

立法會房屋事務委員會

就規管一手住宅物業銷售的建議法例進行的公眾諮詢

目的

就規管一手住宅物業銷售的建議法例的公眾諮詢已於 2011 年 11 月 29 日展開。本文件旨在邀請委員就有關建議法例提出意見。

背景

2. 為提高一手住宅物業銷售安排的透明度和公平性，行政長官在其 2010 至 11 年度的《施政報告》中，宣布成立一個督導委員會，研究以立法方式規管一手樓宇的銷售事宜。「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 月正式成立。督導委員會充分討論了一系列問題，包括建議法例的涵蓋範圍、建議法例的主要規管事項，以及執法機制和罰則，在 2011 年 10 月向運輸及房屋局（運房局）局長提交報告書，提出多項切實可行的建議（報告書已上載運房局網頁，網址是 <http://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/firstsaleresidential/report2011-c.pdf>）。

3. 督導委員會在上述報告書建議立法規管所有類型一手住宅物業的銷售，包括根據舊租契條款發展的項目、地政總署「預售樓花同意方案」（下稱「同意方案」）項目，以及不屬「同意方案」的項目。督導委員會就售樓說明書、價單、示範單位、披露成交資料、廣告、銷售安排、禁止作出失實陳述和發放虛假及誤導的資料、罰則、執法當局，以及豁免安排，均提出詳細建議。

就立法建議進行公眾諮詢

4. 運房局經考慮督導委員會的建議後，以有關的建議為主要基礎，以建議法例的形式草擬了規管一手住宅物業銷售事宜的法例條文（下稱「建議法例」）。建議法例旨在提高一手住宅物業銷售安排的透明度和公平性，並務求在加強保障消費者和容許發展商繼續因應市場情況作出商業決定之間，取得平衡。由於這是

新制訂的法例，不但性質複雜，而且涉及的議題亦深受社會人士關注，因此，政府決定在正式向立法會提交條例草案前，公布所草擬的建議法例，進行為期兩個月的公眾諮詢。諮詢文件（包括建議法例）載於附件。

擬議法例

5. 建議法例旨在建立清晰的機制，規管所有未落成和已落成一手住宅物業的銷售安排，並詳細訂明有關售樓說明書、價單、示範單位(如提供)，以及披露成交資料等各項規定。此外，建議法例列明各項銷售安排和業權轉易程序，為準買家提供更佳保障。因應市民關注的問題，條文訂有與廣告有關的規定，以及禁止作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性的資料。由於在某些特定情況下，若干規定並無需要或者並不適用，因此，我們建議作出相應的豁免安排。為確保各方遵守建議法例的規定，我們就違犯各項條文的罪行，建議恰當的罰則水平。我們又為被檢控的人士設定特定的免責辯護條文。我們會設立擁有若干法定權力的執法當局，負責執行建議法例，並監察各方遵從各項條文的情況。

公眾諮詢

6. 公眾諮詢為期兩個月，將於 2012 年 1 月 28 日結束。諮詢進行期間，我們會約見主要的持份者，包括香港律師會、香港測量師學會、香港建築師學會、消費者委員會、香港地產建設商會，以及各個地產代理組織。我們亦會安排兩場公眾諮詢會，以聽取市民的意見；同時，並會邀請市民利用專設的網上論壇、電子郵件、傳真或郵寄方式表達意見。

7. 我們會就諮詢結果編製報告書發表，並會根據所蒐集的意見，適當修訂有關的立法建議。我們計劃在 2012 年首季向立法會提交條例草案。

徵詢意見

8. 請委員就附件所載的立法建議提出意見。

運輸及房屋局
2011 年 11 月

規管一手住宅物業銷售 建議法例 公眾諮詢



運輸及房屋局

目 錄

	頁
有關規管一手住宅物業銷售的建議法例諮詢文件	1-17
附件 A 建議法例： 一手住宅物業銷售條例草案	
附件 B 臨時買賣合約的建議強制性條文	
附件 C 買賣合約的建議強制性條文 – 適用於未落成發展項目	
附件 D 買賣合約的建議強制性條文 – 適用於已落成發展項目（第 1 部及第 2 部）	

有關規管一手住宅物業銷售的建議法例 諮詢文件

背景

對於大部分香港市民來說，置業是一項重大承擔。市民一旦作出置業決定，便要動用大部份畢生的積蓄，並承擔通常持續十年或以上的財政負擔。鑑於購買住宅物業很可能是市民的最重大投資，社會一般已有共識，認為就發展商銷售住宅物業作出的某些安排應該受到法例規管，以增強對消費者的保障。

2. 多年以來，香港特別行政區政府一直密切監察發展商就住宅物業的銷售方面作出的安排，尤其是涉及一手未落成住宅物業的情況。政府已透過不同的機構，以行政手段和措施執行了若干規管。該等方法包括地政總署的「預售樓花同意方案」（下稱「同意方案」）、香港地產建設商會（下稱「商會」）發出並要求會員遵守的指引、地產代理監管局（下稱「監管局」）對地產代理業界進行的規管，以及由消費者委員會（下稱「消委會」）負責進行的消費者教育工作。近年，運輸及房屋局（下稱「運房局」）透過「同意方案」和商會發出的指引，推出多項措施，以提高一手未落成私人住宅物業資料和交易資料的透明度和清晰度，其中最為人熟悉，是於 2010 年 6 月 1 日實施，針對售樓說明書、價單、示範單位和披露交易資料的「九招十二式」。

3. 儘管現行的措施和做法是可行和有效的，能夠為準買家提供具透明度、準確和適當的物業資料。不過，這些措施和做法在應用方面受到局限，因為它們並不涵蓋「非同意方案」項目，亦不適用於非商會會員和已落成的一手住宅發展項目。公眾普遍認為，現行的措施和做法並不足夠，並應就所有類別的一手住宅物業銷售方面，加強對消費者的保障。以立法方式設立一個涵蓋所有一手住宅物業銷售的新規管制度，才可給予消費者應有的保障、確保建議措施之遵行，以及對不良操守有較強的阻嚇作用。

督導委員會報告

4. 為提高一手住宅物業銷售安排和交易的透明度和公平性，行政長官在其 2010 至 11 年度的《施政報告》中，宣布成立一個督導委員會，研究以立法方式規管一手樓宇的銷售事宜。「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 月正式成立。督導委員會充分討論了一系列問題，包括建議法例的涵蓋範圍、建議法例的主要規管事項，以及執法機制和罰則，在 2011 年 10 月向運輸及房屋局局長提交報告書，提出多項切實可行的建議（報告書已上載運房局網頁，網址是 <http://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/firstsaleresidential/report2011-c.pdf>）。

5. 督導委員會認為，提供清晰和準確的物業資料，以協助準買家在掌握充分資料下作出決定，至為重要。督導委員會在擬備報告所載建議的過程中，除參考了「同意方案」下的現行安排以及商會指引外，也選取了若干海外司法管轄區的銷售安排作為背景參考資料。同時，督導委員會亦已充分考慮到本地物業市場的特殊情況。督導委員會認為，政府透過立法加強規管香港一手住宅物業的銷售安排，以確保消費者權益有更大的保障，至為重要。不過，督導委員會亦明白到，規管措施不可過分嚴苛，應容許發展商保留某程度的彈性，以回應市場情況的轉變。

6. 運房局考慮過督導委員會的建議後，以建議法例的形式草擬了規管一手住宅物業銷售事宜的法例條文（下稱「建議法例」）；法例內容載於**附件A**。建議法例旨在提高一手住宅物業銷售安排的透明度和公平性，並務求在加強保障消費者和容許發展商繼續因應市場情況作出商業決定之間，取得平衡。由於這是新制訂的法例，不但性質複雜，而且涉及的議題亦深受社會人士關注，因此，政府決定在正式向立法會提交條例草案前，公布所草擬的建議法例，進行為期兩個月的公眾諮詢。

建議法例涵蓋的主要範疇

7. 建議法例旨在建立清晰的機制，規管所有未落成和已落成一手住宅物業的銷售安排，並詳細訂明有關售樓說明書、價單、示範單位(如提供)，以及披露成交資料等各項規定。此外，建議法例列明各項銷售安排和業權轉易程序，為準買家提供更佳保障。因應市民關注的問題，條文訂有與廣告有關的規定，以及禁止作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性的資料。由於在某些特定情況下，若干規定並無需要或者並不適用，因此，我們建議作出相應的豁免安排。為確保各方遵守建議法例的規定，我們就違犯各項條文的罪行，建議恰當的罰則水平。我們又為被檢控的人士設定特定的免責辯護條文。我們會設立擁有若干法定權力的執法當局，負責執行建議法例，並監察各方遵從各項條文的情況。

建議法例的主要條文

(a) 涵蓋範圍（第 1 部第 4 條）

8. 現時，香港並無法例規管一手住宅物業的銷售安排。賣方（即地產發展商）與買家（即個別置業人士）地位並不對等。由於賣方有較大的優勢，因此社會上有強烈意見要求當局立法規管一手住宅物業的銷售，以加強對消費者的保障。

9. 一般而言，一手住宅物業的賣方是發展商。屬「同意方案」項目而未獲地政總署署長發出「滿意紙」或轉讓同意書（下稱「同意書」）¹的一手住宅物業，以及未獲由屋宇署發出佔用許可證（即「入伙紙」）²的「非同意方案」項目³，均被視作未落成一手住宅物業。尚

¹ 當「同意方案」項目的整體發展已完全符合批地條款時，該項目便會獲發「滿意紙」。另一方面，當「同意方案」項目某一期發展已完全符合批地條款時，該期發展會獲發「同意書」。

² 當屋宇署信納認可人士就新建築物提交的竣工證明書及要求佔用該建築物的申請後，會就該建築物發出「入伙紙」。「同意方案」項目會獲發「滿意紙」／「同意書」及「入伙紙」，而「非同意方案」項目只會獲發「入伙紙」，不會獲發「滿意紙」／「同意書」。

未出售的物業一旦獲發「滿意紙」／「同意書」或「入伙紙」（視乎何者適用而定），則被視作已落成一手住宅物業。目前，只有在政府租契訂明的情況下，政府才可透過「同意方案」規管未落成一手住宅物業的銷售。商會發出的指引涵蓋一手未落成住宅物業的銷售，好讓其所有會員遵守有關指引。而不屬商會會員的賣方則不受商會指引監管。此外，這些措施現時不適用於「非同意方案」項目的未落成一手住宅物業，以及已落成一手住宅物業的銷售。

10. 為提升透明度和確保公平交易，我們認為建議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⁴，及不屬「同意方案」的項目。因此，建議法例會適用於從來沒有簽定買賣合約的住宅物業。

11. 我們注意到，有論點指倘賣方在一手住宅物業落成後，並無將單位出售，而是一直在租約之下持有一段合理地長的時間，該類單位實際上與二手住宅物業無異，其銷售不應納入與一手單位相同的規管制度。因此，我們建議，發展項目（或某期的發展項目）如有 95% 或以上的住宅單位一直在租約之下持有一段合理地長的時間，應可獲得豁免。不過，法例須為此訂明租出期的長短。我們認為，宜以已出租 36 個月為準則，這樣可防止賣方藉延遲出售發展項目以避過法例規管。

12. 鑑於發展項目（尤以在新界區者為然）建造獨立屋有上升趨勢，加上獨立屋的準買家不再局限於社會上某些人士，我們不建議在建議法例豁免這類住宅發展項目。然而，我們注意到，社會上亦有私人賣家只出售一幢一手建築物的情況，例如只出售一幢新界豁免管制屋宇⁵。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

³ 「非同意方案」項目指有關發展項目並無仍然生效的租契條款以規定在銷售未建成單位前必須獲得地政總署署長同意。

⁴ 建議法例並非取代「同意方案」。法例生效後，「同意方案」內有關已獲法例涵蓋的範疇會由新法例取代。而其他由地政總署署長按相關批地條款以業主身分訂定的規定，仍會繼續適用於「同意方案」項目。

⁵ 新界豁免管制屋宇的主要特點為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）。

律規定，未免過於嚴苛。因此，我們應考慮豁免只出售一幢建築物的賣家。

13. 除上述情況外，我們認為，房屋委員會（下稱「房委會」）興建的發展項目，即新及剩餘「居者有其屋」的單位（下稱「居屋」）應獲豁免，不受建議法例規管。原因在於居屋是資助房屋，房委會須按照既定的準則來出售物業（如決定何為合資格申請購買人士、釐定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⁶。

(b) 實用面積（第 1 部第 3 條）

14. 對絕大多數準買家而言，「單位面積」和「單位售價」是作出置業決定時考慮的兩大因素。近年來，公眾人士一直要求在這方面獲得更全面的資料。因此，以清晰、準確和一致的方式為準買家提供這類資料，至為重要。有關資料亦須能協助準買家根據相同的量度面積準則以比較不同發展項目的單位售價。

15. 為提高有關未落成一手住宅物業銷售資料的透明度和清晰度，當局就「同意方案」自 2008 年 10 月起採用了統一的「實用面積」定義⁷；該定義亦已納入成為商會指引的要求之一。「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。不過，市場的一般做法是賣方以單位的建築面積來公布呎價，而建築面積包括「單位所分攤的公用地方面積」。不同賣方在計算建築面積時，可能會把不同項目⁸的面

⁶ 建議法例旨在規管一手住宅物業。發展項目若涉及長期出租的一手住宅物業，包括現時香港房屋協會轄下的「長者樂安居租住計劃」和策劃中在丹拿山和天水圍的長者住屋發展項目皆屬於終生租住的安排，因此將不受建議法例規管（見第 11 段）。

