立法會
Legislative Council

立法會CB(1)1218/04-05(08)號文件

檔　號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2005年4月12日會議

境外及本港未建成住宅物業的售樓說明

背景資料簡介

引言

由於未建成住宅物業的準買家在買樓前沒有機會視察有關物業，他們對於售樓資料內容不全及含有誤導成分的情況感到關注。在80年代及90年代初期，本港有關就未建成物業提供內容不全及含有誤導成分的售樓資料的問題十分猖獗。市民提出的投訴包括物業面積不準確、有關樓宇裝置及裝飾的說明具有誤導成分，以及發展藍圖與位置圖過於粗略。在香港出售境外未建成住宅物業，更令上述問題益加嚴重，尤其是出售位於內地的物業所衍生的問題。該等物業經常發生因為發展商出現財政問題，以及樓盤所在地對物業發展欠缺有效監管，而導致樓盤延期建成及發展計劃失敗的情況。由於在香港出售的境外未建成住宅物業的數量，以及此等物業交易所涉及的款額日益增加，有關售樓資料內容不全及含有誤導成分的投訴亦隨之增多，市民更要求政府當局制訂措施以對付有關問題。

2. 為對付上述問題，前律政司及署理首席大法官於1992年6月將有關問題轉交法律改革委員會(“法改會”)研究，以期探討當局可否制定法律條文，藉以保障未建成物業的準買家，使他們不會因為售樓資料或細節不足或具有誤導成分而蒙受損失。法改會其後於1992年11月成立小組委員會，先行研究本港未建成住宅物業的售樓說明，然後探討境外未建成住宅物業售樓說明的問題。

有關售樓說明的立法建議的諮詢工作

3. 法改會於1995年5月發表《售樓說明研究報告書》(“首份報告書”)。當局於1995年6月5日就首份報告書所載的建議，徵詢立法會房屋事務委員會(“事務委員會”)的意見。首份報告書的內容摘要載於**附錄I**。

4. 在1996年12月，法改會就《境外未建成住宅物業售樓說明諮詢文件》向事務委員會作出簡報。法改會於1997年9月發表《境外未建成住宅物業售樓說明報告書》(“第二份報告書”)，而當局則於1997年11月17日向事務委員會作出諮詢。第二份報告書所提建議的摘要載於**附錄II**。

5. 政府當局於1999年3月因應法改會在首份報告書提出的建議，向事務委員會匯報其制定《未建成住宅物業銷售說明條例草案》(“條例草案”)的計劃。條例草案的細節載於**附錄III**。政府當局經考慮事務委員會表達的意見後，就原來建議作出修訂並發表白紙條例草案(**附錄IV**)，以供在提交擬議法例前進行公眾諮詢。事務委員會成立了小組委員會研究該白紙條例草案。

6. 在2001年7月10日，行政會議建議因應最新發展情況，在2002年年初重新評估是否有需要提交上述條例草案。提出該項建議的原因可能是雖然經過詳細的商議，但在進行為期3個月的白紙條例草案公眾諮詢工作期間，當局發現仍有不少具爭議性的事項未能解決。據政府當局所稱，當局會再深入研究條例草案的內容，以期就一些具爭議性的重要事項作出決定，例如應否把若干違反擬議法例的規定的行為列為刑事罪行。事務委員會曾於2001年7月18日就有關事項進行討論。因應委員提出的關注，政府當局明確表示待物業市道復甦，須為消費者提供更大保障時，當局會重新考慮提交條例草案。政府當局並承諾會在適當時向委員匯報就條例草案進行檢討的結果。

7. 在2002年9月，法改會發表《本地已建成住宅物業報告書》。該份報告書是法改會對住宅物業售樓說明所作研究的第三部分。事務委員會於2003年1月6日聽取了有關該報告書內容的簡報。在該次會議席上，一名委員對政府當局未有實施法改會首份報告書及第二份報告書所載建議表示失望。然而，另一名委員則認為未必有需要透過立法落實法改會所提建議。政府當局解釋，市民對有關建議意見紛紜，加上該3份報告書互有關連，當局應就所提建議作出整體考慮。政府當局亦承諾會在適當時向事務委員會作出匯報。

事務委員會所作討論

<u>位置圖、發展藍圖和樓宇平面圖</u>

8. 首份報告書指出，規定發展商披露發展用地範圍以外的土地擬作何種用途(政府土地契約所規定的指定用途除外)，實嫌過於麻煩。買家應自行確定有關土地的用途，例如參考最新的分區計劃大綱圖。在事務委員會1995年6月5日的會議上，委員質疑此說法背後有何理據。他們強調確保買家輕易取得有關土地用途的全部詳細資料，實屬相當重要。

9. 鑒於委員提出上述意見，政府當局在條例草案中規定，售樓說明書須包括展示有關發展計劃和毗鄰範圍的位置圖。該位置圖須說明在該圖範圍內發展商已知的主要公用設施和土地用途。售樓說明書亦須提供一份發展藍圖，展示發展計劃範圍內的建築物，如屬適用，亦須展示該範圍內的主要道路、空曠地方、主要的交通、公用與康樂設施，以及未發展的用地。如有關的政府土地契約訂有特定條款，規定發展商須把發展計劃範圍以內或以外的任何用地預留作特別用途，發展商亦須在售樓說明書加以說明。此外，售樓說明書亦須載有清晰易看並按比例繪製的樓宇平面圖，以展示各典型和非典型的樓層，包括天台、入口處樓層和停車場的平面圖。

樓面面積

10. 首份報告書建議就售樓說明書所提供的住宅物業樓面面積，採取統一的量度方法。在此方面，政府當局在條例草案訂明以有關"樓宇面積"的新定義，取代售樓說明書常用但沒有劃一量度方法的"建築樓面面積"。"樓宇面積"所指的是物業的"實用面積"，和按比例分攤的公用地方(供共用和為了共同利益而設的地方)面積的總和。由80年代起，"實用面積" 一詞已在售樓說明書和買賣協議中劃一使用。"實用面積"是單位圍牆內的範圍量度至外牆外面或與毗鄰單位連接的分隔牆的中線(視乎情況而定)的面積。換言之，單位的"實用面積"包括單位外牆、內部支柱和間隔牆的厚度。條例草案進一步規定在售樓說明書列出"內部樓面面積"。內部樓面面積是單位圍牆內的範圍量度至外牆向內一面或與毗鄰單位連接的分隔牆向內一面的面積，但單位內所有內部間隔牆及支柱也須計算在內。

11. 在事務委員會1999年3月1日的會議上，部分委員認為內部樓面面積所指的應為單位外牆以內的面積，但不包括所有內部間隔牆。此安排可令買家清楚掌握可供使用的確實面積有多少。然而，其他委員指出，在準確量度內部樓面面積方面存有各種技術上和實際上的困難，因為多層大廈低層單位的外牆厚度大於高層單位，殊非罕見。

12. 政府當局經考慮事務委員會及各界人士的意見後，對原來的建議作出修訂，並在白紙條例草案加入一項強制性規定，訂明必須披露"實用面積"及建築樓面面積。住宅物業的建築樓面面積是指根據《建築物(規劃)規例》經建築事務監督批准的有關發展項目的總住宅樓面面積，按比例攤分的面積。

13. 在事務委員會2000年4月7日會議上，一名委員堅持應在售樓說明書內使用內部樓面面積。他更認為應在白紙條例草案中規定發展商保證物業落成後的內部樓面面積與售樓說明書所述面積相同。如物業的內部樓面面積實際上遠較售樓說明書所述面積為小，發展商須調低物業售價，以作補救。然而，另一名委員對於在說明樓面面積方面應採用甚麼字眼並無強烈意見。他認為最重要的是確保採用統一的量度樓面面積方法。

裝置、裝飾和示範單位

14. 首份報告書建議應在所有售樓說明書載列有關物業的指明裝置及裝飾。售樓說明書所載的一切資料，在發展項目單位首次出售時必須準確無誤。發展商公開發售單位或地產代理進行內部認購時使用的廣告(除售樓說明書以外)，均須說明可提供售樓說明書，而任何廣告所提供的資料均須與售樓說明書所提供的資料一致。

15. 鑒於首份報告書提出上述建議，條例草案訂明售樓說明書應列明有關物業的裝置及裝飾。如設有讓市民參觀的示範單位，則示範單位的大小，須適當地反映所發售的住宅物業類型的面積。發展商應在示範單位的當眼地方張貼告示，列明有關物業的樓面面積，並說明示範單位的室內裝飾、裝置、固定裝置、器具和傢俬是否已包括在物業的售價內，又或是否與出售的物業有所不同。在事務委員會1999年3月1日會議上，委員強調載於售樓說明書的單位內部傢俱陳設，應按實物比例顯示出來。

委聘本港持牌地產代理處理境外住宅物業的銷售事宜

16. 第二份報告書建議，境外未建成住宅單位的賣家倘擬在本港推銷其物業，必須委聘本港持牌地產代理進行。任何在香港發布的廣告均須列明有關的地產代理的名稱，並提供其牌照號碼。有關的地產代理有責任向買家提供售樓說明書，以及確保說明書所載資料準確無誤。該地產代理須就廣告或售樓說明書內任何虛假或有誤導成分的資料負上法律責任。

