

政府總部  
運輸及房屋局  
香港九龍何文田佛光街 33 號



Government Secretariat  
Transport and Housing Bureau  
33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin, Kowloon, Hong Kong

局檔號 Our Ref. HD CR5-3/SRPA/1-10/1-5

電話 Tel No. 2215 6114

來函檔號 Your Ref.

圖文傳真 Fax No. 2219 2220

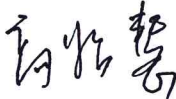
香港中區立法會道1號  
立法會綜合大樓  
立法會秘書處  
《〈一手住宅物業銷售條例〉(生效日期)公告》  
小組委員會秘書  
(經辦人：韓律科女士)

韓女士：

### 一手住宅物業銷售條例

在《一手住宅物業銷售條例草案》的法案委員會會議上，當局曾承諾當《一手住宅物業銷售條例》的相關指引發出後，會提供一份給立法會參考。有關文件現載於附件。

運輸及房屋局局長

(高怡慧  代行)

二零一三年四月二十九日

<b>指引</b>	
售樓說明書指引	附件 A
價單指引	
銷售安排及其他資料指引	
成交紀錄冊指引	
向一手住宅物業銷售監管局遞交文件指引	
向一手住宅物業銷售資訊網遞交文件指引	
<b>作業備考</b>	
售樓說明書作業備考	附件 B
價單作業備考	
銷售安排及其他資料作業備考	
成交紀錄冊作業備考	
向一手住宅物業銷售監管局遞交文件作業備考	
向一手住宅物業銷售資訊網遞交文件作業備考	
<b>常見問答</b>	
於 2013 年 4 月 11 日發出的常見問答	附件 C
於 2013 年 4 月 24 日發出的常見問答	

## 《一手住宅物業銷售條例》 售樓說明書指引

### 總論

1. 為《一手住宅物業銷售條例》(下稱「條例」)第 25 條的施行而提供的售樓說明書，須符合條例的相關規定。

### 須提供的售樓說明書

2. 條例第 25 條訂明賣方為出售指明住宅物業而向(i)公眾、(ii)監督(即一手住宅物業銷售監管局(下稱「銷售監管局」))、(iii)根據條例第 89(1)條獲賦權設立和備存資料庫(即一手住宅物業銷售資訊網(下稱「銷售資訊網」))的公職人員(如沒有這類公職人員，則為監督(即銷售監管局))，以及在(iv)賣方就發展項目指定的互聯網網站(指定的互聯網網站)提供售樓說明書的時限。
3. 就計算條例第 25(1)及(3)條有關提供售樓說明書的「7 日」的時限——
  - (i) 出售日期當日不計入該「7 日」期間內；以及
  - (ii) 所有星期六、星期日及公眾假期均計入該「7 日」期間內。

4. 以下例子說明向公眾、銷售監管局和銷售資訊網提供售樓說明書的時限：

例子：賣方擬在 1 月 4 日提供出售物業

12 月 28 日 00:00 時至	<ul style="list-style-type: none"> <li>提供售樓說明書的印本，供公眾免費領取。</li> </ul>
1 月 3 日 24:00 時期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>在指定的互聯網網站提供售樓說明書的文本，以供閱覽。</li> </ul>
12 月 28 日 23:59 時或之前	<ul style="list-style-type: none"> <li>就條例第 25(4)(a)條的要求而言，向銷售監管局提供售樓說明書的印本兩份。</li> <li>向銷售資訊網提供售樓說明書的電子版本。</li> </ul>
1 月 4 日及在出售日期的每一日	<ul style="list-style-type: none"> <li>在售樓處提供售樓說明書的印本，供公眾免費領取。</li> <li>在指定的互聯網網站提供售樓說明書的文本，以供閱覽。</li> </ul>

註：賣方可按其意願，在緊接出售日期前超過 7 日提供售樓說明書。

### 檢視售樓說明書

5. 條例第 17(1)條訂明，賣方可為遵行條例第 25 條向公眾提供售樓說明書的規定而檢視該說明書，以確定所列出的資料是否準確反映檢視日期的情況。
6. 條例第 22(1)(b)條訂明，售樓說明書須述明每次檢視的日期，以及該說明書中已被修改以更正不準確之處（如有的話）的部分（即「檢視紀錄」）。這項「檢視紀錄」須在售樓說明書內或妥為夾附於該說明書的附頁內載列。檢視紀錄應以滾存方式備存，換言之，以往的檢視日期及相關資料均須保留。不論賣方

曾否修改售樓說明書，都應以滾存方式更新檢視紀錄。即使賣方決定印製售樓說明書修訂本，本段所述內容仍然適用。

7. 現以下述範本為例，說明如何載列檢視紀錄：

檢視／修改日期	所作修改 (如無須作出修改， 請註明「並無作出修改」)	
	頁次	所作修改

8. 條例第 25(9)條訂明，提述發展項目的售樓說明書，即提述該項目在之前的 3 個月內印製或根據該條例第 17(1)條檢視的售樓說明書。
9. 「之前三個月期間」應由賣方向公眾提供某個版本的售樓說明書之前一日起往後計算。為此，賣方須預先計劃向公眾提供某個版本的售樓說明書將會提供至何時。
10. 一般而言，根據條例第 25 條提供售樓說明書的三個月期間的最早日期，為售樓說明書可供領取的月份起計之前第三個月的「同一日」。舉例來說，假如售樓說明書可供領取直至（並包括）4 月 15 日，該說明書應在 1 月 15 日或之後印製／檢視／修改。假如賣方擬在 4 月 16 日或之後繼續進行相關銷售活動，最遲須於 4 月 16 日提供經檢視或經檢視並修改的售樓說明書。
11. 不過，請賣方注意，在下述例子中，因有些月份分別只有 28、29 或 30 天，所以會影響計算「之前 3 個月期間」的方法。

(1)	(2)
售樓說明書可供領取的日期	在該日之前 3 個月期間，印製／檢視／修改售樓說明書的最早日期：
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

(1)	(2)
售樓說明書可供領取的日期	在該日之前 3 個月期間，印製／檢視／修改售樓說明書的最早日期：
2 月 29 日	11 月 29 日
3 月 1 日	11 月 29 日 (假如期間沒有 2 月 29 日)
	11 月 30 日 (假如期間有 2 月 29 日)

12. 賣方檢視售樓說明書後，不論有否作出修改，均須在提供經檢視或經檢視並修改的售樓說明書供公眾領取的首日，按照條例第 25(4)及(9)條的規定，把經檢視或經檢視並修改的售樓說明書的印本兩份送交銷售監管局，以及向銷售資訊網提供該說明書的電子版本。賣方亦須安排在其指定的互聯網網站，提供經檢視或經檢視並修改的售樓說明書的電子版本，以供閱覽。
13. 以下例子說明向公眾、銷售監管局和銷售資訊網提供經檢視或經檢視並修改的售樓說明書的時限：

12 月 20 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 印製售樓說明書第一版的日期。</li> </ul>
3 月 21 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 假如發展項目的住宅物業在 3 月 21 日或之後繼續要約出售，賣方須提供在之前的 3 個月內經檢視或經檢視並修改的售樓說明書。</li> <li>● 在指定的互聯網網站提供經修改的售樓說明書的文本。</li> </ul> <p>(請參閱上文第 9 段有關「3 個月期間」的計算方法。)</p>
最遲在 3 月 21 日 23:59 時之前	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 就條例第 25(4)(a)條的要求而言，向銷售監管局提供經檢視或經檢視並修改的售樓說明書的印本兩份。</li> <li>● 向銷售資訊網提供售樓說明書修訂本的電子版本。</li> </ul>

## 倘在檢視售樓說明書後作出修改

14. 正如上文第 6 段所述，條例第 22(1)(b)條規定，售樓說明書須述明每次檢視的日期，以及該說明書中已修改以更正不準確之處（如有的話）的部分（即「檢視紀錄」）。這項「檢視紀錄」須在售樓說明書內或妥為夾附於該說明書的附頁內載列。檢視紀錄應以滾存方式備存，換言之，以往檢視日期和相關資料均須保留。不論賣方曾否修改售樓說明書，都應以滾存方式更新檢視紀錄。即使賣方決定印製售樓說明書修訂本，本段所述內容仍然適用。
15. 以下為售樓說明書曾作修改的檢視紀錄示例：

檢視／修改日期	所作修改 (如無須作出修改， 請註明「並無作出修改」)	
	頁次	所作修改
[日期]	17	承建商與賣方的關係有所更改。
	32	更新位置圖版本。
[日期]		

16. 對售樓說明書作出條例第 17(2)條所述的修改，應以發出更正通知、替代頁或以其他方式（包括利用貼紙取代售樓說明書須予修訂／修改的部分、印製售樓說明書的修訂本）進行。不論採用更正通知、替代頁和售樓說明書修訂本等的方式，均無須顯示已被取代的原來字句或段落。這類更正通知或替代頁必須妥為夾附在售樓說明書內。
17. 條例第 17(3)條規定，賣方倘在檢視售樓說明書後作出修改，須於修改的日期後的 3 個工作日內，將該項修改以書面通知銷售監管局。

## 倘在檢視售樓說明書後並無作出修改

18. 賣方倘在檢視售樓說明書後並無作出修改，須在該說明書內或妥為夾附於該說明書的附頁內載列有關的檢視紀錄。檢視紀錄應以滾存方式存備，換言之，以往檢視日期及相關資料均須保

留。不論賣方曾否修改售樓說明書，都應以滾存方式更新檢視紀錄。

19. 以下的檢視紀錄示例，顯示賣方在最近一次檢視售樓說明書後並無作出修改：

檢視／修改日期	所作修改 (如無須作出修改， 請註明「並無作出修改」)	
	頁次	所作修改
[日期]	17	承建商與賣方的關係有變。
[須保存以往 檢視日期]	32	更新位置圖版本。
[日期]	並無作出修改	

### 售樓說明書的內容

20. 售樓說明書必須遵照條例第 19 至第 22 條和條例附表 1 的規定，妥為列出有關資料。下文第 21 至第 30 段詳述列出該等資料的指引。

#### 在決定購置住宅物業前為保障自己而採取的步驟

21. 條例第 19(1)條訂明，售樓說明書必須首先列出：準買方在決定購置住宅物業前應為保障自己而採取的步驟。銷售監管局已就有關條文的施行，發出「一手住宅物業買家須知」(下稱「須知」)(見附件 A)。如售樓說明書納入該須知的全文，會被視為符合條例第 19(1)條的規定。倘賣方未有把該須知全文納入其售樓說明書內，例如在有關資料的字眼上作出改動或增減，銷售監管局會按每宗個案的個別情況，考慮有關售樓說明書是否符合條例第 19(1)條的規定。

#### 由差餉物業估價署署長為識別發展項目而編配的門牌號數

22. 條例附表 1 第 1 部第 1(2)(b)條訂明(請一併參閱條例第 19(2)(a)條)，售樓說明書必須註明由差餉物業估價署署長為識別發展項目而編配的門牌號數。在建築事務監督發出施工同意書後，賣方可向差餉物業估價署(下稱「估價署」)提出書面申請，



要求編配門牌號數。一般而言，該署在收到申請書後的一個月內，便會編配門牌號數。因此，賣方應及時向估價署遞交申請。倘在售樓說明書印製當日只獲編配臨時門牌號數，賣方亦應在售樓說明書中提供該臨時門牌號數。在售樓說明書印製當日前仍未獲編配臨時門牌號數的情況甚為罕見，倘出現此情況，賣方應在售樓說明書內述明未有該項資料。賣方獲編配門牌號數後，便須於檢視有關售樓說明書時（見上文第 5 至第 13 段），一併更新門牌號數的資料。

### 住宅物業的面積

23. 條例附表 1 第 1 部第 11(2)條訂明（請一併參閱條例第 19(2)(k) 條），該項條文所規定列出的資料，必須以監督所指定的格式列出。就監督所指定的格式，請參閱附件 B。

### 批地文件的摘要

24. 條例附表 1 第 1 部第 15(2)(f)條規定（請一併參閱條例第 19(2)(o) 條），批地文件的摘要必須載有對買方造成負擔的租用條件。在決定某項租用條件是否對買方造成負擔時，賣方應考慮該條件是否對於一般買方造成負擔。一般而言，是否須由住宅擁有人付擔費用是決定該條件會否「造成負擔」的其中一個考慮因素。若干對買方造成負擔的租用條件例子如下：

- (a) 進出地段的非專用通行權（有關地段須由業權擁有人出資維持）；
- (b) 須由業權擁有人出資維持的噪音緩解措施（例如隔音屏障）；及
- (c) 土地沉降。

賣方須注意，上述例子僅供參考，並不涵蓋所有情況。

### 橫截面圖

25. 條例附表 1 第 2 部第 18 條訂明（請一併參閱該條例第 19(3) 條），須提供發展項目內每幢建築物的橫截面圖，而有關橫截

面圖須符合各項規定。附件 C載有三個有關橫截面圖的示例。

#### 第 20 條所規定的有關資料

26. 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」。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<sup>1</sup>。
27. 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」。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，是「為賣方所知悉，但並非為一般公眾人士所知悉」，以及會對享用住宅物業造成重大影響的「有關資料」的例子。

#### 申請建築物總樓面面積寬免的資料

28. 條例附表 1 第 3 部第 29 條訂明（請一併參閱條例第 21(1)條），須提供申請建築物總樓面面積寬免的資料。為方便賣方遵守該項規定，附件 D載有建議範本，可用以提供發展項目已經獲批的總樓面面積寬免分項資料，以及發展項目公用部分的預計能量表現或消耗的資料。
29. 至於建築物的環境評估，賣方應提供綠建環評認證(BEAM Plus Certification)的評估結果。
30. 根據條例第 21(1)條，以及條例附表 1 第 3 部第 29(2)(b)條，倘發展項目獲批總樓面面積寬免，其售樓說明書必須列出(i)已呈交建築事務監督的建築物的環境評估；及(ii)發展項目公用部分的預計能量表現或消耗的資料。倘發展項目的經批准一般建築圖則不受建築事務監督所發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 相關規定規限，該項目內建築物的環境評估無須呈交予建築事務監督。在這種情況下，賣方應在售樓說明書內按下文述明有關情況 ——

---

<sup>1</sup> 已於土地註冊處登記的文件所載的資料，不會被視為條例所指的「有關資料」。

「本發展項目的經批准一般建築圖則不受由建築事務監督發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 規定規限。本發展項目的環境評估及公用部分的預計能量表現或消耗的資料無須呈交建築事務監督，以作為批予總樓面面積寬免的先決條件。」

## 字體大小的規定

31. 為便利賣方遵守條例第 18(2)條、第 18(3)條、第 24(2)條和第 24(3)條所列出的字體大小規定，附件 E 載有數個示例，以供參考。

## 過渡安排

32. 有關的過渡安排如下：
- (a) 就 2013 年 4 月 29 日之前已開售的住宅物業而言，賣方必須確保於 2013 年 4 月 29 日或之後所提供的售樓說明書完全符合該條例的相關規定；以及
  - (b) 至於打算在 2013 年 4 月 29 日或之後提供出售的發展項目住宅物業（包括在 2013 年 4 月 29 日之前已開售的發展項目住宅物業），倘賣方按照條例第 25 條的規定，於 2013 年 4 月 22 日之前提供符合該條例相關規定的售樓說明書，則有關物業可於 2013 年 4 月 29 日繼續銷售／開售。

## 如何向銷售監管局及銷售資訊網提供資料

33. 有關向銷售監管局及銷售資訊網提供資料的方法，請參閱《指引第 G05/13 號》及《指引第 G06/13 號》。

如有查詢，請以下列方式與我們聯絡：

電話：2817 3313

電郵：[enquiry\\_srpa@hd.gov.hk](mailto:enquiry_srpa@hd.gov.hk)

傳真：2219 2220

2013 年 4 月 5 日

運輸及房屋局

一手住宅物業銷售監管局

此須知是由一手住宅物業銷售監管局為施行《一手住宅物業銷售條例》第 19(1)條而發出的。

## 一手住宅物業買家須知

您在購置一手住宅物業之前，應留意下列事項：

### 適用於所有一手住宅物業

#### 1. 重要資訊

- 瀏覽一手住宅物業銷售資訊網（下稱「銷售資訊網」），參考「銷售資訊網」內有關一手住宅物業的市場資料。
- 閱覽賣方就該發展項目所指定的互聯網網站內的有關資訊，包括售樓說明書、價單、載有銷售安排的文件，及成交紀錄冊。
- 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。
- 在賣方就有關發展項目所指定的互聯網網站，以及「銷售資訊網」內，均載有有關物業成交資料的成交紀錄冊，供查閱。

#### 2. 費用、按揭貸款和樓價

- 計算置業總開支，包括律師費、按揭費用、保險費，以及印花稅。

- 向銀行查詢可否取得所需的按揭貸款，然後選擇合適的還款方式，並小心計算按揭貸款金額，以確保貸款額沒有超出本身的負擔能力。
- 查閱同類物業最近的成交價格，以作比較。
- 向賣方或地產代理瞭解，您須付予賣方或該發展項目的管理人的管理費、管理費上期金額(如有)、特別基金金額(如有)、補還的水、電力及氣體按金(如有)、以及/或清理廢料的費用(如有)。

### 3. 價單、支付條款，以及其他財務優惠

- 賣方未必會把價單所涵蓋的住宅物業悉數推售，因此應留意有關的銷售安排，以了解賣方會推售的住宅物業為何。賣方會在有關住宅物業推售日期前最少三日公布銷售安排。
- 留意價單所載列的支付條款。倘買家可就購置有關住宅物業而連帶獲得價格折扣、贈品，或任何財務優惠或利益，上述資訊亦會在價單內列明。

### 4. 物業的面積及四周環境

- 留意載於售樓說明書和價單內的物業面積資料，以及載於價單內的每平方呎／每平方米售價。根據《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章)(下稱「條例」)，賣方只可以實用面積表達住宅物業的面積和價格。就住宅物業而言，實用面積指該住宅物業的樓面面積，包括在構成該物業的一部分的範圍內的以下每一項目的樓面面積：(i) 露台；(ii) 工作平台；以及(iii) 陽台。實用面積並不包括空調機房、窗台、閣樓、平台、花園、停車位、天台、梯屋、前庭或庭院的每一項目的面積，即使該些項目構成該物業的一部分的範圍。
- 親臨發展項目的所在地實地視察，以了解有關物業的四周環境(包括交通和社區設施)；亦應查詢有否任何城市規劃方案和議決，會對有關的物業造成影響；參閱載於售樓說

明書內的物業位置圖、鳥瞰照片、分區計劃大綱圖，以及橫截面圖。

## 5. 售樓說明書

- 確保所取得的售樓說明書屬最新版本。根據條例，提供予公眾的售樓說明書必須是在之前的三個月之內印製、檢視或修訂。
- 閱覽售樓說明書，並須特別留意以下資訊 —
  - 售樓說明書內有否關於「有關資料」的部分，列出賣方知悉但並非為一般公眾人士所知悉，關於相當可能對享用有關物業造成重大影響的事宜的資料。請注意，已在土地註冊處註冊的文件，其內容不會被視為「有關資料」；
  - 橫截面圖會顯示有關建築物相對毗連該建築物的每條街道的橫截面，以及每條上述街道與已知基準面和該建築物最低的一層住宅樓層的水平相對的水平。橫截面圖能以圖解形式，顯示出建築物最低一層住宅樓層和街道水平的高低差距，不論該最低住宅樓層以何種方式命名；
  - 室內和外部的裝置、裝修物料和設備；
  - 管理費按甚麼基準分擔；
  - 小業主有否責任或需要分擔管理、營運或維修有關發展項目以內或以外的公眾休憩用地或公共設施的開支，以及有關公眾休憩用地或公共設施的位置；以及
  - 小業主是否須要負責維修斜坡。

## 6. 政府批地文件和公契

- 閱覽政府批地文件和公契（或公契擬稿）。公契內載有天台和外牆業權等相關資料。賣方會在售樓處提供政府批地文件和公契（或公契擬稿）的複本，供準買家免費閱覽。

- 留意公契內所訂明小業主是否須要負責支付地租。
- 留意公契內訂明有關物業內可否飼養動物。

## 7. 買賣協議

- 確保臨時買賣合約和買賣合約包含該例所規定的強制性條文。
- 留意有關物業買賣交易所包括的裝置、裝修物料和設備，須在臨時買賣合約和買賣合約上列明。
- 留意夾附於買賣合約的圖則。該圖則會顯示所有售予您的物業面積，而該面積通常較該物業的實用面積為大。
- 訂立臨時買賣合約時，您須向擁有人（即賣方）支付樓價**5%**的臨時訂金。
- 如您在訂立臨時買賣合約後**五個工作日**（工作日指並非公眾假日、星期六、黑色暴雨警告日或烈風警告日的日子）之內，沒有簽立買賣合約，該臨時買賣合約即告終止，有關臨時訂金（即樓價的**5%**）會被沒收，而擁有人（即賣方）不得因您沒有簽立買賣合約而對您提出進一步申索。
- 在訂立臨時買賣合約後的五個工作日之內，倘簽立買賣合約，則擁有人（即賣方）必須在訂立該臨時買賣合約後的八個工作日之內簽立買賣合約。
- 有關的訂金，應付予負責為所涉物業擔任保證金保存人的律師事務所。

## 8. 表達購樓意向

- 留意在賣方（包括其獲授權代表）就有關住宅物業向公眾提供價單前，賣方不得尋求或接納任何對有關住宅物業的購樓意向（不論是否屬明確選擇購樓意向）。因此您不應向賣方或其授權代表提出有關意向。



- 留意在有關住宅物業的銷售開始前，賣方（包括其獲授權代表）不得尋求或接納任何對該物業的有明確選擇購樓意向。因此您不應向賣方或其授權代表提出有關意向。

## 9. 委託地產代理

- 留意倘賣方委任一個或多於一個地產代理，以協助銷售其發展項目內任何指明住宅物業，該發展項目的價單必須列明在價單印刷日期當日所有獲委任為地產代理的姓名／名稱。
- 您可委託任何地產代理（不一定是賣方所指定的地產代理），以協助您購置發展項目內任何指明住宅物業；您亦可不委託任何地產代理。
- 委託地產代理以物色物業前，您應該 —
  - 了解該地產代理是否只代表您行事。該地產代理若同時代表賣方行事，倘發生利益衝突，未必能夠保障您的最大利益；
  - 了解您須否支付佣金予該地產代理。若須支付，有關的佣金金額和支付日期為何；以及
  - 留意只有持牌地產代理或營業員才可以接受您的委託。如有疑問，應要求該地產代理或營業員出示其「地產代理證」，或瀏覽地產代理監管局的網頁（網址：[www.eaa.org.hk](http://www.eaa.org.hk)），查閱牌照目錄。

## 10. 委聘律師

- 考慮自行委聘律師，以保障您的利益。該律師若同時代表賣方行事，倘發生利益衝突，未必能夠保障您的最大利益。
- 比較不同律師的收費。

## 適用於一手未落成住宅物業

### 11. 預售樓花同意書

- 洽購地政總署「預售樓花同意方案」下的未落成住宅物業時，應向賣方確認地政總署是否已就該發展項目批出「預售樓花同意書」。

### 12. 示範單位

- 賣方不一定須設置示範單位供準買方或公眾參觀，但賣方如為某指明住宅物業設置示範單位，必須首先設置該住宅物業的無改動示範單位，才可設置該住宅物業的經改動示範單位，並可以就該住宅物業設置多於一個經改動示範單位。
- 參觀示範單位時，務必視察無改動示範單位，以便與經改動示範單位作出比較。然而，條例並沒有限制賣方安排參觀無改動示範單位及經改動示範單位的先後次序。
- 賣方設置示範單位供公眾參觀時，應已提供有關發展項目的售樓說明書。因此，緊記先行索取售樓說明書，以便在參觀示範單位時參閱相關資料。
- 您可以在無改動示範單位及經改動示範單位中進行量度，並在無改動示範單位內拍照或拍攝影片，惟在確保示範單位參觀者人身安全的前提下，賣方可能會設定合理的限制。

## 適用於一手未落成住宅物業及尚待符合條件的已落成住宅物業

### 13. 預計的關鍵日期

- 查閱銷售說明書中有關發展項目的關鍵日期<sup>1</sup>。

---

<sup>1</sup> 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。

- 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。

## **適用於一手已落成住宅物業**

### **14. 賣方資料表格**

- 確保取得最近三個月內印製的「賣方資料表格」。

### **15. 參觀物業**

- 購置住宅物業前，確保已獲安排參觀您打算購置的住宅物業。倘參觀有關物業並非合理地切實可行，則應參觀與有關物業相若的物業，除非您以書面同意賣方無須開放與有關物業相若的物業供您參觀。您應仔細考慮，然後才決定是否簽署豁免上述規定的書面同意。
- 除非有關物業根據租約持有，或為確保物業參觀者的人身安全而須設定合理限制，您可以對該物業進行量度、拍照或拍攝影片。

任何與賣方銷售受條例所規管的一手住宅物業有關的投訴和查詢，請與一手住宅物業銷售監管局聯絡。

電話	: 2817 3313
電郵	: enquiry_srpa@hd.gov.hk
傳真	: 2219 2220

其他相關聯絡資料：

	電話	傳真
消費者委員會	2929 2222	2590 6271
地產代理監管局	2111 2777	2598 9596
香港地產建設商會	2826 0111	2845 2521

運輸及房屋局

一手住宅物業銷售監管局

2013年4月5日

住宅物業的面積 (範本) Area of residential properties (Template)

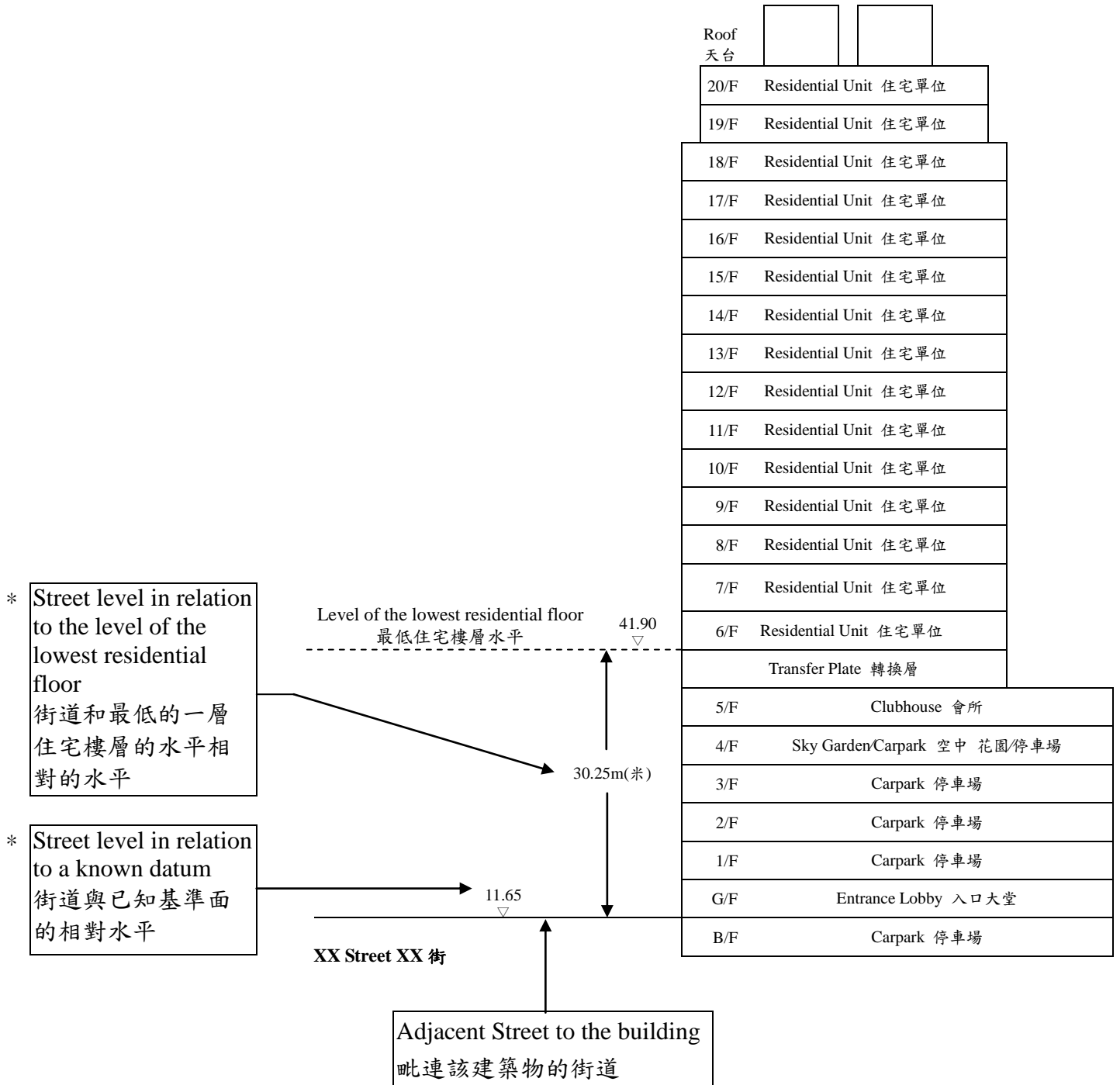
物業的描述 * Description of Residential Property *			實用面積 (包括露台, 工作平台及陽台 (如有)) 平方米(平方呎) Saleable Area (including balcony, utility platform and verandah, if any) sq. metre (sq. ft.)	其他指明項目的面積 (不計算入實用面積) Area of other specified items (Not included in the Saleable Area) 平方米 (平方呎) sq. metre (sq. ft.)												
				空調機房 Air-conditioning plant room	窗台 Bay window	閣樓 Cockloft	平台 Flat roof	花園 Garden	停車位 Parking space	天台 Roof	梯屋 Stairhood	前庭 Terrace	庭院 Yard			
大廈名稱 Block Name	樓層 Floor	單位 Unit														
[屋號(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														

\* 以上住宅物業的描述下的項目為同時包括「多單位建築物」及「獨立屋」而訂。就只包括「多單位建築物」的發展項目，該項目只須提供「大廈名稱」、「樓層」及「單位」的資料；至於只包含「獨立屋」的發展項目，該些項目只須提供「屋號」或「屋名」，視乎何者適用。

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)  
橫截面圖 (建築物毗連一條街道)

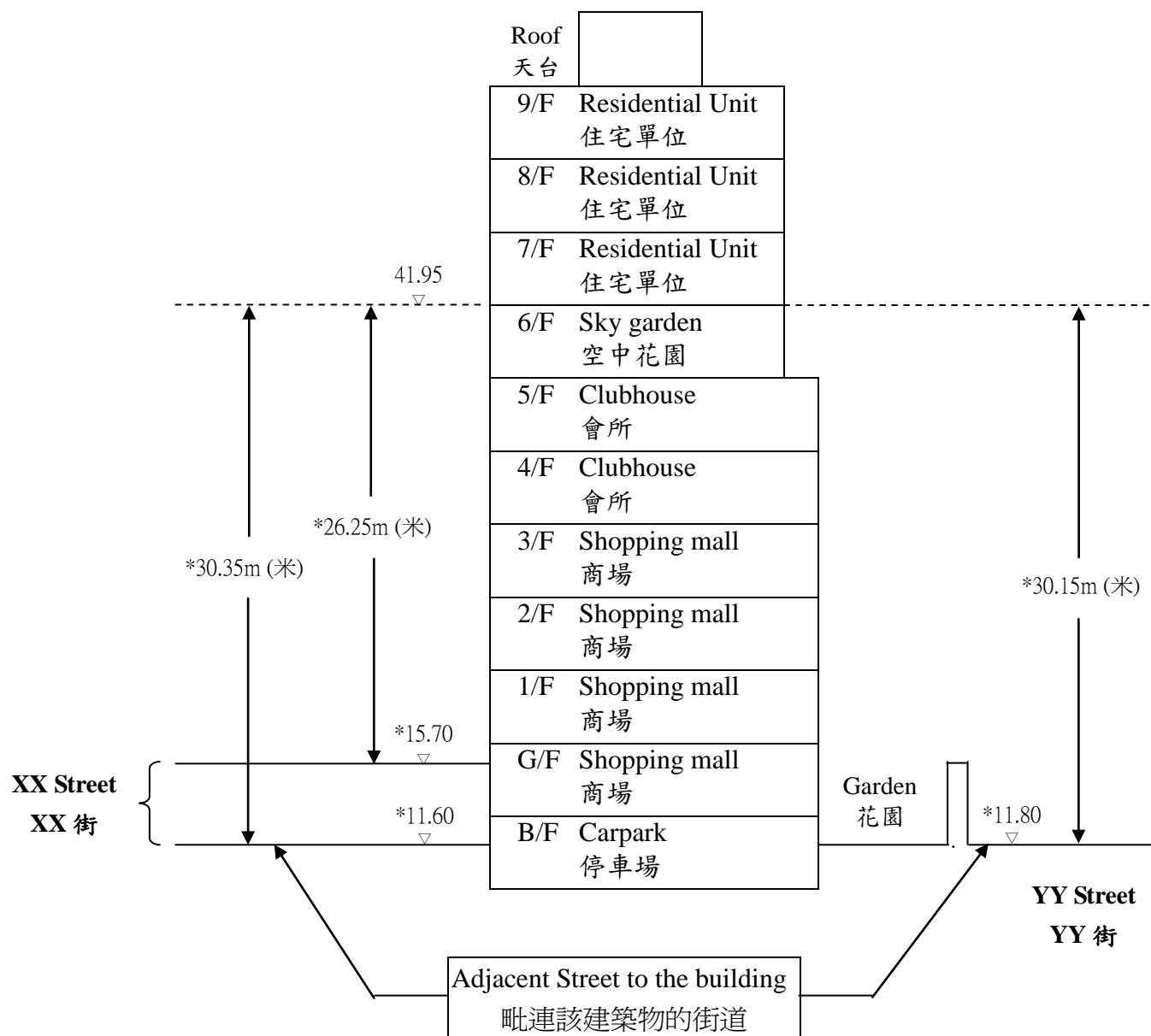


\* Mandatory Information to be provided in sales brochure according to Section 18 of Schedule 1 to the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (Cap. 621).  
根據《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章) 附表一第 18 條為必須於售樓說明書內提供的資料。

## Example 2 (例子二)

### Cross-section Plan (Building with two adjacent streets, one sloping)

#### 橫截面圖 (建築物毗連兩條街道，其一為斜街)



- The part of XX Street adjacent to the building is 11.60 to 15.70 metres above the Hong Kong Principal Datum.  
毗連建築物的一段 XX Street 為香港主水平基準以上 11.60 至 15.70 米。

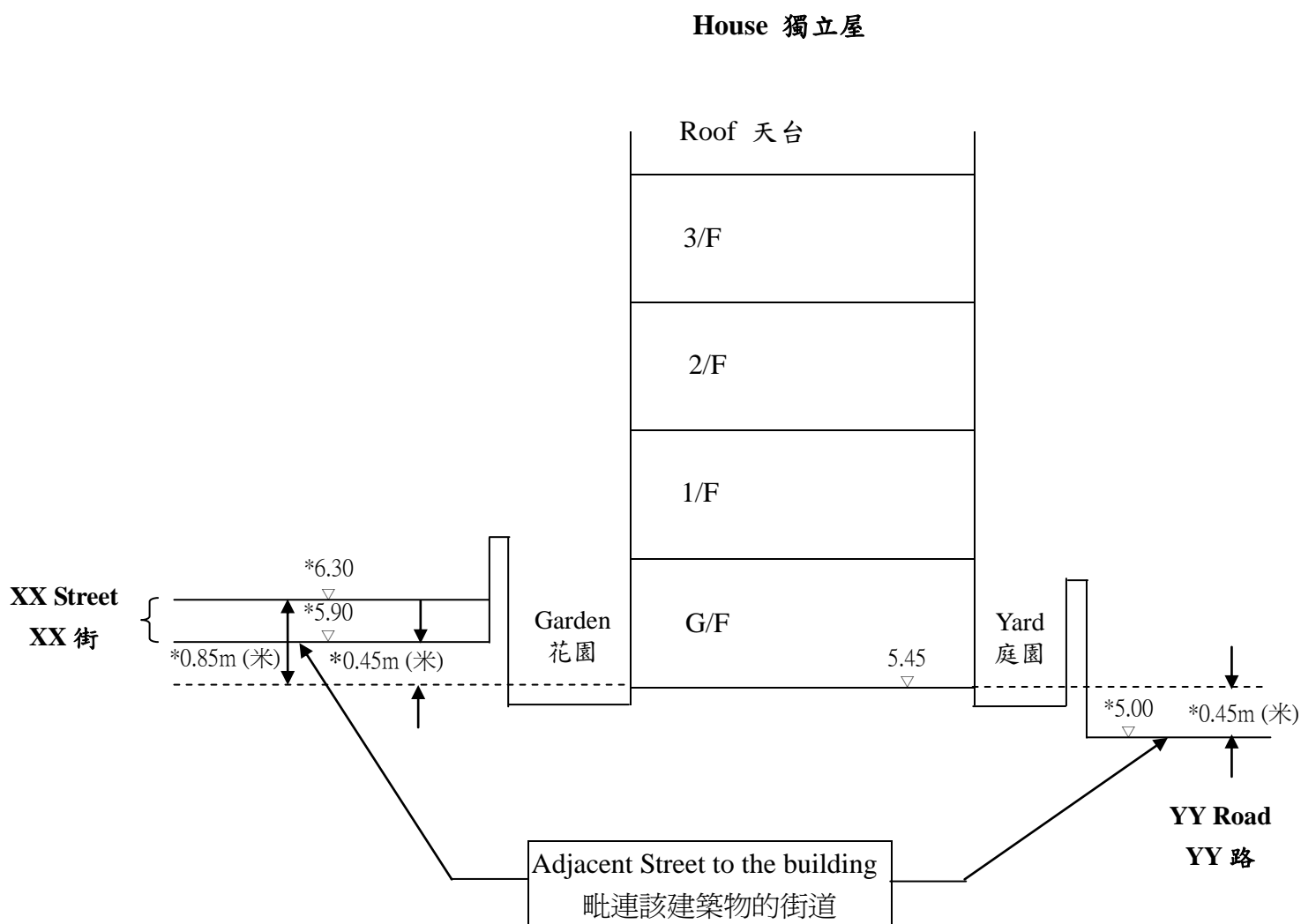
- Dotted line denotes the lowest residential floor.  
虛線為最低住宅樓層水平。

