函第 101 號所載的樓宇裝置和裝飾一覽表是包攬無遺的。它包括外牆、窗戶、窗台、花槽、門廊／露台、晒衣裝置、大堂、內部牆壁、內部天花、地面、浴室、廚房、門、睡房裝置、電話和天線、水電和煤氣供應、保安設施、升降機、信箱、垃圾收集站、水電和煤氣錶等項目的裝置和裝飾的各方面資料及品質水平。

3.9 我們認為應在此一覽表加上空調裝置一項，因為這是發展商通常附送的重要裝置。此外，更應在售樓書內提供空調機房的說明，例如該機房的位置等。

3.10 田土註冊處通函第 101 號雖已規定要列明材料的類別，但我們認為這些說明過於簡單。雖然這樣的好處是避免買家因實際情況與說明有些微出入而動輒向發展商作出法律訴求，但壞處是未能給消費者足夠的保障。

3.11 最理想的當然是售樓書能詳述各種樓宇裝置和裝飾的尺寸、用料和原產國家。但發展商在印製售樓書時未必已有詳細資料，況且擬用的物料其後可能缺貨。然而，樓宇裝置和裝飾的資料對買家極為重要，理應詳盡說明。

3.12 我們認為這些說明最少應列出裝置和裝飾的牌子和原產國家。為了掃除發展商就指定的用料日後可能缺貨這個憂慮，可准許其採用其他用料代替，惟該物業發展的委任建築師必須驗證代用材料在其專業眼光中跟售樓書提及的材料屬於同等的品質及水平。

提供處理沖廁水／廁所污水的設施

3.13 有些樓宇並無海水沖廁，因此需裝設處理廁所污水的設施，處理會使用過之沖廁水以供不斷循環之用。如果污水處理得宜，循環使用沖廁水不會妨礙衛生。但曾有住客投訴其坐廁出現臭蟲、蠕蟲和細菌，這可能是由於處理污水設施維修不當引起。因此，我們認為樓宇若有處理沖廁水／廁所污水的設施，應於售樓書內載明有關資料。

我們就樓宇裝置和裝飾提出的建議

3.14 我們建議所有售樓書最少須提供田土註冊處通函第 101 號附錄 2 所載的樓宇裝置和裝飾的資料詳情。

3.15 我們建議若發展商提供空調設施，所有售樓書須提供空調裝置及空調機房的說明，例如空調機房的位置等。

3.16 我們建議若樓宇附設處理沖廁水／廁所污水的設施，所有售樓書須註明有關的資料，包括該設施的維修詳情。

3.17 我們建議所有售樓書須註明樓宇擬採用的裝置和裝飾的牌子和原產國家。假如原定用料缺貨，發展商可採用其他用料代替，惟該發展計劃的委任建築師必須驗證代用材料在其專業眼光中跟原定用料屬於同等的品質及水平。售樓書和買賣合約均須清楚說明發展商在原定用料缺貨時，有權轉用經委任建築師驗證為相等於原定用料的代用材料。

不同語文版本的售樓書出現分歧

3.18 我們曾討論過售樓書內的說明的中英文版本偶爾出現分歧的問題。我們認為發展商較買家更有條件核對不同語文版本的準確性。售樓書內的說明的中英文版本如有出入，買家應可選擇其中一種版本作依據。

我們就不同語文版本出現分歧提出的建議

3.19 我們建議假如售樓書所述之樓宇裝置和裝飾的說明的中英文版本出現分歧，買家可選擇採用適用的語文版本。

模擬單位

3.20 設置模擬或示範單位是向買家展示樓宇裝置和裝飾的品質的最佳方法。主要的發展商還常會設置模擬單位，但規模小的發展商即使有也甚少這樣做。

3.21 我們曾考慮可否在透過設置模擬單位給買家提供較佳的售樓說明以及保障小型發展商的利益兩者之間取得一個平衡點。其中一個可行方法，是規定凡樓盤的單位超過一個指定數目便須設置模擬或

示範單位，但這方法的缺點是無論這個指定數目是什麼都會令人覺得武斷。

3.22 無論如何，我們認為硬性規定發展商設置模擬單位是不合理的。但假如他們設置模擬單位，則必須準確地展示落成樓宇將會使用的材料。為確保模擬單位是準確的，有關發展計劃的委任建築師須驗證載有模擬單位裝置和裝飾的說明一覽表。

3.23 諮詢文件曾建議，發展商若設置模擬或示範單位，該等單位必須準確。我們曾接獲一項意見，建議將“必須準確”四字改為“實際的單位必須在各方面（包括品質和尺寸）準確地比照出模擬的設置”。我們同意這建議，但認為較恰當的說法應該是：“模擬的設置必須在各方面（包括品質和尺寸）準確地比照出實際的單位”。我們因此對原訂建議作出修訂。

我們就模擬單位提出的建議

3.24 我們建議，若發展商設置模擬或示範單位，模擬的設置必須在各方面（包括品質和尺寸）準確地比照出實際的單位，而發展計劃的委任建築師亦須驗證載有模擬單位裝置和裝飾的說明的一覽表。發展商有責任將經驗證的一覽表存檔。

第 4 章 位置圖及設計藍圖 (或稱地盤平面圖及發展藍圖)

導言

4.1 關於社區設施的供應、鄰近發展計劃的地方之日後發展情況和現有環境這三方面的資料，對買家甚為重要。這些因素會影響該處日後的居住環境及樓宇的價值。

4.2 位置圖及設計藍圖是這類資料的主要來源。消委會報告書稱此等圖則為“地盤平面圖及發展藍圖”，但我們傾向採用註冊總署署長在田土註冊處通函第 101 號所用的“位置圖”及“設計藍圖”字眼。

4.3 雖然售樓書可能附有位置圖或設計藍圖，但這些圖則有些會流於簡單，有時甚至有誤導成分。不少圖則沒有用文字對將會提供的設施加以說明，亦沒有指出空置地方擬作何種用途。提及關於社區設施的數目、規模及落成日期的資料亦很少。

4.4 曾有發展商隱瞞物業周圍之環境或物業之日後發展等重要資料，因為這些資料可能令買家產生憎厭之心。

田土註冊處通函第 101 號

4.5 田土註冊處通函第 101 號¹ 規定，同意方案物業發展的售樓書須包括：

- (i) 一幅位置圖，附載“包括關於鄰近地方顯著的環境設施（例如公園、游泳池、垃圾收集站）的最新資料和周圍地區已知的擬定土地用途”；及
- (ii) 一幅按比例繪畫的設計藍圖，附載“社區設施（盡可能註明其落成日期）、物業發展範圍內尚未發展的土地及其擬定用途、圖則採用的比例”。

4.6 我們認為田土註冊處通函第 101 號就售樓書的位置圖和設計藍圖提供很好的藍本，無論這些樓花是否屬於同意方案，均可作為

¹ 見田土註冊處通函第 101 號附錄 1 第 A2 及 3 段。

所有樓花售樓書的參考；但我們對發展商須說明物業發展範圍以外的土地用途的提議卻有所保留。

地產建設商會

4.7 根據消委會報告書，地產建設商會反對發展商須就物業發展計劃的周圍環境和發展藍圖透露資料的提議。

4.8 地產建設商會辯稱，政府或地產商經常隨着市場需要修訂分區發展大綱圖和總綱發展藍圖。該商會擔心若發展商遭強制就這些圖則透露資料，而圖則的資料卻隨時有變，吹毛求疵的買家便會借機訴訟²。

我們對地產建設商會的反對意見的看法

4.9 我們認為只要售樓書註明最新一期分區發展大綱圖的繪製日期和正確編號，地產建設商會擔心被買家控告的理由便沒有根據。此外，為保障買家的利益和避免訴訟，售樓書應聲明分區發展大綱圖有可能會修訂。

4.10 我們明白像太古城或黃埔花園這些大型分期發展計劃，需時多年才完成，而經核准的總綱發展藍圖亦很可能有所改動。然而，我們認為售樓書內的設計藍圖沒有理由不可以以最新核准的總綱發展藍圖為本。

4.11 其中一項就諮詢文件提出的建議，是在售樓處展示一份最新版的分區發展大綱圖。我們贊成此建議，並認為應於售樓書註明有此安排。

物業發展範圍內土地的用途與毗鄰土地的用途

4.12 我們曾考慮應否必須規定發展商在售樓書透露物業發展範圍內土地和毗鄰土地兩者的現時用途和擬定用途。

4.13 我們認為假如政府地契附有特定契諾，規定物業發展範圍內或外的土地闢作指定用途。發展商便須在售樓刊物中透露該等用途。這是合理的要求，因為發展商較買家更有條件查明政府地契內有關土地用途的特定契諾。

² 消委會報告書第 10.9 段。

4.14 此外，我們認為發展商須透露任何它們在印刷售樓刊物當日已知悉的關於物業發展範圍內土地的擬定用途的資料。

4.15 另一方面，要求發展商透露物業發展範圍外土地的擬定用途是會過於繁苛，除非要透露的用途是政府地契內規定的指定用途。我們認為買家應自行查明土地用途，例如參閱最新的分區發展大綱圖。雖然發展商有責任向買家透露物業發展範圍內土地的用途，但要其透露發展範圍外土地的用途，則於理不合。

4.16 然而，若發展商決定在售樓刊物中透露關於物業發展範圍外土地的用途的任何資料，這些資料必須正確無誤。

4.17 諮詢文件曾建議售樓書所載的設計藍圖應為最新的核准圖則。有意見認為。所謂“最新”，應指“在擬備售樓書時是最新的核准圖則”。我們同意這意見，並已將原來建議修訂為“在印刷售樓書當日是最新的核准圖則”。以符合我們在第 13.17 段提出的意見。

4.18 此外，有意見認為售樓書的設計藍圖應載有擬定物業發展所計劃的康樂設施的預計落成日期。我們亦同意此點，並已列入建議之內。

我們就位置圖提出的建議

4.19 我們建議，除下文第 4.24 段另有提及，所有售樓書須印備載有田土註冊處通函第 101 號附錄 1 第 A2 段所指定的詳情的位置圖。

4.20 我們建議所有售樓書須註明在印刷售樓書當日最新的分區發展大綱圖的繪製日期和編號，並須註明大綱圖有可能會修改。在印刷售樓書當日所適用的最新分區發展大綱圖，應存放在售樓處，於正常辦公時間供人免費查閱。

我們就設計藍圖提出的建議

4.21 我們建議所有售樓書須印備按比例繪畫的設計藍圖，該圖須載有田土註冊處通函第 101 號附錄 1 第 A3 段指定的詳情，而售樓書所提供的設計藍圖須為印刷售樓書當日的最新核准圖則。我們又建議設計藍圖須包括社區康樂設施的預計落成日期。

我們就土地用途提出的建議

4.22 我們建議假如政府地契附有特定契諾，規定發展商須將物業發展範圍內或外的土地闢作指定用途，發展商便須在售樓刊物中準確地說明有關用途。

4.23 我們建議發展商須在售樓書中準確地說明任何它們在印刷售樓書當日已知悉的關於物業發展範圍內土地之擬定用途的資料。

4.24 我們建議除政府地契條款規定發展商須對土地作第 4.22 段提及的特定用途外，發展商毋須透露物業發展範圍外土地的擬定用途。

4.25 我們建議假如發展商決定在售樓刊物中透露任何關於物業發展範圍外土地的用途的資料，該些資料必須正確無誤。

第 5 章 建築完成日期和交易完成日期

完成日期的重要性

5.1 就單位的建築完成日期作出一個合理地準確的估計，對買家而言是很重要的。首先它有助用家計劃居所。例如，欲遷往較大單位的人士一般會先訂約出售現時居所，然後在差不多同時購買樓花，而就現居單位簽立轉讓契或完成交易的日期，會訂於新購樓宇單位的建築完成日期附近。因此，就建築完成日期有一個準確的估計是至為重要。

5.2 另一方面，樓花買家經常要在衡平法按揭或分期繳付樓價兩者之間作出抉擇。衡平法按揭的利息較高，但買家通常可享有樓價折扣優惠。第二種付款方法要即付樓價一成至三成，餘款則於交易完成時透過法定按揭繳付。此舉令買家損失樓價折扣優惠，但可省卻衡平法按揭的利息。為了要在兩種付款方法之中作出抉擇，買家最終要比較衡平法按揭要付出的利息和樓價折扣的優惠。在兩種付款方法之中作出一個正確的抉擇是非常視乎發展商能否就建築完成日期為買家提供一個準確的估計。在政府發出入伙紙證實樓宇建成後，發展商便會向買家發出通知，而交易通常會於通知書發出後 14 日內完成。如屬地政監督的同意方案的單位，在地政總署署長因整個發展計劃完全符合地契條件而發出完工證（俗稱“滿意紙”）之前通常是不能進行轉讓及交易的，除非是發展商可向地政監督申請許可在未符合某些地契條件之前轉讓物業這少數例子。

現時有關完成日期的問題

5.3 樓花買家就樓宇延遲落成作出投訴的個案並不罕見。其中一個具代表性的例子，是樓宇比原先估計的日期遲了 10 個月落成，而完工證還要在樓宇落成數個月後才發出。亦有投訴謂，許多售樓書沒有註明一個確實的完成日期。

買賣合約所載的建築完成日期

5.4 我們認為售樓書應註明由買賣合約訂定的，在合約上的完成限期。

5.5 買賣合約內載有兩個完成日期：即建築完成日期及交易完成日期。在買賣合約的核准版本內，建築完成日期是指一個發展商（除非獲委任建築師批准延期）須於該日或之前完成建築工程的指定日期。一般獲准延期的原因，計有工人罷工或廠方阻止工人在勞資糾紛解決之前返回工廠、暴動或騷亂、不可抗力或自然災害、火災或其他非賣方所能控制的意外、戰爭或惡劣的天氣。假如發展商於建築完成日期仍未建成樓宇，亦未獲准延期竣工，買家有權根據買賣合約的條款撤銷該合約及／或取回已繳樓款之利息。

5.6 在最新的買賣合約核准版本內，並無將交易完成的日期固定於某一天；它祇規定買賣交易須於買方獲書面通知謂賣方已預備好將物業轉讓給買方之日起計 14 日內完成。根據該買賣合約的規定，賣方須於發出完工證或地政總署署長發出轉讓許可（以上兩種情況以較早發生者為適用）一個月內給予該書面通知。

5.7 我們認為售樓書應註明建築完成日期。建築完成日期與交易完成日期不同之處，在於前者所指的日期是清楚而明確，況且建築完成日期是發展商按合約規定必須建成單位的最後限期、除非延遲原因是屬於有限的准許延期理由之一。因此，在正常情況下，買家可假定這是單位最遲會落成的時間，並可相應為其居所作出安排。

發出入伙紙及完工證的預計日期

5.8 小組委員會建議，除建築完成日期外，售樓書亦應在適用情況下註明發出入伙紙及完工證的預計日期。

5.9 我們認為，一般市民不會知道發出入伙紙與發出完工證兩者之間在法律上和實際上有何分別。事實上，發出入伙紙或完工證對買家有否實際意義，須視乎有關物業是屬於何種發展方案而定。例如許多時發展商會竭力取得同意轉讓書而非完工證，好讓其完成買賣交易，使買家須在遠比發出完工證的預計日期還要早的時間付清樓價餘額。況且，在同意方案下，若祇發出入伙紙而未發出完工證或同意轉讓書，對買家並無實際意義，除非在某些例外的情況下，買家可獲准在等待完成交易時以被許可人身分管有有關物業。因此我們認為規定強制透露發出入伙紙和完工證這兩個專門性的日期並不恰當，故不會採納小組委員會的建議。反之，我們會在本章稍後建議，在這兩個日期與繳付樓價事宜有關的情況下才須售樓書透露。

完成交易及交出空置管有權的預計日期

5.10 我們認為買家最希望知道的是完成交易和發展商交出物業的空置管有權（俗稱“交吉”）的預計日期。這兩個日期通常同為一日，原因是按照一般做法，買家會在完成交易日付清樓價餘額及簽立轉讓契；之後，發展商便將物業的空置管有權交出。然而，正如下一段所述，在某些情況下，買家可獲准在等待完成交易時取得物業的空置管有權。這兩個日期可就何時要付清樓價餘額及何時可管有物業給買家一個概念，買家因此可以參照有關日期計劃居所及安排財務計劃。

決定何時繳付樓價之事件的預計發生日期

5.11 樓花買家通常須按照某些事件發生的時間繳付全部或部分樓價，例如最常見的是須於發出入伙紙或完工證 14 日內付清全部樓價。另一方面，為了促進物業的銷售，一些發展商最近推出新的付款方法，准許買家祇須繳付某個百分比而非全部的樓價，便可以以被許可人身分管有有關單位。至於其餘的樓價祇須於簽立轉讓契時付清，亦即於買家以被許可人身分管有該單位若干個月之後才需要繳付。根據這付款方法，繳付樓價的時間便會視乎發出入伙紙及簽立轉讓契的時間而定。

5.12 為幫助買家作出財務安排，我們認為如果任何付款條款涉及尚待發生的事件（例如入伙紙或完工證的發出、轉讓契的簽立等），售樓書或價目表便須註明有關事件的預計發生日期。

我們就建築完成日期及交易完成日期提出的建議

5.13 我們建議所有售樓書須註明下列日期：

- (1) 買賣合約所載的建築完成日期；
- (2) 預計完成交易的日期；
- (3) 預計交出空置管有權的日期。

5.14 我們建議如有任何付款條款涉及尚待發生的事件（例如入伙紙或完工證的發出、轉讓契的簽立等），售樓書或價目表便須註明有關事件的預計發生日期。

第 6 章 轉讓業權給二手買家所收取的費用

轉讓樓花給二手買家的方法

6.1 售樓書甚少清楚說明“第一手”買家轉讓業權予第二手買家時所需要辦理的手續和收取的行政費用。

6.2 買家可以下述三種方法將樓花轉讓給二手買家。轉讓事宜是否需要發展商合作，主要視乎採用那種轉讓方法。

6.3 第一種轉讓方法是取消原有買賣合約，然後由發展商與二手買家再訂立新的買賣合約。這方法顯然需要發展商合作，而發展商通常會在這情況下收取費用。

6.4 第二種方法是在發展商合作下，以二手買家的名字取代原來買家的名字。發展商通常亦會收取費用。

6.5 第三種方法是由原來買家與二手買家簽署轉賣合約，所以毋須發展商的合作。此種轉讓通常毋須通知發展商。發展商會直至接近完成交易時才知情，屆時二手買家的代表律師便會要求發展商將業權直接轉讓給二手買家，而原來買家則會以確認人身分在轉讓契上簽署。由於此方法毋須發展商同意，所以發展商不會收取費用。

在售樓書披露轉讓的費用

6.6 我們認為發展商如就轉讓業權予二手買家收取費用，便須於售樓書披露款額及轉讓手續，以便買家預計在建築期間轉讓單位所需的費用。

在售樓書或價目表註明資料

6.7 我們曾接獲意見指本章的建議應適用於價目表而非售樓書。為採納這意見，我們認為凡是我們的建議與樓價或收費有關，所需披露的資料可印於售樓書或價目表之上。為此，我們已於本章及以後篇章修訂原定的建議。

政府的土地供應及物業價格專責小組

6.8 政府已在 1994 年 6 月制訂連串措施壓抑炒樓活動。在 1994 年 6 月 8 日公布的措施，大部分是根據“土地供應及物業價格跨部門專責小組”的建議制訂，禁止買家在完成交易前轉售樓花。這項措施祇影響同意書在 1994 年 6 月 8 日後發出的同意方案樓花。新措施的詳情可參考 1994 年 6 月 17 日法律諮詢及田土轉易處通函第 7 號，現載於附件 V。

我們就轉讓樓花予二手買家提出的建議

6.9 我們建議發展商如就轉讓業權予二手買家收取費用，須於售樓書或價目表清楚列明收取的款額和轉讓的手續。

第 7 章 財務安排

有關按揭服務的資料

7.1 售樓刊物一般不會提供關於可供購買樓宇資金的資料。即使提供，通常祇簡介最高按揭貸款額和數間提供這服務的銀行名稱，而甚少載述財務計劃的詳情。

7.2 為協助買家作出財政預算，售樓書應說明銀行或財務機構能否提供貸款，並簡介利率和可供買家參與的財務計劃。然而，我們認為買家仍有責任向有關銀行或機構了解財務安排的詳情。

提供按揭服務的發展商

7.3 有些發展商會提供第二次按揭貸款，以補足由銀行批出的首次按揭貸款。發展商徵收的按揭利率通常較銀行徵收的為高。這些發展商亦可能與銀行作出安排，將物業轉按，以獲取更多流動資金，發展商因而要付出額外的法律費用和雜項費用。目前買家是不會獲告知額外的轉按費用會轉嫁給他們的可能性。

7.4 我們認為售樓書應詳述這種補足貸款服務，包括發展商所徵收的利率。此外，由於任何轉按安排祇會惠及發展商本身，所以我們主張由其獨自承擔轉按的任何費用會較為公平。然而，現實情況是買家通常要支付轉按費用。無論如何，我們覺得應讓買家知道將轉按費用轉嫁給他們的可能性。

