

香港法律改革委員會

報告書

本地已建成住宅物業： 售樓說明及簽約前事宜

摘要

（本摘要是報告書的綱要。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>。本摘要所列出的段數是報告書中的段數。）

導言

背景及研究範圍（第 1-3 段）

1. 1992 年 6 月，當時的律政司及署理首席大法官把規管未建成物業準買家所得保障的法律交由法律改革委員會（法改會）研究，所針對的問題是售樓資料或詳情不完備或具誤導性。小組委員會於 1992 年 11 月成立，首先研究的是本地住宅樓花的售樓說明，然後則為境外未建成住宅物業的售樓說明。

2. 法改會於 1995 年 4 月就本地住宅樓花的售樓說明發表建議（“第一份報告書”），然後又於 1997 年 9 月發表關於境外未建成住宅物業的報告書（“第二份報告書”）。關於是項研究工作，法改會原來的研究範圍僅限於未建成住宅物業，但在研究過程中，法改會發覺有理由擴大研究範圍，把香港境內已建成住宅物業的售樓說明及簽約前事宜也納入其中。擴大研究範圍的主要原因如下：

- **公眾反應** 當小組委員會於 1994 年 4 月發表關於本地住宅樓花的諮詢文件之時，公眾的反應是大力要求對已建成住宅物業的售樓說明施行相類的管制。
- **劃一各種適用於已建成物業及未建成物業的標準事屬可取** 法改會在第一份報告書中就本地住宅樓花作出多項建議。假若該等建議之中，有些只適用於未建成物業而不適用於已建成物業，便會出現不規則的情況。舉例來說，第一份報告書建議對未

建成物業的樓面面積量度方法採用劃一定義。假若這些量度方法不擴及適用於發展商所要約出售的已建成物業，便會造成混亂局面。

- **一手已建成樓宇單位供應量增加** 在市場上要約出售的一手已建成住宅單位的數目現正日益增多。這些樓宇單位雖然“已建成”，但要約出售的形式卻猶如尚未建成一樣，兩者差別不大。準買方未必有機會查看個別樓宇單位，一般都只能參觀一個或以上的示範或模擬單位。就像未建成物業的情況一樣，準買家主要也是信賴售樓說明刊物所載的資料。如果未建成物業的買家是受到保障，那麼這些已建成物業的買家所得到的保障，似乎沒有理由要較前者為少。

3. 有鑑於此，1996年3月當時的律政司及首席大法官把以下事項交由法改會研究：

“現行法例為有意購買和已購入香港境內的已建成住宅物業人士所提供的保障，在關於簽約前的任何事宜和售樓說明的規定方面，應否更改？若是應該的話，又應如何更改？”

研究範圍（第4段）

4. 這是法改會研究工作的第三部分，研究範圍涵蓋了與出售香港境內已建成住宅物業有關的售樓說明及其他簽約前事宜。所謂“簽約前”事宜，是指在簽訂合約前（即簽訂正式買賣協議前）的任何買賣事宜。未建成樓宇單位多數是由發展商出售，已建成住宅物業則有所不同，是由發展商在一手市場出售或由業主在二手市場出售（第4段）。

5. 本研究的範圍除涵蓋發展商在一手市場要約出售的已建成住宅物業外，也涵蓋私人賣方在二手市場要約出售的已建成住宅物業（第12段）。

諮詢文件（第15-16段）

6. 小組委員會於2001年1月8日以諮詢文件的形式發表其中期報告書（“諮詢文件”）。諮詢文件列明小組委員會就如何改善與

出售香港境內已建成住宅物業有關的售樓說明及其他簽約前事宜所作的中期建議。諮詢期於 2001 年 3 月 31 日結束，有提出意見的個人和團體名單見於附件 I，而基於所接獲的各種意見，原先的中期建議已有作出多項修訂。小組委員會在作出其最後建議時，盡量在各種互相衝突的利益之間取得平衡，並以改善對消費者的保障作為其整體目標。那就是說，小組委員會認為如果在某些問題上有互相衝突的意見，解決方法應以加強消費者的權益為着眼點，而這種做法在本報告書中有所闡述。

“已建成住宅物業”的定義

建議 1

我們建議“已建成住宅物業”應指已根據《建築物條例》獲發佔用許可證的住宅單位；如屬房屋委員會居者有其屋計劃，則指已獲房屋署署長發出樓宇落成證明書的住宅單位。這定義若引用於獲豁免的新界屋宇和房屋委員會所要約出售的租者置其屋計劃單位，即應作出適當的修改。

第 I 部—— 二手市場

第 1 章 適用於二手市場的通則

7. 在二手市場中，由於賣方主要屬個人身分，所以有售樓說明書提供的機會可說是絕無僅有。有鑑於此，我們探討其他向私人賣方施加積極責任的方法。除了考慮引入賣方資料表格（vendor's information form）的可行性之外，我們也研究是否可在臨時協議中加入某些標準條款（第 1.2 段）。

規管保障二手市場買家的現行法律概覽

8. 本章對規管保障二手市場買家的現行法律作出簡單介紹，目的在於試圖探討現行法律是否足以保障買家。本章所涵蓋的內容包括了失實陳述、違反合約、欺詐行為（計有以欺騙手段取得財產或金錢

利益、串謀詐騙和實質的欺詐罪)及《商品說明條例》(第362章)(第1.1-1.17段)。

《地產代理條例》(第511章)現時訂有的披露規定(第1.18-1.20段)

9. 根據《地產代理條例》第36(1)條，地產代理須就有關物業向買家提供某些資料。這些資料的性質是由規例訂明。《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第3(1)條及附表故此訂明地產代理必須提供以下資料：

- 註冊於土地註冊處的當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情
- 物業的樓面面積(如有資料的話，須填寫差餉物業估價署或土地註冊處所提供的實用面積)
- 物業的落成年份
- 用途限制
- 政府租契的未滿年期及任何續期權利
- 如行將批給政府租契，則該新租契的年期
- 賣方就已知的結構上的增建或改建以及修復、補救、修葺或改善作出的陳述

