

《一手住宅物业销售条例》

披露卖方与根据公契获委任的管理人之间的关系

作业备考

本作业备考阐述一手住宅物业销售监管局（下称「销售监管局」）建议的良好作业方法（在下文以斜体显示）。为免产生疑问，本作业备考不载录销售监管局根据《一手住宅物业销售条例》（下称「条例」）第 88 条发出的指引的规定。

良好作业方法，并非该指引的一部分。

不遵从良好作业方法，不会视作违反条例的规定，亦不会视作干犯条例所订的罪行。

总论

1. 2023 年，消费者委员会（下称「消委会」）发表「创优增值—提升香港物业管理费的透明度和管治」研究报告（下称「报告」），揭示住宅发展项目发展商普遍与根据相关发展项目的公契获委任的管理人有关连，消委会提出多项建议，包括在发展项目的售楼说明书披露发展商与根据公契获委任的管理人之间的关系。
2. 根据条例第 19(2)(e) 条，一手住宅物业卖方须遵照条例附表 1 第 1 部在售楼说明书列出关于物业管理的资料。附表 1 第 1 部第 5 条规定，售楼说明书须述明根据有关公契的最新拟稿或已签立的公契（视属何情况而定）获委任为该项目的管理人（下称「公契管理人」）的身分。条例第 23(1) 条订明，除条例规定列出或准许列出的资料外，售楼说明书不得列出任何其他资料。

建议的良好作业方法

3. 鉴于报告所载的上述建议，我们建议卖方在得知公契管理人的身分时，根据下文第 4 段所述，拟备并发出文件（下称「有关文件」），说明公契管理人的身分及其与发展项目／期数卖方的关系，以便准买家可作参考。有关文件应注明发出日期，并以中、英文印制。

4. 有关文件应显示，公契管理人是否属于《公司条例》（第 622 章）所指的发展项目／期数卖方的有联系公司。如属此关系，卖方应阐明与公契管理人有何联系。如无此关系，卖方应阐明没有这种关系。建议范本提供如下：

根据最新拟稿／签立的公契 获委任为发展项目／期数的管理人 (即「公契管理人」)	发展项目／期数卖方与公契 管理人之间的关系
ABC 物业管理公司	ABC 物业管理公司是《公司条例》（第 622 章）所指的卖方的附属公司 或 ABC 物业管理公司是《公司条例》（第 622 章）所指的卖方的控股公司 或 ABC 物业管理公司和卖方同属 XYZ 公司的附属公司，而 XYZ 公司则是《公司条例》（第 622 章）所指的卖方的控股公司 或 ABC 物业管理公司不是《公司条例》（第 622 章）所指的卖方的有联系公司 [注：请选择以上任何一项。]
[发展项目／期数名称] [卖方名称]在 年 月 日发出	

5. 我们建议卖方于出售日期当日，在其就发展项目／期数指定的互联网网站页面，提供有关文件的文本，以供阅览；而该网页已按照条例

第 49(1)条的规定，载有已签立的公契或公契的最新拟稿的文本（视属何情况而定）。卖方亦最好能在适当情况下，在其他刊物或宣传资料提供上文第 4 段所述的资料，以供准买家参考。

6. 上文第 4 段所述的资料如有改变，卖方应在切实可行范围内尽快（最理想是在资料有变后的 5 个工作天内）更新有关文件所载的资料。
7. 我们鼓励卖方由 2024 年 10 月 4 日起采用本作业备考所载的安排。

如有查询，请以下列方式联络我们：

电话：2817 3313

电邮：enquiry_srpa@hd.gov.hk

传真：2219 2220

一手住宅物业销售监管局

2024 年 9 月 4 日