17. 在事務委員會1997年11月17日會議上，委員對於由地產代理主要負責提供銷售資料，並就所提供資料是否準確負上法律責任的建議表示關注。鑒於地產代理只擔任中介角色，委員不同意應由他們就境外發展商的任何行為負上法律責任。個別委員並建議採取下述措施，處理與境外未建成物業有關的問題 ——

(a) 探討買家根據實際施工進度以累進方式向境外發展商繳付購樓款項，以及買家委聘本地律師保管所繳交款項，以便把按金和分期繳款存放於本港是否可行；

(b) 訂立規例約制在本港銷售境外未建成住宅物業的活動，以喚起公眾人士對所涉風險的認知；

(c) 在本港訂立賠償機制，處理樓盤一旦延期建成或發展計劃失敗時，買家所提出的索償要求；

(d) 物色本地代理全權負責處理因銷售境外物業而引起的問題；

(e) 加強與內地有關當局的跨境合作，以便內地物業買家可根據兩個司法管轄區的法律，向有關方面提出索償；及

(f) 向內地有關當局作出游說，促請他們在落實物業交易改革措施時，同時顧及本港的現行做法。

其後的發展

18. 鑒於樓市在1997年急挫後，市場出現朝向買家市場發展的重大變化，加上私人發展商因應社會人士的要求，在提供全面而準確的樓宇銷售資料方面已較前自律，政府當局認為提交條例草案以進行立法的需要已有所減退。此外，政府當局亦須再行深入研究條例草案，以期就下述具爭議性的重要事項作出決定 ——

(a) 應否把提供失實或不完整銷售資料的行為列為刑事罪行；

(b) 豁免房屋委員會／房屋署，使之無須承擔刑事法律責任所帶來的影響；及

(c) 在充分保障置業人士的消費權益，以及維護地產業和專業人士在住宅興建計劃中保持靈活性的權益之間，必須求取平衡。

應委員的要求，政府當局承諾會在適當時向事務委員會作出匯報。

19. 相關文件連同其在立法會網頁的超文本連結的一覽表載於**附錄V**。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年4月11日

附錄I

香港法律改革委員會
售樓說明研究報告書
摘要

(本摘要概述法律改革委員會發表的售樓說明研究報告書的內容。摘要內載有研究報告書提出的主要建議，讀者如需要較詳細的解釋，請參閱該報告書。摘要提及的段落爲研究報告書所載的段落。)

導言及概覽

背景

1. 近年本港物業價格飆升，市民要用較大部分的家庭入息按月償還按揭貸款。雖然有關物業的交易對一般人來說是件很重要的事情，但在香港買樓的人很多時未能獲得準確及充足的售樓資料，這問題尤以購買未落成樓宇單位最嚴重，樓花買家在購買單位時並無機會看到現成樓宇單位。

研究範圍

2. 法律改革委員會於1992年6月由當時的署理律政司及署理首席大法官授命研究以下事項：

> "當局就售樓資料或說明內容不足或有誤導成分制定法律保障有意購買和已購買未落成住宅物業(俗稱住宅樓花)的人士，這些法律需否更改？如需要的話，又應如何更改？"

小組委員會的成員

3. 1992年11月，法律改革委員會委任一個小組委員會，以研究上述事項及向法律改革委員會作出改革建議。小組委員會的成員爲：

羅德立教授 (主席)	香港城市大學法律學院院長 律師
賈禮先生	地政總署首席律師

張少卿女士 (任期由1993年1月5日至12月1日)	布政司署規劃環境地政科 首席助理規劃環境地政司(地政)
余若薇女士	御用大律師
李景勤先生	李景勤、雷煥庭建築師事務所首席合夥人
梁寶榮先生 (任期至1992年11月30日)	布政司署規劃環境地政科 副規劃環境地政司(地政及規劃)
文禮信先生	怡和有限公司常務董事
司空北驥先生	香港大學法律學院講師 律師
蕭偉全先生 (任期由1993年11月19日起)	布政司署規劃環境地政科 首席助理規劃環境地政司(房屋政策)
鄔滿海先生	房屋署高級助理署長

4. 小組委員會秘書由高級檢察官梁滿強先生出任。

諮詢意見

5. 小組委員會於1994年4月以諮詢文件形式發表中期報告(下稱"諮詢文件"),當中載列關於香港住宅樓花售樓說明的中期建議。法律改革委員會的報告書已反映公眾人士就諮詢文件提出的意見,法律改革委員會作出最後建議時,亦已盡量平衡有利益衝突的各方的意見,但其最終目的仍是保障消費者。

研討範圍

6. 由於法律改革委員會的研究範圍局限於未落成的住宅物業,所以其報告書並未旁及工商業樓宇及在發售時已落成的住宅樓宇。

7. 住宅樓花的主要售樓説明是透過印發售樓説明書及價目表提供的，因此法律改革委員會曾考慮需否改良售樓書和價目表的質素和可靠性，以便爲買家提供更佳的保障；如需要的話，又有何最佳方法達致這目的。

海外住宅樓花

8. 公眾人士就諮詢文件提出的意見，顯示市民是強烈支持管制在香港售賣或宣傳的海外住宅樓花的售樓説明。小組委員會現已開始研究海外住宅樓花的問題。

已落成住宅物業及商業樓宇

9. 公眾人士的反應亦顯示極支持管制已落成住宅物業及商業樓宇的售樓説明。涉及這類物業的問題和涉及未落成住宅物業的同樣是眾所周知。律政司及首席大法官稍後會考慮需否擴大現時的研究範圍，以處理這些問題。

住宅樓花

10. 我們的研究範圍是“住宅樓花”。我們建議“住宅樓花”是指尚未經建築事務監督根據《建築物條例》發出入伙紙的住宅單位；如屬房屋委員會居者有其屋計劃的單位，則指房屋署署長尚未發出樓宇落成證明書的單位。我們建議若將這定義引用於獲豁免的新界屋宇，便須作出適當的修訂，原因是這些屋宇無需申領入伙紙。(導言及概覽第22段)

“同意方案”及“非同意方案”(導言及概覽第23至25段)

11. “同意方案”一般適用於政府地契規定必須預先獲得地政總署署長發出同意書方可出售樓花的地段之發展。批出同意書的條件可因應需要修改，以保障樓花買家。

12. “非同意方案”涉及那些地契條件沒有規定必須預先獲得地政總署署長同意方可出售樓花的物業發展。假如一位律師同時代表樓花買賣雙方，該律師須採用買賣合約的標準版本；該標準版本與同意方案所採用的非常相似。

詞彙

13. 爲幫助讀者明白研究報告書的內容，該報告書第7至10頁載有有關詞彙的解釋以供參考。

第 1 章

樓面面積的計算方法

樓面總面積(或稱“建築面積”)(第1.3至1.17段)

14. 香港買家在比較物業的價格時，通常以物業的建築面積衡量。發展商在售樓刊物內一般會列明單位的建築面積，但“建築面積”一詞並無標準的定義。

兩種計算建築面積的方法(第1.6至1.17段)

15. 我們研究過現時兩種計算建築面積的方法。第一種方法爲發展商慣用，根據該定義，“公用地方”包括所有通道及例如泵房、電力變壓房及升降機房等附屬設施所佔用之面積。

16. 第二種計算建築面積的方法見於《建築物(規劃)規例》第23(3)條，是建築事務監督根據《建築物條例》(第123章)核准全港物業發展的建築圖則時採用的方法(簡稱“《建築物條例》的定義”)。(定義的詳情見第1.9段)

17. 我們贊同採用《建築物條例》的定義，原因是其清晰明確，按照此定義計算得出的建築面積，會跟核准的建築圖則上的建築面積相符。

18. 我們建議立例統一樓花售樓刊物內建築面積一詞的定義。售樓書所顯示的建築面積必須與核准的圖則相同，更應於售樓刊物清楚載明分攤公用地方面積的份數予個別單位的方法。(第1.18段)

19. 爲此，我們建議將香港法例第123章《建築物(規劃)規例》第23(3)條對建築面積的定義，按研究報告書第1.14段作出修訂，然後引用爲所有樓花售樓刊物用來計算建築面積的標準定義。建築面積的定義

不應包括如空調及機器房、垃圾房、泵房、電力變壓房、水箱、升降機房、升降機及貫通各層停車場的樓梯等公用地方，但包括會所、管理處和管理員房間所佔用的地方。(第1.19段)

20. 我們進一步建議如果任何並非屬於一座樓宇之一部分的設施要計算在建築面積內，應在售樓刊物中說明將這些設施的面積的份數按比例分攤予個別單位的方法。(第1.20段)

實用面積(第1.21至1.25段)

21. 目前，只有同意方案樓宇單位的售樓書才須註明實用面積。但是實用面積既是可由買家獨享的實際樓面空間，故須於所有售樓刊物加以載明。

22. 實用面積與建築面積不同。實用面積具有一套普遍爲人接受的計算方法。以前的屋宇地政署與香港律師會曾於1993年6月進行一項檢討，結果由1993年7月1日起給實用面積一詞採納了一個清晰的定義。(定義內容見報告書第1.22段)

23. 我們建議：

(1) 立例訂明採用由法律諮詢及田土轉易處通函第1號(日期：1993年6月23日)公布的，用於買賣合約的新核准版本內的實用面積定義，作爲所有售樓刊物說明實用面積的標準方法；

(2) 假如有關單位具有該定義所提及的任何設施(例如閣樓、窗台、車位、庭園、台地、花園或平台)，售樓刊物應指出及說明每項設施的實用面積；及

(3) 立例強制售樓刊物列明樓宇的實用面積。

第 2 章

平面圖(第2.1至2.20段)

24. 樓花買家十分倚重售樓書裏的平面圖。然而，售樓書的平面圖往往提供極少甚至錯誤的資料，更糟的是售樓書經常沒有列明單位裏房間的面積尺寸.

