

## 立法會房屋事務委員會

### 境外及本港未建成住宅物業的售樓說明

#### 目的

本文件向議員匯報有關建議立法規管境外和本地未建成住宅物業售樓說明書一事的最新情況。

#### 背景

2. 法律改革委員會(法改會)曾就立法規管售樓說明書的方法提出一些建議，以加強對消費者權益的保障。

#### 境外住宅物業

3. 關於在香港銷售境外未建成住宅物業的安排，法改會建議制定法例作出規定，其中包括：

- (a) 這類物業的賣方須僱用在香港領有牌照的地產代理進行銷售；以及
- (b) 受僱進行這類銷售的地產代理須提供載有準確和最新資料的售樓說明書<sup>1</sup>，如蓄意或罔顧實情地違反這些法例規定，便須負上法律責任。

#### 本地住宅物業

4. 至於本地未建成住宅物業的銷售安排，法改會建議制定法例，規定發展商須製備載有某些指定資料的售樓說明書，違規者須受罰。為回應上述建議，我們在二零零零年四月發表諮詢文件，就立法規管本地未建成住宅物業的售樓說明書和廣

---

<sup>1</sup> 如果境外未建成住宅物業的賣方沒有提供售樓說明書，則香港的地產代理須負責編製。

告的建議，徵詢公眾意見。在諮詢文件發表後，市場情況有所轉變，加上公眾對建議意見紛紜，我們認為須進一步檢討是否需要立法，並且有需要研究其他可行措施，以提高本地未建成住宅物業售樓說明書的資料質素。我們在二零零一年七月十八日向本事務委員會匯報此事。

## 發展情況

### 境外住宅物業

5. 地產代理監管局曾對其他司法體系內有關住宅物業銷售的法例和慣例進行資料搜集。根據搜集所得的結果和地產代理業界的意見，地產代理監管局作出一些觀點，其中包括：

- (a) 建議的規管模式如果只適用於地產代理而不適用於發展商，則難以見效，因為物業資料通常由發展商直接提供，而買賣可在香港以外的地方成交；以及
- (b) 其他司法體系的法律架構可能與香港截然不同。舉例來說，其他司法體系的法律可能沒有規定須為物業買家提供類似的保障。

6. 近年，消費者已更為警覺，知道購買境外未建成住宅物業的風險較高，在考慮購買這類物業時，已較為審慎。地產代理監管局印備一份小冊子，載列了有意購買這類物業的準買家應注意的事項。有關境外未建成住宅物業銷售的投訴，近年日漸減少。因此，立法的需要不是那麼迫切。地產代理監管局目前的工作重點，是加強對本港地產代理運作的規管制度，以及提高本地地產代理的水準。我們得悉，地產代理監管局會繼續留意有關的公眾投訴／查詢的數量，並在有需要時，就是否需要規管在香港銷售境外物業，向當局提出合適的建議。

## 本地住宅物業

7. 自我們上次在二零零一年七月向本事務委員會匯報此事後，一套自我規管制度已經實施。二零零一年六月，香港地產建設商會公布一套指引(載於附件 1)，訂明由會員負責的未建成住宅物業的售樓說明書須載列的資料類別。香港地產建設商會的指引，參照上述諮詢文件的規定，訂明售樓說明書必須載有若干類別的基本資料，包括單位出售面積和建築面積(必須根據標準公式計算)、樓面平面圖、主要的內部裝修和裝置規格表、位置圖、布局圖，以及土地契約和公契主要條款的資料。如情況適用，售樓說明書亦須列明業主在斜坡維修方面的責任，並附載顯示斜坡位置和範圍的圖則。這些資料能夠協助準買家掌握充分資料，以決定是否購買未建成的住宅物業。香港地產建設商會逐一審閱會員所發出的售樓說明書，如發現任何錯漏，即與會員聯絡，作出更正。

8. 為使制度更有效運作，除了由香港地產建設商會審閱售樓說明書外，當局也會查核本地未建成住宅物業樓盤的售樓說明書。如有遺漏，當局會要求有關發展商更正。此外，當局自二零零一年八月起設立了網站([www.hplb.gov.hk](http://www.hplb.gov.hk))和雙語電話熱線，接受市民就本地未建成住宅物業售樓說明書提出的投訴。接獲的投訴與交樓安排及物業入伙後所提供的服務等事宜有關，有關投訴的詳情載於本文件第 11 段及附件 2。

