

一九九五年四月二十七日（星期四）

法律改革委員會發表售樓說明研究報告書

法律改革委員會今日（星期四）發表報告書，就遏止香港未落成住宅單位（俗稱住宅樓花）的誤導性售樓說明提出方案。

法律改革委員會於一九九二年十一月委任一個小組委員會負責研究住宅樓花的售樓說明事宜。該小組委員會是由香港城市大學法律學系羅德立教授擔任主席，成員包括律師、建築師及其他有關方面的專業人士。

小組委員會曾於一九九四年四月發表一份載有中期建議的諮詢文件，以諮詢公眾人士的意見。

今日發表的報告書載有法律改革委員會就此課題所作的最後建議，並反映公眾人士就諮詢文件提出的意見。羅德立教授指出，該報告書除達致提高對消費者的保障的目的外，亦已盡量平衡有關方面的利益衝突。

法律改革委員會今日發表的報告書只涉及香港的住宅樓花。羅德立教授指出，從公眾人士對諮詢文件提出的意見顯示，市民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。小組委員會為對此關注作出回應，現已開始研究海外住宅樓花的售樓說明，法律改革委員會稍後會就此課題另行發表報告書。

售樓說明研究報告書主要建議為：

- 一 立例統一售樓刊物內建築面積一詞的定義，並普遍採納《建築物（規劃）規例》（第 123 章）第 23（3）條所載關於建築面積的定義，建築事務監督也是根據該定義核准建築圖則的。
- 一 立例強制售樓刊物列明樓宇的實用面積。

- 立例訂明採用由法律諮詢及田土轉易處通函第 1 號（日期：一九九三年六月二十三日）所載的實用面積的定義，作為所有售樓刊物說明實用面積的標準方法。
- 售樓書須提供載有指定資料的平面圖，例如個別單位的外圍尺寸、物業發展的南北方向、出入口位置、承重牆所在和外露喉管的裝置等。
- 所有售樓書須載有一覽表，列明樓宇裝置和裝飾，以及這些裝置和裝飾的牌子和原產國家。
- 售樓書須註明建築完成日期、交易完成的預計日期和交出空置管有權（俗稱交吉）的預計日期。
- 售樓書須註明公契的重點，例如公用部分的定義、分攤管理費的方法和使用公用部分的限制。
- 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，供市民免費查閱。（基於這建議，發展商須備有公契的中文譯本。）
- 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，並存放至少一份售樓書供市民查閱，直至樓宇獲發入伙紙或完工證為止。
- 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。
- 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。
- 所有建議須立例執行。