

《一手住宅物业销售条例》

常见的问答

常见问答并非指引。常见问答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。

售楼说明书

问 108: 根据条例,卖方是否必须在发展项目的所在位置图,显示发展项目界线之内的街道名称,或者条例附表 1 第 1 部第 6(4)条所指明的建筑物、设施或构筑物?

答 108: 根据条例第 19(2)(f)条,发展项目的售楼说明书必须列出该项目的所在位置图。条例附表 1 第 1 部第 6(2)(b)(ii)和(iii)条规定,所在位置图必须显示位于距离发展项目的界线 250 米以内的每条街道的名称,及位于距离发展项目的界线 250 米以内的每幢或每项条例附表 1 第 1 部第 6(4)条所指明的建筑物、设施或构筑物(如有的话)。

条例中没有特定条文规定卖方须在所在位置图显示发展项目界线之内的街道名称,或者条例附表 1 第 1 部第 6(4)条所指明的建筑物、设施或构筑物。

然而,倘发展项目界线之内或以外有任何特点,相当可能对享用该项目的任何住宅物业造成重大影响,而该资料本应无须于售楼说明书中列出,及该资料为卖方所知悉,但并非为一般公众人士所知悉,卖方便须按照条例第 20(1)条提供该资料(另请参阅于 2013 年 4 月 11 日就「有关资料」发出的常见问答第 55 和第 56 题)。

问 109: 跟进于 2013 年 4 月 11 日发出有关售楼说明书提供分区计划大纲图的常见问题第 38 题，倘发展项目位处任何分区计划大纲图的涵盖范围以外，卖方应如何处理？

答 109: 如须在售楼说明书内提供两幅或以上的分区计划大纲图，才足以涵盖发展项目界线 500 米之内的整个范围，而发展项目又位处任何一幅分区计划大纲图的涵盖范围以外，我们建议卖方在有关分区计划大纲图的空白位置以合乎比例的方式标示发展项目界线，以显示出发展项目与该分区计划大纲图所示范围的距离，供读者参考。

问 110: 卖方在制作售楼说明书的布局图时，是否须列明发展项目住宅物业内的布局详情？倘发展项目规模庞大，卖方可否在售楼说明书提供多于一份图则，以重点显示发展项目某特定部分的布局？

答 110: 根据条例第 19(2)(i)条，发展项目的售楼说明书必须遵照条例附表 1 第 1 部的规定，列出该项目的布局图。条例附表 1 第 1 部第 9(2)(a)和(b)条订明，布局图须注明该图的比例，并须显示在发展项目的界线之内的建筑物、露天地方、设施及未发展土地（须标明拟作何用途）的位置及分布。发展项目布局图无须列明该项目中住宅物业内的布局详情。

此外，销售监管局认为，卖方除提供发展项目布局图外，亦可在售楼说明书提供多于一份图则，重点显示发展项目某特定部分的布局，但该等图则必须符合条例附表 1 第 1 部第 9 条所订明的规定。

问 111: 发展项目的住宅物业的楼面平面图是否须显示睡房门？无改动示范单位和经改动示范单位是否须装设睡房门？

答 111: 倘住宅物业交付买家时将装设睡房门，售楼说明书有关「装置、装修物料及设备」的章节便须提供该等睡房门的描述资料。售楼说明书所提供的发展项目的住宅物业的楼面平面图，亦须显示该等睡房门的装设位置。因为假如售楼说明书有关「装置、装修物料及设备」的章节提供了该等睡房门的描述资料，但售楼说明书所提供的发展项目的住宅

物业的楼面平面图却没有显示该等睡房门的装设位置，会令阅读售楼说明书的人士难以清楚睡房门的装设位置和数目。

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在其内设置者。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在其内设置者。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 112： 私人电梯大堂可否计作一手住宅物业的实用面积？

答 112： 正如于 2013 年 4 月 11 日发出的常见问答第 16 题的答案所述，某个项目可否视作住宅物业实用面积的一部分，须视乎该项目是否属条例第 8 条有关「实用面积」定义所订明的范围，因此须按个别情况的事实作决定。

根据条例第 8(1)条所订，「实用面积」就任何住宅物业而言—

- (a) 指该物业的楼面面积；
- (b) 包括以下每一项的楼面面积（但只在它构成该物业的一部分的范围内才包括）—
 - (i) 露台；
 - (ii) 工作平台；
 - (iii) 阳台；及