10. 物業代理須負責收集這些物業詳情，但賣方就結構上的改建及修葺作出的陳述除外。賣方本身並無責任必須填寫賣方的陳述。他可選擇不填寫賣方的陳述，而即使他有填寫賣方的陳述，所提供的資料也僅限於“就賣方所知道”的資料。如果賣方不知道有結構上的改建或修葺，他當然是會就自己所知者而填寫賣方的陳述。

11. 如果地產代理所提供的物業詳情錯誤，地產代理可以自己已盡一切應盡的努力作為免責辯護。雖然《地產代理條例》可增加交易的透明度，為買家提供更多售樓資料，但仍未能向買家提供滿意的最終保障。

賣方披露責任付之闕如(第1.21段)

12. 從以上的現行法律概覽可清楚見到，二手物業的賣方在披露其放盤物業的詳情方面所須承擔的積極責任，即使是有也極為有限。在二手買賣之中，並無由賣方編製的售樓說明書可言。當然，賣方有責任在臨時協議中提供與物業有關的基本資料，但臨時協議的內容有欠劃一。如果買家是在簽訂臨時協議之後才取得足夠的物業資料，這樣對買家來說幫助並不大。

第 2 章 由賣方披露資料

賣方資料表格（第 2.3-2.12 段）

13. 鑑於並無向賣方施加的積極披露規定，小組委員會便在諮詢文件中提出引入賣方資料表格的做法。賣方資料表格會由賣方填寫，並會載有賣方在二手市場要約出售的單位的各種詳情。賣方在市場放售其單位時，不論是否經由地產代理進行，均須令賣方資料表格成為可備。

14. 賣方資料表格並非新意念。多個海外司法管轄區已有採用或已建議採用賣方資料表格或同等表格，英格蘭及威爾斯、愛達荷州（美國）、維珍尼亞州（美國）和安大略省（加拿大）都是箇中實例。

向賣方施加積極披露責任的四種做法（第 2.13-2.15 段）

15. 據這些海外實例所示，向賣方施加積極披露責任的做法可有四種之多：

- 採用純屬自願性的賣方資料表格（例如英格蘭及威爾斯律師公會所建議引入的法律資料表格）
- 採用法規所訂的強性制賣方資料表格（美國愛達荷州即屬實例之一）
- 採用一種屬法定性質的靈活做法（美國維珍尼亞州便是採用這種做法）。根據維珍尼亞州的《住宅物業披露法案》，業主可向買家提供住宅物業卸責陳述或住宅物業披露陳述。住宅物業卸責陳述述明業主對物業的狀況不作出任何陳述或保證，而買家會按物業的“現有狀況”接收物業。
- 實施地產代理實務守則（安大略省正是採用這種做法）。根據《安大略省地產議會道德守則》第 11 條，議會的成員（即地產經紀或營業員）應考慮要求賣家填妥並簽署一份賣家物業資料陳述書。如果賣家拒絕或未能填寫該份陳述書，則應在協議中述明此事。上述陳述書並非法定表格，而只是為地產經紀及營業員訂明的實務守則的一部分。

公眾對引入賣方資料表格的意見（第 2.16-2.17 段）

16. 在應否就二手市場的已建成樓宇單位引入賣方資料表格此一問題之上，公眾對諮詢文件的反應分歧很大。贊成引入賣方資料表格者認為透過向賣方施加積極責任，規定賣方須在簽署臨時買賣協議前披露有用的買賣資料，有關建議一般來說是可加強消費者的權利。對引入賣方資料表格的建議表示反對者所持的主要論點是該等建議會拖長交易時間和增加交易費用。業主未必會掌握足夠資料以填寫賣方資料表格，又或者會在尋找所需的物業詳情作填寫賣方資料表格之用時遇到困難。此外，又有人擔心引入賣方資料表格可能會令二手市場已建成單位的買賣受到過度規管。

17. 我們認為將賣方資料表格理解為一個昂貴而又費時的計劃是錯誤的看法。由於只須擬備賣方資料表格的正本一份，擬備表格的費用應該只佔交易全部費用的一個小比率。此外，賣方資料表格所需資料大部分均可在各有關註冊部門輕易取得，要找出必要資料也應該不會過於費時，而現代科技進步，亦令已註冊的物業資料的查冊工作較前容易。舉例來說，差餉物業估價署已有為市民提供關於樓齡及樓面面積的物業資訊服務（第 2.23 段）。

18. 有部分回應者又認為賣方資料表格可能會拖慢交易。假若有地產代理臨門，向賣方表示有現成的準買方屬意其單位，那麼情況就可能確是如此，因為如果賣方資料表格尚未擬備，磋商是無法展開的。我們明白有此憂慮，但認為交易若真的有所延誤，賣方與買家反而會有更多時間對交易詳加考慮（第 2.24 段）。

19. 《地產代理條例》（第 511 章）已載有規定，要求地產代理就物業提供某些基本詳情。第 511 章是將提供物業詳情的基本責任加諸地產代理，而建議引入的賣方資料表格則將這個責任轉移給賣方。我們認為披露物業詳情的基本積極責任，應由賣方而非地產代理肩負（第 2.25 段）。

賣方資料表格應屬自願性抑或強制性？（第 2.50-2.56 段）

20. 諮詢文件是建議採用一種分兩期進行的溫和做法，訂出期限來讓市場先自願試行採用賣方資料表格計劃，然後在期限完結之時，由行政機關決定是否需要透過立法來施行強制性的計劃。從公眾對諮詢文件的回應來看，公眾是支持自願計劃的，但也有部分回應者對業界自願採用賣方資料表格而令此成為市場慣常做法能否成事表示懷