\* 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).  
根據《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章) 附表一第 18 條為必須於售樓說明書內提供的資料。

### Example 3 (例子三)

#### Cross-section Plan (House with two adjacent streets, one sloping)

橫截面圖 (獨立屋毗連兩條街道，其一為斜街)



- The part of XX Street adjacent to the building is 5.90 to 6.30 metres above the Hong Kong Principal Datum.  
毗連建築物的一段 XX Street 為香港主水平基準以上 5.90 至 6.30 米。
- Dotted line denotes the lowest residential floor.  
虛線為最低住宅樓層水平。
- \* 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).  
根據《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章) 附表一第 18 條為必須於售樓說明書內提供的資料。



在售樓說明書內提供申請建築物總樓面面積寬免的資料

獲寬免總樓面面積的設施分項

- 於印製售樓說明書前呈交予並已獲建築事務監督批准的一般建築圖則上有關總樓面面積寬免的分項的最新資料，請見下表。如印製售樓說明書時尚未呈交最終修訂圖則予建築事務監督，則有(#)號的資料可以由認可人士提供的資料作為基礎。直至最終修訂圖則於發出佔用許可證前呈交予並獲建築事務監督批准前，以下分項資料仍可能有所修改。

		面積 (平方米)
<b>根據《建築物（規劃）規例》第 23(3)(b)條不計算的總樓面面積</b>		
1. (#)	停車場及上落客貨地方（公共交通總站除外）	
2.	<b>機房及相類設施</b>	
2.1	所佔面積受相關《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》或規例限制的強制性設施或必要機房，例如升降機機房、電訊及廣播設備室、垃圾及物料回收房等	
2.2(#)	所佔面積不受任何《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》或規例限制的強制性設施或必要機房，例如僅供消防裝置及設備佔用的房間、電錶房、電力變壓房、食水及鹹水缸等	
2.3	非強制性或非必要機房，例如空調機房、風櫃房等	
<b>根據聯合作業備考第 1 及第 2 號提供的環保設施</b>		
3.	露台	
4.	加闊的公用走廊及升降機大堂	
5.	公用空中花園	
6.	隔聲鰭	
7.	翼牆、捕風器及風斗	
8.	非結構預製外牆	
9.	工作平台	
10.	隔音屏障	
<b>適意設施</b>		
11.	供保安人員和管理處員工使用的櫃枱、辦公室、儲物室、警衛室和廁所、業主立案法團辦公室	

12.	住宅康樂設施，包括僅供康樂設施使用的中空、機房、游泳池的濾水器機房、有蓋人行道等	
13.	有上蓋的園景區及遊樂場	
14.	橫向屏障／有蓋人行道、花棚	
15.	擴大升降機井道	
16.	煙囪管道	
17.	其他非強制性或非必要機房，例如鍋爐房、衛星電視共用天線房	
18. (#)	強制性設施或必要機房所需的管槽、氣槽	
19.	非強制性設施或非必要機房所需的管槽、氣槽	
20.	環保系統及設施所需的機房、管槽及氣槽	
21.	複式住宅單位及洋房的中空	
22.	伸出物，如空調機箱及伸出外牆超過 750 毫米的平台	
<b>其他項目</b>		
23. (#)	庇護層，包括庇護層兼空中花園	
24. (#)	其他伸出物	
25.	公共交通總站	
26. (#)	共用構築物及樓梯	
27. (#)	僅供獲接納不計入總樓面面積的樓層使用的樓梯、升降機槽及垂直管道的水平面積	
28. (#)	公眾通道	
29.	因建築物後移導致的覆蓋面積	
<b>額外總樓面面積</b>		
30.	額外總樓面面積	

註：上述表格是根據屋宇署所發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-2 規定的要求而制訂的。屋宇署會按實際需要不時更改有關要求。

## 發展項目的公用部分的預計能量表現或消耗

- 於印製售樓說明書前呈交予建築事務監督發展項目的公用部份的預計能量表現或消耗的最近期資料：

第 I 部分	
提供中央空調	*是／否
提供具能源效益的設施	*是／否
擬安裝的具能源效益的設施:-	1. 2.

第 II 部分：擬興建樓宇/部分樓宇預計每年能源消耗量 <sup>(註腳 1)</sup> ：-					
位置	使用有關裝置的內部樓面面積 (平方米)	基線樓宇 <sup>(註腳 2)</sup> 每年能源消耗量		擬興建樓宇 每年能源消耗量	
		電力 千瓦小時/ 平方米/年	煤氣/石油氣 用量單位/ 平方米/年	電力 千瓦小時/ 平方米/年	煤氣/石油氣 用量單位/ 平方米/年
有使用中央 屋宇裝備 裝置 <sup>(註腳 3)</sup> 的部份					

### 註腳：

1. 一般而言，一棟樓宇的預計“每年能源消耗量”愈低，其節約能源的效益愈高。如一棟樓宇預計的“每年能源消耗量”低於該樓宇的“基線樓宇每年能源消耗量”，則代表預計該樓宇的能源應用較其基線樓宇有效，削減幅度愈大則代表有關樓宇能源節約的效益愈高。

預計每年能源消耗量[以耗電量(千瓦小時/平方米/年)及煤氣/石油氣消耗量(用量單位/平方米/年)計算]，指將發展項目的每年能源消耗總量除以使用有關裝置的內部樓面面積所得出的商，其中：-

- (a) “每年能源消耗量”與新建樓宇 BEAM Plus 標準（現行版本）第 4 節及附錄 8 中的「年能源消耗」具有相同涵義；及
  - (b) 樓宇、空間或單位的“內部樓面面積”，指外牆及／或共用牆的內壁之內表面起量度出來的樓面面積。
2. “基準樓宇”與新建樓宇 BEAM Plus 標準（現行版本）第 4 節及附錄 8 中的“基準建築物模式（零分標準）”具有相同涵義。
  3. “中央屋宇裝備裝置”與樓宇的屋宇裝備裝置能源效益實務守則（2010 年 2 月版）（草稿）中的涵義相同。

請在適當方格內填上(✓)號

\* 刪去不適用者

第 III 部分：以下裝置乃按機電工程署公布的相關實務守則設計：-

裝置類型	是	否	不適用
照明裝置			
空調裝置			
電力裝置			
升降機及自動梯的裝置			
以總能源為本的方法			

按《一手住宅物業銷售條例》  
第 18(2)、第 18(3)、第 24(2)及第 24(3)條訂明  
有關售樓說明書字體大小的規定

示例

	<b>Times New Roman / 新細明體</b>
<b>18 號字體</b>	<b>Sales Brochure / 售樓說明書</b>
<b>10 號字體</b>	Sales Brochure / 售樓說明書
<b>8 號字體</b>	Sale Brochure / 售樓說明書

註：付印時請使用 A4 尺寸的紙張。

## 《一手住宅物業銷售條例》 價單指引

### 總論

1. 為《一手住宅物業銷售條例》（下稱「條例」）第 32 條的施行而提供的價單，須符合條例的相關規定。

### 須予提供的價單

2. 條例第 32 條訂明賣方為出售指明住宅物業而向(i)公眾、(ii)監督（即一手住宅物業銷售監管局（下稱「銷售監管局」））、(iii)根據條例第 89(1)條獲賦權設立和備存資料庫（即一手住宅物業銷售資訊網（下稱「銷售資訊網」））的公職人員（如沒有這類公職人員，則為監督（即銷售監管局）），以及在(iv)賣方就發展項目指定的互聯網網站(指定的互聯網網站)提供價單的時限。
3. 就計算條例第 32(1)及(3)條有關提供價單的「3 日」時限—
  - (i) 出售日期當日不計入該「3 日」期間內；以及
  - (ii) 所有星期六、星期日及公眾假期均計入該「3 日」期間內。
4. 以下例子說明向公眾、銷售監管局及銷售資訊網提供價單的時限：

例子：賣方擬在 1 月 4 日提供出售物業

1 月 1 日 00:00 時 至 1 月 3 日 24:00 時 期間	<ul style="list-style-type: none"><li>• 提供相關價單的印本，供公眾免費領取。</li><li>• 在指定的互聯網網站提供相關價單的文本，以供閱覽。</li></ul>
---	---

1 月 1 日 23:59 時或之前	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 就條例第 32(4)(a)條的要求而言，向銷售監管局提供相關價單的印本兩份。</li> <li>• 向銷售資訊網提供相關價單的電子版本。</li> </ul>
1 月 4 日及在出售日期的每一日	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 在售樓處提供相關價單的印本，供公眾免費領取。</li> <li>• 在指定的互聯網網站提供相關價單的文本，以供閱覽。</li> </ul>

註：賣方可按其意願，可在緊接出售日期前超過 3 日提供價單。

### 每份價單須涵蓋物業數目的下限

5. 每份價單最少須涵蓋的物業數目，視乎發展項目／期數提供的住宅物業總數而定，而非取決於賣方為條例第 32 條的施行而擬備價單時，當其時相關發展項目／期數內的指明住宅物業（即憑藉條例第 10 條而適用於條例的住宅物業）的數量。下述的條例相關條文，已清楚說明這點：
  - (a) 第 30(1)條：「如發展項目中的住宅物業不多於 30 個，……」；
  - (b) 第 30(2)條：「……，如發展項目中的住宅物業多於 30 個但少於 100 個，……」；
  - (c) 第 30(4)條：「……，如發展項目中的住宅物業達 100 個或以上——……」。
6. 就指明新界發展項目以外的發展項目而言，經批准的建築圖則所列的住宅物業總數，會作為釐定相關發展項目／期數內住宅物業總數的依據。如經批准的建築圖則所列的住宅物業總數因建築圖則的修改後而有所改變，賣方應參照經批准的建築圖則

的最新版本，以遵守每份價單的「數目下限規定」。賣方向銷售監管局提供價單時，應通知該局發展項目／期數內住宅物業總數的變動。

7. 就指明新界發展項目而言，銷售監管局會以售樓說明書所列的住宅物業總數，作為釐定相關發展項目／期數內住宅物業總數的依據。如售樓說明書所列的住宅物業總數有變（賣方為條例第 25 條的施行而提供的售樓說明書，須在之前的 3 個月內印製或檢視並更新內容），應參照已向公眾提供的售樓說明書最新版本，以遵守每份價單的「數目下限規定」。

### 價單的內容

8. 價單須載有條例第 31 條規定的資料。條例第 31(2)條亦訂明，第(2)款所規定的資料，須以銷售監管局指明的格式列出。銷售監管局為第 31(2)條的施行而指明的格式，載於附件第 2 部分。附件第 1 及第 3 部分說明可用作提供第 31 條所要求的其他資料的載列方式。

### 價單的編號

9. 條例第 31(1)(d)條訂明，價單須述明其在發展項目（或按第 31(11)條的規定而列出的發展項目期數）所有價單中按印製日期排列的次序。因此，每份價單須按其首次印製的日期編配號碼。舉例來說，假設發展項目有 3 份價單，分別在 1 月 1 日、1 月 2 日和 1 月 3 日印製，1 月 1 日印製的價單應稱為價單第 1 號，1 月 2 日印製的為價單第 2 號，1 月 3 日印製的為價單第 3 號。
10. 賣方根據條例第 32(4)條向銷售監管局遞交發展項目的首份價單，應列為「價單第 1 號」（不論賣方在條例生效前有否就發展項目發出其他價單），而為條例的施行，該份價單會視為**首份價單**。閱讀本段時，請同時參閱下文第 15(c)段。



## 修改價單

11. 條例第 29(3)條訂明，發展項目每一個指明住宅物業的售價只可於該項目的其中一份價單中列出。條例第 29(4)條訂明，凡某指明住宅物業的售價於價單中列出，如該售價有任何變動，該價單須予修改，以在該價單中反映該項變動。如價單第 1 號所列的住宅物業售價有變，價單經修改後，應稱為價單第 1A 號；如售價再有變動，再經修改的價單會稱為價單第 1B 號，如此類推。條例第 31(1)(e)條亦訂明，價單須就每次根據條例第 29(4)條作出的修改，列出修改的日期。
12. 下文以附件所載的價單範本（見上文第 8 段）為例，說明賣方修改價單的方法—

- (a) 填妥價單範本(附件)第 1 部分(基本資料)所載的下表—

修改日期 Date of Revision	經修改的價單編號 Numbering of Revised Price List	如物業價錢經修改，請以「✓」標示 Please use “✓” to indicate changes to prices of residential properties
例子：2013 年 8 月 14 日	例子：第 1A 號	例子：✓

- (b) 就價單中售價有所變動的每個住宅物業，在價單範本（附件）第 2 部分所載列表的「售價」一欄及「實用面積每平方米／呎售價 元，每平方米（元，每平方呎）」一欄內，劃去先前的數字，填上修訂數字—

售價 (元) Price (\$)	實用面積 每平方米／呎售價 元，每平方米 (元，每平方呎) Unit Rate of Saleable Area \$ per sq. metre (\$ per sq.ft.)
<del>5,000,000</del>	<del>67,275</del>
5,200,000	(6,250) 69,966 (6,500)

13. 如住宅物業的售價有變，須根據條例第 32 條的規定，向公眾、銷售監管局及銷售資訊網提供經修改的價單。上文第 4 段闡述提供價單的時限，同樣適用於提供涉及更改住宅物業售價的經修改價單。
14. 至於並不涉及更改住宅物業售價的經修改價單，條例並沒有要求這一類經修改價單須要根據條例第 32 條予以提供。惟賣方仍須向公眾提供該經修改價單的印本，並在其指定的互聯網網站上提供該經修改價單的電子版本。

## 過渡安排

15. 有關的過渡安排如下：
  - (a) 就 2013 年 4 月 29 日之前已開售的住宅物業而言，賣方必須確保於 2013 年 4 月 29 日或之後所提供的價單完全符合條例的相關規定；
  - (b) 至於打算在 2013 年 4 月 29 日或之後提供出售的發展項目住宅物業（包括在 2013 年 4 月 29 日之前已開售的發展項目住宅物業），倘賣方按照條例第 32 條的規定，於 2013 年 4 月 26 日之前提供符合條例相關規定的價單，則有關物業可於 2013 年 4 月 29 日繼續銷售／開售；
  - (c) 為符合條例第 30 條有關價單涵蓋的物業數目規定，上文第 10 段所述的首份價單涵蓋的物業，可包括在 2013 年 4 月 29 日之前已開售並打算在 2013 年 4 月 29 日或之後繼續出售的物業；以及
  - (d) 一如上文第 5 段所述，價單涵蓋的物業數目下限，視乎賣方為條例第 32 條的施行而擬備該價單時，當其時發展項目／期數內的住宅物業數目而定。因此，如為該條例的施行而擬備的首份價單（該價單符合條例的相關規定，並已根據條例第 32 條在某日，例如由 2013 年 4 月 20 日起提供）涵蓋的住宅物業，部分已在 4 月 29 日前售出，致令價單所列未售出住宅物業的數目，在 2013 年 4 月 29 日少於第 30 條指明的數目下限，賣方無須為未售出物業的數

目符合下限規定，而在 2013 年 4 月 29 日增加價單涵蓋的住宅物業。

### **如何向銷售監管局及銷售資訊網提供資料**

16. 有關向銷售監管局及銷售資訊網提供資料的方法，請參閱《指引第 G05/13 號》及《指引第 G06/13 號》。

如有查詢，請以下列方式與我們聯絡：

電話：2817 3313

電郵：enquiry\_srpa@hd.gov.hk

傳真：2219 2220

運輸及房屋局

一手住宅物業銷售監管局

2013 年 4 月 5 日

價單範本 Template for Price List

第一部份：基本資料 Part 1: Basic Information

發展項目名稱 Name of Development	ABC 花園 ABC Garden	期數(如有) Phase No. (if any)	--
發展項目位置 Location of Development	XX 街 YY 號 No. YY, XX Street		
發展項目（或期數）中的住宅物業的總數 The total number of residential properties in the development (or phase of the development)			200

印製日期 Date of Printing	價單編號 Number of Price List
1 August 2013	1

修改價單(如有) Revision to Price List (if any)

修改日期 Date of Revision	經修改的價單編號 Numbering of Revised Price List	如物業價錢經修改，請以「✓」標示 Please use “✓” to indicate changes to prices of residential properties
		價錢 Price
14 August 2013	1A	✓

(範本所顯示的資料僅供說明之用) (Information shown in the template are for illustration only)

價單第 x 號

第二部份：面積及售價資料

Part 2: Information on Area and Price

物業的描述 * Description of Residential Property *			實用面積 (包括露台, 工作平台及陽台 (如有)) 平方米(平方呎) Saleable Area (including balcony, utility platform and verandah, if any) sq. metre (sq. ft.)	售價 (元) Price (\$)	實用面積 每平方米/呎售價 元, 每平方米 (元, 每平方呎) Unit Rate of Saleable Area \$ per sq. metre (\$ per sq. ft.) #	其他指明項目的面積 (不計算入實用面積) Area of other specified items (Not included in the Saleable Area)									
						平方米 (平方呎) sq. metre (sq. ft.)									
大廈名稱 Block Name	樓層 Floor	單位 Unit				空調機房 Air-conditioning plant room	窗台 Bay window	閣樓 Cock-loft	平台 Flat roof	花園 Garden	停車位 Parking space	天台 Roof	梯屋 Stair-hood	前庭 Terrace	庭院 Yard
[屋號(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)	6,400,000	118,959 (11,054)	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)	6,200,000	115,242 (10,708)	1.1 (12)	1.1 (12)	--	--	--	--	--	--	--	--
		B													
		C													

\* 以上住宅物業的描述下的項目為同時包括「多單位建築物」及「獨立屋」而訂。就只包括「多單位建築物」的發展項目，該項目只須提供「大廈名稱」、「樓層」及「單位」的資料；至於只包含「獨立屋」的發展項目，該些項目只須提供「屋號」或「屋名」，視乎何者適用。  
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.

價單第 x 號

### 第三部份：其他資料      **Part 3: Other Information**

- (1) 準買家應參閱發展項目的售樓說明書，以了解該項目的資料。  
Prospective purchasers are advised to refer to the sales brochure for the development for information on the development.
- (2) 根據《一手住宅物業銷售條例》第 52(1)條及第 53(2)及(3)條， -  
According to sections 52(1) and 53(2) and (3) of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance, -

#### 第 52(1)條 / Section 52(1)

在某人就指明住宅物業與擁有人訂立臨時買賣合約時，該人須向擁有人支付售價的 5%的臨時訂金。

A preliminary deposit of 5% of the purchase price is payable by a person to the owner on entering into a preliminary agreement for sale and purchase in respect of the specified residential property with the owner.

#### 第 53(2)條 / Section 53(2)

如某人於某日期訂立臨時買賣合約，並於該日期後的 5 個工作日內，就有關住宅物業簽立買賣合約，則擁有人必須在該日期後的 8 個工作日內，簽立該買賣合約。

If a person executes an agreement for sale and purchase in respect of the residential property within 5 working days after the date on which the person enters into the preliminary agreement for sale and purchase, the owner must execute the agreement for sale and purchase within 8 working days after that date.

#### 第 53(3)條 / Section 53(3)

如某人於某日期訂立臨時買賣合約時，但沒有於該日期後的 5 個工作日內，就有關住宅物業簽立買賣合約，則 - (i) 該臨時合約即告終止；(ii) 有關的臨時訂金即予沒收；及 (iii) 擁有人不得就該人沒有簽立買賣合約而針對該人提出進一步申索。

If a person does not execute an agreement for sale and purchase in respect of the residential property within 5 working days after the date on which the person enters into the preliminary agreement for sale and purchase- (i) the preliminary agreement is terminated; (ii) the preliminary deposit is forfeited; and (iii) the owner does not have any further claim against the person for the failure.

- (3) 實用面積及屬該住宅物業其他指明項目的面積是按《一手住宅物業銷售條例》第 8 條及附表二第 2 部的計算得出的。  
The saleable area and area of other specified items of the residential property are calculated in accordance with section 8 and Part 2 of Schedule 2 to the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance.

[列載下列資料時，請按發展項目的實際情況提供下述(4), (5) 及(6)項方括號內的資料。]

[When stating the following information, please fill in information required under square brackets of items (4), (5) and (6) below according to the actual circumstances of the development.]

- (4) [請於以下位置或夾附此價單的另一張紙提供下述資料：(i) 支付條款；(ii) 售價獲得折扣的基礎；(iii) 可就購買該項目中的指明住宅物業而連帶獲得的任何贈品、財務優惠或利益；(iv) 誰人負責支付買賣該項目中的指明住宅物業的有關律師費及印花稅；及(v) 買方須為就買賣該項目中的指明住宅物業簽立任何文件而支付的費用。]

[如夾附額外的紙張提供此項目所須的資料，請在此說明]

[The following information should be provided in the space below or on a separate sheet annexed to this price list: (i) the terms of payment; (ii) the basis on which any discount on the price is available; (iii) any gift, or any financial advantage or benefit, to be made available in connection with the purchase of a specified residential property in the development; (iv) who is liable to pay the solicitors' fees and stamp duty in connection with the sale and purchase of a specified residential property in the development; and (v) any charges that are payable by a purchaser for execution of any document in relation to the sale and purchase of a specified residential property in the development.]

[Please indicate if an additional sheet is annexed to provide information required under this item]

- (5) 賣方已委任地產代理在發展項目中的指明住宅物業的出售過程中行事：[該地產代理的名稱或姓名 / 無]。請注意：任何人可委任任何地產代理在購買該項目中的指明住宅物業的過程中行事，但亦可以不委任任何地產代理。

The vendor has appointed estate agents to act in the sale of any specified residential property in the development: [name of the estate agent / NIL]. Please note that a person may appoint any estate agent to act in the purchase of any specified residential property in the development. Also, that person does not necessarily have to appoint any estate agent.

- (6) 賣方就發展項目指定的互聯網網站的網址為：[ ]。(註：該網址須以對閱讀該價單的人屬合理可見的方式列出。)

The address of the website designated by the vendor for the development is: [ ]. (Note: That address must be set out in such a manner that it is reasonably visible to any person reading the price list.)

## 《一手住宅物業銷售條例》 銷售安排及其他資料指引

### 總論

1. 賣方於 2013 年 4 月 29 日或之後出售指明住宅物業時，應完全符合《一手住宅物業銷售條例（下稱「條例」）就銷售安排所訂明的相關規定。

### 公布銷售安排

2. 條例第 47(1)條訂明向公眾提供銷售安排資料的時限。
3. 就計算條例第 47 條有關提供載有銷售安排資料的文件的「3 日」的時限——
  - (i) 出售日期當日不計入該「3 日」期間內；以及
  - (ii) 所有星期六、星期日及公眾假期均計入該「3 日」期間內。
4. 以下例子說明提供上述文件的時限：

例子：賣方擬於 1 月 4 日提供出售某物業

1 月 1 日 00:00 時 至 1 月 3 日 24:00 時 期間	<ul style="list-style-type: none"><li>• 提供載有銷售安排資料的文件印本，供公眾免費領取。</li><li>• 在賣方就發展項目指定的互聯網網站(指定的互聯網網站)提供有關銷售安排的資料，以供閱覽。</li></ul>
---	--



1月4日及在銷售期內的每一日	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提供載有銷售安排資料的文件印本，供公眾免費領取。</li> <li>• 在指定的互聯網網站提供上述資料，以供閱覽。</li> </ul>
----------------	---

註：賣方可按其意願，在緊接出售日期之前超過 3 日發布銷售安排資料。

## 修改銷售安排

5. 如銷售安排在首次發布後任何部分有修改，賣方應將經修改的銷售安排在其指定的互聯網網站發布，以供閱覽，並提供印本供公眾領取。有關的修改可採用以下方式(i)發出新的銷售安排文件；或(ii)修改已發出的銷售安排文件<sup>1</sup>。
6. 如銷售安排有所變動，受有關變動影響的住宅物業只可在經修改的銷售安排向公眾發布至少 3 日後，才可出售或提供出售。下文第 7 及第 8 段闡述有關的例子。
7. 如在載有銷售安排的原有文件中，只有一個地點（如地點 A）將提供出售指明住宅物業，賣方在 3 日後增加另一個地點（如地點 B）提供出售該指明住宅物業，並發出一份經修改的文件說明新銷售安排。在此情況下，有關住宅物業可繼續在地點 A 提供出售，惟賣方必須按照條例第 47(1)條在緊接出售日期前的最少 3 日期間內，向公眾發布上述經修改的銷售安排，才可在地點 B 提供出售有關物業。
8. 賣方在發出有關銷售安排的文件，列明在某指明日期提供出售指定的住宅物業後，如擬提供額外住宅物業出售，可發出另一份涵蓋有關額外住宅物業銷售安排的文件，並遵從該條例第 47(1)條的規定。此外，賣方亦可透過修改原有的銷售安排文件，宣布提供出售該批額外的住宅物業，但必須按照該條例第 47(1)條在緊接出售日期之前的最少 3 日期間內，向公

<sup>1</sup> 賣方可刪除（即並非劃去）已過時／不準確的部分，並適當地以準確／經修改的內容取代，以對原先的銷售安排文件進行修訂。原先的內容無須保留。

眾發布經修改的銷售安排文件，才可提供出售該批額外的住宅物業。至於那些同時列於經修改的銷售安排文件中，但其銷售安排並不受有關修改影響的住宅物業，即無須再等待3日才提供出售有關物業。

## 供公眾閱覽的圖則及文件

9. 在出售指明住宅物業期內的每一日，賣方必須在售樓處提供條例第48條所列明的圖則及文件，讓公眾免費閱覽。
10. 在出售指明住宅物業期內的每一日，賣方必須在其指定的互聯網網站，提供條例第49條所列明有關該發展項目的公契及鳥瞰照片，供公眾閱覽。

## 表達意向

11. 條例第34條清楚列明，賣方可在何時探求或接納不同類型購樓意向。條例第34(1)條的效用，在於規定在列出指明住宅物業售價的價單文本發布首日之前，賣方無論在任何時間均不得探求無明確選擇購樓意向，並須拒絕有關意向。條例第34(2)條的效用，則在於在要約出售某指明住宅物業的首日之前，賣方不得探求有明確選擇購樓意向，並須拒絕有關意向。在要約出售某指明住宅物業的首日或之後，賣方可探求和接納不論有無明確選擇的購樓意向。

## 過渡安排

12. 有關的過渡安排如下：
  - (a) 就2013年4月29日之前已開售的住宅物業而言，賣方必須確保於2013年4月29日或之後所提供的銷售安排完全符合條例的相關規定；以及

- (b) 至於打算在 2013 年 4 月 29 日或之後提供出售的發展項目住宅物業(包括在 2013 年 4 月 29 日之前已開售的發展項目住宅物業)，倘賣方於 2013 年 4 月 26 日之前提供符合條例相關規定的銷售安排，則有關物業可於 2013 年 4 月 29 日繼續銷售／開售。

### 如何向一手住宅物業銷售監管局（下稱「銷售監管局」）提供資料

13. 有關向銷售監管局提供資料的方法，請參閱《指引第 G05/13 號》。

如有查詢，請以下列方式與我們聯絡：

電話：2817 3313

電郵：enquiry\_srpa@hd.gov.hk

傳真：2219 2220

運輸及房屋局

一手住宅物業銷售監管局

2013 年 4 月 5 日

## 《一手住宅物業銷售條例》

### 成交紀錄冊指引

#### 總論

1. 為施行《一手住宅物業銷售條例》(下稱「條例」)第 60 條而提供的成交紀錄冊，必須符合該條例的相關規定。

#### 提供成交紀錄冊

2. 條例第 60 條訂明，賣方須在指明的時間內提供成交紀錄冊予：(i)公眾；(ii)獲授權設立和備存根據條例第 89(1)條設立的資料庫（即一手住宅物業銷售資訊網〔下稱「銷售資訊網」〕）的公職人員，或在沒有上述公職人員的情況下，則為監督（即一手住宅物業銷售監管局（下稱「銷售監管局」））；以及(iii)賣方就發展項目的指定互聯網網站（指定的互聯網網站）。
3. 以下例子說明賣方須提供成交紀錄冊的時間：

銷售期內每一日	<ul style="list-style-type: none"><li>● 不論有成交個案與否，賣方須在售樓處提供成交紀錄冊，供公眾免費閱覽。</li></ul>
成交紀錄冊供公眾閱覽首日至有關發展項目最後出售的物業的首份轉讓契已於土地註冊處註冊當日期間	<ul style="list-style-type: none"><li>● 不論個別日子有成交個案與否，賣方須在其指定的互聯網網站提供成交紀錄冊的電子版本，以供閱覽。</li><li>● 賣方在成交紀錄冊記入記項後，須在切實可行的範圍內，盡快將該紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網。</li></ul>

4. 賣方應於條例第 59 條訂明的時限之內，將交易資料記入成交紀錄冊。
5. 根據條例第 60(4)條，賣方在成交紀錄冊記入記項後，應在切實可行的範圍內，盡快將該紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網。一般而言，倘賣方在條例第 59 條規定的時限之內，將該紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網，銷售監管局可視之為已遵守有關規定。倘賣方在條例第 59 條規定的時限以外，才將該紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網，銷售監管局在考慮賣方有否遵從第 60(4)條的要求時，會顧及個別個案的情況（例如在條例第 59 條規定的時限內，賣方的電腦系統發生嚴重故障）。
6. 賣方在其指定的互聯網網站提供的成交紀錄冊，應與提供予銷售資訊網的成交紀錄冊屬同一版本<sup>1</sup>。

### 成交紀錄冊的內容

7. 成交紀錄冊必須載有條例第 59 條所規定的資料。此外，條例第 59(1)條訂明，賣方必須以銷售監管局指明的格式，列明該款條文所規定的資料。有關條例第 59(1)條所規定的資料的指明格式，載於附件的第二部分。

### 修改成交紀錄冊的記項

8. 根據條例第 59(2)(b)(ii)條，賣方必須在擁有人訂立買賣合約的日期後的一個工作日內，修改該條例第 59(2)(a)(vi)條提述的資料，即買方是否賣方的有關連人士（如有改變）。以下例子說明可如何遵守有關規定——

---

<sup>1</sup> 我們明白，由於賣方在成交紀錄冊記入新記項後，須在切實可行的範圍內盡快將該紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網，所以賣方互聯網網站上的成交紀錄冊在某些時間或會與銷售資訊網所登載者有異。然而，兩者之間的「時差」應盡量縮短。

	<b>( 附件的 H 項 )</b> <b>買方是賣方的有關連人士</b> <b>The purchaser</b> <b>is a related party to the vendor</b>
<b>情況 1</b> 從有關連人士改為無關連人士	✕ ( 於(年) / (月) / (日)修改 )
<b>情況 2</b> 從無關連人士改為有關連人士	✓ ( 於(年) / (月) / (日)修改 )

9. 條例第 35(2)條訂明可在住宅物業售出後修改樓價的三種情況。條例第 59(4)條規定，賣方須在樓價修改後的一個工作日內，將修改日期和細節記入成交紀錄冊。以下例子說明可如何作出有關修改 ——

<b>( 附件的 F 項 )</b> <b>售價修改的細節及日期</b> <b>( 年-月-日 )</b> <b>Details and date (DD-MM-YYYY) of any revision of price</b>
2013 年 10 月 5 日，售價因該條例第 35(2)(a)條例所准許的理由，調整為 4,502,000 元。

10. 倘成交紀錄冊範本內沒有足夠空間可供修改，賣方可使用附頁以列明有關的修改，但該附頁必須與成交紀錄冊一併提供，而成交紀錄冊上亦必須註明內附用以列出修改的附頁。

### 成交紀錄冊的目的

11. 根據條例第 61 條，成交紀錄冊的目的是向公眾人士提供列於紀錄冊內關於該項目的交易資料，使公眾人士了解香港的住宅物業市場狀況。

## 過渡安排

12. 為施行條例第 60 條而提供的成交紀錄冊，只須列出 2013 年 4 月 29 日或之後簽訂的臨時買賣合約的住宅物業的交易資料<sup>2</sup>。

## 如何向銷售監管局和銷售資訊網提供資料

13. 有關向銷售監管局和銷售資訊網提供資料的方法，請參閱《指引第 G05/13 號》和《指引第 G06/13 號》。

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

運輸及房屋局

一手住宅物業銷售監管局

2013 年 4 月 5 日

---

<sup>2</sup> 在買賣雙方沒有簽訂臨時買賣合約而直接簽訂買賣合約的情況下，而該買賣合約是在 2013 年 4 月 29 日或之後簽訂，則有關買賣合約的交易資料亦須記入成交紀錄冊。

範本/Template

根據《一手住宅物業銷售條例》第 60 條所備存的成交記錄冊

**Register of Transactions kept for the purpose of section 60 of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance**

(A)	(B)	(C)	(D) *				(E)	(F)	(G)	(H)
臨時買賣合約的日期 (日-月-年) Date of PASP (DD-MM-YYYY)	買賣合約的日期 (日-月-年) Date of ASP (DD-MM-YYYY)	終止買賣合約的日期 (如適用) (日-月-年) Date of termination of ASP (if applicable) (DD-MM-YYYY)	住宅物業的描述 (如包括車位，請一併提供有關車位的資料) Description of Residential Property (if parking space is included, please also provide details of the parking space)				成交金額 Transaction Price	售價修改的細節及日期 (日-月-年) Details and date (DD-MM-YYYY) of any revision of price	支付條款 Terms of Payment	買方是賣方的有關連人士 The purchaser is a related party to the vendor
			大廈名稱 Block Name	樓層 Floor	單位 Unit	車位(如有) Car-parking space (if any)				
			屋號(House number) / 屋名(Name of the house)							
2-10-2013	簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展 The PASP has not proceeded further		2	10	A		\$4,000,000			√
3-10-2013	8-10-2013		2	10	B	No.13	\$4,500,000	在 5-10-2013，基於法例第 35(2)(a)條所容許的原因，售價更改為\$4,502,000 On 5-10-2013, the price adjusted to \$4,502,000 due to the reason allowed under section 35(2)(a) of the Ordinance		
3-10-2013	8-10-2013		House No. 5				\$8,500,000			

(範本所顯示的資料僅供說明之用) (Information shown in the template are for illustration only)

\* 就只包括「多單位建築物」的發展項目，只須提供「大廈名稱」、「樓層」及「單位」的資料；至於只包含「獨立屋」的發展項目，只須提供有關「屋號」或「屋名」的資料，視乎何者適用。

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.