年利率

7.5 其中一份評論諮詢文件的意見書提議，由於有些發展商祇註明月利率，以致有可能給買家一個利率很低的錯覺，故應規定他們載明年利率。這是很好的提議，因此我們已將原訂建議作出相應修訂。

我們就財務安排提出的建議

7.6 我們建議售樓書或價目表須簡介由銀行或財務機構提供的財務計劃。如簡介裏註明利率，則必須為年利率。

7.7 我們建議，如發展商提供貸款，則無論是完全由發展商提供貸款或發展商祇提供補足性貸款，均須於售樓書或價目表披露年利率和有關服務的詳情。

7.8 我們建議假如發展商在提供貸款之後會轉按樓宇，便須於售樓書或價目表註明將轉按費用轉嫁給買家的可能性。

延遲繳付樓款所收取的利息

7.9 買賣合約一般都訂明，買家如未能於合約所載限期內繳付任何部分的樓款，發展商便有權對未付之樓款收取利息。例如，買賣合約的核准版本規定，賣方可就到期未付之任何部分的樓款收取高於最優惠利率年息 2 釐的利息。我們認為售樓書應說明買賣合約規定延遲繳付任何部分的樓款所收取的利息。

我們就延遲繳付的款項的利息提出的建議

7.10 我們建議售樓書或價目表須印明由買賣合約規定，就延遲繳付任何部分的樓款所收取的年利率。

第 8 章 臨時買賣合約

導言

8.1 在香港，購買樓花的一般手續是由發展商及買家在地盤寫字樓或發展商寫字樓簽署臨時買賣合約開始。買家須於當時繳付一筆按金或預訂費。假如買家決定進行買賣，該臨時合約稍後便會由一份正式買賣合約代替。

同意方案物業的臨時合約

8.2 同意方案物業的臨時合約的主要內容如下：¹

- (1) 不能約束買家必須購買樓宇；
- (2) 買家必須以銀行本票繳付不少於樓價百分之十的臨時按金；
- (3) 售樓代理商必須於收取“預訂費”後 4 天內，把款項交給發展商之律師以款項保存人身份保管；
- (4) 該合約是不可以轉讓給他人的，即發展商不得與簽署臨時合約的買方以外之其他人士簽署正式買賣合約；
- (5) 簽訂臨時買賣合約之人士如不擬簽立正式買賣合約，可取消交易及取回臨時按金，但會被沒收一筆相等於樓價百分之五的款額；及
- (6) 發展商有權向買家沒收樓價百分之五一事，須於臨時合約及售樓書或價目表顯著地印明。

8.3 諮詢文件曾建議同意方案樓花的售樓書應說明有關的臨時買賣合約是一份在法律上沒有約束力的買賣合約。經考慮後，我們認為“合約不能約束買家必須購買樓宇”這個說法更為貼切。這些字眼反映同意方案底下的實際情況，亦提醒買家，根據同意方案，他們有權享有冷靜期，並藉此表明發展商不擬用臨時買賣合約約束買家必須購買樓宇。

¹ 見附件 V 所載，日期是 1994 年 6 月 17 日的法律諮詢及田土轉易處通函第 7 號。

8.4 我們認為同意方案樓花的售樓書亦應列明該方案的其他規定，例如臨時合約是不可以轉讓給他人的、不簽立正式合約者所遭受的懲罰等。

我們就同意方案物業的臨時合約提出的建議

8.5 我們建議同意方案樓花的售樓書須註明：

- (1) 臨時合約不能約束買家必須購買樓宇；
- (2) 臨時合約是不可以轉讓給他人的，而發展商亦不得與簽署臨時合約的買方以外之其他人士簽署正式買賣合約；及
- (3) 若簽署臨時合約的人不想簽立正式合約，可取消交易及取回臨時按金，但會被沒收一筆相等於樓價某個百分比的款額，該比率由地政總署署長根據地政監督的同意方案訂定。

8.6 我們建議臨時合約、售樓書和價目表須顯著地印明買家有權取消交易，但會被沒收一筆相等於樓價某個百分比的款額。

不屬於同意方案的物業的臨時合約

8.7 並非屬於同意方案的物業的臨時合約不受律師會根據《律師執業規則》第 5C 條所實施之管制，例如臨時預訂費不設限額，亦無明文規定須發回任何形式的收據或載明保管臨時按金的條款。

8.8 香港律師會² 曾表示，預訂費／按金是否可退還，完全視乎臨時合約的條款。不屬於同意方案的物業所慣用的臨時合約，載有條款說明簽署正式合約的時間是臨時合約的要素。買方如未能簽署正式合約，賣方便可轉售物業及沒收所有按金。

8.9 因此這些臨時合約是有約束力的，而買方亦不能享有冷靜期的優惠。香港律師會已表明不願將同意方案的安排引用於這些臨時合約；該會不願透過此種安排為買家提供更佳保障或規定有 3 日冷靜期。

² 香港律師會會員通告（編號：134/85，日期：1985 年 9 月 2 日）；該通告引述刊於《香港法律學刊》（1981 年）第 11 冊第 371 頁的“*Lam Mean-scon 訴 Luk Fuk Enterprises Ltd*”一案。

8.10 香港律師會認為臨時合約既由發展商而非律師會會員草擬給發展商的售樓代理商使用，而收取首期按金的亦同樣是其代理商，所以律師會不能監管這些臨時合約的使用，亦不擬監察並非律師之人士的行為，無論他們是發展商還是其代理商。

8.11 我們認為發展商無論在臨時合約訂有甚麼條款，均應在售樓書附載一份臨時合約的樣本來披露這些條款。經驗顯示，買家通常匆忙地簽署臨時合約，沒有足夠時間閱讀及了解當中的條款，例如，當有許多買家輪候簽署合約時便有這種情況出現。因此，在售樓書披露臨時合約的條款以便買家及早熟悉當中的內容是至為重要。

8.12 由於買家對臨時合約的法律效力非常關注，我們認為不屬於同意方案物業的售樓書，應印明是否擬將臨時合約作為一份具有約束力的買賣合約。

我們就不受同意方案制約的臨時合約提出的建議

8.13 我們建議所有不受同意方案制約的物業的售樓書，均須說明是否擬將臨時合約作為一份具有約束力的買賣合約，並須附載臨時合約的樣本。

第 9 章 交易完成前的視察權和樓宇保養期

現行做法

9.1 香港樓花買家要冒上一定程度的風險，因為他們要待交易完成後方能視察落成的單位。現行的安排是買家在交易完成後，即簽立轉讓契和繳付所有樓價給發展商後，才可視察樓宇單位。

9.2 買賣樓花的一般收樓程序，是發展商之律師向買家發出一封致物業管理處的信件，說明交易已經完成，應該將單位的空置管有權交給買家。買家其後便可前往管理處領取鎖匙，視察所購的樓宇。

在交易完成前應否有權視察樓宇

9.3 爲了就物業及其裝置不妥當的地方保障買家，我們曾考慮在交易完成前給買家視察單位之權利，並考慮此做法的利弊所在。

好處

- (a) 買家可能在繳付樓價餘款給發展商前發現有重大遺漏或虛假資料的情況。
- (b) 可能阻嚇發展商在售樓書提供虛假資料，因為買家如可以在未完成交易前視察樓宇，而又發現提供的資料是虛假的，便不會繳付樓價餘款給發展商。
- (c) 買家可省卻因在交易完成後發現有重大遺漏或虛假資料的情況而作出訴訟所花費的時間和金錢。
- (d) 由於買家可在交易完成前發現樓宇建築方面的毛病，故會鼓勵發展商提高建築質素。

弊端

- (a) 這做法與現行的做法截然不同。
- (b) 由於有許多單位在同一時間完成建築，發展商很難安排大批買家在建築接近完成的差不多同一時間視察其單位。

- (c) 發展商可能無法同時處理大量視察單位的要求，故會延遲交樓和對買家造成不便。
- (d) 買家或會利用這個視察權指控樓宇有問題，並藉此取消交易。
- (e) 樓花可能在交易完成前多次易手。由於大部分樓花是藉轉售合約或確認人加簽轉手，發展商須待最終用家接受轉讓才得知其身分。正因如此，發展商即使並非不能也會難於安排最終買家在交易完成前視察單位。
- (f) 買家在保養期內有權要求發展商修妥不善之處，故毋須在交易前視察單位。

結論

9.4 我們總結認為，給予買家在交易完成前視察樓宇之權利會構成太多實際困難。大家須緊記，在接近交易完成和交鎖匙階段，仍有許多工人在地盤工作，樓宇本身也有許多小問題，如破爛的窗戶。

9.5 在衡量過利弊之後，由於在交易完成前視察樓宇之權利不切實際，所以我們認為這並不是一個可行的提議。

保養期

9.6 保養期共有兩種：(i) 發展商與承建商訂定的保養期；(ii) 發展商與買家訂定的保養期。買家可於發展商與其訂定的保養期內要求發展商修妥物業及其裝置任何欠妥善的地方。現時，同意方案物業由發展商與買家訂定的保養期是由簽立轉讓契之日起計的 6 個月，所以買家如發現物業有任何問題，須於交易完成後 6 個月內通知發展商。然而，發展商通常會要求買家在取得樓宇管有權後 7 日內通知發展商。

9.7 另一方面，發展商通常要求買家於管有單位後之一年內提出任何不能在取得管有權時發現的問題。買賣合約如註明這規定，祇能規限發展商在合約上要修妥物業的責任，但不會影響其因疏忽修妥物業而要負上在侵權法底下的責任。

9.8 樓宇保養期的長短對買家顯然極為重要，所以我們認為售樓書應註明保養期。

我們就保養期提出的建議

9.9 我們建議所有樓花售樓書須註明保養期。

第 10 章 公契

導言

10.1 公契是一份重要文件，訂明一幢多層建築物的維修管理事宜及業主之間的權利與責任，例如建築物公用部分的管理事宜，以及業主之間如何分攤管理費等均受其規管。

10.2 雖然公契對個別業主如此重要，但售樓書通常並無刊載公契的內容。祇有一些發展商會在售樓書列明公契的要點。即使如此，他們也祇會用一般買家不理解的英文法律語言說明有關要點，而甚少為買家提供中文譯本。

要點

10.3 我們認為售樓書須載有下列公契要點：

- (1) 公用部分的定義；
- (2) 每個單位獲分配的不可分割份數的數目及分攤管理費的方法；
- (3) 業主就首年預算管理開支須要繳付的按金（若尚未計算出確實款額，可訂為要繳付若干個月的管理費）；
- (4) 對業主使用公用部分的任何限制；
- (5) 對沒有繳交公契所訂款項的業主所收取的利息和費用；及
- (6) 首位經理人（如已決定者）的姓名及其最短任期。

公契內容日後有變

10.4 我們關注到公契條款在售樓書之內披露後可能有所改變。假如有這種情況出現，我們認為發展商應通知買家有關更改。同樣，在售樓書出版後，每個單位獲分配的不可分割份數的數目也可能改變。我們主張售樓書應註明這些份數的數目有可能會改變。

中文譯本

10.5 由於公契內容會對居民享用其物業構成影響，我們認為發展商應提供公契全文的中譯本，以方便買家之中佔大多數祇懂中文的人。在香港雖然許多華人都能掌握一定程度的英文，但是要這些以英文為第二語言的人去閱讀和理解公契英文本內的法律英文始終有困難。

10.6 發展商反對提供公契中文本的主要理由是翻譯上的困難，因為當中有許多法律詞彙是沒有中譯語。我們曾諮詢一些語言專家。他們向我們提供了英文法律詞彙的中譯語和易於理解的中文公契樣本。另一方面，有些評論諮詢文件的人指出，小規模的發展商未必有所需資源提供翻譯。我們並不同意此點。首先，所有物業發展計劃裏的單位都是採用同一份公契，所以需要翻譯的祇是一份公契；其次，翻譯費用在所有單位總售價中所佔的比例祇不過是九牛一毛而已。

10.7 我們主張發展商須在售樓處或律師事務所存放整份公契的中英文版本，供人免費查閱。此外，售樓書更須註明準買家應如何及可在何處查閱公契的中英文版本。

私家斜坡的維修

10.8 通常地契條款會訂明與樓宇毗連的斜坡是由有關樓宇的個別業主擁有。維修這些私家斜坡是個別業主的責任，但很少業主會知道有此責任。公契亦未必有條款加以說明。但是即使公契並無說明有此責任，有關樓宇的業主仍得遵守地契裏的條款。

10.9 保養和修葺私家斜坡的費用可以很龐大，有可能對個別業主構成沉重負擔。而且，由於香港在夏天常下大雨，私家斜坡易受侵蝕損毀，所以我們認為售樓書應簡略提醒買家要為私家斜坡的維修負上潛在的責任。此外，我們認為售樓書應披露任何已知將會在印刷售樓書之後一年內進行的私家斜坡保養及修葺工程的詳細資料。由於保養及修葺工程通常每年進行一次，因此規定要披露一年的資料是合理的。

持續的財務責任

10.10 公契內有各項條文訂明業主要承擔持續的財務責任。此等條文一般與公用部分的保養和修葺有關。

10.11 我們認為售樓書應印有一段通告，提醒買家這些持續的財務責任。

以“專業顧問”取代“律師”一詞

10.12 諮詢文件曾建議應提議買家就公契及地契事宜諮詢其律師，但一些回應諮詢文件的人指出不應提議買家只向律師諮詢，故建議以“專業顧問”代替“律師”一詞。我們同意這些意見，因為買家除可諮詢律師外，也可諮詢測量師、工程師、建築商及銀行，所以我們決定按所提意見修訂原來的建議。

我們就公契提出的建議

10.13 我們建議售樓書須披露下列公契條款：

- (1) 公用部分的定義；
- (2) 每個單位獲分配的不可分割份數的數目及分攤管理費的方法；
- (3) 獲分配的不可分割份數的數目可能有所更改；
- (4) 業主就首年預算管理開支要繳付的按金（若尚未計算出確實款額，可訂為要繳付若干個月的管理費）；
- (5) 對業主使用公用部分的任何限制；
- (6) 對沒有繳交公契所訂款項的業主所收取的利息和費用；及
- (7) 首位經理人（如已決定者）的姓名及其最短任期。

10.14 我們建議發展商須在售樓處或律師事務所存放整份公契的中英文版本，供市民在正常辦公時間內免費查閱。

10.15 我們建議售樓書須註明：

- (i) 售樓處或律師事務所已備有公契的中英文版本，可於正常辦公時間內免費查閱；及
- (ii) 如公契條文在售樓書之內披露後有所改變，將會通知買家有關變動。

10.16 我們建議售樓書應載有一段通告，提醒買家須承擔公契訂明的各項財務責任，並提議他們就這些責任諮詢其專業顧問。

10.17 我們建議假如買家須就私家斜坡的維修負上實在或潛在的責任，便應於售樓書內清楚註明，提醒買家有關責任。此外，我們建議售樓書應披露任何已知將會在印刷售樓書之後一年內進行的私家斜坡保養及修葺工程的詳細資料。

第 11 章 土地契約的條件

導言

11.1 地契條件涉及三個主要範疇，即(i) 土地用途限制；(ii) 地契年期及(iii) 特別地契條件。

土地用途限制

11.2 政府土地契約及批地規約載有限制土地作若干用途的條文。普遍的土地用途為“商業／住宅”、“非工業”和“工業／貨倉”。假如用家違反有關土地用途限制的條件，政府便可以重收和取回有關土地的管有權，因此遵守土地用途限制是很重要的。此外，用家如將土地改作較指定用途更有價值的用途，便須向政府補地價。例如若將用途由工業轉為住宅，便須繳交兩種用途的市值差額。

11.3 有些買家向消委會投訴，指被誤導購買商業或工業單位，以為可作住宅使用，原因是有關的售樓刊物並無顯示物業用途的限制，而平面圖亦甚含糊，令人誤會該些單位可作住宅用途。¹

11.4 消委會報告書指出，這些情況大多數發生在商住兩用的樓宇²，不少此類樓宇的低層單位是供店鋪和寫字樓之用，而高層單位則作住宅之用。

11.5 被誤導購買商業或工業單位以為可作住宅使用的買家在兩方面受到負面的影響。其一是不能將物業作居住用途，其二是銀行對工商業單位所採取的按揭政策通常較住宅樓宇的嚴謹，買家可能因此被逼放棄已付予發展商的訂金。

11.6 因此我們認為售樓書應載有在核准建築圖則中註明的個別單位許可用途，以及地契或批地規約所載的土地用途限制。

地契年期

11.7 買家很關注地契年期和地契尚餘年期的長短，原因是續訂地契會大幅增加繳付給政府的年租。在某些情況下，地租可高達物業應

¹ 見消委會報告書第 7.2 段。

² 見消委會報告書第 7.3 段。

課差餉租值的百分之三³，這數目可以相當可觀，而額外增加的年租的擔子會由個別業主承擔。

11.8 為協助買家預計因地契於日後續訂而導致地租增加的可能性，我們認為售樓書應註明地契的原定年期及屆滿日期，此外亦應載有有關的政府地契的地租條文，和說明續約後的地租可能是應課差餉租值的百分之三的某個分攤部分。

特別地契條件

11.9 地契訂有的特別條件，有規定置業者須承擔持續的財務責任，包括：

- (1) 興建及維修行人隧道和行人天橋；
- (2) 興建及維修扶手電梯、樓梯和弱能人士專用升降機；
- (3) 維修斜坡、矮牆和護土牆；及
- (4) 維修私家露天地方和廁所。

11.10 我們認為買家應於買樓前獲悉這些潛在的財務責任。我們重申上文第 10.16 段的建議。

11.11 我們認為要求發展商在售樓刊物列出所有特別地契條件，是不切實際的做法。不同的地契會有不同的特別條件，所以祇須在售樓書加上一段通告，知會買家地契訂明各項財務責任，並提議買家諮詢其專業顧問。

我們就地契條件提出的建議

11.12 我們建議售樓書須註明下列各點：

- (1) 載於已核准建築圖則的個別單位許可用途，以及載於政府土地契約或批地規約的用途限制；

³ 受《官契條例》（第 40 章）規管而租期又屆滿的 75 年期及 99 年期可續期地契，續訂後的租約年期間的地租是原有地段（或原有地段的某一段）的應課差餉租值的百分之三（第 40 章第 9 條）。然而，已根據《新界（可續期官契）條例》（第 152 章）續期而新約由 1973 年 7 月 1 日起生效的地契，其年租則與原有地段或原有地段的某一段的相同（第 152 章第 4(3)條）。另一方面，每一條在 1997 年 6 月 30 日前屆滿而又根據《新界土地契約（續期）條例》（第 150 章）延續至 2047 年 6 月 30 日的新界地契，在延續期間要繳付的年租為承租地的應課差餉租值的百分之三（第 150 章第 8(1)條）。

- (2) 地契原定的年期及屆滿日期；
- (3) 載於政府土地契約的地租條文；及
- (4) 續約後的地租可能是該建築物的應課差餉租值百分之三的某個分攤部分。

11.13 我們亦建議售樓書須附載一段通告，說明政府土地契約有規定買家要承擔各項財務責任，並提議買家就此事諮詢其專業顧問。

第 12 章 供出售的單位的價格及數目與內部認購

樓價

12.1 地產發展商在售樓廣告中喜歡報上最低的樓價，而非所有出售單位由最低至最高的各個樓價。過去曾發生買家登記購樓時還未有價目表提供的情況，於是買家祇能以廣告上的價格為依據，但後來會赫然發現物業的真正售價比廣告上刊登的昂貴許多。

12.2 消委會認為發展商應於公開售樓前不少於 3 天提供所有出售單位的價目表¹，但是地產建設商會認為這個由消委會建議的 3 天前提供價目表的規定應只適用於第一期單位的銷售，而非同一物業發展中第一期以後推出的單位，因為發展商或擬利用市場需求出乎意料地增加的利好因素，臨時向公眾推售額外的單位。²

12.3 我們認為這個 3 天前提供價目表的規定不會對發展商造成太大不便，因為他們可以先登記準買家的名字，並與準買家預約 3 天後回來辦理手續。這是現行出售同意方案物業時，用抽籤方式售樓所實行的措施。

12.4 雖然有人辯稱這個規定會限制發展商在物業市道暢旺時迅速調整樓價之能力，但是準買家獲得合理時間去作出這個重要的財務決定，也是他們的合理期望。總括而言，我們認為這規定應適用於所有樓花的銷售。

12.5 這個 3 天前提供價目表的規定，是要求於公開“發售”前不少於 3 天提供有關所有出售單位的價格的價目表。我們認為為施行這規定起見，必須界定“發售”的定義，因為過往經驗顯示，大家對樓花開始發售的確實時間有不同的理解。我們認識到開始“發售”樓花的時間是指登記抽籤之日。由於這定義為地產界所接納，所以我們主張施行這個 3 天前提供價目表的規定時以該定義為依歸。