疑。他們認為一開始就應透過立法，令賣方資料表格成為強制性的措施。

21. 對於就回應小組委員會的諮詢文件而表達的各種意見，我們已詳加考慮，所得的結論是就二手物業的買賣而言，賣方資料表格應採用自願的形式，最少在初期來說是應這樣做。在作出這個結論之時，我們已有考慮二手市場買賣通常是涉及私人此一事實。賣方和買家所處的形勢通常沒有強弱之分，這與賣方是公司形式的發展商的情況不一樣，故此並無多大需要訂立條文來保護弱者，令其不受強者欺凌。二手市場中的個別賣方所可動用的資源，很可能會比在一手市場出售樓宇單位的發展商少得多，所以個別賣方可能不願意花費力氣填寫賣方資料表格。強制性的計劃需要長時間來完成立法程序，自願計劃卻不一樣，會比較靈活，而且可以迅速落實。如果是推行賣方資料表格的話，精明的買家自會要求賣方提供賣方資料表格。假若賣方無法提供，那麼不管理由是甚麼，精明的買家也會懷疑是否適宜繼續進行交易。我們相信透過這種方式，市場力量是可使賣方資料表格為人所認受的。

22. 不過，假若賣方資料表格未能如預計那樣成為市場慣常做法，我們不排除有可能在稍後階段採用強制性的計劃。我們認為讓市場自願試行計劃是可取的做法，因為推行自願計劃所得的經驗會有助行政機關作出理性的決定，決定應否推行強制性的計劃，並在已決定應予推行之時，決定推行的方法。

23. 有一名回應者在諮詢期間建議舊建築物單位的業主應獲豁免，不受任何強制性的賣方資料表格計劃規管。該名回應者指出這些單位的樓價可能會較低，業主的經濟環境也可能會較差。此外，舊建築物的建築圖則並不容易取得，有時還會下落不明。我們同意此一看法，但希望在此言明一點，那就是如果在稍後階段，推行強制性的賣方資料表格計劃被認為可取，這計劃對於較舊的建築物是否可行，便應由行政機關作進一步考慮。

建議 2

我們建議就二手市場已建成住宅物業的買賣引入賣方資料表格。香港的有關團體應獲鼓勵以使賣方資料表格在不久的將來成為市場慣常做法。政府應在稍後階段監察情況。除非屆時已確立上述市場慣常做法，否則政府應訂立法例，強制規定必須提供賣方資料表格。

我們建議賣方在市場放售其單位（不論是否透過地產代理進行）時，應提供賣方資料表格，而建議引入的賣方資料表格最低限度應載有以下的警告條款及物業詳情：

警告條款

- 賣方資料表格僅為與物業有關的資料的摘要。
- 賣方資料表格並無解釋所有事宜，買家應尋求法律意見。
- 在賣方資料表格填妥的日期後，情況可能已經有所改變。
- 買家作出購買要約前，應視察有關物業。
- 賣方資料表格未有說明物業的修葺及實體狀況。買家應視察有關物業，並徵詢專業顧問的意見。
- 買家作出購買要約前，應確保可獲提供所需貸款。
- 賣方資料表格為法律文件，賣方須對其準確性負責。

物業詳情

- 《地產代理條例》第 36(2)(a)至(g)條所描述的資料。
- 出售面積的詳情。
- 賣方所知的關於服務設施供應情況的資料（例如水（鹹水／淡水）、電、氣體（註明類別）及排水系統）。
- 當月的管理費。
- 盡可能述明地租的金額。
- 賣方所接獲的來自政府、管理處或任何有關當局的要求業主分擔開支通知。
- 是否有業主立案法團，如果是有的話，註明其名稱及管理公司的名稱。

- 賣方所知悉的任何影響物業的待決申索。
- 一項陳述，表明賣方會在買賣完成後離開有關物業並交出空置管有權，而有關物業隨後即不受按揭約束和不連租約。如果是連租約的話，則應列明租約的條款。
- 如有使用化糞池的話，則言明此事。
- 賣方是否正根據授權書行事。

我們建議賣方如知悉資料在賣方資料表格擬備後有所改變，則應將資料更新。

我們建議政府如決定強制採用賣方資料表格，則政府應着手檢討《地產代理條例》，以協調賣方及地產代理的披露責任。

中央物業資料系統（第 2.58-2.60 段）

24. 現時，不同類別的物業資料是由不同的政府部門負責提供。我們認為有需要設立一個單一的政府組織整理此等各類物業資料，以便公眾可在同一地方予以取覽。

建議 3

我們建議行政機關應考慮對設立中央物業資料系統此一做法加以探討。在考慮之時，行政機關應研究如何能讓發展商在物業的一手交易階段，把日後填寫賣方資料表格所需的資料加入中央物業資料系統。

第 3 章 臨時協議中的標準條款

保障買樓自住人士的標準條款（第 3.2-3.6 段）

25. 在香港，律師通常是在買賣雙方簽訂臨時協議後才聘任的。由於臨時協議是在未經律師審閱和提供意見的情況下簽訂的，當中條款可能不符合買家的最佳利益。本章所研究的是臨時協議應否包括某些標準條款。假若臨時協議載有對買家有潛在利益的標準條款，買家便可享有額外保障。

冷靜期（第 3.7-3.16 段）

26. 在澳大利亞維多利亞省，買家享有三天的冷靜期。買家如在冷靜期內行使撤銷合約的權利，必定會被沒收一筆款項，金額為 100 澳元或樓價的 0.2%（以金額較高者為準）。在某些情況下，三天冷靜期的規定並不適用，例子之一是物業的價值超過 250,000 澳元。

27. 贊成在二手市場推行冷靜期的論點有好幾個。第一，有可能會出現買方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。有冷靜期之設，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。第二，在香港來說，買家未有參考法律意見即簽訂臨時協議是常見的做法。冷靜期提供機會給買家，讓買家在作進一步行動之前先求取專業意見。第三，冷靜期給予買家時間，以確保資金籌措妥當，交易可繼續進行。

