

《一手住宅物業銷售條例草案》

目錄

條次頁次

第 1 部

導言

1.	簡稱及生效日期.....	C558
2.	釋義.....	C560
3.	釋義：發展項目、期數及建築物.....	C568
4.	釋義：已落成、未落成發展項目及期數等.....	C570
5.	釋義：指明新界發展項目.....	C574
6.	釋義：住宅物業.....	C574
7.	釋義：賣方.....	C574
8.	釋義：實用面積及相關詞句.....	C578
9.	釋義條文不適用於附表 4 至 7.....	C580
10.	本條例的適用範圍.....	C582
11.	第 10(1) 條的增補條文：不予理會的合約及轉讓.....	C584

第 2 部

指明住宅物業的銷售安排

第 1 分部——導言

12.	第 2 部的釋義.....	C590
-----	---------------	------

條次	頁次
13.	第 2 部的釋義：住宅物業的出售..... C590
14.	第 2 部的適用範圍 C592

第 2 分部——售樓說明書

15.	賣方須擬備售樓說明書 C594
16.	補充第 15 條的規定 C594
17.	售樓說明書的標題 C596
18.	售樓說明書內容：須列出的資料..... C598
19.	售樓說明書內容：進一步資料 C602
20.	售樓說明書內容：關於資料的其他規定 C606
21.	售樓說明書不得列出其他資料 C606
22.	售樓說明書須以中英雙語印製 C608
23.	售樓說明書須供公眾領取..... C608
24.	第 16 至 23 條如何適用於分期發展項目 C612
25.	附表 1 的適用範圍 C612

第 3 分部——價單

26.	賣方須擬備價單..... C612
27.	價單須涵蓋多少物業 C614
28.	價單的內容 C618
29.	價單須供公眾領取 C624

條次	頁次
30.	提供價單前不得表達意向..... C626
31.	指明住宅物業須按有關價單上的價格出售 C628

第 4 分部——未落成發展項目或期數的示範單位

32.	第 4 分部的釋義：無改動示範單位..... C630
33.	第 4 分部的釋義：經改動示範單位..... C632
34.	設置示範單位..... C634
35.	適用於無改動示範單位及經改動示範單位的規定 C634
36.	適用於無改動示範單位的附加規定..... C636
37.	適用於經改動示範單位的附加規定..... C638
38.	示範單位內可進行量度及拍攝 C640
39.	第 32、33、35、36 及 37 條如何適用於分期發展項目 C642

第 5 分部——參觀已落成發展項目或期數中的物業

40.	發售前參觀 C642
41.	適用於供參觀的相若住宅物業的規定 C644
42.	供參觀住宅物業內可進行量度及拍攝..... C646

第 6 分部——銷售安排及其他資料

43.	銷售安排須在互聯網網站供閱覽 C646
44.	圖則及文件須供公眾閱覽..... C648

C550

條次	頁次
45.	公契及鳥瞰照片須在互聯網網站供閱覽 C652
46.	指明住宅物業的樓面平面圖 C654
47.	第 43 至 45 條如何適用於分期發展項目 C654

第 7 分部——臨時合約及合約

48.	訂立臨時合約時的訂金 C656
49.	簽立買賣合約 C656
50.	擁有人不得訂立沒有某些條文的臨時合約或合約 C658

第 8 分部——成交紀錄冊

51.	賣方須備存成交紀錄冊 C664
52.	成交紀錄冊的內容及記項 C664
53.	成交紀錄冊須供公眾閱覽 C670
54.	第 52 及 53 條如何適用於分期發展項目 C672

第 9 分部——例外情況及附加規定

55.	例外情況：發展項目或某期中的所有住宅物業根據單一份合約出售等 C672
56.	例外情況及附加規定：售予或要約出售予已入住租客的物業 C676
57.	例外情況：以拍賣或招標方式出售或如此出售的物業 C678

C552

條次	頁次
58.	附加規定：已落成發展項目中的未售物業 C678

第 3 部

指明住宅物業的廣告

59.	第 3 部的適用範圍 C680
60.	廣告不得載有虛假或具誤導性的資料 C680
61.	廣告的一般規定 C680
62.	廣告須載有關於售樓說明書的聲明 C682
63.	印製廣告的附加規定 C686
64.	補充第 63(6) 條的規定 C692

第 4 部

失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料等

65.	失實陳述 C694
66.	傳布虛假或具誤導性資料 C696

第 5 部

免責辯護條文及關乎罪行的其他補充條文

第 1 分部——以已採取合理預防措施及作出應有努力為免責辯護

67.	免責辯護 C700
-----	-----------------

第 2 分部——關乎涉及虛假或具誤導性資料的罪行的免責辯護

68.	第 2 分部的適用範圍及釋義 C700
-----	---------------------------

C554

條次	頁次
69.	免責辯護：發出或複製資料或廣告.....C704
70.	免責辯護：再次傳送資料或廣告.....C706
71.	免責辯護：直播資料或廣告.....C710

第 3 分部——其他關於罪行的補充條文

72.	公司高級人員等對公司所犯罪行須負的法律責任.....C714
73.	提出檢控的時限.....C718

第 6 部

行政事宜及雜項條文

第 1 分部——行政事宜

74.	監督的委任.....C720
75.	監督的職能.....C720
76.	監督可發出指引.....C720
77.	關於住宅物業的資料的電子資料庫.....C722
78.	運輸及房屋局局長的指示.....C724

第 2 分部——由監督進行調查

79.	調查涉嫌違例的權力.....C724
80.	關乎第 79 條的罪行.....C728
81.	在調查中獲取的事宜或資料保密.....C732
82.	在法律程序中使用導致入罪的證據.....C732

第 3 分部——其他雜項條文

83.	修訂附表	C734
附表 1	售樓說明書內的資料	C736
附表 2	為實用面積的定義目的而指明的項目	C796
附表 3	為施行第 16(2)(b)、23(4)(a) 及 29(4)(a) 條而指明的當局	C800
附表 4	臨時買賣合約須載有的條文	C802
附表 5	買賣合約須載有的條文 (未落成發展項目)	C818
附表 6	買賣合約須載有的條文 (尚待符合條件的已落成發展項目)	C868
附表 7	買賣合約須載有的條文 (不屬尚待符合條件的已落成發展項目的已落成發展項目)	C908
附表 8	賣方資料表格	C926

本條例草案

旨在

規管就不曾有買賣合約及轉讓為之訂立及作出的住宅物業提供售樓說明書和價單及使用示範單位；規管在發售前參觀該等物業的安排；規管關於該等物業的銷售安排的公布及簽訂買賣合約；就關於該等物業的成交紀錄冊訂定條文；規管旨在促銷該等物業的廣告；訂定關於作出失實陳述或傳布虛假或具誤導性的資料的罪行；以及就附帶和有關連事宜訂定條文。

由立法會制定。

第 1 部

導言

1. 簡稱及生效日期

(1) 本條例可引稱為《一手住宅物業銷售條例》。

(2) 本條例自運輸及房屋局局長以憲報公告指定的日期起實施。

2. 釋義

(1) 在本條例中——

工作日 (working day) 指並非以下日子的日子——

- (a) 公眾假日；或
- (b) 《釋義及通則條例》(第 1 章) 第 71(2) 條所界定的黑色暴雨警告日或烈風警告日；

已落成期數 (completed phase)——參閱第 4 條；

已落成發展項目 (completed development)——參閱第 4 條；

不反對通知書 (no-objection letter) 就某建築物而言，指確認地政總署署長不反對該建築物被佔用的通知書；

公司 (company) 具有《公司條例》(第 32 章) 第 2(1) 條給予該詞的涵義；

公契 (deed of mutual covenant) 就住宅物業而言，指界定以下任何一項的擁有人彼此之間的擁有人權利、權益及責任的文件——

- (a) 住宅物業構成其中一部分的發展項目；
- (b) 住宅物業構成其中一部分的建築物；
- (c) 住宅物業構成其中一部分的建築物的部分；

未落成期數 (uncompleted phase)——參閱第 4 條；

未落成發展項目 (uncompleted development)——參閱第 4 條；

合格證明書 (certificate of compliance) 就發展項目或發展項目的某一期而言，指證明根據批地文件施加於該項目或該期所位於的土地的承授人及其繼承人及承讓人的所有積極性責任已獲遵從，致令地政總署署長滿意的文件；

多單位建築物 (multi-unit building) 指包含多於一個住宅物業的建築物；

成交紀錄冊 (Register of Transactions) 就發展項目或發展項目的某一期而言，指根據第 51(1) 或 (2) 條為該項目或該期備存的紀錄冊；

有聯繫法團 (associate corporation) 就某公司或指明團體而言，指——

- (a) 該公司或指明團體的附屬公司；或
- (b) 該公司或指明團體的控權公司的附屬公司；

住宅物業 (residential property)——參閱第 6 條；

佔用許可證 (occupation permit) 指根據《建築物條例》(第 123 章) 第 21(2) 條發出的佔用許可證或臨時佔用許可證；

局長 (Secretary) 指運輸及房屋局局長；

尚待符合條件的已落成期數 (completed phase pending compliance)——參閱第 4 條；

尚待符合條件的已落成發展項目 (completed development pending compliance)——參閱第 4 條；

承建商 (building contractor)——

- (a) 就指明新界發展項目而言，指獲土地的擁有人委任興建該項目的人；或
- (b) 就任何其他發展項目或任何其他發展項目的某一期而言，指根據《建築物條例》(第 123 章) 第 9(1) 或 (3) 條獲委任進行該項目或該期的建築工程的註冊承建商；

附屬公司 (subsidiary) 指《公司條例》(第 32 章) 所指的附屬公司；

建築物 (building)——參閱第 3 條；

指明住宅物業 (specified residential property) 指本條例憑藉第 10 條而適用的住宅物業；

指明新界發展項目 (specified NT development)——參閱第 5 條；

指明團體 (specified body) 指根據任何條例成立或設立的法人團體；

售樓說明書 (sales brochure) 就發展項目或發展項目的某一期而言，指——

- (a) 根據第 15(1) 或 (2) 條為該項目或該期擬備的刊物；或
- (b) (凡該刊物曾根據第 16(2)(a) 條修改) 經最近一次修改的該刊物；

控權公司 (holding company) 指《公司條例》(第 32 章) 所指的控股公司；

期數 (phase)——參閱第 3 條；

發展項目 (development)——參閱第 3 條；

經批准的建築圖則 (approved building plans) 就發展項目或發展項目的某一期而言，指建築事務監督為《建築物條例》(第 123 章) 第 14(1) 條的施行就該項目或該期的建築工程而批准的圖則；

經營人 (proprietor)——

- (a) 就屬獨資經營的商號而言，指該商號的獨資經營人；或
- (b) 就屬合夥的商號而言，指該商號的合夥人；

實用面積 (saleable area)——參閱第 8 條；

監督 (Authority) 指為施行本條例而根據第 74(1)(a) 條獲委任為監督的公職人員；

認可人士 (authorized person)——

- (a) 就指明新界發展項目而言，指監管該項目的興建的人；或
- (b) 就任何其他發展項目或任何其他發展項目的某一期而言，指根據《建築物條例》(第 123 章) 第 4(1)(a) 或 (2) 條委任為該項目或該期的建築工程的統籌人的認可人士；

認可機構 (authorized institution) 具有《銀行業條例》(第 155 章) 第 2(1) 條給予該詞的涵義；

價單 (price list) 就發展項目或發展項目的某一期而言，指——

- (a) 根據第 26(1) 或 (2) 條為該項目或該期擬備的文件；或
- (b) (凡該文件曾根據第 26(4) 條修改) 經最近一次修改的該文件；

樓面面積 (floor area)——參閱第 8 條；

賣方 (vendor)——參閱第 7 條；

擁有人 (owner) 就住宅物業而言，指該物業的法律上的擁有人或實益擁有人；

獨立屋 (house) 指只包含一個住宅物業的建築物；

關鍵日期 (material date)——

(a) 就未落成發展項目或未落成的期數而言——

(i) (凡根據批地文件，進行該項目或期數中的住宅物業的買賣，需獲地政總署署長同意) 指該批地文件的條件就該項目或該期而獲符合的日期；或

(ii) (凡根據批地文件，進行該項目或該期中的住宅物業的買賣，不需獲地政總署署長同意) 指——

(A) (如屬指明新界發展項目) 該項目按照豁免證明書的發出的條件在各方面均屬完成的日期；或

(B) (如屬任何其他情況) 該項目或該期在遵照經批准的建築圖則的情況下在各方面均屬完成的日期；或

(b) 就尚待符合條件的已落成發展項目或尚待符合條件的已落成期數而言，指批地文件的條件就該項目或該期符合的日期。

(2) 本條例文本中的註僅供備知，不具有立法效力。

3. 釋義：發展項目、期數及建築物

(1) 在本條例中——

發展項目 (development) 指——

- (a) 一個由 2 幢或多於 2 幢建築物組成的建築物群組，而由於該等建築物之間在工程、結構或建築上的關連，可視該等建築物的建造為單一地產發展計劃；或
 - (b) (如屬任何其他情況) 一幢建築物。
- (2) 就第 (1) 款而言，在斷定是否可將 2 幢或多於 2 幢建築物的建造視為單一地產發展計劃時，可考慮以下各項——
- (a) 建築事務監督為施行《建築物條例》(第 123 章) 第 14(1) 條而就該等建築物的建築工程批准的建築圖則；
 - (b) 遵照批地文件而向地政總署署長呈交的總綱發展藍圖；
 - (c) 城市規劃委員會為施行《城市規劃條例》(第 131 章) 第 4A 條而就該等建築物的建築工程批准的總綱發展藍圖。
- (3) 為施行本條例，發展項目在以下情況下即屬被分為 2 期或多於 2 期：建築事務監督為施行《建築物條例》(第 123 章) 第 14(1) 條，就該項目的該等期數的建築工程批准圖則。
- (4) 在本條例中，如文意准許，提述某發展項目或建築物，即包括將會建造的發展項目或建築物 (視屬何情況而定)。

4. 釋義：已落成、未落成發展項目及期數等

- (1) 在本條例中——

- (a) 發展項目如符合以下說明，即屬已落成發展項目——
 - (i) 如屬指明新界發展項目——
 - (A) 地政總署署長已就該項目的每幢建築物發出不反對通知書；或
 - (B) 地政總署署長已就該項目發出合格證明書或轉讓同意；或
 - (ii) (如屬任何其他情況) 已有佔用許可證就該項目的每幢建築物發出；
 - (b) 發展項目如並非已落成發展項目，即屬未落成發展項目；
 - (c) 如已有佔用許可證就發展項目的某一期中的每幢建築物發出，該期即屬該項目的已落成期數；及
 - (d) 發展項目的某一期如並非該項目的已落成期數，即屬該項目的未落成期數。
- (2) 在本條例中——
- (a) 如有以下情況，發展項目即屬尚待符合條件的已落成發展項目——
 - (i) 該項目是第 (1)(a)(ii) 款所界定的已落成發展項目；
 - (ii) 根據批地文件，在就該項目符合該批地文件的條件之前，進行該項目中的住宅物業的買賣，需獲地政總署署長同意；而
 - (iii) 該等條件未獲符合；及

- (b) 如有以下情況，發展項目中的某一期即屬尚待符合條件的已落成期數——
 - (i) 該期是已落成期數；
 - (ii) 根據批地文件，在就該期符合該批地文件的條件之前，進行該期中的住宅物業的買賣，需獲地政總署署長同意；及
 - (iii) 該等條件未獲符合。

5. 釋義：指明新界發展項目

在本條例中，如已有豁免證明書根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)第 5(a) 條就某發展項目中的每幢建築物的建築工程發出，則該項目即屬指明新界發展項目。

6. 釋義：住宅物業

- (1) 在本條例中——

住宅物業 (residential property) 就某發展項目或發展項目的某一期而言，指在該項目或該期中的符合以下說明的土地財產：在沒有違反批地文件及佔用許可證(如有的話)的情況下，完全或主要用作(或擬完全或主要用作)供人居住用途，並組成一個獨立單位。

- (2) 在本條例中，如文意准許，提述住宅物業，包括將會建造的住宅物業。

7. 釋義：賣方

- (1) 在第 2 部或附表 1 或 8 中，就擁有人出售發展項目中或發展項目中的某一期中的住宅物業而言，或在第 3 部中，就發展

項目中或發展項目中的某一期中的任何住宅物業而言，提述賣方，即提述該物業的擁有人。

- (2) 然而，凡上述擁有人聘用某人統籌和監管有關發展項目或期數的設計、規劃、建造、裝置、完成及銷售的過程，則第 (3) 及 (4) 款適用。
- (3) 在第 2 部或附表 1 或 8 中，就上述出售提述賣方——
 - (a) 除 (b)、(c) 及 (d) 段另有規定外，即提述該擁有人及該如此聘用的人；
 - (b) (就訂立罪行的條文、第 52(1)(g) 或 (2)(e) 條，或附表 1 第 2(2)(a) 條而言) 即提述每名以下的人——
 - (i) 該擁有人；
 - (ii) 該如此聘用的人；
 - (c) (就第 28(8) 條、附表 1 第 3(2)、(3) 或 (4) 條，或附表 8 第 1(1)(h) 或 (i) 條而言) 即提述以下其中一人——
 - (i) 該擁有人；
 - (ii) 該如此聘用的人；或
 - (d) (就第 34(2) 或 (3)、38(1) 或 (2)、42(1) 或 46(1) 條而言) 即提述以下兩人或其中一人——
 - (i) 該擁有人；
 - (ii) 該如此聘用的人。
- (4) 在第 3 部中就上述住宅物業提述賣方——
 - (a) 除 (b) 及 (c) 段另有規定外，即提述該擁有人及該如此聘用的人；

- (b) (就第 63(3)(a) 條而言) 即提述每名以下的人——
 - (i) 該擁有人；
 - (ii) 該如此聘用的人；或
- (c) (就第 61(1) 條而言) 即提述以下其中一人——
 - (i) 該擁有人；
 - (ii) 該如此聘用的人。

8. 釋義：實用面積及相關詞句

- (1) 在本條例中——

實用面積 (saleable area) 就任何住宅物業而言——

- (a) 指該物業的樓面面積；
 - (b) 包括以下每一項的樓面面積 (但只在它構成該物業的一部分的範圍內才包括)——
 - (i) 露台；
 - (ii) 工作平台；
 - (iii) 陽台；及
 - (c) 不包括附表 2 第 1 部所指明的每一項目的面積 (但只在它構成該物業的一部分的範圍內才不包括)。
- (2) 為施行本條例，住宅物業的樓面面積——
 - (a) 除第 (4) 款另有規定外，須從圍封該物業的圍封牆的外部開始量度；
 - (b) 包括該物業內部的間隔及柱的面積；及

- (c) 不包括圍封該物業的圍封牆之外的任何公用部分的面積。
- (3) 為施行本條例，露台、工作平台或陽台的樓面面積——
 - (a) 除第 (4) 及 (5) 款另有規定外，須從圍封該露台、工作平台或陽台的圍封牆的外部開始量度；
 - (b) 包括該露台、工作平台或陽台內部的間隔及柱的面積；及
 - (c) 不包括——
 - (i) 圍封該露台、工作平台或陽台的圍封牆之外的任何公用部分的面積；及
 - (ii) 緊連該物業的任何圍封牆所覆蓋的面積。
- (4) 如任何圍封牆將住宅物業、露台、工作平台或陽台與毗鄰的住宅物業、露台、工作平台或陽台分隔，須從該牆壁的中間開始量度。
- (5) 露台、工作平台或陽台如是由並非實心牆壁的牆壁圍封，其樓面面積須從該露台、工作平台或陽台的外部分界開始量度。
- (6) 就本條例而言，附表 2 第 1 部所指明的項目的面積，須按照該附表第 2 部計算得出。

9. 釋義條文不適用於附表 4 至 7

除非另有明文規定，否則第 2(1)、3、4、5、6、7 及 8 條不適用於附表 4、5、6 及 7。

10. 本條例的適用範圍

- (1) 本條例適用於符合以下說明的、香港境內的發展項目中的住宅物業——
 - (a) 不曾有買賣合約為之訂立；及
 - (b) 不曾有轉讓為之作出。
- (2) 儘管有第 (1) 款的規定，在第 (3)、(5) 及 (6) 款指明的 3 種情況中，本條例不適用。
- (3) 第一種情況是——
 - (a) 凡發展項目沒有分為 2 期或多於 2 期——
 - (i) 該項目屬已落成發展項目；及
 - (ii) 該項目中的住宅物業的數目中的最少 95%，屬合資格住宅物業；或
 - (b) 凡發展項目分為 2 期或多於 2 期——
 - (i) 有關住宅物業所屬的期數屬已落成期數；及
 - (ii) 該期中的住宅物業的數目中的最少 95%，屬合資格住宅物業。
- (4) 在第 (3) 款中——
 - (a) 提述合資格住宅物業即提述自以下事情發生之後，根據租契（政府租契除外），連續持有最少 36 個月或持有多於一段期間（而該等期間合計不少於 36 個月）的住宅物業——
 - (i) （就指明新界發展項目而言）——

- (A) 地政總署署長就該項目包含的建築物發出不反對通知書；或
- (B) 地政總署署長就該項目發出合格證明書或轉讓同意；或
- (ii) (就任何其他發展項目或發展項目中的某一期而言) 佔用許可證發出；及
- (b) 提述發展項目或發展項目的某一期的住宅物業的數目，就除指明新界發展項目以外的發展項目而言，即提述佔用許可證中所列的住宅物業的數目。
- (5) 第二種情況是——
 - (a) 發展項目屬第 3(1)(b) 條所界定者；及
 - (b) 該項目包含的建築物的建築工程已根據《建築物條例 (新界適用) 條例》(第 121 章) 第 5(a) 條獲發豁免證明書。
- (6) 第三種情況是：發展項目由香港房屋委員會興建。

11. 第 10(1) 條的增補條文：不予理會的合約及轉讓

- (1) 就第 10(1) 條而言——
 - (a) 第 (2)、(3) 及 (4) 款所指明的 3 種情況中的任何情況所描述的住宅物業的買賣合約，不得視為已就該物業而訂立；及

- (b) 第(5)款所指明的情況所描述的住宅物業的轉讓，不得視為已就該物業而作出。
- (2) 第(1)(a)款所指的第一種情況是：有關買賣合約已遭終止，或已被法院宣布為無效。
- (3) 第(1)(a)款所指的第二種情況是：有關買賣合約，是在以下兩者之間訂立——
 - (a) 公司或指明團體；及
 - (b) 該公司或指明團體的有聯繫法團或控權公司。
- (4) 第(1)(a)款所指的第三種情況是——
 - (a) (凡發展項目包含多單位建築物，但不包含獨立屋)有關買賣合約，是擁有人據以將一幢多單位建築物中的所有住宅物業(屬指明住宅物業者)售予同一人的單一份買賣合約；
 - (b) (凡發展項目包含獨立屋，但不包含多單位建築物)有關買賣合約，是擁有人據以將該項目中的所有住宅物業(屬指明住宅物業者)售予同一人的單一份買賣合約；或
 - (c) (凡發展項目包含多單位建築物及獨立屋)有關買賣合約，是擁有人據以將一幢多單位建築物的所有住宅物業(屬指明住宅物業者)或該等獨立屋的所有住宅物業(屬指明住宅物業者)或兩者售予同一人的單一份買賣合約。

- (5) 第 (1)(b) 款所指的情況是：轉讓由公司或指明團體向該公司或指明團體的有聯繫法團或控權公司作出。
 - (6) 第 (2)、(3) 或 (4) 款適用，而不論該款所述的買賣合約是否於本條生效日期之前、當日或之後訂立、終止或被宣布無效（視屬何情況而定）。第 (5) 款適用，而不論該款所述的轉讓是否於本條生效日期之前、當日或之後作出。
 - (7) 就第 (4) 款而言，住宅物業連同發展項目中的其他物業一同出售一事，並不相干。
 - (8) 如發展項目分為 2 期或多於 2 期，在第 (4) 或 (7) 款提述發展項目，即提述有關住宅物業所屬的項目中的某一期。
-

第 2 部

指明住宅物業的銷售安排

第 1 分部——導言

12. 第 2 部的釋義

在本部中——

示範單位 (show flat) 就住宅物業而言，指展示該物業的狀況以供潛在買方或公眾參觀的物業單位，或搭建成物業單位模樣的構築物；

有關價單 (relevant price list) 就指明住宅物業的銷售而言，指列出該物業的售價的有關發展項目的價單或該項目的某一期的價單；

預計高度 (projected height) 就某住宅物業而言，指按照以下算式計算得出的該物業的高度：將發展項目的售樓說明書中就該物業指明的層與層之間的高度，減去如此指明的該物業的樓板的厚度。

13. 第 2 部的釋義：住宅物業的出售

- (1) 就本部而言，如有以下情況，即屬擁有人出售住宅物業——
- (a) 擁有人將該物業出售予任何其他人；或
 - (b) 擁有人將該物業要約出售予任何其他人。

- (2) 就本部而言，如有以下情況，即屬有人將住宅物業要約出售予任何其他人士——
 - (a) 該人要約向任何其他人士出售該物業；或
 - (b) 該人邀請任何其他人士要約向該人購買該物業。
- (3) 就本部而言，擁有人出售住宅物業不包括——
 - (a) 市區重建局向合資格人士承諾（而不論該人有否支付一筆款項作為代價），將位於市區重建局所指定的發展項目中的其中一個位於指定樓層的具有指定實用面積的任何住宅物業，以該指定實用面積的指定每平方呎售價或指定每平方米售價，要約出售予該人；或
 - (b) 市區重建局作出的用意在於確定某合資格人士是否有意接納上述承諾的作為。
- (4) 在本條中——

合資格人士 (eligible person) 指所持有物業被市區重建局取得以進行市區重建局的重建項目的人。

14. 第 2 部的適用範圍

- (1) 如擁有人出售發展項目中的指明住宅物業，第 2、3、6、7 及 8 分部適用。
- (2) 如擁有人出售——
 - (a) 未落成發展項目中的指明住宅物業；或
 - (b) （凡發展項目分為 2 期或多於 2 期）該項目的未落成期數中的指明住宅物業，第 4 分部適用。

- (3) 如擁有人出售——
 - (a) 已落成發展項目中的指明住宅物業；或
 - (b) (凡發展項目分為 2 期或多於 2 期) 該項目的已落成期數中的指明住宅物業，第 5 分部適用。
- (4) 本條受第 9 分部規限。

第 2 分部——售樓說明書

15. 賣方須擬備售樓說明書

- (1) 在第 (2) 款的規限下，賣方須為施行第 23 條而為發展項目擬備一份以英文標明為“Sales Brochure”並以中文標明為“售樓說明書”的刊物。
- (2) 如發展項目分為 2 期或多於 2 期，賣方須為施行第 23 條而為每一期擬備一份以英文標明為“Sales Brochure”並以中文標明為“售樓說明書”的刊物。
- (3) 如第 (1) 或 (2) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款 \$1,000,000。

16. 補充第 15 條的規定

- (1) 除賣方外，任何人不能為發展項目擬備以英文標明為“Sales Brochure”並以中文標明為“售樓說明書”的刊物。
- (2) 如遵照附表 1 第 1 部列於發展項目的售樓說明書的指明資料，出現任何變動，賣方——
 - (a) 須在變動發生後，在切實可行範圍內，盡快修改該說明書，以反映該項變動；及

- (b) 須在作出該項修改當日後的 3 個工作日內，以書面將該項修改通知附表 3 所指明的每一當局。
- (3) 第 (2)(a) 款所指的修改的方式，須令售樓說明書遵照附表 1 第 1 部而列出經修改的指明資料。
- (4) 第 (2) 款不適用於已落成發展項目。
- (5) 任何人違反第 (1) 款，即屬犯罪，可處罰款 \$1,000,000。
- (6) 如第 (2) 或 (3) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。
- (7) 在本條中——

指明資料 (specified information) 指第 18(2)(b) 或 (c) 條所指明的資料。

17. 售樓說明書的標題

- (1) 發展項目的售樓說明書的封面上，必須印明“Sales Brochure”及“售樓說明書”字樣作為其標題。
- (2) “Sales Brochure”字樣的字母的大小，不得小於 18 點“Times New Roman”字體的相同的字母。
- (3) “售樓說明書”字樣的字的大小，不得小於 18 點新細明體字體的相同的字。
- (4) 如第 (1)、(2) 或 (3) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

18. 售樓說明書內容：須列出的資料

- (1) 發展項目的售樓說明書須首先列出，賣方建議一個人在決定購買該項目中的住宅物業之前，應該採取甚麼步驟以保障自己。

附註——

根據第 76 條，監督有權發出指引，為本條的施行提供指引。

- (2) 發展項目的售樓說明書然後須遵照附表 1 第 1 部列出以下資料——

- (a) 發展項目的資料；
- (b) 賣方及有參與該項目的其他人的資料；
- (c) 參與該項目的各方之間的關係；
- (d) 關於該項目的設計的資料；
- (e) 關於物業管理的資料；
- (f) 該項目的所在位置圖；
- (g) 該項目的鳥瞰照片；
- (h) 以下關乎該項目的圖則的其中之一——
 - (i) 根據《城市規劃條例》(第 131 章)擬備的分區計劃大綱圖或發展審批地區圖(不論是草圖或是已核准的版本)；
 - (ii) 憑藉《市區重建局條例》(第 563 章)第 25(7) 條而被當作是由城市規劃委員會為施行《城市規劃條例》(第 131 章)而擬備的草圖的圖則；
- (i) 該項目的布局圖；

