

《一手住宅物业销售条例》 售楼说明书作业备考

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），并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《售楼说明书指引》的全部规定。

以*斜体*显示良好作业方法，旨在区分这些方法与销售监管局根据上述条文发出的指引内容。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. 为条例第 25 条的施行而提供的售楼说明书，须符合条例的相关规定。

须提供售楼说明书

2. 条例第 25 条订明卖方为出售指明住宅物业而向(i)公众、(ii)监督（即销售监管局）、(iii)根据条例第 89(1)条获赋权设立和备存资料库（即一手住宅物业销售资讯网（下称「销售资讯网」）的公职人员（如没有这类公职人员，则为监督（即销售监管局）），以及在(iv)卖方就发展项目指定的互联网网站（指定的互联网网站）提供售楼说明书的时限。
3. 就计算条例第 25(1)及(3)条有关提供售楼说明书的「7 日」的时限——
 - (i) 出售日期当日不计入该「7 日」期间内；以及

(ii) 所有星期六、星期日及公众假期均计入该「7日」期间内。

4. 以下例子说明向公众、销售监管局和销售资讯网提供售楼说明书的时限：

例子：卖方拟在1月4日提供出售物业

12月28日00:00时至	<ul style="list-style-type: none">提供售楼说明书的印本，供公众免费领取。
1月3日24:00时期间	<ul style="list-style-type: none">在指定的互联网网站提供售楼说明书的文本，以供阅览。
12月28日23:59时或之前	<ul style="list-style-type: none">就条例第25(4)(a)条的要求而言，向销售监管局提供售楼说明书的印本两份。<i>我们建议卖方同时以书面通知销售监管局——</i><ul style="list-style-type: none">(i) 公众可以领取售楼说明书印本的地点，以及从何时起该说明书的印本可供领取和其电子版本上载到指定的互联网网站；以及(ii) 相关发展项目属于条例第4条所界定的已落成抑或未落成项目。向销售资讯网提供售楼说明书的电子版本。
1月4日及在出售日期的每一日	<ul style="list-style-type: none">在售楼处提供售楼说明书的印本，供公众免费领取。在指定的互联网网站提供售楼说明书的文本，以供阅览。

注：卖方可按其意愿，在紧接出售日期前超过7日提供售楼说明书。

检视售楼说明书

5. 条例第 17(1)条订明，卖方可为遵行条例第 25 条向公众提供售楼说明书的规定而检视该说明书，以确定所列出的资料是否准确反映检视日期的情况。
6. 条例第 22(1)(b)条订明，售楼说明书须述明每次检视的日期，以及该说明书中已被修改以更正不准确之处（如有的话）的部分（即「检视纪录」）。这项「检视纪录」须在售楼说明书内或妥为夹附于该说明书的附页内载列。检视纪录应以滚存方式备存，换言之，以往的检视日期及相关资料均须保留。不论卖方曾否修改售楼说明书，都应以滚存方式更新检视纪录。即使卖方决定印制售楼说明书修订本，本段所述内容仍然适用。
7. 现以下述范本为例，说明如何载列检视纪录：

检视 / 修改日期	所作修改 (如无须作出修改， 请注明「并无作出修改」)	
	页次	所作修改

8. 条例第 25(9)条订明，提述发展项目的售楼说明书，即提述该项目在之前的 3 个月内印制或根据该条例第 17(1)条检视的售楼说明书。
9. 「之前三个月期间」应由卖方向公众提供某个版本的售楼说明书之前一日起往后计算。为此，卖方须预先计划向公众提供某个版本的售楼说明书将会提供至何时。
10. 一般而言，根据条例第 25 条提供售楼说明书的三个月期间的最早日期，为售楼说明书可供领取的月份起计之前第三个月的「同一日」。举例来说，假如售楼说明书可供领取直至（并包括）4 月 15 日，该说明书应在 1 月 15 日或之后印制 / 检视 / 修改。假如卖方拟在 4 月 16 日或之后继续进行相关销售活动，最迟须于 4 月 16 日提供经检视或经检视并修改的售楼说明书。

11. 不过，请卖方注意，在下述例子中，因有些月份分别只有 28、29 或 30 天，所以会影响计算「之前 3 个月期间」的方法。

(1)	(2)
售楼说明书可供领取的日期	在该日之前 3 个月期间，印制 / 检视 / 修改售楼说明书的最早日期：
5 月 1 日	1 月 31 日
7 月 1 日	3 月 31 日
12 月 1 日	8 月 31 日
2 月 28 日	11 月 28 日
2 月 29 日	11 月 29 日
3 月 1 日	11 月 29 日 (假如期间没有 2 月 29 日)
	11 月 30 日 (假如期间有 2 月 29 日)

12. 卖方检视售楼说明书后，不论有否作出修改，均须在提供经检视或经检视并修改的售楼说明书供公众领取的首日，按照条例第 25(4)及(9)条的规定，把经检视或经检视并修改的售楼说明书的印本两份送交销售监管局，以及向销售资讯网提供该说明书的电子版本。卖方亦须安排在其指定的互联网网站，提供经检视或经检视并修改的售楼说明书的电子版本，以供阅览。
13. 以下例子说明向公众、销售监管局和销售资讯网提供经检视或经检视并修改的售楼说明书的时限：

12 月 20 日	<ul style="list-style-type: none"> ● 印制售楼说明书第一版的日期。
3 月 21 日	<ul style="list-style-type: none"> ● 假如发展项目的住宅物业在 3 月 21 日或之后继续要约出售，卖方须提供在之前的 3 个月内经检视或经检视并修改的售楼说明书。 ● 在指定的互联网网站提供经修改的售楼说明书的文本。 <p>(请参阅上文第 9 段有关「3 个月期间」的计算方法。)</p>

<p>最迟在 3 月 21 日 23:59 时之前</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 就条例第 25(4)(a)条的要求而言，向销售监管局提供经检视或经检视并修改的售楼说明书的印本两份。 ● 向销售资讯网提供售楼说明书修订本的电子版本。
-------------------------------	--

