

# 香港法律改革委員會

## 報告書

### 境外未建成住宅物業 售樓說明

這份報告書亦可在互聯網上查閱，網址為：<http://www.hkreform.gov.hk>。

這份法改會報告書的撰寫工作主要由高級政府律師**梁滿強**先生負責。

1997年2月

香港法律改革委員會於 1980 年 1 月由總督會同行政局任命成立，負責研究由律政司司長或首席大法官轉交的有關香港法律改革的論題。

法律改革委員會現時的成員如下：

梁愛詩女士（律政司司長）（主席）

嚴元浩先生（法律草擬專員）

王 津先生，JP

文禮信先生

史維理教授

吳 斌先生

佳日思教授，CBE

馬可飛先生

麥列菲菲教授，CBE，JP

張達明先生

廖長城先生，QC，SC

賴福明醫生

羅德立教授

法律改革委員會的秘書為**施道嘉先生**，辦事處地址為：

香港灣仔

告士打道 39 號夏慤大廈 20 樓

電話：2528 0472

傳真：2865 2902

電郵：[hklrc@reform.gov.hk](mailto:hklrc@reform.gov.hk)

網址：<http://www.hkreform.gov.hk>

# 香港法律改革委員會

## 報告書

### 境外未建成住宅物業的售樓說明

#### 目錄

	頁
<b>導言及概覽</b>	1
背景	1
研究範圍	2
小組委員會的成員	2
會議	4
諮詢意見	4
有關境外住宅樓花買賣的投訴	4
對電視及電台播放境外物業廣告的現行管制	5
電視及電台廣告業務守則標準的不足之處	6
售樓書及報章廣告內容缺乏管制	7
對售樓資料管制不足	7
研討範圍	7
<b>第 1 章 通則</b>	8
管制境外物業售樓說明所遇到的困難	8
對本地地產代理的管制	8
政府就規管地產代理成立的工作小組	8
地產代理就提供基本售樓資料所負的責任	9
就地產代理負責提供基本售樓資料提出的建議	10
集中規管境外物業的本地廣告及宣傳	10
一切買賣均須由在香港領有牌照的地產代理處理	11
措詞不明確	11

就規管售樓說明及廣告的通則提出的建議	12
售樓書的提供	12
就售樓書的提供提出的建議	13
<b>第 2 章 物業完成日期及可供入伙日期</b>	<b>14</b>
發展計劃延期或完全失敗	14
發展計劃延期或失敗的原因	14
推延完成日期	14
確保住宅樓盤工程如期完成及防止發展計劃失敗的措施	15
可供入伙日期	16
就物業完成日期及可供入伙日期提出的建議	17
<b>第 3 章 樓宇裝置和裝飾</b>	<b>18</b>
導言	18
有關樓宇的裝置和裝飾的說明的問題	18
合理程度的披露已屬足夠	18
模擬單位	19
就樓宇裝置和裝飾提出的建議	19
<b>第 4 章 公用設施</b>	<b>21</b>
導言	21
沒有水電供應的物業	21
售樓書內欠缺對設施供應的說明	21
接駁公用設施的費用	21
就公用設施提出的建議	22
<b>第 5 章 物業的地點及交通設施</b>	<b>23</b>
物業的地點及交通設施的重要性	23
對物業地點的誤導性說明	23
對交通設施的誤導性說明	23
售樓書應提供的資料	24
繪圖說明	24
停車場及泊車位	24
就物業的地點、交通設施及繪圖說明提出的建議	25

<b>第 6 章 贈品及優惠</b>	26
給予買家的贈品及優惠	26
規定披露有關贈品及優惠的資料便可	28
就贈品及優惠提出的建議	28
<b>第 7 章 財務安排</b>	29
按揭服務的提供	29
對按揭服務的錯誤概念	29
由買家承擔按揭服務的費用	29
就財務安排提出的建議	30
<b>第 8 章 樓價</b>	31
樓價的誤導指示	31
必須提供樓價的全部資料	31
冷靜期	31
就樓價提出的建議	32
<b>第 9 章 出售物業予外國人的限制</b>	33
出售物業予非當地居民或外國人的限制	33
業權的限制	33
有關限制業權的說明產生的問題	34
地契年期及按揭安排的限制	34
就出售境外物業予外國人的限制提出的建議	34
<b>第 10 章 雜項資料</b>	36
交易費	36
就交易費提出的建議	36
取得單位管有權時要繳交的附加費用	37
就附加費用提出的建議	37
繳付稅項的法律責任	37
就繳付稅項的法律責任提出的建議	37
所徵稅項	37

外匯管制	38
就所徵稅項及外匯管制提出的建議	38
印刷售樓書的日期	38
就印刷售樓書的日期提出的建議	38
實用面積	39
就實用面積提出的建議	40
政府當局所收取的費用	40
就政府當局所收取的費用提出的建議	41
物業的地契年期	41
就物業的地契年期提出的建議	41
進出物業及通行權	41
就進出物業及通行權提出的建議	41
發展商委任的律師的職責	42
保養期	42
就保養期提出的建議	42
<b>第 11 章 落實建議的方法</b>	<b>43</b>
落實方法	43
自我監管	43
藉行政措施管理	43
立例管制	43
刑罰	43
民事補救辦法	45
執法機關	46
就落實方法提出的建議	46
<b>第 12 章 建議摘要</b>	<b>48</b>
建議摘要	48
通則	48
物業完成日期及可供入伙日期	49
樓宇裝置和裝飾	50
公用設施	50
物業的地點及交通設施	51
贈品及優惠	51
財務安排	51
樓價	51

出售物業予外國人的限制	52
雜項資料	52
落實建議的方法	53
<b>附件 1 境外物業售樓書樓宇裝置和裝飾的說明樣本</b>	<b>55</b>
<b>附件 2 回應諮詢文件提出意見的人士／團體</b>	<b>58</b>

# 導言及概覽

## 背景

1. 近年，有很多境外未建成住宅物業（俗稱“住宅樓花”）在香港出售或在廣告中出現。就這份報告書而言，“境外物業”是指在香港境外的任何住宅物業，除在澳洲、加拿大、新西蘭、澳門、馬來西亞、新加坡、英國、美國、台灣和泰國的物業外，還有在中國內地的物業。

2. 在香港出售的境外物業數量很多，所涉及的交易金額龐大。內地是香港境外物業的重要來源。例如，在 1995 年 12 月的一個月內，就有 1,111 個內地單位在本港出售，所涉及金額超過港幣 10 億 700 萬元。<sup>1</sup>

3. 雖然近年有越來越多境外物業在香港出售，但準買家獲提供的售樓資料有時會不準確、不足或甚至有誤導成分。這問題尤以售賣境外住宅樓花的情況最為嚴重。買家在購買樓花單位前並無機會看到現成樓宇單位。此外，因為建築地盤位於香港境外，很少買家會負擔得起時間及費用去監察樓花的建築進度。

4. 境外樓花的售樓資料不足或有誤導成分，這問題的成因有多方面。多數售樓說明書（簡稱“售樓書”）及廣告均沒有顯示明確的物業可供入伙日期。買家因此未能知道他們何時能夠遷入物業居住。所以，未能如期完成建築工程是最嚴重的問題之一。很少售樓廣告及售樓書會提到針對外國買家及居於境外的國民的售樓限制。曾有個別例子，所售給本港居民的境外物業實際上只能合法地售予居於該國境內的人士。

5. 有些境外物業廣告載有送禮物或其他優惠的虛假承諾。在許多例子中，實際獲取禮物是附有先決條件的，而該等條件並沒有在廣告或售樓書內說明。而在另外一些例子中，廣告利用了含糊的措詞來表達禮物用以誤導買家。為了增強買家對樓盤的信心，有些廣告及售樓書註明有香港或海外的銀行為樓盤提供按揭服務。但是，有例子是所聲稱的按揭服務沒有實現。大多數售樓書沒有說明公用設施例如水、電和煤氣的供應。很多香港買家會認為這些基本

---

<sup>1</sup> 一九九五年十二月二十九日星島日報。

設施之提供是理所當然。會有個別境外樓盤在交樓給買家時還沒有水電供應。

6. 上述祇是境外住宅樓花買家所遇到種種問題的一部分。鑑於在本港出售的該等物業數量龐大而交易涉及的金額亦很鉅大，我們認為買家應獲得充足及準確的售樓資料，從而得到更佳保障，儘管這會加重發展商、地產代理和最終買家的成本及對他們引致不便。

## 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？”

8. 1992 年 11 月，法律改革委員會委任了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。小組委員會於 1994 年 9 月完成其首部分關於本港住宅樓花的研究，並將他們的建議提交法律改革委員會。

9. 法律改革委員會大體上接納了小組委員會的建議，並以該等建議為基礎於 1995 年 4 月發表法律改革委員會對本地住宅樓花售樓說明進行研究之報告書，名為“香港法律改革委員會售樓說明研究報告書（論題三十二）”。

10. 今次的報告書論及小組委員會研究範圍的第二部分，即境外住宅樓花的售樓說明。

## 小組委員會的成員

11. 1995 年 4 月 24 日，小組委員會開始研究論題的第二部分，即有關在本港出售或以廣告推售的境外住宅樓花（包括內地物業）的售樓說明。

12. 小組委員會的成員（就研究範圍第二部分而言）為：

羅德立教授 (主席)	香港城市大學比較法律學 前任講座教授
王桂蟠先生 (任期由 1995 年 1 月 27 日起)	消費者委員會投訴及諮詢組主任
司空北驥先生	賈偉林、劉天均律師行顧問
杜巧賢女士 (任期由 1997 年 1 月 30 日起)	政府總部房屋局首席助理局長
余若薇資深大律師	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
黃英豪先生 (任期由 1995 年 1 月 27 日起)	黃乾亨、黃英豪律師事務所 主要合夥人 律師
鄔滿海先生	房屋署副署長
廖勝昌先生 (任期由 1995 年 1 月 27 日起)	恆昌測量行董事經理 測量師
蕭偉全先生 (任期由 1993 年 11 月 19 日起至 1997 年 1 月 30 日止)	布政司署房屋科首席助理房屋司
寶禮先生	地政總署首席律師

13. 小組委員會秘書由高級政府律師梁滿強先生出任。

## 會議

14. 小組委員會於 1995 年 4 月 24 日展開其研究範圍第二部分的工作，直至 1997 年 2 月 21 日為止，共開會 21 次。

## 諮詢意見

15. 小組委員會於 1996 年 9 月 12 日以諮詢文件的形式發表中期報告書（下稱“諮詢文件”）。小組委員會在諮詢文件內就在香港出售或刊登廣告的境外住宅樓花的售樓說明提出中期建議，並將該文件傳閱，以邀請香港及境外的地產發展商、代理、律師、市民及其他有關人士或團體，就當中提出的事宜和中期建議發表意見。

16. 文件的諮詢期本訂於 1996 年 11 月 18 日結束。然而，在某些回應人士的要求下，小組委員會決定將期限延長。現將提交意見書的回應者一覽表載於附件 II。小組委員會已考慮過所有意見書，並對中期建議作出相應修訂。小組委員會作出最後建議時，盡量平衡有利益衝突的各方意見，但其最終目的仍是保障消費者。雖然本報告書只載述或集中討論部分意見，但小組委員會已就所有意見作出適當及詳細的考慮。

## 有關境外住宅樓花買賣的投訴

17. 有關售樓說明不足和有誤導性的問題，可由境外物業的投訴個案數目增加反映出來。根據消費者委員會（下稱“消委會”）提供的統計數字，1990 年 1 月至 1995 年 12 月期間，共有 891 宗有關境外住宅樓花的買賣的投訴。以下是投訴個案的分類數字：

### 有關境外物業買賣的投訴

	<u>1990</u>	<u>1991</u>	<u>1992</u>	<u>1993</u>	<u>1994</u>	<u>1995</u>
1. 針對賣方所提供資料的爭論，例如：面積尺寸、材料、按揭	6	3	15	17	23	25

2. 有關物業轉易的爭論，例如：買賣合約條款、發展商收取的雜項費用	2	1	3	3	6	21
3. 有關履行買賣合約條款的爭論，例如：延誤竣工	1	0	2	66	238	334
4. 有關樓宇的裝修質素及缺點的爭論	1	0	1	2	4	12
5. 針對律師有關物業轉易的投訴	0	0	1	4	8	12
6. 針對物業管理的投訴	0	0	2	1	12	15
7. 雜項	2	1	5	10	15	17
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	12	5	29	103	306	436

