

# **《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**

### **一般問題**

**問 1：** 為符合條例第 25 條的規定而擬備的售樓說明書，可否分拆成兩冊或多冊？

**答 1：** 賣方可為發展項目或發展項目的某一期，將相關的售樓說明書分拆成兩冊或多冊，但有關的資料必須按條例第 19 至 21 條所規定的次序列出。此外，賣方必須把所有各冊備存在售樓處及網站上，提供予公眾。

**問 2：** 條例第 24(1)條訂明，售樓說明書須以中文及英文印製。就中文版而言，究竟應採用中文的繁體字還是簡化字？

**答 2：** 售樓說明書須以中文及英文印製。就中文版而言，無論是中文的繁體字或簡化字，均符合該條例的規定。不過，賣方如打算只以中文簡化字製作中文版的售樓說明書，應考慮售樓說明書的目標讀者群，並顧及公眾的接受程度。

**問 3：** 如果發展項目的建造工程在不同時段聘用不同的認可人士或承建商，致令多於一名該等人士曾獲聘用，應否按條例附表 1 第 1 部第 2(2)條的規定，在售樓說明書中列出全部認可人士和承建商的姓名或名稱？

**答 3：** 如果發展項目的建造工程在不同時段聘用不同的認可人士或承建商，致令多於一名該等人士曾獲聘用，賣方只須列出在售樓說明書印製當日的認可人士或承建商姓名或名稱。

不過，如果賣方願意，亦可提供該發展項目曾經聘用的所有認可人士和承建商的姓名或名稱，惟各有關認可人士或承建商的受聘日期必須逐一清楚列明。

**問 4：** 售樓說明書可提述發展項目的名稱，以及發展項目所處的地區嗎？

**答 4：** 條例第 2 部第 2 分部就發展項目售樓說明書的內容作出多項規定，但沒有就發展項目的識別作出規定，因此，售樓說明書可提述發展項目的名稱。

賣方只應在售樓說明書提供發展項目所位於的街道名稱，及由差餉物業估價署署長所編配的門牌號數，而不應提述發展項目所處的地區。

**問 5：** 條例規定，物業的售樓說明書必須列出多項資料。賣方可否將這些資料以備註或註腳方式載列於售樓說明書？

**答 5：** 條例第 19 至第 23 條規定售樓說明書須列出的資料，對準買方來說相當重要。為使售樓說明書在提供規定資料時編排更具彈性、便於閱讀，賣方可在售樓說明書正文使用註釋或備註。不過，賣方不可在註釋或備註對正文的資料施加條件或限制。賣方亦沒有理由把應載於正文的資料全都放在註釋或備註之內。售樓說明書編排資料的方式不當，會令讀者感到困惑，賣方應該避免。

**問 6：** 條例第 24(7)條訂明，提述售樓說明書的正文的註釋或備註，不包括對正文內容作限定的註明或備註。何謂「對正文內容作限定」？

**答 6：** 如果某項註明或備註對正文施加條件或限制，該項註明或備註會被視作對正文內容作出限定。

「對正文作出限定」的註明或備註，有關例子如下 ——

- 「中文與英文版本如有不一致，概以英文版本為準」；以及
- 「住戶或須支付費用以使用上述設施」。

有關「備註」的例子如下 ——

- 有關數字按四捨五入保留到小數點後兩個位；以及
- 該圖則根據 2012 年 1 月 1 日建築事務監督批准的建築圖則繪製。

就著在此「常見問答」中我們認為賣方可以註釋或備註在售樓說明中提供資料的情況（例如在發展項目的住宅物業樓面平面圖提供該物業的特徵的資料，在發展項目中的停車位的樓面平面圖所提供的資料，不屬賣方擁有的住宅物業的裝置、裝修物料及設備的資料，以及有關為發展項目的建造提供貸款或已承諾提供融資的認可機構名稱的資料），並不會被視為「對正文作出限定」。可參考此常見問答第 8、27、31 及 65 題。

**問 7：** 條例（第 19 至第 23 條）規定，售樓說明書中須列明有關發展項目的多項資料。如果有關資料在售樓說明書付印時尚未確定或尚未得悉，應如何處理？

**答 7：** 就條例第 19(2)條及藉第 19(3)條施加附表 1 第 2 部的規定而言，售樓說明書中所須提供的資料，倘不適用於發展項目，應在售樓說明書中附加一段訂有適當標題的文字，說明有關資料並不適用於該發展項目。例如，根據條例附表 1 第 2 部第 27 條所須提供「斜坡維修」的資料倘不適用於發展項目，應加入一個適當的標題（例如「斜坡維修」），並註明「不適用」。倘附表 1 第 1 部及第 2 部某條某款所規定的資料並不適用，賣方應清楚註明不適用的某款條文為何。

倘須提供的資料適用於發展項目，但在售樓說明書付印時尚未確定，賣方亦須盡其所能，在售樓說明書中提供其知悉已屬最新但有待確定的資料。當賣方根據條例第 17 條檢視售樓說明書時，應考慮有關資料的準確性，並在有需要時作出修訂。

### **住宅物業的量度**

**問 8：** 除條例第 8 條所規定的「實用面積」，以及條例附表 2 第 1 部所指明 10 個項目的面積外，可能還有其他面積構成指明住宅物業的一部分的範圍，而賣方亦同時向買方出售該些部分。就此，賣方應以什麼方式和在售樓說明書的什麼地方述明並列出有關的面積？

**答 8：** 條例已訂明須在售樓說明書和價單上提供的資料。就售樓說明書的住宅物業面積表和價單方面，賣方只應提供：(i)實用面積；以及(ii)條例附表 2 第 1 部指明構成住宅物業部分的 10 個項目的面積。有關規定已在條例附表 1 第 1 部第 11 條（關於售樓說明書）及條例第 31(2)條（關於價單）中訂明。根據條例第 23(1)及第 31(9)條的規定，賣方不得在售樓說明書的住宅物業面積表及價單中提供額外的面積資料。賣方不應自行提供額外資料。

雖然賣方不得在售樓說明書的住宅物業面積表及價單上提供額外資料，但如果賣方希望買方留意到住宅物業的某項特點，可以將該特點的資料如尺寸和面積等標示在售樓說明書的相關樓面平面圖上，或在有關樓面平面圖加入注釋或備註述明。

**問 9：** 根據條例附表 1 第 1 部第 10(2)(c)(i)條，售樓說明書必須述明每個住宅物業的樓板厚度。該厚度應否包括有關物業橫樑的深度？

**答 9：** 賣方應在售樓說明書中，列出每個住宅物業的樓板厚度，即建築事務監督按《建築物條例》（第 123 章）批准的結構圖則上所列明的樓板厚度。樓板厚度不應包括橫樑的深度。有關橫樑深度的資料並非須列於售樓說明書的資料。

賣方無須述明有關樓板厚度是在物業的哪一個位置進行量度，亦即不必在售樓說明書的樓面平面圖上標示相應的樓板厚度。若住宅物業的樓板厚度有不同，賣方應按經批准的結構圖則中列出的資料述明個別厚度，例如 100 毫米、150 毫米及 200 毫米。賣方不應列出一個約數（例如「大約 150 毫米」）或一個範圍（例如「100 至 200 毫米」），而不具體說明樓板的確實厚度。

**問 10：空氣處理器房或可變冷媒流量房可否視作與條例附表 2 第 1 部所指的空調機房相同？**

答 10：空氣處理器是一種空調機。至於可變冷媒流量系統，基本上是一種複式分體空調系統，其壓縮機可放置於住宅物業之中。此外，還有其他種類的空調機房，各有不同名稱。

就發展項目中的住宅物業而言，若設有專門用於放置空氣處理器、可變冷媒流量系統的壓縮機，或不論任何名稱而事實上屬於一種空調機的設施的房間，則其售樓說明書應按條例附表 1 第 1 部第 11(2)(c)條所規定的方式，列出這類房間的樓面面積。

