

## 展板 1

### 《一手住宅物业销售条例》

- ◆ 《一手住宅物业销售条例》（《条例》）于 2013 年 4 月 29 日全面实施。
- ◆ 《条例》旨在提高一手住宅物业销售的透明度及公平性、加强对消费者的保障，以及为一手住宅物业卖方提供公平的竞争环境。
- ◆ 《条例》就销售一手住宅物业时，售楼说明书、价单、销售安排、成交纪录册、示范单位、参观现楼、广告，以及临时买卖合同和买卖合同须载有强制条文等事宜，订立详细规定。《条例》亦禁止作出失实陈述和传布虚假或具误导性资料。
- ◆ 违反《条例》的条文全属刑事罪行。《条例》下共有约 120 条刑事罪行。违例者一经定罪，视乎所违反的条文，可处罚款及 / 或监禁。最高刑罚为罚款港币 500 万元及监禁七年。

### 一手住宅物业销售监管局的职能

- ◆ 监察卖方及相关人士在销售一手住宅物业时是否符合《条例》的要求；
- ◆ 向持份者发出指引；
- ◆ 处理与《条例》有关的投诉和公众查询，及调查怀疑违反《条例》的个案；
- ◆ 教育公众和推广《条例》条文；及
- ◆ 设立和备存一手住宅物业销售资讯网([www.srpe.gov.hk](http://www.srpe.gov.hk))，载列卖方就一手住宅发展项目提供的售楼说明书、价单和成交纪录册。

## 展板 2

### 《一手住宅物业销售条例》实施后带来甚么转变？

#### 实用面积

「面积」和「售价」是准买家必然会考虑的因素。用一致的方式计算物业面积，准买家才可以比较不同物业的售价。

《条例》生效前	《条例》生效后
<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 以「建筑面积」卖一手楼</li><li>◆ 建筑面积无普遍采纳的定义。</li><li>◆ 住宅物业的建筑面积包括「公用地方面积」。不同卖方可能将不同的项目包含在「公用地方面积」内，买家无法比较不同物业的面积和售价。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 以「实用面积」卖一手楼</li><li>◆ 《条例》所定义的「实用面积」是指该住宅物业的楼面面积，包括(i)露台；(ii)工作平台；以及(iii)阳台。但不包括空调机房、窗台、阁楼、平台、花园、停车位、天台、梯屋、前庭或庭院。</li><li>◆ 统一实用面积的定义，让买家可以用客观的基准，比较不同住宅物业的面积和售价。</li></ul>

### 展板 3

#### 《一手住宅物业销售条例》实施后带来甚么转变？

#### 示范单位

买家透过示范单位构想日后住宅物业落成的状况，示范单位应准确展示住宅物业的交楼状况。

《条例》生效前	《条例》生效后
<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 主要只有「化妆房」，未必有「清水房」。</li><li>◆ 为营造空间宽敞的错觉，有些「化妆房」会出现：<ul style="list-style-type: none"><li>- 较薄的墙壁</li><li>- 较高的楼底</li><li>- 没有间隔墙和门</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 《条例》规定如卖方设置示范单位，必须先设置「清水房」，才设置「化妆房」。</li><li>◆ 示范单位须符合的规定包括：所有示范单位的面积 / 尺寸、装置、装修物料和设备，均须与售楼说明书所指明 / 描述的一致。</li><li>◆ 假如住宅物业内设有窗台、冷气机房、露台、工作平台和阳台，必须在示范单位内展示。</li><li>◆ 所有门和墙必须于「清水房」内展示；如「清水房」内的装置、装修物料和设备有别于售楼说明书所述，须在该示范单位展示告示，述明有关分别。</li><li>◆ 「化妆房」只可拆走该些无须屋宇署事先批准也可拆除的墙或门户，但在拆除的墙的地板上，须画</li></ul>

上连续线显示原有的墙的位置及厚度。

- ◆ 所有示范单位的楼底高度不得超出售楼说明书所述的高度。若示范单位的楼底高度，低于实际单位的相应预计高度，则示范单位内应展示告示，说明该两个高度之间的差距。
- ◆ 容许参观人士在示范单位内进行量度，以及在「清水房」内拍照和拍摄影片。

