

有关《一手住宅物业买家须知》修订本的公告

一手住宅物业销售监管局（销售监管局）已就《一手住宅物业买家须知》（下称「买家须知」）作出修订。买家须知修订本（2017年8月印制）（下称「2017年8月版本」）的电子版本已于2017年8月1日上载于销售监管局的网站，网址为：<http://www.srpa.gov.hk/sc/publicity-materials/notes-to-purchasers.html>。

由2017年11月1日起，2017年8月版本将取代现时（即2014年4月版本）载于销售监管局在2013年4月5日就《一手住宅物业销售条例》（下称「条例」）第88条的施行所发布的售楼说明书指引（指引第G01/13号）附件A，以及售楼说明书作业备考（作业备考第PN01/13号）附件A的买家须知的内容。

作为过渡安排，就条例第19(1)条的施行，如售楼说明书的印制或检视日期介乎2017年8月1日至2017年10月31日之间（包括首尾两日），有关售楼说明书可采用2014年4月版本的买家须知或2017年8月版本的买家须知。就条例第19(1)条的施行，如售楼说明书印制或检视日期在2017年11月1日或以后，售楼说明书必须采用2017年8月版本的买家须知。

附件表列概述了2014年4月版本的买家须知与2017年8月版本的买家须知的主要分别。

一手住宅物业销售监管局

2017年8月1日

《一手住宅物业买家须知》
2014年4月版本与2017年8月版本的主要分别

(甲) 英文版本的主要分别

项目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
1	第1节 第1点分项	<ul style="list-style-type: none"> ... materials available on the Sales of First-hand Residential Properties Electronic Platform (SRPE) on the ... 	<ul style="list-style-type: none"> ... materials available on the Sales of First-hand Residential Properties Electronic Platform (SRPE) (www.srpe.gov.hk) on the ...
2	第1节 第2点分项	<ul style="list-style-type: none"> ...documents containing the sales arrangements, and the Register of Transactions of a development. 	<ul style="list-style-type: none"> ...documents containing the sales arrangements, and the <u>register</u> of <u>transactions</u> of a development.
3	第3节 第3点分项		<p>加入分项及注释如下:</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>If you intend to opt for any mortgage loan plans offered by financial institutions specified by the vendor, before entering into a preliminary agreement for sale and purchase (PASP), you must study the details of various mortgage loan plans¹ as set out in the price list concerned. If you have any questions about these mortgage loan plans, you should check with the financial institutions concerned direct before entering into a PASP.</u> <p>¹ <u>The details of various mortgage loan plans include the requirements for mortgagors on minimum income level, the loan limit under the first mortgage and second mortgage, the maximum loan repayment period, the change of mortgage interest rate throughout the entire</u></p>

项目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
			<u>repayment period, and the payment of administrative fees.</u>
4	第4节 第2点分项		<p>加入分项及注释如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Floor plans of all residential properties in the development have to be shown in the sales brochure. In a sales brochure, floor plans of residential properties in the development must state the external and internal dimensions of each residential property². The external and internal dimensions of residential properties as provided in the sales brochure exclude plaster and finishes. You are advised to note this if you want to buy furniture before handing over of the residential property.</u> <p>² <u>According to section 10(2)(d) in Part 1 of Schedule 1 to the Ordinance, each of the floor plans of the residential properties in the development in the sales brochure must state the following—</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>(i) the external dimensions of each residential property;</u> <u>(ii) the internal dimensions of each residential property;</u> <u>(iii) the thickness of the internal partitions of each residential property;</u> <u>(iv) the external dimensions of individual compartments in each residential property.</u> <p><u>According to section 10(3) in Part 1 of Schedule 1 to the Ordinance, if any information required by section 10(2)(d) in Part 1 of Schedule 1 to the Ordinance is provided in the approved building plans for the development, a floor plan must state the information as so provided.</u></p>
5	第5节 第2点分项 第1小项	- Whether there is a section on “relevant information” in the sales brochure ...	- <u>whether there is a section on “relevant information” in the sales brochure ...</u>