平面圖附載的資料（第2.19段）

25. 我們建議：

(1) 售樓書須包括平面圖，而該平面圖須：

(a) 指明個別單位的外圍尺寸；

(b) 以習慣上已被接受的量度準則繪畫；

(c) 分別顯示天台、非典型樓層和樓宇入口的樓層；

(d) 顯示泊車位的位置、數目和最小的面積尺寸；

(e) 顯示物業發展的南北方向和出入口位置；

(f) 顯示承重牆的位置；及

(g) 顯示單位內會嚴重影響一般買家享用該物業的任何已知裝置，例如外露喉管。

(2) 售樓書須包括：

(a) 一個附表，列出各單位以及窗台、天台、平台、露天庭園等地方的實用面積；

(b) 一個附錄，提醒買家買賣合約內有一條標準條款，訂明樓價會因修改建築圖則而按實用面積變更的幅度調整以及買家有權在變更超過或相等於百分之五的情況下撤銷合約；惟此要求只在買賣合約載有該條款時才適用；及

(c) 一個註明高層單位之內部面積有可能較低層單位的略大的附錄；惟此要求只在高層單位內部面積確實較低層單位的略大時才適用。

(3) 最新核准的建築圖則的驗證副本，應存放於售樓處，讓公眾人士於正常辦公時間內免費查閱。

樓宇建成時發展商須將實用面積通知買家的法律責任(第2.14及2.20段)

26. 一份回應諮詢文件的意見書提議，建築圖則如有任何重大更改，發展商應有法律責任於樓宇建成時將實用面積通知買家。

27. 作爲對這提議的回應，我們建議發展商應有法律責任於樓宇建成時將實用面積通知買家，並附上建築師就有關的實用面積作出的證明，原因是假如單位的實用面積有所削減，買家也有權獲得減價。

第 3 章

樓宇裝置和裝飾

28. 樓花買家不能親眼看到樓宇裝置和裝飾的品質。雖然有些發展商會設置一、兩個示範單位以供參觀，但買家並不能因此獲得全部所需的資料。因此，樓花準買家往往祇能倚靠售樓書的說明。

有關樓宇裝置和裝飾的說明的問題

29. 有關說明通常欠明確，不能清楚載明所採用的裝置和裝飾的種類。而且中文與英文的說明也可能不相符。

田土註冊處通函第101號

30. 田土註冊處通函第101號是註冊總署署長於1991年2月21日發出的(見報告書附件III)。該通函適用於所有同意方案發展計劃，規定售樓書必須包括一個附表，列出載錄於通函的所有樓宇裝置和裝飾。

31. 田土註冊處通函第101號雖已規定要列明材料的類別，但這些說明過於簡單，我們認爲這些說明最少應列出裝置和裝飾的牌子和原產國家。

32. 我們建議所有售樓書最少須提供田土註冊處通函第101號附錄2所載的樓宇裝置和裝飾的資料詳情。若發展商提供空調設施，所有售樓書須提供空調裝置及空調機房的說明，例如空調機房的位置等。(第3.14及3.15段)

33. 我們亦建議所有售樓書須註明樓宇擬採用的裝置和裝飾的牌子和原產國家。假如原定用料缺貨，發展商可採用其他用料代替，惟該發展計劃的委任建築師必須驗證代用材料在其專業眼光中跟原定用料屬於同等的品質及水平。售樓書和買賣合約均須清楚說明發展商在原定用料缺貨時，有權轉用經委任建築師驗證爲相等於原定用料的代用材料。(第3.17段)

不同語文版本的售樓書出現分歧(第3.18至3.19段)

34. 我們建議假如售樓書所述之樓宇裝置和裝飾的說明的中英文版本出現分歧，買家可選擇採用適用的語文版本。

模擬單位(第3.20至3.24段)

35. 我們認爲硬性規定發展商設置模擬單位是不合理的。我們建議，若發展商設置模擬或示範單位，模擬的設置必須在各方面(包括品質和尺寸)準確地比照出實際的單位，而發展計劃的委任建築師亦須驗證載有模擬單位裝置和裝飾的說明的一覽表。發展商有責任將經驗證的一覽表存檔。

提供處理冲廁水／廁所污水的設施(第3.13及3.16段)

36. 有些樓宇需裝設處理廁所污水的設施，處理曾使用過之冲廁水以供不斷循環之用。只要能妥善維修這些處理污水的設施，是不會妨碍衛生的。我們建議若樓宇附設處理冲廁水／廁所污水的設施，所有售樓書須註明有關的資料，包括該設施的維修詳情。

第 4 章

位置圖及設計藍圖(第4.1至4.25段)
(或稱地盤平面圖及發展藍圖)

37. 有關物業發展範圍一帶社區設施的供應、現有環境和鄰近發展計劃的地方之日後發展情況這三方面的資料，主要來自位置圖及設計藍圖，雖然售樓書可能附有位置圖或設計藍圖，但這些圖則有些會流於簡單，有時甚至有誤導成分。(第4.1至4.4段)

田土註冊處通函第101號(第4.5至4.6段)

38. 田土註冊處通函第101號附錄1第A2及A3段規定，同意方案物業發展的售樓書須包括：

(i) 一幅位置圖，附載“包括關於鄰近地方顯著的環境設施(例如公園、游泳池、垃圾收集站)的最新資料和周圍地區已知的擬定土地用途”(第A2段)；及

(ii) 一幅按比例繪畫的設計藍圖，附載“社區設施(盡可能註明其落成日期)、物業發展範圍內尚未發展的土地及其擬定用途、圖則採用的比例”(第A3段)。

39. 田土註冊處通函第101號就售樓書的位置圖和設計藍圖提供很好的藍本，可作爲所有樓花售樓書的參考；但我們對發展商須說明物業發展範圍以外的土地用途的提議卻有所保留。

物業發展範圍內土地的用途與毗鄰土地的用途(第4.12至4.18段)

40. 我們曾考慮應否必須規定發展商在售樓書透露物業發展範圍內土地和毗鄰土地兩者的現時用途和擬定用途。

41. 我們認爲如要求發展商透露物業發展範圍外土地的擬定用途是會過於繁苛，除非要透露的用途是政府地契內規定的指定用途。買家應自行查明土地用途，例如參閱最新的分區發展大綱圖。

42. 我們建議，除報告書第4.24段另有提及，所有售樓書須印備載有田土註冊處通函第101號附錄1第A2段所指定的詳情的位置圖。(第4.19段)

43. 我們建議所有售樓書須註明在印刷售樓書當日最新的分區發展大綱圖的繪製日期和編號，並須註明大綱圖有可能會修改。在印刷售樓書當日所適用的最新分區發展大綱圖，應存放在售樓處，於正常辦公時間供人免費查閱。(第4.20段)

44. 我們建議所有售樓書須印備按比例繪畫的設計藍圖，該圖須載有田土註冊處通函第101號附錄1第A3段指定的詳情，我們建議售樓書所提供的設計藍圖須爲印刷售樓書當日的最新核准圖則，而設計藍圖須包括社區康樂設施的預計落成日期。(第4.21段)

45. 我們建議假如政府地契附有特定契諾，規定發展商須將物業發展範圍內或外的土地圖作指定用途，發展商便須在售樓刊物中準確地說明有關用途。(第4.22段)

46. 我們建議發展商須在售樓書中準確地說明任何它們在印刷售樓書當日已知悉的關於物業發展範圍內土地之擬定用途的資料。(第4.23段)

47. 我們建議除政府地契條款規定發展商須對土地作特定用途(報告書第4.22段所提及者)外，發展商毋須透露物業發展範圍外土地的擬定用途。(第4.24段)

48. 我們建議假如發展商決定在售樓刊物中透露任何關於物業發展範圍外土地的用途的資料，該些資料必須正確無誤。(第4.25段)

第 5 章

建築完成日期和交易完成日期(第5.1至5.3段)

49. 就單位的建築完成日期作出一個合理地準確的估計，有助用家計劃居所。樓花買家就樓宇延遲落成作出投訴的個案並不罕見。亦有投訴謂，許多售樓書沒有註明一個確實的完成日期。