## 展板 4

### 《一手住宅物业销售条例》实施后带来甚么转变？

#### 售楼说明书、价单和销售安排的文件

《一手住宅物业销售条例》规管售楼说明书、价单和销售安排的文件，确保准买家有充足的时间及资料，适当地作出选择。

《条例》生效前	《条例》生效后
<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 有关售楼说明书的规定，均订明于地政总署的「预售楼花同意方案」和香港地产建设商会指引内。但这些规定只适用于楼花，不适用于现楼。</li><li>◆ 没有要求卖方须定期检视及修改售楼说明书。</li><li>◆ 在价单方面，只要求每批出售单位的首张价单须披露不少于某数目的单位的售价，但并没有规定以后的价单亦须这样做。</li><li>◆ 就发放销售资讯方面，只建议发展商采取适当措施，令销售公开及公平，并无法例监管。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 买家在开售日期前最少七日可阅览售楼说明书、开售日期前最少三日可阅览价单和销售安排的文件，这些规定适用于楼花和现楼。</li><li>◆ 卖方销售一手住宅物业期间，必须最少每三个月检视售楼说明书，更新已过时的资料。</li><li>◆ 若卖方已在价单公布某一住宅物业的售价，而其后续欲更改售价，他必须修订价单。而该住宅物业须在修订价单发出三天之后，方可以经修订的售价出售。</li><li>◆ 首张价单及其后发出的价单，均设定了须披露售价的单位数目下限。</li></ul>

## 展板 5

### 《一手住宅物业销售条例》实施后带来甚么转变？

#### 临时买卖合同、买卖合同

《条例》令临时买卖合同和买卖合同的条文走向标准化，为买家提供更清晰的保障。

《条例》生效前	《条例》生效后
<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 市场上没有标准的一手住宅物业临时买卖合同。</li><li>◆ 买家签订临时买卖合同时，须支付相等于楼价的百分之十的临时订金。买家必须在签订临时买卖合同后三个工作日内签订买卖合同，否则该临时买卖合同即告终止，而卖方没收的金额是楼价的百分之十。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 规定临时买卖合同及买卖合同须载有强制性条文。强制性条文清楚说明买卖双方的权责。强制性条文凌驾任何非强制性条文。</li><li>◆ 买家签立临时买卖合同后须签立买卖合同的期限，延长至五个工作日。</li><li>◆ 临时订金下调至相等于楼价的百分之五。买家如果在签订临时买卖合同后五个工作日内没有签订买卖合同，该临时买卖合同即告终止，卖方没收的金额是楼价的百分之五，而卖方不得在没收临时订金后就准买家没有签立买卖合同而向他提出进一步申索，包括不可以「追讨差价」。</li></ul>

## 展板 6

### 《一手住宅物业销售条例》实施后带来甚么转变？

#### 成交纪录册

《条例》加强了对卖方公布一手住宅物业的事务资料的要求，让准买家可以更全面及快捷地掌握每个楼盘由开卖至终止销售期间的交易情况，亦让公众人士可以了解香港的住宅物业市场状况。

《条例》生效前	《条例》生效后
<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 卖方须依据地政总署的「预售楼花同意方案」和香港地产建设商会指引，公布「楼花」项目的交易资料。「现楼」项目不受规管。</li><li>◆ 卖方无须公布临时买卖合约的资料，但须在签订临时买卖合约后5个工作日内，在成交纪录册公布买卖合约的资料，以及在取消买卖合约后5个工作日内，在成交纪录册公布有关情况。</li><li>◆ 卖方须公布交易是否涉及卖方董事局成员或其直系亲属，但无须公布交易是否涉及卖方的高层管理人员。</li><li>◆ 卖方可以「斩件」地提供某个楼盘的成交纪录册，公众难以掌握整个楼盘由开卖至最终的交易情</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 卖方必须于发展项目的网站、售楼处及一手住宅物业销售资讯网(<a href="http://www.srpe.gov.hk">www.srpe.gov.hk</a>)提供成交纪录册。</li><li>◆ 规定卖方在订立了临时买卖合约之后的24小时之内，公布有关事务资料。</li><li>◆ 规定卖方须在订立买卖合约的日期之后的1个工作日之内，公布有关交易资料。</li><li>◆ 规定当出现临时买卖合约被取消时，卖方不得迟过临时买卖合约的日期之后的第6个工作日，披露有关情况。</li><li>◆ 规定当终止了买卖合约时，卖方须于1个工作日之内，公布有关情况。</li></ul>