倘在检视售楼说明书后作出修改

14. 正如上文第 6 段所述，条例第 22(1)(b)条规定，售楼说明书须述明每次检视的日期，以及该说明书中已修改以更正不准确之处（如有的话）的部分（即「检视纪录」）。这项「检视纪录」须在售楼说明书内或妥为夹附于该说明书的附页内载列。检视纪录应以滚存方式备存，换言之，以往检视日期和相关资料均须保留。不论卖方曾否修改售楼说明书，都应以滚存方式更新检视纪录。即使卖方决定印制售楼说明书修订本，本段所述内容仍然适用。

15. 以下为售楼说明书曾作修改的检视纪录示例：

检视 / 修改日期	所作修改 (如无须作出修改， 请注明「并无作出修改」)	
	页次	所作修改
[日期]	17	承建商与卖方的关系有所更改。
	32	更新位置图版本。
[日期]		

16. 对售楼说明书作出条例第 17(2)条所述的修改，应以发出更正通知、替代页或以其他方式（包括利用贴纸取代售楼说明书须予修订 / 修改的部分、印制售楼说明书的修订本）进行。不论采用更正通知、替代页和售楼说明书修订本等的方式，均无须显示已被取代的原来字句或段落。这类更正通知或替代页必须妥为夹附在售楼说明书内。

17. 条例第 17(3)条规定，卖方倘在检视售楼说明书后作出修改，须于修改的日期后的 3 个工作日内，将该项修改以书面通知销售监管局。就此而言，我们建议卖方在通知销售监管局有关修改的同时，向销售监管局提供售楼说明书修订本的印本两份。

倘在检视售楼说明书后并无作出修改

18. 卖方倘在检视售楼说明书后并无作出修改，须在该说明书内或妥为夹附于该说明书的附页内载列有关的检视纪录。检视纪录应以滚存方式存备，换言之，以往检视日期及相关资料均须保留。不论卖方曾否修改售楼说明书，都应以滚存方式更新检视纪录。
19. 以下的检视纪录示例，显示卖方在最近一次检视售楼说明书后并无作出修改：

检视 / 修改日期	所作修改 (如无须作出修改， 请注明「并无作出修改」)	
	页次	所作修改
[日期] [须保存以往 检视日期]	17	承建商与卖方的关系有变。
	32	更新位置图版本。
[日期]	并无作出修改	

暂停销售及终止销售

20. 我们建议，倘在发展项目开售后，卖方决定暂停出售该发展项目中所有曾在载有销售安排的文件中公布出售的指明住宅物业，或已售出所有曾载于销售文件的物业（即终止销售），宜在切实可行的范围内尽快以书面通知销售监管局有关停售及终止销售事宜。此举是让销售监管局第一时间得悉停售及终止销售的事宜，以便在条例第 25(9)条所述的「3 个月期间」完结而卖方未有提供经检视或经检视并修改的售楼说明书（参阅上文第 8 段）时，销售监管局知道卖方可能并无违反条例的规定。条例第 25 条的责任是源于「销售日」的出现。假如并没有「销售日」，卖方便没有责任根据第 25 条提供售楼说明书，也无须

检视售楼说明书。

21. 假如卖方已通知销售监管局发展项目中所有曾在载有销售安排的文件中公布出售的指明住宅物业将会停售，或已售出所有曾载于销售文件的物业，销售监管局会在销售资讯网内刊载该发展项目售楼说明书该处注明下述情况：

「[发展项目名称]的卖方于[日期]通知销售监管局，[发展项目名称]所有曾在载有销售安排的文件中公布出售的指明住宅物业将由 / 已于[日期]起暂停出售。」

或

「[发展项目名称]的卖方于[日期]通知销售监管局，已于[日期]售出所有曾载于销售文件的物业。」

假如卖方并无通知销售监管局上述情况，而销售监管局于规定时限届满时（即须提供经检视或经检视并修改的售楼说明书当日的午夜(23:59)前）仍未收到经检视或经检视并修改的售楼说明书印本，销售监管局会在收到卖方已暂停出售该发展项目中所有曾在载有销售安排的文件中公布出售的指明住宅物业，或已售出所有曾载于销售文件的物业前，在销售资讯网内注明下述情况：

「[发展项目名称]的卖方没有在之前的 3 个月内印制 / 检视售楼说明书，销售监管局现正与其跟进有关情况。」

售楼说明书的内容

22. 售楼说明书必须遵照条例第 19 至第 22 条和条例附表 1 的规定，妥为列出有关资料。下文第 23 至第 34 段详述列出该等资料的指引。

在决定购置住宅物业前为保障自己而采取的步骤

23. 条例第 19(1)条订明，售楼说明书必须首先列出：准买方在决定购置住宅物业前应为保障自己而采取的步骤。销售监管局已

就有关条文的施行，发出「一手住宅物业买家须知」(下称「须知」)(见附件 A)。如售楼说明书纳入该须知的全文，会被视为符合条例第 19(1)条的规定。倘卖方未有把该须知全文纳入其售楼说明书内，例如在有关资料的字眼上作出改动或增减，销售监管局会按每宗个案的个别情况，考虑有关售楼说明书是否符合条例第 19(1)条的规定。

由差饷物业估价署署长为识别发展项目而编配的门牌号数

24. 条例附表 1 第 1 部第 1(2)(b)条订明(请一并参阅条例第 19(2)(a)条)，售楼说明书必须注明由差饷物业估价署署长为识别发展项目而编配的门牌号数。在建筑事务监督发出施工同意后，卖方可向差饷物业估价署(下称「估价署」)提出书面申请，要求编配门牌号数。一般而言，该署在收到申请书后的一个月內，便会编配门牌号数。因此，卖方应及时向估价署递交申请。倘在售楼说明书印制当日只获编配临时门牌号数，卖方亦应在售楼说明书中提供该临时门牌号数。在售楼说明书印制当日前仍未获编配临时门牌号数的情况甚为罕见，倘出现此情况，卖方应在售楼说明书内述明未有该项资料。卖方获编配门牌号数后，便须于检视有关售楼说明书时(见上文第 5 至第 13 段)，一并更新门牌号数的资料。

