

# 立法會參考資料摘要

## 《一手住宅物業銷售條例草案》

### 引言

在二零一二年三月十三日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指令**，向立法會提交《一手住宅物業銷售條例草案》（下稱「條例草案」）（載於**附件 A**）。

### 理據

2. 對於大部分香港市民來說，置業是一項重大承擔。在大部份一手住宅物業銷售的個案中，賣方（即發展商）與個別買家的地位並非對等，在資源和議價方面的能力，前者較諸後者往往具極大優勢。賣方不但持有大量一手住宅物業，而且更管有相關物業及其銷售安排的資訊，並可控制有關資訊的發放。為進一步提高一手住宅物業銷售安排和交易的透明度和公平性，行政長官在二零一零至一一年度的《施政報告》中，宣布成立督導委員會，研究立法規管一手住宅物業銷售的特定事宜。督導委員會<sup>1</sup>於二零一零年十月成立，已完成有關工作，並於二零一一年十月向運輸及房屋局局長提交報告書，提出規管一手住宅物業銷售的建議。督導委員會的大部分建議，是建基於地政總署「預售樓花同意方案」（下稱「同意方案」）<sup>2</sup>和香港地產建設商會（下稱「商會」）<sup>3</sup>所發指引的有關現行

---

<sup>1</sup> 督導委員會及其小組委員會的成員，包括來自消費者委員會、地產代理監管局、香港建築師學會、香港測量師學會、香港律師會及香港地產建設商會的代表，亦包括立法會議員，以及其他專業人士。

<sup>2</sup> 自一九六一年起，新的政府租契通常訂有條文，規定除非事先獲得地政總署署長書面同意，否則在合格證明書發出前，轉讓或出租未落成的物業會受到限制。地政總署署長是以業主身分酌情批出同意書（如批出），而同意書須受稱為「同意方案」的行政措施所規限。實施「同意方案」的主要目的，是確保發展商具備完成發展項目的技術和財政資源，以保障購置未落成物業人士的權利。多年來，「同意方案」肩負額外使命，在未落成物業的銷售方面，為消費者提供保障，並促進公平的銷售手法。近年，當局透過「同意方案」進一步加強對消費者的保障，以確保物業銷售和成交價格具透明度。

<sup>3</sup> 商會是房地產界的主要同業公會。自二零零一年起，商會實施自我規管制度，要求其會員在出售未落成一手住宅物業時，遵守商會發出的指引。

規定。運輸及房屋局（下稱「運房局」）經考慮督導委員會的建議後，在二零一一年十一月廿九日至二零一二年一月廿八日期間，以建議法例的形式，諮詢公眾對立法建議的意見。有關的立法建議，是以督導委員會的建議作為主要基礎。

3. 運房局在公眾諮詢期間收到的 959 份意見書，確認立法規管一手住宅物業銷售廣受支持，而建議法例所載列的立法建議，亦為社會大眾和相關持份者（商會除外）所普遍接受。載於附件 B的公眾諮詢報告概述了有關意見書提出的意見和運房局的回應。

## 立法建議

4. 條例草案就規管一手住宅物業的銷售設立了框架。條例草案所載列的主要立法建議，已適切地考慮在公眾諮詢期間所收到的意見。有關立法建議的內容，概述於下文第 5 至第 22 段。

### (a) 實用面積

5. 我們建議，在售樓說明書、價單和廣告中，只採用實用面積來表達物業面積和物業每平方呎／米的售價。我們已考慮在公眾諮詢期間，就這方面所收到的意見，詳情載於附件 C。

### (b) 售樓說明書

6. 我們建議，除因若干指定的情況<sup>4</sup>外，一手住宅物業的賣方必須在開售前至少七天公開派發雙語版本的售樓說明書。售樓說明書必須以訂明次序載述所訂明的資料，當中不得載有任何宣傳資料或畫家想像的圖片或圖像，並必須以不小於訂明大小下限的字體印上「售樓說明書」及“Sales Brochure”字樣，作為其封面標題。

---

<sup>4</sup> 倘某住宅物業是通過單一交易以「整幢樓宇或整期發展項目」方式銷售，賣方不必遵守有關售樓說明書、價單（包括發出價單和須披露售價的單位數目下限），以及示範單位的規定。然而，日後該批物業以個別形式售予買家時，該物業會被視作一手住宅物業，須遵守上述規定。我們亦建議，倘住宅物業售予現有租客，現有租客可決定是否同意免除賣方遵守有關提供售樓說明書的規定。

### (c) 價單

7. 我們建議，除某些指明的情況<sup>5</sup>外，賣方必須在開售前最少三天公布價單。爲了讓準買家可以通過價單較能充分掌握有關發展項目相當數量的物業售價，建議法例將訂明每張價單必須涵蓋的物業數量下限。雖然賣方無須提供出售價單所涵蓋的全部住宅物業，但在出售這些住宅物業時，賣方須按價單所訂的售價發售。價單一經公布，要調整售價必須發出修訂的價單，而且除非修訂價單已在三天或以前公布，否則不能出售有關住宅物業。所有這些規定均有助提高售價的透明度。

8. 商會認爲，規定每份價單須涵蓋符合數目下限的出售的住宅物業，實際上是迫使擁有人全數提供出售該等住宅物業。商會認爲此舉是侵犯住宅物業擁有人在《基本法》下使用或處置其住宅物業的權利。我們並不同意商會的意見。建議法例並沒有規定賣方必須將價單所涵蓋的所有住宅物業提供出售。此外，建議法例亦規定，賣方必須向公眾發布與銷售安排有關的某些主要資料，包括在任何特定時間提供出售的住宅物業的數量及該等物業的詳情。此舉可使賣方清晰地告知公眾，他們將會提供出售多少和哪些載列於價單上的住宅物業。

9. 有建議認爲，必須規定賣方提供出售價單上的全部住宅物業，以進一步減低其分批少量放售單位的可能性。我們不支持這項建議，因爲規定賣方按照政府規定的指明數量提供單位出售，會對賣方造成過重的負擔和限制。事實上，我們的建議已較現行做法<sup>6</sup>更爲嚴格，並且已經督導委員會充分討論。建議的做法一方面可加強對消費者的保障，另一方面又可讓賣方繼續因應市場情況的轉變作

---

<sup>5</sup> 倘某住宅物業是通過單一交易以「整幢樓宇或整期發展項目」方式銷售，賣方不必遵守有關價單（包括發出價單和須披露售價的單位數目下限）、售樓說明書，以及示範單位的規定。然而，日後該批物業以個別形式售予買家時，該物業會被視作一手住宅物業，須遵守上述規定。我們亦建議，倘若住宅物業是售予現有租客，有關價單的規定並不適用。

<sup>6</sup> 目前，「同意方案」和商會指引只訂明每批推售物業首份價單所須涵蓋單位的數目下限。發展商可自行決定包括在每批推售住宅物業的數目。至於每批推售物業其後發出的價單，所須涵蓋的單位數目下限，現時並無規定。此外，現時亦沒有規定發展商必須推售價單上全部物業。

出商業決定，達至兩者平衡。

10. 我們建議，在公布價單之時或之後可以預留單位（即表達購樓意向但有待簽訂合約作實），惟不得涉及預留某一特定住宅物業。不過，如價單尚未公布，即使沒有明確指明某一住宅物業的一般預留，亦不得進行。有關的考慮因素於附件 D詳述。

**(d) 未落成發展項目的示範單位和參觀已落成發展項目的物業**

11. 我們建議：

- (a) 建議法例不強制規定賣方必須提供示範單位<sup>7</sup>。不過，我們建議，如提供示範單位，有關設置必須符合建議法例訂明的規定。其中特別指出，賣方在展示經改動的示範單位前，必須先行設置同一物業的無改動的示範單位。參觀人士可在所有示範單位內進行量度，並可在無改動示範單位內拍照和拍攝影片；以及
- (b) 除非準買家已獲安排參觀其有意購買的物業，否則賣方不得向其出售已落成發展項目或發展項目的已落成期數<sup>8</sup>中的住宅物業。倘並無切實可行的方法安排準買家參觀有關物業，賣方應在出售該物業之前，安排準買家參觀一個相若的物業。倘並無切實可行的方法安排準買家參觀相若的物業，賣方必須取得準買家的書面同意不參觀相若的物業，才可出售有關物業。

---

<sup>7</sup> 考慮到中小型發展商會有困難物色合適的場地以設置示範單位和涉及的成本，我們認為假如強制規定發展商提供示範單位，會對中小型發展商造成不必要的負擔。

<sup>8</sup> 已落成發展項目（新界豁免管制屋宇除外）指已獲發出佔用許可證的發展項目。已落成期數（新界豁免管制屋宇除外）指該項目中獲發佔用許可證的期數。就新界豁免管制屋宇而言，已落成發展項目指已獲地政總署署長發出不反對通知書、合格證明書或轉讓同意書的發展項目。

#### **(e) 銷售安排和相關事宜**

12. 我們建議，賣方必須於開售前最少三天，向公眾發布流程安排各類主要資料，包括提供出售有關住宅物業的日期和時間、售樓地點，發售住宅物業的數目及詳情，以及決定準買家優先次序的方法。

#### **(f) 業權轉易程序和相關事宜**

13. 我們建議，建議法例規定在臨時買賣合約和買賣合約內必須加入若干強制性條文。臨時買賣合約和買賣合約中的強制性條文凌駕於該合約內任何其他不一致的條文。就著另一相關的議題，有建議認為應提供合約冷靜期，以進一步保障消費者。我們的看法載於附錄 E。

#### **(g) 披露成交紀錄**

14. 我們建議，賣方必須以標準「紀錄冊」披露主要成交資料。為了讓準買家及時知悉成交資料，我們建議賣方須在簽訂臨時買賣合約後 24 小時內，以及在簽訂買賣合約後一個工作日內，披露有關成交的資料。倘買家在簽訂臨時買賣合約後三個工作日內，未進一步簽訂買賣合約，必須在簽訂臨時買賣合約後第四個工作日，在紀錄冊上註明這事實。倘買賣合約被終止，則須在合約終止當日後一個工作日內，在紀錄冊上註明合約終止日期。賣方除須在紀錄冊上披露有關住宅物業的詳情外，亦必須披露買家是否與賣方有關連的人士<sup>9</sup>。

---

<sup>9</sup> 若賣方屬公司，任何人如有以下情況，即屬有關連人士－該人是(i)賣方董事或該董事的父母、配偶或子女；(ii)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)賣方的有關聯法團或控權公司；(v)上述有關聯法團或控權公司的董事，或該董事的父母、配偶或子女；或(vi)上述有關聯法團或控權公司的經理。若賣方屬個人，任何人如有以下情況，即屬有關連人士－(i)該人的父母、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。

## (h) 廣告

15. 我們建議，意圖推銷一手住宅物業的廣告，必須載有提醒準買家參閱售樓說明書的聲明。此外，任何人發布或安排發布包含在要項上屬虛假或具誤導性的資料的廣告，即屬犯罪。建議法例就因發出、複製、再次傳送，或直播有關廣告而觸犯法例的情況，設有特定的免責辯護條文。

## (i) 失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料

16. 我們建議，在建議法例下，將作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的行為，訂為罪行。就失實陳述而言，我們建議，任何人如為誘使另一人購買任何一手住宅物業，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。至於有關傳布虛假或具誤導性資料方面，我們建議，倘任何人披露、傳遞或傳布在某事關重要的事實上屬虛假或具誤導性的資料，或因遺漏某事關重要的事實而令資料變得虛假或具誤導性，而該資料相當可能會誘使另一人購買一手住宅物業，該人即屬犯罪。建議法例就因發出、複製、再次傳送，或直播該等資料而觸犯法例的情況，設有特定的免責辯護條文。

17. 有意見認為，法例應清楚界定「具誤導性的資料」的涵義，否則可能令人不慎觸犯有關罪行。我們認為沒有這個需要。「誤導」的意思是引致他人對某些東西有錯誤的構想或印象，這是一個清晰的概念。在草擬有關禁止「虛假或具誤導性的資料」的條文時，我們已參考過現行條例，例如《證券及期貨條例》(第 571 章)和《地產代理條例》(第 511 章)。在這些條例內在相類似的情況下涉及「具誤導性」的概念，亦沒有為「具誤導性」一詞作出定義。某份資料「具誤導性」與否，視乎實際情況而定。我們不可能鉅細無遺地列出何等資料有可能構成「具誤導性」，而勉強這樣做，亦只會製造漏洞。根據建議法例，檢控當局須證明有關人士知道或罔顧有關資料在某事關重要的事實方面是虛假或具誤導性。基於上述原因，我們認為，訂立一般禁止條文而不就「具誤導性」一詞作出太過具體的定義，已屬恰當。

## (j) 條例草案的適用範圍

18. 建議法例將適用於**所有**一手已落成和未落成的住宅物業<sup>10</sup>。然而，倘出現下列情況，建議法例將不適用——

- (a) 發展項目或某期發展項目有 95% 或以上的住宅物業已租出 36 個月；
- (b) 發展項目為新界豁免管制屋宇，即發展項目位於新界、只有一幢建築物，以及其建築工程獲豁免遵守《建築物條例》(第 123 章)<sup>11</sup>；以及
- (c) 房屋委員會（下稱「房委會」）興建的發展項目。

**附件 F** 載列了把一手已落成住宅物業納入法例涵蓋範圍之內，以及上文(a)和(b)兩項豁免安排的理據。就上文(c)項而言，由房委會興建的資助房屋發展項目，即新及剩餘居者有其屋（下稱「居屋」）單位，均屬資助房屋，房委會須按照既定的準則來出售該些物業（包括決定其目標對象、釐訂售價之水平和決定合資格申請人選樓次序等），其運作模式與一般的市場操作完全不一樣。因此，我們認為，應把房委會這類資助房屋發展項目豁免於法例的涵蓋範圍。房委會過去在發售剩餘居屋單位時，一直遵守適用於一手未落成住宅物業銷售的有關行政規管措施。縱使房委會不在建議法例的涵蓋範圍之內，日後將會盡可能在出售居屋時遵守建議法例的規定。

19. 商會認為，規管一手已落成住宅物業的銷售，違返《基本法》對保護私有財產權和財產處置權利的條文。我們並不贊同商會的立場。我們認為規管一手已落成住宅物業銷售的建議將很可能被視為達至保障買家利益的合法目的，而規管的方法與所要達到的目的在

---

<sup>10</sup> 指從未訂立買賣合約或作出轉讓的住宅物業，但不包括公司與其有聯繫法團或其控權公司所訂立的任何買賣合約，以避免賣方就一手住宅物業與其有關連的公司訂立買賣合約，從而使有關物業不受法例所涵蓋。建議法例對轉讓契約亦作出類似的規定。