18. 消委會曾於 1994 年中對在本港報章刊登廣告的 153 個境外樓盤進行調查。該調查揭示，很多廣告其實有誤導成分或缺充足資料。該項調查結果刊登於 1995 年 3 月 15 日由消委會出版的“選擇”期刊第 221 期（下稱“選擇期刊”），調查結果為本報告書提供了有用的背景資料。

## 對電視及電台播放境外物業廣告的現行管制

19. 境外物業廣告以往是遭禁止在電視及電台播放的，但廣播事務管理局已決定由 1993 年 4 月 1 日起撤銷該項禁令。當該項禁令撤銷時，當局同時引進兩項有關該等廣告的業務守則。該兩個守則就是電視業務守則之廣告標準（Television Code of Practice on Advertising Standards）和電台業務守則之廣告標準（Radio Code of Practice on Advertising Standards）（下稱為“兩項業務守則”）。

20. 上述兩項內容相同的業務守則規定：

“凡向本港居民出售任何樓宇或擬建樓宇的住宅、店舖、辦公室或其他使用單位，又或任何土地或其部分

或土地擁有權或權益，而有關土地樓宇不在本港者，均不能代為播映廣告，除非有關發展商或賣家能出示下列文件：

- (i) 由有關物業或土地所處國家內已註冊及獲認可的事務／訟務律師行所簽發的信件，以確認：
  - (1) 發展商或賣家已適當地遵守當地政府所訂下有關廣告中物業或土地發展和銷售的所有規定；
  - (2) 發展商或賣家已向當地政府取得所需的批准（倘當地法律有此規定），可將物業或土地賣給非當地居民；
  - (3) 未來的買家可獲當地或其他地方的持牌財務機構提供樓宇貸款；及
- (ii) 由香港律師行簽發的信件，確認按其所知所信，簽發上述(i)所述確認書的當地事務／訟務律師行，已在有關物業或土地所處國家註冊，可在該司法管轄區內提供法律意見。”

21. 換句話說，由 1993 年 4 月 1 日起，如有關售賣境外物業的廣告要在電視及電台中播放，電視及電台的持牌人必須要求刊登廣告者履行上述守則的規定。

## 電視及電台廣告業務守則標準的不足之處

22. 雖然該兩項業務守則是規管電視及電台的境外物業廣告的正面措施，但我們認為基於幾個理由，該兩項業務守則不能為準買家提供充分保障。首先，整個管理系統有賴把查證境外物業可靠性的責任全放在一個不受本港監管的外國律師身上。本港律師的參予只限於確認外國律師已在該海外國家註冊。外國律師已註冊並不能代表他們一定會提供準確的法律意見。本港律師不能夠核實外國律師所提供的意見。

23. 該兩項業務守則並沒有要求登廣告者在電視或電台廣告中指出外國律師只查證了守則所規定的三點事項。準買家可能得到錯誤的印象，以為在電視或電台廣告中所提到的東西都已經查證。

24. 儘管外國政府所訂有關物業發展及出售的規定已獲遵守，也不足以保障買家。外國或許沒有法定規條要求發展商透露重要的售樓資料，例如樓宇的實用面積、裝置和裝飾、物業可供入伙日期和交通設施。因此，能夠為樓宇提供按揭並不等於對樓盤的可靠性提供絕對保證。舉例說，按揭可能是由發展商自己的附屬公司提供，而不會對發展商的可靠性提出疑問。

## **售樓書及報章廣告內容缺乏管制**

25. 現時境外物業售樓書的內容，以及報章、傳單或宣傳小冊中有關的廣告內容，均不受任何法定或行政規定所管制。上述兩項守則只適用於電視及電台的廣告。因此，報章上的境外物業廣告常會有欠準確及誤導性的售樓資料。在一些例子中，報章上境外物業廣告出現雅緻吸引的平房的照片，但卻非真正建成的物業，而只是另外一處樓盤所建平房的照片。

## **對售樓資料管制不足**

26. 總而言之，現時關於境外物業售樓資料的管制並不足夠。因此，我們認為境外住宅樓花的廣告及售樓資料應受到規管，而我們亦在這份報告內作出有關建議。

## **研討範圍**

27. 我們這份報告的研究範圍只限於在香港對境外住宅樓花售樓說明的規管。也就是說，所有在香港推售位於香港邊界以外的住宅樓花都在研討之列。

28. 要留意的是，本報告的建議只適用於在香港推售的境外住宅樓花。

# 第 1 章 通則

## 管制境外物業售樓說明所遇到的困難

### 境外發展商

1.1 境外物業的發展商大多是外國公司，無須遵守香港法例。香港法例不大可能對境外發展商具約束力。此外，有關方面很難（甚至不可能）對違反新訂法例的境外發展商施加刑罰。

### 在香港流通的外國報章或雜誌刊登的廣告

1.2 境外物業的廣告，經常刊登在香港流通的外國報章或雜誌上，有關方面難以管制這些廣告的內容。

### 帶領參觀境外建築地盤

1.3 本地的地產代理有時會為準買家籌辦有導遊的參觀團，參觀境外的建築地盤。在地盤有時會設置模擬單位。此等有導遊的參觀團一般前往參觀就近香港的境外物業。香港當局難以管制在境外建築地盤所提供售樓資料的質素。

## 對本地地產代理的管制

1.4 很多在香港發售的境外住宅樓花，是由本地地產代理負責，他們是境外發展商及本地買家的中間人。很多本地地產代理僅是擔任售樓經紀，不過，有些亦參與境外樓盤的發展。後者在該等樓盤計劃中通常擁有少數股東權益，因此他們是有關境外物業的售樓經紀兼共同發展商。

1.5 本地地產代理通常是負責安排在香港舉行的售樓展銷會。很多時，本地地產代理會根據境外發展商所提供的資料，編製售樓說明書（簡稱“售樓書”）。由於發展商很少設有駐港辦事處，本地地產代理經常是買家獲取境外樓盤資料的唯一來源。

## 政府就規管地產代理成立的工作小組

1.6 因此，研究境外物業的售樓說明時，亦必須考慮規管在香港的地產代理。政府已着手規管地產代理，1993 年 11 月，政府成

立了“監察地產代理工作小組”（“該工作小組”），研究有否需要設立一個規管香港地產代理的制度。由於該工作小組的建議，政府於 1995 年 11 月 17 日向立法局提交《地產代理條例草案》。該條例草案的目的，是就地產代理監管局的成立、地產代理的發牌及規管等事宜而立法。根據該條例草案，擬設的地產代理監管局獲授權力規管領有牌照的地產代理的廣告，以確保其準確及有遵從客戶的指示。該條例草案下的規例，對處理本地及境外物業的地產代理均適用。小組委員會在考慮各方面的意見時，該《1995 年地產代理條例草案》尚未通過為法例，然而，當小組委員會制定建議時，已考慮該條例草案（其原擬內容）所載建議的影響。

1.7 原擬的《地產代理條例草案》經若干修訂後，最後於 1997 年 5 月 21 日由立法局通過。一項主要的修訂是，對於地產代理就已簽立代理協議的物業提供虛假或有誤導性的資料，撤銷施以刑事制裁的建議。有關物業資料計有物業當時的擁有權、樓面面積、樓齡、土地用途限制、尚餘地契年期、物業的結構更改、修葺或改善的情況。然而，地產代理若提供虛假或有誤導性的物業資料，仍會受紀律制裁，例如暫遭終止牌照或被撤銷牌照。儘管該條例草案作出上述修訂，我們仍認為有需要訂立刑事制裁以落實我們的建議，原因是我們建議地產代理執行的職責，會遠超過提供上述 6 類物業資料的範圍，若單靠紀律處分程序，我們認為不足以對地產代理構成阻嚇作用，因此為確保我們的建議得以遵行，必需訂立刑事制裁。再者，監察地產代理工作小組和該條例草案（其原擬內容）的立場一致，認為需要施以刑事制裁才能確保地產代理遵守規定。

## 地產代理就提供基本售樓資料所負的責任

1.8 由於在《地產代理條例草案》通過後，持牌的地產代理現時已受法例規管，我們認為他們是受託替準買家提供基本售樓資料的適當人選。若規定主要由持牌地產代理負責提供售樓資料，可解決在規管境外物業的售樓說明時所牽涉的很多執法問題，因為所有負責境外物業的地產代理均在香港設有辦事處，又或根據新制定的《地產代理條例》所規定，必須在香港領有經營牌照。

1.9 此外，由於地產代理通常是買家獲取境外樓盤資料的唯一來源，因此，我們認為期望由他們確保提供予準買家的售樓資料屬準確，並非不合理。

1.10 不少人曾就我們建議地產代理須負責提供準確的售樓資料一事發表意見，惟意見紛紜。贊成我們的建議的人士認為地產代理日後應遵守新的規定，倍加審慎地處理售樓資料。另一方面，大部分從事地產代理行業的回應者則認為，地產代理不應就虛假或有誤導性的售樓資料負上責任，他們所持的理由是，除非地產代理本身也參與物業的發展，否則，他們也要倚賴發展商提供的資料。

1.11 我們認為規定地產代理有責任提供準確的售樓資料，對他們有利亦有弊。他們要付出的代價是要對售樓資料的準確性負責，但可享有的成果是處理境外住宅樓花的專利權（我們在本章稍後所作建議）。我們並非強逼地產代理承擔責任，但他們也應在有信心履行職責的情況下才承接售樓委託。此外，無辜的地產代理亦可採用我們在第 11 章所建議的“已盡其應盡的努力”作為保障自己的辯護理由。

## **就地產代理負責提供基本售樓資料提出的建議**

1.12 我們建議所有在香港推售境外住宅樓花的持牌地產代理均須在售樓書及價目表中，為準買家提供一些基本售樓資料。

## **集中規管境外物業的本地廣告及宣傳**

1.13 我們認為嘗試規管境外物業的一切宣傳售樓方式，是不切實際的。例如，並無可能管制在香港以外地方印刷或製作的國際流通報章、雜誌、報刊或期刊所載的境外物業廣告。我們擬集中規管在香港製作或發表的售樓書及廣告。

1.14 政府在管制海外獎券活動的廣告時，亦採用類似的方法。根據香港法例第 148 章《賭博條例》第 12 條，除非有關的廣告是刊登在“並非在香港印刷或製作的國際流通報章、雜誌、報刊或期刊內”，否則，在香港就海外獎券活動作廣告宣傳，即屬犯罪。

1.15 然而，這處理方法並非完全令人滿意。人們仍可看到進口香港的國際刊物所刊登的廣告。但我們得接受，沒有可能控制並非在香港發行的進口資料的內容。此外，香港法例一般並無治外法權的效力，即是說，香港法例對於在本地以外地方所作的作為，並無約束力。

## 一切買賣均須由在香港領有牌照的地產代理處理

1.16 我們建議凡在香港進行的境外住宅樓花的買賣，均須由領有牌照的地產代理處理。因此，我們建議所有境外住宅樓花的廣告，均須點名提述在香港領有牌照的地產代理。

1.17 此建議的優點在於買家因不準確或有誤導性的售樓說明蒙受損失時，可獲尋求補償的途徑。由於地產代理現時已受新制定的《地產代理條例》規管，因此買家可向領有牌照的代理尋求補救辦法。強制要求一切買賣須由在香港領有牌照的地產代理處理，可鼓勵他們為買家提供充足及準確的售樓資料。換句話說，根據我們的建議，在香港領有牌照的地產代理如承擔為買家提供充足及準確的售樓說明的責任，將有權處理境外住宅樓花的買賣。

1.18 我們經已審慎確保我們的建議沒有違反香港就公平貿易承擔的國際責任。我們的建議適用於境外住宅樓花的所有賣家，來自本港或海外的均包括在內。因此，在香港及境外的賣家均須委託採用香港地產代理的服務。正因本地及海外的賣家受同一限制，便不會妨礙香港承擔公平貿易的國際責任。

1.19 我們不擬將建議中的限制應用於出售單一住宅的獨立個別人士。規定獨立個別人士每次出售一所住宅均須委託在香港的地產代理，是過於繁苛。無論如何，我們不欲過分規管個別人士的經濟活動。