鸟瞰照片

25. 条例附表 1 第 1 部第 7(2)条订明(请一并参阅条例第 19(2)(g)条)，售楼说明书内所显示的发展项目鸟瞰照片，必须是在售楼说明书印制当日的最新照片，并须由地政总署辖下测绘处在 7 000 呎以下的飞行高度所拍摄¹。我们建议卖方在售楼说明书展示该鸟瞰照片的同一页内，列出该照片的编号和拍摄日期²。我们亦建议卖方根据测绘处的作业备考列出有关的版权确认。卖方可按其意愿在鸟瞰照片上标示发展项目的边界。

¹ 测绘处已发出作业备考，详述从该处购买鸟瞰照片的相关事项。详情请参阅测绘处的网页 (<http://www.landsd.gov.hk/mapping/tc/publications/index.htm>)

² 从测绘处所购买的鸟瞰照片，均有显示该照片的编号和拍摄日期。卖方在售楼说明书展示有关的鸟瞰照片的同一页内，在提供照片编号和拍摄日期的资料时，应援引测绘处所提供的资料。

关乎发展项目的分区计划大纲图等

26. 条例附表 1 第 1 部第 8(2)条订明（请一并参阅条例第 19(2)(h)条），售楼说明书必须载有城市规划委员会为施行《城市规划条例》而制备的分区计划大纲图、发展审批地区图，或被当作草图的图则。我们建议卖方在售楼说明书展示有关图则的同一页内，注明该图则的「标题」、「编号」和「刊宪日期」。此外，我们亦建议卖方在售楼说明书展示该图则的同一页内，列出各项缩写的注释。卖方可按其意愿在图则上标示发展项目的边界。

住宅物业的面积

27. 条例附表 1 第 1 部第 11(2)条订明（请一并参阅条例第 19(2)(k)条），该项条文所规定列出的资料，必须以监督所指定的格式列出。就监督所指定的格式，请参阅 **附件 B**。

批地文件的摘要

28. 条例附表 1 第 1 部第 15(2)(f)条规定（请一并参阅条例第 19(2)(o)条），批地文件的摘要必须载有对买方造成负担的租用条件。在决定某项租用条件是否对买方造成负担时，卖方应考虑该条件是否对于一般买方造成负担。一般而言，是否须由住宅拥有人付担费用是决定该条件会否「造成负担」的其中一个考虑因素。若干对买方造成负担的租用条件例子如下：

- (a) 进出地段的非专用通行权（有关地段须由业权拥有人出资维持）；
- (b) 须由业权拥有人出资维持的噪音缓解措施（例如隔音屏障）；及
- (c) 土地沉降。

卖方须注意，上述例子仅供参考，并不涵盖所有情况。

横截面图

29. 条例附表 1 第 2 部第 18 条订明（请一并参阅该条例第 19(3) 条），须提供发展项目内每幢建筑物的横截面图，而有关横截面图须符合各项规定。附件 C 载有三个有关横截面图的示例。

第 20 条所规定的有关资料

30. 条例第 20(1)条订明，售楼说明书必须列出发展项目中住宅物业特有及 / 或该项目特有的「有关资料」。根据条例第 20(7) 条的定义，住宅物业 / 发展项目的「有关资料」，指关于相当可能对享用该住宅物业 / 该发展项目的任何住宅物业造成重大影响的事宜的资料。此外，根据条例第 20(1)条，「有关资料」指除该项条文外并无其他规定须于售楼说明书中列出，以及「为卖方所知悉，但并非为一般公众人士所知悉」的资料³。
31. 只有对享用住宅物业造成重大影响的事宜，才会被视作该条例第 20(1)条所指的「有关资料」。为缓减噪音或因四周的特别情况，发展项目某些特定住宅物业的窗必须全年关闭，是「为卖方所知悉，但并非为一般公众人士所知悉」，以及会对享用住宅物业造成重大影响的「有关资料」的例子。

申请建筑物总楼面面积宽免的资料

32. 条例附表 1 第 3 部第 29 条订明（请一并参阅条例第 21(1)条），须提供申请建筑物总楼面面积宽免的资料。为方便卖方遵守该项规定，附件 D 载有建议范本，可用以提供发展项目已经获批的总楼面面积宽免分项资料，以及发展项目公用部分的预计能量表现或消耗的资料。
33. 至于建筑物的环境评估，卖方应提供绿建环评认证（BEAM Plus Certification)的评估结果。现时，绿建环评认证由香港绿色建筑议会颁授 / 发出。就于售楼说明书这部分加入香港绿色建筑议会发出的评估标签，可参阅该议会发出的相关指引⁴。我们建议卖方在售楼说明书加入评估标签时，依据该议会所建

³ 已于土地注册处登记的文件所载的资料，不会被视为条例所指的「有关资料」。

⁴ 就香港绿色议会所发出的指引，请参阅香港绿色议会的网址：
<http://www.hkgbc.org.hk/eng/beamplus-certlabel.aspx>

议的评估标签规格。

34. 根据条例第 21(1)条，以及条例附表 1 第 3 部第 29(2)(b)条，倘发展项目获批总楼面面积宽免，其售楼说明书必须列出(i)已呈交建筑事务监督的建筑物的环境评估；及(ii)发展项目公用部分的预计能量表现或消耗的资料。倘发展项目的经批准一般建筑图则不受建筑事务监督所发出的《认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考》APP-151 相关规定规限，该项目内建筑物的环境评估无须呈交予建筑事务监督。在这种情况下，卖方应在售楼说明书内按下文述明有关情况——

「本发展项目的经批准一般建筑图则不受由建筑事务监督发出的《认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考》APP-151 规定规限。本发展项目的环境评估及公用部分的预计能量表现或消耗的资料无须呈交建筑事务监督，以作为批予总楼面面积宽免的先决条件。」