9. 至於消費者方面，他們應掌握更多有關擬購買物業的資料(公眾可取得的資料或地產代理、測量師等提供的專業意見)，並應更清楚了解自己在物業交易中的權利和責任。我們已請消費者委員會加強這方面的宣傳工作。消費者委員會已印製置業須知資料小冊子，並在香港地產建設商會協助下，把小冊子存放在未建成住宅物業的售樓處，以供取閱。此外，現時已有規定在售樓說明書內須以中英文提醒準買家自行委聘律師的好處。

## 遺漏資料

10. 在香港地產建設商會印發指引的做法實行後的最初幾個月，偶然會出現發展商沒有在平面圖列出比例的情況，但遺漏迅即更正。一般而言，發展商已遵從香港地產建設商會的指引，以及有關在售樓說明書列出地政總署預售樓花同意方案指定資料的規定。

## 資料準確程度

11. 售樓說明書資料同樣必須力求準確，而這點要待住宅發展項目竣工和買家能夠進入單位後才能確定。由於樓宇預售期最長可達 20 個月，我們需要較長時間來觀察投訴的情況，才能更確切地衡量售樓說明書資料的準確程度。在二零零一年八月至二零零五年三月期間，我們共接到 17 宗有關在香港地產建設商會指引適用範圍內的售樓說明書資料的投訴(投訴內容撮述於附件 2)。這些投訴全部得到妥善處理。

## 指引與時並進

12. 上述自我規管制度能因應消費者的期望有所轉變而作出調整。舉例來說，由於市民關注管理費所涵蓋的服務範圍，在聽取消費者委員會的建議後，香港地產建設商會最近發出補充指引，訂明如電訊服務包括在管理費內，會員必須在售樓說明書列出有關服務的收費條款和合約期等資料。

## 評估

13. 我們與消費者委員會、香港地產建設商會及地產代理監管局一直緊密聯繫，攜手監察現行機制運作，並因應所得經驗，尋找完善機制的空間。我們和上述機構均認同，業內自我規管的機制一般而言已取得預期效果，從下列情況可見一斑：

- (a) 準買家已得到香港地產建設商會指引要求提供的必須資料；
- (b) 接獲的投訴甚少，而且全部獲得妥善處理；
- (c) 香港地產建設商會的指引不時更新，切合不斷轉變的市場需要和消費者期望；以及
- (d) 由於消費者更為警覺，並在加強宣傳教育工作的配合下，計劃的成效得以提高。

14. 我們必須在保障消費者權益和提供有利營商環境之間求取平衡。我們相信，現行制度既在兩者之間取得恰當的平衡，又與我們盡量減少干預市場的房屋政策一致。我們無意重提立法規管本地未建成住宅物業售樓說明書的建議，但會繼續與消費者委員會、香港地產建設商會和地產代理監管局緊密合作，確保有關的指引周全而見效，切合消費者和房地產界的需要。

房屋及規劃地政局  
二零零五年四月



# 香港地產建設商會

附件 1

## THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室  
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.  
Tel: 2828 0111 Fax: 2848 2821.

### 有關制作未建成住宅物業銷售說明書的作業指引

甲：有關出售物業之資料

售樓說明書內必須提供下列資料：

#### 1. 單位的面積

單位的出售面積和建築面積應統一以下列方法計算：

- i 單位之出售面積，須依照法律諮詢及田土轉易處通函 40A 內買賣合約所載出售面積的定義計算。計算方法請參閱附件 A。
- ii 單位之建築面積為出售面積、獲分攤之公用面積及該單位業主所私用的其他面積的總和。此外，單位之獲分攤公用面積如會所、電梯大堂及管理處等，須清楚列明。

#### 2. 樓面平面圖

售樓說明書內須載有包括有關住宅物業的標準及非標準樓層的樓面平面圖。若樓層之佈局、間格和外部尺寸設計相同，則只須要為其中一層提供樓面平面圖。樓面平面圖須根據建築事務監督所審批之最新建築圖則，列出有關單位之間格尺寸及層與層的高度。另外，在緊貼樓面平面圖的顯眼位置須列載附註，提醒讀者同樣單位之高層單位面積會較低層單位稍大。