- (j) 該項目中的住宅物業的樓面平面圖；
- (k) 該項目中的住宅物業的面積；
- (l) 該項目中的停車位的樓面平面圖；
- (m) 臨時買賣合約的撮要；
- (n) 以下事宜的撮要——
 - (i) (就未落成發展項目而言) 指明住宅物業的每份公契在售樓說明書的印製日期的最新擬稿；或
 - (ii) (就已落成發展項目而言) 以下兩項或其中一項 (視何者適用而定)——
 - (A) 指明住宅物業的每份已簽立的公契；
 - (B) 指明住宅物業的每份公契在售樓說明書的印製日期的最新擬稿；
- (o) 批地文件的撮要；
- (p) 以下事宜的資料——
 - (i) 有關的批地文件規定興建並提供予政府或供公眾使用的設施；
 - (ii) 有關的批地文件規定須由發展項目中的住宅物業的擁有人出資管理、營運或維持以供公眾使用的設施或休憩用地；或

- (iii) 發展項目所位於的土地中為施行《建築物(規劃)規例》(第 123 章，附屬法例 F) 第 22(1) 條而撥供公眾用途的部分。
- (3) 發展項目的售樓說明書然後須列出附表 1 第 2 部所規定的資料。
- (4) 第 (2) 款所指明的資料，須按在該款中如此指明該等資料的次序，在售樓說明書中列出。
- (5) 如第 (2) 款或經第 (3) 款施行的附表 1 第 2 部規定發展項目的售樓說明書列出不適用於該項目的資料——
 - (a) 該說明書須載有關於該資料的段落，而該段落須有適當的標題；而
 - (b) 該段落須述明該資料不適用於該項目。
- (6) 如第 (1)、(2)、(3)、(4) 或 (5) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。
- (7) 如發展項目的售樓說明書就不適用於該項目的資料遵照第 (5) 款的規定，則不得因沒有列出任何該等資料，而被視為違反第 (2) 或 (3) 款。

19. 售樓說明書內容：進一步資料

- (1) 如——
 - (a) 建築事務監督已根據《建築物條例》(第 123 章)(**該條例**) 第 42(1) 條行使權力，准許就發展項目中的建築物而對《建築物(規劃)規例》(第 123 章，附屬法例 F)(**該規例**) 第 23(3)(a) 條作出變通；

- (b) 建築事務監督已為施行該規例第 22(1)(b) 或 (2)(b) 條而就該項目中的一幢建築物給予准許；或
- (c) 建築事務監督已根據該規例第 23(3)(b) 條行使權力，在為施行該規例第 20、21 及 22 條而釐定該項目中的建築物的總樓面面積時，不計算任何樓面空間面積，

則該項目的售樓說明書須遵照附表 1 第 3 部，列出在為施行該條例第 42(1) 條或該規例第 22(1)(b) 或 (2)(b) 或 23(3)(b) 條而提出的申請中呈交予建築事務監督的資料。

(2) 發展項目的售樓說明書——

- (a) 可列出一份圖則，顯示該項目的所有立面；及
- (b) 如列出該圖則，須遵照附表 1 第 3 部列出。

(3) 第 (1) 或 (2) 款所指明的資料如於售樓說明書列出，須列於第 18 條所規定的資料之後。

(4) 發展項目的售樓說明書——

- (a) 可列出根據附表 1 第 4 部准予在售樓說明書列出的資料；及
- (b) 如列出該等資料，須遵照附表 1 第 4 部列出。

- (5) 由賣方為施行本部而就發展項目指定的互聯網網站的網址，須於該項目的售樓說明書列出。該網址須以對閱讀該說明書的人屬按理可見的方式列出。
- (6) 如第 (1)、(2)(b)、(3)、(4)(b) 及 (5) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

20. 售樓說明書內容：關於資料的其他規定

- (1) 發展項目的售樓說明書須述明其印製日期。
- (2) 發展項目的售樓說明書所列的資料，須在每項要項上準確反映該說明書的印製日期的情況。
- (3) 售樓說明書須述明發展項目及其周邊地區日後可能出現改變。
- (4) 如第 (1) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。
- (5) 如第 (2) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款 \$500,000 及監禁 12 個月。
- (6) 如第 (3) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

21. 售樓說明書不得列出其他資料

- (1) 除本條例規定列出或准許列出的資料外，發展項目的售樓說明書不得列出任何其他資料。
- (2) 如第 (1) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。

22. 售樓說明書須以中英雙語印製

- (1) 發展項目的售樓說明書須以英文及中文印製。
- (2) 就英文版本而言——
 - (a) 字母或數目字的大小，不得小於 10 點“Times New Roman”字體的相同的字母或數目字；或
 - (b) 售樓說明書正文的註釋或備註的字母或數目字的大小，不得小於 8 點“Times New Roman”字體的相同的字母或數目字。
- (3) 就中文版本而言——
 - (a) 字或數目字的大小，不得小於 10 點新細明體字體的相同的字或數目字；或
 - (b) 售樓說明書正文的註釋或備註的字或數目字的大小，不得小於 8 點新細明體字體的相同的字或數目字。
- (4) 第 (2) 及 (3) 款不適用於圖則、插圖或地圖上的字母、字或數目字。
- (5) 如第 (1) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。
- (6) 如第 (2) 或 (3) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

23. 售樓說明書須供公眾領取

- (1) 在第 14(1) 條所述的出售的日期前的最少 7 日期間內，賣方須提供發展項目的售樓說明書的印本，供公眾免費領取。

- (2) 在第 14(1) 條所述的出售的日期當日，賣方須在售樓處提供發展項目的售樓說明書的印本，供公眾免費領取。
- (3) 在第 14(1) 條所述的出售的日期前的最少 7 日期間內及在該日期當日，賣方須在其為施行本部而就發展項目指定的互聯網網站，提供該項目的售樓說明書的文本以供閱覽。
- (4) 賣方須在為施行第 (1) 款而提供發展項目的售樓說明書的印本的首日——
 - (a) 向附表 3 所指明的每一當局，提供該項目的售樓說明書的印本一份；及
 - (b) 為根據第 77(1) 條設立的電子資料庫的目的，提供該說明書的電子版本予——
 - (i) 根據第 77(2) 條獲轉授權力設立和備存該資料庫的人士或公職人員 (如有的話) ；
 - (ii) (如沒有人士或公職人員獲如此轉授權力) 監督。
- (5) 除了發展項目的售樓說明書的文本或印本以外，任何人不得向公眾提供關於該項目的以英文標明為 “Sales Brochure” 或以中文標明為 “售樓說明書” 的任何刊物。
- (6) 如第 (1) 或 (2) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款 \$1,000,000。

- (7) 如第 (3) 或 (4) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。
- (8) 任何人違反第 (5) 款，即屬犯罪，可處罰款 \$1,000,000。

24. 第 16 至 23 條如何適用於分期發展項目

- (1) 除第 (2) 款另有規定外，如有關發展項目分為 2 期或多於 2 期，第 16、17、18、19、20、21、22 及 23 條適用於有關指明住宅物業所屬的期數的售樓說明書，猶如該等條文中提述該項目，是提述該期。
- (2) 第 (1) 款不適用於第 18(2)(f)、(h) 及 (i) 條中對有關發展項目的提述。

25. 附表 1 的適用範圍

附表 1 第 1、2、3 及 4 部受該附表第 5 部所規限。

第 3 分部——價單

26. 賣方須擬備價單

- (1) 除第 (2) 款另有規定外，賣方須為施行第 29 條而擬備一份文件，列出發展項目中每一指明住宅物業的售價。
- (2) 如發展項目分為 2 期或多於 2 期，賣方須為施行第 29 條擬備一份文件，列出每一期中每一指明住宅物業的售價。
- (3) 發展項目中的一個指明住宅物業的售價——
 - (a) 如屬第 (1) 款的情況，只可於該項目的任何一份價單中列出；或

- (b) 如屬第 (2) 款的情況，只可於該物業所屬的期數的任何一份價單中列出。
- (4) 如指明住宅物業的售價有任何變動，賣方須修改列出該售價的價單，以反映該項變動。
- (5) 如第 (1)、(2) 或 (4) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款 \$1,000,000。
- (6) 如第 (3) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。

27. 價單須涵蓋多少物業

- (1) 如發展項目中的住宅物業不多於 30 個，該項目的價單須列出該項目中所有指明住宅物業的售價。
- (2) 在第 (3) 款的規限下，如發展項目中的住宅物業多於 30 個但少於 100 個，該項目的每份價單須列出該項目中最少 30 個指明住宅物業的售價。
- (3) 如——
 - (a) 發展項目中少於 30 個指明住宅物業的售價，從來沒有在該項目的任何價單中列出；而
 - (b) 有價單列出從來沒有如此列出的所有該等物業的售價，則 (b) 段所提述的價單，即視為已符合第 (2) 款。
- (4) 在第 (5) 及 (6) 款的規限下，如發展項目中的住宅物業達 100 個或以上——
 - (a) 該項目的首份價單，須列出不少於以下數量的指明住宅物業的售價——
 - (i) 該項目中的住宅物業的數量的 20%；

- (ii) 50 個指明住宅物業，
兩者之中，以較大者為準；及
 - (b) 該項目的其後每份價單，須列出該項目中的住宅物業的數量的最少 10% 的售價。
- (5) 如——
 - (a) 發展項目中少於 50 個指明住宅物業的售價，從來沒有在該項目的任何價單中列出；而
 - (b) 有價單列出從來沒有如此列出的所有該等物業的售價，則 (b) 段所提述的價單，即視為已符合第 (4)(a) 款。
- (6) 如——
 - (a) 從來沒有在發展項目中的任何價單中列出售價的指明住宅物業的數量，少於該項目中的住宅物業數量的 10%；而
 - (b) 有價單列出從來沒有如此列出的所有該等物業的售價，則 (b) 段所提述的價單，即視為已符合第 (4)(b) 款。
- (7) 在第 (1)、(2)、(3)、(4)、(5) 及 (6) 款中，如屬除指明新界發展項目以外的發展項目，提述在發展項目中的住宅物業的數量，即提述經批准的建築圖則所列的住宅物業的數量。
- (8) 如發展項目分為 2 期或多於 2 期——
 - (a) 第 (1)、(2)、(3)、(4)、(5) 及 (6) 款適用於該項目的某一期的價單，猶如該等款中提述該項目，是提述該期；及

- (b) 第(7)款適用於該項目的某一期的指明住宅物業的數量，猶如該款中提述該項目，是提述該期。
- (9) 如第(1)、(2)或(4)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款\$1,000,000。
- (10) 局長可藉於憲報刊登的公告——
 - (a) 以用另一百分率取代第(4)(a)(i)款所指明的百分率的方式，修訂該款；
 - (b) 以用另一數目取代第(4)(a)(ii)及(5)(a)款所指明的數目的方式，修訂該兩款；或
 - (c) 以用另一百分率取代第(4)(b)及(6)(a)款所指明的百分率的方式，修訂該兩款。
- (11) 就第(10)(b)及(c)款而言——
 - (a) 取代第(4)(a)(ii)款所指明的數目，須與取代第(5)(a)款所指明的數目相同；及
 - (b) 取代第(4)(b)款所指明的數目，須與取代第(6)(a)款所指明的數目相同。

28. 價單的內容

- (1) 發展項目的價單——
 - (a) 須列出該項目的名稱及位置；
 - (b) 須述明該份價單在該項目所有價單中按擬備日期計的排序；及

- (c) 須列出該項目中的指明住宅物業的總數。
- (2) 發展項目的價單在列出指明住宅物業的售價時，亦須以監督指明的格式，就該物業列出以下資料——
 - (a) 對該物業的描述；
 - (b) 該物業的實用面積；
 - (c) 以實用面積計的該物業每平方呎及每平方米售價；
 - (d) 在構成該物業的一部分的範圍內的每一以下項目的樓面面積——
 - (i) 露台；
 - (ii) 工作平台；
 - (iii) 陽台；
 - (e) 在構成該物業的一部分的範圍內的附表 2 第 1 部所指明的每一項目的面積。
- (3) 發展項目的價單——
 - (a) 須按平方呎及平方米，列出第 (2)(b) 款所指的實用面積、第 (2)(d) 款所指的樓面面積及第 (2)(e) 款所指的面積；及
 - (b) 須述明——
 - (i) 第 (2)(b) 款所指的實用面積，以及第 (2)(d) 款所指的樓面面積，是按照第 8 條計算得出的；及
 - (ii) 第 (2)(e) 款所指的面積，是按照附表 2 第 2 部計算得出的。
- (4) 發展項目的價單——

- (a) 須列出第 48(1) 及 49(1) 及 (2) 條的內容；及
- (b) 須述明賣方建議潛在買方參看該項目的售樓說明書，以了解該項目的資料。
- (5) 發展項目的價單須列出——
 - (a) 支付條款；
 - (b) 售價獲得折扣的基礎；及
 - (c) 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。
- (6) 發展項目的價單——
 - (a) 須述明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
 - (b) 須列出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。
- (7) 由賣方為施行本部而就發展項目指定的互聯網網站的網址，須於該項目的價單列出。該網址須以對閱讀該價單的人屬合理可見的方式列出。
- (8) 如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，該項目的價單——
 - (a) 須列出該地產代理的名稱或姓名；及

- (b) 須述明任何人可委任該地產代理或另一地產代理在購買該項目中的指明住宅物業的過程中行事，但無必要委任地產代理。
- (9) 除本條規定的資料外，發展項目的價單不得列出任何關於該項目中的指明住宅物業的資料。
- (10) 如發展項目分為 2 期或多於 2 期——
 - (a) 該項目的某期的價單，須同時列出該期的期數；及
 - (b) 第 (1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8) 及 (9) 款適用於該價單，猶如該等條文中提述該項目，是提述該期。
- (11) 如第 (1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(8) 或 (9) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。
- (12) 如第 (7) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

29. 價單須供公眾領取

- (1) 在第 14(1) 條所述的出售的日期前的最少 3 日期間內，賣方須提供有關價單的印本，供公眾免費領取。
- (2) 在第 14(1) 條所述的出售的日期當日，賣方須在售樓處提供有關價單的印本，供公眾免費領取。

- (3) 在第 14(1) 條所述的出售的日期前的最少 3 日期間內及在該日期當日，賣方須在其為施行本部而就發展項目指定的互聯網網站，提供有關價單的文本以供閱覽。
- (4) 賣方須在為施行第 (1) 款而提供有關價單的印本的首日——
 - (a) 向附表 3 所指明的每一當局，提供該價單的印本一份；及
 - (b) 為根據第 77(1) 條設立的電子資料庫的目的，提供有關價單的電子版本予——
 - (i) 根據第 77(2) 條獲轉授權力設立和備存該資料庫的人士或公職人員 (如有的話) ；
 - (ii) (如沒有人士或公職人員獲如此轉授權力) 監督。
- (5) 如第 (1) 或 (2) 款遭違反，賣家即屬犯罪，可處罰款 \$1,000,000。
- (6) 如第 (3) 或 (4) 款遭違反，賣家即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

30. 提供價單前不得表達意向

- (1) 在賣方根據第 29(3) 條提供列明指明住宅物業的售價的價單的文本之前，賣方——
 - (a) 不得向任何其他人尋求對有關住宅物業的無明確選擇購樓意向或有明確選擇購樓意向；及
 - (b) 須拒絕上述意向。

- (2) 在賣方根據第29(3)條提供列明指明住宅物業的售價的價單的文本之後但在第14(1)條所述的出售日期之前，賣方——
 - (a) 不得向任何其他人尋求對有關住宅物業的有明確選擇購樓意向；及
 - (b) 須拒絕上述意向。
- (3) 如第(1)或(2)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款\$500,000。
- (4) 在本條中——

有明確選擇購樓意向 (specific expression of intent) 就指明住宅物業而言，指意向 (不論是否連同一筆付款) 購買——

- (a) 該等指明住宅物業中的特定住宅物業；或
- (b) 每一個該等指明住宅物業，

而該項表達該意向的基礎，是除非訂立合約，否則該意向對表達者並無約束力；

無明確選擇購樓意向 (general expression of intent) 就指明住宅物業而言，指意向 (不論是否連同一筆付款) 購買該等指明住宅物業中的任何一個 (而沒有指明任何特定住宅物業)，而表達該意向的基礎，是除非訂立合約，否則該意向對表達者並無約束力。

31. 指明住宅物業須按有關價單上的價格出售

- (1) 如擁有人出售第13(1)(a)條所界定的指明住宅物業，則本條適用。
- (2) 擁有人——

- (a) 只可按文本已根據第 29(1)、(2) 及 (3) 條提供的有關價單所列的有關指明住宅物業的售價，出售該物業；或
 - (b) 在有關價單已根據第 26(4) 條修改以反映有關指明住宅物業的售價變動的情況下，只可按文本已根據第 29(1)、(2) 及 (3) 款提供的經最新修改有關價單所列的售價，出售該物業。
- (3) 如第 (2) 款遭違反，擁有人即屬犯罪，可處罰款 \$1,000,000。

第 4 分部——未落成發展項目或期數的示範單位

32. 第 4 分部的釋義：無改動示範單位

- (1) 就本分部而言，住宅物業的示範單位如符合以下情況，即屬該物業的無改動示範單位——
 - (a) 示範單位的窗台、空調機房、露台、工作平台及陽台，均與發展項目的售樓說明書所展示的該物業所具有者相同；
 - (b) 示範單位的尺寸，以及其窗台、空調機房、露台、工作平台及陽台的尺寸，均與在該售樓說明書內就該物業而指明者相同；
 - (c) 示範單位設有天花板，而該單位的樓底高度（地面量度至天花板計）不超過該物業的相應預計高度；
 - (d) 示範單位的內部間隔，與該售樓說明書內就有關住宅物業而指明者相同；及

- (e) 示範單位內的裝置、裝修物料及設備，均與該售樓說明書所展示的有關住宅物業具有者相同。
- (2) 即使示範單位內的裝置、裝修物料或設備，有別於發展項目的售樓說明書所展示的有關住宅物業所具有者，在以下情況下，第 (1)(e) 款仍須視為獲符合——
 - (a) 該示範單位中展示一項告示，述明有關分別；及
 - (b) 該示範單位的有關裝置、裝修物料或設備的質素，與該售樓說明書所展示的有關住宅物業所具有者的質素相若。
- (3) 第 (2)(a) 款所指的告示的展示方式，須對進入有關示範單位的人是按理可見到的。

33. 第 4 分部的釋義：經改動示範單位

就本分部而言，住宅物業的示範單位如符合以下情況，即屬該物業的經改動示範單位——

- (a) 示範單位的窗台、空調機房、露台、工作平台及陽台，均與發展項目的售樓說明書所展示的該物業所具有者相同；
- (b) 示範單位的尺寸，以及其窗台、空調機房、露台、工作平台及陽台的尺寸，均與在該售樓說明書內就該物業而指明者相同；及
- (c) 示範單位設有天花板，而該單位的樓底高度（地面量度至天花板計）不超過該物業的相應預計高度。

34. 設置示範單位

- (1) 賣方無須設置示範單位。
- (2) 如賣方——
 - (a) 在第 14(2)(a) 條所指的情況下，將會設置未落成發展項目中的住宅物業的示範單位；或
 - (b) 在第 14(2)(b) 條所指的情況下，將會設置未落成期數中的住宅物業的示範單位，賣方須首先設置該物業的無改動示範單位。
- (3) 賣方如已根據第 (2) 款設置住宅物業的無改動示範單位，則亦可設置該物業的經改動示範單位。
- (4) 如賣方已根據本條設置示範單位，在賣方根據第 23(1) 條提供發展項目或期數的售樓說明書的文本之前，該示範單位不得開放供潛在買方或公眾參觀。
- (5) 如第 (2) 或 (4) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。

35. 適用於無改動示範單位及經改動示範單位的規定

- (1) 本條適用於根據第 34(2) 或 (3) 條設置的住宅物業的無改動示範單位或經改動示範單位。
- (2) 賣方須為示範單位的每一露台、工作平台或陽台設有邊界牆或護牆。
- (3) 賣方須按照第 (6) 款，在示範單位內展示一份該示範單位的圖則，該圖則須顯示——
 - (a) 該示範單位的尺寸；及

- (b) 該示範單位內的內部間隔、窗台、空調機房、露台、工作平台及陽台的尺寸。
- (4) 如示範單位的圍封牆或邊界牆設有通道或門戶，用作為施行《建築物(規劃)規例》(第 123 章，附屬法例 F) 第 41(1) 條而設的逃生途徑，賣方——
 - (a) 須按照第 (6) 款，在該示範單位內展示一份告示，該告示須述明有關住宅物業不設該等通道或門戶；及
 - (b) 須在地板上加上連續線，該線須顯示有關圍封牆或邊界牆的位置及厚度。
- (5) 如示範單位的樓底高度(地面量度至天花板計)，低於有關住宅物業的相應預計高度，賣方須按照第 (6) 款，在該示範單位內展示一份告示，說明該兩個高度之間的差距。
- (6) 第 (3) 款所指的圖則或第 (4) 或 (5) 款所指的告示的展示方式，須對進入有關示範單位的人是按理可見到的。
- (7) 如第 (2)、(3) 或 (4) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。
- (8) 如第 (5) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

36. 適用於無改動示範單位的附加規定

- (1) 本條適用於根據第 34(2) 條設置的住宅物業的無改動示範單位。

- (2) 賣方須為示範單位設置圍封牆及邊界牆，並在單位內設置內部間隔及門戶，設置方式一如發展項目的售樓說明書所展示的將會為有關住宅物業設置及在其內設置者。
- (3) 如第 (2) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。

37. 適用於經改動示範單位的附加規定

- (1) 本條適用於根據第 34(3) 條設置的住宅物業的經改動示範單位。
- (2) 除第 (3) 款另有規定外，賣方須為示範單位設置圍封牆及邊界牆，並在單位內設置內部間隔及門戶，設置方式一如發展項目的售樓說明書所展示的將會為有關住宅物業設置及在其內設置者。
- (3) 如憑藉《建築物條例》(第 123 章) 第 41(3) 條，有關住宅物業內的內部間隔或門戶是可以不經建築事務監督批准而從該物業拆走的，則賣方無須在示範單位內設置有關的內部間隔或門戶。
- (4) 如賣方憑藉第 (3) 款，不在示範單位內設置內部間隔，賣方——
 - (a) 須在該示範單位的地板上劃上連續線，該線須顯示有關間隔的位置及厚度；及
 - (b) 須按照第 (6) 款，在該示範單位內展示一份有關住宅物業的圖則，該圖則須顯示該物業的所有內部間隔的分布、方向及厚度。
- (5) 賣方須按照第 (6) 款，在示範單位內展示一份符合以下說明的告示——

- (a) 列出該示範單位內哪些裝置、裝修物料及設備 (如有的話) 將出現於有關住宅物業，一如發展項目的售樓說明書所展示者；及
 - (b) 述明該示範單位內的任何其他裝置、裝修物料及設備，將不會出現於該物業。
- (6) 第 (4)(b) 款所指的圖則或第 (5) 款所指的告示的展示方式，須對進入有關示範單位的人是合理可見到的。
- (7) 如第 (2) 或 (4) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。
- (8) 如第 (5) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

38. 示範單位內可進行量度及拍攝

- (1) 如賣方根據第 34(2) 條設置住宅物業的無改動示範單位，賣方不得限制參觀該示範單位的人對該示範單位進行量度、拍照或拍影片。
- (2) 如賣方根據第 34(3) 條設置住宅物業的經改動示範單位，賣方不得限制參觀該示範單位的人對該示範單位進行量度。
- (3) 如某項限制在有關情況下就確保參觀示範單位的人安全而言屬合理限制，第 (1) 及 (2) 款不適用於該項限制。
- (4) 如第 (1) 或 (2) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

39. 第 32、33、35、36 及 37 條如何適用於分期發展項目

如在第 14(2)(b) 條所指的情況下，賣方設置發展項目的未落成期數的住宅物業的示範單位，第 32、33、35、36 及 37 條適用於該示範單位，猶如該等條文中提述該項目，是提述該未落成期數。

第 5 分部——參觀已落成發展項目或期數中的物業

40. 發售前參觀

- (1) 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。
- (2) 如符合以下條件，第(1)款並不規定賣方開放指明住宅物業(**有關物業**)供有關的人參觀——
 - (a) 開放有關物業供該人參觀，並非合理地切實可行；及
 - (b) 有以下其中一種情況——
 - (i) 賣方已開放(如屬第 14(3)(a) 條所指的情況)已落成發展項目或(如屬第 14(3)(b) 條所指的情況)已落成期數中任何與有關物業相若的住宅物業，供該人參觀；或
 - (ii) 開放發展項目中與有關物業相若的住宅物業供該人參觀，並非合理地切實可行，而該人以書面同意賣方無須在有關物業售予該人之前開放與有關物業相若的住宅物業供該人參觀。

- (3) 如第(1)款遭違反，指明住宅物業的賣方即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。

41. 適用於供參觀的相若住宅物業的規定

- (1) 如在指明住宅物業售予某人之前，賣方為施行第40(2)(b)(i)條而開放相若住宅物業供該人參觀，則本條適用。
- (2) 賣方須按照第(4)款，在有關的相若住宅物業內，展示——
- (a) 一份該相若物業的圖則，顯示以下各項的尺寸——
- (i) 該相若物業；及
- (ii) 該相若物業的內部間隔，及該相若物業內的任何窗台、空調機房、露台、工作平台及陽台；及
- (b) 一份指明住宅物業的圖則，顯示以下各項的尺寸——
- (i) 指明住宅物業；及
- (ii) 指明住宅物業的內部間隔，及指明住宅物業內的任何窗台、空調機房、露台、工作平台及陽台。
- (3) 賣方須按照第(4)款，在有關的相若住宅物業內，展示一份符合以下說明的告示——
- (a) 列出該相若物業內哪些裝置、裝修物料及設備(如有的話)將出現於有關指明住宅物業，一如發展項目或有關期數的售樓說明書所展示者；及

- (b) 述明該相若物業內的任何其他裝置、裝修物料及設備，將不會出現於有關指明住宅物業。
- (4) 第 (2) 款所指的圖則或第 (3) 款所指的告示的展示方式，須對進入有關的相若住宅物業的人是合理可見到的。
- (5) 如第 (2) 或 (3) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

42. 供參觀住宅物業內可進行量度及拍攝

- (1) 賣方不得限制為施行第 40(1) 或 (2)(b)(i) 條而參觀住宅物業的人對該物業進行量度、拍照或拍影片。
- (2) 如某項限制在有關情況下就確保參觀住宅物業的人安全而言屬合理限制，第 (1) 款不適用於該項限制。
- (3) 如第 (1) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

第 6 分部——銷售安排及其他資料

43. 銷售安排須在互聯網網站供閱覽

- (1) 在第 14(1) 條所述的出售的日期前的最少 3 日期間內及在該日期當日，賣方須按照第 (2) 款，在其為施行本部而就發展項目指定的互聯網網站，提供以下資料供閱覽——
 - (a) 將會於甚麼日期、時間及地點，將有關指明住宅物業提供出售；

- (b) 將會在上述日期、時間及地點提供出售的發展項目中的指明住宅物業的數目；
 - (c) 對 (b) 段所述的指明住宅物業的描述；
 - (d) 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；
 - (e) 在有 2 人或多於 2 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。
- (2) 上述資料根據第 (1) 款公布的方式，須對瀏覽有關互聯網網站的人是合理地可見的。
 - (3) 在根據第 (1)(a) 款公布的日期及時間之前，不得出售或提供出售指明住宅物業。
 - (4) 如第 (1) 或 (3) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。

44. 圖則及文件須供公眾閱覽

- (1) 在第 14(1) 條所述的出售的日期當日，賣方須在售樓處提供以下項目，供公眾免費閱覽——
 - (a) 以下關乎發展項目的圖則的其中之一的一份文本——

- (i) 根據《城市規劃條例》(第 131 章)擬備的分區計劃大綱圖或發展審批地區圖(不論是草圖或是已核准的版本)；
 - (ii) 憑藉《市區重建局條例》(第 563 章)第 25(7) 條而被當作是由城市規劃委員會為施行《城市規劃條例》(第 131 章)而擬備的草圖的圖則；
 - (b) 發展項目的經批准的建築圖則的一份文本；
 - (c) 以下文件的文本——
 - (i) (就未落成發展項目而言)指明住宅物業的每份公契在該日期的最新擬稿；或
 - (ii) (就已落成發展項目而言)以下兩項或其中一項(視何者適用而定)——
 - (A) 指明住宅物業的每份已簽立的公契；
 - (B) 指明住宅物業的每份公契在該日期的最新擬稿；
 - (d) 批地文件的一份文本；
 - (e) 發展項目的售樓說明書所載的該項目的鳥瞰照片。
- (2) 為施行第 (1)(e) 款，鳥瞰照片——
- (a) 的比例須界乎 1:700 至 1:800；及

- (b) 無須符合附表 1 第 7(3)(a) 條的規定。
- (3) 第 (1)(b) 款不適用於指明新界發展項目。
- (4) 如第 (1) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