28. 諮詢文件的部分回應者對於是否有需要設定冷靜期表示懷疑，理由是現時已有機制讓訂立臨時買賣協議的雙方選擇退出交易。我們的看法是，雖然臨時協議普遍有採用有關的現有條款，但對所有臨時協議施加一項通用的規定仍有可取之處，因為這樣做可避免出現混亂局面，也有助於令買賣雙方得知自己的權利和義務。另外一點是買賣雙方是可以協議把容許退出交易的現有條款刪掉，但對於所建議採用的訂明有冷靜期之設的標準條款，他們卻不可以選擇不予履行。

29. 反對冷靜期的另一主要論點是冷靜期會助長投機買賣，但我們認為訂立條文規定沒收一筆金額為樓價某個指明百分率的款項，會對潛在的投機買賣收有效阻嚇作用。我們知悉類似安排，對預售在同意方案下的未建成住宅單位曾取得理想的阻嚇投機買賣效果。

30. 大部分回應者均認為所建議設定的冷靜期應對買家和賣方同樣適用。他們的論點是合約精神在乎公平不偏，故此各方的利益都應受到同一保障。我們贊同這個論點，已對原先建議作出修改，以令所建議設定的冷靜期對交易的各方均同樣適用。

31. 我們知悉在澳大利亞維多利亞省，冷靜期並不適用於價值高於 250,000 澳元的物業。我們認為沒有充分理由要如澳大利亞模式般作出限制，只讓平價物業買家獨享冷靜期的好處。

32. 關於冷靜期的長短，我們認為冷靜期應該短而實際，可在澳大利亞模式下的三整天及同意方案下的三個工作天之間作一選擇。經權衡輕重後，為求與同意方案一致，我們贊成冷靜期應為三個工作

天。對於買家來說，三個工作天應足以令其肯定自己仍然有意繼續進行交易。

建議 4

我們建議二手已建成樓宇單位的臨時買賣協議中應載有一項標準條款，給予賣方和買家三個工作天的冷靜期。如在冷靜期內行使撤銷臨時協議的權利，選擇撤銷的一方須被對方沒收一筆相等於樓價 5% 的款項或臨時訂金（以金額較低者為準）。在冷靜期內，雙方均無權將物業轉售。

應以何種方式把標準條款加入臨時協議之中？（第 3.40-3.41 段）

33. 小組委員會大多數成員均認為應透過法例令冷靜期成為臨時協議的隱含條款，但有少數成員卻認為應採用自願的形式。我們同意小組委員會大多數成員的看法，贊成透過法例把適用的隱含條款加入臨時協議之中，且不得訂立合約條款令此隱含條款不適用。

建議 5

我們建議容許買家有三天冷靜期的標準條款，應透過法例而隱含於二手已建成住宅物業的臨時買賣協議之中，且不得訂立合約條款令此隱含條款不適用。

第 II 部——一手市場

第 4 章 適用於一手市場的通則和售樓說明書的提供

適用於一手市場的通則（第 4.4 段）

34. 一手市場的已建成單位，是指那些因獲發給佔用許可證而變為“已建成”的未建成單位。發展商要約出售這些單位的方式，與要約出售尚未建成的單位的方式大致相同。本會第一份報告書曾就改善售樓詳情的質素及其他與本地未建成樓宇單位有關的事宜作出多項

建議。這些建議大部分着眼於售樓說明書的內容。我們認為其中有多項建議經必要的修訂後，可擴大而涵蓋本地一手市場的已建成樓宇單位。

為已建成的一手樓宇單位提供售樓說明書（第 4.5-4.16 段）

35. 我們建議應規定發展商就“貨尾”單位（指首次在市場推出時尚未建成，但因佔用許可證發出後仍未售出而變為已建成樓宇單位者）提供賣方資料表格和最近期的售樓說明書。那就是說，發展商可再次使用樓宇單位以未建成樓宇單位形式在市場推出時所用的售樓說明書，內容無須更新，因為最新的售樓詳情可由賣方資料表格提供。至於在佔用許可證發出後才首次在市場推出的已建成樓宇單位，則無論甚麼時候也應備有最新的售樓說明書。我們認為對於首次在市場推出的樓宇單位來說，提供售樓說明書是必須遵從的規定。

建議 6

我們建議就“貨尾”樓宇單位（即首次在市場推出時尚未建成，但在佔用許可證發出後卻仍未能售出者）而言，發展商應提供賣方資料表格和最近期的售樓說明書。至於在佔用許可證發出後才首次在市場推出的已建成樓宇單位，則無論甚麼時候也應備有最新的售樓說明書。發展商必須在一開始要約出售已建成物業之時，即提供售樓說明書（如適用的話，亦須提供賣方資料表格）。售樓說明書（如適用的話，亦包括賣方資料表格）內的所有資料，在樓宇單位首次在市場推出時必須是準確無誤的。

建議 7

我們建議如在印刷售樓說明書至買賣物業期間，售樓說明書的資料有重大更改，便應在售樓說明書或價目表的附頁中說明。

建議 8

我們建議在某些情況下發展商可向有關當局申請豁免遵從製備售樓說明書的規定。舉例而言，假若買家向發

展商購入整批單位而又無意將其中任何單位轉售給公眾，發展商便無須就該等單位製備售樓說明書。發展商在申請豁免時須一併提交一份買家聲明不會在指定期限內將單位轉售的承諾書，而該段期限的長短，則由政府決定。

建議 9

我們建議發展商所須負的提供售樓說明書責任，應同樣適用於在已建成住宅物業首次發售時向發展商購入整批涉及分層契業權單位的人。

售樓說明書以外的廣告（第 4.17-4.18 段）

36. 物業的宣傳往往採用報章廣告及電台或電視廣告的形式。將關於售樓說明書的所有披露規定應用於其他廣告宣傳方式，顯然是不可行的。為確保買家不會倚賴在這些廣告內提供的有限售樓資料，我們建議應當忠告買家參閱載有較詳盡物業資料的售樓說明書（如適用的話，亦包括賣方資料表格）。