《条例》生效前	《条例》生效后
况。	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 成交纪录册须提供详尽的资料，包括买家是否卖方有关连的人士，例如董事或其直系亲属，或高层管理人员。</li> <li>◆ 卖方就某个发展项目只可以备存单一份成交纪录册，资料一目了然。</li> </ul>

## 展板 7

### 《一手住宅物业销售条例》实施后带来甚么转变？

#### 广告

《一手住宅物业销售条例》一方面禁止广告有误导买家的内容，另一方面尊重创作自由及创意，在规管广告内容及容许广告创作两者之间，取得适当的平衡。

《条例》生效前	《条例》生效后
<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 卖方无须在楼盘广告内列明发展项目的地址。</li><li>◆ 广告内的「想象图」、「经电脑修饰处理」或「仅供参考」等字眼，字体较小且不显眼。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 广告必须述明发展项目所位于的区域、街道名称及门牌号数。</li><li>◆ 如广告载有画家想象图，广告须载有《条例》指明的声明，而声明的字体及字型大小亦有规定。</li><li>◆ 广告须列声明，提醒准买家参阅售楼说明书，以及建议准买家到有关发展地盘作实地考察。</li></ul>

## 展板 8

### 置业小秘方

#### 做足准备工夫 掌握一手住宅物业资料

- ◆ 浏览一手住宅物业销售资讯网([www.srpe.gov.hk](http://www.srpe.gov.hk)), 参考资讯网内有关一手住宅物业的资料。
- ◆ 阅览发展项目的卖方互联网网站内的资讯, 包括售楼说明书、价单、载有销售安排的文件及成交纪录册。
- ◆ 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 7 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 3 日内公布。
- ◆ 卖方未必会把价单所涵盖的住宅物业悉数推售, 因此应留意有关的销售安排, 以了解卖方会推售哪些住宅物业。
- ◆ 发展项目的卖方互联网网站及一手住宅物业销售资讯网([www.srpe.gov.hk](http://www.srpe.gov.hk))内, 均载有成交纪录册列出物业成交资料, 以供查阅。

## 展板 9

### 置业小秘方

#### 想买心头好 留意消耗表

消耗表让身处售楼处的准买家掌握当时有哪些一手住宅物业可供选购。

- ◆ 自 2015 年 6 月 1 日起，卖方在开售时间起直至该销售日售楼处关门止，于售楼处展示统一格式的「消耗表」。
- ◆ 「消耗表」是以表格显示当日卖方推售的单位的详情，以及以符号形式显示当日某时段，每个在当日推售的单位的拣选情况。
- ◆ 卖方适时在「消耗表」更新销售情况，包括哪些住宅物业已于当日较早时售出，以及当时仍有哪些住宅物业可供选购等。

发展项目名称：[ABC]

今天推售的单位/独立屋的拣选情况

更新时间：[日期] 上午 / 下午[X]时[X]分

- (a) 单位 / 独立屋总数：[X]
- (b) 昨天或之前已售出的单位 / 独立屋总数：[X]
- (c) 今天推售的单位 / 独立屋总数：[X]
- (d) 并非今天推售的单位 / 独立屋总数：[X]

第[X]座

		拣选情况		
		A 室	B 室	C 室
层数 \ 单位	单位			
2/F		●		▲
10/F				●
16/F				●

图例：

 并非今天推售的单位/独立屋 (如适用)