⁷ 當局曾就實用面積的統一定義，諮詢香港測量師學會、香港建築師學會、香港律師會、消委會和監管局。自 2008 年 10 月 10 日起，所有「同意方案」項目均採用該統一定義，而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 日或以後建成的住宅單位之實用面積時，亦已採用此定義。

⁸ 有關項目通常包括升降機大堂、升降機槽、電錶房、垃圾房、會所、樓梯和電力變壓房等。

積計算在內。因此，以建築面積計算單位呎價的方法既不透明，亦不一致。

16. 鑑於現時建築面積並無普遍採納的定義。督導委員會建議只採用有統一定義的實用面積在售樓說明書、價單和廣告公布單位呎價。我們已將此建議反映在建議法例中，以協助準買家更有效地在同一基準上比較不同新發展項目的售價。我們注意到在討論的過程中，督導委員會指出在過度期中作消費者教育的需要，務求令公眾熟習以實用面積來計算呎價。我們打算在法例正式通過後加強有關的公眾教育。

(c) 售樓說明書（第 2 部第 2 分部；附表 1）

17. 售樓說明書是十分重要的物業資料來源，提供待售住宅物業的詳情。售樓說明書不僅提供有關發展項目的布局設計，亦涵蓋即使買家親身到地盤實地視察，亦未能取得的重要資料，例如大廈公契和批地條款的撮要等。因此，對於準買家來說，售樓說明書所載的資料，必須清晰、準確和全面。該等資料須在發展項目開售前適時發放。

18. 建議法例參照現行做法，規定賣方在發展項目開售前至少七個曆日公開派發售樓說明書(中、英文版)。售樓說明書須存放在售樓處，以及送交附表 2 所指明的有關當局和上載於賣方網頁。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」。

19. 售樓說明書應在首部分以特定次序和符合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，發展商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
5. 發展項目的最新鳥瞰照片

6. 相關的法定圖則⁹
7. 發展項目的總綱發展藍圖
8. 樓層平面圖
9. 單位面積表
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
14. 政府、機構或社區設施、公共空間及公共設施的資料

20. 至於並非專供單位業主使用的公用設施，賣方須在售樓說明書內以指定格式提供該等設施的面積資料，方便準買家參考。然而，考慮到公用設施的種類繁多，賣方提供面積資料的設施，只須包括一般買家均感興趣、相關面積資料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」。賣方可自行決定提供其他公用設施的面積資料。然而，由於建築面積並無普遍採納的定義，賣方不可在售樓說明書（或價單，見下文第 24 段）內引述個別單位的建築面積資料或以建築面積表達的呎價。此外，售樓說明書不得載有任何宣傳資料或構思的圖片或圖像。

(d) 價單（第 2 部第 3 分部）

21. 現時，根據「同意方案」和商會指引，賣方出售一手未落成單位時，不論每批出售的單位數目多少，必須在有關單位開售前最少三個曆日公布每份相關價單，並規定首份價單須披露售價的單位數目下限，但並沒有規定其後發出的價單的單位數目下限。賣方普遍會逐少分批推售單位，這種「分批發售」的模式，讓賣方可以測試市場反應，並就此調整銷售策略。不過，這種銷售手法透明度不足，而且準買家無法在作出交易決定前取得全面的資料。

⁹ 發展商應提供根據《城市規劃條例》（第 131 章）製備的核准或擬議圖則的分區計劃大綱圖或發展審批地區圖，或提供城市規劃委員會根據《市區重建局條例》（第 563 章）第 25 條審議並由市區重建局製備的發展計劃圖。

22. 基於現行規定和市場做法，建議法例規定賣方於有關單位開售前最少三個曆日公布價單。

23. 爲了讓買家於物業首次開售時便可以充分掌握該項目合理數量單位的售價，建議法例清楚訂明首份價單及其後發出的價單須包括的單位數目下限。整個或某一期發展項目的單位數目爲 30 個或以下，賣方必須把所有單位納入首份價單內，即只會有一份價單。整個或某一期發展項目的單位數目爲 30 個以上但 100 個以下，每份價單必須最少包括 30 個單位。整個或某一期發展項目的單位數目爲 100 個或以上，首份價單必須最少包括整個或某一期發展項目的單位總數的 20% 或 50 個單位(以較大者爲準)，其後發出的每份價單必須最少包括單位總數的 10%。由於既要以提高市場透明度，又要給予發展商一定程度的彈性，以回應市場情況的轉變，我們建議實施上述規定，務求在兩者之間取得平衡。

24. 建議法例訂明價單須包括的基本資料。價單所載的住宅單位樓面面積，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。價單須清楚列出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。爲方便準買家對不同的發展項目作比較，賣方須採用執法當局頒布的標準格式製作價單。

(e) 未落成發展項目或期數的示範單位（第 2 部第 4 分部）

25. 發展商提供示範單位，可讓準買家一睹模擬實際單位落成後的狀況，因而一向受準買家歡迎。未落成單位的買家通常會在參觀示範單位後，作出置業的決定。因此，有必要在建議法例列明有關示範單位的規定，以確保示範單位準確展示實際單位的交樓狀況。

26. 建議法例訂明，如爲任何類型／面積的單位提供示範單位，必須先設置一個無改動示範單位（下稱「清水房」），才可爲該類型／面積的單位提供經改動示範單位（下稱「化妝房」）。賣方開放示範單位供公眾參觀時，必須同時提供售樓說明書。

27. 所有示範單位的面積／尺寸，須與售樓說明書所指明／描述的單位面積／尺寸一致。假如單位內設有窗台、冷氣機房、露台、工作平台和陽台，有關地方須在示範單位內展示。示範單位的樓底高度(地面量度至天花板計)，不得超出售樓說明書所指明的高度。如示範單位的樓底較實際單位的為低，發展商須於示範單位的當眼處展示清晰的告示，說明兩者樓底高度之間的差距。裝置、裝修用料和設備須與售樓說明書所述的一致，否則，賣方須提供相若的產品，並張貼告示，說明有關的差別。

28. 除基於消防安全理由，清水房須設置所有的門和牆，包括圍牆／邊界牆及內部間隔牆。清水房亦不得增設售樓說明書所述以外的裝置、裝修用料和設備。

29. 至於化妝房，只可拆除該些無須屋宇署事先批准也可拆除的牆／門。假如設置了售樓說明書所述以外的任何其他裝置、裝修用料和設備，須張貼告示，說明那些是將提供給買家的項目以及那些屬額外項目。

30. 賣方應容許參觀人士在示範單位內進行量度。賣方也應容許參觀人士在清水房拍照和拍影片，賣方不應為此施加任何先決條件，例如要求參觀人士提供個人資料。

(f) 參觀已落成發展項目或期數中的物業（第 2 部第 5 分部）

31. 自 2010 年 6 月起，賣方在銷售發展項目的一手已落成住宅物業時，必須按商會的指引，向參觀人士展示實地單位。

32. 建議法例規定，賣方須讓買家參觀有關的一手已落成住宅物業，才可出售該住宅物業。倘若並無切實可行的方法安排買家參觀有關物業，賣方應安排買家參觀一個相若的單位。供參觀的實地單位，須符合未落成一手住宅物業示範單位的相關規定。倘若並無切實可行的方法安排買家參觀與有關物業相若的單位，賣方必須取得買家的書面同意，獲豁免在出售有關單位前，按規定提供相若單位，以供參觀。

(g) 發售安排（第 2 部第 6 分部）

33. 現時，當局就一手住宅物業銷售安排訂有若干規定和指引。為提高透明度，我們建議法例應規定賣方於開售前最少三個曆日，向公眾發布流程安排的某些主要資料，包括開售日期和時間、售樓地點和決定買家優先次序的方法。這些資料應在賣方的網站公布。

34. 我們留意到，現時在簽署臨時買賣合約前，就預留單位收取款項的事宜並無清晰指引規管。為確保公平對待各準買家和提高透明度，我們建議在法例內訂明於某一特定時間前，不能作任何預留單位的安排，不論有否涉及支付金錢。督導委員會提出兩個可供考慮的特定時間，即(i)公布價單日期和(ii)開售日期。雖然建議法例採用了前者來闡述有關情況，但我們希望聽取公眾的意見認為容許賣方早一點（即公布價單日期）還是遲一點（即開售日期）收取款項，較為適當。

(h) 業權轉易程序和相關事宜（第 2 部第 7 分部）

35. 大部分住宅物業準買家並不熟悉業權轉易的做法和程序，在很大程度上須倚賴地產代理的意見和賣方／地產代理所擬備的文件。現行的程序有改善的空間，以加強對消費者的保障。

36. 目前，受「同意方案」規管的項目，有關的買賣合約須在臨時買賣合約簽訂後五個工作日內簽訂，即買家必須在簽訂臨時買賣合約後三個工作日內簽訂買賣合約，而賣方須在隨後兩個工作日內簽訂買賣合約。我們採納了督導委員會的建議把現行「五個工作日簽約」的規定延長至六個工作日，並反映在建議法例中。換言之，買家必須在簽訂臨時買賣合約後三個工作日內簽訂買賣合約，而賣方須在簽訂臨時買賣合約後六個工作日內簽訂買賣合約。

37. 現時，根據「同意方案」，買家在簽訂臨時買賣合約後，可單方面決定不簽訂買賣合約，而這項決定的代價，為樓價的某個百分比（現時為 10%）。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。

38. 現建議所有一手住宅物業的銷售，均應實施「同意方案」的現行安排。換言之，買家如在簽訂臨時買賣合約後三個工作日內決定不簽訂買賣合約，可單方面作出這項決定，而代價為樓價的某個百分比。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。

39. 雖然與冷靜期不完全相同，有些督導委員會成員知悉此安排可讓買家退出交易但需付出代價。基於香港住宅物業市場的特性，包括波動的市況和熾熱的投機活動等，並為防止投機者濫用安排和為免準買家倉卒作出置業決定，沒收金額的水平不應訂得太低。我們認為，樓價的 5% 為合適的水平。

40. 目前，在一手住宅物業銷售方面，市場上並沒有標準的臨時買賣合約。至於買賣合約，只有受「同意方案」規管的項目，才有標準的合約。就不受「同意方案」規管的發展項目而言，香港律師會要求擬同時代表買賣雙方的律師，必須在未落成和已落成樓宇的買賣合約中加入若干特定條款。為向消費者提供最佳的保障，建議新法例應規定臨時買賣合約和買賣合約須訂明若干主要條文，作為特定條款，並應參考「同意方案」和香港律師會規定的現行相關安排。為保障準買家的利益，賣方不得在臨時買賣合約和買賣合約中加入任何與特定條款相抵觸的條款。

41. 我們參考「同意方案」和香港律師會的現行相關安排後，擬備了各項特定條款；特定條款列表載於本諮詢文件的附件 B 至附件 D。該等條款屬初步建議，日後將根據諮詢期間收集所得意見作出修訂，以便納入建議法例內。

(i) 披露成交紀錄（第 2 部第 8 分部）

42. 購買住宅物業可能是個人畢生最重要的投資。多數人在決定置業前，都會盡可能多蒐集資料。對成交量和售出單位的成交價等銷情數據，準買家會特別感興趣。

43. 為確保準買家容易取得成交紀錄，建議法例規定賣方須就單一發展項目或發展項目某一期備存一份成交紀錄冊，並須不斷更新該紀錄冊的資料。賣方應以執法當局指明的標準格式披露成交資料，並在售樓處和其網站公布該等資料。

44. 為了讓準買家及時知悉成交資料，賣方須在簽訂臨時買賣合約後 24 小時內披露相關的成交資料。賣方亦必須在簽訂買賣合約後一個工作日內，把買賣合約的資料載入紀錄內。督導委員會建議，假如買賣合約未能簽妥，賣方應於臨時買賣合約簽訂後第七個工作日在紀錄冊內載明這項資料。然而，考慮到買家必須在簽訂臨時買賣合約後三個工作日內簽訂買賣合約（見上文第 36 段），否則交易無法繼續，我們認為，賣方應在這情況下在第四個工作日註明買賣合約並沒有簽妥。這個做法可確保成交資料更能適時發放。此外，紀錄冊須披露交易是否涉及賣方的董事局成員、董事局成員的直系親屬¹⁰或賣方的經理¹¹。賣方須在紀錄冊備存每宗成交的資料，包括取消交易的資料，直到發展項目或發展項目某一期中的最後一個發售單位完成轉讓契約手續，並於土地註冊處登記為止。

(j) 例外情況及附加規定（第 2 部第 9 分部）

45. 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，因此建議法例為相關物業訂明豁免安排。就通過單一份買賣合約以「整幢樓宇或整期發展項目」方式銷售予某一人的一手未落成和已落成住宅物業而言，建議法例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。不過發展商仍需就其成交資料作披露。有關物業其後向個別置業人士推售時，業主必須遵守建議法例的所有規定。

46. 假如一手已落成單位是售予已連續租用單位一段合理期間（即不少於一年）的現有租客，又獲準買家（即現有租客）書面同意，免除有關提供售樓說明書的規定，賣方可獲豁免遵從這規定。不過，賣

