

《一手住宅物业销售条例》

常见问题

售楼说明书的常见问题

常见问题并非指引。常见问题旨在协助业界理解一手住宅物业销售监管局(销售监管局)对《一手住宅物业销售条例》(条例)若干条文的看法。

本常见问答的使用者不应依赖本常见问答的资料作为专业法律意见。如使用者对条例是否适用于其个别情况存有疑问，我们强烈建议使用者寻求法律或其他专业意见。销售监管局已尽努力确保本常见问答的准确性。销售监管局不会承担任何人士因使用或依赖本常见问答而引起的任何损失的责任。

1. 一般问题

问 1.1: 为符合条例第 25 条的规定而拟备的售楼说明书，可否分拆成两册或多册？

答 1.1: 卖方可为发展项目或发展项目的某一期，将相关的售楼说明书分拆成两册或多册，但有关的资料必须按条例第 19 至 21 条所规定的次序列出。此外，卖方必须把所有各册备存在售楼处及网站上，提供予公众。

问 1.2: 根据条例，发展项目的期数如何界定？

答 1.2: 「发展项目」的定义载于条例第 3(1)条。

条例界定何为「发展项目」后，继而在第 3(3)条述明发展项目是否分为两期或多于两期，决定因素为何。为施行条例，发展项目是否分为两期或多于两期，取决于根据《建筑物条例》(第 123 章)批准的建筑图则。

假设发展项目 A 由 4 幢建筑物组成，如 4 幢建筑物的图则一并提交建筑事务监督并获其批准，则发展项目 A 视为单

一发展项目。

假如建筑图则分两次提交，每次涵盖两幢建筑物，如这些图则其后获建筑事务监督批准，则发展项目视作分为两期论。

假如向建筑事务监督提交并获其批准的建筑图则一并涵盖四幢建筑物，其内并载有将发展项目分为两期的发展计划，则发展项目视作分为两期论。

问 1.3: 售楼说明书可提述发展项目的名称，以及发展项目所处的地区吗？

答 1.3: 条例第 2 部第 2 分部就发展项目售楼说明书的内容作出多项规定，但没有就发展项目的识别作出规定，因此，售楼说明书可提述发展项目的名称。

卖方只应在售楼说明书提供发展项目所位于的街道名称，及由差饷物业估价署署长所编配的门牌号数，而不应提述发展项目所处的地区。

问 1.4: 售楼说明书可否显示卖方的公司或其任何控股公司的标志或销售热线？

答 1.4: 根据条例第 23(1)条，除条例规定列出或准许列出的资料外，发展项目的售楼说明书不得列出任何其他资料。条例中并无任何条文规定或准许在售楼说明书提供公司标志或销售热线。

问 1.5: 条例规定，物业的售楼说明书必须列出多项资料。卖方可否将这些资料以备注或注脚方式载列于售楼说明书？

答 1.5: 条例第 19 至第 23 条规定售楼说明书须列出的资料，对准买方来说相当重要。为使售楼说明书在提供规定资料时编排更具弹性、便于阅读，卖方可在售楼说明书就正文使用注释或备注。□过，卖方没有理由把应载于正文的资料全都放在注释或备注之内。售楼说明书编排资料的方式不当，会令读者感到困惑，卖方应该避免。

问 1.6: 条例第 24(7)条订明,提述售楼说明书的正文的注释或备注,不包括对正文内容作限定的注明或备注。何谓「对正文内容作限定」?

答 1.6: 如果某项注明或备注对正文施加条件或限制,该项注明或备注会被视作对正文内容作出限定。

「对正文作出限定」的注明或备注,有关例子如下——

- 「中文与英文版本如有不一致,概以英文版本为准」; 以及
- 「住户或须支付费用以使用上述设施」。

有关「备注」的例子如下——

- 有关数字按四舍五入保留到小数点后两个位; 以及
- 该图则根据 2012 年 1 月 1 日建筑事务监督批准的建筑图则绘制。

条例第 24(7)条的要求是:

- (a) 就英文版本而言,对正文作出限定的注明或备注,其字母或数目字的大小,不得小于 10 点“Times New Roman”字体的相同的字母或数目字; 以及
- (b) 就中文版本而言,对正文作出限定的注明或备注,其字或数目字的大小,不得小于 10 点「新细明体」字体的相同的字或数目字。

问 1.7: 条例(第 19 至第 23 条)规定,售楼说明书中须列明有关发展项目的多项资料。如果有关资料在售楼说明书付印时尚未确定或尚未得悉,应如何处理?

答 1.7: 就条例第 19(2)条及藉第 19(3)条施加附表 1 第 2 部的规定而言,售楼说明书中所须提供的资料,倘不适用于发展项目,应在售楼说明书中附加一段订有适当标题的文字,说明有关资料并不适用于该发展项目。例如,根据条例附表 1 第 2 部第 27 条所须提供「斜坡维修」的资料倘不适用于发展项目,应加入一个适当的标题(例如「斜坡维修」),并注明「不适用」。倘附表 1 第 1 部及第 2 部某条某款所规定的资料并不适用,卖方应清楚注明不适用的某款条文为何。

倘须提供的资料适用于发展项目，但在售楼说明书付印时尚未确定，卖方亦须尽其所能，在售楼说明书中提供其知悉已属最新但有待确定的资料。当卖方根据条例第 17 条检视售楼说明书时，应考虑有关资料的准确性，并在有需要时作出修订。

问 1.8: 假如售楼说明书所载资料有变，但「3 个月」的期限未过，卖方是否有责任检视和修改售楼说明书？

答 1.8: 条例第 17(1)条规定，卖方可为按照条例第 25 条向公众提供售楼说明书的规定而检视该说明书，以确定其列出的资料是否准确反映检视日期的情况。条例第 25(9)规定，提述发展项目的售楼说明书，即提述该项目在之前的 3 个月内印制或根据条例第 17(1)条检视的售楼说明书。换言之，卖方有责任提供在之前的 3 个月内印制 / 检视 / 修改的售楼说明书。

根据条例，卖方并无责任在 3 个月的期限届满前检视售楼说明书。然而，倘售楼说明书的内容有重大变动，卖方可考虑基于公众期望，检视和修改该售楼说明书。

问 1.9: 条例第 24(1)条订明，售楼说明书须以中文及英文印制。就中文版而言，究竟应采用中文的繁体字还是简化字？

答 1.9: 售楼说明书须以中文及英文印制。就中文版而言，无论是中文的繁体字或简化字，均符合该条例的规定。不过，卖方如打算只以中文简化字制作中文版的售楼说明书，应考虑售楼说明书的目标读者群，并顾及公众的接受程度。

问 1.10: 卖方有何途径显示该些条例没有规定或准许在售楼说明书中列出的资料？

答 1.10: 条例第 23(1)条订明，除条例规定列出或准许列出的资料外，发展项目的售楼说明书不得列出任何其他资料。按条例没有规定列出或准许列出的资料，卖方可在其他刊物予以列出。不过，卖方须确保有关刊物或宣传物品不会提供虚假或具误导性的资料。

2. 卖方及有参与发展项目的其他人的资料

问 2.1: 条例附表 1 第 1 部第 2 条规定，售楼说明书须述明卖方控股公司的名称。倘卖方没有《公司条例》(第 32 章)所指的控股公司，可否在售楼说明书列出所有持有卖方股份公司的名称？

答 2.1: 根据条例第 2 条，「控股公司」指《公司条例》所指的控股公司。发展项目的卖方若没有《公司条例》所指的「控股公司」，即没有任何控股公司。在这情况下，售楼说明书不应将持有卖方股份的公司描述为控股公司，并将之作为条例附表 1 第 1 部第 2(2)条所规定的资料的一部分。不过，卖方可在广告或其他刊物提供有关资料。