项目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
6	第5节 第2点分项 第2小项	- The cross-section plan showing a cross-section of the building in relation to ...	- <u>the cross-section plan showing a cross-section of the building in relation to ...</u>
7	第7节		<p>加入新节:</p> <p>7. <u>Information on Availability of Residential Properties for Selection at Sales Office</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Check with the vendor which residential properties are available for selection. If a “consumption table” is displayed by the vendor at the sales office, you may check from the table information on the progress of sale on a date of sale, including which residential properties are offered for sale at the beginning of that date of sale and which of them have been selected and sold during that date of sale.</u> • <u>Do not believe in rumours about the sales condition of the development and enter into a PASP rashly.</u>
8	第8节		<p>加入新节:</p> <p>8. <u>Register of Transactions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Pay attention to the register of transactions for a development. A vendor must, within 24 hours after entering into a PASP with a purchaser, enter transaction information of the PASP in the register of transactions. The vendor must, within 1 working day after entering into an agreement for sale and purchase (ASP), enter transaction information of the ASP in the register of transactions. Check</u>

项目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
			<p><u>the register of transactions for the concerned development to learn more about the sales condition of the development.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Never take the number of registrations of intent or cashier orders a vendor has received for the purpose of registration as an indicator of the sales volume of a development. The register of transactions for a development is the most reliable source of information from which members of the public can grasp the daily sales condition of the development.</u>
9	第9节的标题	7. Agreement for sale and purchase	<u>9.</u> Agreement for sale and purchase
10	第9节 第1点分项	<ul style="list-style-type: none"> • Ensure that the preliminary agreement for sale and purchase (PASP) and agreement for sale and purchase (ASP) include the mandatory provisions ... 	<ul style="list-style-type: none"> • Ensure that the preliminary agreement for sale and purchase (PASP) and agreement for sale and purchase (ASP) include the mandatory provisions ...
11	第10节的标题	8. Expression of intent of purchasing a residential property	<u>10.</u> Expression of intent of purchasing a residential property
12	第11节的标题	9. Appointment of estate agent	<u>11.</u> Appointment of estate agent
13	第12节的标题	10. Appointment of solicitor	<u>12.</u> Appointment of solicitor
14	第13节的标题	11. Pre-sale Consent	<u>13.</u> Pre-sale Consent
15	第13节	- For uncompleted	- For uncompleted residential

项目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
	第1点分项	residential property under the Lands Department's Consent Scheme, seek ...	property under the Lands Department's Consent Scheme, seek ...
16	第14节的标题	12. Show flats	<u>14. Show flats</u>
17	第15节的标题	13. Estimated material date	<u>15. Estimated material date and handing over date</u>
18	第15节 第1点分项	<ul style="list-style-type: none"> Check the estimated material date¹ for the development in the sales brochure. <p>¹ Generally speaking, "material date" means the date on which the conditions of the land grant are complied with in respect of the development, or the date on which the development is completed in all respects in compliance with the approved building plans or the conditions subject to which the certificate of exemption is issued. For details, please refer to section 2 of the Ordinance.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Check the estimated material date³ for the development in the sales brochure. - <u>The estimated material date for a development in the sales brochure is not the same as the date on which a residential property is handed over to purchaser. The latter is inevitably later than the former.</u> <p>³ Generally speaking, "material date" means the date on which the conditions of the land grant are complied with in respect of the development, or the date on which the development is completed in all respects in compliance with the approved building plans or the conditions subject to which the certificate of exemption is issued. For details, please refer to section 2 of the Ordinance.</p>
19	第15节 第2点分项	<ul style="list-style-type: none"> Please note that: - For development which is subject to the Lands Department Consent Scheme, the vendor shall notify the purchaser in writing that it is in a position validly to assign the property within one month after the issue of the Certificate of 	<ul style="list-style-type: none"> Please note that: Handing over date - The mandatory provisions to be incorporated in an ASP as required by the Ordinance include a provision requiring the vendor to apply in writing for an Occupation Document / a Certificate of Compliance or the Director of Lands' Consent to Assign (as the case may be) in respect of the development within 14 days after the estimated material date as stipulated in the ASP.

