《一手住宅物業銷售條例》

常見問答

售樓說明書的常見問答

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。

1. 一般問題

問 1.1： 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 1.1： 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 1.2： 根據條例，發展項目的期數如何界定？

答 1.2： 「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。

問 1.3： 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 1.3： 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 1.4： 售樓說明書可否顯示賣方的公司或其任何控權公司的標誌或銷售熱線？

答 1.4： 根據條例第 23(1)條，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。條例中並無任何條文規定或准許在售樓說明書提供公司標誌或銷售熱線。

問 1.5： 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 1.5： 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就正文使用註釋或備註。不過，賣方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 1.6： 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 1.6： 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。

條例第 24(7)條的要求是：

(a) 就英文版本而言，對正文作出限定的註明或備註，其字母或數目字的大小，不得小於 10 點“Times New Roman”字體的相同的字母或數目字；以及

(b) 就中文版本而言，對正文作出限定的註明或備註，其字或數目字的大小，不得小於 10 點「新細明體」字體的相同的字或數目字。

問 1.7： 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 1.7： 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。

問 1.8： 假如售樓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樓說明書？

答 1.8： 條例第 17(1)條規定，賣方可為按照條例第 25 條向公眾提供售樓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，提述發展項目的售樓說明書，即提述該項目在之前的 3 個月內印製或根據條例第 17(1)條檢視的售樓說明書。換言之，賣方有責任提供在之前的 3 個月內印製／檢視／修改的售樓說明書。

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 1.9： 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 1.9： 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 1.10：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 1.10： 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。

2. 賣方及有參與發展項目的其他人的資料

問 2.1： 條例附表 1 第 1 部第 2 條規定，售樓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，可否在售樓說明書列出所有持有賣方股份公司的名稱？

答 2.1： 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，售樓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 2.2： 如賣方有一控權公司鏈，是否須在售樓說明書內關於「賣方及有參與發展項目的其他人的資料」中，述明控權公司鏈中每一間公司的名稱？

答 2.2： 為施行條例附表 1 第 1 部第 2(2)(a)條，「賣方的每間控權公司」指控權公司鏈中每一間公司，而賣方位於鏈末。這亦適用於條例第 73(3)(a)條有關印製廣告須列明賣方每間控權公司名稱的要求。

問 2.3： 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 2.3： 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 2.4： 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 2.4： 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。

3. 位置圖

問 3.1： 條例附表 1 第 1 部第 6(2)(b)(iii)條規定，發展項目的所在位置圖須顯示條例附表 1 第 1 部第 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 3.1： 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。條例附表 1 第 1 部第 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、衞生、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，以找出條例附表 1 第 1 部第 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）：食物環境衞生署（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／或衞生署營運的診療所。

- 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。

問 3.2　條例附表 1 第 1 部第 6(4)條第(zl)項規定，所在位置圖須顯示「公用事業設施裝置」。根據第(zl)項，所在位置圖應顯示哪類裝置？

答 3.2：第(zl)項規定所在位置圖須顯示為公眾提供服務的公用設施裝置，而不是純粹為某幢特定建築物的居民提供服務的公用設施裝置。賣方應進行徹底的實地勘察，以找出位於距離發展項目的界線 250 米以內的公用事業設施裝置，並且於所在位置圖上以適當的符號標示其位置。如豎設／安裝於某幢建築物的衞星電視接收器或戶外電視天線只為該幢建築物提供服務，賣方無須於所在位置圖上顯示該等裝置。不過，如裝設於牆上的電訊天線是為了一項公共電訊服務或與此有關的原因而豎設／安裝於某幢建築物的天台上，則賣方須於所在位置圖上，以至少一個代表「公用事業設施裝置」的符號，標示該幢有一桿或多於一桿電訊天線的建築物的位置，藉以顯示該等電訊天線。

問 3.3： 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 3.3： 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（另請參閱售樓說明書的常見問答就「有關資料」發出的第 20.2 和第 20.3 題（見下文））。

4. 分區計劃大綱圖

問 4.1： 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？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 4.1： 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。如發展項目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。

5. 布局圖

問 5.1： 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 5.1： 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 5.2： 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 5.2： 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。

問 5.3： 根據條例附表 1 第 1 部第 9(2)(c)條，發展項目的布局圖須述明該項目的認可人士提供的未落成建築物或設施的預計落成日期。就預計該些建築物或設施的落成日期而言，「落成」的定義是什麼？

