

# 《一手住宅物业销售条例》

## 常见问题

### 示范单位的常见问题

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)若干条文的想法。

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。

**问 1.1:** 根据条例第 36(1)(e)条，无改动示范单位内的装置、装修物料及设备，应与发展项目的售楼说明书所展示的相同。那么，隐藏的设备（例如设于天花板上）和位于物业范围外（例如分体式冷气机室外机组）是否包括在内？

**答 1.1:** 示范单位内的装置、装修物料及设备，应与该发展项目的售楼说明书所展示的相同。如有出入，卖方应在示范单位张贴告示，加以说明。

至于问题所举的例子，如卖方选择不在示范单位内提供隐藏的设备和分体式冷气机室外机组，则应在示范单位张贴告示，加以说明。

**问 1.2:** 无改动示范单位和经改动示范单位是否须装设睡房门？

**答 1.2:** 条例第 40(2)条规定，卖方须在无改动示范单位内设置门户和其他装置，设置方式须一如发展项目的售楼说明书所展示的，将会为有关住宅物业设置及其内设置者。因此，倘住宅物业交付买家时，将装设睡房门，无改动示范单位便须按

照售楼说明书所展示有关住宅物业设置睡房门的方式，设置该等睡房门。

至于经改动示范单位方面，条例第 41(2)条规定，除该项条文第(3)款另有规定外，卖方须为示范单位设置围封墙及边界墙，并在单位内设置内部间隔及门户，设置方式须一如发展项目的售楼说明书所展示的，将会为有关住宅物业设置及其内设置者。该项条文第(3)款进一步规定，如凭借《建筑物条例》（第 123 章）第 41(3)条，有关住宅物业内的内部间隔或门户是可以不经建筑事务监督批准而从该物业拆走的，则卖方无须在经改动示范单位内设置有关的内部间隔或门户。卖方须注意，如经改动示范单位展示的设施经小型工程造成，须咨询建筑专业人士的意见，确保准买方就有关改动是否符合《建筑物条例》及其他相关法例的要求方面，不会受到任何误导。

**问 1.3:** 「示范单位」可否只显示住宅物业的部分范围(例如厨房)?

**答 1.3:** 任何构筑物如拟用作未落成发展项目 / 期数内供出售的指明住宅物业的示范单位，均受条例第 2 部第 4 分部规管。因此，「示范单位」仅显示住宅物业的部分范围，会被视为不遵从条例的相关规定。

**问 1.4:** 可否为经改动示范单位进行《建筑物条例》所述的小型工程或豁免工程?

**答 1.4:** 在《建筑物条例》下引入小型工程监管制度，旨在方便公众人士按照简化的程序，在私人楼宇合法进行若干小型工程。进行该等小型工程，无须事先获得建筑事务监督批准图则或同意展开工程，但须聘用订明建筑专业人士或订明注册承建商。卖方须注意，如经改动示范单位展示的设施属小型工程，须征询建筑专业人士的意见，确保准买方在遵守《建筑物条例》及其他相关法例方面，不会受到任何误导。

**问 1.5:** 卖方开放经改动示范单位供公众参观前，须否根据条例第 38(2)条，安排公众先参观无改动示范单位?

**答 1.5:** 条例规定，如未落成住宅物业的经改动示范单位开放供公众

参观，则卖方应开放同一物业的未经改动示范单位供公众参观。条例并没有规定参观的先后次序。

**问 1.6:** 卖方如已就某个未落成的指明一手住宅物业，提供一个无改动示范单位，可否就该住宅物业提供多于一个经改动示范单位？

**答 1.6:** 卖方如已就某个未落成的一手住宅物业提供一个无改动示范单位，可就该住宅物业提供一个或多个经改动示范单位。

**问 1.7:** 可否于展示某住宅物业的示范单位的窗户上贴上海报、图画或相片，以显示从该住宅物业的窗户所看到的景观（例如蓝天白云的图画）？

**答 1.7:** 条例并没有特定条文规管示范单位的窗户张贴海报、图画或相片，以显示从有关住宅物业的窗户所看到的景观。然而，卖方应确保有关的海报、图画或相片不会构成失实陈述，或误导了示范单位的参观者该景观为他们任何时间在有关住宅物业窗户所观看到的真实景观。

倘从示范单位窗户所看到的景观是该示范单位所在地点的景观，卖方宜在窗后安装白色灯箱，或以净色海报遮盖窗户，以免令人觉得该示范单位所在地点的景观与从有关住宅物业可观看到的真实景观相同或相似。

一手住宅物业销售监管局  
2017年12月6日