<sup>11</sup> 新界豁免管制屋宇的主要特點，是建築物不得多於三層，亦不得高於 8.23 米（27 呎），其最大上蓋面積通常不得超過 65.03 平方米（700 平方呎）。

比例上並非不相稱。作為尊重保障人權並堅定維護法治的政府，我們定會確保所建議的任何法例均符合《基本法》。

20. 我們建議就各類一手已落成和未落成住宅物業的銷售的規管詳情載列於上文第 5 至第 17 段。考慮到市區重建局的「樓換樓」計劃若要符合上文第 6 至第 14 段所載列的規定（主要有關銷售方法），確實存在運作上困難，我們建議，把「樓換樓」計劃剔除於有關段落所述的售樓規管範圍外，詳情載於附件 G。

### **(k) 免責辯護和罰則建議**

21. 建議法例已在適當情況下就所訂罪行訂明免責辯護條文，包括「已作出所有應有努力」的條文。在罰則建議方面，建議法例就所訂明的罪行提出三類罰則——

- (a) 倘罪行屬輕微及屬規管性質（例如未能提供建築圖則供公眾免費閱覽），這類罪行只會處以罰款，即第 6 級罰款（10 萬元）；
- (b) 倘屬對準買家可能造成直接影響和為其帶來潛在財務損失的罪行（例如未能在售樓說明書內提供強制性資料），這類罪行會處以較嚴厲的罰則，包括處以較大額的罰款（即罰款 50 萬<sup>12</sup>至 100 萬元）和判處監禁；以及
- (c) 倘屬嚴重罪行（例如作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性的資料），最高刑罰為大額罰款和判處監禁：如循簡易程序定罪，可處罰款 100 萬元及最高判監三年；如循公訴程序定罪，可處罰款 500 萬元及最高判監七年。

我們亦建議，任何公司或法人團體如觸犯建議法例所訂明的罪行，而且是由該公司或法人團體或其控權公司的任何高級人員協助、教

---

<sup>12</sup> 條例草案訂明兩個可處以罰款和判處監禁的情況。其一是未能按照規定，在售樓說明書提供準確反映該說明書印製日期的情況的資料；其二是在沒有合理辯解下，未能遵照執法當局根據第 68 條（該項條文訂明執法當局就涉嫌違例而進行調查的權力）就其調查所施加的特定要求。

唆、慫使、促致或誘使下觸犯該罪行，或是在該人同意或縱容下所犯，或是可歸因於該人在罔顧實情或罔顧後果下觸犯該罪行，該高級人員（即該公司或法團的董事、經理或秘書）即屬犯罪，並必須依例接受懲處。

## (1) 執法當局

22. 為使法例早日實施，並令公共資源得以善用，我們建議在運房局轄下的房屋科設立執法當局。執法當局將負責監察遵從建議法例的情況；按情況所需進行調查；發出作業指引；備存數據和統計數字；以及進行公眾教育工作。執法當局會委聘機構，設立一個提供一手住宅物業銷售資料的電子資料庫。至於會否在適當時間將執法當局轉為法定機構(以執行這些職能)，政府保持開放態度。

## 條例草案

23. 條例草案的主要條文如下 ——

- (a) **第 1 部**載有導言。草案第 1 條訂定簡稱及生效日期。草案第 2 至第 8 條界定或以其他方式解釋條例草案使用的各詞句的涵義。草案第 10 條指明條例草案適用的住宅物業。
- (b) **第 2 部**載有條文，規管條例草案適用的住宅物業的銷售安排。該部細分為 9 個分部。
- (c) **第 2 部第 1 分部**載有導言。草案第 12 及第 13 條界定或以其他方式解釋第 2 部使用的各詞句的涵義。草案第 14 條訂定，如有條例草案適用的住宅物業出售，第 2 部第 2 至第 8 分部適用。
- (d) **第 2 部第 2 分部**處理售樓說明書。草案第 15 條規定賣方擬備一份以中文標明為「售樓說明書」並以英文標明為“Sales Brochure”的刊物。草案第 17 至第 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 條規定賣方在該

條訂明的期間及日期，提供售樓說明書的印本，供領取及閱覽。

- (e) **第 2 部第 3 分部**處理價單。草案第 26 條規定賣方擬備列出住宅物業售價的文件。草案第 27 及第 28 條列出對價單的詳細規定。草案第 29 條規定賣方在該條訂明的期間及日期，提供有關價單的印本，供領取或閱覽。草案第 30 條訂定條文，以限制賣方尋求別人對有關的住宅物業表達購買物業意向。草案第 31 條規定住宅物業只可以最新的有關價單列出的售價出售。
- (f) **第 2 部第 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 及第 33 條界定或以其他方式解釋第 4 分部使用的「無改動示範單位」及「經改動示範單位」的涵義。草案第 34 條訂定如賣方欲設置示範單位，賣方須先設置無改動示範單位，方可設置經改動示範單位。草案第 35 至第 37 條列出對示範單位的詳細規定。
- (g) **第 2 部第 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)的住宅物業開放供人參觀。草案第 40 條就須開放物業供人參觀，訂定條文。草案第 41 條就按照草案第 40 條的規定開放相若的住宅物業供人參觀，列出詳細規定。
- (h) **第 2 部第 6 分部**處理提供銷售安排的資料及其他資料供閱覽。
- (i) **第 2 部第 7 分部**處理臨時買賣合約及買賣合約。草案第 48 條訂明買方在訂立臨時買賣合約時，只須支付售價 5% 的臨時訂金。草案第 49 條就買方於訂立臨時買賣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 條規定，除非合約載有附表 4 (如屬臨時買賣合約) 或附表 5 至附表 7 (如屬買賣合約) 所列出的條文，物業擁有人不得訂立臨時買賣合約或買賣合約。

- (j) **第 2 部第 8 分部**處理成交紀錄冊。草案第 51 條規定賣方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 條規定賣方須在該條訂明的日期提供成交紀錄冊供閱覽。
- (k) **第 2 部第 9 分部**列出第 2 至第 8 分部的例外情況，以及該等分部的附加規定。
- (l) **第 3 部**載有條文，規管推銷條例草案適用的任何住宅物業的廣告。根據草案第 60 條，發布載有屬虛假或具誤導性資料的廣告，即屬犯罪。草案第 61 至第 64 條就該類廣告列出詳細規定。
- (l) **第 4 部**就與失實陳述及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，為誘使另一人購買條例草案適用的任何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條例草案適用的任何住宅物業的虛假或具誤導性資料，即屬犯罪。
- (m) **第 5 部**載有條例草案所指罪行的免責辯護條文，並載有關乎罪行的補充條文。
- (o) **第 6 部**載有行政事宜及雜項條文。本部細分為 3 個分部。第 1 分部載有為施行條例草案而委任一名公職人員作為執法當局的條文，以及相關條文。第 2 分部就違反條例草案的條文而進行調查，訂定條文。

## 其他方案

24. 目前並無其他方案。公眾普遍認為，實施「同意方案」和由商會發出指引等現有行政措施和做法並不足夠，當局應立法規管各類一手住宅物業的銷售，以加強保障消費者。

## 立法程序時間表

25. 立法程序時間表會如下——

刊登憲報 2012年3月16日

首讀和開始二讀辯論 2012年3月21日

恢復二讀辯論、委員會  
審議階段和三讀 另行通知

## 建議的影響

26. 立法建議對經濟、財政、公務員和可持續發展的影響，載於附件 H。相關建議符合《基本法》，包括有關人權的條文。建議對生產力、環境和競爭力沒有影響。

## 公眾諮詢

27. 運房局於二零一一年十一月廿九日至二零一二年一月廿八日期間，就有關的立法建議進行公眾諮詢，邀請市民以郵寄、傳真或電郵方式，或透過網上論壇提交意見。作為諮詢工作的其中一環，我們與多個持份者舉行會議，包括消費者委員會、香港房屋協會、香港建築師學會、香港測量師學會、香港律師會、商會、及多個地產代理協會。我們向立法會房屋事務委員會簡介了立法建議，並安排了兩場公開論壇，聽取公眾的意見。此外，我們出席了房屋事務委員會的特別會議，聆聽團體代表的意見。諮詢期間，我們收到 959 份意見書。

## 宣傳安排

28. 我們會在今日（二零一二年三月十三日）發出新聞稿，並會安排發言人解答查詢。

## 查詢

29. 如對本參考資料摘要有任何查詢，可與運輸及房屋局首席助理秘書長朱潘潔雯女士(電話：2761 5209)聯絡。

運輸及房屋局

二零一二年三月十三日

## 《一手住宅物業銷售條例草案》

### 目錄

條次		頁次
<b>第 1 部</b>		
<b>導言</b>		
1.	簡稱及生效日期.....	1
2.	釋義.....	1
3.	釋義：發展項目、期數及建築物.....	5
4.	釋義：已落成、未落成發展項目及期數等.....	6
5.	釋義：指明新界發展項目.....	7
6.	釋義：住宅物業.....	7
7.	釋義：賣方.....	8
8.	釋義：實用面積及相關詞句.....	9
9.	釋義條文不適用於附表 4 至 7.....	10
10.	本條例的適用範圍.....	11
11.	第 10(1)條的增補條文：不予理會的合約及轉讓.....	12

### 第 2 部

#### 指明住宅物業的銷售安排

條次		頁次
<b>第 1 分部 — 導言</b>		
12.	第 2 部的釋義.....	14
13.	第 2 部的釋義：住宅物業的出售.....	14
14.	第 2 部的適用範圍.....	15
<b>第 2 分部 — 售樓說明書</b>		
15.	賣方須擬備售樓說明書.....	16
16.	補充第 15 條的規定.....	16
17.	售樓說明書的標題.....	17
18.	售樓說明書內容：須列出的資料.....	17
19.	售樓說明書內容：進一步資料.....	19
20.	售樓說明書內容：關於資料的其他規定.....	20
21.	售樓說明書不得列出其他資料.....	21
22.	售樓說明書須以中英雙語印製.....	21
23.	售樓說明書須供公眾領取.....	22
24.	第 16 至 23 條如何適用於分期發展項目.....	23
25.	附表 1 的適用範圍.....	23
<b>第 3 分部 — 價單</b>		
26.	賣方須擬備價單.....	23

條次	頁次
27.	價單須涵蓋多少物業..... 24
28.	價單的內容 ..... 26
29.	價單須供公眾領取..... 28
30.	提供價單前不得表達意向..... 29
31.	指明住宅物業須按有關價單上的價格出售 ..... 30
<b>第 4 分部 — 未落成發展項目或期數的示範單位</b>	
32.	第 4 分部的釋義：無改動示範單位 ..... 30
33.	第 4 分部的釋義：經改動示範單位 ..... 31
34.	設置示範單位..... 31
35.	適用於無改動示範單位及經改動示範單位的規定 ..... 32
36.	適用於無改動示範單位的附加規定 ..... 33
37.	適用於經改動示範單位的附加規定 ..... 33
38.	示範單位內可進行量度及拍攝 ..... 34
39.	第 32、33、35、36 及 37 條如何適用於分期發展項目 ..... 35
<b>第 5 分部 — 參觀已落成發展項目或期數中的物業</b>	
40.	發售前參觀 ..... 35
41.	適用於供參觀的相若住宅物業的規定 ..... 36
42.	供參觀住宅物業內可進行量度及拍攝 ..... 36

條次	頁次
<b>第 6 分部 — 銷售安排及其他資料</b>	
43.	銷售安排須在互聯網網站供閱覽 ..... 37
44.	圖則及文件須供公眾閱覽..... 38
45.	公契及鳥瞰照片須在互聯網網站供閱覽 ..... 39
46.	指明住宅物業的樓面平面圖 ..... 39
47.	第 43 至 45 條如何適用於分期發展項目 ..... 40
<b>第 7 分部 — 臨時合約及合約</b>	
48.	訂立臨時合約時的訂金 ..... 40
49.	簽立買賣合約..... 40
50.	擁有人不得訂立沒有某些條文的臨時合約或合約 ..... 41
<b>第 8 分部 — 成交紀錄冊</b>	
51.	賣方須備存成交紀錄冊 ..... 43
52.	成交紀錄冊的內容及記項 ..... 43
53.	成交紀錄冊須供公眾閱覽..... 45
54.	第 52 及 53 條如何適用於分期發展項目 ..... 46
<b>第 9 分部 — 例外情況及附加規定</b>	
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 ..... 46

條次	頁次
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..... 47
57.	例外情況：以拍賣或招標方式出售或如此出售的物業..... 48
58.	附加規定：已落成發展項目中的未售物業..... 48
<b>第 3 部</b>	
<b>指明住宅物業的廣告</b>	
59.	第 3 部的適用範圍..... 50
60.	廣告不得載有虛假或具誤導性的資料..... 50
61.	廣告的一般規定..... 50
62.	廣告須載有關於售樓說明書的聲明..... 51
63.	印製廣告的附加規定..... 52
64.	補充第 63(6)條的規定..... 55
<b>第 4 部</b>	
<b>失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料等</b>	
65.	失實陳述..... 56
66.	傳布虛假或具誤導性資料..... 57
<b>第 5 部</b>	
<b>免責辯護條文及關乎罪行的其他補充條文</b>	

條次	頁次
<b>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</b>	
67.	免責辯護..... 59
<b>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</b>	
68.	第 2 分部的適用範圍及釋義..... 59
69.	免責辯護：發出或複製資料或廣告..... 60
70.	免責辯護：再次傳送資料或廣告..... 61
71.	免責辯護：直播資料或廣告..... 63
<b>第 3 分部 — 其他關於罪行的補充條文</b>	
72.	公司高級人員等對公司所犯罪行須負的法律責任..... 65
73.	提出檢控的時限..... 66
<b>第 6 部</b>	
<b>行政事宜及雜項條文</b>	
<b>第 1 分部 — 行政事宜</b>	
74.	監督的委任..... 67
75.	監督的職能..... 67
76.	監督可發出指引..... 67
77.	關於住宅物業的資料的電子資料庫..... 68
78.	運輸及房屋局局長的指示..... 68

條次	頁次
<b>第 2 分部 — 由監督進行調查</b>	
79.	調查涉嫌違例的權力..... 69
80.	關乎第 79 條的罪行..... 70
81.	在調查中獲取的事宜或資料保密..... 72
82.	在法律程序中使用導致入罪的證據..... 72
<b>第 3 分部 — 其他雜項條文</b>	
83.	修訂附表..... 73
附表 1	售樓說明書內的資料..... 74
附表 2	為 <i>實用面積</i> 的定義目的而指明的項目..... 100
附表 3	為施行第 16(2)(b)、23(4)(a)及 29(4)(a)條而指明的當局..... 102
附表 4	臨時買賣合約須載有的條文..... 103
附表 5	買賣合約須載有的條文(未落成發展項目)..... 112
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)..... 139
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)..... 160
附表 8	賣方資料表格..... 170

