

有關《一手住宅物業買家須知》修訂本的公告

一手住宅物業銷售監管局（銷售監管局）已就《一手住宅物業買家須知》（下稱「買家須知」）作出修訂。買家須知修訂本（2017年8月印製）（下稱「2017年8月版本」）的電子版本已於2017年8月1日上載於銷售監管局的網站，網址為：<http://www.srpa.gov.hk/tc/publicity-materials/notes-to-purchasers.html>。

由2017年11月1日起，2017年8月版本將取代現時（即2014年4月版本）載於銷售監管局在2013年4月5日就《一手住宅物業銷售條例》（下稱「條例」）第88條的施行所發布的售樓說明書指引（指引第G01/13號）附件A，以及售樓說明書作業備考（作業備考第PN01/13號）附件A的買家須知的內容。

作為過渡安排，就條例第19(1)條的施行，如售樓說明書的印製或檢視日期介乎2017年8月1日至2017年10月31日之間（包括首尾兩日），有關售樓說明書可採用2014年4月版本的買家須知或2017年8月版本的買家須知。就條例第19(1)條的施行，如售樓說明書印製或檢視日期在2017年11月1日或以後，售樓說明書必須採用2017年8月版本的買家須知。

附件表列概述了2014年4月版本的買家須知與2017年8月版本的買家須知的主要分別。

一手住宅物業銷售監管局
2017年8月1日

《一手住宅物業買家須知》
2014年4月版本與2017年8月版本的主要分別

(甲) 英文版本的主要分別

項目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
1	第1節 第1點分項	<ul style="list-style-type: none"> ... materials available on the Sales of First-hand Residential Properties Electronic Platform (SRPE) on the ... 	<ul style="list-style-type: none"> ... materials available on the Sales of First-hand Residential Properties Electronic Platform (SRPE) (www.srpe.gov.hk) on the ...
2	第1節 第2點分項	<ul style="list-style-type: none"> ...documents containing the sales arrangements, and the Register of Transactions of a development. 	<ul style="list-style-type: none"> ...documents containing the sales arrangements, and the <u>register</u> of <u>transactions</u> of a development.
3	第3節 第3點分項		<p>加入分項及註釋如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>If you intend to opt for any mortgage loan plans offered by financial institutions specified by the vendor, before entering into a preliminary agreement for sale and purchase (PASP), you must study the details of various mortgage loan plans¹ as set out in the price list concerned. If you have any questions about these mortgage loan plans, you should check with the financial institutions concerned direct before entering into a PASP.</u> <p>¹ <u>The details of various mortgage loan plans include the requirements for mortgagors on minimum income level, the loan limit under the first mortgage and second mortgage, the maximum loan repayment period, the change of mortgage interest rate throughout the entire</u></p>

項目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
			<u>repayment period, and the payment of administrative fees.</u>
4	第4節 第2點分項		<p>加入分項及註釋如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Floor plans of all residential properties in the development have to be shown in the sales brochure. In a sales brochure, floor plans of residential properties in the development must state the external and internal dimensions of each residential property². The external and internal dimensions of residential properties as provided in the sales brochure exclude plaster and finishes. You are advised to note this if you want to buy furniture before handing over of the residential property.</u> <p>² <u>According to section 10(2)(d) in Part 1 of Schedule 1 to the Ordinance, each of the floor plans of the residential properties in the development in the sales brochure must state the following—</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>(i) the external dimensions of each residential property;</u> <u>(ii) the internal dimensions of each residential property;</u> <u>(iii) the thickness of the internal partitions of each residential property;</u> <u>(iv) the external dimensions of individual compartments in each residential property.</u> <p><u>According to section 10(3) in Part 1 of Schedule 1 to the Ordinance, if any information required by section 10(2)(d) in Part 1 of Schedule 1 to the Ordinance is provided in the approved building plans for the development, a floor plan must state the information as so provided.</u></p>
5	第5節 第2點分項 第1小項	- Whether there is a section on “relevant information” in the sales brochure ...	- <u>whether there is a section on “relevant information” in the sales brochure ...</u>

