

《一手住宅物業銷售條例》

披露賣方與根據公契獲委任的管理人之間的關係 作業備考

本作業備考闡述一手住宅物業銷售監管局（下稱「銷售監管局」）建議的良好作業方法（在下文以斜體顯示）。為免產生疑問，本作業備考不載錄銷售監管局根據《一手住宅物業銷售條例》（下稱「條例」）第 88 條發出的指引的規定。

良好作業方法，並非該指引的一部分。

不遵從良好作業方法，不會視作違反條例的規定，亦不會視作干犯條例所訂的罪行。

總論

1. 2023 年，消費者委員會（下稱「消委會」）發表「創優增值—提升香港物業管理費的透明度和管治」研究報告（下稱「報告」），揭示住宅發展項目發展商普遍與根據相關發展項目的公契獲委任的管理人有關連，消委會提出多項建議，包括在發展項目的售樓說明書披露發展商與根據公契獲委任的管理人之間的關係。
2. 根據條例第 19(2)(e)條，一手住宅物業賣方須遵照條例附表 1 第 1 部在售樓說明書列出關於物業管理的資料。附表 1 第 1 部第 5 條規定，售樓說明書須述明根據有關公契的最新擬稿或已簽立的公契（視屬何情況而定）獲委任為該項目的管理人（下稱「公契管理人」）的身分。條例第 23(1)條訂明，除條例規定列出或准許列出的資料外，售樓說明書不得列出任何其他資料。

建議的良好作業方法

3. 鑑於報告所載的上述建議，我們建議賣方在得知公契管理人的身分時，根據下文第 4 段所述，擬備並發出文件（下稱「有關文件」），說明公契管理人的身分及其與發展項目／期數賣方的關係，以便準買家可作參考。有關文件應註明發出日期，並以中、英文印製。

4. 有關文件應顯示，公契管理人是否屬於《公司條例》（第 622 章）所指的發展項目／期數賣方的有聯繫公司。如屬此關係，賣方應闡明與公契管理人有何聯繫。如無此關係，賣方應闡明沒有這種關係。建議範本提供如下：

根據最新擬稿／簽立的公契 獲委任為發展項目／期數的管理人 (即「公契管理人」)	發展項目／期數賣方與公契 管理人之間的關係
ABC 物業管理公司	<p>ABC 物業管理公司是《公司條例》（第 622 章）所指的賣方的附屬公司</p> <p>或</p> <p>ABC 物業管理公司是《公司條例》（第 622 章）所指的賣方的控權公司</p> <p>或</p> <p>ABC 物業管理公司和賣方同屬 XYZ 公司的附屬公司，而 XYZ 公司則是《公司條例》（第 622 章）所指的賣方的控權公司</p> <p>或</p> <p>ABC 物業管理公司不是《公司條例》（第 622 章）所指的賣方的有聯繫公司</p> <p>[註：請選擇以上任何一項。]</p>
<p>[發展項目／期數名稱]</p> <p>[賣方名稱]在 年 月 日發出</p>	

5. 我們建議賣方於出售日期當日，在其就發展項目／期數指定的互聯網網站頁面，提供有關文件的文本，以供閱覽；而該網頁已按照條例

第 49(1)條的規定，載有已簽立的公契或公契的最新擬稿的文本（視屬何情況而定）。賣方亦最好能在適當情況下，在其他刊物或宣傳資料提供上文第 4 段所述的資料，以供準買家參考。

6. 上文第 4 段所述的資料如有改變，賣方應在切實可行範圍內盡快（最理想是在資料有變後的 5 個工作天內）更新有關文件所載的資料。
7. 我們鼓勵賣方由 2024 年 10 月 4 日起採用本作業備考所載的安排。

如有查詢，請以下列方式聯絡我們：

電話：2817 3313

電郵：enquiry_srpa@hd.gov.hk

傳真：2219 2220

一手住宅物業銷售監管局

2024 年 9 月 4 日