

香港法律改革委員會

售樓說明小組委員會

本地已建成住宅物業： 售樓說明及簽約前事宜 諮詢文件

本諮詢文件已上存互聯網，網址<<http://www.info.gov.hk/hkreform/chinese>>。
這份諮詢文件的撰寫工作主要由高級政府律師梁滿強先生負責。

2001年 1月

本諮詢文件是由法律改革委員會（法改會）屬下的售樓說明小組委員會擬備，以諮詢各界人士的意見。本諮詢文件的內容並不代表法改會或小組委員會的最終意見。

小組委員會歡迎各界人士就本諮詢文件發表意見，並請於2001年3月31日或之前將有關的書面意見送達下列地址：

香港灣仔

告士打道39號夏慤大廈20樓

法律改革委員會

售樓說明小組委員會秘書

電話：(852) 2528 0472

傳真：(852) 2865 2902

電郵：hklrc@hkreform.gcn.gov.hk

法改會和小組委員會日後與其他人士討論或發表報告書時，可能會提述和引用各界人士就本諮詢文件所提交的意見。任何人士如要求將他提出的所有或部分意見保密，法改會當樂於接納，惟請清楚表明，否則法改會將假設有關意見無須保密。

法改會在日後發表的報告書中，將會載錄就本諮詢文件提交意見的人士姓名。任何人士如不願意接納這項安排，請於書面意見中表明。

香港法律改革委員會 售樓說明小組委員會

本地已建成住宅物業： 售樓說明及簽約前事宜 諮詢文件

目錄

章	頁
導言	1
研究範圍	1
小組委員會	1
小組委員會的成員	2
會議	3
諮詢文件	3
第 1 章 授命進行研究的理由及研究範圍	4
另外授命就本地已建成住宅物業進行研究的理由	4
研究範圍	5
反對規管二手市場的論點	5
贊成規管二手市場的論點	5
“已建成住宅物業”的定義	6
第 I 部 —— 二手市場	
第 2 章 適用於二手市場的通則	7
二手市場的已建成住宅單位	7
售樓說明書付之闕如	7

第 3 章	規管保障二手市場已建成單位買家的現行法律概覽	8
	導言	8
	失實陳述	8
	違反合約	9
	欺詐性行為	9
	以欺騙手段取得財產或金錢利益	9
	串謀詐騙	10
	實質的欺詐罪	10
	《商品說明條例》(第 362 章)	11
	《地產代理條例》(第 511 章)現時訂有的披露規定	11
	賣方披露責任付之闕如	12
第 4 章	賣方的資料披露	13
	現行法律對二手單位買家保障不足	13
	賣方資料表格	13
	賣方資料表格的優點	16
	賣方資料表格的缺點	17
	《地產代理條例》所規定的七項物業詳情	17
	賣方資料表格的內容	18
	雜項	21
	賣方資料表格應屬自願性抑或強制性?	22
	中央物業資料系統	24
第 5 章	臨時協議的標準條款	25
	導言	25
	保障家居置業者的標準條款	25
	冷靜期	26
	合約取決於能否取得資金	28
	測量報告	30
	視察權	31
	應以何種方式將標準條款加入臨時協議中?	32
第 6 章	就二手市場已建成單位銷售所作建議的摘要	33

第 II 部—— 一手市場	
第 7 章 適用於一手市場的通則以及售樓說明書的提供	35
一手市場已建成物業的涵義	35
適用於一手市場的通則	35
強制提供售樓說明書	36
售樓說明書以外的廣告	38
第 8 章 發展商所採用的樓面面積量度方法	39
導言	39
出售面積	39
建築面積	41
列舉最低價格	41
第 9 章 發展商發售的已建成單位的披露規定	43
導言	43
樓面平面圖	43
裝置及粉飾	44
位置圖則及設計藍圖	47
具誤導性的藝術圖像	49
會所及公用設施的管理	50
完成日期	50
原買家向二手買家轉售	52
第 10 章 發展商發售的已建成單位的披露規定(續)	53
導言	53
財務安排	53
就逾期支付樓價所收取的利息	54
市況轉變與銀行貸款政策	54
冷靜期	54
臨時買賣協議	55
簽署臨時協議前的視察權	55
保養期	56
公契	57
政府租契的條件	60

	出售單位的價格和數目	62
	雜項事務	63
	各項建議的落實執行	65
第 11 章	就發展商發售的已建成單位所作建議的摘要	66
第 12 章	公眾教育的重要性	74
	詞彙	75
附件 I	法律諮詢及田土轉易處通函第 40 號	79
附件 II	法律資料表格(英格蘭及威爾斯律師公會 TransAction 2000 計劃)	88
附件 III	賣方物業資料陳述書 (安大略省地產協會)	93

導言

研究範圍

1. 1996年3月，當時的律政司和首席大法官授命法律改革委員會研究以下事項：

“現行法例為有意購買和已購入香港境內的已建成住宅物業人士所提供的保障，在關於簽約前的任何事宜和售樓說明的規定方面，應否更改？若是應該的話，又應如何更改？”

2. 研究範圍涉及“簽約前”事宜，涵蓋了在簽訂合約前（即簽訂正式買賣協議前）的任何買賣事宜。

小組委員會

第 I 部分——本地住宅樓花

3. 法律改革委員會轄下的售樓說明小組委員會（“小組委員會”）於1992年11月成立，專責研究住宅樓花的售樓說明。1994年4月，小組委員會發表了一份諮詢文件，以徵詢公眾對小組委員會中期建議的意見。小組委員會所作的建議，大部分均為法律改革委員會所採納。法律改革委員會並基於該等建議，於1995年4月發表了關於本地住宅樓花的售樓說明的報告書——《售樓說明研究報告書》（“第一份報告書”）。2000年4月7日，政府以白紙條例草案的形式發表《未建成住宅物業銷售說明條例草案》，以大體上實施法律改革委員會在該份報告書中作出的建議。

第 II 部分——境外未建成住宅物業

4. 1995年4月，小組委員會展開了研究的第二部分工作，即在香港出售或以廣告推售的境外未建成住宅物業的售樓說明。小組委員會於1996年9月發表了一份諮詢文件，以徵詢公眾對小組委員會中期建議的意見。小組委員會所作的建議，同樣地大部分均為法律改革委員會所採納。法律改革委員會並基於該等建議，於1997年9月發表了《香港法律改革委員會境外未建成住宅物業售樓說明報告書》（“第二份報告書”）。

第 III 部分——本地已建成住宅物業

5. 這是小組委員會所作研究的第三部分，研究範圍涵蓋了香港境內已建成住宅物業的售樓說明和其他簽約前事宜。

小組委員會的成員

6. 參與研究的第三部分的小組委員會成員如下：

黃英豪先生 (主席)	黃乾亨、黃英豪律師事務所 主要合夥人 律師
寶禮太平紳士 (由1999年1月21日至1999年8月26日由地政總署署理副署長(法律事務)魏知義太平紳士代表)	地政總署 副署長(法律事務)
余若薇資深大律師 (任期至1998年4月22日止)	資深大律師
郭永漢先生 (任期由1999年7月16日起)	太古地產有限公司 高級發展經理
李景勳先生	李景勳、雷煥庭建築事務所 首席合夥人 建築師
廖勝昌先生	恒昌測量行董事經理 測量師
潘婷婷女士 (任期由1999年7月28日至2000年3月31日)	政府總部房屋局 首席助理局長
梅茂勤大律師 (任期由1998年6月30日起)	大律師
鄧惠鈞女士 (任期由1998年10月5日至1999年6月3日)	香港地產建設商會 秘書長
杜巧賢女士 (任期至1999年7月28日止)	政府總部房屋局 首席助理局長
衛少羽先生 (任期至1998年7月31日止)	香港地產建設商會 秘書長
黃浪詩女士 (任期由2000年3月31日起)	政府總部房屋局 首席助理局長
王桂蟠先生	消費者委員會 投訴及諮詢組主任
鄔滿海太平紳士	房屋署 副署長(管理)

7. 小組委員會秘書由高級政府律師梁滿強先生出任。

會議

8. 小組委員會於 1998 年 2 月 26 日展開其研究範圍的第三部分工作，直至 2000 年 7 月 27 日為止，一共召開了 48 次會議。

諮詢文件

9. 這份諮詢文件列明小組委員會就如何改善香港境內已建成住宅物業的售樓說明和其他簽約前事宜所作的中期建議。

10. 傳閱這份諮詢文件的目的是邀請公眾和有利害關係的各方就所提出的事項和中期建議發表意見。小組委員會在考慮諮詢期內所收集的意見後，會向法律改革委員會提交最後建議。

第 1 章 授命進行研究的理由及研究範圍

另外授命就本地已建成住宅物業進行研究的理由

1.1 當小組委員會於 1992 年 11 月委出時，研究範圍只限於住宅樓花，但在 1996 年，小組委員會另外獲授命研究香港境內已建成住宅物業，而作出此項關於簽約前事宜和售樓說明的另外授命是基於多種原因的。

公眾反應

1.2 關於本地住宅樓花的諮詢文件於 1994 年 4 月發表之時，公眾反應熱烈，大力要求對已建成住宅物業的售樓說明施行管制。

統一適用於已建成住宅物業及未建成住宅物業的標準

1.3 法律改革委員會於 1995 年 4 月發表第一份報告書，就本地住宅樓花作出多項建議。2000 年 4 月 7 日，政府以白紙條例草案的形式在政府憲報刊登《未建成住宅物業銷售說明條例草案》。該條例草案旨在收集公眾意見，諮詢期有三個月，直至 2000 年 7 月 6 日為止，目的在於大體上實施法律改革委員會在第一份報告書中所作的建議。假若這些建議之中，有些只適用於未建成住宅物業而不適用於已建成住宅物業，則會出現不規則的情況。舉例來說，該條例草案建議對未建成物業的樓面面積量度方法採用統一的定義。假若這些量度方法不擴及適用於發展商所提供出售的已建成物業，便會造成混亂。

樓宇由未建成變為已建成

1.4 在市場上發售的一手已建成住宅單位的數目現正日益增多。這些尚未售出的單位雖然已經“建成”，但發售的形式與未建成樓宇單位所採用者相差無幾。準買家未必有機會查看個別樓宇單位，一般都只能參觀一個或多於一個的示範或模擬單位。就像未建成物業的情況一樣，準買家主要也是信賴售樓說明刊物所載的資料。如果未建成物業的買家是受到保障，那麼這些已建成物業的買家所得到的保障，似乎沒有理由要較前者為少。

研究範圍

1.5 本研究是關乎香港境內已建成住宅物業。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私人物業業主在二手市場出售。

1.6 發展商為已建成樓宇單位所提供的售樓說明，大部分在形式上均與為未建成樓宇單位所提供者相差無幾。規管在一手市場出售的本地已建成樓宇單位的售樓說明和其他簽約前事宜的理由顯然易見，問題只在於規管應否擴及二手市場。

反對規管二手市場的論點

1.7 對於將研究範圍擴及二手市場和個別樓宇單位業主，社會上有某些人士是有所保留的。他們所持的論點是二手市場買賣基本上屬於兩名個別業主之間的交易，而政府已就二手市場交易引入規管地產代理的計劃，以期能改善提供給買家的銷售資料的質素。此外，他們也懷疑個別業主是否有所需時間和資源去提供所規定的資料。事實上，對於一些樓齡較高的樓宇單位來說，個別業主在查核物業的詳細資料方面也可能會有困難。

1.8 除此之外，二手已建成樓宇單位的買家可查看或檢查物業，情況與未建成物業的買家有所不同。買家需要更多保障的市場反而是第一手或基本市場。在二手市場之上，買家所處地位與賣家一樣，所以並無多大需要另外立法，制定措施保障買家。

贊成規管二手市場的論點

1.9 小組委員會所持的論點是其研究範圍甚廣，足可涵蓋二手市場。二手已建成樓宇單位的買家需要保障，情況與一手市場的買家相同。現行法律對買家所提供的積極保障並不足夠。舉例來說，可就之進行訴訟的失實陳述的舉證責任是由感到受屈的一方肩負，但要履行這個重責卻是艱辛且耗資甚鉅的。小組委員會相信有需要對私人賣家施加在簽訂買賣協議之前提供更多資料的積極責任。

1.10 在二手市場上，賣家和地產代理往往會作出口頭陳述。買家要核實某些重要的物業資料（包括樓齡和面積）殊不容易，花費亦甚可觀，而且準買家也不是經常有機會可以視察物業的。對於投資者來說，他們可能會購入連租約的物業，故此亦無查看物業的機會。

1.11 《地產代理條例》（第 511 章）規定地產代理需向二手市場買家提供某些銷售資料。地產代理的責任僅限於提供七項基本的物業詳情。¹ 已建成二手樓宇單位的買家感到興趣的物業資料尚有多項，例如管理費的多少，賣方因此也有一些責任提供物業資料，以確保其準確無誤。

1.12 基於以上所述，我們認為本研究的範圍，除應涵蓋發展商在一手市場出售的已建成住宅物業外，也應涵蓋私人賣家在二手市場出售的已建成住宅物業。

“已建成住宅物業”的定義

1.13 在第一份報告書中，法律改革委員會建議“住宅樓花”應指：

“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。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。”²

1.14 我們認為“已建成住宅物業”的定義也應以佔用許可證（俗稱“入伙紙”）作為分界線。

建議 1

我們建議“已建成住宅物業”應指已根據《建築物條例》獲發佔用許可證的住宅單位；如屬房屋委員會居者有其屋計劃，則指房屋署署長已發出樓宇落成證明書的住宅單位。這定義若引用於獲豁免的新界屋宇，便須作出適當的修改。

¹ 這七項基本的物業詳情是：(1)當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情；(2)總計或全部面積；(3)建築物的落成年份；(4)用途限制；(5)政府租契的未滿年期及續期權利；(6)行將批給的新租契的年期；以及(7)賣方所知的結構上的增建或改建以及修葺或改善。見《地產代理條例》（第 511 章）第 36(2)(a)至(g)條。

² 香港法律改革委員會《售樓說明研究報告書》（論題三十二，1995 年 4 月）（“第一份報告書”）導言及概覽一章的第 22 段。

第 I 部—— 二手市場

第 2 章 適用於二手市場的通則

二手市場的已建成住宅單位

2.1 在本部中，我們會研究如何改善對二手市場已建成單位買家所提供的現有保障。我們在此所指的是由私人賣家售予買家的有佔用許可證住宅單位，而私人賣家，則是指並非以發展商或其附屬公司或與發展商有聯繫者的身分進行買賣的人士。

售樓說明書付之闕如

2.2 在二手市場中，由於賣家主要屬個人身分，所以罕有售樓說明書提供。有鑑於此，我們會探討其他方法向私人賣家施加向準買家提供基要物業資料的積極責任。在此一方面，我們會考慮引入賣方資料表格的可行性。此外，我們也會研究是否可在臨時協議中加入某些標準條款。

第 3 章 規管保障二手市場已建成單位買家的現行法律概覽

導言

3.1 在本章中，我們會就規管保障二手市場買家的現行法律作一概覽，並探討現行法律是否足以保障買家。

失實陳述

3.2 根據普通法，任何單位的買賣協議如是基於失實陳述的誘使而訂立的，均可予以撤銷，而所謂失實陳述是指任何一方向另一方作出不真實的事實陳述。該項陳述可能是故意不真實地作出，或是在不管真實與否的情況下罔顧實情地作出，亦可能是疏忽地或無意地作出的。大多數的失實陳述均屬後面一類。只要有該類失實陳述作出，即可使有關合約無效。失實陳述的受害一方可選擇退出合約，但亦可選擇繼續履行合約。另一做法是由法院憑藉法規《失實陳述條例》（第 284 章）將損害賠償判給受害一方；在此情況下，有關的銷售仍然有效，但須對失實陳述負責的一方必須向另一方支付賠償。如失實陳述屬欺詐性，則有關合約自動無效，並可追討（數額更大的）損害賠償。

3.3 獲給予誤導性資料的買家要倚據規管失實陳述的法律，可能會遇到困難。第一，如果虛假陳述並非以書面作出（就私人之間的買賣而言，情況往往如此），要證明該項陳述確曾作出以及證明當時所說或所傳達的確實內容會有困難。一項陳述可以口頭形式作出（就口頭陳述而言，雙方對當時實際所說的內容很可能證供各異），亦可以行為或暗示形式作出。如果陳述是以緘默形式作出（即不糾正買家所得的錯誤印象），則困難會更大。第二，即使法院信納當時的說話內容，買家亦未必能夠證明他是因為有關陳述的誘使而訂立買賣協議。一般來說，買家會考慮各種因素才作出購買決定，這些因素包括價格、周圍環境及地點方便程度等，而要將失實陳述的因素與這些因素分開十分困難。第三，如果要就某項不確陳述進行訴訟，則該項陳述必須是事實陳述，而非意見陳述或法律陳述。要辨別某項宣稱究竟是發言者或撰文者所表達的意見抑或是事實陳述極為困難。事實上，一項宣稱是可以事實意見參半的。舉例來說，在概括描述單位的內部粉飾時，便可能會採用“高質素”、“設計優良”等字眼。第四，有關陳述必須是關於既有事實，而非就未來事實所作的承諾。

3.4 另一個令情況更趨複雜的問題是不論在簽訂臨時買賣協議之前的磋商期間有何事情發生，正式買賣協議往往載有一項標準條款，表明該份協議即為雙方的整份協議，而除合約所載者外，並無其他陳述或保證作出，亦無其他陳述或保證可作倚據。這項標準條款的另一種寫法，是將可就失實陳述取得的補救限定為損害賠償，並列明補償應如何計算。這些都是豁除條款的例子，而根據《管制免責條款條例》（第 71 章）的條文，豁除條款一般只在其屬於合理的範圍之內方有效力，但由於該條例具體訂明不適用於土地權益移轉的合約，因此豁除條款在買賣協議中是具有效力的。

違反合約

3.5 如果有關物業的資料已經寫入銷售合約，而合約又載有保證該等資料真確無誤的承諾作為支持，則買家其後若發現有關資料不確，可以賣方違約為理由而進行訴訟。上述約定條件較常出現於合約條款受外界機構影響的情況。以在同意方案下進行的銷售為例，賣方有責任向買家保證單位將如圖則所示一樣，而面積將與訂明的出售面積相符，並有責任保證售樓說明書內容準確和符合地政總署就該等說明書訂明的規定。然而，上述做法在私人銷售二手物業的情況中並不常見，所以買家必須堅持才能在合約中加入特別條款，而如果有臨時協議的話（通常也會有），則買家只可在特別條款已經寫入臨時協議的情況下，才可堅持這樣做。

3.6 法律也有將有關條款隱含於合約之中的做法，但只在隱含是有必要或是由法律訂明的情況下才會採用這種做法。

欺詐性行為

3.7 在香港，涉及欺詐行為的案件都是作為《盜竊罪條例》（第 210 章）所訂的特定罪行處理；但假如能證明案中有兩名或多於兩名人士達成一項刑事協議，則會以“串謀詐騙”的罪名進行起訴。³

以欺騙手段取得財產或金錢利益

3.8 《盜竊罪條例》（第 210 章）第 17(1)條規定：

³ 香港法律改革委員會《訂立一項實質的欺詐罪研究報告書》（論題二十四，1996 年 7 月）第 2.4 段。

“ 任何人以欺騙手段（不論該欺騙手段是否唯一或主要誘因）而不誠實地取得屬於另一人的財產，意圖永久地剝奪該另一人的財產，即屬犯罪，循公訴程序定罪後，可處監禁 10 年。”

3.9 《盜竊罪條例》（第 210 章）第 18(1)條規定：

“ 任何人以欺騙手段（不論該欺騙手段是否唯一或主要誘因）而不誠實地為自己或另一人取得任何金錢利益，即屬犯罪，循公訴程序定罪後，可處監禁 10 年。”

3.10 “ 欺騙手段 ” 一詞的定義是 “ 就事實或法律而以語言文字或行為作出的任何欺騙手段（不論是蓄意或是罔顧後果） ”。⁴ 僅是緘默本身不屬於有關條款所指的欺騙手段。⁵ 因此，買家很難單以賣方沒有提供物業資料（即使是故意的）作為追究法律責任的根據。現時，賣方只須根據《地產代理條例》（第 511 章）⁶ 就其單位內已知的結構上的增建或改建以及修葺或改善作出陳述，除此之外並無其他提供物業資料的積極法律責任，而即使該份由賣方就結構上的增建及修葺所作的陳述，亦並非是由賣方本身直接提供予買家。賣方作出的陳述會交予地產代理，再由地產代理轉交買家。由於該項陳述只關乎已知的結構上的改建或修葺，如果賣方對此並無所知，則無須作出任何披露。

串謀詐騙

3.11 簡單來說，普通法中的串謀詐騙罪行，涉及兩名或多於兩名人士協議進行的欺詐。如果只有一名人士單獨行事，該罪行並不適用。由於在大多數情況下，物業資料均由賣方單獨提供，要證明有欺騙買家的協議存在十分困難，故此亦很難裁定賣方因在提供物業資料方面串謀詐騙而須負法律責任。

