

《一手住宅物業銷售條例》 售樓說明書作業備考

本作業備考闡述一手住宅物業銷售監管局（下稱「銷售監管局」）建議的良好作業方法（在下文以*斜體*顯示），並載錄銷售監管局根據《一手住宅物業銷售條例》（下稱「條例」）第 88 條發出的《售樓說明書指引》的全部規定。

以*斜體*顯示良好作業方法，旨在區分這些方法與銷售監管局根據上述條文發出的指引內容。良好作業方法**並非**該指引的一部分。

不遵從良好作業方法，不會視作違反條例的規定，亦不會視作干犯條例所訂的罪行。

總論

1. 為條例第 25 條的施行而提供的售樓說明書，須符合條例的相關規定。

須提供的售樓說明書

2. 條例第 25 條訂明賣方為出售指明住宅物業而向(i)公眾、(ii)監督（即銷售監管局）、(iii)根據條例第 89(1)條獲賦權設立和備存資料庫（即一手住宅物業銷售資訊網（下稱「銷售資訊網」）的公職人員（如沒有這類公職人員，則為監督（即銷售監管局）），以及在(iv)賣方就發展項目指定的互聯網網站（指定的互聯網網站）提供售樓說明書的時限。
3. 就計算條例第 25(1)及(3)條有關提供售樓說明書的「7 日」的時限——
 - (i) 出售日期當日不計入該「7 日」期間內；以及

(ii) 所有星期六、星期日及公眾假期均計入該「7日」期間內。

4. 以下例子說明向公眾、銷售監管局和銷售資訊網提供售樓說明書的時限：

例子：賣方擬在 1 月 4 日提供出售物業

12 月 28 日 00:00 時至	<ul style="list-style-type: none">提供售樓說明書的印本，供公眾免費領取。
1 月 3 日 24:00 時期間	<ul style="list-style-type: none">在指定的互聯網網站提供售樓說明書的文本，以供閱覽。
12 月 28 日 23:59 時或之前	<ul style="list-style-type: none">就條例第 25(4)(a)條的要求而言，向銷售監管局提供售樓說明書的印本兩份。我們建議賣方同時以書面通知銷售監管局——<ul style="list-style-type: none">(i) 公眾可以領取售樓說明書印本的地點，以及從何時起該說明書的印本可供領取和其電子版本上載到指定的互聯網網站；以及(ii) 相關發展項目屬於條例第 4 條所界定的已落成抑或未落成項目。向銷售資訊網提供售樓說明書的電子版本。
1 月 4 日及在出售日期的每一日	<ul style="list-style-type: none">在售樓處提供售樓說明書的印本，供公眾免費領取。在指定的互聯網網站提供售樓說明書的文本，以供閱覽。

註：賣方可按其意願，在緊接出售日期前超過 7 日提供售樓說明書。

檢視售樓說明書

5. 條例第 17(1)條訂明，賣方可為遵行條例第 25 條向公眾提供售樓說明書的規定而檢視該說明書，以確定所列出的資料是否準確反映檢視日期的情況。
6. 條例第 22(1)(b)條訂明，售樓說明書須述明每次檢視的日期，以及該說明書中已被修改以更正不準確之處（如有的話）的部分（即「檢視紀錄」）。這項「檢視紀錄」須在售樓說明書內或妥為夾附於該說明書的附頁內載列。檢視紀錄應以滾存方式備存，換言之，以往的檢視日期及相關資料均須保留。不論賣方曾否修改售樓說明書，都應以滾存方式更新檢視紀錄。即使賣方決定印製售樓說明書修訂本，本段所述內容仍然適用。
7. 現以下述範本為例，說明如何載列檢視紀錄：

檢視／修改日期	所作修改 (如無須作出修改， 請註明「並無作出修改」)	
	頁次	所作修改

8. 條例第 25(9)條訂明，提述發展項目的售樓說明書，即提述該項目在之前的 3 個月內印製或根據該條例第 17(1)條檢視的售樓說明書。
9. 「之前三個月期間」應由賣方向公眾提供某個版本的售樓說明書之前一日起往後計算。為此，賣方須預先計劃向公眾提供某個版本的售樓說明書將會提供至何時。
10. 一般而言，根據條例第 25 條提供售樓說明書的三個月期間的最早日期，為售樓說明書可供領取的月份起計之前第三個月的「同一日」。舉例來說，假如售樓說明書可供領取直至（並包括）4 月 15 日，該說明書應在 1 月 15 日或之後印製／檢視／修改。假如賣方擬在 4 月 16 日或之後繼續進行相關銷售活動，最遲須於 4 月 16 日提供經檢視或經檢視並修改的售樓說明書。

11. 不過，請賣方注意，在下述例子中，因有些月份分別只有 28、29 或 30 天，所以會影響計算「之前 3 個月期間」的方法。

(1)	(2)
售樓說明書可供領取的日期	在該日之前 3 個月期間，印製／檢視／修改售樓說明書的最早日期：
5 月 1 日	1 月 31 日
7 月 1 日	3 月 31 日
12 月 1 日	8 月 31 日
2 月 28 日	11 月 28 日
2 月 29 日	11 月 29 日
3 月 1 日	11 月 29 日 (假如期間沒有 2 月 29 日)
	11 月 30 日 (假如期間有 2 月 29 日)

12. 賣方檢視售樓說明書後，不論有否作出修改，均須在提供經檢視或經檢視並修改的售樓說明書供公眾領取的首日，按照條例第 25(4)及(9)條的規定，把經檢視或經檢視並修改的售樓說明書的印本兩份送交銷售監管局，以及向銷售資訊網提供該說明書的電子版本。賣方亦須安排在其指定的互聯網網站，提供經檢視或經檢視並修改的售樓說明書的電子版本，以供閱覽。
13. 以下例子說明向公眾、銷售監管局和銷售資訊網提供經檢視或經檢視並修改的售樓說明書的時限：

12 月 20 日	<ul style="list-style-type: none"> ● 印製售樓說明書第一版的日期。
3 月 21 日	<ul style="list-style-type: none"> ● 假如發展項目的住宅物業在 3 月 21 日或之後繼續要約出售，賣方須提供在之前的 3 個月內經檢視或經檢視並修改的售樓說明書。 ● 在指定的互聯網網站提供經修改的售樓說明書的文本。 <p>(請參閱上文第 9 段有關「3 個月期間」的計算方法。)</p>

<p>最遲在 3 月 21 日 23:59 時之前</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 就條例第 25(4)(a)條的要求而言，向銷售監管局提供經檢視或經檢視並修改的售樓說明書的印本兩份。 ● 向銷售資訊網提供售樓說明書修訂本的電子版本。
-------------------------------	--

倘在檢視售樓說明書後作出修改

14. 正如上文第 6 段所述，條例第 22(1)(b)條規定，售樓說明書須述明每次檢視的日期，以及該說明書中已修改以更正不準確之處（如有的話）的部分（即「檢視紀錄」）。這項「檢視紀錄」須在售樓說明書內或妥為夾附於該說明書的附頁內載列。檢視紀錄應以滾存方式備存，換言之，以往檢視日期和相關資料均須保留。不論賣方曾否修改售樓說明書，都應以滾存方式更新檢視紀錄。即使賣方決定印製售樓說明書修訂本，本段所述內容仍然適用。
15. 以下為售樓說明書曾作修改的檢視紀錄示例：

