

法改會就本地已建成住宅物業發表諮詢文件

法律改革委員會（法改會）轄下小組委員會於今天（一月八日）發表諮詢文件，就改善提供予本地已建成住宅物業買家的資料的建議諮詢公眾。諮詢文件載列法改會轄下售樓說明小組委員會提出的初步建議。

小組委員會主席黃英豪表示，就二手已建成物業賣方披露物業資料的責任而言，現行法例所施加的規定並不足夠。在一些海外司法管轄區，樓宇賣方需向準買方提供某些起碼的資料。黃英豪指出，鑑於法例欠缺有關積極披露資料的規定，小組委員會在參考過其他司法管轄區的經驗後深信有需要引入賣方資料表格的做法。

黃英豪指出，賣方資料表格是一份由賣方填寫關於其擬在二手市場放盤出售的單位的資料的表格。表格提供的資料包括出售面積、管理費金額和有關設施的供應等。賣方在市場放盤出售其單位時，不論是否交由地產代理進行，均應提供賣方資料表格。黃英豪先生表示，小組委員會已考慮過在臨時買賣協議中加入一些標準條款的做法。

小組委員會就二手市場物業銷售提出的主要建議是：

- 香港的相關專業團體應鼓勵在已建成住宅物業的銷售中採用賣方資料表格。如自願採用賣方資料表格計劃不獲支持，政府便應考慮訂立法例，強制規定必須提供賣方資料表格。
- 如政府決定強制採用賣方資料表格，也應檢討《地產代理條例》，以協調賣方和地產代理的披露責任。
- 行政部門應考慮設立中央物業資料系統。
- 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，而這標準條款應以法例隱含的形式加入臨時買賣協議中。

至於一手市場已建成住宅物業的銷售方面，小組委員會的主要建議如下：

- 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。
- 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，則廣告應當忠告買家參閱售樓說明書，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。
- 應立例統一多項出售面積的定義為售樓刊物中須予採用的標準。應立例強制將出售面積載入售樓刊物內。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。
- 假如在簽訂臨時買賣協議前沒有視察權，售樓說明書應載有關於裝置及粉飾的細節。
- 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。

黃英豪補充，小組委員會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。因此，小組委員會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。

這份諮詢文件是法改會就住宅物業售樓說明課題進行研究的第三部分。小組委員會就本地未建成住宅物業提交的建議已獲載於法改會在 1995 年 4 月發表的報告書中。此外，法改會已於 1997 年 9 月就境外未建成住宅物業的售樓說明發表了最後建議。

如欲索取諮詢文件文本，可與香港灣仔告士打道 39 號夏慤大廈 20 樓法律改革委員會秘書聯絡，亦可在互聯網上閱覽，網址是：<http://www.info.gov.hk/hkreform/chinese>。諮詢期將於 2001 年 3 月 31 日屆滿，有意提出意見者請於該日或之前把意見書送交法律改革委員會秘書。

完

二〇〇一年一月八日（星期一）