實質的欺詐罪

3.12 基於香港法律改革委員會在其名為《訂立一項實質的欺詐罪》的研究報告書⁷中所作出的建議，《盜竊罪條例》於 1999 年 7 月 16 日加入新的第 16A 條。⁸ 新增的第 16A(1)條規定：

⁴ 《盜竊罪條例》（第 210 章）第 17(4)及 18(3)條。

⁵ *Archbold 1998*，第 21-181 段。

⁶ 《地產代理條例》（第 511 章）第 36(2)(g)條。

⁷ 見《1998 年盜竊罪(修訂)條例草案》摘要說明第 1 段。

“ 如任何人藉作任何欺騙（不論所作欺騙是否唯一或主要誘因）並意圖詐騙而誘使另一人作出任何作為或有任何不作為，而導致—

- (a) 該另一人以外的任何人獲得利益；或
- (b) 該進行誘使的人以外的任何人蒙受不利或有相當程度的可能性會蒙受不利，

則該進行誘使的人即屬犯欺詐罪，一經循公訴程序定罪，可處監禁 14 年。”

3.13 上述就欺詐而新訂的法定罪行適用於一名單獨行事的人。然而，在賣方提供錯誤物業資料的情況中，很難在毫無合理疑點下證明賣方欺騙及意圖詐騙。舉例來說，由於舊建築物的建築圖則可能下落不明或不能藉支付合理費用而輕易取得，因此有關單位的業主可能並不知道是否有非法構築物或改建存在。在此情況下，業主可能就非法構築物或改建提供錯誤或具誤導性的資料，因而犯了無心之失。要根據這種無心之失裁斷賣方欺騙及意圖詐騙是十分困難的。

《商品說明條例》（第 362 章）

3.14 《商品說明條例》（第 362 章）第 7(1)(a)(i)條規定，凡在營商過程或業務運作中將虛假商品說明應用於任何貨品即屬犯罪。第 2(1)條界定“貨品”為包括“船隻及航空器、附屬於土地的東西，以及生長中農作物”，而該定義可爭辯為包括樓宇單位的裝置及裝飾，甚至包括建築物本身。然而，個人以私人身分出售其單位，通常都不是“在營商過程或業務運作中”進行的，因此就二手市場私人賣方提供具誤導性或虛假物業資料的情況而言，很難裁定有虛假商品說明方面的法律責任。

3.15 此外，根據第 2(1)條，“商品說明”須涉及直接或間接作出的顯示。由於賣方保持緘默本身不是該條所指的商品說明，因此《商品說明條例》不能將故意隱瞞重要事實的賣方納入法網。

《地產代理條例》（第 511 章）現時訂有的披露規定

3.16 根據《地產代理條例》，地產代理須按法律規定向買家提供七項基本的物業詳情，計為：

⁸ 1999 年第 45 號條例。

- 物業當時的擁有權及產權負擔、
- 總計或全部面積、
- 落成年份、
- 用途限制、
- 政府租契的未滿年期、
- 新租契的年期、
- 賣方就已知的結構上的增建或改建以及修葺或改善作出的陳述。⁹

物業代理須負責收集這些物業詳情(但賣方的關於結構上的改建及修葺的陳述除外)。因此,根據《地產代理條例》,現時賣方的責任僅限於提供關於結構上的改建及修葺的陳述,而且該陳述更只須包括“賣方所知道”的資料。如果賣方不知道有結構上的改建或修葺存在,則無須作出賣方的陳述。

3.17 如果地產代理所提供的物業詳情錯誤,他可以他已盡一切應盡的努力作為免責辯護。¹⁰雖然《地產代理條例》可增加交易的透明度,為買家提供更多有關其擬購物業的資料,但卻未能向買家提供滿意的最終保障。

賣方披露責任付之闕如

3.18 從上文對現行法律的概覽可見,二手物業的賣方在披露其放盤物業的詳情方面所須承擔的積極責任,如果是有的話,屬於有限。在二手物業的銷售中,並無由賣方編製的售樓說明書可言。當然,賣方有義務在臨時協議中提供有關物業的基本資料,但買家要在簽訂臨時協議後才可取得該等物業資料,對買家來說幫助不大。此外,臨時協議的內容亦有欠劃一,大多數的臨時協議僅載有物業地址、樓價、付款條款及買賣完成日期。

⁹ 見《地產代理條例》(第511章)第36(2)(a)至(g)條。

¹⁰ 根據《地產代理條例》(第511章)第36(5)(b)(ii)條,地產代理如能證明以下三點,即屬已盡一切應盡的努力:(A)他倚賴從某一來源獲得的資料,而該來源是為施行本節而就該等資料訂明的來源;(B)他倚賴該等資料是合理的;及(C)他已採取一切合理地可供其採取的步驟,以避免不遵守規定。

第 4 章 賣方的資料披露

現行法律對二手單位買家保障不足

4.1 從上一章可見，對於購買二手市場住宅單位的私人買家而言，現時的保障並不足夠。此外，在規定賣方提供其放盤出售物業的詳情方面，現行法律對賣方所施加的積極責任，如果是有的話，也極之有限。如果沒有這些積極義務，是很難確立須就虛假或具誤導性的物業說明而負的刑事或民事法律責任。

4.2 我們認為在遠未簽訂臨時協議之前，賣方便應有積極責任向準買家提供一些基本的物業詳情。及早提供物業資料可有助準買家在知情下作出決定。此外，假如買家日後需就具誤導性或虛假的陳述針對賣方提出申索，此一積極披露規定亦會對買家有用。

賣方資料表格

4.3 鑑於並無向賣方施加的積極披露規定，我們便考慮賣方資料表格的做法。賣方資料表格是一份須由賣方填寫的表格，上面須填妥賣方在二手市場放盤出售的單位的各種詳情。賣方在市場放售其單位時，不論是否經由地產代理進行，均應備有賣方資料表格。換言之，賣方資料表格須在尚未物色到準買家之前便早已擬備，且無論如何也必須在簽訂任何臨時協議之前擬備。

4.4 我們知道有人會擔心引入賣方資料表格可能會令二手市場已建成單位的買賣受到過份規管，但我們不認為賣方資料表格會令二手市場受到過份規管。《地產代理條例》（第 511 章）已載有規定，要求地產代理提供七項基本的物業詳情。第 511 章是將提供物業詳情的基本責任加諸地產代理，而建議中的賣方資料表格則是將這個責任加諸賣方。我們認為披露物業詳情的基本積極責任，應由賣方而非地產代理肩負。正如上文所指出，如果賣方無須肩負這些積極義務，買家是很難確立賣方須就其所作的虛假或具誤導性的物業說明而負的法律責任。大家應緊記向賣方施加積極披露責任，絕不代表禁止賣方在地產代理協助之下填寫賣方資料表格。再者，建議中的賣方資料表格所要求填寫的詳情並非難以提供，而這些詳情是有助買家在知情之下作出決定的。賣方資料表格並非新意念。一些海外司法管轄區已有採用或已建議採用賣方資料表格或同等表格，以下是箇中實例。

英格蘭及威爾斯

4.5 英格蘭及威爾斯律師公會 (Law Society of England and Wales) 的一個工作小組已建議引進法律資料表格 (Legal Information Form) , 作為其名為 “ TransAction 2000 ” 的物業轉易改革的其中一部分。該份法律資料表格須由賣方的律師提供予買家的代理人, 表格內須以淺白的英文列明 “ 知情的買家在要約購買物業前所希望取得的必需資料 ” 。¹¹

4.6 法律資料表格須由賣方的律師擬備, 並須載有有關物業的基本資料, 包括擁有權的種類、租契年期、支出、修葺、管理、規劃同意及其他關於爭議及通知的一般事宜。準買家可在銷售代理人的辦事處或賣方律師的辦事處查閱法律資料表格(該表格是賣方資料套的一部分)¹²。

美國愛達荷州

4.7 在愛達荷州, 《物業狀況披露法案》(Property Condition Disclosure Act) (第 25 章)¹³ 規定, 就每宗在 1994 年 7 月 1 日或該日後進行的住宅物業轉讓而言, 出讓人必須填妥一份 “ 物業狀況披露表格 ” (property condition disclosure form) 。該份表格構成出讓人據其實際所知而就物業狀況及物業資料所作出的一項陳述,¹⁴ 但不得當作出讓人或其代理人所作的任何形式的保證¹⁵, 亦不可作為任何視察的替代。¹⁶ 出讓人必須在接受準承讓人的要約後的 10 天內, 向每名準承讓人或其代理人送達該份填妥的物業狀況披露表格的簽署及註明日期文本。¹⁷ 愛達荷州的物業狀況披露表格所涵蓋的資料包括連同物業出售的器具及服務系統、與地庫、地基、屋頂狀況、井、化糞系統、喉管、排水、電力、暖氣有關的問題、可能影響妥善業權的情況(例如非法據用、地役權、違反分區規定、地段界線爭議)、關於任何危險物料或蟲患的所知事項、任何未領有建築許可證而進行的重大增建或改建。

¹¹ The Law Society of England and Wales, *Conveyancing Reform: TransAction 2000*, 1998 年 8 月, 第 6.1 段。

¹² *Conveyancing Reform* (同上) 第 5.3 及 6.1 段。

¹³ Idaho Statutes, Property in General (Title 55) <<http://www3.state.id.us/cgi-bin/newidst?scid>> (2000 年 1 月 27 日) 。

¹⁴ Idaho Statutes (同上) 第 55-2507(1)段。

¹⁵ Idaho Statutes (同上) 第 55-2507(3)段。

¹⁶ Idaho Statutes (同上) 第 55-2507(4)段。

¹⁷ Idaho Statutes (同上) 第 55-2509 段。

美國維珍尼亞州

4.8 在維珍尼亞州，於 1993 年 7 月 1 日起實施的《住宅物業披露法案》（Residential Property Disclosure Act）（第 27 章）¹⁸ 適用於包含不少於一個但不多於四個居住單位的住宅物業的銷售，不論有關銷售是否由持牌地產經紀或營業員協助進行。根據該法案，業主須向買家提供下述其中一項文件：(1)住宅物業卸責陳述，述明他對物業的狀況不作出任何陳述或保證，而買家須按物業的“現有狀況”接收物業，或(2)住宅物業披露陳述。

4.9 住宅物業披露陳述所載的是業主作出的陳述，而非經紀或營業員作出的陳述。披露表格及卸責陳述表格無須就標的土地的各幅毗鄰土地所可能關乎的事宜作出陳述。業主必須在接受地產購買合約前向買家送達披露表格或卸責陳述表格。資料如有任何錯誤，但不在業主實際所知的範圍以內，或資料是以公共機構所提供的資料為準的，而業主在向第三方取得資料方面並無嚴重疏忽，則業主無須對該等錯誤負法律責任。在交收之時或之前，業主必須披露物業的實體狀況的任何重大改變，或證明物業狀況與提供披露表格時的狀況大致相同。

4.10 維珍尼亞州的住宅物業披露陳述所涵蓋的資料包括地庫、屋頂、壁爐／煙窗、喉管系統、化糞／污水系統、供水系統、暖氣系統、空調系統、電力系統、隔冷隔熱設施、室外排水系統、蛀木生物等。

加拿大安大略省

4.11 在安大略省，《安大略省地產議會道德守則》（Code of ethics of the Real Estate Council of Ontario）第 11.3 條有以下規定：

“代表住宅物業賣方的成員應考慮要求賣方填妥並簽署一份賣方物業資料陳述書（Vendor Property Information Statement），並應將其文本一份夾附於協議之中，又或在協議中述明賣方拒絕或未能填寫該份陳述書，或另以書面將此事向各方述明。¹⁹”

¹⁸ <www.austlii.edu.au/links/2431.html>（2000 年 10 月 25 日）：Virginia - Code（Virginia State Legislature）Title 55 - Property and Conveyances.

¹⁹ <www.reco.on.ca/ethics.htm>（2000 年 8 月 14 日）。

4.12 賣方物業資料陳述書並非法定表格²⁰，但獲安大略省地產協會（Ontario Real Estate Association）訂明供地產經紀及營業員使用。該陳述書所涵蓋的事宜包括其他各方的物業權益、測量圖則、與公用污水系統的連接、供水系統、與井水水質及水量有關的問題、化糞系統、分區及重新分區、地役權、限制性契諾、正在徵收或打算徵收的地方徵費或特別稅項、來自任何人或任何公共機構的影響物業的通知或申索、計劃在緊接物業的範圍進行的公共工程計劃、物業的大約樓齡。

向賣方施加積極披露責任的四種做法

4.13 本章上文就海外各種實際做法所作的比較研究顯示，向賣方施加積極披露責任的做法可有四種之多。第一種做法是採用自願性的賣方資料表格，英格蘭及威爾斯律師公會所建議引進的法律資料表格是例子之一。第二種做法是採用法規所訂的強制性賣方資料表格，美國愛達荷州便是採用這種做法。

4.14 第三種做法是美國維珍尼亞州現時所採用的做法。根據《維珍尼亞州住宅物業披露法案》，業主可向買家提供住宅物業卸責陳述或住宅物業披露陳述。住宅物業卸責陳述述明業主對物業的狀況不作出任何陳述或保證，買家須按物業的“現有狀況”接收物業。這是一種屬法定性質的靈活做法。

4.15 第四種做法是實施地產代理實務守則，安大略省現時正採用這種做法。根據《安大略省地產議會道德守則》第 11 條，議會的成員（即地產經紀或營業員）應考慮要求賣方填妥並簽署一份賣方物業資料陳述書。如果賣方拒絕或未能填寫該份陳述書，則應在協議中述明此事。上述陳述書並非法定表格，而只是為地產經紀及營業員訂明的實務守則的一部分。

賣方資料表格的優點

協助買家在知情下作出要約

4.16 賣方資料表格有助買家在更為知情之下作出決定，出現爭議的交易數目會有所減少。

²⁰ 安大略省地產協會已通知我們有關表格名稱中“Vendor”一字已改為“Seller”。該表格一般通用，但現時仍在審閱及修訂之中。

為家居置業者提供更大保障

4.17 賣方資料表格載有賣方就單位詳情作出的陳述。如果買家日後因具誤導性或虛假的物業說明而需進行訴訟，該表格的內容會對買家有用。在沒有某種形式的法律強制下（我們在本章稍後會探討這個問題），賣方可能會拒絕填寫賣方資料表格中的某些項目。然而，如果賣方資料表格中有某些項目沒有填上，則準買家自會加倍留神。

用者稱便的摘要

4.18 賣方資料表格應以淺白文字將所需資料摘要列出，以令用者稱便。²¹ 物業詳情如能以淺白文字摘要列出，會對準買家十分有用。現時，大多數的物業詳情均載於複雜的法律文件中，門外漢不易理解。買家必須倚賴律師或物業轉易文員向他們解釋他們在業權文件下的權利及義務。然而，香港律師一般只在買家簽訂臨時協議後才會展開工作。

賣方資料表格的缺點

為賣方帶來額外費用及負擔並可能拖慢交易

4.19 擬備賣方資料表格可能會為賣方帶來額外費用及更大負擔。此外，賣方資料表格亦可能會拖慢交易。如果賣方尚未擬備賣方資料表格，則即使地產代理臨門，表示已有現成準買家，賣方也無法馬上展開磋商。不過，由於賣方只須擬備賣方資料表格的正本一份，擬備表格的費用應該只佔總交易費用一個小小的百分率，而交易所可能出現的延遲，無論如何也會給予買賣雙方更多時間考慮清楚有關交易。

4.20 經權衡輕重後，我們認為賣方資料表格利多於弊。我們既已決定賣方資料表格的做法可取，下一個要考慮的問題是該表格應具備甚麼內容。

《地產代理條例》所規定的七項物業詳情

4.21 我們認為賣方資料表格所提供的資料，最低限度應包括《地產代理條例》第 36(2)(a)至(g)條規定地產代理提供的七項物業詳情。這些物業詳情是買家作出購買決定時的起碼所需資料。我們認為二手

²¹ *Conveyancing Reform* (同上) 第 6.1 及 6.2 段。

已建成單位的賣方應有責任在賣方資料表格中提供這七項物業詳情。我們又認為建議中的賣方資料表格，應收載建議中的《未建成住宅物業銷售說明條例草案》日後所會制定的出售面積及任何其他法定的量度方法的詳情。

賣方資料表格的內容

警告條款

4.22 賣方資料表格應載有包括以下意思的警告條款：²²

- 表格僅為主要條款的摘要。
- 表格並非解釋所有事宜，買家應尋求法律意見。
- 在賣方資料表格填妥的日期後，情況可能已經有所改變。
- 買家作出購買要約前，應視察有關物業。
- 表格並無提供有關物業的修葺及實體狀況。買家應視察有關物業，並徵詢專業顧問的意見。
- 買家作出購買要約前，應確保可獲提供所需貸款。

4.23 我們認為建議中的賣方資料表格最低限度應載有上述警告條款。這些警告條款的作用是促使買家注意他們在參考賣方資料表格所載詳情時應緊記的事項，並向買家清楚強調他們在決定購買前應考慮的重要事宜。我們又認為該表格應有一項警告附註，告知賣方該表格為法律文件，賣方須對其準確性負責。

擁有權的種類²³

4.24 在香港，擁有權的種類（即有關業權究竟以批租土地形式抑或永久業權形式持有）並不重要，理由是香港的所有土地均以批租土地形式持有。因此，我們認為建議中的賣方資料表格無須載有擁有權的種類。

通道權²⁴

4.25 通道權大多數存在於公用地方，故此不會影響單位的獨有佔用權。此外，普通賣方亦無法自行判斷是否有通道權的存在，所以我們認為建議中的賣方資料表格無須收載通道權資料。

²² 這些警告條款以 *Conveyancing Reform*（同上）述及的 Legal Information Form 中所載的警告條款作為藍本。

²³ Legal Information Form（LIF）第 1 段。

²⁴ LIF 第 2 段。

服務設施²⁵

4.26 對於賣方來說，述明水（鹹水 / 淡水）、電、氣體（註明類別）供應及排水系統等服務設施的供應情況應該並不困難。我們認為建議中的賣方資料表格，應收載賣方所知的關於上述服務設施供應情況的資料。

管理費

4.27 我們認為在建議中的賣方資料表格中披露當月的管理費已經足夠。相比之下，法律資料表格有不同規定，要求賣方必須披露過去 3 年的服務費用²⁶（香港一般稱為管理費）。買家所關注的是每月管理費的金額，由於管理費每年的變化幅度不會很大，買家只要參考當時的管理月費，即可粗略得知管理費的概況。

家具及裝置²⁷

4.28 家具及裝置並非須作披露的重要項目。賣方與買家可隨時磋商哪些家具及裝置會連同物業一併出售。按照現時的慣常做法，臨時協議中已載有列明家具及裝置的清單。

4.29 我們認為由於家具及裝置一般會列於臨時協議內，建議中的賣方資料表格無須註明這些項目。

地租²⁸

4.30 在某些情況中，地租為物業應課差餉租值的 3%，金額可能很大。由於地租的金額可輕易在徵收差餉通知書中找到，因此賣方在披露地租金額方面應該不會有困難。建議中的賣方資料表格應盡量述明地租的金額。

買家所承擔的保險費份額

4.31 法律資料表格述明買家必須按比例承擔整座建築物的保險費。²⁹ 過去一年的保險費必須在表格內加以述明。³⁰ 在香港，整座建築物的保險費通常已計入管理費內。不過，居者有其屋計劃則有為業主購買集體保險，而業主須另行支付保險費。即使如此，管理費與買

²⁵ LIF 第 3 段。

²⁶ LIF 第 10 段。

²⁷ LIF 第 4 段。

²⁸ LIF 第 7 段。

²⁹ LIF 第 8 段。

³⁰ LIF 第 9 段。

家所佔開支份額這項資料相比，仍是更具相關性的披露項目。因此，我們認為建議中的賣方資料表格所應收載的是管理費資料，而非其他支出，例如保險費之類。

業主所接獲的通知³¹

4.32 這個項目指賣方所知的涉及未來重大開支的計劃。這個項目似乎已由《地產代理條例》第 36(2)(g)條所指的賣方聲明涵蓋，但實際上賣方可拒絕填寫該條所規定的賣方聲明。在此情況下，地產代理如證明他已敦請賣方填寫該聲明，但賣方並無填寫，即屬已履行職責。³²

4.33 我們認為如果某些開支已承諾支付，則賣方有責任將此事披露。然而，如果只是可能會有這些開支，則賣方無須作出披露。我們認為建議中的賣方資料表格，應披露賣方所接獲的來自政府、管理處、相鄰物業或任何有關當局的要求業主分擔開支通知。

進入物業進行修葺的權利³³

4.34 進入物業進行修葺的權利通常由公契作出規管。這種權利存在與否，相信不會對物業的價格有明顯影響。我們認為建議中的賣方資料表格無須註明進入物業進行修葺的權利。