建議 10

我們建議如發展商自行或透過地產代理利用售樓說明書以外的方式以廣告推售本地已建成住宅物業，則廣告應當忠告買家參閱售樓說明書（如適用的話，亦包括賣方資料表格），而廣告內所提供的資料必須與售樓說明書（如適用的話，亦包括賣方資料表格）內所提供者相符。

第 5 章 發展商所應採用的樓面面積量度方法

引言（第 5.1-5.2 段）

37. 現時量度樓面面積的方法主要有兩種：建築面積及出售面積。現時並無法例規定必須在售樓刊物中披露所採用的量度方法，但法改會的第一份報告書和第二份報告書，均有就在出售未建成樓宇單位時披露樓面面積的量度方法一事作出建議。

出售面積（第 5.3-5.5 段）

38. 現時有一個量度出售面積的認可方法。第一份報告書曾建議為所有本地住宅樓花的出售面積採用一個劃一定義。法改會亦曾建議這個劃一定義應在售樓刊物中強制使用和披露。我們認為這些建議亦應擴及適用於一手市場的本地已建成住宅物業。

建議 11

我們建議在一手市場要約出售的本地已建成住宅物業方面，“出售面積”就被牆壁包圍的單位而言，應指該單位的樓面面積（包括任何露台及陽台的樓面面積），而該樓面面積須由該單位的圍牆外側開始量度（但如該等圍牆將兩個毗連單位分隔，則須由該等牆壁的中間位置開始量度），範圍包括該單位的內部間隔及支柱，但不包括該單位的圍牆以外的公用部分。但如任何圍牆是緊連公用地方，則該等圍牆的整個厚度亦須包括在內。

建議 12

我們建議就在一手市場要約出售的本地已建成住宅物業而言，“出售面積”應具有下述涵義：

- (1) 就任何閣樓而言，應指該閣樓的樓面面積，而該樓面面積是由該閣樓的圍牆內側開始量度；
- (2) 就任何不伸展至單位的地板水平的窗台而言，應指該窗台的面積，而該面積是由該窗台的圍牆或玻璃窗外側開始量度以及由該窗台與下達至單位地板水平的牆壁相接的一點開始量度，但不包括該牆壁的厚度；
- (3) 就任何泊車位而言，應指該泊車位的面積，而該面積是由該泊車位的界線或圍牆（視屬何情況而定）內側開始量度；以及
- (4) 就任何庭院、平台、花園、平屋頂或天台而言，應指該庭院、平台、花園、平屋頂或天台的面積，而該面積是由其邊界內側開始量度；如邊界由牆壁組成，則由牆壁內側開始量度。

我們亦建議假如物業包括任何納入“出售面積”定義之內的項目（例如閣樓、窗台、泊車位、庭院、平台、花園、平屋頂或天台），該等項目的出售面積應在售樓刊物中逐一系列明和分別說明。

建議 13

我們亦建議：

- (1) 上述出售面積的定義，應獲認可為在所有本地已建成住宅物業售樓刊物中須予採用的出售面積的劃一說明方法；
- (2) 出售面積應載入售樓刊物內；以及
- (3) 獲豁免計算在建築面積之內的面積，不應計算在個別單位的出售面積之內。

不過，如果獲豁免計算在建築面積之內的面積是位於單位的圍牆範圍以內，並且是供單位的佔用人專用，則在計算單位的出售面積之時，這些面積亦可計算在內。

建築面積（第 5.6-5.8 段）

39. 雖然發展商必定在售樓說明書內述明單位的建築面積，但建築面積一詞未有劃一定義。建築面積主要是指出售面積另加公用地方及公用設施的份數。現時不同的發展商各自採用不同的公用地方比率，故此造成甚為混亂的局面。

40. 雖然我們認為應劃一建築面積的定義，但我們覺得最終的目標是大家共用出售面積為計算基準。

列舉最低價格（第 5.9-5.10 段）

41. 發展商在廣告及售樓說明書內列舉要約出售的單位的最低價格是慣常的做法，故此經常會出現例如“每平方呎 X 元起”或“每平方米 Y 元”之類的字句。建築面積必然是計算這些價格時所使用的樓面量度法，因為以建築面積計算所得的最低價格會較以出售面積

計算所得者為低，令人有物業價廉物美的印象。我們認為長遠的目標，應當是所列明的最低價格是單以出售面積為基準計算所得的價格。不過，如果發展商希望另外再列舉以建築面積為基準計算所得的最低價格，發展商仍是這樣做的。我們認為提供給買家的資料是愈多愈好。

第 6 章 發展商所要約出售的已建成單位的披露規定

樓面平面圖（第 6.2-6.5 段）

42. 我們認為第一份報告書就本地未建成物業的樓面平面圖所作的建議，全部同樣適用於發展商出售已建成單位的情況。然而，規定必須在售樓說明書內加上附註，提醒買家正式買賣協議中有標準條款訂明樓價會因應出售面積變更（因修訂建築圖則所致）作出調整，並不適用於已建成單位。

建議 14

我們建議：

- (1) 售樓說明書應載有樓面平面圖，而該等樓面平面圖應：
 - (a) 列明個別單位的外圍尺寸；
 - (b) 按比例繪製並須合理地可閱；
 - (c) 分別顯示非典型的樓層、入口樓層及天台；
 - (d) 顯示泊車位的位置、數目及最小尺寸；
 - (e) 顯示建築物的方位及出入口的位置；
 - (f) 顯示結構牆；及
 - (g) 顯示單位內任何會顯著影響買家合理地享用物業的已知情況，例如喉管外露。

