

**香港法律改革委員會
售樓說明研究報告書
摘要**

（本摘要概述法律改革委員會發表的售樓說明研究報告書的內容。摘要內載有研究報告書提出的主要建議，讀者如需要較詳細的解釋，請參閱該報告書。摘要提及的段落為研究報告書所載的段落。）

導言及概覽

背景

1. 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。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。

研究範圍

2. 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

3. 1992 年 11 月，法律改革委員會委任一個小組委員會，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)
鄺滿海先生	房屋署高級助理署長

4. 小組委員會秘書由高級檢察官梁滿強先生出任。

諮詢意見

5. 小組委員會於 1994 年 4 月 11 日以諮詢文件形式發表中期報告 (下稱“諮詢文件”)，當中載列關於香港住宅樓花售樓說明書的中期建議。法律改革委員會的報告書已反映公眾人士就諮詢文件提出的意見，法律改革委員會作出最後建議時，亦已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。

研討範圍

6. 由於法律改革委員會的研究範圍局限於未落成的住宅物業，所以其報告書並未旁及工商業樓宇及在發售時已落成的住宅樓宇。
7. 住宅樓花的主要售樓說明書是透過派發售樓說明書及價目表提供的，因此法律改革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。

海外住宅樓花

8. 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書。小組委員會現已開始研究海外住宅樓花問題。

已落成住宅物業及商業樓宇

9. 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

10. 我們的研究範圍是“住宅樓花”。我們建議“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。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，原因是這些屋宇無需申領入伙紙。（導言及概覽第 22 段）

“同意方案”及“非同意方案”（導言及概覽第 23 至 25 段）

11. “同意方案”一般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。批出同意書的條件可因應需要修改，以保障樓花買家。

12. “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

13. 為幫助讀者明白此報告書的內容，該報告書第 7 至 10 頁載列有關詞彙的解釋以供參考。

第 1 章

樓面面積的計算方法

樓面總面積（或稱“建築面積”）（第 1.3 至 1.17 段）

14. 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。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。

兩種計算建築面積的方法（第 1.6 段至 1.17 段）

15. 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，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。

16. 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。（簡稱“《建築物條例》的定義”）。（定義的詳情見第1.9段）

17. 我們贊同採用《建築物條例》的定義，原因是其清晰明確，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。

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。（第1.18段）

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。（第1.19段）

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。（第1.20段）

實用面積（第1.21至1.25段）

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

22. 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曾於1993年6月進行一項檢討，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。（定義內容見報告書第1.22段）

23. 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（第 2.1 至 2.20 段）

24. 樓花買家十分倚重售樓書裏的平面圖。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。

平面圖附載的資料（第 2.19 段）

25. 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。

樓宇建成時發展商須將實用面積通知買家的法律責任（第 2.14 至 2.20 段）

26. 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。

27. 作為對這提議的回應，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，原因是假如單位的實用面積有所削減，買家也有權獲得減價。

第 3 章

樓宇裝置和裝飾

28. 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。因此，樓花準買家往往祇能倚靠售樓書的說明。

有關樓宇裝置和裝飾的說明的問題

29. 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。而且中文與英文的說明也可能不相符。

田土註冊處通函第 101 號

30. 田土註冊處通函第 101 號是註冊總署署長於 1991 年 2 月 21 日發出的（見報告書附件 III）。該通函適用於所有同意方案發展計劃，規定售樓書必須包括一個附表，列出載錄於通函的所有樓宇裝置和裝飾。

31. 田土註冊處通函第 101 號雖已規定要列明材料的類別，但這些說明過於簡單。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。

32. 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。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 3.14 及 3.15 段）

33. 我們亦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。（第 3.17 段）

不同語文版本的售樓書出現分歧（第 3.18 至 3.19 段）

34. 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（第 3.20 及 3.24 段）

35. 我們認為硬性規定發展商設置模擬單位是不合理的。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。

提供處沖廁水/廁所污水的設（第 3.13 及 3.16 段）

36. 有些樓宇需裝設處理廁所污水的設施，處理曾使用過之沖廁水以供不斷循環之用。只要能妥善維修這些處理污水的設施，是不會妨礙衛生的。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。

第 4 章

位置圖及設計藍圖（第 4.1 及 4.25 段）
（或稱地盤平面圖及發展藍圖）

37. 有關物業發展範圍一帶社區設施的供應、現有環境各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，主要來自位置圖及設計藍圖。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。（第 4.1 至 4.4 段）

田土註冊處通函第 101 號（第 4.5 至 4.6 段）

38. 田土註冊處通函第 101 號附錄 1 第 A2 及 A3 段規定，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环境設施（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”（第 A2 段）；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”（第 A3 段）。

39. 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，可作為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。

物業發展範圍內土地的用途與毗鄰土地的用途（第 4.12 至 4.18 段）

40. 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。

41. 我們認為如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。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。

42. 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。（第 4.19 段）

43. 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。（第 4.20 段）

44. 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，我們建議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，而設計藍圖須包括社區康樂設施的預計落成日期。（第 4.21 段）

45. 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。（第 4.22 段）

46. 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。（第 4.23 段）

47. 我們建議除政府地契條款規定發展商須對土地作特定用途（報告書第 4.22 段所提及者）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）

48. 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 4.25 段）

第 5 章

建築完成日期和交易完成日期（第 5.1 至 5.3 段）

49. 就單位的建築完成日期作出一個合理地準確的估計，有助用家計劃居所。樓花買家就樓宇延遲落成作出投訴的個案並不罕見。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（第 5.4 至 5.7 段）

