

# 警告：切勿侵犯版權

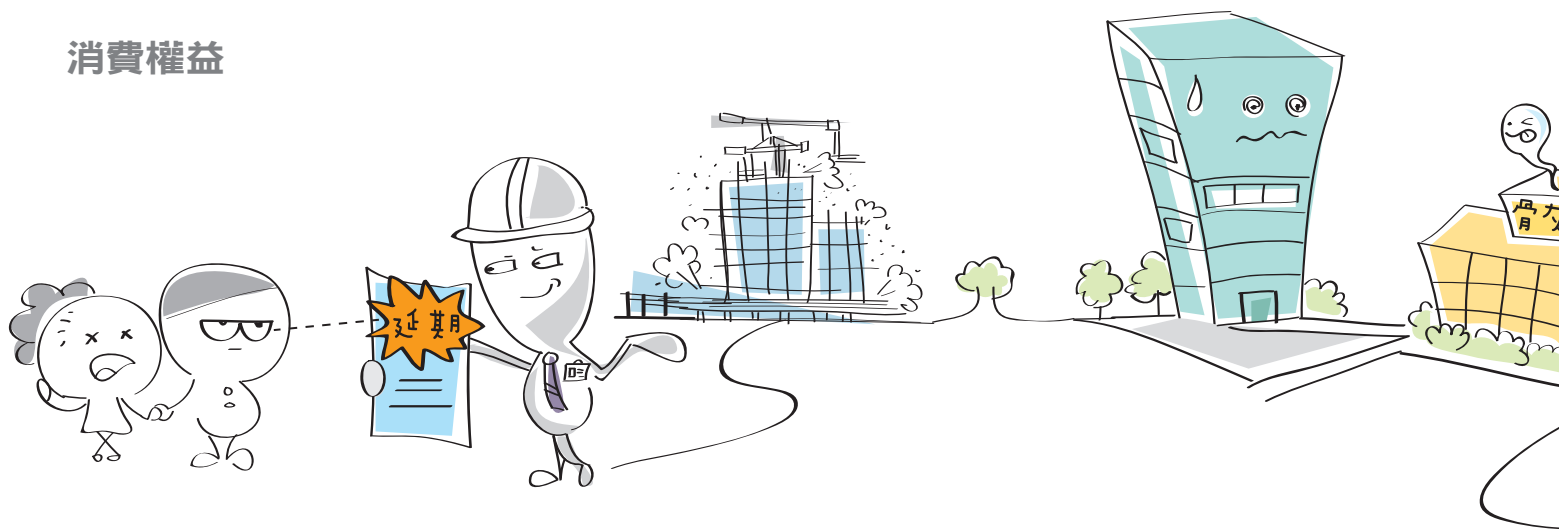
閣下將瀏覽的文章／內容／資料的版權持有者為消費者委員會。除作個人非商業用途外，閣下不得以任何形式傳送、轉載、複製或使用該文章／內容／資料，如有侵犯版權，消費者委員會必定嚴加追究法律責任，索償一切損失及法律費用。

《消費者委員會條例》第二十條第(1)款其中有規定，任何人未經委員會以書面同意，不得發布或安排發布任何廣告，以明示或默示的方式提述委員會、委員會的刊物、委員會或委員會委任他人進行的測試或調查的結果，藉以宣傳或貶損任何貨品、服務或不動產，或推廣任何人的形象。有關該條文的詳情，請參閱該條例。

本會試驗的產品樣本由本會指定的購物員，以一般消費者身份在市面上購買，根據實驗室試驗結果作分析評論及撰寫報告，有需要時加上特別安排試用者的意見和專業人士的評論。對某牌子產品的評論，除特別註明外，乃指經試驗的樣本，而並非指該牌子所有同型號或不同型號的產品，也非泛指該牌子的所有其他產品。