1.20 有公眾意見認為，應授權擬成立的地產代理監管局規管持牌地產代理的推售廣告，以確保提供準確的售樓資料。我們認為地產代理監管局無法肩負審核所有境外物業推售廣告的工作，也明白該局會採取反應性的做法，換言之，該局只會在接獲投訴後才作出調查。此外，我們認為由地產代理監管局審核廣告並不可行，原因是在香港出售或登廣告的境外住宅樓花數量太多。

## 措詞不明確

1.21 有時候，售樓書或廣告會利用不明確的措詞以誤導買家。因此我們認為售樓書或廣告所用字義如有不明確的地方，須以對買家有利的方式詮釋。

## 就規管售樓說明及廣告的通則提出的建議

1.22 我們建議：所有境外住宅樓花的賣家均須僱用在香港領有牌照的地產代理。然而，這規定不適用於個人出售單一住宅的情況。

1.23 香港的傳媒（包括電視台、電台及印刷媒體）在發表境外住宅樓花的推售廣告時，除非有提述在香港領有牌照的地產代理及其牌照號碼，否則不得發表該類廣告。不過，此段所述的規定，不適用於個人出售單一住宅的廣告，以及並非在香港出售的境外物業的廣告。

1.24 “出售”（Sale）包括轉讓賣方權益的一切交易，以及《印花稅（修訂）條例》（1992年第8號條例）就該詞語所界定的涵義。

1.25 對於廣告以及有關售樓書（不屬廣告組成部分）所載的一切虛假或有誤導性的資料，須由在廣告中提述的地產代理負上責任。

1.26 任何廣告或售樓書所用的詞語若有不明確的地方，須以對買家有利的方式詮釋。

1.27 任何廣告或售樓書內若有虛假或誤導的資料，便屬違反建議中的法例（第11章有提述）。

## 售樓書的提供

1.28 僅靠在報章、電台及電視台的一般廣告，是很難為準買家提供全面及完整的售樓資料。把所有必需的售樓資料納入僅維持數分鐘或數秒鐘的電台或電視廣告，是沒有可能的；同樣，將所有必需的資料刊載於報章上的標準廣告內，也是很困難的。

1.29 因此，我們認為須向買家提供售樓書。售樓書可盡量載列準買家所需的全部售樓資料。我們亦認為領有牌照的地產代理有責任提供售樓書，這要求與我們的通則一致，即領有牌照的地產代理有提供售樓資料的主要責任。

1.30 我們認為售樓書須有中文版本，這可確保香港一般階層的人可以明白當中的售樓資料。如售樓書的中文版本與任何其他版本

在意義上有分歧，我們認為買家可選擇對其適用的版本或其中的部分。

1.31 須盡早提供售樓書，這樣對準買家才有用處。我們認為，在物業首次推售時，便須提供售樓書。而且，只有在售樓書備妥可供準買家索閱時，才可邀請他們購買物業。此外，當物業首次推售時，售樓書內所有資料必須正確無誤。為確保買家能獲得最新資料，我們認為在印刷售樓書至首次推售物業期間，售樓書的內容如有任何重要更改，售樓書或價目表均須以附頁說明。

## 就售樓書的提供提出的建議

1.32 我們建議，為準買家提供最新的售樓書應是領有牌照的地產代理的責任。倘發展商未有編製售樓書，則領有牌照的地產代理有責任去擬備。

1.33 售樓書須有中文版本。如售樓書的中文版本與任何其他版本在意義上有分歧，買家可選擇對其適用的版本或其中的部分。

1.34 在物業首次推售時，便須提供售樓書。而且，只有在售樓書備妥可供準買家索閱時，才可邀請他們購買物業。此外，當物業首次推售時，售樓書內所有資料必須正確無誤。在印刷售樓書至首次推售物業期間，售樓書的內容如有任何重要更改，便須在售樓書或價目表內以附頁說明。

## 第 2 章 物業完成日期及可供入伙日期

### 發展計劃延期或完全失敗

2.1 境外住宅樓花的買家經常提出的投訴，是樓盤延期建成或發展計劃失敗。

2.2 現時本地有一詞語稱為“爛尾”物業，字面意義是“折斷了的尾巴”。這詞語指那些由於種種原因未能建成的樓盤。樓盤的“尾巴”既已折斷，買家永遠不能見到該物業建成。

### 發展計劃延期或失敗的原因

2.3 九十年代初期由於物業市場蓬勃，商人急於套現，一些境外住宅樓盤在未有進行徹底的地盤勘測研究前便開始動工，令有些住宅物業在不適合豎建房屋的地點，例如泥土太軟或有大量地下水的土地上興建。因此，須進行額外的建造工程去鞏固建築地盤的地基，以致成本增加及樓盤延期建成。

2.4 另一些境外住宅樓盤計劃失敗的常見原因，是發展商單靠預售樓宇的收益為有關的發展提供資金。當預售的情況未如理想，發展商便沒有足夠的資金延續發展計劃。

### 推延完成日期

2.5 很多境外物業的買賣合約載有條款，准許在指定的情況下推延完成日期。例如有一些境外物業的合約規定，倘是基於“有關方面”核證的“特別原因”，發展商可將樓盤延期而無須給予買家補償。上述的特別原因大多是有利於發展商的，包括：

- (1) 存在特別困難及重要的技術問題，而沒有即時的解決方法；
- (2) 基於技術原因而須修訂建築圖則；
- (3) 當局在核准有關的文件時有延誤；
- (4) 當地的有關方面在核准物業發展的設備時有延誤；

- (5) 國家規劃或國家功能部門的執行命令有改變；
- (6) 承建商造成的延誤；
- (7) 賣家控制範圍以外的其他事宜。

2.6 我們認為買家應有權先從售樓書中知道，根據甚麼理由可推延樓盤的建成日期。

## 確保住宅樓盤工程如期完成及防止發展計劃失敗的措施

2.7 我們認為並無有效方法可確保某項住宅樓盤計劃如期施工，因為有很多影響建築工程進展的因素，可能是發展商不能控制的。

2.8 我們認為需要訂立財務措施，使在樓盤延期建成或發展計劃失敗時可保障買家所付的按金及分期繳款。因此，我們已檢討各項辦法，包括按金及分期繳款的保管、信託戶口、保險及由發展商提供銀行保證書等。

2.9 就境外樓花而言，我們並不認為保管樓款按金及分期繳付的款項是可行的解決辦法。為向買家提供真正的保障，便要確保能根據實際的建築進度而向發展商發放款項。倘所保管的資金是存放於境外的，則難以實質控制將款項發放予發展商的進度。因此，必須委任本地律師為按金及分期繳款的保管人，以便將資金存放在香港。然而，本地律師很難確保由境外建築師簽發的付款證明書均屬妥當，而要本地律師不斷地監察境外樓盤計劃的進展（大多需要 3 或 4 年時間），則是過於煩瑣的工作。委任地產代理為按金及分期繳款保管人的方案，亦涉及類似的爭議。況且，依據《1995 年地產代理條例草案》擬制訂的政策，買家的金錢不應長期間由地產代理保管。有關按金及分期繳款的保管問題之爭議，亦適用於信託戶口，因為按金及分期繳款的保管是信託戶口的一種。

2.10 我們認為保險是可採用的另一方案。不過，物業交易所牽涉的金額是龐大的，須由資金雄厚的承保人受保。鑑於前一段所述的理由，保險費有可能相當高昂。無論如何，要確保境外住宅樓盤能順利建成，相信沒有太多香港承保人願意承擔這風險。

2.11 依我們的意見，由發展商提供銀行保證書似乎是較為可取的方案。然而，境外物業的發展並不能在香港控制，我們不預期有很多的本地銀行會熱衷於提供保證書去承擔風險。我們認為在樓盤計劃延期或失敗時，保證書須能應付買家的索償，因此，保證書的總額須包括買家所付的所有按金及分期繳付的款項，以及按合理利率計算的利息。

2.12 雖然上述各項方案均有缺點，我們認為應選擇其中一項或多項，以應付在樓盤計劃延期或失敗時買家所提出的索償。然而，我們的研究範圍並不包括建議某項特定方案。

2.13 我們建議政府應進行研究，鑑辨合適的財務措施（包括按金及分期繳款的保管、信託戶口、保險及由發展商提供銀行保證書），以便在樓盤計劃延期或失敗時，可保障買家所付的所有按金及分期繳付的款項。

2.14 一位就諮詢文件提出意見的回應者建議，證券及期貨事務監察委員會應對發展商的財政狀況進行調查。我們不認為這建議是實際可行的做法，原因是有大量境外住宅樓盤在香港出售或刊登廣告，無論要任何公共機構（包括證券及期貨事務監察委員會）調查所有發展商的經濟背景都會是一項艱巨的工作。

2.15 另一回應者建議依循旅行社行業成立賠償基金的做法，以處理向樓花買家作出賠償的問題。我們認為，鑑於物業交易的價值龐大，所設立的基金也須相當可觀，方能成事。若就境外樓花物業設立是項基金，便須向樓花買家徵收大筆稅款，我們相信並非很多買家願意繳付這筆費用。

2.16 我們認為售樓書須註明在樓盤計劃延期或失敗時，是否有任何機制可保障買家所付的所有按金及分期繳付的款項。有回應者建議，假如沒有這種機制予以保障，售樓書便應以顯著字眼作出警告。我們認為這提議很好，並已納入我們的最後建議內。

## 可供入伙日期

2.17 我們認為買家真正關心的，是物業可供入伙的日期。依我們的意見，上述日期須在售樓書註明。

2.18 我們認為物業只有在以下的情況才可供入伙：物業已適當地裝設所有適用於該物業的裝置和裝飾（除非售樓書註明不包括在

內)；可以合理的方式進出物業；售樓書註明會提供的公用設施已經接駁；已獲得所有當地的有關方面准許入伙。

## 就物業完成日期及可供入伙日期提出的建議

2.19 我們建議：售樓書須註明物業可供入伙的日期。“可供入伙”一詞的定義是：

- (i) 在第 3.12 段的列表中指明並且適用於有關物業的所有樓宇裝置和裝飾已經裝設（除非售樓書註明不包括在內）；及
- (ii) 可以合理的方式進出物業；及
- (iii) 售樓書註明會提供的公用設施已經接駁；及
- (iv) 已獲得所有當地的有關方面准許入伙。

2.20 售樓書須註明樓盤可以推延建成的理由。

2.21 我們建議售樓書須註明在樓盤計劃延期或失敗時，是否有任何機制可保障買家所付的所有按金及分期繳付的款項。假如沒有這種機制予以保障，售樓書便應以顯著字眼作出警告。

## 第 3 章 樓宇裝置和裝飾

### 導言

3.1 對於境外樓花的買家來說，物業裝置和裝飾的品質是非常重要的。若買家購買境外物業是作為投資用途，質素差的裝置和裝飾是會削減物業的轉售價值，即使他們購買物業作自住用途，也會因而花上相當可觀的費用作保養及裝修之用。

3.2 並非所有境外樓花的買家均能親眼看到樓宇裝置和裝飾的品質。不少境外物業的發展商會在香港展出模擬單位，但這些單位對買家的作用不大，原因是買家很難確定模擬單位與位於境外的實際單位在水準上的差別。有些發展商更在境外的建築地盤設立模擬單位，但很少香港買家可以付出時間和精神親往參觀該類模擬單位。也有些本地的地產代理會帶領準買家往境外參觀建築地盤的模擬單位，但通常這些團隊只參觀相距香港路程不遠的境外樓盤而已。

3.3 由此可見，準買家很倚賴售樓書對樓宇的裝置和裝飾的說明。然而，各售樓書對裝置和裝飾的說明並不劃一，有些售樓書甚至沒有對裝置和裝飾提供任何說明。

### 有關樓宇的裝置和裝飾的說明的問題

3.4 境外樓花售樓書內有關樓宇裝置和裝飾的說明通常有欠明確，且甚少註明採用哪些裝置和裝飾。書內只會有“符合政府標準”、“優質”、“美觀”、“名貴”、“高級”及“入口”等含糊字眼。

3.5 境外樓花售樓書很少載明有關樓宇的裝置及裝飾的牌子和原產國家。曾有發展商因原定用料突然漲價而使用品質較差的用料代替；在那些情況下，由於售樓書和買賣合約內並無提及原定用料的牌子和原產國家，買家便不能作出投訴。