问 2.2: 如卖方有一控股公司链，是否须在售楼说明书内关于「卖方及有参与发展项目的其他人的资料」中，述明控股公司链中每一间公司的名称？

答 2.2: 为施行条例附表 1 第 1 部第 2(2)(a)条，「卖方的每间控股公司」指控股公司链中每一间公司，而卖方位于链末。这亦适用于条例第 73(3)(a)条有关印制广告须列明卖方每间控股公司名称的要求。

问 2.3: 如果发展项目的建造工程在不同时段聘用不同的认可人士或承建商，致令多于一名该等人士曾获聘用，应否按条例附表 1 第 1 部第 2(2)条的规定，在售楼说明书中列出全部认可人士和承建商的姓名或名称？

答 2.3: 如果发展项目的建造工程在不同时段聘用不同的认可人士或承建商，致令多于一名该等人士曾获聘用，卖方只须列出在售楼说明书印制当日的认可人士或承建商姓名或名称。

不过，如果卖方愿意，亦可提供该发展项目曾经聘用的所有认可人士和承建商的姓名或名称，惟各有关认可人士或承建商的受聘日期必须逐一清楚列明。

问 2.4: 条例附表 1 第 1 部第 2(2)(e)条订明，卖方须述明已为发展项目的建造提供贷款或已承诺为该项建造提供融资的认可

机构的名称。若贷款已清还，或有关承诺已期满失效或终止，售楼说明书是否须提供该等资料？

答 2.4: 根据条例附表 1 第 1 部第 2(2)(e)条，卖方须述明已为发展项目的建造提供贷款或已承诺为该项建造提供融资的认可机构的名称。即使贷款已清还，或有关承诺已期满失效或终止，售楼说明书仍须提供该等资料，但可加入备注或注释，述明贷款或承诺的现况。

3. 位置图

问 3.1: 条例附表 1 第 1 部第 6(2)(b)(iii)条规定，发展项目的所在位置图须显示条例附表 1 第 1 部第 6(4)条指明主要用途的每幢或每项建筑物、设施或构筑物（如有的话）。倘一幢多层建筑物内只有一个楼层用作图书馆，该图书馆是否该建筑物的主要用途？

答 3.1: 每幢或每项用作条例附表 1 第 1 部第 6(4)条第(a)至第(zq)项指明的主要用途的建筑物、设施或构筑物，均须予以显示。这项规定的目的，在于让发展项目一手住宅物业的准买方知悉发展项目附近有否相关设施。条例附表 1 第 1 部第 6(4)条列明的项目，很大可能会引起关注，例如交通、噪音水平、空气质素、气味、环境、卫生、火警危险、人流、挤迫程度或宁静程度的关注，因为会影响准买方日后在有关发展项目时的生活作息。

卖方应进行实地考察，以找出条例附表 1 第 1 部第 6(4)条所指明的各个项目。大部分有关项目属清晰易明。

现把销售监管局认为卖方应就下列项目提供的资料列述如下：

- 骨灰龕（第 b 项）：食物环境卫生署（下称「食环署」）网站灵灰安置所一览表所示的任何公众骨灰龕，以及发展局网站私营骨灰龕一览表所示的任何私营骨灰龕。
- 诊疗所（第 y 项）：任何由医院管理局及 / 或卫生署营运的诊疗所。
- 垃圾收集站（第 ze 项）：任何由食环署管理的垃圾收集站。

- 市场（包括湿货市场及批发市场）（第 zg 项）：所指的市场包括湿货市场及批发市场，但不包括超级市场及商场。
- 学校（包括幼稚园）（第 zn 项）：按照《教育条例》（第 279 章）注册的学校，包括幼稚园。
- 社会福利设施（包括老人中心及弱智人士护理院）（第 zo 项）：社会福利署网站列明的任何社会福利设施。
- 体育设施（包括运动场及游泳池）（第 zp 项）：由康乐及文化事务署管理的体育设施，包括运动场及游泳池。

在「宗教场所（包括教堂、庙宇及祠堂）」（第 zm 项）方面，卖方应在位置图上，显示任何公众人士会在视觉上注意到，并视之为宗教场所的宗教场所。

位于发展项目界线 250 米以内的构筑物或设施，若其主要用途属条例附表 1 第 1 部第 6(4)条指明的其中之一，便须在有关发展项目的所在位置图上显示，无须理会其面积占所在建筑物总面积的百分比。

问 3.2 条例附表 1 第 1 部第 6(4)条第(zl)项规定，所在位置图须显示「公用事业设施装置」。根据第(zl)项，所在位置图应显示哪类装置？

答 3.2: 第(zl)项规定所在位置图须显示为公众提供服务的公用设施装置，而不是纯粹为某幢特定建筑物的居民提供服务的公用设施装置。卖方应进行彻底的实地勘察，以找出位于距离发展项目的界线 250 米以内的公用事业设施装置，并且于所在位置图上以适当的符号标示其位置。如竖设 / 安装于某幢建筑物的卫星电视接收器或户外电视天线只为该幢建筑物提供服务，卖方无须于所在位置图上显示该等装置。不过，如装设于墙上的电讯天线是为了一项公共电讯服务或与此有关的原因而竖设 / 安装于某幢建筑物的天台，则卖方须于所在位置图上，以至少一个代表「公用事业设施装置」的符号，标示该幢有一杆或多于一杆电讯天线的建筑物的位置，藉以显示该等电讯天线。

问 3.3: 根据条例，卖方是否必须在发展项目的所在位置图，显示发展项目界线之内的街道名称，或者条例附表 1 第 1 部第 6(4)条所指明的建筑物、设施或构筑物？

答 3.3: 根据条例第 19(2)(f)条, 发展项目的售楼说明书必须列出该项目的所在位置图。条例附表 1 第 1 部第 6(2)(b)(ii)和(iii)条规定, 所在位置图必须显示位于距离发展项目的界线 250 米以内的每条街道的名称, 及位于距离发展项目的界线 250 米以内的每幢或每项条例附表 1 第 1 部第 6(4)条所指明的建筑物、设施或构筑物 (如有的话)。

条例中没有特定条文规定卖方须在所在位置图显示发展项目界线之内的街道名称, 或者条例附表 1 第 1 部第 6(4)条所指明的建筑物、设施或构筑物。

然而, 倘发展项目界线之内或以外有任何特点, 相当可能对享用该项目的任何住宅物业造成重大影响, 而该资料本应无须于售楼说明书中列出, 及该资料为卖方所知悉, 但并非为一般公众人士所知悉, 卖方便须按照条例第 20(1)条提供该资料 (另请参阅售楼说明书的常见问答就「有关资料」发出的第 20.2 和第 20.3 题 (见下文))。

4. 分区计划大纲图

问 4.1: 根据条例附表 1 第 1 部第 8 条, 倘单一分区计划大纲图不能涵盖距离发展项目界线 500 米以内的整个范围, 可否在售楼说明书提供多于一幅分区计划大纲图? 倘发展项目位处任何分区计划大纲图的涵盖范围以外, 卖方应如何处理?