項目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
6	第5節 第2點分項 第2小項	- The cross-section plan showing a cross-section of the building in relation to ...	- <u>the cross-section plan showing a cross-section of the building in relation to ...</u>
7	第7節		<p>加入新節：</p> <p>7. <u>Information on Availability of Residential Properties for Selection at Sales Office</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Check with the vendor which residential properties are available for selection. If a “consumption table” is displayed by the vendor at the sales office, you may check from the table information on the progress of sale on a date of sale, including which residential properties are offered for sale at the beginning of that date of sale and which of them have been selected and sold during that date of sale.</u> • <u>Do not believe in rumours about the sales condition of the development and enter into a PASP rashly.</u>
8	第8節		<p>加入新節：</p> <p>8. <u>Register of Transactions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Pay attention to the register of transactions for a development. A vendor must, within 24 hours after entering into a PASP with a purchaser, enter transaction information of the PASP in the register of transactions. The vendor must, within 1 working day after entering into an agreement for sale and purchase (ASP), enter transaction information of the ASP in the register of transactions. Check</u>

項目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
			<p><u>the register of transactions for the concerned development to learn more about the sales condition of the development.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Never take the number of registrations of intent or cashier orders a vendor has received for the purpose of registration as an indicator of the sales volume of a development. The register of transactions for a development is the most reliable source of information from which members of the public can grasp the daily sales condition of the development.</u>
9	第9節的標題	7. Agreement for sale and purchase	<u>9.</u> Agreement for sale and purchase
10	第9節 第1點分項	<ul style="list-style-type: none"> • Ensure that the preliminary agreement for sale and purchase (PASP) and agreement for sale and purchase (ASP) include the mandatory provisions ... 	<ul style="list-style-type: none"> • Ensure that the preliminary agreement for sale and purchase (PASP) and agreement for sale and purchase (ASP) include the mandatory provisions ...
11	第10節的標題	8. Expression of intent of purchasing a residential property	<u>10.</u> Expression of intent of purchasing a residential property
12	第11節的標題	9. Appointment of estate agent	<u>11.</u> Appointment of estate agent
13	第12節的標題	10. Appointment of solicitor	<u>12.</u> Appointment of solicitor
14	第13節的標題	11. Pre-sale Consent	<u>13.</u> Pre-sale Consent
15	第13節	- For uncompleted	- For uncompleted residential

項目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
	第1點分項	residential property under the Lands Department's Consent Scheme, seek ...	property under the Lands Department's Consent Scheme, seek ...
16	第14節的標題	12. Show flats	<u>14. Show flats</u>
17	第15節的標題	13. Estimated material date	<u>15. Estimated material date and handing over date</u>
18	第15節 第1點分項	<ul style="list-style-type: none"> Check the estimated material date¹ for the development in the sales brochure. <p>¹ Generally speaking, "material date" means the date on which the conditions of the land grant are complied with in respect of the development, or the date on which the development is completed in all respects in compliance with the approved building plans or the conditions subject to which the certificate of exemption is issued. For details, please refer to section 2 of the Ordinance.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Check the estimated material date³ for the development in the sales brochure. - <u>The estimated material date for a development in the sales brochure is not the same as the date on which a residential property is handed over to purchaser. The latter is inevitably later than the former.</u> <p>³ Generally speaking, "material date" means the date on which the conditions of the land grant are complied with in respect of the development, or the date on which the development is completed in all respects in compliance with the approved building plans or the conditions subject to which the certificate of exemption is issued. For details, please refer to section 2 of the Ordinance.</p>
19	第15節 第2點分項	<ul style="list-style-type: none"> Please note that: - For development which is subject to the Lands Department Consent Scheme, the vendor shall notify the purchaser in writing that it is in a position validly to assign the property within one month after the issue of the Certificate of 	<ul style="list-style-type: none"> Please note that: Handing over date - The mandatory provisions to be incorporated in an ASP as required by the Ordinance include a provision requiring the vendor to apply in writing for an Occupation Document / a Certificate of Compliance or the Director of Lands' Consent to Assign (as the case may be) in respect of the development within 14 days after the estimated material date as stipulated in the ASP.