檢視／修改日期	所作修改 (如無須作出修改， 請註明「並無作出修改」)	
	頁次	所作修改
[日期]	17	承建商與賣方的關係有所更改。
	32	更新位置圖版本。
[日期]		

16. 對售樓說明書作出條例第 17(2)條所述的修改，應以發出更正通知、替代頁或以其他方式（包括利用貼紙取代售樓說明書須予修訂／修改的部分、印製售樓說明書的修訂本）進行。不論採用更正通知、替代頁和售樓說明書修訂本等的方式，均無須顯示已被取代的原來字句或段落。這類更正通知或替代頁必須妥為夾附在售樓說明書內。

17. 條例第 17(3)條規定，賣方倘在檢視售樓說明書後作出修改，須於修改的日期後的 3 個工作日內，將該項修改以書面通知銷售監管局。就此而言，我們建議賣方在通知銷售監管局有關修改的同時，向銷售監管局提供售樓說明書修訂本的印本兩份。

倘在檢視售樓說明書後並無作出修改

18. 賣方倘在檢視售樓說明書後並無作出修改，須在該說明書內或妥為夾附於該說明書的附頁內載列有關的檢視紀錄。檢視紀錄應以滾存方式存備，換言之，以往檢視日期及相關資料均須保留。不論賣方曾否修改售樓說明書，都應以滾存方式更新檢視紀錄。
19. 以下的檢視紀錄示例，顯示賣方在最近一次檢視售樓說明書後並無作出修改：

檢視／修改日期	所作修改 (如無須作出修改， 請註明「並無作出修改」)	
	頁次	所作修改
[日期]	17	承建商與賣方的關係有變。
[須保存以往 檢視日期]	32	更新位置圖版本。
[日期]	並無作出修改	

暫停銷售及終止銷售

20. 我們建議，倘在發展項目開售後，賣方決定暫停出售該發展項目中所有曾在載有銷售安排的文件中公布出售的指明住宅物業，或已售出所有曾載於銷售文件的物業（即終止銷售），宜在切實可行的範圍內盡快以書面通知銷售監管局有關停售及終止銷售事宜。此舉是讓銷售監管局第一時間得悉停售及終止銷售的事宜，以便在條例第 25(9)條所述的「3 個月期間」完結而賣方未有提供經檢視或經檢視並修改的售樓說明書（參閱上文第 8 段）時，銷售監管局知道賣方可能並無違反條例的規定。條例第 25 條的責任是源於「銷售日」的出現。假如並沒有「銷售日」，賣方便沒有責任根據第 25 條提供售樓說明書，也無須

檢視售樓說明書。

21. 假如賣方已通知銷售監管局發展項目中所有曾在載有銷售安排的文件中公布出售的指明住宅物業將會停售，或已售出所有曾載於銷售文件的物業，銷售監管局會在銷售資訊網內刊載該發展項目售樓說明書該處註明下述情況：

「[發展項目名稱]的賣方於[日期]通知銷售監管局，[發展項目名稱]所有曾在載有銷售安排的文件中公布出售的指明住宅物業將由／已於[日期]起暫停出售。」

或

「[發展項目名稱]的賣方於[日期]通知銷售監管局，已於[日期]售出所有曾載於銷售文件的物業。」

假如賣方並無通知銷售監管局上述情況，而銷售監管局於規定時限屆滿時（即須提供經檢視或經檢視並修改的售樓說明書當日的午夜(23:59)前）仍未收到經檢視或經檢視並修改的售樓說明書印本，銷售監管局會在收到賣方已暫停出售該發展項目中所有曾在載有銷售安排的文件中公布出售的指明住宅物業，或已售出所有曾載於銷售文件的物業前，在銷售資訊網內註明下述情況：

「[發展項目名稱]的賣方沒有在之前的3個月內印製／檢視售樓說明書，銷售監管局現正與其跟進有關情況。」

售樓說明書的內容

22. 售樓說明書必須遵照條例第 19 至第 22 條和條例附表 1 的規定，妥為列出有關資料。下文第 23 至第 34 段詳述列出該等資料的指引。

在決定購置住宅物業前為保障自己而採取的步驟

23. 條例第 19(1)條訂明，售樓說明書必須首先列出：準買方在決定購置住宅物業前應為保障自己而採取的步驟。銷售監管局已

就有關係文的施行，發出「一手住宅物業買家須知」(下稱「須知」)(見附件 A)。如售樓說明書納入該須知的全文，會被視為符合條例第 19(1)條的規定。倘賣方未有把該須知全文納入其售樓說明書內，例如在有關資料的字眼上作出改動或增減，銷售監管局會按每宗個案的個別情況，考慮有關售樓說明書是否符合條例第 19(1)條的規定。

由差餉物業估價署署長為識別發展項目而編配的門牌號數

24. 條例附表 1 第 1 部第 1(2)(b)條訂明(請一併參閱條例第 19(2)(a)條)，售樓說明書必須註明由差餉物業估價署署長為識別發展項目而編配的門牌號數。在建築事務監督發出施工同意書後，賣方可向差餉物業估價署(下稱「估價署」)提出書面申請，要求編配門牌號數。一般而言，該署在收到申請書後的一個月內，便會編配門牌號數。因此，賣方應及時向估價署遞交申請。倘在售樓說明書印製當日只獲編配臨時門牌號數，賣方亦應在售樓說明書中提供該臨時門牌號數。在售樓說明書印製當日前仍未獲編配臨時門牌號數的情況甚為罕見，倘出現此情況，賣方應在售樓說明書內述明未有該項資料。賣方獲編配門牌號數後，便須於檢視有關售樓說明書時(見上文第 5 至第 13 段)，一併更新門牌號數的資料。

鳥瞰照片

25. 條例附表 1 第 1 部第 7(2)條訂明(請一併參閱條例第 19(2)(g)條)，售樓說明書內所顯示的發展項目鳥瞰照片，必須是在售樓說明書印製當日的最新照片，並須由地政總署轄下測繪處在 7 000 呎以下的飛行高度所拍攝¹。我們建議賣方在售樓說明書展示該鳥瞰照片的同一頁內，列出該照片的編號和拍攝日期²。我們亦建議賣方根據測繪處的作業備考列出有關的版權確認。賣方可按其意願在鳥瞰照片上標示發展項目的邊界。

¹ 測繪處已發出作業備考，詳述從該處購買鳥瞰照片的相關事項。詳情請參閱測繪處的網頁 (<http://www.landsd.gov.hk/mapping/tc/publications/index.htm>)

² 從測繪處所購買的鳥瞰照片，均有顯示該照片的編號和拍攝日期。賣方在售樓說明書展示有關的鳥瞰照片的同一頁內，在提供照片編號和拍攝日期的資料時，應援引測繪處所提供的資料。

