

法律改革委員會發表《本地已建成住宅物業報告書》

法律改革委員會（法改會）今日（九月五日）發表一份關於買賣香港境內已建成住宅物業的售樓說明及其他簽約前事宜的報告書。

法改會售樓說明小組委員會主席黃英豪表示現行法律對二手物業賣方所施加的披露出售物業詳情積極責任，即使是有也極為有限，但在某些海外司法管轄區，賣方必須向準買家提供一些最起碼的資料。黃英豪指出由於積極披露規定付之闕如，法改會借鑑外地經驗，相信規定提供賣方資料表格是可取的做法。

黃英豪表示賣方資料表格會由賣方填寫，並會載有在二手市場要約出售的單位的各種詳情，其中包括了出售面積、管理費金額和有關設施的供應。賣方在市場放售其單位時，不論是否經由地產代理進行，均須備有賣方資料表格。

黃英豪表示報告書又建議給予二手已建成樓宇單位的買賣雙方三個工作天的冷靜期。他指出有時可能會出現買家被進取的地產代理或賣方說服而在判斷失準之下簽訂合約的情況，設有冷靜期，便可容許買家日後在認為完成交易並不符合自己的最佳利益時退出臨時協議。他補充說利用冷靜期來取消臨時協議的一方，會被沒收一筆相等於樓價某個指明百分率的款項。這項沒收條文對於潛在的投機活動，可收有效阻嚇作用。

法改會就二手市場所要約出售的物業而作出的主要建議如下：

- 為已建成住宅物業的買賣引入賣方資料表格。香港的有關專業團體應鼓勵這個做法，而政府則只在賣方資料表格未能以此方式自願引入的情況下才考慮訂立法例，強制規定必須提供賣方資料表格。
- 政府如決定強制採用賣方資料表格，便應檢討《地產代理條例》，以協調賣方及地產代理的披露責任。
- 行政機關應考慮設立中央物業資料系統。

- 臨時協議應載有一項標準條款，給予二手已建成樓宇單位的買賣雙方三個工作天的冷靜期。是項標準條款應透過法例而隱含於臨時協議之中。

至於發展商在一手市場所出售的已建成住宅物業，法改會的主要建議如下：

- 就“貨尾”單位（指首次在市場推出時尚未建成但建成時仍未售出的樓宇單位）而言，發展商須提供賣方資料表格和最近期的售樓說明書。至於建成後才首次在市場推出的樓宇單位，則無論甚麼時候也應備有最新的售樓說明書。售樓說明書內的所有資料，在已建成物業要約出售時必須準確無誤。
- 出售面積的定義應予劃一，以供售樓刊物之用，並應強制規定售樓刊物列明出售面積。
- 假如在簽訂臨時買賣協議前沒有視察權，售樓說明書應載有裝置及粉飾的某些詳情。
- 應規定發展商在售樓說明書內，準確地述明其截至售樓說明書印刷當日為止所知道的發展項目界線內土地的擬作用途。
- 所有關乎一手市場的建議均應透過立法來落實。

黃英豪補充說，法改會認為買家如能在進行交易之前以應有的謹慎態度行事便最能保障自己。有鑑於此，報告書建議政府推出宣傳計劃，教育公眾在購買物業時有必要以應有的謹慎態度行事。

現有報告是法改會就住宅物業的售樓說明所進行的研究的第三部分。法改會就本地樓花的售樓說明作出的建議，收載於法改會一九九五年四月所發表的報告書，而就境外未建成住宅物業的售樓說明作出的最後建議，則於一九九七年九月發表。

報告書可向香港灣仔告士打道 39 號夏慤大廈 20 樓法律改革委員會秘書索取，亦可於互聯網上查閱，網址：
<<http://www.info.gov.hk/hkreform>>

完

二〇〇二年九月五日（星期四）