買賣合約所載的建築完成日期(第5.4至5.7段)

50. 建築完成日期是發展商按合約規定必須建成單位的最後限期，除非延遲原因是屬於有限的准許延期理由之一。因此，在正常情況下，買家可假定這是單位最遲會落成的時間。

完成交易及交出空置管有權的預計日期(第5.10段)

51. 完成交易和發展商交出物業的空置管有權(俗稱“交吉”)的預計日期，可就何時要付清樓價餘額及何時可管有物業給買家一個概念。

決定何時繳付樓價之事件的預計發生日期(第5.11及5.12段)

52. 樓花買家通常須按照某些事件發生的時間繳付全部或部分樓價，例如最常見的是須於發出入伙紙或完工證14日內付清全部樓價。

53. 爲幫助買家作出財務安排，我們認爲如果任何付款條款涉及尚待發生的事件(例如入伙紙或完工證的發出、轉讓契的簽立等)，售樓書或價目表便須註明有關事件的預計發生日期。

我們就建築完成日期及交易完成日期提出的建議(第5.13及5.14段)

54. 我們建議所有售樓書須註明下列日期：

(1) 買賣合約所載的建築完成日期；

(2) 預計完成交易的日期；

(3) 預計交出空置管有權的日期。

55. 我們建議如有任何付款條款涉及尚待發生的事件(例如入伙紙或完工證的發出、轉讓契的簽立等)，售樓書或價目表便須註明有關事件的預計發生日期。

第 6 章

轉讓業權給二手買家所收取的費用(第6.1至6.9段)

56. 售樓書甚少清楚說明“第一手”買家轉讓業權予第二手買家時所需要辦理的手續和收取的行政費用。

57. 我們建議發展商如就轉讓業權予二手買家收取費用，須於售樓書或價目表清楚列明收取的款額和轉讓的手續。(第6.9段)

第 7 章

財務安排

有關按揭服務的資料(第7.1至7.2段)

58. 售樓刊物一般不會提供關於可供購買樓宇資金的資料，爲協助買家作出財政預算，我們認爲售樓書應說明銀行或財務機構能否提供貸款，並簡介利率和可供買家參與的財務計劃。然而，買家仍有責任向有關銀行或機構了解財務安排的詳情。

59. 我們建議售樓書或價目表須簡介由銀行或財務機構提供的財務計劃。如簡介裏註明利率，則必須爲年利率。(第7.6段)

提供按揭服務的發展商(第7.3至7.4段)

60. 有些發展商會提供第二次按揭貸款，以補足由銀行批出的首次按揭貸款。發展商徵收的按揭利率通常較銀行徵收的爲高。這些發展商亦可能與銀行作出安排，將物業轉按，以獲取更多流動資金，發展商因而要付出額外的法律費用和雜項費用。

61. 我們建議，如發展商提供貸款，則無論是完全由發展商提供貸款或發展商祇提供補足性貸款，均須於售樓書或價目表披露年利率和有關服務的詳情。(第7.7段)

62. 我們建議假如發展商在提供貸款之後會轉按樓宇，便須於售樓書或價目表註明將轉按費用轉嫁給買家的可能性。(第7.8段)

延遲繳付樓款所收取的利息

63. 我們建議售樓書或價目表須印明由買賣合約規定，就延遲繳付任何部分的樓款所收取的年利率。(第7.10段)

第 8 章

臨時買賣合約

64. 在香港，購買樓花的一般手續是由發展商及買家在地盤寫字樓或發展商寫字樓簽署臨時買賣合約開始。買家須於當時繳付一筆按金或預訂費。假如買家決定進行買賣，該臨時合約稍後便會由一份正式買賣合約代替。

同意方案物業的臨時合約(第8.2至8.6段)

65. 我們建議同意方案樓花的售樓書須註明：

(1) 臨時合約不能約束買家必須購買樓宇；

(2) 臨時合約是不可以轉讓給他人的，而發展商亦不得與簽署臨時合約的買方以外之其他人士簽署正式買賣合約；及

(3) 若簽署臨時合約的人不想簽立正式合約，可取消交易及取回臨時按金，但會被沒收一筆相等於樓價某個百分比的款額，該比率由地政總署署長根據地政監督的同意方案訂定。(第8.5段)

66. 我們建議臨時合約、售樓書和價目表須顯著地印明買家有權取消交易，但會被沒收一筆相等於樓價某個百分比的款額。(第8.6段)

不屬於同意方案的物業的臨時合約(第8.7至8.12段)

67. 並非屬於同意方案的物業的臨時合約並不受管制，因此，發展商無論在臨時合約訂有甚麼條款，均應在售樓書附載一份臨時合約的樣本來披露有關條款。由於買家對臨時合約的法律效力非常關注，我們建議所有不受同意方案制約的物業的售樓書，均須說明是否擬將臨時合約作爲一份具有約束力的買賣合約，並須附載臨時合約的樣本。(第8.13段)

第 9 章

交易完成前的視察權(第9.1至9.5段)

68. 我們曾考慮在交易完成前給買家視察單位之權利，並考慮此做法的利弊所在。我們總結認爲，由於在交易完成前視察樓宇之權利不切實際，所以我們認爲這並不是一個可行的提議。

樓宇保養期(第9.6至9.9段)

69. 保養期共有兩種：(i)發展商與承建商訂定的保養期；(ii)發展商與買家訂定的保養期，買家可於發展商與其訂定的保養期內要求發展商修妥物業及其裝置任何欠妥善的地方。

70. 我們建議所有樓花售樓書須註明保養期。(第9.9段)

第 10 章

公契

71. 公契是一份重要文件，訂明一幢多層建築物的維修管理事宜及業主之間的權利與責任，例如建築物公用部分的管理事宜，以及業主之間如何分攤管理費等均受其規管。

中文譯本(第10.5至10.7段)

72. 由於公契內容會對居民享用其物業構成影響，我們認爲發展商應提供公契全文的中譯本，以方便買家之中佔大多數祇懂中文的人。我們曾諮詢一些語言專家。他們向我們提供了英文法律詞彙的中譯語和易於理解的中文公契樣本。

要點

73. 我們建議售樓書須披露下列公契條款：(第10.13段)

(1) 公用部分的定義；

(2) 每個單位獲分配的不可分割份數的數目及分攤管理費的方法；

(3) 獲分配的不可分割份數的數目可能有所更改；

(4) 業主就首年預算管理開支要繳付的按金(若尚未計算出確實款額，可訂爲要繳付若干個月的管理費)；

(5) 對業主使用公用部分的任何限制；

(6) 對沒有繳交公契所訂款項的業主所收取的利息和費用；及

(7) 首位經理人(如已決定者)的姓名及其最短任期。

74. 我們建議發展商須在售樓處或律師事務所存放整份公契的中英文版本，供市民在正常辦公時間內免費查閱。(第10.14段)

75. 我們建議售樓書須註明：

(i) 售樓處或律師事務所已備有公契的中英文版本，可於正常辦公時間內免費查閱；及

(ii) 如公契條文在售樓書之內披露後有所改變，將會通知買家有關變動。(第10.15段)

76. 我們建議售樓書應載有一段通告，提醒買家須承擔公契訂明的各項財務責任(例如保養及維修公用部分的責任)，並提議他們就這些責任諮詢其專業顧問。(第10.16段)

私家斜坡的維修(第10.8至10.9段)

77. 通常地契條款會訂明與樓宇毗連的斜坡是由有關樓宇的個別業主擁有。維修這些私家斜坡是個別業主的責任，但很少業主會知道有此責任。

78. 我們建議假如買家須就私家斜坡的維修負上實在或潛在的責任，便應於售樓書內清楚註明，提醒買家有關責任。(第10.17段)

79. 我們建議售樓書應披露任何已知將會在印刷售樓書之後一年內進行的私家斜坡保養及修葺工程的詳細資料。(第10.17段)

第 11 章

土地契約的條件

土地用途限制(第11.2至11.6段)

80. 政府土地契約及批地規約載有限制土地作若干用途的條文。普通的土地用途爲“商業／住宅”、“非工業”和“工業／貨倉”。

81. 有些買家投訴被誤導購買商業或工業單位，以爲可作住宅使用，原因是有關的售樓刊物並無顯示物業用途的限制。

地契年期(第11.7至11.8段)

82. 買家很關注地契年期和地契尚餘年期的長短，原因是續訂地契會大幅增加繳付給政府的年租。在某些情況下，地租可高達物業應課差餉租值的百分之三，這數目可以相當可觀，而額外增加的年租的擔子會由個別業主承擔。

特別地契條件(第11.9至11.11段)

83. 地契訂有的特別條件，有規定置業者須承擔持續的財務責任。

84. 我們認爲要求發展商在售樓刊物列出所有特別地契條件，是不切實際的做法。不同的地契會有不同的特別條件，所以祇須在售樓書加上一段通告便足夠。

85. 我們建議售樓書須註明下列各點：

(1) 載於已核准建築圖則的個別單位許可用途，以及載於政府土地契約或批地規約的用途限制；

(2) 地契原定的年期及屆滿日期；

(3) 載於政府土地契約的地租條文；及

(4) 續約後的地租可能是該建築物的應課差餉租值百分之三的某個分攤部分。(第11.12段)