- (2) 售樓說明書亦應載有：
- (a) 附表，列明單位的出售面積及下列項目的出售面積：建築物內的窗台、天台、平屋頂範圍、露天庭院和建築物內的空調裝置等；及
 - (b) 一項附註，表明高層單位的內部面積也許會較低層單位的內部面積稍大（如情況確是如此的話）。
- (3) 最新獲批准的建築圖則核證副本，應於正常辦公時間在售樓辦事處供免費查閱。
- (4) 發展商應有法律責任在交易完成時，將認可人士所提供的出售面積告知買家。

裝置及粉飾

建議 15

我們建議假如在簽訂臨時買賣協議前沒有視察權，售樓說明書應：

- (i) 最低限度載有法律諮詢及田土轉易處通函第 40 號（LACO CM 40）附錄 XII B 所述明的關於裝置及粉飾的細節；
- (ii) 載有關於所供應的冷氣機的說明以及關於空調裝置的說明（例如空調裝置的位置）；及
- (iii) 載有所供應的沖廁水／污水處理裝置的資料，包括該等處理裝置的維修資料。

售樓說明書亦應述明所擬使用的裝置及粉飾的品牌和原產地。

此外，售樓說明書也應登載裝置及粉飾的照片。

中英文版本出現分歧（第 6.15 段）

建議 16

我們建議假如售樓說明書所載的裝置及粉飾規格中英文版本出現分歧，買家可選擇倚據其中一種語文版本。

模擬單位（第 6.16-6.18 段）

43. 在第一份報告書中，法改會認為規定發展商建造模擬單位是不合理的，但如發展商選擇設置模擬單位，該等單位就必須準確反映所擬使用的材料。

建議 17

我們建議假如在簽訂臨時買賣協議之前沒有視察權，但有模擬或示範單位提供，則其中至少一個單位的模擬狀況應在各方面準確反映實際單位，包括質素及尺寸。發展項目的認可人士應對該等模擬單位的規格附表加以核證，而發展商則應有責任備存經核證的附表的紀錄。

位置圖則及發展藍圖（第 6.19-6.22 段）

44. 售樓說明書內的位置圖則及發展藍圖，是公用設施及物業周遭環境方面的主要資料來源。

建議 18

我們建議：

位置圖則

- (a) 所有售樓說明書均應提供位置圖則。位置圖則應載有有關附近環境的顯著特色（例如公園、泳池、垃圾收集站等）的最新資料。
- (b) 截至售樓說明書印刷當日為止的最新分區計劃大綱圖的日期及檔號，應在所有售樓說明書內註明。此外亦應載有一項附註，說明分區計劃大綱圖可能有修改，而截至售樓說明書印刷當日為止的最新分區計劃大綱圖，於正常辦公時間在售樓辦事處可供免費查閱。

發展藍圖

所有售樓說明書均應提供按比例繪製的發展藍圖，其內容應包括公用設施（如可能的話，亦應註明其完成日期）、在發展項目界線內的未開發土地及其擬作用途及批准用途和所採用的比例。售樓說明書所提供的發展藍

圖應為截至售樓說明書印刷當日為止的最新獲批准的圖則。公用康樂設施的預計完成日期，應在發展藍圖上註明。

土地用途

- (a) 如政府租契載有特定契諾規定發展商將發展項目界線以內或以外的土地撥作特別用途，發展商應在售樓刊物內準確地述明該等特別用途。
- (b) 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。
- (c) 除政府租契條款規定須撥作特定用途的土地外，不應規定發展商披露發展項目界線以外土地的擬作用途。
- (d) 如發展商選擇在售樓刊物內披露任何有關發展項目界線以外土地的用途的資料，所披露的資料必須準確無誤（以物業推出發售當日為準）。

具誤導性的藝術圖像（第 6.23-6.26 段）

建議 19

我們建議任何形式的藝術圖像均應令人對物業發展項目的環境留下準確的印象。

會所及公用設施的管理（第 6.27-6.28 段）

45. 售樓說明書通常載有關於會所及公用設施的簡介，但甚少提及由誰人負責管理這些設施的日常事務。

建議 20

我們建議售樓說明書應提供下述關於發展項目的會所及其他設施的詳細資料：

- (i) 它們是否屬於公用設施；
- (ii) 它們由誰人擁有；

- (iii) 它們由誰人負責管理；及
- (iv) 管理協議的期限。

完成日期

買賣完成日期及交吉日期（第 6.32-6.33 段）

46. 這兩個日期的重要性在於它們讓買家知道何時必須支付樓價餘款以及何時可以取得物業的管有權（俗稱“收樓”）。買家可參照這兩個日期來訂下搬遷及財務計劃。

建議 21

我們建議所有售樓說明書均應述明買賣完成日期及交吉日期。這些日期無須以日曆中的實際日期表達，而可以藉參照某段時間表達，例如由簽署正式買賣協議時起計的一段時間。

我們建議假如任何付款條款是取決於某宗偶發事件（例如簽立轉讓契），售樓說明書或價目表應述明該宗事件發生的日期。

原買家向二手買家轉售（第 6.34-6.35 段）

47. 轉售所經程序及發展商為取消原有協議而收取的行政費，往往沒有在售樓說明書內清楚述明。

建議 22

我們建議假如發展商在業權由原買家轉讓予二手買家或買賣協議取消時收取任何費用，該等費用的金額以及轉讓程序均應在售樓說明書內清楚述明。

確認人售樓的風險（第 6.36-6.39 段）

48. 如果一個已建成單位在原有交易完成之前轉售予二手買家，所有二手買家均會以“確認人”身分在轉讓契上簽署，而該單位的法定權益會由發展商直接轉移至一連串二手買家中的最後一人。這