45. 公契及鳥瞰照片須在互聯網網站供閱覽

- (1) 在第 14(1) 條所述的出售的日期當日，賣方須在其為施行本部而就發展項目指定的互聯網網站，提供以下資料供閱覽——
 - (a) 以下文件的文本——
 - (i) (就未落成發展項目而言) 指明住宅物業的每份公契在該日期的最新擬稿；或
 - (ii) (就已落成發展項目而言) 以下兩項或其中一項 (視何者適用而定)——
 - (A) 指明住宅物業的每份已簽立的公契；
 - (B) 指明住宅物業的每份公契在該日期的最新擬稿；
 - (b) 該項目的售樓說明書所載的該項目的鳥瞰照片。
- (2) 為施行第 (1)(b) 款，鳥瞰照片無須符合附表 1 第 7(3)(a) 條的規定。
- (3) 如第 (1) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

46. 指明住宅物業的樓面平面圖

- (1) 如賣方提供指明住宅物業的樓面平面圖供公眾領取或閱覽——
 - (a) 該圖上須註明該圖的比例；及
 - (b) 該圖上顯示的任何家具，須按該比例描繪，該家具的尺寸須在該圖上顯示。
- (2) 第 (1) 款不適用於在售樓說明書中提供的指明住宅物業的樓面平面圖。
- (3) 如第 (1) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

47. 第 43 至 45 條如何適用於分期發展項目

- (1) 如有關發展項目分為 2 期或多於 2 期——
 - (a) 第 43 條適用，猶如該條中提述該項目，是提述有關指明住宅物業所屬的期數；及
 - (b) 第 44 及 45 條適用，猶如——
 - (i) 第 44(1)(c)(i) 及 45(1)(a)(i) 條中提述未落成發展項目之處，是提述未落成期數；
 - (ii) 第 44(1)(c)(ii) 及 45(1)(a)(ii) 條中提述已落成發展項目之處，是提述已落成期數；及
 - (iii) 除第 (2) 款另有規定外，第 44 及 45 條中提述該項目之處，是提述有關指明住宅物業所屬的期數。

- (2) 第 (1)(b)(iii) 款不適用於第 44(1)(a) 條中提述發展項目之處。

第 7 分部——臨時合約及合約

48. 訂立臨時合約時的訂金

- (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。
- (2) 如第 (1) 款與臨時買賣合約的任何條文有所衝突或有抵觸之處，則在該等衝突或抵觸的範圍內，第 (1) 款凌駕於該條文。
- (3) 局長可藉於憲報刊登的公告，修訂第 (1) 款，方式是以另一百分率取代該款所指明的百分率。

49. 簽立買賣合約

- (1) 如某人於某日期訂立臨時買賣合約，並於該日期後的 3 個工作日內，就有關指明住宅物業簽立買賣合約，則擁有人必須在該日期後的 6 個工作日內，簽立該買賣合約。
- (2) 某人如於某日期訂立臨時買賣合約，但沒有於該日期後的 3 個工作日內，就有關指明住宅物業簽立買賣合約，則——
 - (a) 該臨時合約即告終止；
 - (b) 有關的臨時訂金即予沒收；及
 - (c) 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。

- (3) 為施行第 (2)(c) 款，擁有人根據普通法規則或衡平法原則就有關的人沒有簽立買賣合約而針對該人提出進一步申索的權利，現予廢止。
- (4) 如第 (1) 款遭違反，擁有人即屬犯罪，可處罰款 \$1,000,000。

50. 擁有人不得訂立沒有某些條文的臨時合約或合約

- (1) 除非臨時買賣合約載有附表 4 所列的條文，並——
 - (a) 按照該等條文中以斜體字印刷所指明的指示填上額外資料；及
 - (b) 按照該等條文中所指明的，以星號 (*) 標記的指示作出刪除，否則擁有人不得就指明住宅物業與任何人訂立該臨時合約。
- (2) 除非買賣合約載有附表 5、6 或 7(按照第 (3) 款而適用者) 所列的條文，並——
 - (a) 按照該等條文中以斜體字印刷所指明的指示填上額外資料；及
 - (b) 按照該等條文中所指明的，以星號 (*)、伽馬 (γ)、貝他 (β)、系他 (θ)、派 (π)、歐米伽 (Ω) 或普西 (Ψ) 標記的指示作出刪除，否則擁有人不得就指明住宅物業與任何人訂立該合約。
- (3) 為施行第 (2) 款，買賣合約——

- (a) 在以下其中一個情況下，須載有附表 5 所列的條文——
 - (i) 有關發展項目屬未落成發展項目；
 - (ii) 就分為 2 期或多於 2 期的發展項目而言，有關指明住宅物業所屬的期數是未落成期數；
- (b) 在以下其中一個情況下，須載有附表 6 所列的條文——
 - (i) 有關發展項目屬尚待符合條件的已落成發展項目；
 - (ii) 就分為 2 期或多於 2 期的發展項目而言，有關指明住宅物業所屬的期數是尚待符合條件的已落成期數；
或
- (c) 在以下其中一個情況下，須載有附表 7 所列的條文——
 - (i) 有關發展項目屬已落成發展項目，但不屬尚待符合條件的已落成發展項目；
 - (ii) 就分為 2 期或多於 2 期的發展項目而言，有關指明住宅物業所屬的期數是已落成期數，但不屬尚待符合條件的已落成期數。
- (4) 就本條而言，如有以下情況，臨時買賣合約或買賣合約須視為已載有附表 4、5、6 或 7(視何者適用而定) 所列的條文——
 - (a) 該合約採用英文，並載有該附表第 1 部所列的條文；

- (b) 該合約採用中文，並載有該附表第 2 部所列的條文；或
 - (c) 該合約採用英文及中文，並載有該附表第 1 及 2 部所列的條文。
- (5) 如第 (1) 或 (2) 款遭違反，擁有人即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。
- (6) 第 (1) 或 (2) 款不得僅因以下理由而視為遭違反——
- (a) 附表 4、5、6 或 7 所列的條文的條文編號，在條文納入臨時買賣合約或買賣合約時被重新編排；或
 - (b) 在該臨時合約或該合約中的另一條條文對該條文作出相互參照時，亦據此作出修改。
- (7) 在第 48(2) 條的規限下，第 (1) 或 (2) 款遭違反，並不影響臨時買賣合約或買賣合約的有效性或可強制執行性。
- (8) 凡臨時買賣合約或買賣合約遵照第 (1) 或 (2) 款的規定而載有附表 4、5、6 或 7 所列的條文，則該條文凌駕於該臨時合約或該合約中抵觸該條文的任何其他條文。

第 8 分部——成交紀錄冊

51. 賣方須備存成交紀錄冊

- (1) 在第(2)款的規限下，賣方須為發展項目備存一份成交紀錄冊。
- (2) 如發展項目分為 2 期或多於 2 期，賣方須為每一期備存一份成交紀錄冊。
- (3) 如第(1)或(2)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。

52. 成交紀錄冊的內容及記項

- (1) 發展項目的成交紀錄冊須以監督指明的格式，就該項目中每一指明住宅物業列出以下資料——
 - (a) 該指明物業的描述；
 - (b) 臨時買賣合約的日期；
 - (c) 買賣合約的日期；
 - (d) 成交價；
 - (e) 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)；
 - (f) 任何買賣合約的終止日期；
 - (g) 買方是否賣方的有關連人士。

- (2) 在擁有人與另一人就發展項目中的指明住宅物業訂立臨時買賣合約後 24 小時內，賣方須將以下詳情，記入該項目的成交紀錄冊——
- (a) 該物業的描述；
 - (b) 該臨時合約的日期；
 - (c) 成交價；
 - (d) 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)；
 - (e) 買方是否賣方的有關連人士。
- (3) 在擁有人與上述的另一人就上述指明住宅物業訂立買賣合約後的 1 個工作日內，賣方——
- (a) 須在發展項目的成交紀錄冊內，記入該合約的日期；及
 - (b) 在第 (2)(e) 款所述的成交資料有任何改動的情況下，須在該成交紀錄冊中修改有關記項。
- (4) 如擁有人於某日期與另一人訂立臨時買賣合約，而該另一人沒有在該日期後的 3 個工作日內，與擁有人就有關指明住宅物業訂立買賣合約，賣方須於該日期後的第 4 個工作日，就該物業在發展項目的成交紀錄冊說明該事。

- (5) 如就指明住宅物業訂立的買賣合約於某日期終止，賣方須在該日期後的 1 個工作日內，在發展項目的成交紀錄冊記入該日期。
- (6) 如第 (1)、(2)、(3)、(4) 或 (5) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。
- (7) 在本條中，如有以下情況，某人即屬賣方的有關連人士——
- (a) 該賣方屬公司，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；或
 - (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。
- (8) 在本條中——
- 私人公司** (private company) 具有《公司條例》(第 32 章) 第 29(1) 條給予該詞的涵義；

經理 (manager) 具有《公司條例》(第 32 章) 第 2(1) 條給予該詞的涵義。

- (9) 在本條中，提述指明住宅物業的臨時買賣合約，包括指明住宅物業連停車位的臨時買賣合約，而提述指明住宅物業的買賣合約，包括指明住宅物業連停車位的買賣合約。

53. 成交紀錄冊須供公眾閱覽

- (1) 在第 14(1) 條所述的出售的日期當日，賣方須在售樓處提供發展項目的成交紀錄冊，供公眾免費閱覽。
- (2) 在第 (3) 款指明的期間內，賣方須在為施行本部而就發展項目指定的互聯網網站，提供有關成交紀錄冊的電子版本供閱覽。
- (3) 上述期間於有關成交紀錄冊首度根據第 (1) 款提供的日期開始，並於發展項目中的每一指明住宅物業的首份轉讓契均已於土地註冊處註冊的首個日期完結。
- (4) 賣方在根據第 52(2)、(3)、(4) 或 (5) 條在發展項目的成交紀錄冊記入記項後，須在切實可行範圍內，盡快為根據第 77(1) 條設立的電子資料庫的目的，提供該成交紀錄冊的電子版本予——
- (a) 根據第 77(2) 條獲得轉授權力設立和備存該資料庫的人士或公職人員 (如有的話)；

- (b) (如沒有人士或公職人員獲如此轉授權力) 監督。
- (5) 如第 (1) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。
- (6) 如第 (2) 或 (4) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

54. 第 52 及 53 條如何適用於分期發展項目

如有關發展項目分為 2 期或多於 2 期，第 52 及 53 條適用於有關指明住宅物業所屬的期數的成交紀錄冊，猶如該等條文中提述該項目，是提述該期。

第 9 分部——例外情況及附加規定

55. 例外情況：發展項目或某期中的所有住宅物業根據單一份合約出售等

- (1) 在第 (2)、(3) 及 (4) 款指明的 3 種情況的任何一種情況之中，第 2、3、4、5、6 及 7 分部不適用。
- (2) 第一種情況是：在一個包含多單位建築物但不包含獨立屋的發展項目中，一幢多單位建築物中的所有住宅物業(屬指明住宅物業者)——
 - (a) 由擁有人根據單一份買賣合約售予同一人；或
 - (b) 由擁有人要約出售予任何其他人，而出售的條件是該等物業只會根據單一份買賣合約售予同一人。
- (3) 第二種情況是：在一個包含獨立屋但不包含多單位建築物的發展項目中，該項目中的所有住宅物業(屬指明住宅物業者)——

- (a) 由擁有人根據單一份買賣合約售予同一人；或
 - (b) 由擁有人要約出售予任何其他人，而出售的條件是該等物業只會根據單一份買賣合約售予同一人。
- (4) 第三種情況是：第 (5)(a) 或 (b) 款所指明的住宅物業的其一或兩者——
- (a) 由擁有人根據單一份買賣合約售予同一人；或
 - (b) 由擁有人要約出售予任何其他人，而出售的條件是該等物業只會根據單一份買賣合約售予同一人。
- (5) 為施行第 (4) 款而指明的住宅物業如下——
- (a) 在一個包含多單位建築物及獨立屋 (屬指明住宅物業者) 的發展項目中的一幢多單位建築物內的所有住宅物業；
 - (b) 在上述項目中的獨立屋 (屬指明住宅物業者) 中的所有住宅物業。
- (6) 在上述第一種、第二種或第三種情況中，有關住宅物業連同 (或被要約連同) 發展項目中其他物業一同出售一事，並不相干。第 (1) 款的施行並不使第 2、3、4、5、6 及 7 分部不適用於該等其他物業。
- (7) 如發展項目分為 2 期或多於 2 期，本條中提述該項目，即提述該項目的某一期。

56. 例外情況及附加規定：售予或要約出售予已入住租客的物業

- (1) 在第 (2) 款指明的情況中，第 3、4、5 及 6 分部不適用。
- (2) 有關情況是：指明住宅物業由擁有人售予或要約出售予符合以下說明的任何其他人——
 - (a) 屬該物業的租客；及
 - (b) 在出售或要約出售（視屬何情況而定）該物業的日期當日，已連續租用該物業不少於一年。
- (3) 如上述的另一人以書面同意第 2 分部不適用，則在第 (2) 款指明的情況中，第 2 分部不適用。
- (4) 在第 (2) 款指明的情況中，賣方須在向上述的另一人要約出售有關物業後，在切實可行範圍內，盡快向該另一人提供單一份在之前的 3 個月內印製的文件（**賣方資料表格**）。
- (5) 賣方資料表格須列出附表 8 所規定的資料。
- (6) 賣方資料表格須註明該文件的印製日期。
- (7) 賣方資料表格所列的資料，須準確反映該表格的印製日期的情況。
- (8) 如第 (4)、(5)、(6) 或 (7) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。

57. 例外情況：以拍賣或招標方式出售或如此出售的物業

如擁有人以拍賣或招標方式將指明住宅物業售予任何其他人，或如擁有人以拍賣或招標方式將指明住宅物業提供出售予任何其他人，第 3 分部不適用。

58. 附加規定：已落成發展項目中的未售物業

(1) 如——

(a) 擁有人要約將已落成發展項目中的指明住宅物業，或要約將發展項目的已落成期數中的指明住宅物業，售予某人；而

(b) 在該項目是未落成發展項目或該期是未落成期數時，該物業已被要約出售予任何其他人，

則賣方須在 (a) 段所述的要約作出後，在切實可行範圍內，盡快向該人提供單一份在之前的 3 個月內印製的文件 (**賣方資料表格**)。

(2) 賣方資料表格須列出附表 8 所規定的資料。

(3) 賣方資料表格須註明該文件的印製日期。

(4) 賣方資料表格所列的資料，須準確反映該表格的印製日期的情況。

(5) 第 (1)、(2)、(3) 及 (4) 款的規定，是憑藉第 2、3、5、6、7 或 8 分部而適用的任何其他規定以外的附加規定。

(6) 如第 (1)、(2)、(3) 或 (4) 款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。

第 3 部

指明住宅物業的廣告

59. 第 3 部的適用範圍

本部適用於本意是促銷任何指明住宅物業的廣告。

60. 廣告不得載有虛假或具誤導性的資料

(1) 如——

(a) 任何人發布載有在要項上屬虛假或具誤導性的資料的廣告，或安排發布該廣告；而

(b) 該人知道該資料在該要項上屬虛假或具誤導性，或罔顧該資料在該要項上是否屬虛假或具誤導性，

該人即屬犯罪。

(2) 任何人犯第 (1) 款所訂罪行——

(a) 一經循公訴程序定罪，可處罰款 \$5,000,000 及監禁 7 年；
或

(b) 一經循簡易程序定罪，可處罰款 \$1,000,000 及監禁 3 年。

61. 廣告的一般規定

(1) 如廣告所列的資料是由指明住宅物業的賣方提供，該廣告須述明該事。

(2) 如廣告本意是促銷未落成發展項目或尚待符合條件的已落成發展項目中的任何指明住宅物業，該廣告須述明盡賣方所知的該項目的預計關鍵日期。

- (3) 如廣告本意是推銷發展項目的未落成期數或尚待符合條件的已落成期數中的任何指明住宅物業——
 - (a) 第 (2) 款不適用；及
 - (b) 該廣告須述明盡賣方所知的該期的預計關鍵日期。
- (4) 除以指明住宅物業的實用面積計算的單位售價外，廣告不得提供該物業的單位售價的資料。
- (5) 如第 (1) 款遭違反，發布有關廣告或安排發布該廣告的人即屬犯罪，可處第 6 級罰款。
- (6) 如第 (2)、(3) 或 (4) 款遭違反，發布有關廣告或安排發布該廣告的人即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。
- (7) 在本條中——
單位售價 (unit price) 就任何指明住宅物業而言，包括——
 - (a) 該物業的每平方呎售價；及
 - (b) 該物業的每平方米售價。

62. 廣告須載有關於售樓說明書的聲明

- (1) 本條在以下情況下適用：發展項目的售樓說明書，或指明住宅物業所屬的期數的售樓說明書，在廣告發布之時，已根據第 23(1) 條提供。
- (2) 由活動視覺影像組成的廣告——

- (a) 如純粹或主要採用英文，須載有第 (5) 款所指明的聲明；
 - (b) 如純粹或主要採用中文，須載有第 (6) 款所指明的聲明；
或
 - (c) 如兼採用英文及中文而不符合 (a) 或 (b) 段所指，須載有第 (5) 及 (6) 款所指明的聲明。
- (3) 純粹由聲音廣播組成的廣告——
- (a) 如純粹或主要採用英文，須載有第 (5) 款所指明的聲明；
或
 - (b) 如純粹或主要採用廣東話、普通話或其他中國方言，須載有以該語文或方言講述的第 (6) 款所指明的聲明。
- (4) 任何其他廣告須載有一項告示，表示賣方建議潛在買方參閱有關售樓說明書，以了解發展項目或期數的資料。
- (5) 為施行第 (2)(a) 及 (c) 及 (3)(a) 款而指明的聲明是——
“Please refer to the sales brochure for details.”。
- (6) 為施行第 (2)(b) 及 (c) 及 (3)(b) 款而指明的聲明是——
“詳情請參閱售樓說明書。”。
- (7) 如第 (2)、(3) 或 (4) 款遭違反，發布有關廣告或安排發布該廣告的人即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

63. 印製廣告的附加規定

(1) 本條適用於——

- (a) 報章刊登的廣告；
- (b) 採用展示海報、告示、標誌板、標籤、單張或實物形式的廣告；或
- (c) 採用派發通函、冊子、目錄或任何其他材料的形式的廣告。

(2) 廣告須述明——

- (a) 第 (8) 款所指明的關乎發展項目的圖則所述的發展項目所位於的區域；
- (b) 發展項目所位於的街道的名稱；及
- (c) 由差餉物業估價署署長為識別發展項目的目的而編配的門牌號數。

(3) 廣告須述明——

- (a) 賣方的姓名或名稱，如賣方屬公司，則亦須述明賣方的每間控權公司的名稱；
- (b) 發展項目的認可人士的姓名或名稱，如該項目的認可人士以其專業身分擔任某商號或公司的經營人、董事或僱員，則亦須述明該商號或公司的名稱；
- (c) 發展項目的承建商的名稱；
- (d) 就發展項目中的住宅物業的出售而代表擁有人行事的律師事務所的名稱；
- (e) 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；
- (f) 已為發展項目的建造提供貸款的任何其他人的姓名或名稱。

- (4) 廣告須述明由賣方或將會由賣方為施行第 2 部而就發展項目指定的互聯網網站的網址。
- (5) 廣告須述明其印製日期。
- (6) 如廣告載有圖畫、圖像、繪圖或素描，顯示發展項目或其周邊地區的畫家想像圖，該廣告須載有第 64 條所指明的聲明。
- (7) 就為施行第 (2)、(4) 或 (6) 款而載有於廣告內的聲明而言——
 - (a) 如廣告面積不超過 1 039 平方厘米——
 - (i) (如屬英文聲明) 其字母或數目字的大小，不得小於 10 點“Times New Roman”字體的相同的字母或數目字；或
 - (ii) (如屬中文聲明) 其字或數目字的大小，不得小於 10 點新細明體的相同的字或數目字；
 - (b) 如廣告面積超過 1 039 平方厘米但不超過 2 077 平方厘米——
 - (i) (如屬英文聲明) 其字母或數目字的大小，不得小於 12 點“Times New Roman”字體的相同的字母或數目字；或
 - (ii) (如屬中文聲明) 其字或數目字的大小，不得小於 12 點新細明體的相同的字或數目字；

- (c) 如廣告面積超過 2 077 平方厘米但不超過 4 155 平方厘米——
 - (i) (如屬英文聲明) 其字母或數目字的大小，不得小於 16 點“Times New Roman”字體的相同的字母或數目字；或
 - (ii) (如屬中文聲明) 其字或數目字的大小，不得小於 16 點新細明體的相同的字或數目字；或
- (d) 如廣告面積超過 4 155 平方厘米，其字母、字及數目字最少須佔該廣告的面積的 3%。
- (8) 為第 (2)(a) 款指明的圖則是——
 - (a) 根據《城市規劃條例》(第 131 章) 擬備的分區計劃大綱圖或發展審批地區圖 (不論是草圖或是已核准的版本)；或
 - (b) 憑藉《市區重建局條例》(第 563 章) 第 25(7) 條而被當作是由城市規劃委員會為施行《城市規劃條例》(第 131 章) 而擬備的草圖的圖則。
- (9) 第 (2)(b) 及 (c)、(3)、(4) 及 (6) 款適用於本意是促銷發展項目的某一期中的任何指明住宅物業的廣告，猶如該等條文中提述該項目，是提述該期。
- (10) 如第 (2) 款遭違反，發布有關廣告或安排發布該廣告的人即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。

- (11) 如第 (3)、(4)、(5)、(6) 或 (7) 款遭違反，發布有關廣告或安排發布該廣告的人即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

64. 補充第 63(6) 條的規定

為施行第 63(6) 條而指明的聲明——

- (a) 在有關廣告純粹或主要採用英文的情況下，是以下聲明——

“The photographs, images, drawings or sketches shown in this advertisement/promotional material represent an artist’s impression of the development concerned only. They are not drawn to scale and/or may have been edited and processed with computerized imaging techniques. Prospective purchasers should make reference to the sales brochure for details of the development. The vendor also advises prospective purchasers to conduct an on-site visit for a better understanding of the development site, its surrounding environment and the public facilities nearby.”；

- (b) 在有關廣告純粹或主要採用中文的情況下，是以下聲明——

“本廣告／宣傳資料內載列的相片、圖像、繪圖或素描顯示純屬畫家對有關發展項目之想像。有關相片、圖像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及／或可能經過電腦修飾處理。準買家如欲了解發展項目的詳情，請參閱售樓說明書。賣方亦建議準買家到有關發展地盤作實地考察，以對該發展地盤、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。”；或

- (c) 在有關廣告兼採用英文及中文而並不符合 (a) 或 (b) 段所指的情況下，是 (a) 段所列的聲明及 (b) 段所列的聲明。

第 4 部

失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料等

65. 失實陳述

- (1) 任何人如為誘使另一人購買任何指明住宅物業，而作出具欺詐性的失實陳述或罔顧實情的失實陳述，即屬犯罪。
- (2) 任何人犯第 (1) 款所訂罪行——
 - (a) 一經循公訴程序定罪，可處罰款 \$5,000,000 及監禁 7 年；或
 - (b) 一經循簡易程序定罪，可處罰款 \$1,000,000 及監禁 3 年。
- (3) 本條並不影響、局限或縮減普通法規則或衡平法原則或任何其他條例授予任何人的權利，或任何人根據該規則、原則或條例招致的法律責任。
- (4) 就本條而言，任何人在下述情況下，即屬作出具欺詐性的失實陳述——
 - (a) 該人作出某陳述，而在當時，該人知道該陳述是虛假、具誤導性或具欺騙性的；
 - (b) 該人作出某承諾，而在當時——
 - (i) 該人知道該承諾是無法履行的；或
 - (ii) 該人無意履行該承諾；或
 - (c) 該人——
 - (i) 作出某陳述；而

- (ii) 因該人蓄意在該陳述中遺漏某項事關重要的事實，以致在作出該陳述時，該陳述變得虛假、具誤導性或具欺騙性。
- (5) 就本條而言，任何人在下述情況下，即屬作出罔顧實情的失實陳述——
 - (a) 該人罔顧實情地作出某項陳述，而在當時，該陳述是虛假、具誤導性或具欺騙性的；
 - (b) 該人罔顧實情地作出某個承諾，而在當時，該承諾是無法履行的；或
 - (c) 該人——
 - (i) 作出某陳述；而
 - (ii) 因該人罔顧實情地在該陳述中遺漏某項事關重要的事實，以致在作出該陳述時，該陳述變得虛假、具誤導性或具欺騙性。

66. 傳布虛假或具誤導性資料

- (1) 如——
 - (a) 某人傳布任何資料，或授權傳布任何資料，或關涉於任何資料的傳布中，而該資料相當可能會誘使另一人購買任何指明住宅物業；而
 - (b) 該資料——
 - (i) 在某事關重要的事實方面，是虛假或具誤導性的，而該人知道此事或罔顧該資料是否如此；或
 - (ii) 因某事關重要的事實遭從中遺漏，而變得虛假或具誤導性，而該人知道此事或罔顧該資料是否如此，
- 該人即屬犯罪。

(2) 任何人犯第 (1) 款所訂罪行——

(a) 一經循公訴程序定罪，可處罰款 \$5,000,000 及監禁 7 年；
或

(b) 一經循簡易程序定罪，可處罰款 \$1,000,000 及監禁 3 年。

(3) 在本條中——

傳布 (disseminate) 包括傳遞或披露。

第 5 部

免責辯護條文及關乎罪行的其他補充條文

第 1 分部——以已採取合理預防措施及作出應有努力為免責辯護

67. 免責辯護

被控犯第 2 或 3 部 (第 60 條除外) 所訂罪行的人，如證明自己已採取所有合理預防措施，並已作出所有應有努力，以避免犯該罪行，即可以此作為免責辯護。

第 2 分部——關乎涉及虛假或具誤導性資料的罪行的免責辯護

68. 第 2 分部的適用範圍及釋義

- (1) 本分部適用於第 (2) 及 (3) 款所指明的 2 種情況的任何一種情況。
- (2) 第一種情況是——
 - (a) 某人因傳布資料，或授權傳布資料，或關涉於資料的傳布中，而被控犯第 66(1) 條所訂罪行；而
 - (b) 該項違例僅由於以下原因而發生——
 - (i) 發出或複製有關資料；
 - (ii) 再次傳送有關資料；或
 - (iii) 直播有關資料。
- (3) 第二種情況是——

- (a) 某人因發布或安排發布載有在要項上屬虛假或具誤導性的資料的廣告，而被控犯第 60 條所訂罪行；而
- (b) 該項違例僅由於以下原因而發生——
 - (i) 發出或複製有關廣告；
 - (ii) 再次傳送有關廣告；或
 - (iii) 直播有關廣告。
- (4) 在本分部中，提述發出材料（包括資料或廣告）——
 - (a) 即包括發布、傳遞、分發或以其他方式傳布材料或其內容，而不論是否——
 - (i) 藉親自造訪；
 - (ii) 載於報章、雜誌、期刊或其他刊物；
 - (iii) 藉展示海報或告示；
 - (iv) 以通函、冊子、小冊子或傳單的方式；
 - (v) 藉展覽照片或放映電影片；
 - (vi) 藉任何資訊系統或其他電子裝置；或
 - (vii) 藉任何其他方式，無論是以機械、電子、磁力、光學、人手或任何其他媒介，亦無論是藉產生或傳送光、影像、聲音或任何其他媒介；及
 - (b) 亦包括安排或授權發出材料。

69. 免責辯護：發出或複製資料或廣告

- (1) 就第 68(2)(b)(i) 或 (3)(b)(i) 條所指的情況而言，如證明以下事宜，即可以此作為免責辯護——
 - (a) 有關資料或廣告的發出或複製，是在某業務（不論是否由被控犯罪的人經營）的日常運作過程中發生的，而該業務的主要目的，是發出或複製由他人提供的材料；
 - (b) 有關資料或廣告的內容（不論是全部或其中任何部分），並非由第 (2) 款所指明的人設定；
 - (c) 第 (2) 款所指明的人，並沒有為發出或複製有關資料或廣告的目的，而揀選、增補、修改或以其他方式控制該資料或廣告的內容；及
 - (d) 在發出或複製有關資料或廣告時，被控犯罪的人並不知道——
 - (i) （就第 68(2)(b)(i) 條而言）有關資料在某項事關重要的事實方面，是虛假或具誤導性的，或是因從中遺漏某項事關重要的事實而變得虛假或具誤導性；或
 - (ii) （就第 68(3)(b)(i) 條而言）有關廣告載有的資料在要項上是虛假或具誤導性的。
- (2) 為施行第 (1)(b) 及 (c) 款而指明的人，是——
 - (a) （如有關業務由被控犯罪的人經營）該人或其任何高級人員、僱員或代理人；或
 - (b) （如有關業務並非由被控犯罪的人經營）該人。