86. 我們亦建議售樓書須附載一段通告，說明政府土地契約有規定買家要承擔各項財務責任，並提議買家就此事諮詢其專業顧問。(第11.13段)

第12章

供出售的單位的價格及數目與內部認購

樓價(第12.1至12.5段)

87. 地產發展商在售樓廣告中喜歡報上最低的樓價，而非所有出

售單位由最低至最高的各個樓價。過去曾發生買家登記購樓時還未有價目表提供的情況，於是買家祇能以廣告上的價格爲依據，但後來會赫然發現物業的真正售價比廣告上刊登的昂貴許多。

88. 我們建議發展商須於準買家登記抽簽買樓花前不少於3天於價目表上提供所有出售單位的價格。我們更建議這項規定須適用於同一物業發展裏各期單位的銷售。(第12.6段)

供出售的單位的數目(第12.7至12.10段)

89. 準買家如購買同意方案樓花，必須登記抽簽。在售樓處登記是需時甚久的，尤以登記購買大型物業發展內的單位爲甚。他們須先繳付預訂費，該費用於不能購得樓宇時可獲退回。因此，準買家渴望在登記抽簽前知道供出售的單位的數目，以便計算中簽機會。

90. 我們建議售樓書或價目表須註明可供出售的單位數目，而在買家登記抽簽當日亦須有相同數目的單位出售。(第12.15段)

內部認購及回購協議(第12.11至12.14段)

91. 消委會接獲的投訴，有指出同意方案樓宇的發展商保留百分之五十的單位以私人配售方式進行內部認購。(註：政府已由1994年6月8日起，將同意方案樓花的發展商留作私人配售的單位限額由百分之五十減至百分之十，作爲打擊炒樓措施之一。)

92. 這種內部認購可以製造一個虛假市場，令人以爲留作內部認購的單位經已售罄，因而產生一個市道暢旺的假象。

93. 根據"回購協議"所作出的安排，是由發展商將一些留作內部認購的單位分配給一名物業代理商，然後由該代理商將這些單位轉售予公眾謀取利潤，發展商並承諾向其購回未能售出的單位。

94. 我們建議假如發展商在售樓刊物註明有若干單位留作內部認購，該些發展商亦須同時在售樓刊物說明這些單位是留待日後發售還是已經出售。假如這些單位已經出售，則必須披露任何"回購協議"。(第12.16段)

第 13 章

雜項資料

承建商及委任建築師的名稱(第13.2至13.6段)

95. 發展計劃的承建商和建築師的名稱對買家很重要，有信譽的承建商和建築師能令買家對單位的建造質素及施工技巧有信心，並相信它們有能力準時完成發展計劃。此外，假如買家在收樓後發覺物業有問題，有信譽的承建商亦會樂意修理。

96. 售樓書應載明發展計劃的總承建商的名稱，但毋須列出分包承建商的名稱。若必須公開所有分包承建商的名稱，售樓書內資料之多會令買家感到混亂，尤其是他們對分包承建商的名稱甚少感興趣。

97. 因此，我們只建議售樓書須披露物業發展計劃的總承建商及委任建築師的名稱。(第13.7段)

繳付交易費的責任(第13.8至13.14段)

98 . 交易費指購買樓花所需的法律費用和印花稅，通常由買家負責支付。售樓書甚少表明繳付這些法律費用和印花稅的責任，以及金額有多少。

99. 我們建議，售樓刊物如載列單位樓價的資料，應同時說明由那一方繳付法律費用和印花稅。買賣合約內任何規定買方須負責發展商的物業轉易費用的條文，售樓刊物亦應表明。(第13.13段)

100. 我們建議，發展商須在買家要求下提供有關用來計算法律費用和印花稅的準則的資料，而售樓價目表或其他載有單位樓價資料的售樓刊物亦應註明此事。(第13.14段)

印刷售樓書的日期(第13.15至13.17段)

101. 由於售樓書由擬備至出版可能相隔了一段時間，我們認爲所有售樓書應註明其印刷日期，以便買家知道書內的資料是否是新近的。

102. 我們建議售樓書須註明其印刷日期，並附有條文聲明所載資料符合最新核准的圖則，而有關圖則可能有所改變。(第13.18段)

取得單位管有權時要繳交的附加費用(第13.19至13.21段)

103. 樓花買家收樓時，須付予發展商、物業管理公司及／或公用事業公司各項附加費用，包括管理費按金、差餉按金、水電和煤氣費按金、繳付給管理基金的費用及清理泥頭費。由於售樓書甚少提及這些附加費用，所以買家不能及早作出預算。

104. 我們建議售樓書應逐項表列買家取得單位管有權時須繳交的附加費用。我們亦建議如果發展商不知道有關費用的確實數額，售樓書仍須說明買家有繳付該等費用的責任。(第13.22段)

繳交給政府的許可證費和獲得通行權的費用(第13.23至13.24段)

105. 我們建議售樓書在適用情況下，須註明那些因供水／排水系統途經官地，及／或泵房位於官地而要繳付給政府的任何准許通行費用、許可證費或放棄權利費，以及爲獲得通行權或地役權而要繳付給毗鄰地段業主的任何費用。如已知有關費用的款額，亦須加以註明。(第13.24段)

泊車位(第13.25至13.28段)

106. 大多數買家無論是否擁有汽車，都有興趣知道擬購樓宇是否設有泊車位，因爲車位會令有關樓宇的價值大爲提升。

107. 我們建議售樓書應載述物業發展內的泊車位的說明，包括出售、租賃和供訪客用這三種用途中每種用途的車位數目。假如發展商在印刷售樓書當日尚未決定有關事宜，便須於售樓書內清楚說明。此外，售樓書有關泊車位的任何說明，應對發展商有約束力。(第13.29段)

第 14 章

售樓書之提供

108. 我們建議發展商須爲所有樓宇的推售(無論是私人配售或公開發售)製備售樓書，並存放最少一份售樓書供市民查閱，直至樓宇獲發入伙紙或完工證(如適用者)爲止。所有售樓書內的資料在首次買賣有關發展計劃的單位時須爲正確。倘若有關資料在印刷售樓書當日至首次買賣單位期間出現重大的改變，便須將載有有關改變的附頁夾於售樓書或價目表之上。(第14.13段)

109. 我們建議假如發展商開展了一項發展計劃，但後來將計劃轉售予其他個人或公司由其接手發展及完成有關計劃，接手發展及完成計劃的人或公司有責任存放一份售樓書供市民查閱。(第14.14段)

110. 我們建議市民可於正常辦公時間內前往售樓處、發展商或接手發展及完成計劃的人或公司的註冊辦事處(或他們的律師的辦事處)免費查閱售樓書。(第14.15段)

111. 我們建議發展商可於若干情況下向有關當局申請豁免製備售樓書，例如買家若從發展商購入整批單位而無意將當中任何的單位轉售予公眾，該發展商便毋須爲這些單位製備售樓書。(第14.16段)

112. 我們建議規定內部認購或私人配售中的"購買多個單位者"假如在向公眾轉售其單位時訂有不同的付款條款，便須另備價目表說明這些新的付款條款。(第14.17段)

售樓書以外的推售廣告(第14.10至14.12段)

113. 我們認爲將我們先前建議售樓書要披露某些資料的規定全部適用於其他售樓廣告之上是不可行的。例如，若要求在只得數分鐘甚至數秒鐘長的電台或電視廣告中披露所有我們在本報告書建議要披露的售樓資料，是不切實際的。

114. 爲確保買家不會只倚靠這些有限的售樓資料，我們認爲所有發展商爲了公開發售或地產代理商爲了私人配售樓宇單位而發布的廣告，均須聲明有售樓書提供。

115. 我們建議每當發展商爲了公開發售或地產代理商爲了私人配售樓宇單位而採用製備售樓書以外的宣傳方法，有關宣傳必須說明有售樓書提供。在售樓書以外出現的廣告所提供的推售樓花資料必須與售樓書所提供的相符。(第14.18段)

第 15 章

落實建議的方法

116. 我們既構思了保障樓花買家的措施，下一步是考慮如何落實這些措施。

立例管制(第15.5至15.6段)

117. 我們認爲制定法例是達致擬取得的效果和確保劃一的標準獲得遵從的最有效方法。至於有人批評立例會難於變通，我們認爲制定一條基本的法例再加上一套附屬的規例便可以達到靈活變通的目的。本報告書的詳細建議便可列入該套附屬規例之內，而這些規例亦可於日後不時修改。

118. 我們建議透過制定法例來落實我們的建議。(第15.27段)

發展商的定義(第15.22至15.26段)