## 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股公司的附屬公司；

**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；

**控股公司** (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)款所指的第三種情況是：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 —
  - (a) 該人要約向任何其他人出售該物業；或
  - (b) 該人邀請任何其他人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(而不論該人是否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是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 人或更多於 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( $\gamma$ )、貝他( $\beta$ )、系他( $\theta$ )、派( $\pi$ )、歐米伽( $\Omega$ )或普西( $\Psi$ )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) 因該人蓄意在该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、慫恿、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) 如監督有合理理由相信，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理由相信，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。

- (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人；

- (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人 —
- (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。

**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。

#### 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尺寸；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 細項	第 2 欄 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

第 1 欄  
細項

第 2 欄  
描述

(c) 內部地板	的裝修物料的類型。 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。 (ii) 牆壁的裝修物料是否鋪至天花板。
(e) 廚房	(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。
(d) 睡房	裝置(包括嵌入式衣櫃)的類型及用

第 1 欄 細項	第 2 欄 描述
	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。
(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。

第 1 欄 細項	第 2 欄 描述
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 —

- (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—

- (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。
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]；
    - \*[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 <sup>Y</sup>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 <sup>Y</sup>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 <sup>Y</sup>Phase/Development (including the communal <sup>\*</sup>[and recreational] facilities as set out in clause 32), and the making of the <sup>Y</sup>Phase/Development fit to qualify for the issue of an Occupation Document <sup>Y</sup>[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 <sup>Y</sup>Phase/Development (including the fittings, finishes and appliances as set out in clause 31) and in making every unit in the <sup>Y</sup>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 <sup>Y</sup>Phase/Development to qualify for the issue of an Occupation Document and to comply with <sup>Y</sup>[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 <sup>Y</sup>Phase/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 <sup>Y</sup>Phase/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;
- <sup>β</sup>[(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 <sup>Y</sup>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 <sup>o</sup>Phase/Development in all respects in compliance with <sup>r</sup>[the conditions of the Government Grant and] <sup>s</sup>[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

- 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, <sup>p</sup>[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 <sup>o</sup>Phase/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 <sup>0</sup>Phase/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 <sup>0</sup>Phase/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 <sup>0</sup>Phase/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 <sup>0</sup>Phase/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 <sup>0</sup>Phase/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 <sup>Ω</sup>[an Occupation Document]/<sup>Λ</sup>[a Certificate of Compliance or the consent of the Director of Lands to assign] in respect of the <sup>0</sup>Phase/Development within 14 days after its having completed the <sup>0</sup>Phase/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 <sup>0</sup>Phase/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 <sup>7</sup>Phase/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 <sup>12</sup>[the Occupation Document]/<sup>13</sup>[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 <sup>14</sup>Phase/Development, be incorporated into the Property;
  - (b) that subject to clause 23, the Property will, on completion of the <sup>15</sup>Phase/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 <sup>16</sup>[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 <sup>17</sup>[of which—]
    - <sup>18</sup>[[*insert figure*] square metres/*[insert figure]* square feet is the floor area of the balcony];

- <sup>19</sup>[[*insert figure*] square metres/*[insert figure]* square feet is the floor area of the utility platform];
  - <sup>20</sup>[[*insert figure*] square metres/*[insert figure]* square feet is the floor area of the verandah]; and
- (b) other measurements are—
- <sup>21</sup>[the area of the air-conditioning plant room is *[insert figure]* square metres/*[insert figure]* square feet];
  - <sup>22</sup>[the area of the bay window is *[insert figure]* square metres/*[insert figure]* square feet];
  - <sup>23</sup>[the area of the cockloft is *[insert figure]* square metres/*[insert figure]* square feet];
  - <sup>24</sup>[the area of the flat roof is *[insert figure]* square metres/*[insert figure]* square feet];
  - <sup>25</sup>[the area of the garden is *[insert figure]* square metres/*[insert figure]* square feet];
  - <sup>26</sup>[the area of the parking space is *[insert figure]* square metres/*[insert figure]* square feet];
  - <sup>27</sup>[the area of the roof is *[insert figure]* square metres/*[insert figure]* square feet];
  - <sup>28</sup>[the area of the stairhood is *[insert figure]* square metres/*[insert figure]* square feet];
  - <sup>29</sup>[the area of the terrace is *[insert figure]* square metres/*[insert figure]* square feet];
  - <sup>30</sup>[the area of the yard is *[insert figure]* square metres/*[insert figure]* square feet].
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 <sup>Y</sup>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.
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 <sup>o</sup>Phase/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 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 ʹ 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 ʹ 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，而該證明書表明關於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 ʹ 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 ʹ 本期/本發展項目有適合取得獲發佔用文件的資格 “[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 ʹ 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 ʹ 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 ʹ 本期/本發展項目，使 ʹ 本期/本發展項目取得獲發佔用文件的資格並符合 “[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) “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<sup>γ</sup>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<sup>γ</sup>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；

<sup>β</sup>[(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<sup>γ</sup>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]。

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 2(1)及 3(3)條)或之前,在各方面遵照 “[政府批地書的條件及]<sup>v</sup>[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<sup>o</sup>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,<sup>o</sup>[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<sup>o</sup>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<sup>o</sup>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<sup>o</sup>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<sup>o</sup>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<sup>o</sup>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<sup>o</sup>本期／本發展項目 —
- 工人罷工或封閉工地；
  - 暴動或內亂；
  - 不可抗力或天災；
  - 火警或其他賣方所不能控制的意外；
  - 戰爭；或
  - 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<sup>o</sup>本期／本發展項目後的 14 日內，以書面為<sup>o</sup>本期／本發展項目申請<sup>Ω</sup>[佔用文件]／<sup>π</sup>[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 —
- (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<sup>o</sup>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
  - (凡根據政府批地書，進行本買賣不需獲地政總署署長同意)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<sup>Ω</sup>[佔用文件]／<sup>π</sup>[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 —
- 在完成<sup>o</sup>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；
  - 除第 23 條另有規定外，在完成<sup>o</sup>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
  - 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 —
- 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<sup>7</sup> 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。
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<sup>0</sup>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 <sup>γ</sup>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 <sup>γ</sup>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 <sup>y</sup>Phase/Development (including the communal <sup>\*</sup>[and recreational] facilities as set out in clause 29), and the making of the <sup>y</sup>Phase/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 <sup>y</sup>Phase/Development (including the fittings, finishes and appliances as set out in clause 28) and in making every unit in the <sup>y</sup>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 <sup>y</sup>Phase/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 <sup>y</sup>Phase/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;
  - <sup>b</sup>(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 <sup>y</sup>Phase/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 <sup>0</sup>Phase/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 <sup>0</sup>Phase/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 <sup>0</sup>Phase/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 <sup>0</sup>Phase/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 <sup>0</sup>Phase/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 <sup>0</sup>Phase/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 <sup>0</sup>Phase/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 <sup>o</sup>Phase/Development within 14 days after its having completed the <sup>o</sup>Phase/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 <sup>o</sup>Phase/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 <sup>o</sup>Phase/Development, be incorporated into the Property;
  - (b) that the Property will, on completion of the <sup>o</sup>Phase/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.
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 <sup>y</sup>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 <sup>o</sup>Phase/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 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<sup>γ</sup>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<sup>γ</sup>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<sup>γ</sup>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<sup>γ</sup>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<sup>γ</sup>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<sup>γ</sup>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<sup>γ</sup>本期／本發展項目，使<sup>γ</sup>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<sup>7</sup>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；
- <sup>8</sup>(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<sup>7</sup>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<sup>9</sup>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<sup>9</sup>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<sup>9</sup>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<sup>9</sup>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<sup>0</sup>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<sup>0</sup>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<sup>0</sup>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<sup>0</sup>本期／本發展項目後的 14 日內，以書面為<sup>0</sup>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<sup>0</sup>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 —
- (a) 在完成<sup>0</sup>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<sup>0</sup>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]。
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<sup>7</sup>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<sup>0</sup> 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—

- (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].

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.

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].

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 —
- (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於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。

## 規管一手住宅物業銷售的建議法例 公眾諮詢報告

### 背景

為進一步提高一手住宅物業銷售安排和交易的透明度和公平性，行政長官在 2010 至 11 年度的《施政報告》中，宣布成立督導委員會，研究立法規管一手住宅物業銷售的特定事宜。「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」（下稱「督導委員會」）於 2010 年 10 月成立，已完成有關工作，並於 2011 年 10 月向運輸及房屋局局長提交報告書，就如何規管一手住宅物業銷售提出多項切實可行的建議。運輸及房屋局（下稱「運房局」）經考慮督導委員會的建議後，在 2011 年 11 月 29 日發表了「規管一手住宅物業銷售建議法例公眾諮詢」的諮詢文件，邀請公眾就諮詢文件夾附的《一手住宅物業銷售條例草案》提出意見。有關的立法建議內容以督導委員會的建議為主要基礎。

2. 運房局安排了於 18 區民政事務處派發諮詢文件的中、英文印刷本，並將電子版本上載於運房局的網頁。運房局除了歡迎市民透過電郵、傳真或郵遞方式提出意見外，亦同時開設了網上論壇官方專頁，提供網上互動平台，以方便公眾就建議法例條文發表意見。

3. 諮詢期已於 2012 年 1 月 28 日結束。其間，我們在 2011 年 12 月 5 日和 2012 年 1 月 5 日，先後出席立法會房屋事務委員會會議和特別會議，聽取委員和出席的團體的意見。我們在 2011 年 12 月 16 日和 2012 年 1 月 4 日，分別舉辦了兩場公開論壇，與公眾人士直接對話。我們安排了會議向各相關行業組織和專業團體作簡介並聽取他們的意見。運房局舉辦 / 出席了的會議和論壇已載列於 附件一。

### 諮詢結果

4. 我們透過電郵、傳真、郵遞和有關指定的網上論壇，收到 959 份意見書。提交意見的包括公眾人士、商業機構、行業組織、專業團體，以及政黨（提交意見者的名單載於 附件二）。兩場公開論壇大約有 180 人

參加，其中 30 人即場發表意見。市民可於運房局網頁和 18 區民政事務處諮詢服務中心查閱匯集了意見書和公開論壇記錄的集錄。

5. 我們獲得社會大眾和持份者廣泛支持建議法例和接納當中的立法建議（香港地產建設商會(下稱「商會」)除外）。社會有明顯共識，認為應立法規管一手住宅物業銷售以加強保障置業人士，以及盡早通過建議法例。商會雖然表示原則上不反對規管一手住宅物業的銷售，但在其支持規管的立場聲明中有所保留，認為有關措施必須合理和取得適當平衡、施加的限制不應超乎法理所需，以及規管已落成一手住宅物業的銷售違憲。

6. 以下各段撮述諮詢文件所載建議法例的主要條文、提交意見者的意見，以及政府當局的回應。

#### **(a) 涵蓋範圍**

##### **諮詢公眾的建議**

7. 在諮詢文件中，我們建議有關法例應涵蓋所有一手未落成和已落成的住宅物業，不論是根據舊租契條款發展的項目、「同意方案」項目，以及不屬「同意方案」的項目，以期提升銷售的透明度和確保公平交易。

8. 考慮到落成後一直租出了一段合理地長的時間的一手住宅物業，實際上與二手住宅物業無異，其銷售不應納入與一手住宅物業相同的規管制度，我們建議發展項目或某期的發展項目如有 95% 或以上的住宅物業已租出 36 個月，應可獲得豁免。此外，我們亦建議豁免只出售一幢一手建築物（例如新界豁免管制屋宇）的賣家，原因是倘要求該等賣家遵守有關提供售樓說明書、價單等條文的法例規定，未免過於嚴苛。再者，我們認為房屋委員會（下稱「房委會」）興建的資助房屋發展項目，即新及剩餘「居者有其屋」的單位（下稱「居屋」），亦應獲得豁免，因為居屋是資助房屋，房委會須按照既定的準則來出售該些物業，其運作模式與一般的市場操作完全不一樣。

## 提交意見者的意見

9. 部分意見書就建議法例的涵蓋範圍提出意見。他們普遍支持未落成和已落成住宅物業均須予以規管。然而，商會、一家發展商和若干個別公司<sup>1</sup>認為，一手已落成住宅物業與二手住宅物業並無分別，因為準買家可以親身視察有關物業，故一手已落成住宅物業不應受到規管。此外，商會認為，針對一手已落成住宅物業銷售所施加的規定，使發展商相對於從發展商購入一手已落成住宅物業的買家處於不利地位。那些買家如將物業作為二手住宅物業轉售，將不受建議法例規管。商會認為，規管一手已落成住宅物業的銷售違反《基本法》對保護私有財產權和對財產處置權利的條文。

10. 數份意見書提及，建議法例應涵蓋二手住宅物業的銷售。

11. 有關賣方在落成後租出一段合理地長的時間的一手住宅物業可獲得豁免的建議，商會認為就發展項目或某期的發展項目具 95% 或以上的住宅物業已租出不少於 36 個月所建議的門檻，應降低為 50% 或以上的住宅物業已租出不少於六個月。

12. 對於房委會興建的資助房屋發展項目可獲豁免的建議，只有大約十份意見書認為居屋的銷售亦應受法例規管。

13. 市區重建局（下稱「市建局」）表示，如該局的「樓換樓」計劃在所有階段必須完全遵從建議法例下對銷售安排的所有規定，則該計劃將不能按政府同意並已公開承諾的模式進行操作。市建局在其意見書中解釋，該局有法定職責在 2011 年 2 月政府公布《新市區重建策略》後開展的重建項目內推出「樓換樓」計劃。「樓換樓」計劃旨在為受市建局重建項目影響的住宅自住業主，提供現金補償以外的選擇，以保持居民的社區網絡。根據該計劃，市建局在提出收購受重建發展項目影響的住宅物業時，會向有關自住業主提出原址或在其他地點的新住宅發展項目的「樓換樓」要約。當自住業主接受「樓換樓」要約後，市建局便會與他們簽訂具法律約束力的承諾書（下稱「承諾書」），承諾書的條款會詳細訂明該局承諾以指定呎價向自住業主出售在某些樓層區域內不同面積

---

<sup>1</sup> 共收到約 20 份由不同公司發出但內容相同的意見書。

的「樓換樓」單位，但承諾書不會指明任何指定單位。市建局會向接受「樓換樓」要約的自住業主收取訂金。「樓換樓」要約和承諾書會在有關住宅發展項目開展之初已經作出，市建局實難以在作出「樓換樓」要約和承諾書時遵從建議法例下所定的有關售樓說明書、價單和披露交易紀錄的規定。然而，市建局確認，一俟地政總署署長就這些新發展項目發出預售樓花同意書，有關的「樓換樓」計劃即可完全遵守有關的法例規定。