70. 免責辯護：再次傳送資料或廣告

- (1) 就第 68(2)(b)(ii) 或 (3)(b)(ii) 條所指的情況而言，如證明以下事宜，即可以此作為免責辯護——
- (a) 有關資料或廣告的再次傳送，是在某業務（不論是否由被控犯罪的人經營）的日常運作過程中發生的，而該業務的正常運作，涉及將資料再次傳送往資訊系統內的其他人，或將資料從一個資訊系統再次傳送往另一個資訊系統（不論位於何處），而不論是直接地再次傳送，或是藉利便建立該等其他人與第三者之間的連結而再次傳送；
 - (b) 有關資料或廣告的內容（不論是全部或其中任何部分），並非由第 (2) 款所指明的人設定；
 - (c) 第 (2) 款所指明的人，並沒有為再次傳送有關資料或廣告的目的，而揀選、增補、修改或以其他方式控制有關資料或廣告的內容；
 - (d) 有關資料或廣告的再次傳送——
 - (i) 附有一項訊息，該訊息具有第 (3) 款所指明的含意；或
 - (ii) 是在獲再次傳送有關資料或廣告的人確認明白第 (3) 款所指明的事宜後才完成的；及
 - (e) 在再次傳送有關資料或廣告時——
 - (i) 被控犯罪的人並不知道——

- (A) (就第 68(2)(b)(ii) 條而言) 有關資料在某項事關重要的事實方面，是虛假或具誤導性的，或是因從中遺漏某項事關重要的事實而變得虛假或具誤導性；或
 - (B) (就第 68(3)(b)(ii) 條而言) 有關廣告載有的資料在要項上是虛假或具誤導性的；或
- (ii) 被控犯罪的人知道有關資料是如上述般虛假或具誤導性的，但——
 - (A) (如有關業務由被控犯罪的人經營) 在有關個案的情況下，按理不能期望該人阻止該項再次傳送；或
 - (B) (如有關業務並非由被控犯罪的人經營) 在有關個案的情況下，該人已採取所有合理步驟，讓能夠採取步驟以阻止該項再次傳送的人，知悉有關資料是如上述般虛假或具誤導性的 (即使事實上仍作出了該項再次傳送)。
- (2) 為施行第 (1)(b) 及 (c) 款而指明的人，是——
 - (a) (如有關業務由被控犯罪的人經營) 該人或其任何高級人員、僱員或代理人；或
 - (b) (如有關業務並非由被控犯罪的人經營) 該人。
- (3) 為施行第 (1)(d) 款而指明的含意或事宜如下——

- (a) (如有關業務由被控犯罪的人經營) 該人或其任何高級人員、僱員或代理人——
 - (i) 並無設定有關資料或廣告的內容 (不論是全部或其中任何部分) ；
 - (ii) 並不就有關資料或廣告負有責任 ； 及
 - (iii) 並無認可有關資料或廣告的準確性 ； 或
- (b) (如有關業務並非由被控犯罪的人經營) 經營有關業務的人或其任何高級人員、僱員或代理人——
 - (i) 並無設定有關資料或廣告的內容 (不論是全部或其中任何部分) ；
 - (ii) 並不就有關資料或廣告負有責任 ； 及
 - (iii) 並無認可有關資料或廣告的準確性 。

71. 免責辯護：直播資料或廣告

- (1) 就第 68(2)(b)(iii) 或 (3)(b)(iii) 條所指的情況而言，如證明以下事宜，即可以此作為免責辯護——
 - (a) 有關資料或廣告的廣播，是在某廣播業界人士 (不論被控犯罪的人是否該廣播業界人士) 的業務的日常運作過程中發生的 ；
 - (b) 有關資料或廣告的內容 (不論是全部或其中任何部分) ，並非由第 (2) 款所指明的人設定 ；

- (c) 第 (2) 款所指明的人，並沒有為廣播有關資料或廣告的目的，而揀選、增補、修改或以其他方式控制有關資料或廣告的內容；
- (d) 被控犯罪的人——
 - (i) 是廣播業界人士，而該人按照其持有的廣播牌照 (如有的話) 的條款及條件，以及適用於該人作為廣播業界人士的廣播指引，進行有關廣播；或
 - (ii) 並非廣播業界人士，而該人相信並有合理理由相信，身為廣播業界人士的另一人，按照廣播牌照 (如有的話) 的條款及條件，以及適用於該另一人作為廣播業界人士的廣播指引，進行有關廣播；及
- (e) 在廣播有關資料或廣告時——
 - (i) 被控犯罪的人並不知道——
 - (A) (就第 68(2)(b)(iii) 條而言) 有關資料在某項事關重要的事實方面，是虛假或具誤導性的，或是因從中遺漏某項事關重要的事實而變得虛假或具誤導性；或
 - (B) (就第 68(3)(b)(iii) 條而言) 有關廣告載有的資料在要項上是虛假或具誤導性的；或
 - (ii) 被控犯罪的人知道有關資料是如上述般虛假或具誤導性的，但——

- (A) (如被控犯罪的人是廣播業界人士) 在有關個案的情況下，按理不能期望該人阻止進行該項廣播；或
 - (B) (如被控犯罪的人並非廣播業界人士) 在有關個案的情況下，該人已採取所有合理步驟，讓能夠採取步驟以阻止該項廣播的人，知悉有關資料是如上述般虛假或具誤導性的 (即使事實上仍進行了該項廣播)。
- (2) 為施行第 (1)(b) 或 (c) 款而指明的人，是——
- (a) (如被控犯罪的人是廣播業界人士) 該人或其任何高級人員、僱員或代理人；或
 - (b) (如被控犯罪的人並非廣播業界人士) 該人。
- (3) 在本條中——
- 廣播指引** (broadcasting guidelines) 指根據或依據《電訊條例》(第 106 章) 或《廣播條例》(第 562 章) 發出的指引或業務守則 (不論如何描述)；
- 廣播牌照** (broadcasting licence) 就某人而言，指該人藉以獲得權利以廣播業界人士身分進行廣播的牌照。

第 3 分部——其他關於罪行的補充條文

72. 公司高級人員等對公司所犯罪行須負的法律責任

- (1) 本條在下述情況下適用——

- (a) 公司或指明團體犯本條例所訂的任何罪行；而
- (b) 證明該公司或指明團體——
 - (i) 在以下的人的協助、教唆、慫使、促致或誘使下犯該罪行的——
 - (A) 公司或指明團體的高級人員，或公司或指明團體的控權公司的高級人員；或
 - (B) 看來是以上述身分行事的人；或
 - (ii) 是在上述高級人員，或看來是以上述身分行事的人的同意或縱容下犯該罪行的，或是因該人員或該人的罔顧實情或罔顧後果的作為而犯該罪行的。
- (2) 有關高級人員，或看來是如此行事的人，以及公司或指明團體本身——
 - (a) 均屬犯罪；並
 - (b) 可據此予以起訴和處罰。
- (3) 在本條中——

高級人員 (officer)——

 - (a) 就某公司而言，指——
 - (i) 該公司的董事或秘書；或
 - (ii) 該公司的經理(《公司條例》(第 32 章)第 2(1)條所界定者)；或
 - (b) 就指明團體而言——
 - (i) 指該指明團體的董事、秘書或經理；及
 - (ii) 包括在該指明團體擔任董事、秘書或經理職位(不論職稱為何)的人。

73. 提出檢控的時限

儘管有《裁判官條例》(第 227 章)第 26 條的規定，就本條例所訂罪行(公訴罪行除外)而進行的法律程序，可在有關罪行發生後的 3 年內提起。

第 6 部

行政事宜及雜項條文

第 1 分部——行政事宜

74. 監督的委任

(1) 局長——

- (a) 可為施行本條例，委任一名公職人員擔任監督；及
- (b) 可委任其他公職人員協助監督執行監督的職能。

(2) 根據第 (1) 條所作出的委任，須在憲報公布。

75. 監督的職能

監督的職能為——

- (a) 執行本條例的條文；
- (b) 就遵守第 2、3 及 4 部，作出監管；
- (c) 就關乎本條例的條文的任何事宜教育公眾；及
- (d) 執行藉著或根據本條例或任何其他成文法則授予監督的其他職能。

76. 監督可發出指引

(1) 監督可發出指引——

- (a) 說明監督擬以何種方式，執行任何職能或行使任何權力；
或
- (b) 就本條例任何條文的施行，提供指引。

- (2) 監督——
 - (a) 須以對令到受有關指引影響的人知悉該指引屬適當的方式，發布該指引；及
 - (b) 須以印本形式或電子形式，向公眾提供該指引的文本。
- (3) 根據本條發出的指引並非附屬法例。
- (4) 監督可修訂或撤銷任何指引。第 (2) 及 (3) 款適用於該項修訂或撤銷，一如它們適用於該指引一樣。
- (5) 任何人並不會僅因本身違反了任何指引，而招致任何民事或刑事法律責任。然而，如在任何法律程序中，法庭信納該指引攸關受爭議的事宜的裁定，則——
 - (a) 在該法律程序中，該指引可接納為證據；及
 - (b) 關於該人違反或沒有違反該指引的證明，可被該法律程序中的任何一方賴以作為可確立或否定該事宜的證明。

77. 關於住宅物業的資料的電子資料庫

- (1) 監督可設立和備存一個關於以下資料的電子資料庫——
 - (a) 香港住宅物業市場的資料及統計數字；及
 - (b) 關於任何位於香港境內的發展項目 (符合第 10(3)、(5) 或 (6) 條所指者除外) 的資料及統計數字。

- (2) 監督可將第 (1) 款賦予監督的權力，以書面轉授予任何公職人員或監督覺得合適的任何人。

78. 運輸及房屋局局長的指示

- (1) 局長可就監督或根據第 74(1)(b) 條委任的公職人員 (視屬何情況而定) 執行職能或行使權力，一般地或就個別個案向監督或該人員發出指示。
- (2) 如有指示根據第 (1) 款向監督或公職人員發出，監督或該人員須予遵從。

第 2 分部——由監督進行調查

79. 調查涉嫌違例的權力

- (1) 如監督有合理因由相信，某人可能已違反本條例的任何條文，監督或根據第 74(1)(b) 條委任的公職人員，可為調查該項違例的目的，或為調查本條例條文曾否遭違反的目的，而根據本條行使權力。
- (2) 監督或公職人員可藉書面要求第 (3) 款所指明的任何人——
 - (a) 在該要求所指明的時間內，於該要求所指明的地點，交出該要求所指明的、符合以下說明的任何紀錄或文件——
 - (i) 攸關或可能攸關受調查的任何事宜的；及
 - (ii) 由該人管有的；

- (b) 於該要求所指明的時間及地點，到監督或有關人員席前，並回答監督或該人員向該人提出的、關乎受調查的任何事宜的問題；
 - (c) 就監督或有關人員向該人提出的、關乎受調查的任何事宜的書面問題，作出回應；或
 - (d) 向監督或有關人員提供該人能夠合理地提供的、與該項調查有關連的任何協助。
- (3) 為施行第 (2) 款而指明的人，是——
- (a) 監督有合理理由相信可能已違反本條例條文的人；或
 - (b) 監督或有關人員有合理理由相信屬符合以下說明的人——
 - (i) 管有任何載有或相當可能載有攸關受調查的任何事宜的資料的任何紀錄或文件；或
 - (ii) 以其他方式管有該等資料。
- (4) 如某人遵從根據第 (2)(a) 款施加的要求，交出任何紀錄或文件，則監督或有關人員可要求該人，就該紀錄或文件作出解釋或提交進一步詳情。
- (5) 如某人遵從根據第 (2) 或 (4) 款施加的要求，作出或提交任何答覆、回應、解釋或詳情，則監督或有關人員可藉書面要求該人在該要求所指明的時間內，藉法定聲明核實該答覆、回應、解釋或詳情。

- (6) 如某人沒有遵從根據第 (2) 或 (4) 款施加的要求，作出或提交任何答覆、回應、解釋或詳情，是由於有關資料並非為該人所知的或由該人管有的，則監督或有關人員可藉書面要求該人在該要求所指明的時間內，藉法定聲明核實該原因及事實。
- (7) 監督或根據第 74(1)(b) 條委任的公職人員不得根據本條，要求認可機構交出關乎該機構的客戶的事務的任何紀錄或文件，或披露關乎該等事務的任何資料，但在以下情況下，則屬例外——
 - (a) 監督或公職人員有合理因由相信，該客戶屬可能有能力給予攸關調查的資料的人；及
 - (b) 監督或公職人員信納並以書面證明監督或該人員確實信納，交出該項紀錄或文件或披露該項資料，對該項調查屬必要。

80. 關乎第 79 條的罪行

- (1) 任何人無合理辯解而沒有遵從對其施加的指明要求，即屬犯罪。
- (2) 任何人意圖詐騙而沒有遵從對其施加的指明要求，即屬犯罪。
- (3) 任何人——
 - (a) 在看來是遵從對其施加的指明要求時，交出任何紀錄或文件、作出任何答覆或回應，或作出任何解釋或提交任何詳情，而該紀錄、文件、答覆、回應、解釋或詳情，在要項上是虛假或具誤導性的；而

- (b) 該人知道該紀錄、文件、答覆、回應、解釋或詳情，在要項上是虛假或具誤導性的，或該人罔顧該紀錄、文件、答覆、回應、解釋或詳情，在要項上是否如此，即屬犯罪。
- (4) 任何人在看來是遵從對其施加的指明要求時，意圖詐騙而交出任何紀錄或文件、作出任何答覆或回應，或作出任何解釋或提交任何詳情，而該紀錄、文件、答覆、回應、解釋或詳情，在要項上是虛假或具誤導性的，即屬犯罪。
- (5) 任何人身為某公司的高級人員或僱員，意圖詐騙而——
- (a) 致使或容許該公司沒有遵從對該公司施加的指明要求；或
- (b) 致使或容許該公司在看來是遵從對該公司施加的指明要求時，交出任何紀錄或文件、作出任何答覆或回應，或作出任何解釋或提交任何詳情，而該紀錄、文件、答覆、回應、解釋或詳情，在要項上是虛假或具誤導性的，即屬犯罪。
- (6) 如有對某人施加指明要求，該人不得僅以遵從該要求可能會導致其入罪為理由，而獲免遵從該要求。
- (7) 任何人犯第(1)款所訂罪行，可處罰款 \$500,000 及監禁 6 個月。
- (8) 任何人犯第(2)、(3)、(4) 或 (5) 款所訂罪行——
- (a) 一經循公訴程序定罪，可處罰款 \$5,000,000 及監禁 7 年；或
- (b) 一經循簡易程序定罪，可處罰款 \$1,000,000 及監禁 3 年。
- (9) 在本條中——

指明要求 (specified requirement) 指根據第 79 條施加的要求。

81. 在調查中獲取的事宜或資料保密

- (1) 凡有任何事宜或資料為第 79 條所指的調查的目的而被交出或給予，監督或根據第 74(1)(b) 條委任的公職人員除非是在執行本條例所指的任何職能的過程中行事，否則須就該等事宜或資料保持秘密。
- (2) 第 (1) 款並不阻止——
 - (a) 披露公眾已可得到的資料；
 - (b) 為在香港進行的任何刑事法律程序或為提出該等程序而進行的調查的目的，披露資料；
 - (c) 在與監督屬其中一方的司法或其他程序有關連的情況下披露資料；或
 - (d) 按照法庭、裁判官或審裁處的命令，或按照法律或根據法律作出的要求，披露資料。

82. 在法律程序中使用導致入罪的證據

- (1) 如監督或根據第 74(1)(b) 條委任的公職人員，根據第 79 條要求某人就任何問題作出答覆或回應，或要求某人作出解釋或提交進一步詳情，則監督或該人員須確保該人已事先獲告知或提醒第 (2) 款就以下各項作為證據的可接納性所施加的限制——
 - (a) 該要求；及

- (b) 該問題、答覆或回應，或該解釋或詳情。
- (2) 儘管本部有任何規定，如——
- (a) 監督或根據第 74(1)(b) 條委任的公職人員，根據第 79 條要求某人就任何問題作出答覆或回應，或要求某人作出解釋或提交進一步詳情；而
- (b) 該答覆、回應、解釋或詳情可能會導致該人入罪，且該人在作出該答覆或回應前，或在作出該解釋或提交該詳情前，曾如此聲稱，
- 則該要求，以及該問題、答覆或回應，或該解釋或詳情，不得在法院進行的刑事法律程序（第 (3) 款所指明者除外）中，獲接納為針對該人的證據。
- (3) 有關刑事法律程序，是指就某人因有關答覆或回應，或有關解釋或詳情而被控犯第 80(1)、(2)、(3)、(4) 或 (5) 條或《刑事罪行條例》（第 200 章）第 V 部所訂罪行或作假證供罪而進行的刑事法律程序。

第 3 分部——其他雜項條文

83. 修訂附表

局長可藉於憲報刊登的公告，修訂附表 1、2、3、4、5、6、7 或 8。

附表 1

[第 7、16、18、19、
25、44、45 及 83 條]

售樓說明書內的資料

第 1 部

須列出的特定資料的詳細規定 (參閱第 18(2) 條)

1. 發展項目的資料

- (1) 售樓說明書須遵照本條規定，列出第 18(2)(a) 條所指明的資料。
- (2) 售樓說明書須述明——
 - (a) 發展項目所位於的街道的名稱；及
 - (b) 由差餉物業估價署署長為識別發展項目的目的而編配的門牌號數。
- (3) 如有關發展項目包含一幢或多於一幢多單位建築物，則售樓說明書須述明——
 - (a) 每幢多單位建築物的樓層的總數；
 - (b) 該項目的經批准的建築圖則所規定的每幢多單位建築物內的樓層號數；
 - (c) 每幢有不依連續次序的樓層號數的多單位建築物內被略去的樓層號數；及
 - (d) 每幢多單位建築物內的庇護層 (如有的話)。

- (4) 如有關發展項目包含獨立屋，售樓說明書須述明——
 - (a) 獨立屋的總數；
 - (b) 該項目的經批准的建築圖則所規定的門牌號數；及
 - (c) (凡門牌號數不依連續次序)被略去的門牌號數。
- (5) 如有關發展項目屬未落成發展項目，售樓說明書——
 - (a) 須述明由該項目的認可人士提供的該項目的預計關鍵日期；
 - (b) 須述明預計關鍵日期，是受到買賣合約所允許的任何延期所規限的；及
 - (c) 須述明為買賣合約的目的——
 - (i) (凡根據批地文件，進行該項買賣，需獲地政總署署長同意)在不局限任何其他可用以證明該項目落成的方法的原則下，地政總署署長發出的合格證明書或轉讓同意，即為該項目已落成或當作已落成(視屬何情況而定)的確證；或
 - (ii) (凡根據批地文件，進行該項買賣，不需獲地政總署署長同意)——
 - (A) 就指明新界發展項目而言，如地政總署署長發出通知書，確認地政總署署長不反對該項目中

的每幢建築物被佔用，該項目當作在該通知書的日期落成；或

(B) 就任何其他情況而言，該項目當作在佔用許可證就該項目中的每幢建築物發出的日期落成。

- (6) 如有關發展項目屬尚待符合條件的已落成發展項目，售樓說明書——
- (a) 須述明由該項目的認可人士提供的該項目的預計關鍵日期；
 - (b) 須述明預計關鍵日期，是受到買賣合約所允許的任何延期所規限的；及
 - (c) 須述明為買賣合約的目的，在不局限任何其他可用以證明該項目落成的方法的原則下，地政總署署長發出的合格證明書或轉讓同意，即為該項目已落成或當作已落成（視屬何情況而定）的確證。

2. 賣方及有參與發展項目的其他人的資料

- (1) 售樓說明書須遵照本條規定，列出第 18(2)(b) 條所指明的資料。
- (2) 售樓說明書須述明——
 - (a) 賣方的姓名或名稱，如賣方屬公司，則亦須述明賣方的每間控權公司的名稱；
 - (b) 發展項目的認可人士的姓名或名稱，如該項目的認可人士以其專業身分擔任某商號或公司的經營人、董事或僱員，則亦須述明該商號或公司的名稱；

- (c) 發展項目的承建商的名稱；
- (d) 就發展項目中的住宅物業的出售而代表擁有人行事的律師事務所的名稱；
- (e) 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；
- (f) 已為發展項目的建造提供貸款的任何其他人的姓名或名稱。

3. 有參與發展項目的各方的關係

- (1) 售樓說明書須遵照本條規定，列出第 18(2)(c) 條所指明的資料。
- (2) 售樓說明書須述明以下每項事實 (如存在的話)——
 - (a) 賣方或有關發展項目的承建商屬自然人，並屬該項目的認可人士的家人；
 - (b) 賣方或該項目的承建商屬公司，而該賣方或承建商 (或該賣方的控權公司) 的董事或秘書屬上述認可人士的家人；
 - (c) 賣方或該項目的承建商屬自然人，並屬該認可人士的有聯繫人士的家人；
 - (d) 賣方或該項目的承建商屬公司，而該賣方或承建商 (或該賣方的控權公司) 的董事或秘書屬上述認可人士的有聯繫人士的家人；

- (e) 賣方或該項目的承建商屬自然人，並屬就該項目內的住宅物業的出售代表擁有人行事的律師事務所行事的經營人的家人；
 - (f) 賣方或該項目的承建商屬公司，而該賣方或承建商（或該賣方的控權公司）的董事或秘書屬上述律師事務所的經營人的家人。
- (3) 為施行第 (2) 款——
- (a) 售樓說明書亦須——
 - (i) （如屬第 (2)(a)、(b)、(c) 或 (d) 款的情況）述明有關認可人士的姓名或名稱；或
 - (ii) （如屬第 (2)(e) 或 (f) 款的情況）述明有關律師事務所的名稱；
 - (b) 售樓說明書無須述明有關認可人士、有聯繫人士或經營人是否有關賣方、承建商、董事或秘書的——
 - (i) 配偶；
 - (ii) 父母；
 - (iii) 子女；
 - (iv) 兄弟姊妹；
 - (v) 祖父母或外祖父母；或
 - (vi) 孫或外孫；及
 - (c) （如屬第 (2)(b)、(d) 或 (f) 款的情況）售樓說明書無須述明有關董事或秘書的姓名。
- (4) 售樓說明書須述明以下每項事實（如存在的話）——

- (a) 賣方、賣方的控權公司或有關發展項目的承建商屬私人公司，而該項目的認可人士或該認可人士的有聯繫人士持有該賣方、控權公司或承建商最少 10% 的已發行股份；
- (b) 賣方、賣方的控權公司或該項目的承建商屬上市公司，而上述認可人士或上述有聯繫人士持有該賣方、控權公司或承建商最少 1% 的已發行股份；
- (c) 賣方或該項目的承建商屬公司，而上述認可人士或上述有聯繫人士屬該賣方、承建商或該賣方的控權公司的僱員、董事或秘書；
- (d) 賣方、賣方的控權公司或該項目的承建商屬私人公司，而就該項目中的住宅物業的出售而代表擁有人行事的律師事務所的經營人持有該賣方、控權公司或承建商最少 10% 的已發行股份；
- (e) 賣方、賣方的控權公司或該項目的承建商屬上市公司，而上述律師事務所的經營人持有該賣方、控權公司或承建商最少 1% 的已發行股份；
- (f) 賣方或該項目的承建商屬公司，而上述律師事務所的經營人屬該賣方或承建商或該賣方的控權公司的僱員、董事或秘書；

- (g) 賣方或該項目的承建商屬公司，而該項目的認可人士以其專業身分擔任董事或僱員的公司為該賣方或承建商或該賣方的控權公司的有聯繫法團；
 - (h) 賣方或該項目的承建商屬公司，而該承建商屬該賣方或該賣方的控權公司的有聯繫法團。
- (5) 為施行第 (4) 款——
- (a) 售樓說明書亦須——
 - (i) (如屬第 (4)(a)、(b) 或 (c) 款的情況) 述明有關認可人士的姓名或名稱；或
 - (ii) (如屬第 (4)(d)、(e) 或 (f) 款的情況) 述明有關律師事務所的名稱；及
 - (b) (如屬第 (4)(a)、(b)、(d) 或 (e) 款的情況) 售樓說明書無須述明持有股份的比率或款額。
- (6) 在本條中——
- 上市公司** (listed company) 具有《公司條例》(第 32 章) 第 2(1) 條給予該詞的涵義；
- 有聯繫人士** (associate) 就認可人士而言，指——
- (a) 該人士以其專業身分擔任經營人的商號的經營人；或
 - (b) 該人士以其專業身分擔任董事的公司的董事；
- 私人公司** (private company) 具有《公司條例》(第 32 章) 第 29(1) 條給予該詞的涵義。

C750

- (7) 就本條而言，如某人是另一人的配偶、父母、子女、兄弟姊妹、祖父母或外祖父母或孫或外孫，該人即屬該另一人的家人。

4. 發展項目的設計的資料

- (1) 有關售樓說明書須遵照本條規定，列出第 18(2)(d) 條所指明的資料。
- (2) 售樓說明書須述明——
- (a) (如屬已落成發展項目) 是否有構成圍封牆的一部分的任何非結構的預製外牆或幕牆；或
 - (b) (如屬未落成發展項目) 會否有任何上述非結構的預製外牆或幕牆。
- (3) 如有或將會有(視何者適用而定)構成圍封牆的一部分的非結構的預製外牆，售樓說明書須述明——
- (a) 每幢建築物的非結構的預製外牆的厚度範圍；及
 - (b) 每個住宅物業的非結構的預製外牆的總面積。
- (4) 如有或將會有(視何者適用而定)構成圍封牆的一部分的幕牆，該售樓說明書須述明——
- (a) 每幢建築物的幕牆的厚度範圍；及
 - (b) 每個住宅物業的幕牆的總面積。

5. 物業管理的資料

- (1) 售樓說明書須遵照本條規定，列出第 18(2)(e) 條所指明的資料。

(2) 售樓說明書須述明以下人士的身分——

- (a) (就未落成發展項目而言) 根據有關公契的最新擬稿，獲委任為該項目的管理人的；
- (b) (就已落成發展項目而言) 根據以下文件獲委任為該項目的管理人的——
 - (i) 已簽立的公契；或
 - (ii) 有關公契在該售樓說明書的印製日期的最新擬稿。

6. 發展項目的所在位置圖

- (1) 有關售樓說明書須遵照本條規定，列出第 18(2)(f) 條所指明的資料。
- (2) 所在位置圖——
 - (a) 須至少長 16 厘米及闊 16 厘米——
 - (i) 而該圖的英文圖例的字母或數目字的大小，不得小於 10 點“Times New Roman”字體的相同的字母或數目字；及
 - (ii) 而該圖的中文圖例的字或數目字的大小，不得小於 10 點新細明體字體的相同的字或數目字；及
 - (b) 須顯示——
 - (i) 發展項目的位置；
 - (ii) 位於距離發展項目的界線 250 米以內的每條街道的名稱；及

- (iii) 位於距離發展項目的界線 250 米以內的每幢或每項第(4)款所指明的建築物、設施或構築物(如有的話)。
- (3) 所在位置圖須註明該圖的比例。
- (4) 有關建築物、設施或構築物，是以下述各項為主要用途的建築物、設施或構築物——
 - (a) 火葬場；
 - (b) 骨灰龕；
 - (c) 殮房；
 - (d) 屠房；
 - (e) 巴士車廠；
 - (f) 鐵路車廠；
 - (g) 香港鐵路的通風井；
 - (h) 圖書館；
 - (i) 博物館；
 - (j) 軍營；
 - (k) 貨物裝卸區；
 - (l) 油站；
 - (m) 石油氣加氣站；
 - (n) 油庫；
 - (o) 飛機燃料庫；
 - (p) 船舶燃油庫；
 - (q) 污水處理廠及設施；
 - (r) 堆填區(包括已停用的堆填區)；
 - (s) 堆填區氣體燃燒廠；
 - (t) 發電廠(包括電力分站)；

- (u) 輸電塔架；
- (v) 懲教院所 (包括監獄) ；
- (w) 戒毒院所；
- (x) 直升機升降坪；
- (y) 診療所；
- (z) 消防局；
- (za) 救護車站；
- (zb) 殯儀館；
- (zc) 墳場；
- (zd) 司法設施 (包括法院及裁判法院) ；
- (ze) 垃圾收集站；
- (zf) 醫院；
- (zg) 市場 (包括濕貨市場及批發市場) ；
- (zh) 警署；
- (zi) 公眾停車場 (包括貨車停泊處) ；
- (zj) 公廁；
- (zk) 公共交通總站 (包括鐵路車站) ；
- (zl) 公用事業設施裝置；
- (zm) 宗教場所 (包括教堂、廟宇及祠堂) ；
- (zn) 學校 (包括幼稚園) ；
- (zo) 社會福利設施 (包括老人中心及弱智人士護理院) ；
- (zp) 體育設施 (包括運動場及游泳池) ；
- (zq) 公園。

C758

7. 發展項目的鳥瞰照片

- (1) 售樓說明書須遵照本條規定，列出第 18(2)(g) 條所指明的資料。
- (2) 發展項目的鳥瞰照片須是在售樓說明書的印製日期的最新照片，並須由地政總署測繪處在 7 000 呎以下的飛行高度拍攝。
- (3) 發展項目的鳥瞰照片——
 - (a) 須至少長 16 厘米及闊 16 厘米；及
 - (b) 須顯示該項目及距離該項目的界線 250 米以內的周邊地區。

8. 關乎發展項目的分區計劃大綱圖等

- (1) 售樓說明書須遵照本條規定，列出第 18(2)(h) 條所指明的資料。
- (2) 分區計劃大綱圖或發展審批地區圖，或被當作草圖的圖則——
 - (a) 須至少長 16 厘米及闊 16 厘米——
 - (i) 而該圖則的英文圖例的字母或數目字的大小，不得小於 10 點“Times New Roman”字體的相同的字母或數目字；及
 - (ii) 而該圖則的中文圖例的字或數目字的大小，不得小於 10 點新細明體字體的相同的字或數目字；及
 - (b) 須顯示位於距離發展項目的界線 500 米以內的所有土地的現有及建議用途。