### 合理程度的披露已屬足夠

3.6 我們認為不宜要求境外樓花售樓說明披露太多資料，若規定提供詳盡的樓宇裝置和裝飾的說明，是會產生實際的困難。首

先，假如有關物業的裝置和裝飾所採用的牌子在香港不常用，便難以確定其品質和水準。其次，假若有境外的委任建築師錯誤地驗證代用材料，也難以在香港對其採取行動。

3.7 因此，我們認為就樓宇裝置和裝飾的品質作合理程度的披露或說明已經足夠。售樓書應表列樓宇的裝置和裝飾，並標明擬用作裝置和裝飾的用料種類。假如原定用料缺貨，發展商可採用其他用料代替，惟代用材料必須跟原定用料屬於同等的品質及水平。

3.8 法例不阻止發展商披露多於起碼要求的資料，但售樓書對樓宇的裝置和裝飾的所有說明，均須準確。

3.9 我們已擬訂一份關於樓宇裝置和裝飾說明的樣本，請參閱附件 I。

## 模擬單位

3.10 發展商有時會設置模擬或示範單位以展示境外樓花物業的裝置和裝飾的品質，但主要問題是模擬單位通常會在物業實際落成前拆卸，因此難以確定模擬單位與實際單位之間的差別。

3.11 我們認為若設置模擬單位，其裝置與裝飾的品質水平必須與售樓書所述和實際單位的用料相符。

## 就樓宇裝置和裝飾提出的建議

3.12 我們建議：假如售樓書說明會提供若干裝置和裝飾，必須同時說明擬採用的用料種類。此外，售樓書必須詳載以下裝置和裝飾的資料：

### 大廈外表裝置

外牆、窗戶、門廊／露台。

### 室內裝飾

主要入口的大堂、典型電梯大堂、內部牆壁及天花、地面、浴室、廚房。

### 室內裝置

門、浴室、廚房、睡房、電話、天線插座、電力裝置、煤氣／電力供應、自來水供應及喉管。

其他

升降機、信箱、垃圾收集設施、水／電／煤氣錶。

3.13 假如原定用料缺貨，發展商可採用其他用料代替，惟代用材料必須跟原定用料屬於同等的品質及水平。

3.14 售樓書對樓宇的裝置和裝飾的說明，必須準確。

3.15 若設置模擬單位，其裝置與裝飾的品質水平必須與售樓書所述和實際單位的用料相符。

## 第 4 章 公用設施

### 導言

4.1 水、電、煤氣以至污水處理和排水系統等基本公用設施的供應，對於住宅物業的買家來說是最重要的。要在沒有自來水供應和常備電源的環境下享受現代化生活，是難以想像的。由於缺乏基本或足夠公用設施的物業的轉售價值不高，此類物業相當不可能給購買境外物業作投資用途的準買家提供理想的投資回報。

4.2 香港人慣見基本公用設施齊全的住宅物業，滿以為那是理所當然的事。因此大多數購買境外物業的買家會假設基本設施的提供是無需收取昂貴費用，而服務也不會被中斷的。然而，消費者委員會卻不時接到有關投訴接駁設施要收取額外費用、接駁遲誤或服務中斷的個案。

### 沒有水電供應的物業

4.3 九十年代初期香港物業市道暢旺，有許多境外物業發展工程展開，以圖在本港推售，甚至鄉鎮也參與有關發展；然而，這些地區向來以農業經濟為主導，水電的供應十分有限。其中一些地區可能突然有超過 1,000 個單位的樓花發展計劃，但公用設施方面卻欠缺相應的投資，難以應付水電等需求的增加。

4.4 曾經有些境外樓盤在交樓給買家時，是沒有水電供應的。

### 售樓書內欠缺對設施供應的說明

4.5 大部分境外樓花的售樓書不會說明水、電、排水系統及煤氣等設施的供應。儘管如此，許多香港買家仍會購買境外物業。因此，我們認為，應規定所有售樓書須載明物業的基本公用設施，包括水、電和燃料的供應、污水處理及排水系統等。

### 接駁公用設施的費用

4.6 根據消費者委員會的資料，現時大多數境外物業的發展商會將接駁水電的費用計算在樓價之內。然而，曾有發展商以“接駁

自來水供應費用”或“接駁電力供應費用”的名目向買家收取費用，他們藉詞解釋因為當地提供服務者在釐定價格的政策上不大一致。亦有情況是接駁費用不斷增加，最後大大超出原定預算，因此發展商便要求買家承擔這些接駁費用。

4.7 有些買家投訴，他們並不知道須要繳付接駁水電的費用，在某些情況下，雖然有些買家知道要繳付這些費用，卻不滿有關的收費高昂。

4.8 我們認為，發展商應於售樓時在售樓書內說明當時估計接駁公用設施的收費。此外，更應在適當的情況下載有一般警告字句，告知買家該等費用可能有所變更。我們認為，除非售樓書說明買家須承擔接駁費，否則，不能要求買家繳付費用；又或即使當地法律規定買家繳費，買家也有權要求發展商退還款項。

## 就公用設施提出的建議

### *自來水供應、污水處理及排水系統*

4.9 我們建議售樓書必須載明物業落成時，自來水供應、污水處理及排水系統是否經已接駁妥當。除非有關設施是由公共系統提供，否則，售樓書須說明自來水供應、污水處理和排水系統的種類。

### *電力*

4.10 我們建議，售樓書須載明電力來源、電壓和電流強度。

### *(電力以外的) 燃料*

4.11 我們建議，物業如有燃料供應（除電力以外），售樓書須載明其來源和用途。

### *接駁服務的費用*

4.12 我們建議，發展商應於售樓時在售樓書內說明當時估計公用設施的接駁費用（如有該等費用），並載有一般警告字句，聲明費用可能有所變更。此外，除非售樓書說明買家須承擔接駁費，否則，不能要求買家繳付費用；又或即使當地法律規定買家繳費，買家也有權要求發展商退還款項。

## 第 5 章 物業的地點及交通設施

### 物業的地點及交通設施的重要性

5.1 購買物業時最重要的一個考慮因素是物業的地點（尤其是物業跟市中心的距離），以及交通是否暢達和備有主要交通設施（例如機場、公路、火車及巴士）。對於境外物業的買家而言，物業地點和交通設施的資料尤為重要，由於買家在購買境外物業前甚少作實地考察，他們只能倚賴售樓書和廣告所載的說明。

5.2 因此，確保物業的地點及交通設施的資料準確詳盡，是重要的。目前，售樓書內有關這方面的說明，質素十分參差，而內容含糊、誤導甚至不正確的資料經常出現。

### 對物業地點的誤導性說明

5.3 境外樓花的宣傳廣告及售樓書對物業地點的陳述可能會給予買家錯誤的印象，例如誇稱物業與市中心和公路相當接近。售樓書內有時會載有位置圖，但卻沒有提供比例尺，因此會給買家有誤導性的印象，令他們以為物業很接近市中心。

5.4 把物業與市中心的距離作模糊描述，通常是為了誤導買家。曾經有一個推售廣告說，由某樓盤前往首都城市“只消乘搭 30 分鐘火車”。但事實上，該樓盤距離首都約 120 公里，只有少數火車能在半小時抵達首都，如乘搭汽車則需要約兩小時。

5.5 此外，也有售樓說明誇稱樓盤與香港很接近，曾有廣告以“就近香港”來形容某個深圳的樓盤；雖然深圳毗連香港邊境，但該樓盤卻位於深圳市郊，與香港並不接近。

### 對交通設施的誤導性說明

5.6 一些廣告和售樓書就境外樓花提供的交通設施的說明也有誤導成分。實際上，某些交通設施和公路只在計劃階段和仍在興建中。

5.7 例如，在 1994 年，一個推售廣州樓盤的廣告聲稱該樓盤就近廣州／珠海公路，但當時該公路仍在興建中，不會於 1996 年前竣

工。另一則有關某個廣州樓盤的廣告，亦載明“該樓盤位於地下鐵路、輕便鐵路和火車鐵路沿線”，但事實上，當時廣州的地下鐵路仍在興建中，而該廣告亦未能說明樓盤與所述交通設施的距離。

5.8 另一則推售珠海樓盤的廣告，載明若從樓盤乘坐汽車經珠海／香港大橋前往香港，只消半小時；但該大橋的興建計劃實際上仍在非常初步的階段，根本未確定會否興建。

5.9 廣告和售樓書所載的位置圖，通常是用來誤導買家，令他們以為已有公共交通設施，例如位置圖上會顯示地鐵站是在樓盤附近或在馬路的另一端。由於這些位置圖上一律沒有比例尺，即使該地鐵站在位置圖上只是與有關樓盤相距一吋，但實際上可能相距甚遠。

## 售樓書應提供的資料

5.10 為確保買家能獲知有關物業的地點和交通設施的正確資料，我們認為售樓書應載有一幅內容準確、按比例繪畫和有方向指示的地圖／位置圖，以幫助買家確定物業的所在。

5.11 我們曾考慮應否規定，在售樓書載明來往有關物業與某些地方的實際交通時間和路程距離。我們的結論是，應由發展商決定是否提供這些資料，原因是交通情況和時間不同，所需的交通時間也有異，因此難以註明確實的交通時間。但我們認為，假如發展商或地產代理主動提供來往物業與某地所需的交通時間、路程距離和地理上的距離等詳情，其內容必須是準確和沒有誤導成分。

## 繪圖說明

5.12 售樓書有時會載有藝術家筆下描繪樓盤周圍環境的誤導性繪圖。我們見過有些繪圖顯示樓盤四周樹木扶疏，但實際上卻是建築物林立，所以我們認為任何有關樓盤周圍環境的繪圖必須內容準確，沒有誤導成分。

## 停車場及泊車位

5.13 我們考慮過應否規定售樓書述明停車場及泊車位的地點，但認為以境外樓盤而言，發展商可能很難說明停車場和泊車位的位置，所以我們不會就這方面作出建議。

## 就物業的地點、交通設施及繪圖說明提出的建議

5.14 我們建議售樓書必須載有一幅內容準確、按比例繪畫和有方向指示的地圖／位置圖。任何形式的陳述，如提供由有關物業往某地所需的交通時間、路程距離和地理上的距離等資料，其內容必須是準確和沒有誤導成分。

5.15 我們亦建議，任何有關樓盤的地點及周圍環境的繪圖說明，必須是準確和沒有誤導成分。

## 第 6 章 贈品及優惠

### 給予買家的贈品及優惠

#### **傢俬及其他贈品**

6.1 為促銷樓盤，有些境外樓花的售樓書或廣告會答應送禮給買家或給予買家優惠，常見的贈品是傢俬。在某些極端的例子，買家獲送傢俬的總值竟然與樓價相若。

6.2 消費者委員會發覺有些境外樓花的售樓書或廣告在承諾給予買家贈品或優惠方面有誤導成分，例如在一些境外樓盤的廣告，發展商本來答應送給買家某數量的傢俬和電器用品，但實際上，不同買家卻獲得不同數量的贈品，原因是發展商會視乎買家所購買單位的面積和樓價而贈送不同的贈品<sup>1</sup>，因此廣告所應允送出的贈品並非每個買家都能享有。

#### **免收費用及手續費**

6.3 有些售樓書或廣告稱買家可獲豁免繳付若干費用及手續費，包括律師費、地產代理的手續費、電費按金等，但廣告內卻沒有提及只有符合某些條件才可獲得豁免。例如某個境外樓盤，買家必須在展銷期內購買物業方能獲得豁免繳付地產代理的手續費。<sup>2</sup>

#### **贈送會所會籍**

6.4 有些境外物業的廣告答應贈送會所會籍給買家，但這種承諾有時也有誤導成分。一則有關境外樓盤的廣告答應贈送價值 1 萬元的會籍給買家，但其實只有購買平房式單位的買家才有機會獲贈會籍<sup>3</sup>，購買寓所式單位的買家就沒有這項優惠。

#### **有關租金或回購的保證**

6.5 為吸引買家，尤其是那些購買境外物業作投資用途的買家，有些廣告會註明可預期物業獲得的租金收益，但廣告上卻沒有提及有關數字只供參考而沒有約束力。<sup>4</sup> 除非這些廣告經證券及期

---

<sup>1</sup> 選擇期刊第 19 頁。

<sup>2</sup> 同上。

<sup>3</sup> 選擇期刊第 19 頁。

<sup>4</sup> 同上。

貨事務監察委員會（簡稱證監會）許可，否則已違反《保障投資者條例》（香港法例第 335 章）第 4 條的規定。根據該條規定，除非經證監會許可，否則任何藉廣告邀請公眾人士參與證券市場以外的任何財產投資，即屬犯罪。