有否成立業主立案法團及管理公司的名稱

4.35 法律資料表格規定須對業主 / 管理公司的細節及其營運作出披露。³⁴ 就香港的情況而言，業主 / 管理公司的成員資料並無重要性，但有否成立業主立案法團，以及管理公司的識別資料，則對住戶十分重要。我們認為建議中的賣方資料表格應註明是否有業主立案法團，如果是有的話，還應註明該法團的名稱及管理公司的名稱。

規劃同意

4.36 法律資料表格規定，如有任何關於規劃同意的爭議，必須言明。³⁵ 我們認為就香港的情況而言，規劃同意的相關性不大，無須在建議中的賣方資料表格內註明。

³¹ LIF 第 10 段。

³² 見《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（第 511 章附屬法例 C）附表表格 1 第 2 部中賣方的陳述末處的地產代理聲明。

³³ LIF 第 13 段。

³⁴ LIF 第 15 及 16 段。

³⁵ LIF 第 17 段。

待決訴訟

4.37 賣方須在法律資料表格中指明除註明者外，他並不知悉有任何其他關於其物業或任何鄰近物業的爭議存在。³⁶ 我們認為“爭議”一詞模糊不清，倒不如在建議中的賣方資料表格內，應註明賣方所知的任何影響物業的待決訴訟。

空置管有權及不受按揭約束

4.38 法律資料表格載有一項陳述，表明賣方會在買賣完成後離開有關單位並交出空置管有權（俗稱“交吉”），而有關單位隨後即不受按揭約束。³⁷ 我們認為建議中的賣方資料表格應加入上述陳述，但字眼應修改為：“交出空置管有權以及不受按揭約束和不連租約”。如果是連租約的話，則應列明租約的條款。

化糞系統

4.39 安大略省的賣方物業資料陳述書規定賣方必須述明任何關於化糞系統的問題。由於買家很可能會對賣方所知的任何此等問題感到關注，我們認為如果有使用化糞池的話，建議中的賣方資料表格應言明此事。

授權書

4.40 安大略省的賣方物業資料陳述書規定賣方必須述明他是否正根據授權書行事。由於授權書可能會影響有關交易的有效性，買家應獲提醒有授權書的存在。我們認為建議中的賣方資料表格應載有一條問題，詢問賣方是否正根據授權書行事。

雜項³⁸

4.41 法律資料表格載有多個其他項目，如按金、合約的其他條款、印花稅、賣方律師所持文件的清單等。我們感到要賣方披露這些雜項是過於繁苛，因此認為這些雜項無須載入建議中的賣方資料表格。

³⁶ LIF 第 19 段。

³⁷ LIF 第 24 段。

³⁸ LIF 第 25 及 26 段。

賣方資料表格應屬自願性抑或強制性？

4.42 在“TransAction 2000”改革計劃下，英格蘭及威爾斯律師公會籲請英國的律師採納法律資料表格作為物業轉易議定書的一部分。³⁹ 不過，英格蘭及威爾斯律師公會指出，“除非立法規定賣方必須使用法律資料表格”，否則賣方不大可能使用該表格。⁴⁰ 我們認為香港應該採用類似的做法，第一步應是先由香港的有關團體（例如律師會、地產代理監管局）設法使賣方資料表格獲業界自願採用而成為市場慣常做法。律師及地產代理對此做法應表歡迎，因為賣方資料表格令他們能向客戶提供充分意見。

4.43 然而，我們也明白自願採用可能成功無望，所以我們建議政府應在稍後階段檢討情況。如果屆時仍未能確立上述市場慣常做法，則政府起碼應就較新的建築物訂立法例，規定須填寫賣方資料表格。有意見認為，如在稍後階段把賣家資料表格定為強制措施，則該法例應有條文訂明買賣雙方可訂立合約條款使這措施的多項規定不適用。這條文的優點是可讓急於成交的買賣雙方靈活處理。然而，有如此訂明合約條款不適用的條文會削弱賣方資料表格措施的成效，以致無法使賣方對他向買方所提供的資料承擔責任。然而，我們預計一旦推行賣方資料表格措施後，這措施定會逐漸為人接受，而有意訂立使這措施不適用的合約條款的人士會日減。

建議 2

我們建議就二手市場已建成住宅物業的銷售引進賣方資料表格，鼓勵香港的有關團體令賣方資料表格在不久的將來成為市場慣常做法。政府應在稍後階段監察情況。除非屆時已確立上述市場慣常做法，否則政府應訂立法例，強制規定必須提供賣方資料表格。

我們建議賣方在市場放售其單位（不論是否托地產代理進行）時，必須提供賣方資料表格，而建議中的賣方資料表格則起碼應載有以下的警告條款及物業詳情：

³⁹ 英格蘭及威爾斯律師公會於 1990 年推動‘TransAction’計劃，列出在物業轉易過程中律師之間進行交易時所須採用的議定書的內容。該議定書收載了合約的各式標準表格和簽約前所需的資料，是純為房屋買賣交易而設的。英格蘭及威爾斯律師公會後來成立了一個工作小組，進行 TransAction 議定書所規定備有的各類文件的修訂工作。該議定書經修訂後已以‘TransAction 2000’之名推出。TransAction 2000 的主要部分是引進法律資料表格。（見 *Conveyancing Reform*（同上）第 2.1 及 4.1 段）

⁴⁰ *Conveyancing Reform*（同上）第 9.1 段。

警告條款

- 表格僅為主要條款的摘要。
- 表格並非解釋所有事宜，買家應尋求法律意見。
- 在賣方資料表格填妥的日期後，情況可能已經有所改變。
- 買家作出購買要約前，應視察有關物業。
- 表格並無提供有關物業的修葺及實體狀況。買家應視察有關物業，並徵詢專業顧問的意見。
- 買家作出購買要約前，應確保可獲提供所需貸款。
- 表格為法律文件，賣方須對其準確性負責。

物業詳情

- 地產代理現時根據《地產代理條例》第 36(2)(a)至 (g)條所須提供的七項物業詳情。
- 建議中的《未建成住宅物業銷售說明條例草案》日後所會制定的出售面積及任何其他法定的量度方法的詳情。
- 賣方所知的關於服務設施供應情況的資料(例如水(鹹水/淡水)、電、氣體(註明類別)及排水系統)。
- 當月的管理費。
- 盡量述明地租的金額。
- 賣方所接獲的來自政府、管理處、相鄰物業或任何有關當局的要求業主分擔開支通知。
- 註明是否有業主立案法團，如果是有的話，還應註明該法團的名稱及管理公司的名稱。
- 賣方所知的任何影響物業的待決訴訟。
- 一項陳述，表明賣方會在買賣完成後離開有關物業並交出空置管有權，而有關物業隨後即不受按揭和租約約束。如果是連租約的話，則應列明租約的條款。
- 如果有使用化糞池的話，應言明此事。
- 述明賣方是否正根據授權書行事。

我們建議賣方如知悉資料在賣方資料表格擬備後有所改變，則必須將資料更新。

我們建議政府如決定強制採用賣方資料表格，則政府應着手檢討《地產代理條例》，以協調賣方及地產代理的披露責任。

中央物業資料系統

4.44 現時，不同類別的物業資料是由不同的政府部門（如差餉物業估價署、屋宇署及土地註冊處）負責提供。我們認為有需要設立一個單一的政府組織整理此等各類物業資料，以便公眾可在同一地方予以取覽。這個集中資料的工作可由土地註冊處或任何其他合適的政府機構擔當。我們明白要實施上述中央查冊系統可能需時多年，但我們認為行政部門應探討此一做法的可行性。

建議 3

我們建議行政部門應考慮對設立中央物業資料系統此一做法加以探討。

第 5 章 臨時協議的標準條款

導言

5.1 現時，二手市場私人之間住宅物業買賣所採用的臨時協議並無標準格式。大多數的臨時協議均載有基本的條款，如有關物業的簡單說明、售價、付款時間表、簽訂正式買賣協議日期及買賣完成日期等。至於其他條款，則由雙方磋商是否加入。某些條款加入與否，很大程度取決於彼此的議價能力及當時的市場情況。如果涉及地產代理，則買賣雙方大都會採用地產代理所提供的預設格式臨時協議。這些預設格式臨時協議的主要條款大致相同，但並非完全劃一。

保障家居置業者的標準條款

5.2 在香港，律師通常是在買賣雙方簽訂臨時協議後才聘任的。按照慣常做法，賣方和買家簽訂由地產代理擬備的預設格式臨時協議後，地產代理便將已簽訂的臨時協議文本一份送交雙方的代表律師，然後律師會根據臨時協議及買賣雙方的進一步指示擬備正式買賣協議。

5.3 由於臨時協議是在未經律師審閱和提供意見的情況下簽訂的，當中條款可能不符合買家的最佳利益，而即使臨時協議是由律師起草，也有可能會被未經法律訓練的地產代理或買賣雙方修改。我們認為臨時協議應包括某些標準條款。如果正式協議也載有標準條款，則家居置業者所得的保障會更大。不過，由於我們的研究範圍僅限於簽約前事宜，因此未能就此一方面進行研究。無論如何，如果臨時協議載有對買家有潛在好處的標準條款，則買家可獲額外保障。

5.4 小組委員會蒙澳大利亞法律議會地產法律小組（Property Law Group of the Australian Law Council）提供澳大利亞各省所使用的住宅物業合約標準表格樣本，在此謹致謝意。小組委員會曾經研究這些住宅物業合約標準表格中的某些合約條款，對於當地給予買家頗大保障的做法十分欣賞。⁴¹ 雖然澳大利亞所採用的模式可保障消費者，但其中某些

⁴¹ 舉例來說，在澳大利亞，正式合約中載有關於冷靜期、合約取決於能否取得資金、測量報告、交易完成前視察物業等事宜的標準條款。

做法在香港可能無法實行。⁴² 不過即使澳大利亞的做法並非全部適用於香港，選擇性地採納其中某些標準條款卻仍是可取的做法。

5.5 我們選擇參考澳大利亞的模式，因為據我們所知，只有澳大利亞這個司法管轄區才同時符合以下兩個條件：(i) 物業轉易制度和我們的制度相近，有即時具約束力的協議；及(ii) 設有與冷靜期及合約取決於能否取得資金等事宜有關的標準條款。

5.6 我們將於下文討論是否適宜在臨時協議中加入關於冷靜期、合約取決於能否取得資金、測量報告、交易完成前視察物業等事宜的標準條款，並探討加入這些條款的可行性。

冷靜期

5.7 在澳大利亞維多利亞省，買家享有三天的冷靜期。買家如果擬在冷靜期內行使撤銷合約的權利，必須向賣方或其代理人發出表明上述意向的書面通知。解約買家須被賣方沒收一筆款項，金額為 100 澳元或樓價的 0.2%（以金額較高者為準）。在某些情況下，三天冷靜期的規定並不適用，例如有關物業的價值超過 250,000 澳元、有關合約簽訂前已取得獨立法律意見、買家之前曾就同一物業簽訂相類合約等。⁴³

5.8 我們要考慮的問題是類似的冷靜期在二手物業交易中可帶來甚麼好處。我們認為，冷靜期可給予買家籌措資金的時間。無論如何，合理的冷靜期可以讓買家有更充分的機會確定其資金籌措情況，有助買家在知情下決定應否退出交易。

5.9 有人認為冷靜期在二手市場中並無必要。在一手市場中，發展商有能力展開大型宣傳，營造熱烈氣氛和吸引準買家。準買家可能會易受這類宣傳活動所影響，倉猝作出購買的決定，故此為使一手市場中的買家有機會對交易再三加以考慮，冷靜期是有必要的。然而，二手市場中的私人賣方沒有能力進行這種宣傳，因此不必給予買家機會，讓他們可在重新考慮後選擇取消交易。不過，雖然私人賣方未能就其物業進行宣傳活動，但買家仍有可能會被賣方本人或其地產代理的當場勸買壓力或游說所影響。

⁴² 舉例來說，新南威爾士省的法例規定在有物業放盤出售時，地產代理必須備有合約，當中載有所有必需的附件，以供準買家查看（Conveyancing Act 1919 (New South Wales, Australia)第 52A 條）。由於有此規定，賣方律師往往在未有買家之前，便已先行擬備合約。基於費用的理由，這種做法在香港相信很難會獲得賣方接受。

⁴³ Law Institute of Victoria and the Real Estate Institute of Victoria Ltd, Contract Note (1993 年 5 月)，見“Important Notice to Purchasers”。

5.10 反對冷靜期的另一主要論點是冷靜期會助長投機買賣。不過，如果訂立條文，規定解約買家須被賣方沒收一筆金額為樓價某個指明百分率的款項，則應可有效阻嚇潛在的投機買賣。

5.11 如果訂定冷靜期，則冷靜期應只適用於買家。由於物業是由賣方放盤出售，賣方對物業所知的資料顯然會較買家為多，買家因此需要更多時間作出考慮，而冷靜期應對其有用。然而，為了對賣方公平，買家在冷靜期內不應有權將物業轉售。禁止在冷靜期內進行轉售的做法亦可防止投機買賣。

5.12 在香港，根據地政總署（法律諮詢及田土轉易處）的同意方案，買家簽訂臨時協議後如不簽立正式買賣協議，可被賣方沒收一筆相等於樓價 5% 的款項或臨時訂金（以金額較低者為準）。正式買賣協議必須由買家在簽訂臨時協議後的三個工作天內簽署，並在隨後的七個工作天內由發展商簽署。我們認為同意方案所規定的沒收款額適當，建議中的冷靜期應採納此一規定。

5.13 在澳大利亞維多利亞省，冷靜期不適用於價值高於 250,000 澳元的較貴重物業。我們認為沒有充分理由要如澳大利亞模式般作出限制，僅讓低價物業買家享有冷靜期的好處。不過，我們希望聽取公眾的意見，了解公眾是否認為有特定類別的物業應免受冷靜期的規限。

5.14 下一個要考慮的問題是冷靜期的長短。我們認為冷靜期應屬短而實際，可在澳大利亞模式下的三整天及同意方案下的三個工作天之間作一選擇。為求與同意方案一致，我們贊成冷靜期為三個工作天。就買家查核資金供應或進行物業查冊而言，三個工作天已經足夠。

建議 4

我們建議二手已建成單位的臨時買賣協議中應載有一項標準條款，給予買家三個工作天的冷靜期。如果買家在冷靜期內行使撤銷臨時協議的權利，可被對方沒收一筆相等於樓價 5% 的款項或臨時訂金（以金額較低者為準）。在冷靜期內，買家無權將有關物業轉售。

合約取決於能否取得資金

5.15 澳大利亞多個司法管轄區的標準格式合約均載有一項“取決於能否取得資金”的條款。在維多利亞省，如果合約中已指定了貸款人，而有關貸款沒有在“批核日期”前獲得批核，則買家即可終止合約。然而，要行使這項終止合約的權利，買家必須符合的其中一項條件是已經即時申請貸款，並且已作出為使貸款獲得批核而“合理地需要的一切事項”。⁴⁴

5.16 在澳大利亞北領地，如果合約已註明貸款人的名稱，則該合約的取決條件為買家能否在批核日期前獲得註明的貸款。買家必須按“當時的利率、付款期限及付款率條件”即時向貸款人申請貸款。買家必須“盡力進行”上述申請，提供貸款人所合理地要求的保證，並“作出貸款人所合理地要求的一切作為和繳付貸款人所合理地要求的一切費用”。如果買家不能在指明的批核日期前獲得貸款，則可在該日期起計兩天內發出書面通知，撤銷該合約。⁴⁵

5.17 在香港，某些特別形式的合約亦有“買賣取決於能否取得資金”的條款。舉例來說，居者有其屋計劃所使用的標準買賣協議即載有“取決於能否取得資金”的條款，規定買賣協議的受限條件為買家能否在“盡了應盡努力及辦妥所需正式手續”的情況下獲得貸款。⁴⁶如果賣方信納買家不能獲得貸款，則買賣協議可予以撤銷，而買家已付的所有款項，可在不付給買家利息、費用或補償的情況下退回給買家。賣方有權收取行政費用，款額由賣方酌情決定。

5.18 令臨時協議取決於能否取得資金此一概念具爭議性，而小組委員會內對此的意見亦有分歧。贊成“取決於能否取得資金”條款的人會指出，在早前的經濟不景氣開始之時，有些銀行撤回了原本對物業買家作出的貸款承諾，而這種突然撤回貸款的做法令買家措手不及。對於身處這種情況的買家來說，“合約取決於能否取得資金”的條款便十分有用。如果銀行撤回對他們的貸款，他們便可撤銷臨時協議，並向賣方取回訂金。

5.19 然而，現時情況與早前不同，銀行現都積極批出按揭貸款，同業之間在爭取按揭客戶方面競爭激烈。

⁴⁴ Law Institute of Victoria and the Real Estate Institute of Victoria Ltd, "Contract of Sale of Real Estate", Estate Agents Act 1980 Form 2 (1993年5月)，見 General Conditions 第3條。

⁴⁵ Northern Territory standard form of contract for a residential sale, "Conditions of Contract" 第23條。

⁴⁶ 見屋者有其屋標準買賣協議第26條。

5.20 贊成加入“取決於能否取得資金”條款的另一論點是居者有其屋計劃的合約已載有這類條款。然而，居者有其屋計劃的合約屬特別種類的合約，房屋委員會會對買家尚未清還的貸款及利息作出擔保，因此銀行撤回對居者有其屋物業買家的貸款承諾極之罕見。

5.21 臨時協議中的“取決於能否取得資金”條款可給予買家一個額外機會取消交易。如果情況對買家不利，買家很容易便可說服銀行不向他批出貸款。不過，如果“取決於能否取得資金”條款措詞小心，便可防止這類情況發生。

5.22 上文曾經提及一些防止買家濫用保障的方法。舉例來說，澳大利亞維多利亞省所採用的條款規定買家必須即時申請貸款，並作出為使貸款獲得批核而“合理地需要的一切事項”。澳大利亞北領地的條款則規定買家必須“盡力進行”貸款申請，提供貸款人所合理地要求的保證，並“作出貸款人所合理地要求的一切作為和繳付貸款人所合理地要求的一切費用”。居者有其屋計劃的條款則規定買家必須在“盡了應盡努力及辦妥所需正式手續”的情況下設法取得貸款。不過，必須注意的是，澳大利亞模式中要求在協議中加入貸款銀行名稱的規定在香港並不可行，理由是在交易的如此前期，一般是尚未涉及銀行的。

5.23 反對加入“取決於能否取得資金”條款的另一主要論點，就是在已建成物業的情況中，銀行撤回貸款承諾的可能性較低。根據小組委員會內某些成員的專業經驗，大部分交易均是在簽訂臨時協議後的一個月內完成，而銀行是相當不可能在這麼一段相對較短的期間內改變貸款承諾的。不過，在市況波動的經濟衰退期間（如 1997 年年底），銀行是有可能改變貸款承諾的。

5.24 如果買家已有上文所建議的三個工作天冷靜期保障，則“取決於能否取得資金”條款可能並無必要。冷靜期讓買家有機會作出財務安排，如果買家未能從銀行取得肯定的貸款表示，則可利用冷靜期將協議撤銷。不過，從相反的角度來看，銀行在簽訂貸款文件之前仍可撤回承諾。

5.25 我們希望就臨時協議內應否加入“取決於能否取得資金”條款一事諮詢公眾的意見。這個課題在小組委員會的委員之間一直備受爭論。小組委員會的初步看法是上述條款並無必要，但如果買賣需要較長時間才能完成，則加入該條款的理據會較強。

測量報告

5.26 澳大利亞昆士蘭省的標準格式合約規定買家有權取得物業的建築物報告。該合約的取決條件是買家能否在“建築物視察日期”前取得物業的建築物報告。買家必須採取一切合理步驟取得該報告。如果該報告“未能令買家感到滿意”，則買家可在建築物視察日期下午 5 時前隨時發出通知，終止有關合約。然而，如果買家未有在建築物視察日期下午 5 時前終止合約，則須當作對建築物視察報告感到滿意。⁴⁷

5.27 香港有人建議二手物業的賣方應就可能影響處所內部結構的重新裝修提供測量報告。提出該建議是因為有司法觀點⁴⁸認為賣方律師應在測量師的協助下查核物業中是否有任何非法構築物，而如果有的話，則賣方可釐清業權。上述司法觀點，加強了起碼容許就非法或未經准許的構築物要求提供測量報告的論據。儘管我們認為測量報告在查知是否有非法構築物方面很有用，但該建議的問題是測量師如無原有建築圖則，便無法判斷是否有非法構築物或結構性改動，而要取得原有建築圖則卻可能需要好一段時間。

5.28 有建議認為一個替代做法是以轉讓契約圖則作為判斷間隔牆及核心牆的依據，藉此確定是否有未經批准的改建。不過，轉讓契約圖則上只顯示了牆壁的厚度。此外，由於轉讓契約圖則只是供識別物業之用，專業人士均不會願意單以該圖則作為評估建築物結構的依據，他們一定會從建築事務監督方面取得原有建築圖則。