**問 11：如果天台設有游泳池，該游泳池的面積可否計入條例附表 2 第 1 部所指的天台的面積之中？**

答 11：在天台範圍內的游泳池，其面積應計入天台面積之內。同樣道理，如果在花園設有游泳池，則該游泳池的面積應計入花園面積之內。

賣方如希望準買方知悉在天台（或花園）範圍內設有游泳池，可在售樓說明書的相關樓面平面圖附加註釋或備註，並在該註釋或備註說明有關游泳池的尺寸及面積（可參考此常見問答第 8 題）。

**問 12：住宅物業的窗台面積應量度至窗框外沿還是該窗的玻璃表面？**

答 12：根據條例附表 2 第 2 部，窗台的面積須從圍封該窗台的圍封牆或玻璃窗的外面開始量度。如果窗台從玻璃窗的外面開始量度，可量度至窗框外沿。

**問 13：** 通往花園的樓梯的樓面面積，可否計入條例附表 2 第 1 部所指的花園的面積之內？

**答 13：** 為符合條例附表 2 第 2 部第 4 條的規定，在計算花園的面積時，任何通往花園的無上蓋及無圍封的樓梯面積均應包括在內。

**問 14：** 如果住宅物業的圍封牆部分是柱而非牆，按照條例第 8 條的規定，該柱的厚度應否計入該住宅物業的實用面積之內？

**答 14：** 如果住宅物業的圍封牆部分是柱而非牆，該「柱」應視作圍封牆。在計算住宅物業的實用面積時，應該量度至圍封牆的外部（即包括牆身的全部厚度，但不包括牆面裝修物料）或兩個毗鄰物業之間分隔牆的中線。

**問 15：** 如果住宅物業的圍封牆的毗鄰為非住宅物業，按照條例第 8 條的規定，應否從牆的中間開始量度該住宅物業的實用面積？

**答 15：** 就分隔住宅物業與毗鄰住宅／非住宅物業的圍封牆而言，慣例是從分隔牆的中間開始量度。

條例並沒有說明，若住宅單位毗鄰為非住宅單位，其面積應如何量度。不過，在住宅物業的圍封牆毗鄰為非住宅物業的情況下，如果賣方按慣例從該分隔牆的中間開始量度，銷售監管局不會認為賣方違反條例第 8 條或任何其他條文。

**問 16：** 濾水機房和私人電梯大堂的面積可否計作住宅物業的實用面積？

**答 16：** 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。

**問 17：** 在獨立屋類的發展項目內，各幢獨立屋普遍設有車房而非只有停車位。就條例第 8(1)(c)條所指的實用面積而言，是否整個車房抑或只有停車位不包括在內？

**答 17：** 車房主要是供車輛所用。一般來說，車房包括停放車輛及供運轉車輛的地方。

在非獨立屋類的發展項目內，供運轉車輛的地方通常構成該發展項目的公用地方，因此並不構成停車位的範圍。

至於獨立屋類的發展項目，為施行條例附表 2 第 1 部而量度該住宅物業停車位的面積時，可計算屬住宅物業的整個車房的面積，而有關面積並不包括在該住宅物業的實用面積內。

按照條例附表 2 第 2 部第 3 條，停車位的面積，在有圍封牆的情況下，須從圍封的圍封牆的內面開始量度。

按照條例附表 1 第 1 部第 11 條的規定，售樓說明書應按條例附表 2 第一部的施行，列明住宅物業停車位的範圍。就獨立屋類的住宅物業而言，假如有關的批地文件指明車房內用作停放車輛的地方，為求清晰起見，賣方應在售樓說明書內述明此事，以便區分車房內的其他地方的面積。

**問 18：** 條例附表 1 第 1 部第 10(2)(c)(i)條所提述的樓板，究竟是指緊接每個住宅物業之上天花板的樓板，還是指該住宅物業之下的樓板？

**答 18：** 條例附表 1 第 1 部第 10(2)(c)(i)條所提述的樓板，是指緊接每個住宅物業之上天花板的樓板。

**問 19：** 根據條例附表 1 第 1 部第 10(2)(c)(ii)條，賣方應在售樓說明書中述明每個住宅物業在層與層之間的高度。不過，單位內不同地方在層與層之間的高度或會有所不同，這項數字應如何在售樓說明書中表達？

**答 19：** 如果住宅物業內不同地方在層與層之間的高度不同，賣方應根據建築事務監督按《建築物條例》（第 123 章）批准的建築圖則上所述的資料，說明有關高度的變化，例如 3.0 米、3.5 米及 5.0 米。賣方無須述明有關高度是在物業的那一個位置進行量度，亦即不必在售樓說明書的平面圖上標示相應的層與層之間的高度。

賣方應具體說明確實的高度，而不應提供約數（例如「大約 3.0 米」）或一個範圍（例如「3.0 米至 5.0 米」）。對於一座有多於一個樓層的獨立屋，售樓說明書應就每個樓層列出其層與層之間的高度。

至於位處大廈頂層並建有斜尖或傾斜屋頂的住宅物業，賣方應根據當局按《建築物條例》批准的建築圖則上所列述的資料，說明其層與層之間的相應高度範圍即可，而無須提供具體的量度數字。

**問 20** 條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)條規定，售樓說明書必須述明每個住宅物業的外部 and 內部尺寸。就此，批盪或裝修物料應否包括在內？若經批准的建築圖則並未提供有關的尺寸，應如何處理？如果圍封牆有覆面或模板，應否視作其中一部分？

**答 20：** 條例第 19(2)(j)條規定，售樓說明書必須顯示發展項目中所有住宅物業的樓面平面圖。條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)條規定，在售樓說明書所載有關發展項目中住宅物業的每一份樓面平面圖，均須述明每個住宅物業的外部 and 內部尺寸。條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)條所指的外部 and 內部尺寸，並不包括住宅物業的高度；不過，按照條例附表 1 第 1 部第 10(2)(c)條的規定，賣方必須提供每個住宅物業的層與層之間的高度。



售樓說明書所提供有關住宅物業外部和內部的尺寸，不應把批盪和裝飾物料包括在內。至於所有類型的外牆裝飾物料（例如覆面及模板），亦不應視作圍封牆的一部分。這做法亦適用於量度實用面積。

如果住宅物業的內部及外部尺寸，有在經批准的建築圖則中提供，則售樓說明書的樓面平面圖須按該圖則提供有關資料。

即使經批准的建築圖則並未提供若干內部及外部尺寸，賣方亦應掌握有關的資料，並應按規定在售樓說明書中提供。雖然有關的內部及外部尺寸的資料來源並非經批准的建築圖則。

**問 21：按條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)條所指的住宅物業的「內部尺寸」和「外部尺寸」為何？露台、工作平台、空調平台和窗台會否影響「內部尺寸」和「外部尺寸」？**

**答 21：**住宅物業的外部尺寸，指圍封該住宅物業的圍封牆的外部尺寸。住宅物業的內部尺寸，指圍封該住宅物業的圍封牆的內部尺寸。

上文所述的圍封牆，亦包括有關住宅物業所屬任何露台、工作平台、陽台或窗台的圍封牆。條例第 8(3)條已訂明露台、工作平台和陽台樓面面積的量度方法。至於窗台樓面面積的量度方法，亦已於條例附表 2 第 2 部第 1 條訂明。前述的量度方法不會影響在樓面平面圖所示的住宅物業「內部尺寸」和「外部尺寸」。

空調平台不應算作圍封牆的一部分，故亦不應影響住宅物業的外部尺寸。賣方可在售樓說明書的住宅物業樓面平面圖加入註釋或備註，以註明空調平台的面積（可參考此常見問答第 8 題）。