119. 本報告書大部分建議是針對發展商提供售樓資料這個問題而提出，小組委員會認爲"發展商或其承讓人"的定義應該廣泛，包括諸如發展商的股東或發展商的實益擁有人。

120. 我們認爲在法律上公司與股東要分開處理的一般法律原則，對香港這個商業城市的順利運作是重要的，故應予保留。因此，我們決定不將"發展商或其承讓人"的法律責任延伸至發展商的股東或實益擁有人身上。

建議中的法例的特點

121. 我們建議擬議中的法例應有以下特點:

(1) 罰款額應高至可以產生足夠的阻嚇作用;

(2) 若罰款不足以產生足夠的阻嚇作用，應以監禁作爲處罰(在這情況下，被告應可提出"已盡其應盡的努力"作爲免被判處監禁的辯護理由);

(3) 應提供民事補救辦法，讓那些因爲有違反建議中的法例的情況出現而蒙受損失的買家索取賠償。違反建議中的法例的行爲應被界定爲法定侵權行爲的一種。此外，應抵許買家和二手買家以違反建議中的法例爲理由而獲得賠償作補救，而準買家則不應獲得這些補救。(第15.28段)

建議中的改革與現時買賣合約提供的補救辦法兩者之間的關係(第15.19至15.21段)

122. 我們的任何建議，包括建議中的法例所提供的新補救辦法，並不擬干擾或削減現時買賣合約提供的補救辦法。我們祇想就違反建議中的法例的情況爲買家提供額外的補救辦法。

123. 爲減少我們的建議與現時買賣合約提供的補救辦法兩者之間的潛在矛盾所引致的任何憂慮，我們建議新法例應有條文清晰訂明(1)該法例不會減損買賣合約賦予買家的權利；和(2)買賣合約的任何條文不會減損新法例提供的法定補救辦法。

第 17 章

我們就一些問題得出的觀點

124. 除了先前各章的建議外，我們在研討過程中亦得出以下觀點。

不屬於同意方案的物業的臨時合約(第17.2至17.3段)

125. 不屬於同意方案的物業的臨時合約不應是一份具有約束力的買賣合約，而此份合約亦應訂有3日冷靜期。

承建商給發展商的保證(第17.4至17.7段)

126. 即使發展商與承建商簽訂的建築合約禁止將發展商起訴承建商的權利轉讓他人，買家應該仍然有權就單位不妥善之處直接對承建商採取法律行動。

保養期(第17.8至17.9段)

127. 樓宇保養期和償債基金這兩方面的問題是值得進一步研究的。

維修私家斜坡(第17.10至17.11段)

128. 日後所有公契應載有“維修斜坡”的條文，說明：(1)個別業主就維修由他們共同擁有的私家斜坡所要肩負的責任；和(2)經理人有權委任適當的合資格人士進行維修工程。

買賣合約內有關更改平面圖的條款(第17.12段)

129. 同意方案及"非同意方案"單位的買賣合約有一條標準條款，載明如因修訂建築圖則導致單位的實用面積有所改變，樓價便可按更改的幅度調整；及假如實用面積的更改幅度超過原有面積的百分之五，買家便有權撤銷合約。該條條款應成爲所有買賣合約的標準條款。

附件I及II

模擬售樓書及模擬價目表

130. 爲幫助讀者更明白我們的建議，並顯示這些建議是可行的，我們已提供模擬售樓書(載於報告書附件I)及模擬價目表(載於報告書附件II)。

第 12 章

建議摘要

12.1　我們會在這最後一章總結我們的建議。必須強調的是，這些建議只擬應用於境外的未建成住宅物業（境外住宅樓花）。

建議摘要

12.2　現將我們的建議總結如下：

通則

12.3　所有在香港推售境外住宅樓花的持牌地產代理均須在售樓書及價目表中，爲準買家提供一些基本售樓資料。　*（第 1.12 段）*

12.4　所有境外住宅樓花的賣家均須僱用在香港領有牌照的地產代理。然而，這規定不適用於個人出售單一住宅的情況。　*（第 1.22 段）*

12.5　香港的傳媒（包括電視台、電台及印刷媒體）在發表境外住宅樓花的推售廣告時，除非有提述在香港領有牌照的地產代理及其牌照號碼，否則不得發表該類廣告。不過，此段所述的規定，不適用於個人出售單一住宅的廣告，以及並非在香港出售的境外物業的廣告。　*（第 1.23 段）*

12.6　"出售"(Sale)包括轉讓賣方權益的一切交易，以及《印花稅（修訂）條例》（1992 年第 8 號條例）就該詞語所界定的涵義。*（第 1.24 段）*

12.7　對於廣告以及有關售樓書（不屬廣告組成部分）所載的一切虛假或有誤導性的資料，須由在廣告中提述的地產代理負上責

任。 *（第 1.25 段）*

12.8 任何廣告或售樓書所用的詞語若有不明確的地方，須以對買家有利的方式詮釋。 *（第 1.26 段）*

12.9 任何廣告或售樓書內若有虛假或誤導的資料，便屬違反建議中的法例（第 11 章有提述）。 *（第 1.27 段）*

12.10 爲準買家提供最新的售樓書應是領有牌照的地產代理的責任。倘發展商未有編製售樓書，則領有牌照的地產代理有責任去擬備。 *（第 1.32 段）*

12.11 售樓書須有中文版本。如售樓書的中文版本與任何其他版本在意義上有分歧，買家可選擇對其適用的版本或其中的部分。*（第 1.33 段）*

12.12 在物業首次推售時，便須提供售樓書。而且，只有在售樓書備妥可供準買家索閱時，才可邀請他們購買物業。此外，當物業首次推售時，售樓書內所有資料必須正確無誤。在印刷售樓書至首次推售物業期間，售樓書的內容如有任何重要更改，便須在售樓書或價目表內以附頁說明。 *（第 1.34 段）*

物業完成日期及可供入伙日期

12.13 政府應進行研究，鑑辨合適的財務措施（包括按金及分期繳款的保管、信託戶口、保險及由發展商提供銀行保證書），以便在樓盤計劃延期或失敗時，可保障買家所付的所有按金及分期繳付的款項。 *（第 2.13 段）*

12.14 售樓書須註明物業可供入伙的日期。“可供入伙”一詞的定義是：

(i) 在第 3.12 段的列表中指明並且適用於有關物業的所有

樓宇裝置和裝飾已經裝設（除非售樓書註明不包括在內）；及

(ii) 可以合理的方式進出物業；及

(iii) 售樓書註明會提供的公用設施已經接駁；及

(iv) 已獲得所有當地的有關方面准許入伙。 *（第 2.19 段）*

12.15 售樓書須註明樓盤可以推延建成的理由。 *（第 2.20 段）*

12.16 售樓書須註明在樓盤延期建成或發展計劃失敗時，是否有任何機制可保障買家所付的所有按金及分期繳付的款項。假如沒有這種機制予以保障，售樓書便應以顯著字眼作出警告。 *（第 2.21 段）*

樓宇裝置和裝飾

12.17 假如售樓書說明會提供若干裝置和裝飾，必須同時說明擬採用的用料種類。此外，售樓書必須詳載以下裝置和裝飾的資料：

大廈外表裝置

外牆、窗戶、門廊／露台。

室內裝飾

主要入口的大堂、典型電梯大堂、內部牆壁及天花、地面、浴室、廚房。

室內裝置

門、浴室、廚房、睡房、電話、天線插座、電力裝置、煤氣／電力供應、自來水供應及喉管。

其他

升降機、信箱、垃圾收集設施、水／電／煤氣錶。

（第 3.12 段）

12.18　假如原定用料缺貨，發展商可採用其他用料代替，惟代用材料必須跟原定用料屬於同等的品質及水平。　*（第 3.13 段）*

12.19　售樓書對樓宇的裝置和裝飾的說明，必須準確。　*（第 3.14 段）*

12.20　若發展商設置模擬單位，其裝置與裝飾的品質水平必須與售樓書所述和實際單位的用料相符。　*（第 3.15 段）*

公用設施

12.21　售樓書必須載明物業落成時，自來水供應、污水處理及排水系統是否經已接駁妥當。除非有關設施是由公共系統提供，否則，售樓書須說明自來水供應、污水處理和排水系統的種類。　*（第 4.9 段）*

12.22　售樓書須載明電力來源、電壓和電流強度。　*（第 4.10 段）*

12.23　物業如有燃料供應（除電力以外），售樓書須載明其來源和用途。　*（第 4.11 段）*

12.24　發展商應於售樓時在售樓書內說明當時估計公用設施的接駁費用（如有該等費用），並載有一般警告字句，聲明費用可能有所變更。此外，除非售樓書說明買家須承擔接駁費，否則不能要求買家繳付費用；又或即使當地法律規定買家繳費，買家也有權要求發展商退還款項。　*（第 4.12 段）*

物業的地點及交通設施

12.25　售樓書必須載有一幅內容準確、按比例繪畫和有方向指示的地圖／位置圖。任何形式的陳述如提供由有關物業往某地所需的交通時間、路程距離和地理上的距離等資料，其內容必須是準確和沒有誤導成分。　*（第 5.14 段）*