¹ 消委會報告書第 11.13 段。

² 消委會報告書第 11.15 段。

我們就價目表提出的建議

12.6 我們建議發展商須於準買家登記抽簽買樓花前不少於3天於價目表上提供所有出售單位的價格。我們更建議這項規定須適用於同一物業發展裏各期單位的銷售。

供出售的單位的數目

12.7 準買家如購買同意方案樓花，必須登記抽簽。在售樓處登記是需時甚久的，尤以登記購買大型物業發展內的單位為甚。他們須先繳付預訂費，該費用於不能購得樓宇時可獲退回。

12.8 因此，準買家渴望在登記抽簽前知道供出售的單位的數目，以便計算中籤機會。然而，消委會曾接投訴，謂雖然售樓廣告暗示整個物業發展的單位均會出售，但有數次出現只有少量單位於開始發售日出售的情況。³

12.9 為使準買家能確定其中籤機會，我們認為應在售樓書或價目表預先公布可供出售的單位數目。田土註冊處通函第101號已規定同意方案樓宇單位之發展商須於價目表註明可供出售的單位數目。⁴ 實施這規定看來並不會引起任何實際的困難，因此，沒有理由不把這規定應用於並非屬於同意方案的物業發展。

12.10 然而，假如售樓刊物註明的單位出售數目與登記抽簽當日實際出售之數目不同，將會對準買家毫無幫助。因此，我們認為售樓刊物所載之單位數目應與準買家登記當日所出售的單位數目相同。

以私人配售方式進行內部認購

12.11 消委會接獲的投訴，有指出同意方案樓宇的發展商保留百分之五十的單位以私人配售方式進行內部認購。⁵ 這種內部認購可以製造一個虛假市場，令人以為留作內部認購的單位經已售罄，因而產生一個市道暢旺的假象。為避免市場受人操縱，我們提議規定發展商須發表留作內部認購的單位數目，並註明這些單位是否確已售出。

³ 消委會報告書第11.14段。

⁴ 田土註冊處通函第101號附錄1第B.7段。

⁵ 政府已由1994年6月8日起，將同意方案樓花的發展商留作私人配售的單位限額由百分之五十減至百分之十，作為打擊炒樓措施之一。

回購協議

12.12 根據“回購協議”所作出的安排，是由發展商將一些留作內部認購的單位分配給一名物業代理商，然後由該代理商將這些單位轉售予公眾謀取利潤，發展商並承諾向其購回未能售出的單位。

12.13 同意方案禁止訂立回購協議，因為這樣做會抵觸同意書的批核條件，但由於該等協議可以由發展商與物業代理商非正式地訂定，地政總署署長或會難於監察這些不正當的行為。此外，現時沒有法定或其他的限制禁止就不屬於同意方案的物業訂立回購協議。

12.14 我們認為假如發展商聲稱預留作內部認購的單位已經出售，這些發展商亦須透露任何回購協議。

我們就可供出售的單位的數目及內部認購提出的建議

12.15 我們建議售樓書或價目表須註明可供出售的單位數目。而在買家登記抽簽當日亦須有相同數目的單位出售。

12.16 我們建議假如發展商在售樓刊物註明有若干單位留作內部認購，該些發展商亦須同時在售樓刊物說明這些單位是留待日後發售還是已經出售。假如這些單位已經出售，則必須披露任何“回購協議”。

第 13 章 雜項資料

導言

13.1 我們會於本章探討我們認為透露出來會對買家有用的各類雜項資料，包括物業發展的承建商及委任建築師的名稱、繳付交易費的責任、印刷售樓書的日期和取得單位管有權時（俗稱“收樓”）買家須繳交的附加費用。

承建商及委任建築師的名稱

13.2 發展計劃的承建商和建築師的名稱對買家很重要，有信譽的承建商和建築師能令買家對單位的建造質素及施工技巧有信心，並相信它們有能力準時完成發展計劃。

13.3 此外，假如買家在收樓後發覺物業有問題，有信譽的承建商亦會樂意修理。有些承建商甚至在業主收樓時派出代表陪同業主視察樓宇，並將樓宇內部欠妥善之處紀錄下來，以待日後修理。

13.4 消委會於 1986 及 87 年進行的調查顯示，雖然建築地盤通常會展示承建商和委任建築師的身分，但載有這些資料的售樓書卻僅屬少數。¹

13.5 田土註冊處通函第 101 號規定同意方案物業發展的售樓書註明承建商和其他委任建築師的名稱。²

13.6 我們認為售樓書應載明發展計劃的總承建商的名稱，但毋須列出分包承建商的名稱。物業發展計劃通常涉及一名總承建商和眾多負責不同工程項目（如電力、內部裝飾或建築工程）的分包承建商。若必須公開所有分包承建商的名稱，售樓書內資料之多會令買家感到混亂，尤其是他們對分包承建商的名稱甚少感興趣。

我們就承建商和委任建築師的名稱提出的建議

13.7 我們建議售樓書須披露物業發展計劃的總承建商及委任建築師的名稱。

¹ 消委會報告書第 11.2 段。

² 田土註冊處通函第 101 號附錄 1 第 A.13 段。

繳付交易費的責任

13.8 交易費指購買樓花所需的法律費用和印花稅，通常由買家負責支付。售樓書甚少表明繳付這些法律費用和印花稅的責任、以及金額有多少。

13.9 田土註冊處通函第 101 號已規定同意方案樓宇的發展商須列明繳付法律費用的責任³，並須應要求透露爲了買賣有關物業而要繳付的物業轉易費、按揭費和印花稅。⁴

13.10 由於交易費一般是由買家負擔，我們認爲在買家作出置業決定前，售樓刊物應提醒他們在這方面的責任。同樣，買賣合約內如有條文規定買家須負擔發展商的物業轉易費用，我們亦主張須於售樓書載明。

13.11 鑑於發展商較一般買家清楚交易費用的事宜，我們認爲如有意購買樓花的人士要求的話，發展商須提供有關法律費用和印花稅的資料。

13.12 理想中，發展商應爲買家提供購買個別單位所需的法律費用和印花稅的細目，但這會對發展商的人力資源構成頗大壓力，因爲它們所售賣的單位數目可能很多。我們主張另一個較實際可行的方法，就是在買家要求下才須披露有關用來計算法律費用和印花稅的一般準則的資料，但售樓書內須註明買家可作出此項要求。

我們就交易費提出的建議

13.13 我們建議，售樓刊物如載列單位樓價的資料，應同時說明由那一方繳付法律費用和印花稅。買賣合約內任何規定買方須負責發展商的物業轉易費用的條文，售樓刊物亦應表明。

13.14 我們建議，發展商須在買家要求下提供有關用來計算法律費用和印花稅的準則的資料，而售樓價目表或其他載有單位樓價資料的售樓刊物亦應註明此事。

³ 田土註冊處通函第 101 號附錄 1 第 B.4 段。

⁴ 田土註冊處通函第 101 號附錄 1 第 C.1 段。

印刷售樓書的日期

13.15 由於售樓書由擬備至出版可能相隔了一段時間，我們認為所有售樓書應註明其印刷日期，以便買家知道書內的資料是否是新近的。

13.16 此外，由於圖則內容可能有所改變，我們認為售樓書應載有最新核准的圖則。我們亦認為售樓書應附有條文註明書內所提供的資料是符合最新核准的圖則。

13.17 我們發覺小組委員會部分建議內容在談及售樓書時有採用“擬備時期”的字眼，而部分則採用“印製日期”的字眼。我們現決定舉凡出現售樓書的“擬備時期”這字眼，一律以“印刷日期”取代。我們認為“印刷日期”一詞較“擬備時期”準確，原因是後者可指一段時間而非某一特定時刻。

我們就售樓書的日期提出的建議

13.18 我們建議售樓書須註明其印刷日期，並附有條文聲明所載資料符合最新核准的圖則，而有關圖則可能有所改變。

取得單位管有權時要繳交的附加費用

13.19 樓花買家收樓時，須付予發展商、物業管理公司及／或公用事業公司各項附加費用，包括管理費按金、差餉按金、水電和煤氣費按金、繳付給管理基金的費用及清理泥頭費。收取清理泥頭費，是基於許多買家擬拆卸和清除內部分隔牆，並大幅度改動單位的內部裝置或間隔、裝飾等。為避免糾紛，所有買家須繳付劃一的清理泥頭費。

13.20 由於售樓書甚少提及這些附加費用，所以買家不能及早作出預算。但既然買家須繳付這些費用，我們認為售樓書應逐項表列有關收費。

13.21 發展商在售賣樓花時可能尚未知道水、電、煤氣費按金等附加費用的確實款額，故未能將這些資料列明於售樓書內。我們認為即使有關費用的數額未明，發展商也應說明買家有責任繳交這些費用。田土註冊處通函第 101 號亦對同意方案樓宇之發展商作出類似規定。⁵

⁵ 田土註冊處通函第 101 號附錄 1 第 A.11 段。

我們就附加費用提出的建議

13.22 我們建議售樓書應逐項表列買家取得單位管有權時須繳交的附加費用。我們亦建議如果發展商不知道有關費用的確實數額，售樓書仍須說明買家有繳付該等費用的責任。

繳交給政府的許可證費和獲得通行權的費用

13.23 我們參考過市民就諮詢文件發表的意見後，決定假如已知道要繳交准許通行費用、許可證費或放棄權利費給政府，和要繳交任何費用給毗鄰地段業主，售樓書便須就有關費用提供資料。

我們就繳交給政府的許可證費和獲得通行權的費用提出的建議

13.24 我們建議售樓書在適用情況下，須註明那些因供水／排水系統途經官地，及／或泵房位於官地而要繳付給政府的任何准許通行費用、許可證費或放棄權利費，以及為獲得通行權或地役權而要繳付給毗鄰地段業主的任何費用。如已知有關費用的款額，亦須加以註明。

泊車位

13.25 大多數買家無論是否擁有汽車，都有興趣知道擬購樓宇是否設有泊車位，因為車位會令有關樓宇的價值大為提升。我們認為售樓書應包括物業發展內的泊車位的說明。

13.26 物業發展內的車位與樓宇單位在不同時間發售的情況並非不普遍。此外，有些發展商可能將部分或全部車位留作租賃之用。因此，我們認為售樓書有關泊車位之說明，應包括泊車位的數目及指出它們是供出售還是供租賃之用，這有助買家確定其覓得車位的機會。

13.27 曾有人向我們提出訪客泊車位被濫用的情況。有些樓宇的管理當局陸續將訪客泊車位轉作其他用途，例如供租賃之用。我們認為售樓書應註明物業發展內訪客泊車位的數目，此資料有助防止日後改變這些車位的用途，並有助準買家在芸芸樓盤中作出選擇。

13.28 發展商在印刷售樓書時，通常仍未決定泊車位將來的用途。我們認為若有這種情況，售樓書應就此清楚說明。另一方面，我們認為售樓書有關泊車位的任何說明應對發展商有約束力。

我們就泊車位提出的建議

13.29 我們建議售樓書應載述物業發展內的泊車位的說明，包括出售、租賃和供訪客用這三種用途中每種用途的車位數目。假如發展商在印刷售樓書當日尚未決定有關事宜，便須於售樓書內清楚說明。此外，售樓書有關泊車位的任何說明，應對發展商有約束力。

第 14 章 售樓書之提供

導言

14.1 我們的研究範圍提及“售樓資料及說明”。由於我們已建議在售樓刊物列明一系列的項目，對“售樓資料及說明”的理解應該不會有問題。所有我們建議須作出披露的項目均在此詞定義範圍之內。

14.2 較棘手的問題反而是這些資料應透過甚麼媒介來傳達。我們在前文提出的大部分建議，均是建基於發展商會提供售樓書這個假設之上，因此我們須考慮：

- (1) 應否強制有關方面提供售樓書：
- (2) 應否將售樓書適用的指引應用於其他推售媒介，例如報章、電子傳媒甚至個別地產代理商。

售樓書之提供

14.3 我們曾考慮是否祇在公開發售樓花時才須提供售樓書，結果認為將提供售樓書的規定局限於公開發售樓花時才適用是並不可行的。然而，發展商可於若干情況下向有關當局申請豁免製備售樓書。例如買家若從發展商購入整批單位而無意將當中任何的單位轉售予公眾，發展商便毋須就這些單位製備售樓書。

14.4 小組委員會建議，除非獲得豁免，否則發展商必須製備最新的售樓書，並存放最少一份售樓書供市民查閱，直至樓宇獲發入伙紙或完工證（如適用者）為止。此外，小組委員會又建議，最新售樓書的“最新”二字是指單位發售前 3 至 6 個月而言。¹

14.5 我們認為不宜將“最新”界定為在單位發售前 3 至 6 個月的時間，因為若將下限定為出售前 3 個月，便會不恰當地制止發展商在售樓前之一段短時間印製更新的售樓書或打擊它們這樣做的意欲。另一方面，我們認為 6 個月的上限也過長。我們認為與其設立上下限，倒不如規定所有售樓書內的資料在首次買賣物業發展的單位時須為

¹ 小組委員會的中期建議與其最後建議有所不同。中期建議並無提及 3 至 6 個月的期限，有關內容如下（見諮詢文件第 14.11 段）：

“……發展商須為所有樓宇的推售（無論是私人配售或公開發售）製備最新的售樓書，並存放最少一份最新售樓書，直至樓宇獲發入伙紙為止……”

正確。倘若有關資料在印刷售樓書當日至首次買賣單位期間出現重大的改變，便須將載有有關改變的附頁夾於售樓書或價目表之上。

14.6 然而，也有些情況是發展商開展了一項發展計劃。但後來將計劃轉售給第三者，由其接手發展及完成有關工程。如果我們要求已不能再控制餘下建築工程的原有發展商仍要為準買家及二手買家提供售樓書，這是有欠公平的。我們認為在此情況下應由接手發展和完成有關計劃之第三者提供售樓書。

14.7 我們也曾考慮未經公開宣傳便將單位售予發展商之合夥人、僱員等的內部認購或私人配售情況需否提供售樓書。這種內部認購或私人配售樓花的情況主要有兩類。第一類是出售一個單位給一名私人買家（下稱“購買一個單位者”）；第二類是出售兩個或以上單位給一名私人買家（下稱“購買多個單位者”）。

14.8 “購買一個單位者”通常是真正用家或投資者，而“購買多個單位者”可能是一個購買整幢樓宇的單位，然後在不經發展商的情況下自行把單位在市場出售以賺取利潤的投機者或投資者。有意見認為，雖然真正用家或投資者應獲提供售樓書以得到足夠的售樓資料，但是可能為了投機才購買物業的“購買多個單位者”並無需要獲得同樣保障。然而，“購買多個單位者”多會將單位個別出售予公眾，而公眾是有需要藉着最新的售樓書來獲得足夠的售樓資料。由於“購買多個單位者”不能控制單位的建築工程，故不應期望他們自行製備售樓書，因此除了規定發展商也要為內部認購或私人配售的單位製備售樓書之外，實在沒有其他方法。但假如“購買多個單位者”日後轉售這些單位予公眾時採用不同的付款條款，我們認為他們須另備價目表清楚列明有關係款。

14.9 為保障隨後的買家的權益，我們認為他們應有權查閱發展商或接手發展和完成有關計劃的人或公司所保存的售樓書。我們認為買家應該可於正常辦公時間在售樓處、發展商或接手發展和完成有關計劃的人或公司的註冊辦事處（或他們的律師的辦事處）免費行使上述查閱的權利。

售樓書以外的推售廣告

14.10 我們認為將我們先前建議售樓書要披露某些資料的規定全部適用於其他售樓廣告之上是不可行的。例如，若要求在只得數分鐘甚至數秒鐘長的電台或電視廣告中披露所有我們在本報告書建議要披露的售樓資料，是不切實際的。

14.11 為確保買家不會只倚靠這些有限的售樓資料，我們認為所有發展商為了公開發售或地產代理商為了私人配售樓宇單位而發布的廣告，均須聲明有售樓書提供。

14.12 雖然並非所有預售樓花的廣告均須全部包羅我們建議要披露的資料，但是廣告裏提供的資料無論是甚麼，它們必須與售樓書所提供的相符。

我們就售樓書及其他宣傳售樓方式提出的建議

14.13 我們建議發展商須為所有樓宇的推售（無論是私人配售或公開發售）製備售樓書，並存放最少一份售樓書供市民查閱，直至樓宇獲發入伙紙或完工證（如適用者）為止。所有售樓書內的資料在首次買賣有關發展計劃的單位時須為正確。倘若有關資料在印刷售樓書當日至首次買賣單位期間出現重大的改變，便須將載有有關改變的附頁夾於售樓書或價目表之上。

14.14 我們建議假如發展商開展了一項發展計劃，但後來將計劃轉售予其他個人或公司由其接手發展及完成有關計劃，接手發展及完成計劃的人或公司有責任存放一份售樓書供市民查閱。

14.15 我們建議市民可於正常辦公時間內前往售樓處、發展商或接手發展及完成計劃的人或公司的註冊辦事處（或他們的律師的辦事處）免費查閱售樓書。

14.16 我們建議發展商可於若干情況下向有關當局申請豁免製備售樓書。例如買家若從發展商購入整批單位而無意將當中任何的單位轉售予公眾，該發展商便毋須為這些單位製備售樓書。

14.17 我們建議規定內部認購或私人配售中的“購買多個單位者”假如在向公眾轉售其單位時訂有不同的付款條款，便須另備價目表說明這些新的付款條款。

14.18 我們建議每當發展商為了公開發售或地產代理商為了私人配售樓宇單位而採用製備售樓書以外的宣傳方法，有關宣傳必須說明有售樓書提供。在售樓書以外出現的廣告所提供的推售樓花資料必須與售樓書所提供的相符。

第 15 章 落實建議的方法

落實方法

15.1 我們既構思了保障樓花買家的措施，下一步是考慮如何落實這些措施。

15.2 落實方法有 3 個：

- (1) 自我監管；
- (2) 藉行政措施管理；及
- (3) 立例管制。

自我監管

15.3 這種方法要求發展商自發性地遵守規定，並很可能要透過地產建設商會頒布一份“專業守則”來實施。其優點是富彈性和可以盡快落實，但我們卻認為會難以藉此約束那些故意忽視守則的發展商。

藉行政措施管理

15.4 政府可將我們的建議納入發出同意書的條件之內，而不屬於同意方案的個案則可以用勸喻性質的通告來知會發展商。這方法同樣富有彈性，但由於不屬於同意方案的物業的發展商在出售樓宇前是毋須經政府同意，故可能對這種勸喻性質的通告不予理會。此外，即使是同意方案的個案，我們對負責管理同意方案的法律諮詢及田土轉易處可以作為一個適合執行有關售樓資料的條文細節的機構抱有懷疑態度。

立例管制

15.5 我們認為制定法例是達致擬取得的效果和確保劃一的標準獲得遵從的最有效方法。

15.6 公眾人士對諮詢文件的意見反映出他們一般贊成立例實施我們的建議。然而，一些從事物業發展或地產代理的人則表示反對，

他們認為此舉難於變通，日後如需作出更改便會涉及漫長的立法過程。他們寧可選擇透過一些如由法律諮詢及田土轉易處負責的同意方案、由律師會發出的執業指引等行政措施來解決有關問題。我們已於上文解釋我們何以認為借助行政措施沒有實效，但亦想在此補充一點，就是律師會發出的執業指引祇影響律師，對發展商是沒有約束力的。至於有人批評立例會難於變通，我們認為制定一條基本的法例再加上一套附屬的規例便可以達到靈活變通的目的。本報告書的詳細建議便可列入該套附屬規例之內，而這些規例亦可於日後不時修改。

刑罰

15.7 一般的法定制裁形式包括監禁和罰款。

15.8 我們認為一般情況下的制裁形式應該是罰款。在我們建議中的法例，每項違例的最高罰款額必須高至可以產生足夠的阻嚇作用，至於最高罰款額的數字，我們覺得宜讓政府或立法機關來釐訂。

15.9 單靠罰款是不足以阻嚇不誠實及不擇手段的發展商，所以或需要判這些發展商坐牢。因此我們覺得若考慮過某個個案的各種情況後認為罰款並不足以產生阻嚇作用，便應以判處監禁作為懲罰。

15.10 然而，我們認為在判處那些根據建議中的法例被起訴的人入獄之前，若這些被告能證明他們已採取所有合理步驟和已盡他們應盡的努力來避免違法，便應該可以提出“已盡其應盡的努力”作為免被判處監禁的辯護理由。此外，被告如能證明其違例原因是信賴他人提供的資料，而他信賴這些資料又是合理的，亦可引用“已盡其應盡的努力”作為免被判處監禁的辯護理由。

15.11 一些物業發展商、地產代理商和某商業團體曾對建議中的法例會以監禁作為懲罰大表反對。雖然如此，我們仍認為若罰款不足以產生阻嚇作用，便應以判處監禁作為懲罰。法庭也許一般不會這樣判決，但如果訂有這種刑罰，總能收阻嚇之用。