關乎發展項目的分區計劃大綱圖等

26. 條例附表 1 第 1 部第 8(2)條訂明（請一併參閱條例第 19(2)(h)條），售樓說明書必須載有城市規劃委員會為施行《城市規劃條例》而製備的分區計劃大綱圖、發展審批地區圖，或被當作草圖的圖則。我們建議賣方在售樓說明書展示有關圖則的同一頁內，註明該圖則的「標題」、「編號」和「刊憲日期」。此外，我們亦建議賣方在售樓說明書展示該圖則的同一頁內，列出各項縮寫的註釋。賣方可按其意願在圖則上標示發展項目的邊界。

住宅物業的面積

27. 條例附表 1 第 1 部第 11(2)條訂明（請一併參閱條例第 19(2)(k)條），該項條文所規定列出的資料，必須以監督所指定的格式列出。就監督所指定的格式，請參閱**附件 B**。

批地文件的摘要

28. 條例附表 1 第 1 部第 15(2)(f)條規定（請一併參閱條例第 19(2)(o)條），批地文件的摘要必須載有對買方造成負擔的租用條件。在決定某項租用條件是否對買方造成負擔時，賣方應考慮該條件是否對於一般買方造成負擔。一般而言，是否須由住宅擁有人付擔費用是決定該條件會否「造成負擔」的其中一個考慮因素。若干對買方造成負擔的租用條件例子如下：

- (a) 進出地段的非專用通行權（有關地段須由業權擁有人出資維持）；
- (b) 須由業權擁有人出資維持的噪音緩解措施（例如隔音屏障）；及
- (c) 土地沉降。

賣方須注意，上述例子僅供參考，並不涵蓋所有情況。

橫截面圖

29. 條例附表 1 第 2 部第 18 條訂明（請一併參閱該條例第 19(3) 條），須提供發展項目內每幢建築物的橫截面圖，而有關橫截面圖須符合各項規定。附件 C載有三個有關橫截面圖的示例。

第 20 條所規定的有關資料

30. 條例第 20(1)條訂明，售樓說明書必須列出發展項目中住宅物業特有及／或該項目特有的「有關資料」。根據條例第 20(7) 條的定義，住宅物業／發展項目的「有關資料」，指關於相當可能對享用該住宅物業／該發展項目的任何住宅物業造成重大影響的事宜的資料。此外，根據條例第 20(1)條，「有關資料」指除該項條文外並無其他規定須於售樓說明書中列出，以及「為賣方所知悉，但並非為一般公眾人士所知悉」的資料³。
31. 只有對享用住宅物業造成重大影響的事宜，才會被視作該條例第 20(1)條所指的「有關資料」。為緩減噪音或因四周的特別情況，發展項目某些特定住宅物業的窗必須全年關閉，是「為賣方所知悉，但並非為一般公眾人士所知悉」，以及會對享用住宅物業造成重大影響的「有關資料」的例子。

申請建築物總樓面面積寬免的資料

32. 條例附表 1 第 3 部第 29 條訂明（請一併參閱條例第 21(1)條），須提供申請建築物總樓面面積寬免的資料。為方便賣方遵守該項規定，附件 D載有建議範本，可用以提供發展項目已經獲批的總樓面面積寬免分項資料，以及發展項目公用部分的預計能量表現或消耗的資料。
33. 至於建築物的環境評估，賣方應提供綠建環評認證（BEAM Plus Certification)的評估結果。現時，綠建環評認證由香港綠色建築議會頒授／發出。就於售樓說明書這部分加入香港綠色建築議會發出的評估標籤，可參閱該議會發出的相關指引⁴。我們建議賣方在售樓說明書加入評估標籤時，依據該議會所建

³ 已於土地註冊處登記的文件所載的資料，不會被視為條例所指的「有關資料」。

⁴ 就香港綠色議會所發出的指引，請參閱香港綠色議會的網址：
<http://www.hkgbc.org.hk/eng/beamplus-certlabel.aspx>

議的評估標籤規格。

34. 根據條例第 21(1)條，以及條例附表 1 第 3 部第 29(2)(b)條，倘發展項目獲批總樓面面積寬免，其售樓說明書必須列出(i)已呈交建築事務監督的建築物的環境評估；及(ii)發展項目公用部分的預計能量表現或消耗的資料。倘發展項目的經批准一般建築圖則不受建築事務監督所發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 相關規定規限，該項目內建築物的環境評估無須呈交予建築事務監督。在這種情況下，賣方應在售樓說明書內按下文述明有關情況——

「本發展項目的經批准一般建築圖則不受由建築事務監督發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 規定規限。本發展項目的環境評估及公用部分的預計能量表現或消耗的資料無須呈交建築事務監督，以作為批予總樓面面積寬免的先決條件。」

字體大小的規定

35. 為便利賣方遵守條例第 18(2)條、第 18(3)條、第 24(2)條和第 24(3)條所列出的字體大小規定，附件 E 載有數個示例，以供參考。

過渡安排

36. 有關的過渡安排如下：
- (a) 就 2013 年 4 月 29 日之前已開售的住宅物業而言，賣方必須確保於 2013 年 4 月 29 日或之後所提供的售樓說明書完全符合該條例的相關規定；以及
 - (b) 至於打算在 2013 年 4 月 29 日或之後提供出售的發展項目住宅物業（包括在 2013 年 4 月 29 日之前已開售的發展項目住宅物業），倘賣方按照條例第 25 條的規定，於 2013 年 4 月 22 日之前提供符合該條例相關規定的售樓說明書，則有關物業可於 2013 年 4 月 29 日繼續銷售／開售。

如何向銷售監管局及銷售資訊網提供資料

37. 有關向銷售監管局及銷售資訊網提供資料的方法，請參閱《指引第 G05/13 號》及《指引第 ~~G06/13~~ G06/15 號》。同時，可一併參閱《作業備考第 ~~PN05/13~~ PN03/19 號》及《作業備考第 ~~PN06/13~~ PN02/19 號》。

如有查詢，請以下列方式與我們聯絡：

電話：2817 3313

電郵：enquiry_srpa@hd.gov.hk

傳真：2219 2220

一手住宅物業銷售監管局

2013 年 4 月 5 日

此須知是由一手住宅物業銷售監管局為施行《一手住宅物業銷售條例》第 19(1)條而發出的。

一手住宅物業買家須知

您在購置一手住宅物業之前，應留意下列事項：

適用於所有一手住宅物業

1. 重要資訊

- 瀏覽一手住宅物業銷售資訊網（下稱「銷售資訊網」）（網址：www.srpe.gov.hk），參考「銷售資訊網」內有關一手住宅物業的市場資料。
- 閱覽賣方就該發展項目所指定的互聯網網站內的有關資訊，包括售樓說明書、價單、載有銷售安排的文件，及成交紀錄冊。
- 發展項目的售樓說明書，會在該項目的出售日期前最少七日向公眾發布，而有關價單和銷售安排，亦會在該項目的出售日期前最少三日公布。
- 在賣方就有關發展項目所指定的互聯網網站，以及「銷售資訊網」內，均載有有關物業成交資料的成交紀錄冊，以供查閱。