答 4.1: 如须使用多于一幅分区计划大纲图, 才足以涵盖发展项目界线 500 米以内的整个范围, 卖方须在售楼说明书显示所有该等分区计划大纲图。我们亦建议卖方在展示图则的同一页, 标示个别图则的名称、图则编号和刊宪日期。如发展项目位处任何一幅分区计划大纲图的涵盖范围以外, 我们建议卖方在有关分区计划大纲图的空白位置以合乎比例的方式标示发展项目界线, 以显示出发展项目与该分区计划大纲图所示范围的距离, 供读者参考。

5. 布局图

问 5.1: 卖方在制作售楼说明书的布局图时，是否须列明发展项目住宅物业内的布局详情？倘发展项目规模庞大，卖方可否在售楼说明书提供多于一份图则，以重点显示发展项目某特定部分的布局？

答 5.1: 根据条例第 19(2)(i)条，发展项目的售楼说明书必须遵照条例附表 1 第 1 部的规定，列出该项目的布局图。条例附表 1 第 1 部第 9(2)(a)和(b)条订明，布局图须注明该图的比例，并须显示在发展项目的界线之内的建筑物、露天地方、设施及未发展土地（须标明拟作何用途）的位置及分布。发展项目布局图无须列明该项目中住宅物业内的布局详情。

此外，销售监管局认为，卖方除提供发展项目布局图外，亦可在售楼说明书提供多于一份图则，重点显示发展项目某特定部分的布局，但该等图则必须符合条例附表 1 第 1 部第 9 条所订明的规定。

问 5.2: 条例附表 1 第 1 部第 9 条规定，卖方须提供发展项目的布局图，并述明未落成建筑物或设施的预计落成日期。卖方是否只须就经建筑事务监督批准的建筑图则所述明的建筑物，提供其预计落成日期？倘发展项目分多个期数落成，而部分期数尚未完成图则，卖方应如何处理？

答 5.2: 条例附表 1 第 1 部第 9 条规定，卖方须提供发展项目的布局图。倘任何建筑物或设施尚未落成，则须述明由该发展项目认可人士就该等建筑物或设施所提供的预计落成日期。

倘发展项目有建筑物或设施的建筑工程尚在未有经批准的建筑图则的阶段，卖方可在布局图上略去有关的建筑物或设施。待有关建筑物或设施的建筑图则已获建筑事务监督批准后，销售监管局预期卖方在按条例第 17(1)条检视售楼说明书时，在布局图加入有关资料。

倘卖方没有就发展项目某个别期数的用途进行规划，亦没有就该期数指定认可人士，卖方可在布局图上为该期数加入备注，述明该期数的用途未经确定，亦没有就该期数指

定认可人士。

问 5.3: 根据条例附表 1 第 1 部第 9(2)(c)条，发展项目的布局图须说明该项目的认可人士提供的未落成建筑物或设施的预计落成日期。就预计该些建筑物或设施的落成日期而言，「落成」的定义是什么？

答 5.3: 发展项目的认可人士应根据有关建筑物或设施的占用许可证的预计发出日期，预计该些建筑物或设施的落成日期。卖方应在布局图列明由该项目的认可人士所提供的该日期，以符合条例附表 1 第 1 部第 9(2)(c)条的规定。

6. 图则及照片

问 6.1: 条例规定，售楼说明书须提供一幅位置图、一张鸟瞰照片和一幅分区计划大纲图。根据条例附表 1 第 1 部第 6、第 7 和第 8 条，这些图则 / 照片须分别显示位于距离发展项目界线 250 米、250 米和 500 米以内的地方。这些图则 / 照片可否显示距离发展项目界线超过 250 米 / 500 米的地方？

答 6.1: 除非遇到某些技术性的问题（例如发展项目界线不规则，实际上难以沿界线各点仅显示距离发展项目 250 米 / 500 米以内的地方），否则位置图、鸟瞰照片和分区计划大纲图只可分别显示发展项目界线 250 米、250 米和 500 米以内的地方。

在某些技术性问题的限制下，倘位置图、鸟瞰照片和分区计划大纲图显示的范围超过条例的规定，卖方可加入注释或备注，说明有关事实。

倘距离发展项目界线超过 250 米 / 500 米的地方有任何特点，相当可能对该住宅物业的享用造成重大影响，而且该特点为卖方所知悉，但不为一般公众人士所知悉，卖方应依照条例第 20(1)条的规定，以「有关资料」方式提供该特点的资料。

7. 发展项目的住宅物业的楼面平面图

问 7.1: 假设卖方会为买方提供家具（例如餐台），卖方是否须按照条例附表 1 第 1 部第 10(2)(b)条的规定，在售楼说明书的楼面平面图上显示家具并注明该家具的尺寸？

答 7.1: 按照条例的规定，售楼说明书的楼面平面图如有显示家具，便须显示其尺寸（根据条例附表 1 第 1 部第 10(2)(b)条）。此外，条例亦规定，任何其他供公众领取或阅览的刊物所载的楼面平面图，如有显示家具，亦须显示其尺寸（根据条例第 50(1)条）。因此，上述规定与家具是否与住宅物业一并出售无关。换言之，楼面平面图显示的家具可与或可不与住宅物业一并出售，而卖方亦无须在楼面平面图上显示与住宅物业一并出售的家具。

问 7.2: 条例附表 1 第 1 部第 10(2)(b)条所述的「家具」的意思为何？家具的「尺寸」是否包括高度？「家具」是否属于条例附表 1 第 2 部第 22 条所指的「装置、装修物料及设备」？

答 7.2: 「家具」与「装置、装修物料及设备」不同。「家具」可照一般意思诠释，泛指用以使房间或建筑物适宜居住或工作的「可移动」物品，例如台、椅或桌。至于「装置、装修物料及设备」，条例附表 1 第 2 部第 22 条已订明售楼说明书须列出的特定资料，例如厨房墙壁的装修物料类型、电话接驳点、花洒或浴缸、厨柜和嵌入式衣柜。

条例并没有规定卖方必须在售楼说明书或任何其他供公众领取或阅览的刊物的楼面平面图显示家具。然而，条例规定，倘卖方提供的任何楼面平面图有显示家具，便须一并提供有关家具的尺寸资料（即「长度 x 阔度」）。

问 7.3: 根据条例附表 1 第 1 部第 10(2)(c)(i)条，售楼说明书必须说明每个住宅物业的楼板厚度，究竟是指紧接每个住宅物业之上天花板的楼板，还是指该住宅物业之下的楼板？该楼板厚度应否包括有关物业横梁的深度？

答 7.3: 卖方应在售楼说明书中，列出每个住宅物业的楼板厚度，即建筑事务监督按《建筑物条例》（第 123 章）批准的结构图则上所列明的楼板厚度。

条例附表 1 第 1 部第 10(2)(c)(i)条所提述的楼板，是指紧接每个住宅物业之上天花板的楼板。

楼板厚度不应包括横梁的深度。有关横梁深度的资料并非须列于售楼说明书的资料。

卖方无须述明有关楼板厚度是在物业的那一个位置进行量度，亦即不必在售楼说明书的楼面平面图上标示相应的楼板厚度。若住宅物业的楼板厚度有不同，卖方应按经批准的结构图则中列出的资料述明个别厚度，例如 100 毫米、150 毫米及 200 毫米。卖方不应列出一个约数（例如「大约 150 毫米」）或一个范围（例如「100 至 200 毫米」），而不具体说明楼板的确实厚度。

问 7.4: 根据条例附表 1 第 1 部第 10(2)(c)(ii)条，卖方应在售楼说明书中述明每个住宅物业在层与层之间的高度。不过，单位内不同地方在层与层之间的高度或会有所不同，这项数字应如何在售楼说明书中表达？

答 7.4: 如果住宅物业内不同地方在层与层之间的高度不同，卖方应根据建筑事务监督按《建筑物条例》（第 123 章）批准的建筑图则上所述的资料，说明有关高度的变化，例如 3.0 米、3.5 米及 5.0 米。卖方无须述明有关高度是在物业的那一个位置进行量度，亦即不必在售楼说明书的平面图上标示相应的层与层之间的高度。