¹⁰ 直系親屬包括父母、配偶和子女。

¹¹ 經理的定義參照《公司條例》（第 32 章）第 2(1)條。

方須向有意購買單位的現有租客，提供載有最新基本資料的「賣方資料表格」。此外，賣方亦須披露有關的交易資料。而公布價單的規定則不適用。

47. 有些單位在首次推出時尚未落成，但在「入伙紙」發出後仍未售出，因而變為已落成單位。這類單位的賣方須向準買家提供售樓說明書的最近期版本，以及「賣方資料表格」，為準買家提供一些最新的基本資料。我們認為，在這個情況下，無須要求賣方準備一份新的售樓說明書，以避免不必要的重複工作。至於提供價單、示範單位和披露成交資料等所有其他規定，仍然適用。

48. 為免在建議法例造成漏洞，我們認為以拍賣或招標方式出售的一手住宅物業，不應獲豁免遵守建議法例的規定。不過，鑑於該等交易方式的性質，有關發出價單的規定並不適用。

(k) 廣告（第3部）

49. 在香港的物業市場，有關新住宅發展項目的資料，通常會先透過廣告，以報紙、電視、互聯網、公共交通工具等等不同形式的媒體，向公眾傳遞。近年，某些廣告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。為確保準買家不受廣告誤導，有需要加強管制一手住宅物業的銷售廣告所發布的資料。

50. 建議法例規定，賣方自行製作或委聘他人代其製作的廣告，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)。至於未落成發展項目，賣方須盡其所知述明發展項目的預計完工日期。由於現時實用面積有統一定義，但建築面積沒有統一定義，因此，賣方若公布呎價，只可以實用面積來表達。在印刷廣告上提供若干指定資料方面，賣方亦須遵從有關字型大小的規定。

51. 廣告如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。我們又建議，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

假或具誤導性的資料的廣告，而該人知道或罔顧該資料在該要項上是虛假或具誤導性，即屬犯罪。我們就因為發出、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。

(l) 作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料（第 4 部）

52. 對於在物業銷售過程中，作出失實陳述和傳布具誤導性或虛假的資料，公眾不時表達關注。有建議認為當局應制訂特定條文，禁止在銷售一手住宅物業中作出該等行為，以期進一步保障買家的利益。

53. 建議法例訂明，任何人如為誘使另一人購買某一手住宅物業，而作出具欺詐性或罔顧實情的失實陳述，即屬犯罪。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，但仍然傳布或授權傳布該等資料，並相當可能誘使另一人購買一手住宅物業，該人即屬犯罪。我們就因為發出、複製、再次傳送或直播等不同形式傳布或授權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。

(m) 罰則和免責辯護條文（第 5 部以及第 2、第 3、第 4 和第 6 部的相關條文）

54. 除第 51 和 53 段所述的罪行外，建議法例具體規定須在售樓說明書、價單、示範單位和成交資料等方面提供主要物業資料，以保障一手住宅物業的買家。就此，法例亦須清楚訂明違反規定的罰則的種類和水平，以及有關檢控的時限。此外，有關罰則亦須定於恰當的水平，以收阻嚇之效。

55. 建議罰則是按照幾項原則來釐定的，(i)倘罪行屬性質輕微的規章性過失（例如未有提供建築圖則供公眾免費查閱，以及未有於規定時限內將售樓說明書呈交指定當局），應處第 6 級罰款（即 10 萬元）。(ii)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（例如未有披露成交資料），建議罰款 50 萬至 100 萬元。(iii)至於性質嚴重的罪行（包括作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性的資料），建議罰款由 50 萬至 500 萬元不等，另最高可判處監禁六個月至七年。建議法例的相關條文訂有各項罪行的罰則。

56. 上述建議均按督導委員會的意見制定。然而，經比對建議法例就性質相若罪行所訂的罰則，部分罪行的罰則已作調整。

57. 建議法例就所訂罪行設定適切的免責辯護條文，包括「已作出所有應有努力」的條文。至於與發出、複製、再次傳送或直播有關的特定免責辯護條文，詳見上文第 51 及第 53 段。

(n) 公司高級人員對公司所犯罪行須負的法律責任和檢控時限(第 5 部第 3 分部)

58. 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協助、教唆、慫使、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。公司「高級人員」的定義，是參照其他相關條例，即《商品說明條例》（第 362 章）和《證券及期貨條例》（第 571 章）而訂定。

59. 若新法例沒有規定檢控時限，則裁判官條例(第 227 章)第 26 條所訂“凡成文法則對罪行(可公訴罪行除外)並無規定作出申訴或提出告發的時效，則申訴或告發須分別於其所涉事項發生後起計的 6 個月內作出或提出。”將適用於建議法例下的簡易罪行。督導委員會認為有需要將簡易罪行的檢控時限延長至三年。此建議已反映在建議法例中。

(o) 執法當局（第 6 部）

60. 為有效執行建議法例，我們建議設立執法當局，以便：(a)監察一手住宅物業的銷售事宜(包括跟進個別發展項目的售樓說明書及價單的適時發放和成交資料更新的情況，以及視察示範單位)；(b)按情況所需處理投訴和進行調查；(c)發出作業指引和制訂表格；(d)備存數據和資料；以及(e)進行公眾教育工作。法例將會賦予執法當局恰當和必須的調查的權力。

61. 為方便法例早日實施，並使公共資源得以善用，我們建議在運房局轄下的房屋科設立上述執法當局。此外，亦有建議政府考慮在適當時候把該執法當局轉為法定機構。

62. 我們已詳細研究應納入建議法例的賣方須遵守的各項規定的範疇和類別，例如有關提供售樓說明書、價單及成交資料等關鍵和重要的規定，應在法例訂明。至於有關程序和流程的細節規定，例如在單位開售前把若干資料通知指定當局和維持售樓處秩序等規定，均應以行政指引方式訂明，並由根據建議法例設立的專責執法當局發出。這項安排具靈活性，使執法當局可因應情況轉變，迅速作出回應。

(p) 網上物業電子資料庫（第 6 部第 67 條）

63. 我們注意到現時市民可以循不同的來源，包括賣方和政府各決策局／部門設立的網頁，取得新住宅發展項目的資料。為提高市場的透明度，以及便利市民取得私人住宅物業市場的資料，我們建議在網上設立一個中央物業電子資料庫，就本港一手私人住宅物業提供全面的市場資料。賣方須按法例規定，向開發及管理電子資料庫的指定機構提供售樓說明書、價單和成交資料。未能提供該等資料予指定機構，會構成罪行。另外，建議法例賦權執法當局授權任何公職人員或認為適當的機構負責設立有關資料庫。

公眾參與

64. 歡迎市民就建議法例和本諮詢文件提出意見。請在 2012 年 1 月 28 日或之前，以電郵、傳真或郵寄方式，或透過指定的網上論壇，提交意見：

電郵地址： firsthandsale@thb.gov.hk

傳真號碼： 2761 6100

郵寄地址： 香港九龍
何文田佛光街 33 號
房屋委員會總部第一座 2 樓
運輸及房屋局

網上論壇： <http://forum2011.thb.gov.hk>

65. 公眾人士就本諮詢文件提交意見書時附上的個人資料，純屬自願提供。收集所得的意見書和個人資料或會轉交有關的政府決策局和部門，用於與是次諮詢直接相關的用途。獲取資料的政府決策局和部門只可把資料用於這個用途。

66. 就本諮詢文件提交意見書的個人及團體（寄件人），其姓名及意見或會被刊載，供公眾查閱。本局在與其他人士進行討論時（不論是內部或公開），或在其後發表的報告中，或會引用就本諮詢文件所遞交的意見。為保障寄件人的資料私隱，我們在刊載其意見書時，會將寄件人的有關資料（如有提供），例如：住址／回郵地址、電郵地址、身分證號碼、電話號碼、傳真號碼和簽名等刪除。若你不希望公開你的意見及／或姓名及／或團體／所屬機構，請在提交意見書時註明。

67. 寄件人如欲保持匿名及／或將其全部或部分意見保密，本局會尊重其意願。寄件人如在其意見書中表示要求把身分保密，本局會在刊載其意見書時把其姓名刪除。寄件人如要求把意見書保密，其意見書將不會被刊載。如寄件人提交意見書時並無要求匿名或保密，本局將視作可公開其姓名／名稱及全部意見。

68. 向本局提交意見書的任何寄件人，均有權查閱及更正其來件附列的個人資料。查閱或更正個人資料的要求，應以書面提出，詳情如下：

郵寄地址： 行政主任/私營房屋(2)
運輸及房屋局
香港九龍何文田佛光街 33 號
房屋委員會總部第一座 2 樓

傳真號碼： 2761 6100

電郵地址： firsthandsale@thb.gov.hk

運輸及房屋局

2011 年 11 月

建議法例：
一手住宅物業銷售
條例草案

《一手住宅物業銷售條例草案》

目錄

條次

頁次

第 1 部

導言

1.	簡稱及生效日期.....	1
2.	釋義	1
3.	實用面積及相關詞句.....	4
4.	本條例的適用範圍.....	7

第 2 部

指明住宅物業的發售安排

第 1 分部 — 導言

5.	第 2 部的釋義.....	9
6.	第 2 部的適用範圍.....	10

第 2 分部 — 售樓說明書

7.	賣方須擬備售樓說明書.....	10
8.	補充第 7 條的規定.....	10
9.	售樓說明書的標題.....	11

條次	頁次
10.	售樓說明書內容：須列出的資料..... 12
11.	售樓說明書內容：進一步資料..... 14
12.	售樓說明書內容：關於資料的其他規定..... 15
13.	售樓說明書不得列出其他資料..... 15
14.	售樓說明書須以中英雙語印製..... 15
15.	售樓說明書須供公眾領取..... 16
16.	第 8、9、10、11、12、13、14 及 15 條如何適用於分期發 展項目 17

第 3 分部 — 價單

17.	賣方須擬備價單..... 18
18.	價單須涵蓋多少物業..... 18
19.	價單的內容 20
20.	價單須供公眾領取..... 22
21.	提供價單前不得接受預留..... 23
22.	住宅物業須按有關價單上的價格發售..... 23

第 4 分部 — 未落成發展項目或期數的示範單位

23.	無改動示範單位..... 24
24.	經改動示範單位..... 25

條次	頁次
25.	設置示範單位.....26
26.	適用於無改動示範單位及經改動示範單位的規定26
27.	適用於無改動示範單位的附加規定27
28.	適用於經改動示範單位的附加規定28
29.	示範單位內可進行量度及拍攝.....29
30.	第 23、24、26、27 及 28 條如何適用於分期發展項目29

第 5 分部 — 參觀已落成發展項目或期數中的物業

31.	發售前參觀29
32.	適用於供參觀的相若住宅物業的規定30
33.	供參觀住宅物業內可進行量度及拍攝.....31

第 6 分部 — 發售安排及其他資料

34.	發售安排須在互聯網網站供閱覽.....31
35.	圖則及文件須供公眾閱覽.....32
36.	公契及鳥瞰照片須在互聯網網站供閱覽.....33
37.	第 34、35 及 36 條如何適用於分期發展項目33

第 7 分部 — 臨時協議及協議

38.	訂立臨時協議時的訂金.....34
39.	簽立買賣協議.....34

條次	頁次
40.	納入臨時協議及協議的條款.....35

第 8 分部 — 成交紀錄冊

41.	賣方須備存成交紀錄冊.....35
42.	成交登記冊的內容及記項.....35
43.	成交紀錄冊須供公眾閱覽.....37
44.	第 42 及 43 條如何適用於分期發展項目.....38

第 9 分部 — 例外情況及附加規定

45.	例外情況：發展項目或某期中的所有住宅物業根據單一份 協議發售等.....38
46.	例外情況及附加規定：售予或要約售予已入住租客的物業.....39
47.	例外情況：以拍賣或招標方式發售或要約如此發售的物業.....40
48.	附加規定：已落成發展項目中的未售物業.....40

第 3 部

指明住宅物業的廣告

49.	第 3 部的適用範圍.....42
50.	廣告不得載有虛假或具誤導性的資料.....42
51.	廣告的一般規定.....42
52.	廣告須載有關於售樓說明書的聲明.....43

條次	頁次
53.	印製廣告的附加規定.....44
54.	補充第 53(6)條的規定.....46

第 4 部

失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料等

55.	失實陳述48
56.	傳布虛假或具誤導性資料.....49

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

57.	免責辯護51
-----	--------------

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

58.	第 2 分部的適用範圍.....51
59.	免責辯護：發出或複製資料或廣告.....52
60.	免責辯護：再次傳送資料或廣告.....53
61.	免責辯護：直播資料或廣告.....55

第 3 分部 — 其他關於罪行的補充條文

62.	公司高級人員等對公司所犯罪行須負的法律責任.....57
63.	提出檢控的時限.....58

條次

頁次

第 6 部

行政事宜及雜項條文

第 1 分部 — 行政事宜

64.	監督的委任	59
65.	監督的職能	59
66.	監督可發出指引.....	59
67.	關於住宅物業的資料的電子資料庫	60

第 2 分部 — 由監督進行調查

68.	就涉嫌違例而進行調查的權力	60
69.	關乎第 68 條的罪行.....	62
70.	在法律程序中使用導致入罪的證據	63

第 3 分部 — 其他雜項條文

71.	指明住宅物業的樓面平面圖.....	64
72.	修訂附表	65
附表 1	售樓說明書內的資料	66
附表 2	為施行第 8(2)(b)、15(4)(a)及 20(4)(a)條而指明的當局.....	90
附表 3	納入臨時買賣協議的條文	91
附表 4	納入買賣協議的條文(未落成發展項目).....	92