2. 費用、按揭貸款和樓價

- 計算置業總開支，包括律師費、按揭費用、保險費，以及印花稅。
- 向銀行查詢可否取得所需的按揭貸款，然後選擇合適的還款方式，並小心計算按揭貸款金額，以確保貸款額沒有超出本身的負擔能力。
- 查閱同類物業最近的成交價格，以作比較。
- 向賣方或地產代理瞭解，您須付予賣方或該發展項目的管理人的預計的管理費、管理費上期金額（如有）、特別基金金額（如有）、補還的水、電力及氣體按金（如有），以及／或清理廢料的費用（如有）。

3. 價單、支付條款，以及其他財務優惠

- 賣方未必會把價單所涵蓋的住宅物業悉數推售，因此應留意有關的銷售安排，以了解賣方會推售的住宅物業為何。賣方會在有關住宅物業推售日期前最少三日公布銷售安排。
- 留意價單所載列的支付條款。倘買家可就購置有關住宅物業而連帶獲得價格折扣、贈品，或任何財務優惠或利益，上述資訊亦會在價單內列明。
- 如您擬選用以由賣方指定的財務機構提供的各類按揭貸款計劃，在簽訂臨時買賣合約前，應先細閱有關價單內列出的按揭貸款計劃資料¹。如就該些按揭貸款計劃的詳情有任何疑問，應在簽訂臨時買賣合約前，直接向有關財務機構查詢。

¹ 按揭貸款計劃的資料包括有關按揭貸款計劃對借款人的最低收入的要求、就第一按揭連同第二按揭可獲得的按揭貸款金額上限、最長還款年期、整個還款期內的按揭利率變化，以及申請人須繳付的手續費。

4. 物業的面積及四周環境

- 留意載於售樓說明書和價單內的物業面積資料，以及載於價單內的每平方呎／每平方米售價。根據《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章)(下稱「條例」)，賣方只可以實用面積表達住宅物業的面積和每平方呎及平方米的售價。就住宅物業而言，實用面積指該住宅物業的樓面面積，包括在構成該物業的一部分的範圍內的以下每一項目的樓面面積：(i) 露台；(ii) 工作平台；以及 (iii) 陽台。實用面積並不包括空調機房、窗台、閣樓、平台、花園、停車位、天台、梯屋、前庭及庭院的每一項目的面積，即使該些項目構成該物業的一部分的範圍。
- 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。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²。售樓說明書所提供有關住宅物業外部和內部的尺寸，不會把批盪和裝飾物料包括在內。買家收樓前如欲購置家具，應留意這點。
- 親臨發展項目的所在地實地視察，以了解有關物業的四周環境(包括交通和社區設施)；亦應查詢有否任何城市規劃方案和議決，會對有關的物業造成影響；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。

5. 售樓說明書

- 確保所取得的售樓說明書屬最新版本。根據條例，提供予公眾的售樓說明書必須是在之前的三個月之內印製或檢視、或檢視及修改。

² 根據條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)條述明，售樓說明書內顯示的發展項目中的住宅物業的每一份樓面平面圖須述明以下各項—

- (i) 每個住宅物業的外部尺寸；
- (ii) 每個住宅物業的內部尺寸；
- (iii) 每個住宅物業的內部間隔的厚度；
- (iv) 每個住宅物業內個別分隔室的外部尺寸。

根據條例附表 1 第 1 部第 10(3)條，如有關發展項目的經批准的建築圖則，提供條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)條所規定的資料，樓面平面圖須述明如此規定的該資料。

- 如屬未落成發展項目，賣方在認為有需要時可改動建築圖則（如有的話），因此應留意由賣方提供的任何經修改的售樓說明書，以了解有關未落成發展項目的最新資料。
- 閱覽售樓說明書，並須特別留意以下資訊：
 - 售樓說明書內有否關於「有關資料」的部分，列出賣方知悉但並非為一般公眾人士所知悉，關於相當可能對享用有關住宅物業造成重大影響的事宜的資料。請注意，已在土地註冊處註冊的文件，其內容不會被視為「有關資料」；
 - 橫截面圖會顯示有關建築物相對毗連該建築物的每條街道的橫截面，以及每條上述街道與已知基準面和該建築物最低的一層住宅樓層的水平相對的水平。橫截面圖能以圖解形式，顯示出建築物最低一層住宅樓層和街道水平的高低差距，不論該最低住宅樓層以何種方式命名；
 - 室內和外部的裝置、裝修物料和設備；
 - 管理費按甚麼基準分擔；
 - 小業主有否責任或需要分擔管理、營運或維持有關發展項目以內或以外的公眾休憩用地或公共設施的開支，以及有關公眾休憩用地或公共設施的位置；以及
 - 小業主是否須要負責維修斜坡。

6. 政府批地文件和公契

- 閱覽政府批地文件和公契（或公契擬稿）。公契內載有天台和外牆業權等相關資料。賣方會在售樓處提供政府批地文件和公契（或公契擬稿）的複本，供準買家免費閱覽。
- 留意政府批地文件內所訂明小業主是否須要負責支付地稅。

- 留意公契內訂明有關物業內可否飼養動物。

7. 售樓處內有關可供揀選住宅物業的資料

- 向賣方查詢清楚有哪些一手住宅物業可供揀選。若賣方在售樓處內展示「消耗表」，您可從該「消耗表」得悉在每個銷售日的銷售進度資料，包括在該個銷售日開始時有哪些住宅物業可供出售，以及在該個銷售日內有哪些住宅物業已獲揀選及售出。
- 切勿隨便相信有關發展項目銷情的傳言，倉卒簽立臨時買賣合約。

8. 成交紀錄冊

- 留意發展項目的成交紀錄冊。賣方須於臨時買賣合約訂立後的 24 小時內，於紀錄冊披露該臨時買賣合約的資料，以及於買賣合約訂立後一個工作天內，披露該買賣合約的資料。您可透過成交紀錄冊得悉發展項目的銷售情況。
- 切勿將賣方接獲用作登記的購樓意向書或本票的數目視為銷情指標。發展項目的成交紀錄冊才是讓公眾掌握發展項目每日銷售情況的最可靠資料來源。

9. 買賣合約

- 確保臨時買賣合約和買賣合約包含條例所規定的強制性條文。
- 留意有關物業買賣交易所包括的裝置、裝修物料和設備，須在臨時買賣合約和買賣合約上列明。
- 留意夾附於買賣合約的圖則。該圖則會顯示所有賣方售予您的物業面積，而該面積通常較該物業的實用面積為大。

- 留意賣方有權改動未落成發展項目的建築圖則（如有的話）。如屬未落成發展項目，條例規定物業的買賣合約須載有強制性條文，列明如有關改動在任何方面對該物業造成影響，賣方須在改動獲建築事務監督批准後的 14 日內，將該項改動以書面通知買家。
- 訂立臨時買賣合約時，您須向擁有人（即賣方）支付樓價 5% 的臨時訂金。
- 如您在訂立臨時買賣合約後五個工作日（工作日指並非公眾假日、星期六、黑色暴雨警告日或烈風警告日的日子）之內，沒有簽立買賣合約，該臨時買賣合約即告終止，有關臨時訂金（即樓價的 5%）會被沒收，而擁有人（即賣方）不得因您沒有簽立買賣合約而對您提出進一步申索。
- 在訂立臨時買賣合約後的五個工作日之內，倘您簽立買賣合約，則擁有人（即賣方）必須在訂立該臨時買賣合約後的八個工作日之內簽立買賣合約。
- 有關的訂金，應付予負責為所涉物業擔任保證金保存人的律師事務所。

