

給業界的提醒

《2024 年電訊（修訂）條例》

流動通訊設施裝置

1. 政府以發展香港成為智慧城市為政策目標。為加強香港的第五代流動通訊服務(5G)的基建設施，政府已落實政策措施，修訂《電訊條例》（第 106 章），並發出／更新相關指引，以確保在新建樓宇中預留適當的空間，以便裝設流動通訊設施。
2. 政府已制定《2024 年電訊（修訂）條例》，以修訂《電訊條例》第 14 條，讓獲通訊事務管理局授權的流動網絡營辦商可進入指明建築物¹內的預留空間及接達設施，裝設和維持流動通訊設施。經修訂的《電訊條例》第 14 條已於 2024 年 10 月 1 日生效。建築事務監督亦已更新《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考—為電訊及廣播服務而設的接達設施》（《作業備考(APP-84)》），訂明指明建築物需為裝設流動通訊設施提供相關的樓面空間及配套設施的規定。詳情請參閱通訊事務管理局辦公室網站有關「在指明建築物內設置流動通訊設施」的網頁 (www.ofca.gov.hk/tc/industry_focus/infrastructures/mobile_communications_facilities_in_specified_buildings/index.html)。
3. 由於流動通訊設施裝置會為公眾人士提供公共流動通訊服務（包括但不限於有關建築物的居民／佔用人／使用人／訪客），因此有關裝置屬於「公用事業設施裝置」（《一手住宅物業銷售條例》（條例）附表 1 第 1 部第 6(4)條第(z1)項）。
4. 一手住宅物業銷售監管局（銷售監管局）提醒賣方留意銷售監管局於 2018 年 7 月 25 日發布的售樓說明書的常見問答中第 3.2 和 3.3 題所

¹ 根據《電訊條例》（第 106 章）第 14(10A)條，某建築物如根據《建築物（規劃）規例》（第 123 章，附屬法例 F）的規定，須設置為電訊及廣播服務而設的接達設施，以及就建立該建築物（或重建或改動而成的新建築物）的建築工程的任何建築圖則而言，為施行《建築物條例》（第 123 章）第 14(1)條，最早的批准是在指明日期（即 2025 年 4 月 1 日）當日或之後給予的，即為指明建築物；但指明建築物並不包括供任何人獨有佔用或使用（而該人正如此佔用或使用）的建築物或其任何部分。

述關於條例對售樓說明書內容的規定，包括所在位置圖須顯示的「公用事業設施裝置」，以及位於發展項目界線之內的條例附表 1 第 1 部第 6(4)條所指明的建築物、設施或構築物（現載錄如下）。

問 3.2 條例附表 1 第 1 部第 6(4)條第 (z1)項規定，所在位置圖須顯示「公用事業設施裝置」。根據第 (z1)項，所在位置圖應顯示哪類裝置？

答 3.2 第 (z1)項規定所在位置圖須顯示為公眾提供服務的公用設施裝置，而不是純粹為某幢特定建築物的居民提供服務的公用設施裝置。賣方應進行徹底的實地勘察，以找出位於距離發展項目的界線 250 米以內的公用事業設施裝置，並且於所在位置圖上以適當的符號標示其位置。如豎設／安裝於某幢建築物的衛星電視接收器或戶外電視天線只為該幢建築物提供服務，賣方無須於所在位置圖上顯示該等裝置。不過，如裝設於牆上的電訊天線是為了一項公共電訊服務或與此有關的原因而豎設／安裝於某幢建築物的天台上，則賣方須於所在位置圖上，以至少一個代表「公用事業設施裝置」的符號，標示該幢有一桿或多於一桿電訊天線的建築物的位置，藉以顯示該等電訊天線。

問 3.3：根據條例，賣方是否必須在發展項目的所在位置圖，顯示發展項目界線之內的街道名稱，或者條例附表 1 第 1 部第 6(4)條所指明的建築物、設施或構築物？

答 3.3：根據條例第 19(2)(f)條，發展項目的售樓說明書必須列出該項目的所在位置圖。條例附表 1 第 1 部第 6(2)(b)(ii)和(iii)條規定，所在位置圖必須顯示位於距離發展項目的界線 250 米以內的每條街道的名稱，及位於距離發展項目的界線 250 米以內的每幢或每項條例附表 1 第 1 部第 6(4)條所指明的建築物、設施或構築物（如有的話）。

條例中沒有特定條文規定賣方須在所在位置圖顯示發展項目界線之內的街道名稱，或者條例附表 1 第 1 部第 6(4)條所指明的建築物、設施或構築物。

然而，倘發展項目界線之內或以外有任何特點，相當可能對享用該項目的任何住宅物業造成重大影響，而該資料本應無須於售樓說明書中列出，及該資料為賣方所知悉，但並非為一般公眾人士所知悉，賣方便須按照條例第 20(1)條提供該資料（另請參閱售樓說明書的常見問答就「有關資料」發出的第 20.2 和第 20.3 題）。

5. 銷售監管局亦藉此機會新增一題售樓說明書的常見問答，就條例第 20(1)和(7)條所指的「有關資料」列舉一些例子，以供參考（現載錄如下）。

問 20.5 條例第 20(1)條訂明，售樓說明書必須列出發展項目中住宅物業特有及 / 或該項目特有的「有關資料」。這類資料有何例子？

答 20.5 根據條例第 20(7)條的定義，住宅物業／發展項目的「有關資料」指關於相當可能對享用該住宅物業／該發展項目的任何住宅物業造成重大影響的事宜的資料。此外，根據條例第 20(1)條，「有關資料」指除該項條文外並無其他規定須於售樓說明書中列出，以及「為賣方所知悉，但並非為一般公眾人士所知悉」的資料。只有對享用住宅物業造成重大影響的事宜，才會被視作該條例第 20(1)條所指的「有關資料」。

以下列舉一些「有關資料」的例子，以供參考：

- (i) 為緩減噪音或因四周的特別情況，發展項目某些特定住宅物業的窗必須全年關閉（另請參閱銷售監管局於 2013 年 4 月 5 日發出的售樓說明書指引（指引第 G01/13 號）第 27 段）；

- (ii) 假如賣方將消防員升降機的大堂歸入為某住宅物業的一部分轉讓予買家，但準買家不能從售樓說明書內「住宅物業的樓面平面圖」知道賣方將消防員升降機的大堂歸入為該住宅物業的一部分，而消防員升降機的大堂的使用上的限制可能對該買家享用該住宅物業造成重大影響（另請參閱銷售監管局於 2015 年 10 月 23 日就被歸入為某一手住宅物業的一部分的消防員升降機的大堂發出的《給業界的提醒》）；
- (iii) 倘發展項目某些住宅物業連租約出售，賣方應考慮到住宅物業若已有租約，該租約及其細則會否構成相當可能會對享用該住宅物業造成重大影響的資料（另請參閱售樓說明書的常見問答第 20.4 題）；以及
- (iv) 倘發展項目界線之內或以外有任何特點，相當可能對享用該項目的任何住宅物業造成重大影響，而該資料本應無須於售樓說明書中列出，及該資料為賣方所知悉，但並非為一般公眾人士所知悉（另請參閱售樓說明書的常見問答第 3.3 題）。

一手住宅物業銷售監管局

2025 年 3 月 12 日