

《一手住宅物業銷售條例》

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。

售樓說明書

問 108：根據條例，賣方是否必須在發展項目的所在位置圖，顯示發展項目界線之內的街道名稱，或者條例附表 1 第 1 部第 6(4) 條所指明的建築物、設施或構築物？

答 108：根據條例第 19(2)(f)條，發展項目的售樓說明書必須列出該項目的所在位置圖。條例附表 1 第 1 部第 6(2)(b)(ii)和(iii)條規定，所在位置圖必須顯示位於距離發展項目的界線 250 米以內的每條街道的名稱，及位於距離發展項目的界線 250 米以內的每幢或每項條例附表 1 第 1 部第 6(4)條所指明的建築物、設施或構築物（如有的話）。

條例中沒有特定條文規定賣方須在所在位置圖顯示發展項目界線之內的街道名稱，或者條例附表 1 第 1 部第 6(4)條所指明的建築物、設施或構築物。

然而，倘發展項目界線之內或以外有任何特點，相當可能對享用該項目的任何住宅物業造成重大影響，而該資料本應無須於售樓說明書中列出，及該資料為賣方所知悉，但並非為一般公眾人士所知悉，賣方便須按照條例第 20(1)條提供該資料（另請參閱於 2013 年 4 月 11 日就「有關資料」發出的常見問答第 55 和第 56 題）。

問 109： 跟進於 2013 年 4 月 11 日發出有關售樓說明書提供分區計劃大綱圖的常見問答第 38 題，倘發展項目位處任何分區計劃大綱圖的涵蓋範圍以外，賣方應如何處理？

答 109： 如須在售樓說明書內提供兩幅或以上的分區計劃大綱圖，才足以涵蓋發展項目界線 500 米之內的整個範圍，而發展項目又位處任何一幅分區計劃大綱圖的涵蓋範圍以外，我們建議賣方在有關分區計劃大綱圖的空白位置以合乎比例的方式標示發展項目界線，以顯示出發展項目與該分區計劃大綱圖所示範圍的距離，供讀者參考。

問 110： 賣方在製作售樓說明書的布局圖時，是否須列明發展項目住宅物業內的布局詳情？倘發展項目規模龐大，賣方可否在售樓說明書提供多於一份圖則，以重點顯示發展項目某特定部分的布局？

答 110： 根據條例第 19(2)(i)條，發展項目的售樓說明書必須遵照條例附表 1 第 1 部的規定，列出該項目的布局圖。條例附表 1 第 1 部第 9(2)(a)和(b)條訂明，布局圖須註明該圖的比例，並須顯示在發展項目的界線之內的建築物、露天地方、設施及未發展土地（須標明擬作何用途）的位置及分布。發展項目布局圖無須列明該項目中住宅物業內的布局詳情。

此外，銷售監管局認為，賣方除提供發展項目布局圖外，亦可在售樓說明書提供多於一份圖則，重點顯示發展項目某特定部分的布局，但該等圖則必須符合條例附表 1 第 1 部第 9 條所訂明的規定。

問 111： 發展項目的住宅物業的樓面平面圖是否須顯示睡房門？無改動示範單位和經改動示範單位是否須裝設睡房門？

答 111： 倘住宅物業交付買家時將裝設睡房門，售樓說明書有關「裝置、裝修物料及設備」的章節便須提供該等睡房門的描述資料。售樓說明書所提供的發展項目的住宅物業的樓面平面圖，亦須顯示該等睡房門的裝設位置。因為假如售樓說明書有關「裝置、裝修物料及設備」的章節提供了該等睡房門的描述資料，但售樓說明書所提供的發展項目的住宅

物業的樓面平面圖卻沒有顯示該等睡房門的裝設位置，會令閱讀售樓說明書的人士難以清楚睡房門的裝設位置和數目。

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 112：私人電梯大堂可否計作一手住宅物業的實用面積？

答 112：正如於 2013 年 4 月 11 日發出的常見問答第 16 題的答案所述，某個項目可否視作住宅物業實用面積的一部分，須視乎該項目是否屬條例第 8 條有關「實用面積」定義所訂明的範圍，因此須按個別情況的事實作決定。

根據條例第 8(1)條所訂，「實用面積」就任何住宅物業而言—

- (a) 指該物業的樓面面積；
- (b) 包括以下每一項的樓面面積（但只在它構成該物業的一部分的範圍內才包括）—
 - (i) 露台；
 - (ii) 工作平台；
 - (iii) 陽台；及