項目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
		<p>Compliance or the Consent to Assign, whichever first happens.</p> <p>- For development which is not subject to the Lands Department Consent Scheme, the vendor shall notify the purchaser in writing that it is in a position validly to assign the property within 6 months after the issue of the Occupation Document including Occupation Permit.</p>	<p>➤ For development which is subject to the Lands Department Consent Scheme, the vendor shall is <u>required to</u> notify the purchaser in writing that it <u>the vendor</u> is in a position validly to assign the property within one month after the issue of the Certificate of Compliance or the Consent to Assign, whichever first happens; <u>or</u></p> <p>➤ For development which is not subject to the Lands Department Consent Scheme, the vendor shall is <u>required to</u> notify the purchaser in writing that it <u>the vendor</u> is in a position validly to assign the property within 6 months after the issue of the Occupation Document including Occupation Permit.</p> <p>- <u>The mandatory provisions to be incorporated in an ASP as required by the Ordinance include a provision requiring completion of the sale and purchase within 14 days after the date of the notification aforesaid. Upon completion, the vendor shall arrange handover of the property to the purchaser.</u></p>
20	第15節 第3點及第4點 分項		<p>加入以下兩個分項：</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Authorized Person (AP) may grant extension(s) of time for completion of the development beyond the estimated material date.</u> - <u>The mandatory provisions to be</u>

項目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
			<p><u>incorporated in an ASP as required by the Ordinance include a provision that the AP of a development may grant an extension of time for completion of the development beyond the estimated material date having regard to delays caused exclusively by any one or more of the following reasons:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>strike or lock-out of workmen;</u> ➤ <u>riots or civil commotion;</u> ➤ <u>force majeure or Act of God;</u> ➤ <u>fire or other accident beyond the vendor's control;</u> ➤ <u>war; or</u> ➤ <u>inclement weather.</u> <p>- <u>The AP may grant more than once such an extension of time depending on the circumstances. That means handover of the property may be delayed.</u></p> <p>- <u>The mandatory provisions to be incorporated in an ASP as required by the Ordinance also include a provision requiring the vendor to, within 14 days after the issue of an extension of time granted by the AP, furnish the purchaser with a copy of the relevant certificate of extension.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Ask the vendor if there are any questions on handing over date.</u>
21	第 16 節的標題	14. Vendor's information form	<u>16.</u> Vendor's information form
22	第 17 節的標題	15. Viewing of property	<u>17.</u> Viewing of property
23	尾節 contact information of	Telephone: 2817 3313 Email: enquiry_srpa@hd.gov.hk	<u>Website</u> : www.srpa.gov.hk Telephone : 2817 3313 Email : enquiry_srpa@hd.gov.hk

項目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
	the Sales of First-hand Residential Properties Authority	Fax : 2219 2220	Fax : 2219 2220
24	尾節 other useful contacts	Consumer Council Telephone : 2929 2222 Fax : 2590 6271 Estate Agents Authority Telephone : 2111 2777 Fax : 2598 9596	Consumer Council <u>Website</u> : www.consumer.org.hk Telephone : 2929 2222 <u>Email</u> : cc@consumer.org.hk Fax : 2590 6271 2856 3611 Estate Agents Authority <u>Website</u> : www.eaa.org.hk Telephone : 2111 2777 <u>Email</u> : enquiry@eaa.org.hk Fax : 2598 9596

(乙) 中文版本的主要分別

項目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
1	第1節 第1點分項	<ul style="list-style-type: none"> 瀏覽一手住宅物業銷售資訊網(下稱「銷售資訊網」), 參考..... 	<ul style="list-style-type: none"> 瀏覽一手住宅物業銷售資訊網(下稱「銷售資訊網」)(網址: www.srpe.gov.hk), 參考.....
2	第1節 第3點分項	<ul style="list-style-type: none"> 發展項目的售樓說明書, 會在緊接該項目的出售日期前最少七日內向公眾發布, 而有關價單和銷售安排, 亦會在緊接該項目的出售日期前最少三日內公布。 	<ul style="list-style-type: none"> 發展項目的售樓說明書, 會在緊接該項目的出售日期前最少七日內向公眾發布, 而有關價單和銷售安排, 亦會在緊接該項目的出售日期前最少三日內公布。
3	第3節 第3點分項	-	<p>加入分項及註釋如下:</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>如您擬選用由賣方指定的財務機構提供的各類按揭貸款計劃, 在簽訂臨時買賣合約前, 應先細閱有關價單內列出的按揭貸款計劃資料¹。如就該些按揭貸款計劃的詳情有任何疑問, 應在簽訂臨時買賣合約前, 直接向有關財務機構查詢。</u> <p>¹ <u>按揭貸款計劃的資料包括有關按揭貸款計劃對借款人的最低收入的要求、就第一按揭連同第二按揭可獲得的按揭貸款金額上限、最長還款年期、整個還款期內的按揭利率變化, 以及申請人須繳付的手續費。</u></p>
4	第4節 第2點分項		<p>加入分項及註釋如下:</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>售樓說明書必須顯示發展項目中所有住宅物業的樓面平</u>