卖方应具体说明确实的高度，而不应提供约数（例如「大约 3.0 米」）或一个范围（例如「3.0 米至 5.0 米」）。对于一座有多于一个楼层的独立屋，售楼说明书应就每个楼层列出其层与层之间的高度。

至于位处大厦顶层并建有斜尖或倾斜屋顶的住宅物业，卖方应根据当局按《建筑物条例》批准的建筑图则上所列述的资料，说明其层与层之间的相应高度范围即可，而无须提供具体的量度数字。

问 7.5: 条例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)条规定，售楼说明书必须述明每个住宅物业的外部 and 内部尺寸。就此，批荡或装修物料

应否包括在内？若经批准的建筑图则并未提供有关的尺寸，应如何处理？如果围封墙有覆面或模板，应否视作其中一部分？

答 7.5: 条例第 19(2)(j)条规定，售楼说明书必须显示发展项目中所有住宅物业的楼面平面图。条例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)条规定，在售楼说明书所载有关发展项目中住宅物业的每一份楼面平面图，均须述明每个住宅物业的外部 and 内部尺寸。条例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)条所指的外部 and 内部尺寸，并不包括住宅物业的高度；不过，按照条例附表 1 第 1 部第 10(2)(c)条的规定，卖方必须提供每个住宅物业的层与层之间的高度。

售楼说明书所提供有关住宅物业外部 and 内部的尺寸，不应把批荡和装饰物料包括在内。至于所有类型的外墙装饰材料（例如覆面及模板），亦不应视作围封墙的一部分。这做法亦适用于量度实用面积。

如果住宅物业的内部及外部尺寸，有在经批准的建筑图则中提供，则售楼说明书的楼面平面图须按该图则提供有关资料。

即使经批准的建筑图则并未提供若干内部及外部尺寸，卖方亦应掌握有关的资料，并应按规定在售楼说明书中提供。虽然有关的内部及外部尺寸的资料来源并非经批准的建筑图则。

问 7.6: 按条例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)条所指的住宅物业的「内部尺寸」和「外部尺寸」为何？露台、工作平台、空调平台和窗台会否影响「内部尺寸」和「外部尺寸」？

答 7.6: 住宅物业的外部尺寸，指围封该住宅物业的围封墙的外部尺寸。住宅物业的内部尺寸，指围封该住宅物业的围封墙的内部尺寸。

上文所述的围封墙，亦包括有关住宅物业所属任何露台、工作平台、阳台或窗台的围封墙。条例第 8(3)条已订明露台、工作平台和阳台楼面面积的量度方法。至于窗台楼面面积的量度方法，亦已于条例附表 2 第 2 部第 1 条订明。前述

的量度方法不会影响在楼面平面图所示的住宅物业「内部尺寸」和「外部尺寸」。

空调平台不应算作围封墙的一部分，故亦不应影响住宅物业的外部尺寸。卖方可在售楼说明书的住宅物业楼面平面图加入注释或备注，以注明空调平台的面积（可参考住宅物业的面积的常见问答第 1.1 题）。

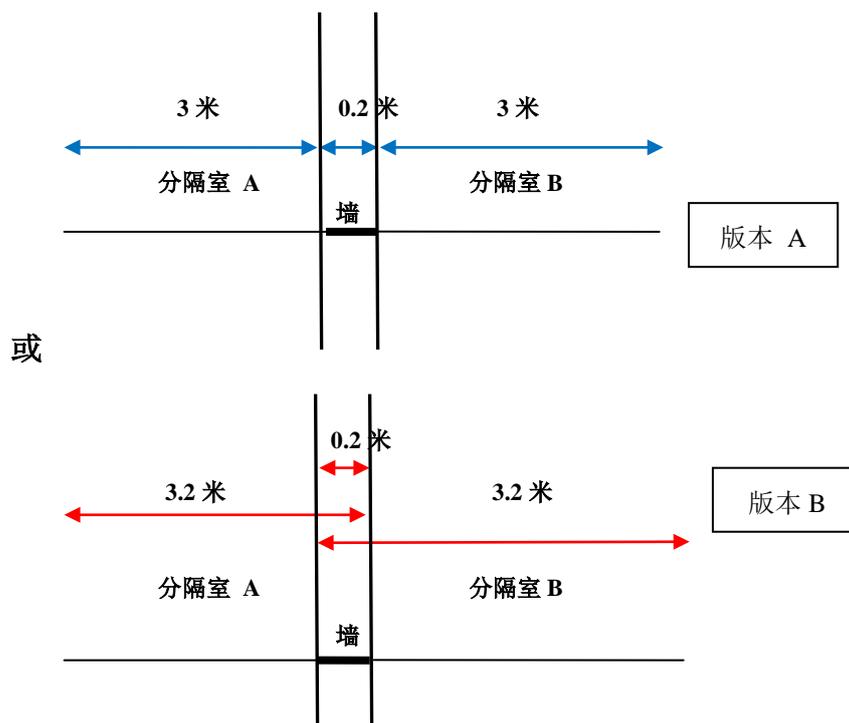
问 7.7: 条例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)(iii)条所述的「内部间隔」为何？是否包括活动间隔和玻璃间隔？

答 7.7: 所有在建筑事务监督按《建筑物条例》（第 123 章）批准的建筑图则上显示的住宅物业内部间隔，均为「内部间隔」。售楼说明书应注明该等间隔的厚度。

问 7.8: 条例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)(iii)条规定，楼面平面图须列明每个住宅物业的内部间隔厚度。如果两个分隔室中间隔着一幅墙，在量度该两个分隔室的外部尺寸时，会否重复计算该幅墙的厚度？

答 7.8: 卖方可按以下方法，在售楼说明书的楼面平面图上，标示住宅物业个别分隔室的外部尺寸。

[注：在下图中，有关的尺寸是从墙身的表面量度，而并非从墙身表面的装修物料量度。]



版本 A 和版本 B 如有清晰标注，可清楚显示两个分隔室的外部尺寸，「重复计算」的问题不会出现。

问 7.9: 如何为不规则形状的住宅物业标示尺寸？

答 7.9: 在楼面平面图上标示住宅物业的外部 and 内部尺寸时，应按条例附表 1 第 1 部第 10(3)条的规定，参照有关发展项目经批准的建筑图则。如果住宅物业呈不规则形状，例如部分围封墙呈弧形，而经批准的建筑图则又没有提供该部分的外部 and 内部尺寸，则须在楼面平面图上标示该部分围封墙外部 and 内部的弧拱长度。

问 7.10: 根据条例附表 1 第 1 部第 10 条，售楼说明书可否包括显示发展项目商业部分的楼面平面图？

答 7.10: 根据条例附表 1 第 1 部第 10 条，卖方须在售楼说明书提供发展项目中住宅物业的每一份楼面平面图。因此，按条例附表 1 第 1 部第 10 条，售楼说明书不应提供显示发展项目商业部分的楼面平面图。

假如发展项目的一楼层同时用作住宅及商业用途，卖方可显示整个楼层的楼面平面图，惟用作商业用途的部份应以略为模糊的方式显示。

至于整个楼层只作住宅用途的情况，则可显示整张楼面平面图，包括公用地方，如电梯大堂及走廊。

问 7.11: 条例附表 1 第 1 部第 10(2)条规定，卖方须提供住宅物业的楼面平面图。如果在发展项目落成后，住宅物业因进行小型工程或获《建筑物条例》豁免的工程而有所改动，有关楼面平面图应按经批准的建筑图则或该物业的「现状」提供？假如有关的改动未能透过注释或备注清晰表达，卖方应如何符合有关的规定？