條次	頁次
附表 5	納入買賣協議的條文(已落成發展項目).....93
附表 6	賣方資料表格.....94

本條例草案

旨在

規管就不曾有買賣協議為之訂立的住宅物業提供售樓說明書和價單及使用示範單位；規管在發售前該等物業的參觀安排；規管關於該等物業的銷售安排的公布及簽訂買賣協議；就關於該等物業的成交登記訂定條文；規管旨在推銷該等物業的廣告；訂定就促使購買上述住宅物業而作出的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；

已落成發展項目 (completed development)指已獲發出佔用許可證的發展項目；

已落成期數 (completed phase)就分為 2 期或多於 2 期的發展項目而言，指該項目中獲發佔用許可證的期數；

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)具有《建築物管理條例》(第 344 章)第 2 條給予該詞的涵義；

未落成發展項目 (uncompleted development)指未獲發出佔用許可證的發展項目；

未落成期數 (uncompleted phase)就分為 2 期或多於 2 期的發展項目而言，指該項目中未獲發佔用許可證的期數；

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；

住宅物業 (residential property)就發展項目而言，指該項目中的任何完全或主要用作(或擬完全或主要用作)居住用途，並組成一個獨立單位的土地財產；

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 41(1)或(2)條為該項目或該期備存的紀錄冊；

東主 (partner)就某商號而言，而不論該商號以獨資經營人或合夥形式組成，指該商號的獨資經營人或合夥人；

指明住宅物業 (specified residential property)指本條例憑藉第 4 條而適用的住宅物業；

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

- (a) 指賣方根據第 7(1)或(2)條為該發展項目或該期擬備的刊物；及
- (b) 包括經賣方根據第 8(2)(a)條修改的售樓說明書；

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

註冊一般建築承建商 (registered general building contractor)就發展項目或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一般建築承建商；

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

認可人士 (authorized person) —

- (a) 就已根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)第 5(a)條獲發豁免證明書的發展項目而言，指 —
 - (i) 有關發展者；或
 - (ii) 該發展者就該項目或該期的建築工程而委任的人；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；

監督 (Authority)指為施行本條例而根據第 64(1)(a)條委任為監督的公職人員；

價單 (price list)就發展項目或發展項目的某一期而言 —

- (a) 指賣方根據第 17(1)或(2)條為該項目或該期擬備的文件；及
- (b) 包括經賣方根據第 17(4)條修改的價單；

關鍵日期 (material date)就未落成發展項目或未落成發展項目的某一期而言 —

- (a) (凡根據批地文件，進行買賣需獲地政總署署長同意)指 —
 - (i) 地政總署署長發出合格證明書的日期；或
 - (ii) 自地政總署署長取得轉讓所需的同意的日期；或
 - (b) (凡根據批地文件，進行買賣不需地政總署署長同意)指佔用許可證的發出日期。
- (2) 本條例文本中的註僅供備知，不具有立法效力。

3. 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) 包括構成該物業的一部分的以下各項(如有的話)的樓面面積 —
 - (i) 露台；
 - (ii) 工作平台；
 - (iii) 陽台；及
- (c) 不包括構成該物業的一部分的以下各項(如有的話)的面積 —
 - (i) 閣樓；
 - (ii) 梯屋；

- (iii) 窗台；
 - (iv) 停車位；
 - (v) 庭院；
 - (vi) 前庭；
 - (vii) 花園；
 - (viii) 平台；
 - (ix) 天台；
 - (x) 冷氣機房；
 - (xi) 為該物業而設的任何其他設施。
- (2) 為施行本條例，住宅物業的樓面面積 —
- (a) 除第(5)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，構成住宅物業的一部分的露台、工作平台或陽台的樓面面積 —
- (a) 除第(5)及(6)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) 為施行本條例 —
- (a) 構成住宅物業的一部分的閣樓或梯屋的面積 —
 - (i) 須從圍封該閣樓或梯屋的圍封牆的內部開始量度；及
 - (ii) 包括該閣樓或梯屋內部的間隔及柱的面積；
 - (b) 構成住宅物業的窗台的面積 —
 - (i) 須從圍封該窗台的圍封牆或玻璃窗的外部，及從該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
 - (ii) 不包括該牆壁所覆蓋的面積；
 - (c) 構成住宅物業一部分的停車位的面積，須從其界線的中心或(如適用的話)將其圍封的圍封牆的內面開始量度；
 - (d) 構成住宅物業的庭院、花園、平台、冷氣機房或在第(1)款的**實用面積**的定義中(c)(xi)段所指明的設施的面積須從 —
 - (i) 其邊界線的內部；或
 - (ii) (如邊界線是牆壁)該牆壁的內部，開始量度。
- (5) 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。
- (6) 露台、工作平台或陽台如是由並非實心牆壁的牆壁圍封，其地面面積須從該露台、工作平台或陽台的外部分界開始量度。

4. 本條例的適用範圍

- (1) 本條例適用於位於香港境內的发展項目中不曾有買賣協議為之訂立的住宅物業。
- (2) 儘管有第(1)款的規定，在第(3)、(4)及(5)款指明的 3 種情況中，本條例不適用。
- (3) 第一種情況是 —
 - (a) 發展項目是已落成發展項目；
 - (b) 以下其中一節適用 —
 - (i) 發展項目沒有分為 2 期或多於 2 期，而自從有關佔用許可證發出以後，該佔用許可證所列出的該項目中的住宅物業的數目中的最少 95%，一直在租約之下持有；或
 - (ii) 發展項目分為 2 期或多於 2 期，而自從有關佔用許可證發出以後，該佔用許可證所列出的有關指明住宅物業所屬的期數中的住宅物業的數目中的最少 95%，一直在租約之下持有；及
 - (c) 每一該等物業已在租約之下 —
 - (i) 連續持有最少 36 個月期間；或
 - (ii) 持有多於一段期間，而該等期間總長為最少 36 個月。
- (4) 第二種情況是 —
 - (a) 發展項目只有一幢建築物；
 - (b) 該建築物不是一個由 2 幢或多於 2 幢建築物所組成的建築物群組(須屬因為各建築物之間的工程、結構或建築聯繫而可視為單一個發展計劃者)的一部分；及
 - (c) 該建築物已根據《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。

- (5) 第三種情況是，發展項目由香港房屋委員會興建。
 - (6) 就第(1)款而言，倘若已有買賣協議為某住宅物業訂立，而該協議已遭終止或已被法院宣布為無效，該協議不得視為已為該物業訂立。
 - (7) 就第(1)款而言，倘若多於一個住宅物業如第 45(2)(a)、(3)(a)或(4)(a)條所述般，在一份買賣協議之下售予一人，該協議不得視為已為該等物業中的任何一個而訂立。
-

第 2 部

指明住宅物業的發售安排

第 1 分部 — 導言

5. 第 2 部的釋義

(1) 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)就指明住宅物業的發售而言，指列出該物業的售價的有關發展項目的價單或該發展項目的某一期的價單；

賣方 (vendor)就住宅物業而言，指該物業的擁有人；

擁有人 (owner)指法律上的擁有人或實益擁有人。

(2) 就本部而言，如有以下情況，即屬有住宅物業的發售 —

- (a) 擁有人將該物業發售予另一人；或
- (b) 擁有人將該物業向另一人提出發售。

(3) 就本部而言，如有以下情況，即屬有人將住宅物業向另一人提出發售—

- (a) 該人要約向另一人發售該物業；或
- (b) 該人邀請另一人要約購買該物業。

(4) 就本部而言，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。

6. 第 2 部的適用範圍

- (1) 如有指明住宅物業被發售，第 2、3、6、7 及 8 分部適用。
- (2) 如 —
 - (a) 有未落成發展項目中的指明住宅物業被發售；或
 - (b) 發展項目分為 2 期或多於 2 期，而該項目的未落成期數中的指明住宅物業被發售，第 4 分部適用。
- (3) 如 —
 - (a) 有已落成發展項目中的指明住宅物業被發售；或
 - (b) 發展項目分為 2 期或多於 2 期，而該項目的已落成期數中的指明住宅物業被發售，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

7. 賣方須擬備售樓說明書

- (1) 在第(2)款的規限下，賣方須為發展項目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。
- (2) 如發展項目分為 2 期或多於 2 期，賣方須為每一期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。
- (3) 賣方違反第(1)或(2)款，即屬犯罪，可處罰款\$1,000,000。

8. 補充第 7 條的規定

- (1) 除賣方外，任何人不能為發展項目擬備以中文標明為“售樓說明書”並以英文標明為“Sales Brochure”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 2 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，有關賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。
- (7) 在本條中 —

指明資料 (specified information)指第 10(2)(b)或(c)條指明的資料。

9. 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“售樓說明書”及“Sales Brochure”字樣作為其標題。
- (2) “Sales Brochure”字樣的字母的大小，不得小於採用 18 點“Times New Roman”字體的同一字母。
- (3) “售樓說明書”字樣的字的大小，不得小於採用 18 點新細明體字體的同一字。
- (4) 如第(1)、(2)或(3)款遭違反，擬備有關售樓說明書的賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

10. 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。

註 —

根據第 66 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) 反映該說明書印製當日情況的該項目的最新鳥瞰照片；
- (h) 以下關於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) 該項目的總綱發展藍圖；
- (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) 停車位的樓面平面圖；

- (m) 臨時買賣協議的撮要；
- (n) 公契的撮要；
- (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業主出資管理、營運或維持以供公眾使用的休憩用地或設施；或
 - (iii) 發展項目所坐落的土地中為施行《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)款指明的資料，須按在該款中的次序，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，擬備有關售樓說明書的賣方即屬犯罪，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。

11. 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) 該項目中的一幢建築物的地積比率，憑藉該規例第 22(1)(b)條而超過准許地積比率；
- (c) 建築事務監督根據該規例第 22(2)(b)條，就該項目中的一幢建築物給予准許；或
- (d) 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，

則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，顯示該項目的立視圖；及
- (b) 如列出該圖則，須遵照附表 1 第 3 部列出。

(3) 第(1)或(2)款指明的資料如於售樓說明書列出，須列於第 10 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，擬備有關售樓說明書的賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

12. 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出的資料，須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，擬備有關售樓說明書的賣方即屬犯罪，可處罰款\$500,000。
- (5) 如第(2)款遭違反，擬備有關售樓說明書的賣方即屬犯罪，一經定罪，可處罰款\$500,000 及監禁 12 個月。
- (6) 如第(3)款遭違反，擬備有關售樓說明書的賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

13. 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，擬備有關售樓說明書的賣方即屬犯罪，可處罰款\$500,000。

14. 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中文及英文印製。
- (2) 就英文版本而言 —

- (a) 字母及數目字的大小，不得小於採用 10 點“Times New Roman”字體的同一字母或數目字；或
 - (b) 售樓說明書正文的註釋或備註的字母及數目字的大小，不得小於採用 8 點“Times New Roman”字體的同一字母或數目字。
- (3) 就中文版本而言 —
- (a) 字及數目字的大小，不得小於採用 10 點新細明體字體的同一字母或數目字；或
 - (b) 售樓說明書正文的註釋或備註的字或數目字的大小，不得小於採用 8 點新細明體字體的同一字或數目字。
- (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，擬備有關售樓說明書的賣方即屬犯罪，可處罰款\$500,000。
- (6) 如第(2)或(3)款遭違反，擬備有關售樓說明書的賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

15. 售樓說明書須供公眾領取

- (1) 在第 6(1)條所述的發售的日期前的最少 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 6(1)條所述的發售的日期當日，賣方須在發售的地方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 6(1)條所述的發售的日期前的最少 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 2 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 67(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 67(2)條獲轉授權力設立和備存該資料庫的公職人員或人士(如有的話)；
 - (ii) (如沒有公職人員或人士獲如此轉授權力)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中文標明為“售樓說明書”或以英文標明為“Sales Brochure”的任何刊物。
- (6) 在售樓說明書曾根據第 8(2)(a)條修改的情況下，本條中提述該說明書之處，即屬提述該說明書經最新修改的版本。
- (7) 賣方違反第(1)或(2)款，即屬犯罪，可處罰款\$1,000,000。
- (8) 賣方違反第(3)或(4)款，即屬犯罪，可處第 6 級罰款。
- (9) 任何人違反第(5)款，即屬犯罪，可處罰款\$1,000,000。

16. 第 8、9、10、11、12、13、14 及 15 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 8、9、10、11、12、13、14 及 15 條適用於指明住宅物業所屬的期數的售樓說明書，猶如在該等條中提述該項目是提述該期。
- (2) 第(1)款不適用於第 10(2)(f)、(h)及(i)條中對有關發展項目的提述。

第 3 分部 — 價單

17. 賣方須擬備價單

- (1) 除第(2)款另有規定外，賣方須擬備一份文件，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變動，賣方須修改列出該售價的價單，以反映該項變動。
- (5) 賣方違反第(1)、(2)或(4)款，即屬犯罪，可處罰款 \$1,000,000。
- (6) 如第(3)款遭違反，擬備有關價單的賣方即屬犯罪，可處罰款 \$500,000。

18. 價單須涵蓋多少物業

- (1) 如發展項目中的指明住宅物業不多於 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，如發展項目中的指明住宅物業多於 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)款的規限下，如發展項目中的指明住宅物業達 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) 該項目中的指明住宅物業的數量的 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，須列出該項目中的指明住宅物業的數量的最少 10%的售價。
- (5) 如 —
 - (a) 發展項目中少於 10%的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)款。
- (6) 如發展項目分為 2 期或多於 2 期，第(1)、(2)、(3)、(4)及(5)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。
- (7) 如第(1)、(2)或(4)款遭違反，擬備有關價單的賣方即屬犯罪，可處罰款\$1,000,000。
- (8) 運輸及房屋局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)款指明的數目的方式，修訂該款；或