答 5.3： 發展項目的認可人士應根據有關建築物或設施的佔用許可證的預計發出日期，預計該些建築物或設施的落成日期。賣方應在布局圖列明由該項目的認可人士所提供的該日期，以符合條例附表 1 第 1 部第 9(2)(c)條的規定。

6. 圖則及照片

問 6.1： 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 6.1： 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。

7. 發展項目的住宅物業的樓面平面圖

問 7.1： 假設賣方會為買方提供家具（例如餐檯），賣方是否須按照條例附表 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顯示家具並註明該家具的尺寸？

答 7.1： 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可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 7.2： 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 7.2： 「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 7.3： 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，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？該樓板厚度應否包括有關物業橫樑的深度？

答 7.3： 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。

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。

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那一個位置進行量度，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 7.4： 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 7.4： 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 7.5： 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和內部尺寸。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 7.5： 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和內部尺寸。條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)條所指的外部和內部尺寸，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 7.6： 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 7.6： 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」。

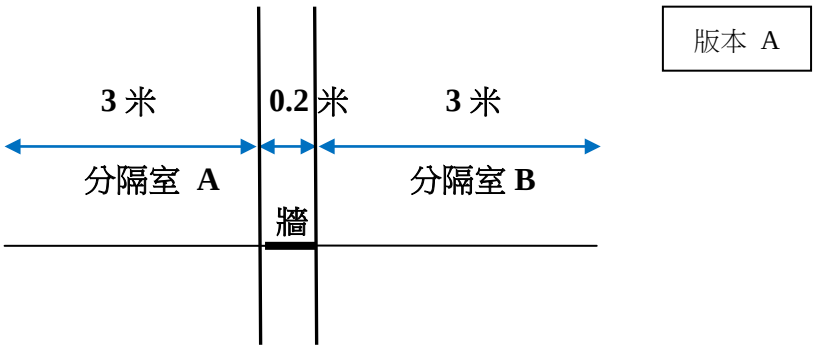
空調平台不應算作圍封牆的一部分，故亦不應影響住宅物業的外部尺寸。賣方可在售樓說明書的住宅物業樓面平面圖加入註釋或備註，以註明空調平台的面積（可參考住宅物業的面積的常見問答第 1.1 題）。

問 7.7： 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？

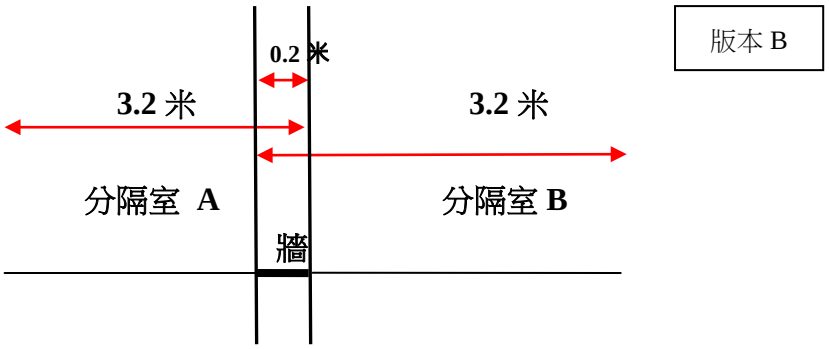
答 7.7： 所有在建築事務監督按《建築物條例》（第 123 章）批准的建築圖則上顯示的住宅物業內部間隔，均為「內部間隔」。售樓說明書應註明該等間隔的厚度。

問 7.8： 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 7.8： 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。

問 7.9： 如何為不規則形狀的住宅物業標示尺寸？

答 7.9： 在樓面平面圖上標示住宅物業的外部和內部尺寸時，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和內部尺寸，則須在樓面平面圖上標示該部分圍封牆外部和內部的弧拱長度。

問 7.10：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 7.10：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，包括公用地方，如電梯大堂及走廊。

問 7.11：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？假如有關的改動未能透過註釋或備注清晰表達，賣方應如何符合有關的規定？

答 7.11：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；樓面平面圖可作為註釋或備注的一部份以述明有關的改動。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 7.12：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 7.12：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。

問 7.13：發展項目的住宅物業的樓面平面圖是否須顯示睡房門？

答 7.13：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。

8. 發展項目中的停車位的樓面平面圖

問 8.1： 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 8.1： 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。

9. 公契的摘要

問 9.1： 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 9.1： 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。

