

提供參閱

立法會房屋事務委員會

地政總署同意方案中保障消費者的主要內容

1. 待付發展費用的融資安排

1.1 發出售樓同意書前，法律諮詢及田土轉易處會確保發展商在待付發展費用方面已妥為作出融資安排。法律諮詢及田土轉易處只會接納兩種融資方式：

- (1) 取得銀行的融資承諾，有關款額足夠支付發展項目認可人士核證的待付發展費用；或
- (2) 通過建築按揭形式抵押有關地段融資，而未提取的融資額足夠支付待付發展費用。

1.2 倘若發展商的母公司(如有)已就發展項目提供無抵押貸款融資，則該母公司必須在買賣合約中與買方訂立相關的規約。

2. 部分解除承按人的抵押

倘若有關地段已作建築按揭抵押，承按人必須承諾在買賣交易完成(包括有關單位的買入價已全部存付保證金保存人在承按銀行開設的戶口)後，無條件交出單位並解除該單位的抵押。

3. 售樓收益須存入保證金保存人的戶口

3.1 售樓收益必須存放於保證金保存人在持牌銀行開設的戶口內，以作為有關發展費用的保證金。保證金保存人戶口內的任何部分款項均不得付予發展商，直至：第一、整筆發展費用已獲備付保證；以及第二、涉及任何建築按揭的欠款均已清還為止。

- 3.2 負責律師須每月匯報保證金保存人戶口內的款項收入和運用情況，以便將該戶口的運作詳情清楚顯示予發展商、認可人士和任何有關的承按銀行知悉。
- 3.3 只有在認可人士發出經由其核證的證書後，才可從保證金保存人戶口內提取款項以支付相關的發展費用，而付予的承建商，亦須為認可人士所確認的。

4. 發展商完成發展項目的技術能力

- 4.1 在法律諮詢及田土轉易處發出同意書前，發展商必須已完成發展項目的地基工程，並且得到建築事務監督同意開展上蓋建築工程。
- 4.2 認可人士必須每季核證總發展成本、已付款額和待付款額，讓法律諮詢及田土轉易處查核有關項目是否具備足夠融資，同時方便發展商、其擔任保證金保存人的律師和任何有關的承按銀行作出監控。
- 4.3 認可人士必須說明履行批地條款的預計日期，而有關日期亦須納入買賣合約中，以供執行有關如期完成發展項目的合約條款。

5. 披露發展商及其專業顧問之間的潛在利益衝突

- 5.1 有關律師和認可人士必須披露與發展商、發展商的母公司及上蓋工程主要承建商之間的個人和財務關係。受同意方案制約的關係詳載於法律諮詢及田土轉易處通函第 54 號附件第 5.2 段。任何轉變均必須通知法律諮詢及田土轉易處。
- 5.2 倘若當中存在任何相關的個人或財務關係，法律諮詢及田土轉易處便會規定須公開披露這些關係，同時亦可規定須由獨立認可人士或工料測量師就項目費用作進一步的核證、或向有關方面尋求特別保證，以確保其在發展項目中的獨立性。

6. 在售樓說明書及廣告內強制披露資料

6.1 載有法律諮詢及田土轉易處通函第 40C 號附錄 XII 所開列各項資料的售樓說明書，必須在售樓前已提供予準買方參閱。倘若售樓說明書有就其所載任何資料的準確性作出任何免責聲明，則作違反法律諮詢及田土轉易處所發出同意書的條款論。

6.2 由二〇〇四年起，法律諮詢及田土轉易處進一步規定須在售樓說明書及廣告內披露有關發展項目主要參與者的名稱，包括發展商的母公司、律師、認可人士及其公司、承按銀行及上蓋工程的主要承建商名稱。

上述強制披露資料的措施，是要讓公眾能夠在知悉所需資料的情況下作出買樓決定。

7. 在公開售樓時強制發放價單

公開售樓時，有關發售單位的價單必須在登記前預先提供予準買方參閱。

8. 買賣合約格式的管制

買賣合約必須為經核准的標準格式，內含保障消費者的內容，包括發售單位實用面積的定義、付款安排細則、規管發展項目完工的條款（條款內須訂明發展項目不能如期完工時買方有權撤銷買賣合約）、賣方的保證條款及買方的明訂權利、在買賣合約下繳付各有關款項及費用的責任界定、詳列有關單位設備及裝置，以及維修責任條款等。一般而言，除標準格式外，其他格式概不接納。此外，法律諮詢及田土轉易處亦規定，所有買賣合約均必須在土地註冊處註冊，以確保買方受到《土地註冊條例》的保障。

9. 律師任何變動的管制

倘若代表發展商售樓的律師有任何變動，不論是以另一名律師替代或增補律師，均必須事先徵得法律諮詢及田土轉易處的批准。

10. 項目超支的應變措施

倘若有關項目的總發展費用可能會有任何增加，發展商必須通知法律諮詢及田土轉易處。倘若超支幅度為先前核准總發展費用的10%或以上，發展商便必須向法律諮詢及田土轉易處證明具備足夠的融資，可一併承擔超支的費用，而有關證明須令法律諮詢及田土轉易處滿意並接受。

11. 就共同法律代表而給予買方的「重要提示」

發展商必須在售樓說明書及初步合約中，以中英雙語加入《香港事務律師專業操守指引》所訂明須給予買方的「重要提示」，以便買方在簽訂買賣合約前決定是否自行委聘獨立的法律代表。

12. 向買方提供資料

買方只須繳付象徵式的費用，便可向發展商的律師取得與總發展費用及支付予承建商金額有關的月結資料。

地政總署

二〇〇六年十二月