项目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
		<p>Compliance or the Consent to Assign, whichever first happens.</p> <p>- For development which is not subject to the Lands Department Consent Scheme, the vendor shall notify the purchaser in writing that it is in a position validly to assign the property within 6 months after the issue of the Occupation Document including Occupation Permit.</p>	<p>➤ For development which is subject to the Lands Department Consent Scheme, the vendor shall is <u>required to</u> notify the purchaser in writing that it <u>the vendor</u> is in a position validly to assign the property within one month after the issue of the Certificate of Compliance or the Consent to Assign, whichever first happens; <u>or</u></p> <p>➤ For development which is not subject to the Lands Department Consent Scheme, the vendor shall is <u>required to</u> notify the purchaser in writing that it <u>the vendor</u> is in a position validly to assign the property within 6 months after the issue of the Occupation Document including Occupation Permit.</p> <p>- <u>The mandatory provisions to be incorporated in an ASP as required by the Ordinance include a provision requiring completion of the sale and purchase within 14 days after the date of the notification aforesaid. Upon completion, the vendor shall arrange handover of the property to the purchaser.</u></p>
20	第15节 第3点及第4点 分项		<p>加入以下两个分项:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Authorized Person (AP) may grant extension(s) of time for completion of the development beyond the estimated material date.</u> - <u>The mandatory provisions to be</u>

项目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
			<p><u>incorporated in an ASP as required by the Ordinance include a provision that the AP of a development may grant an extension of time for completion of the development beyond the estimated material date having regard to delays caused exclusively by any one or more of the following reasons:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>strike or lock-out of workmen;</u> ➤ <u>riots or civil commotion;</u> ➤ <u>force majeure or Act of God;</u> ➤ <u>fire or other accident beyond the vendor's control;</u> ➤ <u>war; or</u> ➤ <u>inclement weather.</u> <p>- <u>The AP may grant more than once such an extension of time depending on the circumstances. That means handover of the property may be delayed.</u></p> <p>- <u>The mandatory provisions to be incorporated in an ASP as required by the Ordinance also include a provision requiring the vendor to, within 14 days after the issue of an extension of time granted by the AP, furnish the purchaser with a copy of the relevant certificate of extension.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Ask the vendor if there are any questions on handing over date.</u>
21	第 16 节的标题	14. Vendor's information form	<u>16.</u> Vendor's information form
22	第 17 节的标题	15. Viewing of property	<u>17.</u> Viewing of property
23	尾节 contact information of	Telephone: 2817 3313 Email: enquiry_srpa@hd.gov.hk	<u>Website</u> : www.srpa.gov.hk Telephone : 2817 3313 Email : enquiry_srpa@hd.gov.hk

项目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
	the Sales of First-hand Residential Properties Authority	Fax : 2219 2220	Fax : 2219 2220
24	尾节 other useful contacts	Consumer Council Telephone : 2929 2222 Fax : 2590 6271 Estate Agents Authority Telephone : 2111 2777 Fax : 2598 9596	Consumer Council <u>Website : www.consumer.org.hk</u> Telephone : 2929 2222 <u>Email : cc@consumer.org.hk</u> Fax : 2590 6271 <u>2856 3611</u> Estate Agents Authority <u>Website : www.eaa.org.hk</u> Telephone : 2111 2777 <u>Email : enquiry@eaa.org.hk</u> Fax : 2598 9596

(乙) 中文版本的主要分别

项目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
1	第1节 第1点分项	<ul style="list-style-type: none"> 浏览一手住宅物业销售资讯网（下称「销售资讯网」），参考…… 	<ul style="list-style-type: none"> 浏览一手住宅物业销售资讯网（下称「销售资讯网」）（网址: www.srpe.gov.hk），参考……
2	第1节 第3点分项	<ul style="list-style-type: none"> 发展项目的售楼说明书，会在紧接该项目的出售日期前最少七日内向公众发布，而有关价单和销售安排，亦会在紧接该项目的出售日期前最少三日内公布。 	<ul style="list-style-type: none"> 发展项目的售楼说明书，会在紧接该项目的出售日期前最少七日再向公众发布，而有关价单和销售安排，亦会在紧接该项目的出售日期前最少三日再公布。
3	第3节 第3点分项	-	<p>加入分项及注释如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>如您拟选用由卖方指定的财务机构提供的各类按揭贷款计划，在签订临时买卖合约前，应先细阅有关价单内列出的按揭贷款计划资料¹。如就这些按揭贷款计划的详情有任何疑问，应在签订临时买卖合约前，直接向有关财务机构查询。</u> <p>¹ <u>按揭贷款计划的资料包括有关按揭贷款计划对借款人的最低收入的要求、就第一按揭连同第二按揭可获得的按揭贷款金额上限、最长还款年期、整个还款期内的按揭利率变化，以及申请人须缴付的手续费。</u></p>
4	第4节 第2点分项		<p>加入分项及注释如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>售楼说明书必须显示发展项目中所有住宅物业的楼面平</u>