**《一手住宅物業銷售條例》  
向一手住宅物業銷售監管局遞交文件指引**

**遞交售樓說明書**

1. 就《一手住宅物業銷售條例（下稱「條例」）第 25(4)(a)條的規定而言，賣方須在為符合條例第 25(1)條向公眾提供售樓說明書印本的首日，向一手住宅物業銷售監管局（下稱「銷售監管局」）提供該售樓說明書的印本兩份。該印本須在賣方向公眾提供售樓說明書的首日完結前（即 23:59 前），送達銷售監管局。

**遞交價單**

2. 就條例第 32(4)(a)條的規定而言，賣方須在為符合條例第 32(1)條向公眾提供價單印本的首日，向銷售監管局提供該價單（或根據第 29(4)條修改的價單）的印本兩份。該印本須在賣方向公眾提供價單的首日完結前（即 23:59 前），送達銷售監管局。

**在辦公時間內遞交文件**

3. 賣方可於星期一至星期五（公眾假期除外）銷售監管局辦事處的辦公時間內（即上午 9 時至下午 12 時 30 分；下午 2 時至 6 時）親身或以郵遞方式，把售樓說明書及價單的印本送交銷售監管局辦事處（地址：香港柴灣利眾街 24 號東貿廣場 31 樓 E 室）。
4. 銷售監管局人員收到有關文件後，會在送遞人員面前於文件上蓋印，以記錄收到文件的日期和時間。假如文件是以郵遞方式送交，則以文件寄達銷售監管局的日期和時間為準。賣方請注意，如以郵遞方式送交文件，必須預留足夠的郵遞時間。

## 在非辦公時間遞交文件

5. 假如售樓說明書和價單的印本在非辦公時間送交銷售監管局辦事處，送遞文件者可把文件投進設於該辦事處入口旁的收集箱。送遞文件者把售樓說明書或價單投進收集箱前，應使用擺放在收集箱旁的時戳器，在文件的封套蓋上時戳。銷售監管局會視時戳顯示的時間，作為收到文件的時間。銷售監管局人員在工作日打開收集箱<sup>1</sup>時，如發現沒有蓋上時戳的文件，會視作在當日收到該文件<sup>2</sup>。

## 在 2013 年 4 月 29 日前遞交文件

6. 根據《售樓說明書指引》、《價單指引》及《銷售安排及其他資料指引》，就打算於 2013 年 4 月 29 日或之後提供出售的發展項目住宅物業（包括在 2013 年 4 月 29 日之前已開售的發展項目住宅物業），如符合下述要求，有關物業可於 2013 年 4 月 29 日繼續銷售／開售－
  - (i) 於 2013 年 4 月 22 日之前，按照條例第 25 條的規定提供符合條例相關規定的售樓說明書（即「7 日」的規定）（《售樓說明書指引》第 32 段）；
  - (ii) 於 2013 年 4 月 26 日之前，按照條例第 32 條的規定提供符合條例相關規定的價單（即「3 日」的規定）（《價單指引》第 15 段）；及
  - (iii) 於 2013 年 4 月 26 日之前，按照條例第 47(1)條的規定提供符合條例相關規定的銷售安排（即「3 日」的規定）（《銷售安排及其他資料指引》第 12 段）。
7. 銷售監管局將於 2013 年 4 月 15 日起，開始接收將於 2013 年 4 月 29 日或之後出售的住宅物業的售樓說明書及價單印本。

---

<sup>1</sup> 銷售監管局人員會在每個工作日的中午前查看收集箱。

<sup>2</sup> 銷售監管局會考慮所有相關的因素以決定有關的售樓說明書及價單是否於條例所要求的時間遞交予銷售監管局。

8. 於 2013 年 4 月 15 至 28 日期間，假如有關文件是以親身或以郵遞方式於辦公時間<sup>3</sup>送交銷售監管局，地址為：

九龍何文田佛光街 33 號  
香港房屋委員會總部 1 座 2 樓  
運輸及房屋局特別職務組  
轉交一手住宅物業銷售監管局

於 2013 年 4 月 15 至 28 日期間，假如有關文件在非辦公時間送交銷售監管局，送遞人員可將有關文件交予駐守於香港房屋委員會總部第 1 及 2 座地下的保安人員。保安人員會於文件的封面記錄收到文件的日期和時間。

9. 賣方應留意上文第 8 段的安排只適用於 2013 年 4 月 15 至 28 日。於 2013 年 4 月 29 日或以後遞交的文件請參閱上文第 3 至 5 段的安排。

如有查詢，請以下列方式與我們聯絡：

電話：2817 3313

電郵：enquiry\_srpa@hd.gov.hk

傳真：2219 2220

運輸及房屋局  
一手住宅物業銷售監管局  
2013 年 4 月 5 日

---

<sup>3</sup> 銷售監管局的辦公時間為星期一至星期五（公眾假期除外）上午 9 時至下午 12 時 30 分以及下午 2 時至 6 時。

## 《一手住宅物業銷售條例》

### 向一手住宅物業銷售資訊網遞交文件 指引

#### 總論

1. 銷售監管局已委託差餉物業估價署（下稱「估價署」）備存根據該條例第 89(1)條設立的資料庫，直至另行通知。該資料庫稱為一手住宅物業銷售資訊網（下稱「銷售資訊網」）。
2. 為備存銷售資訊網的目的，賣方必須按照該條例第 25(4)(b)、第 32(4)(b)和第 60(4)條的相關規定，向估價署提供售樓說明書、價單和成交紀錄冊。
3. 扼要而言，賣方須按照下述訂明的時限，為銷售資訊網的目的遞交售樓說明書、價單和成交紀錄冊：
  - (I) 售樓說明書
    - (a) 賣方須在提供發展項目或發展項目某一期的售樓說明書印本供公眾領取的首日，將該說明書的電子版本提供予銷售資訊網（該條例第 25(4)(b)條載有相關規定）；
    - (b) 賣方在檢視售樓說明書後，不論有否對該說明書作出修改，亦不論有否在附頁或以其他方式（包括印製售樓說明書修訂本）載列有關的檢視紀錄，都須在向公眾發布售樓說明書的檢視紀錄的首日，將該檢視紀錄的電子版本提供予銷售資訊網（該條例第 25(4)(b)條載有相關規定）。賣方應參照售樓說明書《指引第 G01/13 號》，將經檢視或經檢視並修改的售樓說明書（視屬何情況而定）的電子版本提供予銷售資訊網；及
    - (c) 倘住宅發展項目或發展項目某一期在停售一段期間後恢復出售，賣方須在提供售樓說明書印本供公眾領取的首日，將該說明書的電子版本提供予銷售資訊網（該條例第 25(4)(b)條載有相關規定）。該售樓說明書應已在之前的 3 個月內，根據該條例第 17(1)條予以檢視或予以檢視並修改。

## (II) 價單

- (a) 賣方須在提供發展項目或發展項目某一期的價單印本供公眾領取的首日，將該價單的電子版本提供予銷售資訊網（該條例第 32(4)(b)條載有相關規定）；
- (b) 就發展項目或發展項目某一期已根據該條例第 29(4)條作出修改的價單，賣方須在提供該經修改價單的印本供公眾領取的首日，將該經修改價單的電子版本提供予銷售資訊網（該條例第 32(4)(b)條載有相關規定）；及
- (c) 倘某住宅發展項目或發展項目某一期在停售一段期間後恢復出售，即使賣方對部分或全部價單並無作出修改，亦須在提供該等價單的印本供公眾領取的首日，將該等價單的電子版本提供予銷售資訊網（該條例第 32(4)(b)條載有相關規定）。

## (III) 成交紀錄冊

- (a) 我們建議賣方在售樓處及其指定的網站提供成交紀錄冊的同一天，將第一部份已完成的成交紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網。
- (b) 賣方根據該條例第 59(2)(a)、(b)(i)或(c)條、第 59(3)條或第 59(5)條在成交紀錄冊記入記項後，應在切實可行的範圍內，盡快將該紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網（該條例第 60(4)條載有相關規定）；及
- (c) 倘有關該人是否賣方的有關連人士的交易詳情有任何改變（該條例第 59(2)(b)(ii)條），或住宅物業的售價根據該條例第 35(2)條作出修改（該條例第 59(4)條），賣方應在切實可行的範圍內，盡快將經修改的成交紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網（該條例第 60(4)條）。

## 如何為銷售資訊網的目的遞交文件

4. 估價署將負責收取賣方為遵行該條例第 25(4)(b)、第 32(4)(b)和第 60(4)條而遞交的售樓說明書、價單和成交紀錄冊的電子版本。該署已設立「遞交網站」，讓賣方遞交售樓說明書、價單和成交紀錄冊的電子版本，以供上載銷售資訊網。「遞交網站」的域名如下：

[www.vendor.srpe.gov.hk](http://www.vendor.srpe.gov.hk)（英文版）

[www.賣方.一手住宅物業銷售資訊網.政府.香港](http://www.賣方.一手住宅物業銷售資訊網.政府.香港)（繁體版）

[www.賣方.一手住宅物業銷售資訊網.政府.香港](http://www.賣方.一手住宅物業銷售資訊網.政府.香港)（簡體版）

5. 「遞交網站」接獲的文件，經用戶確認後，將自動上載銷售資訊網，供公眾閱覽。

### 進入「遞交網站」的系統配置要求

6. 賣方使用的電腦，其系統配置不應低於**附件 A** 指明的標準，以便進入「遞交網站」，上載售樓說明書、價單和成交紀錄冊的電子版本。市面上的個人電腦應已符合**附件 A** 所載的資訊科技要求。

### 擁有人／獲擁有人授權的人須向估價署開設帳戶

7. 擁有人／獲擁有人授權的人須為住宅發展項目或發展項目某一期向估價署開設帳戶，方能遞交售樓說明書、價單及成交紀錄冊的電子版本予「遞交網站」。經用戶確認後，所遞交的資料會上載到銷售資訊網。就每個住宅發展項目或發展項目每一期而言，擁有人／獲擁有人授權的人可開設的帳戶數目以 10 個為限。
8. 估價署於 2013 年 4 月 5 日開始接受開戶申請。擁有人／獲擁有人授權的人可以郵寄或電郵方式遞交申請表，亦可親身或用專遞服務將申請表送交估價署，傳真方式概不接受。星期六、星期日及公眾假期，只接受以電郵方式遞交申請。
9. 擁有人／獲擁有人授權的人開設帳戶，須填妥載於**附件 B1** 的申請表<sup>1</sup>（下稱「申請表」），以上文第 8 段提述的方式送交估價署辦理。如以電郵方式提交，應在切實可行的情況下盡快把簽妥的申請表正本送交估價署。擁有人／獲擁有人授權的人可在同一份申請表內就一個發展項目或發展項目某一期申請最多 10 個帳戶，亦可在一段時間內提出多於一次申請，惟開設的帳戶仍以 10 個為限。
10. 如發展項目分為 2 期或多於 2 期，擁有人／獲擁有人授權的人開設帳戶，須就各期遞交個別申請，開設獨立帳戶。
11. 凡以電郵遞交的申請，如已夾附簽妥的申請表正本掃描副本，估價署會發出自動回覆電郵。凡親身／用專遞服務遞交的申請，估價署會在申請表副本或發送表／派遞表上蓋上部門印章，顯示收件日期。凡屬郵寄的申請，估價署會盡快把示明收件日期的認收通知書，電郵至擁有人／獲擁有人授權的人在申請表提供的電郵地址。

---

1 如欲取消帳戶，請使用載於**附件 B2** 的申請表。

12. 估價署收到填妥的申請表後，會在 5 個工作天（星期一至星期五，公眾假期及收件當日除外）內，把登入名稱和密碼電郵至擁有人／獲擁有人授權的人在申請表提供的電郵地址。
13. **重要事項：**據估價署估計，開戶申請初期，擁有人／獲擁有人授權的人提交的申請眾多，因此，在 2013 年 4 月 29 日前收到的申請，須 10 個工作天（星期一至星期五，公眾假期和收件當天除外）辦理，而非上文第 12 段所指的 5 個工作天。

### 為發展項目或發展項目某一期設立網頁

14. 在賣方開設帳戶後，「遞交網站」會設立有關發展項目或發展項目某一期的通用網頁，只供顯示從相關申請表收集的基本資料（例如發展項目的名稱和地址）。這個為發展項目或發展項目某一期設立的通用網頁，只有相關用戶才能進入。用戶在輸入登入名稱和密碼後，即可進入該網頁。

### 在「遞交網站」遞交售樓說明書、價單和成交紀錄冊所需的檔案類別和步驟

15. 賣方在「遞交網站」遞交的售樓說明書、價單和成交紀錄冊，須採用可攜式文件格式檔案，以便有關檔案經賣方確認後，自動上載銷售資訊網，供公眾閱覽。在「遞交網站」以可攜式文件格式檔案遞交文件的步驟，詳載於**附件 C**。
16. 就該條例規定的遞交文件時限，賣方應參閱有關售樓說明書、價單和成交紀錄冊的指引《指引第 G01/13、第 G02/13 及第 G04/13 號》。
17. 就時間而言，當「遞交網站」的屏幕顯示記錄，確認收到供上載銷售資訊網的售樓說明書、價單和成交紀錄冊的可攜式文件格式檔案後（詳情見附件 C），賣方可視為已按照該條例第 25(4)(b)、第 32(4)(b)和第 60(4)條的規定，為銷售資訊網的目的而提供該等文件的電子版本。
18. **重要事項：**請賣方注意，文件上載「遞交網站」所需時間，會視乎檔案大小而有分別。為符合該條例所訂遞交各種資料予銷售資訊網的時限，賣方應預留足夠時間，以便完成有關程序，將可攜式文件格式檔案上載「遞交網站」。
19. **重要事項：**賣方遞交予銷售資訊網的所有價單（包括首份及經修改的價單）的電子版本，公眾可在銷售資訊網閱覽。

20. 在上文第 15 段所述的確認程序完成後，「遞交網站」會自動將賣方遞交的售樓說明書、價單和成交紀錄冊的電子版本上載銷售資訊網，供公眾閱覽。銷售資訊網的域名如下：

[www.srpe.gov.hk](http://www.srpe.gov.hk)（英文版）

[www.一手住宅物業銷售資訊網.政府.香港](http://www.一手住宅物業銷售資訊網.政府.香港)（繁體版）

[www.一手住宅物業銷售資訊網.政府.香港](http://www.一手住宅物業銷售資訊網.政府.香港)（簡體版）

## 過渡安排

21. 銷售資訊網會由 2013 年 4 月 15 日開始接收賣方遞交文件。如須在 2013 年 4 月 15 日至 4 月 29 日期間提供售樓說明書以便物業可在 2013 年 4 月 29 日或之後推售，賣方應參考《指引第 G01/13 和第 G05/13 號》，辦理有關事項。賣方應同時將電子版本（採用可攜式文件格式檔案）提供予銷售資訊網。「遞交網站」會在 2013 年 4 月 29 日自動將可攜式文件格式檔案上載銷售資訊網，供公眾閱覽。
22. 如須在 2013 年 4 月 15 日至 4 月 29 日期間提供價單以便物業可在 2013 年 4 月 29 日或之後推售，賣方應參考《指引第 G02/13 和第 G05/13 號》，辦理有關事項。賣方應同時將電子版本（採用可攜式文件格式檔案）提供予銷售資訊網。「遞交網站」會在 2013 年 4 月 29 日自動將可攜式文件格式檔案上載銷售資訊網，供公眾閱覽。

## 為用戶提供的協助

23. 為方便用戶在「遞交網站」順利遞交文件，賣方或用戶可以下列方式聯絡我們，提出建議或要求協助：
- (a) 致電估價署熱線 2817 3737，該熱線的運作時間為星期一至星期五上午九時至下午六時（公眾假期除外）。
  - (b) 致電銷售監管局緊急事故熱線 9655 1611，該熱線的運作時間為星期一至星期五下午六時至午夜十二時（公眾假期除外），以及星期六、星期日及公眾假期上午九時至午夜十二時。只有在緊急情況下（例如銷售資訊網系統發生故障或未能正常運作），才應致電該熱線。
  - (c) 發送電郵至 [vendors@srpe.gov.hk](mailto:vendors@srpe.gov.hk)（請提供聯絡電話號碼），或致函「九龍長沙灣道 303 號長沙灣政府合署 15 樓差餉物業估價署署長（請交差餉估價事務科 SRPE 組）」。



## 「遞交網站」和銷售資訊網的系統提升

24. 「遞交網站」和銷售資訊網每日 24 小時運作。網站會在進行提升工程前約 24 小時，向所有賣方和用戶發出電郵，並在網站公布，通知有關的系統提升。
25. 倘銷售資訊網和「遞交網站」的系統服務突然中斷，銷售監管局的網站會發出公告和適當提示，讓賣方、用戶和公眾知悉。在可行情況下，銷售資訊網和「遞交網站」也會發出公告和適當提示。

如有查詢，請以下列方式與我們聯絡：

電話：2817 3313

電郵：enquiry\_srpa@hd.gov.hk

傳真：2219 2220

2013 年 4 月 5 日

運輸及房屋局

一手住宅物業銷售監管局

一手住宅物業銷售資訊網（下稱「銷售資訊網」）  
根據《一手住宅物業銷售條例》  
（香港法例第 621 章）（下稱「該條例」）  
遞交售樓說明書、價單和成交紀錄冊電子版本的網上帳戶  
開戶申請表

**重要通知：**如發展項目分為兩期或多於兩期，其擁有人<sup>(註 1)</sup>須就該發展項目的每一期數分別遞交個別申請，以開設獨立帳戶。申請表正本經妥為簽署後，須在緊接有關的發展項目（或有關的發展項目某一期）首份售樓說明書以電子方式送交「遞交網站」（以便根據該條例將售樓說明書上載至銷售資訊網）之前最少 5 個工作天（即星期一至星期五，但公眾假期、《釋義及通則條例》〔香港法例第 1 章〕第 71(2)條所定義的黑色暴雨警告日、《釋義及通則條例》〔香港法例第 1 章〕第 71(2)條和《司法程序（烈風警告期間聆訊延期）條例》〔香港法例第 62 章〕第 2 條所定義的烈風警告日，以及收件當日除外），送達差餉物業估價署署長。有關條款及細則載於本申請表末尾，請仔細閱覽。

據差餉物業估價署（下稱「估價署」）估計，在該條例將要生效前的一段時間內，擁有人會遞交大量開戶申請。因此，估價署表示，在 2013 年 4 月 29 日或之前收到的申請，將須 10 個工作天 辦理（並非 5 個工作天）。

第 I 部分 申請人資料	
申請人名稱	
<p>請在適當的方格內填上剔號：</p> <p><input type="checkbox"/> 本人謹此聲明，本人為本申請表第 II 部分所示的發展項目（或發展項目期數）住宅物業的擁有人。</p> <p><input type="checkbox"/> 本人謹此聲明，本人受擁有人委託，代表擁有人並代其進行一切有關銷售資訊網的事務。現隨本申請表夾附有關的授權信件<sup>#</sup>。</p>	
聯絡人	
電話號碼	
電郵地址	
傳真號碼	

<sup>#</sup> 申請人如非擁有人，如亦沒有隨本申請表夾附授權信件，以上所示的發展項目（或發展項目期數）的所有文件的電子版本，即使已上載至銷售資訊網，公眾亦不能在該網上閱覽，直至一手住宅物業銷售監管局收到有關的授權信件，或收到按照該條例第 25(4)(a)條所須提供的售樓說明書印本為止。

第 II 部分 發展項目基本資料		
發展項目名稱	(中文)	
	(英文)	
期數 <sup>(註 2)</sup> (如適用者)	(中文)	
	(英文)	
該期名稱 <sup>(註 2)</sup> (如適用者)	(中文)	
	(英文)	
門牌號數 <sup>(註 3)</sup> 及街道名稱 <sup>(註 4)</sup>		
地段編號 <sup>(註 5)</sup>		
擁有人按該條例第 2 部而就該發展項目指定的網站地址		

第 III 部分 用戶詳細資料 <sup>##</sup>		
	網上帳戶 1	網上帳戶 2
用戶全名		
電話號碼		
電郵地址*		
	網上帳戶 3	網上帳戶 4
用戶全名		
電話號碼		
電郵地址*		
	網上帳戶 5	網上帳戶 6
用戶全名		
電話號碼		
電郵地址*		
	網上帳戶 7	網上帳戶 8
用戶全名		
電話號碼		
電郵地址*		
	網上帳戶 9	網上帳戶 10
用戶全名		
電話號碼		
電郵地址*		

<sup>##</sup> 每個發展項目（或發展項目每一期）可開設的帳戶以 10 個為限。

\* 由收到已填妥的申請表當日起計，登入名稱和密碼將於 5 個工作天內（就 2013 年 4 月 29 日或之前收到的申請而言，則為 10 個工作天內），按上述電郵地址發送予用戶。

授權簽署：  
（及公司印鑑） \_\_\_\_\_ 簽署人職銜： \_\_\_\_\_

簽署人全名： \_\_\_\_\_ 日期： \_\_\_\_\_

請將申請表交回： 九龍長沙灣道 303 號  
長沙灣政府合署 15 樓  
差餉物業估價署署長  
(經辦人：差餉估價事務科 SRPE 組)

備註：

註 1：請參閱該條例第 7 條，以及該條例附表 1 第 2(2)(a)條。

註 2：請參閱該條例第 3(3)條。

註 3：請參閱該條例附表 1 第 1(2)(b)條。

註 4：請參閱該條例附表 1 第 1(2)(a)條。

註 5：請參閱該條例附表 1 第 15(2)(a)條。

## 條款及細則

1. 擁有人須確保所有用戶均完全同意並明白下列條款及細則。
2. 擁有人現確認，供接達並使用銷售資訊網的登入名稱及密碼屬機密資料，無論在任何情況下均不得向有關用戶以外的任何人（等）披露。擁有人必須把所有用戶的登入名稱及密碼保密。無論在任何時間及情況下，擁有人均不得授權該（等）用戶以外的任何人（等）使用有關的登入名稱及密碼，或容許任何人（等）濫用有關的登入名稱及密碼。對於供接達並使用銷售資訊網的登入名稱及密碼的不當使用、濫用或遺失，一手住宅物業銷售監管局（下稱「**銷售監管局**」）、估價署，以及中華人民共和國香港特別行政區政府（下稱「**特區政府**」）概不承擔任何法律責任。擁有人現承諾，倘知悉任何未經授權而使用銷售資訊網登入名稱及密碼的情況，須立即通知銷售監管局及估價署。銷售監管局及估價署有權關閉本申請表第 III 部分所載列用戶的任何網上帳戶，無須事先通知擁有人。
3. 銷售監管局及估價署有權自行酌情決定修訂、更改、暫停或中止銷售資訊網的任何方面，無論其全部或局部亦然。
4. 擁有人現同意，擁有人就用於銷售資訊網而提供的售樓說明書、價單及成交紀錄冊電子版，均可於銷售資訊網上披露，以供公眾免費閱覽並下載，而載於本申請表和上述售樓說明書、價單及成交紀錄冊電子版的資料的準確性和完整性，均須由擁有人負全責。有關方面會盡合理的努力，以擁有人遞交至銷售資訊網的方式，在銷售資訊網上展示或顯示擁有人所提供的售樓說明書、價單及成交紀錄冊電子版，但對於因銷售資訊網上任何錯誤、不準確或遺漏所致或與此有關的任何損失或損害，銷售監管局、估價署、特區政府，以及其相關官員、僱員、代理人及承辦商概不承擔任何法律責任。在有關擁有人於銷售資訊網上所提供並披露的售樓說明書、價單及成交紀錄冊電子版的事宜上，以及在其他方面與本條款及細則有關的事宜上，擁有人須就一切行動、費用、開支、申索、要求、損害及開支（不論是否直接或間接，並包括但不限於律師、代理人及專家證人的費用及墊支費用），以及就任何訴訟達成和解所議定支付的任何賠償金和費用（而該項和解是由擁有人或由他人代表擁有人首先以書面提出或批准者），以及就任何與此有關的一切指控、申索、投訴或調查（包括員工工時的內部費用）所引致不論性質為何的法律責任，向銷售監管局、估價署及特區政府作

出彌償，並使其全面而有效地持續得到彌償。即使銷售資訊網（不論何故）暫停或中止，本條所訂明的彌償規定得繼續適用，且仍具十足效力和作用。

5. 銷售監管局、估價署，特區政府並不保證供遞交有關資料至銷售資訊網的聯線網絡有否提供服務或可靠與否。倘有關資料在通訊、傳送、檢索或接收，或執行指令上因任何原故而出現任何延遲、中斷及故障的情況，或出現因此而招致或與此有關的任何損失或損害，銷售監管局、估價署、特區政府及其官員、僱員、代理人或承辦商概不負責。
6. 擁有人在本申請表所提供的個人資料，以及用戶在銷售資訊網所提供的個人資料，均會作下列用途：(a)處理本表格內的申請及相關事宜；(b)維持銷售資訊網及根據該條例可能會設立的任何其他電子數據庫；(c)方便銷售監管局與擁有人之間的通訊；以及(d)與實施該條例有關的事宜。擁有人有責任遵照本申請表的要求提供個人資料，否則有關申請可能不獲批准。有關的個人資料可披露予：(a)其他政府部門、政策局及相關機構，以達致上述目的；以及(b)為備存銷售資訊網的任何人士，以及根據該條例而可能會設立的任何其他電子數據庫。有關個人資料所屬的個別人土，有權要求查閱並要求改正在本申請表所提供的個人資料。如欲查詢根據本申請所收集的個人資料，包括要求查閱資料及改正資料，可向銷售監管局轄下行政及公眾教育組總行政主任（亦即銷售監管局的資料及公開資料統籌主任）提出。
7. 銷售監管局及估價署有權修改、增補、刪除及／或更改與擁有人使用銷售資訊網有關的條款及細則。倘有關條款及細則有所改動，擁有人及用戶均會獲得通知，而有關的通知電郵將發送到本申請表第 I 部分和第 III 部分所載列的電郵地址（或擁有人及用戶其後在銷售資訊網更新的任何電郵地址）。其後，倘擁有人或用戶繼續查閱或使用銷售資訊網，即表示其同意經改動的條款及細則。擁有人現確認，並非基於銷售監管局、估價署或特區政府所作的任何保證、陳述、預測、預算或推算或在上述保證、陳述、預測、預算或推算誘使下訂立本條款及細則。
8. 本條款及細則在各方面均受中華人民共和國香港特別行政區的法律規管，擁有人亦同意受香港法院的司法管轄權管轄。

一手住宅物業銷售資訊網（下稱「銷售資訊網」）  
 根據《一手住宅物業銷售條例》  
 （香港法例第 621 章）（下稱「該條例」）  
 遞交售樓說明書、價單和成交紀錄冊電子版本的網上帳戶  
 取消帳戶申請表

第 I 部分 申請人資料	
申請人名稱	
聯絡人	
電話號碼	
電郵地址	
傳真號碼	
請在適當的方格內填上剔號：	
<input type="checkbox"/> 本人謹此聲明，本人為本申請表第 II 部分所示的發展項目（或發展項目期數）住宅物業的擁有人。	
<input type="checkbox"/> 本人謹此聲明，本人受擁有人委託，代表擁有人並代其進行一切有關銷售資訊網的事務。現隨本申請表夾附有關的授權信件 <sup>#</sup> 。	

<sup>#</sup> 申請人如非擁有人，如亦沒有隨本申請表夾附授權信件，帳戶將不會取消，直至一手住宅物業銷售監管局收到有關的授權信件為止。

第 II 部分 發展項目基本資料	
發展項目名稱	
期數 （如適用者）	
該期名稱 （如適用者）	
門牌號數及街道名稱	



第 III 部分 取消帳戶的資料			
	登入名稱		登入名稱
網上帳戶 1		網上帳戶 2	
網上帳戶 3		網上帳戶 4	
網上帳戶 5		網上帳戶 6	
網上帳戶 7		網上帳戶 8	
網上帳戶 9		網上帳戶 10	

由收到已填妥的申請表當日起計，以上帳戶將於 5 個工作天（即星期一至星期五，但公眾假期及收件當日除外）內取消。

授權簽署：  
（及公司印鑑） \_\_\_\_\_ 簽署人職銜： \_\_\_\_\_

簽署人全名： \_\_\_\_\_ 日期： \_\_\_\_\_

請將申請表交回：  
九龍長沙灣道 303 號  
長沙灣政府合署 15 樓  
差餉物業估價署署長  
（經辦人：差餉估價事務科 SRPE 組）

## 《一手住宅物業銷售條例》 售樓說明書作業備考

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），並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《售樓說明書指引》的全部規定。

以*斜體*顯示良好作業方法，旨在區分這些方法與銷售監管局根據上述條文發出的指引內容。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. 為條例第 25 條的施行而提供的售樓說明書，須符合條例的相關規定。

### 須提供的售樓說明書

2. 條例第 25 條訂明賣方為出售指明住宅物業而向(i)公眾、(ii)監督（即銷售監管局）、(iii)根據條例第 89(1)條獲賦權設立和備存資料庫（即一手住宅物業銷售資訊網（下稱「銷售資訊網」））的公職人員（如沒有這類公職人員，則為監督（即銷售監管局）），以及在(iv)賣方就發展項目指定的互聯網網站（指定的互聯網網站）提供售樓說明書的時限。
3. 就計算條例第 25(1)及(3)條有關提供售樓說明書的「7 日」的時限——
  - (i) 出售日期當日不計入該「7 日」期間內；以及

(ii) 所有星期六、星期日及公眾假期均計入該「7日」期間內。

4. 以下例子說明向公眾、銷售監管局和銷售資訊網提供售樓說明書的時限：

例子：賣方擬在 1 月 4 日提供出售物業

12 月 28 日 00:00 時至	<ul style="list-style-type: none"><li>提供售樓說明書的印本，供公眾免費領取。</li></ul>
1 月 3 日 24:00 時期間	<ul style="list-style-type: none"><li>在指定的互聯網網站提供售樓說明書的文本，以供閱覽。</li></ul>
12 月 28 日 23:59 時或之前	<ul style="list-style-type: none"><li>就條例第 25(4)(a)條的要求而言，向銷售監管局提供售樓說明書的印本兩份。</li><li>我們建議賣方同時以書面通知銷售監管局——<ul style="list-style-type: none"><li>(i) 公眾可以領取售樓說明書印本的地點，以及從何時起該說明書的印本可供領取和其電子版本上載到指定的互聯網網站；以及</li><li>(ii) 相關發展項目屬於條例第 4 條所界定的已落成抑或未落成項目。</li></ul></li><li>向銷售資訊網提供售樓說明書的電子版本。</li></ul>
1 月 4 日及在出售日期的每一日	<ul style="list-style-type: none"><li>在售樓處提供售樓說明書的印本，供公眾免費領取。</li><li>在指定的互聯網網站提供售樓說明書的文本，以供閱覽。</li></ul>

註：賣方可按其意願，在緊接出售日期前超過 7 日提供售樓說明書。

## 檢視售樓說明書

5. 條例第 17(1)條訂明，賣方可為遵行條例第 25 條向公眾提供售樓說明書的規定而檢視該說明書，以確定所列出的資料是否準確反映檢視日期的情況。
6. 條例第 22(1)(b)條訂明，售樓說明書須述明每次檢視的日期，以及該說明書中已被修改以更正不準確之處（如有的話）的部分（即「檢視紀錄」）。這項「檢視紀錄」須在售樓說明書內或妥為夾附於該說明書的附頁內載列。檢視紀錄應以滾存方式備存，換言之，以往的檢視日期及相關資料均須保留。不論賣方曾否修改售樓說明書，都應以滾存方式更新檢視紀錄。即使賣方決定印製售樓說明書修訂本，本段所述內容仍然適用。
7. 現以下述範本為例，說明如何載列檢視紀錄：

檢視／修改日期	所作修改 (如無須作出修改， 請註明「並無作出修改」)	
	頁次	所作修改

8. 條例第 25(9)條訂明，提述發展項目的售樓說明書，即提述該項目在之前的 3 個月內印製或根據該條例第 17(1)條檢視的售樓說明書。
9. 「之前三個月期間」應由賣方向公眾提供某個版本的售樓說明書之前一日起往後計算。為此，賣方須預先計劃向公眾提供某個版本的售樓說明書將會提供至何時。
10. 一般而言，根據條例第 25 條提供售樓說明書的三個月期間的最早日期，為售樓說明書可供領取的月份起計之前第三個月的「同一日」。舉例來說，假如售樓說明書可供領取直至（並包括）4 月 15 日，該說明書應在 1 月 15 日或之後印製／檢視／修改。假如賣方擬在 4 月 16 日或之後繼續進行相關銷售活動，最遲須於 4 月 16 日提供經檢視或經檢視並修改的售樓說明書。

11. 不過，請賣方注意，在下述例子中，因有些月份分別只有 28、29 或 30 天，所以會影響計算「之前 3 個月期間」的方法。

(1)	(2)
售樓說明書可供領取的日期	在該日之前 3 個月期間，印製／檢視／修改售樓說明書的最早日期：
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 (假如期間沒有 2 月 29 日)
	11 月 30 日 (假如期間有 2 月 29 日)

12. 賣方檢視售樓說明書後，不論有否作出修改，均須在提供經檢視或經檢視並修改的售樓說明書供公眾領取的首日，按照條例第 25(4)及(9)條的規定，把經檢視或經檢視並修改的售樓說明書的印本兩份送交銷售監管局，以及向銷售資訊網提供該說明書的電子版本。賣方亦須安排在其指定的互聯網網站，提供經檢視或經檢視並修改的售樓說明書的電子版本，以供閱覽。
13. 以下例子說明向公眾、銷售監管局和銷售資訊網提供經檢視或經檢視並修改的售樓說明書的時限：

12 月 20 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 印製售樓說明書第一版的日期。</li> </ul>
3 月 21 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 假如發展項目的住宅物業在 3 月 21 日或之後繼續要約出售，賣方須提供在之前的 3 個月內經檢視或經檢視並修改的售樓說明書。</li> <li>● 在指定的互聯網網站提供經修改的售樓說明書的文本。</li> </ul> <p>(請參閱上文第 9 段有關「3 個月期間」的計算方法。)</p>

<p>最遲在 3 月 21 日 23:59 時之前</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 就條例第 25(4)(a)條的要求而言，向銷售監管局提供經檢視或經檢視並修改的售樓說明書的印本兩份。</li> <li>● 向銷售資訊網提供售樓說明書修訂本的電子版本。</li> </ul>
-------------------------------	--

### 倘在檢視售樓說明書後作出修改

14. 正如上文第 6 段所述，條例第 22(1)(b)條規定，售樓說明書須述明每次檢視的日期，以及該說明書中已修改以更正不準確之處（如有的話）的部分（即「檢視紀錄」）。這項「檢視紀錄」須在售樓說明書內或妥為夾附於該說明書的附頁內載列。檢視紀錄應以滾存方式備存，換言之，以往檢視日期和相關資料均須保留。不論賣方曾否修改售樓說明書，都應以滾存方式更新檢視紀錄。即使賣方決定印製售樓說明書修訂本，本段所述內容仍然適用。
15. 以下為售樓說明書曾作修改的檢視紀錄示例：

檢視／修改日期	所作修改 (如無須作出修改， 請註明「並無作出修改」)	
	頁次	所作修改
[日期]	17	承建商與賣方的關係有所更改。
	32	更新位置圖版本。
[日期]		

16. 對售樓說明書作出條例第 17(2)條所述的修改，應以發出更正通知、替代頁或以其他方式（包括利用貼紙取代售樓說明書須予修訂／修改的部分、印製售樓說明書的修訂本）進行。不論採用更正通知、替代頁和售樓說明書修訂本等的方式，均無須顯示已被取代的原來字句或段落。這類更正通知或替代頁必須妥為夾附在售樓說明書內。

17. 條例第 17(3)條規定，賣方倘在檢視售樓說明書後作出修改，須於修改的日期後的 3 個工作日內，將該項修改以書面通知銷售監管局。就此而言，我們建議賣方在通知銷售監管局有關修改的同時，向銷售監管局提供售樓說明書修訂本的印本兩份。

### 倘在檢視售樓說明書後並無作出修改

18. 賣方倘在檢視售樓說明書後並無作出修改，須在該說明書內或妥為夾附於該說明書的附頁內載列有關的檢視紀錄。檢視紀錄應以滾存方式存備，換言之，以往檢視日期及相關資料均須保留。不論賣方曾否修改售樓說明書，都應以滾存方式更新檢視紀錄。
19. 以下的檢視紀錄示例，顯示賣方在最近一次檢視售樓說明書後並無作出修改：

檢視／修改日期	所作修改 (如無須作出修改， 請註明「並無作出修改」)	
	頁次	所作修改
[日期] [須保存以往 檢視日期]	17	承建商與賣方的關係有變。
	32	更新位置圖版本。
[日期]	並無作出修改	

### 暫停銷售及終止銷售

20. 我們建議，倘在發展項目開售後，賣方決定暫停出售該發展項目中所有曾在載有銷售安排的文件中公布出售的指明住宅物業，或已售出所有曾載於銷售文件的物業（即終止銷售），宜在切實可行的範圍內盡快以書面通知銷售監管局有關停售及終止銷售事宜。此舉是讓銷售監管局第一時間得悉停售及終止銷售的事宜，以便在條例第 25(9)條所述的「3 個月期間」完結而賣方未有提供經檢視或經檢視並修改的售樓說明書（參閱上文第 8 段）時，銷售監管局知道賣方可能並無違反條例的規定。條例第 25 條的責任是源於「銷售日」的出現。假如並沒有「銷售日」，賣方便沒有責任根據第 25 條提供售樓說明書，也無須