10. 表達購樓意向

- 留意在賣方（包括其獲授權代表）就有關住宅物業向公眾提供價單前，賣方不得尋求或接納任何對有關住宅物業的購樓意向（不論是否屬明確選擇購樓意向）。因此您不應向賣方或其授權代表提出有關意向。
- 留意在有關住宅物業的銷售開始前，賣方（包括其獲授權代表）不得尋求或接納任何對該物業的有明確選擇購樓意向。因此您不應向賣方或其授權代表提出有關意向。

11. 委託地產代理

- 留意倘賣方委任一個或多於一個地產代理，以協助銷售其發展項目內任何指明住宅物業，該發展項目的價單必須列

明在價單印刷日期當日所有獲委任為地產代理的姓名／名稱。

- 您可委託任何地產代理（不一定是賣方所指定的地產代理），以協助您購置發展項目內任何指明住宅物業；您亦可不委託任何地產代理。
- 委託地產代理以物色物業前，您應該 —
 - 了解該地產代理是否只代表您行事。該地產代理若同時代表賣方行事，倘發生利益衝突，未必能夠保障您的最大利益；
 - 了解您須否支付佣金予該地產代理。若須支付，有關的佣金金額和支付日期為何；以及
 - 留意只有持牌地產代理或營業員才可以接受您的委託。如有疑問，應要求該地產代理或營業員出示其「地產代理證」，或瀏覽地產代理監管局的網頁（網址：www.eaa.org.hk），查閱牌照目錄。

12. 委聘律師

- 考慮自行委聘律師，以保障您的利益。該律師若同時代表賣方行事，倘發生利益衝突，未必能夠保障您的最大利益。
- 比較不同律師的收費。

適用於一手未落成住宅物業

13. 預售樓花同意書

- 洽購地政總署「預售樓花同意方案」下的未落成住宅物業時，應向賣方確認地政總署是否已就該發展項目批出「預售樓花同意書」。

14. 示範單位

- 賣方不一定須設置示範單位供準買家或公眾參觀，但賣方如為某指明住宅物業設置示範單位，必須首先設置該住宅物業的無改動示範單位，才可設置該住宅物業的經改動示範單位，並可以就該住宅物業設置多於一個經改動示範單位。
- 參觀示範單位時，務必視察無改動示範單位，以便與經改動示範單位作出比較。然而，條例並沒有限制賣方安排參觀無改動示範單位及經改動示範單位的先後次序。
- 賣方設置示範單位供公眾參觀時，應已提供有關發展項目的售樓說明書。因此，緊記先行索取售樓說明書，以便在參觀示範單位時參閱相關資料。
- 您可以在無改動示範單位及經改動示範單位中進行量度，並在無改動示範單位內拍照或拍攝影片，惟在確保示範單位參觀者人身安全的前提下，賣方可能會設定合理的限制。

適用於一手未落成住宅物業及尚待符合條件的已落成住宅物業

15. 預計關鍵日期及收樓日期

- 查閱售樓說明書中有關發展項目的預計關鍵日期³。
 - 售樓說明書中有關發展項目的預計關鍵日期並不同買家的「收樓日期」。買家的「收樓日期」一般會較發展項目的預計關鍵日期遲。然而，假若發展項目比預期早落成，「收樓日期」可能會較售樓說明書列出的預計關鍵日期為早。

³ 一般而言，「關鍵日期」指該項目符合批地文件的條件的日期，或該項目在遵照經批准的建築圖則的情況下或按照豁免證明書的發出的條件在各方面均屬完成的日期。有關詳情請參閱條例第2條。

- 收樓日期
 - 條例規定買賣合約須載有強制性條文，列明賣方須於買賣合約內列出的預計關鍵日期後的 14 日內，以書面為發展項目申請佔用文件、合格證明書，或地政總署署長的轉讓同意（視屬何種情況而定）。
 - 如發展項目屬地政總署預售樓花同意方案所規管，賣方須在合格證明書或地政總署署長的轉讓同意發出後的一個月內（以較早者為準），就賣方有能力有效地轉讓有關物業一事，以書面通知買家；或
 - 如發展項目並非屬地政總署預售樓花同意方案所規管，賣方須在佔用文件（包括佔用許可證）發出後的六個月內，就賣方有能力有效地轉讓有關物業一事，以書面通知買家。
 - 條例規定買賣合約須載有強制性條文，列明有關物業的買賣須於賣方發出上述通知的日期的 14 日內完成。有關物業的買賣完成後，賣方將安排買家收樓事宜。
- 認可人士可批予在預計關鍵日期之後完成發展項目
 - 條例規定買賣合約須載有強制性條文，列明發展項目的認可人士可以在顧及純粹由以下一個或多於一個原因所導致的延遲後，批予在預計關鍵日期之後，完成發展項目：
 - 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；或
 - 惡劣天氣。
 - 發展項目的認可人士可以按情況，多於一次批予延後預計關鍵日期以完成發展項目，即收樓日期可能延遲。

- 條例規定買賣合約須載有強制性條文，列明賣方須於認可人士批予延期後的 14 日內，向買家提供有關延期證明書的文本。
- 如對收樓日期有任何疑問，可向賣方查詢。

適用於一手已落成住宅物業

16. 賣方資料表格

- 確保取得最近三個月內印製有關您擬購買的一手已落成住宅物業的「賣方資料表格」。

17. 參觀物業

- 購置住宅物業前，確保已獲安排參觀您打算購置的住宅物業。倘參觀有關物業並非合理地切實可行，則應參觀與有關物業相若的物業，除非您以書面同意賣方無須開放與有關物業相若的物業供您參觀。您應仔細考慮，然後才決定是否簽署豁免上述規定的書面同意。
- 除非有關物業根據租約持有，或為確保物業參觀者的人身安全而須設定合理限制，您可以對該物業進行量度、拍照或拍攝影片。

任何與賣方銷售受條例所規管的一手住宅物業有關的投訴和查詢，請與一手住宅物業銷售監管局聯絡。

網址	: www.srpa.gov.hk
電話	: 2817 3313
電郵	: enquiry_srpa@hd.gov.hk
傳真	: 2219 2220

其他相關聯絡資料：

消費者委員會

網址：www.consumer.org.hk

電話：2929 2222

電郵：cc@consumer.org.hk

傳真：2856 3611

地產代理監管局

網址：www.eaa.org.hk

電話：2111 2777

電郵：enquiry@eaa.org.hk

傳真：2598 9596

香港地產建設商會

電話：2826 0111

傳真：2845 2521

一手住宅物業銷售監管局

2023年3月

住宅物業的面積 (範本) Area of residential properties (Template)

