

# 《一手住宅物業銷售條例》

## 常見問答

### 示範單位的常見問答

常見問答並非指引。常見問答旨在協助業界理解一手住宅物業銷售監管局（銷售監管局）對《一手住宅物業銷售條例》（條例）若干條文的看法。

本常見問答的使用者不應依賴本常見問答的資料作為專業法律意見。如使用者對條例是否適用於其個別情況存有疑問，我們強烈建議使用者尋求法律或其他專業意見。銷售監管局已盡努力確保本常見問答的準確性。銷售監管局不會承擔任何人士因使用或依賴本常見問答而引起的任何損失的責任。

**問 1.1：** 根據條例第 36(1)(e)條，無改動示範單位內的裝置、裝修物料及設備，應與發展項目的售樓說明書所展示的相同。那麼，隱藏的設備（例如設於天花板上）和位於物業範圍外（例如分體式冷氣機室外機組）是否包括在內？

**答 1.1：** 示範單位內的裝置、裝修物料及設備，應與該發展項目的售樓說明書所展示的相同。如有出入，賣方應在示範單位張貼告示，加以說明。

至於問題所舉的例子，如賣方選擇不在示範單位內提供隱藏的設備和分體式冷氣機室外機組，則應在示範單位張貼告示，加以說明。

**問 1.2：** 無改動示範單位和經改動示範單位是否須裝設睡房門？

**答 1.2：** 條例第 40(2)條規定，賣方須在無改動示範單位內設置門戶和其他裝置，設置方式須一如發展項目的售樓說明書所展示的，將會為有關住宅物業設置及在其內設置者。因此，倘住宅物業交付買家時，將裝設睡房門，無改動示範單位便須按

照售樓說明書所展示有關住宅物業設置睡房門的方式，設置該等睡房門。

至於經改動示範單位方面，條例第 41(2)條規定，除該項條文第(3)款另有規定外，賣方須為示範單位設置圍封牆及邊界牆，並在單位內設置內部間隔及門戶，設置方式須一如發展項目的售樓說明書所展示的，將會為有關住宅物業設置及在其內設置者。該項條文第(3)款進一步規定，如憑藉《建築物條例》(第 123 章)第 41(3)條，有關住宅物業內的內部間隔或門戶是可以不經建築事務監督批准而從該物業拆走的，則賣方無須在經改動示範單位內設置有關的內部間隔或門戶。賣方須注意，如經改動示範單位展示的設施經小型工程造成，須諮詢建築專業人士的意見，確保準買方就有關改動是否符合《建築物條例》及其他相關法例的要求方面，不會受到任何誤導。

**問 1.3：**「示範單位」可否只顯示住宅物業的部分範圍(例如廚房)？

答 1.3：任何構築物如擬用作未落成發展項目／期數內供出售的指明住宅物業的示範單位，均受條例第 2 部第 4 分部規管。因此，「示範單位」僅顯示住宅物業的部分範圍，會被視為不遵從條例的相關規定。

**問 1.4：**可否為經改動示範單位進行《建築物條例》所述的小型工程或豁免工程？

答 1.4：在《建築物條例》下引入小型工程監管制度，旨在方便公眾人士按照簡化的程序，在私人樓宇合法進行若干小型工程。進行該等小型工程，無須事先獲得建築事務監督批准圖則或同意展開工程，但須聘用訂明建築專業人士或訂明註冊承建商。賣方須注意，如經改動示範單位展示的設施屬小型工程，須徵詢建築專業人士的意見，確保準買方在遵守《建築物條例》及其他相關法例方面，不會受到任何誤導。

**問 1.5：**賣方開放經改動示範單位供公眾參觀前，須否根據條例第 38(2)條，安排公眾先參觀無改動示範單位？

答 1.5：條例規定，如未落成住宅物業的經改動示範單位開放供公眾

參觀，則賣方應開放同一物業的未經改動示範單位供公眾參觀。條例並沒有規定參觀的先後次序。

**問 1.6：** 賣方如已就某個未落成的指明一手住宅物業，提供一個無改動示範單位，可否就該住宅物業提供多於一個經改動示範單位？

**答 1.6：** 賣方如已就某個未落成的一手住宅物業提供一個無改動示範單位，可就該住宅物業提供一個或多於一個經改動示範單位。

**問 1.7：** 可否於展示某住宅物業的示範單位的窗戶上貼上海報、圖畫或相片，以顯示從該住宅物業的窗戶所看到的景觀（例如藍天白雲的圖畫）？

**答 1.7：** 條例並沒有特定條文規管示範單位的窗戶張貼海報、圖畫或相片，以顯示從有關住宅物業的窗戶所看到的景觀。然而，賣方應確保有關的海報、圖畫或相片不會構成失實陳述，或誤導了示範單位的參觀者該景觀為他們任何時間在有關住宅物業窗戶所觀看到的真實景觀。

倘從示範單位窗戶所看到的景觀是該示範單位所在地點的景觀，賣方宜在窗後安裝白色燈箱，或以淨色海報遮蓋窗戶，以免令人覺得該示範單位所在地點的景觀與從有關住宅物業可觀看到的真實景觀相同或相似。

一手住宅物業銷售監管局  
2017年12月6日