5.29 再者，測量師詢問賣方時，賣方可能並不知道自己處所之內是否有非法構築物。測量師只能憑建築圖則來決定是否有非法構築物，但要取得建築圖則需時甚久。此外，建築事務監督未必會有五十年代以前建成的建築物的圖則。如果建築事務監督懷疑這些建築物有欠妥之處，須派出獨立顧問進行結構安全調查。此外，某些較近期建成的物業（例如新界村屋）是沒有核准圖則的。

⁴⁷ The Real Estate Institute of Queensland, Contract for Houses and Land (1996年第1版)，見合約條款第4條。

⁴⁸ 在 Spark Rich (China) Ltd 訴 Valrose Ltd (1999) 一案（上訴法庭民事上訴案 98 年第 249 宗）中，上訴法庭的高奕暉大法官表示賣方如是審慎的話，在試圖出售物業之前必須考慮自己的物業權益會否因任何未經准許的建築工程而受到影響。假若是會的話，那麼除非物業的買賣合約已充分披露此一問題，另外買家又答允不會基於該未經准許的建築工程而提出任何要求或對業權提出反對，否則賣方不應訂立該合約。高奕暉大法官也指出可以放心告訴買家安心不理未經准許的建築工程的個案會是極之罕有的。

5.30 除非法構築物外，單位內的潮濕或漏水問題，亦可能是贊成有測量報告的另一理由。在香港，漏水是常見的問題，即使新建的單位亦然。不過，一般的視察報告未必一定會揭露漏水問題。要查明可有漏水，就必須作出十分詳細的測量報告，花費可以甚大。

5.31 如果要求臨時協議加入有關測量報告的標準條款，實行上的另一困難是如何決定測量報告的費用應由哪一方支付。若要賣方承擔這筆費用，相信會遇到不少阻力。同樣道理，儘管測量報告符合買家利益，香港也沒有多少買家會願意承擔這筆額外費用，而部分買家可能還會基於費用問題而放棄取得測量報告的權利。

5.32 另一方面，規定提供測量報告可能令買賣物業的時間延長。在香港的物業交易中，時間幾乎永遠是重要的因素。此外，上述規定亦對現行制度帶來重大改變，相當可能會遭受業主及地產代理反對。

5.33 我們認為除了提供測量報告之外，另一做法是在臨時協議中加入一項標準條款，表明賣方保證沒有非法構築物存在。但這種做法的問題是除非賣方有建築圖則，否則賣方是不會知道是否有非法構築物的。另一方面，建築物的某些改建也可能是合法的。

5.34 我們初步認為，基於費用及實行方面的問題，規定提供測量報告在香港並不可行。然而，我們卻明白非法或未獲批准構築物及漏水問題在二手物業中是常見現象。此外，近期有司法觀點認為非法或未獲批准構築物很可能會影響業權。這些因素均加強了要求提供測量報告的理據。對於在臨時協議中加入標準條款規定買家有權取得滿意的測量報告一事是否可行，我們希望聽取公眾的意見。

視察權

5.35 在澳大利亞首都區，標準銷售合約中載有一項條款，規定買家可在買賣完成前，在給予合理通知的情況下和於合理時間視察有關物業。⁴⁹ 該項條款的措詞方式似乎暗示買家可在買賣完成前視察有關物業多於一次。

5.36 在香港，二手市場已建成單位的買家通常獲准在買賣完成前查看單位至少一次。然而，如果有關物業是連租約出售的話，則情況便有所不同。為給予買家更佳保障，理想的做法是讓買家在任何情況下均享有物業的視察權。不論買家購買的是交出空置管有權（俗稱

⁴⁹ The Law Society of the Australian Capital Territory, Contract for Sale (Crown Lease and Unit Title) (1998年)，見第10條。

“交吉”）物業或連租約物業，均應獲得相同對待。然而，有時即使業主本身也沒有機會視察其單位。業主的單位視察權是取決於租約的條款，由於租約大都訂明租客可安寧地享有獨有管有權，那麼即使是有視察權，租客仍可選擇不予合作，令業主難以行使視察權。

5.37 有論點認為如果有三個工作天的冷靜期，則視察權並無必要。買家在簽訂臨時協議後，可利用冷靜期的時間詳細考慮和查看物業。不過，即使有冷靜期，亦不一定表示買家必然有機會在冷靜期內查看物業。

5.38 我們認為不應規定買賣二手物業可有視察權，理由是這種規定實際上難以施行，且對連現有租約出售的物業來說，尤其不切實可行。

應以何種方式將標準條款加入臨時協議中？

5.39 我們在本章早前的結論是二手已建成住宅物業的臨時買賣協議應載有一項規定有三天冷靜期的標準條款。如果要這樣做，我們可選用以下三種方法其中之一：

- (a) 引入臨時協議標準格式；
- (b) 等待律師及地產經紀採用劃一的慣常做法；或
- (c) 以法定條文形式在協議中引入適用的隱含條款。

我們的結論是第三選擇是最適當的做法。

建議 5

我們建議容許買家有三天冷靜期的標準條款，應以法例隱含的形式加入二手已建成住宅物業的臨時買賣協議中。

第 6 章 就二手市場已建成單位銷售所作建議的摘要

本章摘要說明關於二手市場已建成單位的銷售的建議。

6.1 “已建成住宅物業”應指已根據《建築物條例》獲發佔用許可證的住宅單位；如屬房屋委員會居者有其屋計劃，則指已獲房屋署署長發出樓宇落成證明書的住宅單位。這定義若引用於獲豁免的新界屋宇，便須作出適當的修改。（建議 1）

6.2 就二手市場已建成住宅物業的銷售而言，應該引進賣方資料表格。香港的有關團體應獲鼓勵使賣方資料表格在不久的將來成為市場慣常做法。政府應在稍後階段監察情況。除非屆時已確立上述市場慣常做法，否則政府應訂立法例，強制規定必須提供賣方資料表格。（建議 2）

6.3 賣方在市場放售其單位（不論是否委托地產代理進行）時，必須提供賣方資料表格，而建議中的賣方資料表格則起碼應載有以下的警告條款及物業詳情：

警告條款

- 表格僅為主要條款的摘要。
- 表格並非解釋所有事宜，買家應尋求法律意見。
- 在賣方資料表格填妥的日期後，情況可能已經有所改變。
- 買家作出購買要約前，應視察有關物業。
- 表格並無提供有關物業的修葺及實體狀況。買家應視察有關物業，並徵詢專業顧問的意見。
- 買家作出購買要約前，應確保可獲提供所需貸款。
- 表格為法律文件，賣方須對其準確性負責。

物業詳情

- 地產代理現時根據《地產代理條例》第 36(2)(a)至(g)條所須提供的七項物業詳情。

- 建議中的《未建成住宅物業銷售說明條例草案》日後所會制定的出售面積及任何其他法定的量度方法的詳情。
- 賣方所知的關於服務設施供應情況的資料（例如水（鹹水／淡水）、電、氣體（註明類別）及排水系統）。
- 當月的管理費。
- 盡量述明地租的金額。
- 賣方所接獲的來自政府、管理處、相鄰物業或任何有關當局的要求業主分擔開支通知。
- 註明是否有業主立案法團，如果是有的話，還應註明該法團的名稱及管理公司的名稱。
- 賣方所知的任何影響物業的待決訴訟。
- 一項陳述，表明賣方會在買賣完成後離開有關物業並交出空置管有權，而有關物業隨後即不受按揭和租約約束。如果是連租約的話，則應列明租約的條款。
- 如果有使用化糞池的話，應言明此事。
- 述明賣方是否正根據授權書行事。（建議 2）

6.4 賣方如知悉資料在賣方資料表格擬備後有所改變，則必須將資料更新。（建議 2）

6.5 政府如決定強制採用賣方資料表格，則政府應着手檢討《地產代理條例》，以協調賣方及地產代理的披露責任。（建議 2）

6.6 行政部門應考慮對設立中央物業資料系統此一做法加以探討。（建議 3）

6.7 二手已建成單位的臨時買賣協議中應載有一項標準條款，給予買家三個工作天的冷靜期。如果買家在冷靜期內行使撤銷臨時協議的權利，可被對方沒收一筆相等於樓價 5% 的款項或臨時訂金（以金額較低者為準）。在冷靜期內，買家無權將有關物業轉售。（建議 4）

6.8 容許買家有三天冷靜期的標準條款，應以法例隱含的形式加入二手已建成住宅物業的臨時買賣協議中。（建議 5）

第 II 部—— 一手市場

第 7 章 適用於一手市場的通則以及售樓說明書的提供

一手市場已建成物業的涵義

7.1 由於我們已界定已建成物業為有佔用許可證⁵⁰的物業，故此一手市場已建成物業是指發展商向公眾發售的有佔用許可證的物業。雖然這些物業有佔用許可證，但它們卻未必同時有完工證。

7.2 發展商必須符合政府租契的所有條件，始獲發給完工證。這些條件可包括提供社區設施，例如泳池或行人天橋。在佔用許可證發出時趕及完成這些設施以符合租契條件，有時是不可能的。當大型發展項目完成並分期發售時，在第一期或第二期的單位發售之際，後期供發售的單位也許尚未建成。由於這個緣故，第一期或第二期的單位會於未獲發給完工證的情況下發售。事實上，有些發展項目的業主確曾在沒有完工證或在只有轉讓同意書的情況下佔用其單位多年。

7.3 政府會向有意出售獲發佔用許可證而非完工證的單位的發展商發出轉讓同意書。轉讓同意書是讓發展商在即使沒有完工證的情況下也可以向公眾出售其已建成單位的充分權限依據。⁵¹

適用於一手市場的通則

7.4 如上文所述，一手市場的已建成單位，是那些因獲發給佔用許可證而變為“已建成”的未建成單位。發展商發售這些單位的方式，與發售尚未建成的單位的方式大致相同。法律改革委員會在第一份報告書中就改善售樓詳情的質素及其他與本地未建成住宅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。

⁵⁰ 然而，如屬房屋委員會居者有其屋計劃，就界定已建成物業而言，佔用許可證由樓宇落成證明書取代。

⁵¹ 然而，如沒有完工證，買家只可購買物業的衡平法權益而非法定權益。在這些情況中，賣家可能需要在買賣協議中指明僅是將物業的衡平法權益出售，以免買家日後以物業無妥善業權為理由而要求撤銷買賣協議。參閱上訴法院 1997 年民事上訴第 194 宗；[1998] 2HKLRD 751，第 758A-C 頁。

我們認為其中有多項建議在作出必要的修訂後，可涵蓋本地一手市場的已建成住宅單位。我們會採用這個通則處理一手市場的已建成物業。

強制提供售樓說明書

7.5 售樓說明書是發展商向一手市場的準買家提供售樓資料的最常用媒介。此外，售樓說明書可向準買家提供詳盡資料，因為售樓說明書理論上不限篇幅，是以有關人士可在說明書內刊載他有意提供的資料。因此我們認為應強制規定須就首次發售的本地已建成住宅物業提供售樓說明書。

售樓說明書應何時提供

7.6 法律改革委員會曾就有關本地及境外未建成住宅物業的售樓說明書應何時向準買家提供一事，作出不同的建議。

7.7 在本地未建成住宅物業方面，法律改革委員會曾建議在某個發展項目的單位首次發售時，售樓說明書的內容應當準確無誤，但沒有指明應於何時提供售樓說明書。⁵²

7.8 在境外未建成住宅物業方面，法律改革委員會建議在物業首次推售時便必須開始提供售樓說明書，並只在售樓說明書備妥可供準買家索閱時方可邀請他們購買。⁵³ 我們認為這種做法較為可取，因為它指明應於何時提供售樓說明書。至於本地已建成住宅物業，我們認為售樓說明書應在物業發售時提供。

建議 6

我們建議售樓說明書必須在已建成物業發售時開始提供。售樓說明書內的所有資料，在已建成物業發售時必需是準確無誤的。

由印刷日期至銷售時所發生的重大變化

7.9 由印刷售樓說明書至銷售單位之間可能相隔一段時間，因此法律改革委員會曾就本地未建成住宅物業，建議如售樓說明書的資料

⁵² 見第一份報告書第 14.13 段。然而，法律改革委員會建議價目表應於準買家登記抽籤買樓花前不少於三天備妥（第一份報告書第 12.6 段）。

⁵³ 香港法律改革委員會《境外未建成住宅物業售樓說明報告書》（1997 年 9 月）（“第二份報告書”）第 1.34 段。

在印刷至首次銷售單位期間發生重大變化，則應在售樓說明書的附頁中披露。⁵⁴

7.10 我們認為應當為本地已建成住宅物業作出類似的建議。

建議 7

我們建議如在印刷售樓說明書至銷售物業期間，售樓說明書的資料有重大更改，應在售樓說明書或價目表的附頁中說明。

豁免遵從製備售樓說明書的規定

7.11 法律改革委員會在第一份報告書中建議，在某些情況下發展商可向有關當局申請豁免遵從製備售樓說明書的規定。⁵⁵ 我們認為應當為本地已建成住宅物業作出類似的建議。這項建議對某些做法作出彈性處理，例如購買整批單位而又無意向公眾轉售的做法。然而，要確定購入整批單位的買家是否有意將單位轉售，也許是困難的。我們認為，應當規定發展商在申請豁免時一併提交一份買家聲明不會在指定期限內將單位轉售的承諾書。至於該項承諾的有效期限，則由政府決定。

建議 8

我們建議在某些情況下發展商可向有關當局申請豁免遵從製備售樓說明書的規定。例如，假若買家向發展商購入整批單位而又無意將其中任何單位轉售給公眾，發展商便無須就該等單位製備售樓說明書。發展商在申請豁免時須一併提交一份買家聲明不會在指定期限內將單位轉售的承諾書，而該段期限的長短，則由政府決定。

7.12 有些向發展商購入大批單位的買家會將單位保留一段時間才轉售給公眾。我們認為這類購入整批單位的買家應納入發展商的定義之內，以使他們負上提供售樓說明書之責。

⁵⁴ 第一份報告書第 14.13 段。

⁵⁵ 第一份報告書第 14.16 段。

建議 9

我們建議發展商的定義應包括在已建成住宅物業首次發售時向發展商購入整批涉及分層契業權單位的人。

售樓說明書以外的廣告

7.13 物業的宣傳往往採用報章廣告及電台或電視廣告的形式。將關於售樓說明書的所有披露規定應用於其他廣告宣傳方式，顯然是不可行的。例如，規定歷時數分鐘甚或數秒鐘的電台或電視廣告披露售樓說明書所載的一切售樓資料，是不切實際的。

7.14 為確保買家不會倚賴在這些廣告內提供的有限售樓資料，我們建議應當籲請買方參閱載有較詳盡物業資料的售樓說明書。

建議 10

我們建議如發展商自行或透過地產代理利用售樓說明書以外的方式以廣告推售本地已建成住宅物業，則廣告應當忠告買方參閱售樓說明書，而廣告內所提供的資料必須與售樓說明書內所提供者相符。

第 8 章 發展商所採用的樓面面積量度方法

導言

8.1 對於已建成住宅單位的準買家來說，準確而又充分的樓面面積說明極為重要。⁵⁶ 當新發展項目的已建成住宅單位發售時，準買家往往不獲准悉數視察其表示有興趣購買的單位。他們只可參觀發展商所設置的示範或模擬單位。因此，買家必須參看售樓說明書內關於樓面面積的資料。

8.2 現時量度樓面面積的方法主要有兩種，即建築面積及出售面積。雖然買家在樓面面積方面需要既準確而又充分的說明，但現時並無法例規定必須在售樓刊物中披露所採用的量度方法。然而，法律改革委員會在以前所曾發表的關於未建成住宅單位的報告書中，已就披露樓面面積的量度方法作出建議。

出售面積

8.3 現時有一個量度出售面積的認可方法。法律改革委員會建議為所有本地未建成住宅物業的出售面積採用一個統一的定義。⁵⁷ 法律改革委員會亦建議這個統一的定義應在售樓刊物中強制使用和披露。⁵⁸

8.4 我們認為這些建議亦應擴及適用於本地一手市場的已建成住宅物業。即使是已建成物業，準買家在關於出售面積的資料方面仍須倚賴售樓刊物。我們最近留意到一個發展商將“獲豁免面積”也計算在個別單位的出售面積之內的實例。在計算發展項目的地積比率時，獲豁免面積是不當作整個發展項目的總建築面積的一部分的。基於這個原因，我們認為獲豁免面積不應計算在個別單位的出售面積之內。⁵⁹

⁵⁶ 政府於 2000 年 4 月 7 日在政府憲報以白紙條例草案形式刊登《未建成住宅物業銷售說明條例草案》。該條例草案旨在實施第一份報告書中大部分有關本地未建成住宅物業銷售說明的建議。該條例草案載有多項有關量度樓面面積的條文。

⁵⁷ 根據建議中的定義，出售面積主要是指由單位圍牆以內開始量度至外牆外側或量度至與毗連單位之間的分隔牆的中間線（視屬何情況而定）的面積。因此出售面積包括外牆、內部支柱及間隔的厚度。至於附屬面積，例如供業主專用的窗台、泊車位、庭園、平台、花園，則須另外列明（見第一份報告書第 1.25 段）。

⁵⁸ 第一份報告書第 1.25 段。

⁵⁹ 獲豁免面積指根據《建築物（規劃）規例》（第 123 章，附屬法例）第 23(3)(b)條，獲豁免計算在發展項目的總建築面積之內的面積。根據第 23(3)(b)條，獲豁免面積即“純粹建

建議 11

我們建議就本地一手市場發售的已建成住宅物業而言，“出售面積”應具有下述涵義：

- (1) 就任何閣樓而言，應指該閣樓的樓面面積，而該樓面面積是由該閣樓的圍牆內側開始量度；
- (2) 就任何不伸展至單位的地板水平的窗台而言，應指該窗台的面積，而該面積是由該窗台的圍牆或玻璃窗外側開始量度以及由該窗台與下達至單位地板水平的牆壁相接的一點開始量度，但不包括該牆壁的厚度；
- (3) 就任何泊車位而言，應指該泊車位的面積，而該面積是由該泊車位的界線或圍牆（視屬何情況而定）內側開始量度；
- (4) 就任何庭園、平台、花園、平屋頂或天台而言，應指該庭園、平台、花園、平屋頂或天台的面積，而該面積是由其邊界內側開始量度；如邊界由牆壁組成，則由牆壁內側開始量度。

我們亦建議假如物業包括任何納入定義的項目（例如閣樓、窗台、泊車位、庭園、平台、花園、平屋頂或天台），該等項目的出售面積應在售樓刊物中逐一系列明和分別說明。

建議 12

我們建議在本地一手市場發售的已建成住宅物業方面，“出售面積”就被牆壁包圍的單位而言，應指該單位的樓面面積（包括任何露台及門廊的樓面面積），而該樓面面積須由該單位的圍牆外側開始量度，但如該等圍牆將兩個毗連單位分隔，則須由該等牆壁的中間位置開始量度，範圍包括該單位的內部間隔及支柱，但不包括該單位的圍牆以外的公用部分。但如任何圍牆是緊連公用地方，則該等圍牆的整個厚度亦須包括在內。

作或擬純粹用作停泊汽車或供汽車上落客貨或純粹由任何升降機、空調或暖氣系統或任何相類設施的機械或設備佔用的樓面面積”。

建議 13

我們亦建議：

- (1) 上述多項出售面積的定義，應在法例上獲認可為在所有本地已建成住宅物業售樓刊物中須予採用的出售面積的統一說明方法；
- (2) 應立例強制將出售面積載入售樓刊物內；
- (3) 獲豁免計算在建築面積之內的面積，不應計算在個別單位的出售面積之內。

建築面積

8.5 雖然發展商必定在售樓說明書內述明單位的建築面積，但建築面積一詞未有統一的定義。建築面積主要是指出售面積另加公用地方及公用設施的份數。現時不同的發展商在公用地方方面採用不同的比率，因此引起諸多混淆，甚至政府部門採用的建築面積定義亦各有不同，遂令大家對建築面積一詞更加混淆不清。

8.6 法律改革委員會曾建議本地未建成物業的建築面積的定義應予以統一，並應採用《建築物（規劃）規例》（第 123 章，附屬法例）第 23(3)條為該詞所下的定義，但須作出若干修訂。⁶⁰

8.7 雖然我們認為建築面積的定義應予以統一，但我們相信最終的目標是採用出售面積。

列舉最低價格

8.8 發展商在廣告及售樓說明書內列舉發售單位的最低價格，是慣常的做法。諸如“每平方呎 X 元起”或“每平方米 Y 元”之類的陳述，並不罕見。建築面積必然是計算這些價格時所使用的樓面量度法，因為以建築面積計算所得的最低價格會較以出售面積計算所得者為低，令人有物業價廉物美的印象。