答 7.11: 根据条例附表 1 第 1 部第 10 条，卖方必须在售楼说明书提供发展项目中的住宅物业的每一份楼面平面图。有关楼板的厚度及层与层之间的高度的资料，则须按经批准的建筑

图则提供。

就条例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)条所规定须在楼面平面图上提供的资料方面：

- (a) 如条例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)所规定的资料在经批准的建筑图则上已有提供，则楼面平面图必须述明在经批准的建筑图则上所提供的资料。当中如有任何更改，应加入注释或备注予以说明；楼面平面图可作为注释或备注的一部份以述明有关的改动。以及
- (b) 如经批准的建筑图则并未提供附表 1 第 1 部第 10(2)(d)条所规定的资料，则楼面平面图应显示有关物业的「现状」。

问 7.12: 根据条例第 19(2)(j)条，售楼说明书须展示发展项目所有住宅物业的楼面平面图。卖方是否须就发展项目中并非属其拥有的住宅物业提供楼面平面图？

答 7.12: 根据条例第 19(2)(j)条，售楼说明书须展示发展项目中住宅物业的楼面平面图。该条例并无因应发展项目的住宅物业并非属卖方拥有的情况，订定豁免条文。就不再属卖方拥有的住宅物业而言，卖方可在售楼说明书按这类物业出售时的状况，提供有关的楼面平面图。

问 7.13: 发展项目的住宅物业的楼面平面图是否须显示睡房门？

答 7.13: 倘住宅物业交付买家时将装设睡房门，售楼说明书有关「装置、装修物料及设备」的章节便须提供该等睡房门的描述资料。售楼说明书所提供的发展项目的住宅物业的楼面平面图，亦须显示该等睡房门的装设位置。因为假如售楼说明书有关「装置、装修物料及设备」的章节提供了该等睡房门的描述资料，但售楼说明书所提供的发展项目的住宅物业的楼面平面图却没有显示该等睡房门的装设位置，会令阅读售楼说明书的人士难以清楚睡房门的装设位置和数目。

8. 发展项目中的停车位的楼面平面图

问 8.1: 条例附表 1 第 1 部第 12(2)条规定,卖方须提供楼面平面图,以显示发展项目之内的停车位。倘有关停车位并非由卖方拥有,应如何处理?此外,假如相关的楼面平面图同时涵盖了停车位及并非用作停车位的~~地方~~,是否可于售楼说明书显示整张楼面平面图?

答 8.1: 卖方应根据建筑事务监督按照《建筑物条例》(第 123 章)批准的~~最新~~建筑图则,在售楼说明书提供楼面平面图,以显示发展项目之内的停车位。

卖方在售楼说明书提供楼面平面图显示发展项目之内的停车位时,倘有关停车位已不再由其拥有,可在该楼面平面图上加入注释,注明有关停车位已非由其拥有,并注明该售楼说明书的停车场楼面平面图,乃按照当局就该发展项目发出占用许可证时所用的经批准建筑图则制备。

假如有关的楼面平面图同时涵盖停车位及并非用作停车位的~~地方~~,卖方可显示整张楼面平面图,惟非用作停车位的位置应以略为模糊的方式显示。

9. 公契的摘要

问 9.1: 条例附表 1 第 1 部第 14(2)(a)条规定,售楼说明书须载列有关处理发展项目公用部分的公契条文摘要。公契何种条文符合条例附表 1 第 1 部第 14(2)(a)条的规定?

答 9.1: 条例附表 1 第 1 部第 14(2)(a)条要求售楼说明书须提供公契(或公契拟稿)条文的摘要。该摘要处理若干事项,其中一项为发展项目的公用部份。

卖方应按公契列出有关处理发展项目公用部分的主要条文,例如处理停车场公用地方、屋苑公用地方、屋苑公用设施、住宅公用地方,以及住宅公用设施的主要条文。

假如公契的相关条文提及一张夹附于公契的图则,而该图则是关于发展项目的公用部份,在这个情况下,该图则可

按条例附表 1 第 1 部第 14(2)(a)条于售楼说明书内提供。

问 9.2: 售楼说明书的常用问答第 9.1 题的答案(见上文)指出, 假如公契的相关条文提及一张夹附于公契的图则, 而该图则是关于发展项目的公用部份, 在这个情况下, 该图则可按条例附表 1 第 1 部第 14(2)(a)条于售楼说明书内提供。假如公契的相关条文提及一张夹附于公契的图则, 而该图则显示了发展项目的商业部份, 当中显示了一条属发展项目公用部份的楼梯, 该图则可否按条例附表 1 第 1 部第 14(2)(a)条于售楼说明书内提供?

答 9.2: 如公契的相关条文提及一张夹附于公契的图则, 而该图则显示了一条属发展项目公用部份的楼梯, 该图则可按条例附表 1 第 1 部第 14(2)(a)条于售楼说明书内提供。

问 9.3: 条例附表 1 第 1 部第 14(2)(b)条规定, 售楼说明书须列明「分配予发展项目中的每个住宅物业的不分割份数的数目」。售楼说明书如无载列该发展项目中不分割份数的总数, 准买方从何得知某物业在整个发展项目中所占的不分割份数?

答 9.3: 分配予发展项目各住宅物业的不分割份数, 除以数目表示外, 亦可用份数表示, 准买方可由此得知发展项目不分割份数的总数。举例说, 某住宅物业获配的不分割份数数目为 50, 售楼说明书可将资料写成「50/[该发展项目的不分割份数的总数]」。假如卖方希望告知准买方该发展项目的不分割份数的总数, 有关资料可于售楼说明书以外的刊物提供。

问 9.4: 假如某些属非住宅范围的管理开支会由住宅物业的拥有人分担, 可否在售楼说明书提供这类资料?

答 9.4: 条例附表 1 第 1 部第 14(2)(d)条规定, 卖方须在售楼说明书列出公契条文摘要, 包括管理开支按何基准在发展项目住宅物业的拥有人之间分担。因此, 卖方须按照上述条文的规定提供资料, 说明管理开支按何基准在发展项目住宅物业的拥有人之间分担, 有关开支包括供发展项目所有拥有人使用和使他们受惠的公用地方和公用设施涉及的开支。

问 9.5: 条例附表 1 第 1 部第 14(2)(f)条规定，售楼说明书必须述明拥有人在发展项目中保留作自用的范围（如有的话）。「保留作自用」何解？是否包括按公契分配予拥有人并让拥有人有权处置的范围？

答 9.5: 条例附表 1 第 1 部第 14(2)条规定，售楼说明书须载有处理各项事宜的公契条文摘要，其中包括「拥有人在发展项目中保留作自用的范围（如有的话）」。

根据上述规定，有关范围指拥有人按公契所述保留作自用的全部范围，当中与拥有人会否及何时处置有关范围无关。一般而言，有关范围通常不属住用地方、商用地方或停车场，亦非其内的个别住宅单位、商业单位或停车位。

其中一个例子，是拥有人有未用的总楼面面积，发展保留的范围。

问 9.6: 条例附表 1 第 1 部第 14(2)(d)条规定，售楼说明书须载有「管理开支按甚么基准在发展项目中的住宅物业的拥有人之间分担」的资料。准买方如何得知每个住宅物业的管理费用的款额？

答 9.6: 条例并无规定卖方须在售楼说明书中列出每个住宅物业的管理费用的款额，但规定如有关物业是已落成发展项目中的物业或是发展项目已落成期数中的物业，并且要约出售，则卖方须在「卖方资料表格」列出管理费用的款额。