**問 22：** 條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)(iii)條所述的「內部間隔」為何？是否包括活動間隔和玻璃間隔？

**答 22：** 所有在建築事務監督按《建築物條例》（第 123 章）批准的建築圖則上顯示的住宅物業內部間隔，均為「內部間隔」。售樓說明書應註明該等間隔的厚度。

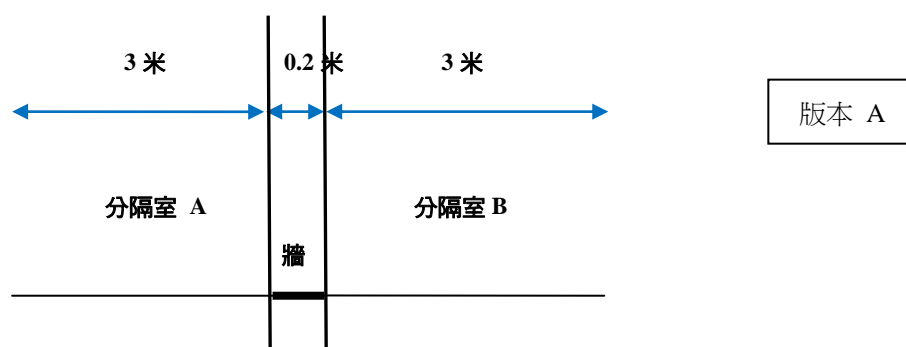
**問 23：** 如何為不規則形狀的住宅物業標示尺寸？

**答 23：** 在樓面平面圖上標示住宅物業的外部 and 內部尺寸時，應按條例附表 1 第 1 部第 10(3)條的規定，參照有關發展項目經批准的建築圖則。如果住宅物業呈不規則形狀，例如部分圍封牆呈弧型，而經批准的建築圖則又沒有提供該部分的外部 and 內部尺寸，則須在樓面平面圖上標示該部分圍封牆外部 and 內部的弧拱長度。

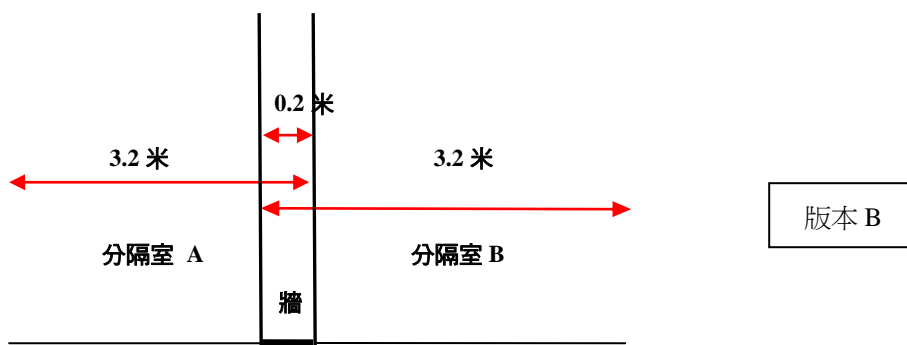
**問 24：** 條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)(iii)條規定，樓面平面圖須列明每個住宅物業的內部間隔厚度。如果兩個分隔室中間隔着一幅牆，在量度該兩個分隔室的外部尺寸時，會否重複計算該幅牆的厚度？

**答 24：** 賣方可按以下方法，在售樓說明書的樓面平面圖上，標示住宅物業個別分隔室的外部尺寸。

[註：在下圖中，有關的尺寸是從牆身的表面量度，而並非從牆身表面的裝修物料量度。]



或



版本 A 和版本 B 如有清晰標註，可清楚顯示兩個分隔室的外部尺寸，「重複計算」的問題不會出現。

### 樓面平面圖

**問 25：** 假設賣方會為買方提供家具（例如餐檯），但在售樓說明書的樓面平面圖並沒有將之顯示。賣方須否按照條例附表 1 第 1 部第 10(2)(b)條的規定，在售樓說明書的樓面平面圖上註明該餐檯的尺寸？

**答 25：** 按照條例的規定，售樓說明書的樓面平面圖如有顯示家具，便須顯示其尺寸（根據條例附表 1 第 1 部第 10(2)(b)條）。此外，條例亦規定，任何其他供公眾領取或閱覽的刊物所載的樓面平面圖，如有顯示家具，亦須顯示其尺寸（根據條例第 50(1)條）。因此，上述規定與家具是否與住宅物業一併出售無關。換言之，樓面平面圖顯示的家具可與或不與住宅物業一併出售，而賣方亦無須在樓面平面圖上顯示與住宅物業一併出售的家具。

**問 26：** 條例附表 1 第 1 部第 10(2)(b)條所述的「家具」的意思為何？家具的「尺寸」是否包括高度？「家具」是否屬於條例附表 1 第 2 部第 22 條所指的「裝置、裝修物料及設備」？

**答 26：** 「家具」與「裝置、裝修物料及設備」不同。「家具」可照一般意思詮釋，泛指用以使房間或建築物適宜居住或工作的「可移動」物品，例如檯、椅或桌。至於「裝置、裝修物料及設備」，條例附表 1 第 2 部第 22 條已訂明售樓說明書須列出的特定資料，例如廚房牆壁的裝修物料類型、電話接駁點、花灑或浴缸、廚櫃和嵌入式衣櫃。

條例並沒有規定賣方必須在售樓說明書或任何其他供公眾領取或閱覽的刊物的樓面平面圖顯示家具。然而，條例規定，倘賣方提供的任何樓面平面圖有顯示家具，便須一併提供有關家具的尺寸資料（即「長度 x 闊度」）。

**問 27：** 條例附表 1 第 1 部第 12(2)條規定，賣方須提供樓面平面圖，以顯示發展項目之內的停車位。倘有關停車位並非由賣方擁有，應如何處理？此外，假如相關的樓面平面圖同時涵蓋了停車位及並非用作停車位的地方，是否可於售樓說明書顯示整張樓面平面圖？

**答 27：** 賣方應根據建築事務監督按照《建築物條例》（第 123 章）批准的最新建築圖則，在售樓說明書提供樓面平面圖，以顯示發展項目之內的停車位。

賣方在售樓說明書提供樓面平面圖顯示發展項目之內的停車位時，倘有關停車位已不再由其擁有，可在該樓面平面圖上加入註釋，註明有關停車位已非由其擁有，並註明該售樓說明書的停車場樓面平面圖，乃按照當局就該發展項目發出佔用許可證時所用的經批准建築圖則製備。

假如有關的樓面平面圖同時涵蓋停車位及並非用作停車位的地方，賣方可顯示整張樓面平面圖，惟非用作停車位的位置應以略為模糊的方式顯示。

**問 28：** 根據條例附表 1 第 1 部第 10 條，售樓說明書可否包括顯示發展項目商業部分的樓面平面圖？

**答 28：** 根據條例附表 1 第 1 部第 10 條，賣方須在售樓說明書提供發展項目中住宅物業的每一份樓面平面圖。因此，按條例附表 1 第 1 部第 10 條，售樓說明書不應提供顯示發展項目商業部分的樓面平面圖。

假如發展項目的一樓層同時用作住宅及商業用途，賣方可顯示整個樓層的樓面平面圖，惟用作商業用途的部份應以略為模糊的方式顯示。

至於整個樓層只作住宅用途的情況，則可顯示整張樓面平面圖，包括電梯大堂及走廊。

**問 29：** 條例附表 1 第 1 部第 10(2)條規定，賣方須提供住宅物業的樓面平面圖。如果在發展項目落成後，住宅物業因進行小型工程或獲《建築物條例》豁免的工程而有所改動，有關樓面平面圖應按經批准的建築圖則或該物業的「現狀」提供？

**答 29：** 根據條例附表 1 第 1 部第 10 條，賣方必須在售樓說明書提供發展項目中的住宅物業的每一份樓面平面圖。有關樓板的厚度及層與層之間的高度的資料，則須按經批准的建築圖則提供。

就條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)條所規定須在樓面平面圖上提供的資料方面：

- (a) 如條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)所規定的資料在經批准的建築圖則上已有提供，則樓面平面圖必須述明在經批准的建築圖則上所提供的資料。當中如有任何更改，應加入註釋或備注予以說明；以及
- (b) 如經批准的建築圖則並未提供附表 1 第 1 部第 10(2)(d)條所規定的資料，則樓面平面圖應顯示有關物業的「現狀」。

