

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)394/06-07(06)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2006年12月4日會議

銷售未建成一手住宅物業的安排

背景資料簡介

目的

本文件載述與銷售未建成住宅物業的安排有關的主要關注事項，並綜述議員在房屋事務委員會會議上及立法會其他會議上就有關事項進行的主要討論。

與銷售未建成住宅單位有關的問題

2. 未建成住宅物業的售樓資料內容不全及含有誤導成分，令準買家感到關注。在80年代及90年代初期，本港有關物業面積不準確、樓宇裝置及裝飾的說明具有誤導成分、發展藍圖與位置圖過於粗略等問題十分猖獗。至於在香港出售的境外未建成住宅物業，尤其是位於內地的物業，此方面的問題則更加嚴重。近年來，公眾對於向市場提供和發放含有誤導成分的物業交易價格和售樓數字的資料，提出了他們的關注。由於此類投訴日益增加，越來越多市民要求政府當局制訂措施以對付有關問題。

對付與銷售未建成住宅單位有關的問題的建議

3. 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。

4. 法改會分別於1995年4月和1997年9月發表《售樓說明研究報告書》("首份報告書")及《境外未建成住宅物業售樓說明報告書》("第二份報告書")，該兩份報告書載有多項建議，以期改良本地和境外未建

成住宅物業的售樓說明書和價目表的質素和可靠程度。報告書指出有需要於售樓前，在售樓說明書內向物業的準買家提供多項重要資料，包括樓面面積、樓宇平面圖、裝置及裝飾的詳情、位置圖及發展藍圖、落成日期，以及發售單位的價格和數量。法改會建議透過制定法例以落實該兩份報告書所載建議，以期達致最佳效果。

《未建成住宅物業銷售說明條例草案》

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，向房屋事務委員會("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。條例草案的詳細內容載於**附錄I**。政府當局經考慮事務委員會表達的意見後，在2000年4月就原來建議作出修訂並發表白紙條例草案(**附錄II**)，以供進行公眾諮詢。白紙條例草案旨在就售樓說明書及廣告內所提供有關公開發售本港未建成住宅單位的資料作出規定，使其更準確、更統一和更具透明度。

6. 事務委員會曾於1995年至2000年間舉行的多次會議席上，討論首份報告書和第二份報告書所載建議，以及白紙條例草案提出的各項建議。事務委員會的商議要點綜述於**附錄III**。鑒於白紙條例草案具有重大影響，事務委員會成立了小組委員會，以便進一步研究白紙條例草案的內容。小組委員會曾詳細審議白紙條例草案載述的各項建議，並特別集中研究有關條文可如何確保物業發展商會就未建成住宅物業提供準確而足夠的資料。小組委員會報告的超文本連結載於**附錄VIII**。

7. 在2001年7月10日，行政會議建議因應最新的發展情況，重新評估是否有需要提交上述條例草案。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，加上香港地產建設商會("地產建設商會")因應社會人士希望獲得全面而準確的樓宇銷售資料的要求，公布了一套供其會員自願遵守的全面指引，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。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。

8. 法改會於2002年9月發表《本地已建成住宅物業報告書：售樓說明及簽約前事宜》，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。在該次會議上，委員對政府當局未有制定有關法例，實施法改會首份報告書及第二份報告書所載建議提出關注。然而，亦有委員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，各界對有關建議意見紛紜，而當局認為該3份報告書互有關連，應就所提建議作出整體考慮。

9. 在事務委員會2005年4月12日會議上，政府當局向委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。政府當局指出，自2001年年中就提供本地未建成住宅物業銷售資料而實施的發展商自我規管制度成效良好，所接獲的投訴個案數目不

多，而且均獲得妥善處理。政府當局認為該制度已在保障消費者權益和提供有利營商環境之間取得適當的平衡，因此當局並不打算再次提出立法規管本地未建成住宅物業售樓說明書的建議。雖然有部分委員支持政府透過立法來執行對提供物業銷售資料的規管，以加強保障準買家的權益，而非倚賴地產建設商會制訂的非法定指引行事，但亦有委員認為地產建設商會的指引在回應公眾的關注方面，是較具彈性和更加實際可行的做法。地產建設商會於2001年發出的指引載於**附錄IV**。