字体大小的规定

35. 为便利卖方遵守条例第 18(2)条、第 18(3)条、第 24(2)条和第 24(3)条所列出的字体大小规定，附件 E 载有数个示例，以供参考。

过渡安排

36. 有关的过渡安排如下：
- (a) 就 2013 年 4 月 29 日之前已开售的住宅物业而言，卖方必须确保于 2013 年 4 月 29 日或之后所提供的售楼说明书完全符合该条例的相关规定；以及
 - (b) 至于打算在 2013 年 4 月 29 日或之后提供出售的发展项目住宅物业（包括在 2013 年 4 月 29 日之前已开售的发展项目住宅物业），倘卖方按照条例第 25 条的规定，于 2013 年 4 月 22 日之前提供符合该条例相关规定的售楼说明书，则有关物业可于 2013 年 4 月 29 日继续销售 / 开售。

如何向销售监管局及销售资讯网提供资料

37. 有关向销售监管局及销售资讯网提供资料的方法，请参阅《指引第 G05/13 号》及《指引第 ~~G06/13~~ G06/15 号》。同时，可一并参阅《作业备考第 ~~PN05/13~~ PN03/19 号》及《作业备考第 ~~PN06/13~~ PN02/19 号》。

如有查询，请以下列方式与我们联络：

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

2013 年 4 月 5 日

此须知是由一手住宅物业销售监管局为施行《一手住宅物业销售条例》第 19(1)条而发出的。

一手住宅物业买家须知

您在购置一手住宅物业之前，应留意下列事项：

适用于所有一手住宅物业

1. 重要资讯

- 浏览一手住宅物业销售资讯网（下称「销售资讯网」）（网址：www.srpe.gov.hk），参考「销售资讯网」内有关一手住宅物业的市场资料。
- 阅览卖方就该发展项目所指定的互联网网站内的有关资讯，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，会在该项目的出售日期前最少七日向公众发布，而有关价单和销售安排，亦会在该项目的出售日期前最少三日公布。
- 在卖方就有关发展项目所指定的互联网网站，以及「销售资讯网」内，均载有有关物业成交资料的成交纪录册，以供查阅。

2. 费用、按揭贷款和楼价

- 计算置业总开支，包括律师费、按揭费用、保险费，以及印花税。
- 向银行查询可否取得所需的按揭贷款，然后选择合适的还款方式，并小心计算按揭贷款金额，以确保贷款额没有超出本身的负担能力。
- 查阅同类物业最近的成交价格，以作比较。
- 向卖方或地产代理瞭解，您须付予卖方或该发展项目的管理人的预计的管理费、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）。

3. 价单、支付条款，以及其他财务优惠

- 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，以了解卖方会推售的住宅物业为何。卖方会在有关住宅物业推售日期前最少三日公布销售安排。
- 留意价单所载列的支付条款。倘买家可就购置有关住宅物业而连带获得价格折扣、赠品，或任何财务优惠或利益，上述资讯亦会在价单内列明。
- 如您拟选用由卖方指定的财务机构提供的各类按揭贷款计划，在签订临时买卖合约前，应先细阅有关价单内列出的按揭贷款计划资料¹。如就该些按揭贷款计划的详情有任何疑问，应在签订临时买卖合约前，直接向有关财务机构查询。

¹ 按揭贷款计划的资料包括有关按揭贷款计划对借款人的最低收入的要求、就第一按揭连同第二按揭可获得的按揭贷款金额上限、最长还款年期、整个还款期内的按揭利率变化，以及申请人须缴付的手续费。

4. 物业的面积及四周环境

- 留意载于售楼说明书和价单内的物业面积资料，以及载于价单内的每平方呎 / 每平方米售价。根据《一手住宅物业销售条例》（第 621 章）（下称「条例」），卖方只可以实用面积表达住宅物业的面积和每平方呎及平方米的售价。就住宅物业而言，实用面积指该住宅物业的楼面面积，包括在构成该物业的一部分的范围内的以下每一项目的楼面面积：(i) 露台；(ii) 工作平台；以及 (iii) 阳台。实用面积并不包括空调机房、窗台、阁楼、平台、花园、停车位、天台、梯屋、前庭及庭院的每一项目的面积，即使这些项目构成该物业的一部分的范围。
- 售楼说明书必须显示发展项目中所有住宅物业的楼面平面图。在售楼说明书所载有关发展项目中住宅物业的每一份楼面平面图，均须述明每个住宅物业的外部 and 内部尺寸²。售楼说明书所提供有关住宅物业外部和内部的尺寸，不会把批荡和装饰物料包括在内。买家收楼前如欲购置家具，应留意这点。
- 亲临发展项目的所在地实地视察，以了解有关物业的四周环境（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，会对有关的物业造成影响；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，以及横截面图。

5. 售楼说明书

- 确保所取得的售楼说明书属最新版本。根据条例，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。

² 根据条例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)条述明，售楼说明书内显示的发展项目中的住宅物业的每一份楼面平面图须述明以下各项—

- (i) 每个住宅物业的外部尺寸；
- (ii) 每个住宅物业的内部尺寸；
- (iii) 每个住宅物业的内部间隔的厚度；
- (iv) 每个住宅物业内个别分隔室的外部尺寸。

根据条例附表 1 第 1 部第 10(3)条，如有关发展项目的经批准的建筑图则，提供条例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)条所规定的资料，楼面平面图须述明如此规定的该资料。

- 如属未落成发展项目，卖方在认为有需要时可改动建筑图则（如有的话），因此应留意由卖方提供的任何经修改的售楼说明书，以了解有关未落成发展项目的最新资料。
- 阅览售楼说明书，并须特别留意以下资讯：
 - 售楼说明书内有否关于「有关资料」的部分，列出卖方知悉但并非为一般公众人士所知悉，关于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。请注意，已在土地注册处注册的文件，其内容不会被视为「有关资料」；
 - 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，以及每条上述街道与已知基准面和该建筑物最低的一层住宅楼层的水平相对的水平。横截面图能以图解形式，显示出建筑物最低一层住宅楼层和街道水平的高低差距，不论该最低住宅楼层以何种方式命名；
 - 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
 - 小业主是否须要负责维修斜坡。

6. 政府批地文件和公契

- 阅览政府批地文件和公契（或公契拟稿）。公契内载有天台和外墙业权等相关资料。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。
- 留意政府批地文件内所订明小业主是否须要负责支付地稅。