12.26　任何有關樓盤的地點及周圍環境的繪圖說明，必須是準確和沒有誤導成分。　*（第 5.15 段）*

贈品及優惠

12.27　廣告或售樓書如提及贈品和優惠，其資料（包括藉置業取得國籍的方案）必須是準確而不含誤導成分。　*（第 6.12 段）*

12.28　假如廣告或售樓書說明買家可藉購置該物業取得外國國籍或居留權，便須同時載有一般警告字句，勸諭準買家就那些國籍方案的有效性諮詢有關領事館，尤其是按個人背景考慮是否准予入籍或給予居留權的情況。　*（第 6.13 段）*

財務安排

12.29　如廣告或售樓書註明會有按揭服務提供，則必須附有一般的警告字句，告知準買家須向銀行或其他財務機構了解按揭服務的詳情，並告知準買家有關能否批出按揭貸款或其他方式的貸款，是取決於個別人士的信貸能力及其他背景資料。　*（第 7.7 段）*

12.30　如發展商爲準買家安排按揭服務而有意將安排有關服務所需的費用轉嫁給買家，則廣告或售樓書須註明這些費用的總額。除非售樓書已註明這些費用須由買家承擔，否則買家無須支付；又或如須根據境外樓盤所在地的一般法例的規定支付有關的費用，則買家應有權要求發展商發還款項。　*（第 7.8 段）*

12.31　如廣告或售樓書說明會有按揭服務提供，則必須指明提供上述服務的銀行或其他財務機構的名稱。　*（第 7.9 段）*

樓價

12.32　在簽訂臨時合約（包括訂購協議、臨時買賣合約等）後容許有 3 個工作天的冷靜期，是可取的做法。倘買家在簽訂臨時合約後不購買該物業，他們可能須支付由有關當局指定的行政費，而領有牌照的地產代理有權收取行政費。　*（第 8.8 段）*

12.33　售樓書或價目表須註明所有在香港出售的境外樓花單位的價格。如按買家的特別情況（而非有關物業的質素）而須更改樓價或徵收溢價，則售樓書或價目表須註明該差額或溢價。　*（第 8.9 段）*

出售物業予外國人的限制

12.34　境外物業售樓書須載列下述的資料：

(i)　外國買家或身爲國民但居住於國家境外的買家，就購買物業的資格的一切法律限制、該（等）物業在有關國家的法律地位及分類（如住宅、耕地等），以及外國人就地契年期所受的任何限制；

(ii) 提供予外國買家或身爲國民但居住於國家境外的買家的按揭安排所受的限制；及

(iii) 物業的地契年期（例如，物業是否屬永久自由處置的業權或其他形式）。　*（第 9.13 段）*

雜項資料

12.35　售樓書須註明由誰繳付法律費用、印花稅及其他交易費

用。除非售樓書已註明物業交易的法律費用、印花稅及其他費用須由買家承擔，否則買家無須支付，又或如根據境外樓盤所在地的一般法例的規定買家須支付有關的費用，則買家應有權要求發展商發還款項。地產代理須向準買家提供有關計算物業交易的法律費用、印花稅及其他費用的準則的資料，而售樓書須註明此事。*（第 10.4 段）*

12.36　地產代理須就買家須付予他們的佣金提供詳細資料。*（第 10.5 段）*

12.37　售樓書須逐項表列買家取得物業管有權時須繳交的附加費用。如果不知道有關費用的確實數額，售樓書須註明有關的數額仍未知，以及買家有繳付該等費用的責任。除非售樓書已註明該等附加費用由買家承擔，否則買家無須支付，又或如根據境外樓盤所在地的一般法例的規定買家須支付有關的費用，則買家應有權要求發展商發還款項。　*（第 10.7 段）*

12.38　售樓書須註明買家就買樓須繳付稅項的法律責任，以及該等稅項的類別。　*(第 10.9 段)*

12.39　售樓書須載有警告字句，註明買賣物業可能會受到外匯管制及須繳付稅款。　*（第 10.16 段）*

12.40　售樓書須清楚註明其印刷日期。　*(第 10.18 段)*

12.41　境外住宅樓花的所有售樓書及廣告，均須採用香港所訂實用面積的定義（即本章引述的定義），及披露實用面積的資料。若根據定義，出售單位的實用面積包括了其他可用部分(例如閣樓、窗台、泊車位、庭園、台地、花園或平台)，便應在售樓書內註明每部分的實用面積，並分別作出描述。　*(第 10.25 段)*

12.42　除非售樓書已註明發展商須支付的任何額外費用或收費得由買家承擔，否則買家無須支付，又或如根據境外樓盤所在地

的一般法例的規定買家須支付有關的費用或收費，則買家應有權要求發展商發還款項。 *(第 10.28 段)*

12.43 售樓書須註明買家就有關物業所擁有權益的性質及年期。 *(第 10.30 段)*

12.44 如有關物業或該物業所在地盤的進出或通行權受到限制，售樓書須就進出物業、通行權及有關的限制提供詳細資料。 *(第 10.32 段)*

12.45 所有售樓書均應述明發展商與買家訂定的保養期。 *(第 10.35 段)*

落實建議的方法

12.46 應透過制定法例來落實我們的建議。 *(第 11.19 段)*

12.47 除非地產代理蓄意或罔顧後果地違反建議中的法例，否則不應施以刑事制裁或其他制裁。然而，發展商若違反建議中的法例應屬犯罪，應承受嚴格法律責任(但可以「已盡其應盡的努力」作爲辯護理由)。此外，如本報告書所建議，僅是未有提供所需的售樓資料也屬犯罪，應承受嚴格法律責任(但可以「已盡其應盡的努力」作爲辯護理由)。 *(第 11.20 段)*

12.48 建議中的法例應訂有監禁及罰款這些一般的法定制裁方法。 *(第 11.21 段)*

12.49 一般情況下的制裁形式應該是罰款。在我們建議中的法例，每項違例的最高罰款額必須非常高，使可以產生足夠的阻嚇作用。 *(第 11.22 段)*

12.50 若考慮過某個個案的各種情況後認爲罰款並不足以產生阻嚇作用，才應以判處監禁作爲懲罰。 *(第 11.23 段)*

12.51　應將法定權力賦予一個適合的執法機關，針對地產代理曾作出的作爲或不作爲以致違反建議中的法例，把其牌照暫時吊銷、撤銷及加以限制。無論法庭對地產代理施加甚麼其他刑罰，也應有權附加這項制裁方法。　*（第 11.24 段）*

12.52　若有關執法機關根據建議中的法例向被告起訴或進行調查，只要被告能證明已採取所有合理步驟和已盡應盡的努力避免違法，或能證明違例原因是由於信賴他人提供的資料，而信賴該些資料又是合理的，便可引用"已盡其應盡的努力"作爲辯護理由。　*（第 11.25 段）*

12.53　應提供民事補救辦法，以便那些在交易完成日期前購買物業的買家和二手買家，能就發展商和地產代理違反建議中的法例而蒙受損失的情況索取賠償。違反建議中的法例的行爲，應屬法定侵權行爲。另外，只有那些在交易完成日期前購買物業的買家和二手買家才能夠以違反建議中的法例爲理由而獲得賠償作爲補救，至於準買家方面，即使他們能證明曾蒙受損失，也*不會*獲得賠償。　*（第 11.26 段）*

12.54　新法例應有條文清晰訂明(1)該法例不會減損買賣合約賦予買家的權利；和(2)買賣合約的任何條文不會減損新法例提供的法定補救辦法。　*（第 11.27 段）*

附錄 III

擬議的未建成住宅物業售樓說明條例草案的細節

擬議的法例會：

(a) 規定發展商就未建成住宅物業的銷售，提供售樓說明書；

(b) 規定在售樓說明書內提供若干指定資料；

(c) 授權政府執行擬議的法例，就發展商被指稱未有提供指定資料的違例個案，進行調查；

(d) 訂明罰則，以懲處不遵照有關規定的發展商；以及

(e) 為因發展商違例或不遵照有關規定而蒙受損失的買家提供法律補救。

2. 售樓說明書必須提供的指定資料包括：

(a) 樓面面積；

(b) 裝置及裝飾；

(c) 位置圖；

(d) 發展藍圖；

(e) 樓宇平面圖；

(f) 停車位；

(g) 物業所在土地的核准用途；

(h) 政府土地契約的主要條件；

(i) 公契的主要條款；

(j) 保養期；

(k) 落成日期；

(l) 斜坡維修；

(m) 發售單位的價目表和數量；

(n) 財務及按揭安排；以及

(o) 取得管有權時應繳付的附加費用。

《未建成住宅物業銷售說明條例草案》

諮詢文件

背景

本港目前並無法例規定地產發展商須在售樓說明書內，就有關物業提供充分及準確的資料，故未建成住宅物業的買家現時可獲得的保障並不足夠。

2. 法律改革委員會(法改會)於一九九五年四月發表一份報告，建議制訂法例，規定發展商在發售任何本地未建成住宅物業時，必須製備售樓說明書，而且有關說明書必須載列若干指定資料；以及訂明罰則，以懲處違規的行為。