本會的產品比較試驗，並不測試該類產品的每一牌子或同牌子每一型號的產品。

本會的測試計劃由本會的研究及試驗小組委員會決定，歡迎消費者提供意見，但恕不能應外界要求為其產品作特別的測試，或刊登其他非經本會測試的產品資料。



# 一手住宅物業銷售條例仍有不足

置業是很多消費者人生中最大和最重要的購買決定。為保障消費者，政府於2013年4月實施《一手住宅物業銷售條例》（《條例》）以提高一手住宅物業銷售安排和交易的透明度和公平性。地產發展商在銷售一手住宅物業時須按照《條例》要求，向準買家提供有關物業的各種銷售文件，包括售樓說明書、價單、銷售安排等，讓他們得悉物業的重要資訊，協助他們作出購買決定。

雖然《條例》規定，發展商須在物業銷售期間，最少每3個月檢視該項物業售樓說明書的內容，並以當時盡其所知的情況向準買家提供發展項目的最新資料，但在披露的資料當中，仍涉及不少與發展項目有關而未落實的資訊，例如發展項目的預計關鍵日期、物業預期建設的配套設施，以至發展項目附近的未來發展規劃等，都有機會隨時間而轉變，尤其是把未建成發展項目作樓花銷售時，變數更大。究竟消費者購買一手住宅物業後的保障如何？消費者如何自保？

## 發展項目的交樓日期

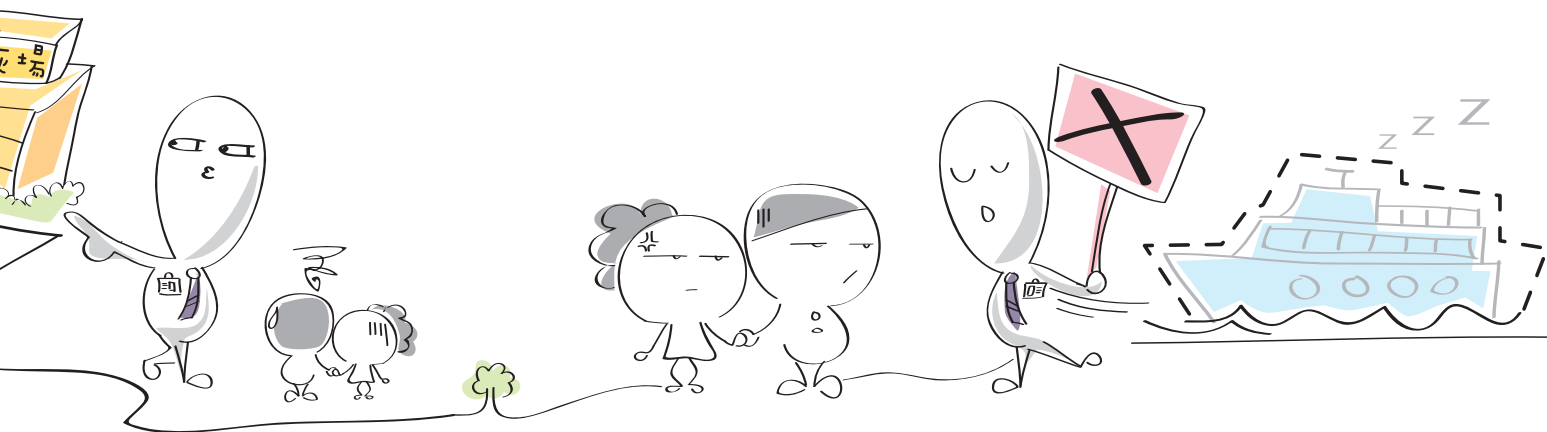
消費者在購置了物業單位後，最關心的當然是收樓時間及發展項目會否出現延誤。根據《條例》規定，發展商須在售樓說明書、廣告及買賣合約中，述明由該發展項目的認可人士提供該項目的「預計關鍵日期」，即預計完成發展項目，並符合批地文件所有條件的實際落成日期；發展商之後須按要求以書面通知消費者，並安排完成買賣合約，因此消費者一般以此作為預計收樓入伙日期的參考。