6.6 有些廣告聲稱發展商會保證買家獲得一定的租金收益，這種保證很能吸引準買家，但也令人產生錯覺。有一則關於境外樓盤的廣告註明，發展商保證買家在兩年內每年最多可獲得百分之十五的租金收益，但買家必須在取得物業的空置管有權後 14 日內向發展商申請出租物業，方能獲得上述保證。<sup>5</sup> 假如物業無論基於任何理由延遲落成，有關租金收益也會延遲獲得。

6.7 為增加買家的投資信心，有些廣告會註明發展商保證有關物業的價值會在某段時間內上升若干個百分點，發展商甚至承諾會在該段時間後以更高的樓價回購有關物業，但有關的回購保證只在符合某些條件下生效，而廣告上卻不會加以說明。例如某境外樓盤的回購保證是基於買家能在購買物業後六個月內繳付百分之九十的樓價才能享有。<sup>6</sup> 同樣，在廣告上作出回購保證亦實際上觸犯了《保障投資者條例》（香港法例第 335 章）第 4 條的規定。曾有一名本地的地產代理因在廣告上作回購保證而被判罰款 10 萬元，該廣告聲明若樓價升幅不足百分之八十，發展商會以原定樓價的百分之一百八十向買家回購有關單位。

### **其他贈品及優惠**

6.8 售樓廣告亦可能註明給予買家其他形式的贈品及優惠，包括送車牌、現金代用券、機票、泊車位，甚至贈送另一個單位。但廣告上卻不會說明，要獲得這些贈品通常須符合某些條件，例如參加幸運抽獎。曾有一則關於境外樓盤的廣告註明，若參加幸運抽獎可免費獲贈一個單位，但卻沒有說明一項首要條件，就是該抽獎會待整個樓盤的單位售罄才進行。<sup>7</sup> 換句話說，若還有任何一個單位未售出，該幸運抽獎便會無限期延遲舉行。

### **藉置業取得國籍**

6.9 對於某些買家來說，購買境外物業最吸引的優惠是可同時取得外國護照，這種承諾的最大問題是，藉置業取得國籍的方案可

---

<sup>5</sup> 選擇期刊第 20 頁。

<sup>6</sup> 同上。

<sup>7</sup> 選擇期刊第 20 頁。

能在售樓廣告發表時有效，但其後卻因環境不斷轉變而不能實行。在推出廣告期間，買家或許的確可藉投資境外物業獲得外國護照，但其後有關國家的法律有所變更，以致不能再藉置業取得該國護照。

## 規定披露有關贈品及優惠的資料便可

6.10 鑑於發展商提供的贈品及優惠的形式林林總總，我們認為規定發展商至少要披露什麼內容是不可行的。我們認為，只要廣告內有關贈品和優惠的資料是既準確又不含誤導成分，便已足夠。

6.11 由於在售樓書內很難臚列所有藉置業取得國籍的方案，我們認為最好是規定售樓書載有一般的警告字句，勸諭買家就那些國籍方案的有效性諮詢有關領事館。

## 就贈品及優惠提出的建議

6.12 我們建議，廣告或售樓書如提及贈品和優惠，其資料（包括藉置業取得國籍的方案）必須是準確而不含誤導成分。

6.13 我們建議，假如廣告或售樓書說明買家可藉置業取得外國國籍或居留權，便須同時載有一般警告字句，勸諭準買家就那些國籍方案的有效性諮詢有關領事館，尤其是按個人背景考慮是否准予入籍或給予居留權的情況。

## 第 7 章 財務安排

### 按揭服務的提供

7.1 一般來說，境外樓花買家對由銀行提供按揭服務的境外樓盤會較有信心，他們往往相信，銀行只會為財務穩當的物業計劃提供按揭服務。香港買家獲提供的意見是，只應選擇由銀行提供按揭服務的境外樓盤，以免承擔風險。

7.2 為加強買家的信心，一些境外樓花的廣告及售樓書會註明按揭服務是由香港或海外的銀行提供。不過，這些廣告及售樓書大多沒有提供按揭的詳情，諸如銀行名稱、按揭上限、利率及最長貸款年期等資料。提供按揭服務的聲明亦可能缺乏書面證據支持，例如沒有銀行承諾為樓盤提供按揭服務的認簽副本。

### 對按揭服務的錯誤概念

7.3 很多準買家普遍存有一個錯誤想法，以為他們一定能獲得廣告所述的最高按揭貸款。為糾正此錯誤的想法，我們認為須告知準買家，能否批出按揭貸款或其他方式的貸款，是取決於個別人士的信貸能力及其他背景資料。此外，我們認為須告知買家，他們應向有關方面了解按揭服務的詳情。

7.4 我們亦認為如廣告或售樓書註明會提供按揭服務，則必須指明提供上述服務的銀行或其他財務機構的名稱。

### 由買家承擔按揭服務的費用

7.5 一些銀行只有在發展商提供回購保證下，才願意批出貸款予最終使用者（準買家）。由於銀行須為最終使用者撥出一筆款項，銀行會向發展商就安排貸款一事徵費，當然，最終使用者亦須繳付按揭的手續費。問題是買家有時還須支付發展商就安排最終使用者貸款所需的費用，這些額外的費用有可能相當高昂，因為發展商須向銀行支付貸款的百分之一至二，作為安排按揭服務的費用。很少買家會在律師樓簽署正式合約前知道要承擔這些額外費用。

7.6 我們認為廣告或售樓書須註明要收取這些額外費用。依我們的意見，除非售樓書已註明這些費用須由買家承擔，否則買家無

須支付；又或如須根據境外樓盤所在地的一般法例的規定支付有關的費用，則買家應有權要求發展商發還款項。

## 就財務安排提出的建議

7.7 我們建議，如廣告或售樓書註明會有按揭服務提供，則必須附有一般的警告字句，告知準買家須向銀行或其他財務機構了解按揭服務的詳情，並告知準買家有關能否批出按揭貸款或其他方式的貸款，是取決於個別人士的信貸能力及其他背景資料。

7.8 我們建議，如發展商為準買家安排按揭服務而有意將安排有關服務所需的費用轉嫁給買家，則廣告或售樓書須註明這些費用的總額。除非售樓書已註明這些費用須由買家承擔，否則買家無須支付；又或如須根據境外樓盤所在地的一般法例的規定支付有關的費用，則買家應有權要求發展商發還款項。

7.9 我們建議，如廣告或售樓書說明會有按揭服務提供，則必須指明提供上述服務的銀行或其他財務機構的名稱。

## 第 8 章 樓價

### 樓價的誤導指示

8.1 爲了吸引買家，很多境外樓花的廣告或售樓書會給人樓價低廉的虛假印象。例如，廣告上“每平方呎 100 元”、“由港幣 60,000 元起”等推售價，實際是可能只有一個或兩個單位以該價格出售。此外，廣告所述的價格可能是指以現金支付樓款的折扣價格，而在一些個案中，廣告所述的樓價與價目表的並不相符。<sup>1</sup>

8.2 消費者委員會發現，有一個境外樓盤在廣告中所示的樓價，實際上只適用於居於該國境內的買家，<sup>2</sup>而非境內居民所付的樓價遠較之爲高，因爲須向有關當局繳付一項溢價。

### 必須提供樓價的全部資料

8.3 買家要作出有資料根據的買樓抉擇，便須確知擬購物業的價格，但有證據顯示並非提供予準買家的一切資料均屬可靠。我們認爲買家應獲告知所有出售單位的價格。雖然廣告有時會在樓價上予人誤導的印象，但我們認爲不可能要求在廣告內載列所有單位的價格，因爲廣告大多是篇幅小或播放時間短的。依我們的意見，在境外樓花價目表上提供所有單位的價格，便已足夠。

8.4 在回應諮詢文件的意見書中有人指出，由於有部分單位會預留在境外國家出售，因此在售樓書應清楚述明“所有出售單位的價格”是指在香港出售的所有單位的價格。我們認爲這項意見合乎情理，因此決定按建議作出更改。

8.5 我們認爲售樓書或價目表所示的樓價，應是買家實際支付的價格。因此，我們認爲如按買家的特別情況而須更改樓價又或徵收溢價，則售樓書或價目表須註明該差額或有關溢價。

### 冷靜期

8.6 有些買家是由於廣告或價目表所載列的樓價較本地物業的低廉，而在未經詳細考慮的情況下購買境外樓花物業。在承諾進行

---

<sup>1</sup> 選擇期刊第 13 頁。

<sup>2</sup> 同上。

物業交易前，買家可能未有徹底考慮過財務安排及物業地點等有關因素。我們認為在簽訂臨時合約後的一段合理期間內，應讓買家再度考慮該項交易。在一些設有冷靜期的國家，如買家在冷靜期屆滿時取消交易，則賣方通常有權沒收一筆相等於買家所付按金的一個小百分比的款額，而負責有關交易的地產代理，亦可向買家收取佣金。依我們的意見，容許沒收部分的樓款按金是可取的做法，因為這可避免有人濫用冷靜期。有些回應諮詢文件者向我們表示，設冷靜期可能變相鼓勵投機買賣，或慫恿買家倉促作出買樓決定。我們認為，賣家有權沒收部分按金作為行政費這一點，已對有意投機或可能倉促作出買樓決定的人具有足夠的阻嚇作用。

8.7 一位回應者提議需要設定為期 3 個工作天的冷靜期，否則買家如欲通知賣家或其代表擬撤銷臨時買賣合約，實際上很難做到。我們贊同這意見，並已在我們的建議定稿內採納這意見。

8.8 我們認為在簽訂臨時合約（包括訂購協議、臨時買賣合約等）後容許有 3 個工作天的冷靜期，是可取的做法。倘買家在簽訂臨時合約後不購買該物業，他們可能須支付由有關當局指定的行政費，而領有牌照的地產代理有權收取行政費。

## 就樓價提出的建議

8.9 我們建議，售樓書或價目表須註明所有在香港出售的境外樓花單位的價格。如按買家的特別情況（而非有關物業的質素）而須更改樓價或徵收溢價，則售樓書或價目表須註明該差額或溢價。

## 第 9 章 出售物業予外國人的限制

### 出售物業予非當地居民或外國人的限制

9.1 由於香港的法律或其他方面並無限制把香港物業售予外國人或非香港居民，購買境外物業的本港買家可能會不知道，有些國家可能限制非當地居民或外國人擁有當地土地業權。很少廣告或售樓書會提供有關限制的詳情。

9.2 一些國家就出售物業予外國人或居住於境外的國民有各種限制，包括業權、地契年期及按揭安排等限制。除這些限制外，外國買家通常會受到外匯管制，以及須繳付就買賣物業所徵收的特別稅款。

### 業權的限制

9.3 我們見過下述限制業權的例子，不過，這些限制會隨時更改。

#### **中國內地**

9.4 中國內地有部分樓盤是只售予內地居民的。如非內地居民購買這些樓盤的單位，則須在繳付列出的樓價之外再付溢價。

#### **新加坡**

9.5 新加坡有限制外國人可購買的住宅物業的種類。

#### **馬來西亞**

9.6 外國人在購買馬來西亞物業前，必須先取得外國投資委員會（Foreign Investment Commission）的批准。如物業的價值超過指定限額，則有關批准會附帶條件，一般的條件是：如該物業是買來自用的，外國買家在指定期限內（3 至 5 年不等）不得將該物業轉讓他人，期限的長短視乎所購物業的種類而定。

#### **澳洲**

9.7 在澳洲，發展商在出售物業予非澳洲公民前，必須先取得澳洲政府外資審核局（Foreign Investment Review Board）的批准。

## 台灣

9.8 非台灣人不得購買台灣物業，除非他們屬於下述兩類人士的其中一類。第一類是持有由僑務委員會發出及核證的華僑身分證的人士，華僑身分證的申請人必須已在香港或澳門居住至少 5 年。第二類是與台灣在購買物業方面有互惠協議的國家的公民，例如英國公民。

## 有關限制業權的說明產生的問題

9.9 售樓書很少就出售境外物業予外國人或非當地居民的限制提供詳情。儘管有此等限制，售樓書通常只會註明有關物業可供售予“外國人”、“非當地公民”，或“該國境外的人”，但沒有指出買賣有關物業須得到政府某些形式的批准。

9.10 本地物業的買家在承諾購買本地物業前，可先徵詢香港律師對法律限制的意見。境外物業的買家的情況卻並非如此，他們一般很難堅持在簽訂協議前，先徵詢境外律師或會計師的意見。