- (c) 不包括附表 2 第 1 部所指明的每一项目的面积（但只在它构成该物业的一部分的范围内才不包括）。

根据条例第 8(2)条所订，为施行条例，住宅物业的楼面面积—

- (a) 除第(4)款另有规定外，须从围封该物业的围封墙的外部开始量度；
- (b) 包括该物业内部的间隔及柱的面积；以及
- (c) 不包括围封该物业的围封墙之外的任何公用部分的面积。

私人电梯大堂可否计作一手住宅物业的实用面积，须视乎该私人电梯大堂(i)在法律上；及(ii)实际上是否专供该住宅物业业主使用而设。

一般而言，如要把“私人电梯大堂”计作一个住宅物业的实用面积，该发展项目 / 期数的公契、该住宅物业的买卖合约，以及该住宅物业的转让契的条文，应该清楚订明该“私人电梯大堂”在法律上是专供该住宅物业业主使用而设。因此，透过审视适用于该住宅物业的相关公契、买卖合约，以及转让契的条文，可以确定该“私人电梯大堂”是否专供该住宅物业业主使用而设。

至于电梯大堂实际上是否专供住宅物业业主使用而设，须视乎该住宅物业业主能否对该电梯大堂的入口施加实质的全面管控（例如藉钥匙、通道出入卡或其他保安系统或设备），换句话说，该电梯大堂能否合理地关闭，以防止任何其他人不论按应有权利进入或意外闯进。这关乎事实依据，且取决于该电梯大堂的实际建造和布局。

举例说，要把私人电梯大堂计作一手住宅物业的实用面积时，供发展项目其他部分的其他居民遇有火警时用于逃生的出口路线，在设计上不得穿过该电梯大堂。

问 113: 住宅物业某些有关装置和装修物料的资料（例如酒吧），在一般建筑图则并无显示，而条例又不容许在售楼说明书有关「装置、装修物料及设备」的章节显示。卖方如何提供有关资料？

答 113: 条例附表 1 第 2 部第 22 条已订明有关装置、装修物料及设备资料的条文，卖方应严格遵守条文所载的规定，适当地提供有关资料。换言之，无须提供的资料，便不应在有关装置、装修物料及设备的章节列出。

如卖方希望在售楼说明书提供若干物业特点的资料，而该等特点可视为「家具」（其涵义请参阅 2013 年 4 月 11 日发出的常见问答第 26 题），可在楼面平面图予以标示，但须符合条例附表 1 第 1 部第 10(2)(b)条的规定。倘该等特点不能视为「家具」，卖方可在其他刊物提供有关资料。不过，卖方须确保有关刊物或宣传物品不会提供虚假或具误导性的资料。

问 114: 卖方有何途径显示该些条例没有规定或准许在售楼说明书中列出的资料？

答 114: 条例第 23(1)条订明，除条例规定列出或准许列出的资料外，发展项目的售楼说明书不得列出任何其他资料。按条例没有规定列出或准许列出的资料，卖方可在其他刊物予以列出。不过，卖方须确保有关刊物或宣传物品不会提供虚假或具误导性的资料。

问 115: 卖方就售楼说明书中有关「欠妥之处的保养责任期」章节列出资料时，应遵照条例附表 1 第 2 部第 26 条的规定，或是条例附表 5 第 1 部第 26 条的规定列出资料？

答 115: 条例附表 1 第 2 部第 26 条订明，售楼说明书须述明按买卖合约的规定，卖方在甚么期间内，有法律责任补救指明住宅物业的欠妥之处。因此，卖方只须在售楼说明书中说明，其在「买卖成交日期后的 6 个月内」，有法律责任补救指明住宅物业的欠妥之处，便足以符合条例附表 1 第 2 部第 26 条的规定。然而，倘卖方在售楼说明书列出条例附表 5 第 1 部

第26条订明的资料，亦视为已符合条例附表1第2部第26条的规定。

价单

问 116: 如指明住宅物业以拍卖或招标方式提供出售，是否须就有关住宅物业提供价单？

答 116: 条例第67条订明，如指明住宅物业以拍卖或招标方式出售或提供出售，条例第2部第3分部（即有关价单的规定）不适用。

如住宅发展项目中所有指明住宅物业均以拍卖或招标方式提供出售，卖方无须以条例第2部第3分部的目的，就任何该等住宅物业提供任何价单。

如住宅发展项目中部分指明住宅物业以拍卖或招标方式先行出售，而条例第2部第3分部适用的余下指明住宅物业其后才提供出售，则余下指明住宅物业的价单无须包括该等已以拍卖或招标方式出售的指明住宅物业。