8.9 我們認為長遠的目標，應當是所列明的最低價格是純粹以出售面積為基準計算所得的價格。出售面積是消費者委員會與各專業團

⁶⁰ 第一份報告書第 1.18 至 1.20 段。

體之間所協定採用的定義，此一事實當有消除許多模糊不清之處的作用。雖然我們認為若要列舉最低價格，這個價格就必須以出售面積為基準來計算，但如果發展商希望另外再列舉以建築面積為基準計算所得的最低價格，發展商是可以這樣做的。我們認為提供給買家的資料是愈多愈好的。

第 9 章 發展商發售的已建成單位的披露規定

導言

9.1 我們會在本章探討發展商在售樓說明書內所應提供的多項基本售樓詳情。我們會檢討在第一份報告書中所作出的部分建議，並嘗試研究這些建議是否可作修改而應用於發展商在一手市場發售的已建成單位。其間我們亦會提出一些意見，以補充第一份報告書中所提出的意見。由於第一份報告書是在數年前撰寫的，有部分在當時有用的意見如今也許已經不合時宜。

樓面平面圖

9.2 假如準買家不能對已建成單位進行視察，他們可能需要倚賴樓面平面圖上所載的說明。即使有模擬或示範單位開放給他們參觀，情況亦是如此。就算買家能夠視察實際的已建成單位，他們可能仍會參考售樓刊物內的樓面平面圖，以便對單位的內部間隔及尺寸有一個粗略的概念。

9.3 我們認為法律改革委員會以往就本地未建成物業的樓面平面圖所作的建議，全部同樣適用於發展商出售已建成單位的情況。⁶¹ 然而，有關必須在售樓說明書內加上附註提醒買家買賣協議中有標準條款訂明樓價會因應出售面積變更（因修訂建築圖則所致）作出調整的規定，並不適用於已建成單位。由於物業在發售時已經建成，建築圖則似乎不大可能會有進一步的更改。

9.4 法律改革委員會以往曾建議發展商應有法律責任在建築完成時將經建築師核證的出售面積告知買家。⁶² 我們認為發展商在已建成物業方面應有類似的法律責任，因為已建成物業的出售面積可隨時確定。我們認為發展商在建築完成時所列舉的出售面積，應當是由認可人士所提供的出售面積。

⁶¹ 有關以往就樓面平面圖所作的建議，請參閱第一份報告書第 2.19 段。

⁶² 第一份報告書第 2.20 段。

建議 14

我們建議：

- (1) 售樓說明書應載有樓面平面圖，而該等樓面平面圖應：
 - (a) 列明個別單位的外圍尺寸；
 - (b) 按歷來認可的比例表達；
 - (c) 分別顯示非典型的樓層、入口樓層及天台；
 - (d) 顯示泊車位的位置、數目及最小尺寸；
 - (e) 顯示建築物的方位及出入口的位置；
 - (f) 顯示結構牆；及
 - (g) 顯示單位內任何會顯著影響買家合理地享用物業的已知情況，例如喉管外露。
- (2) 售樓說明書亦應載有：
 - (a) 附表，列明單位的出售面積、建築物內的窗台、天台、平屋頂和露天庭園的面積，以及建築物內的空調裝置等項目；及
 - (b) 一項附註，表明高層單位的內部面積也許會較低層單位的內部面積稍大（如情況確是如此的話）。
- (3) 最新的核准建築圖則的核證副本，應於正常辦公時間在售樓辦事處供免費查閱。
- (4) 發展商應有法律責任在買賣交易完成時，將認可人士所提供的出售面積告知買家。

裝置及粉飾

裝置及粉飾的重要性

9.5 個別單位及建築物公用部分的裝置及粉飾的質素，對購買住宅物業的人士來說極為重要。對於購買住宅單位自住的人士來說，優質的裝置及粉飾，意味着較佳的居住環境，在維修及翻新方面會花費較少金錢。對於購買住宅物業作投資用途的人士來說，優質的裝置及粉飾一般而言可提高物業的出租及轉售價值。

買家所面對的問題

9.6 已建成物業的買家並非經常能夠自行觀察裝置及粉飾的質素，因此準買家會相當倚賴售樓說明書所載的關於裝置及粉飾的說明。然而，售樓說明書在裝置及粉飾方面並非經常載有劃一的足夠說明。大部分售樓說明書都只是對個別單位及公用地方的裝置及粉飾略作說明。

先前的建議

9.7 法律改革委員會在第一份報告書中就本地未建成住宅物業的裝置及粉飾作出了一些建議⁶³。

9.8 這些建議大致上以田土註冊處通函第 101 號 (LOCM 101) 中所載的裝置及粉飾清單為依據。1999 年 5 月 28 日，法律諮詢及田土轉易處通函第 40 號 (LACO CM40) 取代了 LOCM 101。LACO CM40 主要載有已被取代的 LOCM 101 以往所訂定的相同披露規定，我們將它轉載於這份文件的附件 I 中。LACO CM40 載有一份裝置及粉飾清單，所涵蓋的項目計有外牆、窗戶、窗台、花槽、門廊 / 露台、曬衣裝置、大堂、內牆及天花板、地板、浴室、廚房、門、睡房裝置、電話及天線、電力裝置、氣體 / 電力供應系統、洗衣機出入水位、供水裝置及喉管、保安設施、升降機、信箱、垃圾收集站、水錶、電錶及煤氣錶。

視察權

9.9 我們認為假如準買家在簽訂買賣合約前有機會視察已建成單位，俾能驗明處所的裝置及粉飾的製造商及質量，便無須更改現時針對售樓說明書內有關裝置及粉飾的內容的規定(但該等內容不得具誤導性)。

無視察權

9.10 假如準買家在簽訂買賣合約前沒有視察權，我們認為應當引入上文有關本地已建成物業的建議。此外，售樓說明書亦應收載有關於裝置的照片。

9.11 就已建成單位而言，容許發展商使用替代材料的做法顯然是不必要的，因為在售樓說明書印刷之時，所擬使用的材料理應早已使用。

⁶³ 第一份報告書第 3.14 至 3.17 段。

9.12 雖然發展商因市場供應或有變化之故，對述明未建成物業所擬使用的裝置及粉飾的品牌和原產地有所保留，但對於已建成物業來說，這應當不是一個問題。

9.13 我們認為裝置及粉飾的照片應在售樓說明書內刊載。這樣可使準買家在沒有發售單位視察權的情況下，對裝置及粉飾略有印象。

建議 15

我們建議假如在簽訂臨時買賣協議前沒有視察權，售樓說明書應：

- (i) 最低限度載有法律諮詢及田土轉易處通函第 40 號（LACO CM40）附錄 XII B 所述明的關於裝置及粉飾的細節；
- (ii) 載有關於所供應的冷氣機的說明以及關於空調裝置的說明（例如空調裝置的位置）；
- (iii) 載有所供應的沖廁水 / 污水處理裝置的資料，包括該等處理裝置的維修資料。

售樓說明書亦應述明所擬使用的裝置及粉飾的品牌和原產地。

此外，裝置及粉飾的照片也應在售樓說明書內刊載。

中英文版本出現分歧

9.14 售樓說明書的中英文本所載的關於裝置及粉飾的說明，間中會有分歧。法律改革委員會曾就本地未建成住宅物業提出建議：“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。”⁶⁴

建議 16

我們建議假如售樓說明書所載的裝置及粉飾規格中英文版本出現分歧，買方可選擇倚據其中一種語文版本。

⁶⁴ 第一份報告書第 3.19 段。

模擬單位

9.15 為避免容許大批準買家視察已建成單位所引起的不便，發展商會利用模擬或示範單位展示裝置及粉飾的質素。在第一份報告書中，法律改革委員會認為規定發展商建造模擬單位是不合理的，但如發展商選擇設置模擬單位，該等單位就必須準確反映所擬使用的材料。基於這個原則，法律改革委員會就本地未建成住宅物業作出了下述建議：⁶⁵

“ 如有模擬或示範單位提供，模擬狀況應在各方面準確反映實際單位，包括質素及尺寸，而發展項目的認可人士應對模擬單位的規格附表加以核證。發展商應有責任備存經核證的附表的紀錄。 ”

規格附表的核證

9.16 對於由認可人士核證規格附表這個規定，曾有人表示有保留。他們認為由發展項目的認可人士核證模擬單位的規格附表，並非慣常的做法。裝置及粉飾均是由發展商指定，認可人士必須依從發展商所提供的規格。

9.17 我們認為即使售樓說明書內已有所披露，認可人士仍須作出核證。假如物業已建成而準買家仍不獲准視察物業，則準買家所得的保障，應與未建成物業的準買家相同。單位一旦建成，那就只須證明模擬單位與實際單位相同即可。

建議 17

我們建議假如在簽訂臨時買賣協議之前沒有視察權，但有模擬或示範單位提供，則其中至少一個單位的模擬狀況應在各方面準確反映實際單位，包括質素及尺寸。發展項目的認可人士應對該等模擬單位的規格附表加以核證，而發展商則應有責任備存經核證的附表的紀錄。

位置圖則及設計藍圖

9.18 購買住宅物業的人士通常十分注重發展項目所提供的公用設施，例如會所及泳池，而且非常注重發展項目當前及未來的環境。

⁶⁵ 第一份報告書第 3.24 段。

售樓說明書內的位置圖則及設計藍圖，是公用設施及物業周遭環境方面的主要資料來源。

9.19 在第一份報告書中，法律改革委員會認為 LOCM 101(現已被 LACO CM 40 取代，但 LACO CM 40 訂定相同的披露規定) 就售樓說明書內須提供位置圖則及設計藍圖的規定，提供了一個良好模式，並且建議有關的披露規定應用於所有未建成單位。⁶⁶ 但和 LOCM 101 不同的是，法律改革委員會並不認為應規定發展商述明發展項目界線以外土地的用途。

9.20 LOCM 101⁶⁷ (或 LACO CM 40) 規定同意方案發展項目的售樓說明書應載有：

- “(i) 位置圖則，‘內容包括有關附近環境的顯著特色的最新資料，例如公園、泳池、垃圾收集站等，周圍地方的擬作用途（如知悉的話）’；及
- (ii) 按比例繪製的設計藍圖，‘內容包括公用設施（如可能的話，亦註明其完成日期）；在發展項目界線內的未開發土地及其擬作用途；所採用的比例。’”

9.21 我們認為法律改革委員會以往所作的建議應擴及適用於本地已建成住宅單位。有人曾質疑是否有需要披露未開發土地的擬作用途及其在發展項目界線內的擬作用途（一如 LACO CM 40 所規定者）。他們所持的論據是，由於意向日後可能會有變，因此難以說明擬作用途。我們認為應當說明現時的意向，即使日後或會有變亦然。我們認為發展商必須披露發展項目地盤圍範內土地的擬作用途及批准用途。我們的最終目的是要教育公眾，讓他們認識到在作出買樓決定之前必須仔細查看土地的用途，這一點是相當重要的。

建議 18

我們建議：

位置圖則

- (a) 所有售樓說明書均應提供位置圖則。位置圖則應載有有關附近環境的顯著特色的最新資料，例如公園、泳池、垃圾收集站等。

⁶⁶ 第一份報告書第 4.19 至 4.25 段。

⁶⁷ 見田土註冊處通函第 101 號附錄 1 的 A2 及 3 段。同樣的規定亦載於在 1999 年 5 月 28 日生效的法律諮詢及田土轉易處通函第 40 號附錄 XII 第 2 及 3 段。

- (b) 截至售樓說明書印刷當日為止的最新分區發展大綱圖的日期及檔號，應在所有售樓說明書內註明。此外亦應載有一項附註，說明分區發展大綱圖可能會有修改，而截至售樓說明書印刷當日為止的最新分區發展大綱圖，可於正常辦公時間在售樓辦事處供免費查閱。

設計藍圖

所有售樓說明書均應提供按比例繪製的設計藍圖，其內容應包括公用設施（如可能的話，亦應註明其完成日期）、在發展項目界線內的未開發土地及其擬作用途及批准用途和所採用的比例。售樓說明書所提供的設計藍圖應為截至售樓說明書印刷當日為止的最新核准圖則。公用康樂設施的預計完成日期，應在設計藍圖上註明。

土地用途

- (a) 如政府租契載有特定契諾規定發展商將發展項目界線以內或以外的土地撥作特別用途，發展商應在售樓刊物內準確地述明該等特別用途。
- (b) 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。
- (c) 除政府租契條款規定須撥作特定用途的土地外，不應規定發展商披露發展項目界線以外土地的擬作用途。
- (d) 如發展商選擇在售樓刊物內披露任何有關發展項目界線以外土地的用途的資料，所披露的資料必須準確無誤（截至售樓刊物印刷當日為止）。

具誤導性的藝術圖像

9.22 售樓刊物及廣告偶爾會載有具誤導性的藝術圖像。我們曾研究過應禁止藝術圖像，還是准許刊載藝術圖像但規定它們必須是準確的。我們認為為求達到市場推廣的目的，顯示樓宇的環境的藝術圖像是有必要的。基於這個理由，我們認為任何形式的藝術圖像均應予准許，但它們應令人對物業發展項目的環境留下準確的印象。

建議 19

我們建議任何形式的藝術圖像均應令人對物業發展項目的環境留下準確的印象。

會所及公用設施的管理

9.23 為了提高作為豪宅的形象，現時有許多發展項目，包括那些只提供中小型住宅單位的發展項目，都會設有會所及其他公用設施，例如泳池、網球場及兒童遊樂場。

9.24 售樓說明書通常載有關於會所及公用設施的簡介，但甚少提及由誰人負責管理這些設施的日常事務。結果是大部分買家會以為發展商或其附屬公司將會長期管理會所及其他公用設施。然而，在一些個案中，發展商或其附屬公司只在最初幾年承擔管理的責任，然後便將管理責任交由業主本身接管。除非業主之間有完善的組織（例如組織業主立案法團），否則未必能夠作好準備以承擔管理這些設施的責任。

建議 20

我們建議售樓說明書應提供下述關於發展項目的會所及其他設施的詳細資料：

- (i) 它們是否公用設施；
- (ii) 它們由誰人擁有；
- (iii) 它們由誰人負責管理；及
- (iv) 管理的期限。

完成日期

以佔用許可證來界定建築物落成與否

9.25 已建成單位指有佔用許可證的單位。這類單位只是結構上成形，但未必全部裝置及粉飾妥當。佔用許可證可於單位建築完成時以及大致符合與升降機、消防裝置、供水設施有關的規定時發出。⁶⁸ 我們認為現時有關以佔用許可證來界定建築物落成與否的法例應予檢

⁶⁸ 見《建築物條例》（第 123 章）第 21(6)條。該條列舉了建築事務監督拒絕佔用許可證申請的各種情況。

討，因為有佔用許可證的建築物（尤其是有多座建築物的發展項目）未必可以即時佔用。

完成日期對已建成物業的重要性

9.26 完成日期可指下述任何一個日期：

- (1) 買賣協議中所述明的建築完成日期；
- (2) 買賣交易完成的日期；及
- (3) 交出空置管有權（俗稱“交吉”）的日期。

9.27 在這裏，買賣協議中所述明的建築完成日期顯然無關重要，因為我們現正討論的是已獲發給佔用許可證的物業，而單位建築完成是發出佔用許可證的先決條件。

買賣完成日期及交吉日期

9.28 買賣完成日期及交吉日期，對購入已建成物業的人士來說極為重要。這兩個日期的重要性在於它們讓買家知道何時必須支付樓價餘款以及何時可以取得管有權（俗稱“收樓”）。買家可參照這兩個日期來訂下搬遷及財務計劃。

9.29 就已建成物業而言，買賣交易完成日期及交吉日期均可確實知道，因此發展商在售樓說明書（或價目表）內列明這兩個日期，並無困難。據我們所知，現時的做法亦是如此。然而，為了彈性處理，這兩個日期無須是日曆中的實際日期，而可以是一段時間，例如由簽署買賣協議之日起計的一段時間。

建議 21

我們建議所有售樓說明書均應述明買賣交易完成日期及交吉日期。這些日期無須以日曆中的實際日期表達，而可以藉參照某段時間表達，例如由簽署買賣協議起計的一段時間。

我們建議假如任何付款條款是取決於某宗偶發事件（例如簽立轉讓契），售樓說明書或價目表應述明該宗事件發生的日期。

原買家向二手買家轉售

9.30 就一手已建成物業而言，交易完成日期通常是在簽訂臨時協議後五個星期內。

9.31 業內的慣常做法是發展商與買家會將原來的協議取消。發展商會就取消這份協議收取一項金額相當於樓價 1% 的行政費，然後與一名新買家簽署一份新協議，而原來的協議即被取消。此舉所招致的額外費用概由原買家或二手買家承擔。所需的程序及發展商為取消協議而收取的行政費，往往沒有在售樓說明書內清楚述明。

建議 22

我們建議假如發展商在業權由原買家轉讓予二手買家或買賣協議取消時收取任何費用，該等費用的金額以及轉讓程序均應在售樓說明書內清楚述明。

確認人售樓的風險

9.32 我們認為應當提醒公眾注意確認人售樓的固有風險。若某已建成單位在原有買賣交易完成之前轉售予二手買家，所有二手買家均會以“確認人”身分在轉讓契上簽署。該單位的法定權益會由發展商直接轉移至一連串二手買家中的最後一人。

9.33 這當中存在的風險是，一連串二手買家中的最後一人可能會因上手確認人違約而未能取得物業的妥善業權。為使轉售物業所涉及的風險能減至最低，我們建議所有款項應交由律師作為中間人代為托管（stakeheld）。

9.34 我們相信為保障二手買家，律師會應考慮把轉售物業樓款交由律師作為中間人代為托管，並且發出執業指引，規定律師提醒買家注意確認人售樓的固有風險。

9.35 我們認為地產代理監管局應規定地產代理提醒買家注意確認人售樓所涉及的風險。

第 10 章 發展商發售的已建成單位的披露規定 (續)

導言

10.1 我們會在本章繼續探討發展商所應提供的多項售樓詳情，以及執行有關建議的方法。

財務安排

10.2 就本地已建成住宅物業而言，發展商通常規定交易必須在簽署臨時協議後五個星期內完成。因此買家在安排按揭融資方面會有一定壓力。基於這個原因，售樓說明書必須就銀行及其他財務機構所提供的按揭貸款的條款，向買家提供充分的資料，以符合買家的最佳利益。

10.3 我們已考慮過第一份報告書中的建議，認為這些建議經作出某些修訂後，可擴及適用於本地已建成住宅物業。⁶⁹

建議 23

我們建議：

- (a) 如發展商在任何售樓刊物或廣告內列舉多間提供初步融資的銀行，售樓刊物應簡述此等銀行所提供的融資計劃。如有註明利息，則利息應按年利率計算。
- (b) 如發展商獨自安排融資或提供融資以填補其他貸款的不足，有關該等融資的細節及年利率均應在售樓刊物披露。
- (c) 如發展商提供初步融資但其後安排替代融資，售樓刊物應告知買家替代融資的費用可能會轉嫁給他們。

⁶⁹ 有關以往提出的建議，見第一份報告書第 7.6 至 7.8 段。

就逾期支付樓價所收取的利息

10.4 買賣協議必定載有條文讓發展商有權就買家於協議所列明的到期日尚未支付的任何部分樓價收取利息。第一份報告書曾建議售樓說明書應載有可在該等情況下收取的利率。⁷⁰ 我們認為這些建議應擴及適用於本地已建成住宅物業。

建議 24

我們認為根據買賣協議就逾期支付的任何部分樓價收取的年息，應在售樓刊物內述明。

市況轉變與銀行貸款政策

10.5 就已建成物業而言，交易未必可以在緊接簽署臨時協議後完成。在簽署臨時協議與交易完成之間可能相隔一段時間。在波動的市場上，銀行可能會忽然改變其貸款政策，並拒絕向發展商悉數提供其原本應允的按揭貸款，結果買家未能取得所需的按揭貸款額以完成交易，而其按金亦會被沒收。有意見認為，假如發展商在售樓說明書或在進行推廣活動期間就按揭融資的提供作出陳述，而買家其後卻未能取得融資，發展商便應當負責。對於這個意見，我們不表贊同，因為發展商在銀行日後改變貸款政策方面並無控制權。

冷靜期

10.6 根據現行的 LACO 規則，購買同意方案住宅單位的人士，必須在簽署臨時協議後三個工作天內簽署正式買賣協議。買家可退出臨時協議，但相當於樓價 5% 的款項或臨時訂金（以金額較低者為準）會被沒收。據我們了解，這條 LACO 規則運作良好，我們相信它可適用於一手市場的已建成住宅單位。

建議 25

我們建議，在簽署一手市場本地已建成住宅物業的臨時協議後，應有一段為期三個工作天的冷靜期。在冷靜期內，買家可選擇取消臨時協議，但相當於樓價 5% 的款項或臨時訂金（以金額較低者為準）會被沒收。