14. 消費者委員會（下稱「消委會」）認為，建議法例以曾否有買賣合約訂立作為一手住宅物業的定義準則，以及就通過單一買賣合約以「整幢樓宇或整期發展項目」方式進行的銷售給予豁免，或會容讓發展商利用作為避過法例規定的漏洞。

### **我們的回應**

15. 我們建議，一手住宅物業，不論是否已經落成，一律應受到規管，因為從加強保障消費者的角度而言，兩者分別不大。在大部分一手住宅物業銷售個案中，不論物業是否已經落成，賣方（即發展商）與個別買家的地位並非對等。前者較諸後者往往具極大優勢，理由在於賣方持有大量一手住宅物業。

16. 此外，賣方頗慣常的做法是在建築期內開始發售住宅物業，並在物業落成後繼續出售其餘住宅物業。在立法規管上區分未落成和已落成的一手住宅物業，做法牽強，理據難以成立。

17. 我們認為對於一手住宅物業的買家來說，在得到全面的資訊下作決定，至為重要。雖然開放已落成的住宅物業供買家參觀可讓他們一睹住宅物業的大小、布局和坐向，但買家仍需要掌握關於發展項目的其他重要資料，例如價單及成交紀錄等。一手已落成住宅物業的買家可能有機會參觀落成的住宅物業和發展項目的實際環境並不構成豁免銷售一手住宅物業受到法例規管的理據。

18. 另一方面，二手住宅物業一般為個別業主所擁有。因此，就銷售二手住宅物業而言，買賣雙方地位普遍對等。我們認為並無有力理據規

定，屬個人的二手住宅物業賣方須遵守關於提供售樓說明書及價單等條文的詳細法律規定。

19. 鑑於上文所述，我們認為就規管銷售的實際需要而言，銷售一手已落成住宅物業，在性質上與銷售一手未落成住宅物業較諸銷售二手住宅物業更為相近。

20. 我們不認同，對銷售一手已落成住宅物業施加規管會令發展商較購入一手住宅物業然後作二手住宅物業轉售的買家處於不利的地位。正如上文所述，我們在草擬建議法例時考慮應涵蓋已落成和未落成的一手住宅物業，買賣雙方地位是否對等是其中一個指標。在這個尺度下，如買家以「整幢樓宇或整期發展項目」方式向賣方購入未落成或已落成的一手住宅物業，我們建議豁免賣方遵守關於售樓說明書、價單和示範單位的規定，因為在這種情況下，買賣雙方的地位不相伯仲。不過，以此種方式購入的住宅物業其後轉售予個別買家時，則須遵守建議法例下的一切規定。

21. 我們亦不同意，同時規管一手已落成住宅物業銷售的建議違反《基本法》或違憲的意見。我們認為規管一手已落成住宅物業銷售的建議會被視為達至保障買家利益的立法目的，而所採取的方法與所要達到的目的在比例上並非不相稱。作為尊重保障人權並堅定維護法治的政府，我們定會確保所建議的任何法例均符合《基本法》。

22. 至於就那些落成後賣方一直租出了一段合理地長的時間而非在落成後即出售的一手住宅物業的豁免建議，我們仍然認為，為確保賣方不會稍為延遲出售發展項目便可逃避法例規管，以發展項目（或某期的發展項目）有 95% 或以上的住宅物業一直租出了不少於 36 個月為門檻，乃適當做法。

23. 豁免房委會所興建的發展項目的建議，理據在於居屋單位屬資助房屋，房委會須按照既定的準則出售這些單位（如決定其目標對象、釐定售價水平、決定合資格申請人選樓次序等），其運作模式與一般的市場操作完全不一樣。事實上，房委會過去在推售剩餘居屋單位時，一直依循適用於未落成一手住宅物業銷售的行政規管措施。雖然建議法例將

不會涵蓋房委會，房委會將會盡可能在出售居屋時遵守建議的法例的規定。

24. 鑑於要求「樓換樓」計劃符合建議法例的規定具有真確的技術性困難，而有關困難會在地政總署就相關住宅發展項目發出預售樓花同意書後即不復存在，我們在最後審定條例草案時，會處理這個問題。

25. 我們同意消委會的見解，一手住宅物業的建議定義與是否簽訂買賣合約掛鈎，以及就通過單一份買賣合約以「整幢樓宇或整期發展項目」方式銷售給予豁免的建議，可能存在漏洞，讓發展商避過法例規管。舉例說，賣方可通過兩份或多於兩份買賣合約把其發展項目轉移至相關公司，相關公司然後把住宅物業當作「二手單位」售予公眾，藉此避過法例規管。我們在最後審定條例草案時，會處理這個問題。

## **(b) 實用面積**

### **諮詢公眾的建議**

26. 對絕大多數準買家而言，「物業面積」和「物業售價」是作出置業決定時考慮的兩大因素。為使準買家能夠在劃一量度面積的準則下更容易比較各個一手住宅發展項目的物業售價，以清晰、準確和一致的方式提供這類資料，至為重要。

27. 鑑於現時建築面積並無普遍採納的定義，督導委員會建議在售樓說明書、價單和廣告中只採用有統一定義的實用面積<sup>2</sup>表達物業面積及物業每平方呎／米售價。我們已將此建議反映在建議法例中。

---

<sup>2</sup> 實用面積的統一定義列明計算實用面積的方法，即只有單位的主體面積，以及露台、工作平台和陽台的面積才計算在內。此定義是經過諮詢香港測量師學會、香港建築師學會、香港律師會、消委會、商會和地產代理監管局之後訂定的，並從2008年10月10日起，適用於獲得地政總署於該日或該日之後發出預售樓花同意書的住宅項目。商會指引亦列明該統一定義，供會員遵循。此外，差餉物業估價署在計算2008年10月10日或以後落成的住宅物業的實用面積時，亦已採用此定義。

## 提交意見者的意見

28. 在公眾諮詢期內收到的意見書中，最多人討論的議題是在一手住宅物業的售樓說明書、價單和廣告中只採用實用面積表達物業面積和物業每平方呎／米售價的建議。很多意見對該建議表示支持，但亦有很多意見認為應容許繼續採用住宅物業建築面積。亦有建議表示應有為期一到兩年不等的過渡期，才禁止在一手住宅物業的售樓說明書、價單和廣告中以建築面積表達物業面積和物業每平方呎／米售價。

29. 多個專業團體、政黨和數個地產代理協會，包括消委會、地產代理監管局（下稱「監管局」）、香港建築師學會、香港測量師學會、公民黨、民主黨、新民黨、環保觸覺和香港專業及資深行政人員協會均表示支持在一手住宅物業的售樓說明書、價單、廣告中只採用實用面積表達物業面積和物業每平方呎／米售價。他們認為具有統一定義的實用面積，可作為比較不同發展項目的客觀和有用的基準。

30. 支持兩種計算面積方法並用者，其中包括商會，所持理由是，(a) 提供兩種資料可令準買家得到更全面的物業面積和售價的資料；(b) 實用面積本身沒有充分反映住宅發展項目內業主可用的公用設施；(c) 單純採用實用面積可能會對物業市場造成混亂，因為市場上二手住宅物業的售價目前以建築面積表達；(d) 由以「建築面積表達每平方呎／米物業售價」改為以「實用面積表達每平方呎／米物業售價」會導致物業售價突然明顯「上升」；及(e) 技術上是可以訂出建築面積的統一定義。商會認為，不容許提供與建築面積相關的資料，是限制了《基本法》和《香港人權法案條例》所保障的言論自由權利，有違信息透明度的原則，兼且歧視一手住宅物業業主，原因在於該限制並不適用於二手住宅物業業主。此外，商會就住宅物業建築面積<sup>3</sup>提出了一個定義。

---

<sup>3</sup> 商會建議的住宅物業建築面積通用定義是，作為發展項目住用部分專享的公用地方的建築面積才會計入和分攤給住宅單位。可扣減和不可扣減（或豁免）的建築面積，只要是專供發展項目住用部分使用，均應計算在內。

## 我們的回應

31. 我們仍認為，一手住宅物業的售樓說明書、價單和廣告只應以實用面積表達住宅物業面積和每平方呎／每平方米售價，因為法例訂明的量度方法，必須有清晰的定義。現時，住宅物業實用面積已有統一的定義，但住宅物業建築面積並無普遍採納的定義。由於沒有被普遍採納的住宅物業建築面積定義，我們現時不能在建議法例以精確的用語訂明住宅物業的建築面積。根據我們為實用面積制訂統一定義的經驗，要所有相關持分者就住宅物業建築面積的定義達成共識，會需要很多時間。

32. 倘若容許以仍未有統一定義的住宅物業建築面積來表達物業面積和每平方呎／每平方米售價，將會造成混亂，而不是為買家提供更全面的資料。由於不同賣方在計算個別住宅物業的建築面積時，可能將不同的項目包含在「單位所分攤的公用地方面積」內，因此，買家現時無法在面積、售價和「實用率」方面，就不同住宅物業發展項目內標示為相同建築面積的住宅物業作同類比較。

33. 我們必須指出，我們並非建議在銷售一手住宅物業時，禁止披露實用面積以外的資料。雖然建議法例不允許以建築面積來表達物業面積和每平方呎／每平方米售價，但賣方必須在售樓說明書內以總數提供公用設施（如住客會所）的面積資料。這個做法能讓物業買家全面了解發展項目內公用設施的種類和面積。故此，我們不贊同商會的看法，即建議法例全面和絕對禁止披露有關建築面積的資料或侵犯言論自由。

34. 一般人誤以為，二手市場的住宅物業沒有實用面積的現成資料。其實，分別由 2008 年 10 月 10 日及 2010 年 6 月 2 日起，賣方在「同意方案」下必須提供以實用面積來表達的物業面積和以同一標準計算的物業售價詳情。當這些物業在二手市場出售時，準買家會掌握相關資料。此外，差餉物業估價署備有全港所有經評估的二手住宅物業（村屋除外）的實用面積資料，可供隨時查閱。而根據《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（第 511C 章）的法定要求，地產代理須在適用情況下，向準買家提供物業包括二手住宅物業的實用面積資料。

35. 我們留意到，即使物業有現成的實用面積資料，市場一直的做法是不論賣家、買家和地產代理，通常以建築面積來表達物業的面積和每平方呎／每平方米售價。我們明白，以實用面積取代建築面積，須改變原有心態。建議法例獲正式通過後，將會在執法機關開始運作後方會生效，當中需時約 12 個月。因此，市場應有一段合理地長的時間，為只採用實用面積表達一手住宅物業的面積和每平方呎／每平方米售價，做好準備。從現在至條例草案實施之前，我們會加強公眾教育，以改變上述心態。與此同時，監管局正考慮發出一份執業通告，訂明買賣和租賃二手住宅物業，應採用實用面積。我們認為，在一手住宅物業轉為只用實用面積後，亦會帶動二手住宅物業市場作同樣的轉變。

### **(c) 售樓說明書**

#### **諮詢公眾的建議**

36. 由於售樓說明書提供待售住宅物業的詳情，是十分重要的資料來源，我們在諮詢文件中建議賣方在發展項目開售前至少七個曆日公開派發雙語版本的售樓說明書，包括將售樓說明書印刷本存放在售樓處、並將電子版本上載至賣方網頁。為協助準買家識別售樓說明書與宣傳刊物，售樓說明書以外的其他刊物，不得稱為「售樓說明書」。售樓說明書的封面須以不小於大小下限的字體印上「售樓說明書」和“Sales Brochure”作為其封面標題。

37. 為使準買家獲取清晰、準確和全面的資訊，建議法例要求售樓說明書在首部分，以訂明次序和不小於指明大小下限的字體載列下述主要物業資料：

1. 一手住宅物業買家須知；
2. 發展項目、賣方及其他參與發展項目的人士及機構的資料；
3. 發展項目設計和物業管理的資料；
4. 發展項目的位置圖，當中顯示位於距離發展項目的界線 250 米以內的街道、建築物、設施和構築物；
5. 發展項目的最新鳥瞰照片；
6. 相關的法定圖則；

7. 發展項目的總綱發展藍圖；
8. 樓層平面圖；
9. 物業面積表<sup>4</sup>；
10. 停車位的樓面平面圖；
11. 臨時買賣合約的撮要；
12. 公契的撮要；
13. 批地文件的撮要；以及
14. 政府、機構或社區設施、公共空間及公共設施的資料。

38. 售樓說明書須述明其印製日期。此外，建議法例要求售樓說明書不得載有任何宣傳資料或畫家想像的圖片或圖像，另外，除法例要求列出的資料外，售樓說明書不得列出任何其他資料。

### **提交意見者的意見**

39. 有頗多意見書就這個議題發表意見。關於售樓說明書應載明全面和準確的資料，這點並無爭議。部分意見建議，售樓說明書中應披露發展項目的“發水比例”（這是意見書內所用的原文字眼）。在意見書中和公開論壇上均有建議表示，售樓說明書應載列有關公用設施、物業管理和發展項目周邊地區的資料。香港測量師學會支持在售樓說明書中提供發展地盤和周邊地區的鳥瞰照片。

### **我們的回應**

40. 我們認為，就售樓說明書作出的建議規定，已顧及意見書提出的多項建議。舉例來說，就意見書提議售樓說明書須提供“發水比例”的資料，建議法例已訂明售樓說明書須列出申請建築物總樓面面積優惠的資料。對於置業人士感興趣而相關面積資料屬可供核實的公用設施，即「住客會所」、「公用空中花園」及「有上蓋和園景的遊樂場」，建議法例亦有訂明賣方須在售樓說明書內提供該等公用設施的面積資料。此外，發展項目的位置圖須顯示該發展項目的位置，以及位於距離發展項目的界線 250 米以內屬指明類別的每幢建築物、每項設施或每個構築物。

---

<sup>4</sup> 由於建築面積並無普遍採納的定義，建議法例訂明賣方不可在售樓說明書內引述住宅物業建築面積的資料或以建築面積表達的物業價格。

(d) 價單

**諮詢公眾的建議**

41. 為確保有足夠透明度，並讓準買家在作出交易決定前取得全面的資料，賣方須在開售前最少三個曆日公布價單，而首份和其後發出的價單包括的住宅物業數目須符合下限規定。價單所列住宅物業數目下限，視乎發展項目的規模而定，詳情載於下表。

發展項目或發展項目某一期的規模	首份價單須披露的住宅物業的數目下限	其後發出的每份價單須披露住宅物業的數目下限
30 個住宅物業或以下	所有住宅物業	不適用
31 至 99 個住宅物業	最少 30 個住宅物業	最少 30 個住宅物業
100 個或以上住宅物業	50 個住宅物業或整個或某一期發展項目住宅物業總數的 20% (以較大者為準)	整個或某一期發展項目住宅物業總數的最少 10%