民事補救辦法

(a) 撤銷合約

15.12 小組委員會曾建議，建議中的法例應提供民事補救辦法，將嚴重違反法例中的條文界定為法定侵權行為的一種，而買家亦可藉此

撤銷買賣合約。我們考慮過這項補救辦法後，得出結論認為基於下列理由，這建議並不可行。

15.13 首先，在法律上而言，完成買賣交易後便喪失撤銷合約的權利。換言之，在簽立轉讓契之後，買家是不能以嚴重違反建議中的法例為理由而行使撤銷買賣合約的權利。因此，建議中撤銷合約這個補救辦法其實對買家毫無幫助，原因是在大多數情況下，他們無法在簽立轉讓契和取得物業管有權之前發現售樓資料不準確的地方。另一方面，假如買家可以在交易完成後撤銷合約，許多物業轉易的問題便會發生；業權即使在轉讓之後仍會喪失，而銀行亦未必願意批出按揭貸款。

15.14 此外，還有如果有一連串的買家先後購買同一個單位，最終買家可採取甚麼補救辦法這問題。鑑於住宅樓花在交易完成前經常多次易手¹，故此很難決定在這一連串的買家當中那一位有權向發展商採取撤銷合約的補救辦法。為了維持公平起見，所有有關買家均應有權採取這個辦法，原因是他們每一個人皆因售樓資料不正確而受損，但問題是並非每一個買家會以資料不正確為理由撤銷買賣合約，例如，在較早時購入有關單位的買家若果在將它賣給下一位買家時賺取厚利，這名買家便寧可保留其利潤而不願取消交易。

15.15 此外，除非物業市道低落，買家通常不欲撤銷買賣合約。市道暢旺的時候，買家是希望維護買賣合約，以索取金錢上的賠償。另一方面，如果可以撤銷合約，吹毛求疵的買家和投機者便會趁市道逆轉的時候以不充分的理由撤銷交易。所以小組委員會提議祇能在“嚴重”違約的情況下才可撤銷合約是無法解決這個問題的，因為要決定違約行為是否“嚴重”通常並不容易。

(b) 賠償

15.16 我們因此決定建議中的法例不應採納小組委員會提出的撤銷合約補救辦法。我們認為在大多數情況下，如有違反建議中的法例，買家希望得到的不是撤銷合約的權利，而是獲得賠償的權利。因此，我們建議提供民事補救辦法，讓那些因為有違反建議中的法例的情況出現而蒙受損失的買家索取賠償。我們更建議將違反建議中的法例的行為界定為法定侵權行為的一種。

¹ 由 1994 年 6 月 8 日起，認購同意方案樓花的買家不得在簽立轉讓契之前轉售單位。是項禁制僅適用於在 1994 年 6 月 8 日後獲發同意書的物業。見法律諮詢及田土轉易處通函第 7 號。

15.17 有論者辯稱：由於若非出現一些例如發展商未有披露某些必須披露的資料的情況，準買家便不會做某些事情（譬如購買另一物業），所以準買家有權向發展商索償。爲了迴避這種可能會導致大量買家對發展商索償的論調，**我們又建議祇有買家和二手買家才能夠以違反建議中的法例爲理由而獲得賠償作爲補救，而通常沒有蒙受損失的準買家是不應獲得這些補救的。**

(c) 建議中的法定侵權行爲的特色

15.18 我們會留待法律草擬專員去決定建議中的法定侵權行爲的確實特色。訂立建議中的法定侵權行爲時，要考慮的問題包括下列各項：

- (1) 在何時才應被確定爲有足夠的訴訟根據控訴發展商／賣方？
- (2) 對已載於售樓刊物但後來被發現不準確的資料，發展商／賣方可作甚麼程度的糾正和用甚麼方法糾正？
- (3) 應否爲迅速按照規定程序公布和修正售樓刊物內不準確的資料的發展商／賣方，提供一個法定的免責辯護理由？
- (4) 應該如何計算有關的損失？
- (5) 二手買家應否有權直接對發展商／賣方提出控訴？

建議中的改革與現時買賣合約提供的補救辦法兩者之間的關係

15.19 有人憂慮買賣合約提供的補救辦法可能會被我們建議的新法例裏的補救辦法干擾。我們澄清我們不希望我們的任何建議，包括建議中的法例所提供的新補救辦法，干擾或削減現時買賣合約提供的補救辦法。我們祇想就違反建議中的法例的情況爲買家提供額外的補救辦法。

15.20 我們不見得建議中的法定補救辦法與現時買賣合約提供的補救辦法兩者之間有何重大的潛在矛盾。建議中的法例規定售樓刊物須載明若干資料，例如實用面積、平面圖、樓宇裝置及裝飾，以及指定的公契條文。雖然上述資料之中有些會載於買賣合約，但大部分不然。例如買賣合約並無載明公契條款，祇規定買家在完成買賣交易時

簽訂一份公契。² 同樣，買賣合約亦無註明樓宇裝置及裝飾的中譯本。此外，發展商可能在售樓刊物提供不正確或有誤導成分的資料，但卻在買賣合約中予以修正。因此，建議中的補救辦法將會有助買家就不正確或有誤導成分的資料行使其權利。

15.21 然而，為減少我們的建議與現時買賣合約提供的補救辦法兩者之間的潛在矛盾所引致的任何憂慮，**我們建議新法例應有條文清晰訂明(1) 該法例不會減損買賣合約賦予買家的權利；和(2) 買賣合約的任何條文不會減損新法例提供的法定補救辦法。**

發展商的定義

15.22 由於本報告書大部分建議是針對發展商提供售樓資料這個問題而提出，小組委員會覺得建議中的法例應清楚界定“發展商”的定義，並認為“發展商或其承讓人”的定義應該廣泛，包括諸如發展商的股東或發展商的實益擁有人。小組委員會亦覺得一個如此廣泛的定義對於網羅那些試圖利用空殼公司逃避建議中法例的刑罰的發展商是有必要的。

15.23 有些回應諮詢文件的人批評不應將“發展商或其承讓人”的定義擴大至包括股東和實益擁有人。我們已就此審慎考慮過小組委員會和社會人士的意見。

15.24 同意將法律責任加諸股東或實益擁有人的人士認為由於地產界廣泛使用空殼公司，故須將股東或實益擁有人列入可受制裁之列，以對付真正的違法者。他們認為沒有參與提供不充足或有誤導成分的售樓資料的清白的股東是不會受牽連的，因為除非有明確證據證明這些股東有罪，法庭是不會判他們負上法律責任的。

15.25 至於持反對意見的人則認為此舉有違股東與公司要分開處理的一般法律原則。根據該原則，自一間公司成立以來，公司本體與公司股東之間是有一道無形的屏障分隔開的。此外，他們又覺得祇需由董事和持控制權的職員來承擔責任已足夠，而《刑事訴訟程序條例》（第 221 章）第 101E 條（即以前的《釋義及通則條例》（第 1 章）第 84 條）已足以令違法的公司董事負上責任，該條款甚至在該公司清盤後仍然有效。

² 見買賣合約核准版本第 18 號。

15.26 我們認為在法律上公司與股東要分開處理的一般法律原則，對香港這個商業城市的順利運作是重要的，故應予保留。因此，我們決定不將“發展商或其承讓人”的法律責任延伸至發展商的股東或實益擁有人身上。

我們就落實方法提出的建議

15.27 我們建議透過制定法例來落實我們的建議。

15.28 我們建議擬議中的法例應有以下特點：

- (1) 罰款額應高至可以產生足夠的阻嚇作用；
- (2) 若罰款不足以產生足夠的阻嚇作用，應以監禁作為處罰（在這情況下，被告應可提出“已盡其應盡的努力”作為免被判處監禁的辯護理由）；
- (3) 應提供民事補救辦法，讓那些因為有違反建議中的法例的情況出現而蒙受損失的買家索取賠償。違反建議中的法例的行為應被界定為法定侵權行為的一種。此外，應祇許買家和二手買家以違反建議中的法例為理由而獲得賠償作補救，而準買家則不應獲得這些補救。

15.29 我們建議新法例應有條文清晰訂明(1)該法例不會減損買賣合約賦予買家的權利；和(2)買賣合約的任何條文不會減損新法例提供的法定補救辦法。

第 16 章 建議摘要

16.1 我們會在這倒數第二章的內容中總結所有建議。必須強調的是，我們這些建議只擬應用於香港的未落成住宅物業。

模擬售樓書及模擬價目表

16.2 我們已就售樓刊物，尤其是售樓書，所應包括的各點事項作出建議。為幫助讀者更明白我們的建議，以及顯示有關建議是可行的，我們已提供模擬售樓書（附件 I）和模擬價目表（附件 II）各一份，以供參考。

建議摘要

16.3 現將我們的建議總結如下：

“住宅樓花”的定義

16.4 “住宅樓花”是指尚未經建築事務監督根據《建築物條例》發出入伙紙的住宅單位；如屬房屋委員會居者有其屋計劃的單位，則指房屋署署長尚未發出樓宇落成證明書的單位。若將這定義引用於獲豁免的新界屋宇，便須作出適當的修訂。（導言及概覽第 22 段）

樓面總面積（或稱建築面積）

16.5 樓花售樓刊物內建築面積一詞的定義，應立例統一。售樓書所顯示的建築面積必須與核准的圖則相同，更應於售樓刊物清楚載明分攤公用地方面積的份數予個別單位的方法。（第 1.18 段）

16.6 香港法例第 123 章《建築物（規劃）規例》第 23(3)條對建築面積的定義，應按本文件第 1.14 段作出修訂，然後引用為所有樓花售樓刊物用來計算建築面積的標準定義。該定義不應包括如空調及機器房、垃圾房、泵房、電力變壓房、水箱、升降機房、升降機及貫通各層停車場的樓梯等公用地方，但包括會所、管理處和管理員房間所佔用的地方。（第 1.19 段）

16.7 如果任何並非屬於一座樓宇之一部分的設施要計算在建築面積內，應在售樓刊物中說明將這些設施的面積的份數按比例分攤予個別單位的方法。（第 1.20 段）

實用面積

16.8 應立例訂明採用由法律諮詢及田土轉易處通函第 1 號（日期：1993 年 6 月 23 日）公布的，用於買賣合約的新核准版本內的實用面積定義（該定義如第 1.21 段所述），作為所有售樓刊物說明實用面積的標準方法。（第 1.25 段）

16.9 假如有關單位具有該定義所提及的任何設施（例如閣樓、窗台、車位、庭園、台地、花園或平台），售樓刊物應指出及說明每項設施的實用面積。（第 1.25 段）

16.10 應立例強制售樓刊物列明樓宇的實用面積。（第 1.25 段）

平面圖

16.11 (1) 售樓書須包括平面圖，而該平面圖須：

- (a) 指明個別單位的外圍尺寸；
- (b) 以習慣上已被接受的量度準則繪畫；
- (c) 分別顯示天台、非典型樓層和樓宇入口的樓層；
- (d) 顯示泊車位的位置、數目和最小的面積尺寸；
- (e) 顯示物業發展的南北方向和出入口位置；
- (f) 顯示承重牆的位置；及
- (g) 顯示單位內會嚴重影響一般買家享用該物業的任何已知裝置，例如外露喉管。

(2) 售樓書須包括：

- (a) 一個附表，列出各單位以及窗台、天台、平台、露天庭園等地方的實用面積；
- (b) 一個附錄，提醒買家買賣合約內有一條標準條款，訂明樓價會因修改建築圖則而按實用面積變更的幅度調整以及買家有權在變更超過或相等於百分之

五的情況下撤銷合約；惟此要求只在買賣合約載有該條款時才適用；及

- (c) 一個註明高層單位之內部面積有可能較低層單位的略大的附錄；惟此要求只在高層單位內部面積確實較低層單位的略大時才適用。

- (3) 最新核准的建築圖則的驗證副本，應存放於售樓處，讓公眾人士於正常辦公時間內免費查閱。（第 2.19 段）

16.12 發展商應有法律責任於樓宇建成時將實用面積通知買家，並附上建築師就有關的實用面積作出的證明。（第 2.20 段）

樓宇裝置和裝飾

16.13 所有售樓書最少須提供田土註冊處通函第 101 號附錄 2 所載的樓宇裝置和裝飾的資料詳情。（第 3.14 段）

16.14 若發展商提供空調設施，所有售樓書須提供空調裝置及空調機房的說明，例如空調機房的位置等。（第 3.15 段）

16.15 若樓宇附設處理沖廁水／廁所污水的設施，所有售樓書須註明有關的資料，包括該設施的維修詳情。（第 3.16 段）

16.16 所有售樓書須註明樓宇擬採用的裝置和裝飾的牌子和原產國家。假如原定用料缺貨，發展商可採用其他用料代替，惟該發展計劃的委任建築師必須驗證代用材料在其事業眼光中跟原定用料屬於同等的品質及水平。售樓書和買賣合約均須清楚說明發展商在原定用料缺貨時，有權轉用經委任建築師驗證為相等於原定用料的代用材料。（第 3.17 段）

不同語文版本的售樓書所述之樓宇裝置和裝飾的說明出現分歧

16.17 假如售樓書所述之樓宇裝置和裝飾的說明的中英文版本出現分歧，買家可選擇採用適用的語文版本。（第 3.19 段）

模擬單位

16.18 若發展商設置模擬或示範單位，模擬的設置必須在各方面（包括品質和尺寸）準確地比照出實際的單位，而發展計劃的委任建築師亦須驗證載有模擬單位裝置和裝飾的說明的一覽表。發展商有責任將經驗證的一覽表存檔。（第 3.24 段）

位置圖

16.19 除我們在下文第 16.24 段另有建議外，所有售樓書須印備載有田土註冊處通函第 101 號附錄 1 第 A2 段所指定的詳情的位置圖。（第 4.19 段）

16.20 所有售樓書須註明在印刷售樓書當日最新的分區發展大綱圖的繪製日期和編號，並須註明大綱圖有可能會修改。在印刷售樓書當日所適用的最新分區發展大綱圖，應存放在售樓處，於正常辦公時間供人免費查閱。（第 4.20 段）

設計藍圖

16.21 所有售樓書須印備按比例繪畫的設計藍圖，該圖須載有田土註冊處通函第 101 號附錄 1 第 A3 段指定的詳情，而售樓書所提供的設計藍圖須為印刷售樓書當日的最新核准圖則。此外，設計藍圖須包括社區康樂設施的預計落成日期。（第 4.21 段）

土地用途

16.22 假如政府地契附有特定契諾，規定發展商須將物業發展範圍內或外的土地闡作指定用途，發展商便須在售樓刊物中準確地說明有關用途。（第 4.22 段）

16.23 發展商須在售樓書中準確地說明任何它們在印刷售樓書當日已知悉的關於物業發展範圍內土地之擬定用途的資料。（第 4.23 段）

16.24 除政府地契條款規定發展商須對土地作特定用途外，發展商毋須透露物業發展範圍外土地的擬定用途。（第 4.24 段）

16.25 假如發展商決定在售樓刊物中透露任何關於物業發展範圍外土地的用途的資料。該些資料必須正確無誤。（第 4.25 段）

建築完成日期及交易完成日期

16.26 所有售樓書須註明下列日期：

- (1) 買賣合約所載的建築完成日期；
- (2) 預計完成交易的日期；
- (3) 預計交出空置管有權的日期。（第 5.13 段）

16.27 如有任何付款條款涉及尚待發生的事件（例如入伙紙或完工證的發出、轉讓契的簽立等），售樓書或價目表便須註明有關事件的預計發生日期。（第 5.14 段）

轉讓樓花予二手買家

16.28 發展商如就轉讓業權予二手買家收取費用，須於售樓書或價目表清楚列明收取的款額和轉讓的手續。（第 6.9 段）

財務安排

16.29 售樓書或價目表須簡介由銀行或財務機構提供的財務計劃。如簡介裏註明利率，則必須為年利率。（第 7.6 段）

16.30 如發展商提供貸款，則無論是完全由發展商提供貸款或發展商祇提供補足性貸款，均須於售樓書或價目表披露年利率和有關服務的詳情。（第 7.7 段）

16.31 假如發展商在提供貸款之後會轉按樓宇，便須於售樓書或價目表註明將轉按費用轉嫁給買家的可能性。（第 7.8 段）

延遲繳付的款項的利息

16.32 售樓書或價目表須印明由買賣合約規定，就延遲繳付任何部分的樓款所收取的年利率。（第 7.10 段）

同意方案物業的臨時合約

16.33 同意方案樓花的售樓書須註明：

- (1) 臨時合約不能約束買家必須購買樓宇；
- (2) 臨時合約是不可以轉讓給他人的，而發展商亦不得與簽署臨時合約的買方以外之其他人士簽署正式買賣合約；及
- (3) 若簽署臨時合約的人不想簽立正式合約，可取消交易及取回臨時按金，但會被沒收一筆相等於樓價某個百分比的款額，該比率由地政總署署長根據地政監督的同意方案訂定。（第 8.5 段）

16.34 臨時合約、售樓書和價目表須顯著地印明買家有權取消交易，但會被沒收一筆相等於樓價某個百分比的款額。（第 8.6 段）

不受同意方案制約的臨時合約

16.35 所有不受同意方案制約的物業的售樓書，均須說明是否擬將臨時合約作為一份具有約束力的買賣合約，並須附載臨時合約的樣本。（第 8.13 段）

保養期

16.36 所有樓花售樓書須註明保養期。（第 9.9 段）

公契

16.37 售樓書須披露下列公契條款：

- (1) 公用部分的定義；
- (2) 每個單位獲分配的不可分割份數的數目及分攤管理費的方法；
- (3) 獲分配的不可分割份數的數目可能有所更改；
- (4) 業主就首年預算管理開支要繳付的按金（若尚未計算出確實款額，可訂為要繳付若干個月的管理費）；
- (5) 對業主使用公用部分的任何限制；
- (6) 對沒有繳交公契所訂款項的業主所收取的利息和費用；及
- (7) 首位經理人（如已決定者）的姓名及其最短任期。（第 10.13 段）

16.38 發展商須在售樓處或律師事務所存放整份公契的中英文版本，供市民在正常辦公時間內免費查閱。（第 10.14 段）

16.39 售樓書須註明：

- (i) 售樓處或律師事務所已備有公契的中英文版本，可於正常辦公時間內免費查閱；及
- (ii) 如公契條文在售樓書之內披露後有所改變，將會通知買家有關變動。（第 10.15 段）

16.40 售樓書應載有一段通告，提醒買家須承擔公契訂明的各項財務責任，並提議他們就這些責任諮詢其專業顧問。（第 10.16 段）

16.41 假如買家須就私家斜坡的維修負上實在或潛在的責任，便應於售樓書內清楚註明，提醒買家有關責任。此外，我們建議售樓書應披露任何已知將會在印刷售樓書之後一年內進行的私家斜坡保養及修葺工程的詳細資料。（第 10.17 段）

地契條件

16.42 售樓書須註明下列各點：

- (1) 載於已核准建築圖則的個別單位許可用途，以及載於政府土地契約或批地規約的用途限制；
- (2) 地契原定的年期及屆滿日期；
- (3) 載於政府土地契約的地租條文；及
- (4) 續約後的地租可能是該建築物的應課差餉租值百分之三的某個分攤部分。（第 11.12 段）

16.43 售樓書須附載一段通告，說明政府土地契約有規定買家要承擔各項財務責任，並提議買家就此事諮詢其專業顧問。（第 11.13 段）

價目表

16.44 發展商須於準買家登記抽籤買樓花前不少於 3 天於價目表上提供所有出售單位的價格。這項規定須適用於同一物業發展裏各期單位的銷售。（第 12.6 段）

供出售的單位的數目及內部認購

16.45 售樓書或價目表須註明可供出售的單位數目，而在買家登記抽籤當日亦須有相同數目的單位出售。（第 12.15 段）

16.46 假如發展商在售樓刊物註明有若干單位留作內部認購，該些發展商亦須同時在售樓刊物說明這些單位是留待日後發售還是已經出售。假如這些單位已經出售，則必須披露任何“回購協議”。（第 12.16 段）

承建商和委任建築師的名稱

16.47 售樓書須披露物業發展計劃的總承建商及委任建築師的名稱。（第 13.7 段）

交易費

16.48 售樓刊物如載列單位樓價的資料，應同時說明由那一方繳付法律費用和印花稅。買賣合約內任何規定買方須負責發展商的物業轉易費用的條文，售樓刊物亦應表明。（第 13.13 段）

16.49 發展商須在買家要求下提供有關用來計算法律費用和印花稅的準則的資料，而售樓價目表或其他載有單位樓價資料的售樓刊物亦應註明此事。（第 13.14 段）

售樓書的日期

16.50 售樓書須註明其印刷日期，並附有條文聲明所載資料符合最新核准的圖則，而有關圖則可能有所改變。（第 13.18 段）

附加費用

16.51 售樓書應逐項表列買家取得單位管有權時須繳交的附加費用。我們亦建議如果發展商不知道有關費用的確實數額，售樓書仍須說明買家有繳付該等費用的責任。（第 13.22 段）