## 現時法例對簽署了買賣合約的消費者保障不足

根據《條例》規定，發展商有權獲得認可人士（一般為建築師）根據《條例》列明的特殊情況下批予延期，並在14日內向消費者提供有關延期證明書的文本。若發展商最後仍未能在延期之後的6個月完成發展項目，消費者有權向發展商發出書面通知，撤銷買賣合約及取得先前支付的所有款項連同利息，或選擇繼續等待發展項目落成及收取利息（圖一）。

## 可獲批予發展項目延期的特殊情況

- 工人罷工或封閉工地
- 暴動或內亂
- 不可抗力或天災
- 火警或其他賣方所不能控制的意外
- 戰爭
- 惡劣天氣  
〔指香港天文台在24小時（從午夜至午夜）內，錄得超過20毫米雨量，或在上午8時至下午5時之間，發出黑色暴雨警告訊號或懸掛8號或以上颱風訊號。〕



圖一：一手住宅物業延遲落成，消費者有何選擇？

### (一) 如發展商獲認可人士批予延期：

- 發展商須在14日內向消費者提供有關延期證明書的文本。由於認可人士（一般為建築師）可能在任何時間根據一個或多於一個特殊情況判斷發展項目需要延期，而且有機會一拖再拖，即使有關發展項目須在延期起計6個月內完成，最終仍有機會令消費者失去預算，但發展商毋須向消費者作出金錢補償，消費者亦不可因此撤銷合約。



### (二) 如發展商未獲認可人士批予延期，或延期之後6個月仍未完成發展項目：

- 消費者有權藉向發展商發出書面通知撤銷合約，發展商須於撤銷後的7日內，將消費者根據合約支付的所有款項，連同該等款項的利息\*，退還予消費者。上述款項連同利息一經退還，即完全解除消費者在合約之下對發展商的所有申索。
- 如消費者不在經延期後的28日內撤銷合約，即當作已選擇等待發展項目完成。發展商須向消費者支付其根據合約支付的所有款項的利息\*，由原定落成日期翌日或經延期日期翌日起計，直至發展項目完成的日期為止。該利息須於買賣完成時向消費者支付，或容許消費者作售價的抵免。



若發展商未能在預計關鍵日期完成發展項目，消費者便無法根據在作出購買決定時的預計收樓日期入住該物業，以致可能需要承擔其他額外成本支出，例如需租住其他住所或改變原來的計劃。

### 個案：物業延期 90 日完工 準業主放棄追討損失

張先生向發展商A購買了一個物業單位，根據買賣合約，發展商A須在2014年3月31日前完成所有發展項目的建築工程。然而，在完工限期前數天，張先生收到代表發展商A的律師發出的延期通知信，指發展項目受到較早前的惡劣天氣及罷工影響，因此在得到認可人士的認可下延期90日，張先生向本會作出投訴，要求發展商A賠償因延遲而造成的額外租金支出及利息損失。在本會處理投訴的過程中，張先生原本打算循法律途徑向發展商A追討有關損失，但在徵詢律師意見後決定放棄追討損失。

姑勿論上述個案是否適用於《條例》的規定，從該例子可見，發展商雖然已履行相關規定作出申請及通知消費者，但本會認為消費者在合約訂明的完工日期到期前數天才收到發展商的延期通知信，有關安排對消費者不公平。

註 \* 按滙豐銀行不時指明的最優惠利率加年利率 2% 計算。現時合共為 7%。

## 圖二：澳洲維多利亞省樓宇買賣合約範本

14.4 In calculating the *Finish Date*, the *Builder* has made the following allowances:

- a) (insert number of) days for *Inclement Weather* and its effect
- b) (insert number of) days for weekend days, public holidays, rostered days off and other foreseeable breaks in the continuity of the *Work*
- c) (insert number of) days for other delays that are reasonable having regard to the nature of the contract.

**Clause 14.4 note:** The *Builder* is required by section 32 of the *Act* to set out how many days they have allowed under each of these categories. Penalties apply for not complying with this legislative requirement.