項目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
			<p><u>面圖。在售楼說明書所載有關發展項目中住宅物業的每一份樓面平面圖，均須述明每個住宅物業的外部 and 內部尺寸²。售楼說明書所提供有關住宅物業外部 and 內部的尺寸，不會把批盪和裝飾物料包括在內。買家收樓前如欲購置家具，應留意這點。</u></p> <p>² <u>根據條例附表1第1部第10(2)(d)條述明，售楼說明書內顯示的發展項目中的住宅物業的每一份樓面平面圖須述明以下各項—</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>(i) 每個住宅物業的外部尺寸；</u> <u>(ii) 每個住宅物業的內部尺寸；</u> <u>(iii) 每個住宅物業的內部間隔的厚度；</u> <u>(iv) 每個住宅物業內個別分隔室的外部尺寸。</u> <p><u>根據條例附表1第1部第10(3)條，如有關發展項目的經批准的建築圖則，提供條例附表1第1部第10(2)(d)條所規定的資料，樓面平面圖須述明如此規定的該資料。</u></p>
5	第6節 第2點分項	<ul style="list-style-type: none"> • 留意政府批地文件內所訂明小業主是否須要負責支付地租。 	<ul style="list-style-type: none"> • 留意政府批地文件內所訂明小業主是否須要負責支付地<u>租稅</u>。
6	第7節		<p><i>加入新節</i></p> <p>7. 售楼處內有關可供揀選住宅物業的資料</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>向賣方查詢清楚有哪些一手住宅物業可供揀選。若賣方在售楼處內展示「消耗表」，您可從該「消耗表」得悉在每個銷售日的銷售進度資料，包括在該個銷售日開始時有哪些住宅物業可供出售，以及在該個銷售日內有哪些住宅物業</u>

項目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
			<p><u>已獲揀選及售出。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>切勿隨便相信有關發展項目銷情的傳言，倉卒簽立臨時買賣合約。</u>
7	第8節		<p>加入新節</p> <p>8. 成交紀錄冊</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>留意發展項目的成交紀錄冊。賣方須於臨時買賣合約訂立後的24小時內，於紀錄冊披露該臨時買賣合約的資料，以及於買賣合約訂立後一個工作天內，披露該買賣合約的資料。您可透過成交紀錄冊得悉發展項目的銷售情況。</u> • <u>切勿將賣方接獲用作登記的購樓意向書或本票的數目視為銷情指標。發展項目的成交紀錄冊才是讓公眾掌握發展項目每日銷售情況的最可靠資料來源。</u>
8	第9節的標題	7. 買賣合約	9. 買賣合約
9	第10節的標題	8. 表達購樓意向	10. 表達購樓意向
10	第11節的標題	9. 委託地產代理	11. 委託地產代理
11	第12節的標題	10. 委聘律師	12. 委聘律師
12	第13節的標題	11. 預售樓花同意書	13. 預售樓花同意書
13	第14節的標題	12. 示範單位	14. 示範單位
14	第14節 第1點分項	<ul style="list-style-type: none"> • 賣方不一定須設置示範單位供準買方或公眾參觀，…… 	<ul style="list-style-type: none"> • 賣方不一定須設置示範單位供準買买家或公眾參觀，……
16	第15節的標題	13. 預計的關鍵日期	15. 預計的的關鍵日期及收樓日期