繳交給政府的許可證費和獲得通行權的費用

16.52 售樓書在適用情況下，須註明那些因供水／排水系統途經官地，及／或泵房位於官地而要繳付給政府的任何准許通行費用、許可證費或放棄權利費，以及為獲得通行權或地役權而要繳付給毗鄰地段業主的任何費用。如已知有關費用的款額，亦須加以註明。（第 13.24 段）

泊車位

16.53 售樓書應載述物業發展內的泊車位的說明，包括出售、租賃和供訪客用這三種用途中每種用途的車位數目。假如發展商在印刷售樓書當日尚未決定有關事宜，便須於售樓書內清楚說明。此外，售樓書有關泊車位的任何說明，應對發展商有約束力。（第 13.29 段）

售樓書及其他宣傳售樓方式

16.54 發展商須為所有樓宇的推售（無論是私人配售或公開發售）製備售樓書，並存放最少一份售樓書供市民查閱，直至樓宇獲發入伙紙或完工證（如適用者）為止。所有售樓書內的資料在首次買賣有關發展計劃的單位時須為正確。倘若有關資料在印刷售樓書當日至首次

買賣單位期間出現重大的改變，便須將載有有關改變的附頁夾於售樓書或價目表之上。（第 14.13 段）

16.55 假如發展商開展了一項發展計劃，但後來將計劃轉售予其他個人或公司由其接手發展及完成有關計劃，接手發展及完成計劃的人或公司有責任存放一份售樓書供市民查閱。（第 14.14 段）

16.56 市民可於正常辦公時間內前往售樓處、發展商或接手發展及完成計劃的人或公司的註冊辦事處（或他們的律師的辦事處）免費查閱售樓書。（第 14.15 段）

16.57 發展商可於若干情況下向有關當局申請豁免製備售樓書。例如買家若從發展商購入整批單位而無意將當中任何的單位轉售予公眾，該發展商便毋須為這些單位製備售樓書。（第 14.16 段）

16.58 規定內部認購或私人配售中的“購買多個單位者”假如在向公眾轉售其單位時訂有不同的付款條款，便須另備價目表說明這些新的付款條款。（第 14.17 段）

16.59 每當發展商為了公開發售或地產代理商為了私人配售樓宇單位而採用製備售樓書以外的宣傳方法，有關宣傳必須說明有售樓書提供。在售樓書以外出現的廣告所提供的推售樓花資料必須與售樓書所提供的相符。（第 14.18 段）

落實建議的方法

16.60 我們的建議應透過制定法例來落實。（第 15.27 段）

16.61 擬議中的法例應有以下特點：

- (1) 罰款額應高至可以產生足夠的阻嚇作用；
- (2) 若罰款不足以產生足夠的阻嚇作用，應以監禁作為處罰（在這情況下，被告應可提出“已盡其應盡的努力”作為免被判處監禁的辯護理由）；
- (3) 應提供民事補救辦法，讓那些因為有違反建議中的法例的情況出現而蒙受損失的買家索取賠償。違反建議中的法例的行為應被界定為法定侵權行為的一種。此外，應祇許買家和二手買家以違反建議中的法例為理由而獲得賠償作補救，而準買家則不應獲得這些補救。（第 15.28 段）

16.62 新法例應有條文清晰訂明(1) 該法例不會減損買賣合約賦予買家的權利；和(2) 買賣合約的任何條文不會減損新法例提供的法定補救辦法。(第 15.29 段)

第 17 章 我們就一些問題得出的觀點

17.1 除了先前各章的建議外，我們在研討過程中亦得出以下觀點。

不屬於同意方案的物業的臨時合約

17.2 我們的觀點是不屬於同意方案的物業的臨時合約不應是一份具有約束力的買賣合約，而此份合約亦應訂有 3 日冷靜期。

17.3 冷靜期可讓買家再度考慮這個很可能會給他們帶來沉重經濟負擔的交易。另一方面，假如臨時合約是一份具有約束力的買賣合約，買家便無法享有正式買賣合約核准版本所提供的保障，因為正式買賣合約的條款將會受臨時合約的條款規範。

承建商給發展商的保證

17.4 我們擔心有些發展商可能為了逃避修葺樓宇不妥善之處的責任而在樓宇單位全部售出之後將公司清盤。假如發展商清盤，買家便不能享有保養期的利益，因為承建商祇是單單向發展商提供保證。

17.5 我們因此得出的觀點是假如發展商清盤，從承建商對發展商作出的任何保證所獲得的利益應由業主立案法團或物業發展的經理人繼承。我們知道同意方案買賣合約新的核准版本第 28(3)條說明，假如賣方清盤，從與物業發展之建築工程有關的所有保證所獲得的利益將會由業主立案法團或該物業發展的經理人繼承。

17.6 發展商與承建商訂定的建築合約可能有禁止將發展商起訴承建商的權利轉讓給第三者的條文。假如訂有這條條文，買方是不能代替發展商就單位不妥善之處控告承建商。此外發展商亦不能代表買方控告承建商，原因是買方付足樓價和取得樓宇管有權後。發展商便不會因樓宇出現的問題而蒙受經濟損失。

17.7 我們的觀點是即使發展商與承建商簽訂的建築合約禁止將發展商起訴承建商的權利轉讓他人，買家應該仍然有權就單位不妥善之處直接對承建商採取法律行動。

保養期

17.8 有些團體（較值得注意的有消委會）提議將樓宇的保養期延長至 12 至 24 個月之間。由於我們的研究範圍祇限於售樓說明，我們主張有關保養期長短的建議留待律師會、消委會或其他有關人士提出。我們知道消委會目前已另設小組研究此問題。

17.9 然而，爲了向買家提供更佳保障，我們的觀點是值得進一步研究樓宇保養期和償債基金這兩方面的問題。保養期的問題必須與爲修葺樓宇不妥善之處而設的償債基金一併研究，因爲該基金可確保有足夠的經費留作修理在保養期間出現的問題。

維修私家斜坡

17.10 我們的觀點是日後所有公契應載有“維修斜坡”的條文，說明：(1) 個別業主就維修由他們共同擁有的私家斜坡所要肩負的責任；和(2) 經理人有權委任適當的合資格人士進行維修工程。

17.11 我們知道現時所有同意方案物業的公契均須載有維修斜坡的條文。¹ 我們認爲應將這規定引伸至同意方案範圍以外的物業。

買賣合約內有關更改平面圖的條款

17.12 我們曾於第 2 章提及，同意方案及“非同意方案”單位的買賣合約有一條標準條款，載明如因修訂建築圖則導致單位的實用面積有所改變，樓價便可按更改的幅度調整；及假如實用面積的更改幅度超過原有面積的百分之五，買家便有權撤銷合約。然而，假如有關的物業不屬於同意方案而買賣雙方又有不同的律師代表他們買賣該物業，他們所使用的買賣合約便不一定載有上述條款，因爲在這情況下進行的買賣毋須採用買賣合約的標準版本。但是，我們的觀點是該條款應成爲所有買賣合約的標準條款。

¹ 見 1993 年 9 月 9 日發出的法律諮詢及田土轉易處通函第 4 號。

Annex I

Mock-Up Sales Brochure

附件 I

模擬售樓書

XX Court is situated at XX, Stanley. It consists of 5 blocks of flats to be developed in two phases.

There will be a supermarket in the phase I development, whilst a shopping centre will be built in the phase II development. The phase I development is expected to complete in August 1993. A school with primary and secondary classes will be opened within XX Court.

There are various existing bus and mini-bus routes connecting XX Court and various parts of Hong Kong Island, namely, the Central, Causeway Bay and Chai Wan. There will be a total of 94 car-parking spaces in phase I.

XX 苑位於赤柱 XX。苑內有 5 座大廈，分兩期發展。

第一期內將設一所超級市場，而第二期將興建一個商場。第一期發展將於 1993 年 8 月建築完成。苑內將開設一所有中小學學位之學校。

現時有多條巴士及小巴路線連接 XX 苑與港島其他地區，包括中環、銅鑼灣及柴灣。第一期內設 94 個泊車位。

物業名稱
XX苑

Property:
XX Court

地段編號
新九龍內地段XXX號

Lot Number:
NKIL No. XXX

地址
香港赤柱XXX街123號

Address:
No. 123, XXX Road, Stanley, Hong Kong.

發展商
ABC地產發展有限公司

Developer:
ABC Property Development Ltd.

委任建築師
CDE建築師事務所有限公司

Authorized Persons:
CDE & Associates Architects & Engineers Ltd.

總承建商
XYZ建築有限公司

Main Contractor:
XYZ Building Construction Ltd.

Date of printing of sales brochure: 1 January 1993

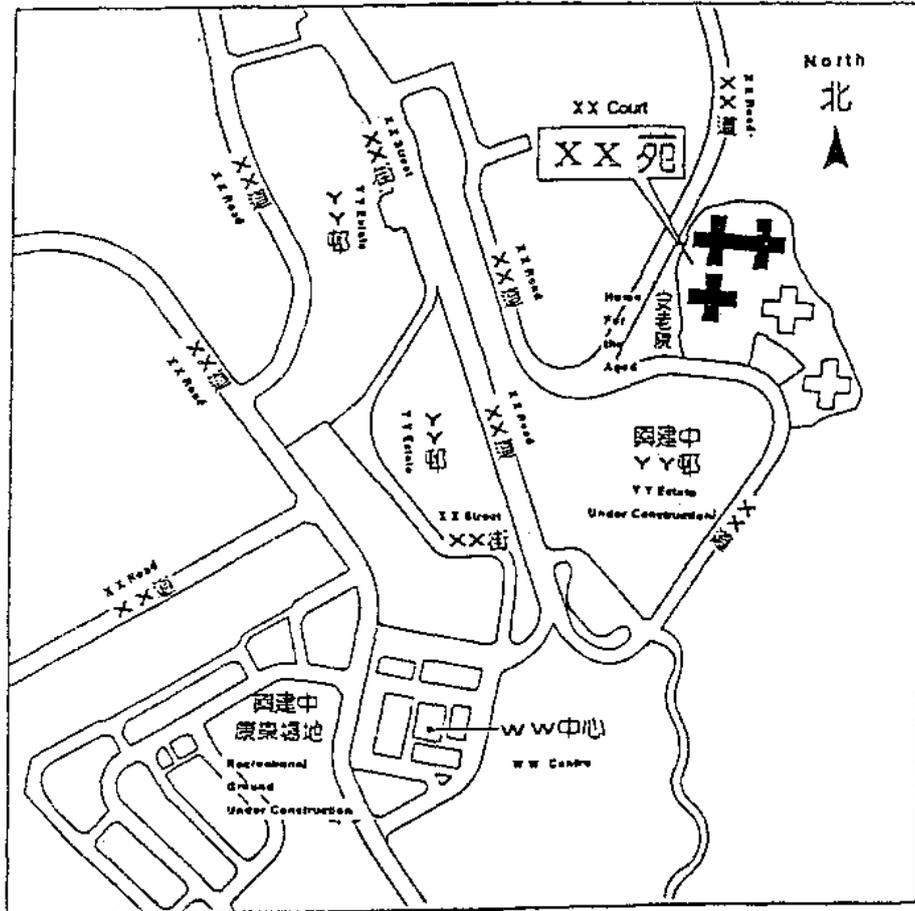
The information supplied in this sales brochure corresponds with the up-to-date approved plans. The up-to-date approved plans, on which the information is based at the date of printing, may be subject to change.

售樓書印刷日期：1993年1月1日

此售樓書所提供之資料是根據印刷售樓書當日之最新核准圖則編寫而成。有關資料與該最新核准圖則相符，但圖則可能於日後有所更改。

XX 苑位置圖

LOCATION PLAN OF XX COURT

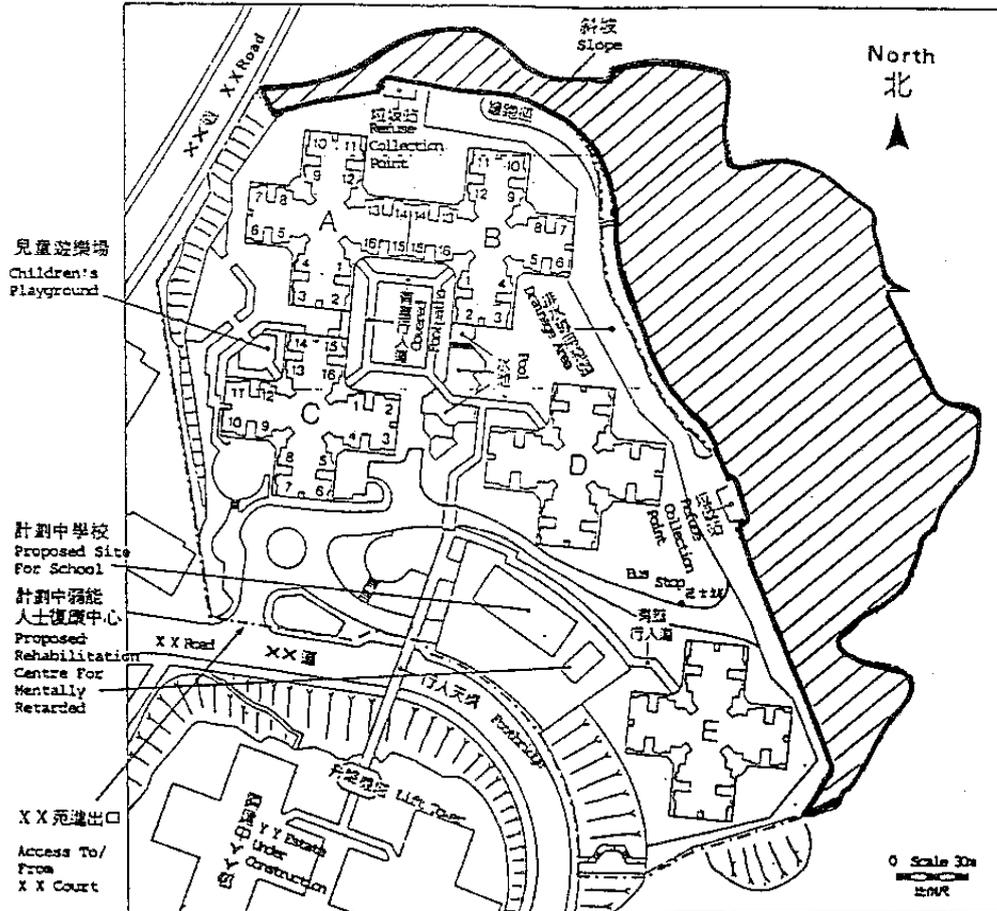


- Note:1. The location plan is based on XX Outline Zoning Plan No. _____ dated _____.
2. Outline Zoning Plans are subject to change.
3. The latest Outline Zoning Plan at the date of the printing of the sales brochure is available for free inspection during normal office hours at the sales office.

- 註：一. 此位置圖是根據_____年__月__日 XX 區的分區發展大綱圖第_____號繪製。
- 二. 分區發展大綱圖可能於日後有所修改。
- 三. 在印刷售樓書當日所適用的最新分區發展大綱圖現存放在售樓處，於正常辦公時間可供免費查閱。

XX苑設計藍圖

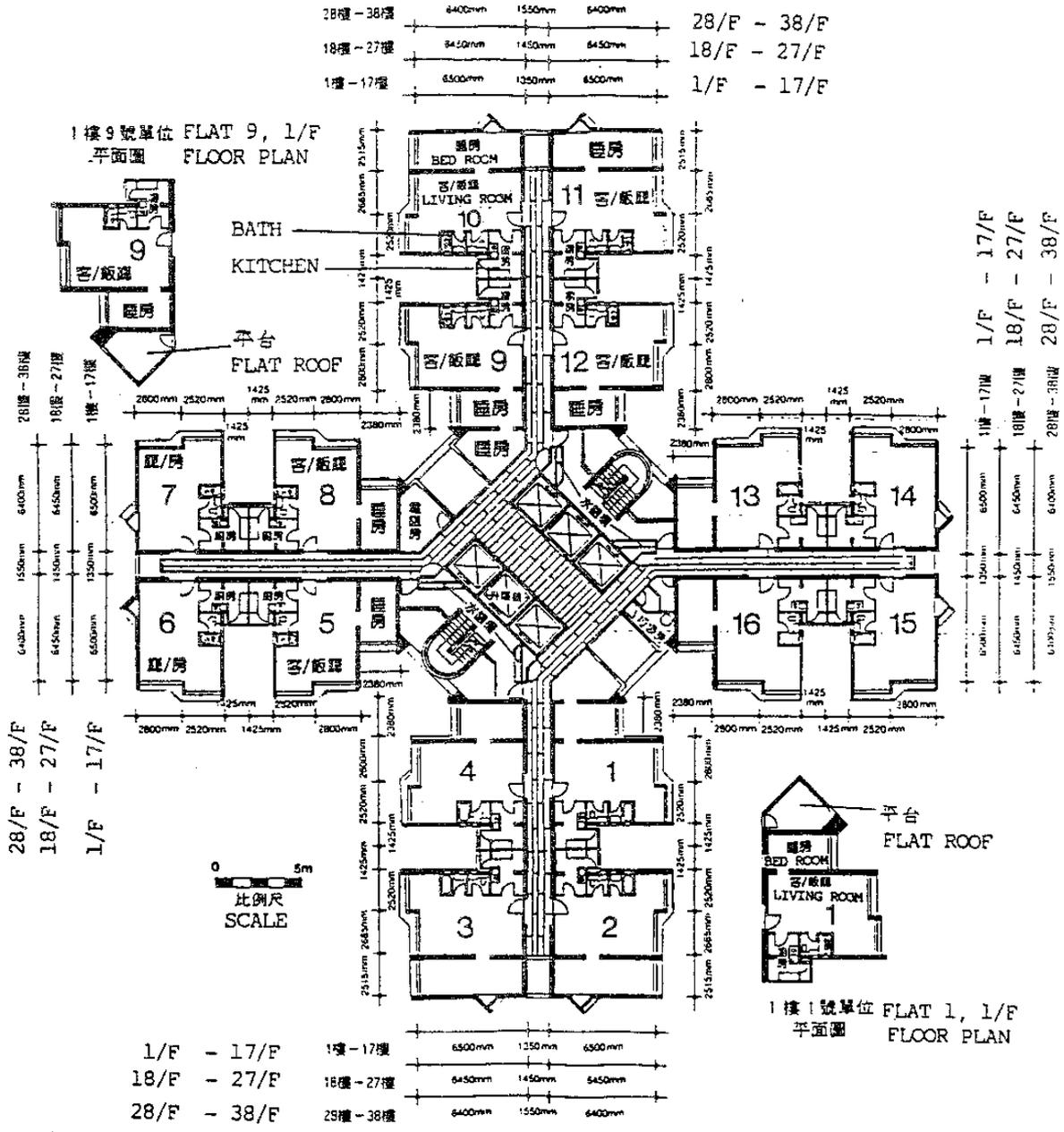
LOCATION PLAN OF XX COURT



- Note:1. The owners of XX Court are responsible for the maintenance and repairs of the slope shaded in black. There are no known maintenance and repairs works within a year from the date of printing of this sales brochure.
2. The owners of XX Court are responsible for the maintenance, repairs and cleaning of the footbridge and lift tower connecting XX Court and YY Estate.
3. The swimming pool and the children's playground are expected to be completed in August 1993.