向物業市場發放含有誤導成分的資料

10. 在2005年7月4日會議上，事務委員會曾與地產建設商會、地產代理監管局("監管局")和消費者委員會("消委會")的代表會晤，聽取他們對於提高本地未建成住宅單位內部認購安排的透明度，以及所公布銷售數字的準確程度的意見。委員察悉因應公眾對此事的關注，地產建設商會已發出一套有關內部認購的補充指引(**附錄V**)，該套指引已於2005年6月24日生效。委員促請政府當局立法規管本地未建成住宅單位的售樓說明書，並訂定若干措施加強對內部認購的規管，例如規定發展商向準買家提供所有推出作內部認購的單位的價目表。政府當局回應時表示，除了地產建設商會的指引外，當局亦分別邀請了消委會和監管局加強進行宣傳，致力提高市民對於在置業事宜上如何保障消費者權益的認識，以及提高地產代理的水準及專業水平。

11. 在2006年4月26日立法會會議席上，議員就物業交易資訊的搜集和發放提出一項口頭質詢。議員對於發展商和地產代理發放虛假和含有誤導成分的資料(包括物業價格和銷售數字)，以達到"托市"的目的表示關注。在2006年6月7日立法會會議席上，議員動議一項有關"監管一手私人住宅物業交易"的議案，促請政府採取多項措施，包括向立法會提交《未建成住宅物業銷售說明條例草案》、制定監管出售一手私人住宅物業的法例、制訂有關物業展銷活動的指引，以及研究設立一手私人住宅物業合約冷靜期。該項議案遭到否決。政府當局就上述議案作出回應時重申其立場，表示當局所採取的三管齊下方向結合了地產建設商會、監管局和消委會聯手作出的努力，較諸立法監管市場運作的方案更具彈性，亦更能切合香港物業市場的需要。

加強監管銷售未建成住宅單位的措施

12. 在2006年7月3日會議上，政府當局向事務委員會簡介有關監管銷售一手私人住宅物業的安排的最新發展。政府當局指出，三管齊下的做法比起透過立法進行規管更具彈性，而且更能切合香港住宅物業市場不斷轉變的需求。如有發展商違反預售樓花同意方案的規定，地政總署會對其採取適當的行動。此外，地產建設商會已把"賣出單位"的定義統一，以簽訂臨時買賣合約作為界定標準，以期提供更清晰的銷售數字。地產建設商會並要求其會員將一手住宅單位的"保養期"資料納入售樓說明書內，以及確保所公布的銷售數字準確無誤。監管局亦聯同消委會印製了一份須知一覽(**附錄VI**)，列出一手住宅物業買家為了

保障本身的權益而必須特別留意的事項。然而，政府當局重申，當局會研究採取其他適當措施，加強現行機制的阻嚇效力，且沒有排除立法規管未建成住宅單位的銷售的方案。如情況有此需要，當局會重新研究有關問題。政府當局並答允與地產建設商會跟進委員所提出，有關在銷售一手住宅物業時盡早提供加推銷售單位的價目表，以及劃一單位建築樓面面積計算方法的建議。

最新發展

13. 根據傳媒就若干事件所作的報道，部分發展商並未遵照地產建設商會銷售未建成住宅單位的指引的精神行事，此事令公眾感到深切關注。政府當局於2006年8月25日與地產建設商會、消委會及監管局舉行會議，就此事進行討論並達成下述各項協議(有關的新聞稿載於**附錄VII**)：

- (a) 推出發售的首批單位數目應最少20個或首批單位數目的20%，以較高者為準；
- (b) 在宣布加推出售其後各批單位時，必須即時在售樓處張貼及盡量向現場的準買家派發加推單位價目表；
- (c) 發展商承諾盡快簽署臨時買賣合約；
- (d) 發展商會研究如何更清楚劃分發展商與地產經紀在售樓方面的權責；及
- (e) (政府)會繼續與地產建設商會、消委會及監管局進行磋商，以便按需要進一步改善售樓指引。

14. 為了加強對銷售未建成住宅單位的規管，地產建設商會於2006年9月25日宣布成立監察委員會，負責處理有關的投訴。此外，監管局於2006年10月24日發出新的執業通告，列明地產代理從業員處理一手住宅物業買賣時必須遵守的指引。

15. 地產建設商會於2006年11月公布該會由14名成員組成的監察委員會的詳情。監察委員會的成員包括業內人士及法律專家，負責調查就未有遵守地產建設商會指引而提出的投訴。為了進一步改善銷售安排，地產建設商會亦建議規定其成員在樓盤開售前提交核數師證明文件，以顯示他們已遵守指引的規定行事。

16. 事務委員會已邀請政府當局、地產建設商會、監管局及消委會的代表出席2006年12月4日舉行的下次會議，討論地產建設商會及監管局分別為了改善發展商銷售未建成住宅單位的自我規管制度，以及提高地產代理從業員專業水平而推行的各項新措施。