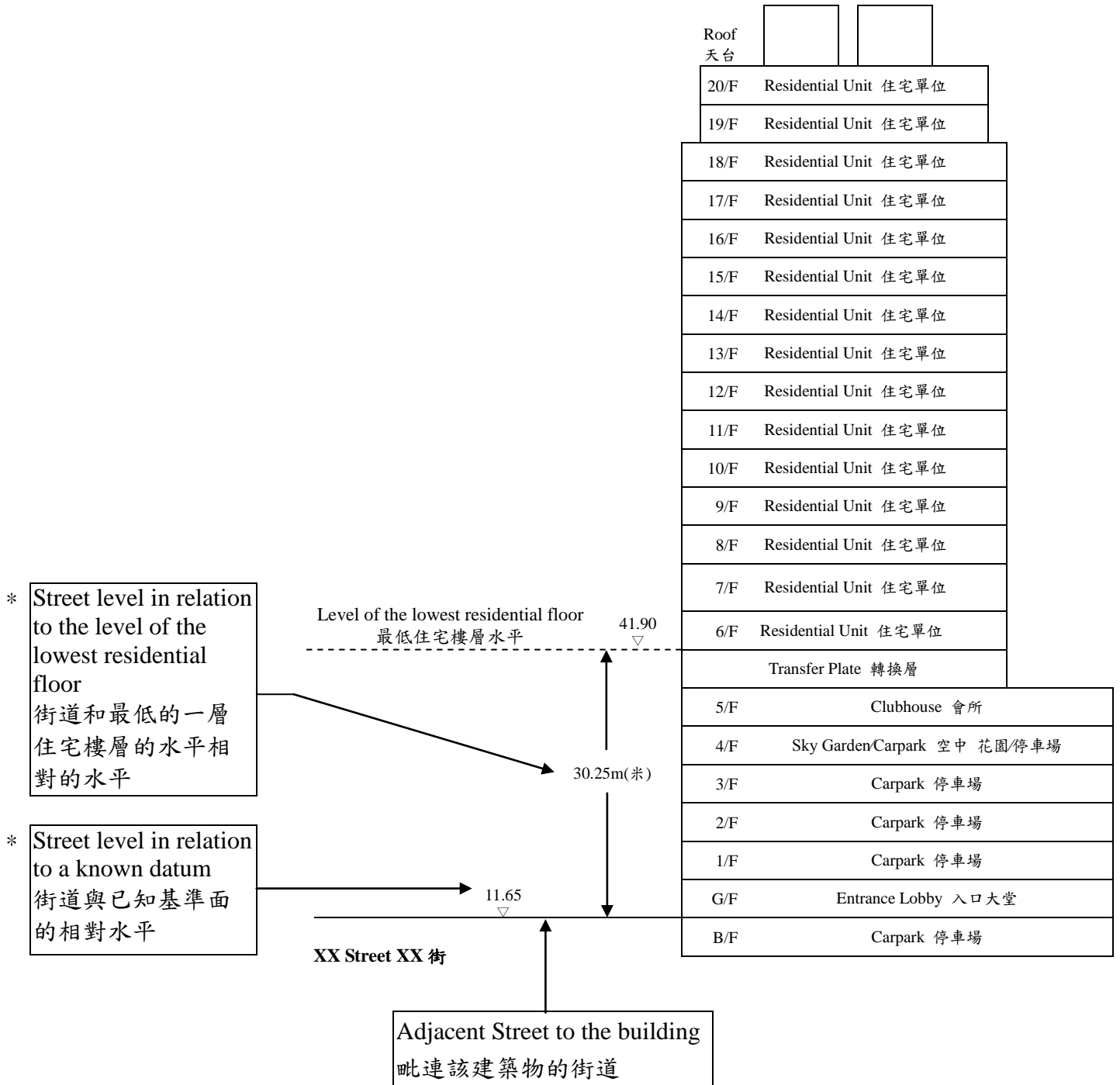
物業的描述 * Description of Residential Property *			實用面積 (包括露台, 工作平台及陽台 (如有)) 平方米(平方呎) Saleable Area (including balcony, utility platform and verandah, if any) sq. metre (sq. ft.)	其他指明項目的面積 (不計算入實用面積) Area of other specified items (Not included in the Saleable Area) 平方米 (平方呎) sq. metre (sq. ft.)												
				空調機房 Air-conditioning plant room	窗台 Bay window	閣樓 Cockloft	平台 Flat roof	花園 Garden	停車位 Parking space	天台 Roof	梯屋 Stairhood	前庭 Terrace	庭院 Yard			
大廈名稱 Block Name	樓層 Floor	單位 Unit	[屋號(House number) / 屋名(Name of the house)]													
5	30	A	53.8(579) 露台 Balcony: 2.0 (22); 工作平台 Utility Platform: 1.5 (16)	1.1 (12)	1.1 (12)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
		B														
		C														
	29	A	53.8(579) 露台 Balcony: 2.0 (22); 工作平台 Utility Platform: 1.5 (16)	1.1 (12)	1.1 (12)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
		B														
		C														

* 以上住宅物業的描述下的項目為同時包括「多單位建築物」及「獨立屋」而訂。就只包括「多單位建築物」的發展項目，該項目只須提供「大廈名稱」、「樓層」及「單位」的資料；至於只包含「獨立屋」的發展項目，該些項目只須提供「屋號」或「屋名」，視乎何者適用。

Items under “description” of residential property above are for development with both “multi-unit building(s)” and “house”. For development with “multi-unit buildings only, information on “block name”, “floor” and “unit” should be provided. In the case of a development consisting of houses only, information on “house number” or “name of the house” should be provided as appropriate.

Example 1 (例子一)

Cross-section Plan (Building with one adjacent street)
橫截面圖 (建築物毗連一條街道)