檢視售樓說明書。

21. 假如賣方已通知銷售監管局發展項目中所有曾在載有銷售安排的文件中公布出售的指明住宅物業將會停售，或已售出所有曾載於銷售文件的物業，銷售監管局會在銷售資訊網內刊載該發展項目售樓說明書該處註明下述情況：

「[發展項目名稱]的賣方於[日期]通知銷售監管局，[發展項目名稱]所有曾在載有銷售安排的文件中公布出售的指明住宅物業將由／已於[日期]起暫停出售。」

或

「[發展項目名稱]的賣方於[日期]通知銷售監管局，已於[日期]售出所有曾載於銷售文件的物業。」

假如賣方並無通知銷售監管局上述情況，而銷售監管局於規定時限屆滿時（即須提供經檢視或經檢視並修改的售樓說明書當日的午夜(23:59)前）仍未收到經檢視或經檢視並修改的售樓說明書印本，銷售監管局會在收到賣方已暫停出售該發展項目中所有曾在載有銷售安排的文件中公布出售的指明住宅物業，或已售出所有曾載於銷售文件的物業前，在銷售資訊網內註明下述情況：

「[發展項目名稱]的賣方沒有在之前的3個月內印製／檢視售樓說明書，銷售監管局現正與其跟進有關情況。」

## 售樓說明書的內容

22. 售樓說明書必須遵照條例第 19 至第 22 條和條例附表 1 的規定，妥為列出有關資料。下文第 23 至第 34 段詳述列出該等資料的指引。

### 在決定購置住宅物業前為保障自己而採取的步驟

23. 條例第 19(1)條訂明，售樓說明書必須首先列出：準買方在決定購置住宅物業前應為保障自己而採取的步驟。銷售監管局已



就有關係文的施行，發出「一手住宅物業買家須知」(下稱「須知」)(見附件 A)。如售樓說明書納入該須知的全文，會被視為符合條例第 19(1)條的規定。倘賣方未有把該須知全文納入其售樓說明書內，例如在有關資料的字眼上作出改動或增減，銷售監管局會按每宗個案的個別情況，考慮有關售樓說明書是否符合條例第 19(1)條的規定。

#### 由差餉物業估價署署長為識別發展項目而編配的門牌號數

24. 條例附表 1 第 1 部第 1(2)(b)條訂明(請一併參閱條例第 19(2)(a)條)，售樓說明書必須註明由差餉物業估價署署長為識別發展項目而編配的門牌號數。在建築事務監督發出施工同意書後，賣方可向差餉物業估價署(下稱「估價署」)提出書面申請，要求編配門牌號數。一般而言，該署在收到申請書後的一個月內，便會編配門牌號數。因此，賣方應及時向估價署遞交申請。倘在售樓說明書印製當日只獲編配臨時門牌號數，賣方亦應在售樓說明書中提供該臨時門牌號數。在售樓說明書印製當日前仍未獲編配臨時門牌號數的情況甚為罕見，倘出現此情況，賣方應在售樓說明書內述明未有該項資料。賣方獲編配門牌號數後，便須於檢視有關售樓說明書時(見上文第 5 至第 13 段)，一併更新門牌號數的資料。

#### 鳥瞰照片

25. 條例附表 1 第 1 部第 7(2)條訂明(請一併參閱條例第 19(2)(g)條)，售樓說明書內所顯示的發展項目鳥瞰照片，必須是在售樓說明書印製當日的最新照片，並須由地政總署轄下測繪處在 7 000 呎以下的飛行高度所拍攝<sup>1</sup>。我們建議賣方在售樓說明書展示該鳥瞰照片的同一頁內，列出該照片的編號和拍攝日期<sup>2</sup>。我們亦建議賣方根據測繪處的作業備考列出有關的版權確認。賣方可按其意願在鳥瞰照片上標示發展項目的邊界。

---

<sup>1</sup> 測繪處已發出作業備考，詳述從該處購買鳥瞰照片的相關事項。詳情請參閱測繪處的網頁 (<http://www.landsd.gov.hk/mapping/tc/publications/index.htm>)

<sup>2</sup> 從測繪處所購買的鳥瞰照片，均有顯示該照片的編號和拍攝日期。賣方在售樓說明書展示有關的鳥瞰照片的同一頁內，在提供照片編號和拍攝日期的資料時，應援引測繪處所提供的資料。

## 關乎發展項目的分區計劃大綱圖等

26. 條例附表 1 第 1 部第 8(2)條訂明（請一併參閱條例第 19(2)(h)條），售樓說明書必須載有城市規劃委員會為施行《城市規劃條例》而製備的分區計劃大綱圖、發展審批地區圖，或被當作草圖的圖則。我們建議賣方在售樓說明書展示有關圖則的同一頁內，註明該圖則的「標題」、「編號」和「刊憲日期」。此外，我們亦建議賣方在售樓說明書展示該圖則的同一頁內，列出各項縮寫的註釋。賣方可按其意願在圖則上標示發展項目的邊界。

## 住宅物業的面積

27. 條例附表 1 第 1 部第 11(2)條訂明（請一併參閱條例第 19(2)(k)條），該項條文所規定列出的資料，必須以監督所指定的格式列出。就監督所指定的格式，請參閱**附件 B**。

## 批地文件的摘要

28. 條例附表 1 第 1 部第 15(2)(f)條規定（請一併參閱條例第 19(2)(o)條），批地文件的摘要必須載有對買方造成負擔的租用條件。在決定某項租用條件是否對買方造成負擔時，賣方應考慮該條件是否對於一般買方造成負擔。一般而言，是否須由住宅擁有人付擔費用是決定該條件會否「造成負擔」的其中一個考慮因素。若干對買方造成負擔的租用條件例子如下：

- (a) 進出地段的非專用通行權（有關地段須由業權擁有人出資維持）；
- (b) 須由業權擁有人出資維持的噪音緩解措施（例如隔音屏障）；及
- (c) 土地沉降。

賣方須注意，上述例子僅供參考，並不涵蓋所有情況。

## 橫截面圖

29. 條例附表 1 第 2 部第 18 條訂明（請一併參閱該條例第 19(3) 條），須提供發展項目內每幢建築物的橫截面圖，而有關橫截面圖須符合各項規定。附件 C載有三個有關橫截面圖的示例。

## 第 20 條所規定的有關資料

30. 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」。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<sup>3</sup>。
31. 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」。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，是「為賣方所知悉，但並非為一般公眾人士所知悉」，以及會對享用住宅物業造成重大影響的「有關資料」的例子。

## 申請建築物總樓面面積寬免的資料

32. 條例附表 1 第 3 部第 29 條訂明（請一併參閱條例第 21(1)條），須提供申請建築物總樓面面積寬免的資料。為方便賣方遵守該項規定，附件 D載有建議範本，可用以提供發展項目已經獲批的總樓面面積寬免分項資料，以及發展項目公用部分的預計能量表現或消耗的資料。
33. 至於建築物的環境評估，賣方應提供綠建環評認證（BEAM Plus Certification)的評估結果。現時，綠建環評認證由香港綠色建築議會頒授／發出。就於售樓說明書這部分加入香港綠色建築議會發出的評估標籤，可參閱該議會發出的相關指引<sup>4</sup>。我們建議賣方在售樓說明書加入評估標籤時，依據該議會所建

---

<sup>3</sup> 已於土地註冊處登記的文件所載的資料，不會被視為條例所指的「有關資料」。

<sup>4</sup> 就香港綠色議會所發出的指引，請參閱香港綠色議會的網址：  
<http://www.hkgbc.org.hk/eng/beamplus-certlabel.aspx>

議的評估標籤規格。

34. 根據條例第 21(1)條，以及條例附表 1 第 3 部第 29(2)(b)條，倘發展項目獲批總樓面面積寬免，其售樓說明書必須列出(i)已呈交建築事務監督的建築物的環境評估；及(ii)發展項目公用部分的預計能量表現或消耗的資料。倘發展項目的經批准一般建築圖則不受建築事務監督所發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 相關規定規限，該項目內建築物的環境評估無須呈交予建築事務監督。在這種情況下，賣方應在售樓說明書內按下文述明有關情況——

「本發展項目的經批准一般建築圖則不受由建築事務監督發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 規定規限。本發展項目的環境評估及公用部分的預計能量表現或消耗的資料無須呈交建築事務監督，以作為批予總樓面面積寬免的先決條件。」

## 字體大小的規定

35. 為便利賣方遵守條例第 18(2)條、第 18(3)條、第 24(2)條和第 24(3)條所列出的字體大小規定，附件 E 載有數個示例，以供參考。

## 過渡安排

36. 有關的過渡安排如下：
- (a) 就 2013 年 4 月 29 日之前已開售的住宅物業而言，賣方必須確保於 2013 年 4 月 29 日或之後所提供的售樓說明書完全符合該條例的相關規定；以及
  - (b) 至於打算在 2013 年 4 月 29 日或之後提供出售的發展項目住宅物業（包括在 2013 年 4 月 29 日之前已開售的發展項目住宅物業），倘賣方按照條例第 25 條的規定，於 2013 年 4 月 22 日之前提供符合該條例相關規定的售樓說明書，則有關物業可於 2013 年 4 月 29 日繼續銷售／開售。

## 如何向銷售監管局及銷售資訊網提供資料

37. 有關向銷售監管局及銷售資訊網提供資料的方法，請參閱《指引第 G05/13 號》及《指引第 G06/13 號》。同時，可一併參閱《作業備考第 PN05/13 號》及《作業備考第 PN06/13 號》。

如有查詢，請以下列方式與我們聯絡：

電話：2817 3313

電郵：enquiry\_srpa@hd.gov.hk

傳真：2219 2220

2013 年 4 月 5 日

運輸及房屋局

一手住宅物業銷售監管局

此須知是由一手住宅物業銷售監管局為施行《一手住宅物業銷售條例》第 19(1)條而發出的。

## 一手住宅物業買家須知

您在購置一手住宅物業之前，應留意下列事項：

### 適用於所有一手住宅物業

#### 1. 重要資訊

- 瀏覽一手住宅物業銷售資訊網（下稱「銷售資訊網」），參考「銷售資訊網」內有關一手住宅物業的市場資料。
- 閱覽賣方就該發展項目所指定的互聯網網站內的有關資訊，包括售樓說明書、價單、載有銷售安排的文件，及成交紀錄冊。
- 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。
- 在賣方就有關發展項目所指定的互聯網網站，以及「銷售資訊網」內，均載有有關物業成交資料的成交紀錄冊，供查閱。

#### 2. 費用、按揭貸款和樓價

- 計算置業總開支，包括律師費、按揭費用、保險費，以及印花稅。

- 向銀行查詢可否取得所需的按揭貸款，然後選擇合適的還款方式，並小心計算按揭貸款金額，以確保貸款額沒有超出本身的負擔能力。
- 查閱同類物業最近的成交價格，以作比較。
- 向賣方或地產代理瞭解，您須付予賣方或該發展項目的管理人的管理費、管理費上期金額(如有)、特別基金金額(如有)、補還的水、電力及氣體按金(如有)、以及/或清理廢料的費用(如有)。

### 3. 價單、支付條款，以及其他財務優惠

- 賣方未必會把價單所涵蓋的住宅物業悉數推售，因此應留意有關的銷售安排，以了解賣方會推售的住宅物業為何。賣方會在有關住宅物業推售日期前最少三日公布銷售安排。
- 留意價單所載列的支付條款。倘買家可就購置有關住宅物業而連帶獲得價格折扣、贈品，或任何財務優惠或利益，上述資訊亦會在價單內列明。

### 4. 物業的面積及四周環境

- 留意載於售樓說明書和價單內的物業面積資料，以及載於價單內的每平方呎／每平方米售價。根據《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章)(下稱「條例」)，賣方只可以實用面積表達住宅物業的面積和價格。就住宅物業而言，實用面積指該住宅物業的樓面面積，包括在構成該物業的一部分的範圍內的以下每一項目的樓面面積：(i) 露台；(ii) 工作平台；以及(iii) 陽台。實用面積並不包括空調機房、窗台、閣樓、平台、花園、停車位、天台、梯屋、前庭或庭院的每一項目的面積，即使該些項目構成該物業的一部分的範圍。
- 親臨發展項目的所在地實地視察，以了解有關物業的四周環境(包括交通和社區設施)；亦應查詢有否任何城市規劃方案和議決，會對有關的物業造成影響；參閱載於售樓說

明書內的物業位置圖、鳥瞰照片、分區計劃大綱圖，以及橫截面圖。

## 5. 售樓說明書

- 確保所取得的售樓說明書屬最新版本。根據條例，提供予公眾的售樓說明書必須是在之前的三個月之內印製、檢視或修訂。
- 閱覽售樓說明書，並須特別留意以下資訊 —
  - 售樓說明書內有否關於「有關資料」的部分，列出賣方知悉但並非為一般公眾人士所知悉，關於相當可能對享用有關物業造成重大影響的事宜的資料。請注意，已在土地註冊處註冊的文件，其內容不會被視為「有關資料」；
  - 橫截面圖會顯示有關建築物相對毗連該建築物的每條街道的橫截面，以及每條上述街道與已知基準面和該建築物最低的一層住宅樓層的水平相對的水平。橫截面圖能以圖解形式，顯示出建築物最低一層住宅樓層和街道水平的高低差距，不論該最低住宅樓層以何種方式命名；
  - 室內和外部的裝置、裝修物料和設備；
  - 管理費按甚麼基準分擔；
  - 小業主有否責任或需要分擔管理、營運或維修有關發展項目以內或以外的公眾休憩用地或公共設施的開支，以及有關公眾休憩用地或公共設施的位置；以及
  - 小業主是否須要負責維修斜坡。

## 6. 政府批地文件和公契

- 閱覽政府批地文件和公契（或公契擬稿）。公契內載有天台和外牆業權等相關資料。賣方會在售樓處提供政府批地文件和公契（或公契擬稿）的複本，供準買家免費閱覽。



- 留意公契內所訂明小業主是否須要負責支付地租。
- 留意公契內訂明有關物業內可否飼養動物。

## 7. 買賣協議

- 確保臨時買賣合約和買賣合約包含該例所規定的強制性條文。
- 留意有關物業買賣交易所包括的裝置、裝修物料和設備，須在臨時買賣合約和買賣合約上列明。
- 留意夾附於買賣合約的圖則。該圖則會顯示所有售予您的物業面積，而該面積通常較該物業的實用面積為大。
- 訂立臨時買賣合約時，您須向擁有人（即賣方）支付樓價**5%**的臨時訂金。
- 如您在訂立臨時買賣合約後**五個工作日**（工作日指並非公眾假日、星期六、黑色暴雨警告日或烈風警告日的日子）之內，沒有簽立買賣合約，該臨時買賣合約即告終止，有關臨時訂金（即樓價的**5%**）會被沒收，而擁有人（即賣方）不得因您沒有簽立買賣合約而對您提出進一步申索。
- 在訂立臨時買賣合約後的五個工作日之內，倘簽立買賣合約，則擁有人（即賣方）必須在訂立該臨時買賣合約後的八個工作日之內簽立買賣合約。
- 有關的訂金，應付予負責為所涉物業擔任保證金保存人的律師事務所。

## 8. 表達購樓意向

- 留意在賣方（包括其獲授權代表）就有關住宅物業向公眾提供價單前，賣方不得尋求或接納任何對有關住宅物業的購樓意向（不論是否屬明確選擇購樓意向）。因此您不應向賣方或其授權代表提出有關意向。

- 留意在有關住宅物業的銷售開始前，賣方（包括其獲授權代表）不得尋求或接納任何對該物業的有明確選擇購樓意向。因此您不應向賣方或其授權代表提出有關意向。

## 9. 委託地產代理

- 留意倘賣方委任一個或多於一個地產代理，以協助銷售其發展項目內任何指明住宅物業，該發展項目的價單必須列明在價單印刷日期當日所有獲委任為地產代理的姓名／名稱。
- 您可委託任何地產代理（不一定是賣方所指定的地產代理），以協助您購置發展項目內任何指明住宅物業；您亦可不委託任何地產代理。
- 委託地產代理以物色物業前，您應該 —
  - 了解該地產代理是否只代表您行事。該地產代理若同時代表賣方行事，倘發生利益衝突，未必能夠保障您的最大利益；
  - 了解您須否支付佣金予該地產代理。若須支付，有關的佣金金額和支付日期為何；以及
  - 留意只有持牌地產代理或營業員才可以接受您的委託。如有疑問，應要求該地產代理或營業員出示其「地產代理證」，或瀏覽地產代理監管局的網頁（網址：[www.eaa.org.hk](http://www.eaa.org.hk)），查閱牌照目錄。

## 10. 委聘律師

- 考慮自行委聘律師，以保障您的利益。該律師若同時代表賣方行事，倘發生利益衝突，未必能夠保障您的最大利益。
- 比較不同律師的收費。

## 適用於一手未落成住宅物業

### 11. 預售樓花同意書

- 洽購地政總署「預售樓花同意方案」下的未落成住宅物業時，應向賣方確認地政總署是否已就該發展項目批出「預售樓花同意書」。

### 12. 示範單位

- 賣方不一定須設置示範單位供準買方或公眾參觀，但賣方如為某指明住宅物業設置示範單位，必須首先設置該住宅物業的無改動示範單位，才可設置該住宅物業的經改動示範單位，並可以就該住宅物業設置多於一個經改動示範單位。
- 參觀示範單位時，務必視察無改動示範單位，以便與經改動示範單位作出比較。然而，條例並沒有限制賣方安排參觀無改動示範單位及經改動示範單位的先後次序。
- 賣方設置示範單位供公眾參觀時，應已提供有關發展項目的售樓說明書。因此，緊記先行索取售樓說明書，以便在參觀示範單位時參閱相關資料。
- 您可以在無改動示範單位及經改動示範單位中進行量度，並在無改動示範單位內拍照或拍攝影片，惟在確保示範單位參觀者人身安全的前提下，賣方可能會設定合理的限制。

## 適用於一手未落成住宅物業及尚待符合條件的已落成住宅物業

### 13. 預計的關鍵日期

- 查閱銷售說明書中有關發展項目的關鍵日期<sup>1</sup>。

---

<sup>1</sup> 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。

- 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。

## **適用於一手已落成住宅物業**

### **14. 賣方資料表格**

- 確保取得最近三個月內印製的「賣方資料表格」。

### **15. 參觀物業**

- 購置住宅物業前，確保已獲安排參觀您打算購置的住宅物業。倘參觀有關物業並非合理地切實可行，則應參觀與有關物業相若的物業，除非您以書面同意賣方無須開放與有關物業相若的物業供您參觀。您應仔細考慮，然後才決定是否簽署豁免上述規定的書面同意。
- 除非有關物業根據租約持有，或為確保物業參觀者的人身安全而須設定合理限制，您可以對該物業進行量度、拍照或拍攝影片。

任何與賣方銷售受條例所規管的一手住宅物業有關的投訴和查詢，請與一手住宅物業銷售監管局聯絡。

電話	: 2817 3313
電郵	: enquiry_srpa@hd.gov.hk
傳真	: 2219 2220

其他相關聯絡資料：

	電話	傳真
消費者委員會	2929 2222	2590 6271
地產代理監管局	2111 2777	2598 9596
香港地產建設商會	2826 0111	2845 2521

運輸及房屋局

一手住宅物業銷售監管局

2013年4月5日

住宅物業的面積 (範本) Area of residential properties (Template)

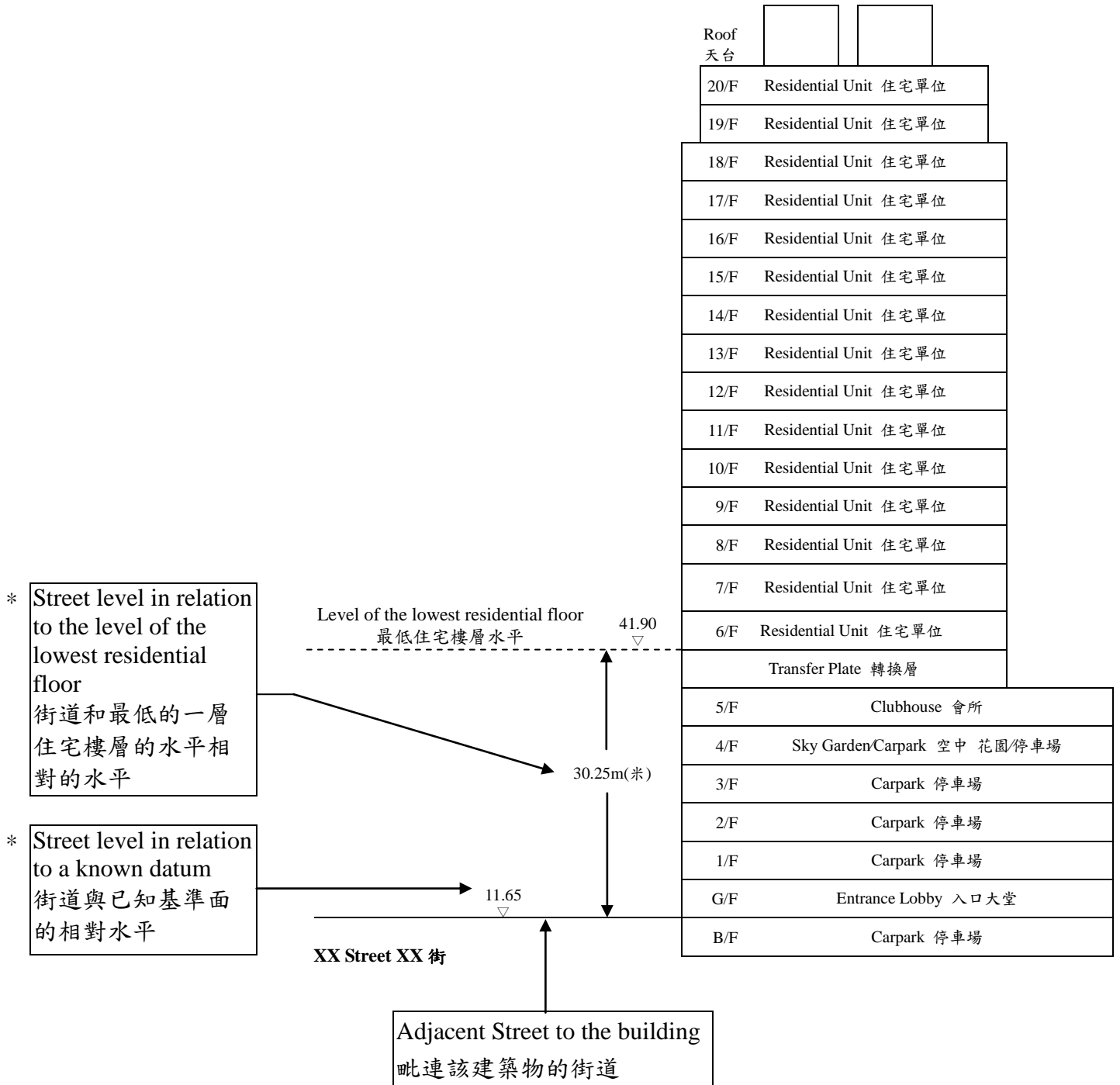
物業的描述 * Description of Residential Property *			實用面積 (包括露台, 工作平台及陽台 (如有)) 平方米(平方呎) Saleable Area (including balcony, utility platform and verandah, if any) sq. metre (sq. ft.)	其他指明項目的面積 (不計算入實用面積) Area of other specified items (Not included in the Saleable Area) 平方米 (平方呎) sq. metre (sq. ft.)												
				空調機房 Air-conditioning plant room	窗台 Bay window	閣樓 Cockloft	平台 Flat roof	花園 Garden	停車位 Parking space	天台 Roof	梯屋 Stairhood	前庭 Terrace	庭院 Yard			
大廈名稱 Block Name	樓層 Floor	單位 Unit	[屋號(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														

\* 以上住宅物業的描述下的項目為同時包括「多單位建築物」及「獨立屋」而訂。就只包括「多單位建築物」的發展項目，該項目只須提供「大廈名稱」、「樓層」及「單位」的資料；至於只包含「獨立屋」的發展項目，該些項目只須提供「屋號」或「屋名」，視乎何者適用。

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)  
橫截面圖 (建築物毗連一條街道)

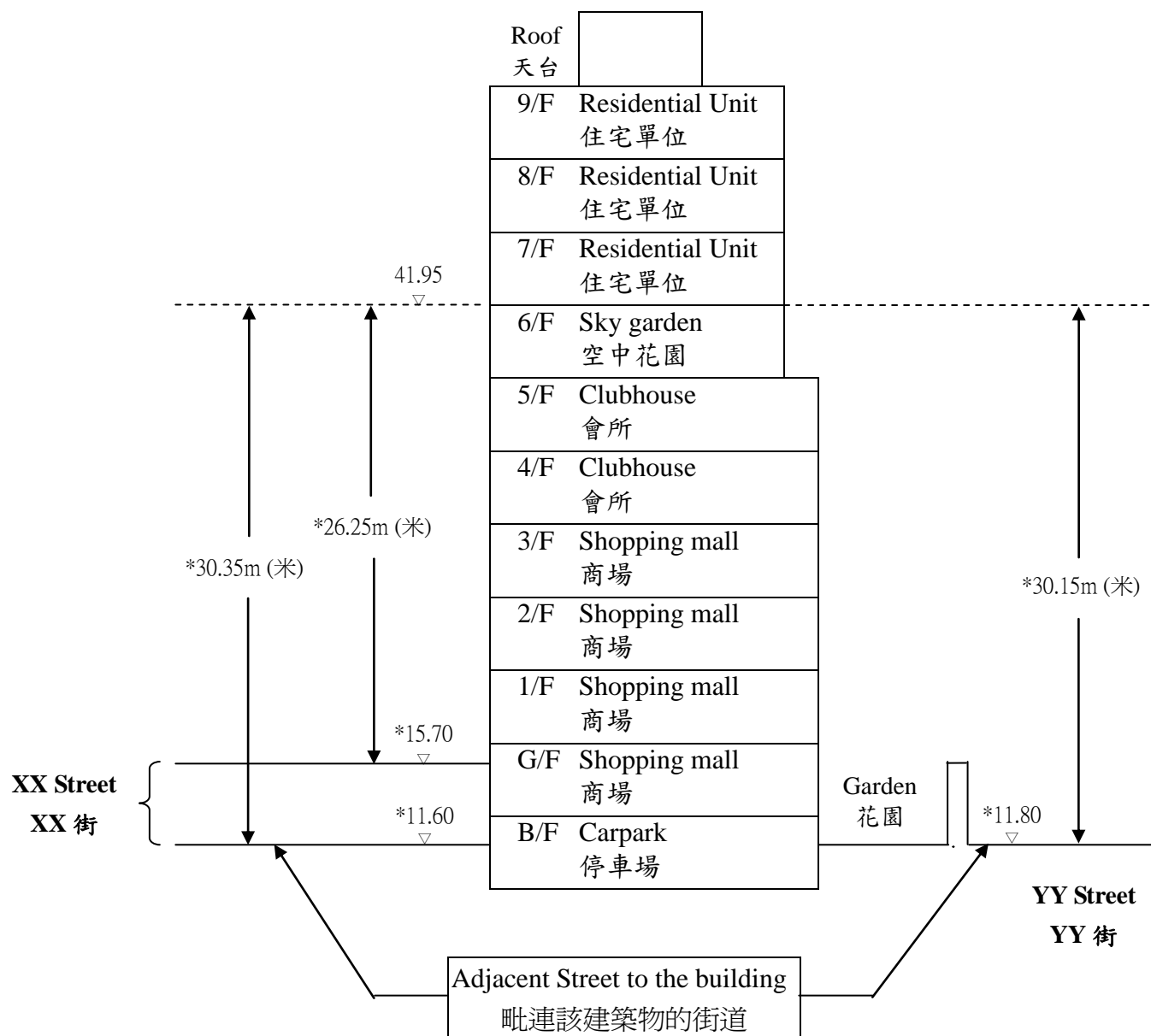


- \* Mandatory Information to be provided in sales brochure according to Section 18 of Schedule 1 to the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (Cap. 621).  
根據《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章) 附表一第 18 條為必須於售樓說明書內提供的資料。

## Example 2 (例子二)

### Cross-section Plan (Building with two adjacent streets, one sloping)

#### 橫截面圖 (建築物毗連兩條街道，其一為斜街)



- The part of XX Street adjacent to the building is 11.60 to 15.70 metres above the Hong Kong Principal Datum.  
毗連建築物的一段 XX Street 為香港主水平基準以上 11.60 至 15.70 米。

- Dotted line denotes the lowest residential floor.  
虛線為最低住宅樓層水平。

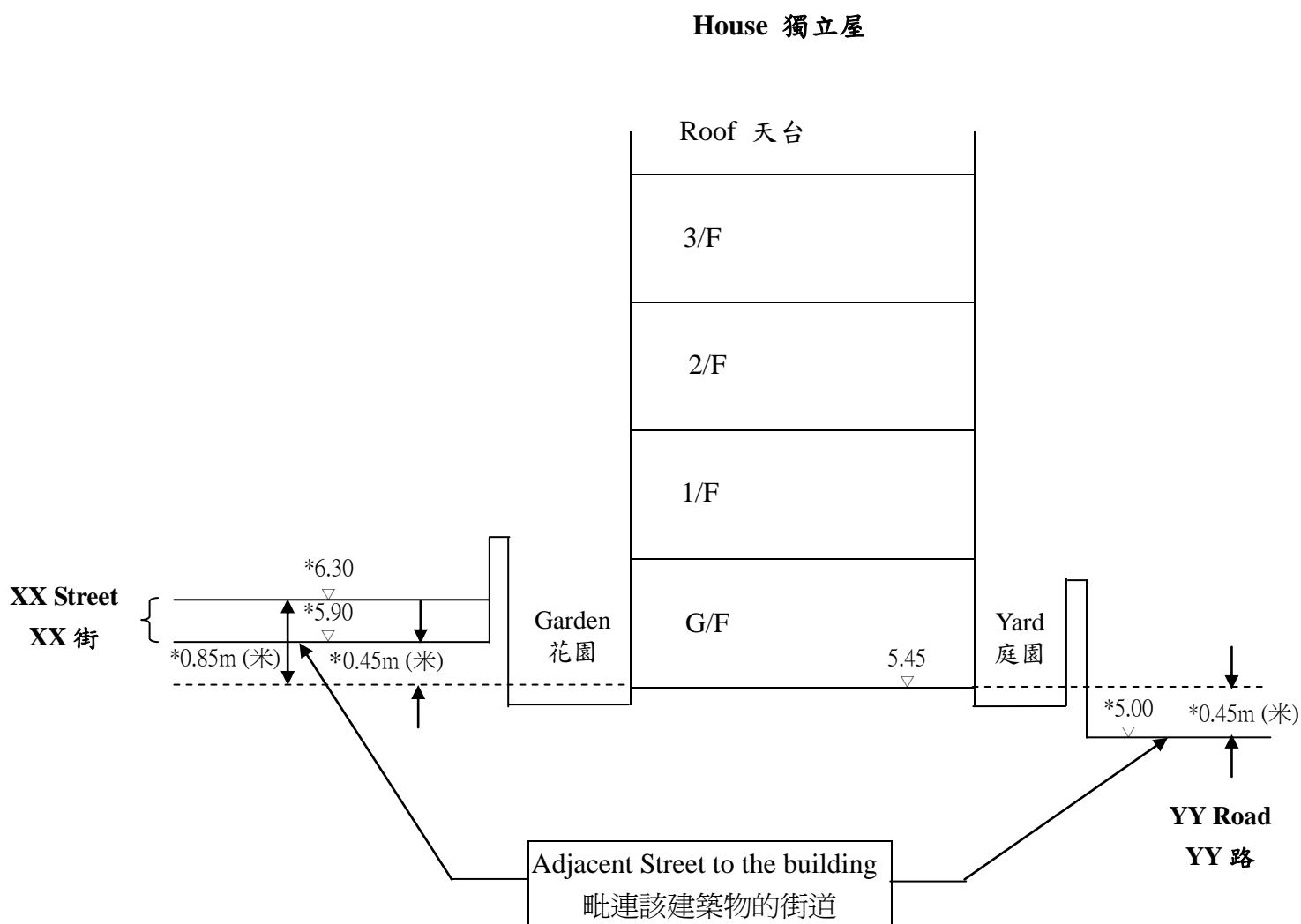
\* Mandatory Information to be provided in sales brochure according to Section 18 of Schedule 1 to the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (Cap. 621).  
根據《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章) 附表一第 18 條為必須於售樓說明書內提供的資料。



### Example 3 (例子三)

#### Cross-section Plan (House with two adjacent streets, one sloping)

橫截面圖 (獨立屋毗連兩條街道，其一為斜街)



- The part of XX Street adjacent to the building is 5.90 to 6.30 metres above the Hong Kong Principal Datum.  
毗連建築物的一段 XX Street 為香港主水平基準以上 5.90 至 6.30 米。
- Dotted line denotes the lowest residential floor.  
虛線為最低住宅樓層水平。
- \* 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).  
根據《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章) 附表一第 18 條為必須於售樓說明書內提供的資料。

在售樓說明書內提供申請建築物總樓面面積寬免的資料

獲寬免總樓面面積的設施分項

- 於印製售樓說明書前呈交予並已獲建築事務監督批准的一般建築圖則上有關總樓面面積寬免的分項的最新資料，請見下表。如印製售樓說明書時尚未呈交最終修訂圖則予建築事務監督，則有(#)號的資料可以由認可人士提供的資料作為基礎。直至最終修訂圖則於發出佔用許可證前呈交予並獲建築事務監督批准前，以下分項資料仍可能有所修改。

		面積 (平方米)
<b>根據《建築物（規劃）規例》第 23(3)(b)條不計算的總樓面面積</b>		
1. (#)	停車場及上落客貨地方（公共交通總站除外）	
2.	<b>機房及相類設施</b>	
2.1	所佔面積受相關《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》或規例限制的強制性設施或必要機房，例如升降機機房、電訊及廣播設備室、垃圾及物料回收房等	
2.2(#)	所佔面積不受任何《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》或規例限制的強制性設施或必要機房，例如僅供消防裝置及設備佔用的房間、電錶房、電力變壓房、食水及鹹水缸等	
2.3	非強制性或非必要機房，例如空調機房、風櫃房等	
<b>根據聯合作業備考第 1 及第 2 號提供的環保設施</b>		
3.	露台	
4.	加闊的公用走廊及升降機大堂	
5.	公用空中花園	
6.	隔聲鰭	
7.	翼牆、捕風器及風斗	
8.	非結構預製外牆	
9.	工作平台	
10.	隔音屏障	
<b>適意設施</b>		
11.	供保安人員和管理處員工使用的櫃枱、辦公室、儲物室、警衛室和廁所、業主立案法團辦公室	

12.	住宅康樂設施，包括僅供康樂設施使用的中空、機房、游泳池的濾水器機房、有蓋人行道等	
13.	有上蓋的園景區及遊樂場	
14.	橫向屏障／有蓋人行道、花棚	
15.	擴大升降機井道	
16.	煙囪管道	
17.	其他非強制性或非必要機房，例如鍋爐房、衛星電視共用天線房	
18. (#)	強制性設施或必要機房所需的管槽、氣槽	
19.	非強制性設施或非必要機房所需的管槽、氣槽	
20.	環保系統及設施所需的機房、管槽及氣槽	
21.	複式住宅單位及洋房的中空	
22.	伸出物，如空調機箱及伸出外牆超過 750 毫米的平台	
<b>其他項目</b>		
23. (#)	庇護層，包括庇護層兼空中花園	
24. (#)	其他伸出物	
25.	公共交通總站	
26. (#)	共用構築物及樓梯	
27. (#)	僅供獲接納不計入總樓面面積的樓層使用的樓梯、升降機槽及垂直管道的水平面積	
28. (#)	公眾通道	
29.	因建築物後移導致的覆蓋面積	
<b>額外總樓面面積</b>		
30.	額外總樓面面積	

註：上述表格是根據屋宇署所發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-2 規定的要求而制訂的。屋宇署會按實際需要不時更改有關要求。

## 發展項目的公用部分的預計能量表現或消耗

- 於印製售樓說明書前呈交予建築事務監督發展項目的公用部份的預計能量表現或消耗的最近期資料：

第 I 部分	
提供中央空調	*是／否
提供具能源效益的設施	*是／否
擬安裝的具能源效益的設施:-	1. 2.

