

一九九七年九月二十五日  
(星期四)

**法律改革委員會發表**  
**境外未建成住宅物業售樓說明報告書**

法律改革委員會（下稱法改會）今日（星期四）發表報告書，就遏止在香港宣傳或出售的境外未建成住宅物業（俗稱“住宅樓花”）的誤導性售樓廣告提出處理方法。

報告書載有法改會就境外未建成住宅物業售樓說明提出的最後建議，有關建議亦已反映社會人士對一九九六年九月發表的一份諮詢文件所作的回應。法改會轄下境外未建成住宅物業售樓說明小組委員會主席黃英豪先生表示，境外住宅樓花的銷售資料不盡不實的情況可謂五花八門。例如：大多數售樓書和廣告沒有訂明有關物業可供入伙的日期，而物業未能如期竣工是其中一個最嚴重的問題。黃先生指出，雖然發展商或地產代理或會因須提供充足而準確的售樓資料而增加成本及有所不便，惟買家的權利亦須獲得較佳的保障。

報告書所載的主要建議如下：

- 任何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，這規定不適用於由個人出售單一住宅單位的情況。
- 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，除非該廣告中有提述在香港領有牌照的地產代理的名字及牌照號碼，否則不得發表該類廣告。不過，此規定不適用於由個人出售單一住宅單位的廣告，以及並非在香港出售的境外物業的廣告。
- 對於廣告和售樓書（不屬廣告組成部分）所載的一切虛假或誤導的資料，須由廣告中提述的地產代理負上責任。
- 任何廣告或售樓書若載有虛假或誤導的資料，將屬違反擬制定的法例。

- 須向準買家提供最新的售樓書，而提供售樓書是領有牌照的地產代理的責任。當物業首次推售時，售樓書內所有資料必須正確無誤。
- 售樓書須有中文本。如售樓書的中文本與任何其他版本在意義上有分歧，買家可選用其適用的版本或其中部分。
- 售樓書須註明物業可供入伙的日期，和可以延期建成的理由。
- 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已付的所有按金及分期繳付的款項。
- 售樓書對樓字的裝置和裝飾的說明必須準確。
- 廣告或售樓書如提及贈品和優惠（包括藉置業取得國籍）的資料必須準確而不含誤導成分。
- 所有境外住宅樓花售樓書及廣告，均須採用香港對實用面積所下的定義，而售樓書必須披露實用面積的資料。
- 應透過制定法例來落實所有建議。

報告書亦建議政府進行獨立研究，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，可保障買家已付的所有按金及分期繳付的款項。

## **背景資料**

法律改革委員會於一九九三年十一月委任了一個小組委員會，專責研究住宅樓花的售樓說明事宜。小組委員會由前任香港城市大學法律學系羅德立教授擔任主席，成員中有律師、建築師、測量師和有關的專業人士。羅德立教授擔任小組委員會主席四年多後於一九九七年七月辭去主席職務，現由黃英豪先生接任小組委員會主席一職。

小組委員會於一九九四年九月完成該項研究的首部分，即有關本港住宅樓花的售樓說明的研究，並將建議提交法改會。法改會接納小組委員會提出的大部分建議，並以之為基礎，

擬訂了一份本地住宅樓花售樓說明的研究報告書。該報告書已於一九九五年四月發表。

小組委員會其後著手研究第二部分，即境外未建成住宅物業(包括在內地的物業)的售樓說明的研究。一九九六年九月，小組委員會發表了一份詳載小組委員會就上述論題提出的中期建議的諮詢文件，以諮詢公眾的意見。