 属可供拣选的单位/独立屋

▲ 属已被准买家拣选，但准买家尚未签立临时买卖合约的单位 / 独立屋

● 属买家已在今天较早时间签立临时买卖合约的单位 / 独立屋

## 展板 10

### 置业小秘方

#### 计算置业开支 审慎防失预算

- ◆ 计算置业总开支，包括律师费、按揭费用、保险费及所有应缴的印花税。
- ◆ 拣楼前，应先向银行查询可否取得所需的预计按揭贷款，然后选择合适的还款方式，并小心计算按揭贷款金额，以确保在整个还款期（可能长达 30 年），贷款额没有超出自己的负担能力。
- ◆ 留意价单载列的支付条款。购置有关住宅物业而连带获得的价格折扣、赠品，或任何财务优惠或利益，均会在价单内列明。
- ◆ 查阅同类物业最近的成交价格，以作比较。
- ◆ 向卖方或地产代理了解，你须支付的预计管理费、管理费上期金额（如有）、特别基金金额（如有）、补还的水、电力及气体按金（如有）、以及 / 或清理废料的费用（如有）。

## 展板 11

### 置业小贴士

#### 实用资料齐备 细阅售楼说明书

- ◆ 确保所取得的售楼说明书属最新版本。根据《一手住宅物业销售条例》，提供予公众的售楼说明书必须是在之前的三个月之内印制或检视、或检视及修改。
- ◆ 阅览售楼说明书时，须特别留意以下资讯：
  - 售楼说明书内的「有关资料」部分，列出卖方知悉但并非为一般公众人士所知悉，而相当可能对享用有关住宅物业造成重大影响的事宜的资料；
  - 横截面图会显示有关建筑物相对毗连该建筑物的每条街道的横截面，以及这些街道与该建筑物最低的一层住宅楼层的相对水平；
  - 室内和外部的装置、装修物料和设备；
  - 管理费按甚么基准分担；
  - 小业主有否责任或需要分担管理、营运或维持有关发展项目以内或以外的公众休憩用地或公共设施的开支，以及有关公众休憩用地或公共设施的位置；以及
  - 小业主须否负责维修斜坡。

## 展板 12

### 置业小贴士

#### 实地视察 放眼四周

- ◆ 亲临发展项目的所在地实地视察，以了解四周环境（包括交通和社区设施）；亦应查询有否任何城市规划方案和议决，会对该物业造成影响；参阅载于售楼说明书内的位置图、鸟瞰照片、分区计划大纲图及横截面图。

#### 批地文件勿忽视 公契资料同重要

- ◆ 卖方会在售楼处提供政府批地文件和公契（或公契拟稿）的复本，供准买家免费阅览。政府批地文件和公契内载有很多条款。政府批地文件会列出：地段编号、批租期、用途限制等。大厦公契包含的条文主要有：发展项目的公用部份、管理人的委任年期、厘订管理费的准则及发展商保留作自用的范围（如有的话）等。
- ◆ 准买家阅览政府批地文件和公契时，可留意小业主是否需要负责支付地租、天台和外墙业权等相关资料，以及有关物业内可否饲养动物等。

## 展板 13

### 置业小贴士

#### 预计关键日期 ≠ 收楼日期

在售楼说明书内发展项目的**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。

#### 预计关键日期

- ◆ 一般而言，「关键日期」指该项目符合批地条件的日期，或该项目在各方面均符合已获批的建筑图则或豁免证明书的发出条件的日期。

#### 收楼日期

- ◆ 卖方须于关键日期后的 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。
  - 如发展项目属地政总署预售楼花同意方案所规管，卖方须在合格证明书或转让同意书发出后的一个月內（以较早者为准），以书面通知买家转让有关物业；或
  - 如发展项目并非属地政总署预售楼花同意方案所规管，卖方须在占用文件（包括占用许可证）发出后的六个月内，以书面通知买家转让有关物业。
- ◆ 完成有关物业转让后，卖方将安排买家收楼事宜。

#### 认可人士可延后预计关键日期

- ◆ 《一手住宅物业销售条例》（《条例》）规定买卖合同须载有强制条文，列明发展项目的认可人士可以经考虑特定的原因而批准延后预计关键日期。该些特定的原因只限于以下不可预见的情况：
  - 工人罢工或封闭工地；
  - 暴动或内乱；
  - 不可抗力或天灾；
  - 火警或其他卖方所不能控制的意外；
  - 战争或
  - 恶劣天气。

