

立法會房屋事務委員會

香港法律改革委員會 -  
《本地已建成住宅物業報告書》

目的

法律改革委員會(法改會)於 2002 年 9 月發表《本地已建成住宅物業報告書》(報告書)。本文件臚列法改會於報告書中所作出的主要建議，並扼要述明法改會對該等建議應如何落實的看法。

背景

2. 報告書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 1995 年 4 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 1997 年 9 月發表。

3. 是項法改會研究工作的第三部分，探討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。

4. 所謂“簽約前”事宜，是指發生於合約簽訂前(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。是項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。

## 報告書所述的二手市場適用通則

5. 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，報告書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，報告書也研究是否可在臨時協議中加入某些標準條款（例如冷靜期）。

6. 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。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。

7. 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。

8. 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。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。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。

9. 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：

- (a) 以自願的方式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。
- (b) 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。

- (c) 政府應考慮設立中央物業資料系統。
- (d) 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。

## 一手市場適用通則

10. 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。法改會早前就本地住宅樓花所發表的報告書，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。法改會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。

11. 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：

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 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。

## 建議的落實

12. 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，獲委研究此課題的法改會小組委員會認定了三種不同的方法，分別是：

- (a) 由發展商自願遵從；
- (b) 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
- (c) 立法。

13. 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，故此把問題留待法改會決定。法改會所得的一致結論，便是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報告書第 6.84-6.91 段。

## 公眾教育的重要性

14. 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。

## 未來路向

15. 律政司司長以法改會主席的身分，於 2002 年 9 月 10 日正式把報告書轉交房屋及規劃地政局局長考慮。

香港法律改革委員會  
2002 年 12 月