如卖方要约预售未落成发展项目中的住宅物业时已知悉管理费用的款额，我们鼓励卖方在售楼说明书以外的其他刊物或宣传物品中，向准买方提供该项资料。如尚未计算出确切款额，卖方可考虑在该等刊物或宣传物品中列出预计款额[或预计费用范围]，以供参考。

问 9.7: 如卖方想让准买方知悉关于物业管理的资料，但条例并无规定或准许该等资料在售楼说明书中列出，卖方可以怎样发放有关资料？

答 9.7: 卖方可在其他刊物或宣传物品中，提供条例并无规定或准许在售楼说明书中列出的资料。由于关乎物业管理的事宜

可能影响置业决定，我们鼓励卖方提供更多该等资料（例如发展项目内可否饲养宠物），供准买方参考。不过，卖方须确保有关刊物或宣传物品不会提供虚假或具误导性的资料。

10. 批地文件的摘要

问 10.1: 假设某幅土地按批地文件批出，并分为两个不同部分（例如 A 部分和其余部分）。倘 A 部分建有发展项目，卖方须否根据条例附表 1 第 1 部第 15 和第 16 条，同时披露只影响该其余部分的批地文件条文？

答 10.1: 按批地文件批出的土地若分划或分割为不同部分（例如 A 部分和其余部分）但仍然是按同一份批地文件持有，而发展项目只建于 A 部分的范围内，卖方须按照条例附表 1 第 1 部第 15 和第 16 条，分别提供有关该发展项目所在的 A 部分的批地文件条文，以及于该其余部份按该批地文件规定须兴建并提供予政府或供公众使用的设施的描述。

在上述情况，由于条例附表 1 第 1 部第 15(2)(a), (c), (e) 及(f)条指明了有关土地是指该发展项目所在的部分，因此卖方无须提供属其余部分的批地条款。

问 10.2: 条例附表 1 第 1 部第 15 及第 16 条规定，卖方须列出关于批地文件的各项资料。卖方应按照批地文件提供这些资料，抑或亦须提供与批地文件相关的豁免书或不反对通知书所载的相关资料？

答 10.2: 卖方应按照条例附表 1 第 1 部第 15 及第 16 条的规定，列出批地文件所载并经豁免书或不反对通知书（如有的话）修改的各项所需资料。

问 10.3: 条例附表 1 第 1 部第 15(2)(c)条规定，卖方在售楼说明书中须列明适用于该土地的用途限制。然则，有关批地文件的条文须否详尽地全文列出？

答 10.3: 根据条例附表 1 第 1 部第 15(2)条，售楼说明书须载有关于批地文件内若干事项的条文摘要，当中包括适用于该土地

的用途限制。虽然卖方不必在售楼说明书中将所有相关规定全文照录，批地文件若对该土地不同部分或其上已建或将建的建筑物已列明特定的用途限制（例如建筑物不同楼层有特定的用途限制），有关的条文摘要应全部涵盖该等特定的用途限制。

问 10.4: 卖方须按条例附表 1 第 1 部第 15(2)(e)条的规定，提供关于承授人在该土地内外铺设、塑造或作环境美化的任何范围，或兴建或维持任何构筑物或设施的责任的资料。根据这项条文，有关「建筑契诺」的资料须否列明？如果批地文件仍然载有适用于该土地以往建有的建筑物（而有关建筑物已拆卸作重新发展之用）的建筑契诺，售楼说明书应否列出该份过期建筑契诺？

答 10.4: 根据条例附表 1 第 1 部第 15(2)(e)条，卖方须在售楼说明书中列明有关承授人在该土地内外铺设、塑造或作环境美化的任何范围，或兴建或维持任何构筑物或设施的责任。

卖方应按条例附表 1 第 1 部第 15(2)(e)条的规定，列明关于「建筑契诺」的资料。

只要批地文件仍然载有关于该土地以往建有的建筑物的建筑契诺，不论有关建筑契诺已获遵从，抑或在占用许可证发出后已丧失时效，售楼说明书仍须列出该份过期建筑契诺，不过同时须加入注释或备注，解释该份过期建筑契诺并不适用于新发展项目。

问 10.5: 条例附表 1 第 1 部第 15(2)(d)条规定，卖方须提供资料，列明按规定须兴建并提供予政府或供公众使用的设施。卖方应否列出批地文件中有关在以往的发展项目中所需提供的设施（已拆卸作新发展项目之用）的相关条件？

答 10.5: 如批地文件规定有关土地在进行发展或重新发展时，须兴建并提供予政府或供公众使用的设施，只要相关条件仍然生效并适用于重新发展项目，卖方须按照条例附表 1 第 1 部第 15(2)(d)条的规定，在重新发展项目的售楼说明书内提供摘要，列明在该重新发展项目（而非以往建有的发展项目）内须提供予政府或供公众使用的设施的相关条件。

11. 公共设施及公众休憩用地的资料

问 11.1: 条例附表 1 第 1 部第 16(2)(b)条订明, 售楼说明书须提供对根据批地文件规定须由发展项目中的住宅物业拥有人出资管理、营运或维持以供公众使用的任何设施的描述。倘公契规定相关维修费用只会由商业单位的拥有人承担, 根据上述条文的规定, 售楼说明书应否列出这类资料?

答 11.1: 根据条例附表 1 第 1 部第 16(2)(b)条, 售楼说明书须载有对根据批地文件规定须由承授人(即相关地段的所有拥有人而非只是住宅物业的拥有人)管理、营运或维持以供公众使用的任何设施的描述。根据条例附表 1 第 1 部第 16(6)条, 售楼说明书必须列出公契中关于该等设施的条文。

假如公契订明该等设施的管理开支只会由商业单位的拥有人承担, 售楼说明书须根据条例附表 1 第 1 部第 16(6)条列出这类公契条文。

12. 对买方的警告

问 12.1: 卖方如已安排独立法律代表, 是否仍须按照条例附表 1 第 2 部第 17 条所述, 向买方作出警告, 建议他们自行聘请律师?

答 12.1: 售楼说明书必须一如条例附表 1 第 2 部第 17 条所述, 载有对买方的警告, 并无例外的安排。

13. 横截面图

问 13.1: 根据条例附表 1 第 2 部第 18 条, 售楼说明书应包括发展项目内每幢建筑物的横截面图。该图须显示有关建筑物相对其毗连的每条街道的横截面。上述规定如何应用于独立屋类型的发展项目? 有关条文所指的「街道」为何? 是否包括桥梁和隧道?