C760

9. 發展項目的布局圖

- (1) 售樓說明書須遵照本條規定，列出第 18(2)(i) 條所指明的資料。
- (2) 布局圖——
 - (a) 須註明該圖的比例；
 - (b) 須顯示在發展項目的界線之內的建築物、露天地方、設施及未發展土地 (須標明擬作何用途) 的位置及分布；及
 - (c) (如任何建築物或設施未落成) 須述明該項目的認可人士提供的該等建築物或設施的預計落成日期。

10. 發展項目的住宅物業的樓面平面圖

- (1) 售樓說明書須遵照本條規定，列出第 18(2)(j) 條所指明的資料。
- (2) 發展項目中的住宅物業的每一份樓面平面圖——
 - (a) 須按最小 1:200 的比例繪製，並註明該比例；
 - (b) 須按該項目的經批准的建築圖則所規定者，述明以下各項——
 - (i) 每個住宅物業的樓板 (不包括灰泥) 的厚度；
 - (ii) 每個住宅物業的層與層之間的高度；
 - (c) 須述明以下各項——
 - (i) 每個住宅物業的外部尺寸；

- (ii) 每個住宅物業的內部尺寸；
 - (iii) 每個住宅物業的內部間隔的厚度；
 - (iv) 每個住宅物業內個別分隔室的外部尺寸；及
 - (d) 須述明因住宅物業的較高樓層的結構牆的厚度遞減，較高樓層的內部面積，一般比較低樓層的內部面積稍大。
- (3) 就第 (2)(c) 款而言，如有關發展項目的經批准的建築圖則，提供該款所規定的資料，樓面平面圖須述明如此規定的該資料。

11. 發展項目中的住宅物業的面積

- (1) 售樓說明書須遵照本條規定，列出第 18(2)(k) 條所指明的資料。
- (2) 售樓說明書須以監督指明的格式，就有關發展項目中的每個住宅物業，列出以下資料——
 - (a) 該物業的實用面積；
 - (b) 在構成該物業的一部分的範圍內的每一以下項目的樓面面積——
 - (i) 露台；
 - (ii) 工作平台；
 - (iii) 陽台；
 - (c) 在構成該物業的一部分的範圍內的附表 2 第 1 部指明的每一項目的面積。
- (3) 售樓說明書須述明——

- (a) 第 (2)(a) 款所指的實用面積，以及第 (2)(b) 款所指的樓面面積，是按照第 8 條計算得出的；及
- (b) 第 (2)(c) 款所指的面積，是按照附表 2 第 2 部計算得出的。
- (4) 第 (2) 款所指的面積須按平方呎及平方米列出。

12. 發展項目中的停車位的樓面平面圖

- (1) 售樓說明書須遵照本條規定，列出第 18(2)(l) 條所指明的資料。
- (2) 發展項目中的停車位的每份樓面平面圖——
 - (a) 須顯示停車位的位置；
 - (b) 須述明停車位的數目；及
 - (c) 須述明每個停車位的尺寸及面積。

13. 臨時買賣合約的摘要

- (1) 售樓說明書須遵照本條規定，列出第 18(2)(m) 條所指明的資料。
- (2) 售樓說明書須載有臨時買賣合約中訂定以下事宜的條文的摘要——
 - (a) 在簽署該臨時合約時須支付款額為 5% 的臨時訂金；
 - (b) 買方在簽署該臨時合約時支付的臨時訂金，會由代表擁有人行事的律師事務所以保證金保存人的身分持有；

- (c) 如買方沒有於簽署該臨時合約的日期之後 3 個工作日內簽立買賣合約——
 - (i) 該臨時合約即告終止；
 - (ii) 有關的臨時訂金即予沒收；及
 - (iii) 擁有人不得就買方沒有簽立買賣合約而針對買方提出進一步申索。

14. 公契的摘要

- (1) 售樓說明書須遵照本條規定，列出第 18(2)(n) 條所指明的資料。
- (2) 售樓說明書須載有處理以下各項的公契擬稿或公契（視何者適用而定）的條文的摘要——
 - (a) 發展項目的公用部分；
 - (b) 分配予發展項目中的每個住宅物業的不分割份數的數目；
 - (c) 有關發展項目的管理人的委任年期；
 - (d) 管理開支按甚麼基準在發展項目中的住宅物業的擁有人之間分擔；
 - (e) 計算管理費按金的基準；
 - (f) 擁有人在發展項目中保留作自用的範圍（如有的話）。

15. 批地文件的摘要

- (1) 售樓說明書須遵照本條規定，列出第 18(2)(o) 條所指明的資料。

- (2) 售樓說明書須載有關於以下各項的批地文件的條文的摘要——
 - (a) 發展項目所位於的土地的地段編號；
 - (b) 有關租契規定的年期；
 - (c) 適用於該土地的用途限制；
 - (d) 按規定須興建並提供予政府或供公眾使用的設施；
 - (e) 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的責任；
 - (f) 對買方造成負擔的租用條件。

16. 公共設施及公眾休憩用地的資料

- (1) 售樓說明書須遵照本條規定，列出第 18(2)(p) 條所指明的資料。
- (2) 售樓說明書——
 - (a) 須載有對根據批地文件規定須興建並提供予政府或供公眾使用的任何設施的描述；
 - (b) 須載有對根據批地文件規定須由發展項目中的住宅物業的擁有人出資管理、營運或維持以供公眾使用的任何設施的描述；
 - (c) 須列出根據批地文件規定須由該項目中的住宅物業的擁有人出資管理、營運或維持以供公眾使用的任何休憩用地的大小；及

- (d) 須載有該項目所位於的土地中為施行《建築物(規劃)規例》(第 123 章，附屬法例 F) 第 22(1) 條而撥供公眾用途的任何部分的描述。
- (3) 售樓說明書須列出圖則——
 - (a) 以在切實可行範圍內，盡量顯示第 (2) 款所述的設施、休憩用地及土地中的該等部分的位置；及
 - (b) 而在該圖則上該等設施、休憩用地及土地中的該等部分以與批地文件或撥出私人地方供公眾使用的契據(視屬何情況而定)中相同的顏色、格式或圖案(視何者適用而定)著色或以陰影顯示。
- (4) 售樓說明書須就第 (2) 款所述的供公眾使用的任何該等設施及休憩用地，及土地中的該等部分，述明公眾有權按照批地文件或撥出私人地方供公眾使用的契據(視屬何情況而定)使用該等設施或休憩用地，或土地中的該等部分。
- (5) 售樓說明書須就第 (2)(b) 或 (c) 款所述的任何該等設施及休憩用地，述明——
 - (a) 該等設施或休憩用地按規定須由發展項目中的住宅物業的擁有人出資管理、營運或維持；及
 - (b) 該等擁有人按規定須以由有關住宅物業分攤的管理開支，應付管理、營運或維持該等設施或休憩用地的部分開支。

- (6) 售樓說明書須列出批地文件、撥出私人地方供公眾使用的契據及指明住宅物業的每一公契中關於第 (2) 款所述的該等設施、休憩用地及土地中的該等部分的條文。

第 2 部

須列出的額外資料 (參閱第 18(3) 條)

17. 對買方的警告

- (1) 售樓說明書須建議買方聘用一間獨立的律師事務所 (代表擁有人行事者除外)，以在交易中代表買方行事。
- (2) 售樓說明書須述明——
- (a) 如買方聘用上述的獨立的律師事務所，以在交易中代表買方行事，該律師事務所將會能夠向買方提供獨立意見；
 - (b) 如買方聘用代表擁有人行事的律師事務所同時代表買方行事，而擁有人與買方之間出現利益衝突——
 - (i) 該律師事務所可能不能夠保障買方的利益；及
 - (ii) 買方可能要聘用一間獨立的律師事務所；及

- (c) 如屬 (b)(ii) 段的情況，買方須支付的律師費用總數，可能高於如買方自一開始即聘用一間獨立的律師事務所便須支付的費用。

18. 發展項目中的建築物的橫截面圖

售樓說明書須就發展項目中的每幢建築物列出一份圖則，顯示——

- (a) 該建築物相對毗連該建築物的每條街道的橫截面；及
- (b) 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。

19. 發展項目中的公用設施的資料

- (1) 售樓說明書須列出以下每項 (如有的話) 以平方呎及平方米計的面積——
 - (a) 住客會所 (包括供住客使用的任何康樂設施) ；
 - (b) 位於發展項目中的建築物的天台或在天台和最低一層住宅樓層之間的任何一層的、供住客使用的公用花園或遊樂地方 (不論是稱為公用空中花園或有其他名稱) ；
 - (c) 位於發展項目中的建築物的最低一層住宅樓層以下的、供住客使用的公用花園或遊樂地方 (不論是稱為有蓋及園景的遊樂場或有其他名稱) 。
- (2) 售樓說明書須列出第 (1)(a)、(b) 及 (c) 款所指明的每項設施是否有上蓋遮蓋。

20. 閱覽圖則及公契

- (1) 售樓說明書須述明備有第 18(2)(h)(i) 或 (ii) 條所指明的關於發展項目的圖則的文本供閱覽的互聯網網站的網址。
- (2) 售樓說明書須述明——
 - (a) 以下文件的文本存放在指明住宅物業的售樓處，以供閱覽——
 - (i) (就未落成發展項目而言) 指明住宅物業的每一公契在將指明住宅物業提供出售的日期的最新擬稿；或
 - (ii) (就已落成發展項目而言) 以下兩項或其中一項 (視何者適用而定)——
 - (A) 指明住宅物業每一已簽立的公契；
 - (B) 指明住宅物業的每一公契在將指明住宅物業提供出售的日期的最新擬稿；及
 - (b) 無須為閱覽付費。

21. 裝置、裝修物料及設備

- (1) 售樓說明書須就以下列表第 1 欄所指明的發展項目中的每一細項，在該列表第 2 欄中與該細項相對之處，列出指明的描述。
- (2) 售樓說明書須就以下列表所指明的發展項目中的第 4(a) 及 6 細項，載有一項賣方的承諾，其內容為如該項目中沒有安裝

指明的品牌名稱或產品型號的升降機或設備，便會安裝品質相若的升降機或設備。

列表

第 1 欄	第 2 欄
細項	描述
1. 外部裝修物料	
(a) 外牆	裝修物料的類型。
(b) 窗	框及玻璃的用料。
(c) 窗台	用料及窗台板的裝修物料。
(d) 花槽	裝修物料的類型。
(e) 陽台或露台	(i) 裝修物料的類型。
	(ii) 是否有蓋。
(f) 乾衣設施	類型及用料。
2. 室內裝修物料	
(a) 大堂	牆壁、地板及天花板的裝修物料的類型。
(b) 內牆及天花板	客廳、飯廳及睡房的牆壁及天花板的裝修物料的類型。
(c) 內部地板	客廳、飯廳及睡房的地板及牆腳線的用料。
(d) 浴室	(i) 牆壁、地板及天花板的裝修物料的類型。

C780

第 1 欄 細項	第 2 欄 描述
(e) 廚房	(ii) 牆壁的裝修物料是否鋪至天花板。 (i) 牆壁、地板、天花板及灶台的裝修物料的類型。 (ii) 牆壁的裝修物料是否鋪至天花板。
3. 室內裝置	
(a) 門	用料、裝修物料及配件。
(b) 浴室	(i) 裝置及設備的類型及用料。 (ii) 供水系統的類型及用料。 (iii) 沐浴設施 (包括花灑或浴缸 (如適用的話))。 (iv) 浴缸大小 (如適用的話)。
(c) 廚房	(i) 洗滌盆的用料。 (ii) 供水系統的用料。 (iii) 廚櫃的用料及裝修物料。 (iv) 所有其他裝置及設備的類型。

第 1 欄 細項	第 2 欄 描述
(d) 睡房	裝置 (包括嵌入式衣櫃) 的類型及用料。
(e) 電話	接駁點的位置及數目。
(f) 天線	接駁點的位置及數目。
(g) 電力裝置	(i) 供電附件 (包括安全裝置) 。 (ii) 導管是隱藏或外露。 (iii) 電插座及空調機接駁點的位置及數目。
(h) 氣體供應	類型、系統及位置。
(i) 洗衣機接駁點	位置及設計。
(j) 供水	(i) 水管的用料。 (ii) 水管是隱藏或外露。 (iii) 有否熱水供應。
4. 雜項	
(a) 升降機	(i) 品牌名稱及產品型號。 (ii) 升降機的數目及到達的樓層。
(b) 信箱	用料。

第 1 欄 細項	第 2 欄 描述
(c) 垃圾收集	(i) 垃圾收集的方法。 (ii) 垃圾房的位置。
(d) 水錶、電錶及氣體錶	(i) 位置。 (ii) 就住宅單位而言是獨立抑或公用的錶。
5. 保安設施	保安系統及設備 (包括嵌入式的裝備的細節及其位置)。
6. 設備	品牌名稱及產品型號。

22. 服務協議

售樓說明書須列出關於以下協議的資料：就向指明住宅物業提供公用服務設施而與任何公用事業公司簽訂的任何協議。

23. 地稅

售樓說明書須述明擁有人就指明住宅物業繳付地稅的法律責任的終止日期。

24. 買方的雜項付款

(1) 售樓說明書——

- (a) 須述明在向買方交付指明住宅物業在空置情況下的管有權時，買方須負責向擁有人補還水、電力及氣體的按金；及

- (b) 須述明在交付時，買方是否須向擁有人支付清理廢料的費用。
- (2) 縱使在售樓說明書的印製日期，上述按金或費用的款額尚未確定，第 (1) 款仍適用。

25. 欠妥之處的保養責任期

售樓說明書須述明按買賣合約的規定，賣方在甚麼期間內，有法律責任補救指明住宅物業的欠妥之處。

26. 斜坡維修

- (1) 如批地文件規定，發展項目中的住宅物業的擁有人須自費維修任何斜坡，售樓說明書——
 - (a) 須述明該規定的條款；
 - (b) 須述明每名擁有人均須分擔維修工程的費用；及
 - (c) 須列出圖則，顯示——
 - (i) 該斜坡；及
 - (ii) 已經或將會在該項目所位於的土地之內或之外建造的任何護土牆或有關構築物；及
 - (d) 須符合第 (3) 款的規定。
- (2) 如擁有人已承諾擁有人自費就發展項目維修任何斜坡，售樓說明書——
 - (a) 須述明該承諾的條款；及
 - (b) 須列出圖則，顯示——

- (i) 該斜坡；及
 - (ii) 已經或將會在該項目所位於的土地之內或之外建造的任何護土牆或有關構築物。
- (3) 如根據公契，發展項目的管理人獲擁有人授權進行維修工程，售樓說明書須述明此事實。

27. 修訂

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，售樓說明書須述明——

- (a) 尋求的修訂的性質；及
- (b) 尋求修訂的條件。

第 3 部

在規定列出的資料之後的進一步資料 (參閱第 19(1) 及 (2) 條)

28. 申請建築物總樓面面積寬免的資料

- (1) 在列出第 19(1) 條所指明的資料時，售樓說明書須符合本條的規定。
- (2) 售樓說明書須列出——
 - (a) 行使有關權力或給予有關准許所關乎的範圍的資料；
 - (b) 有關建築物的環境評估；及

(c) 發展項目的公用部分的預計能量表現或消耗的資料。

附註——

根據第 76 條，監督有權發出指引，為本條的施行提供指引。

29. 立面圖

- (1) 在列出第 19(2)(a) 條所指明的資料時，售樓說明書須符合本條的規定。
- (2) 顯示發展項目的立面的圖須為彩色。
- (3) 顯示發展項目的立面的圖須由該項目的認可人士證明該立面圖——
 - (a) 以該人士所指明的日期的情況為準的該項目的經批准的建築圖則為基礎擬備；及
 - (b) 大致上與該項目的外觀一致。

第 4 部

其他進一步資料 (參閱第 19(4) 條)

30. 先前鳥瞰照片

- (1) 除第 18(2)(g) 條所指明的發展項目的最新鳥瞰照片外，售樓說明書可列出該項目的先前鳥瞰照片。
- (2) 在根據第 (1) 款列出發展項目的任何先前鳥瞰照片時，售樓說明書須符合第 (3) 款的規定。

(3) 售樓說明書——

- (a) 須在列出第 18(2)(g) 條所指明的發展項目的最新鳥瞰照片的該說明書的部分，列出該項目的任何先前鳥瞰照片；及
- (b) 須遵照本附表第 7 條列出先前鳥瞰照片，猶如該條提述有關發展項目的鳥瞰照片，是提述該項目的先前鳥瞰照片。

31. 其他公用設施

- (1) 除本附表第 19 條所指明的公用設施的資料外，售樓說明書可列出任何其他供共同享用的設施或範圍的資料。
- (2) 售樓說明書須遵照第 (3) 款的規定，列出上述資料。
- (3) 售樓說明書——
 - (a) 須在該說明書中列出本附表第 19 條所指明的公用設施的部分，列出該等資料；及
 - (b) 須遵照該條的規定列出該等資料時，猶如該條提述公用設施，是提述該等其他供共同享用的設施及範圍。

第 5 部

附表 1 的適用範圍

32. 本附表如何適用於分期發展項目

- (1) 如發展項目分為 2 期或多於 2 期，本附表第 1、2、3 及 4 部適用於有關指明住宅物業所屬的期數的售樓說明書，猶如——
 - (a) 該等部提述未落成發展項目，是提述未落成期數；
 - (b) 該等部提述已落成發展項目，是提述已落成期數；
 - (c) 該等部提述尚待符合條件的已落成發展項目，是提述尚待符合條件的已落成期數；及
 - (d) 除第 (2) 款另有規定外，該等部提述該項目，是提述指明住宅物業所屬的期數。
- (2) 第 (1)(d) 款不適用於在本附表第 6、8 及 9 條中對有關發展項目的提述。

33. 本附表如何適用於指明新界發展項目

如發展項目屬指明新界發展項目——

- (a) 本附表第 1 部適用，猶如在本附表第 1(3)(b) 及 (4)(b) 條中已刪去“該項目的經批准的建築圖則所規定的”及在本附表第 10(2)(b) 條中已刪去“按該項目的經批准的建築圖則所規定者，”一樣；及
 - (b) 本附表第 3 部適用，猶如本附表第 29(3)(a) 條已刪去一樣。
-

附表 2

[第 8、28 及 83 條
及附表 1]

為實用面積的定義目的而指明的項目

第 1 部

1. 空調機房
2. 窗台
3. 閣樓
4. 平台
5. 花園
6. 停車位
7. 天台
8. 梯屋
9. 前庭
10. 庭院

第 2 部

1. 窗台的面積——
 - (a) 須從圍封該窗台的圍封牆或玻璃窗的外面，及從有關住宅物業的牆壁與該窗台的交界點正下方的該物業的地面的一點開始量度；及
 - (b) 不包括該牆壁所覆蓋的面積。
2. 閣樓或梯屋的面積——

C798

- (a) 須從圍封該閣樓或梯屋的圍封牆的內面開始量度；及
 - (b) 包括該閣樓或梯屋內部的間隔及柱的面積。
 - 3. 停車位的面積，須從其界線的中央或（如適用的話）將其圍封的圍封牆的內面開始量度。
 - 4. 空調機房、平台、花園、天台、前庭或庭院的面積須從——
 - (a) 其邊界線的內部；或
 - (b) （如邊界線是牆壁）該牆壁的內面，
開始量度。
-

附表 3 [第 16、23、29 及 83 條]

為施行第 16(2)(b)、23(4)(a) 及 29(4)(a) 條而指明的當局

1. 監督

附表 4

[第 9、50 及 83 條]

臨時買賣合約須載有的條文

第 1 部

1. In this Preliminary Agreement—
 - (a) “saleable area” has the meaning given by section 8 of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012);
 - (b) “working day” has the meaning given by section 2 of that Ordinance;
 - (c) the floor area of an item under clause 8(a) is calculated in accordance with section 8(3) of that Ordinance; and
 - (d) the area of an item under clause 8(b) is calculated in accordance with Part 2 of Schedule 2 to that Ordinance.
2. The purchase price of the Property is HK\$*[insert amount]*, which shall be paid by the Purchaser to the Vendor in the manner as follows—

Preliminary deposit in the sum of HK\$*[insert amount]*, which is equal to 5% of the purchase price shall be paid upon signing of this Preliminary Agreement.
3. The preliminary deposit payable by the Purchaser shall be held by the Vendor’s solicitors as stakeholder.
4. It is intended that this Preliminary Agreement is to be superseded by an Agreement for Sale and Purchase (“the Agreement”) to be executed—

C804

- (a) by the Purchaser on or before [*insert date*] (i.e. the third working day after the date on which this Preliminary Agreement is signed); and
 - (b) by the Vendor on or before [*insert date*] (i.e. the sixth working day after the date on which this Preliminary Agreement is signed).
- 5. The ad valorem stamp duty, if any, payable on this Preliminary Agreement, the Agreement and the Assignment shall be borne by *the Vendor/the Purchaser.
- 6. The special stamp duty, if any, payable on this Preliminary Agreement, the Agreement and the Assignment shall be borne by *the Vendor/the Purchaser.
- 7. If the Purchaser fails to execute the Agreement within 3 working days after the date on which this Preliminary Agreement is signed—
 - (a) this Preliminary Agreement is terminated;
 - (b) the preliminary deposit paid by the Purchaser is forfeited to the Vendor; and
 - (c) the Vendor does not have any further claim against the Purchaser for the failure.
- 8. The measurements of the Property are as follows—
 - (a) the saleable area of the Property is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet *[of which—]
 - *[[*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet is the floor area of the balcony];
 - *[[*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet is the floor area of the utility platform];
 - *[[*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet is the floor area of the verandah]; and

-
- (b) other measurements are—
- *[the area of the air-conditioning plant room is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
 - *[the area of the bay window is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
 - *[the area of the cockloft is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
 - *[the area of the flat roof is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
 - *[the area of the garden is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
 - *[the area of the parking space is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
 - *[the area of the roof is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
 - *[the area of the stairhood is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
 - *[the area of the terrace is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
 - *[the area of the yard is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet].
9. The sale and purchase of the Property includes the fittings, finishes and appliances as follows—
[*insert fittings, finishes and appliances*].
10. The Vendor shall not restrict the Purchaser's right to raise requisition or objection in respect of title.
11. The Purchaser has acknowledged receipt of a copy of a bilingual version of the "Warning to Purchasers" set out in clause 12 and fully understands its contents.

12. For the purposes of clause 11, the following is the “Warning to Purchasers”—

- (a) Before you execute the formal agreement for sale and purchase which you have to sign if you go on with your purchase you should instruct a solicitor to protect your interests and to ensure that your purchase is properly completed.

如你繼續進行購買本物業，你便須簽署正式買賣合約，在你簽立正式買賣合約之前，你應聘用律師，以保障你的權益，和確保妥善完成購買本物業。

- (b) You can instruct your own independent solicitor to act for you to conduct the purchase or you can instruct the Vendor’s solicitor to act for you as well as for the Vendor.

你可聘用你自己的獨立律師，以代表你進行購買本物業，你亦可聘用賣方的律師以同時代表你和賣方行事。

- (c) **YOU ARE RECOMMENDED TO INSTRUCT YOUR OWN SOLICITOR**, who will be able, at every stage of your purchase, to give you independent advice.

現建議你聘用你自己的律師，你自己聘用的律師能在你購買本物業的每個階段，向你提供獨立意見。

- (d) If you instruct the solicitor for the Vendor to act for you as well and if a conflict arises between you and the Vendor the solicitor may not be able to protect your interests and you will then have to instruct your own solicitor anyway, in which case the total fees you will have to pay may be higher than the fees which you would have had to pay if you had instructed your own solicitor in the first place.

倘若你聘用賣方的代表律師同時代表你行事，如你與賣方之間出現衝突，該律師未必能保障你的權益，屆時你始終需要聘用你自己的律師，在此情況下，你須支付的律師費總額，可能高於若你一開始便聘用你自己的律師的話會須支付的費用。

- (e) You are free to choose whichever option you prefer. Please think carefully before deciding whether to instruct your own independent solicitor, or the Vendor's solicitor, to protect your interests.

你可自由選擇。請在決定聘用你自己的獨立律師或賣方的律師以保障你的權益之前，詳加考慮。

* Delete as appropriate.

第 2 部

1. 在本臨時合約中——
 - (a) “實用面積”具有《一手住宅物業銷售條例》(2012 年第 號) 第 8 條給予該詞的涵義；
 - (b) “工作日”具有該條例第 2 條給予該詞的涵義；
 - (c) 第 8(a) 條所指的項目的樓面面積，按照該條例第 8(3) 條計算；及
 - (d) 第 8(b) 條所指的項目的面積，按照該條例附表 2 第 2 部計算。
2. 本物業的售價為港幣 [填上款額] 元，並須由買方按以下方式付予賣方——

為數港幣 [填上款額] 元 (即售價的 5%) 的臨時訂金，須於簽署本臨時合約時支付。
3. 買方須支付的臨時訂金，須由賣方律師作為保證金保存人而持有。
4. 按訂約雙方的意向，本臨時合約將會由一份買賣合約 (“正式合約”) 取代，正式合約須——
 - (a) 由買方於 [填上日期] (即本臨時合約的簽署日期之後的第三個工作日) 或之前簽立；及
 - (b) 由賣方於 [填上日期] (即本臨時合約的簽署日期之後的第六個工作日) 或之前簽立。

C812

5. 須就本臨時合約、正式合約及轉讓契支付的從價印花稅 (如有的話)，由*賣方／買方承擔。
6. 須就本臨時合約、正式合約及轉讓契支付的額外印花稅 (如有的話)，由*賣方／買方承擔。
7. 如買方沒有在本臨時合約的簽署日期之後的 3 個工作日內簽立正式合約——
 - (a) 本臨時合約即告終止；
 - (b) 買方支付的臨時訂金，即被沒收歸於賣方；及
 - (c) 賣方不得就買方沒有簽立正式合約，而對買方提出進一步申索。
8. 本物業的量度尺寸如下——
 - (a) 本物業的實用面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎* [，其中——]
 - *[填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎為露台的樓面面積；
 - *[填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎為工作平台的樓面面積；
 - *[填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎為陽台的樓面面積；
 - 及
 - (b) 其他量度尺寸為——
 - *[空調機房的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；
 - *[窗台的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；
 - *[閣樓的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；
 - *[平台的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；
 - *[花園的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；
 - *[停車位的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；
 - *[天台的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；

C814

- *[梯屋的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；
- *[前庭的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；
- *[庭院的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]。

9. 本物業買賣所包括的裝置、裝修物料及設備如下——
[填上裝置、裝修物料及設備]。
10. 賣方不得限制買方就業權提出要求或反對的權利。
11. 買方已確認收到第 12 條所列出的“對買方的警告”的中英雙語文本，並完全明白其內容。
12. 就第 11 條而言，“對買方的警告”內容如下——
 - (a) 如你繼續進行購買本物業，你便須簽署正式買賣合約，在你簽立正式買賣合約之前，你應聘用律師，以保障你的權益，和確保妥善完成購買本物業。

Before you execute the formal agreement for sale and purchase which you have to sign if you go on with your purchase you should instruct a solicitor to protect your interests and to ensure that your purchase is properly completed.
 - (b) 你可聘用你自己的獨立律師，以代表你進行購買本物業，你亦可聘用賣方的律師以同時代表你和賣方行事。

You can instruct your own independent solicitor to act for you to conduct the purchase or you can instruct the Vendor's solicitor to act for you as well as for the Vendor.
 - (c) 現建議你聘用你自己的律師，你自己聘用的律師能在你購買本物業的每個階段，向你提供獨立意見。

YOU ARE RECOMMENDED TO INSTRUCT YOUR OWN SOLICITOR, who will be able, at every stage of your purchase, to give you independent advice.

- (d) 倘若你聘用賣方的代表律師同時代表你行事，如你與賣方之間出現衝突，該律師未必能保障你的權益，屆時你始終需要聘用你自己的律師，在此情況下，你須支付的律師費總額，可能高於若你一開始便聘用你自己的律師的話會須支付的費用。

If you instruct the solicitor for the Vendor to act for you as well and if a conflict arises between you and the Vendor the solicitor may not be able to protect your interests and you will then have to instruct your own solicitor anyway, in which case the total fees you will have to pay may be higher than the fees which you would have had to pay if you had instructed your own solicitor in the first place.

- (e) 你可自由選擇。請在決定聘用你自己的獨立律師或賣方的律師以保障你的權益之前，詳加考慮。

You are free to choose whichever option you prefer. Please think carefully before deciding whether to instruct your own independent solicitor, or the Vendor's solicitor, to protect your interests.