- (c) 不包括附表 2 第 1 部所指明的每一項目的面積（但只在它構成該物業的一部分的範圍內才不包括）。

根據條例第 8(2)條所訂，為施行條例，住宅物業的樓面面積—

- (a) 除第(4)款另有規定外，須從圍封該物業的圍封牆的外部開始量度；
- (b) 包括該物業內部的間隔及柱的面積；以及
- (c) 不包括圍封該物業的圍封牆之外的任何公用部分的面積。

私人電梯大堂可否計作一手住宅物業的實用面積，須視乎該私人電梯大堂(i)在法律上；及(ii)實際上是否專供該住宅物業業主使用而設。

一般而言，如要把“私人電梯大堂”計作一個住宅物業的實用面積，該發展項目／期數的公契、該住宅物業的買賣合約，以及該住宅物業的轉讓契的條文，應該清楚訂明該“私人電梯大堂”在法律上是專供該住宅物業業主使用而設。因此，透過審視適用於該住宅物業的相關公契、買賣合約，以及轉讓契的條文，可以確定該“私人電梯大堂”是否專供該住宅物業業主使用而設。

至於電梯大堂實際上是否專供住宅物業業主使用而設，須視乎該住宅物業業主能否對該電梯大堂的入口施加實質的全面管控（例如藉鑰匙、通道出入卡或其他保安系統或設備），換句話說，該電梯大堂能否合理地關閉，以防止任何其他人不論按應有權利進入或意外闖進。這關乎事實依據，且取決於該電梯大堂的實際建造和布局。

舉例說，要把私人電梯大堂計作一手住宅物業的實用面積時，供發展項目其他部分的其他居民遇有火警時用於逃生的出口路線，在設計上不得穿過該電梯大堂。

問 113：住宅物業某些有關裝置和裝修物料的資料（例如酒吧），在一般建築圖則並無顯示，而條例又不容許在售樓說明書有關「裝置、裝修物料及設備」的章節顯示。賣方如何提供有關資料？

答 113：條例附表 1 第 2 部第 22 條已訂明有關裝置、裝修物料及設備資料的條文，賣方應嚴格遵守條文所載的規定，適當地提供有關資料。換言之，無須提供的資料，便不應在有關裝置、裝修物料及設備的章節列出。

如賣方希望在售樓說明書提供若干物業特點的資料，而該等特點可視為「家具」（其涵義請參閱 2013 年 4 月 11 日發出的常見問答第 26 題），可在樓面平面圖予以標示，但須符合條例附表 1 第 1 部第 10(2)(b)條的規定。倘該等特點不能視為「家具」，賣方可在其他刊物提供有關資料。不過，賣方須確保有關刊物或宣傳物品不會提供虛假或具誤導性的資料。

問 114：賣方有何途徑顯示該些條例沒有規定或准許在售樓說明書中列出的資料？

答 114：條例第 23(1)條訂明，除條例規定列出或准許列出的資料外，發展項目的售樓說明書不得列出任何其他資料。按條例沒有規定列出或准許列出的資料，賣方可在其他刊物予以列出。不過，賣方須確保有關刊物或宣傳物品不會提供虛假或具誤導性的資料。

問 115：賣方就售樓說明書中有關「欠妥之處的保養責任期」章節列出資料時，應遵照條例附表 1 第 2 部第 26 條的規定，或是條例附表 5 第 1 部第 26 條的規定列出資料？

答 115：條例附表 1 第 2 部第 26 條訂明，售樓說明書須述明按買賣合約的規定，賣方在甚麼期間內，有法律責任補救指明住宅物業的欠妥之處。因此，賣方只須在售樓說明書中說明，其在「買賣成交日期後的 6 個月內」，有法律責任補救指明住宅物業的欠妥之處，便足以符合條例附表 1 第 2 部第 26 條的規定。然而，倘賣方在售樓說明書列出條例附表 5 第 1 部

第26條訂明的資料，亦視為已符合條例附表1第2部第26條的規定。

價單

問 116：如指明住宅物業以拍賣或招標方式提供出售，是否須就有關住宅物業提供價單？

答 116：條例第67條訂明，如指明住宅物業以拍賣或招標方式出售或提供出售，條例第2部第3分部（即有關價單的規定）不適用。

如住宅發展項目中所有指明住宅物業均以拍賣或招標方式提供出售，賣方無須以條例第2部第3分部的目的，就任何該等住宅物業提供任何價單。

如住宅發展項目中部分指明住宅物業以拍賣或招標方式先行出售，而條例第2部第3分部適用的餘下指明住宅物業其後才提供出售，則餘下指明住宅物業的價單無須包括該等已以拍賣或招標方式出售的指明住宅物業。