- 留意公契内订明有关物业内可否饲养动物。

7. 售楼处内有关可供拣选住宅物业的资料

- 向卖方查询清楚有哪些一手住宅物业可供拣选。若卖方在售楼处内展示「消耗表」，您可从该「消耗表」得悉在每个销售日的销售进度资料，包括在该个销售日开始时有哪些住宅物业可供出售，以及在该个销售日内有哪些住宅物业已获拣选及售出。
- 切勿随便相信有关发展项目销情的传言，仓卒订立临时买卖合同。

8. 成交纪录册

- 留意发展项目的成交纪录册。卖方须于临时买卖合同订立后的 24 小时内，于纪录册披露该临时买卖合约的资料，以及于买卖合同订立后一个工作天内，披露该买卖合约的资料。您可透过成交纪录册得悉发展项目的销售情况。
- 切勿将卖方接获用作登记的购楼意向书或本票的数目视为销情指标。发展项目的成交纪录册才是让公众掌握发展项目每日销售情况的最可靠资料来源。

9. 买卖合同

- 确保临时买卖合同和买卖合同包含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。
- 留意夹附于买卖合约的图则。该图则会显示所有卖方售予您的物业面积，而该面积通常较该物业的实用面积为大。

- 留意卖方有权改动未落成发展项目的建筑图则（如有的话）。如属未落成发展项目，条例规定物业的买卖合同须载有强制性条文，列明如有有关改动在任何方面对该物业造成影响，卖方须在改动获建筑事务监督批准后的 14 日内，将该项改动以书面通知买家。
- 订立临时买卖合同时，您须向拥有人（即卖方）支付楼价 **5%** 的临时订金。
- 如您在订立临时买卖合同后**五个工作日**（工作日指并非公众假日、星期六、黑色暴雨警告日或烈风警告日的日子）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（即楼价的 **5%**）会被没收，而拥有人（即卖方）不得因您没有签立买卖合同而对您提出进一步申索。
- 在订立临时买卖合同后的五个工作日之内，倘您签立买卖合同，则拥有人（即卖方）必须在订立该临时买卖合同后的八个工作日之内签立买卖合同。
- 有关的订金，应付予负责为所涉物业担任保证金保存人的律师事务所。

10. 表达购楼意向

- 留意在卖方（包括其获授权代表）就有关住宅物业向公众提供价单前，卖方不得寻求或接纳任何对有关住宅物业的购楼意向（不论是否属明确选择购楼意向）。因此您不应向卖方或其授权代表提出有关意向。
- 留意在有关住宅物业的销售开始前，卖方（包括其获授权代表）不得寻求或接纳任何对该物业的有明确选择购楼意向。因此您不应向卖方或其授权代表提出有关意向。

11. 委托地产代理

- 留意倘卖方委任一个或多个地产代理，以协助销售其发展项目内任何指明住宅物业，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。

- 您可委托任何地产代理（不一定是卖方所指定的地产代理），以协助您购置发展项目内任何指明住宅物业；您亦可不委托任何地产代理。
- 委托地产代理以物色物业前，您应该 —
 - 了解该地产代理是否只代表您行事。该地产代理若同时代表卖方行事，倘发生利益冲突，未必能够保障您的最大利益；
 - 了解您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您的委托。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（网址：www.eaa.org.hk），查阅牌照目录。

12. 委聘律师

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

适用于一手未落成住宅物业

13. 预售楼花同意书

- 洽购地政总署「预售楼花同意方案」下的未落成住宅物业时，应向卖方确认地政总署是否已就该发展项目批出「预售楼花同意书」。

14. 示范单位

- 卖方不一定须设置示范单位供准买家或公众参观，但卖方如为某指明住宅物业设置示范单位，必须首先设置该住宅物业的无改动示范单位，才可设置该住宅物业的经改动示范单位，并可以就该住宅物业设置多于一个经改动示范单位。
- 参观示范单位时，务必视察无改动示范单位，以便与经改动示范单位作出比较。然而，条例并没有限制卖方安排参观无改动示范单位及经改动示范单位的先后次序。
- 卖方设置示范单位供公众参观时，应已提供有关发展项目的售楼说明书。因此，紧记先行索取售楼说明书，以便在参观示范单位时参阅相关资料。
- 您可以在无改动示范单位及经改动示范单位中进行量度，并在无改动示范单位内拍照或拍摄影片，惟在确保示范单位参观者人身安全的前提下，卖方可能会设定合理的限制。

适用于一手未落成住宅物业及尚待符合条件的已落成住宅物业

15. 预计关键日期及收楼日期

- 查阅售楼说明书中有关发展项目的预计关键日期³。
 - 售楼说明书中有关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」一般会较发展项目的预计关键日期迟。然而，假若发展项目比预期早落成，「收楼日期」可能会较售楼说明书列出的预计关键日期为早。

³ 一般而言，「关键日期」指该项目符合批地文件的条件的日期，或该项目在遵照经批准的建筑图则的情况下或按照豁免证明书的发出的条件在各方面均属完成的日期。有关详情请参阅条例第2条。

- 收楼日期

- 条例规定买卖合同须载有强制性条文，列明卖方须于买卖合同内列出的预计关键日期后的 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（视属何种情况而定）。
 - 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地政总署署长的转让同意发出后的一个月內（以较早者为准），就卖方有能力有效地转让有关物业一事，以书面通知买家；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，就卖方有能力有效地转让有关物业一事，以书面通知买家。
- 条例规定买卖合同须载有强制性条文，列明有关物业的买卖须于卖方发出上述通知的日期的 14 日内完成。有关物业的买卖完成后，卖方将安排买家收楼事宜。

- 认可人士可批予在预计关键日期之后完成发展项目

- 条例规定买卖合同须载有强制性条文，列明发展项目的认可人士可以在顾及纯粹由以下一个或多个原因所导致的延迟后，批予在预计关键日期之后，完成发展项目：
 - 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按情况，多于一次批予延后预计关键日期以完成发展项目，即收楼日期可能延迟。