如住宅发展项目中部分指明住宅物业以拍卖或招标方式提供出售，而余下的指明住宅物业同时以非拍卖或非招标方式提供出售，则由于条例第2部第3分部不适用于该等以拍卖或招标方式提供出售的物业，因此价单无须包括有关物业。然而，当中的疑问，在于事实上该等物业有否和何时以拍卖或招标方式提供出售，因此，卖方须做好准备，以证明在按照条例第32(1)条的规定所提供价单首天或之前，该等物业已以拍卖或招标方式提供出售。否则，卖方可能已违反条例第30条的规定。

问 117: 卖方可否在计算发展项目价单上所列的折扣后，以向上或向下调整至最接近的整数的方法列出住宅物业的成交价？

答 117: 根据条例第35(1)条的规定，拥有人只可按文本已根据条例第32(1)、(2)及(3)条提供的价单所列的有关指明住宅物业的售价，出售或要约出售该物业；或在该价单已根据条例

第29(4)条修改以反映有关指明住宅物业的售价变动的情况下，只可按文本已根据条例第32(1)、(2)及(3)条提供的经最新修改价单所列的售价，出售或要约出售该物业。

如有条款及条件可能会影响成交价(例如计算折扣后把售价定为整数的方法)，卖方须在价单的相关部分列出有关条款及条件。

问 118: 卖方是否必须在一手住宅物业的价单中，列出可就购买该项目中指明住宅物业而连带获得的任何赠品、财务优惠或利益的价值？

答 118: 条例第31(5)(c)条订明，发展项目的价单必须列出可就购买该项目中的指明住宅物业而连带获得的任何赠品、财务优惠或利益。销售监管局建议卖方尽量在切实可行的情况下，于价单中提供有关赠品、财务优惠或利益的估值，让准买家知悉。

问 119: 跟进上文第118题，卖方应否在发展项目指明住宅物业的价单中，提供给予买家作赠品的停车位价值？

答 119: 依据上文第118题的原则，卖方应尽量在切实可行的情况下，在发展项目住宅物业的价单中提供给予买家作赠品的停车位估值，让准买家知悉。

问 120: 条例是否适用于一手停车位的销售？如不适用，条例有否任何规定，要求一手住宅物业的卖方，须在发展项目或发展项目某个期数的售楼说明书、价单及 / 或成交纪录册中，提供停车位的资料？

答 120: 根据条例第14(1)条，如拥有人出售发展项目中的指明住宅物业，第2、3、6、7及8分部适用。出售的停车位如不构成住宅物业的一部分，条例并不适用。

就条例而言，卖方只须就停车位提供以下资料：

- (a) 在发展项目的售楼说明书列出停车位的楼面平面图（条例第19(2)(1)条）、每份楼面平面图须显示停车位的位置和数目，以及每个停车位的尺寸及面积（条例附表1第1部第12(2)条）；及
- (b) 停车位如构成住宅物业的一部分，则须按照条例附表1第1部第11(2)(c)条的规定，在发展项目的售楼说明书列出有关停车位的面积，以及须按条例第31(2)(e)条的规定，在发展项目的价单列出有关停车位的面积；以及
- (c) 在成交纪录册列出根据单一份临时买卖合约或买卖合约与住宅物业一并出售的停车位的描述。

此外，正如上文第118和119题所说明，卖方应尽量在切实可行的情况下，在发展项目住宅物业的价单中提供给予买家作赠品的停车位估值。

问 121: 至于须要取得地政总署署长同意才可预售的住宅发展项目，卖方如出售当中并不构成住宅物业一部分的停车位，是否须就停车位提供售楼说明书和价单？如果须要，卖方给予住宅物业买家作赠品的停车位，其价格是否也须要在停车位价单（并非住宅物业价单）上注明？

答 121: 根据地政总署预售楼花同意方案，地政总署署长规定卖方须提供中文名为「车位销售说明书」、英文名为“sales brochure for parking space”的销售刊物和相关价单，以出售不构成住宅物业一部分的停车位。该署并无规定停车位价单须采用指定表格。

假如停车位由卖方给予某指明住宅物业的买家作赠品，只要卖方在按条例规定就该住宅物业拟备的价单上，表明停车位属购买住宅物业而连带获得的赠品，则无须为该停车位拟备价单。另一方面，假如该停车位列于停车位的价单上，卖方可在停车位的价单上说明，该停车位乃卖方给予某指明住宅物业的买家的赠品。