- ◆ 发展项目的认可人士可以多于一次经考虑特定的原因而批准延后关键日期，即是收楼日期可能会出现多于一次的延期。
- ◆ 《条例》规定买卖合同须载有强制条文，卖方须于认可人士批准延后关键日期的 14 日内，向买家提供有关延期证明书的文本。

### 买家的选择

- ◆ 《条例》规定买卖合同须载有强制条文，如卖方未能于预计关键日期或经认可人士批准延后的预计关键日期（该预计 / 延后关键日期）内完成有关发展项目，买家可于该预计 / 延后关键日期的 28 日内撤销买卖合同，而卖方须于撤销合约的 7 日内，退还买家根据买卖合同支付的所有款项，连同利息。
- ◆ 如买家不在该 28 日内撤销买卖合同，即等同选择等待发展项目完成。在此情况下，卖方须向买家支付买家根据买卖合同支付的所有款项的利息。利息由该预计 / 延后关键日期翌日起计，直至该发展项目完成的日期为止。
- ◆ 若发展项目未能在该预计 / 延后关键日期起计的六个月内完成，则买家可选择撤销买卖合同，而卖方须退还买家根据买卖合同支付的所有款项，连同利息；或选择继续等待发展项目完成，而卖方须向买家支付买家根据买卖合同支付的所有款项的利息。

## 展板 14

### 置业小贴士

#### 买卖合同标准化 双方权责列清楚

- ◆ 确保临时买卖合同和买卖合同包含《一手住宅物业销售条例》所规定的强制性条文。
- ◆ 留意有关物业买卖交易所包括的装置、装修物料和设备，须在临时买卖合同和买卖合同上列明。
- ◆ 留意夹附于买卖合同的图则。该图则会显示所有卖方售予你的物业面积，而该面积通常较该物业的实用面积为大。
- ◆ 订立临时买卖合同时，你须向卖方支付楼价 5% 的临时订金。
- ◆ 如你在订立临时买卖合同后 5 个工作日之内，没有签立买卖合同，该临时买卖合同即告终止，有关临时订金（即楼价 5%）会被没收。
- ◆ 在订立临时买卖合同后的 5 个工作日之内，倘你签立买卖合同，则卖方必须在订立该临时买卖合同后的 8 个工作日之内签立买卖合同。
- ◆ 订金应付予负责为所涉物业担任保证金保存人的律师事务所。

## 展板 15

### 置业小贴士

#### 委托地产代理与否 全权自己选择

- ◆ 留意倘卖方委任任何地产代理，以协助其销售发展项目内的住宅物业，该发展项目的价单必须列明在价单印刷日期当日所有获委任为地产代理的姓名 / 名称。
- ◆ 你可委托任何地产代理（不一定是卖方所指定的地产代理），以协助你购置发展项目内的住宅物业；你亦可不委托任何地产代理。
- ◆ 委托地产代理前，你应该
  - 了解该地产代理是否只代表你行事。该地产代理若同时代表卖方行事，倘发生利益冲突，未必能够保障你的最大利益；
  - 了解你须否支付佣金予该地产代理。若须支付，有关的佣金金额和支付日期为何；以及
  - 留意只有持牌地产代理或营业员才可以接受你的委托。如有疑问，应要求该地产代理或营业员出示其「地产代理证」，或浏览地产代理监管局的网页（[www.eaa.org.hk](http://www.eaa.org.hk)），查阅牌照目录。

#### 委聘律师 保障利益

- ◆ 考虑自行委聘律师，以保障你的利益。该律师若同时代表卖方行事，倘发生利益冲突，未必能够保障你的最大利益。
- ◆ 比较不同律师的收费。

## 展板 16

### 置业小贴士

#### 管理费款额 知多一点点

- ◆ 就物业管理及管理费的资料方面，《一手住宅物业销售条例》规定卖方必须于售楼说明书列出物业管理人的名称，以及管理开支按甚么基准在发展项目中的住宅物业的拥有人之间分担。
- ◆ 如一手住宅物业属现楼，卖方须提供「卖方资料表格」，该表格须列出住宅物业的管理费款额。
- ◆ 假如卖方在推售楼花时已落实了每个住宅物业的管理费款额，可以在售楼说明书以外的其他刊物提供有关资料。
- ◆ 准买家购买楼花时，不妨向卖方或地产代理查询当其时卖方能否提供管理费款额的资料。