[Form ends]

[Form begins]

14.5 If it is not possible for the *Builder* to adequately estimate the period of a particular likely delay in [Clause 14.4\(c\)](#), the *Builder* will identify here the likely cause of the delay:

**Section B – Building Owner's response**  
(needed only if the *Builder* is claiming an *Extension of Time*).

Response (there are three options – mark the option which applies with an X and provide the reasons for your response where applicable):	
I accept all of the <i>Builder's</i> claim for an <i>Extension of Time</i>	
I partially accept the <i>Builder's</i> claim for an <i>Extension of Time</i> . The <i>Extension of Time</i> accepted is (specify number of days and provide the reason for rejecting part of the claim):	
I reject all of the <i>Builder's</i> claim for an <i>Extension of Time</i> . The reason for rejecting the claim is:	

### 海外保障消費者的措施

本會參考海外不同地方對發展商延遲交樓，所作出的保障消費者的措施。

### 澳洲——提供延期的估計日數及爭議處理機制

澳洲維多利亞省的司法機構部門制訂的《Building Contract for New Homes》合約範本中，規定發展商必須在買賣合約列明在各種情況下（例如惡劣天氣等）可能導致發展項目延遲的估計日數，並計算在完工日期之內；此外，亦須就無法估計延遲日數的情況作描述，確保買家清楚所有延遲落成的風險；假如發展商預計出現任何延誤，必須填寫表格通知買家，要求買家接納延遲落成，而買家有權選擇在回覆表格上接受、接受部分或拒絕發展商的要求。若買家拒絕發展商的要求，有關爭議會交由調解糾紛機制處理（圖二）。

### 新加坡——為延期交樓向消費者作出補償

根據新加坡市區重建局回覆的資料顯示，發展商須在出售未落成物業時，向消費者提供標準買賣合約，當中須在考慮任何有機會令物業延遲落成的情況下（例如受天氣影響）向準買家提供交樓日期，假如發展商最後未能如期交樓，須向消費者繳付由原定落成日期翌日開始至最後落成日期期間的利息，有關利息一般會根據消費者已繳付的售價或訂金的年利率10%計算，對消費者的補償上較香港的安排為高（圖三）。

本會認為，除了須確保消費者清楚所有延遲落成的風險和發展商的補救措施外，亦不應由消費者單方面承擔有關延期的損失，政府應加強《條例》有關部分對消費者的保障，例如可參考澳洲及新加坡的樓宇買賣合約範本，在發展商未能在預計關鍵日期完成發展項目時，向消費者作出補償及提供處理有關延遲交樓爭議的機制。

## 圖三：新加坡未落成物業的標準買賣合約

12.7 Liquidated damages under clause 12.4 are to be calculated on a daily basis at the rate of 10% per annum on the total sum of all the instalments paid by the Purchaser towards the Purchase Price, and are payable commencing on the start date until vacant possession of the Unit is delivered to the Purchaser.

### 物業配套設施

發展商在出售一手住宅物業時，除宣傳物業單位的質素外，亦會以物業配套設施作招徠。購買了物業單位作自住的消費者自然關注物業配套及鄰近公共設施何時兌現。現時《條例》規定售樓說明書須載有物業管理的資料、發展項目的公用設施布局圖、公契及批地文件的摘要、公共設施及公眾休憩用地的資料等。

### 欠缺具體資料

然而，《條例》未有規定售樓說明書須描述各項設施（例如會所及休憩公園）的具體設計、啟用日期及使用情況，亦未有規管發展商在向買家提供配套服務時須同時註明的資料，例如發展商承諾所提供的交通配套服務使用期限、發展商是否已向運輸署申請或獲批准非專營巴士服務及服務費用、或預計消費者需為項目繳付的管理費用等。

### 個案：入伙2年後，來往中環的穿梭船服務終止

有消費者向本會表示早年決定購買一個物業單位時，源於當初發展商B在銷

售時以屋苑附有來往中環的穿梭船接駁服務作為賣點，然而在入伙2年後當發展商與船公司的合約期屆滿，物業管理公司決定不再續約，穿梭船接駁服務因此終止。

### 加強資料披露

本會認為可參考英國《Consumer Code for Home Builders》的行業守則，其中就售後服務的內容，守則建議發展商應詳細列明售後服務的資料，例如提供售後服務的種類及保養範疇等，以及相關保養服務的內容，這些安排皆值得香港仿效。