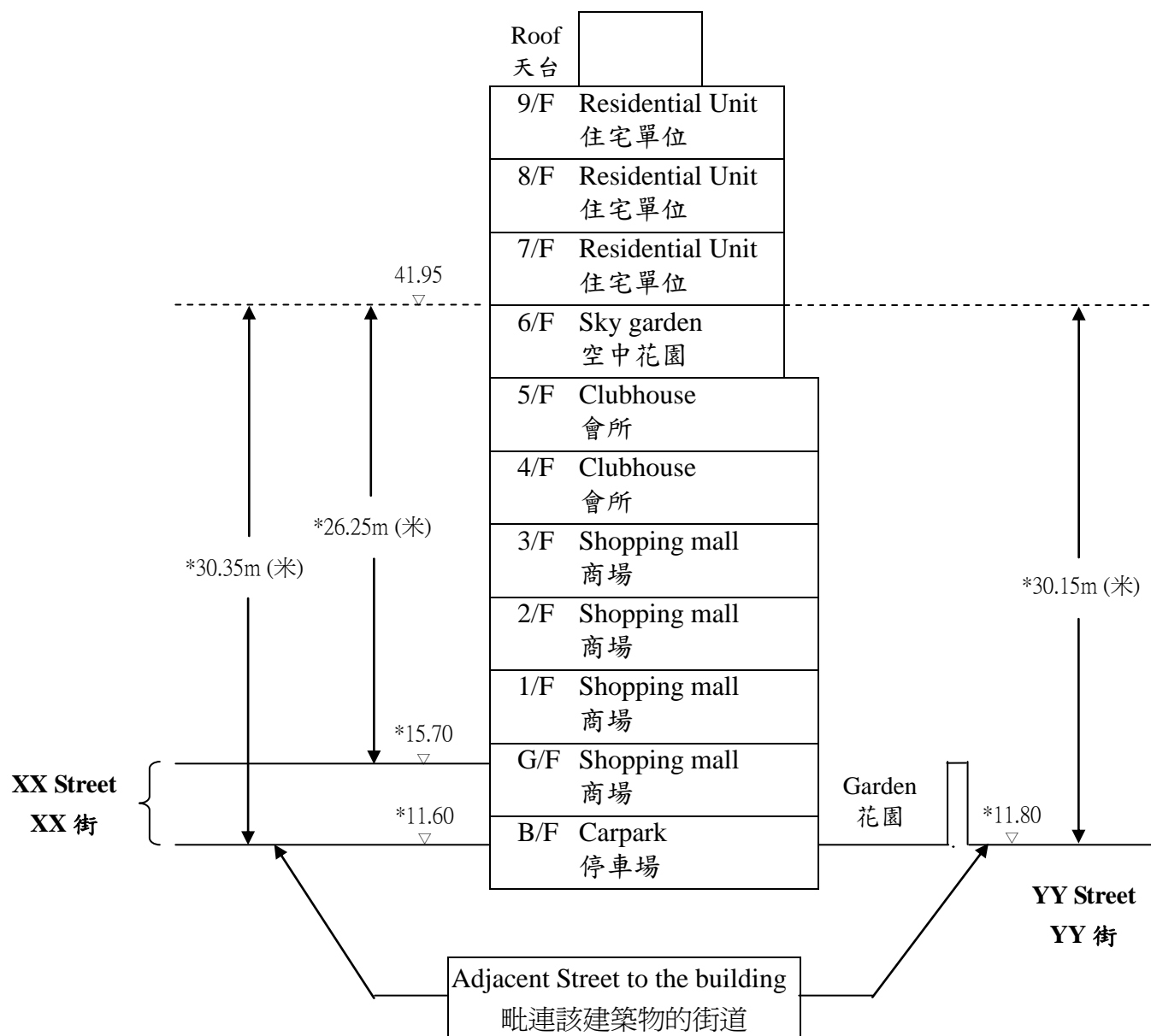


- * Mandatory Information to be provided in sales brochure according to Section 18 of Schedule 1 to the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (Cap. 621).
根據《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章) 附表一第 18 條為必須於售樓說明書內提供的資料。

Example 2 (例子二)

Cross-section Plan (Building with two adjacent streets, one sloping)

橫截面圖 (建築物毗連兩條街道，其一為斜街)



- The part of XX Street adjacent to the building is 11.60 to 15.70 metres above the Hong Kong Principal Datum.
毗連建築物的一段 XX Street 為香港主水平基準以上 11.60 至 15.70 米。

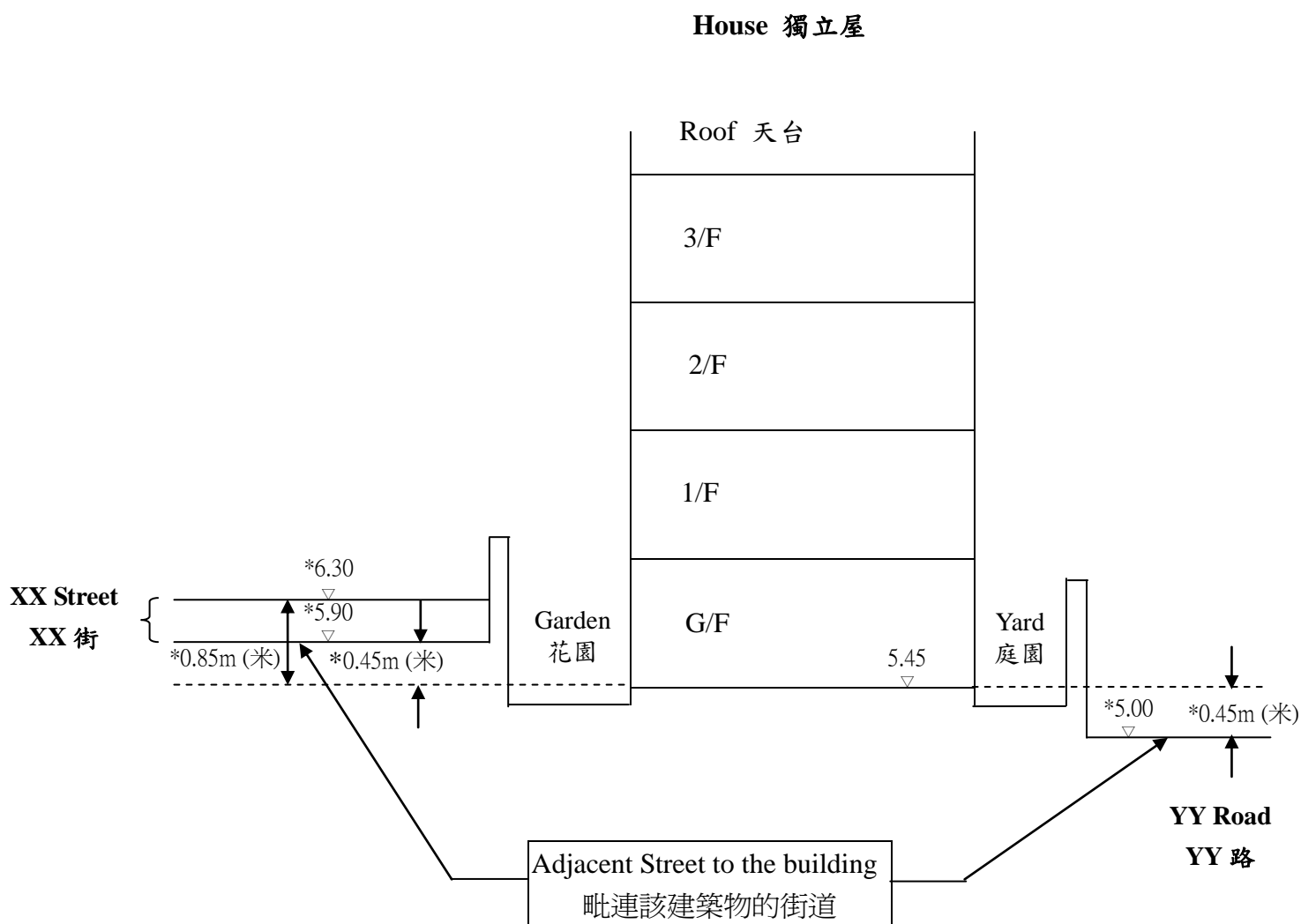
- Dotted line denotes the lowest residential floor.
虛線為最低住宅樓層水平。