⁷⁰ 第一份報告書第 7.10 段。

臨時買賣協議

10.7 在香港，購買已建成樓宇單位的一般過程，是由買家在地盤或發展商的辦事處與發展商簽訂臨時買賣協議（較常用的叫法是“出售備忘錄”）開始。買家簽署臨時協議時支付訂金或臨時訂金（俗稱“細訂”）。若買家決定繼續進行買賣，則臨時協議日後會由正式買賣協議取代。

10.8 臨時協議的條款，通常令人難以明白臨時協議究竟是否具約束力。因此，售樓刊物應清楚說明臨時協議是否具約束力，方符合消費者權益。

10.9 如臨時協議無意具有約束力，則買家可在規定期限內（通常是簽訂臨時協議後的三個工作天內）不簽訂正式協議而放棄交易。但買家當然要面對毀約的法律後果。售樓說明書應列明毀約的法律後果，例如可被沒收的臨時訂金款額。撤銷臨時協議的程序亦應在售樓說明書內述明。若臨時協議須由正式的撤銷協議撤銷，則將會有法律費用，如律師費及土地註冊處的登記費等。售樓說明書亦應列明此等費用，以使買家知悉。

10.10 我們認為第一份報告書中有關此一課題的建議，可擴及適用於本地已建成樓宇單位。⁷¹ 臨時協議的樣本應在售樓辦事處展示。

建議 26

我們建議售樓說明書應述明臨時協議或出售備忘錄簽署後有三個工作天的冷靜期。售樓說明書亦應述明，買家可在冷靜期內選擇取銷臨時協議，但會被沒收樓價5%的款項或臨時訂金，以款額較低者為準。

簽署臨時協議前的視察權

10.11 向發展商購入一手已建成樓宇單位的買家，可能無法在交易完成前視察有關物業。問題是應否強制發展商讓準買家在簽署臨時協議之前查看已建成單位。我們認為這問題可結合冷靜期來看。倘若準買家在簽署臨時協議之前有視察權，而他選擇在冷靜期內取消交易，則臨時訂金可如前所述般被沒收。倘若準買家在簽署臨時協議前並無

⁷¹ 第一份報告書第 8.5、8.6 及 8.13 段。

視察單位的權利，而他在冷靜期內取消交易，則臨時訂金不應被沒收。這些措施，可鼓勵發展商讓買家在查看單位後才簽訂具約束力的臨時協議。為免生疑問，如發展商容許買家查看單位而買家選擇不查看單位，則須視買家已查看單位論。

建議 27

我們建議如簽署臨時協議前並無視察權，則一手市場已建成住宅單位的買家在利用冷靜期取消臨時協議時，其臨時訂金不應被沒收。

保養期

10.12 承建商保養期共有兩種，一種是發展商與買家之間的，而另一種則是發展商與其承建商之間的。我們所關注的是第一種保養期。發展商與買家之間的保養期內，買家可要求發展商將物業及其裝置的欠妥之處修妥。

10.13 現時發展商與買家之間的保養期大多數是自買賣完成日期起計六至十二個月⁷²。發展商通常要求買家在管有權移交後的十二個月內，將單位交收時所不能確定的欠妥之處向發展商報告。這些規定，如有在買賣協議中述明，亦只能將發展商的合約責任限定為對欠妥之處作出補救，對於發展商因沒有妥修欠妥之處而須另外負上疏忽法下的法律責任，並無影響。我們認為已建成單位的保養期應由轉讓契的日期起計。買家一經簽立轉讓契，即成為其所購入單位的合法擁有人，故此保養期由轉讓契的日期起計，實屬公平。

10.14 由於保養期的期限對買家極為重要，因此我們認為本地已建成住宅物業的售樓說明書應述明保養期。

建議 28

我們建議售樓刊物應述明保養期的期限，並述明期限由何時開始計算。

10.15 有意見認為現時的 12 個月保養期應予以延長，譬如像居者有其屋計劃一樣，延長至 24 個月，以給予買家更多保障。不過，我

⁷² 房屋委員會的私人機構參建居屋計劃的保養期，由轉讓契的日期起計 12 個月。自 1995 年第 17A 期開始，居屋計劃下的單位的保養期，改為由樓宇落成證明書的日期起計 12 個月。

們認為延長現時的 12 個月保養期的理由並不充分。香港幸有四季更替，可使物業的大部分欠妥之處，在入伙後早期即可被發現。常見的欠妥之處，是由於裝修工人將垃圾倒入喉管所造成的喉管淤塞，這種淤塞是較易發現的。另一常見的欠妥之處是漏水，但這個問題通常在第一年經過四季更替後，也是可被發現的。

承建商向發展商作出的保證

10.16 政府租契的大部分獲批地人，多屬發展商的附屬空殼公司。有些發展商會在發展項目完成後，將附屬空殼公司清盤，以規避妥修欠妥之處的法律責任。要處理這個問題，我們認為應依循第一份報告書所提出的一些觀點作出建議。⁷³

建議 29

我們建議如發展商清盤，承建商向發展商所作任何保證的利益，應轉予業主立案法團或發展項目的管理人。

我們建議，即使發展商與承建商之間的建築合約有任何條款禁止將發展商向承建商索償的權利轉讓，買家仍有權就單位的欠妥之處直接針對承建商採取法律行動。

10.17 我們亦考慮過要求發展商提供足以補救欠妥之處的銀行擔保的可能性。銀行擔保可以是建築費的 1%，但不利之處是小型發展商會因此望而卻步，而大型發展商則無論情況如何均會樂於提供一些擔保。在另一方面來說，擔保是一種公平的做法，對於房屋委員會的私人機構參建居屋計劃的工程項目，能收到好的成效。我們認為，銀行擔保此一課題值得再作探討，亦樂於聽取公眾的意見。

公契

公契的作用

10.18 對本地已建成住宅物業的準買家來說，公契是非常重要的文件。公契有三個主要作用。第一個作用屬技術性——將土地份數編配。在香港，買入單位的人亦同時買入理念上的土地份數（稱為不分割份數）。公契將單位編配給不分割份數，而編配方法通常可見於公契末處。買家買入編配給其單位的不分割份數時，亦同時買入其單位的獨有使用權連同其對公用部分的使用權的相同份數。

⁷³ 第一份報告書第 17.5 及 17.7 段。

10.19 公契的第二個作用，是界定和規管業主之間的權利。本地有關發展項目的法律與規則，主要通過對所有業主及其繼承人之間具約束力的契諾而得以施行。契諾中關乎公用部分及設施的條款，尤為重要。

10.20 公契的第三個作用，是對發展項目的管理作出規定。一般而言，管理規則載於公契中，而非載於獨立的管理協議。

公契各方

10.21 公契各方通常是發展商／賣家、單位的首名買家，以及管理公司。由於首名買家實際上沒有獨立法律代表，因此公契條款並無經過磋商。

公契內容

10.22 公契內容主要是由發展商的律師負責擬定。由於政府的介入與規管，公契條款基本上大同小異。作為批地人的政府，施加了某些條款以保障單位的買家。舉例來說，法律諮詢及田土轉易處便就同意方案下的物業規定了多項公契條款。此外，《建築物管理條例》（第344章）在兩個附表中亦載列了某些適用於公契的隱含條款。這些隱含條款大部分是關乎管理費預算、管理人的委任與免任，以及業主大會等事項。

公契指引

10.23 目前，有關多層建築物的管理的詳細條文，載列於《建築物管理條例》（第344章）的兩個附表中，但第344章並無訂定公契指引的條文，而政府是透過同意方案以行政措施去執行公契指引的。我們認為必須立法支持公契指引，因為公契指引現時只適用於同意方案物業。我們認為政府應設立建築物管理工作小組，目的在於立法支持公契指引。

公契的重點條文

10.24 “重點條文”一詞是指業主所須知道的公契內容。第一份報告書建議本地未建成樓宇單位的售樓說明書須披露公契的某些特定條文。⁷⁴ 這些條文，即視為重點條文。

⁷⁴ (1)公用部分的定義；(2)每個單位獲分配的不分割份數的數目及分攤管理費的方法；(3)獲分配的不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，可訂為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。見第一份報告書第10.13段。

10.25 公契中哪些條文屬重點條文，其實並非固定不變的概念。舉例來說，現代科技帶來了分體式冷氣機，而人們將其外置部件裝置於外牆。這種行為可能是違反公契，但在原有公契草擬之時卻是未能預見的。此外，發展項目形形色色，要一一顧及不同種類公契的各個方面也絕不容易。

10.26 我們認為某些類別的條文，應列為重點條文。首先是公契中施加財務責任的條款，這些條款一般而言屬於重要。至於涉及物業日常使用的條款，例如關於公用地方的使用、康樂活動設施、非法改建及非法構築物、禁止飼養寵物及泊車等的條款，一般來說也是重要的條款。

10.27 我們雖然同意售樓說明書須披露公契的重點條文，但無意界定何者為重點條文。我們覺得應由行政部門擬備詳細的一覽表，載列公契的重點條文，但我們相信應將同意方案的重點條文作為參考要點。

建議 30

我們建議售樓說明書應載述公契的重點條文。重點條文一覽表應列出公契中施加財務責任和涉及物業日常使用的條款。

公契中英文版本的提供

10.28 第一份報告書建議，售樓說明書應述明公契的中英文版本可於售樓辦事處或律師事務所索閱。⁷⁵ 此一建議會迫使發展商安排將公契翻譯成中文。我們認為公契有中文版本是可取的做法。

建議 31

我們建議發展商應將公契的中英文版本存放於售樓辦事處或律師事務所，於正常辦公時間內可供免費查閱。售樓說明書應述明公契的中英文版本存放於售樓辦事處或律師事務所，於正常辦公時間內可供免費查閱。

⁷⁵ 第一份報告書 10.15 段。

私家斜坡的維修

10.29 根據政府租契條款，毗鄰建築物的斜坡通常屬建築物的各個個別業主所有，而私家斜坡的維修，則屬各個個別業主的責任。公契通常會列出各個個別業主對斜坡維修的潛在開支所須負的法律責任。法律諮詢及田土轉易處所發出的同意信，會將有關條文(稱為“斜坡維修條款”)納入公契，以確保日後可向業主集資進行修理或維修。

10.30 維修及修理私家斜坡可能費用龐大，對各個個別業主會是重擔。由於每年夏季常有大雨，使私家斜坡受侵蝕損毀。因此，買家知悉有私家斜坡維修的潛在法律責任，實屬重要。

建議 32

我們建議如有維修私家斜坡的實際或潛在責任，售樓說明書中應清楚將此責任告知買家。售樓說明書亦應將印刷之時已收到的有關當局私家斜坡修理及維修通知披露。此外，如政府租契列明有維修私家斜坡的責任，則售樓說明書亦應將此責任述明。

維持公契條款不變的責任

10.31 我們認為如果未建成的發展項目是已有公契，則在發展項目日後建成並獲發給佔用許可證時，發展商應有責任維持公契條款不變。公契內容不應改變，是因為公契界定同一發展項目的業主之間的權利和義務。有否獲發給佔用許可證，與該等權利和義務並無關係。

建議 33

我們建議如果未建成的發展項目是已有公契，則在發展項目日後建成並獲發給佔用許可證時，發展商應有責任維持公契條款不變。

政府租契的條件

10.32 政府租契的條件，必須關注的主要有三方面：(i) 用途限制，(ii) 年期，以及 (iii) 特別租賃條件，而用途限制是政府租契的最重要條款。

用途限制

10.33 政府租契及批地條件載有限制土地作某種用途的條文，最常見的用途是：“商業／住宅”、“非工業”及“工業／貨倉”。遵守用途限制至為重要，因為規管土地用途的條件若遭違反，政府可以重收及取回土地的管有權。此外，如土地用於較指明用途更有價值的用途，則須向政府補地價。舉例來說，工業用途如轉為住宅用途，須支付相等於兩種用途的市值差額的地價。

政府租契的年期

10.34 政府租契年期及其未滿年期向為買家所關注，因為如將政府租契續期，則向政府繳納的每年地租會大幅增加。在有些個案中，地租為應課差餉租值⁷⁶的3%，款額可以甚為可觀，而各個個別業主是有責任按其所佔的建築物所在地段份數繳付地租。

10.35 除繳付地租的潛在法律責任外，買家關注政府租契年期及其未滿年期的另一原因，是因為年期會影響銀行為有關發展項目提供按揭的政策。

特別租契條件

10.36 有各種特別租契條件會對樓宇單位的買家施加持續的財務責任，包括：

- (1) 建造及維修行人隧道和行人天橋；
- (2) 建造及維修扶手電梯、樓梯及弱能人士專用升降機；
- (3) 維修斜坡、矮牆和擋土牆；
- (4) 維修私家露天地方和廁所；及
- (5) 維修私家路。

10.37 第一份報告書就政府租契的條件作出了某些建議⁷⁷，我們認為該等建議可擴及適用於本地已建成住宅物業。

⁷⁶ 1997年6月30日期滿的不可續期政府租契，均自動延展至2046年6月30日，但須繳付新地租（見中英聯合聲明附件三）。所有自1995年5月27日起批出的政府租契，不論港九新界，自1997年7月1日起亦均須繳付新地租（見1997年4月差餉物業估價署向個別業主發出的關於地租的初步意見的註釋第1段）。結果是由於許多新發展項目的所在地段均於1985年5月27日以後才批出，故因而均須繳付新地租。新地租是應課差餉租值的3%，款額可以甚為可觀。事實上，差餉物業估價署自1997年7月1日起，即向須繳付新地租的個別業主發出繳付地租通知書。

⁷⁷ 第一份報告書第11.12至11.13段。

建議 34

我們建議售樓說明書須述明下述各點：

- (1) 核准建築圖則所述明的個別單位批准用途，連同載於政府租契或批地條件的用途限制；
- (2) 政府租契的原定期限及屆滿日期；
- (3) 政府租契所載的地租條文；及
- (4) 續期後的地租可能是該建築物的應課差餉租值 3% 的分攤款額。

售樓說明書亦應載有一項通告，說明政府租契會向買家施加各項財務責任，並提議買家就此事諮詢其專業顧問。

撮要翻譯政府地契

10.38 我們雖然認為將政府租契譯成中文是可取的做法，但亦明白翻譯資源有限，而翻譯費用應由誰負責，也是問題。雖然有這些實際困難，但我們認為可取的做法是由政府以淺白的中英文將政府租契撮要寫出。

地租的分攤

10.39 有些物業的業主曾投訴，部分律師在代表買家行事時，在完成買賣交易之前並無查究地租是否已經清繳。⁷⁸ 由於新地租可能涉及較大筆的金錢，故此不應令物業的業主額外承擔原應由上手業主負責的費用。即使所涉款額很小，但如不繳付，可能引致政府將物業重收。我們認為律師會應鼓勵律師將買家與賣家在物業轉易時各自應繳付的地租的法律責任妥為分攤。

出售單位的價格和數目

10.40 第一份報告書作出了幾項建議，以確保未建成物業的準買家對要約出售的單位的價格和數目有準確的認識。⁷⁹ 該等建議的基礎，是在所有公開發售中，準買家均須通過抽籤程序。現時來說，基於現有市況，發售已建成單位甚少採用抽籤方式，而價目表所列的價格，

⁷⁸ 見法律諮詢及田土轉易處 1996 年 9 月 30 日第 22 號通函。

⁷⁹ 第一份報告書第 12.6、12.15 及 12.16 段。

有時可以視乎市況給予折扣。如果發展商有聘請地產經紀與準買家進行磋商，價目表有時會不發放給公眾。在這種情況下之下，買家對發展商所定的確實價格是一無所知的。

建議 35

我們建議所有發售單位的價目表，應在臨時訂金支付或臨時協議簽訂之前，由發展商或其地產經紀提供給準買家。我們亦建議如發展商在廣告中宣稱會發售某個數目的單位，該數目的單位應全部推出向公眾發售。

雜項事務

10.41 第一份報告書就本地未建成樓宇單位作出了多項雜項建議。⁸⁰ 這些建議包括承建商及認可人士的名稱、繳付交易費的責任、售樓說明書的印刷日期、買家取得樓宇單位的管有權(俗稱“收樓”)時須繳付的附加費用、向政府繳付的許可證費用、通道權費用、泊車位等。我們認為應就本地已建成單位作出同樣的建議。此外，我們認為應加入認可人士所屬商號的名稱。準買家對有關商號的名稱，可能會較對個別認可人士的身分更感興趣。

建議 36

主承建商、認可人士及其所屬商號

我們建議主承建商、認可人士及其所屬商號的名稱應於售樓說明書中披露。就此而言，認可人士指售樓說明書印刷時擔任該職位的人。

建議 37

支付交易費的責任

我們建議售樓刊物如載有單位價格的資料，應同時述明支付法律費用及印花稅的責任誰屬。

⁸⁰ 第一份報告書第 13.7、13.13、13.14、13.18、13.22、13.24 及 13.29 段。

法律費用與印花稅表收費率

我們建議發展商應在買家要求下向買家提供有關法律費用收費率（如有的話）與印花稅收費率的資料，而價目表或其他載有單位價格資料的售樓刊物亦應有附註，對此加以說明。

售樓說明書的印刷日期

我們建議售樓說明書應註明印刷日期。

取得管有權時的附加費用

我們建議售樓說明書應分項列明買家在取得其單位的管有權時所須支付的附加費用。如此等費用的確實數額未知，售樓說明書亦應披露買家有支付此等費用的義務。

通道權費用及付予政府的許可證費用

我們建議凡屬適用，售樓說明書應述明就食水供應／排水系統通過政府土地及／或通過位於政府土地上的泵房而須付予政府的通行權收費、許可證費用或寬免費用，以及就通道權或地役權而須付予毗連地段擁有人的費用或收費。此等費用或收費的款額，如已知曉，亦應述明。

建議 38

泊車位

我們建議，售樓說明書應載有對發展項目的泊車位的說明，列明供發售、租用的車位以及訪客車位的數目。如發展商在售樓說明書印刷當日仍對任何此等事宜未有決定，售樓說明書亦應清楚述明此事。此外，售樓說明書中對泊車位的任何說明，對發展商應具約束力。

各項建議的落實執行

10.42 第一份報告書建議應訂立新法例以落實執行就本地未建成樓宇單位所作的建議。⁸¹ 我們認為這種做法亦應適用於在一手市場發售的本地已建成樓宇單位。

建議 39

我們建議應訂立新法例，以落實執行我們就在一手市場發售的本地已建成住宅物業所作的建議。

我們建議建議中的法例應具有下述特點：

- (1) 罰款應沉重得足以收阻嚇作用；
- (2) 應有民事補救辦法，使因建議中的法例遭違反而蒙受損失的買家能申索損害賠償。違反建議中的法例應屬法定侵權行為。不過，此一就違反建議中的法例判給損害賠償的補救辦法，只應提供給買家及二手買家，而非提供給準買家。

我們建議新法例應有清晰條文訂明，法例不會減損買賣協議賦予買家的權利，而買賣協議的條款，亦不會減損法例所提供的法定補救辦法。

⁸¹ 第一份報告書第 15.27 段。

第 11 章 就發展商發售的已建成單位所作建議的摘要

本章摘要撮述就在一手市場發售的已建成單位所作的建議。

11.1 售樓說明書必須在已建成物業發售時開始提供。售樓說明書內的所有資料，在已建成物業發售時必需是準確無誤的。（建議 6）

11.2 如在印刷售樓說明書至銷售物業期間，售樓說明書的資料有重大更改，應在售樓說明書或價目表的附頁中說明。（建議 7）

11.3 在某些情況下發展商可向有關當局申請豁免遵從製備售樓說明書的規定。例如，假若買家向發展商購入整批單位而又無意將其中任何單位轉售給公眾，發展商便無須就該等單位製備售樓說明書。發展商在申請豁免時須一併提交一份買家聲明不會在指定期限內將單位轉售的承諾書，而該段期限的長短，則由政府決定。（建議 8）

11.4 發展商的定義應包括在已建成住宅物業首次發售時向發展商購入整批涉及分層契業權單位的人。（建議 9）

11.5 如發展商自行或透過地產代理利用售樓說明書以外的方式以廣告推售本地已建成住宅物業，則廣告應當忠告買方參閱售樓說明書，而廣告內所提供的資料必須與售樓說明書內所提供者相符。（建議 10）

11.6 就本地一手市場發售的已建成住宅物業而言，“出售面積”應具有下述涵義：

- (1) 就任何閣樓而言，應指該閣樓的樓面面積，而該樓面面積是由該閣樓的圍牆內側開始量度；
- (2) 就任何不伸展至單位的地板水平的窗台而言，應指該窗台的面積，而該面積是由該窗台的圍牆或玻璃窗外側開始量度以及由該窗台與下達至單位地板水平的牆壁相接的一點開始量度，但不包括該牆壁的厚度；
- (3) 就任何泊車位而言，應指該泊車位的面積，而該面積是由該泊車位的界線或圍牆（視屬何情況而定）內側開始量度；