另外，本會亦建議消費者在購買物業單位前，要留意有關的物業配套設施及服務的管理或營運安排，向發展商或地產代理查詢有關發展項目的售樓說明書或公契上的相關條款，從而釐清發展商及管理公司的責任，並在入住物業後，透過成立業主立案法團或業主委員會跟進屋苑內的物業管理事宜。注意不同公契有不同規定，發展商佔公契分數多少，足以影響業主立案法團成立的可行性和業主委員會保障業主權益的能力。



LOCATION PLAN OF THE DEVELOPMENT  
發展項目的所在位置圖

g ventilation  
h library  
i museum  
t power plant  
v addition  
y clinic

Phase 1 of the Development  
發展項目第一期

Phase 2 of the Development  
發展項目第二期

## 鄰近環境及公共設施

《條例》規定發展商須在售樓說明書內的「發展項目的所在位置圖」（所在位置圖）顯示發展項目的界線250米以內的主要用途的建築物、設施或構築物（圖四），以及在「關乎發展項目的分區計劃大綱圖」（分區計劃大綱圖）顯示位於距離發展項目的界線500米以內的所有土地的現有及建議用途（圖五）；所在位置圖及分區計劃大綱圖為消費者提供重要的鄰近環境及公共設施資訊，有機會對將來的居住環境構成舉足輕重的影響，因此，即使有關資料未必容易理解，消費者仍需格外留神，花時間仔細比對兩者以及相關圖例，掌握每項主要設施的位置。

存在變化

這些發展項目範圍以外的環境及公共設施，特別是未興建或正在計劃興建的設施，隨時可能出現變動。即使現時《條例》要求發展商提供予公眾的售樓說明書必須在銷售期間每3個月檢視及修訂內容，然而對已購入樓花的

消費者沒有任何保障，以致他們在入住後可能發現附近環境及/或公共設施跟原來售樓說明書描述的有所不符。

Boundary of Phase 1 of the Development  
發展項目第一期的邊界

Boundary of Phase 2 of the Development  
發展項目第二期的邊界

Extract from the Draft Hong Kong Planning Area No. 5 - Wan Chai Outline Zoning Plan (Plan No. S/H5/27) Gazetted on 3/8/2012  
摘錄自2012年8月3日刊憲之灣仔(港島規劃區第5區)分區計劃大綱草圖(圖則編號 S/H5/27)

0M/米 500M/米  
Scale 比例

此區的土地用途帶見市區重建局茂羅街/巴路士街發展計劃圖。  
FOR ZONING OF THIS AREA, REFER TO URBAN RENEWAL AUTHORITY MALLORY STREET / BURROWS STREET DEVELOPMENT SCHEME PLAN.

3/用區士發展計劃圖。  
3/TO LAND DEVELOPMENT CORPORATION FOR ZONING PLAN.

**ZONES 地帶**

Commercial 商業  
Residential (Group A) 住宅 (甲類)  
Residential (Group B) 住宅 (乙類)  
Residential (Group C) 住宅 (丙類)  
Residential (Group E) 住宅 (戊類)  
Government, Institution or Community 政府、機構或社區  
Open Space 休憩用地  
Other Specified Uses 其他指定用途

分區計劃大綱圖顯示位於距離發展項目的界線 500 米以內的所有土地的現有及建議用途，例如休憩用地。

### 個案：未有及時更新售樓說明書反映擬建靈灰安置所

發展商C上載首份售樓說明書到發展項目網站並且準備開售時，未有及時更新售樓說明書內發展項目的分區計劃大綱圖，以反映該項目500米以內的一幅用地，剛由城市規劃委員會（城規會）通過擬發展公營靈灰安置所，因此一手住宅物業銷售監管局要求有關發展商立即更新售樓說明書，以確保消費者獲得最準確的資訊。