42. 根據建議法例，發展商雖然無須推售價單上的所有住宅物業，但在出售有關住宅物業時，須按價單所訂的售價發售。價單一經公布，發展商只能通過發出經修訂的價單才可調整有關住宅物業的售價，而且除非經修訂的價單已在三天或以前公布，否則不能出售有關住宅物業。這些規定均有助提高售價的透明度。此外，建議既可提高市場透明度，亦能給予賣方一定程度的彈性以回應市場情況的轉變，達到兩者平衡。

43. 建議法例又訂明價單須列出的基本資料，例如任何影響實際樓價的特別支付條款，包括與售樓有關的任何贈品、財務優惠和利益。至於價單所載住宅物業的樓面面積，以及每平方呎和每平方米售價，只應以實用面積而非建築面積來表達。

## **提交意見者的意見**

44. 部分意見書就這個議題提出意見。贊成就價單的住宅物業數目釐定下限以提高透明度的意見書當中，有數份認為應提高下限的數目或百分率。部分意見書關注到，即使就每份價單的住宅物業數目釐定下限，賣方仍可逐少分批推售住宅物業。消委會特別指出，價單上的所有住宅物業均應出售以盡量減少逐少分批推售的情況。商會認為，規定每份價單須涵蓋符合數目下限要求的出售的住宅物業，實際上是迫使擁有人全數出售該等住宅物業。商會認為此舉是侵犯住宅物業擁有人在《基本法》下使用或處置其住宅物業的權利。

45. 此外，商會和一名發展商建議，由於大型和特色住宅物業有別於多層大廈的一般住宅物業，因此應無須跟「一般」住宅物業一樣，遵守每份價單須列出住宅物業的數目下限這項規定。亦有建議容許賣方無須待公布了經修訂的價單三天之後，才可更改和調低售價。

## **我們的回應**

46. 建議規定以發展項目或發展項目某一期的住宅物業總數作為釐定每份價單須包括的住宅物業數目下限的基礎，目的是提高資訊透明度。有關規定較現時「同意方案」及商會指引<sup>5</sup>就價單作出的規定更高。容許賣方發出修訂價單以調整售價，但規定有關住宅物業不能在經修訂價單發出後三天內出售有關住宅物業，既能加強保障消費者，又可讓賣方因應市場情況的轉變作出商業決定，達到兩者平衡。

47. 規定賣方須出售價單上的所有住宅物業，會對他們造成過重的負擔和限制，致使他們必須按政府規定的指明數量出售物業。一如上文第 42 段所述，雖然賣方無須出售價單涵蓋的全部住宅物業，但在出售這些住宅物業時，賣方須按價單所訂的售價發售。價單一經公布，要調整售價必須發出修訂價單，而且除非修訂價單已在三天或以前公布，否則不能出售有關住宅物業。這些規定均有助提高售價的透明度。

---

<sup>5</sup> 目前，「同意方案」和商會指引只訂明每批推售住宅物業的首份價單所須包括住宅物業的數目下限。發展商可自行決定包括在每批推售住宅物業的數目。至於就每批其後發出的價單則沒有規定須包括住宅物業的數目下限。此外，亦沒有規定發展商必須出售價單涵蓋的全部住宅物業。

48. 至於一手大型和特色住宅物業，我們認為這些住宅物業的買家應一如購買其他住宅物業的人士，享有相同程度的保障。

#### **(e) 未落成發展項目或期數的示範單位**

##### **諮詢公眾的建議**

49. 我們建議不強制規定賣方為未落成一手住宅物業提供示範單位<sup>6</sup>。不過，由於買家會極為依賴示範單位（如有的話）來構想日後住宅物業落成後的狀況，示範單位應準確展示住宅物業的實際交樓狀況。

50. 建議法例規定為任何類型／面積的住宅物業展示經改動示範單位（下稱「化妝房」）前，必須為該類型／面積的住宅物業先行設置無改動示範單位（下稱「清水房」）。示範單位須符合的有關規定，已於建議法例清晰闡述。有關規定包括：所有示範單位的面積／尺寸、裝置、裝修用料和設備，均須與售樓說明書所指明／描述的一致；假如住宅物業內設有窗台、冷氣機房、露台、工作平台和陽台，這些都必須在示範單位內展示；所有的門和牆，包括圍牆／邊界牆和內部間隔牆，均必須於清水房內展示；而清水房不得增設售樓說明書所述以外的裝置、裝修用料和設備。

51. 此外，我們建議容許參觀人士在示範單位內進行量度，以及在清水房內拍照和拍攝影片。

##### **提交意見者的意見**

52. 部份意見書就這課題發表了意見。這些意見認為示範單位應準確展示住宅物業的實際狀況。

---

<sup>6</sup> 考慮到中小型發展商會有困難物色合適的場地以設置示範單位和涉及的成本，我們認為假如強制規定發展商提供示範單位，會對中小型發展商造成不必要的負擔。

53. 消委會、香港建築師學會、香港測量師學會和香港地產行政師學會均支持我們的建議，即賣方在展示化妝房前，必須為同類型的住宅物業先行設置清水房。

### **我們的回應**

54. 我們認為，就示範單位（如有的話）所提出的建議規定，以及針對干犯與未落成發展項目或期數的示範單位相關的罪行而建議的罰則水平，應有助確保示範單位能準確展示住宅物業的交樓實際狀況。

### ***(f) 參觀已落成發展項目或期數中的物業***

### **諮詢公眾的建議**

55. 由於參觀已落成住宅物業可能有助買家進一步了解住宅物業的間隔、坐向及景觀，我們建議就一手已落成住宅物業，規定賣方須先讓買家參觀有關的已落成住宅物業，才可向買家出售該住宅物業。倘若並無切實可行的方法安排準買家參觀有關住宅物業，賣方應安排準買家參觀一個相若的住宅物業。倘若並無切實可行的方法安排準買家參觀與有關物業相若的住宅物業，賣方必須取得買家的書面同意，獲豁免在向買家出售有關住宅物業前，按規定提供一個相若住宅物業，以供參觀，才可向買家出售該住宅物業。

### **提交意見者的意見**

56. 有提交意見者擔心，儘管建議法例訂明賣方必須安排買家參觀有意購買的已落成住宅物業，或同一發展項目內相若的住宅物業，賣方可能會設定不必要的限制或條件，減低買家參觀住宅物業的意欲。

### **我們的回應**

57. 我們認為，規定賣方安排準買家參觀有關已落成的住宅物業和作出其他安排的有關建議，以及就賣方違反該等規定而建議的罰則水平，應可為買家提供有效保障，讓他們在購買前可參觀已落成的住宅物業。

## **(g) 發售安排**

### **諮詢公眾的建議**

58. 為提高發售安排的透明度，建議法例訂明賣方須於開售前最少三個曆日，向公眾發布流程安排的各種主要資料（例如提供出售有關住宅物業的日期和時間、售樓地點、發售住宅物業數目及那些物業，以及決定買家優先次序的方法）。這些資料須在賣方的網站公布。

59. 為確保準買家得到公平對待和提高透明度，我們在諮詢文件提出建議，在法例內訂明，不論有否涉及支付金錢，於某一特定時間前，不能作任何預留住宅物業的安排。兩個可供考慮的特定時間為(i) 公布價單日期；或(ii) 開售日期。雖然我們在諮詢文件內採用前者來闡述有關情況，但我們清楚表明，我們對此事宜持開放態度，並希望聽取公眾的意見後，才作決定。

### **提交意見者的意見**

60. 只有少數提交意見者就預留住宅物業這一點提出意見。在提出的意見當中，有稍為逾半數支持可以預留，或對此沒有特別意見。在該等意見當中，稍為有較多（包括監管局和一家地產代理公司）希望以公布價單日期作為特定時間。香港測量師學會對於公布價單後容許預留住宅物業沒有特別意見，只要不是指定預留某一住宅物業，因為這便等同銷售。不過，消委會和香港專業地產顧問商會認為應該採用開售日期。一家地產代理協會並不支持批准預留住宅物業。

### **我們的回應**

61. 考慮到公眾人士並不反對預留住宅物業，而只容許在開售日期後預留住宅物業並沒有實質意義，我們較為傾向採用在公布價單之時或之後可以預留住宅物業的方案，只要這樣不會變相成為銷售即可。我們會在最後審定條例草案時，處理這個問題。

## **(h) 業權轉易程序和相關事宜**

### **諮詢公眾的建議**

62. 在有關業權轉易手續和程序的事宜上，爲了加強對消費者的保障，我們建議規定買家必須在簽訂臨時買賣合約後三個工作天內簽訂買賣合約，而賣方必須在簽訂臨時買賣合約後六個工作天內簽訂買賣合約。買家如在簽訂臨時買賣合約後三個工作天內決定不簽訂買賣合約，可單方面作出這項決定，而代價的上限爲樓價的 5%。另一方面，除非買家在簽訂臨時買賣合約後，選擇不簽訂買賣合約，否則賣方必須簽訂買賣合約。諮詢文件亦建議，在臨時買賣合約和買賣合約內加入若干主要條文，作爲強制性條款。爲保障準買家的權益，載於臨時買賣合約或買賣合約中的強制性條文凌駕於該合約內任何其他不一致的條文。

### **提交意見者的意見**

63. 有數份意見書就這個議題提出意見。當中有意見表示，應降低沒收金額的百分比和延長冷靜期。消委會亦提出類似的意見。商會在其意見書中提出，根據現行「同意方案」和商會的指引，買家須繳付樓價的 10% 作爲臨時訂金，而把臨時訂金金額改爲樓價 5% 應有合理理據支持。

### **我們的回應**

64. 我們就業權轉易程序和相關事宜所提出的建議，已顧及香港住宅物業市場的特殊情況，包括波動的市況和熾熱的投機活動等。此外，有關建議亦考慮到，有需要防止投機者濫用安排和避免準買家倉卒作出置業決定。我們認爲，把沒收金額定爲樓價 5% 的建議適當。

## **(i) 披露成交紀錄**

### **諮詢公眾的建議**

65. 爲確保準買家易於取得成交量和售出住宅物業的成交價等銷情數據，我們建議賣方必須以標準格式就單一發展項目或發展項目的某一期

備存一份成交紀錄冊，並適時在紀錄冊內提供有關的資料。紀錄冊的資料須不斷更新，並須設置於賣方的售樓處及上載其網頁，以供查閱。賣方須在簽訂臨時買賣合約後 24 小時內披露有關臨時買賣合約資料，以及在簽訂買賣合約後一個工作天內披露有關買賣合約的資料。倘交易在簽訂臨時買賣合約後不再繼續，賣方須在簽訂臨時買賣合約後第四個工作天，於紀錄冊註明買賣合約並未妥為簽訂。建議法例亦規定，賣方必須披露有關交易是否涉及賣方的董事局成員、董事局成員的直系親屬<sup>7</sup>或賣方的經理<sup>8</sup>。賣方須備存該紀錄冊，直到發展項目或發展項目某一期中的最後一個發售住宅物業完成轉讓契約手續，並於土地註冊處登記為止。

### **提交意見者的意見**

66. 部分意見書在這議題發表了意見，表示須確保透明度，並須提供最新和準確的交易資料。

67. 至於披露交易資料的建議時限，商會和香港專業及資深行政人員協會均認為時限過於緊迫，而消委會則要求交易資料應即時上載。

### **我們的回應**

68. 有關披露交易資料的建議規定，已進一步優化了「同意方案」和商會指引的現行措施。有關建議一方面確保以適合用家的方式適時發布最新和準確的交易資料，另一方面已顧及賣方應有合理時間整理交易資料的實際需要，達到兩者平衡。因此，我們不建議就此作出調整。

#### **(j) 例外情況及附加規定**

### **諮詢公眾的建議**

69. 由於在某些特定情況下，關於售樓說明書、價單和示範單位的若干規定未必適用，因此我們在諮詢文件中建議為相關物業訂明具體豁免安排。建議法例訂明以下的具體豁免安排：

---

<sup>7</sup> 直系親屬包括父母、配偶及子女。

<sup>8</sup> 「經理」的定義參照《公司條例》（第 32 章）第 2(1)條。

- (a) 就通過單一交易以「整幢樓宇或整期發展項目」方式銷售的一手未落成和已落成住宅物業而言，豁免賣方遵守有關售樓說明書、價單和示範單位的規定，原因是這類物業的買家，並非一般市民。不過，賣方仍須就交易資料作出披露。有關物業其後向個別置業人士推售時，建議法例的所有規定必須予以遵守；
- (b) 倘有關住宅物業是售予已連續租用住宅物業一段合理時間（即不少於一年）的現有租客，賣方可在該現有租客的書面同意下，獲豁免遵守有關提供售樓說明書的規定。不過，賣方須向有意購買住宅物業的現有租客，提供載有最新基本資料的「賣方資料表格」。然而仍需披露交易資料；及
- (c) 有關首先以樓花方式推出的住宅項目，但在「入伙紙」發出後仍未售出的住宅物業，賣方須向準買家提供售樓說明書的最近期版本和「賣方資料表格」。至於提供價單、示範單位和披露交易資料等所有其他規定，仍然適用。

### **提交意見者的意見**

70. 對於向通過單一買賣協議以「整幢樓宇或整期發展項目」方式進行的銷售給予豁免，消委會關注到，賣方為避過法例規定，或會先利用兩份或以上買賣合約，先將發展項目售予其附屬公司，然後有關住宅物業再出售時便無須遵守建議法例。

### **我們的回應**

71. 如上文第 25 段所述，我們會在最後審定條例草案時，處理這個問題。

### **(k) 廣告**

### **諮詢公眾的建議**

72. 鑑於一手住宅物業銷售近年所採用的宣傳手法甚具創意，往往以較

為抽象的概念，例如以居住於推售的新發展項目所擁有的理想生活模式，作為賣點，因此建議法例必須確保準買家不受廣告所發布的資料誤導。有關措施包括：規定必須述明賣方為廣告所載資料的來源（如資料是由賣方提供）；至於未落成的發展項目，賣方必須述明有關其預計完工日期的資料。此外，亦有明確規定印刷廣告上提供若干指定資料的字體大小下限。如廣告在售樓說明書提供時或之後推出，賣方須提醒準買家參考售樓說明書。建議法例同時訂明，禁止在所有形式的廣告中提供在要項上屬虛假或具誤導性的資料。任何人發布或安排發布包含在要項上屬虛假或具誤導性資料的廣告，而該人知道或罔顧有關資料在該要項上是虛假或具誤導性，即屬犯罪。就因為發出、複製、再次傳送或直播等不同形式發布廣告而觸犯法例的情況，設有特定的免責辯護條文。