當中的風險是一連串二手買家中的最後一人，可能會因上手確認人違約而未能取得物業的妥善業權。

49. 我們相信為保障二手買家，律師會應考慮由律師作為中間人而代為托管轉售物業樓款的做法，並且發出執業指引，規定律師提醒買家注意確認人售樓的固有風險。

50. 我們認為地產代理監管局應規定地產代理提醒買家注意確認人售樓所涉及的風險。

財務安排（第 6.40-6.41 段）

51. 就本地已建成住宅物業而言，發展商通常規定交易必須在簽署臨時協議後五星期內完成。因此買家在安排按揭融資方面會有一定壓力。基於這個原因，售樓說明書就銀行及其他財務機構所提供的按揭貸款的條款，向買家提供充分的資料的做法會是符合買家的最佳利益。

建議 23

我們建議：

- (a) 如發展商在任何售樓刊物或廣告內列舉多間提供初步融資的銀行，售樓刊物應簡述此等銀行所提供的融資計劃。如有註明利息，則利息應按年利率計算。
- (b) 如發展商獨自安排融資或提供融資以填補其他貸款的不足，有關該等融資的細節及年利率均應在售樓刊物披露。
- (c) 如發展商提供初步融資但其後安排替代融資，售樓刊物應告知買家替代融資的費用可能會轉嫁給他們。

就逾期支付樓價所收取的利息（第 6.42 段）

建議 24

我們建議根據正式買賣協議就逾期支付的任何部分樓價收取的年息，應在售樓說明書內述明。

冷靜期（第 6.44-6.45 段）

52. 根據現行的法律諮詢及田土轉易處規則，購買同意方案樓宇單位的人士，必須在簽署臨時協議後三個工作天內簽署正式買賣協議。買家可退出臨時協議，但樓價的 5%或臨時訂金（以金額較低者為準）會被沒收。據我們所了解，這項法律諮詢及田土轉易處規則運作良好，我們相信它可適用於一手市場的已建成住宅單位。

建議 25

我們建議如臨時協議在買賣方面具約束力，則買家在簽署一手市場本地已建成住宅物業的臨時協議後，應有權享有一段為期三個工作天的冷靜期。在冷靜期內，買家可選擇取消臨時協議，但樓價的 5%或臨時訂金（以金額較低者為準）會被沒收。

臨時買賣協議（第 6.46-6.49 段）

53. 臨時協議的條款通常令人難以明白臨時協議究竟是否具約束力。因此，售樓刊物應清楚說明臨時協議是否有意具約束力，方符合消費者權益。

建議 26

我們建議售樓說明書應述明臨時買賣協議簽署後有三個工作天的冷靜期。售樓說明書亦應述明在冷靜期內，買家可選擇取銷臨時協議，但樓價的 5%或臨時訂金（以款額較低者為準）會被沒收。

簽署臨時協議前的視察權（第 6.50 段）

建議 27

我們建議如簽署臨時協議前並無視察權，則一手市場已建成住宅單位的買家在利用冷靜期取消臨時協議時，其臨時訂金不應被沒收。

保養期（第 6.51-6.53 段）

54. 我們認為已建成單位的保養期應由轉讓契的日期起計。買家一經簽立轉讓契，即成為其所購入單位的合法擁有人，故此保養期由轉讓契的日期起計，實屬公平。

建議 28

我們建議售樓說明書應述明保養期的期限，並述明期限由何時開始計算。

承建商向發展商作出的保證（第 6.55-6.58 段）

55. 政府租契的大部分獲批地人，多屬發展商的附屬空殼公司。有些發展商會在發展項目完成後將附屬空殼公司清盤，以規避要將物業的欠妥之處修理妥善的法律責任。

建議 29

我們建議如發展商清盤，承建商向發展商所作任何保證的利益，應轉予發展項目的業主立案法團或管理人。

我們建議，即使發展商與承建商之間的建築合約有任何條款禁止將發展商向承建商索償的權利轉讓，買家仍有權就單位的欠妥之處直接針對承建商採取法律行動。

56. 諮詢文件曾有考慮規定發展商須提供足以補救欠妥之處的銀行擔保的做法。由發展商提供銀行擔保是個複雜的課題，事情是否可行也意見紛紜，所以我們決定將此事交由政府作進一步探討。

公契

公契指引（第 6.64 段）

57. 目前，有關多層建築物的管理的詳細條文，載列於《建築物管理條例》（第 344 章）的兩個附表中，但第 344 章並無訂定公契指引的條文，而政府是透過同意方案以行政措施去執行公契指引的。我們認為必須立法支持公契指引，因為公契指引現時只適用於同意方案物業。我們認為政府應成立建築物管理工作小組，目的在於立法支持公契指引。

公契的重點條文（第 6.65-6.68 段）

建議 30

我們建議售樓說明書應述明公契的重點條文。重點條文一覽表應列出公契中施加財務責任和涉及物業日常使用的條款。

公契中英文版本的提供（第 6.69 段）

建議 31

我們建議發展商應將公契的中英文版本存放於售樓辦事處或律師事務所，於正常辦公時間內供人免費查閱。售樓說明書應述明公契的中英文版本存放於售樓辦事處或律師事務所，於正常辦公時間內可供免費查閱。

斜坡維修（第 6.70-6.71 段）

58. 根據政府租契條款，毗鄰建築物的斜坡通常屬建築物的各個個別業主所有，而這些私家斜坡的維修，則屬各個個別業主的責任。

建議 32

我們建議如有維修斜坡或其他範圍的實際或潛在責任，售樓說明書中應清楚將此責任告知買家。售樓說明書亦應將印刷之時已收到的有關當局斜坡或其他範圍修理及維修通知披露。此外，如政府租契列明有維修斜坡或其他範圍的責任，則售樓說明書亦應將此責任述明。