* 將不適用者刪去。

附表 5

[第 9、50 及 83 條]

買賣合約須載有的條文 (未落成發展項目)

第 1 部

1. In this Agreement—

- (a) “Authorized Person” means the authorized person of the √Phase/Development within the meaning given by section 2 of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012);
- *[(b) “Building Mortgage” means the *[insert description of the instrument]* dated *[insert date of instrument]* and registered in the Land Registry by Memorial No. *[insert memorial number]*];
- (c) “building plans”—
 - (i) means the plans prepared by the Authorized Person in respect of the √Phase/Development and approved by the Building Authority; and
 - (ii) includes any approved amendments to the plans mentioned in paragraph (i);
- (d) “business day” means a day—
 - (i) that is not a Saturday, Sunday or public holiday; and
 - (ii) on which banks are open for business in the Hong Kong Special Administrative Region;
- (e) “Certificate of Compliance” means the certificate issued or to be issued by or on behalf of the Director of Lands to the effect that all the positive obligations of the Vendor under the Government Grant in relation to the land have been complied with;
- (f) “Construction Costs” means the aggregate of—

- (i) any sum incurred or to be incurred in connection with any works done or to be done, and materials or goods supplied or to be supplied, in connection with the site formation on the land and the substructure and superstructure construction for the “Phase/Development (including the communal *[and recreational] facilities as set out in clause 32), and the making of the “Phase/Development fit to qualify for the issue of an Occupation Document “[and to comply with the Government Grant];
- (ii) any sums needed to be incurred by the Vendor to install the fittings, finishes and appliances of the “Phase/Development (including the fittings, finishes and appliances as set out in clause 31) and in making every unit in the “Phase/Development ready for handover to purchasers on completion of the sale and purchase; and
- (iii) any other sums (excluding Professional Fees) which in the reasonable opinion of the Authorized Person needed to be incurred to complete the “Phase/Development to qualify for the issue of an Occupation Document and to comply with “[the Government Grant and] this Agreement;
- (g) “Development” means *[insert brief description of the development giving as much information as reasonably practicable so that a purchaser will have a general understanding as to the nature and composition of the development, the communal and recreational facilities (if any) provided in the development, and other special features (if any), etc.]* now being constructed or to be constructed on the land and intended to be known as “[insert name of the development]”;

*[(h) “Exclusion Order”—

-
- (i) means the Exclusion Order dated [*insert date of instrument*] and registered in the Land Registry by Memorial No. [*insert memorial number*]; and
 - (ii) includes any order amending that Exclusion Order;]
 - (i) “expiry date of the Building Covenant Period” means—
 - (i) the last day of the period within which the Development is required to be completed under the *Government Grant/Exclusion Order; or
 - (ii) if that period has been extended by the Government, the last day of the extended period;
 - (j) “Government” means the Government of the Hong Kong Special Administrative Region;
 - (k) “Government Grant” means [*insert description of the instrument*];
 - (l) “land” means all that piece or parcel of land registered in the Land Registry as [*insert lot number*];
 - (m) “Occupation Document”—
 - (i) where the Development is a Relevant NTEH Development, means the letter to be issued by the Director of Lands confirming that the Director of Lands has no objection to every building in the ^vPhase/Development being occupied; or
 - (ii) in any other case, means the occupation permit or temporary occupation permit to be issued by the Building Authority under section 21 of the Buildings Ordinance (Cap. 123) for every building in the ^vPhase/Development;
 - (n) “office hours” means the period beginning at 10 a.m. of a day and ending at 4:30 p.m. of the same day;
 - ^β[(o) “Phase” means Phase [*insert phase number*] of the Development comprising Blocks [*insert block numbers*];]

- (p) “Professional Fees” means any sums incurred or to be incurred by the Vendor for the employment of the Authorized Person and other professional persons or consultants in relation to completion of the ‘Phase/ Development;
- (q) “Relevant NTEH Development” means a specified NT development as defined in section 5 of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012) where, under the Government Grant, the consent of the Director of Lands is not required to be given for this sale and purchase; and
- (r) “Vendor’s Solicitors” means Messrs. [*insert name of solicitors’ firm of the vendor*].

2. In this Agreement—

- (a) “saleable area” has the meaning given by section 8 of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012);
- (b) the floor area of an item under clause 18(a) is calculated in accordance with section 8(3) of that Ordinance; and
- (c) the area of an item under clause 18(b) is calculated in accordance with Part 2 of Schedule 2 to that Ordinance.

3. The purchase price is HK\$[*insert amount*], payable by the Purchaser to the Vendor’s Solicitors as stakeholders as follows—

- (a) the amount of HK\$[*insert amount*], being 5% of the purchase price has been paid as deposit on signing the agreement preliminary to this Agreement;
- (b) [*insert payment terms in such a way that the operation of clause 15 will not be affected*].

4. The Vendor shall—

- (a) continue the construction of the Development with all due expedition;
- (b) comply with the requirements of the Building Authority (where applicable) and of any other relevant Government authority relating to the Development; and
- (c) complete the ^θPhase/Development in all respects in compliance with ^π[the conditions of the Government Grant and] ^ψ[the conditions subject to which a certificate of exemption is issued under the Buildings Ordinance (Application to the New Territories) Ordinance (Cap. 121) and] the building plans (if any) on or before the *[insert the estimated material date for the development, or the estimated material date for the phase (in the case of a phase of a phased development, other than the final phase of a phased development where, under the Government Grant, the consent of the Director of Lands is required to be given to the Vendor to enter into this Agreement), as provided by the Authorized Person—see sections 2(1) and 3(3) of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012) for the meanings of “material date” and “phased development”]* subject to such extensions of time as may be granted by the Authorized Person in accordance with clause 10.

5. Despite clause 4(c)—

- (a) if there is an expiry date of the Building Covenant Period, the Vendor shall complete the Development by the expiry date of the Building Covenant Period as required under the *Government Grant/Exclusion Order; or
- (b) if the land is subject to a Redevelopment Order, the Vendor shall complete the Development in all respects in accordance with the building plans (if any) by the expiry date of the period allowed by the Redevelopment Order.

If at any time it appears likely in the opinion of the Authorized Person that the Development will not be completed by the expiry date of the *Building Covenant Period/period allowed by

the Redevelopment Order, the Vendor shall promptly apply for and obtain such extension of time for completing the Development as is required and shall pay any premium to the Government for such extension. The Vendor shall notify the Purchaser in writing of such application and the terms of extension granted within 30 days after each event.

6. If the Vendor fails to apply for and obtain any necessary extension of time for completing the Development under clause 5 and fails to complete the Development by the expiry date of the *Building Covenant Period/period allowed by the Redevelopment Order or such extension period as may have been granted, the Purchaser is entitled, ^β[unless the completion of the sale and purchase in this Agreement has taken place], in addition to any other remedy that the Purchaser may have, to give the Vendor notice in writing to rescind this Agreement and upon service of such notice, this Agreement is rescinded, and the Vendor shall, within 7 days after the rescission, repay to the Purchaser all amounts paid by the Purchaser under this Agreement together with interest on those amounts at the rate of 2% per annum above the prime rate specified by The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited from time to time from the date or dates on which such amounts were paid up to the date of repayment, the repayment of such amounts and interest to be in full and final settlement of all claims by the Purchaser against the Vendor under this Agreement.
7. Subject to clause 8, if the Vendor fails to complete the ^θPhase/Development by the date specified in clause 4(c) as extended by any extensions of time granted by the Authorized Person under clause 10, the Purchaser is at liberty, in addition to any other remedy that the Purchaser may have, by notice in writing to the Vendor to rescind this Agreement and upon service of such notice, this Agreement is rescinded, and the Vendor shall, within 7 days after the rescission, repay to the Purchaser all amounts paid by the Purchaser under this Agreement together

with interest on those amounts at the rate of 2% per annum above the prime rate specified by The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited from time to time from the date or dates on which such amounts were paid up to the date of repayment, the repayment of such amounts and interest to be in full and final settlement of all claims by the Purchaser against the Vendor under this Agreement.

8. If the Purchaser does not rescind this Agreement under clause 7 within 28 days after the date specified in clause 4(c) or any extended date under clause 10, the Purchaser is deemed, without prejudice to the Purchaser's rights under clause 9, to have elected to wait for completion of the ^oPhase/Development. In such event the Vendor shall pay to the Purchaser interest at the rate of 2% per annum above the prime rate specified by The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited from time to time on all amounts paid under this Agreement from the date following the date specified in clause 4(c) or any extended date under clause 10 up to the date of completion of the ^oPhase/Development. Such interest shall be paid or allowed as a credit to the Purchaser in respect of the purchase price on completion of the sale and purchase.
9. Despite clauses 7 and 8, if the ^oPhase/Development is not completed within a period of 6 months from the date specified in clause 4(c) or any extended date under clause 10, the Purchaser is at liberty either to rescind this Agreement in which event the provisions of clause 7 relating to repayment and interest apply or to await the completion of the ^oPhase/Development in which event the provisions of clause 8 relating to the payment of interest apply.
10. The Vendor is entitled to such extensions of time for completion of the ^oPhase/Development beyond the date specified in clause 4(c) as granted by the Authorized Person and appear to the Authorized Person to be reasonable having regard to delays

caused exclusively by any one or more of the following reasons—

- (a) strike or lock-out of workmen;
- (b) riots or civil commotion;
- (c) force majeure or Act of God;
- (d) fire or other accident beyond the Vendor's control;
- (e) war; or
- (f) inclement weather.

For the purpose of this Clause, “inclement weather” means rainfall in excess of 20 millimetres in a twenty-four hour period (mid-night to mid-night) as recorded at the Hong Kong Observatory, or the issue of a Black Rainstorm Warning Signal, or the hoisting of Typhoon Signal No. 8 or above, at any time between the hours of 8 a.m. and 5 p.m.

11. The Vendor shall within 14 days after the issue of any such extensions of time granted by the Authorized Person under clause 10 furnish the Purchaser with a copy of the relevant certificate of extension.
12. The Vendor shall apply in writing for ^Ω[an Occupation Document]/^π[a Certificate of Compliance or the consent of the Director of Lands to assign] in respect of the ^θPhase/Development within 14 days after its having completed the ^θPhase/Development as stipulated in clause 4(c).
13. For the purposes of clauses 4, 7, 8, 9, 10 and 12—
 - (a) where, under the Government Grant, the consent of the Director of Lands is required to be given for this sale and purchase, the issue of a Certificate of Compliance or consent to assign by the Director of Lands is conclusive evidence that the ^θPhase/Development has been completed or is deemed to be completed as the case may be and nothing in this Clause precludes the Vendor from proving

that the Vendor has complied with clause 4(c) by any other means; or

- (b) where, under the Government Grant, the consent of the Director of Lands is not required to be given for this sale and purchase, the ^yPhase/Development is deemed to be completed on the date on which the Occupation Document is issued.

14. The Vendor shall notify the Purchaser in writing that the Vendor is in a position validly to assign the Property within one month after the issue of ^Ω[the Occupation Document]/^π[the Certificate of Compliance or the consent of the Director of Lands to assign, whichever first happens].
15. The sale and purchase shall be completed at the offices of the Vendor's Solicitors during office hours within 14 days after the date of the notification to the Purchaser that the Vendor is in a position validly to assign the Property to the Purchaser.
16. Subject to clause 19, the Vendor shall not restrict the Purchaser's right to raise requisition or objection in respect of title.
17. The Vendor warrants—
 - (a) that the fittings, finishes and appliances as set out in clause 31 shall, on or before completion of the ^θPhase/Development, be incorporated into the Property;
 - (b) that subject to clause 23, the Property will, on completion of the ^θPhase/Development, be as shown on the plan attached to this Agreement and the measurements of the Property will be those as set out in clause 18; and
 - (c) that on completion of the Development the Vendor shall provide the communal ^{*}[and recreational] facilities as set out in clause 32.

18. The measurements of the Property are as follows—

(a) the saleable area of the Property is *[insert figure]* square metres/*[insert figure]* square feet **[of which—]*

**[[insert figure] square metres/[insert figure] square feet is the floor area of the balcony];*

**[[insert figure] square metres/[insert figure] square feet is the floor area of the utility platform];*

**[[insert figure] square metres/[insert figure] square feet is the floor area of the verandah]; and*

(b) other measurements are—

**[the area of the air-conditioning plant room is [insert figure] square metres/[insert figure] square feet];*

**[the area of the bay window is [insert figure] square metres/[insert figure] square feet];*

**[the area of the cockloft is [insert figure] square metres/[insert figure] square feet];*

**[the area of the flat roof is [insert figure] square metres/[insert figure] square feet];*

**[the area of the garden is [insert figure] square metres/[insert figure] square feet];*

**[the area of the parking space is [insert figure] square metres/[insert figure] square feet];*

**[the area of the roof is [insert figure] square metres/[insert figure] square feet];*

**[the area of the stairhood is [insert figure] square metres/[insert figure] square feet];*

**[the area of the terrace is [insert figure] square metres/[insert figure] square feet];*

**[the area of the yard is [insert figure] square metres/[insert figure] square feet].*

C838

19. The Purchaser shall raise no objection if the Vendor's interest in the Property is an equitable interest and not a legal estate.
20. The ad valorem stamp duty, if any, payable on this Agreement and the Assignment shall be borne and paid by the *Purchaser/Vendor.
21. The special stamp duty, if any, payable on this Agreement and the Assignment shall be borne and paid by the *Purchaser/Vendor.
22. Time is in every respect of the essence of this Agreement.
23. Despite anything contained in this Agreement, the Vendor reserves the right to alter the building plans (if any) whenever the Vendor considers necessary Provided That the Vendor shall notify the Purchaser in writing of such alteration if the same affects in any way the Property within 14 days after its having been approved by the Building Authority. If, as a result of such alteration, the measurements of the Property or any part of the Property according to such amended plans differs from the measurements of the Property as set out in clause 18, then the purchase price shall be adjusted in proportion to the variation of the measurements of the parts of the Property affected Provided That if the increase or reduction in the measurements of the Property, or any part of the Property, exceeds 5% of the measurements of the Property as set out in clause 18, then the Purchaser is at liberty to rescind this Agreement, in which event all moneys paid by the Purchaser under this Agreement shall be returned to the Purchaser with interest on those moneys at the rate of 2% per annum above the prime rate specified by The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited from time to time from the date or dates of payment to the date of repayment. The Purchaser shall exercise the right of rescission by notice in writing to the Vendor within 30 days after the Purchaser is notified in writing by the Vendor of the approval of such amended plans by the Building Authority, and if no

such notice is received by the Vendor within such time, the Purchaser is deemed to have accepted such plans.

24. Subject as provided in this Clause, any part of the purchase price paid by the Purchaser to the Vendor's Solicitors shall be held by them as stakeholders pending completion of the sale and purchase and shall be applied and released in the following manner only—
- (a) first, towards payment of the Construction Costs and the Professional Fees to the Vendor from time to time in such amount or amounts as certified by the Authorized Person as having been expended or having become payable on the construction of the ^yPhase/Development;
 - (b) second, towards repayment of funds drawn under the Building Mortgage (if any) for payment of the Construction Costs and the Professional Fees and interest on the Construction Costs or Professional Fees;
 - (c) third, in the event of the Vendor's Solicitors at any time holding as stakeholders a sufficient sum to cover the entire outstanding balance of the Construction Costs and the Professional Fees as certified by the Authorized Person from time to time and other sums referred to in sub-clause (b) above, towards payment of any other moneys secured by the Building Mortgage (if any); and
 - (d) fourth, in the event of the Vendor's Solicitors at any time holding as stakeholders a sufficient sum to cover the total of the sums referred to in sub-clause (c) above, then the Vendor's Solicitors may release the excess amount to the Vendor.

Provided Always that—

- (i) in respect of any payment under sub-clause (a) above the Vendor's Solicitors shall not at any time release to the Vendor any sum in excess of the amount certified by the Authorized Person as having been paid and/or become payable towards the Construction Costs and the

-
- Professional Fees at that time less the amount which the Vendor has drawn under the Building Mortgage (if any) for payment of the Construction Costs and the Professional Fees; and
- (ii) the Vendor shall not in any circumstances draw under the Building Mortgage (if any) any part of the Construction Costs and the Professional Fees already paid under sub-clause (a) above.
25. Any notice required to be given under this Agreement—
- (a) is deemed to have been validly given to a party if—
- (i) the notice is addressed to the party; and
- (ii) the notice is sent by ordinary prepaid post to—
- (A) the party's address stated in this Agreement; or
- (B) the party's last known address (where a notification of change of address has previously been given to the other party or the other party's solicitors); and
- (b) is deemed to have been served on the second business day after the date of posting.
26. The Vendor shall, at its own cost and as soon as reasonably practicable after receipt of a written notice served by the Purchaser within 6 months after the date of completion of the sale and purchase under clause 15, remedy any defects to the Property, or the fittings, finishes or appliances as set out in clause 31, caused otherwise than by the act or neglect of the Purchaser. The provisions of this Clause are without prejudice to any other rights or remedies that the Purchaser may have at common law or otherwise.
27. The Vendor undertakes with the Purchaser to use its best endeavours to enforce all defects and maintenance obligations under all contracts relating to the construction of the

Development in so far as such defects relate to or affect the Property or the common areas or common parts and common facilities of the Development.

28. In the event of the winding-up (whether voluntary or otherwise) or dissolution of the Vendor, the benefit and rights of and in all warranties and guarantees under all contracts relating to the construction of the Development shall be assigned by the Vendor to the Owners' Corporation incorporated under the Building Management Ordinance (Cap. 344) or if no such corporation exists to the manager of the Development for the time being to be held in trust for the Purchaser and all other purchasers of units in the Development.
29. Clauses 17, 26, 27 and 28 will survive completion of the sale and purchase by the Assignment.
30. If any date stipulated for payment in this Agreement or the day on which completion of the sale and purchase is to take place as provided in this Agreement falls on a day that is not a business day or on a day on which Typhoon Signal No. 8 or above is hoisted or Black Rainstorm Warning Signal is issued at any time between the hours of 9 a.m. and 5 p.m., such date for payment or completion of the sale and purchase is automatically postponed to the immediately following day that is a business day and on which no Typhoon Signal No. 8 or above is hoisted or Black Rainstorm Warning Signal is issued at any time between the hours of 9 a.m. and 5 p.m.
31. The Vendor shall, on or before completion of the ^oPhase/ Development, incorporate into the Property the fittings, finishes and appliances as follows—

[insert fittings, finishes and appliances].

Provided Always that if the Vendor is prevented by force majeure or other reason beyond its control from obtaining such fittings, finishes and appliances, other fittings, finishes and

C846

appliances certified by the Authorized Person to be of comparable quality may be substituted.

32. The communal *[and recreational] facilities are as follows—
[insert communal and recreational facilities].

* Delete as appropriate.

γ Delete “Development” for phased development (within the meaning of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012)). Otherwise delete “Phase”.

β For phased development (within the meaning of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012)) only. Delete as appropriate.

θ Delete “Development” for phased development (within the meaning of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012)) except the final phase of a phased development where, under the Government Grant, the consent of the Director of Lands is required to be given for the Vendor to enter into this Agreement. Otherwise delete “Phase”.

π Applicable where, under the Government Grant, the consent of the Director of Lands is required to be given for the Vendor to enter into this Agreement. Delete as appropriate.

Ω Applicable where, under the Government Grant, the consent of the Director of Lands is not required to be given for the Vendor to enter into this Agreement. Delete as appropriate.

Ψ Applicable only where the Development is a Relevant NTEH Development. Delete as appropriate.

第 2 部

1. 在本合約中——

(a) “認可人士”指屬《一手住宅物業銷售條例》(2012 年第 號) 第 2 條所指的認可人士的^γ本期／本發展項目的認可人士；

*[(b) “建築按揭”指日期為 [填上文書的日期] 並於土地註冊處以註冊摘要第 [填上註冊摘要編號] 號註冊的 [填上文書的描述]；]

(c) “建築圖則”——

- (i) 指由認可人士就^γ本期／本發展項目擬備並經建築事務監督批准的圖則；及
- (ii) 包括對第 (i) 段所述的圖則的任何經批准修訂；
- (d) “辦公日”指符合以下說明的日子——
 - (i) 不屬星期六、星期日或公眾假期；及
 - (ii) 銀行在該日於香港特別行政區開放營業；
- (e) “合格證明書”指已經或將會由地政總署署長或其代表發出的證明書，而該證明書表明關乎該土地的政府批地書下賣方的所有積極性責任，均已獲遵從；
- (f) “建築費用”指以下數額的總和——
 - (i) 任何已經或將會就已進行或將會進行的工程及已供應或將會供應的物料或貨品而招致的款項，而該款項關乎^γ本期／本發展項目的土地的地盤平整及地基結構和上層結構的建造（包括第 32 條所列出的公用^{*}[及康樂]設施），以及令^γ本期／本發展項目有適合取得獲發佔用文件的資格^π[並符合政府批地書]；
 - (ii) 賣方為以下事項而需招致的任何款項：安裝^γ本期／本發展項目的裝置、裝修物料及設備（包括第 31 條所列出的裝置、裝修物料及設備），以及令^γ本期／本發展項目的每個單位處於可交付狀態，以便可以在買賣完成時交樓予一眾買方；及
 - (iii) 按認可人士的合理意見認為是為以下事項而需招致的任何其他款項（不包括專業費用）：完成^γ本期／本發展項目，使^γ本期／本發展項目取得獲發佔用文件的資格並符合^π[政府批地書及]本合約；
- (g) “本發展項目”指正在或將會在該土地上興建並擬名為“[填上本發展項目的名稱]”的[填上本發展項目的扼要描述，以在合理地切實可行的範圍內，盡量提供最多資料，使買方可以大體上了解本發展項目的性質及組成、本發展項目內提供的公用及康樂設施（如有的話），及其他特點（如有的話）等]；
- ^{*}[(h) “豁除令”——

- (i) 指日期為 [填上文書的日期] 並於土地註冊處以註冊摘要第 [填上註冊摘要編號] 號註冊的豁除令；及
- (ii) 包括任何修改該豁除令的命令；]
- (i) “建築契諾屆滿日期”指——
 - (i) 須根據*政府批地書／豁除令完成本發展項目的限期的最後一日；或
 - (ii) (如政府已延長該限期) 經延長的限期的最後一日；
- (j) “政府”指香港特別行政區政府；
- (k) “政府批地書”指 [填上文書的描述] ；
- (l) “該土地”指在土地註冊處註冊為 [填上地段編號] 的整片或整幅土地；
- (m) “佔用文件”——
 - (i) (凡本發展項目屬有關新界豁免管制屋宇發展項目) 指由地政總署署長發出的，確認地政總署署長不反對⁷本期／本發展項目中的每幢建築物被佔用的通知書；或
 - (ii) 在任何其他情況下，指由建築事務監督根據《建築物條例》(第 123 章) 第 21 條就⁷本期／本發展項目中的每幢建築物發出的佔用許可證或臨時佔用許可證；
- (n) “辦公時間”指由上午 10 時起至同日下午 4 時 30 分為止的期間；
- ⁸(o) “本期”指包括第 [填上座數] 座的本發展項目的第 [填上期數] 期；]
- (p) “專業費用”指賣方已經或將會就完成⁷本期／本發展項目而僱用認可人士及其他專業人士或顧問而招致的任何款項；
- (q) “有關新界豁免管制屋宇發展項目”指《一手住宅物業銷售條例》(2012 年第 號) 第 5 條所界定的指明新界發展項目，而根據政府批地書，進行本買賣不需獲地政總署署長同意；及
- (r) “賣方律師”指 [填上賣方律師事務所的名稱] 。

C852

2. 在本合約中——
 - (a) “實用面積”具有《一手住宅物業銷售條例》(2012 年第 號) 第 8 條給予該詞的涵義；
 - (b) 第 18(a) 條所指的項目的樓面面積，按照該條例第 8(3) 條計算；及
 - (c) 第 18(b) 條所指的項目的面積，按照該條例附表 2 第 2 部計算。
3. 售價為港幣 [填上款額] 元，須由買方支付予作為保證金保存人的賣方律師，付款方式如下——
 - (a) 在簽署與本合約有關的臨時買賣合約時，已支付相等於售價的 5% 的款項，即港幣 [填上款額] 元，作為訂金；
 - (b) [填上不影響第 15 條的施行的付款條款]。
4. 賣方須——
 - (a) 繼續以應有速度，迅速建造本發展項目；
 - (b) 遵從建築事務監督 (如適用的話) 及任何其他相關政府當局的關乎本發展項目的規定或要求；及
 - (c) 於 [填上認可人士提供的本發展項目的預計關鍵日期，或本期的預計關鍵日期 (如屬分期發展項目的某一期，但分期發展項目的最後一期 (即根據政府批地書，賣方訂立本合約需獲地政總署署長同意的期數) 除外) —— “關鍵日期”及 “分期發展項目” 的涵義需參閱《一手住宅物業銷售條例》(2012 年第 號) 第 2(1) 及 3(3) 條] 或之前，在各方面遵照^π[政府批地書的條件及]^ρ[根據《建築物條例 (新界適用) 條例》(第 121 章) 發出豁免證明書的條件及] 建築圖則 (如有的話) 完成^θ本期／本發展項目。但如認可人士按照第 10 條批予延期，則屬例外。
5. 即使有第 4(c) 條的規定——
 - (a) 如有建築契諾屆滿日期，賣方須根據*政府批地書／豁除令的規定，於建築契諾屆滿日期或之前，完成本發展項目；或

- (b) 如有關土地受重新發展令所規限，賣方須於重新發展令容許的限期的屆滿日期或之前，在各方面按照建築圖則（如有的話）完成本發展項目。

如認可人士在任何時間認為，本發展項目相當可能不會於*建築契諾屆滿日期／重新發展令容許的限期的屆滿日期或之前完成，則賣方須即時申請及取得完成本發展項目所需的延期，並須就該項延期，向政府支付補價。賣方須將申請一事及批予延期的條款，分別於提出申請及獲批予延期後的 30 日內，以書面通知買方。

6. 如賣方沒有根據第 5 條申請及取得完成本發展項目所需的任何延期，亦沒有於*建築契諾屆滿日期／重新發展令容許的限期的屆滿日期或獲批予的延期的屆滿日期或之前，完成本發展項目，^P[則除非本合約中的買賣已完成，否則]買方除任何其他可用的補救方法外，有權藉向賣方發出書面通知，撤銷本合約，而該通知一經送達，本合約即告撤銷。賣方須於撤銷後的 7 日內，將買方根據本合約支付的所有款項，連同該等款項的利息，退還買方。利息由個別支付日期起計，直至退款日期為止，按香港上海滙豐銀行有限公司不時指明的最優惠利率加年利率 2% 計算。上述款項連同利息一經退還，即完全並最終解決買方在本合約之下對賣方的所有申索。
7. 除第 8 條另有規定外，如賣方於第 4(c) 條指明的日期（如獲認可人士根據第 10 條批予延期，則於經延展的日期）或之前未能完成⁰本期／本發展項目，則買方除任何其他可用的補救方法外，可藉向賣方發出書面通知，撤銷本合約，而該通知一經送達，本合約即告撤銷。賣方須於撤銷後的 7 日內，將買方根據本合約支付的所有款項，連同該等款項的利息，退還買方。利息由個別支付日期起計，直至退款日期為止，按香港上海滙豐銀行有限公司不時指明的最優惠利率加年利率 2% 計算。上述款項連同利息一經退還，即完全並最終解決買方在本合約之下對賣方的所有申索。
8. 如買方不在第 4(c) 條指明的日期或第 10 條所指的任何經延展的日期後的 28 日內，根據第 7 條撤銷本合約，則在不削弱買方在第 9 條下的權利的情況下，買方即當作已選擇等待⁰本期／本發

展項目完成。在此情況下，賣方須向買方支付買方根據本合約支付的所有款項的利息，利息由第 4(c) 條指明的日期翌日或第 10 條所指的任何經延展的日期翌日起計，直至^θ本期／本發展項目完成的日期為止，按香港上海滙豐銀行有限公司不時指明的最優惠利率加年利率 2% 計算。該利息須於買賣完成時向買方支付，或容許買方作售價的抵免。

9. 即使有第 7 及 8 條的規定，如^θ本期／本發展項目未能在第 4(c) 條指明的日期或第 10 條所指的任何經延展的日期起計的 6 個月內完成，則買方可撤銷本合約，而在該情況下，第 7 條中關於退還付款及利息的條文適用；買方亦可等待^θ本期／本發展項目完成，而在該情況下，第 8 條中關於支付利息的條文適用。
10. 賣方有權獲得認可人士批予該認可人士在顧及純粹由以下一個或多於一個原因所導致的延遲後認為合理的延期，以在第 4(c) 條指明的日期之後，完成^θ本期／本發展項目——
 - (a) 工人罷工或封閉工地；
 - (b) 暴動或內亂；
 - (c) 不可抗力或天災；
 - (d) 火警或其他賣方所不能控制的意外；
 - (e) 戰爭；或
 - (f) 惡劣天氣。

就本條而言，“惡劣天氣”指香港天文台在二十四小時（從午夜至午夜）內，錄得超過 20 毫米雨量，或在上午 8 時至下午 5 時之間，發出黑色暴雨警告訊號或懸掛 8 號或以上颱風訊號。

11. 賣方須於認可人士根據第 10 條批予延期後的 14 日內，向買方提供有關延期證明書的文本。
12. 賣方須於按照第 4(c) 條的規定完成^θ本期／本發展項目後的 14 日內，以書面為^θ本期／本發展項目申請^Ω[佔用文件]／^π[合格證明書，或申請地政總署署長的轉讓同意]。