9.11 因此，境外物業的買家相當可能只依賴發展商或地產代理就出售物業的法律限制所提供的資料。我們認為，要售樓書註明外國買家購買境外物業時所受的一切法律限制，並非過於麻煩或欠公平。

## 地契年期及按揭安排的限制

9.12 有時候，外國買家或身為國民但居住於國家境外的買家，會在物業的地契年期的擁有權方面受到限制，外國買家也會在按揭服務的提供方面受到限制。由於境外物業的買家難以自己找出有關的限制，我們認為售樓書應載列關於境外物業地契年期及按揭服務所受限制的資料。

## 就出售境外物業予外國人的限制提出的建議

9.13 我們建議境外物業售樓書須載列下述的資料：

- (i) 外國買家或身為國民但居住於國家境外的買家，就購買物業的資格的一切法律限制、該（等）物業在有關

國家的法律地位及分類（如住宅、耕地等），以及外國人就地契年期所受的任何限制；

- (ii) 提供予外國買家或身為國民但居住於國家境外的買家的按揭安排所受的限制；及
- (iii) 物業的地契年期（例如，物業是否屬永久自由處置的業權或其他形式）。

## 第 10 章 雜項資料

### 交易費

10.1 交易費指進行物業交易所須支付的法律費用及其他有關的費用，其中包括法律文件的費用（擬備文件、把文件正式寫成、簽立及登記）、圖則費用、宣誓費用、印花稅、登記費用、任何額外稅項及雜項收費等。不同國家所徵收的交易費的種類及款額各有不同，而同一國家內不同地區所徵收的亦可能有差別。

10.2 與境外物業的價值比較，交易費可能也是一筆頗大的款項，不過，廣告及售樓書很少註明由誰繳付交易費以及有關的款額。由於交易費通常由買家承擔，我們認為買家應獲告知有關費用的數額，以及他們有責任繳付該等費用。依我們的意見，除非售樓書已註明該等交易費須由買家承擔，否則買家無須支付，又或如根據境外樓盤所在地的一般法例的規定買家須支付有關的費用，則買家應有權要求發展商發還款項。

10.3 我們認為買家亦須獲告知地產代理收取佣金的詳情。地產代理的佣金屬物業交易費用的一部分，通常是由買家負責支付。我們認為讓買家有權獲知他們所須繳付的佣金的資料，才算公平。

### 就交易費提出的建議

10.4 我們建議售樓書須註明由誰繳付法律費用、印花稅及其他交易費用。除非售樓書已註明物業交易的法律費用、印花稅及其他費用須由買家承擔，否則買家無須支付，又或如根據境外樓盤所在地的一般法例的規定買家須支付有關的費用，則買家應有權要求發展商發還款項。地產代理須向準買家提供有關計算物業交易的法律費用、印花稅及其他費用的準則的資料，而售樓書須註明此事。

10.5 我們建議地產代理須就買家須付予他們的佣金提供詳細資料。

## 取得單位管有權時要繳交的附加費用

10.6 買家收樓時通常須支付各項費用，包括水費、電費、煤氣費及各項按金。售樓書很少註明這些附加費用，但既然買家須繳付這些費用，我們認為售樓書須註明買家就繳付有關費用的法律責任，而只要發展商知道該等費用的款額，便須逐項表列。我們亦認為，除非售樓書已註明該等附加費用須由買家承擔，否則買家無須支付，又或如根據境外樓盤所在地的一般法例的規定買家須支付有關的費用，則買家應有權要求發展商發還款項。

## 就附加費用提出的建議

10.7 我們建議，售樓書須逐項表列買家取得物業管有權時須繳交的附加費用。如果不知道有關費用的確實數額，售樓書須註明有關的數額仍未知，以及買家有繳付該等費用的責任。除非售樓書已註明該等附加費用由買家承擔，否則買家無須支付，又或如根據境外樓盤所在地的一般法例的規定買家須支付有關的費用，則買家應有權要求發展商發還款項。

## 繳付稅項的法律責任

10.8 境外物業的買家可能須繳付在售樓書中鮮有載明（甚至從未載明）的各項稅款，例如，某國物業的外國買家須繳付百分之十的地稅。我們認為售樓書須註明買家就買樓須繳付稅項的法律責任，以及該等稅項的類別。

## 就繳付稅項的法律責任提出的建議

10.9 我們建議，售樓書須註明買家就買樓須繳付稅項的法律責任，以及該等稅項的類別。

## 所徵稅項

10.10 有些國家會向當地物業的外國買家徵收特別稅項，例如，購買內地物業的外國人須繳付樓款百分之六的契稅，如買家是香港、澳門或台灣居民，則只須繳付樓款百分之三的契稅。

10.11 在一些國家，有關的法律或規例會規定買家須就物業交易繳付稅項，例如，根據中國內地的法例及規例，交易手續費及印花稅須由賣家及買家平均承擔，而契稅則由買家獨自承擔。

10.12 由於香港沒有徵收資本增益稅的制度，很少買家在購買境外物業時會察覺將須繳交這項稅款。在一些國家，例如中國內地和英國，轉售物業是會被徵收資本增益稅的，但售樓書卻絕少提供資本增益稅的資料，而有些國家所徵收的資本增益稅可以很高。由於買家購買境外物業有時是想賺取利潤的，如果事先知道須就售樓收益繳付高昂的資本增益稅款，他們未必會決心買樓。

10.13 由於向境外買家徵收的稅項數目繁多而種類各有不同，沒有可能在售樓書中逐一系列明，因此，我們認為如售樓書載有一般的警告字句，註明買賣境外物業可能須繳付稅項，便已經足夠。

## 外匯管制

10.14 外國買家可能將購買境外物業作為一種投資，並計劃在售出物業後，把收益匯回他們的祖國或其他地方。然而，某些國家有實施外匯管制，在匯出匯款前必須先取得當地政府的批准。

10.15 我們知道並無可能在售樓書內提供外匯管制的全部詳情，因此，我們認為如售樓書載有一般的警告字句，註明可能有外匯管制，便已經足夠。

## 就所徵稅項及外匯管制提出的建議

10.16 我們建議售樓書須載有警告字句，註明買賣物業可能會受到外匯管制及須繳付稅款。

## 印刷售樓書的日期

10.17 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均應註明印刷日期，使買家可從有關日期確定書內的資料是否過時。

## 就印刷售樓書的日期提出的建議

10.18 我們建議售樓書須清楚註明其印刷日期。

## 實用面積

10.19 我們認為須強制售樓書列明物業的實用面積，原因是實用面積為買家可單獨享用的實際樓面面積。不過，境外各國就實用面積可能並無劃一的定義。

10.20 處理不同定義之間可能出現的分歧有兩個方法，第一個方法是強制採納在香港使用的定義。在香港，實用面積的定義是<sup>1</sup>：

- (1) 就四周有圍牆的單位而言，指該單位樓面面積（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) 就並非着地窗台而言，指該窗台的面積，一邊由該窗台的圍牆或玻璃外側開始量度，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。

10.21 第二個方法，是規定發展商須採用在有關的國家所普遍使用的實用面積的定義。

10.22 第一個方法的好處，是本地買家可以肯定及熟悉所用的定義，但該定義可能並不適用於外國的特別情況，發展商或須重新計算有關的實用面積，以符合香港的定義。第二個方法涵蓋所有國家

---

<sup>1</sup> 這是同意方案內所有香港住宅樓花計算實用面積時所採用的標準定義。我們曾建議將此定義伸延至在香港的所有住宅樓花（見 1995 年 4 月香港法律改革委員會發表的“售樓說明研究報告書”（論題三十二）第 1.22 及 1.25 段）。

的情況，但外國的定義對香港買家毫無用處或用處不大，無論如何，我們不能肯定該外國的定義會否令人滿意。

10.23 我們認為，最重要的是所採用的定義可提供準確的計算面積的方法，以及香港的買家能明白該定義的意思。鑑於境外發展商所擁有的資源，即使要他們重新計算物業的實用面積以符合香港的定義，我們並不認為是一項沈重的負擔。我們認為所有售樓書及廣告均應採用香港的定義。

10.24 我們同時認為，若根據定義，出售單位的實用面積包括了其他可用部分（例如閣樓、窗台、泊車位、庭園、台地、花園或平台），便應在售樓書內註明每部分的實用面積，並分別作出描述。這樣，可令買家更清楚他們將獲使用每部分的確實空間。

## 就實用面積提出的建議

10.25 我們建議，境外住宅樓花的所有售樓書及廣告，均須採用香港所訂實用面積的定義（即本章引述的定義），及披露實用面積的資料。若根據定義，出售單位的實用面積包括了其他可用部分（例如閣樓、窗台、泊車位、庭園、台地、花園或平台），便應在售樓書內註明每部分的實用面積，並分別作出描述。

## 政府當局所收取的費用

10.26 發展商須向政府當局繳付的費用，有時須由境外樓花買家承擔。這些費用通常是公用設施的費用，例如電費等，那是由於樓盤有額外的耗電需求，當局會在樓盤建成時向發展商收取額外的費用，而發展商會將這些額外的收費轉嫁給買家。我們亦見過一個個案，由於物業的實際面積比售樓書所示的為大，買家須支付額外的費用。

10.27 這些額外費用並沒有在售樓書中披露。我們認為發展商不得將這些額外費用轉嫁給買家，除非售樓書已註明這些額外費用須由買家承擔。至於售樓書並無註明須支付的額外費用，我們認為如根據境外樓盤所在地的一般法例的規定買家須支付該等費用的話，則買家應有權要求發展商發還款項。

## 就政府當局所收取的費用提出的建議

10.28 我們建議，除非售樓書已註明發展商須支付的任何額外費用或收費得由買家承擔，否則買家無須支付，又或如根據境外樓盤所在地的一般法例的規定買家須支付有關的費用或收費，則買家應有權要求發展商發還款項。

## 物業的地契年期

10.29 物業的地契年期指買家擁有土地的權益的期間，一般來說有兩種主要的地契年期，即永久地契年期（永久自由處置的業權）及有限地契年期（按租約而持有業權），前者並無限期，但後者只維持一段有限的期間。境外物業的買家很關注物業的地契年期，原因是永久地契年期的物業，通常比有限地契年期的物業較有價值。此外，在有限地契年期屆滿時，有關當局通常須徵收地價。因此，我們認為售樓書須註明買家就有關物業所擁有權益的性質及年期。

## 就物業的地契年期提出的建議

10.30 我們建議售樓書須註明買家就有關物業所擁有權益的性質及年期。

## 進出物業及通行權

10.31 我們認為售樓書應向買家就進出物業或通行權的任何限制提供詳細資料。如無恰當方法可進出物業，又或進出時須受到限制，物業的價值便會降低。依我們的意見，買家於作出買樓的決定前應有權知道這些限制。

## 就進出物業及通行權提出的建議

10.32 我們建議，如有關物業或該物業所在地盤的進出或通行權受到限制，售樓書須就進出物業、通行權及有關的限制提供詳細資料。

## 發展商委任的律師的職責

10.33 一名回應諮詢文件者提出，境外發展商所委任的律師無論是充當售樓交易中的見證人還是受託代表人，其身份均應在售樓書清楚述明。我們認為，提出該項建議是因為買家常會忽略一點，那就是境外發展商所委任的律師有時只會充當買賣雙方簽署的見證人而非買家的法律顧問。我們認為較佳的做法是留待香港律師會或有關的律師向買家解釋他們的職責，而無須在售樓書解釋此等事宜。

## 保養期

10.34 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。與我們研究有關的是後者。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內及其裝置的任何欠妥善的地方。諮詢文件未有就保養期作出建議。我們認為發展商與買家所訂定保養期的長短是買家極為關心的事，因此應納入我們的建議內。

## 就保養期提出的建議

10.35 我們建議所有售樓書均應述明發展商與買家訂定的保養期。

## 第 11 章 落實建議的方法

### 落實方法

11.1 我們曾於前數章就如何保障境外住宅樓花的準買家作出多項建議，接着須解決的問題是如何落實這些建議。基本上有以下 3 個方法：

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

### 自我監管

11.2 這種方法要求發展商及地產代理自發性地遵守規定，並很可能透過頒布一套“專業守則”來實施。其優點是富彈性和可以盡快落實。然而，由於多數境外物業的發展商為外國公司，故難以對那些故意違反規定者加以約束。另一方面，鑑於專業守則不具法律效力，所以也不能成為有效的監管工具。