项目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
			<p><u>面图。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²。售楼说明书所提供有关住宅物业外部 and 内部的尺寸，不会把批荡和装饰物料包括在内。买家收楼前如欲购置家具，应留意这点。</u></p> <p>² <u>根据条例附表1第1部第10(2)(d)条说明，售楼说明书内显示的发展项目中的住宅物业的每一份楼面平面图须述明以下各项—</u></p> <p>(i) <u>每个住宅物业的外部尺寸；</u> (ii) <u>每个住宅物业的内部尺寸；</u> (iii) <u>每个住宅物业的内部间隔的厚度；</u> (iv) <u>每个住宅物业内个别分隔室的外部尺寸。</u></p> <p><u>根据条例附表1第1部第10(3)条，如有关发展项目的经批准的建筑图则，提供条例附表1第1部第10(2)(d)条所规定的资料，楼面平面图须述明如此规定的该资料。</u></p>
5	第6节 第2点分项	<ul style="list-style-type: none"> 留意政府批地文件内所订明小业主是否须要负责支付地租。 	<ul style="list-style-type: none"> 留意政府批地文件内所订明小业主是否须要负责支付地<u>租</u>税。
6	第7节		<p><i>加入新节</i></p> <p>7. <u>售楼处内有关可供拣选住宅物业的资料</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>向卖方查询清楚有哪些一手住宅物业可供拣选。若卖方在售楼处内展示「消耗表」，您可从该「消耗表」得悉在每个销售日的销售进度资料，包括在该个销售日开始时有哪些住宅物业可供出售，以及在该个销售日内有哪些住宅物业</u>

项目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
			<p><u>已获拣选及售出。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>切勿随便相信有关发展项目销情的传言，仓卒签立临时买卖合同。</u>
7	第8节		<p>加入新节</p> <p>8. 成交纪录册</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>留意发展项目的成交纪录册。卖方须于临时买卖合同订立后的24小时内，于纪录册披露该临时买卖合约的资料，以及于买卖合同订立后一个工作天内，披露该买卖合约的资料。您可透过成交纪录册得悉发展项目的销售情况。</u> • <u>切勿将卖方接获用作登记的购楼意向书或本票的数目视为销情指标。发展项目的成交纪录册才是让公众掌握发展项目每日销售情况的最可靠资料来源。</u>
8	第9节的标题	7. 买卖合同	9. 买卖合同
9	第10节的标题	8. 表达购楼意向	10. 表达购楼意向
10	第11节的标题	9. 委托地产代理	11. 委托地产代理
11	第12节的标题	10. 委聘律师	12. 委聘律师
12	第13节的标题	11. 预售楼花同意书	13. 预售楼花同意书
13	第14节的标题	12. 示范单位	14. 示范单位
14	第14节 第1点分项	<ul style="list-style-type: none"> • 卖方不一定须设置示范单位供准买方或公众参观，…… 	<ul style="list-style-type: none"> • 卖方不一定须设置示范单位供准买买家或公众参观，……
16	第15节的标题	13. 预计的关键日期	15. 预计的关键日期及收楼日期