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。

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 9.2： 售樓說明書的常用問答第 9.1 題的答案(見上文)指出，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。假如公契的相關條文提及一張夾附於公契的圖則，而該圖則顯示了發展項目的商業部份，當中顯示了一條屬發展項目公用部份的樓梯，該圖則可否按條例附表 1 第 1 部第 14(2)(a)條於售樓說明書內提供？

答 9.2： 如公契的相關條文提及一張夾附於公契的圖則，而該圖則顯示了一條屬發展項目公用部份的樓梯，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 9.3： 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 9.3： 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 9.4： 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 9.4： 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。

問 9.5： 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 9.5： 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 9.6： 條例附表 1 第 1 部第 14(2)(d)條規定，售樓說明書須載有「管理開支按甚麼基準在發展項目中的住宅物業的擁有人之間分擔」的資料。準買方如何得知每個住宅物業的管理費用的款額？

答 9.6： 條例並無規定賣方須在售樓說明書中列出每個住宅物業的管理費用的款額，但規定如有關物業是已落成發展項目中的物業或是發展項目已落成期數中的物業，並且要約出售，則賣方須在「賣方資料表格」列出管理費用的款額。

如賣方要約預售未落成發展項目中的住宅物業時已知悉管理費用的款額，我們鼓勵賣方在售樓說明書以外的其他刊

物或宣傳物品中，向準買方提供該項資料。如尚未計算出確切款額，賣方可考慮在該等刊物或宣傳物品中列出預計款額[或預計費用範圍]，以供參考。

問 9.7： 如賣方想讓準買方知悉關於物業管理的資料，但條例並無規定或准許該等資料在售樓說明書中列出，賣方可以怎樣發放有關資料？

答 9.7： 賣方可在其他刊物或宣傳物品中，提供條例並無規定或准許在售樓說明書中列出的資料。由於關乎物業管理的事宜可能影響置業決定，我們鼓勵賣方提供更多該等資料（例如發展項目內可否飼養寵物），供準買方參考。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。

10. 批地文件的摘要

問 10.1： 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 10.1： 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 10.2：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 10.2：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 10.3：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 10.3：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 10.4：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？如果批地文件仍然載有適用於該土地以往建有的建築物（而有關建築物已拆卸作重新發展之用）的建築契諾，售樓說明書應否列出該份過期建築契諾？

答 10.4：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。

只要批地文件仍然載有關於該土地以往建有的建築物的建築契諾，不論有關建築契諾已獲遵從，抑或在佔用許可證發出後已喪失時效，售樓說明書仍須列出該份過期建築契

諾，不過同時須加入註釋或備註，解釋該份過期建築契諾並不適用於新發展項目。

問 10.5：條例附表 1 第 1 部第 15(2)(d)條規定，賣方須提供資料，列明按規定須興建並提供予政府或供公眾使用的設施。賣方應否列出批地文件中有關在以往的發展項目中所需提供的設施（已拆卸作新發展項目之用）的相關條件？

答 10.5：如批地文件規定有關土地在進行發展或重新發展時，須興建並提供予政府或供公眾使用的設施，只要相關條件仍然生效並適用於重新發展項目，賣方須按照條例附表 1 第 1 部第 15(2)(d)條的規定，在重新發展項目的售樓說明書內提供摘要，列明在該重新發展項目（而非以往建有的發展項目）內須提供予政府或供公眾使用的設施的相關條件。

***11.** 公共設施及公眾休憩用地的資料*

問 11.1：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 11.1：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。

12. 對買方的警告

問 12.1：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 12.1：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。

13. 橫截面圖

問 13.1：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 13.1：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 2 部第 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，橋樑或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 13.2：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 13.2：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。

14. 立面圖

問 14.1：根據條例附表 1 第 2 部第 19 條，售樓說明書須列出顯示發展項目的所有立面的圖。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 14.1：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。

問 14.2：根據條例附表 1 第 2 部第 19 條，售樓說明書須列出顯示發展項目的所有立面的圖。就獨立屋的發展項目而言，應顯示整個發展項目的立面圖，或是個別獨立屋的立面圖？