**問 30：** 根據條例第 19(2)(j)條，售樓說明書須展示發展項目所有住宅物業的樓面平面圖。賣方是否須就發展項目中並非屬其擁有的住宅物業提供樓面平面圖？

**答 30：** 根據條例第 19(2)(j)條，售樓說明書須展示發展項目中住宅物業的樓面平面圖。該條例並無因應發展項目的住宅物業並非屬賣方擁有的情況，訂定豁免條文。就不再屬賣方擁有的住宅物業而言，賣方可在售樓說明書按這類物業出售時的狀況，提供有關的樓面平面圖。

### **裝置、裝修物料及設備**

**問 31：** 假設某個已落成的發展項目有部分住宅物業在條例生效前已售出，在條例生效之後，賣方為施行條例第 25 條而擬備售樓說明書時，須否按照條例附表 1 第 2 部第 22 條提供有關已售出住宅物業的裝置、裝修物料和設備方面的資料？如果資料從缺，該如何處理？

**答 31：** 根據條例第 19(3)條，發展項目的售樓說明書須列出附表 1 第 2 部所規定的資料。如賣方違反條例第 19(3)條，即屬犯罪，可處罰款 500,000 元。

條例附表 1 第 2 部第 22 條規定賣方在售樓說明書內載述發展項目中多個關於裝置、裝修物料和設備資料的項目。這是為確保準買方在購買物業時知悉購得的物業為何，當中尤以購買時屬未落成的物業為然。

出售的住宅物業如位於已落成發展項目內，而賣方於條例生效前已售出其中部份物業，賣方可以：

- (a) 就該些正在發售的住宅物業而言，根據條例附表 1 第 2 部第 22 條提供有關裝置、裝修物料和設備（如浴室內部裝置及大堂室內裝修物料）的最新資料；以及
- (b) 就該些不再屬賣方持有的住宅物業而言，盡可能在售樓說明書中述明據他們所知這些住宅物業一手賣出時有關裝置、裝修物料和設備的資料。如賣方即使採取了合理的行

動仍無法提供部份或所有所需資料，則須在售樓說明書加上備註或註釋解釋箇中原因，例如：賣方沒有保留於〔某年〕之前出售的發展項目住宅物業的裝置、裝修物料和設備方面的資料。銷售監管局會考慮賣方所述理由，並研究其個案的情況，以決定會否就賣方沒有遵守條例第 19(3) 條，而對其採取執法行動。

**問 32：** 售樓說明書應載有樓面平面圖（按條例附表 1 第 1 部第 10 條規定），以及有關發展項目中住宅物業的裝置、裝修物料和設備的資料（按條例附表 1 第 2 部第 22 條規定）。如果住宅物業由承租人佔用，有關資料該如何提供？

**答 32：** 對於連租約出售的住宅物業，或在現行租約屆滿後即出售的住宅物業，賣方應在該住宅物業的售樓說明書中提供有關資料（包括樓面平面圖，以及裝置、裝修物料及設備），以反映該物業在交予買方時的狀況。

**問 33：** 賣方須否根據條例附表 1 第 2 部第 22 條在售樓說明書內提供會所的裝置、裝修物料和設備的資料？

**答 33：** 賣方須根據條例附表 1 第 2 部第 22 條提供有關裝置、裝修物料和設備資料。有關會所的資料無須在該條下提供。

### **橫截面圖**

**問 34：** 根據條例附表 1 第 2 部第 18 條，售樓說明書應包括發展項目內每幢建築物的橫截面圖。該圖須顯示有關建築物相對其毗連的每條街道的橫截面。上述規定如何應用於獨立屋類型的發展項目？有關條文所指的「街道」為何？是否包括橋樑和隧道？

**答 34：** 條例規定，賣方須就發展項目內每幢建築物提供橫截面圖。倘建築物或獨立屋的每一側均毗連街道，則須就該建築物或獨立屋提供至少兩份橫截面圖。

至於條例附表 1 第 18 條所指「街道」的涵義，請參閱《釋義及通則條例》（第 1 章）第 3 條就「街、街道」的定義。「街、街道」涵蓋多種道路和地方，包括橋樑和隧道。

在大部份的情況下，橋樑和隧道不會毗連住宅建築物或獨立屋。兩者之間應有街道、小徑、庭院或花園分隔。因此，橫截面圖只須顯示毗連的街道便可，而無須顯示橋樑／隧道。

**問 35：** 條例附表 1 第 2 部第 18(b)條所述的「最低的一層住宅樓層」意思為何？在決定該樓層的水平時，應否計入樓板上的批盪？

**答 35：** 根據條例附表 1 第 2 部第 18(b)條，建築物／獨立屋「最低的一層住宅樓層」指該建築物／獨立屋用於住宅用途的最低樓層。就條例附表 1 第 2 部第 18(b)條的「最低的一層住宅樓層」而言，只要某樓層包含住宅元素，便應視作住宅樓層。換言之，同時用作住宅和非住宅用途的樓層只要屬有關建築物內最低的樓層且含有住宅元素，便可視作「最低的一層住宅樓層」。

在決定最低一層住宅樓層的水平時，不應計入批盪。

**問 36：** 條例附表 1 第 6(2)(b)(iii)條規定，發展項目的所在位置圖須顯示附表 1 第 6(4)條指明主要用途的每幢或每項建築物、設施或構築物（如有的話）。倘一幢多層建築物內只有一個樓層用作圖書館，該圖書館是否該建築物的主要用途？

**答 36：** 每幢或每項用作條例附表 1 第 1 部第 6(4)條第(a)至第(zq)項指明的主要用途的建築物、設施或構築物，均須予以顯示。這項規定的目的，在於讓發展項目一手住宅物業的準買方知悉發展項目附近有否相關設施。第 6(4)條列明的項目，很大可能會引起關注，例如交通、噪音水平、空氣質素、氣味、環境、衛生、火警危險、人流、擠迫程度或寧靜程度的關注，因為會影響準買方日後在有關發展項目時的生活作息。

賣方應進行實地考察，以找出第 6(4)條所指明的各個項目。大部分有關項目屬清晰易明。



現把銷售監管局認為賣方應就下列項目提供的資料列述如下：

- 骨灰龕（第 b 項）：食物環境衛生署（下稱「食環署」）網站靈灰安置所一覽表所示的任何公眾骨灰龕，以及發展局網站私營骨灰龕一覽表所示的任何私營骨灰龕。
- 診療所（第 y 項）：任何由醫院管理局及／或衛生署營運的診療所。
- 垃圾收集站（第 ze 項）：任何由食環署管理的垃圾收集站。
- 市場（包括濕貨市場及批發市場）（第 zg 項）：所指的市場包括濕貨市場及批發市場，但不包括超級市場及商場。
- 學校（包括幼稚園）（第 zn 項）：按照《教育條例》（第 279 章）註冊的學校，包括幼稚園。
- 社會福利設施（包括老人中心及弱智人士護理院）（第 zo 項）：社會福利署網站列明的任何社會福利設施。
- 體育設施（包括運動場及游泳池）（第 zp 項）：由康樂及文化事務署管理的體育設施，包括運動場及游泳池。