第 II 部分：擬興建樓宇/部分樓宇預計每年能源消耗量 <sup>(註腳 1)</sup> ：-					
位置	使用有關裝置的內部樓面面積 (平方米)	基線樓宇 <sup>(註腳 2)</sup> 每年能源消耗量		擬興建樓宇 每年能源消耗量	
		電力 千瓦小時/ 平方米/年	煤氣/石油氣 用量單位/ 平方米/年	電力 千瓦小時/ 平方米/年	煤氣/石油氣 用量單位/ 平方米/年
有使用中央 屋宇裝備 裝置 <sup>(註腳 3)</sup> 的部份					

### 註腳：

1. 一般而言，一棟樓宇的預計“每年能源消耗量”愈低，其節約能源的效益愈高。如一棟樓宇預計的“每年能源消耗量”低於該樓宇的“基線樓宇每年能源消耗量”，則代表預計該樓宇的能源應用較其基線樓宇有效，削減幅度愈大則代表有關樓宇能源節約的效益愈高。

預計每年能源消耗量[以耗電量(千瓦小時/平方米/年)及煤氣/石油氣消耗量(用量單位/平方米/年)計算]，指將發展項目的每年能源消耗總量除以使用有關裝置的內部樓面面積所得出的商，其中：-

- (a) “每年能源消耗量”與新建樓宇 BEAM Plus 標準（現行版本）第 4 節及附錄 8 中的「年能源消耗」具有相同涵義；及
  - (b) 樓宇、空間或單位的“內部樓面面積”，指外牆及／或共用牆的內壁之內表面起量度出來的樓面面積。
2. “基準樓宇”與新建樓宇 BEAM Plus 標準（現行版本）第 4 節及附錄 8 中的“基準建築物模式（零分標準）”具有相同涵義。
  3. “中央屋宇裝備裝置”與樓宇的屋宇裝備裝置能源效益實務守則（2010 年 2 月版）（草稿）中的涵義相同。

請在適當方格內填上(✓)號

\* 刪去不適用者

第 III 部分：以下裝置乃按機電工程署公布的相關實務守則設計：-

裝置類型	是	否	不適用
照明裝置			
空調裝置			
電力裝置			
升降機及自動梯的裝置			
以總能源為本的方法			

按《一手住宅物業銷售條例》  
第 18(2)、第 18(3)、第 24(2)及第 24(3)條訂明  
有關售樓說明書字體大小的規定

示例

	<b>Times New Roman / 新細明體</b>
<b>18 號字體</b>	<b>Sales Brochure / 售樓說明書</b>
<b>10 號字體</b>	Sales Brochure / 售樓說明書
<b>8 號字體</b>	Sale Brochure / 售樓說明書

註：付印時請使用 A4 尺寸的紙張。

## 《一手住宅物業銷售條例》 價單作業備考

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），並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《價單指引》的全部規定。

以*斜體*顯示良好作業方法，旨在區分這些方法與銷售監管局根據上述條文發出的指引內容。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. 為條例第 32 條的施行而提供的價單，須符合條例的相關規定。

### 須予提供的價單

2. 條例第 32 條訂明賣方為出售指明住宅物業而向(i)公眾、(ii)監督（即銷售監管局）、(iii)根據條例第 89(1)條獲賦權設立和備存資料庫（即一手住宅物業銷售資訊網（下稱「銷售資訊網」）的公職人員（如沒有這類公職人員，則為監督（即銷售監管局）），以及在(iv)賣方就發展項目指定的互聯網網站(指定的互聯網網站)提供價單的時限。
3. 就計算條例第 32(1)及(3)條有關提供價單的「3 日」時限—
  - (i) 出售日期當日不計入該「3 日」期間內；以及
  - (ii) 所有星期六、星期日及公眾假期均計入該「3 日」期間內。

4. 以下例子說明向公眾、銷售監管局及銷售資訊網提供價單的時限：

例子：賣方擬在 1 月 4 日提供出售物業

<p>1 月 1 日 00:00 時至 1 月 3 日 24:00 時期間</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提供相關價單的印本，供公眾免費領取。</li> <li>• 在指定的互聯網網站提供相關價單的文本，以供閱覽。</li> </ul>
<p>1 月 1 日 23:59 時或之前</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 就條例第 32(4)(a)條的要求而言，向銷售監管局提供相關價單的印本兩份。</li> <li>• <i>我們建議賣方同時以書面通知銷售監管局公眾可以領取價單印本的地點，以及從何時起該價單的印本可供領取和其電子版本上載到指定互聯網網站。</i></li> <li>• 向銷售資訊網提供相關價單的電子版本。</li> </ul>
<p>1 月 4 日及在出售日期的每一日</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 在售樓處提供相關價單的印本，供公眾免費領取。</li> <li>• 在指定的互聯網網站提供相關價單的文本，以供閱覽。</li> </ul>

註：賣方可按其意願，可在緊接出售日期前超過 3 日提供價單。

#### **每份價單須涵蓋物業數目的下限**

5. 每份價單最少須涵蓋的物業數目，視乎發展項目／期數提供的住宅物業總數而定，而非取決於賣方為條例第 32 條的施行而



擬備價單時，當其時相關發展項目／期數內的指明住宅物業（即憑藉條例第 10 條而適用於條例的住宅物業）的數量。下述的條例相關條文，已清楚說明這點：

- (a) 第 30(1) 條：「如發展項目中的住宅物業不多於 30 個，……」；
  - (b) 第 30(2) 條：「……，如發展項目中的住宅物業多於 30 個但少於 100 個，……」；
  - (c) 第 30(4) 條：「……，如發展項目中的住宅物業達 100 個或以上——……」。
6. 就指明新界發展項目以外的發展項目而言，經批准的建築圖則所列的住宅物業總數，會作為釐定相關發展項目／期數內住宅物業總數的依據。如經批准的建築圖則所列的住宅物業總數因建築圖則的修改後而有所改變，賣方應參照經批准的建築圖則的最新版本，以遵守每份價單的「數目下限規定」。賣方向銷售監管局提供價單時，應通知該局發展項目／期數內住宅物業總數的變動。
7. 就指明新界發展項目而言，銷售監管局會以售樓說明書所列的住宅物業總數，作為釐定相關發展項目／期數內住宅物業總數的依據。如售樓說明書所列的住宅物業總數有變（賣方為條例第 25 條的施行而提供的售樓說明書，須在之前的 3 個月內印製或檢視並更新內容），應參照已向公眾提供的售樓說明書最新版本，以遵守每份價單的「數目下限規定」。我們建議，賣方於向銷售監管局提供價單時，通知該局發展項目／期數內住宅物業總數的變動及變動原因。

## 價單的內容

8. 價單須載有條例第 31 條規定的資料。條例第 31(2) 條亦訂明，第(2)款所規定的資料，須以銷售監管局指明的格式列出。銷售監管局為第 31(2) 條的施行而指明的格式，載於附件第 2 部分。附件第 1 及第 3 部分說明可用作提供第 31 條所要求的其他資料的載列方式。我們建議賣方提供價單的中、英文版本。

## 價單的編號

9. 條例第 31(1)(d)條訂明，價單須述明其在發展項目（或按第 31(11)條的規定而列出的發展項日期數）所有價單中按印製日期排列的次序。因此，每份價單須按其首次印製的日期編配號碼。舉例來說，假設發展項目有 3 份價單，分別在 1 月 1 日、1 月 2 日和 1 月 3 日印製，1 月 1 日印製的價單應稱為價單第 1 號，1 月 2 日印製的為價單第 2 號，1 月 3 日印製的為價單第 3 號。
10. 賣方根據條例第 32(4)條向銷售監管局遞交發展項目的首份價單，應列為「價單第 1 號」（不論賣方在條例生效前有否就發展項目發出其他價單），而為條例的施行，該份價單會視為**首份價單**。閱讀本段時，請同時參閱下文第 15(c)段。

## 修改價單

11. 條例第 29(3)條訂明，發展項目每一個指明住宅物業的售價只可於該項目的其中一份價單中列出。條例第 29(4)條訂明，凡某指明住宅物業的售價於價單中列出，如該售價有任何變動，該價單須予修改，以在該價單中反映該項變動。如價單第 1 號所列的住宅物業售價有變，價單經修改後，應稱為價單第 1A 號；如售價再有變動，再經修改的價單會稱為價單第 1B 號，如此類推。條例第 31(1)(e)條亦訂明，價單須就每次根據條例第 29(4)條作出的修改，列出修改的日期。
12. 下文以附件所載的價單範本（見上文第 8 段）為例，說明賣方修改價單的方法—

(a) 填妥價單範本(附件)第 1 部分(基本資料)所載的下表—

<b>修改日期</b> <b>Date of Revision</b>	<b>經修改的價單編號</b> <b>Numbering of Revised Price List</b>	<b>如物業價錢經修改，請以「✓」標示</b> <b>Please use “✓” to indicate changes to prices of residential properties</b>
例子：2013 年 8 月 14 日	例子：第 1A 號	例子：✓

- (b) 就價單中售價有所變動的每個住宅物業，在價單範本（附件）第 2 部分所載列表的「售價」一欄及「實用面積每平方米／呎售價 元，每平方米（元，每平方呎）」一欄內，劃去先前的數字，填上修訂數字—

售價 (元) Price (\$)	實用面積 每平方米／呎售價 元，每平方米 (元，每平方呎) Unit Rate of Saleable Area \$ per sq. metre (\$ per sq.ft.)
5,000,000	67,275 <del>(6,250)</del>
5,200,000	69,966 (6,500)

13. 如住宅物業的售價有變，須根據條例第 32 條的規定，向公眾、銷售監管局及銷售資訊網提供經修改的價單。上文第 4 段闡述提供價單的時限，同樣適用於提供涉及更改住宅物業售價的經修改價單。
14. 至於並不涉及更改住宅物業售價的經修改價單，條例並沒有要求這一類經修改價單須要根據條例第 32 條予以提供。惟賣方仍須向公眾提供該經修改價單的印本，並在其指定的互聯網網站上提供該經修改價單的電子版本。然而，賣方無須待經修改價單發出後三天才出售有關物業。我們建議賣方按照上文第 11 和第 12 段所述程序，修改該些資料。此外，我們建議賣方在該經修改的價單提供予公眾的首日完結前（即 23:59 之前），向銷售監管局及銷售資訊網提供該經修改的價單。我們亦建議賣方同時以書面通知銷售監管局公眾可以領取價單印本的地點，以及從何時起該價單的印本可供領取和其電子版本上載到指定互聯網網站。

## 過渡安排

15. 有關的過渡安排如下：
- (a) 就 2013 年 4 月 29 日之前已開售的住宅物業而言，賣方必須確保於 2013 年 4 月 29 日或之後所提供的價單完全符合條例的相關規定；

- (b) 至於打算在 2013 年 4 月 29 日或之後提供出售的發展項目住宅物業（包括在 2013 年 4 月 29 日之前已開售的發展項目住宅物業），倘賣方按照條例第 32 條的規定，於 2013 年 4 月 26 日之前提供符合條例相關規定的價單，則有關物業可於 2013 年 4 月 29 日繼續銷售／開售；
- (c) 為符合條例第 30 條有關價單涵蓋的物業數目規定，上文第 10 段所述的首份價單涵蓋的物業，可包括在 2013 年 4 月 29 日之前已開售並打算在 2013 年 4 月 29 日或之後繼續出售的物業；以及
- (d) 一如上文第 5 段所述，價單涵蓋的物業數目下限，視乎賣方為條例第 32 條的施行而擬備該價單時，當其時發展項目／期數內的住宅物業數目而定。因此，如為該條例的施行而擬備的首份價單（該價單符合條例的相關規定，並已根據條例第 32 條在某日，例如由 2013 年 4 月 20 日起提供）涵蓋的住宅物業，部分已在 4 月 29 日前售出，致令價單所列未售出住宅物業的數目，在 2013 年 4 月 29 日少於第 30 條指明的數目下限，賣方無須為未售出物業的數目符合下限規定，而在 2013 年 4 月 29 日增加價單涵蓋的住宅物業。

## 如何向銷售監管局及銷售資訊網提供資料

16. 有關向銷售監管局及銷售資訊網提供資料的方法，請參閱《指引第 G05/13 號》及《指引第 G06/13 號》。同時可一併參閱《作業備考第 PN05/13 號》及《作業備考第 PN06/13 號》。

如有查詢，請以下列方式與我們聯絡：

電話：2817 3313

電郵：enquiry\_srpa@hd.gov.hk

傳真：2219 2220

運輸及房屋局

一手住宅物業銷售監管局

2013 年 4 月 5 日

價單範本 Template for Price List

第一部份：基本資料 Part 1: Basic Information

發展項目名稱 Name of Development	ABC 花園 ABC Garden	期數(如有) Phase No. (if any)	--
發展項目位置 Location of Development	XX 街 YY 號 No. YY, XX Street		
發展項目（或期數）中的住宅物業的總數 The total number of residential properties in the development (or phase of the development)			200

印製日期 Date of Printing	價單編號 Number of Price List
1 August 2013	1

修改價單(如有) Revision to Price List (if any)

修改日期 Date of Revision	經修改的價單編號 Numbering of Revised Price List	如物業價錢經修改，請以「✓」標示 Please use “✓” to indicate changes to prices of residential properties
		價錢 Price
14 August 2013	1A	✓

(範本所顯示的資料僅供說明之用) (Information shown in the template are for illustration only)

價單第 x 號

第二部份：面積及售價資料

Part 2: Information on Area and Price

物業的描述 * Description of Residential Property *			實用面積 (包括露台, 工作平台及陽台 (如有)) 平方米(平方呎) Saleable Area (including balcony, utility platform and verandah, if any) sq. metre (sq. ft.)	售價 (元) Price (\$)	實用面積 每平方米/呎售價 元, 每平方米 (元, 每平方呎) Unit Rate of Saleable Area \$ per sq. metre (\$ per sq. ft.) #	其他指明項目的面積 (不計算入實用面積) Area of other specified items (Not included in the Saleable Area)									
						平方米 (平方呎) sq. metre (sq. ft.)									
大廈名稱 Block Name	樓層 Floor	單位 Unit				空調機房 Air-conditioning plant room	窗台 Bay window	閣樓 Cock-loft	平台 Flat roof	花園 Garden	停車位 Parking space	天台 Roof	梯屋 Stair-hood	前庭 Terrace	庭院 Yard
[屋號(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)	6,400,000	118,959 (11,054)	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)	6,200,000	115,242 (10,708)	1.1 (12)	1.1 (12)	--	--	--	--	--	--	--	--
		B													
		C													

\* 以上住宅物業的描述下的項目為同時包括「多單位建築物」及「獨立屋」而訂。就只包括「多單位建築物」的發展項目，該項目只須提供「大廈名稱」、「樓層」及「單位」的資料；至於只包含「獨立屋」的發展項目，該些項目只須提供「屋號」或「屋名」，視乎何者適用。  
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.

價單第 x 號

### 第三部份：其他資料      Part 3: Other Information

- (1) 準買家應參閱發展項目的售樓說明書，以了解該項目的資料。  
Prospective purchasers are advised to refer to the sales brochure for the development for information on the development.
- (2) 根據《一手住宅物業銷售條例》第 52(1)條及第 53(2)及(3)條， -  
According to sections 52(1) and 53(2) and (3) of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance, -

#### 第 52(1)條 / Section 52(1)

在某人就指明住宅物業與擁有人訂立臨時買賣合約時，該人須向擁有人支付售價的 5%的臨時訂金。

A preliminary deposit of 5% of the purchase price is payable by a person to the owner on entering into a preliminary agreement for sale and purchase in respect of the specified residential property with the owner.

#### 第 53(2)條 / Section 53(2)

如某人於某日期訂立臨時買賣合約，並於該日期後的 5 個工作日內，就有關住宅物業簽立買賣合約，則擁有人必須在該日期後的 8 個工作日內，簽立該買賣合約。

If a person executes an agreement for sale and purchase in respect of the residential property within 5 working days after the date on which the person enters into the preliminary agreement for sale and purchase, the owner must execute the agreement for sale and purchase within 8 working days after that date.

#### 第 53(3)條 / Section 53(3)

如某人於某日期訂立臨時買賣合約時，但沒有於該日期後的 5 個工作日內，就有關住宅物業簽立買賣合約，則 - (i) 該臨時合約即告終止；(ii) 有關的臨時訂金即予沒收；及 (iii) 擁有人不得就該人沒有簽立買賣合約而針對該人提出進一步申索。

If a person does not execute an agreement for sale and purchase in respect of the residential property within 5 working days after the date on which the person enters into the preliminary agreement for sale and purchase- (i) the preliminary agreement is terminated;(ii) the preliminary deposit is forfeited; and (iii) the owner does not have any further claim against the person for the failure.

- (3) 實用面積及屬該住宅物業其他指明項目的面積是按《一手住宅物業銷售條例》第 8 條及附表二第 2 部的計算得出的。  
The saleable area and area of other specified items of the residential property are calculated in accordance with section 8 and Part 2 of Schedule 2 to the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance.

[列載下列資料時，請按發展項目的實際情況提供下述(4), (5) 及(6)項方括號內的資料。]

[When stating the following information, please fill in information required under square brackets of items (4), (5) and (6) below according to the actual circumstances of the development.]

- (4) [請於以下位置或夾附此價單的另一張紙提供下述資料：(i) 支付條款；(ii) 售價獲得折扣的基礎；(iii) 可就購買該項目中的指明住宅物業而連帶獲得的任何贈品、財務優惠或利益；(iv) 誰人負責支付買賣該項目中的指明住宅物業的有關律師費及印花稅；及(v) 買方須為就買賣該項目中的指明住宅物業簽立任何文件而支付的費用。]

[如夾附額外的紙張提供此項目所須的資料，請在此說明]

[The following information should be provided in the space below or on a separate sheet annexed to this price list: (i) the terms of payment; (ii) the basis on which any discount on the price is available; (iii) any gift, or any financial advantage or benefit, to be made available in connection with the purchase of a specified residential property in the development; (iv) who is liable to pay the solicitors' fees and stamp duty in connection with the sale and purchase of a specified residential property in the development; and (v) any charges that are payable by a purchaser for execution of any document in relation to the sale and purchase of a specified residential property in the development.]

[Please indicate if an additional sheet is annexed to provide information required under this item]

- (5) 賣方已委任地產代理在發展項目中的指明住宅物業的出售過程中行事：[該地產代理的名稱或姓名 / 無]。請注意：任何人可委任任何地產代理在購買該項目中的指明住宅物業的過程中行事，但亦可以不委任任何地產代理。

The vendor has appointed estate agents to act in the sale of any specified residential property in the development: [name of the estate agent / NIL]. Please note that a person may appoint any estate agent to act in the purchase of any specified residential property in the development. Also, that person does not necessarily have to appoint any estate agent.

- (6) 賣方就發展項目指定的互聯網網站的網址為：[ ]。(註：該網址須以對閱讀該價單的人屬合理可見的方式列出。)

The address of the website designated by the vendor for the development is: [ ]. (Note: That address must be set out in such a manner that it is reasonably visible to any person reading the price list.)



## 《一手住宅物業銷售條例》 銷售安排及其他資料作業備考

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），並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《銷售安排及其他資料指引》的全部規定。

以*斜體*顯示良好作業方法，旨在區分這些方法與銷售監管局根據上述條文發出的指引內容。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. 賣方於 2013 年 4 月 29 日或之後出售指明住宅物業時，應完全符合條例就銷售安排所訂明的相關規定。

### 公布銷售安排

2. 條例第 47(1)條訂明向公眾提供銷售安排資料的時限。
3. 就計算條例第 47 條有關提供載有銷售安排資料的文件的「3 日」的時限——
  - (i) 出售日期當日不計入該「3 日」期間內；以及
  - (ii) 所有星期六、星期日及公眾假期均計入該「3 日」期間內。
4. 雖然該條例並無規定，我們建議賣方在向公眾提供載有銷售安排資料的文件的首日，向銷售監管局遞交該份文件的印本。

5. 以下例子說明提供上述文件的時限：

例子：賣方擬於 1 月 4 日提供出售某物業

<p>1 月 1 日 00:00 時 至 1 月 3 日 24:00 時 期間</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提供載有銷售安排資料的文件印本，供公眾免費領取。</li> <li>• 在賣方就發展項目指定的互聯網網站(指定的互聯網網站)提供有關銷售安排的資料，以供閱覽。</li> </ul>
<p>1 月 1 日 23:59 時或 之前</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 向銷售監管局遞交一份載有銷售安排資料文件的文本。為便利賣方遞交有關文件，銷售監管局建議賣方使用傳真或電郵方式遞交。詳情請參閱《向一手住宅物業資訊網遞交文件作業備考》第 12 段。</li> </ul>
<p>1 月 4 日及在銷售 期內的每一日</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提供載有銷售安排資料的文件印本，供公眾免費領取。</li> <li>• 在指定的互聯網網站提供上述資料，以供閱覽。</li> </ul>

註：賣方可按其意願，在緊接出售日期之前超過 3 日發布銷售安排資料。

6. 銷售監管局建議賣方按照附件所載範本的格式，以中文和英文提供銷售安排的資料。

### **修改銷售安排**

7. 如銷售安排在首次發布後任何部分有修改，賣方應將經修改的銷售安排在其指定的互聯網網站發布，以供閱覽，並提供印本供公眾領取。有關的修改可採用以下方式(i)發出新的銷

售安排文件；或(ii)修改已發出的銷售安排文件<sup>1</sup>。

8. 如銷售安排有所變動，受有關變動影響的住宅物業只可在經修改的銷售安排向公眾發布至少 3 日後，才可出售或提供出售。下文第 9 及第 10 段闡述有關的例子。
9. 如在載有銷售安排的原有文件中，只有一個地點（如地點 A）將提供出售指明住宅物業，賣方在 3 日後增加另一個地點（如地點 B）提供出售該指明住宅物業，並發出一份經修改的文件說明新銷售安排。在此情況下，有關住宅物業可繼續在地點 A 提供出售，惟賣方必須按照條例第 47(1)條在緊接出售日期前的最少 3 日期間內，向公眾發布上述經修改的銷售安排，才可在地點 B 提供出售有關物業。
10. 賣方在發出有關銷售安排的文件，列明在某指明日期提供出售指定的住宅物業後，如擬提供額外住宅物業出售，可發出另一份涵蓋有關額外住宅物業銷售安排的文件，並遵從該條例第 47(1)條的規定。此外，賣方亦可透過修改原有的銷售安排文件，宣布提供出售該批額外的住宅物業，但必須按照該條例第 47(1)條在緊接出售日期之前的最少 3 日期間內，向公眾發布經修改的銷售安排文件，才可提供出售該批額外的住宅物業。至於那些同時列於經修改的銷售安排文件中，但其銷售安排並不受有關修改影響的住宅物業，即無須再等待 3 日才提供出售有關物業。

## 供公眾閱覽的圖則及文件

11. 在出售指明住宅物業期內的每一日，賣方必須在售樓處提供條例第 48 條所列明的圖則及文件，讓公眾免費閱覽。*我們建議賣方將有關的圖則及文件以適當的方式擺放，使任何進入售樓處的人士均能合理地看見。*
12. 在出售指明住宅物業期內的每一日，賣方必須在其指定的互聯網網站，提供條例第 49 條所列明有關該發展項目的公契及

---

<sup>1</sup> 賣方可刪除（即並非劃去）已過時／不準確的部分，並適當地以準確／經修改的內容取代，以對原先的銷售安排文件進行修訂。原先的內容無須保留。

鳥瞰照片，供公眾閱覽。我們建議賣方將該些公契及鳥瞰照片以適當的方式發布，使任何瀏覽該互聯網網站的人士均能合理地看見。

### **維持售樓處的秩序**

13. 銷售監管局建議賣方採取措施維持售樓處的秩序，例如調派足夠職員、預先計劃人群控制措施，以及通知售樓處所在大廈的管理處。我們亦建議賣方按照一貫做法，在開售至少 7 個工作日前將銷售安排知會警方。

### **表達意向**

14. 條例第 34 條清楚列明，賣方可在何時探求或接納不同類型購樓意向。條例第 34(1)條的效用，在於規定在列出指明住宅物業售價的價單文本發布首日之前，賣方無論在任何時間均不得探求無明確選擇購樓意向，並須拒絕有關意向。條例第 34(2)條的效用，則在於在要約出售某指明住宅物業的首日之前，賣方不得探求有明確選擇購樓意向，並須拒絕有關意向。在要約出售某指明住宅物業的首日或之後，賣方可探求和接納不論有無明確選擇的購樓意向。

### **賣方資料表格**

15. 賣方應在條例第 66 及第 68 條所訂明的情況下發布賣方資料表格。我們建議賣方提供中文版和英文版的賣方資料表格。

### **過渡安排**

16. 有關的過渡安排如下：
  - (a) 就 2013 年 4 月 29 日之前已開售的住宅物業而言，賣方必須確保於 2013 年 4 月 29 日或之後所提供的銷售安排完全符合條例的相關規定；以及

- (b) 至於打算在 2013 年 4 月 29 日或之後提供出售的發展項目住宅物業(包括在 2013 年 4 月 29 日之前已開售的發展項目住宅物業)，倘賣方於 2013 年 4 月 26 日之前提供符合條例相關規定的銷售安排，則有關物業可於 2013 年 4 月 29 日繼續銷售／開售。

## 如何向銷售監管局提供資料

17. 有關向銷售監管局提供資料的方法，請參閱《指引第 G05/13 號》。同時可一併參閱《作業備考第 PN05/13 號》。

如有查詢，請以下列方式與我們聯絡：

電話：2817 3313

電郵：enquiry\_srpa@hd.gov.hk

傳真：2219 2220

運輸及房屋局

一手住宅物業銷售監管局

2013 年 4 月 5 日

**Template for Making Available Information on Sales Arrangements**

提供銷售安排資料的範本

<b>Name of the development:</b> 發展項目名稱：	ABC Garden ABC 花園
<b>Date of the Sale:</b> 出售日期：	From 4 January 2013 由 2013 年 1 月 4 日起
<b>Time of the Sale:</b> 出售時間：	From 9 a.m. to 9 p.m. 由上午九時至晚上九時
<b>Place where the sale will take place:</b> 出售地點：	7/F, XYZ Mall, Tsim Sha Tsui 尖沙咀 XYZ 商場七樓
<b>Number of specified residential properties that will be offered to be sold:</b> 將提供出售的指明住宅物業的數目	20
<b>Description of the residential properties that will be offered to be sold:</b> 將提供出售的指明住宅物業的描述：	
<p>The following flats in Block A: 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 10A, 10B, 10C, 10D &amp; 10E</p> <p>以下在 A 座的單位：2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 10A, 10B, 10C, 10D &amp; 10E</p>	
<b>The method to be used to determine the order of priority in which each of the persons interested in purchasing any of the specified residential properties may select the residential property that the person wishes to purchase:</b> 將會使用何種方法，決定有意購買該等指明住宅物業的每名人士可揀選其意欲購買的住宅物業的優先次序：	
<p>First come first served 先到先得</p>	

**The method to be used, where 2 or more persons are interested in purchasing a particular specified residential property, to determine the order of priority in which each of those persons may proceed with the purchase:**

在有兩人或多於兩人有意購買同一個指明住宅物業的情況下，將會使用何種方法決定每名該等人士可購買該物業的優先次序：

First come first served

先到先得

**Hard copies of a document containing information on the above sales arrangements are available for collection by the general public free of charge at [please insert place(s)].**

載有上述銷售安排的資料的文件印本於[請填上地址]可供公眾免費領取。

XXX Arcade, Tsim Sha Tsui

尖沙咀 XXX 商場

(Note: vendors are advised to indicate at its designated website the location(s) where hard copies setting out the sales arrangement can be collected.)

(註：我們建議賣方在其指定網頁提供可供領取載有銷售安排的資料的文件的地點。)

**Date of issue (發出日期): \_\_\_\_\_**

## 《一手住宅物業銷售條例》

### 成交紀錄冊作業備考

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），並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《成交紀錄冊指引》的全部規定。

以*斜體*顯示良好作業方法，旨在區分這些方法與銷售監管局根據上述條文發出的指引內容。良好作業方法**並非**該指引的一部分。

不遵從良好作業方法，不會視作違反該條例的規定，亦不會視作干犯該條例所訂的罪行。

### 總論

1. 為施行條例第 60 條而提供的成交紀錄冊，必須符合該條例的相關規定。

### 提供成交紀錄冊

2. 條例第 60 條訂明，賣方須在指明的時間內提供成交紀錄冊予：(i)公眾；(ii)獲授權設立和備存根據條例第 89(1)條設立的資料庫（即一手住宅物業銷售資訊網〔下稱「銷售資訊網」〕）的公職人員，或在沒有上述公職人員的情況下，則為監督（即銷售監管局）；以及(iii)賣方就發展項目的指定互聯網網站（指定的互聯網網站）。



3. 以下例子說明賣方須提供成交紀錄冊的時間：

銷售期內每一日	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不論有成交個案與否，賣方須在售樓處提供成交紀錄冊，供公眾免費閱覽。</li> </ul>
成交紀錄冊供公眾閱覽首日至有關發展項目最後出售的物業的首份轉讓契已於土地註冊處註冊當日期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不論個別日子有成交個案與否，賣方須在其指定的互聯網網站提供成交紀錄冊的電子版本，以供閱覽。<i>我們建議賣方的售樓處向公眾開放的該小時起，在其指定的互聯網網站提供成交紀錄冊的電子版本。</i></li> <li>● <i>建議賣方在售樓處和其指定的互聯網網站提供成交紀錄冊後，於同日填妥該紀錄冊的第一部分，將電子版本交予銷售資訊網。</i></li> <li>● 賣方在成交紀錄冊記入記項後，須在切實可行的範圍內，盡快將該紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網。</li> </ul>

4. 賣方應於條例第 59 條訂明的時限之內，將交易資料記入成交紀錄冊。*我們亦建議賣方保存在售樓處和其指定的互聯網網站提供成交紀錄冊的時間紀錄。*

5. 根據條例第 60(4)條，賣方在成交紀錄冊記入記項後，應在切實可行的範圍內，盡快將該紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網。一般而言，倘賣方在條例第 59 條規定的時限之內，將該紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網，銷售監管局可視之為已遵守有關規定。倘賣方在條例第 59 條規定的時限以外，才將該紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網，銷售監管局在考慮賣方有否遵從第 60(4)條的要求時，會顧及個別個案的情況（例如在條例第 59 條規定的時限內，賣方的電腦系統發生嚴重故障）。

6. 賣方在其指定的互聯網網站提供的成交紀錄冊，應與提供予銷售資訊網的成交紀錄冊屬同一版本<sup>1</sup>。

### 成交紀錄冊的內容

7. 成交紀錄冊必須載有條例第 59 條所規定的資料。此外，條例第 59(1)條訂明，賣方必須以銷售監管局指明的格式，列明該款條文所規定的資料。有關條例第 59(1)條所規定的資料的指明格式，載於**附件**的第二部分。至於**附件**的第一和第三部分，則列出了我們建議賣方宜在成交紀錄冊包括的資料。我們亦建議賣方同時以中文和英文在成交紀錄冊記入記項。

### 修改成交紀錄冊的記項

8. 根據條例第 59(2)(b)(ii)條，賣方必須在擁有人訂立買賣合約的日期後的一個工作日內，修改該條例第 59(2)(a)(vi)條提述的資料，即買方是否賣方的有關連人士（如有改變）。以下例子說明可如何遵守有關規定——

	<b>(附件第二部分的 H 項)</b> <b>買方是賣方的有關連人士</b> <b>The purchaser</b> <b>is a related party to the vendor</b>
<b>情況 1</b> 從有關連人士改為無關連人士	✕ (於(年)/(月)/(日)修改)
<b>情況 2</b> 從無關連人士改為有關連人士	√ (於(年)/(月)/(日)修改)

<sup>1</sup> 我們明白，由於賣方在成交紀錄冊記入新記項後，須在切實可行的範圍內盡快將該紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網，所以賣方互聯網網站上的成交紀錄冊在某些時間或會與銷售資訊網所登載者有異。然而，兩者之間的「時差」應盡量縮短。

9. 條例第 35(2)條訂明可在住宅物業售出後修改樓價的三種情況。條例第 59(4)條規定，賣方須在樓價修改後的一個工作日內，將修改日期和細節記入成交紀錄冊。以下例子說明可如何作出有關修改 ——

<p><b>( 附件第二部分的 F 項 )</b> <b>售價修改的細節及日期</b> <b>( 年-月-日 )</b> <b>Details and date (DD-MM-YYYY) of any revision of price</b></p>
<p>2013 年 10 月 5 日，售價因該條例第 35(2)(a)條例所准許的理由，調整為 4,502,000 元。</p>

10. 我們建議，賣方如要更正成交紀錄冊上的錯誤，宜在該紀錄冊註明曾經作出修改，讓閱覽人士知悉，並在有需要時可以追查。例如賣方可藉劃去過時／不準確的資料，並換上最新／準確的資料，以作出修改。此外，我們期望賣方在切實可行的範圍內，將經修改的成交紀錄冊電子版本提供予銷售資訊網。
11. 倘成交紀錄冊範本內沒有足夠空間可供修改，賣方可使用附頁以列明有關的修改，但該附頁必須與成交紀錄冊一併提供，而成交紀錄冊上亦必須註明內附用以列出修改的附頁。

### 成交紀錄冊的目的

12. 根據條例第 61 條，成交紀錄冊的目的是向公眾人士提供列於紀錄冊內關於該項目的交易資料，使公眾人士了解香港的住宅物業市場狀況。賣方應採取措施，提醒閱覽人士成交紀錄冊的目的，並述明紀錄冊內的個人資料除供指定用途使用外，不得作其他用途。

## 過渡安排

13. 為施行條例第 60 條而提供的成交紀錄冊，只須列出 2013 年 4 月 29 日或之後簽訂的臨時買賣合約的住宅物業的交易資料<sup>2</sup>。
14. 倘於 2013 年 4 月 29 日或之後，賣方除備存為施行條例第 60 條的成交紀錄冊外，亦擬提供另一份紀錄，以列出在 2013 年 4 月 29 日之前簽訂的臨時買賣合約的住宅物業的交易資料，賣方應表明哪一份成交紀錄冊才是為施行該條例第 60 條而備存的成交紀錄冊。

## 如何向銷售監管局和銷售資訊網提供資料

15. 有關向銷售監管局和銷售資訊網提供資料的方法，請參閱《指引第 G05/13 號》和《指引第 G06/13 號》，亦可一併參閱《作業備考第 PN05/13 號》和《作業備考第 PN06/13 號》。

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

運輸及房屋局  
一手住宅物業銷售監管局  
2013 年 4 月 5 日

---

<sup>2</sup> 在買賣雙方沒有簽訂臨時買賣合約而直接簽訂買賣合約的情況下，而該買賣合約是在 2013 年 4 月 29 日或之後簽訂，則有關買賣合約的交易資料亦須記入成交紀錄冊。

範本/Template

根據《一手住宅物業銷售條例》第 60 條所備存的成交記錄冊

**Register of Transactions kept for the purpose of section 60 of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance**

第一部份：基本資料 **Part 1: Basic Information**

發展項目名稱 <b>Name of Development</b>	ABC 花園 ABC Garden	期數(如有) <b>Phase No. (if any)</b>	--
發展項目位置 <b>Location of Development</b>	XX 街 YY 號 No. YY, XX Street		

重要告示： 閱讀該些只顯示臨時買賣合約的資料的交易項目時請特別小心，因為有關交易並未簽署買賣合約，所顯示的交易資料是以臨時買賣合約為基礎，有關交易資料日後可能會出現變化。

Important Note : Please read with particular care those entries with only the particulars of the Preliminary Agreements for Sale and Purchase (PASPs) shown. They are transactions which have not yet proceeded to the Agreement for Sale and Purchase (ASP) stage. For those transactions, the information shown is premised on PASPs and may be subject to change.