答 14.2：根據條例附表 1 第 2 部第 19 條，售樓說明書須列出顯示發展項目的所有立面的圖。這項要求適用於所有類型的發展項目。

由於立面圖應以該項目的經批準的建築圖則為基礎擬備，我們建議賣方在考慮提供多少張立面圖，以及應顯示那個方向的立面圖時，應參考經批准的建築圖則。

問 14.3：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工作，應

如何處理？

答 14.3：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工作，賣方仍須在售樓說明書，並以其印製日期的情況為準，根據經批准的建築圖則提供大致上與該發展項目的外觀一致的彩色立面圖，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 14.4：根據條例附表 1 第 2 部第 19 條，售樓說明書須列出顯示發展項目的所有立面的圖。該圖則須為彩色，並須由項目的認可人士證明該等立面是以經批准的建築圖則為基礎擬備，以及大致上與該項目的外觀一致。假如發展項目有某些物業不屬賣方所擁有，而該等物業曾作出改動以致影響到該物業的外觀，上述的改動是否需要反映於有關的立面圖？

答 14.4：假如有關住宅發展項目進行了重大的改動，致令該發展項目的外觀有重大的改變，我們相信有關的改動應該已反映於經批准的建築圖則。假如有關的改動屬小型的改動，有關的改動應不會對發展項目的外觀帶來實質影響。根據條例附表 1 第 2 部第 19(3)(b)條，立面圖應大致上與發展項目的外觀一致，換言之，條例並沒有要求立面圖與發展項目當時的外觀完全一致。

15. 公用設施

問 15.1：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 15.1：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。

16. 裝置、裝修物料及設備

問 16.1：條例附表 1 第 2 部第 22 條要求在售樓說明中提供有關裝置、裝修物料及設備的資料，當中「設備」的意思為何？

答 16.1：「設備」一般是指一個用作特定用途的裝置或設備。為施行條例附表 1 第 2 部第 22 條而言，當中的第 6 項包括一般於住宅物業設置及使用的電器，例如煮食爐及洗衣機。

問 16.2：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 16.2：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。

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 16.3：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 16.3：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 16.4：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 16.4：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。

問 16.5：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 16.5：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」(「家具」的涵義請參閱售樓說明書的常見問答第 7.2 題（見上文)),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 16.6：條例附表 1 第 2 部第 22 條下列表細項 3(g)(ii)和 3(j)(ii)規定，售樓說明書必須述明電線導管和水管是隱藏或外露。「隱藏」是什麼意思？如電線導管或水管有部分隱藏於混凝土內（例如電線導管部分穿過假天花，部分穿過混凝土牆），賣方在售樓說明書內應如何列明這些資料和是否需要說明相關位置？如電線導管或水管被適當材料保護，而保護材料隱藏於混凝土內，這些電線導管或水管應視為「隱藏」或「外露」？

答 16.6：銷售監管局認為，為施行條例上述條文，只有隱藏於混凝土內(不限於任何特定類別的混凝土) 的電線導管或水管方可視為「隱藏」。

銷售監管局認為，為施行條例上述條文，如電線導管或水管被適當材料保護，而保護材料隱藏於混凝土內，這些電線導管或水管將視為「隱藏」。

為施行條例上述條文，沒有隱藏於混凝土內的電線導管或水管須視為「外露」，即使這些電線導管或水管可能被其他材料覆蓋或掩藏。賣方如欲讓準買方知悉，指明住宅物業的電線導管及／或水管雖然並非隱藏於混凝土內，但被假天花、貯存櫃、覆面或地腳線等所遮蔽，因而不容易看見，可在售樓說明書的相關描述中加入註釋。

假定情況是電線導管或水管有部分隱藏於混凝土內，則銷售監管局認為，為施行條例上述條文，賣方可在售樓說明書相關部分述明電線導管或水管「有部分隱藏，有部分外露」。

問 16.7：根據條例附表 1 第 2 部第 22 條，賣方是否須要在售樓說明書有關「裝置、裝修物料及設備」的章節提供開放式廚房的消防裝置及設備的資料？

答 16.7：賣方須就設有開放式廚房的單位，根據條例附表 1 第 2 部第 22 條列表下第 3（c）（iv）項，在售樓說明書內「裝置、裝修物料及設備」的章節描述安裝在開放式廚房內或附近的消防裝置及設備，包括煙霧探測器及消防花灑頭。

17. 服務協議

問 17.1：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 17.1：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）。

18. 欠妥之處的保養責任期

問 18.1：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 18.1：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 18.2：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 18.2：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。

19. 修訂

問 19.1：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 19.1：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 19.2：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 19.2：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。

20. 有關資料

問 20.1：已於土地註冊處註冊的文件，其所載的資料會否被視為條例第 20(1)及(7)條所規定的「有關資料」？

答 20.1：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」。

問 20.2：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 20.2：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 20.3：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 20.3：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」。

問 20.4：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 20.4：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。

一手住宅物業銷售監管局
2018 年 7 月 25 日