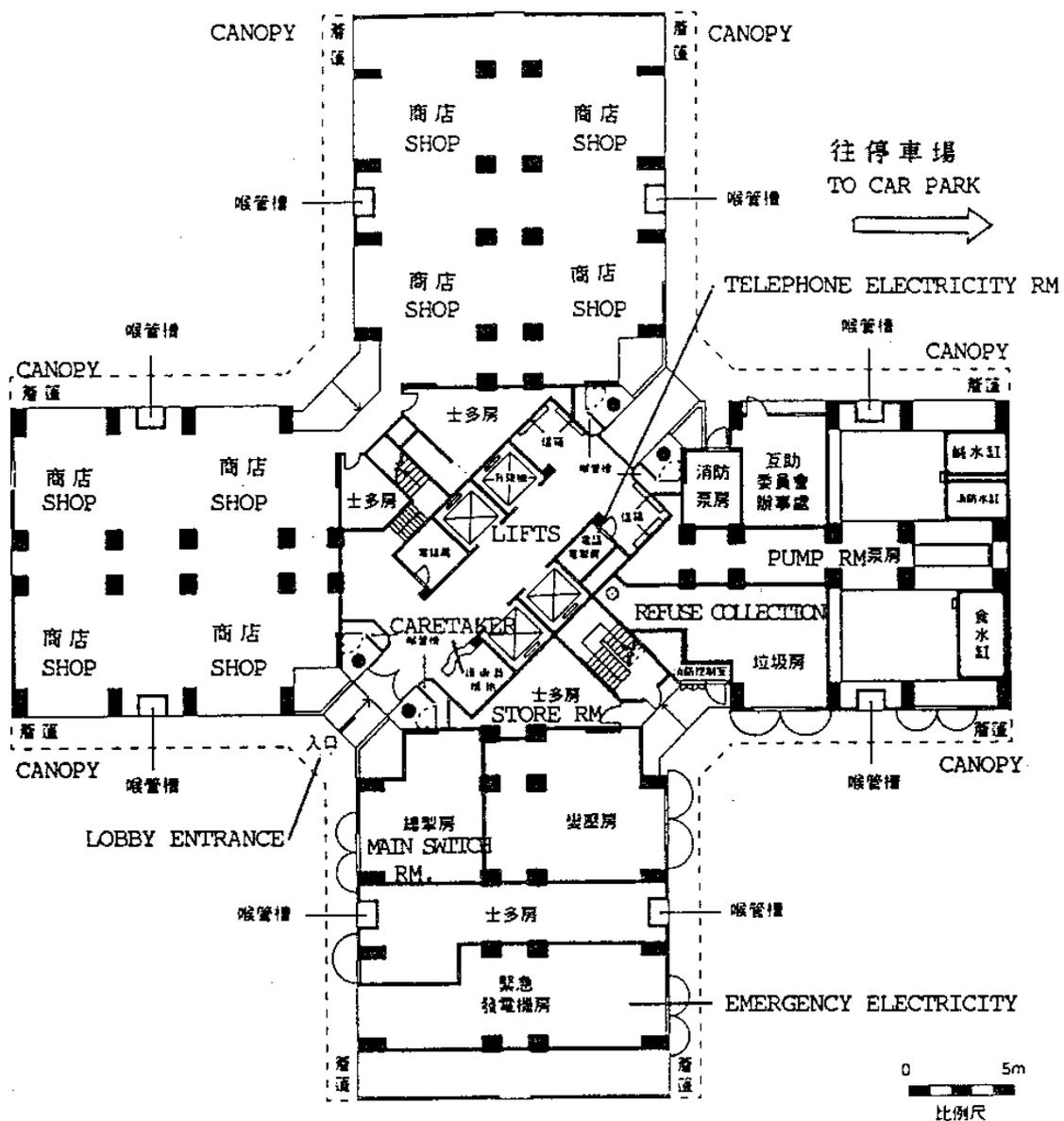
註：一． XX 苑業主須負責保養及修葺黑色斜線部分的斜坡。並沒有已知的保養及修葺斜坡工程要於本售樓書印刷日期後之一年內進行。

- 二. XX 苑業主須負責保養、修葺及清潔連接 XX 苑與 YY 邨的行人天橋及升降機塔。
- 三. 游泳池及兒童遊樂場預計於 1993 年 8 月建築完成。

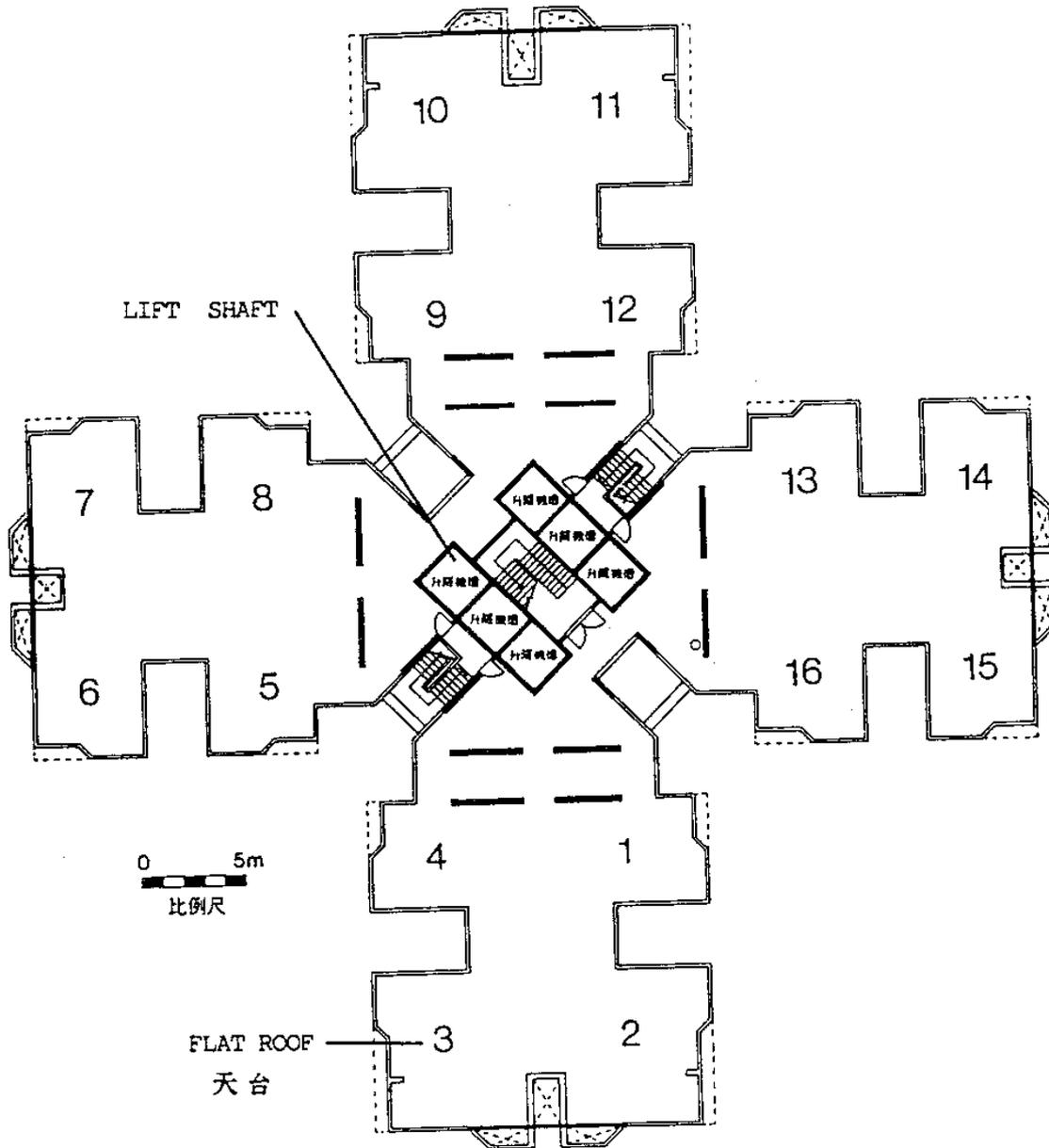


A, B, C, D, E 座 1樓至38樓 樓宇樣本平面圖

FLOOR PLAN OF 1/F TO 38/F (BLOCKS A, B, C, D & E)



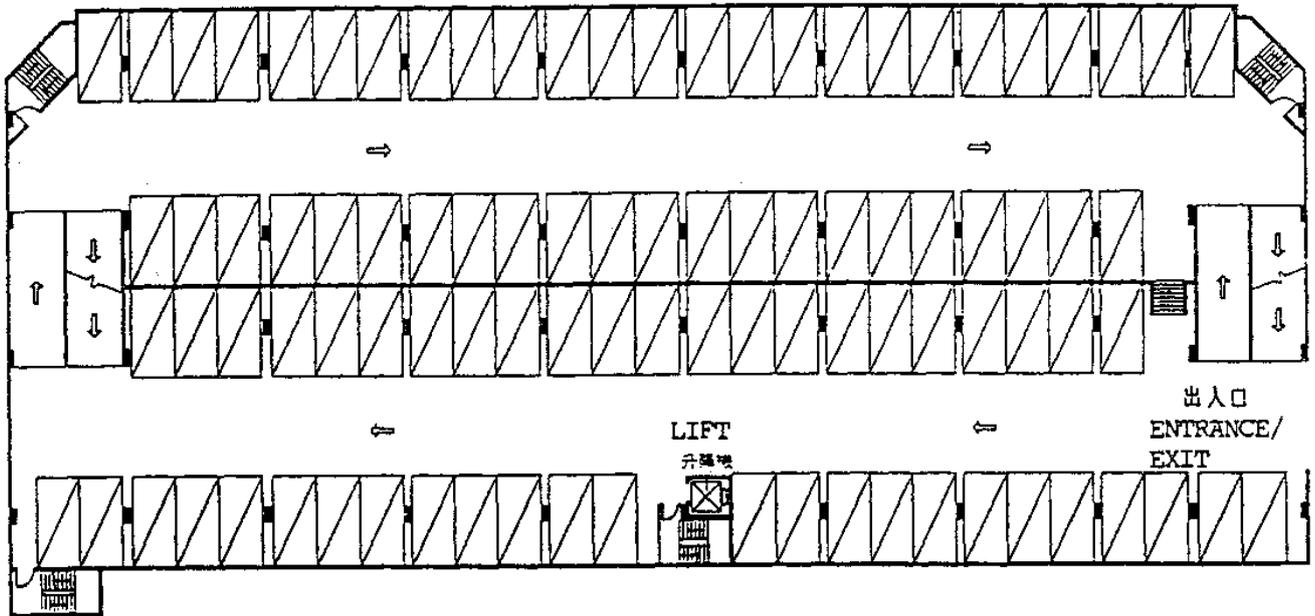
A, B, C, D, E 座 地下 樓宇樣本平面圖
FLOOR PLAN OF GROUND FLOOR (BLOCKS A, B, C, D & E)



A, B, C, D, E 座 天台 樓宇樣本平面圖

FLOOR PLAN OF ROOF (BLOCKS A, B, C, D & E)

(G/F) CAR PARK LAYOUT PLAN 停車場設計藍圖 (地下)



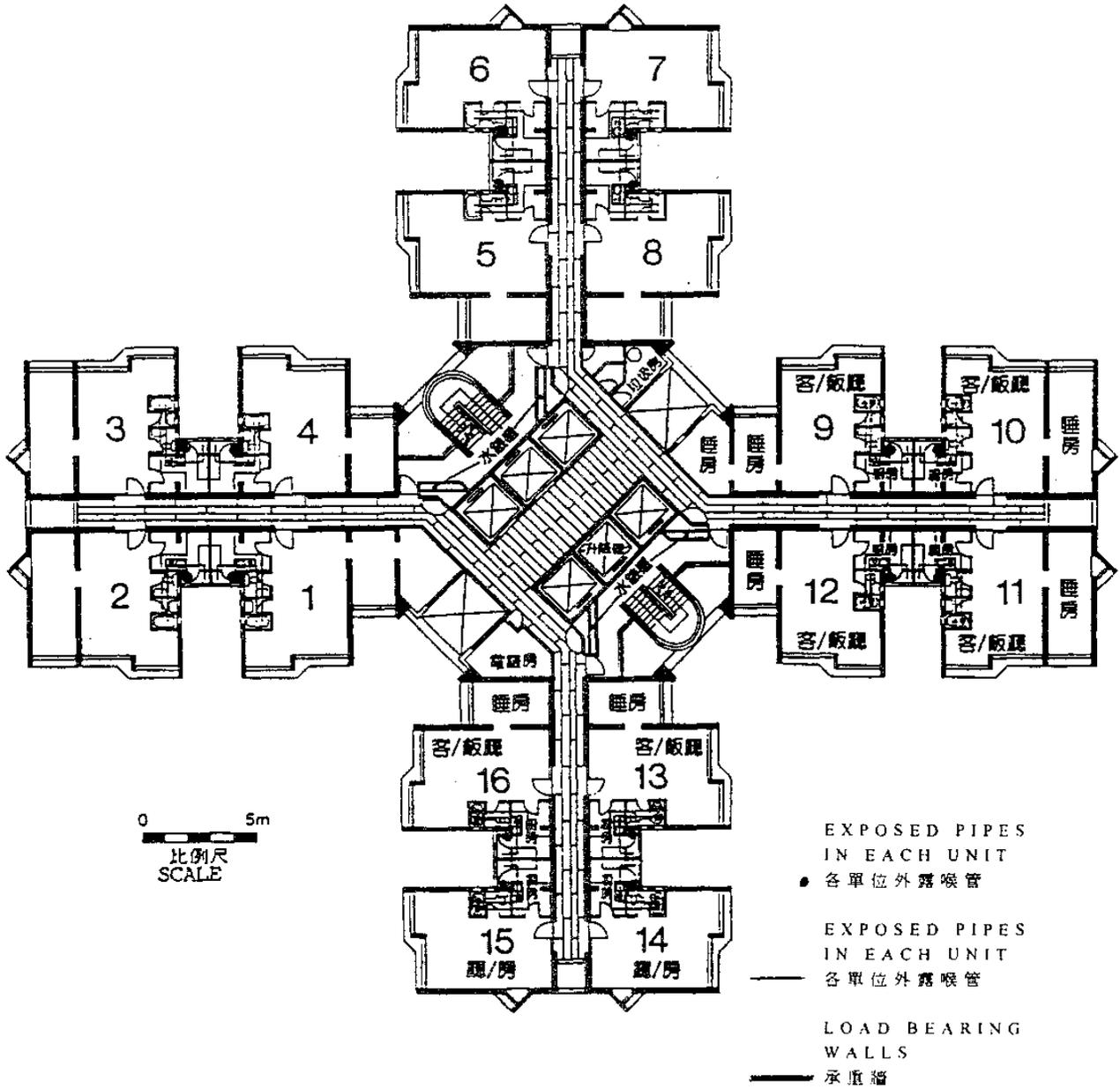
<u>數目</u>	<u>闊</u>	<u>長</u>	<u>No. of SPACES</u>	<u>WIDTH</u>	<u>LENGTH</u>
94 個	2.5 米	5.0 米	94	2.5m	5.0m

實用面積
12.5 平方米

SALEABLE AREA
12.5m²

單位內之外露喉管及承重牆位置圖

LOCATION OF EXPOSED PIPES AND
LOAD BEARING WALLS IN EACH UNIT



第一期 A 座 1 樓至 38 樓樓面面積

FLOOR AREA OF 1ST TO 38TH FLOORS BLOCK A PHASE I

單位 FLAT	建築面積 GROSS FLOOR AREA (m ² 平方米)	實用面積 SALEABLE AREA (m ² 平方米)	(另窗台) (AND BAY WINDOW) (m ² 平方米)
1*, 4, 5, 8, 9*, 12 13, 16	34.0	25.5	(1.5)
2, 3, 6, 7, 10, 11, 14, 15	50.0	37.5	(2.0)

- Note:
1. 1m² = 10.764 ft²
 2. If the building plans are altered, resulting in a variation of 5% or more in the saleable area of the unit, the price will be increased or reduced accordingly and the purchaser will also be given an option to rescind the Agreement for Sale and Purchase.
 3. Certified true copies of the latest approved building plans are available for inspection at the sales office.
 4. The internal area of units on the upper floors might be slightly greater than that of the lower floors.
 5. Gross floor area of the unit means the apportioned amount of the gross floor area of the development calculated on a pro-rata basis according to the saleable area of the unit.

- 註：
- 一. 1平方米=10.764平方呎
 - 二. 如建築圖則有所修改，令單位之實用面積有百分之五或以上之變動，單位之售價將會作出相應的增加或減少，買家並有權撤銷買賣合約。
 - 三. 最新核准建築圖則之驗證副本可在售樓處查閱。
 - 四. 高層單位之內部面積可能比低層者稍大。
 - 五. 單位之建築面積是指將單位所在物業發展之建築面積，根據其單位之實用面積，以按比例方式攤分得出之面積。

單位 FLAT	建築面積 GROSS FLOOR AREA (m ² 平方米)	實用面積 SALEABLE AREA (m ² 平方米)	(另窗台) (AND BAY WINDOW) (m ² 平方米)	(另平台) (AND FLAT ROOF) (m ² 平方米)
Flat 1, 1/F 1樓1室	34.0	25.5	(1.5)	(10.0)
Flat 9, 1/F 1樓9室	34.0	25.5	(1.5)	(10.0)

MATTERS RELATING TO THE PRELIMINARY AGREEMENTS

1. The purchaser is not bound by the preliminary agreement (or Memorandum for Sale) to make a purchase.
2. The preliminary agreement (or Memorandum for Sale) is non-assignable. The developer cannot sign a formal Agreement for Sale and Purchase with any person other than the purchaser who signs the preliminary agreement (or Memorandum for Sale).
3. If the purchaser does not execute the Agreement for Sale and Purchase in accordance with the terms contained in the Memorandum for Sale, the developer shall be entitled to forfeit the Reservation Fee up to a sum not exceeding 3% of the Purchase Price of the flat and to cancel the Memorandum for Sale and resell the flat to others.

有關臨時合約事項

- 一. 臨時合約並不強制買家購買有關單位。
- 二. 不能將臨時合約轉讓給他人。發展商不能與簽署臨時合約的買家以外之其他人士簽署正式買賣合約。
- 三. 若買家未能遵照臨時合約內列明之條款簽立買賣合約，發展商有權於買家已繳付之預訂費中沒收一筆不超過總樓價百分之三的款項，並有權取消臨時合約及將物業轉賣給他人。

公契要點

SALIENT POINTS OF DEED OF MUTUAL COVENANT (DMC)

1. The words “common parts” shall mean those parts of the Estate which are not for the use and benefit of a particular flat and for the avoidance of doubt shall exclude the school and such parts of the Estate to which equal undivided shares have been allocated and intended or designated as being for the exclusive possession or occupation of an owner or owners.

一. “公用部分”一詞，乃指屋苑內並非只由某一單位使用及享用之部分；為免生疑問，該詞不包括該屋苑之學校及屋苑內獲分配相等不可分割份數及擬定或指定給一名或多名業主獨自管有或佔有的部分。

2. Undivided shares and apportionment of management charges:

二. 不可分割份數及管理費用之攤分：

1 樓至 38 樓單位 1/F - 38/F, FLAT	實用面積 SALEABLE AREA (m ² 平方米)	不可分割份數之數目 NO. OF UNDIVIDED SHARES	佔整體管理費用 PORTION OF MANAGEMENT CHARGES OF WHOLE ESTATE
1, 4, 5, 8, 9, 12 13, 16	25.5	15 12,000	15 12,000
2, 3, 6, 7, 10, 11 14, 15	37.5	22 12,000	22 12,000

3. The owners and their servants or agents and invitees of the owners have the right to use the common services and facilities and pass and repass the common areas provided that they have complied with the House Rules and other regulations for the time being in force.

三. 在遵守現行的大廈規則及其他規例之情況下，業主及其僱員或代理人以及獲業主邀請之人士，有權使用大廈之公用服務及設施，並有權進出大廈之公用地方。

4. Payment Upon Handover of Unit:
 - a. Management Fee in Advance - Equivalent to 2 months management fee
 - b. Management Fee Deposit - Equivalent to 2 months management fee
 - c. Management Facility Fund - Equivalent to 1 month management fee
 - d. Security Deposit for payment of Government Rates - approx. 1 month rates
 - e. Deposit for Public Water & Electricity Meter
 - f. Deposit for Private Water Meter
 - g. Debris removal deposit of \$XX

四. 入伙時需要繳付的費用：

- a. 管理費上期：相等於兩個月管理費
- b. 管理費按金：相等於兩個月管理費
- c. 管理設施基金：相等於一個月管理費
- d. 政府差餉保證金：約一個月差餉金額
- e. 公眾水電錶按金
- f. 私家水錶按金
- g. 清理泥頭按金 XX 元

5. No articles or obstruction may be placed in any of the common parts of the Estate or the building therein.

五. 不得在屋苑或屋苑內之建築物的公用部分放置任何物品或障礙物。

6. No dog may be brought or kept upon any part of the Estate or the common parts of the building therein.

六. 不得在屋苑或屋苑內之建築物的公用部分攜帶或參養犬隻。

7. Any fee payable shall be deemed to be in arrears if not paid within the specified period. Interest at 1% per month shall be charged on the amount in arrears.

七. 任何應繳費用如在到期時仍未繳付，均作欠款論；另須繳付欠款的利息，利率為月息一厘。

8. Property Management:

- a. Name of Manager: XYZ Property Management Limited.
- b. Terms of appointment of the Property Manager: The appointed Manager shall be appointed for the whole of the Lease Terms, the Manager's remuneration shall be 10% of the total management expenditure.

八. 物業管理：

- a 經理人稱謂：XYZ 物業管理有限公司
- b 經理人任期：獲委任之經理人任期一直至土地契約年期屆滿為止；酬金為物業管理總開支百分之十。

Note: 1. A copy each of the English and the Chinese versions of the DMC are available at the sale office for inspection free of charge during normal office hours.