在「宗教場所（包括教堂、廟宇及祠堂）」（第 zm 項）方面，賣方應在位置圖上，顯示任何公眾人士會在視覺上注意到，並視之為宗教場所的宗教場所。

位於發展項目界線 250 米以內的構築物或設施，若其主要用途屬條例附表 1 第 1 部第 6(4)條指明的其中之一，便須在有關發展項目的所在位置圖上顯示，無須理會其面積佔所在建築物總面積的百分比。

### 布局圖

**問 37：** 條例附表 1 第 1 部第 9 條規定，賣方須提供發展項目的布局圖，並述明未落成建築物或設施的預計落成日期。賣方是否只須就經建築事務監督批准的建築圖則所述明的建築物，提供其預計落成日期？倘發展項目分多個期數落成，而部分期數尚未完成圖則，賣方應如何處理？

**答 37：** 條例附表 1 第 1 部第 9 條規定，賣方須提供發展項目的布局圖。倘任何建築物或設施尚未落成，則須述明由該發展項目認可人士就該等建築物或設施所提供的預計落成日期。

倘發展項目有建築物或設施的建築工程尚在未有經批准的建築圖則的階段，賣方可在布局圖上略去有關的建築物或設施。待有關建築物或設施的建築圖則已獲建築事務監督批准後，銷售監管局預期賣方在按條例第 17(1)條檢視售樓說明書時，在布局圖加入有關資料。

倘賣方沒有就發展項目某個別期數的用途進行規劃，亦沒有就該期數指定認可人士，賣方可在布局圖上為該期數加入備註，述明該期數的用途未經確定，亦沒有就該期數指定認可人士。

### **分區計劃大綱圖**

**問 38：** 根據條例附表 1 第 1 部第 8 條，倘單一分區計劃大綱圖不能涵蓋距離發展項目界線 500 米以內的整個範圍，可否在售樓說明書提供多於一幅分區計劃大綱圖？

**答 38：** 如須使用多於一幅分區計劃大綱圖，才足以涵蓋發展項目界線 500 米以內的整個範圍，賣方須在售樓說明書顯示所有該等分區計劃大綱圖。我們亦建議賣方在展示圖則的同一頁，標示個別圖則的名稱、圖則編號和刊憲日期。

### **立面圖**

**問 39：** 條例附表 1 第 2 部第 19(3)條規定，售樓說明書提供的立面圖須由發展項目的認可人士證明。售樓說明書是否須要顯示有關的證明書？假如該發展項目的建築工程已完竣，但該項目的認可人士未能就有關立面圖進行證明的的工作，應如何處理？

**答 39：** 賣方須確保售樓說明書顯示的立面圖是由發展項目的認可人士證明，但售樓說明書無須顯示該證明書。

假如該發展項目的認可人士未能就有關圖則進行證明的的工作，賣方仍須在售樓說明書，根據經批准的建築圖則提供立面圖，並述明該圖則並無按照條例附表 1 第 2 部第 19(3)條的規定，由該發展項目的認可人士證明，同時述明理由（例如該發展項目的認可人士已去世）。銷售監管局會考慮賣方所述理由，並研究

其個案的情況，以決定會否就賣方沒有遵守條例附表 1 第 2 部第 19(3)條的規定，對其採取執法行動。

**問 40：** 條例附表 1 第 2 部第 19 條規定，售樓說明書須提供可顯示發展項目所有立面的圖。倘發展項目外圍有一幅圍牆，有關的立面圖須否包括該幅圍牆？須提供的立面圖為多少？

**答 40：** 立面圖應根據發展項目經批准的建築圖則製備。倘發展項目任何一面有一幅圍牆，而有關的認可人士亦已在經批准的建築圖則上，提供了既包括有該幅圍牆以及沒有包括該幅圍牆的立面，則條例附表 1 第 2 部第 19 條所規定的立面圖須按同一準則繪製，即須提供既包括有該幅圍牆以及沒有包括該幅圍牆的立面。

一般而言，我們建議賣方按條例附表 1 第 2 部第 19 條在售樓說明書提供發展項目的立面圖時，參考有關的經批准的建築圖則，以決定所須提供的立面圖數目。

### **圖則及照片**

**問 41：** 條例規定，售樓說明書須提供一幅位置圖、一張鳥瞰照片和一幅分區計劃大綱圖。根據條例附表 1 第 1 部第 6、第 7 和第 8 條，這些圖則／照片須分別顯示位於距離發展項目界線 250 米、250 米和 500 米以內的地方。這些圖則／照片可否顯示距離發展項目界線超過 250 米／500 米的地方？

**答 41：** 除非遇到某些技術性的問題（例如發展項目界線不規則，實際上難以沿界線各點僅顯示距離發展項目 250 米／500 米以內的地方），否則位置圖、鳥瞰照片和分區計劃大綱圖只可分別顯示發展項目界線 250 米、250 米和 500 米以內的地方。

在某些技術性問題的限制下，倘位置圖、鳥瞰照片和分區計劃大綱圖顯示的範圍超過條例的規定，賣方可加入註釋或備註，說明有關事實。

倘距離發展項目界線超過 250 米／500 米的地方有任何特點，相當可能對該住宅物業的享用造成重大影響，而且該特點為賣方所知悉，但不為一般公眾人士所知悉，賣方應按照條例第 20(1) 條的規定，以「有關資料」方式提供該特點的資料。已於土地註冊處註冊的文件，其所載的資料不會被視為條例所規定的「有關資料」。

## 公契

**問 42：** 條例附表 1 第 1 部第 14(2)(f)條規定，售樓說明書必須述明擁有人在發展項目中保留作自用的範圍（如有的話）。「保留作自用」何解？是否包括按公契分配予擁有人並讓擁有人有權處置的範圍？

**答 42：** 條例附表 1 第 1 部第 14(2)條規定，售樓說明書須載有處理各項事宜的公契條文摘要，其中包括「擁有人在發展項目中保留作自用的範圍（如有的話）」。

根據上述規定，有關範圍指擁有人按公契所述保留作自用的全部範圍，當中與擁有人會否及何時處置有關範圍無關。一般而言，有關範圍通常不屬住用地方、商用地方或停車場，亦非其內的個別住宅單位、商業單位或停車位。

其中一個例子，是擁有人有未用的總樓面面積，發展保留的範圍。

**問 43：** 條例附表 1 第 1 部第 14(2)(a)條規定，售樓說明書須載列有關處理發展項目公用部分的公契條文摘要。公契何種條文符合條例附表 1 第 1 部第 14(2)(a)條的規定？

**答 43：** 賣方應按公契列出有關處理發展項目公用部分的主要條文，例如處理停車場公用地方、屋苑公用地方、屋苑公用設施、住宅公用地方，以及住宅公用設施的主要條文。

條例附表 1 第 1 部第 14(2)(a)條要求售樓說明書須提供公契(或公契擬稿)條文的摘要。該摘要處理若干事項，其中一項為發展項目的公用部份。假如公契的相關條文提及一張夾附於公契的

圖則，而該圖則是關於發展項目的公用部份，在這個情況下，該圖則可按條例附表 1 第 1 部第 14(2)(a)條於售樓說明書內提供。

**問 44：** 條例附表 1 第 1 部第 14(2)(b)條規定，售樓說明書須列明「分配予發展項目中的每個住宅物業的不分割份數的數目」。售樓說明書如無載列該發展項目中不分割份數的總數，準買方從何得知某物業在整個發展項目中所佔的不分割份數？

**答 44：** 分配予發展項目各住宅物業的不分割份數，除以數目表示外，亦可用份數表示，準買方可由此得知發展項目不分割份數的總數。舉例說，某住宅物業獲配的不分割份數數目為 50，售樓說明書可將資料寫成「50/[該發展項目的不分割份數的總數]」。假如賣方希望告知準買方該發展項目的不分割份數的總數，有關資料可於售樓說明書以外的刊物提供。