- (4) 就任何庭園、平台、花園、平屋頂或天台而言，應指該庭園、平台、花園、平屋頂或天台的面積，而該面積是由其邊界內側開始量度；如邊界由牆壁組成，則由牆壁內側開始量度。（建議 11）

11.7 假如物業包括任何納入定義的項目（例如閣樓、窗台、泊車位、庭園、平台、花園、平屋頂或天台），該等項目的出售面積應在售樓刊物中逐一系列明和分別說明。（建議 11）

11.8 在本地一手市場發售的已建成住宅物業方面，“出售面積”就被牆壁包圍的單位而言，應指該單位的樓面面積（包括任何露台及門廊的樓面面積），而該樓面面積須由該單位的圍牆外側開始量度，但如該等圍牆將兩個毗連單位分隔，則須由該等牆壁的中間位置開始量度，範圍包括該單位的內部間隔及支柱，但不包括該單位的圍牆以外的公用部分。但如任何圍牆是緊連公用地方，則該等圍牆的整個厚度亦須包括在內。（建議 12）

- 11.9 (1) 上述多項出售面積的定義，應在法例上獲認可為在所有本地已建成住宅物業售樓刊物中須予採用的出售面積的統一說明方法；
- (2) 應立例強制將出售面積載入售樓刊物內；
- (3) 獲豁免計算在建築面積之內的面積，不應計算在個別單位的出售面積之內。（建議 13）

11.10 (1) 售樓說明書應載有樓面平面圖，而該等樓面平面圖應：

- (a) 列明個別單位的外圍尺寸；
- (b) 按歷來認可的比例表達；
- (c) 分別顯示非典型的樓層、入口樓層及天台；
- (d) 顯示泊車位的位置、數目及最小尺寸；
- (e) 顯示建築物的方位及出入口的位置；
- (f) 顯示結構牆；及
- (g) 顯示單位內任何會顯著影響買家合理地享用物業的已知情況，例如喉管外露。

(2) 售樓說明書亦應載有：

- (a) 附表，列明單位的出售面積、建築物內的窗台、天台、平屋頂和露天庭園的面積，以及建築物內的空調裝置等項目；及

(b) 一項附註，表明高層單位的內部面積也許會較低層單位的內部面積稍大（如情況確是如此的話）。

(3) 最新的核准建築圖則的核證副本，應於正常辦公時間在售樓辦事處供免費查閱。

(4) 發展商應有法律責任在買賣交易完成時，將認可人士所提供的出售面積告知買家。（建議 14）

11.11 假如在簽訂臨時買賣協議前沒有視察權，售樓說明書應：

(i) 最低限度載有法律諮詢及田土轉易處通函第 40 號（LACO CM40）附錄 XII B 所述明的關於裝置及粉飾的細節；

(ii) 載有關於所供應的冷氣機的說明以及關於空調裝置的說明（例如空調裝置的位置）；

(iii) 載有所供應的沖廁水 / 污水處理裝置的資料，包括該等處理裝置的維修資料。（建議 15）

11.12 售樓說明書亦應述明所擬使用的裝置及粉飾的品牌和原產地。（建議 15）

11.13 此外，裝置及粉飾的照片也應在售樓說明書內刊載。（建議 15）

11.14 假如售樓說明書所載的裝置及粉飾規格中英文版本出現分歧，買方可選擇倚據其中一種語文版本。（建議 16）

11.15 假如在簽訂臨時買賣協議之前沒有視察權，但有模擬或示範單位提供，則其中至少一個單位的模擬狀況應在各方面準確反映實際單位，包括質素及尺寸。發展項目的認可人士應對該等模擬單位的規格附表加以核證，而發展商則應有責任備存經核證的附表的紀錄。（建議 17）

位置圖則

11.16 (a) 所有售樓說明書均應提供位置圖則。位置圖則應載有有關附近環境的顯著特色的最新資料，例如公園、泳池、垃圾收集站等。

(b) 截至售樓說明書印刷當日為止的最新分區發展大綱圖的日期及檔號，應在所有售樓說明書內註明。此外亦應載有一項附註，說明分區發展大綱圖可能會有修改，而截至售

樓說明書印刷當日為止的最新分區發展大綱圖，可於正常辦公時間在售樓辦事處供免費查閱。（建議 18）

設計藍圖

11.17 所有售樓說明書均應提供按比例繪製的設計藍圖，其內容應包括公用設施（如可能的話，亦應註明其完成日期）、在發展項目界線內的未開發土地及其擬作用途及批准用途和所採用的比例。售樓說明書所提供的設計藍圖應為截至售樓說明書印刷當日為止的最新核准圖則。公用康樂設施的預計完成日期，應在設計藍圖上註明。（建議 18）

土地用途

- 11.18 (a) 如政府租契載有特定契諾規定發展商將發展項目界線以內或以外的土地撥作特別用途，發展商應在售樓刊物內準確地述明該等特別用途。
- (b) 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。
- (c) 除政府租契條款規定須撥作特定用途的土地外，不應規定發展商披露發展項目界線以外土地的擬作用途。
- (d) 如發展商選擇在售樓刊物內披露任何有關發展項目界線以外土地的用途的資料，所披露的資料必須準確無誤（截至售樓刊物印刷當日為止）。（建議 18）

11.19 任何形式的藝術圖像均應令人對物業發展項目的環境留下準確的印象。（建議 19）

11.20 售樓說明書應提供下述關於發展項目的會所及其他設施的詳細資料：

- (i) 它們是否公用設施；
- (ii) 它們由誰人擁有；
- (iii) 它們由誰人負責管理；及
- (iv) 管理的期限。（建議 20）

11.21 所有售樓說明書均應述明買賣交易完成日期及交吉日期。這些日期無須以日曆中的實際日期表達，而可以藉參照某段時間表達，例如由簽署買賣協議起計的一段時間。（建議 21）

11.22 假如任何付款條款是取決於某宗偶發事件（例如簽立轉讓契），售樓說明書或價目表應述明該宗事件發生的日期。（建議 21）

11.23 假如發展商在業權由原買家轉讓予二手買家或買賣協議取消時收取任何費用，該等費用的金額以及轉讓程序均應在售樓說明書內清楚述明。（建議 22）

- 11.24 (a) 如發展商在任何售樓刊物或廣告內列舉多間提供初步融資的銀行，售樓刊物應簡述此等銀行所提供的融資計劃。如有註明利息，則利息應按年利率計算。
- (b) 如發展商獨自安排融資或提供融資以填補其他貸款的不足，有關該等融資的細節及年利率均應在售樓刊物披露。
- (c) 如發展商提供初步融資但其後安排替代融資，售樓刊物應告知買家替代融資的費用可能會轉嫁給他們。（建議 23）

11.25 根據買賣協議就逾期支付的任何部分樓價收取的年息，應在售樓刊物內述明。（建議 24）

11.26 在簽署一手市場本地已建成住宅物業的臨時協議後，應有一段為期三個工作天的冷靜期。在冷靜期內，買家可選擇取消臨時協議，但相當於樓價 5%的款項或臨時訂金（以金額較低者為準）會被沒收。（建議 25）

11.27 售樓說明書應述明臨時協議或出售備忘錄簽署後有三個工作天的冷靜期。售樓說明書亦應述明，買家可在冷靜期內選擇取銷臨時協議，但會被沒收樓價 5%的款項或臨時訂金，以金額較低者為準。（建議 26）

11.28 如簽署臨時協議前並無視察權，則一手市場已建成住宅單位的買家在利用冷靜期取消臨時協議時，其臨時訂金不應被沒收。（建議 27）

11.29 售樓刊物應述明保養期的期限，並述明期限由何時開始計算。（建議 28）

11.30 如發展商清盤，承建商向發展商所作任何保證的利益，應轉予業主立案法團或發展項目的管理人。（建議 29）

11.31 即使發展商與承建商之間的建築合約有任何條款禁止將發展商向承建商索償的權利轉讓，買家仍有權就單位的欠妥之處直接針對承建商採取法律行動。（建議 29）

11.32 售樓說明書應載述公契的重點條文。重點條文一覽表應列出公契中施加財務責任和涉及物業日常使用的條款。（建議 30）

11.33 發展商應將公契的中英文版本存放於售樓辦事處或律師事務所，於正常辦公時間內可供免費查閱。售樓說明書應述明公契的中英文版本存放於售樓辦事處或律師事務所，於正常辦公時間內可供免費查閱。（建議 31）

11.34 如有維修私家斜坡的實際或潛在責任，售樓說明書中應清楚將此責任告知買家。售樓說明書亦應將印刷之時已收到的有關當局私家斜坡修理及維修通知披露。此外，如政府租契列明有維修私家斜坡的責任，則售樓說明書亦應將此責任述明。（建議 32）

11.35 如果未建成的發展項目是已有公契，則在發展項目日後建成並獲發給佔用許可證時，發展商應有責任維持公契條款不變。（建議 33）

11.36 售樓說明書須述明下述各點：

- (1) 核准建築圖則所述明的個別單位批准用途，連同載於政府租契或批地條件的用途限制；
- (2) 政府租契的原定年期及屆滿日期；
- (3) 政府租契所載的地租條文；及
- (4) 續期後的地租可能是該建築物的應課差餉租值 3% 的分攤款額。（建議 34）

11.37 售樓說明書亦應載有一項通告，說明政府租契會向買家施加各項財務責任，並提議買家就此事諮詢其專業顧問。（建議 34）

11.38 所有發售單位的價目表，應在臨時訂金支付或臨時協議簽訂之前，由發展商或其地產經紀提供給準買家。我們建議如發展商在廣告中宣稱會發售某個數目的單位，該數目的單位應全部推出向公眾發售。（建議 35）

主承建商、認可人士及其所屬商號

11.39 主承建商、認可人士及其所屬商號的名稱應於售樓說明書中披露。就此而言，認可人士指售樓說明書印刷時擔任該職位的人。（建議 36）

支付交易費的責任

11.40 售樓刊物如載有單位價格的資料，應同時述明支付法律費用及印花稅的責任誰屬。（建議 37）

法律費用與印花稅表收費率

11.41 發展商應在買家要求下向買家提供有關法律費用收費率（如有的話）與印花稅收費率的資料，而價目表或其他載有單位價格資料的售樓刊物亦應有附註，對此加以說明。（建議 37）

售樓說明書的印刷日期

11.42 售樓說明書應註明印刷日期。（建議 37）

取得管有權時的附加費用

11.43 售樓說明書應分項列明買家在取得其單位的管有權時所須支付的附加費用。如此等費用的確實數額未知，售樓說明書亦應披露買家有支付此等費用的義務。（建議 37）

通道權費用及付予政府的許可證費用

11.44 凡屬適用，售樓說明書應述明就食水供應系統／排水系統通過政府土地及／或通過位於政府土地上的泵房而須付予政府的通行權收費、許可證費用或寬免費用，以及就通道權或地役權而須付予毗連地段擁有人的費用或收費。此等費用或收費的款額，如已知曉，亦應述明。（建議 37）

泊車位

11.45 售樓說明書應載有對發展項目的泊車位的說明，列明供發售、租用的車位以及訪客車位的數目。如發展商在售樓說明書印刷當日仍對任何此等事宜未有決定，售樓說明書亦應清楚述明此事。此外，售樓說明書中對泊車位的任何說明，對發展商應具約束力。（建議 38）

11.46 應訂立新法例以落實執行我們就在一手市場發售的本地已建成住宅物業所作的建議。（建議 39）

11.47 建議中的法例應具有下述特點：

- (1) 罰款應沉重得足以收阻嚇作用；
- (2) 應有民事補救辦法，使因建議中的法例遭違反而蒙受損失的買家能申索損害賠償。違反建議中的法例應屬法定侵權

行為。不過，此一就違反建議中的法例判給損害賠償的補救辦法，只應提供給買家及二手買家，而非提供給準買家。（建議 39）

11.48 新法例應有清晰條文訂明，法例不會減損買賣協議賦予買家的權利，而買賣協議的條款，亦不會減損法例所提供的法定補救辦法。（建議 39）

第 12 章 公眾教育的重要性

12.1 我們認為保障買家的最佳方法，是買家在進行交易前以應有的謹慎態度行事。就此而言，公眾教育實在非常重要。

建議 40

我們建議政府應推出宣傳計劃，教育公眾在購買物業時以應有的謹慎態度行事。宣傳計劃應提醒公眾有必要：

- 明白買家未必能取得廣告所宣傳的融資。
- 及早留意物業的欠妥之處，並盡快向發展商報告，且無論如何均須在保養期內報告。
- 小心查看公契，因為公契是重要文件。
- 小心查究土地用途。
- （如屬確認人售樓的情況）考慮確認人售樓的固有風險。
- 留意某些發展項目所徵收的地租。

詞彙

轉讓契

樓宇單位賣方把樓宇單位擁有權轉移給買方的法律文件。取得轉讓契後，買方便成為樓宇單位的新業主。

買賣協議（業界一般稱之為“買賣合約”）

賣方同意按所訂價格把樓宇單位售給買方的法律文件。該文件亦詳細述明買賣雙方直至買賣協議會由轉讓契取代的交易完成當日為止的權利和義務。買賣雙方簽署買賣協議前，通常會先簽署一份列明買賣協議重點的臨時協議，故此相對於臨時協議而言，買賣協議有時稱為“正式”協議。

認可人士

負責有關發展項目的建築師、工程師、測量師或其他專業人士。建築事務監督備存有一份所有依據《建築物條例》（第 123 章）第 3 條有資格擔任認可人士之職的人士的名冊。

完工證

表明政府租契或批地條件中某些條件已獲遵守的證明書。

完成

可指“買賣交易完成”或“建築完成”。兩詞的意義請參閱下文。

樓宇落成證明書

就房屋委員會居者有其屋計劃的樓宇單位而言，所發出的是樓宇落成證明書而非佔用許可證。

同意方案

同意方案適用於政府租契規定必須預先獲得地政總署署長批出同意書方可將未建成單位出售或以其他方式脫手的地段之發展。此方案亦適用於根據《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章）發出的豁除令載有條款禁止業主未經地政總署署長預先同意而訂立協議出售未建成單位的情況。

同意方案以前是由註冊總署署長（田土註冊處處長）負責的。自註冊總署解散及其各種職能轉予其他政府官員後，現已由地政總署的法律諮詢及田土轉易處負責。有關批出同意書的規則，載於地政總署署長所不時發出的法律諮詢及田土轉易處通函（或先前由註冊總署署長發出的田土註冊處通函），所以批出同意書的條件可因應需要而改變，以保障未建成單位的買家。

轉讓同意書

政府會向有意出售獲發佔用許可證而非完工證的單位的發展商發出轉讓同意書。

建築完成

發展項目的樓宇單位竣工。

確認人

假如在原有買賣的交易完成前未建成樓宇單位被轉售給二手買家，所有二手賣家均會以“確認人”身分在轉讓契上簽名，而該樓宇單位的法定權益則會由發展商直接轉移給最後的二手買家。

發展商

指從事物業發展的個人或公司，而就本諮詢文件而言，發展商的定義包括在已建成住宅物業首次發售時向發展商購入涉及分層契業權單位的人。

公契

公契是一份法律文件，載有各樓宇單位業主之間就一幢劃分為多個樓宇單位的建築物的使用、保養、修葺、保險、開支、管理等事宜而達成的協議。

保養期

發展商負責修妥物業及其裝置的明顯欠妥之處的期限。在同意方案中，保養期通常為 6 個月，由買賣完成（即簽立轉讓契）時起計。

獲豁免屋宇

即根據《建築物條例(新界適用)條例》（第 121 章）獲豁免的屋宇。根據第 121 章第 5 條，在新界進行的建築工程，如目的是建造建築物作非工業用途、社區用途或農業用途，或是重建臨時構築物，則可獲豁免受《建築物條例》規管。

樓宇單位

請參閱“單位”。

政府租契

又稱“土地契約”或“官契”，指政府按所訂年期及地價及/或地租將土地的使用權批予其他人的法律文件。

買賣交易完成

物業轉易過程的最後一個步驟：買賣雙方已簽立轉讓契，全部樓款已繳足，買方並取得物業的法定擁有權，且通常亦取得物業的空置管有權。

出售備忘錄

請參閱“臨時協議”。

按揭

以房地產作抵押向他人(通常是銀行)借款。如抵押品是未建成單位，會採用“衡平法按揭”的形式辦理；而若抵押品是已建成單位，則會採用“法定押記”的形式辦理。

非同意方案

非同意方案指租契條件並無規定必須預先獲得地政總署署長批出同意書方可出售未建成單位的物業發展。在此等個案中，律師如是同時代表買賣雙方，則須遵守《律師執業守則》第 5C 條的規定及香港律師會所發出的其他執業指引，並須採用買賣協議的標準版本；該標準版本與同意方案所採用者非常相似。

佔用許可證（俗稱“入伙紙”）

建築事務監督根據《建築物條例》（第 123 章）第 21 條發出的批准佔用新落成建築物的許可證。

臨時協議（業界一般稱之為“臨時合約”）

亦稱“臨時買賣協議”或“出售備忘錄”。臨時協議通常是物業交易中買賣雙方所簽訂的第一份協議，旨在初步述明交易的重點。此協議會由一份稍後簽立的正式買賣協議取代。

臨時買賣協議（業界一般稱之為“臨時買賣合約”）

請參閱“臨時協議”。

買家

在本諮詢文件中，“買家”指任何購買已建成單位的人。

撤銷（rescind）

指取消合約。

撤銷（rescission）

指取消合約此一行為。

售樓說明書

由發展商印發載有出售的樓宇單位銷售資料的宣傳材料，形式通常會是售樓說明書及價目表。

單位

在本諮詢文件中，“單位”與“樓宇單位”兩詞交替使用，意思相同。一座多層建築物會分割成多個單位，而根據公契，每個單位在發展項目所在土地上佔有指明數目的“不分割”份數。

未建成單位（俗稱“樓花”）

指有待建築事務監督發出佔用許可證的單位。

檔號：LACO/HQ/127 III

法律諮詢及田土轉易處通函第 40 號

關乎出售未建成私人住宅發展項目（不包括
私人機構參建居屋計劃、夾心階層
房屋計劃及住宅發售計劃）單位
的地政總署同意方案

政府於 1961 年推出地政總署同意方案。該同意方案現時的使用途在於：

- (i) 准許就未建成發展項目的樓宇單位訂立買賣協議，以確保有適當安排完成興建該等樓宇單位；
- (ii) 就發展項目的未建成單位的買賣提供一套公平做法；及
- (iii) 實施政府發展健全物業市場的政策。

2. 在該同意方案下，如政府批地有所規定的話，發展商如欲在完工證發出之前出售未建成發展項目的單位，必須申請取得地政總署署長（“署長”）的同意。透過律師代為呈交申請書的發展商，必須符合署長（前為註冊總署署長（田土註冊處處長））施加的所有規定，方能取得署長的同意。這些規定已在多份土地註冊處通函及法律諮詢及田土轉易處通函中列出。

3. 由於社會及經濟環境隨着時日變遷，這些規定亦已因應政府政策的改變及社區組織（例如香港律師會、香港地產建設商會及消費者委員會）所提出的建議而不時作出修訂。至於有關通函，若非經修訂的話，亦已予取消並由新的通函取代。發展商的律師如欲知悉最新的指示，便須查閱不同通函，以致可能會對哪些指示今天仍屬有效感到混淆。這種情況偶爾給他們帶來困難，使他們在遵行某些程序以取得署長同意方面有所延誤。為改善效率起見，本署決定發出一份單一通函，以涵蓋所有現時仍屬有效的指示，俾法律專業人士及其發展商客戶便於查閱該同意方案的現有規則。

4. 本通函旨在綜合所有現時在出售未建成私人住宅發展項目（不包括私人機構參建居屋計劃、夾心階層房屋計劃及住宅發售計劃）單位方面規管地政總署同意方案的現行規則及指示。被本通函所取代的各份通函，其所用字眼已作出適當修訂，使現行規則及指示更為易明。現將現行規則及指示載於本通函的附件內，而本署在適當時間亦會就資助房屋及商用發展項目的出售及公契的批准分別發出綜合通函。

5. 這些規則及指示必然不能涵蓋所有情況，本人因此希望能強調以下一點：署長在顧及該同意方案的宗旨的同時，亦會視乎所涉的多種多樣（且很多時候是複雜的）發展項目的確實性質及情況而就個別情況施加他認為恰當的其他條件或不同條件。但無論如何，本通函已為同意的給予與否定下了基要大綱。

6. 一如以往，本署會不時檢討本通函所載規則，然後再發出綜合通函，也會更新地政總署網址 www.info.gov.hk/landsd/ 上的有關檔案。本署在發出這些綜合通函時，亦會如同發出本通函一樣，盡量以用者稱便的形式發出。

7. 以下指明的多份關乎地政總署同意方案的土地註冊處通函及法律諮詢及田土轉易處通函，凡與未建成私人住宅發展項目（不包括私人機構參建居屋計劃、夾心階層房屋計劃及住宅發售計劃）單位的出售有關，即由本通函取代——