50. 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。

完成交易及交出空置管有權的預計日期（第 5.10 段）

51. 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，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。

決定何時繳付樓價之事件的預計發生日期（第 5.11 及 5.12 段）

52. 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。

53. 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（第 5.13 及 5.14 段）

54. 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。

55. 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（第 6.1 至 6.9 段）

56. 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。

57. 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 6.9 段）

第 7 章

財務安排

有關按揭服務的資料（第 7.1 至 7.2 段）

58. 售樓刊物一般不會提供關於可供購買樓宇資金的資料。為協助買家作出財政預算，我們認為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，買家仍有責任向有關銀行或機構了解財務安排的詳情。

59. 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。（第 7.6 段）

提供按揭服務的發展商（第 7.3 至 7.4 段）

60. 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。

61. 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。（第 7.7 段）

62. 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。（第 7.8 段）

延遲繳付樓款所收取的利息

63. 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 7.10 段）

第 8 章

臨時買賣合約

64. 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（第 8.2 至 8.6 段）

65. 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。（第 8.5 段）

66. 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。（第 8.6 段）

不屬於同意方案的物業的臨時合約（第 8.7 至 8.12 段）

67. 並非屬於同意方案的物業的臨時合約不受管制，因此，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。由於買家對臨時合約的法律効力非常關注，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（第 9.1 至 9.5 段）

68. 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。我們總結認為，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。

樓宇保養期（第 9.6 至 9.9 段）

69. 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。

70. 我們建議所有樓花售樓書須註明保養期。（第 9.9 段）

第 10 章

公契

71. 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。

中文譯本（第 10.5 至 10.7 段）

72. 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。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。

要點

73. 我們建議售樓書須披露下列公契條款：（第 10.13 段）

- (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。

74. 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。（第 10.14 段）

75. 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，將會通知買家有相關變動。（第 10.15 段）

76. 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（例如保養及維修公用部分的責任），並提議他們就這些責任諮詢其專業顧問。（第 10.16 段）

私家斜坡的維修（第 10.8 至 10.9 段）

77. 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。

78. 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，提醒買家有相關責任。（第 10.17 段）

79. 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）

第 11 章

土地契約的條件

土地用途限制（第 11.2 至 11.6 段）

80. 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”。

81. 有些買家投訴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。

地契年期（第 11.7 至 11.8 段）

82. 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，地租可高達物業應課差餉租值的百分之三，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。

特別地契條件（第 11.9 至 11.11 段）

83. 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。

84. 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便足夠。

85. 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；
- (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）

86. 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（第 12.1 至 12.5 段）

87. 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。

88. 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。（第 12.6 段）

供出售的單位的數目（第 12.7 至 12.10 段）

89. 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。因此，準買家渴望在登記抽簽前知道供出售的單位的數目，以便計算中簽機會。

90. 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。（第 12.15 段）

進行內部認購及回購協議（第 12.11 至 12.14 段）

91. 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。（註：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。）

92. 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。

93. 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。

94. 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 12.16 段）

第 13 章

雜項資料

承建商及委任建築師的名稱（第 13.2 至 13.6 段）

95. 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。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。

96. 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。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。

97. 因此，我們只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。（第 13.7 段）

繳付交易費的責任（第 13.8 至 13.14 段）

98. 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。

99. 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。（第 13.13 段）

100. 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。（第 13.14 段）

印刷售樓書的日期（第 13.15 至 13.17 段）

101. 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。

102. 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。（第 13.18 段）

取得單位管有權時要繳交的附加費用（第 13.19 至 13.21 段）

103. 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。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。

104. 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。（第 13.22 段）

繳交給政府的許可證費和獲得通行權的費用（第 13.23 至 13.24 段）

105. 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。（第 13.24 段）

泊車位（第 13.25 至 13.28 段）

106. 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。

107. 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 13.29 段）

第 14 章

售樓書之提供

108. 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。（第 14.13 段）

109. 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。（第 14.14 段）

110. 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。（第 14.15 段）

111. 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。（第 14.16 段）

112. 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。（第 14.17 段）

售樓書以外的推售廣告（第 14.10 至 14.12 段）

113. 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。

114. 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。

115. 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 14.18 段）

第 15 章

落實建議的方法

116. 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。

立例管制（第 15.5 至 15.6 段）

117. 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。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。

118. 我們建議透過制定法例來落實我們的建議。（第 15.27 段）

發展商的定義（第 15.22 至 15.26 段）

119. 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。

120. 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。

建議中的法例的特點

121. 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。（第 15.28 段）

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（第 15.19 至 15.21 段）

122. 我們的任何建議，包括建議中的法例所提供的新補救辦法，並不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為買家提供額外的補救辦法。

123. 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。

第 17 章

我們就一些問題得出的觀點

124. 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（第 17.2 至 17.3 段）

125. 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。

承建商給發展商的保證（第 17.4 至 17.7 段）

126. 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（第 17.8 至 17.9 段）

127. 樓宇保養期和償債基金這兩方面的問題是值得進一步研究的。

維修私家斜坡（第 17.10 至 17.11 段）

128. 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。

買賣合約內有關更改平面圖的條款（第 17.12 段）

129. 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。該條條款應成為所有買賣合約的標準條款。

附件 I 及 II

模擬書及模擬價目表

130. 為幫助讀者更明白我們的建議，並顯示這些建議是可行的，我們已提供模擬售樓書（載於報告書附件 I）及模擬價目表（載於報告書附件 II）。