**問 45：** 假如某些屬非住宅範圍的管理開支會由住宅物業的擁有人分擔，可否在售樓說明書提供這類資料？

**答 45：** 條例附表 1 第 1 部第 14(2)(d)條規定，賣方須在售樓說明書列出公契條文摘要，包括管理開支按何基準在發展項目住宅物業的擁有人之間分擔。因此，賣方須按照上述條文的規定提供資料，說明管理開支按何基準在發展項目住宅物業的擁有人之間分擔，有關開支包括供發展項目所有擁有人使用和使他們受惠的公用地方和公用設施涉及的開支。

### **批地文件**

**問 46：** 條例第 48(1)(d)條規定，售樓處須備有批地文件的一份文本，以供公眾免費閱覽。該批地文件應否包括住宅物業同一地段但與其無關的地段部分的「契約修訂」和「增批土地」條款？

**答 46：** 條例第 48(1)(d)條規定，在出售日期當日，售樓處須備有批地文件的一份文本供公眾閱覽。就此方面而言，「契約修訂」和「增批土地」條款應構成批地文件的一部分。

在若干情況下，就同一地段的不同分段，會被視為已各自獲批政府租契，例如當局已為同一地段的不同分段分攤所須繳付的地稅，而有關的分攤安排亦已按照《地稅及地價（分攤）條例》（第 125 章）第 22(1)條刊憲。在這情況下，只須披露有關發展項目所在分段的「契約修訂」條款。

**問 47：** 假設某幅土地按批地文件批出，並分為兩個不同部分（例如 A 部分和其餘部分）。倘 A 部分建有發展項目，賣方須否根據條例附表 1 第 1 部第 15 和第 16 條，同時披露只影響該其餘部分的批地文件條文？

**答 47：** 按批地文件批出的土地若分劃或分割為不同部分（例如 A 部分和其餘部分）但仍然是按同一份批地文件持有，而發展項目只建於 A 部分的範圍內，賣方須按照條例附表 1 第 1 部第 15 和第 16 條，分別提供有關該發展項目所在的 A 部分的批地文件條文，以及於該其餘部份按該批地文件規定須興建並提供予政府或供公眾使用的設施的描述。

在上述情況，由於條例附表 1 第 1 部第 15(2)(a)，(c)，(e)及(f)條指明了有關土地是指該發展項目所在的部分，因此賣方無須提供屬其餘部分的批地條款。

**問 48：** 條例附表 1 第 1 部第 16(2)(b)條訂明，售樓說明書須提供對根據批地文件規定須由發展項目中的住宅物業擁有人出資管理、營運或維持以供公眾使用的任何設施的描述。倘公契規定相關維修費用只會由商業單位的擁有人承擔，根據上述條文的規定，售樓說明書應否列出這類資料？

**答 48：** 根據條例附表 1 第 1 部第 16(2)(b)條，售樓說明書須載有對根據批地文件規定須由承授人（即相關地段的所有擁有人而非只是住宅物業的擁有人）管理、營運或維持以供公眾使用的任何設施的描述。根據條例附表 1 第 1 部第 16(6)條，售樓說明書必須列出公契中關於該等設施的條文。

假如公契訂明該等設施的管理開支只會由商業單位的擁有人承擔，售樓說明書須根據條例附表 1 第 1 部第 16(6)條列出這類公契條文。

**問 49：** 假如賣方根據買賣合約，保留申請修訂批地文件的權利，但仍未作出申請，可否根據條例附表 1 第 2 部第 28 條，在售樓說明書提供該項資料？

**答 49：** 條例附表 1 第 2 部第 28 條，只適用於擁有人已向政府申請修訂批地文件，而該申請仍未獲批准的情況。

**問 50：** 條例附表 1 第 1 部第 15 及第 16 條規定，賣方須列出關於批地文件的各項資料。賣方應按照批地文件提供這些資料，抑或亦須提供與批地文件相關的豁免書或不反對通知書所載的相關資料？

**答 50：** 賣方應按照條例附表 1 第 1 部第 15 及第 16 條的規定，列出批地文件所載並經豁免書或不反對通知書（如有的話）修改的各項所需資料。

**問 51：** 賣方須按條例附表 1 第 1 部第 15(2)(e)條的規定，提供關於承授人在該土地內外鋪設、塑造或作環境美化的任何範圍，或興建或維持任何構築物或設施的責任的資料。根據這項條文，有關「建築契諾」的資料須否列明？

**答 51：** 根據條例附表 1 第 1 部第 15(2)(e)條，賣方須在售樓說明書中列明有關承授人在該土地內外鋪設、塑造或作環境美化的任何範圍，或興建或維持任何構築物或設施的責任。

賣方應按條例附表 1 第 1 部第 15(2)(e)條的規定，列明關於「建築契諾」的資料。

**問 52：** 條例附表 1 第 1 部第 15(2)(c)條規定，賣方在售樓說明書中須列明適用於該土地的用途限制。然則，有關批地文件的條文須否詳盡地全文列出？

**答 52：** 根據條例附表 1 第 1 部第 15(2)條，售樓說明書須載有關於批地文件內若干事項的條文摘要，當中包括適用於該土地的用途限制。雖然賣方不必在售樓說明書中將所有相關規定全文照錄，批地文件若對該土地不同部分或其上已建或將建的建築物已列明特定的用途限制（例如建築物不同樓層有特定的用途限制），有關的條文摘要應全部涵蓋該等特定的用途限制。

**問 53：** 根據條例附表 1 第 2 部第 28 條，賣方可否在售樓說明書提供有關「牌照、豁免書、不反對通知書和批准書」的資料？

**答 53：** 條例附表 1 第 2 部第 28 條訂明，如擁有人已向政府提出申請修訂批地文件，而該申請未獲批准，售樓說明書須述明所尋求修訂的性質，以及尋求修訂的條件為何。

每宗申請不論以何名義提出，均須按其個別內容和性質加以檢視，才可決定是否涉及修訂批地文件。一般而言，「豁免書」、「不反對通知書」、「批准書」及「牌照」（例如厭惡性行業的牌照），均有可能被包括在內。

## **公用設施**

**問 54：** 條例附表 1 第 2 部第 20(1)條規定售樓說明書須提供住客會所、公用空中花園、有蓋及園景的遊樂地方的面積。這些面積應如何量度？

**答 54：** 賣方應按照建築事務監督根據《建築物條例》（第 123 章）批准的圖則，提供住客會所、公用空中花園、有蓋及園景的遊樂地方的面積資料。住客會所、公用空中花園或公用花園如包含沒有上蓋的部分，有關部分的面積即使沒有載於圖則之內，但由於與這些面積有關的資料有事實依據，賣方應該擁有該些面積的資料。



## **有關資料**

**問 55：** 根據條例第 20(1)條，賣方須提供「有關資料」(指關於相當可能對享用該住宅物業造成重大影響的事宜)。相當可能為享用該住宅物業帶來正面和重大影響的事宜，是否包括在「有關資料」之內？

**答 55：** 就發展項目中的住宅物業特有的「有關資料」，或該項目特有的「有關資料」而言，條例第 20(1)條訂明，如：(a)除該條外，並無須於售樓說明書中列出該資料的規定；及(b)該資料為賣方所知悉，但並非為一般公眾人士所知悉，則售樓說明書須列出該等「有關資料」。

根據條例第 20(7)條，「有關資料」的涵義，(a)就住宅物業而言，指關於相當可能對享用該物業造成重大影響的事宜的資料；或(b)就發展項目而言，指關於相當可能對享用該項目的任何住宅物業造成重大影響的事宜的資料。在這方面，是否相當可能對享用該物業造成重大影響是按其程度而言，不論是增加或減少對該物業的享用。