- 条例规定买卖合同须载有强制性条文，列明卖方须于认可人士批予延期后的 14 日内，向买家提供有关延期证明书的文本。
- 如对收楼日期有任何疑问，可向卖方查询。

适用于一手已落成住宅物业

16. 卖方资料表格

- 确保取得最近三个月内印制有关您拟购买的一手已落成住宅物业的「卖方资料表格」。

17. 参观物业

- 购置住宅物业前，确保已获安排参观您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物业，除非您以书面同意卖方无须开放与有关物业相若的物业供您参观。您应仔细考虑，然后才决定是否签署豁免上述规定的书面同意。
- 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，您可以对该物业进行量度、拍照或拍摄影片。

任何与卖方销售受条例所规管的一手住宅物业有关的投诉和查询，请与一手住宅物业销售监管局联络。

网址	: www.srpa.gov.hk
电话	: 2817 3313
电邮	: enquiry_srpa@hd.gov.hk
传真	: 2219 2220

其他相关联络资料：

消费者委员会

网址：www.consumer.org.hk

电话：2929 2222

电邮：cc@consumer.org.hk

传真：2856 3611

地产代理监管局

网址：www.eaa.org.hk

电话：2111 2777

电邮：enquiry@eaa.org.hk

传真：2598 9596

香港地产建设商会

电话：2826 0111

传真：2845 2521

一手住宅物业销售监管局

2023 年 3 月

住宅物业的面积 (范本) Area of residential properties (Template)

物业的描述 * Description of Residential Property *			实用面积 (包括露台, 工作平台及阳台 (如有)) 平方米(平方呎) Saleable Area (including balcony, utility platform and verandah, if any) sq. metre (sq. ft.)	其他指明项目的面积 (不计算入实用面积) Area of other specified items (Not included in the Saleable Area)										
				平方米 (平方呎) sq. metre (sq. ft.)										
大厦名称 Block Name	楼层 Floor	单位 Unit		空调机房 Air-conditioning plant room	窗台 Bay window	阁楼 Cockloft	平台 Flat roof	花园 Garden	停车位 Parking space	天台 Roof	梯屋 Stairhood	前庭 Terrace	庭院 Yard	
[屋号(House number) / 屋名(Name of the house)]														
5	30	A	53.8(579) 露台 Balcony: 2.0 (22); 工作平台 Utility Platform: 1.5 (16)	1.1 (12)	1.1 (12)	--	--	--	--	--	--	--	--	
		B												
		C												
	29	A	53.8(579) 露台 Balcony: 2.0 (22); 工作平台 Utility Platform: 1.5 (16)	1.1 (12)	1.1 (12)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
		B												
		C												

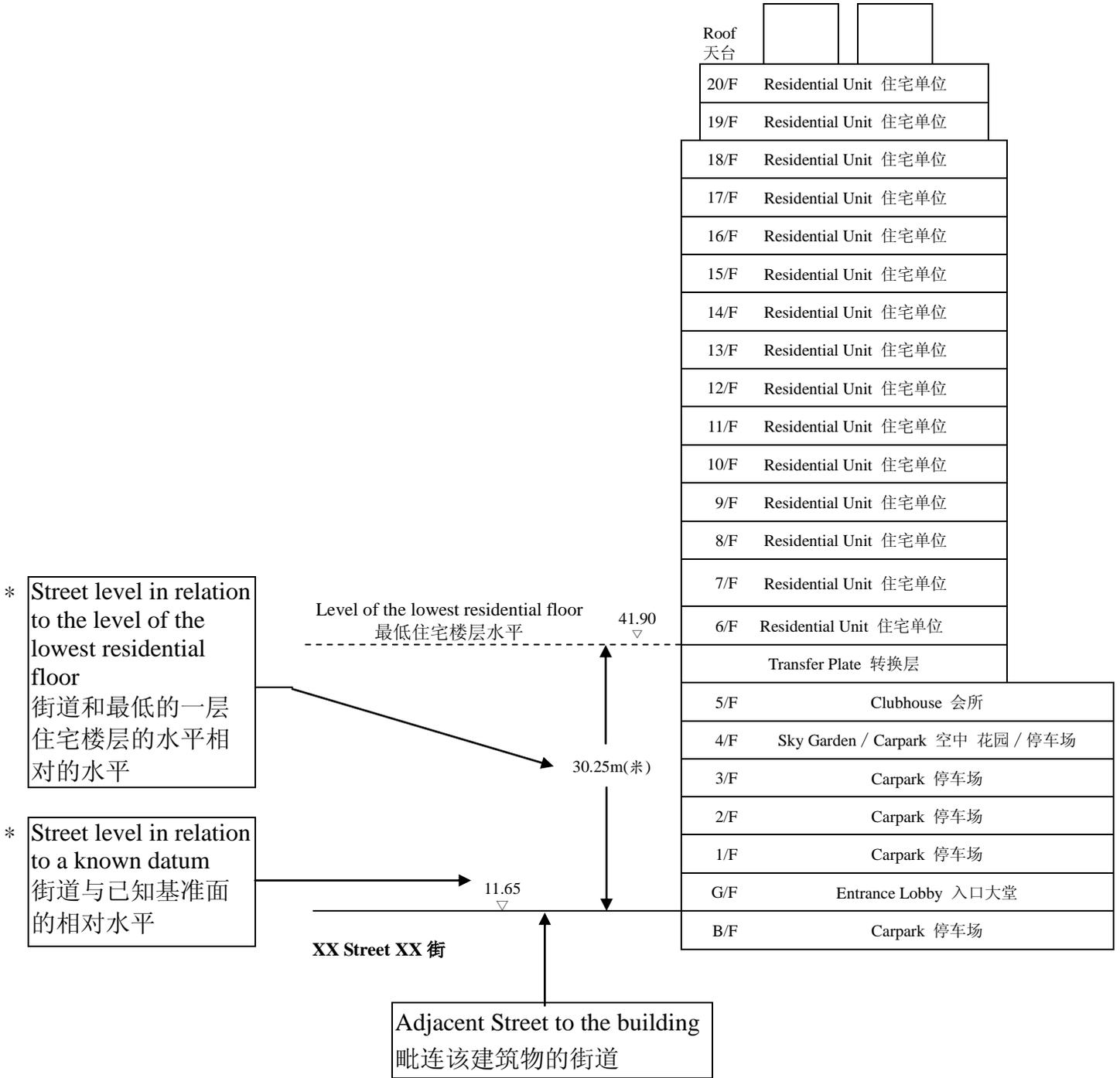
* 以上住宅物业的描述下的项目为同时包括「多单位建筑物」及「独立屋」而订。就只包括「多单位建筑物」的发展项目, 该项目只须提供「大厦名称」、「楼层」及「单位」的资料; 至于只包含「独立屋」的发展项目, 这些项目只须提供「屋号」或「屋名」, 视乎何者适用。

