

## 给业界的提醒

### 《2024 年电讯（修订）条例》 流动通讯设施装置

1. 政府以发展香港成为智慧城市为政策目标。为加强香港的第五代流动通讯服务(5G)的基建设施，政府已落实政策措施，修订《电讯条例》（第 106 章），并发出／更新相关指引，以确保在新建楼宇中预留适当的空间，以便装设流动通讯设施。
2. 政府已制定《2024 年电讯（修订）条例》，以修订《电讯条例》第 14 条，让获通讯事务管理局授权的流动网络营办商可进入指明建筑物<sup>1</sup>内的预留空间及接达设施，装设和维持流动通讯设施。经修订的《电讯条例》第 14 条已于 2024 年 10 月 1 日生效。建筑事务监督亦已更新《认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考—为电讯及广播服务而设的接达设施》（《作业备考(APP-84)》），订明指明建筑物需为装设流动通讯设施提供相关的楼面空间及配套设施的规定。详情请参阅通讯事务管理局办公室网站有关「在指明建筑物内设置流动通讯设施」的网页 ([www.ofca.gov.hk/tc/industry\\_focus/infrastructures/mobile\\_communications\\_facilities\\_in\\_specified\\_buildings/index.html](http://www.ofca.gov.hk/tc/industry_focus/infrastructures/mobile_communications_facilities_in_specified_buildings/index.html))。
3. 由于流动通讯设施装置会为公众人士提供公共流动通讯服务（包括但不限于有关建筑物的居民／占用人／使用人／访客），因此有关装置属于「公用事业设施装置」（《一手住宅物业销售条例》（条例）附表 1 第 1 部第 6(4)条第(z1)项）。
4. 一手住宅物业销售监管局（销售监管局）提醒卖方留意销售监管局于 2018 年 7 月 25 日发布的售楼说明书的常见问答中第 3.2 和 3.3 题所

---

<sup>1</sup> 根据《电讯条例》（第 106 章）第 14(10A)条，某建筑物如根据《建筑物（规划）规例》（第 123 章，附属法例 F）的规定，须设置为电讯及广播服务而设的接达设施，以及就建立该建筑物（或重建或改动而成的新建筑物）的建筑工程的任何建筑图则而言，为施行《建筑物条例》（第 123 章）第 14(1)条，最早的批准是在指明日期（即 2025 年 4 月 1 日）当日或之后给予的，即为指明建筑物；但指明建筑物并不包括供任何人独有占用或使用（而该人正如此占用或使用）的建筑物或其任何部分。

述关于条例对售楼说明书内容的规定，包括所在位置图须显示的「公用事业设施装置」，以及位于发展项目界线之内的条例附表 1 第 1 部第 6(4)条所指明的建筑物、设施或构筑物（现载录如下）。

**问 3.2     条例附表 1 第 1 部第 6(4)条第 (z1)项规定，所在位置图须显示「公用事业设施装置」。根据第 (z1)项，所在位置图应显示哪类装置？**

**答 3.2**     第 (z1)项规定所在位置图须显示为公众提供服务的公用设施装置，而不是纯粹为某幢特定建筑物的居民提供服务的公用设施装置。卖方应进行彻底的实地勘察，以找出位于距离发展项目的界线 250 米以内的公用事业设施装置，并且于所在位置图上以适当的符号标示其位置。如竖设／安装于某幢建筑物的卫星电视接收器或户外电视天线只为该幢建筑物提供服务，卖方无须于所在位置图上显示该等装置。不过，如装设于墙上的电讯天线是为了一项公共电讯服务或与此有关的原因而竖设／安装于某幢建筑物的天台上，则卖方须于所在位置图上，以至少一个代表「公用事业设施装置」的符号，标示该幢有一杆或多于一杆电讯天线的建筑物的位置，藉以显示该等电讯天线。

**问 3.3：     根据条例，卖方是否必须在发展项目的所在位置图，显示发展项目界线之内的街道名称，或者条例附表 1 第 1 部第 6(4)条所指明的建筑物、设施或构筑物？**

**答 3.3：**     根据条例第 19(2)(f)条，发展项目的售楼说明书必须列出该项目的所在位置图。条例附表 1 第 1 部第 6(2)(b)(ii)和(iii)条规定，所在位置图必须显示位于距离发展项目的界线 250 米以内的每条街道的名称，及位于距离发展项目的界线 250 米以内的每幢或每项条例附表 1 第 1 部第 6(4)条所指明的建筑物、设施或构筑物（如有的话）。

条例中没有特定条文规定卖方须在所在位置图显示发展项目界线之内的街道名称，或者条例附表 1 第 1 部第 6(4)条所指明的建筑物、设施或构筑物。

然而，倘发展项目界线之内或以外有任何特点，相当可能对享用该项目的任何住宅物业造成重大影响，而该资料本应无须于售楼说明书中列出，及该资料为卖方所知悉，但并非为一般公众人士所知悉，卖方便须按照条例第 20(1)条提供该资料（另请参阅售楼说明书的常见问答就「有关资料」发出的第 20.2 和第 20.3 题）。

5. 销售监管局亦藉此机会新增一题售楼说明书的常见问答，就条例第 20(1)和(7)条所指的「有关资料」列举一些例子，以供参考（现载录如下）。

**问 20.5 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」。这类资料有何例子？**

**答 20.5** 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。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」。

以下列举一些「有关资料」的例子，以供参考：

- (i) 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（另请参阅销售监管局于 2013 年 4 月 5 日发出的售楼说明书指引（指引第 G01/13 号）第 27 段）；

- (ii) 假如卖方将消防员升降机的大堂归入为某住宅物业的一部分转让予买家，但准买家不能从售楼说明书内「住宅物业的楼面平面图」知道卖方将消防员升降机的大堂归入为该住宅物业的一部分，而消防员升降机的大堂的使用上的限制可能对该买家享用该住宅物业造成重大影响（另请参阅销售监管局于 2015 年 10 月 23 日就被归入为某一手住宅物业的一部分的消防员升降机的大堂发出的《给业界的提醒》）；
- (iii) 倘发展项目某些住宅物业连租约出售，卖方应考虑到住宅物业若已有租约，该租约及其细则会否构成相当可能会对享用该住宅物业造成重大影响的资料（另请参阅售楼说明书的常见问答第 20.4 题）；以及
- (iv) 倘发展项目界线之内或以外有任何特点，相当可能对享用该项目的任何住宅物业造成重大影响，而该资料本应无须于售楼说明书中列出，及该资料为卖方所知悉，但并非为一般公众人士所知悉（另请参阅售楼说明书的常见问答第 3.3 题）。

**一手住宅物业销售监管局**

**2025 年 3 月 12 日**