參考資料

17. 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VIII**。

立法會秘書處

議會事務部1

2006年11月30日

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。

(資料來源：政府當局提交的立法會CB(1)919/98-99號文件的摘錄。)

《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

**房屋事務委員會就法律改革委員會《售樓說明研究報告書》
("首份報告書")及《境外未建成住宅物業售樓說明報告書》
("第二份報告書")所作商議的要點**

位置圖、發展藍圖和樓宇平面圖

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。

2. 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

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 在事務委員會2000年4月7日的會議上，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

7. 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。

8. 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

9. 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。

10. 在事務委員會1997年11月17日的會議上，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。

(資料來源：有關境外及本港未建成住宅物業的售樓說明的背景資料簡介(立法會CB(1)1218/04-05(08)號文件)的摘錄(該文件由立法會秘書處提供)。)



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: 2826 0111 Fax: 2845 2521

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: 2826 0111 Fax: 2845 2521

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: 2826 0111 Fax: 2845 2521

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: 2826 0111 Fax: 2845 2521

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。倘界線由牆壁造成，則從牆壁的內圍邊界量起。

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: 2845 2521

附件 B

位置圖內須清楚列明在物業周邊0.25公里範圍內整幢式的專用設施，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



香港地產建設商會

附錄 V

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: 2826 0111 Fax: 2845 2521

Guidelines for

Sales Descriptions of Uncompleted Residential Properties

• Supplementary Guidelines on Private Sale

To enhance the transparency of the private sale mechanism, the following supplementary guidelines are to be adopted by all members of The Real Estate Developers Association of Hong Kong with immediate effect. Should there be any conflict between these guidelines and the conditions of the LACO Consent Scheme, the LACO Consent Scheme shall prevail.

Please note that these guidelines do not apply to sales to investors and staff.

Provision of Sales Brochures and other Essential Information

1. Sales brochures should be made available to prospective purchasers at least 24 hours before the private sale.
2. Sales brochures should contain essential information in respect of the property offered for sale, including but not limited to the following:
 - Floor area and floor plan
 - Prominent fittings and finishes
 - Location plan drawn to scale
 - Disposition plan
 - Salient conditions of the Government lease
 - Salient provisions of the draft DMC
 - Obligations for slope maintenance if any
 - Anticipated completion date
 - Management fee details



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: 2826 0111 Fax: 2845 2521

3. A copy of the draft DMC and the Government lease should be provided at the sales office for free inspection by prospective purchasers.
4. An enquiry counter should be set up at the sales office and a hotline be made available to provide information relating to the property being offered for sale.
5. Leaflets on useful information for flat purchasers published by the Consumer Council and/or the Estate Agents Authority should be made available at the sales office.
6. Reasonable steps should be taken to inform purchasers of subsequent material changes with regard to the information provided in the sales brochures.

Provision of Price List

7. The price list and the list of units on offer should be made available at the sales office to prospective purchasers and also through estate agents (if engaged).
8. The price list of the first batch of the units on offer, which should be of a reasonable quantity, should be provided at least 24 hours before the private sale.
9. Should prices be subsequently changed or additional units offered, an updated price list should be provided as soon as possible.

Announcement of Sales Performance

10. Members are free to decide on whether or not to make public the results of their sales. If they choose to publicize, any information provided must be as accurate as possible.



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: 2826 0111 Fax: 2845 2521

Conduct of Sale

11. Members should ensure that their sales activities are conducted in an orderly manner.

Engagement of Estate Agency

12. Members should specify in their promotional materials the name of any estate agency engaged by them.
13. Clear instructions on sales arrangements must be provided to the engaged estate agency.
14. Appropriate action should be taken against any estate agent (if estate agency is engaged) who is found to have adopted unprofessional sales practices.

Monitoring

15. Random check on the compliance with these Guidelines by members will be conducted by the REDA Secretariat.

24 June 2005

一手住宅物業 買家須知

附錄 VI



只適用於「預售樓花同意書」的物業。

1. 決定購買一手住宅物業前，你應該：

- ☐ 緊記購買「樓花」和已落成住宅有所不同；
- ☐ 計算買樓的總開支，如律師費、按揭費用、保險費及釐印費等；
- ☐ 選擇適合你的付款方式；計算按揭貸款額及你的還款能力；
- ☐ 實地了解物業的鄰近環境（包括交通和社區設施等），及查明有否影響物業的城市規劃建議和決定；
- ☐ 詳閱「售樓說明書」內容，如實用面積、建築用料、預計竣工日期及管理費包括的項目，如是否包括上網費用及會所費用等，並了解政府租契條款、大廈公契條款的主要內容；
- ☐ 有權要求發展商讓你免費查閱地契及大廈公契副本。例如，大廈公契會列明天台及外牆業權的擁有權；
- ☐ 查閱同類物業最近成交價格，以作比較；
- ☐ 要求發展商把職員或其他人士曾向你解釋或保證的重要事項（1）於臨時及正式買賣合約中書面列明，成為合約條款；或（2）在另一份書面合約列明。