項目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
16	第15節 第1點分項	<ul style="list-style-type: none"> • 查閱售樓說明書中有關發展項目的預計的關鍵日期¹。 <p>¹ 一般而言，「關鍵日期」指該項目符合批地文件的條件的日期，或該項目在遵照經批准的建築圖則的情況下或按照豁免證明書的發出的條件在各方面均屬完成的日期。有關詳情請參閱條例第2條。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 查閱售樓說明書中有關發展項目的預計的關鍵日期³。 - <u>售樓說明書中有關發展項目的預計關鍵日期並不同買家的「收樓日期」。買家的「收樓日期」必定較發展項目的預計關鍵日期遲。</u> <p>³ 一般而言，「關鍵日期」指該項目符合批地文件的條件的日期，或該項目在遵照經批准的建築圖則的情況下或按照豁免證明書的發出的條件在各方面均屬完成的日期。有關詳情請參閱條例第2條。</p>
17	第15節 第2點分項	<ul style="list-style-type: none"> • 請注意： - 就地政總署預售樓花同意方案規管的發展項目，賣方須在合格證明書或轉讓同意書發出後的一個月內（以何者較早為準），就賣方有能力有效地轉讓有關物業一事，以書面通知買方。 - 至於並非地政總署預售樓花同意方案規管的發展項目，賣方須在佔用文件（包括佔用許可證）發出後的六個月內，就賣方有能力有效地轉讓有關物業一事，以書面通知買方。 	<ul style="list-style-type: none"> • 請注意：收樓日期 - <u>條例規定買賣合約須載有強制性條文，列明賣方須於買賣合約內列出的預計關鍵日期後的14日內，以書面為發展項目申請佔用文件、合格證明書，或地政總署署長的轉讓同意（視屬何種情況而定）。</u> ➢ <u>就如發展項目屬地政總署預售樓花同意方案的所規管的發展項目</u>，賣方須在合格證明書或<u>地政總署署長的轉讓同意</u>發出後的一個月內（以<u>何者較早者</u>為準），就賣方有能力有效地轉讓有關物業一事，以書面通知買<u>方家</u>；或 ➢ <u>至於如發展項目並非屬地政總署預售樓花同意方案所規管的發展項目</u>，賣方須在佔用文件（包括佔用許可證）發出後的六個月內，就賣方有能力有效地轉讓有關物業一事，以書

項目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
			<p>面通知買家。</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>條例規定買賣合約須載有強制性條文，列明有關物業的買賣須於賣方發出上述通知的日期的14日內完成。有關物業的買賣完成後，賣方將安排買家收樓事宜。</u>
18	第15節 第3點及第4點 分項		<p>加入以下兩個分項：-</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>認可人士可批予在預計關鍵日期之後完成發展項目</u> - <u>條例規定買賣合約須載有強制性條文，列明發展項目的認可人士可以在顧及純粹由以下一個或多於一個原因所導致的延遲後，批予在預計關鍵日期之後，完成發展項目：</u> <ul style="list-style-type: none"> ➢ <u>工人罷工或封閉工地；</u> ➢ <u>暴動或內亂；</u> ➢ <u>不可抗力或天災；</u> ➢ <u>火警或其他賣方所不能控制的意外；</u> ➢ <u>戰爭；或</u> ➢ <u>惡劣天氣。</u> - <u>發展項目的認可人士可以按情況，多於一次批予延後預計關鍵日期以完成發展項目，即收樓日期可能延遲。</u> - <u>條例規定買賣合約須載有強制性條文，列明賣方須於認可人士批予延期後的14日內，向買家提供有關延期證明書的文本。</u> • <u>如對收樓日期有任何疑問，可向賣方查詢。</u>
19	第16節的標題	14. 賣方資料表格	16. 賣方資料表格

項目	2017年8月版本的部分	2014年4月版本的用字	2017年8月版本的用字
20	第17節的標題	15. 參觀物業	17. 參觀物業
21	尾節 一手住宅物業銷售 監管局 聯絡資料	電話：2817 3313 電郵： enquiry_srpa@hd.gov.hk 傳真：2219 2220	<u>網址</u> ： www.srpa.gov.hk 電話：2817 3313 電郵：enquiry_srpa@hd.gov.hk 傳真：2219 2220
22	尾節 其他相關聯絡資 料	消費者委員會 電話：2929 2222 傳真：2590 6271 地產代理監管局 電話：2111 2777 傳真：2598 9596	消費者委員會 <u>網址</u> ： www.consumer.org.hk 電話：2929 2222 <u>電郵</u> ： cc@consumer.org.hk 傳真： 2590-6271 2856 3611 地產代理監管局 <u>網址</u> ： www.eaa.org.hk 電話：2111 2777 <u>電郵</u> ： enquiry@eaa.org.hk 傳真：2598 9596