**問 56：** 條例第 20(1)條要求在售樓說明書提供的「有關資料」，應在說明書的何處和如何列出？

**答 56：** 條例第 20 條要求提供的有關資料，應在條例第 19 條要求的資料後列出。

所有「有關資料」應歸納在「有關資料」標題之下列出。假如售樓說明書沒有提供這類資料，則**無須**列出該標題和註明「不適用」。

## 其他

**問 57：** 條例附表 1 第 2 部第 23 條規定，售樓說明書須列出相關資料，述明向指明住宅物業提供公用服務設施而與公用事業公司簽訂的任何協議。賣方須要披露的具體資料為何？

**答 57：** 住宅物業在提供出售前，賣方或已和特定公用事業公司簽訂向發展項目提供公用服務的協議，這是頗常見的情況。舉例說，如賣方已經與某公司簽訂協議，為住宅物業所有業主提供電訊服務，賣方應在售樓說明書列出服務提供者的名稱，以及協議中直接影響所有個別業主的主要條款（例如是否有限制條款，規定業主不得選用由其他服務提供者提供的電訊服務，以及協議的到期日等資料）。

**問 58：** 如賣方就欠妥之處提供的保養責任期比買賣合約所載的長，根據條例附表 1 第 2 部第 26 條，賣方可否在售樓說明書提供這項資料？

**答 58：** 根據條例附表 1 第 2 部第 26 條，賣方在售樓說明書只可提供相同於買賣合約上述明的保養責任期的規定。

**問 59：** 賣方可否在售樓說明書中述明連租約售賣的物業的租約詳情？

**答 59：** 倘發展項目某些物業連租約出售，我們建議賣方在載有銷售安排的文件上註明那些為連租約出售的物業。賣方亦可在該文件或其他刊物加入有關租約的資料。

賣方應考慮到住宅物業若已有租約，該租約及其細則會否構成相當可能會對享用該住宅物業造成重大影響的資料，因而須按條例第 20 條在售樓說明書中述明。

**問 60：** 賣方可否在售楼說明書內述明部分物業由賣方保留作出租用途？

答 60： 賣方須在載有銷售安排的文件內描述其出售的物業。賣方應在該文件內表述其決定就某發展項目要約出售的物業。

**問 61：** 條例附表 1 第 1 部第 2 條規定，售楼說明書須述明賣方控權公司的名稱。倘賣方沒有《公司條例》（第 32 章）所指的控權公司，可否在售楼說明書列出所有持有賣方股份公司的名稱？

答 61： 根據條例第 2 條，「控權公司」指《公司條例》所指的控股公司。發展項目的賣方若沒有《公司條例》所指的「控股公司」，即沒有任何控權公司。在這情況下，售楼說明書不應將持有賣方股份的公司描述為控權公司，並將之作為條例附表 1 第 1 部第 2(2) 條所規定的資料的一部分。不過，賣方可在廣告或其他刊物提供有關資料。

**問 62：** 條例附表 1 第 1 部第 11 條規定，賣方須在售楼說明書以平方呎及平方米列出實用面積及附表 2 第 1 部指明的 10 個項目的面積。賣方應採用甚麼轉換公式？

答 62： 賣方可自行決定採用甚麼轉換公式。就此，賣方可在「發展項目中的住宅物業的面積」的部份，加入註釋或備註，列出轉換公式。

**問 63：** 假如售楼說明書所載資料有變，但「3 個月」的期限未過，賣方是否有責任檢視和修改售楼說明書？

答 63： 條例第 17(1)條規定，賣方可為按照條例第 25 條向公眾提供售楼說明書的規定而檢視該說明書，以確定其列出的資料是否準確反映檢視日期的情況。條例第 25(9)規定，提述發展項目的售楼說明書，即提述該項目在之前的 3 個月內印製或根據條例第 17(1)條檢視的售楼說明書。換言之，賣方有責任提供在之前的 3 個月內印製／檢視／修改的售楼說明書。

根據條例，賣方並無責任在 3 個月的期限屆滿前檢視售樓說明書。然而，倘售樓說明書的內容有重大變動，賣方可考慮基於公眾期望，檢視和修改該售樓說明書。

**問 64：** 賣方如已安排獨立法律代表，是否仍須按照條例附表 1 第 2 部第 17 條所述，向買方作出警告，建議他們自行聘請律師？

答 64： 售樓說明書必須一如條例附表 1 第 2 部第 17 條所述，載有對買方的警告，並無例外的安排。

**問 65：** 條例附表 1 第 1 部第 2(2)(e)條訂明，賣方須述明已為發展項目的建造提供貸款或已承諾為該項建造提供融資的認可機構的名稱。若貸款已清還，或有關承諾已期滿失效或終止，售樓說明書是否須提供該等資料？

答 65： 根據條例附表 1 第 1 部第 2(2)(e)條，賣方須述明已為發展項目的建造提供貸款或已承諾為該項建造提供融資的認可機構的名稱。即使貸款已清還，或有關承諾已期滿失效或終止，售樓說明書仍須提供該等資料，但可加入備註或註釋，述明貸款或承諾的現況。

## **價單**

**問 66：** 賣方可否就多於一個住宅物業提供整體售價，而非就每個住宅物業提供售價？

答 66： 賣方應就每個住宅物業在價單上訂明售價，即每個住宅物業都應有一個售價。倘賣方擬為購買多於一個住宅物業的買方提供折扣優惠或經濟利益，可按適當情況，以折扣優惠或經濟利益方式列明有關安排。

## **銷售安排**

**問 67： 在按照條例第 47 條列明銷售安排的文件內，可否列出多於一個決定優先次序的方法？**

答 67： 條例第 47(2)(d)和第 47(2)(e)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以分別決定某人可在住宅物業中揀選其意慾購買的住宅物業的優先次序，以及在有兩人或多於兩人有意購買同一個物業時，決定該等人士可購買該物業的優先次序。賣方或希望在不同時段或不同情況下，使用不同方法以決定優先次序。就此，為施行條例第 47(2)(d)和第 47(2)(e)條，賣方可能須於載有銷售安排的文件內指明多於一種方法，並提供詳細資料，讓公眾明確知悉何種方法將會使用，以及何時使用。例如，賣方可註明在開售首 3 日內以抽籤形式決定優先次序，並在其他若干指明的日子，以「先到先得」形式決定優先次序。

**問 68： 在載有銷售安排的文件已宣布某些單位的銷售安排後，倘賣方暫停所有載於該文件的未售出單位的銷售，並已知會銷售監管局，以及於一手住宅物業銷售資訊網(銷售資訊網)公布周知有關暫停銷售的安排。當銷售恢復，賣方須否再次分別依據條例第 25 條、第 32 條及第 47(1)條發布售樓說明書、價單及銷售安排？**

答 68： 在載有銷售安排的文件已宣布某些單位的銷售後，就該些已宣布推售的單位，倘賣方暫停所有未售出單位的銷售，並已知會銷售監管局，以及於銷售資訊網公布周知，當銷售恢復，賣方須依據條例第 25 條和第 32 條分別發布售樓說明書和價單供公眾閱覽。此外，賣方亦必須依據該條例第 47(1)條發布銷售安排供公眾閱覽。

## 修訂售樓說明書、價單和銷售安排

**問 69：** 根據條例，售樓說明書、價單和銷售安排發出後，賣方可修訂有關內容。這些經修訂文件，是否須要符合條例第 25、第 32 和第 47(1)條有關時限方面的規定？換句話說，賣方是否只可在經修訂售樓說明書發出最少 7 日而經修訂價單和銷售安排發出最少 3 日後，才可提供出售特定住宅物業？

**答 69：** 售樓說明書

根據條例第 25(9)條，供公眾領取的售樓說明書須根據條例第 17(1)條在之前的 3 個月內印製或檢視。假設售樓說明書在 1 月 1 日印製（版本 A），而經檢視的售樓說明書（版本 B）在 4 月 1 日供公眾領取，只要版本 A 在 4 月 1 日前 7 日的期間供公眾領取，有關的發展項目可於 4 月 1 日繼續銷售，版本 B 無須在 4 月 1 日前 7 日的期間供公眾領取。