### **提交意見者的意見**

73. 部分意見書就這議題提出意見，認為須嚴格規管以免廣告載有虛假或具誤導性資料；然而，亦有意見認為不應扼殺創意。公民黨對於發展商就住宅發展項目發布誇張或失實的廣告須負上刑責，表示支持。香港總商會認為，應制定清晰的指引，以釐清在何等情況下方構成法律上不可接受的行為。商會認為，如把載有虛假或具誤導性資料廣告的相關罪行刑事化，便應提高其刑責門檻，才算公平合理。

### **我們的回應**

74. 為確保準買家不被廣告誤導，我們須加強管制在廣告所發布的資料。「創意」和「具誤導性的資料」有明顯的區別。我們認為，建議法例中有關「廣告」的條文，已在保護創意和確保提供準確資料之間取得適當平衡。

75. 根據建議法例，檢控當局須證明有關人士知道或罔顧有關資料在要項上是虛假或具誤導性。下文第 78 段會進一步詳細說明。

## **(I) 作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料**

### **諮詢公眾的建議**

76. 為回應公眾對物業銷售過程中對作出失實陳述和傳布具誤導性或虛假資料的情況的關注，建議法例訂明任何人如為誘使另一人購買一手住宅物業，而作出具欺詐性或罔顧實情的失實陳述，即屬犯罪。此外，任何人知道或罔顧資料在某事關重要的事實方面是虛假或具誤導性，並相當可能會誘使另一人購買任何一手住宅物業而傳布有關資料，則該人亦屬犯罪。就因為發出、複製、再次傳送或直播等不同形式傳布虛假或具誤導性資料的情況，設有特定的免責辯護條文。

### **提交意見者的意見**

77. 部分意見書對此議題提出意見。這些意見大多支持禁止在物業銷售中作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性的資料，並贊同將有關行為刑事化。香港專業及資深行政人員協會認為，應清楚界定「失實陳述和傳布虛假或具誤導性的資料」的定義。

### **我們的回應**

78. 作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性的資料，以誘使買家購買一手住宅物業，屬於嚴重罪行，須予重罰以禁止有關行為。有意見認為，法例應清楚界定「具誤導性的資料」的涵義，否則發展商可能不慎觸犯有關罪行。我們認為沒有這個需要。誤導的意思是引致他人對某些東西有錯誤的構想或印象。這是一個清晰的概念。在草擬有關禁止「虛假或具誤導性的資料」的條文時，我們已參考過現行條例，例如《證券及期貨條例》（第 571 章）和《地產代理條例》（第 511 章）。在這些條例內在相類似的情況下涉及「具誤導性」的概念，亦沒有為「具誤導性」一詞作出定義。某份資料「具誤導性」與否，視乎實際情況而定。我們不可能鉅細無遺地列出何等資料有可能構成「具誤導性」，而勉強這樣做，亦只會製造漏洞。根據建議法例，檢控當局須證明有關人士知道或罔顧有關資料在某事關重要的事實方面是虛假或具誤導性。基於上述原因，我們認為，訂立一般禁止條文而不就「具誤導性」一詞作出太過具體的定義，已屬恰當。

### **(m) 罰則、免責辯護條文和檢控時限**

#### **諮詢公眾的建議**

79. 為發揮有力的阻嚇作用，建議法例將罰則定於恰當的水平。倘罪行輕微及屬規管性質，須處第 6 級罰款（即 10 萬元）；倘屬對準買家可能造成直接影響和為其帶來潛在財務損失的罪行，須罰款 50 萬至 100 萬元；至於嚴重罪行，須罰款 50 萬至 500 萬元不等，另最高可判處監禁六個月至七年。建議法例在適當情況下訂明免責辯護條文，包括「已作出所有應有努力」的條文。就發出、複製、再次傳送或直播有關事宜亦備有特定免責辯護條文。

80. 若建議法例沒有規定檢控時限，《裁判官條例》（第 227 章）第 26 條所訂有關申訴或告發須分別於其所涉事項發生後起計的六個月內作出或提出的時效，將適用於建議法例下的簡易罪行。督導委員會深入討論過建議法例所訂可循簡易程序檢控罪行的適當時限。督導委員會建議將建議法例所訂簡易罪行提出檢控的時限，定為有關罪行發生後起計三年內。

#### **提交意見者的意見**

81. 有部分意見書就此議題提出意見。這些意見當中，有部分認為須訂立嚴厲的罰則（包括監禁），亦有部分關注到某些罪行所導致的刑事法律責任。商會認為，只有包含不誠實或罔顧實情的元素的罪行，才應處以刑罰；所有建議的罪行須有清晰的定義；應避免假定有罪和將舉證責任轉移到抗辯一方；以及在訂定罰則之前，當局應比較其他法例中同類罪行的罰則水平。此外，商會認為，建議法例下的所有罪行均應屬簡易罪行，不應屬任何公訴罪行。商會又建議，「已作出所有應有努力」的免責辯護條文應適用於所有罪行，而並非只適用於建議法例第 2 部（銷售手法，包括售樓說明書、價單、示範單位、發售安排、買賣合約和披露成交紀錄）和第 3 部（廣告）。另外，商會亦建議降低罰則的水平。

82. 對於建議的檢控時限，商會和香港專業及資深行政人員協會分別建議以檢控人發現有關罪行當日起計一年內和住宅物業入伙後起計一年內，作為法例所訂簡易罪行的檢控時限。

### **我們的回應**

83. 建議法例載述的罰則建議，是根據督導委員會的建議訂定。督導委員會所持共識，是罰則水平應具阻嚇作用。此外，我們亦參考了香港法例中其他條例的類似條文，認為建議的罰則水平恰當。根據建議法例，要有證據證明有關人士知道或罔顧該資料在某事關重要的事實方面是虛假或具誤導性。倘若把「已作出所有應有努力」的免責辯護條文引伸應用於涉及失實陳述或傳布虛假或具誤導性資料的罪行，將會有互相矛盾之處。

84. 我們是因應督導委員會的提議，建議將檢控時限定為有關罪行發生後起計三年。

### ***(n) 公司高級人員對公司所犯罪行須負的法律責任***

#### **諮詢公眾的建議**

85. 我們建議，任何公司如觸犯建議法例所訂罪行是由該公司任何高級人員的協助、教唆、慫恿、促致或誘使下犯該罪行，或是在該人的同意或縱容下犯的，或是可歸因於該人罔顧實情或罔顧後果的作為而犯該罪行，該等高級人員（即該公司的董事、經理和秘書）亦須依例接受懲處。

#### **提交意見者的意見**

86. 有部分意見書就此議題提出意見。這些意見當中有些關注到，法例未能令賣方公司的董事和有關控股公司的董事負上刑事法律責任，而只會制裁了賣方公司的員工。

## **我們的回應**

87. 在建議法例下，任何公司如觸犯建議法例所訂罪行是由該公司任何高級人員的協助、教唆、慫使、促致或誘使下犯該罪行，或是在該人員的同意或縱容下犯的，或是可歸因於該人員罔顧實情或罔顧後果的作為而犯該罪行，有關「高級人員」可能須負上法律責任。根據建議法例的定義，「高級人員」指公司的董事、經理和秘書。在最後審定條例草案時，我們會重新審議「高級人員」的定義。

### **(o) 執法當局**

## **諮詢公眾的建議**

88. 為有效執行建議法例，我們建議在運房局轄下的房屋科設立執法當局，主要職能是監察遵守建議法例的情況、按情況所需處理投訴和進行調查、發出作業指引、備存數據和資料，以及進行公眾教育工作。法例將會賦予執法當局恰當和必需的調查權力。至於會否在適當時間將執法當局轉為法定機構(去執行這些職能)，政府保持開放態度。

## **提交意見者的意見**

89. 只有數份意見書就這個議題發表意見。這些意見當中，大部分表示建議設立的執法當局須有效率。商會認為，建議法例所訂的罪行多屬性質輕微的規章性過失，因此，執法當局不應獲授廣泛的調查權力。此外，商會認為應有明文規定，執法當局必須為進行調查而交出、給予或以其他方式提供的事宜和資料保守秘密。然而，消委會認為執法當局應享有與其他執法當局相若的廣泛權力。消委會和商會均認為，應盡快將執法當局轉為獨立於政府以外的法定機構。

## **我們的回應**

90. 我們認為建議法例已清楚列明執法當局的權力和職能，而建議賦予的權力和職能亦屬適當。我們在最後審定條例草案時，會考慮商會對保密的意見。

91. 我們估計將在法例通過後約 12 個月內設立執法當局。在該 12 個月內，我們會小心審視設立執法當局的架構、所需的專長和資源，令其有效執行上述職能。至於會否在適當時間將執法當局轉為獨立法定機構(去執行這些職能)，政府保持開放態度。

#### **(p) 網上物業電子資料庫**

##### **諮詢公眾的建議**

92. 為提高市場的透明度，以及便利市民取得一手住宅物業市場的資料，我們建議在網上設立一個中央電子資料庫，就本港一手住宅物業提供全面資料。執法當局獲建議法例賦權，委聘代理機構設立和管理資料庫。賣方須向開發和管理電子資料庫的指定機構提供售樓說明書、價單和成交紀錄。賣方未能提供該等資料予指定機構，會構成罪行。

##### **提交意見者的意見**

93. 在這項議題上，發表意見者均支持設立網上電子資料庫。

##### **我們的回應**

94. 我們會選取最佳的運作方式，設立網上電子資料庫。

#### **(q) 其他**

##### **提交意見者的意見**

95. 部分意見書就地產代理的作業手法或操守提出意見，當中數份意見書認為，應更嚴格監管地產代理銷售物業的行為。

96. 有數份意見書表示，不應只限由賣方委任的地產代理銷售物業。香港專業地產顧問商會亦提交意見書，發表類似意見。

## **我們的回應**

97. 建議法例要求賣方必須在價單中訂明，買方可委聘賣方所委任的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。地產代理的作業手法和操守受監管局及《地產代理條例》（第511章）監管。我們已將關於地產代理的意見轉交監管局，以供參考。

## **總結與前瞻**

98. 這次公眾諮詢得到社會各界的積極回應。收集到的意見清晰顯示，我們就立法規管一手住宅物業銷售提出的建議，廣受支持。上文概述了我們對有關意見和評論的回應。我們會適當地對條例草案作最後審定，目標是在2012年第一季向立法會提交有關草案。

**運輸及房屋局**

**2012年3月**

運輸及房屋局主辦 / 出席的會議及論壇

日期	團體 / 活動	性質
2011年12月6日	香港測量師學會	會議
2011年12月7日	香港建築師學會	會議
2011年12月9日	消費者委員會	會議
2011年12月13日	香港地產建設商會	會議
2011年12月14日	香港律師會	會議
2011年12月15日	由地產代理監管局安排會見主要地產代理協會及地產代理公司	會議
2011年12月16日	公開論壇	論壇
2012年1月4日	公開論壇	論壇
2012年1月19日	香港房屋協會	會議

## 提交意見者名單

序號	名稱
1	001
2	A Nicky
3	aa1047
4	Active Success Development Limited
5	Ada Won
6	afen
7	Agnes Leung
8	Alan Wong
9	ALBERT LEUNG
10	Alessi Tsim
11	Alex
12	alex chan
13	Alfaso Investment Limited
14	Alfred
15	allen cheung
16	Alvin Chan
17	Amy Pang
18	Andrew Wong
19	AndrewL
20	Andy Chan
21	Andy Cheung
22	Andy Wong
23	Andy Yeung 1
24	Andy Yeung 2
25	Angale Lee
26	angieyip
27	anguschoi
28	anita
29	Anita Leung
30	Annie
31	Anson
32	ansonho
33	Anthony 1
34	Anthony 2

序號	名稱
35	Anthony Chiu
36	Anthony Luk
37	Apple Pig Happy
38	Ariesli
39	atburns
40	Au Chun Lam
41	ayumiipp
42	barryccw
43	Becibeci
44	Ben Chan
45	Ben Chow
46	Benedict Leung
47	Benedict Ting
48	billy cheng
49	Bo Bo
50	BOAT
51	Brian
52	Brianchu
53	C. S. LAU
54	C S LAU
55	cally yau
56	Cammy
57	Candy 1
58	Candy 2
59	Carmen
60	Carolshek
61	Carrie Wong
62	Cass
63	Catherine 1
64	Catherine 2
65	Catherine Lee
66	CBMAN
67	CBS
68	Chak Hung Mandy Lee
69	Chan Jktsd
70	Chan Ngai Hei
71	Chan Shing Kau

序號	名稱
72	Charles
73	Charles Li
74	Charleswong
75	Charlie
76	Cheer Result Limited
77	cheong ng
78	CherryMan
79	Cheung
80	Cheung Po Ling
81	Chi ching Chan
82	Chi Ming
83	CHI SHING
84	Chi Wai Law
85	Chiang Energy
86	Chiu Chiu
87	Chiu Dorothy Chiu
88	Chloe
89	Chocolate
90	Choi M
91	ChoiKeung Chan
92	Chris
93	Christopher Lee
94	Chu Ling Fung
95	Chu, Mr.
96	chun chun
97	chun heung yeung
98	Chun Ling LO
99	Chun Wong
100	Cindy
101	City Fung
102	Ck Cheng
103	ckyeung2006
104	CL Chang
105	claymore555
106	Colleen
107	Concern Group on the Latitude – Kai Tai Development
108	Connie

序號	名稱
109	Connie Chan
110	CONNIE TONG
111	conscience
112	Cora
113	Court Locwood
114	Cs Wong
115	cw chung
116	CW Law
117	Cyan Ho
118	D. Lu
119	Dabby Man 1
120	Dabby Man 2
121	Daniel Lau
122	danny ng
123	Dave loong
124	David 1
125	David 2
126	David 3
127	david hung
128	David Kong
129	davidvvvvv
130	dayday2
131	DayFan
132	DerekWong
133	Designing Hong Kong Limited
134	Deuce
135	Deuce Li
136	Dicky
137	Dilly
138	Discoverybay
139	DONYIP
140	Eddie Lau
141	Edward Kong
142	Edward Lui
143	Edwin Cheung
144	Elaine
145	Elaine Wong

序號	名稱
146	eldo
147	Elegant Land Limited
148	ellickeyho
149	Emilie Emilie Ho
150	Emily Lam
151	Emily Szeto
152	Emily Tam
153	emilycheung
154	endlicheri9
155	Eric Chiu
156	ericali
157	Estate Agents Authority
158	ester_tam
159	Eva Chau
160	Ever Champion Development Limited
161	Fai
162	Fai Fai Chan
163	Felix Huen
164	Fg Fg
165	Fion
166	fionatsang
167	Fong FongFong
168	Frank Tam
169	Frankie Ho
170	Frankie Law
171	Franky Lee
172	FU
173	Fu King Investment Limited
174	Fu Mary
175	Full Fair Limited
176	fung
177	G. Frank
178	gary gary
179	Gary LAM
180	Gary Or
181	Garyson Ng
182	gigi