2. 委託地產代理介紹樓盤前，你應該：

- ☐ 了解該代理是否只代表你。（如該代理同時代表發展商，發生利益衝突時，他未必能夠保障你的利益）；
- ☐ 確定是否需要支付佣金予代理，其金額和支付的時間（均可以由代理與你自行協議）；
- ☐ 注意祇有持牌的地產代理或營業員方可接受你的委託。如有懷疑，你可以要求該地產代理或營業員出示「地產代理證」，或致電3102 0838向地產代理監管局查詢。你亦可瀏覽地產代理監管局的網頁www.eaa.org.hk，查閱持牌人名冊；
- ☐ 留意有些發展商會直接向公眾售賣樓宇，你可決定是否委託地產代理。

3. 購買「樓花」前，你應該：

- ☐ 向發展商確定是否已獲得地政總署批出的「預售樓花同意書」；
- ☐ 留意發展商及地產代理不可以在發展商獲發「預售樓花同意書」前，收取任何訂金或「留位費」；
- ☐ 注意訂金應該支付給負責託管發展物業金額的律師行；
- ☐ 明白若你取消「臨時買賣合約」，你可能被沒收高達樓價的5%的訂金。

4. 委託律師前，你應該：

- ☐ 考慮自行委託律師，以保障你的利益。（如律師同時代表發展商，發生利益衝突時，他未必能夠保障你的利益）；
- ☐ 比較不同律師的收費。

地產代理監管局
(查詢熱線：2111 2777)

EAA 地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

香港灣仔皇后大道東183號合和中心48樓

傳真：2598 9596

互聯網址：<http://www.eaa.org.hk>

消費者委員會
(諮詢熱線：2929 2222)

CC 消費者委員會
CONSUMER COUNCIL

香港北角渣華道191號嘉華國際中心22樓

傳真：2590 6271

互聯網址：<http://www.consumer.org.hk>

新聞稿

政府與香港地產建設商會達成多項協議

以下為房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)陳鎮源今日(8月25日)與香港地產建設商會、消費者委員會及地產代理監管局舉行會議後，就有關預售樓花優先認購安排所發表的聲明：

"今天與地產建設商會就改善賣樓指引達成多項協議，協議簡述如下：

- (一) 首推的單位數目應該是20個或首批單位數目的20%，以高者為準；
- (二) 加推第2、3或4批單位時，加推單位價單要即時在售樓處張貼及盡量向現場有興趣買樓人士派發；
- (三) 發展商承諾盡快簽署臨時買賣合約；
- (四) 我們會繼續和地產建設商會傾談進一步釐訂發展商與地產經紀在賣樓方面的權責；及
- (五) 大家同意繼續磋商怎樣可以進一步改進賣樓指引。"

完

2006年8月25日(星期五)
香港時間21時14分

銷售一手住宅單位的安排

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)
房屋事務委員會	2005年4月12日	立法會 CB(1)1218/04-05(08)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0412cb1-1218-8-c.pdf) 立法會 CB(1)1218/04-05(09)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0412cb1-1218-9-c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/minutes/hg050412.pdf)
立法會會議	2005年5月18日	立法會質詢 (http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/counmtg/hansard/cm0518ti-translate-c.pdf)
房屋事務委員會	2005年7月4日	立法會 CB(1)1965/04-05(01)號文件(只備英文本) (http://www.legco.gov.hk/yr04-05/english/panels/hg/papers/hg0704cb1-1965-1-e.pdf) 立法會 CB(1)1944/04-05(03)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0704cb1-1944-3-c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/minutes/hg050704.pdf)

立法會／委員會	會議日期	文件
立法會會議	2006年4月26日	立法會質詢 (http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/floor/cm0426ti-confirm-c.pdf)
立法會會議	2006年6月7日	議案辯論 (http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/agenda/cmtg0607.htm#m_3) 房屋及規劃地政局局長發言全文 (http://www.info.gov.hk/gia/general/200606/07/P200606070295.htm)
房屋事務委員會	2006年7月3日	立法會CB(1)1857/05-06(03)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg0703cb1-1857-3-c.pdf) 立法會CB(1)1857/05-06(04)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg0703cb1-1857-4-c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/minutes/hg060703.pdf)

立法會秘書處
議會事務部1
2006年11月30日