13. 就第 4、7、8、9、10 及 12 條而言——
- (a) (凡根據政府批地書，進行本買賣需獲地政總署署長同意) 合格證明書或地政總署署長的轉讓同意的發出，即為證明^θ本期／本發展項目已完成或當作已完成(視屬何情況而定)的不可推翻的證據。本條並不阻止賣方以任何其他方式，證明賣方已符合第 4(c) 條的規定；或
 - (b) (凡根據政府批地書，進行本買賣不需獲地政總署署長同意)^γ本期／本發展項目被當作在佔用文件發出的日期完成。
14. 賣方須在^Ω[佔用文件]／^π[合格證明書或地政總署署長的轉讓同意(以較先發生者為準)]發出後的一個月內，就賣方有能力有效地轉讓本物業一事，以書面通知買方。
15. 在賣方就其有能力將本物業有效地轉讓予買方一事向買方發出通知的日期後的 14 日內，買賣須於辦公時間內，在賣方律師的辦事處完成。
16. 除第 19 條另有規定外，賣方不得限制買方就業權提出要求或反對的權利。
17. 賣方保證——
- (a) 在完成^θ本期／本發展項目之時或之前，第 31 條所列出的裝置、裝修物料及設備將裝設於本物業內；
 - (b) 除第 23 條另有規定外，在完成^θ本期／本發展項目時，本物業將如附於本合約的圖則所示，而本物業的量度尺寸將為第 18 條所列出的量度尺寸；及
 - (c) 在完成本發展項目時，賣方須提供第 32 條所列出的公用^{*}[及康樂]設施。
18. 本物業的量度尺寸如下——
- (a) 本物業的實用面積為[填上數字]平方米／[填上數字]平方呎^{*}[，其中——]

- *[填上數字]平方米／[填上數字]平方呎為露台的樓面面積]；
- *[填上數字]平方米／[填上數字]平方呎為工作平台的樓面面積]；
- *[填上數字]平方米／[填上數字]平方呎為陽台的樓面面積]；
- 及

(b) 其他量度尺寸為——

- *[空調機房的面積為[填上數字]平方米／[填上數字]平方呎]；
- *[窗台的面積為[填上數字]平方米／[填上數字]平方呎]；
- *[閣樓的面積為[填上數字]平方米／[填上數字]平方呎]；
- *[平台的面積為[填上數字]平方米／[填上數字]平方呎]；
- *[花園的面積為[填上數字]平方米／[填上數字]平方呎]；
- *[停車位的面積為[填上數字]平方米／[填上數字]平方呎]；
- *[天台的面積為[填上數字]平方米／[填上數字]平方呎]；
- *[梯屋的面積為[填上數字]平方米／[填上數字]平方呎]；
- *[前庭的面積為[填上數字]平方米／[填上數字]平方呎]；
- *[庭院的面積為[填上數字]平方米／[填上數字]平方呎]。

19. 如賣方在本物業的權益屬衡平法權益而非法定產業權，買方不得提出反對。
20. 就本合約及有關轉讓契須支付的從價印花稅(如有的話)，由*買方／賣方承擔及支付。
21. 就本合約及有關轉讓契須支付的額外印花稅(如有的話)，由*買方／賣方承擔及支付。
22. 就每一方面而言，時間為本合約的關鍵元素。
23. 即使本合約所載的任何內容另有規定，賣方保留權利，在每當賣方認為有需要時，可改動建築圖則(如有的話)。但如有關改動

在任何方面對本物業造成影響，則賣方須在改動獲建築事務監督批准後的 14 日內，將該項改動，以書面通知買方。如由於該項改動，按照該經修訂圖則，本物業或其任何部分的量度尺寸有別於第 18 條所列出的本物業的量度尺寸，則售價須按本物業受影響部分的量度尺寸的變動，按比例作出調整。但如本物業或其任何部分的量度尺寸的增減，超過第 18 條所列出的本物業的量度尺寸的 5%，則買方可撤銷本合約，而在該情況下，買方根據本合約支付的所有款項，連同該等款項的利息，須退還買方，利息由個別支付日期起計，直至退款日期為止，按香港上海滙豐銀行有限公司不時指明的最優惠利率加年利率 2% 計算。買方須於接獲賣方就經修訂圖則獲建築事務監督批准而發出的書面通知後的 30 日內，以書面通知賣方，以行使撤銷本合約的權利。如在上述時間內，賣方沒有接獲該通知，則買方當作已接受該等圖則。

24. 除本條另有規定外，在買賣完成前，由買方向賣方律師支付的售價任何部分，須由該律師作為保證金保存人而持有，並僅可按以下方式運用及發放——

- (a) 第一，不時向賣方發放經認可人士證明為用於建造^y本期／本發展項目已支用或須支付的款額，以支付建築費用及專業費用；
- (b) 第二，用於償還根據建築按揭（如有的話）支取以支付建築費用及專業費用的資金及其利息；
- (c) 第三，如賣方律師作為保證金保存人在任何時間所持的款項，足以支付不時經認可人士證明的建築費用及專業費用全部尚欠的餘額及上文 (b) 款所提述的其他款項，則用於支付以建築按揭（如有的話）為保證的任何其他款項；及
- (d) 第四，如賣方律師作為保證金保存人在任何時間所持的款項，足以支付上文 (c) 款所提述兩筆款項的總額，則賣方律師可向賣方發放剩餘款額。

但——

- (i) 就上文 (a) 款所指的款項而言，賣方律師在任何時間向賣方發放的任何款項，均不得超逾經認可人士證明為當時已用於支付及／或變為須支付的建築費用及專業費用減去以下款額

後的款額：賣方為支付建築費用及專業費用，而已在建築按揭（如有的話）中支取的款額；及

- (ii) 賣方在任何情況下，均不得按建築按揭（如有的話）支取已根據上文 (a) 款支付的建築費用及專業費用的任何部分。

25. 根據本合約須發出的通知——

- (a) 如符合以下條件，即當作已有效地向某一方發出——

- (i) 該通知寄給該一方；及

- (ii) 該通知以一般預付郵遞方式寄往——

- (A) 在本合約中述明的該一方的地址；或

- (B) （如先前曾有地址變更的通知向另一方或該另一方的律師發出）該一方最後為人所知的地址；及

- (b) 當作於寄出日期後的第二個辦公日送達。

26. 凡本物業或第 31 條所列出的裝置、裝修物料或設備有欠妥之處，而該欠妥之處並非由買方行為或疏忽造成，則賣方在接獲買方在第 15 條所指的買賣成交日期後的 6 個月內送達的書面通知後，須於合理地切實可行的範圍內，盡快自費作出補救。本條的規定，並不削弱買方按普通法或其他法律可享有的任何其他權利或補救。

27. 賣方向買方承諾，如有關乎或影響本物業或本發展項目的公用地方或公用部分及公用設施的欠妥之處，則在該欠妥之處有此關連或影響的範圍內，賣方將盡力執行在所有與本發展項目的建造有關的合約下的關於該等欠妥之處及維修的所有責任。

28. 如賣方清盤（不論是否自發清盤）或解散，在所有關乎本發展項目的建造的合約下的所有保證條款及擔保的利益及權利，須由賣方轉讓予根據《建築物管理條例》（第 344 章）成立的業主立案法團；如沒有該法團存在，則須轉讓予本發展項目當其時的管理人，以信託形式，代買方及本發展項目所有其他單位的購樓人士持有。

29. 在以轉讓契完成買賣後，第 17、26、27 及 28 條維持有效。

C866

30. 如任何本合約指定的付款日期或按本合約規定完成買賣的日期並非辦公日，或在上午 9 時至下午 5 時之間，懸掛 8 號或以上颱風訊號或發出黑色暴雨警告訊號，則該付款日期或完成買賣日期自動順延至下一個緊接該日並在上午 9 時至下午 5 時之間沒有懸掛 8 號或以上颱風訊號或發出黑色暴雨警告訊號的辦公日。

31. 賣方須在^θ本期／本發展項目完成之時或之前，將下列裝置、裝修物料及設備，裝設於本物業內——

[填上裝置、裝修物料及設備]。

但如賣方因不可抗力或其他非其所能控制的理由，而未能取得該等裝置、裝修物料及設備，則可用經認可人士證明為品質相若的其他裝置、裝修物料及設備代替。

32. 公用*[及康樂] 設施如下——

[填上公用及康樂設施]。

* 將不適用者刪去。

γ 如屬分期發展項目(《一手住宅物業銷售條例》(2012 年第 號)所指者)，刪去“本發展項目”，否則刪去“本期”。

β 只適用於分期發展項目(《一手住宅物業銷售條例》(2012 年第 號)所指者)。將不適用者刪去。

θ 如屬分期發展項目(《一手住宅物業銷售條例》(2012 年第 號)所指者)及除分期發展項目的最後一期(即根據政府批地書，賣方訂立本合約需獲地政總署署長同意的期數)外，刪去“本發展項目”，否則刪去“本期”。

π 凡根據政府批地書，賣方訂立本合約需獲地政總署署長同意，即適用。將不適用者刪去。

Ω 凡根據政府批地書，賣方訂立本合約不需獲地政總署署長同意，即適用。將不適用者刪去。

Ψ 只適用於屬有關新界豁免管制屋宇發展項目的發展項目。將不適用者刪去。

附表 6

[第 9、50 及 83 條]

買賣合約須載有的條文 (尚待符合條件的 已落成發展項目)

第 1 部

1. In this Agreement—

- (a) “Authorized Person” means the authorized person of the ^YPhase/Development within the meaning given by section 2 of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012);
- *[(b) “Building Mortgage” means the [*insert description of the instrument*] dated [*insert date of instrument*] and registered in the Land Registry by Memorial No. [*insert memorial number*];]
- (c) “building plans”—
 - (i) means the plans prepared by the Authorized Person in respect of the ^YPhase/Development and approved by the Building Authority; and
 - (ii) includes any approved amendments to the plans mentioned in paragraph (i);
- (d) “business day” means a day—
 - (i) that is not a Saturday, Sunday or public holiday; and
 - (ii) on which banks are open for business in the Hong Kong Special Administrative Region;
- (e) “Certificate of Compliance” means the certificate issued or to be issued by or on behalf of the Director of Lands to the effect that all the positive obligations of the Vendor under the Government Grant in relation to the land have been complied with;

-
- (f) “Construction Costs” means the aggregate of—
- (i) any sum incurred or to be incurred in connection with any works done or to be done, and materials or goods supplied or to be supplied, in connection with the site formation on the land and the substructure and superstructure construction for the ^yPhase/Development (including the communal ^{*}[and recreational] facilities as set out in clause 29), and the making of the ^yPhase/Development fit to qualify for the issue of an Occupation Permit (where applicable) and to comply with the Government Grant;
 - (ii) any sums needed to be incurred by the Vendor to install the fittings, finishes and appliances of the ^yPhase/Development (including the fittings, finishes and appliances as set out in clause 28) and in making every unit in the ^yPhase/Development ready for handover to purchasers on completion of the sale and purchase; and
 - (iii) any other sums (excluding Professional Fees) which in the reasonable opinion of the Authorized Person needed to be incurred to complete the ^yPhase/Development to qualify for the issue of an Occupation Permit (where applicable) and to comply with the Government Grant and this Agreement;
- (g) “Development” means *[insert brief description of the development giving as much information as reasonably practicable so that a purchaser will have a general understanding as to the nature and composition of the development, the communal and recreational facilities (if any) provided in the development, and other special features (if any), etc.]* now being constructed or to be constructed on the land and intended to be known as “[insert name of the development]”;
- (h) “Government” means the Government of the Hong Kong Special Administrative Region;

-
- (i) “Government Grant” means [*insert description of the instrument*];
 - (j) “land” means all that piece or parcel of land registered in the Land Registry as [*insert lot number*];
 - (k) “Occupation Permit” means the occupation permit or temporary occupation permit to be issued by the Building Authority under section 21 of the Buildings Ordinance (Cap. 123) for every building in the ^YPhase/Development;
 - (l) “office hours” means the period beginning at 10 a.m. of a day and ending at 4:30 p.m. of the same day;
 - ^B[(m) “Phase” means Phase [*insert phase number*] of the Development comprising Blocks [*insert block numbers*];]
 - (n) “Professional Fees” means any sums incurred or to be incurred by the Vendor for the employment of the Authorized Person and other professional persons or consultants in relation to completion of the ^YPhase/Development; and
 - (o) “Vendor’s Solicitors” means Messrs. [*insert name of solicitors’ firm of the vendor*].
2. In this Agreement—
- (a) “saleable area” has the meaning given by section 8 of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012);
 - (b) the floor area of an item under clause 16(a) is calculated in accordance with section 8(3) of that Ordinance; and
 - (c) the area of an item under clause 16(b) is calculated in accordance with Part 2 of Schedule 2 to that Ordinance.
3. The purchase price is HK\$[*insert amount*], payable by the Purchaser to the Vendor’s Solicitors as stakeholders as follows—

- (a) the amount of HK\$[*insert amount*], being 5% of the purchase price has been paid as deposit on signing the agreement preliminary to this Agreement;
- (b) [*insert payment terms in such a way that the operation of clause 13 will not be affected*].

4. The Vendor shall—

- (a) continue the construction of the Development with all due expedition;
- (b) comply with the requirements of the Building Authority (where applicable) and of any other relevant Government authority relating to the Development; and
- (c) complete the ⁰Phase/Development in all respects in compliance with the conditions of the Government Grant and the building plans (if any) on or before the [*insert the estimated material date for the development, or the estimated material date for the phase (in the case of a phase of a phased development, other than the final phase of a phased development), as provided by the Authorized Person—see sections 2(1) and 3(3) of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012) for the meanings of “material date” and “phased development”*] subject to such extensions of time as may be granted by the Authorized Person in accordance with clause 8.

5. Subject to clause 6, if the Vendor fails to complete the ⁰Phase/Development by the date specified in clause 4(c) as extended by any extensions of time granted by the Authorized Person under clause 8, the Purchaser is at liberty, in addition to any other remedy that the Purchaser may have, by notice in writing to the Vendor to rescind this Agreement and upon service of such notice, this Agreement is rescinded, and the Vendor shall, within 7 days after the rescission, repay to the Purchaser all amounts paid by the Purchaser under this Agreement together with interest on those amounts at the rate of 2% per annum

above the prime rate specified by The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited from time to time from the date or dates on which such amounts were paid up to the date of repayment, the repayment of such amounts and interest to be in full and final settlement of all claims by the Purchaser against the Vendor under this Agreement.

6. If the Purchaser does not rescind this Agreement under clause 5 within 28 days after the date specified in clause 4(c) or any extended date under clause 8, the Purchaser is deemed, without prejudice to the Purchaser's rights under clause 7, to have elected to wait for completion of the ⁰Phase/Development. In such event the Vendor shall pay to the Purchaser interest at the rate of 2% per annum above the prime rate specified by The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited from time to time on all amounts paid under this Agreement from the date following the date specified in clause 4(c) or any extended date under clause 8 up to the date of completion of the ⁰Phase/Development. Such interest shall be paid or allowed as a credit to the Purchaser in respect of the purchase price on completion of the sale and purchase.
7. Despite clauses 5 and 6, if the ⁰Phase/Development is not completed within a period of 6 months from the date specified in clause 4(c) or any extended date under clause 8, the Purchaser is at liberty either to rescind this Agreement in which event the provisions of clause 5 relating to repayment and interest apply or to await the completion of the ⁰Phase/Development in which event the provisions of clause 6 relating to the payment of interest apply.
8. The Vendor is entitled to such extensions of time for completion of the ⁰Phase/Development beyond the date specified in clause 4(c) as granted by the Authorized Person and appear to the Authorized Person to be reasonable having regard to delays caused exclusively by any one or more of the following reasons—

- (a) strike or lock-out of workmen;
- (b) riots or civil commotion;
- (c) force majeure or Act of God;
- (d) fire or other accident beyond the Vendor's control;
- (e) war; or
- (f) inclement weather.

For the purpose of this Clause, “inclement weather” means rainfall in excess of 20 millimetres in a twenty-four hour period (mid-night to mid-night) as recorded at the Hong Kong Observatory, or the issue of a Black Rainstorm Warning Signal, or the hoisting of Typhoon Signal No. 8 or above, at any time between the hours of 8 a.m. and 5 p.m.

9. The Vendor shall within 14 days after the issue of any such extensions of time granted by the Authorized Person under clause 8 furnish the Purchaser with a copy of the relevant certificate of extension.
10. The Vendor shall apply in writing for a Certificate of Compliance or the consent of the Director of Lands to assign in respect of the ^oPhase/Development within 14 days after its having completed the ^oPhase/Development as stipulated in clause 4(c).
11. For the purpose of clauses 4, 5, 6, 7, 8 and 10, the issue of a Certificate of Compliance or consent to assign by the Director of Lands is conclusive evidence that the ^oPhase/Development has been completed or is deemed to be completed as the case may be and nothing in this Clause precludes the Vendor from proving that the Vendor has complied with clause 4(c) by any other means.
12. The Vendor shall notify the Purchaser in writing that the Vendor is in a position validly to assign the Property within one

- month after the issue of the Certificate of Compliance or the consent of the Director of Lands to assign, whichever first happens.
13. The sale and purchase shall be completed at the offices of the Vendor's Solicitors during office hours within 14 days after the date of the notification to the Purchaser that the Vendor is in a position validly to assign the Property to the Purchaser.
 14. Subject to clause 17, the Vendor shall not restrict the Purchaser's right to raise requisition or objection in respect of title.
 15. The Vendor warrants—
 - (a) that the fittings, finishes and appliances as set out in clause 28 shall, on or before completion of the ^oPhase/Development, be incorporated into the Property;
 - (b) that the Property will, on completion of the ^oPhase/Development, be as shown on the plan attached to this Agreement and the measurements of the Property will be those as set out in clause 16; and
 - (c) that on completion of the Development the Vendor shall provide the communal *[and recreational] facilities as set out in clause 29.
 16. The measurements of the Property are as follows—
 - (a) the saleable area of the Property is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet *[of which—]
 - *[[*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet is the floor area of the balcony];
 - *[[*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet is the floor area of the utility platform];
 - *[[*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet is the floor area of the verandah]; and

- (b) other measurements are—
- *[the area of the air-conditioning plant room is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
 - *[the area of the bay window is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
 - *[the area of the cockloft is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
 - *[the area of the flat roof is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
 - *[the area of the garden is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
 - *[the area of the parking space is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
 - *[the area of the roof is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
 - *[the area of the stairhood is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
 - *[the area of the terrace is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
 - *[the area of the yard is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet].
17. The Purchaser shall raise no objection if the Vendor's interest in the Property is an equitable interest and not a legal estate.
18. The ad valorem stamp duty, if any, payable on this Agreement and the Assignment shall be borne and paid by the *Purchaser/Vendor.
19. The special stamp duty, if any, payable on this Agreement and the Assignment shall be borne and paid by the *Purchaser/Vendor.

C884

20. Time is in every respect of the essence of this Agreement.
21. Subject as provided in this Clause, any part of the purchase price paid by the Purchaser to the Vendor's Solicitors shall be held by them as stakeholders pending completion of the sale and purchase and shall be applied and released in the following manner only—
- (a) first, towards payment of the Construction Costs and the Professional Fees to the Vendor from time to time in such amount or amounts as certified by the Authorized Person as having been expended or having become payable on the construction of the Phase/Development;
 - (b) second, towards repayment of funds drawn under the Building Mortgage (if any) for payment of the Construction Costs and the Professional Fees and interest on the Construction Costs or Professional Fees;
 - (c) third, in the event of the Vendor's Solicitors at any time holding as stakeholders a sufficient sum to cover the entire outstanding balance of the Construction Costs and the Professional Fees as certified by the Authorized Person from time to time and other sums referred to in sub-clause (b) above, towards payment of any other moneys secured by the Building Mortgage (if any); and
 - (d) fourth, in the event of the Vendor's Solicitors at any time holding as stakeholders a sufficient sum to cover the total of the sums referred to in sub-clause (c) above, then the Vendor's Solicitors may release the excess amount to the Vendor.

Provided Always that—

- (i) in respect of any payment under sub-clause (a) above the Vendor's Solicitors shall not at any time release to the Vendor any sum in excess of the amount certified by the Authorized Person as having been paid and/or become payable towards the Construction Costs and the Professional Fees at that time less the amount which the

-
- Vendor has drawn under the Building Mortgage (if any) for payment of the Construction Costs and the Professional Fees; and
- (ii) the Vendor shall not in any circumstances draw under the Building Mortgage (if any) any part of the Construction Costs and the Professional Fees already paid under sub-clause (a) above.
22. Any notice required to be given under this Agreement—
- (a) is deemed to have been validly given to a party if—
- (i) the notice is addressed to the party; and
- (ii) the notice is sent by ordinary prepaid post to—
- (A) the party's address stated in this Agreement; or
- (B) the party's last known address (where a notification of change of address has previously been given to the other party or the other party's solicitors); and
- (b) is deemed to have been served on the second business day after the date of posting.
23. The Vendor shall, at its own cost and as soon as reasonably practicable after receipt of a written notice served by the Purchaser within 6 months after the date of completion of the sale and purchase under clause 13, remedy any defects to the Property, or the fittings, finishes or appliances as set out in clause 28, caused otherwise than by the act or neglect of the Purchaser. The provisions of this Clause are without prejudice to any other rights or remedies that the Purchaser may have at common law or otherwise.
24. The Vendor undertakes with the Purchaser to use its best endeavours to enforce all defects and maintenance obligations under all contracts relating to the construction of the Development in so far as such defects relate to or affect the

Property or the common areas or common parts and common facilities of the Development.

25. In the event of the winding-up (whether voluntary or otherwise) or dissolution of the Vendor, the benefit and rights of and in all warranties and guarantees under all contracts relating to the construction of the Development shall be assigned by the Vendor to the Owners' Corporation incorporated under the Building Management Ordinance (Cap. 344) or if no such corporation exists to the manager of the Development for the time being to be held in trust for the Purchaser and all other purchasers of units in the Development.
26. Clauses 15, 23, 24 and 25 will survive completion of the sale and purchase by the Assignment.
27. If any date stipulated for payment in this Agreement or the day on which completion of the sale and purchase is to take place as provided in this Agreement falls on a day that is not a business day or on a day on which Typhoon Signal No. 8 or above is hoisted or Black Rainstorm Warning Signal is issued at any time between the hours of 9 a.m. and 5 p.m., such date for payment or completion of the sale and purchase is automatically postponed to the immediately following day that is a business day and on which no Typhoon Signal No. 8 or above is hoisted or Black Rainstorm Warning Signal is issued at any time between the hours of 9 a.m. and 5 p.m.
28. The Vendor shall, on or before completion of the ^oPhase/ Development, incorporate into the Property the fittings, finishes and appliances as follows—
[insert fittings, finishes and appliances].

Provided Always that if the Vendor is prevented by force majeure or other reason beyond its control from obtaining such fittings, finishes and appliances, other fittings, finishes and

C890

appliances certified by the Authorized Person to be of comparable quality may be substituted.

29. The communal *[and recreational] facilities are as follows—
[insert communal and recreational facilities].

* Delete as appropriate.

γ Delete “Development” for phased development (within the meaning of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012)). Otherwise delete “Phase”.

β For phased development (within the meaning of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012)) only. Delete as appropriate.

θ Delete “Development” for phased development (within the meaning of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012)) except the final phase. Otherwise delete “Phase”.

第 2 部

1. 在本合約中——

(a) “認可人士”指屬《一手住宅物業銷售條例》(2012 年第 號) 第 2 條所指的認可人士的^γ本期／本發展項目的認可人士；

*[(b) “建築按揭”指日期為[填上文書的日期]並於土地註冊處以註冊摘要第[填上註冊摘要編號]號註冊的[填上文書的描述];]

(c) “建築圖則”——

(i) 指由認可人士就^γ本期／本發展項目擬備並經建築事務監督批准的圖則；及

(ii) 包括對第 (i) 段所述的圖則的任何經批准修訂；

(d) “辦公日”指符合以下說明的日子——

(i) 不屬星期六、星期日或公眾假期；及

(ii) 銀行在該日於香港特別行政區開放營業；

- (e) “合格證明書”指已經或將會由地政總署署長或其代表發出的證明書，而該證明書表明關乎該土地的政府批地書下賣方的所有積極性責任，均已獲遵從；
- (f) “建築費用”指以下數額的總和——
 - (i) 任何已經或將會就已進行或將會進行的工程及已供應或將會供應的物料或貨品而招致的款項，而該款項關乎^y本期／本發展項目的土地的地盤平整及地基結構和上層結構的建造（包括第 29 條所列出的公用^{*}及康樂設施），以及令^y本期／本發展項目有適合取得獲發佔用許可證的資格（如適用的話）並符合政府批地書；
 - (ii) 賣方為以下事項而需招致的任何款項：安裝^y本期／本發展項目的裝置、裝修物料及設備（包括第 28 條所列出的裝置、裝修物料及設備），以及令^y本期／本發展項目的每個單位處於可交付狀態，以便可以在買賣完成時交樓予一眾買方；及
 - (iii) 按認可人士的合理意見認為是為以下事項而需招致的任何其他款項（不包括專業費用）：完成^y本期／本發展項目，使^y本期／本發展項目取得獲發佔用許可證的資格（如適用的話）並符合政府批地書及本合約；
- (g) “本發展項目”指正在或將會在該土地上興建並擬名為“[填上本發展項目的名稱]”的[填上本發展項目的扼要描述，以在合理地切實可行的範圍內，盡量提供最多資料，使買方可以大體上了解本發展項目的性質及組成、本發展項目內提供的公用及康樂設施（如有的話），及其他特點（如有的話）等]；
- (h) “政府”指香港特別行政區政府；
- (i) “政府批地書”指[填上文書的描述]；
- (j) “該土地”指在土地註冊處註冊為[填上地段編號]的整片或整幅土地；
- (k) “佔用許可證”指由建築事務監督根據《建築物條例》(第 123 章)第 21 條，就^y本期／本發展項目中的每幢建築物發出的佔用許可證或臨時佔用許可證；

- (l) “辦公時間”指由上午 10 時起至同日下午 4 時 30 分為止的期間；
 - ⁸[(m) “本期”指包括第 [填上座數] 座的本發展項目的第 [填上期數] 期；]
 - (n) “專業費用”指賣方已經或將會就完成⁷本期／本發展項目而僱用認可人士及其他專業人士或顧問而招致的任何款項；及
 - (o) “賣方律師”指 [填上賣方律師事務所的名稱]。
2. 在本合約中——
- (a) “實用面積”具有《一手住宅物業銷售條例》(2012 年第 號) 第 8 條給予該詞的涵義；
 - (b) 第 16(a) 條所指的項目的樓面面積，按照該條例第 8(3) 條計算；及
 - (c) 第 16(b) 條所指的項目的面積，按照該條例附表 2 第 2 部計算。
3. 售價為港幣 [填上款額] 元，須由買方支付予作為保證金保存人的賣方律師，付款方式如下——
- (a) 在簽署與本合約有關的臨時買賣合約時，已支付相等於售價的 5% 的款項，即港幣 [填上款額] 元，作為訂金；
 - (b) [填上不影響第 13 條的施行的付款條款]。
4. 賣方須——
- (a) 繼續以應有速度，迅速建造本發展項目；
 - (b) 遵從建築事務監督 (如適用的話) 及任何其他相關政府當局的關乎本發展項目的規定或要求；及
 - (c) 於 [填上認可人士提供的本發展項目的預計關鍵日期，或本期的預計關鍵日期 (如屬分期發展項目的某一期，但分期發展項目的最後一期除外) —— “關鍵日期”及 “分期發展項目” 的涵義需參閱《一手住宅物業銷售條例》(2012 年第 號) 第 2(1) 及 3(3) 條] 或之前，在各方面遵照政府批地書的條件

及建築圖則(如有的話)完成⁰本期／本發展項目。但如認可人士按照第 8 條批予延期，則屬例外。

5. 除第 6 條另有規定外，如賣方於第 4(c) 條指明的日期(如獲認可人士根據第 8 條批予延期，則於經延展的日期)或之前未能完成⁰本期／本發展項目，則買方除任何其他可用的補救方法外，可藉向賣方發出書面通知，撤銷本合約，而該通知一經送達，本合約即告撤銷。賣方須於撤銷後的 7 日內，將買方根據本合約支付的所有款項，連同該等款項的利息，退還買方。利息由個別支付日期起計，直至退款日期為止，按香港上海滙豐銀行有限公司不時指明的最優惠利率加年利率 2% 計算。上述款項連同利息一經退還，即完全並最終解決買方在本合約之下對賣方的所有申索。
6. 如買方不在第 4(c) 條指明的日期或第 8 條所指的任何經延展的日期後的 28 日內，根據第 5 條撤銷本合約，則在不削弱買方在第 7 條下的權利的情況下，買方即當作已選擇等待⁰本期／本發展項目完成。在此情況下，賣方須向買方支付買方根據本合約支付的所有款項的利息，利息由第 4(c) 條指明的日期翌日或第 8 條所指的任何經延展的日期翌日起計，直至⁰本期／本發展項目完成的日期為止，按香港上海滙豐銀行有限公司不時指明的最優惠利率加年利率 2% 計算。該利息須於買賣完成時向買方支付，或容許買方作售價的抵免。
7. 即使有第 5 及 6 條的規定，如⁰本期／本發展項目未能在第 4(c) 條指明的日期或第 8 條所指的任何經延展的日期起計的 6 個月內完成，則買方可撤銷本合約，而在該情況下，第 5 條中關於退還付款及利息的條文適用；買方亦可等待⁰本期／本發展項目完成，而在該情況下，第 6 條中關於支付利息的條文適用。
8. 賣方有權獲得認可人士批予該認可人士在顧及純粹由以下一個或多於一個原因所導致的延遲後認為合理的延期，以在第 4(c) 條指明的日期之後，完成⁰本期／本發展項目——
 - (a) 工人罷工或封閉工地；
 - (b) 暴動或內亂；