#### 3. 主要的內部裝修和裝置



# 香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室  
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.  
Tel: 2828 0111 Fax: 2848 2621

## 乙：有關發展項目與周邊地區之資料

### 1. 位置圖

位置圖內須列明物業項目周邊 0.25 公里範圍內的公用設施（請參閱附件 B）。此外，分區規劃大綱圖現有或建議在物業項目周邊 0.5 公里範圍內的土地用途亦應列明。位置圖亦須列明公共交通總站及鐵路車站，而所有繪圖說明皆應合乎比例。

### 2. 布局圖

售樓說明書須載有顯示物業項目內的建築物、露天地方及設施的位置及布局的布局圖，並列出有關建築物及設施的預計完成日期。

### 3. 政府租契之主要條款

售樓說明書須載有政府租契的主要條款，包括用途限制、租契屆滿日期、以及有關承租或其受讓人在該租契的所屬土地外內興建、維修或美化任何公共設施或建築物的責任。

### 4. 公契

售樓說明書須載有該物業項目公契的主要條款，包括公用部分、不可分割份數、每戶分攤之管理費、委任管理人、發展商所保留的有關權利、等等。

### 5. 斜坡維修

售樓說明書須清楚列出業主就斜坡等維修所負的責任，並須同時顯示有關斜坡的圖則；如發展商有就斜坡工程作出承諾，則應說明承諾內容。



# 香港地產建設商會

**THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG**

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室

Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.

Tel: 2828 0111 Fax: 2845 2821

**丙：提供售樓說明書之時間**

售樓說明書及價單須在物業項目公開發售之前提供讓公眾索閱。同一銷售活動之加推單位價單應在公開發售前一天向公眾提供。

**丁：對可能出現資料變更的通知**

售樓說明書須列明印刷日期。說明書的最新文本必須在物業項目公開發售之第一天擺放在售樓辦事處，並須於顯眼處提示讀者可能出現變更的資料。





# 香港地產建設商會

## THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室  
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.  
Tel: 2820 0111 Fax: 2848 2821

---

附件 A

法律諮詢及田土轉易處通函 40A 節錄

附錄 A「實用面積」的定義

- (i) 就牆壁圍封的單位而言，「實用面積」指單位的樓面面積(包括任何露台及走廊的樓面面積)。量度樓面面積，須從單位圍牆的外圍邊界量起，但用以分隔兩個毗連單位的圍牆除外。用以分隔兩個毗連單位的圍牆，須從該等圍牆的中線量起。「實用面積」並包括單位內的內部間隔牆及支柱，但不包括單位圍牆外的公用地方。倘圍牆緊連公用地方，則緊連公用地方的圍牆的全部厚度亦包括在內；
- (ii) 就任何閣樓而言，「實用面積」指閣樓的樓面面積。量度樓面面積，須從閣樓圍牆的內圍邊界量起；
- (iii) 就任何不延伸至單位地板水平的窗台而言，「實用面積」指窗台的面積。量度窗台的面積，須從窗台圍牆或玻璃窗的外圍邊界及從窗台與單位落地牆壁的接合點量起，但不包括該落地牆壁的厚度；
- (iv) 就任何泊車位而言，「實用面積」指泊車位的面積(泊車位的尺寸須另行列出)。量度泊車位的面積，須視乎情況，從泊車位的分界線或圍牆的內圍邊界量起；
- (v) 就任何天井、台階、花園、平台或天台而言，「實用面積」指天井、台階、花園、平台或天台的面積。量度天井、台階、花園、平台或天台的面積，須從其界限線的內圍邊界量起。倘界限線由牆壁造成，則從牆壁的内圍邊界量起。

註：本中文譯本僅供參考。地政總署和法律諮詢及田土轉易處謹此聲明，不會對中文譯本的準確性或法律效力承擔任何法律責任。中文譯本對地政總署和法律諮詢及田土轉易處不具任何的約束力。倘出現任何疑問或中文譯本與英文本之間有任何歧義，一切以英文本為準。