答 13.1: 条例规定, 卖方须就发展项目内每幢建筑物提供横截面图。倘建筑物或独立屋的每一侧均毗连街道, 则须就该建筑物或独立屋提供至少两份横截面图。

至于条例附表 1 第 2 部第 18 条所指「街道」的涵义，请参阅《释义及通则条例》（第 1 章）第 3 条就「街、街道」的定义。「街、街道」涵盖多种道路和地方，包括桥梁和隧道。

在大部份的情况下，桥梁或隧道不会毗连住宅建筑物或独立屋。两者之间应有街道、小径、庭院或花园分隔。因此，横截面图只须显示毗连的街道便可，而无须显示桥梁 / 隧道。

问 13.2: 条例附表 1 第 2 部第 18(b)条所述的「最低的一层住宅楼层」意思为何？在决定该楼层的水平时，应否计入楼板上的批荡？

答 13.2: 根据条例附表 1 第 2 部第 18(b)条，建筑物 / 独立屋「最低的一层住宅楼层」指该建筑物 / 独立屋用于住宅用途的最低楼层。就条例附表 1 第 2 部第 18(b)条的「最低的一层住宅楼层」而言，只要某楼层包含住宅元素，便应视作住宅楼层。换言之，同时用作住宅和非住宅用途的楼层只要属有关建筑物内最低的楼层且含有住宅元素，便可视作「最低的一层住宅楼层」。

在决定最低一层住宅楼层的水平时，不应计入批荡。

14. 立面图

问 14.1: 根据条例附表 1 第 2 部第 19 条，售楼说明书须列出显示发展项目的所有立面的图。倘发展项目外围有一幅围墙，有关的立面图须否包括该幅围墙？须提供的立面图为多少？

答 14.1: 立面图应根据发展项目经批准的建筑图则制备。倘发展项目任何一面有一幅围墙，而有关的认可人士亦已在经批准的建筑图则上，提供了既包括有该幅围墙以及没有包括该幅围墙的立面，则条例附表 1 第 2 部第 19 条所规定的立面图须按同一准则绘制，即须提供既包括有该幅围墙以及没有包括该幅围墙的立面。

一般而言，我们建议卖方按条例附表 1 第 2 部第 19 条在售楼说明书提供发展项目的立面图时，参考有关的经批准的建筑图则，以决定须提供提供的立面图数目。

问 14.2: 根据条例附表 1 第 2 部第 19 条, 售楼说明书须列出显示发展项目的所有立面的图。就独立屋的发展项目而言, 应显示整个发展项目的立面图, 或是个别独立屋的立面图?

答 14.2: 根据条例附表 1 第 2 部第 19 条, 售楼说明书须列出显示发展项目的所有立面的图。这项要求适用于所有类型的发展项目。

由于立面图应以该项目的经批准的建筑图则为基础拟备, 我们建议卖方在考虑提供多少张立面图, 以及应显示那个方向的立面图时, 应参考经批准的建筑图则。

问 14.3: 条例附表 1 第 2 部第 19(3)条规定, 售楼说明书提供的立面图须由发展项目的认可人士证明。售楼说明书是否须要显示有关的证明书? 假如该发展项目的建筑工程已完竣, 但该项目的认可人士未能就有关立面图进行证明的工作, 应如何处理?

答 14.3: 卖方须确保售楼说明书显示的立面图是由发展项目的认可人士证明, 但售楼说明书无须显示该证明书。

假如该发展项目的认可人士未能就有关图则进行证明的工作, 卖方仍须在售楼说明书, 并以其印制日期的情况为准, 根据经批准的建筑图则提供大致上与该发展项目的外观一致的彩色立面图, 并述明该图则并无按照条例附表 1 第 2 部第 19(3)条的规定, 由该发展项目的认可人士证明, 同时述明理由 (例如该发展项目的认可人士已去世)。销售监管局会考虑卖方所述理由, 并研究其个案的情况, 以决定会否就卖方没有遵守条例附表 1 第 2 部第 19(3)条的规定, 对其采取执法行动。

问 14.4: 根据条例附表 1 第 2 部第 19 条, 售楼说明书须列出显示发展项目的所有立面的图。该图则须为彩色, 并须由项目的认可人士证明该等立面是以经批准的建筑图则为基础拟备, 以及大致上与该项目的外观一致。假如发展项目有某些物业不属卖方所拥有, 而该等物业曾作出改动以致影响到该物业的外观, 上述的改动是否需要反映于有关的立面图?

答 14.4: 假如有关住宅发展项目进行了重大的改动, 致令该发展项目的外观有重大的改变, 我们相信有关的改动应该已反映于经批准的建筑图则。假如有关的改动属小型的改动, 有关的改动应不会对发展项目的外观带来实质影响。根据条例附表 1 第 2 部第 19(3)(b)条, 立面图应大致上与发展项目的外观一致, 换言之, 条例并没有要求立面图与发展项目当时的外观完全一致。

15. 公用设施

问 15.1: 条例附表 1 第 2 部第 20(1)条规定售楼说明书须提供住客会所、公用空中花园、有盖及园景的游乐地方的面积。这些面积应如何量度?

答 15.1: 卖方应按照建筑事务监督根据《建筑物条例》(第 123 章)批准的图则, 提供住客会所、公用空中花园、有盖及园景的游乐地方的面积资料。住客会所、公用空中花园或公用花园如包含没有上盖的部分, 有关部分的面积即使没有载于图则之内, 但由于与这些面积有关的资料有事实依据, 卖方应该拥有该些面积的资料。

16. 装置、装修物料及设备

问 16.1: 条例附表 1 第 2 部第 22 条要求在售楼说明中提供有关装置、装修物料及设备的资料, 当中「设备」的意思为何?

答 16.1: 「设备」一般是指一个用作特定用途的装置或设备。为施行条例附表 1 第 2 部第 22 条而言, 当中的第 6 项包括一般于住宅物业设置及使用的电器, 例如煮食炉及洗衣机。

问 16.2: 假设某个已落成的发展项目有部分住宅物业在条例生效前已售出, 在条例生效之后, 卖方为施行条例第 25 条而拟备售楼说明书时, 须否按照条例附表 1 第 2 部第 22 条提供有关已售出住宅物业的装置、装修物料和设备方面的资料? 如果资料从缺, 该如何处理?

答 16.2: 根据条例第 19(3)条, 发展项目的售楼说明书须列出附表 1 第 2 部所规定的资料。

条例附表 1 第 2 部第 22 条规定卖方在售楼说明书内载述发展项目中多个关于装置、装修物料和设备资料的项目。这是为确保准买方在购买物业时知悉购得的物业为何, 当中尤以购买时属未落成的物业为然。

出售的住宅物业如位于已落成发展项目内, 而卖方于条例生效前已售出其中部份物业, 卖方可以:

- (a) 就该些正在发售的住宅物业而言, 根据条例附表 1 第 2 部第 22 条提供有关装置、装修物料和设备 (如浴室内部装置及大堂室内装修物料) 的最新资料; 以及
- (b) 就该些不再属卖方持有的住宅物业而言, 尽可能在售楼说明书中述明据他们所知这些住宅物业一手卖出时有关装置、装修物料和设备的资料。如卖方即使采取了合理的行动仍无法提供部份或所有所需资料, 则须在售楼说明书加上备注或注释解释个中原因, 例如: 卖方没有保留于 (某年) 之前出售的发展项目住宅物业的装置、装修物料和设备方面的资料。销售监管局会考虑卖方所述理由, 并研究其个案的情况, 以决定会否就卖方没有遵守条例第 19(3)条, 而对其采取执法行动。

问 16.3: 售楼说明书应载有楼面平面图 (按条例附表 1 第 1 部第 10 条规定), 以及有关发展项目中住宅物业的装置、装修物料和设备的资料 (按条例附表 1 第 2 部第 22 条规定)。如果住宅物业由承租人占用, 有关资料该如何提供?

答 16.3: 对于连租约出售的住宅物业, 或在现行租约届满后即出售的住宅物业, 卖方应在该住宅物业的售楼说明书中提供有关资料 (包括楼面平面图, 以及装置、装修物料及设备), 以反映该物业在交予买方时的状况。

问 16.4: 卖方须否根据条例附表 1 第 2 部第 22 条在售楼说明书内提供会所的装置、装修物料和设备的资料?

答 16.4: 卖方须根据条例附表 1 第 2 部第 22 条提供有关装置、装修物料和设备资料。有关会所的资料无须在该条下提供。

问 16.5: 住宅物业某些有关装置和装修物料的资料(例如酒吧),在一般建筑图则并无显示,而条例又不容许在售楼说明书有关「装置、装修物料及设备」的章节显示。卖方如何提供有关资料?