第二部份：交易資料 **Part 2: Information on Transactions**

(A)	(B)	(C)	(D) *				(E)	(F)	(G)	(H)
臨時買賣合約的日期 (日-月-年) Date of PASP (DD-MM-YYYY)	買賣合約的日期 (日-月-年) Date of ASP (DD-MM-YYYY)	終止買賣合約的日期 (如適用) (日-月-年) Date of termination of ASP (if applicable) (DD-MM-YYYY)	住宅物業的描述 (如包括車位，請一併提供有關車位的資料) Description of Residential Property (if parking space is included, please also provide details of the parking space)				成交金額 Transaction Price	售價修改的細節及日期 (日-月-年) Details and date (DD-MM-YYYY) of any revision of price	支付條款 Terms of Payment	買方是賣方的有關連人士 The purchaser is a related party to the vendor
			大廈名稱 Block Name	樓層 Floor	單位 Unit	車位(如有) Car-parking space (if any)				
			屋號(House number) / 屋名(Name of the house)							
2-10-2013	簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展 The PASP has not proceeded further		2	10	A		\$4,000,000			√
3-10-2013	8-10-2013		2	10	B	No.13	\$4,500,000	在 5-10-2013，基於法例第 35(2)(a)條所容許的原因，售價更改為\$4,502,000 On 5-10-2013, the price adjusted to \$4,502,000 due to the reason allowed under section 35(2)(a) of the Ordinance		
3-10-2013	8-10-2013		House No. 5				\$8,500,000			

(範本所顯示的資料僅供說明之用) (Information shown in the template are for illustration only)

\* 就只包括「多單位建築物」的發展項目，只須提供「大廈名稱」、「樓層」及「單位」的資料；至於只包含「獨立屋」的發展項目，只須提供有關「屋號」或「屋名」的資料，視乎何者適用。

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.

### 第三部份：備註 Part 3: Remarks

1. 關於臨時買賣合約的資料(即(A), (D), (E), (G) 及 (H) 欄)須於擁有人訂立該等臨時買賣合約之後的 24 小時內填入此記錄冊。在擁有人訂立買賣合約之後的 1 個工作日之內，賣方須在此紀錄冊內記入該合約的日期及在(H)欄所述的交易詳情有任何改動的情況下，須在此紀錄冊中修改有關記項。

Information on the PASPs (i.e. columns (A), (D), (E), (G) and (H)) should be entered into this register within 24 hours after the owner enters into the relevant PASPs. Within 1 working day after the date on which the owner enters into the relevant ASPs, the vendor must enter the date of that agreement in this register and revise the entry in this register if there is any change in the particulars of the transaction mentioned in column (H).

2. 如買賣合約於某日期遭終止，賣方須在該日期後的 1 個工作日內，在此紀錄冊(C)欄記入該日期。

If an ASP is terminated, the vendor must within 1 working day after the date of termination, enter that date in column (C) of this register.

3. 如在簽訂臨時買賣合約的日期之後的 5 個工作日內未有簽訂買賣合約，賣方可在該日期之後的第 6 個工作日在(B)欄寫上「簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展」，以符合一手住宅物業銷售條例第 59(2)(c)條的要求。

If the PASP does not proceed to ASP within 5 working days after the date on which the PASP is entered into, in order to fulfill the requirement under section 59(2)(c) of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance, vendor may state “the PASP has not proceeded further” in column (B) on the sixth working day after that date.

4. 在住宅物業的售價根據一手住宅物業銷售條例第 35(2)條修改的日期之後的 1 個工作日之內，賣方須將有關細節及該日期記入此紀錄冊(F)欄。

Within 1 working day after the date on which the price of a residential property is revised under section 35(2) of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance, the Vendor must enter the details and that date in column (F) of this register.

5. 賣方須一直提供此記錄冊，直至發展項目中的每一住宅物業的首份轉讓契均已於土地註冊處註冊的首日完結。

The Vendor should maintain this Register until the first day on which the first assignment of each residential property in the development has been registered in the Land Registry.

6. 本記錄冊會在(H)欄以“√”標示買方是賣方的有關連人士的交易。如有以下情況，某人即屬賣方的有關連人士 –

(a) 該賣方屬法團，而該人是 –

- (i) 該賣方的董事，或該董事的父母、配偶或子女；
- (ii) 該賣方的經理；
- (iii) 上述董事、父母、配偶、子女或經理屬其董事或股東的私人公司；
- (iv) 該賣方的有聯繫法團或控權公司；

- (v) 上述有聯繫法團或控權公司的董事，或該董事的父母、配偶或子女；或
- (vi) 上述有聯繫法團或控權公司的經理；
- (b) 該賣方屬個人，而該人是 –
  - (i) 該賣方的父母、配偶或子女；或
  - (ii) 上述父母、配偶或子女屬其董事或股東的私人公司；或
- (c) 該賣方屬合夥，而該人是 –
  - (i) 該賣方的合夥人，或該合夥人的父母、配偶或子女；或
  - (ii) 其董事或股東為上述合夥人、父母、配偶或子女的私人公司。

The transactions in which the purchaser is a related party to the vendor will be marked with “√” in column (H) in this register. A person is a related party to a vendor if –

- (a) where that vendor is a corporation, the person is –
    - (i) a director of that vendor, or a parent, spouse or child of such a director;
    - (ii) a manager of that vendor;
    - (iii) a private company of which such a director, parent, spouse, child or manager is a director or shareholder;
    - (iv) an associate corporation or holding company of that vendor;
    - (v) a director of such an associate corporation or holding company, or a parent, spouse or child of such a director; or
    - (vi) a manager of such an associate corporation or holding company;
  - (b) where that vendor is an individual, the person is –
    - (i) a parent, spouse or child of that vendor; or
    - (ii) a private company of which such a parent, spouse or child is a director or shareholder; or
  - (c) where that vendor is a partnership, the person is –
    - (i) a partner of that vendor, or a parent, spouse or child of such a partner; or
    - (ii) a private company of which such a partner, parent, spouse, child is a director or shareholder.
7. (G)欄所指的支付條款包括售價的任何折扣，及就該項購買而連帶的贈品、財務優惠或利益。

For column (G), the terms of payment include any discount on the price, and any gift, or any financial advantage or benefit, made available in connection with the purchase.



8. 下述互聯網可連結到此發展項目的價單：[xxx@ccc.com](http://xxx@ccc.com)

The price list(s) of the development can be found in the following website : [xxx@ccc.com](http://xxx@ccc.com)

更新日期及時間: 5PM, 9-10-2013  
(日-月-年)

Date & Time of Update:  
(DD-MM-YYYY)

## 《一手住宅物業銷售條例》 向一手住宅物業銷售監管局遞交文件作業備考

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），並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「向一手住宅物業銷售監管局遞交文件指引」的全部規定。

以斜體顯示良好作業方法，旨在區分這些方法與銷售監管局根據上述條文發出的指引內容。良好作業方法並非該指引的一部分。

不遵從良好作業方法，不會視作違反該條例的規定，亦不會視作干犯該條例所訂的罪行。

### 總論

1. 此作業備考涵蓋向銷售監管局提交下述文件的安排：(i) 售樓說明書及相關資料；(ii) 價單及相關資料；及(iii) 載有銷售安排資料的文件。
2. 有關向一手住宅物業資訊網提交售樓說明書、價單及成交紀錄冊的事宜並非載於此作業備考。有關事宜載於「向一手住宅物業銷售資訊網遞交文件作業備考」《作業備考第 PN06/13 號》。

### 遞交售樓說明書

3. 就條例第 25(4)(a)條的規定而言，賣方須在為符合條例第 25(1)條向公眾提供售樓說明書印本的首日，向銷售監管局提供該售樓說明書的印本兩份。該印本須在賣方向公眾提供售樓說明書的首日完結前（即 23:59 前），送達銷售監管局。

4. 售樓說明書《作業備考第 PN 01/13 號》建議賣方向銷售監管局提供售樓說明書或售樓說明書修訂本印本的同時，以書面通知銷售監管局下列資料：
  - (i) 公眾可以領取售樓說明書（包括售樓說明書修訂本）印本的地點，以及從何時起該說明書的印本可供領取和其電子版本上載到賣方就發展項目的指定互聯網網站（指定的互聯網網站）；以及
  - (ii) 相關發展項目屬於條例第 4 條所界定的已落成抑或未落成項目。
5. 為利便賣方通知銷售監管局上文第 4 段所述資料，以及為利便銷售監管局向建築事務監督索取經批准的建築圖則以查核遵行情況，我們建議賣方在向銷售監管局遞交售樓說明書印本的同時，填妥按照附件 A 範本擬備的表格，一併遞交給銷售監管局。
6. 條例第 17(3)條規定，假如賣方檢視售樓說明書後作出修改，須在修改的日期後的 3 個工作日內，將該項修改以書面通知銷售監管局。為簡化程序，只要賣方在修改的日期後的 3 個工作日內，向銷售監管局遞交已填妥的附件 A，以及按條例第 25(4)(a)條所遞交的包括了檢視紀錄的售樓說明書修訂本，便可同時作為滿足條例第 17(3)條有關通知銷售監管局該項修改的要求。

## 遞交價單

7. 就條例第 32(4)(a)條的規定而言，賣方須在為符合條例第 32(1)條向公眾提供價單印本的首日，向銷售監管局提供該價單（或根據第 29(4)條修改的價單）的印本兩份。該印本須在賣方向公眾提供價單的首日完結前（即 23:59 前），送達銷售監管局。
8. 價單《作業備考第 PN 02/13 號》建議賣方向銷售監管局提供並不涉及更改住宅物業售價的經修改價單。就此，我們建議賣方在向公眾提供這類經修改價單印本的首日完結前（即 23:59 前），向銷售監管局提供該價單的印本兩份。

9. 價單《作業備考第 PN 02/13 號》建議賣方在向銷售監管局提供價單或經修改價單(不論是否涉及更改住宅物業售價的經修改價單)的印本的同時，以書面通知銷售監管局下列資料：
- (i) 公眾可以領取價單印本的地點，以及從何時起該價單的印本可供領取和其電子版本上載到指定的互聯網網站；以及
  - (ii) 相關發展項目／期數內住宅物業總數的變動（如適用）。
10. 為利便賣方通知銷售監管局上文第 9 段所述資料，賣方在向銷售監管局遞交價單印本的同時，我們建議賣方填妥按照附件 B 範本擬備的表格，一併遞交給銷售監管局。

#### **遞交載有銷售安排資料的文件**

11. 有關銷售安排的作業備考《作業備考第 PN 03/13 號》建議賣方在向公眾提供載有銷售安排資料的文件的首日，向銷售監管局提供該份文件。
12. 為方便起見，我們建議賣方以傳真（傳真號碼：2219 2220）或電郵（電郵地址：submission\_srpa@hd.gov.hk）方式，向銷售監管局遞交該等文件。如賣方欲提交載有銷售安排資料的文件的印本，請參閱下文第 13 至 16 段的安排(即有關遞交售樓說明書及價單的安排)。

#### **在辦公時間內遞交文件**

13. 賣方可於星期一至星期五（公眾假期除外）銷售監管局辦事處的辦公時間內(即上午 9 時至下午 12 時 30 分；下午 2 時至 6 時) 親身或以郵遞方式，把售樓說明書及價單的印本送交銷售監管局辦事處（地址：香港柴灣利眾街 24 號東貿廣場 31 樓 E 室）。
14. 銷售監管局人員收到有關文件後，會在送遞人員面前於文件上蓋印，以記錄收到文件的日期和時間。假如文件是以郵遞方式送交，則以文件寄達銷售監管局的日期和時間為準。賣方請注意，如以郵遞方式送交文件，必須預留足夠的郵遞時間。

## 在非辦公時間遞交文件

15. 假如售樓說明書和價單的印本在非辦公時間送交銷售監管局辦事處，送遞文件者可把文件投進設於該辦事處入口旁的收集箱。送遞文件者把售樓說明書或價單投進收集箱前，應使用擺放在收集箱旁的時戳器，在文件的封套蓋上時戳。銷售監管局會視時戳顯示的時間，作為收到文件的時間。銷售監管局人員在工作日打開收集箱<sup>1</sup>時，如發現沒有蓋上時戳的文件，會視作在當日收到該文件<sup>2</sup>。
16. 為避免遞交予銷售監管局的售樓說明書及價單受到損毀，我們建議賣方把有關文件妥為包裹後再投進收集箱。我們亦建議賣方在包裹有關文件時留意收集箱的開口為 150 毫米 x 460 毫米。

## 在 2013 年 4 月 29 日前遞交文件

17. 根據《售樓說明書指引》、《價單指引》及《銷售安排及其他資料指引》，就打算於 2013 年 4 月 29 日或之後提供出售的發展項目住宅物業（包括在 2013 年 4 月 29 日之前已開售的發展項目住宅物業），如符合下述要求，有關物業可於 2013 年 4 月 29 日繼續銷售／開售－
  - (i) 於 2013 年 4 月 22 日之前，按照條例第 25 條的規定提供符合條例相關規定的售樓說明書（即「7 日」的規定）（《售樓說明書指引》第 32 段）；
  - (ii) 於 2013 年 4 月 26 日之前，按照條例第 32 條的規定提供符合條例相關規定的價單（即「3 日」的規定）（《價單指引》第 15 段）；及
  - (iii) 於 2013 年 4 月 26 日之前，按照條例第 47(1)條的規定提供符合條例相關規定的銷售安排（即「3 日」的規定）（《銷售安排及其他資料指引》第 12 段）。

---

<sup>1</sup> 銷售監管局人員會在每個工作日的中午前查看收集箱。

<sup>2</sup> 銷售監管局會考慮所有相關的因素以決定有關的售樓說明書及價單是否於條例所要求的時間遞交予銷售監管局。

18. 銷售監管局將於 2013 年 4 月 15 日起，開始接收將於 2013 年 4 月 29 日或之後出售的住宅物業的售樓說明書及價單印本。  
*銷售監管局同時會於 2013 年 4 月 15 日起，開始接收以電郵、  
傳真或印本方式遞交的載有銷售安排的文件。*

19. 於 2013 年 4 月 15 至 28 日期間，假如有關文件是以親身或以郵遞方式於辦公時間<sup>3</sup>送交銷售監管局，地址為：

九龍何文田佛光街 33 號  
香港房屋委員會總部 1 座 2 樓  
運輸及房屋局特別職務組  
轉交一手住宅物業銷售監管局

於 2013 年 4 月 15 至 28 日期間，假如有關文件在非辦公時間送交銷售監管局，送遞人員可將有關文件交予駐守於香港房屋委員會總部第 1 及 2 座地下的保安人員。保安人員會於文件的封面記錄收到文件的日期和時間。

20. 賣方應留意上文第 19 段的安排只適用於 2013 年 4 月 15 至 28 日。於 2013 年 4 月 29 日或以後遞交的文件請參閱上文第 13 至 16 段的安排。

如有查詢，請以下列方式與我們聯絡：

電話：2817 3313

電郵：enquiry\_srpa@hd.gov.hk

傳真：2219 2220

運輸及房屋局  
一手住宅物業銷售監管局  
2013 年 4 月 5 日

<sup>3</sup> 銷售監管局的辦公時間為星期一至星期五（公眾假期除外）上午 9 時至下午 12 時 30 分以及下午 2 時至 6 時。

賣方向銷售監管局  
提供售樓說明書及相關資料  
說明頁

發展項目名稱：\_\_\_\_\_ 期數：\_\_\_\_\_（如適用）

1. 隨附以下文件（請在適當方格內填上「✓」號）-

	售樓說明書第一版 <sup>(註 1)</sup>
	售樓說明書修訂版本(可藉發出更正通知或替代頁或以其他方式，包括印製售樓說明書修訂本，作出修訂) <sup>(註 2)</sup>
	附頁（載列「檢視紀錄」，包括檢視日期及／或售樓說明書已作修改的部分）

註 1 如提交售樓說明書第一版，請填妥下文第 2、第 3 及第 4 段。

註 2 如提交售樓說明書修訂版本，請填妥下文第 2 及第 3 段。  
賣方請注意，如提交售樓說明書修訂本，請在售樓說明書內或妥為夾附於該說明書的附頁內載列檢視紀錄。

2. 於[售樓說明書印製日期]，發展項目屬於[已落成／未落成\*]的項目／期數<sup>^</sup>。
3. 售樓說明書由[ 年 月 日][時間]起在[地點]供公眾領取，並由[ 年 月 日]起在指定的互聯網網站供閱覽。
4. **（只限於向銷售監管局提交售樓說明書初版的情況）**  
本人／本公司確認，發展項目的賣方及認可人士[同意／不同意\*]銷售監管局可向建築事務監督索取[發展項目名稱]的所有經批准的建築圖則（包括建築事務監督在夾附的售樓說明書印製後所核准的圖則），以查核遵行情況。

賣方姓名／名稱 : \_\_\_\_\_

認可人士姓名／名稱 : \_\_\_\_\_

賣方的聯絡人 — 姓名／名稱及聯絡電話 : \_\_\_\_\_

日期 : \_\_\_\_\_

\* 請刪去不適用者。

<sup>^</sup> 請參閱《一手住宅物業銷售條例》第 4 條有關已落成及未落成發展項目／期數的釋義。

賣方向銷售監管局提供價單  
說明頁

發展項目名稱：\_\_\_\_\_ 期數：\_\_\_\_\_（如適用）

1. 隨附價單第\_\_\_\_\_號。
2. 價單由[ 年 月 日][時間]起在[地點]供公眾領取，並由[ 年 月 日]起在指定的互聯網網站供閱覽。
3. **（本項只適用於在之前的 3 個月內單位總數有變的發展項目）**

*（就指明新界發展項目以外的發展項目而言）*發展項目因經批准的建築圖則有變，其單位總數已由\_\_個改為\_\_\_\_\_個。

*（就指明新界發展項目而言）*由於\_\_\_\_\_，發展項目的單位總數已由\_\_\_\_\_個改為\_\_\_\_\_個。

賣方姓名／名稱 : \_\_\_\_\_

賣方的聯絡人 – 姓名／名稱及聯絡電話 : \_\_\_\_\_

日期 : \_\_\_\_\_



## 《一手住宅物業銷售條例》

### 向一手住宅物業銷售資訊網遞交文件 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），並載錄銷售監管局根據《一手住宅物業銷售條例》（下稱「該條例」）第 88 條發出的《向一手住宅物業銷售資訊網遞交文件指引》的全部規定。

以斜體顯示良好作業方法，旨在區分這些方法與銷售監管局根據上述條文發出的指引內容。良好作業方法並非該指引的一部分。

不遵從良好作業方法，不會視作違反該條例的規定，亦不會視作干犯該條例所訂的罪行。

#### 總論

1. 銷售監管局已委托差餉物業估價署（下稱「估價署」）備存根據該條例第 89(1)條設立的資料庫，直至另行通知。該資料庫稱為一手住宅物業銷售資訊網（下稱「銷售資訊網」）。
2. 為備存銷售資訊網的目的，賣方必須按照該條例第 25(4)(b)、第 32(4)(b)和第 60(4)條的相關規定，向估價署提供售樓說明書、價單和成交紀錄冊。
3. 扼要而言，賣方須按照下述訂明的時限，為銷售資訊網的目的遞交售樓說明書、價單和成交紀錄冊：
  - (I) 售樓說明書
    - (a) 賣方須在提供發展項目或發展項目某一期的售樓說明書印本供公眾領取的首日，將該說明書的電子版本提供予銷售資訊網（該條例第 25(4)(b)條載有相關規定）；
    - (b) 賣方在檢視售樓說明書後，不論有否對該說明書作出修改，亦不論有否在附頁或以其他方式（包括印製售樓說明書修訂本）載列有關的檢視紀錄，都須在向公眾發布售樓說明書的檢視紀錄的首日，將該檢視紀錄的電子版本提供予銷售資訊網（該條例第 25(4)(b)條載有相關規定）。賣方應參照售樓說明書《指引第 G01/13 號》，將經檢視或經檢視並修改的售樓說明書（視屬何情況而定）的電子版本提供予銷售資訊網；及

- (c) 倘住宅發展項目或發展項目某一期在停售一段期間後恢復出售，賣方須在提供售樓說明書印本供公眾領取的首日，將該說明書的電子版本提供予銷售資訊網（該條例第 25(4)(b)條載有相關規定）。該售樓說明書應已在之前的 3 個月內，根據該條例第 17(1)條予以檢視或予以檢視並修改。

## (II) 價單

- (a) 賣方須在提供發展項目或發展項目某一期的價單印本供公眾領取的首日，將該價單的電子版本提供予銷售資訊網（該條例第 32(4)(b)條載有相關規定）；
- (b) 就發展項目或發展項目某一期已根據該條例第 29(4)條作出修改的價單，賣方須在提供該經修改價單的印本供公眾領取的首日，將該經修改價單的電子版本提供予銷售資訊網（該條例第 32(4)(b)條載有相關規定）。*就並不涉及修改售價的經修改價單，我們建議賣方在向公眾提供該經修改價單的首日完結前（即 23:59 時），將該經修改價單提供予銷售資訊網。（就修改價單內售價以外的資料，應參照價單《作業備考第 PN02/13 號》第 14 段的內容）；及*
- (c) 倘某住宅發展項目或發展項目某一期在停售一段期間後恢復出售，即使賣方對部分或全部價單並無作出修改，亦須在提供該等價單的印本供公眾領取的首日，將該等價單的電子版本提供予銷售資訊網（該條例第 32(4)(b)條載有相關規定）。

## (III) 成交紀錄冊

- (a) 我們建議賣方在售樓處及其指定的網站提供成交紀錄冊的同一天，將第一部份已完成的成交紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網。
- (b) 賣方根據該條例第 59(2)(a)、(b)(i)或(c)條、第 59(3)條或第 59(5)條在成交紀錄冊記入記項後，應在切實可行的範圍內，盡快將該紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網（該條例第 60(4)條載有相關規定）；及
- (c) 倘有關該人是否賣方的有關連人士的交易詳情有任何改變（該條例第 59(2)(b)(ii)條），或住宅物業的售價根據該條例第 35(2)條作出修改（該條例第 59(4)條），賣方應在切實可行的範圍內，盡快將經修改的成交紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網（該條例第 60(4)條）。

## 如何為銷售資訊網的目的遞交文件

4. 估價署將負責收取賣方為遵行該條例第 25(4)(b)、第 32(4)(b) 和第 60(4)條而遞交的售樓說明書、價單和成交紀錄冊的電子版本。該署已設立「遞交網站」，讓賣方遞交售樓說明書、價單和成交紀錄冊的電子版本，以供上載銷售資訊網。「遞交網站」的域名如下：

[www.vendor.srpe.gov.hk](http://www.vendor.srpe.gov.hk) (英文版)

www.賣方.一手住宅物業銷售資訊網.政府.香港 (繁體版)

www.賣方.一手住宅物業銷售資訊網.政府.香港 (簡體版)

5. 「遞交網站」接獲的文件，經用戶確認後，將自動上載銷售資訊網，供公眾閱覽。

## 進入「遞交網站」的系統配置要求

6. 賣方使用的電腦，其系統配置不應低於**附件 A** 指明的標準，以便進入「遞交網站」，上載售樓說明書、價單和成交紀錄冊的電子版本。市面上的個人電腦應已符合附件 A 所載的資訊科技要求。
7. *我們建議賣方的電腦系統最好採用每秒 100 兆比特或以上傳輸速度的寬頻上網，以接達銷售資訊網。*

## 擁有人／獲擁有人授權的人須向估價署開設帳戶

8. 擁有人／獲擁有人授權的人須為住宅發展項目或發展項目某一期向估價署開設帳戶，方能遞交售樓說明書、價單及成交紀錄冊的電子版本予「遞交網站」。經用戶確認後，所遞交的資料會上載到銷售資訊網。就每個住宅發展項目或發展項目每一期而言，擁有人／獲擁有人授權的人可開設的帳戶數目以 10 個為限。
9. 估價署於 2013 年 4 月 5 日開始接受開戶申請。擁有人／獲擁有人授權的人可以郵寄或電郵方式遞交申請表，亦可親身或用專遞服務將申請表送交估價署，傳真方式概不接受。星期六、星期日及公眾假期，只接受以電郵方式遞交申請。

10. 擁有人／獲擁有人授權的人開設帳戶，須填妥載於**附件 B1** 的申請表<sup>1</sup>（下稱「申請表」），以上文第 9 段提述的方式送交估價署辦理。如以電郵方式提交，應在切實可行的情況下盡快把簽妥的申請表正本送交估價署。擁有人／獲擁有人授權的人可在同一份申請表內就一個發展項目或發展項目某一期申請最多 10 個帳戶，亦可在一段時間內提出多於一次申請，惟開設的帳戶仍以 10 個為限。
11. 如發展項目分為 2 期或多於 2 期，擁有人／獲擁有人授權的人開設帳戶，須就各期遞交個別申請，開設獨立帳戶。
12. 凡以電郵遞交的申請，如已夾附簽妥的申請表正本掃描副本，估價署會發出自動回覆電郵。凡親身／用專遞服務遞交的申請，估價署會在申請表副本或發送表／派遞表上蓋上部門印章，顯示收件日期。凡屬郵寄的申請，估價署會盡快把示明收件日期的認收通知書，電郵至擁有人／獲擁有人授權的人在申請表提供的電郵地址。
13. 估價署收到填妥的申請表後，會在 5 個工作天（星期一至星期五，公眾假期及收件當日除外）內，把登入名稱和密碼電郵至擁有人／獲擁有人授權的人在申請表提供的電郵地址。
14. **重要事項：**據估價署估計，開戶申請初期，擁有人／獲擁有人授權的人提交的申請眾多，因此，在 2013 年 4 月 29 日前收到的申請，須 10 個工作天（星期一至星期五，公眾假期和收件當天除外）辦理，而非上文第 13 段所指的 5 個工作天。

### 為發展項目或發展項目某一期設立網頁

15. 在賣方開設帳戶後，「遞交網站」會設立有關發展項目或發展項目某一期的通用網頁，只供顯示從相關申請表收集的基本資料（例如發展項目的名稱和地址）。這個為發展項目或發展項目某一期設立的通用網頁，只有相關用戶才能進入。用戶在輸入登入名稱和密碼後，即可進入該網頁。

### 在「遞交網站」遞交售樓說明書、價單和成交紀錄冊所需的檔案類別和步驟

16. 賣方在「遞交網站」遞交的售樓說明書、價單和成交紀錄冊，須採用可攜式文件格式檔案，以便有關檔案經賣方確認後，自動上載銷售資訊網，供公眾閱覽。我們建議賣方同時就價單和成交紀錄冊，以 Excel 電腦程式呈列的相關資料檔案（下

---

1 如欲取消帳戶，請使用載於**附件 B2** 的申請表。

稱「Excel 檔案」) 遞交予「遞交網站」(只有可攜式文件格式檔案, 才會上載銷售資訊網, Excel 檔案則是方便銷售監管局進行分析, 以供內部參考, 故此**不會**上載銷售資訊網。) 在「遞交網站」以可攜式文件格式檔案遞交文件的步驟, 詳載於**附件 C**。在「遞交網站」以 Excel 檔案遞交文件的步驟, 則載於**附件 D**。

17. 就該條例規定的遞交文件時限, 賣方應參閱有關售樓說明書、價單和成交紀錄冊的指引《指引第 G01/13、第 G02/13 及第 G04/13 號》。
18. 就時間而言, 當「遞交網站」的屏幕顯示記錄, 確認收到供上載銷售資訊網的售樓說明書、價單和成交紀錄冊的可攜式文件格式檔案後(詳情見附件 C), 賣方可視為已按照該條例第 25(4)(b)、第 32(4)(b)和第 60(4)條的規定, 為銷售資訊網的目的而提供該等文件的電子版本。
19. **重要事項**: 請賣方注意, 文件上載「遞交網站」所需時間, 會視乎檔案大小而有分別。為符合該條例所訂遞交各種資料予銷售資訊網的時限, 賣方應預留足夠時間, 以便完成有關程序, 將可攜式文件格式檔案上載「遞交網站」。
20. **重要事項**: 賣方遞交予銷售資訊網的所有價單(包括首份及經修改的價單)的電子版本, 公眾可在銷售資訊網閱覽。倘賣方發現上載銷售資訊網的價單的電子版本資料有誤, 應以傳真或電郵方式(電郵地址: [submission\\_srpa@hd.gov.hk](mailto:submission_srpa@hd.gov.hk)), 向銷售監管局提出刪除該價單的書面申請。銷售監管局會作出適當安排, 刪除該錯誤的電子版本。
21. 在上文第 16 段所述の確認程序完成後, 「遞交網站」會自動將賣方遞交的售樓說明書、價單和成交紀錄冊的電子版本上載銷售資訊網, 供公眾閱覽。銷售資訊網的域名如下:

[www.srpe.gov.hk](http://www.srpe.gov.hk) (英文版)

[www.一手住宅物業銷售資訊網.政府.香港](http://www.一手住宅物業銷售資訊網.政府.香港) (繁體版)

[www.一手住宅物业销售资讯网.政府.香港](http://www.一手住宅物业销售资讯网.政府.香港) (簡體版)

## 過渡安排

22. 銷售資訊網會由 2013 年 4 月 15 日開始接收賣方遞交文件。如須在 2013 年 4 月 15 日至 4 月 29 日期間提供售樓說明書以便物業可在 2013 年 4 月 29 日或之後推售, 賣方應參考《指引第 G01/13 和第 G05/13 號》, 辦理有關事項。賣方應同時將電子版本(採用可攜式文件格式檔案)提供予銷售資訊網。「遞交網站」會在 2013 年 4 月 29 日自動將可攜式文件格式檔案上載銷售資訊網, 供公眾閱覽。

23. 如須在 2013 年 4 月 15 日至 4 月 29 日期間提供價單以便物業可在 2013 年 4 月 29 日或之後推售，賣方應參考《指引第 G02/13 和第 G05/13 號》，辦理有關事項。賣方應同時將電子版本（採用可攜式文件格式檔案）提供予銷售資訊網。我們建議賣方亦一併將以 *Excel* 電腦程式呈列的相關資料檔案，提供予銷售資訊網。「遞交網站」會在 2013 年 4 月 29 日自動將可攜式文件格式檔案上載銷售資訊網，供公眾閱覽。

### 為用戶提供的協助

24. 為方便用戶在「遞交網站」順利遞交文件，賣方或用戶可以下列方式聯絡我們，提出建議或要求協助：
- (a) 致電估價署熱線 2817 3737，該熱線的運作時間為星期一至星期五上午九時至下午六時（公眾假期除外）。
  - (b) 致電銷售監管局緊急事故熱線 9655 1611，該熱線的運作時間為星期一至星期五下午六時至午夜十二時（公眾假期除外），以及星期六、星期日及公眾假期上午九時至午夜十二時。只有在緊急情況下（例如銷售資訊網系統發生故障或未能正常運作），才應致電該熱線。
  - (c) 發送電郵至 [vendors@srpe.gov.hk](mailto:vendors@srpe.gov.hk)（請提供聯絡電話號碼），或致函「九龍長沙灣道 303 號長沙灣政府合署 15 樓差餉物業估價署署長（請交差餉估價事務科 SRPE 組）」。

### 「遞交網站」和銷售資訊網的系統提升

25. 「遞交網站」和銷售資訊網每日 24 小時運作。網站會在進行提升工程前約 24 小時，向所有賣方和用戶發出電郵，並在網站公布，通知有關的系統提升。
26. 倘銷售資訊網和「遞交網站」的系統服務突然中斷，銷售監管局的網站會發出公告和適當提示，讓賣方、用戶和公眾知悉。在可行情況下，銷售資訊網和「遞交網站」也會發出公告和適當提示。

如有查詢，請以下列方式與我們聯絡：

電話：2817 3313

電郵：[enquiry\\_srpa@hd.gov.hk](mailto:enquiry_srpa@hd.gov.hk)

傳真：2219 2220

2013年4月5日

運輸及房屋局

一手住宅物業銷售監管局

一手住宅物業銷售資訊網（下稱「銷售資訊網」）  
根據《一手住宅物業銷售條例》  
（香港法例第 621 章）（下稱「該條例」）  
遞交售樓說明書、價單和成交紀錄冊電子版本的網上帳戶  
開戶申請表

**重要通知：**如發展項目分為兩期或多於兩期，其擁有人<sup>(註 1)</sup>須就該發展項目的每一期數分別遞交個別申請，以開設獨立帳戶。申請表正本經妥為簽署後，須在緊接有關的發展項目（或有關的發展項目某一期）首份售樓說明書以電子方式送交「遞交網站」（以便根據該條例將售樓說明書上載至銷售資訊網）之前最少 5 個工作天（即星期一至星期五，但公眾假期、《釋義及通則條例》〔香港法例第 1 章〕第 71(2)條所定義的黑色暴雨警告日、《釋義及通則條例》〔香港法例第 1 章〕第 71(2)條和《司法程序（烈風警告期間聆訊延期）條例》〔香港法例第 62 章〕第 2 條所定義的烈風警告日，以及收件當日除外），送達差餉物業估價署署長。有關條款及細則載於本申請表末尾，請仔細閱覽。

據差餉物業估價署（下稱「估價署」）估計，在該條例將要生效前的一段時間內，擁有人會遞交大量開戶申請。因此，估價署表示，在 2013 年 4 月 29 日或之前收到的申請，將須 10 個工作天 辦理（並非 5 個工作天）。



第 I 部分 申請人資料	
申請人名稱	
<p>請在適當的方格內填上剔號：</p> <p><input type="checkbox"/> 本人謹此聲明，本人為本申請表第 II 部分所示的發展項目（或發展項目期數）住宅物業的擁有人。</p> <p><input type="checkbox"/> 本人謹此聲明，本人受擁有人委託，代表擁有人並代其進行一切有關銷售資訊網的事務。現隨本申請表夾附有關的授權信件<sup>#</sup>。</p>	
聯絡人	
電話號碼	
電郵地址	
傳真號碼	

<sup>#</sup> 申請人如非擁有人，如亦沒有隨本申請表夾附授權信件，以上所示的發展項目（或發展項目期數）的所有文件的電子版本，即使已上載至銷售資訊網，公眾亦不能在該網上閱覽，直至一手住宅物業銷售監管局收到有關的授權信件，或收到按照該條例第 25(4)(a)條所須提供的售樓說明書印本為止。

第 II 部分 發展項目基本資料		
發展項目名稱	(中文)	
	(英文)	
期數 <sup>(註 2)</sup> (如適用者)	(中文)	
	(英文)	
該期名稱 <sup>(註 2)</sup> (如適用者)	(中文)	
	(英文)	
門牌號數 <sup>(註 3)</sup> 及街道名稱 <sup>(註 4)</sup>		
地段編號 <sup>(註 5)</sup>		
擁有人按該條例第 2 部而就該發展項目指定的網站地址		

第 III 部分 用戶詳細資料 <sup>##</sup>		
	網上帳戶 1	網上帳戶 2
用戶全名		
電話號碼		
電郵地址*		
	網上帳戶 3	網上帳戶 4
用戶全名		
電話號碼		
電郵地址*		
	網上帳戶 5	網上帳戶 6
用戶全名		
電話號碼		
電郵地址*		
	網上帳戶 7	網上帳戶 8
用戶全名		
電話號碼		
電郵地址*		
	網上帳戶 9	網上帳戶 10
用戶全名		
電話號碼		
電郵地址*		

<sup>##</sup> 每個發展項目（或發展項目每一期）可開設的帳戶以 10 個為限。

\* 由收到已填妥的申請表當日起計，登入名稱和密碼將於 5 個工作天內（就 2013 年 4 月 29 日或之前收到的申請而言，則為 10 個工作天內），按上述電郵地址發送予用戶。

授權簽署：  
（及公司印鑑） \_\_\_\_\_ 簽署人職銜： \_\_\_\_\_

簽署人全名： \_\_\_\_\_ 日期： \_\_\_\_\_

請將申請表交回： 九龍長沙灣道 303 號  
長沙灣政府合署 15 樓  
差餉物業估價署署長  
(經辦人：差餉估價事務科 SRPE 組)