销售安排

问 122: 卖方可否在指明住宅物业提供出售的首日之前采用任何登记安排？

答 122: 条例第 47(2)(d)条规定，卖方须在载有销售安排的文件内，指明将会使用何种方法，决定有意购买该等指明住宅物业的每名人士可拣选其意欲购买的住宅物业的优先次序。

条例第 47(2)(d)条的目的，是要确保销售安排公开和透明，使准买家清楚知悉以何种方法决定拣选其意欲购买指明住宅物业的优先次序。卖方应在载有销售安排的文件中提供足够详情，说明将会采用的方法。

如设有登记制度，卖方必须在载有销售安排的文件中提供足够详情，说明有关登记程序（包括如何登记、开始和截止登记的日期和时间、登记时须否交付银行本票，以及登记次序会否影响拣选住宅物业的优先次序等。）这是因为登记安排是重要资料，亦是整体销售安排的其中一环。登记安排影响准买家购买发展项目中任何住宅物业的机会，以及 / 或影响其拣选意欲购买的物业的机会。

如在指明住宅物业提供出售的首日之前有任何关于销售指明住宅物业的登记安排（不论须否缴付款项），卖方亦应确保有关安排不会构成向任何其他人士探求对该等物业的有明确选择购楼意向，或接纳上述意向，否则即属违反条例第 34(2)条。

问 123: 根据在 2013 年 7 月 11 日发出的常见问题第 98 题，如卖方已发出经修改价单，以调整指明住宅物业的售价，除非经修改价单已根据条例第 32 条所载规定提供，否则卖方不能以经修改的售价出售有关住宅物业。卖方是否须就已发出经修改价单的指明住宅物业，提供载有经修改销售安排的文件？

答 123: 根据在 2013 年 7 月 11 日发出的常见问题第 98 题，如卖方已发出经修改价单，以调整指明住宅物业的售价，除非经修改价单已根据条例第 32 条所载规定提供，否则卖方不能

以经修改的售价出售有关住宅物业。然而，在经修改价单生效前，卖方如已符合适用于原有价单及载有销售安排的文件的规定，可按原有价单所示售价出售有关住宅物业。

适用于有关住宅物业的销售安排如维持不变，即使卖方调整售价，亦无须就出售经修改售价的有关住宅物业，提供载有经修改销售安排的文件。

问 124: 根据在 2013 年 7 月 11 日发出的常见问答第 102 题，卖方可随时停止出售发展项目或减少要约出售的物业数目。然而，为确保透明度，建议卖方将停止出售发展项目或减少要约出售的物业数目一事公布。卖方应以何种方式公布此事？

答 124: 根据在 2013 年 7 月 11 日发出的常见问答第 102 题，卖方可随时停止出售发展项目或减少要约出售的物业数目。然而，为确保透明度，建议卖方公布停止出售发展项目或减少要约出售的物业数目一事。卖方可修改载有最新销售安排的文件，公布将停售的住宅物业。条例并无规定，卖方如要停止出售发展项目或减少要约出售的物业数目，须待此事公布 3 日后方可实行。

销售监管局建议，公布停止出售发展项目或减少要约出售的物业数目一事的另一个方法是卖方提供文件，列出将会停售的住宅物业，并指明在何日和自何日起停售。此外，卖方可在文件中指出有关的销售安排（注明之前相关文件的发出日期）不再适用于该等住宅物业。卖方也可在文件中说明，在之前载有销售安排的文件所列但不会停售的住宅物业，其销售安排维持不变。

问 125: 就已停售的指明住宅物业，卖方如会以不同售价和不同方法要约出售，须采取何种行动，才能符合条例的规定？

答 125: 就已停售的指明住宅物业，卖方如会以不同售价和不同方法要约出售，须在紧接出售日期前的最少 3 日期间内，提供经修改价单以及载有新销售安排的文件。卖方须在载有新销售安排的文件中列出会恢复出售的住宅物业的新销售安排（包括恢复出售的日期和新销售方法）。

如当卖方拟停止出售发展项目或拟减少要约出售的物业数目时，已有计划何时恢复出售该等住宅物业，可提供载有销售安排的文件，列出下述资料：

- (i) 将会停售的住宅物业，以及在何日和自何日起停售；
- (ii) 有关住宅物业的新销售安排（包括恢复出售的日期和新销售方法）；以及
- (iii) 在之前载有销售安排的文件所列但不会停售的住宅物业，其销售安排维持不变。

运输及房屋局
一手住宅物业销售监管局
2014 年 1 月 2 日