- (c) 以用另一百分率取代第(4)(b)及(5)(a)款指明的百分率的方式，同時修訂該兩款。
- (9) 為施行第(8)(c)款，取代第(4)(b)款指明的百分率的百分率，與取代第(5)(a)款指明的百分率的百分率，必須相同。

19. 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) 構成該物業一部分的以下各項(如有的話)的樓面面積 —
 - (i) 露台；
 - (ii) 工作平台；
 - (iii) 陽台；
 - (e) 構成該物業一部分的以下各項(如有的話)的面積 —
 - (i) 閣樓；
 - (ii) 梯屋；
 - (iii) 窗台；
 - (iv) 停車位；

- (v) 庭院；
 - (vi) 前庭；
 - (vii) 花園；
 - (viii) 平台；
 - (ix) 天台；
 - (x) 冷氣機房；
 - (xi) 為該物業而設的任何其他設施。
- (3) 發展項目的價單 —
- (a) 須以平方呎及平方米為單位，列出第(2)(b)、(d)或(e)款所指的面積；及
 - (b) 須述明該面積是按照第 3 條計算得出的。
- (4) 發展項目的價單 —
- (a) 須列出第 38(1)及 39(1)及(2)款的內容；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) 如賣方委任地產代理在發展項目中的指明住宅物業的發售過程中行事，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)及(9)款遭違反，擬備有關價單的賣方即屬犯罪，可處罰款\$500,000。
- (12) 如第(7)款遭違反，擬備有關價單的賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

20. 價單須供公眾領取

- (1) 在第 6(1)條所述的發售的日期前的最少 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 6(1)條所述的發售的日期當日，賣方須在發售的地方提供有關價單的印本，供公眾免費領取。
- (3) 在第 6(1)條所述的發售的日期前的最少 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) 在賣方為施行第(1)款而提供價單印本的首日，賣方 —
 - (a) 須向附表 2 指明的每一當局，提供售樓說明書的印本一份；及
 - (b) 須為根據第 67(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 67(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)；
 - (ii) (如沒有人士或公職人員獲如此轉授權力)監督。
- (5) 賣方違反第(1)或(2)款，即屬犯罪，可處罰款\$1,000,000。
- (6) 賣方違反第(3)或(4)款，即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

21. 提供價單前不得接受預留

- (1) 在賣方根據第 20(3)條提供有關價單之前，賣方不得接受任何人為了以下目的而作出的預留(不論有否涉及支付金錢)：確保賣方 —
 - (a) 會將售價列於該價單的任何指明住宅物業，售予該人或任何其他人；
 - (b) 會要約將任何該等指明住宅物業，售予該人或任何其他人；或
 - (c) 會邀請該人或任何其他人要約購買任何該等指明住宅物業。
- (2) 賣方違反第(1)款，即屬犯罪，可處罰款\$500,000。

22. 住宅物業須按有關價單上的價格發售

- (1) 如有第 5(2)(a)條所指的指明住宅物業發售，則本條適用。
- (2) 賣方 —

- (a) 只可按文本已根據第 20(1)、(2)及(3)條提供的有關價單所列出的有關指明住宅物業的售價，發售該物業；或
 - (b) 在有關價單已根據第 17(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 20(1)、(2)及(3)款提供的經最新修改有關價單所列出的售價，發售該物業。
- (3) 賣方違反第(2)款，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

23. 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、冷氣機房、露台、工作平台及陽台，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、冷氣機房、露台、工作平台及陽台的尺寸，均與在 —
 - (i) 上述售樓說明書內；及
 - (ii) 上述售樓說明書內的資料所參照的該發展項目的經批准的建築圖則內，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)不超過在 —
 - (i) 上述售樓說明書內；及
 - (ii) 上述經批准的建築圖則內，就該物業而指明者；

- (d) 示範單位的內部間隔，與上述經批准的建築圖則就有關住宅物業而指明者相同；及
 - (e) 示範單位內的裝置、裝修用料及設備，與上述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、裝修用料或設備，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)款須視為獲符合 —
- (a) 賣方在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、裝修用料或設備的質素，堪與該售樓說明書所展示的有關住宅物業所具有者的質素比擬。
- (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。

24. 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、冷氣機房、露台、工作平台及陽台，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、冷氣機房、露台、工作平台及陽台的尺寸，均與在 —
 - (i) 上述售樓說明書內；及
 - (ii) 上述售樓說明書內的資料所參照的該發展項目的經批准的建築圖則內，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)不超過在 —

- (i) 上述售樓說明書內；及
- (ii) 上述經批准的建築圖則內，
就該物業而指明者。

25. 設置示範單位

- (1) 賣方無須設置示範單位。
- (2) 如賣方 —
 - (a) 在第 6(2)(a)條的情況下，意欲設置未落成發展項目中的住宅物業的示範單位；或
 - (b) 在第 6(2)(b)條的情況下，意欲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 15(1)條提供發展項目或期數的售樓說明書的文本之前，賣方不得開放該示範單位供潛在買方或公眾參觀。
- (5) 如第(2)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款\$500,000。
- (6) 賣方違反第(4)款，即屬犯罪，可處罰款\$500,000。

26. 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 25(2)或(3)條設置的住宅物業的無改動示範單位及經改動示範單位。
- (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、冷氣機房、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)條而設的逃生路徑，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 —
- (a) 在發展項目的售樓說明書內就有關住宅物業所指明者；或
 - (b) 上述售樓說明書內的資料所參照的該項目的經批准的建築圖則內就有關住宅物業所指明者，
- 賣方須按照第(6)款，在該示範單位內展示一份告示，說明該兩個樓底高度之間的差距。
- (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) 賣方違反第(2)、(3)或(4)款，即屬犯罪，可處罰款\$500,000。
- (8) 賣方違反第(5)款，即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

27. 適用於無改動示範單位的附加規定

- (1) 本條適用於根據第 25(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) 賣方違反第(2)款，即屬犯罪，可處罰款\$500,000。

28. 適用於經改動示範單位的附加規定

- (1) 本條適用於根據第 25(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圖則，該圖則須顯示有關住宅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、裝修用料及設備(如有的話)將出現於有關住宅物業，一如發展項目的售樓說明書所展示者；及

- (b) 述明該示範單位內的任何其他裝置、裝修用料及設備，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) 賣方違反第(2)或(4)款，即屬犯罪，可處罰款\$500,000。
- (8) 賣方違反第(5)款，即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

29. 示範單位內可進行量度及拍攝

- (1) 如賣方根據第 25(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 25(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) 賣方違反第(1)或(2)款，即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

30. 第 23、24、26、27 及 28 條如何適用於分期發展項目

如在第 6(2)(b)條的情況下，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 23、24、26、27 及 28 條適用於該示範單位，猶如該等條文中提述發展項目的售樓說明書，是提述該未落成期數的售樓說明書。

第 5 分部 — 參觀已落成發展項目或期數中的物業

31. 發售前參觀

- (1) 賣方在向某人發售指明住宅物業之前，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 6(3)(a)條的情況)已落成發展項目或(如屬第 6(3)(b)條的情況)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向其發售有關物業之前開放與有關物業相若的住宅物業供該人參觀。
- (3) 賣方違反第(1)款，即屬犯罪，可處罰款\$500,000。

32. 適用於供參觀的相若住宅物業的規定

- (1) 本條適用於為施行第 31(2)(b)(i)條而開放供參觀的相若住宅物業。
- (2) 賣方須按照第(3)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) 列出該物業內哪些裝置、裝修用料及設備(如有的話)將出現於有關的指明住宅物業，一如發展項目或有關期數的售樓說明書所展示者；及
 - (b) 述明該物業內的任何其他裝置、裝修用料及設備，將不會出現於有關的指明住宅物業。
- (3) 第(2)款所指的告示的展示方式，須對進入有關住宅物業的人是合理可見到的。
- (4) 賣方違反第(2)款，即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

33. 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 31(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) 賣方違反第(1)款，即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

第 6 分部 — 發售安排及其他資料

34. 發售安排須在互聯網網站供閱覽

- (1) 在第 6(1)條所述的發售的日期前的最少 3 天期間內及在該日期當日，賣方必須按照第(2)款，在賣方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發售；
 - (b) 賣方將會在上述日期、時間及地點提供發售予任何其他人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揀選其意欲購買的住宅物業的優先次序；
 - (e) 在有 2 人或多於 2 人有意購買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，第 6(1)條所述的發售不得進行。
- (4) 賣方違反第(1)款，即屬犯罪，可處罰款\$500,000。

- (5) 如第(3)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處罰款\$500,000。

35. 圖則及文件須供公眾閱覽

- (1) 在第 6(1)條所述的發售的日期當日，賣方須在發售的地方提供以下項目，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) 以下三者其中之一的一份文本 —
- (i) (就未落成發展項目而言)在該日期有關公契的最新擬稿；
- (ii) (就已有公契簽立的已落成發展項目而言)有關公契；
- (iii) (就未有公契簽立的已落成發展項目而言)在該日期有關公契的最新擬稿；
- (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) 無須遵照附表 1 第 7(3)(a)條的規定。
- (3) 賣方違反第(1)款，即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

36. 公契及鳥瞰照片須在互聯網網站供閱覽

- (1) 在第 6(1)條所述的發售的日期當日，賣方須在其為施行本部而就有關發展項目指定的互聯網網站，提供以下資料供閱覽 —
 - (a) 以下三者的其中之一的一份文本 —
 - (i) (就未落成發展項目而言)在該日期有關公契的最新擬稿；
 - (ii) (就已有公契簽立的已落成發展項目而言)有關公契；
 - (iii) (就未有公契簽立的已落成發展項目而言)在該日期有關公契的最新擬稿；
 - (b) 該項目的售樓說明書所載的該項目的最新鳥瞰照片。
- (2) 為施行第(1)(b)款，鳥瞰照片無須遵照附表 1 第 7(3)(a)條的規定。
- (3) 賣方違反第(1)款，即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

37. 第 34、35 及 36 條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 —
 - (a) 第 34 條適用，猶如該條中提述發展項目，是提述有關指明住宅物業所屬的一期；及
 - (b) 第 35 及 36 條適用，猶如 —
 - (i) 第 35(1)(c)(i)及 36(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 35(1)(c)(ii)及(iii)及 36(1)(a)(ii)及(iii)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 35 及 36 條中提述發展項目之處，是提述有關指明住宅物業所屬的一期。
- (2) 第(1)(b)(iii)款不適用於第 35(1)(a)及(b)款中提述發展項目之處。

第 7 分部 — 臨時協議及協議

38. 訂立臨時協議時的訂金

- (1) 在就指明住宅物業與賣方訂立臨時買賣協議時，只須向賣方支付售價的 5%的臨時訂金。
- (2) 運輸及房屋局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中指明的百分率。

39. 簽立買賣協議

- (1) 如某人於某日期訂立臨時買賣協議，並於該日期後的 3 個工作日之內，就有關指明住宅物業簽立買賣協議，則賣方必須在該日期後的 6 個工作日之內，簽立該買賣協議。
- (2) 如上述的人於某日期訂立臨時買賣協議，但沒有於該日期後的 3 個工作日之內，就有關指明住宅物業簽立買賣協議，則 —
 - (a) 該臨時協議即告終止；
 - (b) 有關的臨時訂金即予沒收；及
 - (c) 賣方不得就該人沒有簽立買賣協議而針對該人提出進一步申索。
- (3) 賣方違反第(1)款，即屬犯罪，可處罰款\$1,000,000。

40. 納入臨時協議及協議的條款

- (1) 附表 3 所列的條款，須視為隱含納入指明住宅物業的臨時買賣協議。
- (2) 附表 4 所列的條款，在以下情況下，須視為隱含納入指明住宅物業的買賣協議 —
 - (a) 發展項目是未落成發展項目；或
 - (b) 發展項目分為 2 期或多於 2 期，而該物業所屬的期數是未落成期數。
- (3) 附表 5 所列的條款，在以下情況下，須視為隱含納入指明住宅物業的買賣協議 —
 - (a) 發展項目是已落成發展項目；或
 - (b) 發展項目分為 2 期或多於 2 期，而該物業所屬的期數是已落成期數。
- (4) 憑藉本條納入臨時買賣協議或買賣協議的條款，凌駕於該臨時協議或協議中與其相抵觸的任何其他條款之上。

第 8 分部 — 成交紀錄冊

41. 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) 賣方違反第(1)或(2)款，即屬犯罪，可處罰款\$500,000。