如住宅發展項目中部分指明住宅物業以拍賣或招標方式提供出售，而餘下的指明住宅物業同時以非拍賣或非招標方式提供出售，則由於條例第2部第3分部不適用於該等以拍賣或招標方式提供出售的物業，因此價單無須包括有關物業。然而，當中的疑問，在於事實上該等物業有否和何時以拍賣或招標方式提供出售，因此，賣方須做好準備，以證明在按照條例第32(1)條的規定所提供價單首天或之前，該等物業已以拍賣或招標方式提供出售。否則，賣方可能已違反條例第30條的規定。

問 117：賣方可否在計算發展項目價單上所列的折扣後，以向上或向下調整至最接近的整數的方法列出住宅物業的成交價？

答 117：根據條例第35(1)條的規定，擁有人只可按文本已根據條例第32(1)、(2)及(3)條提供的價單所列的有關指明住宅物業的售價，出售或要約出售該物業；或在該價單已根據條例

第 29(4)條修改以反映有關指明住宅物業的售價變動的情況下，只可按文本已根據條例第 32(1)、(2)及(3)條提供的經最新修改價單所列的售價，出售或要約出售該物業。

如有條款及條件可能會影響成交價(例如計算折扣後把售價定為整數的方法)，賣方須在價單的相關部分列出有關條款及條件。

問 118： 賣方是否必須在一手住宅物業的價單中，列出可就購買該項目中指明住宅物業而連帶獲得的任何贈品、財務優惠或利益的價值？

答 118： 條例第 31(5)(c)條訂明，發展項目的價單必須列出可就購買該項目中的指明住宅物業而連帶獲得的任何贈品、財務優惠或利益。銷售監管局建議賣方盡量在切實可行的情況下，於價單中提供有關贈品、財務優惠或利益的估值，讓準買家知悉。

問 119： 跟進上文第 118 題，賣方應否在發展項目指明住宅物業的價單中，提供給予買家作贈品的停車位價值？

答 119： 依據上文第 118 題的原則，賣方應盡量在切實可行的情況下，在發展項目住宅物業的價單中提供給予買家作贈品的停車位估值，讓準買家知悉。

問 120： 條例是否適用於一手停車位的銷售？如不適用，條例有否任何規定，要求一手住宅物業的賣方，須在發展項目或發展項目某個期數的售樓說明書、價單及／或成交紀錄冊中，提供停車位的資料？

答 120： 根據條例第 14(1)條，如擁有人出售發展項目中的指明住宅物業，第 2、3、6、7 及 8 分部適用。出售的停車位如不構成住宅物業的一部分，條例並不適用。

就條例而言，賣方只須就停車位提供以下資料：

- (a) 在發展項目的售樓說明書列出停車位的樓面平面圖（條例第19(2)(1)條）、每份樓面平面圖須顯示停車位的位置和數目，以及每個停車位的尺寸及面積（條例附表1第1部第12(2)條）；及
- (b) 停車位如構成住宅物業的一部分，則須按照條例附表1第1部第11(2)(c)條的規定，在發展項目的售樓說明書列出有關停車位的面積，以及須按條例第31(2)(e)條的規定，在發展項目的價單列出有關停車位的面積；以及
- (c) 在成交紀錄冊列出根據單一份臨時買賣合約或買賣合約與住宅物業一併出售的停車位的描述。

此外，正如上文第118和119題所說明，賣方應盡量在切實可行的情況下，在發展項目住宅物業的價單中提供給予買家作贈品的停車位估值。

問 121： 至於須要取得地政總署署長同意才可預售的住宅發展項目，賣方如出售當中並不構成住宅物業一部分的停車位，是否須就停車位提供售樓說明書和價單？如果須要，賣方給予住宅物業買家作贈品的停車位，其價格是否也須要在停車位價單（並非住宅物業價單）上註明？

答 121： 根據地政總署預售樓花同意方案，地政總署署長規定賣方須提供中文名為「車位銷售說明書」、英文名為“sales brochure for parking space”的銷售刊物和相關價單，以出售不構成住宅物業一部分的停車位。該署並無規定停車位價單須採用指定表格。

假如停車位由賣方給予某指明住宅物業的買家作贈品，只要賣方在按條例規定就該住宅物業擬備的價單上，表明停車位屬購買住宅物業而連帶獲得的贈品，則無須為該停車位擬備價單。另一方面，假如該停車位列於停車位的價單上，賣方可在停車位的價單上說明，該停車位乃賣方給予某指明住宅物業的買家的贈品。