3. 在法改會的建議發表之後，政府曾就法改會的建議諮詢消費者委員會、香港地產建設商會、法律專業和其他有關的專業團體。我們參考了有關團體的意見，制訂了《未建成住宅物業銷售說明條例草案》(見附件)。由於社會人士對條例草案十分關注，政府決定將條例草案以白紙條例草案形式在政府憲報刊登，藉以在向立法會提交條例草案之前徵詢公眾意見。

《未建成住宅物業銷售說明條例草案》

目的

4. 《未建成住宅物業銷售說明條例草案》旨在改善在售樓說明書及廣告內，就公開發售本港未建成的住宅物業所提供的資料的準確性，統一性及透明度。條例草案在保障消費者方面邁出了一大步。

主要建議

5. 條例草案規定所有發展商必須就公開發售未建成的住宅物業提供售樓說明書，並指明售樓說明書所須提供的主要資料。這些資料包括位置圖則、樓面平面圖、樓面面積、裝置及粉飾、泊車位、政府租契的主要條件、公契的主要條款、保養期、落成日期、斜坡維修、價目表、發售單位的數量、按揭及付款計劃資料，以及所須繳付的其他費用及收費。

6. 條例草案建議統一未建成樓宇單位的面積的定義，及規定必須提供“出售面積”和“建築面積”的資料。附屬地方，(如窗台及天台)必須分開列明。“出售面積”和“建築面積”均是公眾所熟知的名詞，在售樓說明書內經常使用。由於缺乏一個統一的計算方法，所以常令買家混淆及難以作出比較。條例草案旨在消除現時在計算樓面面積時的混淆。

條例草案的主要條文

(A) 建議法例的涵蓋範圍（第 2 及 3 條）

7. 建議法例的適用範圍涵蓋所有銷售給一般市民的本港未建成住宅物業，包括私人住宅發展項目、由香港房屋委員會及香港房屋協會發展和出售的單位，以及部分根據《建築物條例(新界適用)條例》獲豁免的發展項目。發展商是指委託承建商建造，擁有及公開發售這些物業的人士。

(B) 位置圖則和布局圖（附表 1 第 4，5 及 25 條）

8. 售樓說明書須包括**位置圖則**，以展示有關發展項目的位置及在最新的城市規劃圖則內所載的主要公用設施和土地用途/建議用途。售樓說明書亦須提供一份**布局圖**，展示發展項目範圍內的建築物，以及主要道路、露天地方、交通、公用與康樂設施。

(C) 樓面平面圖（附表 1 第 6 條）

9. 售樓說明書須載有按比例繪製的樓面平面圖，以展示各典型和非典型的樓層，包括天台、入口處樓層和停車場，以及展示建築物低、中及高層的承重牆的厚度。

(D) 樓面面積（附表 1 第 7 條）

10. 發展商須在售樓說明書列明所有未建成住宅物業單位的“出售面積”以及“建築面積”。窗台、天台及其他附屬設施，應另行列明。

(a) 出售面積(Saleable area)（附表 3）

11. 住宅單位的“出售面積”是指單位圍牆內的範圍，量度至圍牆外緣或與毗鄰單位連接的分隔牆的中線的樓面面積。我們建議將“saleable area”的中文譯名由“實用面積”（這個常用的譯名容易引起混淆）改為“出售面積”。

(b) 建築面積(Gross floor area)（附表 2）

12. 住宅單位的“建築面積”是就根據《建築物（規劃）規例》經建築事務監督批准的有關發展項目的總住宅樓面面積，按比例攤分的面積。這個面積相等於有關單位的出售面積加上獲建築事務監督批准的所有共用面積按比例攤分的面積。售樓說明書必須詳細列明攤分方法及共用面積的主要組成項目。

(E) 裝置、粉飾及示範物業（第 11 條及附表 1 第 32 條）

13. 售樓說明書應包括裝置及粉飾的說明。如果發展商設有示範物業，則示範物業的尺寸及間隔必須準確。示範物業應展示通告，列明有關物業的“出售面積”及“建築面積”，並說明示範物業的內部粉飾、裝置、用具和傢具是否包括在物業售價內。

(F) 政府租契和公契（附表 1 第 12 條）

14. 售樓說明書應載有有關政府租契和公契的主要條款的撮要，當中包括物業的用途限制、租契的詳細內容、地租、物業管理安排等。

(G) 供公眾查閱的文件（第 10 條及附表 1 第 23 條）

15. 發展商在其辦事處及各售樓辦事處，應備存售樓說明書所提述的公契、建築圖則及城市規劃圖則，以及物業的標準買賣協議各兩份，讓公眾在住宅物業公開發售期間免費查閱。

(H) 廣告（第 12 條及附表 1 第 16 條）

16. 廣告內須載有告示，清楚說明買家應參考售樓說明書的詳細內容。如廣告或售樓說明書提及按“建築面積”或其他基礎計算每平方呎或平方米的售價，則該廣告或售樓說明書必須同時說明按“出售面積”計算每平方呎或平方米的售價。

(I) ***罰則***（第 5，9，10，11，12 及 13 條）

17. 如發展商沒有提供載有條例草案內指明資料的售樓說明書，我們建議一經循公訴程序定罪，最高可處罰款 500 萬元，若循簡易程序定罪，可處罰款 100,000 元。如發展商的示範物業任何部分的尺寸與在該示範物業展示的通告所載的資料不同，我們建議一經循公訴程序定罪，可處罰款 100 萬元，若循簡易程序定罪，可處罰款 100,000 元。條例草案亦訂明其他違規的罰則。

(J) ***循法律途徑索償***（第 6 條）

18. 售樓說明書所載的某些重要資料，例如土地用途、政府租契和公契的主要條款，以及有關斜坡維修的資料等，是發展商就物業的買賣協議向買家作出的事實陳述。這樣，當有關資料不準確時，買家便較容易循合約途徑索償。售樓說明書所載的若干其他資料，例如粉飾、裝置和保養期等，將會屬於合約的隱含條款。如發展商沒有遵從條例的規定，買家可就有關損失追討賠償。條例草案不會減少買家現有的權利。

(K) ***免責辯護***（第 14 及 15 條）

19. 鑑於發展商或會依賴他人提供條例草案所規定的資料，我們建議容許發展商提出“已盡應盡的努力”作為免責辯護。但是，任何法團觸犯本條例所訂罪行而該罪行證明是經法團的人員同意或可歸咎於該法團的人員的疏忽，則該人員及該法團同屬觸犯該罪行。

(L) ***法例執行***（附表 1 第 2 條）

20. 政府建議應在收到有關違反條例草案條文的投訴後，採取執法行動。屋宇署會擔任領導部門的角色，負責接受投訴，並視乎情況作出轉介。如發現發展商不遵從有關規定，便會由律政司負責提出檢控。

(M) ***房屋局局長的權力***（第 18 及 19 條）

21. 條例草案授權房屋局局長訂立規則及修訂附表。

徵詢意見

22. 歡迎任何人士就白紙條例草案提出意見。如有任何意見，請在二零零零年七月七日或該日以前，以書面送交：

香港
中環花園道
美利大廈 18 樓
政府總部
房屋局

圖文傳真：2509 9988
電子郵件：sdbill@hb.gcn.gov.hk

23. 房屋局保留公布所有意見，以及披露提供意見者身分的權利。如意見書內有任何部分被視為具機密性質，應清楚加以註明。房屋局會於考慮有關要求後決定是否將資料披露。

政府總部
房屋局
二零零零年四月七日

附錄V

境外及本港未建成住宅物業的售樓說明

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	1996年12月2日	立法會CB(1)2067/95-96號文件 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr96-97/chinese/panels/hg/minutes/hg021296.htm)
房屋事務委員會	1997年11月17日	立法會CB(1)275/97-98號文件 立法會CB(1)491/97-98(05)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr97-98/chinese/panels/hg/papers/hg17114d.htm) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr97-98/chinese/panels/hg/minutes/hg171197.htm)
房屋事務委員會	1999年3月1日	立法會CB(1)919/98-99號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/papers/hg0103_7.htm) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/minutes/hg010399.htm) 立法會CB(1)1347/98-99(01)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/papers/hg01037a.htm)

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2000年4月7日	立法會CB(1)1315/99-00(01)號文件 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/hg/minutes/hg070400.pdf)
研究未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案小組委員會	2000年4月28日	會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/hg/un_resid/minutes/un280400.pdf)
研究未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案小組委員會	2000年5月16日	會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/hg/un_resid/minutes/un160500.pdf)
研究未建成住宅物業銷售說明白紙條例草案小組委員會	2000年6月13日	會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/hg/un_resid/minutes/un130600.pdf) 報告 立法會CB(1)1936/99-00號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/panels/hg/un_resid/report/a1936c.pdf)
房屋事務委員會	2001年7月18日	立法會參考資料摘要(檔號：HB(CR)3/2/9) (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/papers/brief.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/minutes/hg010718.pdf)

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2003年1月6日	立法會CB(1)2597/01-02(01)號文件 立法會CB(1)591/02-03(04)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/papers/hg0106cb1-591-4-c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hg030106.pdf)