- (c) 不可抗力或天災；
- (d) 火警或其他賣方所不能控制的意外；
- (e) 戰爭；或
- (f) 惡劣天氣。

就本條而言，“惡劣天氣”指香港天文台在二十四小時（從午夜至午夜）內，錄得超過 20 毫米雨量，或在上午 8 時至下午 5 時之間，發出黑色暴雨警告訊號或懸掛 8 號或以上颱風訊號。

9. 賣方須於認可人士根據第 8 條批予延期後的 14 日內，向買方提供有關延期證明書的文本。
10. 賣方須於按照第 4(c) 條的規定完成⁰本期／本發展項目後的 14 日內，以書面為⁰本期／本發展項目申請合格證明書，或申請地政總署署長的轉讓同意。
11. 就第 4、5、6、7、8 及 10 條而言，合格證明書或地政總署署長的轉讓同意的發出，即為證明⁰本期／本發展項目已完成或當作已完成（視屬何情況而定）的不可推翻的證據。本條並不阻止賣方以任何其他方式，證明賣方已符合第 4(c) 條的規定。
12. 賣方須在合格證明書或地政總署署長的轉讓同意（以較先發生者為準）發出後的一個月內，就賣方有能力有效地轉讓本物業一事，以書面通知買方。
13. 在賣方就其有能力將本物業有效地轉讓予買方一事向買方發出通知的日期後的 14 日內，買賣須於辦公時間內，在賣方律師的辦事處完成。
14. 除第 17 條另有規定外，賣方不得限制買方就業權提出要求或反對的權利。
15. 賣方保證——

C900

- (a) 在完成⁹本期／本發展項目之時或之前，第 28 條所列出的裝置、裝修物料及設備將裝設於本物業內；
- (b) 在完成⁹本期／本發展項目時，本物業將如附於本合約的圖則所示，而本物業的量度尺寸將為第 16 條所列出的量度尺寸；及
- (c) 在完成本發展項目時，賣方須提供第 29 條所列出的公用*[及康樂]設施。

16. 本物業的量度尺寸如下——

- (a) 本物業的實用面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎*[其中——]

*[填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎為露台的樓面面積]；

*[填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎為工作平台的樓面面積]；

*[填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎為陽台的樓面面積]；
及

- (b) 其他量度尺寸為——

*[空調機房的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；

*[窗台的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；

*[閣樓的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；

*[平台的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；

*[花園的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；

*[停車位的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；

*[天台的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；

*[梯屋的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；

*[前庭的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；

*[庭院的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]。

C902

17. 如賣方在本物業的權益屬衡平法權益而非法定產業權，買方不得提出反對。
18. 就本合約及有關轉讓契須支付的從價印花稅（如有的話），由*買方／賣方承擔及支付。
19. 就本合約及有關轉讓契須支付的額外印花稅（如有的話），由*買方／賣方承擔及支付。
20. 就每一方面而言，時間為本合約的關鍵元素。
21. 除本條另有規定外，在買賣完成前，由買方向賣方律師支付的售價任何部分，須由該律師作為保證金保存人而持有，並僅可按以下方式運用及發放——
 - (a) 第一，不時向賣方發放經認可人士證明為用於建造⁷本期／本發展項目已支用或須支付的款額，以支付建築費用及專業費用；
 - (b) 第二，用於償還根據建築按揭（如有的話）支取以支付建築費用及專業費用的資金及其利息；
 - (c) 第三，如賣方律師作為保證金保存人在任何時間所持的款項，足以支付不時經認可人士證明的建築費用及專業費用全部尚欠的餘額及上文 (b) 款所提述的其他款項，則用於支付以建築按揭（如有的話）為保證的任何其他款項；及
 - (d) 第四，如賣方律師作為保證金保存人在任何時間所持的款項，足以支付上文 (c) 款所提述兩筆款項的總額，則賣方律師可向賣方發放剩餘款額。但——
 - (i) 就上文 (a) 款所指的款項而言，賣方律師在任何時間向賣方發放的任何款項，均不得超逾經認可人士證明為當時已用於支付及／或變為須支付的建築費用及專業費用減去以下款額後的款額：賣方為支付建築費用及專業費用而已在建築按揭（如有的話）中支取的款額；及

- (ii) 賣方在任何情況下，均不得按建築按揭（如有的話）支取已根據上文（a）款支付的建築費用及專業費用的任何部分。
22. 根據本合約須發出的通知——
- (a) 如符合以下條件，即當作已有效地向某一方發出——
 - (i) 該通知寄給該一方；及
 - (ii) 該通知以一般預付郵遞方式寄往——
 - (A) 在本合約中述明的該一方的地址；或
 - (B) （如先前曾有地址變更的通知向另一方或該另一方的律師發出）該一方最後為人所知的地址；及
 - (b) 當作於寄出日期後的第二個辦公日送達。
23. 凡本物業或第 28 條所列出的裝置、裝修物料或設備有欠妥之處，而該欠妥之處並非由買方行為或疏忽造成，則賣方在接獲買方在第 13 條所指的買賣成交日期後的 6 個月內送達的書面通知後，須於合理地切實可行的範圍內，盡快自費作出補救。本條的規定並不削弱買方按普通法或其他法律可享有的任何其他權利或補救。
24. 賣方向買方承諾，如有關乎或影響本物業或本發展項目的公用地方或公用部分及公用設施的欠妥之處，則在該欠妥之處有此關連或影響的範圍內，賣方將盡力執行在所有與本發展項目的建造有關的合約下的關於該等欠妥之處及維修的所有責任。
25. 如賣方清盤（不論是否自發清盤）或解散，在所有關乎本發展項目的建造的合約下的所有保證條款及擔保的利益及權利，須由賣方轉讓予根據《建築物管理條例》（第 344 章）成立的業主立案法團；如沒有該法團存在，則須轉讓予本發展項目當其時的管理人，以信託形式，代買方及本發展項目所有其他單位的購樓人士持有。
26. 在以轉讓契完成買賣後，第 15、23、24 及 25 條維持有效。
27. 如任何本合約指定的付款日期或按本合約規定完成買賣的日期並非辦公日，或在上午 9 時至下午 5 時之間，懸掛 8 號或以上颱風

C906

風訊號或發出黑色暴雨警告訊號，則該付款日期或完成買賣日期自動順延至下一個緊接該日並在上午 9 時至下午 5 時之間沒有懸掛 8 號或以上颱風訊號或發出黑色暴雨警告訊號的辦公日。

28. 賣方須在^θ本期／本發展項目完成之時或之前，將下列裝置、裝修物料及設備裝設於本物業內——

[填上裝置、裝修物料及設備]。

但如賣方因不可抗力或其他非其所能控制的理由，而未能取得該等裝置、裝修物料及設備，則可用經認可人士證明為品質相若的其他裝置、裝修物料及設備代替。

29. 公用*[及康樂] 設施如下——

[填上公用及康樂設施]。

* 將不適用者刪去。

γ 如屬分期發展項目(《一手住宅物業銷售條例》(2012 年第 號)所指者)，刪去“本發展項目”，否則刪去“本期”。

β 只適用於分期發展項目(《一手住宅物業銷售條例》(2012 年第 號)所指者)。將不適用者刪去。

θ 如屬分期發展項目(《一手住宅物業銷售條例》(2012 年第 號)所指者)及除最後一期外，刪去“本發展項目”，否則刪去“本期”。

附表 7

[第 9、50 及 83 條]

買賣合約須載有的條文 (不屬尚待符合條件的已落成發展項目的已落成發展項目)

第 1 部

1. In this Agreement—

(a) “business day” means a day—

- (i) that is not a Saturday, Sunday or public holiday; and
- (ii) on which banks are open for business in the Hong Kong Special Administrative Region;

(b) “Development” means *[insert brief description of the development giving as much information as reasonably practicable so that a purchaser will have a general understanding as to the nature and composition of the development, the communal and recreational facilities (if any) provided in the development, and other special features (if any), etc.]* that has been constructed or in the course of being constructed on the land known as “*[insert name of the development]*”;

(c) “land” means all that piece or parcel of land registered in the Land Registry as *[insert lot number]*;

(d) “office hours” means the period beginning at 10 a.m. of a day and ending at 4:30 p.m. of the same day; and

(e) “Vendor’s Solicitors” means Messrs. *[insert name of solicitors’ firm of the vendor]*.

2. In this Agreement—

C910

- (a) “saleable area” has the meaning given by section 8 of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance (of 2012);
 - (b) the floor area of an item under clause 7(a) is calculated in accordance with section 8(3) of that Ordinance; and
 - (c) the area of an item under clause 7(b) is calculated in accordance with Part 2 of Schedule 2 to that Ordinance.
- 3. The purchase price is HK\$*[insert amount]*, payable by the Purchaser to the Vendor’s Solicitors as stakeholders as follows—
 - (a) the amount of HK\$*[insert amount]*, being 5% of the purchase price has been paid as deposit on signing the agreement preliminary to this Agreement;
 - (b) *[insert payment terms in such a way that the operation of clause 4 will not be affected]*.
- 4. The sale and purchase shall be completed at the office of the Vendor’s Solicitors during office hours on or before *[insert date]*.
- 5. Subject to clause 8, the Vendor shall not restrict the Purchaser’s right to raise requisition or objection in respect of title.
- 6. The Vendor warrants—
 - (a) that the fittings, finishes and appliances as set out in clause 18 will be incorporated into the Property;
 - (b) that the Property will be as shown on the plan attached to this Agreement and the measurements of the Property will be those set out in clause 7; and
 - (c) that the Vendor shall provide the communal **[and recreational]* facilities as set out in clause 19.
- 7. The measurements of the Property are as follows—

-
- (a) the saleable area of the Property is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet *[of which—]
- *[[*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet is the floor area of the balcony];
- *[[*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet is the floor area of the utility platform];
- *[[*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet is the floor area of the verandah]; and
- (b) other measurements are—
- *[the area of the air-conditioning plant room is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
- *[the area of the bay window is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
- *[the area of the cockloft is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
- *[the area of the flat roof is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
- *[the area of the garden is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
- *[the area of the parking space is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
- *[the area of the roof is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
- *[the area of the stairhood is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
- *[the area of the terrace is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet];
- *[the area of the yard is [*insert figure*] square metres/[*insert figure*] square feet].

C914

8. The Purchaser shall raise no objection if the Vendor's interest in the Property is an equitable interest and not a legal estate.
9. The ad valorem stamp duty, if any, payable on this Agreement and the Assignment shall be borne and paid by the *Purchaser/Vendor.
10. The special stamp duty, if any, payable on this Agreement and the Assignment shall be borne and paid by the *Purchaser/Vendor.
11. Time is in every respect of the essence of this Agreement.
12. Any notice required to be given under this Agreement—
 - (a) is deemed to have been validly given to a party if—
 - (i) the notice is addressed to the party; and
 - (ii) the notice is sent by ordinary prepaid post to—
 - (A) the party's address stated in this Agreement; or
 - (B) the party's last known address (where a notification of change of address has previously been given to the other party or the other party's solicitors); and
 - (b) is deemed to have been served on the second business day after the date of posting.
13. The Vendor shall, at its own cost and as soon as reasonably practicable after receipt of a written notice served by the Purchaser within 6 months after the date of completion of the sale and purchase under clause 4, remedy any defects to the Property, or the fittings, finishes or appliances as set out in clause 18, caused otherwise than by the act or neglect of the Purchaser. The provisions of this Clause are without prejudice to any other rights or remedies that the Purchaser may have at common law or otherwise.

C916

14. The Vendor undertakes with the Purchaser to use its best endeavours to enforce all defects and maintenance obligations under all contracts relating to the construction of the Development in so far as such defects relate to or affect the Property or the common areas or common parts and common facilities of the Development.
15. In the event of the winding-up (whether voluntary or otherwise) or dissolution of the Vendor, the benefit and rights of and in all warranties and guarantees under all contracts relating to the construction of the Development shall be assigned by the Vendor to the Owners' Corporation incorporated under the Building Management Ordinance (Cap. 344) or if no such corporation exists to the manager of the Development for the time being to be held in trust for the Purchaser and all other purchasers of units in the Development.
16. Clauses 6, 13, 14 and 15 will survive completion of the sale and purchase by the Assignment.
17. If any date stipulated for payment in this Agreement or the day on which completion of the sale and purchase is to take place as provided in this Agreement falls on a day that is not a business day or on a day on which Typhoon Signal No. 8 or above is hoisted or Black Rainstorm Warning Signal is issued at any time between the hours of 9 a.m. and 5 p.m., such date for payment or completion of the sale and purchase is automatically postponed to the immediately following day that is a business day and on which no Typhoon Signal No. 8 or above is hoisted or Black Rainstorm Warning Signal is issued at any time between the hours of 9 a.m. and 5 p.m.
18. The Vendor shall incorporate into the Property the fittings, finishes and appliances as follows—
[insert fittings, finishes and appliances].

C918

19. The communal *[and recreational] facilities are as follows—
[insert communal and recreational facilities].

* Delete as appropriate.

第 2 部

1. 在本合約中——

- (a) “辦公日”指符合以下說明的日子——
 - (i) 不屬星期六、星期日或公眾假期；及
 - (ii) 銀行在該日於香港特別行政區開放營業；
- (b) “本發展項目”指已在或正在該土地上興建並名為“[填上本發展項目的名稱]”的[填上本發展項目的扼要描述，以在合理地切實可行的範圍內，盡量提供最多資料，使買方可以大體上了解本發展項目的性質及組成、本發展項目內提供的公用及康樂設施(如有的話)，及其他特點(如有的話)等]；
- (c) “該土地”指在土地註冊處註冊為[填上地段編號]的整片或整幅土地；
- (d) “辦公時間”指由上午 10 時起至同日下午 4 時 30 分為止的期間；
- (e) “賣方律師”指[填上賣方律師事務所的名稱]。

2. 在本合約中——

- (a) “實用面積”具有《一手住宅物業銷售條例》(2012 年第 號)第 8 條給予該詞的涵義；
- (b) 第 7(a) 條所指的項目的樓面面積，按照該條例第 8(3) 條計算；及
- (c) 第 7(b) 條所指的項目的面積，按照該條例附表 2 第 2 部計算。

3. 售價為港幣[填上款額]元，須由買方支付予作為保證金保存人的賣方律師，付款方式如下——

C920

- (a) 在簽署與本合約有關的臨時買賣合約時，已支付相等於售價的 5% 的款項，即港幣 [填上款額] 元，作為訂金；
 - (b) [填上不影響第 4 條的施行的付款條款]。
- 4. 買賣須在 [填上日期] 或之前，於辦公時間內，在賣方律師的辦事處完成。
- 5. 除第 8 條另有規定外，賣方不得限制買方就業權提出要求或反對的權利。
- 6. 賣方保證——
 - (a) 第 18 條所列出的裝置、裝修物料及設備將會裝設於本物業內；
 - (b) 本物業將如附於本合約的圖則所示，而本物業的量度尺寸將為第 7 條所列出的量度尺寸；及
 - (c) 賣方須提供第 19 條所列出的公用*[及康樂] 設施。
- 7. 本物業的量度尺寸如下——
 - (a) 本物業的實用面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎*[其中——]
 - *[填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎為露台的樓面面積]；
 - *[填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎為工作平台的樓面面積]；
 - *[填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎為陽台的樓面面積]；
 - 及
 - (b) 其他量度尺寸為——
 - *[空調機房的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；
 - *[窗台的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；
 - *[閣樓的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；
 - *[平台的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；

- *[花園的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；
- *[停車位的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；
- *[天台的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；
- *[梯屋的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；
- *[前庭的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]；
- *[庭院的面積為 [填上數字] 平方米／[填上數字] 平方呎]。

8. 如賣方在本物業的權益屬衡平法權益而非法定產業權，買方不得提出反對。
9. 就本合約及有關轉讓契須支付的從價印花稅 (如有的話)，由 *買方／賣方承擔及支付。
10. 就本合約及有關轉讓契須支付的額外印花稅 (如有的話)，由 *買方／賣方承擔及支付。
11. 就每一方面而言，時間為本合約的關鍵元素。
12. 根據本合約須發出的通知——
 - (a) 如符合以下條件，即當作已有效地向某一方發出——
 - (i) 該通知寄給該一方；及
 - (ii) 該通知以一般預付郵遞方式寄往——
 - (A) 在本合約中述明的該一方的地址；或
 - (B) (如先前曾有地址變更的通知向另一方或該另一方的律師發出) 該一方最後為人所知的地址；及
 - (b) 當作於寄出日期後的第二個辦公日送達。
13. 凡本物業或第 18 條所列出的裝置、裝修物料或設備有欠妥之處，而該欠妥之處並非由買方行為或疏忽造成，則賣方在接獲買方在第 4 條所指的買賣成交日期後的 6 個月內送達的書面通知後，須

於合理地切實可行的範圍內，盡快自費作出補救。本條的規定，並不削弱買方按普通法或其他法律可享有的任何其他權利或補救。

14. 賣方向買方承諾，如有關乎或影響本物業或本發展項目的公用地方或公用部分及公用設施的欠妥之處，則在該欠妥之處有此關連或影響的範圍內，賣方將盡力執行在所有與本發展項目的建造有關的合約下的關於該等欠妥之處及維修的所有責任。
15. 如賣方清盤（不論是否自發清盤）或解散，在所有關乎本發展項目的建造的合約下的所有保證條款及擔保的利益及權利，須由賣方轉讓予根據《建築物管理條例》（第 344 章）成立的業主立案法團；如沒有該法團存在，則須轉讓予本發展項目當其時的管理人，以信託形式，代買方及本發展項目所有其他單位的購樓人士持有。
16. 在以轉讓契完成買賣後，第 6、13、14 及 15 條維持有效。
17. 如任何本合約指定的付款日期或按本合約規定完成買賣的日期並非辦公日，或在上午 9 時至下午 5 時之間，懸掛 8 號或以上颱風訊號或發出黑色暴雨警告訊號，則該付款日期或完成買賣日期自動順延至下一個緊接該日並在上午 9 時至下午 5 時之間沒有懸掛 8 號或以上颱風訊號或發出黑色暴雨警告訊號的辦公日。
18. 賣方須將下列裝置、裝修物料及設備，裝設於本物業內——
[填上裝置、裝修物料及設備]。
19. 公用*[及康樂] 設施如下——
[填上公用及康樂設施]。

* 將不適用者刪去。

附表 8 [第 7、56、58 及 83 條]

賣方資料表格

1. 賣方資料表格須提供的資料

- (1) 第 56 或 58 條所述的賣方資料表格須列出以下資料——
 - (a) 指明住宅物業的實用面積；
 - (b) 在構成該物業的一部分的範圍內的每一以下項目的樓面面積——
 - (i) 露台；
 - (ii) 工作平台；
 - (iii) 陽台；
 - (c) 指明住宅物業是否有——
 - (i) 淡水供應；
 - (ii) 沖廁水供應；
 - (iii) 排水設施；
 - (iv) 氣體供應；
 - (v) 電力供應；
 - (d) 須就指明住宅物業支付的管理費用的款額；
 - (e) 須就指明住宅物業繳付的地稅 (如有的話) 的款額；
 - (f) 業主立案法團 (如有的話) 的名稱；
 - (g) 發展項目的管理人的姓名或名稱；

- (h) 賣方自政府或管理處接獲的關乎該項目中的住宅物業的擁有人須分擔的款項的任何通知；
 - (i) 賣方所知的影響指明住宅物業的任何待決的申索；
 - (j) 該項目的布局圖；
 - (k) 指明住宅物業的樓面平面圖。
- (2) 如——
- (a) 建築事務監督已根據《建築物條例》(第 123 章)(**該條例**)第 42(1) 條行使權力，准許就發展項目中的建築物而對《建築物(規劃)規例》(第 123 章，附屬法例 F)(**該規例**)第 23(3)(a) 條作出變通；
 - (b) 建築事務監督已為施行該規例第 22(1)(b) 或 (2)(b) 條而就該項目中的一幢建築物給予准許；或
 - (c) 建築事務監督已根據該規例第 23(3)(b) 條行使權力，在為施行該規例第 20、21 及 22 條而釐定該項目中的建築物的總樓面面積時，不計算任何樓面空間面積，
- 則賣方資料表格須列出在為施行該條例第 42(1) 條或該規例第 22(1)(b) 或 (2)(b) 或 23(3)(b) 條而提出的申請中呈交予建築事務監督的該建築物的環境評估。

2. 本附表第 1 條如何適用於分期發展項目

如發展項目分為 2 期或多於 2 期，本附表第 1 條適用於賣方資料表格，猶如本附表第 1(1)(g) 及 (h) 及 (2) 條提述該項目，是提述指明住宅物業所屬的期數。

摘要說明

本條例草案的目的為詳題所列出者。本條例草案分為 6 部。

第 1 部

2. 第 1 部載有導言，草案第 1 條列出簡稱，並就生效日期訂定條文。草案第 2 條界定或以其他方式解釋本條例草案中使用的某些詞句的涵義。草案第 3、4、5 及 6 條界定或以其他方式解釋本條例草案中使用的**住宅物業**、**建築物**、**期數**及**發展項目**及其他相關詞句的涵義。草案第 7 條界定或以其他方式解釋本條例草案中使用的**賣方**的涵義。草案第 8 條（與附表 2 並閱）界定或以其他方式解釋本條例草案中使用的**實用面積**及其他相關詞句的涵義。草案第 10 條指明本條例草案適用的住宅物業（**指明住宅物業**）。

第 2 部

3. 第 2 部載有規管指明住宅物業的銷售安排的條文。本部分為 9 分部。
4. 第 1 分部載有導言。草案第 12 條界定或以其他方式解釋本部中使用的某些詞句的涵義。草案第 13 條界定或以其他方式解釋本部中使用的**住宅物業的出售**的涵義。草案第 14 條訂定如有指明住宅物業的出售，本部的分部（第 1 及 9 分部除外）適用。該條受第 9 分部規限。
5. 第 2 分部處理售樓說明書。草案第 15 條規定賣方為有關發展項目或期數（如屬分期發展項目）擬備一份以英文標明為“Sales Brochure”並以中文標明為“售樓說明書”的刊物。草案第 17 至 22 條（與附表 1 並閱）列出對售樓說明書的詳細規定。草案第 23 條規定賣方在觸發第 2 分部的適用的出售的日期前的最少 7 日期

間內及在出售的日期當日，提供售樓說明書的印本，供領取或閱覽。草案第 24 條訂定如屬分期發展項目，草案第 16 至 23 條適用。

6. 第 3 分部處理價單。草案第 26 條規定賣方擬備列出有關發展項目或期數（如屬分期發展項目）中的每個指明住宅物業的售價的文件。草案第 27 及 28 條列出對價單的詳細規定。草案第 29 條規定賣方在觸發第 3 分部的適用的出售的日期前的最少 3 日期間內及在出售的日期當日，提供有關價單的印本，供領取或閱覽。草案第 30 條訂定條文，以限制賣方於在互聯網網站提供有關價單的文本以供閱覽之前或之後，尋求別人對指明住宅物業表達意向。草案第 31 條規定指明住宅物業只可按最新的有關價單列出的售價出售。
7. 第 4 分部處理未落成發展項目或未落成期數（如屬分期發展項目）的示範單位。草案第 32 及 33 條界定或以其他方式解釋本分部中使用的**無改動示範單位**及**經改動示範單位**的涵義。草案第 34 條訂定賣方無須設置示範單位。但如賣方將會設置某住宅物業的示範單位，賣方須首先設置該物業的無改動示範單位，方可設置該物業的經改動示範單位。草案第 35 至 37 條列出對示範單位的詳細規定。草案第 38 條禁止賣方限制其他人對示範單位進行量度、

拍照或拍影片。草案第 39 條訂定如屬分期發展項目，草案第 32、33、35、36 及 37 條適用。

8. 第 5 分部處理將已落成發展項目或已落成期數(如屬分期發展項目)開放供人參觀。草案第 40 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。如開放該物業供該人參觀並非合理地切實可行，賣方可開放相若的住宅物業供該人參觀。草案第 41 條列出相若的住宅物業的詳細規定。草案第 42 條禁止賣方限制其他人對相若的住宅物業進行量度、拍照或拍影片。
9. 第 6 分部處理提供銷售安排的資料及其他資料，供人閱覽。草案第 43 條規定賣方在觸發第 6 分部的適用的出售的日期前的最少 3 日期間內及在出售的日期當日，提供銷售安排的資料，供人閱覽。草案第 44 及 45 條規定賣方在觸發第 6 分部的適用的出售的日期當日，提供發展項目的某些圖則、公契(或其擬稿)、批地文件及鳥瞰照片的文本，供人閱覽。草案第 47 條訂定如屬分期發展項目，草案第 43 至 45 條適用。
10. 第 7 分部處理指明住宅物業的臨時買賣合約及買賣合約。草案第 48 條訂定買方在訂立臨時合約時，須支付售價的 5% 的臨時訂金。此凌駕於臨時合約中任何有所衝突或有抵觸的條文。草案第 49 條就買方於訂立臨時合約之後簽立或不簽立買賣合約的情況，訂

定條文。草案第 50 條禁止指明住宅物業的擁有人訂立臨時買賣合約或買賣合約，但如該合約載有附表 4(如屬臨時合約)或附表 5、6 或 7(如屬合約)所列出的條文，則屬例外。

11. 第 8 分部處理成交紀錄冊。草案第 51 條規定賣方為有關發展項目或期數(如屬分期發展項目)備存一份成交紀錄冊。草案第 52 條列出對成交紀錄冊的詳細規定。草案第 53 條規定賣方在觸發第 8 分部的適用的出售的日期當日及在該條所指明的期間內，提供成交紀錄冊供閱覽。草案第 54 條訂定如屬分期發展項目，草案第 52 及 53 條適用。
12. 第 9 分部列出第 2 至 8 分部的例外情況，及該等分部的附加規定。草案第 55 條訂定如發展項目中的多單位建築物的所有住宅物業，或發展項目中的所有獨立屋(每幢獨立屋包含一個住宅物業)根據單一份買賣合約售予同一人，則第 2 至 7 分部不適用。草案第 56 條訂定如指明住宅物業售予已入住租客(已連續租用該物業不少於一年)，則第 3 至 6 分部不適用。但是，須向該已入住租客提供賣方資料表格(參閱附表 8)。草案第 57 條訂定如指明住宅物業以拍賣或招標方式出售，第 3 分部不適用。草案第 58 條就發展項目屬已落成發展項目(或發展項目中的已落成期數)及在指明住宅物業在發展項目屬未落成發展項目(或發展項目中的未落成期數)時要約出售的情況，訂定條文。除第 2 部所指的任何

其他適用的規定以外，亦須向獲要約出售予指明住宅物業的人提供賣方資料表格（參閱附表 8）。

第 3 部

13. 第 3 部載有規管促銷任何指明住宅物業的廣告的條文。根據草案第 60 條，發布載有虛假或具誤導性資料（在要項上）的廣告，即屬犯罪。草案第 61 至 64 條就上述廣告，列出詳細規定。

第 4 部

14. 第 4 部就與失實陳述及與傳布虛假或具誤導性資料有關的罪行，訂定條文。根據草案第 65 條，為誘使另一人購買任何指明住宅物業而作出具欺詐性的失實陳述或罔顧實情的失實陳述，即屬犯罪。根據草案第 66 條，傳布可能會誘使另一人購買任何指明住宅物業的虛假或具誤導性資料（在某事關重要的事實方面或因某事關重要的事實遭從中遺漏），即屬犯罪。

第 5 部

15. 第 5 部載有免責辯護條文及關乎罪行的其他補充條文。本部分為 3 個分部。
16. 第 1 分部為就第 2 或 3 部（草案第 60 條除外）所指的罪行以已採取合理預防措施及作出應有努力為免責辯護，訂定條文。
17. 第 2 分部為就傳布虛假或具誤導性資料（草案第 66 條）或發布載有虛假或具誤導性資料（草案第 60 條）的罪行的免責辯護，訂定

條文。如有關違反僅因發出或複製該資料或廣告、再次傳送該資料或廣告或直播該資料或廣告而發生，則該免責辯護適用。

18. 第 3 分部就其他關於罪行的補充條文，訂定條文。

第 6 部

19. 第 6 部載有行政事宜及雜項條文。本部分為 3 個分部。
20. 第 1 分部載有行政事宜條文。草案第 74 條賦權運輸及房屋局局長為施行本條例草案而委任一名公職人員擔任監督 (**監督**)，及委任其他公職人員協助監督。草案第 75 至 77 條列出監督的職能及權力。草案第 78 條賦權運輸及房屋局局長就職能的執行或權力的行使，向監督或獲委任協助監督的公職人員發出指示。
21. 第 2 分部就監督或獲委任協助監督的公職人員就違反本條例草案的條文而進行調查，訂定條文。
22. 第 3 分部載有賦權運輸及房屋局局長修訂附表的條文。