- 註：一． 公契之中英文本可在正常辦公時間內在售樓處免費查閱。
2. Purchasers will be notified of any subsequent changes made to the provisions in the DMC.
- 二． 公契條文若於日後有所更改，將會另行通知買家。
3. There are various financial obligations which will be imposed on buyers by the DMC and buyers are advised to consult their professional advisers on this.
- 三． 公契內訂明有各項財務責任由買家承擔，買家應向其專業顧問查詢有關詳情。
4. The owners of XX Court are responsible for the maintenance and repairs of the adjacent slope.
- 四． XX 苑業主須負責保養及修葺苑旁斜坡。
5. The number of undivided shares is subject to change.
- 五． 不可分割份數之數目可能有所更改。

CAR PARK SPACES 泊車位

1. A total of 94 car park spaces are provided for residents.
- 一． 苑內有 94 個泊車位供住客使用。
2. There will not be visitors' car park spaces.
- 二． 苑內沒有訪客泊車位。
3. All car park spaces will be put up for sale to owners of units in the development by balloting.
- 三． 所有泊車位將以抽籤形式售予屋苑內業主。

SALIENT POINTS OF GOVERNMENT LEASE 政府地契要點

Lot No.:	NKIL NO. XXX
User Restrictions:	Commercial/Residential
Permitted Uses:	1st - 38th Floors: Residential Ground Floor: Carpark, Shops
Lease Term:	99 years from September 1887 The term has been extended until 30 June 2047
Land Rent:	\$1 annually until 30 June 1997 After 30 June 1997, the land rent of the lot shall be a sum which is equal to 3 per cent of the annual rateable value at that time. The owners shall be liable for an apportioned amount of that sum.
Restrictions on alienation:	Before disposing of the property or any interest in it the purchasers are required to procure from any person acquiring an interest in the property by way of assignment, sale, mortgage, letting or otherwise, a binding undertaking to the same effect in favour of the Government.
Note:	There are various financial obligations which will be imposed on the buyers by the Government Lease and buyers are advised to consult their professional advisers accordingly.

地段編號：	新九龍內地段 XXX 號
土地用途限制：	商業／住宅
許可用途：	1 樓至 38 樓：住宅 地下：停車場、商店
年期：	由 1887 年 9 月起計 99 年； 已續期至 2047 年 6 月 30 日
地租：	每年壹元，直至 1997 年 6 月 30 日。由 1997 年 6 月 30 日起，該地段之地租將為該地當時的每年應課差餉租值百分之三，而業主將要分擔該地租之一部分。

物業脫手限制： 將物業或物業的任何權益脫手之前，買家須促使透過物業轉讓、出售、按揭、承租或其他方式獲得有關權益的任何人士，向政府作出有同等效力及約束力的承諾。

註：地契內訂明有各項加諸買家之財務責任，買家應向其專業顧問查詢有關詳情。

PURCHASE PROCEDURE & TERMS OF
PAYMENT

付款辦法

- (A) Immediate Mortgage Payment or Cash Payment (7% Special Discount): (一) 以按揭貸款或現金即時支付 (有九三折優惠)
1. A preliminary deposit of HK\$100,000 for each unit to be paid upon signing of the "Memorandum for Sale". 1. 於簽署臨時合約時，每單位先付首期訂金港幣 10 萬元。
 2. A further deposit of 30% of the purchase price (including the aforesaid preliminary deposit) to be paid and the Sale & Purchase Agreement to be signed at the appointed Solicitor's office within 4 days after signing of the Provisional Contract. 2. 於簽署臨時合約後 4 天內，到指定律師事務所簽署買賣合約，並繳付樓價三成 (包括上述首期訂金在內) 的訂金。
 3. 70% of the purchase price to be paid within 10 days after signing of the Sale & Purchase Agreement in cash or by mortgage loan. 3. 樓價七成於簽署買賣合約後 10 天內以現金或按揭貸款付清。
- (B) Regular Payment (At List Price): (二) 按期付款 (照足訂價)
1. A preliminary deposit of HK\$100,000 for each unit to be paid upon signing of the "Memorandum for Sale". 1. 於簽署臨時合約時，每單位先付首期訂金港幣 10 萬元。
 2. A further deposit of 10% of the purchase price (including the aforesaid preliminary deposit) to be paid and the Sale & Purchase Agreement to be signed at the appointed Solicitor's office within 4 days after signing of the Provisional Contract. 2. 於簽署臨時合約後 4 天內，到指定律師事務所簽署買賣合約，並繳付樓價一成 (包括上述首期訂金在內) 的訂金。
 3. A further deposit of 2.5% of the purchase price to be paid on or before 15th May 1993. 3. 於 1993 年 5 月 15 日或之前繳付樓價百分之二點五的訂金。
 4. A further deposit of 2.5% of the purchase price to be paid on or before 31st July 1993. 4. 1993 年 7 月 31 日或之前繳付樓價百分之二點五的訂金。

5. 85% of the purchase price through the mortgage arranged by the Developer to be paid within 14 days of the issue of the Occupation Permit.

5. 於入伙紙發出後 14 天內透過由發展商負責安排之按揭繳付樓價八成半。

Notes:

1. Mortgages up to 70 per cent of the purchase price are currently provided by XXX Bank. The interest rate for mortgage granted by XXX Bank is prime rate plus 1.75% (the prime rate is currently 6.5% per annum.)
2. The mortgage arranged by the Developer (specified in (B) 5 above) will carry an interest rate of 2.75% above the prime rate. The developer reserves the right to remortgage the property and any costs incurred in remortgaging will be borne by the developer alone.

註：

1. XXX 銀行可提供高達樓價七成之按揭。按揭利率為最優惠利率加 1.75 厘（最優惠利率現時為 6.5 厘一年）。
2. 發展商所提供之按揭（見上文第(二)5段），利率為最優惠利率加 2.75 厘。發展商保留將物業轉按的權利，但轉按之有關費用則由發展商獨力承擔。

TRANSFER TO SUB-PURCHASERS

1. Purchasers are not permitted to transfer their rights to another person before executing the formal Agreement for Sale and Purchase.
2. After execution of the formal Agreement for Sale and Purchase, any transfer subject to the approval of the developer will be charged a handling fee of HK\$10,000.
3. Any application for transfer to sub-purchaser must be made in person by the purchaser and sub-purchaser jointly at the sales office.

將物業權益轉讓給二手買家

- 一. 買方在簽立正式買賣合約前，不得將其物業權益轉讓給他人。
- 二. 簽立正式買賣合約後，任何經發展商批准的物業權益轉讓（俗稱“轉名”）均須繳付手續費港幣壹萬元正。
- 三. 任何將物業權益轉讓給二手買家的申請，必須由買家及二手買家親自一起到售樓處辦理。

DEFECT LIABILITY PERIOD

The Defect Liability Period is 6 months from the completion of the sale and purchase.

保養期

樓宇設施之保養期是由完成買賣交易起計之六個月。

FITTINGS & FINISHES

1. Exterior

(a) External Walls

Finished with XX (country) XX (brand) glazed ceramic tiles and XX (country) XX (brand) paint.

(b) Windows

All units fitted with XX (country) XX (brand) aluminum frames together with glass.

(c) Bay Windows

Bay windows are of XX (country) XX (brand) granite.

(d) Planter

Made of XX (country) XX (brand) granite.

(e) Verandah/balcony

Verandah/balcony with XX (country) XX (brand) granite flooring.

(f) Drying facilities for clothing

Each unit has 3 racks for holding drying facilities for clothing. The racks are made of XX (country) XX (brand) steel.

2. Interior Finishes

(a) Lobbies

The floor and walls at the entrance of G/F lobby are finished with marble. Steel false ceiling are also installed. The marble used is of XX (country) XX (brand), whilst the steel for the false ceiling is of XX (country) XX (brand).

樓宇的裝置及裝飾

1. 大廈外表

(a) 外牆

鋪砌 XX 國 XX 牌磁面石及採用 XX 國 XX 牌噴漆。

(b) 窗戶

各單位全部安裝 XX 國 XX 牌鋁窗，配備玻璃。

(c) 窗台

窗台面鋪 XX 國 XX 牌麻石。

(d) 花槽

鋪以 XX 國 XX 牌麻石。

(e) 門廊／露台

門廊／露台地面鋪以 XX 國 XX 牌麻石。

(f) 曬衣裝置

每戶均裝有三個曬衣的竹枝插放位。插放位用 XX 國 XX 牌鋼料製造。

2. 室內裝飾

(a) 大堂

地下大堂入口之地台及牆身均鋪 XX 國 XX 牌雲石，並裝設 XX 國 XX 牌鋁質假天花。

The walls and ceilings of the lobbies of 1/F to 38/F are finished with XX (country) XX (brand) emulsion paint.

(b) Internal walls and ceilings

The internal walls and ceilings are finished with XX (country) XX (brand) emulsion paint.

(c) Floors

Living/dining room and bedroom floors are finished with XX (country) XX (brand) teak parquet and XX (country) XX (brand) teak skirting.

(d) Bathroom

Walls finished with ceramic tiles running up to the ceiling. The floor and ceiling are plastered and painted with emulsion paint. The ceramic tiles are of XX (country) XX (brand). The emulsion paint is of XX (country) XX (brand).

(e) Kitchen

Walls finished with ceramic tiles running up to the ceiling. The floor and ceiling are plastered and painted with emulsion paint. The ceramic tiles are of XX (country) XX (brand). The emulsion paint is of XX (country) XX (brand).

1 樓至 38 樓大堂牆身及天花均髹上 XX 國 XX 牌乳膠漆。

(b) 牆壁及天花

單位內牆及天花髹上 XX 國 XX 牌乳膠漆。

(c) 地板

客飯廳及睡房鋪 XX 國 XX 牌柚木地板，配 XX 國 XX 牌木牆腳線。

(d) 浴室

牆身鋪瓷磚至天花底，地台及天花均經批盪及髹上乳膠漆。

瓷磚是 XX 國 XX 牌，乳膠漆是 XX 國 XX 牌。

(e) 廚房

牆身鋪瓷磚至天花底，地台及天花均經批盪及髹上乳膠漆。

瓷磚是 XX 國 XX 牌，乳膠漆是 XX 國 XX 牌。

3. Interior Fittings

(a) Doors

The doors of the entrance and kitchen of each unit are of solid-core teak veneered plywood. The entrance door is fitted with door lock and viewer. Other doors are made of veneered plywood.

The teak veneered plywood is of XX (country) XX (brand).

3. 室內裝置

(a) 門

每單位的入口大門及廚房門均採用柚木夾板實心木門。大門配上門鎖及防盜眼。其他房門均用夾板木門。

柚木夾板是 XX 國 XX 牌。大門鎖是 XX 國 XX

The door lock is of XX (country) XX (brand). The viewer is of XX (country) XX (brand). The veneered plywood is of XX (country) XX (brand).

(b) Bathroom

XX (country) XX (brand) washbasin;
XX (country) XX (brand) toilet;
XX (country) XX (brand) bath tub (1000mm x 700mm);
XX (country) XX (brand) shower;
XX (country) XX (brand) hot and cold water tap;
XX (country) XX (brand) towel rail;
XX (country) XX (brand) shower curtain rail;
XX (country) XX (brand) soap holder;
XX (country) XX (brand) toilet-paper holder.

(c) Kitchen

XX (country) XX (brand) stainless steel sink;
XX (country) XX (brand) gas supply hose;
XX (country) XX (brand) kitchen cabinets with plastic laminate finish;
XX (country) XX (brand) water taps.

(d) Bedroom

One XX (country) XX (brand) built-in wardrobe in the master bedroom.

(e) Telephone and Aerials

A telephone outlet and a TV socket in the living room.

The telephone outlet is of XX (country) XX (brand). The TV connection is of XX (country) XX (brand).

牌。防盜眼是 XX 國 XX 牌。夾板是 XX 國 XX 牌。

(b) 浴室設備

裝置洗面盆、坐廁、浴缸 (1000 毫米 x 700 毫米)、電話式花灑、冷熱水喉掣、毛巾架、浴簾架、梘盅及廁紙斗。

洗面盆是 XX 國 XX 牌，坐廁是 XX 國 XX 牌，花灑是 XX 國 XX 牌，冷熱水喉掣是 XX 國 XX 牌，毛巾架是 XX 國 XX 牌，浴簾架是 XX 國 XX 牌，梘盅是 XX 國 XX 牌，廁紙斗是 XX 國 XX 牌。

(c) 廚房

裝設 XX 國 XX 牌不銹鋼洗滌盆及 XX 國 XX 牌煤氣喉管，XX 國 XX 牌防火膠板面廚櫃，XX 國 XX 牌水喉掣。

(d) 睡房

主人睡房 XX 國 XX 牌入牆衣櫃一個。

(e) 電話及天線

客廳設有一個電話插座及一個公共天線插座。電話插座是 XX 國 XX 牌，公共天線插座是 XX 國 XX 牌。

(f) Electricity

XX (country) XX (brand) conceal conduit wiring;
XX (country) XX (brand) power points (2 for living room, 1 for each bedroom);
XX (country) XX (brand) air-conditioner points (1 for living room, 1 for each bedroom); all power points with safety devices against electricity leakage.

(g) Gas/Electricity Supply

Gas and electricity supply mains at kitchen.

(h) Washing Machine Connection Point

Water supply point and drainage point for washing machine in the kitchen.

(i) Water supply & Pipes

Exposed copper cold water pipes of XX (country) XX (brand). Concealed copper hot water pipes of XX (country) XX (brand).

(j) Air-conditioners

Every unit is fitted with 3 XX (country) XX (brand) air-conditioners, located respectively in the master bedroom, bedroom and living room.

4. Security Facilities

(a) Security point at entrance lobby:
Security point at the entrance lobby of each block.

(b) Entrance lobby access door at G/F is operated by XX (country) XX (brand) door-phone system and secret code entry panel.

(f) 電力裝置

單位裝置 XX 國 XX 牌入牆暗線，XX 國 XX 牌插座（客廳兩個，每個睡房一個）；XX 國 XX 牌空調器電位（客廳一個，每個睡房一個）。全部電位由漏電斷路保護。

(g) 煤氣／電力供應

煤氣及電力供應總掣設於廚房。

(h) 洗衣機出入水位

廚房內設洗衣機入水及去水位。

(i) 自來水喉

外露 XX 國 XX 牌銅質冷水喉。

入牆 XX 國 XX 牌銅質熱水喉。

(j) 空調裝置

每單位有三部 XX 國 XX 牌窗口式空調器，分別放在主人房，睡房及客廳。

4. 保安設施

(a) 入口大堂保安處：每座大廈之入口大堂設有保安處。

(b) 地下大堂之入口大門裝有 XX 國 XX 牌對講機系統及密碼門鎖。

(c) XX (country) XX (brand) closed circuit TV cameras inside all lifts.

(c) 電梯內設有 XX 國 XX 牌閉路電視攝影機。

5. Miscellaneous

5. 其他

(a) Lifts

6 XX (country) XX (brand) lifts for each block. The lifts serve all floors.

(a) 升降機

每座裝設六部 XX 國 XX 牌升降機。每部升降機直達各層。

(b) Letter Box

XX (country) XX (brand) stainless steel letter boxes at G/F entrance lobby.

(b) 信箱

地下入口大堂設有 XX 國 XX 牌不銹鋼信箱。

(c) Refuse Collection

Refuse collection room and refuse chute on each floor. Central refuse collection room on G/F.

(c) 垃圾收集

每層均設有垃圾房及垃圾槽，地下則設有中央垃圾房。

(d) Water/Electricity/Gas Meters

The gas meter is at the balcony of each unit. The water meter is inside the meter cabinet on each floor. The electricity meter is installed at the meter room on each floor.

(d) 測錶

煤氣錶裝於每戶露台，水錶裝於每層的水錶櫃，電錶則裝於每層的獨立錶房內。

(e) Air-conditioning Plant

The building is not serviced by central air-conditioning system. No air-conditioning plants are installed in the building.

(e) 空調機房

本大廈沒有中央空調系統及空調機房設施。

Note: If the intended materials become unavailable, the developers can use substitute materials provided that the authorized person of the development project certifies that in his professional opinion the substitute materials are of comparable quality and standard as the intended materials.

註：如所述設備之用料日後缺貨，發展商有權採用其他代用材料，但發展商所委任之建築師必須驗證代用材料在其專業眼光中跟原述材料屬於同等的品質及水平。

The Construction Completion Date stated in the Sale & Purchase Agreement:	On or before 30 November 1993
買賣合約訂定的建築完成日期：	1993 年 11 月 30 日或之前
Expected date of legal completion:	September 1993
估計交易完成日期：	1993 年 9 月
Expected date of vacant possession:	September 1993
估計交吉日期：	1993 年 9 月
Expected Occupation Permit Date:	August 1993
估計發出入伙紙日期：	1993 年 8 月

Note: This development does not require a Certificate of Compliance.

註：本屋苑不需完工證。

LATE COMPLETION INTERESTS

過期完成交易之利息

1. If the purchaser fails to complete the sale and purchase on or before the date as stipulated in the Agreement for Sale and Purchase, the developer shall be entitled to, without prejudice to any other remedies, demand from the purchaser interests on the unpaid part of the purchase price at the rate of 2% per annum above the prime rate.
 - 一. 如買家未能依照買賣合約在指定日期或之前完成交易，發展商有權在不影響其他補救措施之情況下，向買家收取未付樓價之利息，利率為最優惠利率加年息 2 厘。
2. If the developer fails to complete the construction of the units on or before the date as stipulated in the Agreement for Sale and Purchase, purchasers shall be entitled to, without prejudice to any other remedies, receive from the developer interests on the part of the purchase price already paid at the rate of 2% per annum above the prime rate.

However, purchasers shall not be entitled to any such interests if the authorized person grants extension for the completion of the construction of the units. Such extension will be granted if the delay is caused exclusively by any one or more of the following reasons: strike or lock-out of workmen; riots or civil commotion, force majeure or Act of God; fire or other accident beyond the developer's control; war; or inclement weather.

二. 如發展商未能按買賣合約在指定日期或之前完成單位之建築，買家有權在不影響其他補救措施之情況下，向發展商收取已付樓價之利息，利率為最優惠利率加年息 2 厘。

但如委任建築師批准延長單位之建築期，買家將無權收取上述利息。施工若是完全因為下列一項或多項理由而延誤，建築師才會批准延長建築期：工人罷工或廠方阻止工人在勞資糾紛解決前返回工廠、暴動或騷亂、不可抗力或自然災害、火災或其他不受發展商控制之意外、戰爭或惡劣天氣。