### 藉行政措施管理

11.3 政府可以將我們的建議納入電視業務守則之廣告標準及電台業務守則之廣告標準（下稱為“兩項業務守則”），以便執行。然而，這兩項業務守則只適用於在電視和電台播放的境外物業廣告，但不能監管在報章和售樓書等其他媒介刊載的售樓說明。此外，這兩項業務守則的主要缺點是，它們將核實境外物業資料的真實性的責任放在不受香港法律管制的外國律師身上。

### 立例管制

11.4 我們認為立例管制是落實建議的最有效方法。我們主張制定新法例以執行我們在前數章所提出的建議。

### 刑罰

11.5 我們認為建議中的法例應訂有監禁及罰款這些一般的法定制裁方法。此外，當局更應有法定權力可撤銷或暫時吊銷或限制地產代理的牌照。

### **(a) 蓄意或罔顧後果**

11.6 諮詢文件建議除非發展商蓄意或罔顧後果地違反建議中的法例，否則不應受刑事制裁。該建議的原意是避免發展商或地產代理因非蓄意或在誠實情況下犯錯而受懲罰。我們雖然同意地產代理懷有蓄意或罔顧後果的意圖才應被判刑事犯罪，但認為發展商應受嚴格法律責任約束。發展商與須倚賴第二手資料的地產代理不同，他們在大多數情況下應擁有出售樓宇的第一手資料，因此非蓄意地出錯或在誠實情況下犯錯的機會很少。即使發展商必須倚賴其他人提供的資料，他們也可以提出下文所述“已盡其應盡的努力”的理由作為辯護。

11.7 一位回應者指出，根據我們在諮詢文件的建議，僅是未有提供所需的售樓資料並不會構成罪行，原因是必需懷有構成刑事犯罪的意圖（即蓄意或罔顧後果）才算犯罪。要證明未有提供所需資料是罔顧後果的行為着實困難，因為該項不作為可能是因疏忽出錯引起。同樣地，要證明未有提供所需資料是罔顧後果的行為也有困難，因為要確立罔顧意圖便須證明犯者甘冒不合情理的風險，但僅是疏忽出錯未必等同甘冒不合情理的風險。為此，我們認為僅是未有提供所需資料應屬犯罪，須承受嚴格法律責任，但犯者可以本章稍後提及的“已盡其應盡的努力”的理由作為辯護。

### **(b) 以罰款作為一般的制裁方法**

11.8 我們認為，一般情況下的制裁形式應該是罰款，而違反我們建議中的法例的最高罰款必須非常高昂，才具足夠的阻嚇作用。

### **(c) 若罰款的阻嚇作用不足便應判處監禁**

11.9 法改會成員對於在建議的法例中以監禁為刑罰意見紛紜。同樣地，在諮詢期間收集到的意見書對施加監禁判刑也意見分歧。反對判處監禁者認為該處分對地產代理不公平，因為他們的確必須倚賴第二手資料。但大部分意見則認為由於地產代理是買家的主要資料來源，因此他們應該確保售樓資料在合理程度上正確，並在有疑問時尋求適當的意見。況且，除非他們的違反法例行為（僅是未有提供所需的售樓資料除外）是蓄意或罔顧後果地進行，否則不會被判處入獄，所以，根據第二手資料誠實地處事的地產代理是不會被判入獄的。此外，只要他們能證明他們有合理理由倚賴他人所提供的資料，便可以下文提及“已盡其應盡的努力”的理由作為辯護。另一個反對訂立監禁罰則的理據，是因為難以對境外發展商執

行這刑罰。但即使當局難以對境外發展商執行這刑罰，我們也不能忽略對境外樓盤的本地發展商執行這刑罰的可能性。

11.10 在某些情況下，單靠罰款是不足以產生足夠的阻嚇作用，因此有需要判處監禁。例如有些不擇手段的發展商或地產代理為貪圖暴利，便會提供虛假或有誤導性的售樓資料，所以一筆有限的罰款未必能產生足夠的阻嚇作用。因此，我們大多數成員認為，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。此外，大多數成員認為雖然法庭在很少情況下會判處入獄，但這刑罰的存在卻可以產生阻嚇作用。

#### ***(d) 暫時吊銷、撤銷及限制發展商的牌照***

11.11 我們認為應將權力賦予一個適合的執法機關，針對違反建議中的法例的地產代理，把其牌照暫時吊銷、撤銷及加以限制。我們覺得無論法院對地產代理施加甚麼其他刑罰，也應有權附加這項制裁方法。

#### ***(e) 提出“已盡其應盡的努力”作為抗辯理由***

11.12 然而，若有關執法機關根據建議中的法例向被告起訴或進行調查，我們認為只要被告能證明已採取所有合理步驟和已盡應盡的努力避免違法，便應該可以提出“已盡其應盡的努力”作為辯護理由。此外，被告如能證明違例原因是由於信賴他人提供的資料，而信賴該些資料又是合理的，亦可引用“已盡其應盡的努力”作為辯護理由。

## **民事補救辦法**

#### ***(a) 賠償***

11.13 我們認為建議中的法例應提供民事補救辦法，以便那些在交易完成日期前購買境外物業的買家和二手買家，能就發展商和地產代理違反建議中的法例而蒙受損失的情況索取賠償。我們亦認為如違反建議中的法例，便屬法定侵權行為。

11.14 我們認為發展商及地產代理均有責任對蒙受損失的買家作出賠償。儘管發展商可從買家的按金支付有關賠償，我們認為地產代理要作出的賠償應可從發展商所提供的銀行保證書中支付（此保證書乃我們先前的觀察意見）。根據新制定的《地產代理條例》，政府已立法規定地產代理必須與買家簽署一份地產代理協議，因此

雙方將會有密切的合約關係，我們認為買家沒有理由不能享有根據合約法及侵權法所慣常提供的補救辦法，向地產代理要求賠償。

11.15 為免有大量買家向發展商或地產代理索取賠償，我們認為只有那些在交易完成日期前購買物業的買家和二手買家才能夠以違反建議中的法例為理由而獲得賠償作為補救。至於準買家方面，即使他們能證明曾蒙受損失，也不會獲得賠償。

### ***(b) 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***

11.16 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，會干擾或削減現時買賣合約提供的補救辦法。我們只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。

11.17 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。

## **執法機關**

11.18 我們打算留待政府決定，究竟應由地產代理監管局、現存的某個法定機關抑或新設立的機關負責執行建議中的法例。

## **就落實方法提出的建議**

11.19 我們建議透過制定法例來落實我們的建議。

11.20 我們建議除非地產代理蓄意或罔顧後果地違反建議中的法例，否則不應施以刑事制裁或其他制裁。然而，發展商若違反建議中的法例應屬犯罪，應承受嚴格法律責任（但可以“已盡其應盡的努力”作為辯護理由）。此外，如本報告書所建議，僅是未有提供所需的售樓資料也屬犯罪，應承受嚴格法律責任（但可以“已盡其應盡的努力”作為辯護理由）。

11.21 我們建議，建議中的法例應訂有監禁及罰款這些一般的法定制裁方法。

11.22 我們建議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非常高，使可以產生足夠的阻嚇作用。

11.23 我們建議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，才應以判處監禁作為懲罰。

11.24 我們建議應將法定權力賦予一個適合的執法機關，針對地產代理曾作出的作為或不作為以致違反建議中的法例，把其牌照暫時吊銷、撤銷及加以限制。無論法庭對地產代理施加甚麼其他刑罰，也應有權附加這項制裁方法。

11.25 我們建議若有關執法機關根據建議中的法例向被告起訴或進行調查，只要被告能證明已採取所有合理步驟和已盡應盡的努力避免違法，或能證明違例原因是由於信賴他人提供的資料，而信賴該些資料又是合理的，便可引用“已盡其應盡的努力”作為辯護理由。

11.26 我們建議提供民事補救辦法，以便那些在交易完成日期前購買物業的買家和二手買家，能就發展商和地產代理違反建議中的法例而蒙受損失的情況索取賠償。違反建議中的法例的行為，應屬法定侵權行為。另外，只有那些在交易完成日期前購買物業的買家和二手買家才能夠以違反建議中的法例為理由而獲得賠償作為補救，至於準買家方面，即使他們能證明曾蒙受損失，也不會獲得賠償。

11.27 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 12 章 建議摘要

12.1 我們在這最後一章總結我們的建議。必須強調的是，這些建議只擬應用於境外的未建成住宅物業（境外住宅樓花）。

### 建議摘要

12.2 現將我們的建議總結如下：

#### 通則

12.3 所有在香港推售境外住宅樓花的持牌地產代理均須在售樓書及價目表中，為準買家提供一些基本售樓資料。（第 1.12 段）

12.4 所有境外住宅樓花的賣家均須僱用在香港領有牌照的地產代理。然而，這規定不適用於個人出售單一住宅的情況。（第 1.22 段）

12.5 香港的傳媒（包括電視台、電台及印刷媒體）在發表境外住宅樓花的推售廣告時，除非有提述在香港領有牌照的地產代理及其牌照號碼，否則不得發表該類廣告。不過，此段所述的規定，不適用於個人出售單一住宅的廣告，以及並非在香港出售的境外物業的廣告。（第 1.23 段）

12.6 “出售”（Sale）包括轉讓賣方權益的一切交易，以及《印花稅（修訂）條例》（1992 年第 8 號條例）就該詞語所界定的涵義。（第 1.24 段）

12.7 對於廣告以及有關售樓書（不屬廣告組成部分）所載的一切虛假或有誤導性的資料，須由在廣告中提述的地產代理負上責任。（第 1.25 段）

12.8 任何廣告或售樓書所用的詞語若有不明確的地方，須以對買家有利的方式詮釋。（第 1.26 段）

12.9 任何廣告或售樓書內若有虛假或誤導的資料，便屬違反建議中的法例（第 11 章有提述）。（第 1.27 段）

12.10 為準買家提供最新的售樓書應是領有牌照的地產代理的責任。倘發展商未有編製售樓書，則領有牌照的地產代理有責任去擬備。（第 1.32 段）

12.11 售樓書須有中文版本。如售樓書的中文版本與任何其他版本在意義上有分歧，買家可選擇對其適用的版本或其中的部分。（第 1.33 段）

12.12 在物業首次推售時，便須提供售樓書。而且，只有在售樓書備妥可供準買家索閱時，才可邀請他們購買物業。此外，當物業首次推售時，售樓書內所有資料必須正確無誤。在印刷售樓書至首次推售物業期間，售樓書的內容如有任何重要更改，便須在售樓書或價目表內以附頁說明。（第 1.34 段）

### **物業完成日期及可供入伙日期**

12.13 政府應進行研究，鑑辨合適的財務措施（包括按金及分期繳款的保管、信託戶口、保險及由發展商提供銀行保證書），以便在樓盤計劃延期或失敗時，可保障買家所付的所有按金及分期繳付的款項。（第 2.13 段）

12.14 售樓書須註明物業可供入伙的日期。“可供入伙”一詞的定義是：

- (i) 在第 3.12 段的列表中指明並且適用於有關物業的所有樓宇裝置和裝飾已經裝設（除非售樓書註明不包括在內）；及
- (ii) 可以合理的方式進出物業；及
- (iii) 售樓書註明會提供的公用設施已經接駁；及
- (iv) 已獲得所有當地的有關方面准許入伙。（第 2.19 段）

12.15 售樓書須註明樓盤可以推延建成的理由。（第 2.20 段）

12.16 售樓書須註明在樓盤延期建成或發展計劃失敗時，是否有任何機制可保障買家所付的所有按金及分期繳付的款項。假如沒有這種機制予以保障，售樓書便應以顯著字眼作出警告。（第 2.21 段）

## **樓宇裝置和裝飾**

12.17 假如售樓書說明會提供若干裝置和裝飾，必須同時說明擬採用的用料種類。此外，售樓書必須詳載以下裝置和裝飾的資料：

大廈外表裝置

外牆、窗戶、門廊／露台。

室內裝飾

主要入口的大堂、典型電梯大堂、內部牆壁及天花、地面、浴室、廚房。

室內裝置

門、浴室、廚房、睡房、電話、天線插座、電力裝置、煤氣／電力供應、自來水供應及喉管。

其他

升降機、信箱、垃圾收集設施、水／電／煤氣錶。

（第 3.12 段）

12.18 假如原定用料缺貨，發展商可採用其他用料代替，惟代用材料必須跟原定用料屬於同等的品質及水平。（第 3.13 段）

12.19 售樓書對樓宇的裝置和裝飾的說明，必須準確。（第 3.14 段）

12.20 若發展商設置模擬單位，其裝置與裝飾的品質水平必須與售樓書所述和實際單位的用料相符。（第 3.15 段）

## **公用設施**

12.21 售樓書必須載明物業落成時，自來水供應、污水處理及排水系統是否經已接駁妥當。除非有關設施是由公共系統提供，否則，售樓書須說明自來水供應、污水處理和排水系統的種類。（第 4.9 段）