備註：

註 1：請參閱該條例第 7 條，以及該條例附表 1 第 2(2)(a)條。

註 2：請參閱該條例第 3(3)條。

註 3：請參閱該條例附表 1 第 1(2)(b)條。

註 4：請參閱該條例附表 1 第 1(2)(a)條。

註 5：請參閱該條例附表 1 第 15(2)(a)條。

## 條款及細則

1. 擁有人須確保所有用戶均完全同意並明白下列條款及細則。
2. 擁有人現確認，供接達並使用銷售資訊網的登入名稱及密碼屬機密資料，無論在任何情況下均不得向有關用戶以外的任何人（等）披露。擁有人必須把所有用戶的登入名稱及密碼保密。無論在任何時間及情況下，擁有人均不得授權該（等）用戶以外的任何人（等）使用有關的登入名稱及密碼，或容許任何人（等）濫用有關的登入名稱及密碼。對於供接達並使用銷售資訊網的登入名稱及密碼的不當使用、濫用或遺失，一手住宅物業銷售監管局（下稱「**銷售監管局**」）、估價署，以及中華人民共和國香港特別行政區政府（下稱「**特區政府**」）概不承擔任何法律責任。擁有人現承諾，倘知悉任何未經授權而使用銷售資訊網登入名稱及密碼的情況，須立即通知銷售監管局及估價署。銷售監管局及估價署有權關閉本申請表第 III 部分所載列用戶的任何網上帳戶，無須事先通知擁有人。
3. 銷售監管局及估價署有權自行酌情決定修訂、更改、暫停或中止銷售資訊網的任何方面，無論其全部或局部亦然。
4. 擁有人現同意，擁有人就用於銷售資訊網而提供的售樓說明書、價單及成交紀錄冊電子版，均可於銷售資訊網上披露，以供公眾免費閱覽並下載，而載於本申請表和上述售樓說明書、價單及成交紀錄冊電子版的資料的準確性和完整性，均須由擁有人負全責。有關方面會盡合理的努力，以擁有人遞交至銷售資訊網的方式，在銷售資訊網上展示或顯示擁有人所提供的售樓說明書、價單及成交紀錄冊電子版，但對於因銷售資訊網上任何錯誤、不準確或遺漏所致或與此有關的任何損失或損害，銷售監管局、估價署、特區政府，以及其相關官員、僱員、代理人及承辦商概不承擔任何法律責任。在有關擁有人於銷售資訊網上所提供並披露的售樓說明書、價單及成交紀錄冊電子版的事宜上，以及在其他方面與本條款及細則有關的事宜上，擁有人須就一切行動、費用、開支、申索、要求、損害及開支（不論是否直接或間接，並包括但不限於律師、代理人及專家證人的費用及墊支費用），以及就任何訴訟達成和解所議定支付的任何賠償金和費用（而該項和解是由擁有人或由他人代表擁有人首先以書面提出或批准者），以及就任何與此有關的一切指控、申索、投訴或調查（包括員工工時的內部費用）所引致不論性質為何的法律責任，向銷售監管局、估價署及特區政府作

出彌償，並使其全面而有效地持續得到彌償。即使銷售資訊網（不論何故）暫停或中止，本條所訂明的彌償規定得繼續適用，且仍具十足效力和作用。

5. 銷售監管局、估價署，特區政府並不保證供遞交有關資料至銷售資訊網的聯線網絡有否提供服務或可靠與否。倘有關資料在通訊、傳送、檢索或接收，或執行指令上因任何原故而出現任何延遲、中斷及故障的情況，或出現因此而招致或與此有關的任何損失或損害，銷售監管局、估價署、特區政府及其官員、僱員、代理人或承辦商概不負責。
6. 擁有人在本申請表所提供的個人資料，以及用戶在銷售資訊網所提供的個人資料，均會作下列用途：(a)處理本表格內的申請及相關事宜；(b)維持銷售資訊網及根據該條例可能會設立的任何其他電子數據庫；(c)方便銷售監管局與擁有人之間的通訊；以及(d)與實施該條例有關的事宜。擁有人有責任遵照本申請表的要求提供個人資料，否則有關申請可能不獲批准。有關的個人資料可披露予：(a)其他政府部門、政策局及相關機構，以達致上述目的；以及(b)為備存銷售資訊網的任何人士，以及根據該條例而可能會設立的任何其他電子數據庫。有關個人資料所屬的個別人土，有權要求查閱並要求改正在本申請表所提供的個人資料。如欲查詢根據本申請所收集的個人資料，包括要求查閱資料及改正資料，可向銷售監管局轄下行政及公眾教育組總行政主任（亦即銷售監管局的資料及公開資料統籌主任）提出。
7. 銷售監管局及估價署有權修改、增補、刪除及／或更改與擁有人使用銷售資訊網有關的條款及細則。倘有關條款及細則有所改動，擁有人及用戶均會獲得通知，而有關的通知電郵將發送到本申請表第 I 部分和第 III 部分所載列的電郵地址（或擁有人及用戶其後在銷售資訊網更新的任何電郵地址）。其後，倘擁有人或用戶繼續查閱或使用銷售資訊網，即表示其同意經改動的條款及細則。擁有人現確認，並非基於銷售監管局、估價署或特區政府所作的任何保證、陳述、預測、預算或推算或在上述保證、陳述、預測、預算或推算誘使下訂立本條款及細則。
8. 本條款及細則在各方面均受中華人民共和國香港特別行政區的法律規管，擁有人亦同意受香港法院的司法管轄權管轄。

作業備考第 PN06/13 號附件 B2

一手住宅物業銷售資訊網（下稱「銷售資訊網」）  
根據《一手住宅物業銷售條例》  
（香港法例第 621 章）（下稱「該條例」）  
遞交售樓說明書、價單和成交紀錄冊電子版本的網上帳戶  
取消帳戶申請表

第 I 部分 申請人資料	
申請人名稱	
聯絡人	
電話號碼	
電郵地址	
傳真號碼	
請在適當的方格內填上剔號：	
<input type="checkbox"/> 本人謹此聲明，本人為本申請表第 II 部分所示的發展項目（或發展項目期數）住宅物業的擁有人。	
<input type="checkbox"/> 本人謹此聲明，本人受擁有人委託，代表擁有人並代其進行一切有關銷售資訊網的事務。現隨本申請表夾附有關的授權信件 <sup>#</sup> 。	

<sup>#</sup> 申請人如非擁有人，如亦沒有隨本申請表夾附授權信件，帳戶將不會取消，直至一手住宅物業銷售監管局收到有關的授權信件為止。

第 II 部分 發展項目基本資料	
發展項目名稱	
期數 （如適用者）	
該期名稱 （如適用者）	
門牌號數及街道名稱	

第 III 部分 取消帳戶的資料			
	登入名稱		登入名稱
網上帳戶 1		網上帳戶 2	
網上帳戶 3		網上帳戶 4	
網上帳戶 5		網上帳戶 6	
網上帳戶 7		網上帳戶 8	
網上帳戶 9		網上帳戶 10	

由收到已填妥的申請表當日起計，以上帳戶將於 5 個工作天（即星期一至星期五，但公眾假期及收件當日除外）內取消。

授權簽署：  
（及公司印鑑） \_\_\_\_\_ 簽署人職銜： \_\_\_\_\_

簽署人全名： \_\_\_\_\_ 日期： \_\_\_\_\_

請將申請表交回：  
九龍長沙灣道 303 號  
長沙灣政府合署 15 樓  
差餉物業估價署署長  
（經辦人：差餉估價事務科 SRPE 組）

## 《一手住宅物業銷售條例》

### 常見的問題

常見問答並非指引。常見問答旨在協助業界理解一手住宅物業銷售監管局(銷售監管局)對《一手住宅物業銷售條例》(條例)若干條文的看法。

本常見問答的使用者不應依賴本常見問答的資料作為專業法律意見。如使用者對條例是否適用於其個別情況存有疑問，我們強烈建議使用者尋求法律或其他專業意見。銷售監管局已盡努力確保本常見問答的準確性。銷售監管局不會承擔任何人士因使用或依賴本常見問答而引起的任何損失的責任。

### 售樓說明書

#### 一般問題

**問 1：** 為符合條例第 25 條的規定而擬備的售樓說明書，可否分拆成兩冊或多冊？

答 1： 賣方可為發展項目或發展項目的某一期，將相關的售樓說明書分拆成兩冊或多冊，但有關的資料必須按條例第 19 至 21 條所規定的次序列出。此外，賣方必須把所有各冊備存在售樓處及網站上，提供予公眾。

**問 2：** 條例第 24(1)條訂明，售樓說明書須以中文及英文印製。就中文版而言，究竟應採用中文的繁體字還是簡化字？

答 2： 售樓說明書須以中文及英文印製。就中文版而言，無論是中文的繁體字或簡化字，均符合該條例的規定。不過，賣方如打算只以中文簡化字製作中文版的售樓說明書，應考慮售樓說明書的目標讀者群，並顧及公眾的接受程度。



**問 3：** 如果發展項目的建造工程在不同時段聘用不同的認可人士或承建商，致令多於一名該等人士曾獲聘用，應否按條例附表 1 第 1 部第 2(2)條的規定，在售樓說明書中列出全部認可人士和承建商的姓名或名稱？

答 3： 如果發展項目的建造工程在不同時段聘用不同的認可人士或承建商，致令多於一名該等人士曾獲聘用，賣方只須列出在售樓說明書印製當日的認可人士或承建商姓名或名稱。

不過，如果賣方願意，亦可提供該發展項目曾經聘用的所有認可人士和承建商的姓名或名稱，惟各有關認可人士或承建商的受聘日期必須逐一清楚列明。

**問 4：** 售樓說明書可提述發展項目的名稱，以及發展項目所處的地區嗎？

答 4： 條例第 2 部第 2 分部就發展項目售樓說明書的內容作出多項規定，但沒有就發展項目的識別作出規定，因此，售樓說明書可提述發展項目的名稱。

賣方只應在售樓說明書提供發展項目所位於的街道名稱，及由差餉物業估價署署長所編配的門牌號數，而不應提述發展項目所處的地區。

**問 5：** 條例規定，物業的售樓說明書必須列出多項資料。賣方可否將這些資料以備註或註腳方式載列於售樓說明書？

答 5： 條例第 19 至第 23 條規定售樓說明書須列出的資料，對準買方來說相當重要。為使售樓說明書在提供規定資料時編排更具彈性、便於閱讀，賣方可在售樓說明書正文使用註釋或備註。不過，賣方不可在註釋或備註對正文的資料施加條件或限制。賣方亦沒有理由把應載於正文的資料全都放在註釋或備註之內。售樓說明書編排資料的方式不當，會令讀者感到困惑，賣方應該避免。

**問 6：** 條例第 24(7)條訂明，提述售樓說明書的正文的註釋或備註，不包括對正文內容作限定的註明或備註。何謂「對正文內容作限定」？

**答 6：** 如果某項註明或備註對正文施加條件或限制，該項註明或備註會被視作對正文內容作出限定。

「對正文作出限定」的註明或備註，有關例子如下 ——

- 「中文與英文版本如有不一致，概以英文版本為準」；以及
- 「住戶或須支付費用以使用上述設施」。

有關「備註」的例子如下 ——

- 有關數字按四捨五入保留到小數點後兩個位；以及
- 該圖則根據 2012 年 1 月 1 日建築事務監督批准的建築圖則繪製。

就著在此「常見問答」中我們認為賣方可以註釋或備註在售樓說明中提供資料的情況（例如在發展項目的住宅物業樓面平面圖提供該物業的特徵的資料，在發展項目中的停車位的樓面平面圖所提供的資料，不屬賣方擁有的住宅物業的裝置、裝修物料及設備的資料，以及有關為發展項目的建造提供貸款或已承諾提供融資的認可機構名稱的資料），並不會被視為「對正文作出限定」。可參考此常見問答第 8、27、31 及 65 題。

**問 7：** 條例（第 19 至第 23 條）規定，售樓說明書中須列明有關發展項目的多項資料。如果有關資料在售樓說明書付印時尚未確定或尚未得悉，應如何處理？

**答 7：** 就條例第 19(2)條及藉第 19(3)條施加附表 1 第 2 部的規定而言，售樓說明書中所須提供的資料，倘不適用於發展項目，應在售樓說明書中附加一段訂有適當標題的文字，說明有關資料並不適用於該發展項目。例如，根據條例附表 1 第 2 部第 27 條所須提供「斜坡維修」的資料倘不適用於發展項目，應加入一個適當的標題（例如「斜坡維修」），並註明「不適用」。倘附表 1 第 1 部及第 2 部某條某款所規定的資料並不適用，賣方應清楚註明不適用的某款條文為何。

倘須提供的資料適用於發展項目，但在售樓說明書付印時尚未確定，賣方亦須盡其所能，在售樓說明書中提供其知悉已屬最新但有待確定的資料。當賣方根據條例第 17 條檢視售樓說明書時，應考慮有關資料的準確性，並在有需要時作出修訂。

### **住宅物業的量度**

**問 8：** 除條例第 8 條所規定的「實用面積」，以及條例附表 2 第 1 部所指明 10 個項目的面積外，可能還有其他面積構成指明住宅物業的一部分的範圍，而賣方亦同時向買方出售該些部分。就此，賣方應以什麼方式和在售樓說明書的什麼地方述明並列出有關的面積？

答 8： 條例已訂明須在售樓說明書和價單上提供的資料。就售樓說明書的住宅物業面積表和價單方面，賣方只應提供：(i)實用面積；以及(ii)條例附表 2 第 1 部指明構成住宅物業部分的 10 個項目的面積。有關規定已在條例附表 1 第 1 部第 11 條（關於售樓說明書）及條例第 31(2)條（關於價單）中訂明。根據條例第 23(1)及第 31(9)條的規定，賣方不得在售樓說明書的住宅物業面積表及價單中提供額外的面積資料。賣方不應自行提供額外資料。

雖然賣方不得在售樓說明書的住宅物業面積表及價單上提供額外資料，但如果賣方希望買方留意到住宅物業的某項特點，可以將該特點的資料如尺寸和面積等標示在售樓說明書的相關樓面平面圖上，或在有關樓面平面圖加入注釋或備註述明。

**問 9：** 根據條例附表 1 第 1 部第 10(2)(c)(i)條，售樓說明書必須述明每個住宅物業的樓板厚度。該厚度應否包括有關物業橫樑的深度？

答 9： 賣方應在售樓說明書中，列出每個住宅物業的樓板厚度，即建築事務監督按《建築物條例》（第 123 章）批准的結構圖則上所列明的樓板厚度。樓板厚度不應包括橫樑的深度。有關橫樑深度的資料並非須列於售樓說明書的資料。

賣方無須述明有關樓板厚度是在物業的哪一個位置進行量度，亦即不必在售樓說明書的樓面平面圖上標示相應的樓板厚度。若住宅物業的樓板厚度有不同，賣方應按經批准的結構圖則中列出的資料述明個別厚度，例如 100 毫米、150 毫米及 200 毫米。賣方不應列出一個約數（例如「大約 150 毫米」）或一個範圍（例如「100 至 200 毫米」），而不具體說明樓板的確實厚度。

**問 10：空氣處理器房或可變冷媒流量房可否視作與條例附表 2 第 1 部所指的空調機房相同？**

答 10：空氣處理器是一種空調機。至於可變冷媒流量系統，基本上是一種複式分體空調系統，其壓縮機可放置於住宅物業之中。此外，還有其他種類的空調機房，各有不同名稱。

就發展項目中的住宅物業而言，若設有專門用於放置空氣處理器、可變冷媒流量系統的壓縮機，或不論任何名稱而事實上屬於一種空調機的設施的房間，則其售樓說明書應按條例附表 1 第 1 部第 11(2)(c)條所規定的方式，列出這類房間的樓面面積。

**問 11：如果天台設有游泳池，該游泳池的面積可否計入條例附表 2 第 1 部所指的天台的面積之中？**

答 11：在天台範圍內的游泳池，其面積應計入天台面積之內。同樣道理，如果在花園設有游泳池，則該游泳池的面積應計入花園面積之內。

賣方如希望準買方知悉在天台（或花園）範圍內設有游泳池，可在售樓說明書的相關樓面平面圖附加註釋或備註，並在該註釋或備註說明有關游泳池的尺寸及面積（可參考此常見問答第 8 題）。

**問 12：住宅物業的窗台面積應量度至窗框外沿還是該窗的玻璃表面？**

答 12：根據條例附表 2 第 2 部，窗台的面積須從圍封該窗台的圍封牆或玻璃窗的外面開始量度。如果窗台從玻璃窗的外面開始量度，可量度至窗框外沿。

**問 13：** 通往花園的樓梯的樓面面積，可否計入條例附表 2 第 1 部所指的花園的面積之內？

答 13： 為符合條例附表 2 第 2 部第 4 條的規定，在計算花園的面積時，任何通往花園的無上蓋及無圍封的樓梯面積均應包括在內。

**問 14：** 如果住宅物業的圍封牆部分是柱而非牆，按照條例第 8 條的規定，該柱的厚度應否計入該住宅物業的實用面積之內？

答 14： 如果住宅物業的圍封牆部分是柱而非牆，該「柱」應視作圍封牆。在計算住宅物業的實用面積時，應該量度至圍封牆的外部（即包括牆身的全部厚度，但不包括牆面裝修物料）或兩個毗鄰物業之間分隔牆的中線。

**問 15：** 如果住宅物業的圍封牆的毗鄰為非住宅物業，按照條例第 8 條的規定，應否從牆的中間開始量度該住宅物業的實用面積？

答 15： 就分隔住宅物業與毗鄰住宅／非住宅物業的圍封牆而言，慣例是從分隔牆的中間開始量度。

條例並沒有說明，若住宅單位毗鄰為非住宅單位，其面積應如何量度。不過，在住宅物業的圍封牆毗鄰為非住宅物業的情況下，如果賣方按慣例從該分隔牆的中間開始量度，銷售監管局不會認為賣方違反條例第 8 條或任何其他條文。

**問 16：** 濾水機房和私人電梯大堂的面積可否計作住宅物業的實用面積？

答 16： 某個項目可否視作住宅物業實用面積的一部分，須視乎該項目是否屬條例第 8 條有關「實用面積」定義所訂明的範圍，因此須按個別情況的事實作決定。

**問 17：** 在獨立屋類的發展項目內，各幢獨立屋普遍設有車房而非只有停車位。就條例第 8(1)(c)條所指的實用面積而言，是否整個車房抑或只有停車位不包括在內？

答 17： 車房主要是供車輛所用。一般來說，車房包括停放車輛及供運轉車輛的地方。

在非獨立屋類的發展項目內，供運轉車輛的地方通常構成該發展項目的公用地方，因此並不構成停車位的範圍。

至於獨立屋類的發展項目，為施行條例附表 2 第 1 部而量度該住宅物業停車位的面積時，可計算屬住宅物業的整個車房的面積，而有關面積並不包括在該住宅物業的實用面積內。

按照條例附表 2 第 2 部第 3 條，停車位的面積，在有圍封牆的情況下，須從圍封的圍封牆的內面開始量度。

按照條例附表 1 第 1 部第 11 條的規定，售樓說明書應按條例附表 2 第一部的施行，列明住宅物業停車位的範圍。就獨立屋類的住宅物業而言，假如有關的批地文件指明車房內用作停放車輛的地方，為求清晰起見，賣方應在售樓說明書內述明此事，以便區分車房內的其他地方的面積。

**問 18：** 條例附表 1 第 1 部第 10(2)(c)(i)條所提述的樓板，究竟是指緊接每個住宅物業之上天花板的樓板，還是指該住宅物業之下的樓板？

答 18： 條例附表 1 第 1 部第 10(2)(c)(i)條所提述的樓板，是指緊接每個住宅物業之上天花板的樓板。

**問 19：** 根據條例附表 1 第 1 部第 10(2)(c)(ii)條，賣方應在售樓說明書中述明每個住宅物業在層與層之間的高度。不過，單位內不同地方在層與層之間的高度或會有所不同，這項數字應如何在售樓說明書中表達？

**答 19：** 如果住宅物業內不同地方在層與層之間的高度不同，賣方應根據建築事務監督按《建築物條例》(第 123 章) 批准的建築圖則上所述的資料，說明有關高度的變化，例如 3.0 米、3.5 米及 5.0 米。賣方無須述明有關高度是在物業的那一個位置進行量度，亦即不必在售樓說明書的平面圖上標示相應的層與層之間的高度。

賣方應具體說明確實的高度，而不應提供約數（例如「大約 3.0 米」）或一個範圍（例如「3.0 米至 5.0 米」）。對於一座有多於一個樓層的獨立屋，售樓說明書應就每個樓層列出其層與層之間的高度。

至於位處大廈頂層並建有斜尖或傾斜屋頂的住宅物業，賣方應根據當局按《建築物條例》批准的建築圖則上所列述的資料，說明其層與層之間的相應高度範圍即可，而無須提供具體的量度數字。

**問 20** 條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)條規定，售樓說明書必須述明每個住宅物業的外部 and 內部尺寸。就此，批盪或裝修物料應否包括在內？若經批准的建築圖則並未提供有關的尺寸，應如何處理？如果圍封牆有覆面或模板，應否視作其中一部分？

**答 20：** 條例第 19(2)(j)條規定，售樓說明書必須顯示發展項目中所有住宅物業的樓面平面圖。條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)條規定，在售樓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。條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)條所指的外部 and 內部尺寸，並不包括住宅物業的高度；不過，按照條例附表 1 第 1 部第 10(2)(c)條的規定，賣方必須提供每個住宅物業的層與層之間的高度。

售樓說明書所提供有關住宅物業外部和內部的尺寸，不應把批盪和裝飾物料包括在內。至於所有類型的外牆裝飾物料（例如覆面及模板），亦不應視作圍封牆的一部分。這做法亦適用於量度實用面積。

如果住宅物業的內部及外部尺寸，有在經批准的建築圖則中提供，則售樓說明書的樓面平面圖須按該圖則提供有關資料。

即使經批准的建築圖則並未提供若干內部及外部尺寸，賣方亦應掌握有關的資料，並應按規定在售樓說明書中提供。雖然有關的內部及外部尺寸的資料來源並非經批准的建築圖則。

**問 21：按條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)條所指的住宅物業的「內部尺寸」和「外部尺寸」為何？露台、工作平台、空調平台和窗台會否影響「內部尺寸」和「外部尺寸」？**

**答 21：**住宅物業的外部尺寸，指圍封該住宅物業的圍封牆的外部尺寸。住宅物業的內部尺寸，指圍封該住宅物業的圍封牆的內部尺寸。

上文所述的圍封牆，亦包括有關住宅物業所屬任何露台、工作平台、陽台或窗台的圍封牆。條例第 8(3)條已訂明露台、工作平台和陽台樓面面積的量度方法。至於窗台樓面面積的量度方法，亦已於條例附表 2 第 2 部第 1 條訂明。前述的量度方法不會影響在樓面平面圖所示的住宅物業「內部尺寸」和「外部尺寸」。

空調平台不應算作圍封牆的一部分，故亦不應影響住宅物業的外部尺寸。賣方可在售樓說明書的住宅物業樓面平面圖加入註釋或備註，以註明空調平台的面積（可參考此常見問答第 8 題）。



**問 22：** 條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)(iii)條所述的「內部間隔」為何？是否包括活動間隔和玻璃間隔？

**答 22：** 所有在建築事務監督按《建築物條例》(第 123 章)批准的建築圖則上顯示的住宅物業內部間隔，均為「內部間隔」。售樓說明書應註明該等間隔的厚度。

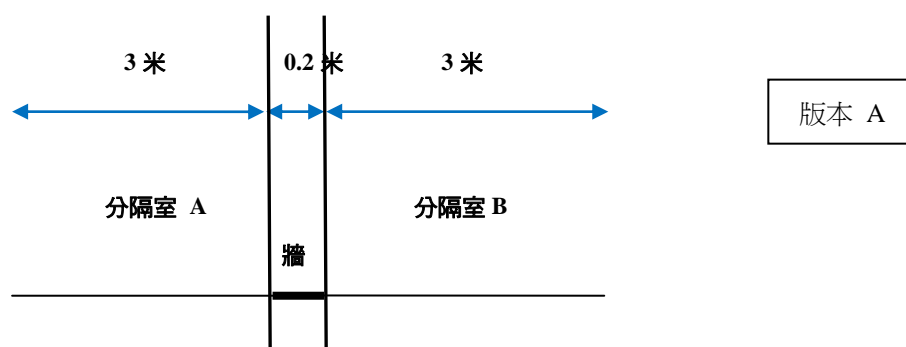
**問 23：** 如何為不規則形狀的住宅物業標示尺寸？

**答 23：** 在樓面平面圖上標示住宅物業的外部 and 內部尺寸時，應按條例附表 1 第 1 部第 10(3)條的規定，參照有關發展項目經批准的建築圖則。如果住宅物業呈不規則形狀，例如部分圍封牆呈弧型，而經批准的建築圖則又沒有提供該部分的外部 and 內部尺寸，則須在樓面平面圖上標示該部分圍封牆外部 and 內部的弧拱長度。

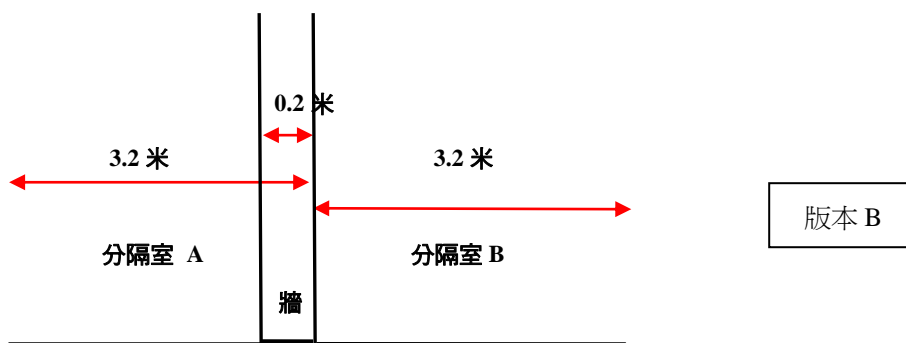
**問 24：** 條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)(iii)條規定，樓面平面圖須列明每個住宅物業的內部間隔厚度。如果兩個分隔室中間隔着一幅牆，在量度該兩個分隔室的外部尺寸時，會否重複計算該幅牆的厚度？

**答 24：** 賣方可按以下方法，在售樓說明書的樓面平面圖上，標示住宅物業個別分隔室的外部尺寸。

[註：在下圖中，有關的尺寸是從牆身的表面量度，而並非從牆身表面的裝修物料量度。]



或



版本 A 和版本 B 如有清晰標註，可清楚顯示兩個分隔室的外部尺寸，「重複計算」的問題不會出現。

### 樓面平面圖

**問 25：** 假設賣方會為買方提供家具（例如餐檯），但在售樓說明書的樓面平面圖並沒有將之顯示。賣方須否按照條例附表 1 第 1 部第 10(2)(b)條的規定，在售樓說明書的樓面平面圖上註明該餐檯的尺寸？

**答 25：** 按照條例的規定，售樓說明書的樓面平面圖如有顯示家具，便須顯示其尺寸（根據條例附表 1 第 1 部第 10(2)(b)條）。此外，條例亦規定，任何其他供公眾領取或閱覽的刊物所載的樓面平面圖，如有顯示家具，亦須顯示其尺寸（根據條例第 50(1)條）。因此，上述規定與家具是否與住宅物業一併出售無關。換言之，樓面平面圖顯示的家具可與或可不與住宅物業一併出售，而賣方亦無須在樓面平面圖上顯示與住宅物業一併出售的家具。

**問 26：** 條例附表 1 第 1 部第 10(2)(b)條所述的「家具」的意思為何？家具的「尺寸」是否包括高度？「家具」是否屬於條例附表 1 第 2 部第 22 條所指的「裝置、裝修物料及設備」？

**答 26：** 「家具」與「裝置、裝修物料及設備」不同。「家具」可照一般意思詮釋，泛指用以使房間或建築物適宜居住或工作的「可移動」物品，例如檯、椅或桌。至於「裝置、裝修物料及設備」，條例附表 1 第 2 部第 22 條已訂明售樓說明書須列出的特定資料，例如廚房牆壁的裝修物料類型、電話接駁點、花灑或浴缸、廚櫃和嵌入式衣櫃。

條例並沒有規定賣方必須在售樓說明書或任何其他供公眾領取或閱覽的刊物的樓面平面圖顯示家具。然而，條例規定，倘賣方提供的任何樓面平面圖有顯示家具，便須一併提供有關家具的尺寸資料（即「長度 x 闊度」）。

**問 27：** 條例附表 1 第 1 部第 12(2)條規定，賣方須提供樓面平面圖，以顯示發展項目之內的停車位。倘有關停車位並非由賣方擁有，應如何處理？此外，假如相關的樓面平面圖同時涵蓋了停車位及並非用作停車位的地方，是否可於售樓說明書顯示整張樓面平面圖？

**答 27：** 賣方應根據建築事務監督按照《建築物條例》（第 123 章）批准的最新建築圖則，在售樓說明書提供樓面平面圖，以顯示發展項目之內的停車位。

賣方在售樓說明書提供樓面平面圖顯示發展項目之內的停車位時，倘有關停車位已不再由其擁有，可在該樓面平面圖上加入註釋，註明有關停車位已非由其擁有，並註明該售樓說明書的停車場樓面平面圖，乃按照當局就該發展項目發出佔用許可證時所用的經批准建築圖則製備。

假如有關的樓面平面圖同時涵蓋停車位及並非用作停車位的地方，賣方可顯示整張樓面平面圖，惟非用作停車位的位置應以略為模糊的方式顯示。

**問 28：** 根據條例附表 1 第 1 部第 10 條，售樓說明書可否包括顯示發展項目商業部分的樓面平面圖？

答 28： 根據條例附表 1 第 1 部第 10 條，賣方須在售樓說明書提供發展項目中住宅物業的每一份樓面平面圖。因此，按條例附表 1 第 1 部第 10 條，售樓說明書不應提供顯示發展項目商業部分的樓面平面圖。

假如發展項目的一樓層同時用作住宅及商業用途，賣方可顯示整個樓層的樓面平面圖，惟用作商業用途的部份應以略為模糊的方式顯示。

至於整個樓層只作住宅用途的情況，則可顯示整張樓面平面圖，包括電梯大堂及走廊。

**問 29：** 條例附表 1 第 1 部第 10(2)條規定，賣方須提供住宅物業的樓面平面圖。如果在發展項目落成後，住宅物業因進行小型工程或獲《建築物條例》豁免的工程而有所改動，有關樓面平面圖應按經批准的建築圖則或該物業的「現狀」提供？

答 29： 根據條例附表 1 第 1 部第 10 條，賣方必須在售樓說明書提供發展項目中的住宅物業的每一份樓面平面圖。有關樓板的厚度及層與層之間的高度的資料，則須按經批准的建築圖則提供。

就條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)條所規定須在樓面平面圖上提供的資料方面：

- (a) 如條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)所規定的資料在經批准的建築圖則上已有提供，則樓面平面圖必須述明在經批准的建築圖則上所提供的資料。當中如有任何更改，應加入註釋或備注予以說明；以及
- (b) 如經批准的建築圖則並未提供附表 1 第 1 部第 10(2)(d)條所規定的資料，則樓面平面圖應顯示有關物業的「現狀」。

**問 30：** 根據條例第 19(2)(j)條，售樓說明書須展示發展項目所有住宅物業的樓面平面圖。賣方是否須就發展項目中並非屬其擁有的住宅物業提供樓面平面圖？

**答 30：** 根據條例第 19(2)(j)條，售樓說明書須展示發展項目中住宅物業的樓面平面圖。該條例並無因應發展項目的住宅物業並非屬賣方擁有的情況，訂定豁免條文。就不再屬賣方擁有的住宅物業而言，賣方可在售樓說明書按這類物業出售時的狀況，提供有關的樓面平面圖。

### **裝置、裝修物料及設備**

**問 31：** 假設某個已落成的發展項目有部分住宅物業在條例生效前已售出，在條例生效之後，賣方為施行條例第 25 條而擬備售樓說明書時，須否按照條例附表 1 第 2 部第 22 條提供有關已售出住宅物業的裝置、裝修物料和設備方面的資料？如果資料從缺，該如何處理？

**答 31：** 根據條例第 19(3)條，發展項目的售樓說明書須列出附表 1 第 2 部所規定的資料。如賣方違反條例第 19(3)條，即屬犯罪，可處罰款 500,000 元。

條例附表 1 第 2 部第 22 條規定賣方在售樓說明書內載述發展項目中多個關於裝置、裝修物料和設備資料的項目。這是為確保準買方在購買物業時知悉購得的物業為何，當中尤以購買時屬未落成的物業為然。

出售的住宅物業如位於已落成發展項目內，而賣方於條例生效前已售出其中部份物業，賣方可以：

- (a) 就該些正在發售的住宅物業而言，根據條例附表 1 第 2 部第 22 條提供有關裝置、裝修物料和設備（如浴室內部裝置及大堂室內裝修物料）的最新資料；以及
- (b) 就該些不再屬賣方持有的住宅物業而言，盡可能在售樓說明書中述明據他們所知這些住宅物業一手賣出時有關裝置、裝修物料和設備的資料。如賣方即使採取了合理的行

動仍無法提供部份或所有所需資料，則須在售樓說明書加上備註或註釋解釋箇中原因，例如：賣方沒有保留於〔某年〕之前出售的發展項目住宅物業的裝置、裝修物料和設備方面的資料。銷售監管局會考慮賣方所述理由，並研究其個案的情況，以決定會否就賣方沒有遵守條例第 19(3) 條，而對其採取執法行動。

**問 32：** 售樓說明書應載有樓面平面圖（按條例附表 1 第 1 部第 10 條規定），以及有關發展項目中住宅物業的裝置、裝修物料和設備的資料（按條例附表 1 第 2 部第 22 條規定）。如果住宅物業由承租人佔用，有關資料該如何提供？

答 32： 對於連租約出售的住宅物業，或在現行租約屆滿後即出售的住宅物業，賣方應在該住宅物業的售樓說明書中提供有關資料（包括樓面平面圖，以及裝置、裝修物料及設備），以反映該物業在交予買方時的狀況。

**問 33：** 賣方須否根據條例附表 1 第 2 部第 22 條在售樓說明書內提供會所的裝置、裝修物料和設備的資料？

答 33： 賣方須根據條例附表 1 第 2 部第 22 條提供有關裝置、裝修物料和設備資料。有關會所的資料無須在該條下提供。

### **橫截面圖**

**問 34：** 根據條例附表 1 第 2 部第 18 條，售樓說明書應包括發展項目內每幢建築物的橫截面圖。該圖須顯示有關建築物相對其毗連的每條街道的橫截面。上述規定如何應用於獨立屋類型的發展項目？有關條文所指的「街道」為何？是否包括橋樑和隧道？

答 34： 條例規定，賣方須就發展項目內每幢建築物提供橫截面圖。倘建築物或獨立屋的每一側均毗連街道，則須就該建築物或獨立屋提供至少兩份橫截面圖。

至於條例附表 1 第 18 條所指「街道」的涵義，請參閱《釋義及通則條例》（第 1 章）第 3 條就「街、街道」的定義。「街、街道」涵蓋多種道路和地方，包括橋樑和隧道。

在大部份的情況下，橋樑和隧道不會毗連住宅建築物或獨立屋。兩者之間應有街道、小徑、庭院或花園分隔。因此，橫截面圖只須顯示毗連的街道便可，而無須顯示橋樑／隧道。

**問 35：** 條例附表 1 第 2 部第 18(b)條所述的「最低的一層住宅樓層」意思為何？在決定該樓層的水平時，應否計入樓板上的批盪？

答 35： 根據條例附表 1 第 2 部第 18(b)條，建築物／獨立屋「最低的一層住宅樓層」指該建築物／獨立屋用於住宅用途的最低樓層。就條例附表 1 第 2 部第 18(b)條的「最低的一層住宅樓層」而言，只要某樓層包含住宅元素，便應視作住宅樓層。換言之，同時用作住宅和非住宅用途的樓層只要屬有關建築物內最低的樓層且含有住宅元素，便可視作「最低的一層住宅樓層」。

在決定最低一層住宅樓層的水平時，不應計入批盪。

**問 36：** 條例附表 1 第 6(2)(b)(iii)條規定，發展項目的所在位置圖須顯示附表 1 第 6(4)條指明主要用途的每幢或每項建築物、設施或構築物（如有的話）。倘一幢多層建築物內只有一個樓層用作圖書館，該圖書館是否該建築物的主要用途？

答 36： 每幢或每項用作條例附表 1 第 1 部第 6(4)條第(a)至第(zq)項指明的主要用途的建築物、設施或構築物，均須予以顯示。這項規定的目的，在於讓發展項目一手住宅物業的準買方知悉發展項目附近有否相關設施。第 6(4)條列明的項目，很大可能會引起關注，例如交通、噪音水平、空氣質素、氣味、環境、衛生、火警危險、人流、擠迫程度或寧靜程度的關注，因為會影響準買方日後在有關發展項目時的生活作息。

賣方應進行實地考察，以找出第 6(4)條所指明的各個項目。大部分有關項目屬清晰易明。

現把銷售監管局認為賣方應就下列項目提供的資料列述如下：

- 骨灰龕（第 b 項）：食物環境衛生署（下稱「食環署」）網站靈灰安置所一覽表所示的任何公眾骨灰龕，以及發展局網站私營骨灰龕一覽表所示的任何私營骨灰龕。
- 診療所（第 y 項）：任何由醫院管理局及／或衛生署營運的診療所。
- 垃圾收集站（第 ze 項）：任何由食環署管理的垃圾收集站。
- 市場（包括濕貨市場及批發市場）（第 zg 項）：所指的市場包括濕貨市場及批發市場，但不包括超級市場及商場。
- 學校（包括幼稚園）（第 zn 項）：按照《教育條例》（第 279 章）註冊的學校，包括幼稚園。
- 社會福利設施（包括老人中心及弱智人士護理院）（第 zo 項）：社會福利署網站列明的任何社會福利設施。
- 體育設施（包括運動場及游泳池）（第 zp 項）：由康樂及文化事務署管理的體育設施，包括運動場及游泳池。