Items under “description” of residential property above are for development with both “multi-unit building(s)” and “house”. For development with “multi-unit buildings only, information on “block name”, “floor” and “unit” should be provided. In the case of a development consisting of houses only, information on “house number” or “name of the house” should be provided as appropriate.

Example 1 (例子一)

Cross-section Plan (Building with one adjacent street)

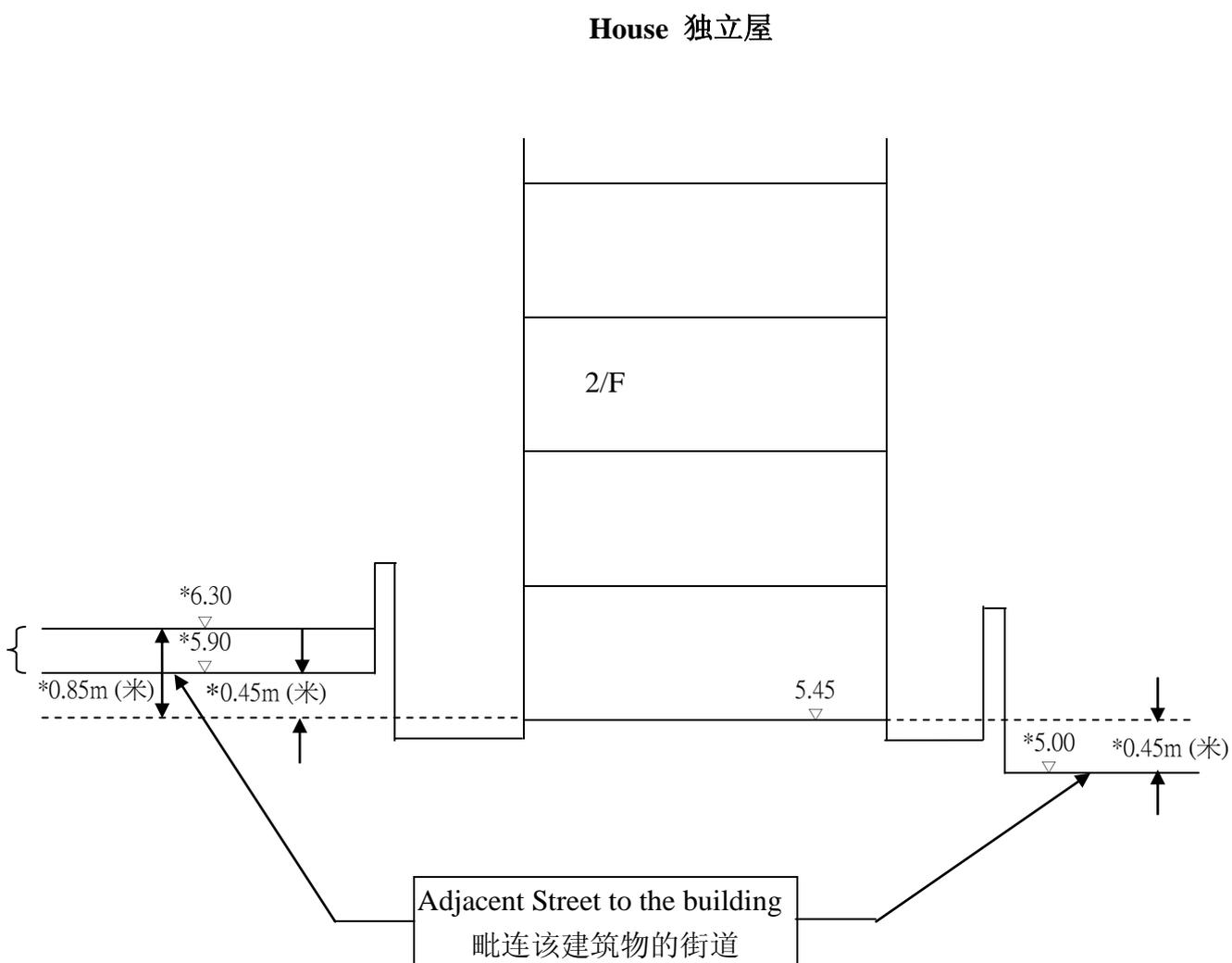
横截面图 (建筑物毗连一条街道)



* Mandatory Information to be provided in sales brochure according to Section 18 of Schedule 1 to the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (Cap. 621).
 根据《一手住宅物业销售条例》(第 621 章) 附表一第 18 条为必须于售楼说明书内提供的资料。

Example 3 (例子三)

Cross-section Plan (House with two adjacent streets, one sloping) 横截面图 (独立屋毗连两条街道, 其一为斜街)



- The part of XX Street adjacent to the building is 5.90 to 6.30 metres above the Hong Kong Principal Datum.
毗连建筑物的一段 XX Street 为香港主水平基准以上 5.90 至 6.30 米。
- Dotted line denotes the lowest residential floor.
虚线为最低住宅楼层水平。
- * Mandatory Information to be provided in sales brochure according to Section 18 of Schedule 1 to the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (Cap. 621).
根据《一手住宅物业销售条例》(第 621 章)附表一第 18 条为必须于售楼说明书内提供的资料。