維持公契條款不變的責任（第 6.72 段）

建議 33

我們建議如果未建成的發展項目是已有公契，則在發展項目日後建成並獲發給佔用許可證時，發展商應有責任維持公契條款不變。

政府租契的條件（第 6.73-6.78 段）

59. 第一份報告書就政府租契的條件作出了某些建議，我們認為該等建議可擴及適用於本地已建成住宅物業。

建議 34

我們建議售樓說明書須述明下述各點：

- (1) 獲批准的建築圖則所述明的個別單位批准用途，連同載於政府租契或批地條件的用途限制；
- (2) 政府租契的原定期限及屆滿日期；
- (3) 政府租契所載的地租條文；及
- (4) 續期後的地租可能是建築物的應課差餉租值 3% 的分攤款額。

售樓說明書亦應載有通知，說明政府租契會向買家施加各項財務責任，並提議買家就此事諮詢其專業顧問。

這些財務責任包括：

- (a) 建造及維修行人隧道和行人天橋；
- (b) 建造及維修扶手電梯、樓梯和弱能人士專用升降機；

- (c) 維修斜坡、矮牆和擋土牆；
- (d) 維修私家露天地方和廁所；及
- (e) 維修私家路。

撮要翻譯政府地契（第 6.79 段）

60. 我們認為可取的做法是由政府以淺白的中英文將政府租契撮要寫出。

地租的分攤（第 6.80 段）

61. 有人曾投訴部分律師在代表買家行事時，在完成買賣之前並無查究地租是否已經清繳。我們認為律師會應鼓勵律師將買家與賣方在物業轉易時各自應繳付的地租的法律責任妥為分攤。

出售單位的價格和數目（第 6.81 段）

建議 35

我們建議所有要約出售的單位的價目表，應在臨時訂金支付或臨時協議簽訂之前，由發展商或其地產經紀提供給準買家。我們建議如發展商在廣告中宣稱會要約出售某個數目的單位，該數目的單位應全部推出向公眾發售。

雜項事務（第 6.82 段）

62. 第一份報告書就本地未建成樓宇單位售樓說明書所應收載的資料作出了多項雜項建議。我們認為應就本地已建成單位作出同樣的建議。

建議 36

主承建商、認可人士及其所屬商號

我們建議主承建商、認可人士及其所屬商號的名稱應於售樓說明書中披露。就此而言，認可人士指售樓說明書印刷時擔任該職位的人。

建議 37

支付交易費的責任

我們建議售樓說明書如載有單位價格的資料，應同時述明支付法律費用及印花稅的責任誰屬。

法律費用與印花稅表收費率

我們建議發展商應在買家要求下向買家提供有關法律費用收費率（如有的話）與印花稅收費率的資料，而價目表或其他載有單位價格資料的售樓刊物亦應有附註，對此加以說明。

售樓說明書的印刷日期

我們建議售樓說明書應註明印刷日期。

取得管有權時的附加費用

我們建議售樓說明書應分項列明買家在取得其單位的管有權時所須支付的附加費用。如此等費用的確實款額未知，售樓說明書亦應披露買家有支付此等費用的義務。

通道權費用及須付予政府的許可證費用

我們建議凡屬適用，售樓說明書應述明就食水供應或排水系統通過政府土地及／或通過位於政府土地上的泵房而須付予政府的通行權收費、許可證費用或寬免費用，以及就通道權或地役權而須付予毗連地段擁有人的費用或收費。此等費用或收費的款額，如已知曉，亦應述明。

建議 38

泊車位

我們建議，售樓說明書應載有對發展項目的泊車位的說明，列明供發售、租用的車位以及訪客車位的數目。如發展商在售樓說明書印刷當日仍對任何此等事宜未有

決定，售樓說明書亦應清楚述明此事。此外，售樓說明書中對泊車位的任何說明，對發展商應具約束力。

建議的落實（第 6.83-6.94 段）

63. 對於如何把各項建議應用於發展商在一手市場要約出售的本地已建成樓宇單位，小組委員會認定了三種不同的方法，分別是：

- (1) 由發展商自願遵從；
- (2) 政府在推動良好的市場慣常做法之餘也主動繼續研究是否有需要立法；及
- (3) 立法。

64. 對於三種選擇之中究竟應該採用何者，小組委員會未能取得共識，於是把問題留待法改會決定。我們所得的一致結論，便是本報告書中就一手市場所作出的建議應透過立法來落實，而每種選擇的正反意見可見於第 6.84-6.91 段。

建議 39

我們建議我們就一手市場所作出的建議應透過立法來落實。

建議 40

應對不遵從建議所訂立的法例的人兼施民事及刑事制裁。我們覺得決定刑罰的適用級別此一問題，應交由行政機關處理，但最高刑罰必須高至可收足夠阻嚇之效。

我們建議違反所建議訂立的法例應構成法定侵權行為。買家如因所建議訂立的法例遭違反而蒙受損失應可追討損害賠償，但撤銷合約不應是可以得到的補救之一。新法例應載有條文，清楚訂明新法例並不減損買家根據正式買賣協議而享有的權利，以及買賣協議的任何條款均不會減損新法例所提供的法定補救。

第 7 章 公眾教育的重要性

65. 我們認為保障買家的最佳方法，是買家在進行交易前以應有的謹慎態度行事。就此而言，公眾教育實在非常重要。

建議 41

我們建議政府應推出宣傳計劃，教育公眾在購買物業時有必要以應有的謹慎態度行事。宣傳計劃應提醒公眾有必要：

- 明白買家未必能取得廣告所宣傳的融資。
- 及早留意物業的欠妥之處，並盡快向發展商報告，且無論如何均須在保養期內報告。
- 小心查看公契，因為公契是重要文件。
- 小心查究土地用途。
- （如屬確認人售樓的情況）考慮確認人售樓的固有風險。
- 留意某些發展項目所徵收的地租。
- 將雙方的任何特定要求收載於臨時協議之中，又或者在簽訂臨時協議之前先徵詢自己律師的意見，因為臨時協議是一份具約束力的協議，未經對方同意是不能更改的。

第 8 章

66. 本章摘要說明報告書中所提出的各項建議。