42. 成交登記冊的內容及記項

- (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) 該物業的描述；
 - (b) 臨時買賣協議的日期；
 - (c) 買賣協議的日期；
 - (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) 任何買賣協議的終止日期；
 - (g) 買方是否賣方的有關連人士。
- (2) 在與另一人就發展項目中的指明住宅物業訂立臨時買賣協議後 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) 該臨時協議的日期；
 - (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) 在與上述的另一人就上述指明住宅物業訂立買賣協議後的 1 個工作日內，賣方 —
- (a) 須在發展項目的成交紀錄冊內，記入該協議的日期；及
 - (b) 在第(2)(e)款所述的成交資料有改動的情況下，須在該成交紀錄冊中修改有關記項。
- (4) 如賣方於某日期與另一人訂立臨時買賣協議，而該另一人沒有在該日期後的 3 個工作日內，與賣方就有關指明住宅物業訂立買賣協議，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) 如指明住宅物業的買賣協議於某日期終止，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)款遭違反，備存有關成交紀錄冊的賣方即屬犯罪，可處罰款\$500,000。
- (7) 賣方違反第(2)、(3)、(4)或(5)款，即屬犯罪，可處罰款\$500,000。
- (8) 就本條而言，如有以下情況，某人即屬賣方的有關連人士 —
 - (a) 賣方是公司，而該人是 —
 - (i) 賣方的董事；
 - (ii) 賣方董事的父母、配偶或子女；或
 - (iii) 賣方屬《公司條例》(第 32 章)第 2(1)條所界定的經理；或
 - (b) 賣方屬個人，而該人是賣方的父母、配偶或子女。
- (9) 在本條中，提述指明住宅物業的臨時買賣協議，包括指明住宅物業連停車位的臨時買賣協議，而提述指明住宅物業的買賣協議，包括指明住宅物業連停車位的買賣協議。

43. 成交紀錄冊須供公眾閱覽

- (1) 在第 6(1)條所述的發售的日期當日，賣方須在發售的地方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已於土地註冊處登記的日期完結。

- (4) 賣方在根據第 42(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 67(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 67(2)條獲得轉授權力設立和備存該資料庫的公職人員或人士(如有的話)；
 - (b) (如沒有公職人員或人士獲如此轉授權力)監督。
- (5) 賣方違反第(1)款，即屬犯罪，可處罰款\$500,000。
- (6) 賣方違反第(2)或(4)款，即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

44. 第 42 及 43 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，第 42 及 43 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發展項目，是提述該期。

第 9 分部 — 例外情況及附加規定

45. 例外情況：發展項目或某期中的所有住宅物業根據單一份協議發售等

- (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，發展項目由一幢或多於一幢多層建築物而非獨立屋組成，而其中一幢中的所有住宅物業(屬指明住宅物業者) —
 - (a) 由擁有人根據單一份買賣協議售予某一人；或
 - (b) 由擁有人要約發售予任何其他人，而發售的條件是該等物業只會根據單一份買賣協議售予某一人。

- (3) 第二種情況是，發展項目由獨立屋而非多層建築物組成，而該項目中所有住宅物業(屬指明住宅物業者) —
 - (a) 由擁有人根據單一份買賣協議售予某一人；或
 - (b) 由擁有人要約發售予任何其他人，而發售的條件是該等物業只會根據單一份買賣協議售予某一人。
- (4) 第三種情況是，發展項目由獨立屋及一幢或多於一幢的多層建築物組成，而其中一幢多層建築物中的所有住宅物業(屬指明住宅物業者)，或該等獨立屋中的所有住宅物業(屬指明住宅物業者)，或兩者 —
 - (a) 由擁有人根據單一份買賣協議售予某一人；或
 - (b) 由擁有人要約發售予任何其他人，而發售的條件是該等物業只會根據單一份買賣協議售予某一人。
- (5) 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發售一事，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。
- (6) 如發展項目分為 2 期或多於 2 期，本條中提述發展項目，即提述發展項目的某一期。

46. 例外情況及附加規定：售予或要約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發售予或要約發售予符合以下說明的另一人 —
 - (a) 屬該物業的租客；及
 - (b) 在發售或要約發售(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，賣方須在要約向上述的另一人發售有關物業之後，在切實可行範圍內，盡快向該另一人提供一份在之前 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 6 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) 賣方資料表格所列出的資料，須準確反映該表格的印製日期的情況。
- (8) 賣方違反第(4)款，即屬犯罪，可處罰款\$500,000。
- (9) 如第(5)、(6)或(7)款遭違反，提供有關賣方資料表格的賣方即屬犯罪，可處罰款\$500,000。

47. 例外情況：以拍賣或招標方式發售或要約如此發售的物業

如賣方以拍賣或招標方式將指明住宅物業發售予另一人，或如賣方要約以拍賣或招標方式將指明住宅物業發售予另一人，第 3 分部不適用。

48. 附加規定：已落成發展項目中的未售物業

(1) 如 —

- (a) 賣方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，發售予某人；而
- (b) 在該項目是未落成發展項目或該期是未落成期數時，該物業已被要約發售予任何其他人，

則賣方須在(a)段所述的要約作出後，在切實可行範圍內，盡快向該人提供一份在之前 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 6 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) 賣方資料表格所列出的資料，須準確反映該表格的印製日期的情況。
 - (5) 賣方違反第(1)款，即屬犯罪，可處罰款\$500,000。
 - (6) 如第(2)、(3)或(4)款遭違反，提供有關賣方資料表格的賣方即屬犯罪，可處罰款\$500,000。
 - (7) 第(1)款的規定對憑藉第 2、3、5、6、7 或 8 分部而適用的任何其他規定具增補的作用。
-

第 3 部

指明住宅物業的廣告

49. 第 3 部的適用範圍

本部適用於本意是推銷指明住宅物業的廣告。

50. 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，或安排發布該等廣告；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。

51. 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) 如廣告本意是推銷未落成發展項目中的指明住宅物業，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中的指明住宅物業 —

- (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面積單位售價外，廣告不得提供該物業的面積單位售價的資料。
- (5) 如第(1)款遭違反，發布或安排發布有關廣告的人即屬犯罪，可處第 6 級罰款。
- (6) 如第(2)、(3)或(4)款遭違反，發布或安排發布有關廣告的人即屬犯罪，可處罰款\$500,000。
- (7) 在本條中 —

面積單位售價 (unit price)就指明住宅物業而言，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。

52. 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 15(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) 如兼採用中文及英文而不符合(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掌握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 —
“請參閱售樓說明書。”。
- (7) 如第(2)、(3)或(4)款遭違反，發布或安排發布有關廣告的人即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

53. 印製廣告的附加規定

- (1) 本條適用於 —
 - (a) 報章刊登的廣告；
 - (b) 採用展示海報、告示、標誌板、標籤、單張或實物形式的廣告；或
 - (c) 採用派發通函、冊子、目錄或任何其他材料的形式的廣告。
- (2) 廣告須述明 —
 - (a) 第(8)款指明的關乎發展項目的圖則所述的發展項目所在的區域；
 - (b) 發展項目所在的街道的名稱；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，如該人士以其專業身分擔任某商號或公司的東主、董事或僱員，則亦須述明該商號或公司的名稱；
 - (c) 發展項目的註冊一般建築承建商的名稱；
 - (d) 就發展項目中的住宅物業的發售而代表賣方行事的律師事務所的名稱；
 - (e) 為發展項目的建造提供貸款或承諾為該項建造提供融資的認可機構的名稱；
 - (f) 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 54 條指明的聲明。
- (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 11.5 吋 × 14 吋，其字母、字及數目字最小須以 10 點字體印製；
 - (b) 如廣告面積超過 11.5 吋 × 14 吋但不超過 23 吋 × 14 吋，其字母、字及數目字最小須以 12 點字體印製；
 - (c) 如廣告面積超過 23 吋 × 14 吋但不超過 23 吋 × 28 吋，其字母、字及數目字最小須以 16 點字體印製；或
 - (d) 如廣告面積超過 23 吋 × 28 吋，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)款適用於本意是推銷發展項目的某一期中的指明住宅物業的廣告，猶如該等條文中提述發展項目，是提述該期。
- (10) 如第(2)款遭違反，發布或安排發布有關廣告的人即屬犯罪，可處罰款\$500,000。
- (11) 如第(3)、(4)、(5)、(6)或(7)款遭違反，發布或安排發布有關廣告的人即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

54. 補充第 53(6)條的規定

為施行第 53(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，是下列聲明 —

“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 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，是下列聲明 —

“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該發展地盤之想像。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。準買家如欲了解本發展項目的詳情，請參閱售樓說明書。賣方亦建議準買家到該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) 在有關廣告兼採用中文及英文而並不符合(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

55. 失實陳述

- (1) 任何人如為誘使另一人購買某指明住宅物業，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) 為施行本條，任何人在下述情況下，即屬作出具欺詐性的失實陳述 —
 - (a) 該人作出某陳述，而在當時，該人知道該陳述是虛假、具誤導性或具欺騙性的；
 - (b) 該人作出某承諾，而在當時 —
 - (i) 該人知道該承諾是無法履行的；或
 - (ii) 該人無意履行該承諾；或
 - (c) 該人 —
 - (i) 作出某陳述；而
 - (ii) 因該人蓄意在該陳述中遺漏某項事關重要的事實，以致在作出該陳述時，該陳述變得虛假、具誤導性或具欺騙性。
- (4) 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。

56. 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

57. 免責辯護

被控犯第 2 或 3 部(第 50 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

58. 第 2 分部的適用範圍

- (1) 本分部適用於第(2)及(3)款指明的 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 56(1)條所訂罪行；而
 - (b) 該項違例僅由於以下原因而出現 —
 - (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任何資料的廣告，而被控犯第 50 條所訂罪行；而
- (b) 該項違例僅由於以下原因而出現 —
 - (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。

59. 免責辯護：發出或複製資料或廣告

- (1) 就第 58(2)(b)(i)或(3)(b)(i)條的情況而言，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 58(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 58(3)(b)(i)條而言)有關廣告所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。
- (3) 在本條中，提述發出材料 —
- (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。

60. 免責辯護：再次傳送資料或廣告

- (1) 就第 58(2)(b)(ii)或(3)(b)(ii)條的情況而言，如證明以下事宜，即可以此作為免責辯護 —
- (a) 有關資料或廣告的再次傳送，是在某業務(不論是否由被控犯罪的人經營)的日常運作過程中發生的，而該業務的正常運作，涉及將資料再次傳送往資訊系統內的其他人，或將資料從一個資訊系統再次傳送往另一個資訊系統(不論位於何處)，而不論是直接地再次傳送，或是藉利便建立該等其他人與第三者之間的連結而再次傳送；

- (b) 有關資料或廣告的內容(不論是全部或其中任何部分)，並非由第(2)款所指明的人設定；
- (c) 第(2)款指明的人，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 58(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 58(3)(b)(ii)條而言)有關廣告所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作出該項再次傳送；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作出該項再次傳送的人，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。

61. 免責辯護：直播資料或廣告

- (1) 就第 58(2)(b)(iii)或(3)(b)(iii)條的情況而言，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 58(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 58(3)(b)(iii)條而言)有關廣告所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進行該項廣播的人，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，指該人藉以獲權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

62. 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) 公司犯本條例所訂的任何罪行；而
 - (b) 公司 —
 - (i) 是在其任何高級人員，或看來是以該身分行事的人的協助、教唆、慫使、促致或誘使下犯該罪行的；或
 - (ii) 是在其任何高級人員，或看來是以該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) 有關公司的高級人員，或看來是以該身分行事的人，以及公司本身 —
 - (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)就某公司而言，指 —

- (a) 該公司的董事或秘書；或
- (b) 該公司的經理(《公司條例》(第 32 章)第 2(1)條所界定者)。

63. 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

64. 監督的委任

(1) 運輸及房屋局局長 —

- (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。

65. 監督的職能

監督的職能為 —

- (a) 執行本條例的條文；
- (b) 就遵照本條例第 2、3 及 4 部及第 71 條的規定，作出監管；及
- (c) 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。

66. 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，向公眾提供該等指引的文本。
- (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。

67. 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 4(3)、(4)或(5)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。

第 2 分部 — 由監督進行調查

68. 就涉嫌違例而進行調查的權力

- (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 64(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，行使本條下的權力。

- (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) 攸關或可能攸關調查中的任何事宜的；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可向該人提出的、關乎調查中的任何事宜的問題；
 - (c) 就監督或有關人員可能向該人提出的、關乎調查中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)款的目的而指明的人，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調查中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) 如某人遵照根據第(2)(a)款施加的要求而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) 如某人遵照根據第(2)或(4)款施加的要求而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) 如某人沒有遵照根據第(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。

69. 關乎第 68 條的罪行

- (1) 任何人無合理辯解而沒有遵照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照對其施加的指明要求，即屬犯罪。
- (3) 任何人 —
- (a) 在看來是遵照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) 任何人在看來是遵照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照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照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，該人不得僅以遵照該要求可能會導致其入罪為理由，而獲免遵照該要求。
- (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 68 條施加的要求。

70. 在法律程序中使用導致入罪的證據

- (1) 如監督或根據第 64(1)(b)條委任的公職人員，根據第 68 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 64(1)(b)條委任的公職人員，根據第 68 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中(第(3)款所指明者除外)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 69(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

71. 指明住宅物業的樓面平面圖

- (1) 如賣方提供任何指明住宅物業的樓面平面圖(售樓說明書中所提供的樓面平面圖除外)，以供公眾領取或閱覽，則本條適用。
- (2) 樓面平面圖上須註明該圖的比例。
- (3) 如樓面平面圖上顯示任何家具，則 —
 - (a) 該家具須按註明於圖上的比例描繪；及
 - (b) 該家具的尺寸須在圖上顯示。
- (4) 如第(2)或(3)款遭違反，賣方即屬犯罪，可處第 6 級罰款。