在售楼说明书内提供申请建筑物总楼面面积宽免的资料

获宽免总楼面面积的设施分项

- 于印制售楼说明书前呈交予并已获建筑事务监督批准的一般建筑图则上有关总楼面面积宽免的分项的最新资料，请见下表。如印制售楼说明书时尚未呈交最终修订图则予建筑事务监督，则有(＃)号的资料可以由认可人士提供的资料作为基础。直至最终修订图则于发出占用许可证前呈交予并获建筑事务监督批准前，以下分项资料仍可能有所修改。

		面积 (平方米)
根据《建筑物（规划）规例》第 23(3)(b)条不计算的总楼面面积		
1. (＃)	停车场及上落客货地方（公共交通总站除外）	
2.	机房及相类设施	
2.1	所占面积受相关《认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考》（《作业备考》）或规例限制的强制性设施或必要机房，例如升降机机房、电讯及广播设备室（讯播室）、为流动通讯接达设施而设的讯播室、天台电讯设备室、中层电讯设备室、垃圾房等	
2.2(＃)	所占面积不受任何《作业备考》或规例限制的强制性设施或必要机房，例如仅由消防装置及设备占用的房间、电表房、电力变压房、食水及咸水缸等	
2.3	非强制性或非必要机房，例如空调机房、送风柜房等	
根据联合作业备考第 1 及第 2 号提供的环保设施		
3.	露台	
4.	加阔的公用走廊及升降机大堂	
5.	公用空中花园	
6.	隔声鳍	
7.	翼墙、捕风器及风斗	
8.	非结构预制外墙	
9.	工作平台	
10.	隔音屏障	

适意设施		
11.	管理员宿舍、供保安人员和管理处员工使用的柜位、办事处、贮物室、警卫室和厕所以及业主立案法团办事处	
12.	住户康乐设施，包括仅供康乐设施使用的中空空间、机房、游泳池的滤水机房、有盖人行道等	
13.	有盖园景区及游乐场地	
14.	横向屏障 / 有盖人行道及花棚	
15.	扩大升降机槽	
16.	烟囱管道	
17.	其他非强制性或非必要机房，例如锅炉房、卫星电视共用天线房	
18. (#)	强制性设施或必要机房所需的管槽、气槽及垂直立管	
19.	非强制性设施或非必要机房所需的管槽及气槽	
20.	环保系统及设施所需的机房、管槽及气槽	
21.	复式住宅单位及洋房的中空空间	
22.	遮阳篷及反光罩	
23. (#)	伸出式花槽及小型伸出物，如空调机箱、空调机平台、窗槛及伸出的窗台	
24.	《作业备考》APP-19 第 3(b)及(c)段没有涵盖的其他伸出物，如空调机箱及空调机平台，及维修通道	
其他项目		
25. (#)	庇护层，包括庇护层兼空中花园	
26.	大型伸出 / 外悬设施下的有盖地方	
27.	公共交通总站	
28. (#)	共用构筑物及公用楼梯	
29. (#)	仅供获接纳不计入总楼面面积的楼层使用的楼梯、升降机槽及垂直管道的水平面积	
30.	公众通道	
31.	有盖的后移部分	
额外总楼面面积		
32.	额外总楼面面积	
根据联合作业备考(第 8 号)提供的额外环保设施		
33.	采用「组装合成」建筑法的楼宇	

注：上述表格是根据屋宇署所发出的《认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考》ADM-2 规定的要求而制订的。屋宇署会按实际需要不时更改有关要求。

发展项目的公用部分的预计能量表现或消耗

- 于印制售楼说明书前呈交予建筑事务监督发展项目的公用部份的预计能量表现或消耗的最近期资料：

第 I 部分	
提供中央空调	*是 / 否
提供具能源效益的设施	*是 / 否
拟安装的具能源效益的设施:-	1. 2.

第 II 部分：拟兴建楼宇/部分楼宇预计每年能源消耗量 ^(註脚 1) ： -					
位置	使用有关装置的内部楼面面积 (平方米)	基线楼宇 ^(註脚 2) 每年能源消耗量		拟兴建楼宇 每年能源消耗量	
		电力 千瓦时/ 平方米/年	煤气/石油气 用量单位/ 平方米/年	电力 千瓦时/ 平方米/年	煤气/石油气 用量单位/ 平方米/年
有使用中央 屋宇装备 装置 ^(註脚 3) 的部份					

註脚：

1. 一般而言，一栋楼宇的预计“每年能源消耗量”愈低，其节约能源的效益愈高。如一栋楼宇预计的“每年能源消耗量”低于该楼宇的“基线楼宇每年能源消耗量”，则代表预计该楼宇的能源应用较其基线楼宇有效，削减幅度愈大则代表有关楼宇能源节约的效益愈高。

预计每年能源消耗量[以耗电量(千瓦时/平方米/年)及煤气/石油气消耗量(用量单位/平方米/年)计算]，指将发展项目的每年能源消耗总量除以使用有关装置的内部楼面面积所得出的商，其中： -

- (a) “每年能源消耗量”与新建楼宇 BEAM Plus 标准（现行版本）中的「年能源消耗」具有相同涵义；及
 - (b) 楼宇、空间或单位的“内部楼面面积”，指外墙及 / 或共用墙的内壁之内表面起量度出来的楼面面积。
2. “基准楼宇”与新建楼宇 BEAM Plus 标准（现行版本）中的“基准建筑物模式（零分标准）”具有相同涵义。
 3. “中央屋宇装备装置”与机电工程署发出的《屋宇装备装置能源效益实务守则》中的涵义相同。

请在适当方格内填上(✓)号

* 删去不适用者

第 III 部分：以下装置乃按机电工程署公布的相关实务守则设计： -			
装置类型	是	否	不适用
照明装置			
空调装置			
电力装置			
升降机及自动梯的装置			
以总能源为本的方法			

2024 年 12 月

作业备考第 PN01/13 号附件 E

按《一手住宅物业销售条例》
第 18(2)、第 18(3)、第 24(2)及第 24(3)条订明
有关售楼说明书字体大小的规定

示例

	Times New Roman / 新细明体
18 号字体	Sales Brochure / 售楼说明书
10 号字体	Sales Brochure / 售楼说明书
8 号字体	Sale Brochure / 售楼说明书

注：付印时请使用 A4 尺寸的纸张。