序號	名稱
183	Gigi Chu
184	Gina
185	Globaland Development Limited
186	Gloria Ng
187	Godfrey Cheng
188	Grace Ip
189	Grace Rays Limited
190	Grand Creator Investment Limited
191	H. C. Choi
192	Ha ming Tang
193	haha
194	Ham TSang
195	Hau Nately
196	Hei A Cheung
197	Heidi
198	Heidi Wu
199	Helen Lee
200	Helenyiu
201	Henry Ho
202	Henry Yeung
203	henrytang
204	Hin
205	Hing Lun Ho
206	Hk C
207	Ho candy
208	ho doris
209	ho hip Law
210	ho joan
211	HO UN PING
212	Hoi Ching Luk
213	Hon Man Yiu
214	Hong Kong Conveyancing & Property Law Association Limited, The
215	Hong Kong General Chamber of Commerce
216	Hong Kong Housing Society
217	Hong Kong Institute of Estate Agents
218	Hong Kong Institute of Surveyors, The
219	H Y Lee

序號	名稱
220	Hui, Mr.
221	Ian Chow
222	Ingdrei T
223	inmanma
224	Irene Lee
225	Iris
226	irisman
227	Irvin Lei
228	Ivan Ivan
229	Ivan Too
230	Ivy
231	J Wong
232	jacko Wong
233	Jacky Lau
234	Jade Bird Development Limited
235	James Chim
236	JANESSA
237	Janet Tang
238	Janice
239	Janus888
240	Jason Yu King Fung
241	jellychung
242	Jennifer Shing
243	Jenny Chan
244	Jenny Chu
245	Jenny Lai
246	jerry
247	Jessica
248	Jessica Lau
249	Jessica Law
250	Jim Hung Kin
251	Jimmy Law
252	JL
253	Joan
254	Joe Shing
255	Joe Wong
256	Joey Fung

序號	名稱
257	John
258	John Lee
259	Johnny Cheung
260	JOHNNY LI
261	Josephine Mok
262	josephineli
263	Joyce 1
264	Joyce 2
265	JTJTJT
266	Julieta O 1
267	Julieta O 2
268	K. Ip
269	K. Wah Real Estates Co. Ltd.
270	K.C Pang
271	K.F.To
272	kk chan
273	ka ho choi
274	ka Lee
275	Ka Man Chan
276	Ka_yan0522
277	Kaaho
278	kafaiyeung1443
279	Kam Ping Leung
280	kam wing wan
281	Kandy
282	karen
283	Karman
284	Kasper Chan
285	Kate Shum
286	Kathfield Lo, Ms.
287	Kee Sum Leung
288	Keith
289	Keith Ng
290	Keithchui
291	Ken CK Chung
292	Ken Lam
293	Ken Lau

序號	名稱
294	Ken Pang
295	Ken W
296	Kenneth Chan
297	Kenneth Cheng
298	Kenneth Wan
299	Kenny
300	Kenny Fan
301	Kenny Yu
302	kennymok
303	keroro
304	Kiki
305	KiKi Cheung
306	Kilmer CHENG
307	Kin Wai Yip
308	King Chance Development Limited
309	King Shan Sum
310	Kingdom Investment Limited
311	km1205
312	Koey
313	Kok To Leung
314	Kong Fai
315	Ku, Ms
316	Kwan, Mr.
317	Kwan Chun Pui
318	Kwong Billyk
319	Kwun Chung Ip
320	KWWong
321	ky leung
322	LH Wong
323	lai chi ying
324	Lai Kim Tam
325	Lai Kwok Cehung
326	Lai Lai 姓氏 Lai
327	lai tat wong
328	Lam Jacky
329	Lam Jeff
330	Lam Kam Lung

序號	名稱
331	Lam SL
332	Law Sai Kui
333	Law Shen Chung, Charlie
334	Law Tsz Kan
335	Lawrence Wong
336	Lay Lam
337	lee
338	Lee, Mr
339	lei dorothy
340	Leo
341	Leung, Ms
342	Leung Edmond
343	leung garfield
344	leung leyland
345	Leung Yoko
346	leungks
347	Li, Ms
348	LI KING MAN
349	li lionel
350	Li On
351	ling chow
352	ling fung chu
353	LIP
354	Liu C.Y.
355	liu Chloe_car
356	LO Chun Ling
357	lo denny
358	lo kimz
359	louistsang
360	Lui, Mr.
361	luk super
362	M Jacky
363	MY Cheng
364	maggie lau
365	man fai lee
366	Man Wong
367	Man1818

序號	名稱
368	Manda
369	Mandy
370	Mandy Lee 1
371	Mandy Lee 2
372	Mango Mok
373	manna315
374	Marco Pun
375	Maria Chan
376	Mark Lai
377	Marquis
378	Martin C. Li
379	Masswell International Limited
380	mattf
381	mature44264
382	Maverick Tang
383	Max
384	May Choi
385	May Chung
386	may kwan cheung
387	May Wong
388	mcgrady_yui
389	Mega Sino Limited
390	Metro Club
391	Michael Chan
392	Michael Wong
393	michaelchoi51 choi
394	ming
395	Ming Csoi
396	ming kwok
397	Ming Ming
398	ming6252003 Tang
399	mju
400	Mogan
401	moneytsang
402	Moon
403	MR Chan
404	MR WONG

序號	名稱
405	Mui Kuo
406	Mun Mun
407	my123
408	NAM MA
409	Ng Billy
410	Ng Ka Chui, Isaac, Dr.
411	Ng Maggie
412	Nga Ting Lau
413	ngan ngan
414	Nicky Wong
415	Or Ming Leung
416	P PL
417	pak hung chan
418	Pako Cheung 1
419	Pako Cheung 2
420	Pat
421	Patrick Kwok
422	patrick wu
423	patrick_43
424	Paul Chin
425	Paul16249
426	Peter
427	peter chan
428	Peter Ho 1
429	Peter Ho 2
430	Peter Wong
431	Philip Kwok
432	Phoebe Cheung
433	Phoebe Ma
434	Pian Chan
435	Pip Chau
436	Po Yan Chan
437	Pollyleung1234
438	poon kam wa tony
439	Professional Commons, The
440	Queenie
441	R. F. Kwok, Mr.

序號	名稱
442	Rachel NG
443	Rachelwu
444	Rain Li
445	Ray18
446	Raymond Ng
447	raynor
448	Real Estate Developers Association of Hong Kong, The
449	Regina Chu
450	Renee
451	Ric T
452	Rich Treasure Investments Limited
453	Richard Stoneman
454	RichardTsang
455	rick cheung
456	Rick Cheung
457	Ricky
458	Ricky Chan
459	Ricky Cheung
460	Ricky Fong
461	Ricky Wong
462	Ricky Yiu
463	rickyleung1234
464	Robert M. Williams, Jr.
465	Roger Leung, Mr.
466	Roger Nissim
467	Rokujo Sakura
468	Ronald Fung
469	Ronly Mok
470	Roychow
471	Roystar Limited
472	RoyT
473	S. P. Leung
474	SA MA
475	Sam
476	Sam Lam
477	Sam-Lam
478	samso

序號	名稱
479	sandakan
480	sandylee
481	Sannia Chu
482	Sarah
483	Sh Mews
484	Shai Lao
485	Sharonyeung
486	Shinglung Lui
487	Shirley Lai
488	Shirley Lam
489	shoto715
490	Shudy Luk
491	Shuk Fan Choy
492	Sidak Investment Limited
493	Silver Palm Limited
494	Silver Target Limited
495	Simon
496	Simon Wong
497	Sin Sze Yuen
498	Sing
499	Siu moon Yuen
500	socheukyiu
501	Sonny Yau
502	Sophie Suen
503	Stella
504	stella.to
505	stephanchan
506	Steven Lam
507	Steven17365
508	Sticker Glass
509	suk chun yip
510	Sum
511	Sum Leung
512	Sunny
513	sunny ng
514	sunnymok
515	Susanna Tang

序號	名稱
516	Swire Properties Limited
517	Sze
518	T.C.HO
519	T.K. TAM, Mr.
520	T T
521	TT
522	TT Au
523	T/Y C
524	Tai Man Chan 1
525	Tai Man Chan 2
526	tallboy
527	Tamama
528	Tammy
529	Tattat Poon
530	TCLO
531	Terence
532	Terence Mok
533	Terence Yau 1
534	Terence Yau 2
535	Terry Lee
536	Terry Wong
537	Theresa Chin
538	Thomasli
539	ThomasT
540	Tim
541	Tina Tang
542	Tinawong
543	tine
544	To Kong
545	TO WONG
546	Tom Ming
547	Tomas
548	Tony
549	tony jaa
550	Tony Tong
551	TonyNg
552	Triumph One Limited

序號	名稱
553	Tsang, Mr
554	Tsang Daniel
555	Tsang Fan Wan
556	Tse, Ms.
557	Tseyan Chan
558	Tsz Kin Lam
559	turtler
560	Umbrella
561	Urban Renewal Authority
562	Venus Law
563	VICKI HA
564	vickylau
565	Victor Leung
566	Vincent Leu
567	Vincent Tang
568	Vincent Tse
569	Virginia
570	Vivian 1
571	Vivian 2
572	Vivian Hung
573	WM SIU, Mr
574	W Y Li
575	Wa Chan
576	Wai Ho Tsang 1
577	Wai Ho Tsang 2
578	wai man chung
579	wai yau
580	Waikeung Cheung
581	Walon
582	wan chi leung
583	We We
584	WendyWu
585	Wenny Yeung
586	William Tang
587	Wilsontang13470
588	wing chan
589	WING HONG CHUNG

序號	名稱
590	Wing Ip Tam
591	WING MAN
592	Wing Poon
593	Wing Shan Lau
594	Winna See
595	Winnie
596	Winnie Kwong
597	Wise Mate Limited
598	Wong
599	wong Claudia
600	Wong Clive
601	wong jess
602	Wong Peter
603	Wong See Hang
604	Wong Simon
605	Wong Wai Kuen
606	wong waiman
607	ww chan
608	wwywing
609	xinlam leung
610	Yani
611	yanneslaw
612	YF Chow
613	YM Yee
614	Yy Chun
615	yau chuen lai
616	Yau Pal
617	yck011522
618	Yeung Kim Lung
619	yeung siu fai
620	Yin Ming Ting
621	YIN YEE KWOK
622	yin zi siu
623	Yip, Mr
624	Yiu Yiu
625	YIUFAI
626	YL

序號	名稱
627	Yoyo YIU
628	YU
629	Yu Winnie
630	Yuen, Mr.
631	Yuen Tikky
632	yuen ting lei
633	Yuk chi Yeung
634	Yvonne
635	YY YY
636	Z HO
637	Z Jiang
638	zoe chen
639	Zoe Kong
640	一个小市民
641	一名土生土長的香港居民
642	一名香港市民 Winnie S M Ha
643	卜雅屏
644	三 李
645	小市民
646	小市民 CY NG
647	小市民李志強
648	小市民的心聲
649	小市民郭永健
650	小市民梁生
651	小市民梁橋星
652	小民張先生
653	小業主黃小姐
654	犬@K11
655	文 孔
656	公民黨
657	中原地產代理有限公司
658	中產 Ken
659	王珮芝
660	王頌怡
661	王粵斌
662	市民 Cindy
663	市民 HUNG

序號	名稱
664	市民 Ken NG
665	市民 WONG MING KEI
666	市民李詠施
667	市民陳濤
668	市民張家怡
669	市民黃穗儀
670	市民楊小姐
671	市民趙振雄
672	市民劉盈 1
673	市民劉盈 2
674	民主黨
675	地產代理從業員周小姐
676	地產代理從業員姚小姐
677	地產代理聯會
678	朱女仕
679	朱志華
680	朱燕萍
681	江美鈺
682	屹 黃
683	何小姐
684	何笙
685	何嘉玲
686	李小姐
687	李生
688	李先生
689	李杏芝
690	李明欣
691	杜小姐
692	吳先生
693	貝貝 ki
694	(沒有署名 1)
695	(沒有署名 2)
696	周小姐
697	林文達
698	林先生
699	林愛蓮
700	房屋署工料測量師協會

序號	名稱
701	明 陳
702	東區區議員楊位醒
703	物業管理從業員方先生
704	物業管理從業員張小姐
705	承業 譚
706	秉謙 顏
707	美怡
708	香港市民 1
709	香港市民 2
710	香港市民 3
711	香港市民李紹聰
712	香港市民姚先生
713	香港地產代理商總會
714	香港地產行政師學會
715	香港建築師學會
716	香港專業及資深行政人員協會
717	香港專業地產顧問商會
718	香港基層
719	帥榮 劉
720	美聯物業代理有限公司
721	容小姐
722	馬先生
723	馬漢章
724	夏希諾
725	消費者委員會 Consumer Council
726	張大輝
727	張少芳
728	張偉樂
729	梁先生
730	梁慧玲
731	康 德
732	基層市民老瑤
733	陳小姐
734	陳主忠
735	陳先生 1
736	陳先生 2

序號	名稱
737	陳隆
738	陳詩敏
739	郭生
740	郭先生
741	等上車
742	黃先生
743	黃淑恩
744	智傑 林
745	換樓人
746	楊小姐 1
747	楊小姐 2
748	獅子女王 1
749	獅子女王 2
750	葉小姐
751	新民黨
752	趙 joes
753	趙先生
754	鄭文杰
755	鄭芷寧
756	鄧成志
757	管紹琪
758	鄺玉狄
759	鄺先生
760	劉家麟 1
761	劉家麟 2
762	劉偉雄
763	劉鎮發
764	歐陽先生
765	銷售從業人員
766	環保觸覺
767	顏章明
768	羅先生 1
769	羅先生 2
770	羅先生 3
771	羅喜忠
772	羅駿豪
773	譚家輝

序號	名稱
774	譚偉強
775	譚小姐 1
776	譚小姐 2
777	關佩琪
778	關偉傑先生
779	寄件人要求以不具名方式公開其意見 1
780	寄件人要求以不具名方式公開其意見 2
781	寄件人要求以不具名方式公開其意見 3
782	寄件人要求以不具名方式公開其意見 4
783	寄件人要求以不具名方式公開其意見 5
784	寄件人要求以不具名方式公開其意見 6
785	寄件人要求以不具名方式公開其意見 7
786	寄件人要求以不具名方式公開其意見 8
787	寄件人要求以不具名方式公開其意見 9
788	寄件人要求以不具名方式公開其意見 10
789	寄件人要求以不具名方式公開其意見 11
790	寄件人要求以不具名方式公開其意見 12
791	寄件人要求以不具名方式公開其意見 13
792	寄件人要求以不具名方式公開其意見 14
793	寄件人要求以不具名方式公開其意見 15
794	寄件人要求以不具名方式公開其意見 16
795	寄件人要求以不具名方式公開其意見 17
796	寄件人要求以不具名方式公開其意見 18
797	寄件人要求以不具名方式公開其意見 19
798	寄件人要求以不具名方式公開其意見 20
799	寄件人要求以不具名方式公開其意見 21
800	寄件人要求以不具名方式公開其意見 22
801	寄件人要求以不具名方式公開其意見 23
802	寄件人要求以不具名方式公開其意見 24
803	寄件人要求以不具名方式公開其意見 25
804	寄件人要求以不具名方式公開其意見 26
805	寄件人要求以不具名方式公開其意見 27
806	寄件人要求以不具名方式公開其意見 28
807	寄件人要求以不具名方式公開其意見 29
808	寄件人要求以不具名方式公開其意見 30
809	寄件人要求以不具名方式公開其意見 31
810	寄件人要求以不具名方式公開其意見 32