銷售安排

問 122：賣方可否在指明住宅物業提供出售的首日之前採用任何登記安排？

答 122：條例第 47(2)(d)條規定，賣方須在載有銷售安排的文件內，指明將會使用何種方法，決定有意購買該等指明住宅物業的每名人士可揀選其意欲購買的住宅物業的優先次序。

條例第 47(2)(d)條的目的，是要確保銷售安排公開和透明，使準買家清楚知悉以何種方法決定揀選其意欲購買指明住宅物業的優先次序。賣方應在載有銷售安排的文件中提供足夠詳情，說明將會採用的方法。

如設有登記制度，賣方必須在載有銷售安排的文件中提供足夠詳情，說明有關登記程序（包括如何登記、開始和截止登記的日期和時間、登記時須否交付銀行本票，以及登記次序會否影響揀選住宅物業的優先次序等。）這是因為登記安排是重要資料，亦是整體銷售安排的其中一環。登記安排影響準買家購買發展項目中任何住宅物業的機會，以及／或影響其揀選意欲購買的物業的機會。

如在指明住宅物業提供出售的首日之前有任何關於銷售指明住宅物業的登記安排（不論須否繳付款項），賣方亦應確保有關安排不會構成向任何其他人士探求對該等物業的有明確選擇購樓意向，或接納上述意向，否則即屬違反條例第 34(2)條。

問 123：根據在 2013 年 7 月 11 日發出的常見問答第 98 題，如賣方已發出經修改價單，以調整指明住宅物業的售價，除非經修改價單已根據條例第 32 條所載規定提供，否則賣方不能以經修改的售價出售有關住宅物業。賣方是否須就已發出經修改價單的指明住宅物業，提供載有經修改銷售安排的文件？

答 123：根據在 2013 年 7 月 11 日發出的常見問答第 98 題，如賣方已發出經修改價單，以調整指明住宅物業的售價，除非經修改價單已根據條例第 32 條所載規定提供，否則賣方不能

以經修改的售價出售有關住宅物業。然而，在經修改價單生效前，賣方如已符合適用於原有價單及載有銷售安排的文件之規定，可按原有價單所示售價出售有關住宅物業。

適用於有關住宅物業的銷售安排如維持不變，即使賣方調整售價，亦無須就出售經修改售價的有關住宅物業，提供載有經修改銷售安排的文件。

問 124： 根據在 2013 年 7 月 11 日發出的常見問答第 102 題，賣方可隨時停止出售發展項目或減少要約出售的物業數目。然而，為確保透明度，建議賣方將停止出售發展項目或減少要約出售的物業數目一事公布。賣方應以何種方式公布此事？

答 124： 根據在 2013 年 7 月 11 日發出的常見問答第 102 題，賣方可隨時停止出售發展項目或減少要約出售的物業數目。然而，為確保透明度，建議賣方公布停止出售發展項目或減少要約出售的物業數目一事。賣方可修改載有最新銷售安排的文件，公布將停售的住宅物業。條例並無規定，賣方如要停止出售發展項目或減少要約出售的物業數目，須待此事公布 3 日後方可實行。

銷售監管局建議，公布停止出售發展項目或減少要約出售的物業數目一事的另一個方法是賣方提供文件，列出將會停售的住宅物業，並指明在何日和自何日起停售。此外，賣方可在文件中指出有關的銷售安排（註明之前相關文件的發出日期）不再適用於該等住宅物業。賣方也可在文件中說明，在之前載有銷售安排的文件所列但不會停售的住宅物業，其銷售安排維持不變。

問 125： 就已停售的指明住宅物業，賣方如會以不同售價和不同方法要約出售，須採取何種行動，才能符合條例的規定？

答 125： 就已停售的指明住宅物業，賣方如會以不同售價和不同方法要約出售，須在緊接出售日期前的最少 3 日期間內，提供經修改價單以及載有新銷售安排的文件。賣方須在載有新銷售安排的文件中列出會恢復出售的住宅物業的新銷售安排

(包括恢復出售的日期和新銷售方法)。

如當賣方擬停止出售發展項目或擬減少要約出售的物業數目時，已有計劃何時恢復出售該等住宅物業，可提供載有銷售安排的文件，列出下述資料：

- (i) 將會停售的住宅物業，以及在何日和自何日起停售；
- (ii) 有關住宅物業的新銷售安排（包括恢復出售的日期和新銷售方法）；以及
- (iii) 在之前載有銷售安排的文件所列但不會停售的住宅物業，其銷售安排維持不變。

運輸及房屋局
一手住宅物業銷售監管局
2014年1月2日