项目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
16	第15节 第1点分项	<ul style="list-style-type: none"> • 查阅售楼说明书中有关发展项目的预计的关键日期¹。 <p>¹ 一般而言，「关键日期」指该项目符合批地文件的条件的日期，或该项目在遵照经批准的建筑图则的情况下或按照豁免证明书的发出的条件在各方面均属完成的日期。有关详情请参阅条例第2条。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 查阅售楼说明书中有关发展项目的预计的关键日期³。 - <u>售楼说明书中有关发展项目的预计关键日期并不等同买家的「收楼日期」。买家的「收楼日期」必定较发展项目的预计关键日期迟。</u> <p>³ 一般而言，「关键日期」指该项目符合批地文件的条件的日期，或该项目在遵照经批准的建筑图则的情况下或按照豁免证明书的发出的条件在各方面均属完成的日期。有关详情请参阅条例第2条。</p>
17	第15节 第2点分项	<ul style="list-style-type: none"> • 请注意： - 就地政总署预售楼花同意方案规管的发展项目，卖方须在合格证明书或转让同意书发出后的一个月內（以何者较早为准），就卖方有能力有效地转让有关物业一事，以书面通知买方。 - 至于并非地政总署预售楼花同意方案规管的发展项目，卖方须在占用文件（包括占用许可证）发出后的六个月内，就卖方有能力有效地转让有关物业一事，以书面通知买方。 	<ul style="list-style-type: none"> • 请注意：<u>收楼日期</u> - <u>条例规定买卖合同须载有强制性条文，列明卖方须于买卖合同内列出的预计关键日期后的14日内，以书面为发展项目申请占用文件、合格证明书，或地政总署署长的转让同意（视属何种情况而定）。</u> ➢ 就如发展项目属<u>地政总署预售楼花同意方案</u>的所<u>规管的发展项目</u>，卖方须在合格证明书或<u>地政总署署长的</u>转让同意发出后的一个月內（以<u>何者较早者</u>为准），就卖方有能力有效地转让有关物业一事，以书面通知买<u>卖家；或</u> ➢ 至于如发展项目并非属<u>地政总署预售楼花同意方案</u>的所<u>规管的发展项目</u>，卖方须在占用文件（包括占用许可证）发出后的六个月内，就卖方有能力有效地转让有关物业一事，以书

项目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
			<p>面通知买家。</p> <p>- <u>条例规定买卖合同须载有强制性条文，列明有关物业的买卖须于卖方发出上述通知的日期的14日内完成。有关物业的买卖完成后，卖方将安排买家收楼事宜。</u></p>
18	第15节 第3点及第4点 分项		<p>加入以下两个分项：-</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>认可人士可批予在预计关键日期之后完成发展项目</u> - <u>条例规定买卖合同须载有强制性条文，列明发展项目的认可人士可以在顾及纯粹由以下一个或多个原因所导致的延迟后，批予在预计关键日期之后，完成发展项目：</u> <ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>工人罢工或封闭工地；</u> ➢ <u>暴动或内乱；</u> ➢ <u>不可抗力或天灾；</u> ➢ <u>火警或其他卖方所不能控制的意外；</u> ➢ <u>战争；或</u> ➢ <u>恶劣天气。</u> - <u>发展项目的认可人士可以按情况，多于一次批予延后预计关键日期以完成发展项目，即收楼日期可能延迟。</u> - <u>条例规定买卖合同须载有强制性条文，列明卖方须于认可人士批予延期后的14日内，向买家提供有关延期证明书的文本。</u> • <u>如对收楼日期有任何疑问，可向卖方查询。</u>
19	第16节的标题	14. 卖方资料表格	16. 卖方资料表格

项目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
20	第17节的标题	15. 参观物业	17. 参观物业
21	尾节 一手住宅物业销售 监管局 联络资料	电话：2817 3313 电邮： enquiry_srpa@hd.gov.hk 传真：2219 2220	<u>网址：www.srpa.gov.hk</u> 电话：2817 3313 电邮：enquiry_srpa@hd.gov.hk 传真：2219 2220
22	尾节 其他相关联络资 料	消费者委员会 电话：2929 2222 传真：2590 6271 地产代理监管局 电话：2111 2777 传真：2598 9596	消费者委员会 <u>网址：www.consumer.org.hk</u> 电话：2929 2222 <u>电邮：cc@consumer.org.hk</u> 传真： 2590-6271 <u>2856 3611</u> 地产代理监管局 <u>网址：www.eaa.org.hk</u> 电话：2111 2777 <u>电邮：enquiry@eaa.org.hk</u> 传真：2598 9596