序號	名稱
811	寄件人要求以不具名方式公開其意見 33
812	寄件人要求以不具名方式公開其意見 34
813	寄件人要求以不具名方式公開其意見 35
814	寄件人要求以不具名方式公開其意見 36
815	寄件人要求以不具名方式公開其意見 37
816	寄件人要求以不具名方式公開其意見 38
817	寄件人要求以不具名方式公開其意見 39
818	寄件人要求以不具名方式公開其意見 40
819	寄件人要求以不具名方式公開其意見 41
820	寄件人要求以不具名方式公開其意見 42
821	寄件人要求以不具名方式公開其意見 43
822	寄件人要求以不具名方式公開其意見 44
823	寄件人要求以不具名方式公開其意見 45
824	寄件人要求以不具名方式公開其意見 46
825	寄件人要求以不具名方式公開其意見 47
826	寄件人要求以不具名方式公開其意見 48
827	寄件人要求以不具名方式公開其意見 49
828	寄件人要求以不具名方式公開其意見 50
829	寄件人要求以不具名方式公開其意見 51
830	寄件人要求以不具名方式公開其意見 52
831	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 1
832	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 2
833	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 3
834	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 4
835	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 5
836	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 6
837	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 7
838	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 8
839	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 9
840	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 10
841	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 11
842	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 12
843	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 13
844	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 14
845	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 15
846	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 16
847	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 17

序號	名稱
848	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 18
849	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 19
850	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 20
851	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 21
852	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 22
853	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 23
854	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 24
855	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 25
856	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 26
857	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 27
858	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 28
859	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 29
860	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 30
861	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 31
862	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 32
863	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 33
864	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 34
865	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 35
866	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 36
867	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 37
868	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 38
869	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 39
870	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 40
871	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 41
872	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 42
873	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 43
874	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 44
875	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 45
876	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 46
877	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 47
878	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 48
879	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 49
880	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 50
881	寄件人要求保持匿名及將其意見書保密 51

## 只以實用面積表達物業面積和 物業每平方呎／每平方米售價資料的理據

在諮詢期間，我們收到很多意見，表示在一手住宅物業銷售方面，支持只應以實用面積表達物業面積和物業每平方呎／米售價。另一方面，亦有很多意見認為應容許採用物業的建築面積。

2. 支持兩種計算面積方法並用者所持理由是，(a) 提供兩種資料可令準買家得到更全面的物業面積和售價的資料；(b) 實用面積本身沒有充分反映住宅發展項目內業主可用的公用設施；(c) 單純採用實用面積可能會對物業市場造成混亂，因為市場上二手物業的售價目前以建築面積表達；(d) 由以「建築面積表達物業每平方呎／米售價」改為以「實用面積表達物業每平方呎／米售價」會導致物業售價突然明顯「上升」；及(e) 技術上是可以訂出建築面積的統一定義。

3. 我們建議一手住宅物業只以實用面積表達物業面積和物業每平方呎／米售價，是因為法例的量度方法必須有清晰的定義。現時住宅物業實用面積<sup>1</sup>已有統一定義，但住宅物業建築面積則並無普遍採納的定義。由於沒有被普遍採納的住宅物業建築面積定義，我們現時不能在建議法例以精確的用語訂明住宅物業的建築面積。根據我們為實用面積下制訂統一定義的經驗，要所有相關持分者就住宅物業建築面積的定義達成共識，會需要很多時間。

4. 倘若容許以仍未有統一定義的住宅物業建築面積來表達物業面積和物業每平方呎／米售價，將會造成混亂，而不是為準買家提供更全面的資料。由於不同賣方在計算個別住宅物業的建

---

<sup>1</sup> 實用面積的統一定義列明計算實用面積的方法，即只有單位的主體面積，以及露台、工作平台和陽台的面積才計算在內。此定義是經過諮詢香港測量師學會、香港建築師學會、香港律師會、消費者委負會、商會和地產代理監管局之後訂定的，並從二零零八年十月十日起，適用於獲得地政總署於該日或該日之後發出預售樓花同意書的住宅項目。商會指引亦列明該統一定義，供會員遵循。此外，差餉物業估價署在計算二零零八年十月十日或以後落成的住宅物業的實用面積時，亦已採用此定義。

築面積時，可能將不同的項目包含在「單位所分攤的公用地方面積」內，因此，買家現時無法在面積、售價和「實用率」方面，就不同住宅物業發展項目內標示為相同建築面積的住宅物業作同類比較。

5. 香港地產建設商會（下稱「商會」）認為，不容許提供與建築面積相關的資料，是限制了《基本法》和《香港人權法案條例》所保障的言論自由權利，有違信息透明度的原則，兼且歧視一手住宅物業業主，原因在於該限制並不適用於二手住宅物業業主。除第 3 及第 4 段所列的理由外，我們必須指出，我們並非建議在銷售一手住宅物業時，禁止披露實用面積以外的資料。雖然建議法例不准許以建築面積來表達物業面積和售價，賣方須在售楼說明書內以總體方式提供公用設施（如住客會所）的面積資料，這個做法能讓準買家全面了解發展項目內公用設施的種類和面積。故此，我們不贊同商會的看法，即建議法例全面和絕對禁止披露有關建築面積的資料或侵犯言論自由。

6. 一般人誤以為，二手市場的物業沒有實用面積的現成資料。其實，分別由二零零八年十月十日及二零一零年六月二日起，賣方在地政總署「預售樓花同意方案」下必須提供以實用面積來表達的物業面積和以同一標準計算的物業售價詳情。當這些物業在二手市場出售時，準買家會掌握相關資料。此外，差餉物業估價署備有全港所有經評估的二手住宅物業（村屋除外）的實用面積資料，可供隨時查閱。而根據《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（第 511C 章）的法定要求，地產代理須在適用情況下，向準買家提供物業包括二手住宅物業的實用面積資料。

7. 我們留意到，即使物業有現成的實用面積資料，市場一直的做法是不論賣家、買家和地產代理，通常以建築面積來表達物業的面積和物業每平方呎／米售價。以實用面積取代建築面積，須改變原有心態。

8. 從現在至條例草案實施之前，我們會加強公眾教育，以改變上述心態。假設條例草案於二零一二年六月或七月通過，我們另外需要大約 12 個月成立執法當局以執行該法例。換言之，由現時起計，市場應有一段合理長的時間，為只採用實用面積表達一手住宅物業的物業面積和物業每平方呎／米售價，做好準備。與此同時，地產代理監管局正考慮發出執業通告，訂明買賣和租賃二手住宅物業，應採用實用面積。我們認為，在一手住宅物業轉為只用實用面積後，亦會帶動二手住宅市場作同樣的轉變。

## 預留住宅物業

我們在諮詢文件提出，建議法例應訂明，不論有否涉及支付金錢，於某一特定時間前，不能作任何預留物業的安排。建議的特定時間有兩個選擇，分別為公布價單日期及開售日期。

2. 只有少數提交意見者就這一點提出意見。在提出的意見當中，有稍為逾半數支持可以預留，或對此沒有特別意見；而在該等意見當中，稍為有較多表示希望以公布價單日期作為特定時間。此外，有意見認為，不論何時都不應准許以指定價格預留某一物業，因為這樣等同銷售。

3. 考慮到公眾人士並不反對預留物業，而只容許在開售日期後預留物業沒有實際意義，加上政策目的是防止賣方以「預留」為名而變相展開銷售，我們建議可讓買家在公布價單之時或之後預留住宅物業，但不得預留某特定的住宅物業。

## 冷靜期

有建議認為應加入冷靜期，以進一步保障消費者。在沒收金額方面，有些意見表示為求保障消費者，金額應訂於一個較低的百分比，而另一些意見則表示為防投機者濫用，金額應訂於一個較高的百分比。現時，根據同意方案所訂，買家可於簽訂臨時買賣合約後，單方面決定不簽訂買賣合約，而這項決定的代價，以樓價的訂明百分比（現時為 10%）為上限。另一方面，除非買家在簽訂臨時買賣合約後，選擇不簽訂買賣合約，否則賣方必須簽訂買賣合約。我們提議在建議的法例下，一手住宅物業的銷售應採納同樣安排，但沒收金額水平則訂於督導委員會所建議的樓價的 5%。此項安排雖然與冷靜期不盡相同，但容許買家於付出代價後退出交易。基於香港住宅物業市場的特殊情況，包括波動的市況和熾熱的投機活動，為免準買家倉卒作出置業決定，我們認為樓價的 5%，是合適的沒收金額水平。

## 把已落成一手住宅物業納入規管範圍 和作出各項豁免的理據

我們建議，建議法例應適用於所有一手住宅物業，包括已落成的一手住宅物業。未落成和已落成的一手住宅物業，兩者在銷售上沒有重大分別，原因是一手住宅物業通常是先以未落成物業的形式出售，而餘下未售出的物業，其後會以已落成物業形式出售。在立法規管上區分未落成和已落成的一手住宅物業，做法牽強，理據難以成立。

2. 雖然如此，我們建議在三種特定情況下，一手住宅物業可不受建議法例規管。其一是由房屋委員會興建的發展項目，有關的豁免安排，已於立法會參考資料摘要第 18 段闡釋。其餘兩種特定情況下的豁免安排載列於下文。

**(a) 發展項目或發展項目的某一期中，有 95% 或以上的物業已經租出 36 個月**

3. 我們認為，落成後一直租出了一段合理地長的時間，而非在落成後立即出售的一手住宅物業實際上與二手物業無異，其銷售不應納入與一手物業相同的規管制度。因此，假如發展項目或發展項目的某一期中，有 95% 或以上的住宅物業一直在一段合理地長的時間內租出，我們建議該等住宅物業可獲豁免於法例的涵蓋範圍。至於租出期的長短，我們認為 36 個月是一段恰當的時間，以確保賣方不會只需稍為延遲出售發展項目，便可避過法例規管。

**(b) 新界豁免管制屋宇**

4. 根據《建築物條例（新界適用）條例》（第 121 章），若干建築工程可豁免受《建築物條例》（第 123 章）規管。鑑於興建這些獲豁免物業的數量有增加的趨勢，加上這些獲豁免物業的準買家不再局限於社會上某些人士，我們不建議整體地把這些獲豁免物業摒除於法例涵蓋範圍之外。然而，我們注意到，社會上

有些私人賣家只出售單一幢獲豁免物業，例如新界豁免管制屋宇。倘要求該等賣家遵守有關提供售樓說明書及價單等條文的法律規定，未免過於嚴苛。因此，我們建議把單一幢新界豁免管制屋宇的住宅物業摒除於法例涵蓋範圍之外。

## 市區重建局（下稱「市建局」） 「樓換樓」計劃

在公眾諮詢期間，市建局向我們提出，如該局的「樓換樓」計劃在所有階段必須完全遵守建議法例下對銷售安排的所有規定，則其計劃將不能按政府已同意並已公開承諾的模式進行操作。市建局已確認，一俟地政總署署長就該等重建項目發出預售樓花同意書，該局在有關項目內推行的「樓換樓」計劃，即可完全遵守有關的法例條文。

2. 市建局解釋，該局有法定職責在二零一一年二月廿四日政府公布新《市區重建策略》後開展的重建項目內推出「樓換樓」計劃。「樓換樓」計劃旨在為受市建局重建項目影響的住宅自住業主，提供現金補償以外的選擇，以保持居民的社區網絡。根據「樓換樓」計劃，市建局在提出收購受重建發展項目影響的住宅物業時，會向有關自住業主提出原址或在其他地點的新住宅發展項目的「樓換樓」要約。當自住業主接受「樓換樓」要約後，市建局便會與他們簽訂具法律約束力的承諾書（下稱「承諾書」）。承諾書的條款會詳細訂明該局承諾以指定呎價向自住業主出售在不同樓層區域內不同面積的「樓換樓」單位，但承諾書不會指明任何指定單位。市建局會向接受「樓換樓」建議的自住業主收取訂金。

3. 市建局表示，發出「樓換樓」要約和簽訂承諾書的時間，可能遠早於簽訂相關土地契約、批核相關的一般建築圖則、訂立公契，以及向自住業主提供所售物業的準確資料和確實售價的時間。因此，市建局在推行「樓換樓」計劃時，無法遵從建議法例下所定的關於售樓說明書、價單、披露交易資料的規定。然而，當地政總署署長就這些新發展項目發出預售樓花同意書，市建局便可如其他賣方一樣完全遵從建議法例下的規定，把物業售予參加「樓換樓」計劃的自住業主。市建局會與參加「樓換樓」計劃的自住業主簽訂臨時買賣合約，及後再簽訂買賣合約。「樓換樓」要約和承諾書不會有進一步的作用。

4. 每當有人出售住宅物業，包括該名人士要約向任何其他人出售住宅物業，或該名人士邀請任何其他人購買住宅物業，即會觸發條例草案第 2 部關於銷售安排的情況。市建局認為，「樓換樓」計劃下的要約和承諾書有可能被視作該等要約或邀請。因此，我們建議在條例草案明確訂定，出售住宅物業(包括要約向任何其他人出售住宅物業，或邀請任何其他人購買住宅物業)並不包括「樓換樓」計劃下的要約和承諾書。

## 建議造成的影響

### 對經濟的影響

該法例旨在進一步提高香港一手住宅物業銷售安排和交易的透明度和公平性，這將有利於物業市場穩健發展。

### 對財政和公務員的影響

2. 建議法例倘獲通過，運輸及房屋局轄下房屋科須成立執法當局執行該法例。由於建議的一手住宅物業銷售規管制度並非建基於發牌制度，而且不會提供可產生收入的服務，因此，執法當局須由政府撥款資助。我們尚未確定執法當局所需的資源。我們會在適當的時間，按需要和既定的資源分配程序尋求所需的額外資源。

### 對可持續性的影響

3. 建議法例務求在加強保障消費者與容許發展商可靈活作出商業決定之間取得平衡。所有發展商均須受到同一套「應做」和「不應做」事項、豁免和罰則規管，這有利於物業市場穩健發展，對香港整體可持續發展至關重要。