在「宗教場所（包括教堂、廟宇及祠堂）」（第 zm 項）方面，賣方應在位置圖上，顯示任何公眾人士會在視覺上注意到，並視之為宗教場所的宗教場所。

位於發展項目界線 250 米以內的構築物或設施，若其主要用途屬條例附表 1 第 1 部第 6(4)條指明的其中之一，便須在有關發展項目的所在位置圖上顯示，無須理會其面積佔所在建築物總面積的百分比。

## 布局圖

**問 37：** 條例附表 1 第 1 部第 9 條規定，賣方須提供發展項目的布局圖，並述明未落成建築物或設施的預計落成日期。賣方是否只須就經建築事務監督批准的建築圖則所述明的建築物，提供其預計落成日期？倘發展項目分多個期數落成，而部分期數尚未完成圖則，賣方應如何處理？

**答 37：** 條例附表 1 第 1 部第 9 條規定，賣方須提供發展項目的布局圖。倘任何建築物或設施尚未落成，則須述明由該發展項目認可人士就該等建築物或設施所提供的預計落成日期。



倘發展項目有建築物或設施的建築工程尚在未有經批准的建築圖則的階段，賣方可在布局圖上略去有關的建築物或設施。待有關建築物或設施的建築圖則已獲建築事務監督批准後，銷售監管局預期賣方在按條例第 17(1)條檢視售樓說明書時，在布局圖加入有關資料。

倘賣方沒有就發展項目某個別期數的用途進行規劃，亦沒有就該期數指定認可人士，賣方可在布局圖上為該期數加入備註，述明該期數的用途未經確定，亦沒有就該期數指定認可人士。

### **分區計劃大綱圖**

**問 38：** 根據條例附表 1 第 1 部第 8 條，倘單一分區計劃大綱圖不能涵蓋距離發展項目界線 500 米以內的整個範圍，可否在售樓說明書提供多於一幅分區計劃大綱圖？

**答 38：** 如須使用多於一幅分區計劃大綱圖，才足以涵蓋發展項目界線 500 米以內的整個範圍，賣方須在售樓說明書顯示所有該等分區計劃大綱圖。我們亦建議賣方在展示圖則的同一頁，標示個別圖則的名稱、圖則編號和刊憲日期。

### **立面圖**

**問 39：** 條例附表 1 第 2 部第 19(3)條規定，售樓說明書提供的立面圖須由發展項目的認可人士證明。售樓說明書是否須要顯示有關的證明書？假如該發展項目的建築工程已完竣，但該項目的認可人士未能就有關立面圖進行證明的的工作，應如何處理？

**答 39：** 賣方須確保售樓說明書顯示的立面圖是由發展項目的認可人士證明，但售樓說明書無須顯示該證明書。

假如該發展項目的認可人士未能就有關圖則進行證明的的工作，賣方仍須在售樓說明書，根據經批准的建築圖則提供立面圖，並述明該圖則並無按照條例附表 1 第 2 部第 19(3)條的規定，由該發展項目的認可人士證明，同時述明理由（例如該發展項目的認可人士已去世）。銷售監管局會考慮賣方所述理由，並研究

其個案的情況，以決定會否就賣方沒有遵守條例附表 1 第 2 部第 19(3)條的規定，對其採取執法行動。

**問 40：** 條例附表 1 第 2 部第 19 條規定，售樓說明書須提供可顯示發展項目所有立面的圖。倘發展項目外圍有一幅圍牆，有關的立面圖須否包括該幅圍牆？須提供的立面圖為多少？

**答 40：** 立面圖應根據發展項目經批准的建築圖則製備。倘發展項目任何一面有一幅圍牆，而有關的認可人士亦已在經批准的建築圖則上，提供了既包括有該幅圍牆以及沒有包括該幅圍牆的立面，則條例附表 1 第 2 部第 19 條所規定的立面圖須按同一準則繪製，即須提供既包括有該幅圍牆以及沒有包括該幅圍牆的立面。

一般而言，我們建議賣方按條例附表 1 第 2 部第 19 條在售樓說明書提供發展項目的立面圖時，參考有關的經批准的建築圖則，以決定所須提供的立面圖數目。

### **圖則及照片**

**問 41：** 條例規定，售樓說明書須提供一幅位置圖、一張鳥瞰照片和一幅分區計劃大綱圖。根據條例附表 1 第 1 部第 6、第 7 和第 8 條，這些圖則／照片須分別顯示位於距離發展項目界線 250 米、250 米和 500 米以內的地方。這些圖則／照片可否顯示距離發展項目界線超過 250 米／500 米的地方？

**答 41：** 除非遇到某些技術性的問題（例如發展項目界線不規則，實際上難以沿界線各點僅顯示距離發展項目 250 米／500 米以內的地方），否則位置圖、鳥瞰照片和分區計劃大綱圖只可分別顯示發展項目界線 250 米、250 米和 500 米以內的地方。

在某些技術性問題的限制下，倘位置圖、鳥瞰照片和分區計劃大綱圖顯示的範圍超過條例的規定，賣方可加入註釋或備註，說明有關事實。

倘距離發展項目界線超過 250 米／500 米的地方有任何特點，相當可能對該住宅物業的享用造成重大影響，而且該特點為賣方所知悉，但不為一般公眾人士所知悉，賣方應按照條例第 20(1) 條的規定，以「有關資料」方式提供該特點的資料。已於土地註冊處註冊的文件，其所載的資料不會被視為條例所規定的「有關資料」。

## 公契

**問 42：** 條例附表 1 第 1 部第 14(2)(f)條規定，售樓說明書必須述明擁有人在發展項目中保留作自用的範圍（如有的話）。「保留作自用」何解？是否包括按公契分配予擁有人並讓擁有人有權處置的範圍？

**答 42：** 條例附表 1 第 1 部第 14(2)條規定，售樓說明書須載有處理各項事宜的公契條文摘要，其中包括「擁有人在發展項目中保留作自用的範圍（如有的話）」。

根據上述規定，有關範圍指擁有人按公契所述保留作自用的全部範圍，當中與擁有人會否及何時處置有關範圍無關。一般而言，有關範圍通常不屬住用地方、商用地方或停車場，亦非其內的個別住宅單位、商業單位或停車位。

其中一個例子，是擁有人有未用的總樓面面積，發展保留的範圍。

**問 43：** 條例附表 1 第 1 部第 14(2)(a)條規定，售樓說明書須載列有關處理發展項目公用部分的公契條文摘要。公契何種條文符合條例附表 1 第 1 部第 14(2)(a)條的規定？

**答 43：** 賣方應按公契列出有關處理發展項目公用部分的主要條文，例如處理停車場公用地方、屋苑公用地方、屋苑公用設施、住宅公用地方，以及住宅公用設施的主要條文。

條例附表 1 第 1 部第 14(2)(a)條要求售樓說明書須提供公契(或公契擬稿)條文的摘要。該摘要處理若干事項，其中一項為發展項目的公用部份。假如公契的相關條文提及一張夾附於公契的

圖則，而該圖則是關於發展項目的公用部份，在這個情況下，該圖則可按條例附表 1 第 1 部第 14(2)(a)條於售樓說明書內提供。

**問 44：** 條例附表 1 第 1 部第 14(2)(b)條規定，售樓說明書須列明「分配予發展項目中的每個住宅物業的不分割份數的數目」。售樓說明書如無載列該發展項目中不分割份數的總數，準買方從何得知某物業在整個發展項目中所佔的不分割份數？

答 44： 分配予發展項目各住宅物業的不分割份數，除以數目表示外，亦可用份數表示，準買方可由此得知發展項目不分割份數的總數。舉例說，某住宅物業獲配的不分割份數數目為 50，售樓說明書可將資料寫成「50/[該發展項目的不分割份數的總數]」。假如賣方希望告知準買方該發展項目的不分割份數的總數，有關資料可於售樓說明書以外的刊物提供。

**問 45：** 假如某些屬非住宅範圍的管理開支會由住宅物業的擁有人分擔，可否在售樓說明書提供這類資料？

答 45： 條例附表 1 第 1 部第 14(2)(d)條規定，賣方須在售樓說明書列出公契條文摘要，包括管理開支按何基準在發展項目住宅物業的擁有人之間分擔。因此，賣方須按照上述條文的規定提供資料，說明管理開支按何基準在發展項目住宅物業的擁有人之間分擔，有關開支包括供發展項目所有擁有人使用和使他們受惠的公用地方和公用設施涉及的開支。

### **批地文件**

**問 46：** 條例第 48(1)(d)條規定，售樓處須備有批地文件的一份文本，以供公眾免費閱覽。該批地文件應否包括住宅物業同一地段但與其無關的地段部分的「契約修訂」和「增批土地」條款？

答 46： 條例第 48(1)(d)條規定，在出售日期當日，售樓處須備有批地文件的一份文本供公眾閱覽。就此方面而言，「契約修訂」和「增批土地」條款應構成批地文件的一部分。

在若干情況下，就同一地段的不同分段，會被視為已各自獲批政府租契，例如當局已為同一地段的不同分段分攤所須繳付的地稅，而有關的分攤安排亦已按照《地稅及地價（分攤）條例》（第 125 章）第 22(1)條刊憲。在這情況下，只須披露有關發展項目所在分段的「契約修訂」條款。

**問 47：** 假設某幅土地按批地文件批出，並分為兩個不同部分（例如 A 部分和其餘部分）。倘 A 部分建有發展項目，賣方須否根據條例附表 1 第 1 部第 15 和第 16 條，同時披露只影響該其餘部分的批地文件條文？

**答 47：** 按批地文件批出的土地若分劃或分割為不同部分（例如 A 部分和其餘部分）但仍然是按同一份批地文件持有，而發展項目只建於 A 部分的範圍內，賣方須按照條例附表 1 第 1 部第 15 和第 16 條，分別提供有關該發展項目所在的 A 部分的批地文件條文，以及於該其餘部份按該批地文件規定須興建並提供予政府或供公眾使用的設施的描述。

在上述情況，由於條例附表 1 第 1 部第 15(2)(a)，(c)，(e)及(f)條指明了有關土地是指該發展項目所在的部分，因此賣方無須提供屬其餘部分的批地條款。

**問 48：** 條例附表 1 第 1 部第 16(2)(b)條訂明，售樓說明書須提供對根據批地文件規定須由發展項目中的住宅物業擁有人出資管理、營運或維持以供公眾使用的任何設施的描述。倘公契規定相關維修費用只會由商業單位的擁有人承擔，根據上述條文的規定，售樓說明書應否列出這類資料？

**答 48：** 根據條例附表 1 第 1 部第 16(2)(b)條，售樓說明書須載有對根據批地文件規定須由承授人（即相關地段的所有擁有人而非只是住宅物業的擁有人）管理、營運或維持以供公眾使用的任何設施的描述。根據條例附表 1 第 1 部第 16(6)條，售樓說明書必須列出公契中關於該等設施的條文。

假如公契訂明該等設施的管理開支只會由商業單位的擁有人承擔，售樓說明書須根據條例附表 1 第 1 部第 16(6)條列出這類公契條文。

**問 49：** 假如賣方根據買賣合約，保留申請修訂批地文件的權利，但仍未作出申請，可否根據條例附表 1 第 2 部第 28 條，在售樓說明書提供該項資料？

答 49： 條例附表 1 第 2 部第 28 條，只適用於擁有人已向政府申請修訂批地文件，而該申請仍未獲批准的情況。

**問 50：** 條例附表 1 第 1 部第 15 及第 16 條規定，賣方須列出關於批地文件的各項資料。賣方應按照批地文件提供這些資料，抑或亦須提供與批地文件相關的豁免書或不反對通知書所載的相關資料？

答 50： 賣方應按照條例附表 1 第 1 部第 15 及第 16 條的規定，列出批地文件所載並經豁免書或不反對通知書（如有的話）修改的各項所需資料。

**問 51：** 賣方須按條例附表 1 第 1 部第 15(2)(e)條的規定，提供關於承授人在該土地內外鋪設、塑造或作環境美化的任何範圍，或興建或維持任何構築物或設施的責任的資料。根據這項條文，有關「建築契諾」的資料須否列明？

答 51： 根據條例附表 1 第 1 部第 15(2)(e)條，賣方須在售樓說明書中列明有關承授人在該土地內外鋪設、塑造或作環境美化的任何範圍，或興建或維持任何構築物或設施的責任。

賣方應按條例附表 1 第 1 部第 15(2)(e)條的規定，列明關於「建築契諾」的資料。

**問 52：** 條例附表 1 第 1 部第 15(2)(c)條規定，賣方在售楼說明書中須列明適用於該土地用途限制。然則，有關批地文件的條文須否詳盡地全文列出？

**答 52：** 根據條例附表 1 第 1 部第 15(2)條，售楼說明書須載有關於批地文件內若干事項的條文摘要，當中包括適用於該土地用途限制。雖然賣方不必在售楼說明書中將所有相關規定全文照錄，批地文件若對該土地不同部分或其上已建或將建的建築物已列明特定的用途限制（例如建築物不同樓層有特定的用途限制），有關的條文摘要應全部涵蓋該等特定的用途限制。

**問 53：** 根據條例附表 1 第 2 部第 28 條，賣方可否在售楼說明書提供有關「牌照、豁免書、不反對通知書和批准書」的資料？

**答 53：** 條例附表 1 第 2 部第 28 條訂明，如擁有人已向政府提出申請修訂批地文件，而該申請未獲批准，售楼說明書須述明所尋求修訂的性質，以及尋求修訂的條件為何。

每宗申請不論以何名義提出，均須按其個別內容和性質加以檢視，才可決定是否涉及修訂批地文件。一般而言，「豁免書」、「不反對通知書」、「批准書」及「牌照」（例如厭惡性行業的牌照），均有可能被包括在內。

## **公用設施**

**問 54：** 條例附表 1 第 2 部第 20(1)條規定售楼說明書須提供住客會所、公用空中花園、有蓋及園景的遊樂地方的面積。這些面積應如何量度？

**答 54：** 賣方應按照建築事務監督根據《建築物條例》（第 123 章）批准的圖則，提供住客會所、公用空中花園、有蓋及園景的遊樂地方的面積資料。住客會所、公用空中花園或公用花園如包含沒有上蓋的部分，有關部分的面積即使沒有載於圖則之內，但由於與這些面積有關的資料有事實依據，賣方應該擁有該些面積的資料。

## 有關資料

**問 55：** 根據條例第 20(1)條，賣方須提供「有關資料」(指關於相當可能對享用該住宅物業造成重大影響的事宜)。相當可能為享用該住宅物業帶來正面和重大影響的事宜，是否包括在「有關資料」之內？

**答 55：** 就發展項目中的住宅物業特有的「有關資料」，或該項目特有的「有關資料」而言，條例第 20(1)條訂明，如：(a)除該條外，並無須於售樓說明書中列出該資料的規定；及(b)該資料為賣方所知悉，但並非為一般公眾人士所知悉，則售樓說明書須列出該等「有關資料」。

根據條例第 20(7)條，「有關資料」的涵義，(a)就住宅物業而言，指關於相當可能對享用該物業造成重大影響的事宜的資料；或(b)就發展項目而言，指關於相當可能對享用該項目的任何住宅物業造成重大影響的事宜的資料。在這方面，是否相當可能對享用該物業造成重大影響是按其程度而言，不論是增加或減少對該物業的享用。

**問 56：** 條例第 20(1)條要求在售樓說明書提供的「有關資料」，應在說明書的何處和如何列出？

**答 56：** 條例第 20 條要求提供的有關資料，應在條例第 19 條要求的資料後列出。

所有「有關資料」應歸納在「有關資料」標題之下列出。假如售樓說明書沒有提供這類資料，則**無須**列出該標題和註明「不適用」。



## 其他

**問 57：** 條例附表 1 第 2 部第 23 條規定，售樓說明書須列出相關資料，述明向指明住宅物業提供公用服務設施而與公用事業公司簽訂的任何協議。賣方須要披露的具體資料為何？

答 57：住宅物業在提供出售前，賣方或已和特定公用事業公司簽訂向發展項目提供公用服務的協議，這是頗常見的情況。舉例說，如賣方已經與某公司簽訂協議，為住宅物業所有業主提供電訊服務，賣方應在售樓說明書列出服務提供者的名稱，以及協議中直接影響所有個別業主的主要條款（例如是否有限制條款，規定業主不得選用由其他服務提供者提供的電訊服務，以及協議的到期日等資料）。

**問 58：** 如賣方就欠妥之處提供的保養責任期比買賣合約所載的長，根據條例附表 1 第 2 部第 26 條，賣方可否在售樓說明書提供這項資料？

答 58：根據條例附表 1 第 2 部第 26 條，賣方在售樓說明書只可提供相同於買賣合約上述明的保養責任期的規定。

**問 59：** 賣方可否在售樓說明書中述明連租約售賣的物業的租約詳情？

答 59：倘發展項目某些物業連租約出售，我們建議賣方在載有銷售安排的文件上註明那些為連租約出售的物業。賣方亦可在該文件或其他刊物加入有關租約的資料。

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，因而須按條例第 20 條在售樓說明書中述明。

**問 60：** 賣方可否在**售樓說明書**內述明部分物業由賣方保留作出租用用途？

答 60： 賣方須在載有銷售安排的文件內描述其出售的物業。賣方應在該文件內表述其決定就某發展項目要約出售的物業。

**問 61：** 條例附表 1 第 1 部第 2 條規定，售樓說明書須述明賣方控權公司的名稱。倘賣方沒有《公司條例》(第 32 章)所指的控權公司，可否在**售樓說明書**列出所有持有賣方股份公司的名稱？

答 61： 根據條例第 2 條，「控權公司」指《公司條例》所指的控股公司。發展項目的賣方若沒有《公司條例》所指的「控股公司」，即沒有任何控權公司。在這情況下，售樓說明書不應將持有賣方股份的公司描述為控權公司，並將之作為條例附表 1 第 1 部第 2(2)條所規定的資料的一部分。不過，賣方可在廣告或其他刊物提供有關資料。

**問 62：** 條例附表 1 第 1 部第 11 條規定，賣方須在**售樓說明書**以平方呎及平方米列出實用面積及附表 2 第 1 部指明的 10 個項目的面積。賣方應採用甚麼轉換公式？

答 62： 賣方可自行決定採用甚麼轉換公式。就此，賣方可在「發展項目中的住宅物業的面積」的部份，加入註釋或備註，列出轉換公式。

**問 63：** 假如售樓說明書所載資料有變，但「3 個月」的期限未過，賣方是否有責任檢視和修改售樓說明書？

答 63： 條例第 17(1)條規定，賣方可為按照條例第 25 條向公眾提供售樓說明書的規定而檢視該說明書，以確定其列出的資料是否準確反映檢視日期的情況。條例第 25(9)規定，提述發展項目的售樓說明書，即提述該項目在之前的 3 個月內印製或根據條例第 17(1)條檢視的售樓說明書。換言之，賣方有責任提供在之前的 3 個月內印製／檢視／修改的售樓說明書。

根據條例，賣方並無責任在 3 個月的期限屆滿前檢視售樓說明書。然而，倘售樓說明書的內容有重大變動，賣方可考慮基於公眾期望，檢視和修改該售樓說明書。

**問 64：** 賣方如已安排獨立法律代表，是否仍須按照條例附表 1 第 2 部第 17 條所述，向買方作出警告，建議他們自行聘請律師？

答 64： 售樓說明書必須一如條例附表 1 第 2 部第 17 條所述，載有對買方的警告，並無例外的安排。

**問 65：** 條例附表 1 第 1 部第 2(2)(e)條訂明，賣方須述明已為發展項目的建造提供貸款或已承諾為該項建造提供融資的認可機構的名稱。若貸款已清還，或有關承諾已期滿失效或終止，售樓說明書是否須提供該等資料？

答 65： 根據條例附表 1 第 1 部第 2(2)(e)條，賣方須述明已為發展項目的建造提供貸款或已承諾為該項建造提供融資的認可機構的名稱。即使貸款已清還，或有關承諾已期滿失效或終止，售樓說明書仍須提供該等資料，但可加入備註或註釋，述明貸款或承諾的現況。

## 價單

**問 66：** 賣方可否就多於一個住宅物業提供整體售價，而非就每個住宅物業提供售價？

答 66： 賣方應就每個住宅物業在價單上訂明售價，即每個住宅物業都應有一個售價。倘賣方擬為購買多於一個住宅物業的買方提供折扣優惠或經濟利益，可按適當情況，以折扣優惠或經濟利益方式列明有關安排。

## **銷售安排**

**問 67：** 在按照條例第 47 條列明銷售安排的文件內，可否列出多於一個決定優先次序的方法？

答 67： 條例第 47(2)(d)和第 47(2)(e)條規定，賣方須在載有銷售安排的文件內，指明將會使用何種方法以分別決定某人可在住宅物業中揀選其意慾購買的住宅物業的優先次序，以及在有兩人或多於兩人有意購買同一個物業時，決定該等人士可購買該物業的優先次序。賣方或希望在不同時段或不同情況下，使用不同方法以決定優先次序。就此，為施行條例第 47(2)(d)和第 47(2)(e)條，賣方可能須於載有銷售安排的文件內指明多於一種方法，並提供詳細資料，讓公眾明確知悉何種方法將會使用，以及何時使用。例如，賣方可註明在開售首 3 日內以抽籤形式決定優先次序，並在其他若干指明的日子，以「先到先得」形式決定優先次序。

**問 68：** 在載有銷售安排的文件已宣布某些單位的銷售安排後，倘賣方暫停所有載於該文件的未售出單位的銷售，並已知會銷售監管局，以及於一手住宅物業銷售資訊網(銷售資訊網)公布周知有關暫停銷售的安排。當銷售恢復，賣方須否再次分別依據條例第 25 條、第 32 條及第 47(1)條發布售樓說明書、價單及銷售安排？

答 68： 在載有銷售安排的文件已宣布某些單位的銷售後，就該些已宣布推售的單位，倘賣方暫停所有未售出單位的銷售，並已知會銷售監管局，以及於銷售資訊網公布周知，當銷售恢復，賣方須依據條例第 25 條和第 32 條分別發布售樓說明書和價單供公眾閱覽。此外，賣方亦必須依據該條例第 47(1)條發布銷售安排供公眾閱覽。

## 修訂售樓說明書、價單和銷售安排

**問 69：** 根據條例，售樓說明書、價單和銷售安排發出後，賣方可修訂有關內容。這些經修訂文件，是否須要符合條例第 25、第 32 和第 47(1)條有關時限方面的規定？換句話說，賣方是否只可在經修訂售樓說明書發出最少 7 日而經修訂價單和銷售安排發出最少 3 日後，才可提供出售特定住宅物業？

**答 69：** 售樓說明書

根據條例第 25(9)條，供公眾領取的售樓說明書須根據條例第 17(1)條在之前的 3 個月內印製或檢視。假設售樓說明書在 1 月 1 日印製（版本 A），而經檢視的售樓說明書（版本 B）在 4 月 1 日供公眾領取，只要版本 A 在 4 月 1 日前 7 日的期間供公眾領取，有關的發展項目可於 4 月 1 日繼續銷售，版本 B 無須在 4 月 1 日前 7 日的期間供公眾領取。

### 價單

條例第 35 條訂明，擁有人只可在以下情況，出售或要約出售指明住宅物業——

- (i) 按該物業的售價出售；有關售價是指按照條例第 32(1)、(2) 及(3)條供公眾領取的價單上所列出的售價（有關價單在出售的日期前的最少 3 日期間內，由賣方提供印本供公眾免費領取，於出售當日在售樓處提供印本供公眾免費領取，並在賣方的互聯網網站提供有關價單的電子版本以供閱覽）；或
- (ii) 按條例第 29(4)條作出修訂的售價出售；有關經修訂的售價須在條例第 32(1)、(2)及(3)條規定供公眾領取的價單上列明。條例第 29(4)條就價單上指明住宅物業的售價改動，作出規定。

價單列出的住宅物業售價如有改動，賣方必須根據條例第 32(1)、(2)及(3)條的規定將經修訂價單供公眾領取（即須要在該物業出售日期前最少 3 日期間內及在出售當日提供經修訂的售價），有關物業方可出售或要約出售。至於一同列在經修訂價單但售價沒有變動的其他物業，擁有人無須再等 3 日才出售物業。

## 銷售安排

根據條例第 47(1)條，在緊接出售日期前的最少 3 日期間內，賣方須提供載有銷售安排資料的文件的印本，供公眾免費領取。賣方亦須於同一期間在其互聯網網站提供上述資料。

銷售安排如有更改，受影響的指明住宅物業只能在經修訂的銷售安排供公眾領取最少 3 日後方可出售或要約出售。舉例來說，根據原初載有銷售安排的文件，指明住宅物業只在一個地點（如地點 A）要約出售，賣方如在 3 日後另加要約出售指明住宅物業的地點（如地點 B），並發出載有新銷售安排的經修訂文件，在這情況下，地點 A 可繼續要約出售指明住宅物業，至於地點 B，則須按條例第 47(1)條的規定，在經修訂的銷售安排文件供公眾領取最少 3 日後，方可作為要約出售指明住宅物業的地點。

列明在特定日期要約出售住宅物業等銷售安排的文件發出後，擁有人如欲要約出售更多住宅物業，可按條例第 47(1)條的規定發出另一份銷售安排文件，涵蓋新訂住宅物業銷售安排。擁有人亦可選擇修訂之前發出的銷售安排文件，在其內載列要約出售的新增住宅物業。在這情況下，擁有人必須根據條例第 47(1)條的規定，在緊接出售日期前的最少 3 日期間內，將經修訂的銷售安排文件供公眾領取，方可要約出售新增住宅物業。經修訂的銷售安排文件所載其他物業的銷售安排如無變動，擁有人無須再等 3 日才要約出售這些物業。

## 示範單位

**問 70：** 根據條例第 36(1)(e)條，無改動示範單位內的裝置、裝修物料及設備，應與發展項目的售樓說明書所展示的相同。那麼，隱藏的設備（例如設於天花板上）和位於物業範圍外（例如分體式冷氣機室外機組）是否包括在內？

**答 70：** 示範單位內的裝置、裝修物料及設備，應與該發展項目的售樓說明書所展示的相同。如有出入，賣方應在示範單位張貼告示，加以說明。

至於問題所舉的例子，如賣方選擇不在示範單位內提供隱藏的設備和分體式冷氣機室外機組，則應在示範單位張貼告示，加以說明。

**問 71： 「示範單位」可否只顯示住宅物業的部分範圍（例如廚房）？**

答 71： 任何構築物如擬用作未落成發展項目／期數內供出售的指明住宅物業的示範單位，均受條例第 2 部第 4 分部規管。因此，「示範單位」僅顯示住宅物業的部分範圍，會被視為不遵從條例的相關規定。

**問 72： 可否為經改動示範單位進行《建築物條例》所述的小型工程或豁免工程？**

答 72： 在《建築物條例》下引入小型工程監管制度，旨在方便公眾人士按照簡化的程序，在私人樓宇合法進行若干小型工程。進行該等小型工程，無須事先獲得建築事務監督批准圖則或同意展開工程，但須聘用訂明建築專業人士或訂明註冊承建商。賣方須注意，如經改動示範單位展示的設施屬小型工程，須徵詢建築專業人士的意見，確保準買方在遵守《建築物條例》及其他相關法例方面，不會受到任何誤導。

**問 73： 賣方開放經改動示範單位供公眾參觀前，須否根據條例第 38(2) 條，安排公眾先參觀無改動示範單位？**

答 73： 條例規定，如未落成住宅物業的經改動示範單位開放供公眾參觀，則賣方應開放同一物業的未經改動示範單位供公眾參觀。條例並沒有規定參觀的先後次序。

**問 74： 賣方如已就某個未落成的指明一手住宅物業，提供一個無改動示範單位，可否就該住宅物業提供多於一個經改動示範單位？**

答 74： 賣方如已就某個未落成的一手住宅物業提供一個無改動示範單位，可就該住宅物業提供一個或多於一個經改動示範單位。

## 參觀已落成物業

**問 75：** 條例第 44 條規定，在指明住宅物業售予某人之前，賣方須開放該物業供該人參觀。這是否表示，賣方在要約出售有關住宅物業之前，須要安排公眾人士參觀？

**答 75：** 假如賣方在臨時買賣合約簽署前已安排有關買方參觀相關物業，賣方會被視作已遵守條例第 44(1)條的規定。

假如賣方向買方建議安排參觀該物業但遭買方婉拒，為保障其權益，賣方可要求買方書面確認婉拒賣方提出參觀有關物業的建議。

**問 76：** 根據條例第 44 條，如安排準買方參觀指明住宅物業的做法並非合理地切實可行，賣方可安排與有關物業相若的住宅物業以供參觀。「相若」的意思是甚麼？

**答 76：** 條例第 44 條的目的，是讓準買方在簽署臨時買賣合約之前參觀有關物業（或與之相若的物業）。「相若物業」的涵義，應按此情境理解。物色相若單位時，應考慮有關住宅物業的大小、間隔、景觀和層數。

## 買賣合約

**問 77：** 根據條例，買方在訂立臨時買賣合約後的 5 個工作日內如沒有簽立買賣合約，賣方可否選擇不將臨時訂金沒收？

**答 77：** 根據條例第 53(3)條，某人在訂立臨時買賣合約後的 5 個工作日內如沒有簽立買賣合約，該臨時合約即告終止，訂金即予沒收。



**問 78：** 住宅物業的臨時買賣合約如在 2013 年 4 月 29 日之前簽訂，該住宅物業於 2013 年 4 月 29 日之後簽訂的買賣合約，是否須要按照條例第 55 條的規定，列出強制性條文？

答 78： 正如條例第 10(1)條訂明，條例適用於香港境內的發展項目中，不會訂立臨時買賣合約或買賣合約和不會作出轉讓的住宅物業。假如有關的住宅物業已於 2013 年 4 月 29 日之前簽訂臨時買賣合約，該物業不會受條例規管，除非該臨時買賣合約屬於在條例第 11 條描述的情況下不予理會的合約。

## **廣告**

**問 79：** 根據條例第 73 條，賣方須在印製廣告中述明多項資料。資料如有更改，廣告是否須作相應修改？

答 79： 廣告述明的資料如有更改，賣方須在切實可行的範圍內盡快修訂廣告內容。

**問 80：** 何謂條例第 73 條所述的「印製廣告」？

答 80： 條例第 73 條對「印製廣告」的規定，適用於第 73(1)條列出的各類廣告，該等廣告通常可以印製出來。標貼、巴士廣告牌等物品，屬於第 73(1)條所指的廣告。

**問 81：** 本意在於促銷指明住宅物業的冊子，屬「印製廣告」的一種形式。應如何釐定冊子的尺寸，使其符合條例第 73(8)條訂明關於強制性聲明的字母、字或數目字大小的規定？

答 81： 如果賣方採用冊子作為條例第 3 部所適用的廣告，則該冊子必須符合適用於本意在於促銷有關住宅物業的廣告的規定，並在釐定廣告的尺寸以符合條例第 73(8)條訂明關於強制性聲明的字母、字或數目字大小的規定時，將該廣告的總面積計算在內。例如，若賣方使用冊子作為廣告，而該冊子所有頁面的總面積大於 4 155 平方厘米，則強制性聲明的字母、字或數目字（即第 73(2)條、第 73(5)條、以及第 73(7)條規定的資料，如適用的話）必須佔該廣告總面積至少 3%。

條例第 73(2)條、第 73(5)條及第 73(7)條所規定提供的資料，只須在廣告中述明一次，不必在冊子的每頁提供有關聲明。

## 其他

**問 82： 根據條例，發展項目的期數如何界定？**

答 82： 「發展項目」的定義載於條例第 3(1)條。

條例界定何為「發展項目」後，繼而在第 3(3)條述明發展項目是否分為兩期或多於兩期，決定因素為何。為施行條例，發展項目是否分為兩期或多於兩期，取決於根據《建築物條例》（第 123 章）批准的建築圖則。

假設發展項目 A 由 4 幢建築物組成，如 4 幢建築物的圖則一併提交建築事務監督並獲其批准，則發展項目 A 視為單一發展項目。

假如建築圖則分兩次提交，每次涵蓋兩幢建築物，如這些圖則其後獲建築事務監督批准，則發展項目視作分為兩期論。

假如向建築事務監督提交並獲其批准的建築圖則一併涵蓋四幢建築物，其內並載有將發展項目分為兩期的發展計劃，則發展項目視作分為兩期論。

運輸及房屋局  
一手住宅物業銷售監管局  
2013 年 4 月 11 日

# 《一手住宅物業銷售條例》

## 常見問答

常見問答並非指引。常見問答旨在協助業界理解一手住宅物業銷售監管局(銷售監管局)對《一手住宅物業銷售條例》(條例)若干條文的看法。

本常見問答的使用者不應依賴本常見問答的資料作為專業法律意見。如使用者對條例是否適用於其個別情況存有疑問，我們強烈建議使用者尋求法律或其他專業意見。銷售監管局已盡努力確保本常見問答的準確性。銷售監管局不會承擔任何人士因使用或依賴本常見問答而引起的任何損失的責任。

### 售樓說明書

**問 83：** 條例附表 1 第 2 部第 22 條要求在售樓說明中提供有關裝置、裝修物料及設備的資料，當中「設備」的意思為何？

答 83： 「設備」一般是指一個用作特定用途的裝置或設備。為施行條例附表 1 第 2 部第 22 條而言，當中的第 6 項包括一般於住宅單位設置及使用的電器，例如煮食爐及洗衣機。

**問 84：** 於 2013 年 4 月 11 日發出的常用問答第 29 題的答案指出，如果在發展項目落成後，住宅物業因進行小型工程或獲《建築物條例》豁免的工程而有所改動，而有關的改動並未於經批准的建築圖則上反映，應如何提供條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)條要求的資料以符合規定。假如有關的改動未能透過註釋或備注清晰表達，賣方應如何符合有關的規定？

答 84： 如條例附表 1 第 1 部第 10(2)(d)所規定的資料在經批准的建築圖則上已有提供，則樓面平面圖必須述明在經批准的建築圖則上所提供的資料。當中如有任何更改，應加入註釋或備注予以說明。樓面平面圖可作為註釋或備注的一部份以述明有關的改動。

如經批准的建築圖則並未提供附表 1 第 1 部第 10(2)(d)條所規定的資料，則樓面平面圖應顯示有關物業的「現狀」。

**問 85：** 於 2013 年 4 月 11 日發出的常用問答第 43 題的答案指出，假如公契的相關條文提及一張夾附於公契的圖則，而該圖則是關於發展項目的公用部份，在這個情況下，該圖則可按條例附表 1 第 1 部第 14(2)(a)條於售樓說明書內提供。假如公契的相關條文提及一張夾附於公契的圖則，而該圖則顯示了發展項目的商業部份，當中顯示了一條屬發展項目公用部份的樓梯，該圖則可否按條例附表 1 第 1 部第 14(2)(a)條於售樓說明書內提供？

**答 85：** 如公契的相關條文提及一張夾附於公契的圖則，而該圖則顯示了一條屬發展項目公用部份的樓梯，該圖則可按條例附表 1 第 1 部第 14(2)(a)條於售樓說明書內提供。

### **示範單位**

**問 86：** 可否於展示某住宅物業的示範單位的窗戶上貼上海報、圖畫或相片，以顯示從該住宅物業的窗戶所看到的景觀（例如藍天白雲的圖畫）？

**答 86：** 條例並沒有特定條文規管示範單位的窗戶張貼海報、圖畫或相片，以顯示從有關住宅物業的窗戶所看到的景觀。然而，賣方應確保有關的海報、圖畫或相片不會構成失實陳述，或誤導了示範單位的參觀者該景觀為他們任何時間在有關住宅物業窗戶所觀看到的真實景觀。

## 廣告

**問 87：** 條例第 73(8)條規定了第 73(2)、(5)及(7)條所須提供的聲明的字體的大小。假如廣告面積超過 4 155 平方厘米，有關聲明最少須佔該廣告的面積的 3%。該 3%的要求適用於第 73(2)、(5)及(7)條的每一個聲明抑或全部聲明的總計面積？

**答 87：** 假如廣告面積超過 4 155 平方厘米，根據條例第 73(2)、(5)及(7)條的有關聲明的總計面積最少須佔該廣告的面積的 3%，即**並非**每一項聲明須最少佔該廣告的面積的 3%。

如果有關廣告同時包含了第 73(2)、(5)及(7)的聲明的中英文版本，則中文及英文的聲明應分別最少佔該廣告的面積的 3%。

運輸及房屋局  
一手住宅物業銷售監管局  
2013 年 4 月 24 日