* Mandatory Information to be provided in sales brochure according to Section 18 of Schedule 1 to the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (Cap. 621).
根據《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章) 附表一第 18 條為必須於售樓說明書內提供的資料。

Example 3 (例子三)

Cross-section Plan (House with two adjacent streets, one sloping)

橫截面圖 (獨立屋毗連兩條街道，其一為斜街)



- The part of XX Street adjacent to the building is 5.90 to 6.30 metres above the Hong Kong Principal Datum.
毗連建築物的一段 XX Street 為香港主水平基準以上 5.90 至 6.30 米。
- Dotted line denotes the lowest residential floor.
虛線為最低住宅樓層水平。
- * Mandatory Information to be provided in sales brochure according to Section 18 of Schedule 1 to the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (Cap. 621).
根據《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章) 附表一第 18 條為必須於售樓說明書內提供的資料。

在售樓說明書內提供申請建築物總樓面面積寬免的資料

獲寬免總樓面面積的設施分項

- 於印製售樓說明書前呈交予並已獲建築事務監督批准的一般建築圖則上有關總樓面面積寬免的分項的最新資料，請見下表。如印製售樓說明書時尚未呈交最終修訂圖則予建築事務監督，則有(#)號的資料可以由認可人士提供的資料作為基礎。直至最終修訂圖則於發出佔用許可證前呈交予並獲建築事務監督批准前，以下分項資料仍可能有所修改。

		面積 (平方米)
根據《建築物（規劃）規例》第 23(3)(b)條不計算的總樓面面積		
1. (#)	停車場及上落客貨地方（公共交通總站除外）	
2.	機房及相類設施	
2.1	所佔面積受相關《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》（《作業備考》）或規例限制的強制性設施或必要機房，例如升降機機房、電訊及廣播設備室、垃圾及物料回收房等	
2.2(#)	所佔面積不受任何《作業備考》或規例限制的強制性設施或必要機房，例如僅由消防裝置及設備佔用的房間、電錶房、電力變壓房、食水及鹹水缸等	
2.3	非強制性或非必要機房，例如空調機房、送風櫃房等	
根據聯合作業備考第 1 及第 2 號提供的環保設施		
3.	露台	
4.	加闊的公用走廊及升降機大堂	
5.	公用空中花園	
6.	隔聲簷	
7.	翼牆、捕風器及風斗	
8.	非結構預製外牆	
9.	工作平台	
10.	隔音屏障	
適意設施		
11.	管理員宿舍、供保安人員和管理處員工使用的櫃位、辦事處、	

	貯物室、警衛室和廁所，以及業主立案法團辦事處	
12.	住戶康樂設施，包括僅供康樂設施使用的中空空間、機房、游泳池的濾水機房、有蓋人行道等	
13.	有蓋園景區及遊樂場地	
14.	橫向屏障／有蓋人行道及花棚	
15.	擴大升降機槽	
16.	煙囪管道	
17.	其他非強制性或非必要機房，例如鍋爐房、衛星電視共用天線房	
18. (#)	強制性設施或必要機房所需的管槽及氣槽	
19.	非強制性設施或非必要機房所需的管槽及氣槽	
20.	環保系統及設施所需的機房、管槽及氣槽	
21.	複式住宅單位及洋房的中空空間	
22.	遮陽篷及反光罩	
23. (#)	小型伸出物，例如空調機箱、空調機平台、窗檻及伸出的窗台	
24.	《作業備考》APP-19 第 3(b)及(c)段沒有涵蓋的其他伸出物，如空調機箱及空調機平台	
其他項目		
25. (#)	庇護層，包括庇護層兼空中花園	
26.	大型伸出／外懸設施下的有蓋地方	
27.	公共交通總站	
28. (#)	共用構築物及公用樓梯	
29. (#)	僅供獲接納不計入總樓面面積的樓層使用的樓梯、升降機槽及垂直管道的水平面積	
30.	公眾通道	
31.	有蓋的後移部分	
額外總樓面面積		
32.	額外總樓面面積	
根據聯合作業備考(第 8 號)提供的額外環保設施		
33.	採用「組裝合成」建築法的樓宇	

註：上述表格是根據屋宇署所發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-2 規定的要求而制訂的。屋宇署會按實際需要不時更改有關要求。

發展項目的公用部分的預計能量表現或消耗

- 於印製售樓說明書前呈交予建築事務監督發展項目的公用部份的預計能量表現或消耗的最近期資料：

第 I 部分	
提供中央空調	*是／否
提供具能源效益的設施	*是／否
擬安裝的具能源效益的設施:-	1. 2.

第 II 部分：擬興建樓宇/部分樓宇預計每年能源消耗量 ^(註腳 1) ：-					
位置	使用有關裝置的內部樓面面積 (平方米)	基線樓宇 ^(註腳 2) 每年能源消耗量		擬興建樓宇 每年能源消耗量	
		電力 千瓦小時/ 平方米/年	煤氣/石油氣 用量單位/ 平方米/年	電力 千瓦小時/ 平方米/年	煤氣/石油氣 用量單位/ 平方米/年
有使用中央 屋宇裝備 裝置 ^(註腳 3) 的部份					

註腳：

1. 一般而言，一棟樓宇的預計“每年能源消耗量”愈低，其節約能源的效益愈高。如一棟樓宇預計的“每年能源消耗量”低於該樓宇的“基線樓宇每年能源消耗量”，則代表預計該樓宇的能源應用較其基線樓宇有效，削減幅度愈大則代表有關樓宇能源節約的效益愈高。

預計每年能源消耗量[以耗電量(千瓦小時/平方米/年)及煤氣/石油氣消耗量(用量單位/平方米/年)計算]，指將發展項目的每年能源消耗總量除以使用有關裝置的內部樓面面積所得出的商，其中：-

- (a) “每年能源消耗量”與新建樓宇 BEAM Plus 標準（現行版本）中的「年能源消耗」具有相同涵義；及
 - (b) 樓宇、空間或單位的“內部樓面面積”，指外牆及／或共用牆的內壁之內表面起量度出來的樓面面積。
2. “基準樓宇”與新建樓宇 BEAM Plus 標準（現行版本）中的“基準建築物模式（零分標準）”具有相同涵義。
 3. “中央屋宇裝備裝置”與機電工程署發出的《屋宇裝備裝置能源效益實務守則》中的涵義相同。

請在適當方格內填上(✓)號

* 刪去不適用者

第 III 部分：以下裝置乃按機電工程署公布的相關實務守則設計：-			
裝置類型	是	否	不適用
照明裝置			
空調裝置			
電力裝置			
升降機及自動梯的裝置			
以總能源為本的方法			

2023 年 8 月

按《一手住宅物業銷售條例》
第 18(2)、第 18(3)、第 24(2)及第 24(3)條訂明
有關售樓說明書字體大小的規定

示例

	Times New Roman / 新細明體
18 號字體	Sales Brochure / 售樓說明書
10 號字體	Sales Brochure / 售樓說明書
8 號字體	Sale Brochure / 售樓說明書

註：付印時請使用 A4 尺寸的紙張。