答 16.5: 条例附表 1 第 2 部第 22 条已订明有关装置、装修物料及设备资料的条文,卖方应严格遵守条文所载的规定,适当地提供有关资料。换言之,无须提供的资料,便不应在有关装置、装修物料及设备的章节列出。

如卖方希望在售楼说明书提供若干物业特点的资料,而该等特点可视为「家具」(「家具」的涵义请参阅售楼说明书的常见问答第 7.2 题(见上文)),可在楼面平面图予以标示,但须符合条例附表 1 第 1 部第 10(2)(b)条的规定。倘该等特点不能视为「家具」,卖方可在其他刊物提供有关资料。不过,卖方须确保有关刊物或宣传物品不会提供虚假或具误导性的资料。

问 16.6: 条例附表 1 第 2 部第 22 条下列表细项 3(g)(ii)和 3(j)(ii)规定,售楼说明书必须述明电线导管和水管是隐藏或外露。「隐藏」是什么意思?如电线导管或水管有部分隐藏于混凝土内(例如电线导管部分穿过假天花,部分穿过混凝土墙),卖方在售楼说明书内应如何列明这些资料和是否需要说明相关位置?如电线导管或水管被适当材料保护,而保护材料隐藏于混凝土内,这些电线导管或水管应视为「隐藏」或「外露」?

答 16.6: 销售监管局认为,为施行条例上述条文,只有隐藏于混凝土内(不限于任何特定类别的混凝土)的电线导管或水管方可视为「隐藏」。

销售监管局认为,为施行条例上述条文,如电线导管或水管被适当材料保护,而保护材料隐藏于混凝土内,这些电线导管或水管将视为「隐藏」。

为施行条例上述条文，没有隐藏于混凝土内的电线导管或水管须视为「外露」，即使这些电线导管或水管可能被其他材料覆盖或掩藏。卖方如欲让准买方知悉，指明住宅物业的电线导管及 / 或水管虽然并非隐藏于混凝土内，但被假天花、贮存柜、覆面或地脚线等所遮蔽，因而不容易看见，可在售楼说明书的相关描述中加入注释。

假定情况是电线导管或水管有部分隐藏于混凝土内，则销售监管局认为，为施行条例上述条文，卖方可在售楼说明书相关部分述明电线导管或水管「有部分隐藏，有部分外露」。

17. 服务协议

问 17.1: 条例附表 1 第 2 部第 23 条规定，售楼说明书须列出相关资料，述明向指明住宅物业提供公用服务设施而与公用事业公司签订的任何协议。卖方须要披露的具体资料为何？

答 17.1: 住宅物业在提供出售前，卖方或已和特定公用事业公司签订向发展项目提供公用服务的协议，这是颇常见的情况。举例说，如卖方已经与某公司签订协议，为住宅物业所有业主提供电讯服务，卖方应在售楼说明书列出服务提供者的名称，以及协议中直接影响所有个别业主的主要条款（例如有无限制条款，规定业主不得选用由其他服务提供者提供的电讯服务，以及协议的到期日等资料）。

18. 欠妥之处的保养责任期

问 18.1: 如卖方就欠妥之处提供的保养责任期比买卖合同所载的长，根据条例附表 1 第 2 部第 26 条，卖方可否在售楼说明书提供这项资料？

答 18.1: 根据条例附表 1 第 2 部第 26 条，卖方在售楼说明书只可提供相同于买卖合同上述明的保养责任期的规定。

问 18.2: 卖方就售楼说明书中有关「欠妥之处的保养责任期」章节列出资料时，应遵照条例附表 1 第 2 部第 26 条的规定，或是条例附表 5 第 1 部第 26 条的规定列出资料？

答 18.2: 条例附表 1 第 2 部第 26 条订明，售楼说明书须述明按买卖合约的规定，卖方在甚么期间内，有法律责任补救指明住宅物业的欠妥之处。因此，卖方只须在售楼说明书中说明，其在「买卖成交日期后的 6 个月内」，有法律责任补救指明住宅物业的欠妥之处，便足以符合条例附表 1 第 2 部第 26 条的规定。然而，倘卖方在售楼说明书列出条例附表 5 第 1 部第 26 条订明的资料，亦视为已符合条例附表 1 第 2 部第 26 条的规定。

19. 修订

问 19.1: 假如卖方根据买卖合同，保留申请修订批地文件的权利，但仍未作出申请，可否根据条例附表 1 第 2 部第 28 条，在售楼说明书提供该项资料？

答 19.1: 条例附表 1 第 2 部第 28 条，只适用于拥有人已向政府申请修订批地文件，而该申请仍未获批准的情况。

问 19.2: 根据条例附表 1 第 2 部第 28 条，卖方可否在售楼说明书提供有关「牌照、豁免书、不反对通知书和批准书」的资料？

答 19.2: 条例附表 1 第 2 部第 28 条订明，如拥有人已向政府提出申请修订批地文件，而该申请未获批准，售楼说明书须述明所寻求修订的性质，以及寻求修订的条件为何。

每宗申请不论以何名义提出，均须按其个别内容和性质加以检视，才可决定是否涉及修订批地文件。一般而言，「豁免书」、「不反对通知书」、「批准书」及「牌照」（例如厌恶性行业的牌照），均有可能被包括在内。

20. 有关资料

问 20.1: 已于土地注册处注册的文件，其所载的资料会否被视为条例第 20(1)及(7)条所规定的「有关资料」？

答 20.1: 已于土地注册处注册的文件，其所载的资料不会被视为条例所规定的「有关资料」。

问 20.2: 根据条例第 20(1)条，卖方须提供「有关资料」(指关于相当可能对享用该住宅物业造成重大影响的事宜)。相当可能为享用该住宅物业带来正面和重大影响的事宜，是否包括在「有关资料」之内？

答 20.2: 就发展项目中的住宅物业特有的「有关资料」，或该项目特有的「有关资料」而言，条例第 20(1)条订明，如：(a)除该条外，并无须于售楼说明书中列出该资料的规定；及(b)该资料为卖方所知悉，但并非为一般公众人士所知悉，则售楼说明书须列出该等「有关资料」。

根据条例第 20(7)条，「有关资料」的涵义，(a)就住宅物业而言，指关于相当可能对享用该物业造成重大影响的事宜的资料；或(b)就发展项目而言，指关于相当可能对享用该项目的任何住宅物业造成重大影响的事宜的资料。在这方面，是否相当可能对享用该物业造成重大影响是按其程度而言，不论是增加或减少对该物业的享用。

问 20.3: 条例第 20(1)条要求在售楼说明书提供的「有关资料」，应在说明书的何处和如何列出？

答 20.3: 条例第 20 条要求提供的有关资料，应在条例第 19 条要求的资料后列出。

所有「有关资料」应归纳在「有关资料」标题之下列出。假如售楼说明书没有提供这类资料，则无须列出该标题和注明「不适用」。

问 20.4: 卖方可否在售楼说明书中述明连租约售卖的物业的租约详情？

答 20.4: 倘发展项目某些物业连租约出售，我们建议卖方在载有销售安排的文件上注明那些为连租约出售的物业。卖方亦可在该文件或其他刊物加入有关租约的资料。

卖方应考虑到住宅物业若已有租约，该租约及其细则会否构成相当可能会对享用该住宅物业造成重大影响的资料，因而须按条例第 20 条在售楼说明书中述明。

运输及房屋局
一手住宅物业销售监管局
2018 年 3 月 28 日