12.22 售樓書須載明電力來源、電壓和電流強度。（第 4.10 段）

12.23 物業如有燃料供應（除電力以外），售樓書須載明其來源和用途。（第 4.11 段）

12.24 發展商應於售樓時在售樓書內說明當時估計公用設施的接駁費用（如有該等費用），並載有一般警告字句，聲明費用可能有所變更。此外，除非售樓書說明買家須承擔接駁費，否則不能要求

買家繳付費用；又或即使當地法律規定買家繳費，買家也有權要求發展商退還款項。（第 4.12 段）

### **物業的地點及交通設施**

12.25 售樓書必須載有一幅內容準確、按比例繪畫和有方向指示的地圖／位置圖。任何形式的陳述如提供由有關物業往某地所需的交通時間、路程距離和地理上的距離等資料，其內容必須是準確和沒有誤導成分。（第 5.14 段）

12.26 任何有關樓盤的地點及周圍環境的繪圖說明，必須是準確和沒有誤導成分。（第 5.15 段）

### **贈品及優惠**

12.27 廣告或售樓書如提及贈品和優惠，其資料（包括藉置業取得國籍的方案）必須是準確而不含誤導成分。（第 6.12 段）

12.28 假如廣告或售樓書說明買家可藉購置該物業取得外國國籍或居留權，便須同時載有一般警告字句，勸諭準買家就那些國籍方案的有效性諮詢有關領事館，尤其是按個人背景考慮是否准予入籍或給予居留權的情況。（第 6.13 段）

### **財務安排**

12.29 如廣告或售樓書註明會有按揭服務提供，則必須附有一般的警告字句，告知準買家須向銀行或其他財務機構了解按揭服務的詳情，並告知準買家有關能否批出按揭貸款或其他方式的貸款，是取決於個別人士的信貸能力及其他背景資料。（第 7.7 段）

12.30 如發展商為準買家安排按揭服務而有意將安排有關服務所需的費用轉嫁給買家，則廣告或售樓書須註明這些費用的總額。除非售樓書已註明這些費用須由買家承擔，否則買家無須支付；又或如須根據境外樓盤所在地的一般法例的規定支付有關的費用，則買家應有權要求發展商發還款項。（第 7.8 段）

12.31 如廣告或售樓書說明會有按揭服務提供，則必須指明提供上述服務的銀行或其他財務機構的名稱。（第 7.9 段）

### **樓價**

12.32 在簽訂臨時合約（包括訂購協議、臨時買賣合約等）後容許有 3 個工作天的冷靜期，是可取的做法。倘買家在簽訂臨時合約

後不購買該物業，他們可能須支付由有關當局指定的行政費，而領有牌照的地產代理有權收取行政費。（第 8.8 段）

12.33 售樓書或價目表須註明所有在香港出售的境外樓花單位的價格。如按買家的特別情況（而非有關物業的質素）而須更改樓價或徵收溢價，則售樓書或價目表須註明該差額或溢價。（第 8.9 段）

### **出售物業予外國人的限制**

12.34 境外物業售樓書須載列下述的資料：

- (i) 外國買家或身為國民但居住於國家境外的買家，就購買物業的資格的一切法律限制、該（等）物業在有關國家的法律地位及分類（如住宅、耕地等），以及外國人就地契年期所受的任何限制；
- (ii) 提供予外國買家或身為國民但居住於國家境外的買家的按揭安排所受的限制；及
- (iii) 物業的地契年期（例如，物業是否屬永久自由處置的業權或其他形式）。（第 9.13 段）

### **雜項資料**

12.35 售樓書須註明由誰繳付法律費用、印花稅及其他交易費用。除非售樓書已註明物業交易的法律費用、印花稅及其他費用須由買家承擔，否則買家無須支付，又或如根據境外樓盤所在地的一般法例的規定買家須支付有關的費用，則買家應有權要求發展商發還款項。地產代理須向準買家提供有關計算物業交易的法律費用、印花稅及其他費用的準則的資料，而售樓書須註明此事。（第 10.4 段）

12.36 地產代理須就買家須付予他們的佣金提供詳細資料。（第 10.5 段）

12.37 售樓書須逐項表列買家取得物業管有權時須繳交的附加費用。如果不知道有關費用的確實數額，售樓書須註明有關的數額仍未知，以及買家有繳付該等費用的責任。除非售樓書已註明該等附加費用由買家承擔，否則買家無須支付，又或如根據境外樓盤所在地的一般法例的規定買家須支付有關的費用，則買家應有權要求發展商發還款項。（第 10.7 段）

12.38 售樓書須註明買家就買樓須繳付稅項的法律責任，以及該等稅項的類別。（第 10.9 段）

12.39 售樓書須載有警告字句，註明買賣物業可能會受到外匯管制及須繳付稅款。（第 10.16 段）

12.40 售樓書須清楚註明其印刷日期。（第 10.18 段）

12.41 境外住宅樓花的所有售樓書及廣告，均須採用香港所訂實用面積的定義（即本章引述的定義），及披露實用面積的資料。若根據定義，出售單位的實用面積包括了其他可用部分（例如閣樓、窗台、泊車位、庭園、台地、花園或平台），便應在售樓書內註明每部分的實用面積，並分別作出描述。（第 10.25 段）

12.42 除非售樓書已註明發展商須支付的任何額外費用或收費得由買家承擔，否則買家無須支付，又或如根據境外樓盤所在地的一般法例的規定買家須支付有關的費用或收費，則買家應有權要求發展商發還款項。（第 10.28 段）

12.43 售樓書須註明買家就有關物業所擁有權益的性質及年期。（第 10.30 段）

12.44 如有關物業或該物業所在地盤的進出或通行權受到限制，售樓書須就進出物業、通行權及有關的限制提供詳細資料。（第 10.32 段）

12.45 所有售樓書均應述明發展商與買家訂定的保養期。（第 10.35 段）

### **落實建議的方法**

12.46 應透過制定法例來落實我們的建議。（第 11.19 段）

12.47 除非地產代理蓄意或罔顧後果地違反建議中的法例，否則不應施以刑事制裁或其他制裁。然而，發展商若違反建議中的法例應屬犯罪，應承受嚴格法律責任（但可以“已盡其應盡的努力”作為辯護理由）。此外，如本報告書所建議，僅是未有提供所需的售樓資料也屬犯罪，應承受嚴格法律責任（但可以“已盡其應盡的努力”作為辯護理由）。（第 11.20 段）

12.48 建議中的法例應訂有監禁及罰款這些一般的法定制裁方法。（第 11.21 段）

12.49 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非常高，使可以產生足夠的阻嚇作用。（第 11.22 段）

12.50 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，才應以判處監禁作為懲罰。（第 11.23 段）

12.51 應將法定權力賦予一個適合的執法機關，針對地產代理會作出的作為或不作為以致違反建議中的法例，把其牌照暫時吊銷、撤銷及加以限制。無論法庭對地產代理施加甚麼其他刑罰，也應有權附加這項制裁方法。（第 11.24 段）

12.52 若有關執法機關根據建議中的法例向被告起訴或進行調查，只要被告能證明已採取所有合理步驟和已盡應盡的努力避免違法，或能證明違例原因是由於信賴他人提供的資料，而信賴該些資料又是合理的，便可引用“已盡其應盡的努力”作為辯護理由。（第 11.25 段）

12.53 應提供民事補救辦法，以便那些在交易完成日期前購買物業的買家和二手買家，能就發展商和地產代理違反建議中的法例而蒙受損失的情況索取賠償。違反建議中的法例的行為，應屬法定侵權行為。另外，只有那些在交易完成日期前購買物業的買家和二手買家才能夠以違反建議中的法例為理由而獲得賠償作為補救，至於準買家方面，即使他們能證明曾蒙受損失，也不會獲得賠償。（第 11.26 段）

12.54 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 11.27 段）

## 境外物業售樓書樓宇裝置和裝飾的說明樣本

( 境外物業適用 )

### 樓宇的裝置及裝飾

1. 大廈外表
  - (a) 外牆

鋪砌磁面石及採用樹脂噴漆。
  - (b) 窗戶

所有單位均安裝 XX 國 XX 牌鋁窗，配備單層玻璃／雙層玻璃。
  - (c) 窗台

窗台面鋪麻石。
  - (d) 門廊／露台

門廊／露台地面鋪麻石。
2. 室內裝飾
  - (a) 大堂主要入口

地下大堂入口的地台及牆身均鋪雲石，並裝設鋼質假天花。
  - (b) 升降機大堂

地台鋪瓷磚，牆身及天花均髹上乳膠漆或鋪牆紙。
  - (c) 內牆及天花

單位內牆及天花均髹上乳膠漆。
  - (d) 地板

客飯廳及睡房鋪柚木地板，配木牆腳線。
  - (e) 浴室

牆身鋪瓷磚至天花底，天花經批盪及髹上乳膠漆，地台鋪瓷磚。
  - (f) 廚房

牆身鋪瓷磚至天花底，天花經批盪及髹上乳膠漆，地台鋪瓷磚。

### 3. 室內裝置

#### (a) 門

各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。

#### (b) 浴室設備

裝設洗面盆、坐廁、浴缸（1000 毫米×700 毫米）、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，浴缸是 XX 國 XX 牌，花灑是 XX 國 XX 牌，冷熱水喉掣是 XX 國 XX 牌。

#### (c) 廚房

裝設 XX 國 XX 牌不銹鋼洗滌盆、煤氣喉管、XX 國 XX 牌防火膠板面廚櫃、XX 國 XX 牌冷熱水喉掣。

#### (d) 睡房

主人睡房及各睡房均有入牆衣櫃一個。

#### (e) 電話及天線

客廳、睡房及廚房均設有電話插座，客廳及主人睡房均設有公共天線插座。

#### (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，各睡房一個）；全部電位裝有漏電斷路保護。

#### (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

洗衣房內設洗衣機入水及去水位。

#### (i) 自來水喉

外露銅質冷水喉及入牆銅質熱水喉。

#### (j) 空調裝置／暖氣系統

各單位有四部 XX 國 XX 牌空調器，分別放在主人房、睡房及客廳，或大廈裝置 XX 國 XX 牌中央暖氣系統／中央空調系統。

### 4. 保安設施

(a) 每座大廈之主要入口／入口大堂設有保安處。

(b) 地下大堂之入口大門裝有對講機系統及密碼門鎖。

(c) 電梯內均設有閉路電視攝影機。

5. 其他

(a) 升降機

每座大廈裝設六部 XX 國 XX 牌升降機，各部升降機均直達各層。

(b) 信箱

地下入口大堂設有不銹鋼信箱。

(c) 垃圾收集

每層均設有垃圾房及垃圾槽，地下設有中央垃圾房。

(d) 測錶（水錶／電錶／煤氣錶）

測錶裝置於大廈的機房內。

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，而該等代用材料跟原述材料屬於同等的品質及水平。

## 回應諮詢文件提出意見的人士／團體

文康廣播司  
立法局房屋事務委員會  
加拿大置地有限公司  
地政總署署長  
行政局議員麥理覺，OBE，ISO，JP  
房屋署署長  
政府產業署署長  
保柏測量師行  
律政署民事檢察專員  
英國特許屋宇經理學會香港分會  
美國加州梁福麟先生  
美聯物業  
香港中文大學（工商管理學院）  
香港中文大學（校長）  
香港中華總商會  
香港地產行政學會  
香港房屋協會  
香港服務業聯盟  
香港城市大學（法律學院）  
香港城市大學（建築學系）  
香港律師會  
香港理工大學（建築及房地產學系）  
香港理工大學（商業學系）  
香港測量師學會  
香港銀行公會  
香港總商會  
消費者委員會  
灣仔區議會  
觀塘區議會  
Messrs Forsyte Saunders Kerman , Solicitors , United Kingdom  
Mr Paul S Kent  
Regalian Group of Companies , United Kingdom  
（排名依筆劃序）