ANNEX II

MOCK-UP PRICE LIST

附件II

模擬價目表

PRICE LIST OF BLOCK A

A 座價目表

Flat No 單位	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Gross Floor Area (m ²) 建築面積 (平方米)	34.0	50.0	50.0	34.0	34.0	50.0	50.0	34.0	34.0	50.0	50.0	34.0	34.0	50.0	50.0	34.0
Saleable Area (m ²) 實用面積 (平方米)	25.5	37.5	37.5	25.5	25.5	37.5	37.5	25.5	25.5	37.5	37.5	25.5	25.5	37.5	37.5	25.5
and bay window (m ²) 另窗台 (平方米)	1.5	2.0	2.0	1.5	1.5	2.0	2.0	1.5	1.5	2.0	2.0	1.5	1.5	2.0	2.0	1.5
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
38th Floor 三十八樓	980000	933100	898500	794900	819100	663800	683300	843600	941400	902400	943500	842700	843300	683200	661000	815700
37th Floor 三十七樓	996500	948500	913900	808700	832900	674900	694400	857400	957900	917800	958900	856500	857100	694300	672100	829500
36th Floor 三十六樓	995700	947700	913100	808000	832200	674300	693800	856700	957100	917000	958100	855800	856400	693700	671500	828800
35th Floor 三十五樓	994900	946900	912300	807300	831500	673700	693200	856000	956300	916200	957300	855100	855700	693100	670900	828100
34th Floor 三十四樓	994100	946100	911500	806600	830800	673100	692600	855300	955500	915400	956500	854400	855000	692500	670300	827400
33rd Floor 三十三樓	993300	945300	910700	805900	830100	672500	692000	854600	954700	914600	955700	853700	854300	691900	669700	826700
32nd Floor 三十二樓	992500	944500	909900	805200	829400	671900	691400	853900	953900	913800	954900	853000	853600	691300	669100	826000
31st Floor 三十一樓	991700	943700	909100	804500	828700	671300	690800	853200	953100	913000	954100	852300	852900	690700	668500	825300
30th Floor 三十樓	990900	942900	908300	803800	828000	670700	690200	852500	952300	912200	953300	851600	852200	690100	667900	824600
29th Floor 二十九樓	990100	942100	907500	803100	827300	670100	689600	851800	951500	911400	952500	850900	851500	689500	667300	823900
28th Floor 二十八樓	989300	941300	906700	802400	826600	669500	689000	851100	950700	910600	951700	850200	850800	688900	666700	823200
27th Floor 二十七樓	988500	940500	905900	801700	825900	668900	688400	850400	949900	909800	950900	849500	850100	688300	666100	822500
26th Floor 二十六樓	987700	939700	905100	801000	825200	668300	687800	849700	949100	909000	950100	848800	849400	687700	665500	821800
25th Floor 二十五樓	986900	938900	904300	800300	824500	667700	687200	849000	948300	908200	949300	848100	848700	687100	664900	821100
24th Floor 二十四樓	986100	938100	903500	799600	823800	667100	686600	848300	947500	907400	948500	847400	848000	686500	664300	820400
23rd Floor 二十三樓	985300	937300	902700	798900	823100	666500	686000	847600	946700	906600	947700	846700	847300	686000	663800	819700
22nd Floor 二十二樓	984500	936500	901900	798200	822400	665900	685400	846900	945900	905800	946900	845800	846500	685500	663300	819000
21st Floor 二十一樓	983700	935700	901100	797500	821700	665300	684800	846200	945100	905000	946100	845100	845900	684900	662700	818300
20th Floor 二十樓	982900	934900	900300	796800	821000	664700	684200	845500	944300	904200	945300	844400	845100	684300	662100	817600
19th Floor 十九樓	982100	934100	899500	796100	820300	664100	683600	844800	943500	903400	944500	843700	844500	683800	661600	816900
18th Floor 十八樓	981300	933300	898700	795400	819600	663500	683000	844100	942700	902600	943700	843000	843800	683100	661000	816200
17th Floor 十七樓	980500	932500	897900	794700	818900	662900	682400	843400	941900	901800	942900	842300	843100	682400	660500	815500
16th Floor 十六樓	979700	931700	897100	794000	818200	662300	681800	842700	941100	901000	942100	841600	841800	681700	659900	814800
15th Floor 十五樓	978900	930900	896300	793300	817500	661700	681200	842000	940300	900200	941300	841000	841100	681000	659300	814100
14th Floor 十四樓	978100	930100	895500	792600	816800	661100	680600	841300	939500	899400	940500	840300	840400	680300	658700	813400
13th Floor 十三樓	977300	929300	894700	791900	816100	660500	680000	840600	938700	898600	939700	839600	838300	679600	658100	812700
12th Floor 十二樓	976500	928500	893900	791200	815400	659900	679400	839900	937900	897800	938900	838600	838300	678900	657500	812000
11th Floor 十一樓	975700	927700	893100	790500	814700	659300	678800	839200	937100	897000	938100	837900	838000	678200	656900	811300
10th Floor 十樓	974900	926900	892300	789800	814000	658700	678200	838500	936300	896200	937300	837200	837300	677500	656300	810600
9th Floor 九樓	974100	926100	891500	789100	813300	658100	677600	837800	935500	895400	936500	836500	836600	676800	655700	809900
8th Floor 八樓	973300	925300	890700	788400	812600	657500	677000	837100	934700	894600	935700	835800	836700	676100	655100	809200
7th Floor 七樓	972500	924500	889900	787700	811900	656900	676400	836400	933900	893800	934900	835100	836800	675400	654500	808500
6th Floor 六樓	971700	923700	889100	787000	811200	656300	675800	835700	933100	893000	934100	834400	837500	674700	653900	807800
5th Floor 五樓	970900	922900	888300	786300	810500	655700	675200	835000	932300	892200	933300	833700	838200	674000	653300	807100
4th Floor 四樓	970100	922100	887500	785600	809800	655100	674600	834300	931500	891400	932500	833000	838900	673300	652700	806400
3rd Floor 三樓	969300	921300	886700	784900	809100	654500	674000	833600	930700	890600	931700	832300	839600	672600	652100	805700
2nd Floor 二樓	968500	920500	885900	784200	808400	653900	673400	832900	929900	889800	930900	831600	840300	671900	651500	805000
1st Floor 一樓	967700	919700	885100	783500	807700	653300	672800	832200	929100	889000	930100	830900	841000	671200	650900	804300

Note: The above prices are list prices

註：上述樓價均為原來定價

+, @ This unit has flat roof of 10m²

+, @ 此單位有 10 平方米的平台

All flats nos. 2, 3 and 4 are reserved for future internal sale. All flats nos. 10, 11 and 12 have been sold through internal sale subject to a "buy-back arrangement".

所有 2、3 及 4 號單位供將來內部認購之用。所有 10、11 及 12 號的單位已經在訂有“回購協議”的情況下透過內部認購全部售出。

PURCHASE PROCEDURE & TERMS OF
PAYMENT

付款辦法

- (A) Immediate Mortgage Payment or Cash Payment (7% Special Discount): (一) 以按揭貸款或現金即時支付 (有九三折優惠)
1. A preliminary deposit of HK\$100,000 for each unit to be paid upon signing of the "Memorandum for Sale". 1. 於簽署臨時合約時，每單位先付首期訂金港幣 10 萬元。
 2. A further deposit of 30% of the purchase price (including the aforesaid preliminary deposit) to be paid and the Sale & Purchase Agreement to be signed at the appointed Solicitor's office within 4 days after signing of the Provisional Contract. 2. 於簽署臨時合約後 4 天內，到指定律師事務所簽署買賣合約，並繳付樓價三成 (包括上述首期訂金在內) 的訂金。
 3. 70% of the purchase price to be paid within 10 days after signing of the Sale & Purchase Agreement in cash or by mortgage loan. 3. 樓價七天於簽署買賣合約後 10 天內以現金或按揭貸款付清。
- (B) Regular Payment (At List Price): (二) 按期付款 (照足訂價)
1. A preliminary deposit of HK\$100,000 for each unit to be paid upon signing of the "Memorandum for Sale". 1. 於簽署臨時合約時，每單位先付首期訂金港幣 10 萬元。
 2. A further deposit of 10% of the purchase price (including the aforesaid preliminary deposit) to be paid and the Sale & Purchase Agreement to be signed at the appointed Solicitor's office within 4 days after signing of the Provisional Contract. 2. 於簽署臨時合約後 4 天內，到指定律師事務所簽署買賣合約，並繳付樓價一成 (包括上述首期訂金在內) 的訂金。
 3. A further deposit of 2.5% of the purchase price to be paid on or before 15th May 1993. 3. 於 1993 年 5 月 15 日或之前繳付樓價百分之二點五的訂金。
 4. A further deposit of 2.5% of the purchase price to be paid on or before 31st July 1993. 4. 於 1993 年 7 月 31 日或之前繳付樓價百分之二點五的訂金。

5. 85% of the purchase price through the mortgage arranged by the Developer to be paid within 14 days of the issue of the Occupation Permit.

5. 於入伙紙發出後 14 天內透過由發展商負責安排之按揭繳付樓價八成半。

Notes:

附註：

1. Mortgages up to 70 per cent of the purchase price are currently provided by XXX Bank. The interest rate for mortgage granted by XXX Bank is prime rate plus 1.75% (the prime rate is currently 6.5% per annum.)
2. The mortgage arranged by the Developer (specified in (B) 5 above) will carry an interest rate of 2.75% above the prime rate. The developer reserves the right to remortgage the property and any costs incurred in remortgaging will be borne by the developer alone.
3. All legal costs, stamp duty, plan fees and all other incidental expenses related to the purchase shall be borne by the purchaser.
4. If any purchaser instructs his own solicitor to act for him in the purchase, the purchaser shall be responsible for the payment of the charges of the developer's solicitors.
5. General scales of legal costs and stamp duties will be provided for inspection at the sales office upon request.
6. A total of 380 flats will be put up for public sale. Another 114 flats are reserved for future internal sale. A further 114 flats have been sold through internal sale subject to a "buy-back arrangement".
7. If the purchaser does not execute the Agreement for Sale and Purchase in accordance with the terms contained in the Memorandum for Sale, the developer shall be entitled to forfeit the Reservation Fee up to a sum not

- 一. XXX 銀行可提供多達樓價七成之按揭。按揭利率為最優惠利率加 1.75 厘（最優惠利率現時為 6.5 厘一年）。
- 二. 發展商所提供之按揭（見上文第(二)5段），利率為最優惠利率加 2.75 厘。發展商保留將物業轉按的權利，但轉按有關費用則由發展商獨力承擔。
- 三. 所有法律費用、印花稅、圖則費及其他一切購買樓宇所需的費用，由買家繳付。
- 四. 若任何買家自行選用律師代表其購入樓宇，買家必須負責支付代表發展商的律師事務所收取的費用。
- 五. 用來計算法律費用及印花稅的一般準則可在售樓處索閱。
- 六. 苑內有 380 個單位供公開認購，另 114 個單位留作內部認購。此外再有 114 個單位已經在訂有回購協議之情況下以內部認購方式出售。
- 七. 若買家未能遵照臨時合約內列明之條款簽立買賣合約，發展商有權於買家已繳付之預訂費中沒收一筆不超過單位總樓價百分之三的款項。

exceeding 3% of the Purchase Price of the flats.

8. Purchasers are not permitted to transfer their rights to another person before executing the formal Agreement for Sale and Purchase.
 9. After execution of the formal Agreement for Sale and Purchase, any transfer subject to the approval of the developer will be charged a handling fee of HK\$10,000.
- 八. 買家在簽立買賣合約前，不得將其物業權益轉讓給他人。
 - 九. 當簽立買賣合約後，任何經發展商批准的物業權益轉讓（俗稱“轉名”）均須繳付手續費港幣壹萬元正。

附件III

田土註冊處通函第 101 號

（此譯本由法律改革委員會提供）

檔案編號：LO 13/953/56

致：所有律師

香港金鐘道 66 號
金鐘道政府合署高座 19 樓
註冊總署（田土註冊處）

1991 年 2 月 21 日

田土註冊處通函第 101 號

**(1) 強制在售賣未建成物業發展裏
的單位時披露有關資料**

(2) 同意方案

消費者委員會研究過上列事項，並曾諮詢地產建設商會、各特許測量師學會、律師會和有關政府部門的意見，現建議發展商應向市民披露比現時更多的關於單位是公開發售之未建成物業發展（尤其是住宅物業發展）的資料。此舉可讓準買家就置業事宜作出較佳而有根據的決定。

是項建議已獲政府接納，並會透過由本署執行的同意方案加以落實。

凡有預售必須獲當局同意方可進行的情況，發展商須於開始銷售樓宇單位前最少一星期為市民提供售樓書，書內載有推售單位裏各項裝置和裝飾的一覽表及其他有關資料，其中應包括本通函附錄列出的資料。若發展商在獲發同意書之前或之後拒絕承諾上述資料的真實性，均會被視為違反同意書內之條款。

由即時開始，屬於遞交申請同意書之律師事務所的一名合夥人必須在其法定聲明中，陳明一本符合本通函的售樓書經已印妥及提供給準買家，而多份售樓書亦已送達隸屬本署的田土註冊處及消費者委員會。

關於披露資料的新規定，基本上是針對售賣住宅物業發展裏的單位而訂定，惟經所需的適當修訂後，亦將會引用於商業及工業的物業發展。

註冊總署署長

(田土註冊處處長)

紀禮遜

須向預算購買未建成單位之人士提供之最基本資料

A. 須納入售樓書內的資料

1. 導言

對物業發展的一般說明；若已知擬委任的經理人的身分，亦須加以註明。

2. 位置圖

包括關於鄰近地方顯著的環境設施（例如公園、游泳池、垃圾收集站）的最新資料和周圍地區的已知擬定土地用途。

3. 按比例繪畫的設計藍圖

包括社區設施（盡可能註明其建成日期）；物業發展範圍內尚未發展的土地及其擬定用途；圖則採用的比例。

4. 政府地契要點

包括地段編號；地契年期；地段的土地用途限制；若有任何繁苛的地契條件會限制買家的一般法律權益，亦須加以註明。

5. 典型樓層的詳細圖則

顯示單位的所有主要外圍尺寸；各單位內每個分隔範圍的外圍尺寸；所採用的比例，並以附註告知準買家(i) 由於樓層越高，結構牆越薄，故高層單位的內部面積一般較低層單位的大；(ii) 單位內有否特別裝置／設備（例如外露喉管）會影響業主享用其單位（如有的話，須說明該些特別裝置／設備的位置）。

樓宇內如有非典型樓層，須另備該樓層之圖則。

6. 有關單位面積的附表

以標準實用面積顯示各單位的大小尺寸（所謂“標準實用面積”應以田土註冊處通函第 84 號的定義為依歸），若有窗台、天台、平台或露天庭園，須分別列明其面積。

7. 樓宇裝置及裝飾

請參考附錄 2。

8. 預期建築物建成的日期

9. 公契要點

包括公用地方的定義；委聘經理人的條款；釐定管理費的原則／基準；管理費按金；以附註告知準買家若他們需要的話，可提供公契的全文。

10. 泊車位

註明泊車位的位置、數目和最細的面積尺寸。

11. 交樓時繳交的雜項費用

包括清理泥頭按金、償還給賣方的水、電、煤氣按金（即使未知確實數額，仍須通知買方他們有責任繳交這些費用）。

12. 印刷售樓書的日期

13. 承建商和其他委任建築師的名稱

B. 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. 繳付法律費用的責任

5. 簽立任何文件所需的行政費用

6. 假如按揭貸款的選擇有限制，須註明各種分期付款辦法及利率

7. 可供出售的單位數目

C. 須在買家要求下提供的資料

1. 物業轉易及按揭的費用、印花稅。

2. 整套最新總綱發展藍圖（如有的話）及經建築事務監督根據《建築物條例》核准的建築圖則。
3. 經註冊總署署長（田土註冊處處長）核准的公契全文。

用來臚列物業發展內 樓宇裝置及裝飾的擬議一覽表

大廈外表

外牆

外部塗飾的種類。

窗戶

窗框和玻璃的材料。

窗台

窗台的材料和窗檻的裝飾。

花槽

花槽裝飾的種類。

門廊／露台

裝飾的種類和是否有上蓋。

曬衣裝置

曬衣裝置的種類和材料。

室內裝飾

大堂

大堂內的牆壁、地面和天花的裝飾種類。

內部牆壁及天花

睡房和客／飯廳的牆壁和天花的裝飾種類。

地面

睡房和客／飯廳的地面和牆腳的材料。

浴室

牆壁、地面和天花的裝飾種類，以及牆身的塗飾是否延至天花底。

廚房

牆壁、地面、天花和灶台的裝飾種類，以及牆身的塗飾是否延至天花底。

室內裝置

門

門（尤其是進入各單位的門）的材料、裝飾和配件。

浴室

浴室設備和裝置的種類和材料；供水系統；沐浴設施，註明只提供花灑設備還是附有浴缸；如有浴缸，該浴缸之大小。

廚房

洗滌盆的材料；供水系統；廚櫃的材料和裝飾；廚房內所有其他設備和裝置的種類。

睡房

睡房內所有裝置（如衣櫃）的種類和材料。

電話和天線插座

電話和天線插座的位置和數目。

電力裝置

有關電力裝置之詳情，包括預防洩電設施、入牆還是外露電線，以及電位、插座、空調器電位等裝置的位置和數目。

煤氣／電力供應

煤氣／電力供應的種類、系統和位置。

洗衣機出入水位

洗衣機入水和去水的位置和設計。

自來水供應及喉管

自來水喉管的材料，說明它們是入牆還是外露，有否熱水供應等。

保安設施

保安設施的說明，包括所有附設裝置及其位置。

其他

升降機

升降機的原產國家／牌子、這些升降機是否直達每一層樓。

信箱

信箱的材料。

垃圾收集

收集垃圾的方法、垃圾房的位置等。

水／電／煤氣錶

測錶的位置、各單位是使用獨立測錶還是共用測錶。

附註

- (1) 若表內述及裝置和裝飾的原產國家／牌子，發展商須承諾若擬用材料日後缺貨，得採用其他品質相同的材料代替。
- (2) 須盡可能設置能正確比照已建成單位面積和間隔的模擬單位。

附件IV

就諮詢文件提出意見
之人士／團體

律政署民事檢察科
英國特許建造學會香港分會
英國特許屋宇經理學會香港分會
香港中華總商會
香港中文大學工商管理學院
消費者委員會
中西區區議會
西貢區議會
黃大仙區議會
荃灣區議會一民選議員
政府產業署
威頓金仕騰律師行（一群地產發展商及地產代理的代表）
香港銀行公會
香港物業管理公司協會有限公司
香港浸會大學（前香港浸會學院）會計及法律學系
香港大律師公會
香港房屋委員會
香港房屋協會
香港建築師學會
香港公司秘書公會有限公司
香港工程師學會
香港理工大學（前香港理工學院）
 建築及土地使用學院建築及房地產學系
房屋署
香港律師會
香港地產行政人員協會
香港地產代理專業協會
太古地產有限公司

附件 V

法律諮詢及田土轉易處 通函第 7 號

（此譯本由法律改革委員會提供）

檔號：LACO/HQ/127

致：所有律師

地政總署
法律諮詢及田土轉易處

1994年6月17日

法律諮詢及田土轉易處通函第7號

**地政監督的同意方案
在符合地契條件前出售住宅單位**

本通函臚列由1994年6月8日起，當局就根據地政監督的同意方案提出之申請，發出同意書時所需採納的措施。此等措施只適用於與住宅單位有關的申請同意書個案。

附件I載列主要的新措施，在1994年6月8日或之後，與涉及住宅單位的同意書有關的經修訂後之同意條件及經修訂後之買賣合約條文，亦會連同這些措施一併採納。如發展商就住宅單位申請對1994年6月8日前發出之同意書或有關文件之條款作出任何修改，上述新措施及經修訂的同意條件和買賣合約亦會適用於該等同意書。

可向律師會索取記錄在磁碟或文書內的新修訂買賣合約版本。

至於法律諮詢及田土轉易處現正處理的申請同意書個案，由於當局規定不得早於物業發展預計完成日期前9個月發出同意書，申請人須向法律諮詢及田土轉易處呈交一份經修訂的委任建築師證明書，註明整個地段發展在遵守所有地契條件下完成的預計日期。有否遵守地契條件要由事實來判斷，而確定為已遵守地契條件的日期未必是委任建築師預計地政處會發出完工證的日期；該完工證可能在物業發展事實上已遵守地契條件後一段時間才發出。這個由委任建築師預計的發出完工證日期是買賣合約第4(1)(c)條規定在合約上要完成買賣交易的日期。

日後關乎住宅單位的同意書，不會早於由委任建築師預計的地段發展的完成日期前 9 個月之前一刻發出。法律諮詢及田土轉易處會較優先處理住宅單位的申請同意書個案。

新措施及經修訂的同意條件不適用於香港房屋協會的“私人參建計劃”（此計劃對轉售物業有限制）和及後的夾心階層房屋的住宅單位銷售個案。這些單位受特定的轉售限制規範，因此不會成爲炒賣的目標。

地政總署署長

（首席律師寶禮代行）

由 1994 年 6 月 8 日起生效之措施

1. 可預留給內圍買家作內部認購用的單位限額，由出售單位總數的百分之五十減至百分之十。透過內部認購買入單位之買家須於樓宇公開發售日期前先付樓價百分之十的按金，並於繳付按金後五日內簽署正式買賣合約。
2. 在發出同意書前，須擬備附表，載列擬透過內部認購買入單位之買家的身分及發展商擬售給他們的單位稱號，交法律諮詢及田土轉易處批准。任何於 1994 年 6 月 8 日仍在處理中的申請亦須遵守此項規定。只有能夠列出香港身分證號碼或護照號碼的個人才會獲批准透過內部認購買入單位，而無論以何種形式成立的公司均不會獲批准。
3. 購買預售單位的買家在簽立轉讓契以完成買賣交易前的任何轉售、再次出售或買賣合約權益的轉讓，均受限制。
4. 預售同意書不會早於由委任建築師估計的物業發展在遵守地契條件下完成的日期前 9 個月發出。
5. 首期訂金定為樓價百分之十。
6. 已簽訂臨時合約之買家如未能簽署買賣合約，其遭沒收的金額，由樓價百分之三增至百分之五。
7. 購買預售單位之買家可在發展商同意下取消買賣合約。如出現這種情況，發展商須向買家退還已繳樓款，但亦須從中扣除一筆相等於單位樓價百分之五的款額。
8. 發展商如已售出任何單位，但有關的買賣合約其後遭取消，便只可以把該單位嚴按候補名冊上的先後次序向沒有中籤的申請人推售，或將單位包括在日後以抽籤方式公開發售的其他未售出單位之內。
9. 售樓書和價目表須於登記抽籤首日之前不少於 7 個工作天印備給準買家參考。
10. 供住宅用的泊車位只可以連同住宅單位出售，而購買一個住宅單位的人最多只可以同時購買兩個車位。

11. 買賣合約所載的物業發展的完成日期應予修訂，不再指根據《建築物條例》發出入伙紙的預計日期，而是指由委任建築師估計的物業發展在遵守地契條件下完成的日期。此外，這完成日期不得超逾建築契諾期屆滿後之 3 個月。
12. 買賣合約必須於簽署臨時買賣合約後 3 個工作天內簽立。
13. 發展商須於收妥臨時按金後 3 個工作天內將按金交予按金保存人。
14. 如供抽簽認購的單位有超過百分之四十未被中簽的申請人購買，便只可以把未售出的單位嚴按候補名冊上的先後次序向沒有中簽的申請人推售。
15. 須於中簽者開始選購單位一個月內，把獨立的核數報告呈交法律諮詢及田土轉易處總部審閱。該報告內容須附載供抽簽認購的單位總數及中簽申請人已購入的單位數目。
16. 日期是 1986 年 2 月 27 日的田土註冊處通函第 83 號，現告取消。