LOCM7	LACO CM1	LACO CM20
LOCM16	LACO CM1B	LACO CM24
LOCM17	LACO CM2	LACO CM25
LOCM19	LACO CM3	LACO CM26
LOCM21	LACO CM7	LACO CM26A
LOCM23	LACO CM7A	LACO CM27
LOCM26	LACO CM7B	LACO CM29
LOCM35	LACO CM7C	LACO CM30
LOCM45	LACO CM8	LACO CM30A
LOCM48	LACO CM10	LACO CM30B
LOCM55	LACO CM14	LACO CM31
LOCM57	LACO CM15	LACO CM35
LOCM63	LACO CM16	LACO CM36
LOCM66	LACO CM17	LACO CM38
LOCM79	LACO CM19	LACO CM39
LOCM83		
LOCM84		
LOCM88		
LOCM97		
LOCM100		
LOCM101		

8. 本通函連同附件及附錄的文本，可從上文第 6 段所述的地政總署網址下載。

地政總署署長

地政總署副署長（法律事務）羅弼信代行

分發名單：所有律師

1999 年 5 月 28 日

須納入售樓說明書內的資料

1. 導言

對發展項目的一般說明；若已知擬委任的管理人的身分，亦須述明。

2. 位置圖則

包括有關附近環境的顯著特色的最新資料，例如公園、泳池、垃圾收集站等，周圍地方的擬作用途（如知悉的話）。

3. 按比例繪製的設計藍圖

包括公用設施（如可能的話，亦註明其完成日期）；在發展項目界線內的未開發土地及其擬作用途；所採用的比例。

4. 政府租契要點

包括地段編號；租契年期；地段的土地用途限制；若有任何會限制買家的一般法律權益的繁苛租賃條件，亦須加以註明。

5. 典型樓層的詳細圖則

顯示單位的所有主要外圍尺寸；各單位內每個隔室的外圍尺寸；所採用的比例，並以附註告知準買家(i)由於樓層越高，結構牆越薄，故高層單位的內部面積一般會較低層單位稍大；(ii)單位內是否有會影響業主享用單位的特別裝置／設備（例如外露喉管），並說明該等特別裝置／設備的位置。

建築物內如有非典型樓層，須另備該樓層的圖則。

6. 關於樓宇單位大小的附表

以標準出售面積（附錄 A）示明各單位的大小，而窗台、天台、平屋頂及露天庭園的面積，則應分別列明。

7. 裝置及粉飾

請參閱附錄 B。

8. 建築物的預計完工日期

9. 公契要點

包括公用地方的定義；委任經理人的條款；釐定管理費的原則／基準；管理費按金；以附註告知準買家若他們要求的話，可提供公契的全文。

10. 泊車位

註明泊車位的位置、數目和最細的尺寸。

11. 交樓時所須繳付的雜項費用

包括清理泥頭按金、償還給賣方的水、電、煤氣按金（即使未知確實金額，仍須通知買方他們有責任繳付這些費用）。

12. 售樓說明書的印刷日期

13. 承建商和其他認可人士的名稱

14. 斜坡維修

如政府批地規定業主須自費維修任何在有關地段範圍以內及 / 或以外的斜坡，則售樓說明書須有附註，將此規定告知準買家，並告知他們根據公契，全體業主須授以管理人全權，按照有關政府部門所不時發出的所有指示進行必要的斜坡維修工程，而每一名業主均有責任分擔該等工程的費用。售樓說明書應載有圖則，示明有關地段範圍以內及 / 或以外的斜坡及任何擋土牆或其他已建造或將建造的有關構築物。

15. 本票

售樓說明書應在顯眼之處述明申請人在認購登記時所遞交的本票會被兌現，而兌現所得金額會由保證金保存人保存或無息退還申請人。

16. 取消協議

售樓說明書應在顯眼之處述明如賣方應買家之要求，(酌情決定) 同意取消買賣或在買賣之下的各項責任，賣方會扣除有關單位（及任何泊車位）的總買價百分之五；此外，買方尚須負責支付賣方因買賣取消而須支付的所有法律費用、收費或代墊付費用（如有印花稅的話，該筆款項亦包括在內）。

臚列發展項目的裝置及粉飾的 擬議列表

外部

外牆

外部粉飾的類型。

窗戶

窗框及玻璃的材料。

窗台

窗台的材料及窗檻的粉飾。

花槽

花槽粉飾的類型。

陽台 / 露台

粉飾的類型；陽台 / 露台是否有蓋。

曬衣裝置

曬衣裝置的類型及材料。

內部粉飾

大堂

大堂內的牆壁、地板及天花板粉飾的類型。

單位內的牆壁及天花板

睡房及客 / 飯廳的牆壁及天花板粉飾的類型。

地板

睡房及客 / 飯廳的地板及牆腳線的材料。

浴室

牆壁、地板及天花板粉飾的類型、以及牆身粉飾是否上延至天花板底。

廚房

牆壁、地板、天花板及灶頭粉飾的類型，以及牆身粉飾是否上延至天花板底。

內部裝置

門

門（尤其是通往個別單位的門）的材料、粉飾及配件。

浴室

浴室內的裝置及設備的類型及材料；供水系統；沐浴設施，註明只提供花灑設備抑或設有浴缸；如設有浴缸，則註明其大小。

廚房

洗滌盆的材料；供水系統；廚櫃的材料及粉飾；廚房內所有其他裝置及設備的類型。

睡房

睡房內所有裝置（如衣櫃）的類型及材料。

電話及天線

電話及天線的位置和數目。

電力

有關電力裝置的詳情，包括安全器件、導管是隱蔽抑或外露、以及電源插座、插座、空調器電源插座等裝置的位置和數目。

氣體 / 電力供應

氣體 / 電力供應的類型、系統及位置。

洗衣機出入水位

洗衣機出入水位的位置及設計。

食水供應及喉管

食水喉管的材料，註明食水喉管是隱蔽抑或外露，是否有熱水供應等。

保安設施

保安服務的說明，包括所有內置裝置及其位置。

雜項

升降機

升降機的來源地國家 / 品牌；升降機是否直達每一層樓。

信箱

信箱的材料。

垃圾收集

垃圾的收集方法、垃圾房的位置等。

水 / 電 / 煤氣錶

計量錶的位置、各單位的計量錶是獨立抑或共用。

附註

- (1) 如有述明來源地國家 / 品牌，發展商須承諾假若所擬使用的材料缺貨，會以同等質素的其他材料代替。
- (2) 須盡可能設置能準確反映已建成單位的大小和結構布局的模擬單位。

須納入價目表內的資料

1. 各單位的售價。
2. 認購手續。
3. 付款條款。
4. 支付法律費用的責任。
5. 簽立任何文件所需的行政費用。
6. 假如按揭貸款的選擇有限制，須註明各種分期付款辦法及利率。
7. 可供出售的單位數目。

應買家要求而須提供的資料

1. 物業轉易及按揭的費用、印花稅。
2. 整套最新發展藍圖（如有的話）及經建築事務監督根據《建築物條例》核准的建築圖則。
3. 經法律諮詢及田土轉易處核准的公契全文。

(譯本)
法律資料表格

附件 II

有關： [物業]

使用本表格須知：

1. 本表格為英格蘭及威爾斯律師公會發表的 TransAction 2000 議定書的一部分。任何律師或持牌物業轉易人均可以任何方式複印本表格。
2. 本表格應以淺白和不含專業術語的語言填寫。
3. 本表格內提供的資料應盡可能完整，而且不應提述任何其他文件。
4. 如所出售的並非樓宇單位，則不應使用本表格，而應使用為洋房而設的 TransAction 2000 表格。

這些是你可要約購買上面所指樓宇單位的條款詳情。

擬備本表格的賣方律師為：

[聯絡詳情]

請注意：

- 本表格僅為主要條款的摘要。一份簡單的文件是無法解釋所有有關事宜的：你應取得法律意見。
- 除非明文述明，否則有關資料並不擴及適用於相鄰物業。
- 有關資料大部分來自賣方、法定機構及公用設施公司提供的詳情。他們須對資料的準確性負責。有關資料提供後，情況可能已有所轉變。
- 你不應在未有諮詢律師或持牌物業轉易人的情況下，簽署任何令你須負購買責任的合約。
- 賣方律師通常不能同時代表你行事。
- 你在要約購買任何物業前，應先視察該物業。
- 這些詳情並不提供有關物業的修葺及實體狀況的資料；要取得該等資料，你應視察有關物業，並諮詢測量師的意見。
- 你在要約購買有關的樓宇單位前，應確保所需貸款可供動用，而且亦須有滿意的估值。

物業

擁有權的種類

1. 有關樓宇單位是以批租土地形式出售。

通道權

2. 並無 / 有以下適用的有關通道權的安排

服務

3. 並無 / 有以下適用的有關水、排水、氣體及電力服務的安排

就通道權及服務而言，請提供以下詳情：(a)所享有的權利及有關樓宇單位所享有的權利及(b)財務責任。

家具及裝置

4. 有關的銷售包括列於所附同的列表上的家具及裝置。賣方可同意包括其他項目或將其分開出售。

請附同固定附着物、裝置及內載物的列表。

租契條款

租契詳情

5. 租契載有擁有有關樓宇單位所須負責任的詳細守則。本表格載有主要的詳情，但有關其他詳細規定，你則應尋求法律意見。

租契期限

6. 租契的有效期限直至 。

支出

租金

7. 須向業主繳付的租金為每年 鎊，按四個季度分期繳付。租金於 增至每年 鎊。

其他付款

8. 此外，你必須繳付：

- 第一，為整座建築物投保的保險費中所佔的份額，
- 第二，服務費用，金額為多於一個樓宇單位的佔用人所使用的公用部分及建築物結構的管理、清潔、裝修及修葺費用的某個比例。

保險

9. 上年度的保險費為 鎊。

服務費用

10. 過去三年的服務費用為 鎊、 鎊及 鎊。除外，賣方並不知悉有任何涉及未來重大支出的計劃。業主 / 管理公司持有一個為重大支出而設的儲備基金，而該基金須予以供款。

修葺等

外部修葺及裝修，以及費用

11.

內部修葺及裝修

12.

請提供內部及外部修葺及裝修責任的詳情。

進入物業進行修葺的權利

13. 你有權為修葺有關物業單位而進入建築物的其他部分，而你亦必須容許其他人進入有關物業單位，以便修葺建築物的其他部分。

用途限制

14. 現時並無 / 有以下適用的限制。賣方要求有以下新的限制

影響復歸權益的有關租契條款及限制性契諾。

管 理

公司成員

15. 業主 / 管理公司由所有物業單位的租契持有人組成。你成為有關物業單位的擁有人時，即成為公司的成員，而放棄有關物業單位時則必須放棄該成員身分。該公司承擔有限法律責任，表示你無須就其債項分擔任何款項 / 超出某象徵式金額以外的款項，但你可能仍須承擔租契下的法律責任。

公司的營運

16. 正如其他公司一樣，公司由成員選出的董事局營運。公司必須在適當情況下擬備帳目和舉行會議。規管營運該公司的規例為其“章程大綱及章程細則”，賣方律師持有該份文件的文本一份。

規 劃

規劃同意

17. 文件並無顯示任何有關規劃同意的爭議。核准圖則通常只在當地的規劃辦事處提供。

如有需要，請作出修訂，以解釋規劃方面的問題。

核准用途

18. 有關物業的核准用途是作為單獨的私人住所，而無須受到任何特別限制。

在適用情況下請作出修訂，以解釋有關條件，例如由長者佔用。

一 般 條 款

爭議

19. 除下述註明者外，賣方並不知悉有任何關於本物業或相鄰物業的爭議

通知

20. 除下述註明者外，賣方並無發出或接獲任何影響本物業或相鄰物業的信件或通知

支出

21. 除稅項、電費、氣體費、水費及根據租契須付的款項外，有關物業單位的業主無須作出任何付款。

如有額外的付款，請作出修訂。

程 序

正式合約

22. 正式合約將以賣方律師所擬備好的文件擬稿作為藍本。你及賣方須各自簽署一份內容相同的文本。該等文本交換後，合約即對雙方有約束力。

樓價

23. 樓價必須由你和賣方議定。議價必須在交換合約前完成。

物業須空置交出及不受按揭約束

24. 賣方同意在交易完成時離開有關物業單位，並以空置形式將該物業單位移交給你。賣方現時就該物業單位所做的按揭屆時將會予以清償和取消。

訂金

25. 交換合約時，你必須繳付一筆訂金。該筆訂金通常為議定樓價的百分之十，但賣方亦可同意收取較低款額。如果你未能完成交易，則可能會喪失該筆訂金，而且亦可能須負責賠償賣方所招致的損失。

其他條款

25. 合約為技術性文件，載有規管物業轉易過程及關乎可能的或有情況的詳細條文。

印 花 稅

26. 你可能須繳付印花稅，印花稅是稅務局所徵收的一種稅項。該稅項以按比例相應增減的方式計算，所徵收款額取決於物業的價格及根據租契所須繳付的租金。你的律師可告知你須繳付多少印花稅。

由賣方律師持有的文件

租契副本

上次繳付到期應繳租金的收據

過去三年繳付所有服務費用的收據

業主 / 管理公司的章程大綱及章程細則

賣方的股份或成員身分證明書

過去三年的公司帳目

建築物的保單副本及繳付上一期到期應付保費的收據副本

業主或管理公司所制訂而仍屬有效的所有規例的副本

合約擬稿

登記冊的正式文本

日期：

顯示所有契諾及地役權的業權概要或撮錄

賣方的物業資料表格

當地查冊及附連查詢

日期：

以下的專門查冊：

日期：

日期：

日期：

規劃同意的副本

NHBC, Foundation 15 或 Newbuild 保證

工程的保證及規格（須予指明）

其他文件（須予指明）

蒙 英 格 蘭 及 威 爾 斯 律 師 公 會 允 許 複 印

(譯 本)
安大略省地產協會
賣方物業資料陳述書
(供安大略省使用)

附件 III

答案必須全面及準確。設計本陳述書的其中一個目的，是確保買方獲得提供物業的正確資料，從而保障賣方。本陳述書所載的一切資料，均由賣方向經紀／營業代表提供。接獲及使用本陳述書的人，必須確認和同意一點，即陳述書內的資料只供參考之用，並不對後文所臚列的事宜構成一項保證。經紀／營業代表對本陳述書所載的任何資料的準確性並不負責。

買方仍須自行作出查詢。儘管本陳述書載有相關資料，買方仍須自行作出查詢。買方對每個問題及答案，必須慎重考慮，如有需要，可向賣方或獨立的機構（例如市政府）索取額外資料，因為賣方對物業的認識可能會不夠全面。買方亦可聘請獨立視察員查驗物業，以確定物業是否有欠妥之處存在，並且對執漏的成本作出估算。

物業：	
賣方：	

一般資料：	是	否	不詳	不適用
1. (a) 本人擁有該物業 年				
(b) 本人由 年 月 日至 年 月 日佔用該物業				
(c) 是否有其他人持有該物業的擁有權或其他權益，或以配偶身分持有該物業的權益？				
(d) 如賣方擁有毗連的土地，過去兩年內是否已取得分割同意書？				
2. (a) 該物業是否有測量圖則？測量日期				
(b) 該測量圖則是否顯示所有建築物、改善工程、地役權、據用及通道權的現時位置？				
(c) 該物業是否有任何據用、已登記的地役權或通道權？				
3. 業權或該物業是否受第一拒絕權、選擇權、租契、租約或其他放盤所規限？				
4. 該物業的分區是怎樣的？				
5. 該物業是否符合分區？ 如不符合，是否合法？				
6. 該物業所在地區是否有人提出重新分區的申請？				
7. 土地是否附帶任何限制性契諾？				
8. 排水方面是否有任何限制？				
9. 目前是否有任何地方徵費或特別稅項正被徵收或預期會被徵收？ 如有的話，金額為 屆滿日期				
10. 你有否從任何人或任何公共機構方面接獲任何影響該物業的通知或申索？				
11. 是否已計劃在緊接物業的範圍內進行公共工程計劃？ 例如：道路擴闊工程、興建新高速公路、徵用等				
12. (a) 該物業是否有任何部分現時或有待被列作文物？				
(b) 該物業是否座落於被列作文物的地區？				
13. 是否有任何有條件售賣合約、租契或服務合約？例如：火爐、警報系統等。 它們是否可予轉讓或是否將會被解除？				
14. 該物業所附送的裝置或設備是否有任何欠妥之處？				
15. 你是否知道該建築物或該等建築物的樓齡？樓齡 加建物：樓齡				
16. 過去曾否有人根據安大略省新家居保證計劃提出申索？現時是否還有任何這類申索有待裁定？ 安大略省新家居保證計劃登記號碼				
17. 你是否根據授權書行事？				
18. 出售該物業是否需要繳付貨品及服務稅？				

供水及廢物處置：	是	否	不詳	不適用
1. (a) 該物業的供水來源是 市政府 鑽孔 挖洞 挖土 湖 社區 其他				
(b) 你是否察覺水量方面有任何問題？				
(c) 你是否察覺水質方面有任何問題？				
(d) 你是否有任何濾水裝置？				
2. (a) 該物業設有哪種污水處置系統？				
(b) 你是否察覺化糞系統有任何問題？				
(c) 是否附有化糞系統的草圖及/或使用許可證？ 化糞系統上次於何時抽泵？ 日期				

環境：	是	否	不詳	不適用
1. 你是否察覺該物業或其緊接範圍內可能存在任何類別的環境問題或土壤污染問題？例如：有毒廢物、地下汽油或燃料槽等。				
2. 在該物業的緊接範圍內是否有現存或建議設置的廢物傾卸站、廢物處置地或垃圾堆填區？				
3. 該物業的鄰近地區是否有任何待決的地產發展項目或計劃？				
4. 有關地段是否受水災影響？				
5. 該物業是否受任何資源保護局或委員會管轄？				

附加評語：.....
.....

結構：	是	否	不詳	不適用
1. 你是否察覺有任何結構上的問題?				
2. (a) 你曾否對該物業進行任何翻新、增建或改善工程?				
(b) 是否已取得建築許可證?				
(c) 最後一次的建築物視察是否已獲批准，又或是否已取得最終的佔用許可證?				
3. 據你所知，該建築物或該等建築物是否有尿素甲醛隔離層?				
4. (a) 你是否察覺該物業的結構有任何毛病或不符合安大略省的防火守則?				
(b) 該物業是否設有操作正常的煙霧探測器?				
(c) 該物業是否設有操作正常的一氧化碳探測器?				
5. 焚木火爐 / 煙囪 / 壁爐是否運作正常?				
6. 你是否察覺中央空調或暖氣系統有任何問題?				
7. 你是否察覺地窖或爬行空間有濕氣及 / 或有任何與水有關的問題?				
8. 你是否察覺有由風、火、水、昆蟲、白蟻、齧齒類動物、寵物或木朽所造成的損毀?				
9. 你是否察覺屋頂漏水或有任何未作修葺的損毀? 屋頂上蓋的年齡 (如知道的話)				
10. 你是否察覺電力系統有任何問題? 電線類別: 銅 鋁 其他.....				
11. 你是否察覺喉管系統有任何問題?				
12. 該物業是否有任何鉛製或鍍鋅金屬喉管?				
13. 地氈之下是什麼東西?.....				
14. 你是否察覺泳池、熱水缸或漩渦水力浴缸有任何問題?				
15. 戶外草地的灑水滅火系統是否運作正常?				
16. 是否有家居檢查報告可供查閱? 報告日期.....				

共管式大廈：	是	否	不詳	不適用
1. 是否有任何已獲批准或建議中的特別評估?				
2. 在規則或附例方面，是否有任何可能會更改該物業用途的修訂待決?				
3. 單位業權是否已註冊?				
4. 是否有任何限制?				
5. 泊車：車位數目..... 自置 專用 租賃或特許使用				

租賃資料： 適用 不適用	是	否	不詳	不適用
1. 據你所知，現時所收取的租金是否合法? 如不合法，請說明原因.....				

租賃一覽表	寓所	寓所
租客姓名或名稱		
現時租金		
是否有拖欠租金		
上次加租日期		
所持按金金額		
租約屆滿日期 (如有的話)		
租金所包括的項目		

(如超過兩個單位，請另外附上租賃一覽表)

附加評語：.....
.....
.....

就本賣方物業資料陳述書而言，“賣方”包括賣家、業主、準賣家或準業主，而“買方”則包括買家、租客、準買家或準租客。

賣方現聲明上述資料正確，並且是以他們截至下述日期為止所實際知道的事實作為根據。在交易完成之前，賣方如知道上述資料有任何重大更改，會將之披露。賣方同意讓地產代理將本陳述書的副本給予準買方。

(賣方) _____ 日期 _____

(賣方) _____ 日期 _____

附註：賣方須對所有答案的準確性負責

蒙安大略省地產協會允許複印