本會在去年收到一宗轉介投訴，指早年發展商D在出售一項發展項目時，在售樓說明書上顯示項目500米內鄰近的某條街道部分土地「擬建圖書館及文娛廣場」，惟入伙後一直未有出現該等設施。最終該路段在2014年改建為甲類住宅，而圖書館及文娛廣場則在同區較遠的街道興建。

### 適度推銷，瞭解地區發展

現時發展商以發展項目附近環境的未來規劃作宣傳的手法依然大行其道，例如在展銷場地播放宣傳短片或展示地區發展模型，而過程中銷售人員（例如地產代理）對消費者如何描述這些發展落成的可能性，不得而知。事實上，這些地區規劃及發展隨時改變，並不在發展商的控制範圍內，買賣合約也沒有任何相關保證。因此，本會認為政府須審視發展商這種推銷物業的手法是否合適。

就地區規劃而言，所有由規劃署、房屋署、房屋協會及市區重建局所擬備的規劃大綱均須諮詢有關地區區議會的意見，而城規會在分區計劃大綱圖上的所有修訂項目，都會公開展示兩個月，同時會在報章及每期憲報中刊登通知，以供公眾表達意見。因此，消費者在考慮購買一手住宅物業時，除了應細閱有關發展項目的銷售文件外，亦應留意城規會正在審理該區發展計劃的情況及該區區議會的地區資訊，

城規會的網站是：<http://www.info.gov.hk/tpb/index.html>，而區議會的網站是：<http://www.districtcouncils.gov.hk/>。

### 行業監管

政府自2013年7月起延長受地政總署「預售樓花同意方案」規管的私人住宅樓花預售期，由原來的最多20個月延長至最多30個月，以回應社會上對住宅供應的需求；然而，有關的「遠期樓花」措施亦增加了消費者面對與發展項目相關的未落實資訊的不明朗因素及風險。

現時法例對消費者置業的保障，遠遠低於他們需要承受的風險。就發展商能否如期交樓一事，本會促請政府檢視法例，進一步在買賣合約中改善消費者面對物業延期落成所獲得的保障。針對日後物業配套設施的安排及管理方面，發展商或銷售人員在銷售時應就公契上列明的權責問題，向消費者作出更多合適的披露。就鄰近環境及公共設施的未來發展而言，本會呼籲業界提供更多及時資訊，在發展項目附近設售樓處及示範單位，不作任何誤導或可能誤導的陳述。與此同時，本會促請監管當局定期審視業界對未落實資訊的披露、責任和宣傳銷售手法，從而提升一手住宅物業的售後保障。

### 消費者提示及其責任

置業是重大的購買決定，消費者應在買樓前作充足準備，除了事前瞭解售樓說明書、公契及其他銷售文件的內容和與發展項目有關而未落實的資訊存在變化風險外，亦應從其他渠道搜集欲購買物業地區的發展資料，並對發展項目作實地考察；當正式成為業主後，亦應留意業主立案法團或業主委員會通告有關物業配套設

施的改動，並留意區議會有關鄰近環境及公共設施發展上的轉變，積極向規劃署等有關部門和機構表達意見。

### 機構回應

本會分別去信一手住宅物業銷售監管局及地產建設商會，查詢他們對現時《條例》下就一手住宅物業售後保障的看法，所得回覆歸納如下：

#### 一手住宅物業銷售監管局（銷監局）

銷監局表示會加強準買家對發展項目提供預計完工日期（即《條例》下的「關鍵日期」）及「收樓日期」的認知。同時，銷監局提醒準買家應親臨發展項目的所在地實地視察，以瞭解有關物業的四周環境（包括交通配套及附近環境設施）；亦應瞭解是否有任何城市規劃方案和議決，會對有關的物業造成影響；以及參閱載於售樓說明書內的位置圖、鳥瞰照片、分區計劃大綱圖，以及橫截面圖。

#### 地產建設商會

根據地產建設商會的回應，發展商在處理因特殊情況導致發展項目延期落成時，會向買家提供認可人士批予是項延期的證明書，買家毋須為物業繳交管理費。至於發展項目附近的交通和環境設施，地產建設商會表示發展商會註明資料來源的相關機構，以供買家參考。