### 價單

條例第 35 條訂明，擁有人只可在以下情況，出售或要約出售指明住宅物業——

- (i) 按該物業的售價出售；有關售價是指按照條例第 32(1)、(2) 及(3)條供公眾領取的價單上所列出的售價（有關價單在出售的日期前的最少 3 日期間內，由賣方提供印本供公眾免費領取，於出售當日在售樓處提供印本供公眾免費領取，並在賣方的互聯網網站提供有關價單的電子版本以供閱覽）；或
- (ii) 按條例第 29(4)條作出修訂的售價出售；有關經修訂的售價須在條例第 32(1)、(2)及(3)條規定供公眾領取的價單上列明。條例第 29(4)條就價單上指明住宅物業的售價改動，作出規定。

價單列出的住宅物業售價如有改動，賣方必須根據條例第 32(1)、(2)及(3)條的規定將經修訂價單供公眾領取（即須要在該物業出售日期前最少 3 日期間內及在出售當日提供經修訂的售價），有關物業方可出售或要約出售。至於一同列在經修訂價單但售價沒有變動的其他物業，擁有人無須再等 3 日才出售物業。

## 銷售安排

根據條例第 47(1)條，在緊接出售日期前的最少 3 日期間內，賣方須提供載有銷售安排資料的文件的印本，供公眾免費領取。賣方亦須於同一期間在其互聯網網站提供上述資料。

銷售安排如有更改，受影響的指明住宅物業只能在經修訂的銷售安排供公眾領取最少 3 日後方可出售或要約出售。舉例來說，根據原初載有銷售安排的文件，指明住宅物業只在一個地點（如地點 A）要約出售，賣方如在 3 日後另加要約出售指明住宅物業的地點（如地點 B），並發出載有新銷售安排的經修訂文件，在這情況下，地點 A 可繼續要約出售指明住宅物業，至於地點 B，則須按條例第 47(1)條的規定，在經修訂的銷售安排文件供公眾領取最少 3 日後，方可作為要約出售指明住宅物業的地點。

列明在特定日期要約出售住宅物業等銷售安排的文件發出後，擁有人如欲要約出售更多住宅物業，可按條例第 47(1)條的規定發出另一份銷售安排文件，涵蓋新訂住宅物業銷售安排。擁有人亦可選擇修訂之前發出的銷售安排文件，在其內載列要約出售的新增住宅物業。在這情況下，擁有人必須根據條例第 47(1)條的規定，在緊接出售日期前的最少 3 日期間內，將經修訂的銷售安排文件供公眾領取，方可要約出售新增住宅物業。經修訂的銷售安排文件所載其他物業的銷售安排如無變動，擁有人無須再等 3 日才要約出售這些物業。

## 示範單位

**問 70：** 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 70：** 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 71： 「示範單位」可否只顯示住宅物業的部分範圍（例如廚房）？**

答 71： 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 72： 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 72： 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 73： 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 73： 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 74： 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 74： 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。



## **參觀已落成物業**

**問 75：** 條例第 44 條規定，在指明住宅物業售予某人之前，賣方須開放該物業供該人參觀。這是否表示，賣方在要約出售有關住宅物業之前，須要安排公眾人士參觀？

**答 75：** 假如賣方在臨時買賣合約簽署前已安排有關買方參觀相關物業，賣方會被視作已遵守條例第 44(1)條的規定。

假如賣方向買方建議安排參觀該物業但遭買方婉拒，為保障其權益，賣方可要求買方書面確認婉拒賣方提出參觀有關物業的建議。

**問 76：** 根據條例第 44 條，如安排準買方參觀指明住宅物業的做法並非合理地切實可行，賣方可安排與有關物業相若的住宅物業以供參觀。「相若」的意思是甚麼？

**答 76：** 條例第 44 條的目的，是讓準買方在簽署臨時買賣合約之前參觀有關物業（或與之相若的物業）。「相若物業」的涵義，應按此情境理解。物色相若單位時，應考慮有關住宅物業的大小、間隔、景觀和層數。

## **買賣合約**

**問 77：** 根據條例，買方在訂立臨時買賣合約後的 5 個工作日內如沒有簽立買賣合約，賣方可否選擇不將臨時訂金沒收？

**答 77：** 根據條例第 53(3)條，某人在訂立臨時買賣合約後的 5 個工作日內如沒有簽立買賣合約，該臨時合約即告終止，訂金即予沒收。

**問 78：** 住宅物業的臨時買賣合約如在 2013 年 4 月 29 日之前簽訂，該住宅物業於 2013 年 4 月 29 日之後簽訂的買賣合約，是否須要按照條例第 55 條的規定，列出強制性條文？

**答 78：** 正如條例第 10(1)條訂明，條例適用於香港境內的發展項目中，不曾訂立臨時買賣合約或買賣合約和不曾作出轉讓的住宅物業。假如有關的住宅物業已於 2013 年 4 月 29 日之前簽訂臨時買賣合約，該物業不會受條例規管，除非該臨時買賣合約屬於在條例第 11 條描述的情況下不予理會的合約。

## **廣告**

**問 79：** 根據條例第 73 條，賣方須在印製廣告中述明多項資料。資料如有更改，廣告是否須作相應修改？

**答 79：** 廣告述明的資料如有更改，賣方須在切實可行的範圍內盡快修訂廣告內容。

**問 80：** 何謂條例第 73 條所述的「印製廣告」？

**答 80：** 條例第 73 條對「印製廣告」的規定，適用於第 73(1)條列出的各類廣告，該等廣告通常可以印製出來。標貼、巴士廣告牌等物品，屬於第 73(1)條所指的廣告。

**問 81：** 本意在於促銷指明住宅物業的冊子，屬「印製廣告」的一種形式。應如何釐定冊子的尺寸，使其符合條例第 73(8)條訂明關於強制性聲明的字母、字或數目字大小的規定？

**答 81：** 如果賣方採用冊子作為條例第 3 部所適用的廣告，則該冊子必須符合適用於本意在於促銷有關住宅物業的廣告的規定，並在釐定廣告的尺寸以符合條例第 73(8)條訂明關於強制性聲明的字母、字或數目字大小的規定時，將該廣告的總面積計算在內。例如，若賣方使用冊子作為廣告，而該冊子所有頁面的總面積大於 4 155 平方厘米，則強制性聲明的字母、字或數目字（即第 73(2)條、第 73(5)條、以及第 73(7)條規定的資料，如適用的話）必須佔該廣告總面積至少 3%。

條例第 73(2)條、第 73(5)條及第 73(7)條所規定提供的資料，只須在廣告中述明一次，不必在冊子的每頁提供有關聲明。

## 其他

**問 82： 根據條例，發展項目的期數如何界定？**

**答 82：** 「發展項目」的定義載於條例第 3(1)條。

條例界定何為「發展項目」後，繼而在第 3(3)條述明發展項目是否分為兩期或多於兩期，決定因素為何。為施行條例，發展項目是否分為兩期或多於兩期，取決於根據《建築物條例》（第 123 章）批准的建築圖則。

假設發展項目 A 由 4 幢建築物組成，如 4 幢建築物的圖則一併提交建築事務監督並獲其批准，則發展項目 A 視為單一發展項目。

假如建築圖則分兩次提交，每次涵蓋兩幢建築物，如這些圖則其後獲建築事務監督批准，則發展項目視作分為兩期論。

假如向建築事務監督提交並獲其批准的建築圖則一併涵蓋四幢建築物，其內並載有將發展項目分為兩期的發展計劃，則發展項目視作分為兩期論。

運輸及房屋局  
一手住宅物業銷售監管局  
2013 年 4 月 11 日