# 香港地產建設商會

## THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室  
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.  
Tel: 2828 0111 Fax: 2848 2821

### 附件 B

位置圖內須清楚列明在物業周邊 0.25 公里範圍內整體式的專用設施，包括：

- i. 診所
- ii. 消防局及救護車站
- iii. 殯儀館及墳場
- iv. 司法設施
- v. 垃圾收集站
- vi. 醫院
- vii. 街市
- viii. 警署
- ix. 公眾停車場及貨車停車場
- x. 公廁
- xi. 公共交通總站及鐵路車站
- xii. 公用事業設施裝置
- xiii. 宗教機構
- xiv. 學校
- xv. 社會福利設施及
- xvi. 公眾運動設施及運動場

**有關本地未建成住宅物業售樓說明資料的投訴  
(截至二零零五年三月十九日的情況)**

編號	接獲投訴日期	投訴內容撮要	目前情況
1	2002 年 9 月 5 日	售樓說明書沒有載述日後各期發展的規模，所述的整個發展項目單位總數因而較實際為少。	發展商稱，在售樓說明書付印時，還未決定整個發展項目會否以准許的最大規模來進行。投訴人獲告知發展商的立場後，再無其他意見。
2	2003 年 3 月 12 日	發展項目後期部分的售樓說明書沒有載述把冷氣機平台納入單位的出售面積內，但前期部分的售樓說明書則有載述。	兩份售樓說明書均另外列出冷氣機平台的面積，而計算總出售面積的公式亦已清楚載述。準買家在計算“實用率”時，可自行決定是否把冷氣機平台的面積計算在內。我們據此向投訴人解釋後，投訴人再無其他意見。
3	2003 年 7 月 16 日	投訴人在公開發售時沒有購買單位，但發展商遲遲未退還登記費。	投訴人在提出投訴後不久便獲發還款項。投訴隨着事情的發展而得到解決。
4	2003 年 7 月 17 日	投訴人向發展商購買裝修套餐，但裝修手工未如理想。	這與售樓說明書提供的資料無關。

編號	接獲投訴日期	投訴內容撮要	目前情況
5	2003 年 10 月 15 日	穿梭巴士服務的收費在入伙後擬調高。	有關的加費建議其後沒有落實。
6	2003 年 10 月 27 日	廣告上圖像顯示的園林環境與實際環境不符。	廣告上的顯然僅為美工圖像。我們認為，這項投訴理據並不充分。投訴人獲告知後並無提出其他意見。
7	2003 年 11 月 3 日	發展商的報章廣告聲稱物業可隨時入伙，但事實上發展商當時仍在安排樓宇驗收。	廣告刊登時，入伙紙已批出，地政總署亦在廣告刊登後數星期發出轉讓同意書。投訴人在 2003 年 11 月 7 日收樓。投訴隨着事情的發展而得到解決。
8	2004 年 1 月 19 日	發展項目的“空中花園”未能達到售樓說明書所述的標準。	發展商稱，已按照售樓說明書的條文在空中花園作出園景美化，而進一步改善花園風格和設計的工程仍在進行。投訴人已獲告知發展商的解釋。
9	2004 年 3 月 5 日	售樓說明書載述將有穿梭巴士服務，但入伙後仍沒有提供這項服務。	售樓說明書載述有關服務須待運輸署批准。管理公司其後已提出申請。投訴人已得悉有關情況，並可與管理公司聯絡。

編號	接獲投訴日期	投訴內容撮要	目前情況
10	2004 年 4 月 19 日	發展商過了售樓說明書訂明的落成日期仍未安排驗收樓宇。	發展商早於所述的落成日期完成發展項目，而當時正在申請滿意紙。滿意紙在 2004 年 5 月 3 日(即投訴提出後約兩星期)發出，驗收樓宇的安排其後已在進行。
11-16	2004 年 6 月 10 日 (其後收到五宗同類投訴)	由於天氣惡劣，發展項目延遲竣工。投訴人不滿意有關解釋，原因是其他建築地盤看來未受影響。	認可人士確定工程延誤與惡劣天氣有關，因此准予延期。
17	2005 年 3 月 12 日	發展商在投訴人購買單位後不久便把售價降低。	發展商可自行釐定售價，政府不宜對此作出監管。