72. 修訂附表

運輸及房屋局局長可藉於憲報刊登的公告，修訂附表 1、2、3、4、5 或 6。

附表 1

[第 8(2)及(3)、
10(2)、(3)及
(5)、11(1)、
(2)(b)及(4)(b)、
35(2)(b)及 36(2)
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 10(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 10(2)(a)條所指明的資料。
- (2) 售樓說明書須述明 —
 - (a) 發展項目所在的街道的名稱；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) 如有關發展項目由一幢或多於一幢多層建築物組成，則售樓說明書須述明 —
 - (a) 每幢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建築物內被略去的樓層號數；及
- (d) 每幢建築物內的庇護層(如有的話)。
- (4) 如有關發展項目由獨立屋組成，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受買賣協議所允許的任何延期所規限；及
 - (c) 須述明為買賣協議的目的 —
 - (i) (凡根據批地文件，該項買賣需地政總署署長作出同意)該項目已在地政總署署長根據批地文件發出合格證明書或轉讓同意的日期落成；或
 - (ii) (凡根據批地文件，該項買賣不需地政總署署長作出同意)該項目已在佔用許可證就該項目發出的日期落成。

2. 賣方及有參與發展项目的其他人的資料

- (1) 售樓說明書須遵照本條規定，列出第 10(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，如該人士以其專業身分擔任某商號或公司的東主、董事或僱員，則亦須述明該商號或公司的名稱；
- (c) 發展項目的註冊一般建築承建商的名稱；
- (d) 就發展項目中的住宅物業的發售而代表賣方行事的律師事務所的名稱；
- (e) 為發展項目的建造提供貸款或承諾為該項建造提供融資的認可機構的名稱；
- (f) 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 10(2)(c)條所指明的資料。
- (2) 售樓說明書須述明以下事實(如存在的話) —
 - (a) 賣方或有關發展項目的註冊一般建築承建商屬自然人，並屬該項目的認可人士的家人；
 - (b) 賣方或該項目的註冊一般建築承建商屬公司，而賣方(或賣方的控權公司)或該承建商的董事或秘書屬該認可人士的家人；
 - (c) 賣方或該項目的註冊一般建築承建商屬自然人，並屬該認可人士的有聯繫人士的家人；
 - (d) 賣方或該項目的註冊一般建築承建商屬公司，而賣方(或賣方的控權公司)或該承建商的董事或秘書屬上述有聯繫人士的家人；
 - (e) 賣方或該項目的註冊一般建築承建商屬自然人，並屬就該發展項目內的住宅物業的售賣代表賣方行事的律師事務所行事的東主的家人；

- (f) 賣方或該項目的註冊一般承建商屬公司，而賣方(或賣方的控權公司或該承建商)的董事或秘書屬上述東主的家人。
- (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、有聯繫人士或東主是否有關賣方、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註冊一般建築承建商屬私人公司，而該項目的認可人士或該認可人士的有聯繫人士持有賣方、該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註冊一般建築承建商屬上市公司，而該認可人士或該有聯繫人士持有賣方、該控權公司或該承建商最少 1%的已發行股份；

- (c) 賣方或該項目的註冊一般建築承建商屬公司，而該認可人士或該有聯繫人士屬賣方、該承建商或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註冊一般建築承建商屬私人公司，而就該項目中的住宅物業的發售而代表賣方行事的律師事務所的東主持有賣方、該控權公司或該承建商最少 10% 的已發行股份；
 - (e) 賣方、賣方的控權公司或該項目的註冊一般建築承建商屬上市公司，而上述東主持有賣方、該控權公司或該承建商最少 1% 的已發行股份；
 - (f) 賣方或該項目的註冊一般建築承建商屬公司，而該東主屬賣方、該承建商或賣方的控權公司的僱員、董事或秘書；
 - (g) 賣方或該項目的註冊一般建築承建商屬公司，而該認可人士以其專業身分擔任董事或僱員的公司為賣方、該承建商或賣方的控權公司的有聯繫法團；
 - (h) 賣方或有關項目的註冊一般建築承建商屬公司，而該承建商屬賣方或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數目。
- (6) 在本條中 —

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東主的商號的東主；或
- (b) 該人士以其專業身分擔任董事的公司的董事；

有聯繫法團 (associate corporation)就任何公司而言，指 —

- (a) 該公司的附屬公司；或
- (b) 該公司的控權公司的附屬公司；

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

- (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 10(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)是否有任何非結構的預製外牆及任何幕牆構成圍封牆的一部分；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)非結構的預製外牆構成圍封牆的一部分，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)幕牆構成圍封牆的一部分，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 10(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)根據在該售樓說明書的印製日期有關公契的最新擬稿，擬委任為該項目的管理人的
人；
 - (b) (就已有公契簽立的已落成發展項目而言)根據該公契委任為該項目的管理人的
人；或
 - (c) (就未有公契簽立的已落成發展項目而言)根據在該售樓說明書的印製日期有關公契的最新擬稿，擬委任為該項目的管理人的
人。

6. 發展項目的位置圖

- (1) 有關售樓說明書須遵照本條規定，列出第 10(2)(f)條所指明的資料。
- (2) 位置圖 —
 - (a) 須至少長 16 厘米及闊 16 厘米，而該圖的圖例的字體的字型大小須最小有 10 點字體；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) 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) 靈灰安置所；
 - (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 10(2)(g)條所指明的資料。
- (2) 發展項目的鳥瞰照片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 米以內範圍。

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 10(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，而該圖則的圖例的字體的字型大小須最小有 10 點字體；及
 - (b) 須顯示位於距離發展項目 500 米以內的所有土地的現有及建議用途。

9. 發展項目的總綱發展藍圖

- (1) 售樓說明書須遵照本條規定，列出第 10(2)(i)條所指明的資料。
- (2) 總綱發展藍圖 —
 - (a) 須註明該藍圖的比例；
 - (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 10(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) 須按照該項目的經批准的建築圖則述明以下各項 —
 - (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) 每個住宅物業內部的間隔的厚度；
 - (iv) 每個住宅物業的樓板(不包括灰泥)的厚度；
 - (v) 每個住宅物業內個別分隔室的外部尺寸；
 - (vi) 每個住宅物業的層與層之間的高度；及
 - (c) 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。

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 10(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) 構成該物業一部分的以下地方(如有的話)的樓面面積 —
 - (i) 露台；

- (ii) 工作平台；
- (iii) 陽台；
- (c) 構成住宅物業一部分的以下地方(如有的話)的面積 —
 - (i) 閣樓；
 - (ii) 梯屋；
 - (iii) 窗台；
 - (iv) 停車位；
 - (v) 庭院；
 - (vi) 前庭；
 - (vii) 花園；
 - (viii) 平台；
 - (ix) 天台；
 - (x) 冷氣機房；
 - (xi) 為該物業而設的任何其他設施。
- (3) 售樓說明書須述明，第(2)款所指的面積，是按照第 3 條計算得出的。
- (4) 第(2)款所指的面積須以平方呎及平方米列出。

12. 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 10(2)(l)條所指明的資料。
- (2) 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. 臨時買賣協議的摘要

- (1) 售樓說明書須遵照本條規定，列出第 10(2)(m)條所指明的資料。
- (2) 售樓說明書須載有臨時買賣協議中訂定以下事宜的條文的摘要 —
 - (a) 在簽署該臨時協議時須支付款額為 5%的臨時訂金；
 - (b) 買方在簽署該臨時協議時支付的臨時訂金，會由代表賣方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協議的日期之後 3 個工作日之內簽立買賣協議 —
 - (i) 該臨時協議即告終止；
 - (ii) 有關的臨時訂金即予沒收；及
 - (iii) 賣方不得就買方沒有簽立買賣協議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 10(2)(n)條所指明的資料。
- (2) 售樓說明書須載有關於以下各項的公契的摘要 —
 - (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) 賣方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 10(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條款的摘要 —
 - (a) 發展項目所坐落的土地的地段編號；
 - (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) 對買方而言屬造成負擔的租契條款。

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 10(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業主出資管理、營運或維持以供公眾使用的設施；
 - (c) 須列出根據批地文件規定須由該項目中的住宅物業的業主出資管理、營運或維持以供公眾使用的休憩用地的大小；及

- (d) 須載有該項目所坐落的土地中為施行《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) 售樓說明書須列出圖則 —
 - (a) 以在切實可行的範圍內，盡量顯示第(2)款所述的設施、休憩用地及土地中的部分的位置；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設施或休憩用地，及土地中的部分，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。
- (5) 售樓說明書須就第(2)(b)或(c)款所述的設施或休憩用地，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業主出資管理、營運或維持；及
 - (b) 該等業主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、公契及撥出私人地方供公眾使用的契據中關於第(2)款所述的設施、休憩用地及土地中的部分的條文。

第 2 部

須列出的額外資料 (參閱第 10(3)條)

17. 對買方的警告

(1) 售樓說明書 —

- (a) 須述明買方可選擇聘用代表賣方行事的律師事務所，或聘用另一間律師事務所，以在交易中代表買方行事；及
- (b) 須建議買方聘用另一間律師事務所，以在交易中代表買方行事。

(2) 售樓說明書須述明 —

- (a) 如買方聘用另一間律師事務所，以在交易中代表買方行事，該律師事務所可將會能夠向買方提供獨立意見；
- (b) 如買方聘用代表賣方行事的律師事務所同時代表買方行事，而賣方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) 買方可能要聘用另一間律師事務所；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另一間律師事務所便須支付的費用。

18. 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一項(如有的話)以平方呎及平方米計的面積 —

- (a) 住客會所；
- (b) 公用空中花園；

- (c) 有蓋及園景的遊樂場。
- (2) 售樓說明書須列出第(1)(a)及(b)款所指明的設施是否有上蓋遮蓋。

19. 閱覽圖則及公契

- (1) 售樓說明書須述明備有第 10(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發售有關住宅物業的地方，以供閱覽 —
 - (i) (就未落成發展項目而言)在該說明書的印製日期有關公契的最新擬稿；
 - (ii) (就已有公契簽立的已落成發展項目而言)有關公契；
 - (iii) (就未有公契簽立的已落成發展項目而言)在該說明書的印製日期公契的最新擬稿；及
 - (b) 無須為閱覽付費。

20. 裝置、裝修物料及設備

- (1) 售樓說明書須就以下列表第 1 欄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	框及玻璃的物料。
(c) 窗台	物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	類型及物料
2. 室內裝修物料	
(a) 大堂	牆壁、地板及天花板的裝修物料的類型。
(b) 內牆及天花板	客廳、飯廳及睡房的牆壁及天花板的裝修物料的類型。
(c) 內部地板	客廳、飯廳及睡房的地板及牆腳線的物料。
(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) 牆壁的裝修是否鋪至天花板。

3. 室內裝置

- (a) 門 物料、裝修物料及配件。
- (b) 浴室
 - (i) 裝置及設備的類型及物料。
 - (ii) 供水系統的類型及物料。
 - (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) 洗滌盆的物料。
 - (ii) 供水系統的物料。
 - (iii) 廚櫃的物料及裝修物料。
 - (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)的類型及物料。
- (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、插座及冷氣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) 水管的物料。
 - (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 | 物料。 |
| (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。 |

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。

21. 服務協議

售樓說明書須列出就向有關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的資料。

22. 地稅

售樓說明書須述明賣方就有關住宅物業繳付地稅的法律責任的終止日期。

23. 買方的雜項付款

- (1) 售樓說明書 —
- (a) 須述明在向買方交付有關住宅物業在空置情況下的管有權時，買方須負責向賣方補還水、電力及氣體的按金；
及

- (b) 須述明在交付時，買方是否須向賣方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。

24. 欠妥之處的保養責任期

售樓說明書須述明按買賣協議的規定，賣方在甚麼期間內，有法律責任補救有關住宅物業的欠妥之處。

25. 斜坡維修

- (1) 如批地文件規定發展項目中的住宅物業的業主自費維修任何斜坡，售樓說明書 —
 - (a) 須述明該規定的條款；
 - (b) 須述明每名業主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坐落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) 如賣方承諾賣方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坐落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。

26. 修訂

如賣方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) 尋求修訂的條款。

第 3 部

在規定列出的資料之後的進一步資料 (參閱第 11(1)及(2)條)

27. 申請建築物總樓面面積優惠的資料

- (1) 在列出第 11(1)條所指明的資料時，售樓說明書須遵照本條的規定。
- (2) 售樓說明書須列出 —
 - (a) 行使有關權力所關乎的範圍的資料；
 - (b) 有關建築物的環境評估；及
 - (c) 發展項目的公用地方的預計能量表現或消耗。

註 —

根據第 66 條，監督有權發出指引，為本條的施行提供指引。

28. 立視圖

- (1) 在列出第 11(2)(a)條所指明的資料時，售樓說明書須遵照本條的規定。
- (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視圖 —
- (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 11(4)條)

29. 先前鳥瞰照片

- (1) 除第 10(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，售樓說明書須遵照第(3)款的規定。
- (3) 售樓說明書 —
- (a) 須在列出第 10(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。

30. 其他公用設施

- (1) 除本附表第 18 條所指明的公用設施的資料外，售樓說明書可列出任何其他供共同使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 18 條所指明的公用設施的部分，列出該等資料；及
- (b) 須遵照該條的規定列出該等資料時，猶如該條提述公用設施，是提述該等其他供共同享用的設施及範圍。

第 5 部

分期發展項目

31. 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) 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)(c)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。
-

附表 2

[第 8(2)(b)、
15(4)(a)及
20(4)(a)條]

為施行第 8(2)(b)、15(4)(a)及 20(4)(a)條而指明的當局

1. 監督
 2. 消費者委員會
 3. 地產代理監管局
 4. 地政總署署長
-

附表 3

[第 40(1)條]