## 展板 17

### 置业小贴士

#### 购买现楼你要知

- ◆ 确保取得最近三个月内印制有关你拟购买的一手现楼的「卖方资料表格」。
- ◆ 购置住宅物业前，确保已获安排参观你打算购置的住宅物业。倘参观有关物业并非合理地切实可行，则应参观与有关物业相若的单位。卖方只可以在获得你书面同意的情况下，才无须开放相若的物业供你参观。你应仔细考虑，然后才决定是否签署豁免这规定的书面同意。
- ◆ 除非有关物业根据租约持有，或为确保物业参观者的人身安全而须设定合理限制，你可以对该物业进行量度、拍照或拍摄影片。
- ◆ 《一手住宅物业销售条例》（《条例》）并没有禁止卖方就推售现楼，搭建示范单位供买家参观。不过，买家要特别留意，这些为现楼搭建的示范单位并不受《条例》对示范单位的要求的规管。卖方亦不能以开放了示范单位为理由，而不向现楼买家开放现楼。

## 展板 18

### 做个精明买家

你应该：

- ◆ **翻阅售楼说明书**，了解发展项目的概况，例如该发展项目的位置、发展项目由多少幢建筑物组成、每层有多少个住宅单位，以及你拟购买的单位的实用面积等。
- ◆ **翻阅价单**，留意卖方提供哪些折扣、优惠及赠品。
- ◆ **翻阅载有销售安排的文件**，留意你拟购买的单位的开售日期；如有登记安排，留意截止递交登记表格及本票的日期及时间；如先到先得，留意有关安排。
- ◆ **保持冷静**，清楚评估自己的负担能力及各类贷款的最低入息及资产要求，及有关的行政费用；不应受售楼处热闹及紧张的气氛影响。
- ◆ **留意售楼处内的消耗表**。弄清楚哪些单位尚可供选购，哪些单位尚待卖方推出发售。
- ◆ **评估自己的负担能力**，并事先考虑清楚，如在销售阶段中符合你预算的单位已经全部售出，你是否有能力负担价钱较高的单位，切勿在未得到按揭机构确认你可获批的贷款成数前，草率签订临时买卖合同。
- ◆ 如有第三者(例如地产代理)向你作出价单所列的折扣、优惠及赠品以外的承诺，你应要求该人士**以书面作出有关承诺**及有关公司签署作实。
- ◆ 选用**高成数按揭贷款**，应留意该等计划对借款人的最低入息要求、就第一按揭贷款加第二按揭贷款的最高按揭贷款金额所订的上限、最长还款年期、整个还款期内的按揭利率变化，以及手续费等。

- ◆ 参观示范单位时，必定要**参观清水房**。留意示范单位内哪些设备是或不是随楼附送，如有疑问，应查阅售楼说明书及向卖方查询。
- ◆ 留意发展项目的**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。

## 展板 19

### 做个精明买家

#### 你不应该：

- ◆ 切勿在「即兴」的情况下签立临时买卖合同。买楼不是轻率的事，涉及庞大的金额，亦可能涉及按揭安排。
- ◆ 不要只看卖方或地产代理印制的「天书」。「天书」是宣传资料，内容未必全面。售楼说明书才是提供发展项目最全面资料的文件，非「天书」可取代。
- ◆ 你不应在卖方向公众提供价单前，向卖方提出购楼意向，即俗称的「入票」。换句话说，卖方不可在向公众提供价单前「收票」。
- ◆ 拒绝接受地产代理垫支落订。
- ◆ 不要轻率放弃参观拟购买的现楼单位的权利。
- ◆ 别将入票数目视为销情指标。发展项目的成交纪录册才是让公众掌握该发展项目每日销售情况的最可靠资料来源。