納入臨時買賣協議的條文

附表 4

[第 40(2)條]

納入買賣協議的條文(未落成發展項目)

附表 5

[第 40(3)條]

納入買賣協議的條文(已落成發展項目)

附表 6

[第 46(5)及
48(2)條]

賣方資料表格

1. 賣方資料表格須提供的資料

- (1) 第 46 或 48 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) 構成指明住宅物業的一部分的以下地方(如有的話)的樓面面積 —
 - (i) 露台；
 - (ii) 工作平台；
 - (iii) 陽台；
 - (c) 指明住宅物業是否有 —
 - (i) 淡水供應；
 - (ii) 沖廁水供應；
 - (iii) 排水設施；
 - (iv) 氣體供應；
 - (v) 電力供應；
 - (d) 須就指明住宅物業支付的管理費用的款額；
 - (e) 須就指明住宅物業繳付的地稅(如有的話)的款額；
 - (f) 業主立案法團(如有的話)的名稱；
 - (g) 發展項目的管理人的姓名或名稱；
 - (h) 賣方自政府或管理處接獲的關乎該項目中的住宅物業的業主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) 該項目的總綱發展藍圖；
 - (k) 指明住宅物業的樓面平面圖。
- (2) 如 —
- (a) 建築事務監督根據《建築物條例》(第 123 章)第 42(1)條行使權力，就有關發展項目的建築物准許對《建築物(規劃)規例》(第 123 章，附屬法例 F)第 23(3)(a)條作出變通；
 - (b) 該項目中的建築物的地積比率，超逾憑藉上述《規例》第 22(1)(b)條准許的地積比率；
 - (c) 建築事務監督根據上述《規例》第 22(2)(b)條，就該項目中的建築物給予准許；或
 - (d) 建築事務監督根據上述《規例》第 23(3)(b)條行使權力，在為施行該等規例第 20、21 及 22 條而釐定該項目中的建築物的總樓面面積時，不計算任何樓面面積，
- 則賣方資料表格須列出為施行該條例第 42(1)條或上述《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提交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。

臨時買賣合約 的建議強制性條文

臨時買賣合約的建議強制性條文

強制性條文

1. 本物業的量度尺寸、裝置、裝修用料及設備已分別列於附表 1 及 2。
2. 本物業的買價為港幣_____元，並須由買方按下述方式支付賣方：

為數港幣_____元，即相等於買價的 5%的臨時訂金，須於簽署本合約時支付。
3. 買方須支付的訂金須由賣方的律師作為保證金保存人而持有。
4. 本合約擬由買方於_____(填上日期，即簽署本合約之後的第三個工作日)或之前簽署及賣方於_____(即該日期之後三個工作日)或之前簽署的正式買賣合約取代。
5. 就本合約、正式買賣合約及日後的轉讓契須支付的從價印花稅須由*賣方/買方承擔。
6. 就本合約、正式買賣合約及日後的轉讓契須支付的額外印花稅須由*賣方/買方承擔。
7. 如買方沒有在簽署本合約之後的三個工作日內簽署正式買賣合約，本合約便告終止；買方支付的臨時訂金須被賣方沒收，而賣方不得就買方沒有簽署正式買賣合約對買方提出進一步申索。
8. 現宣布：本買賣包括附表 2 所列出的裝置、裝修用料及設備。
9. 賣方不得限制買方就業權提出要求或反對的權利。
10. 買方已確認收到附表 3“對買方的警告”的雙語版本的文本，並完全明白其內容。

* 將不適用者刪去

@ 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的項目表

附表 1

物業量度尺寸

(a) 實用面積：

[]平方米/[]平方呎 [其中*[]平方米/[]平方呎屬於露台]*[及[]平方米/[]平方呎屬於工作平台]*[及[]平方米/[]平方呎屬於陽台]

(b) 除實用面積外的面積：

*[[]平方米/[]平方呎	為閣樓]
*[[]平方米/[]平方呎	為梯屋]
*[[]平方米/[]平方呎	為窗台]
*[[]平方米/[]平方呎	為停車位]
*[[]平方米/[]平方呎	為庭院]
*[[]平方米/[]平方呎	為前庭]
*[[]平方米/[]平方呎	為花園]
*[[]平方米/[]平方呎	為平台]
*[[]平方米/[]平方呎	為天台]
*[[]平方米/[]平方呎	為冷氣機房]
*[[]平方米/[]平方呎	為為本物業而設的其他設施]

* 將不適用者刪去

@ 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的項目表

附表 2

@裝置、裝修用料及設備

* 將不適用者刪去

@ 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的項目表

附表 3

對買方的警告

1.	在你簽署正式買賣合約(如你繼續你的購買便須簽署的文件)之前，你應聘用律師以保障你的權益及確保你的購買妥為完成。
2.	你可聘用你自己的獨立律師代表你進行該項購買，或可聘用賣方的律師同時代表你以及賣方行事。
3.	建議你聘用你自己的律師 ，他能在你的購買的每個階段，向你提供獨立意見。
4.	如你聘用賣方的代表律師同時代表你，而如你與賣方之間出現衝突，該律師將不能保障你的權益，而你無論如何亦須聘用你自己的律師，在此情況下，你須支付的總費用可能高於你如自一開始即聘用你自己的律師便須支付的費用。
5.	你可自由作出任何選擇。請在決定聘用你自己的獨立律師或賣方的代表律師前小心考慮，以保障你的權益。

* 將不適用者刪去

@ 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的項目表

買賣合約的建議強制性條文 – 適用於未落成發展項目

買賣合約的建議強制性條文 - 適用於未落成發展項目

強制性條文

1. 在本合約中，除文意不容許或另有所指外，以下詞句具有以下涵義：—
2. “認可人士”指[]，而本詞句包括當其時獲賣方委任以取代上述認可人士的任何其他屬《建築物條例》第 2(1)條所界定的認可人士。
3. ** “本建築物”指本物業所屬的本發展項目第[]期所包含的建築物。
4. * [“建築按揭”指由賣方為一方而[]為另一方於[]年[]月[]日訂立並於土地註冊處以註冊摘要第[]號註冊的[]。
5. “建築圖則”指由認可人士擬備並經建築事務監督批准(參考編號為[])的一般建築圖則及規格，並包括任何對該圖則作出的經批准修訂。
6. “營業日”指星期六、星期日及公眾假期外及銀行在香港特別行政區開放營業的日子。
7. “合格證明書”指由或將由地政總署署長發出或代或將代地政總署署長發出的證明書，而該證明書表明政府批地書下的賣方的所有關於該土地的積極性責任已獲履行及完成。

- | |
|------------------------------|
| * 將不適用者刪去 |
| ** 只適用於分期發展項目 |
| θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外 |
| @ 填上認可人士的預計完成的日期 |
| √ 號碼將就個別合約重新命名 |
| □ 填上相等於買價的 5%的款項 |
| § 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表 |

8. “建築費用”指：

- (a) 任何就已進行或將進行的工程及已供應或將供應的材料或貨品而招致或將招致的款項，而該款項關乎本發展項目^{**}[第[]期]的土地的地盤平整及底層結構和上層結構的建造(包括附表 5 列明的公用^{*}[及康樂]設施)，以及令本發展項目^{**}[第[]期]適合取得獲發佔用許可證的資格並履行及完成政府批地書的規定^{**}[(限於與本發展項目第[]期有關的範圍)]；
- (b) 賣方為以下事項而需招致的任何款項：安裝本發展項目^{**}[第[]期]的裝置、裝修用料及設備(包括附表 4 列出的裝置、裝修用料及設備)，以及為本發展項目^{**}[第[]期]的每個單位作好準備，以便可以在買賣完成時交樓予買方；及
- (c) 以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)：完成本發展項目^{**}[第[]期]的建造，使本發展項目^{**}[第[]期]適合取得獲發佔用許可證的資格並履行及完成政府批地書^{**}[(限於與本發展項目第[]期有關的範圍)]及本合約的規定。

9. “本發展項目”指按照建築圖則在該土地上建造或將建造及擬名為[“ ”]的[填上本發展項目的扼要描述，以提供在合理地切實可行的範圍內最多的資料，使買方可對該發展項目的性質及組成、內裏提供的公用及康樂設施(如有的話)、其他特點(如有的話)等，有一般認識]。

10. ^{*}“豁除令”指於[]年[]月[]日頒佈並於土地註冊處以第[]號註冊摘要註冊的豁除令，並包括任何修訂該豁除令的命令。

- * 將不適用者刪去
- ** 只適用於分期發展項目
- 0 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外
- @ 填上認可人士的預計完成的日期
- √ 號碼將就個別合約重新命名
- 填上相等於買價的 5%的款項
- § 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

11. “建築契諾期的屆滿日期”指須根據*政府批地書／豁除令或政府批予的任何延期完成本發展項目的日期。
12. “政府”指香港特別行政區政府。
13. “政府批地書”指附表 1 指明的政府批地文件。
14. “該土地”指在土地註冊處稱為和註冊為[填上地段編號]的整片或整幅土地。
15. “物業量度尺寸”指列於附表 2 的本物業的量度尺寸。
16. “佔用許可證”指建築事務監督根據《建築物條例》的條文，就將被佔用的*本建築物／本發展項目發出的書面許可，並包括臨時佔用許可證。
17. “辦公時間”指上午 10 時至下午 4 時 30 分。
18. ** “第[]期”指包括第[]座的本發展項目的一期。
19. “專業費用”指賣方就完成本發展項目**[第[]期]而僱用認可人士或其他專業人士或顧問而招致或將招致的任何款項。
20. “實用面積”指《一手住宅物業銷售條例》第 3 條所指的“實用面積”。
21. “臨時佔用許可證”指建築事務監督根據《建築物條例》的條文，就將被佔用的本物業所屬的*本建築物／本發展項目或其任何部分發出的臨時佔用許可。
22. 買價為附表 3 所列出的款項，並須由買方以附表 3 所列出的方式，向作為保證金保存人的賣方代表律師支付。

- | |
|------------------------------|
| * 將不適用者刪去 |
| ** 只適用於分期發展項目 |
| θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外 |
| @ 填上認可人士的預計完成的日期 |
| √ 號碼將就個別合約重新命名 |
| □ 填上相等於買價的 5%的款項 |
| § 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表 |

23. 賣方須：

- (a) 繼續以應有速度迅速建造本發展項目；
- (b) 遵從建築事務監督及任何其他相關政府當局的有關本發展項目的規定；及
- (c) 於[@][]年[]月[]日或之前符合政府批地書^θ[限於與本發展項目第[]期有關的範圍]、建築圖則及本合約的條件，在各方面完成本發展項目^θ[第[]期]，並將附表 4 列出的裝置、裝修用料及設備嵌設於本物業內，但如認可人士按照[強制性條文第 29[▽]條]批予延期，則屬例外。

24. 即使[強制性條文第 23(c)[▽]條]另有規定，如有建築契諾期的屆滿日期，賣方須於建築契諾期的屆滿日期前按照建築圖則在各方面完成本發展項目。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期的屆滿日期前完成，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。

或

即使[強制性條文第 23(c)[▽]條]另有規定，如該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前按照建築圖則在各方面完成本發展項目。如認可人士在任何時間認為本發展項目相當可能不會於重新發展令容許的限期的屆滿日期前完成，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

- | |
|------------------------------|
| * 將不適用者刪去 |
| ** 只適用於分期發展項目 |
| θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外 |
| @ 填上認可人士的預計完成的日期 |
| ▽ 號碼將就個別合約重新命名 |
| □ 填上相等於買價的 5%的款項 |
| § 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表 |

書面通知買方。

25. 如賣方沒有根據[強制性條文第 24[▽]條]申請及取得完成本發展項目所需的任何延期，及沒有於*建築契諾期的屆滿日期/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之前完成本發展項目，**[則除非本合約的買賣已完成，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，而本合約於該通知送達後即告撤銷。賣方須於送達後的 7 日內，將買方依本合約支付的所有款項連同利息退還買方。利息由個別支付日期起計，直至退款日期為止，按香港上海匯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依本合約對賣方提出的所有申索。
26. 除[強制性條文第 27[▽]條]另有規定外，如賣方於[強制性條文第 23(c)[▽]條]指明的日期(如經認可人士根據[強制性條文第 29[▽]條]獲批予延期，則於經延展的延期屆滿前)未能完成本發展項目⁰[第[]期]，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，而本合約於該通知送達後即告撤銷。賣方須於該通知送達後的 7 日內，將買方依本合約支付的所有款項連同利息退還買方。利息由個別支付日期起計，直至退款日期為止，按香港上海匯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依本合約對賣方提出的所有申索。
27. 如買方不在[強制性條文第 23(c)[▽]條]指明的日期或[強制性條文第 29[▽]條]所指的任何經延展日期後起計 28 日內，根據[強制性條文第 26[▽]條]撤銷本合約，則在不影響買方在[強制性條文第 28[▽]條]下的權利的情況下，買方即當作選擇等待本發展項目⁰[第[]期]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[強制性條文第 23(c)[▽]條]指明的日期翌日或[強制性條文第 29[▽]條]所指的任何經延展

* 將不適用者刪去

** 只適用於分期發展項目

⁰ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外

@ 填上認可人士的預計完成的日期

[▽] 號碼將就個別合約重新命名

□ 填上相等於買價的 5%的款項

§ 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

日期翌日起計，直至本發展項目^θ[第[]期]完成的日期為止，按香港上海匯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買價的抵免。

28. 即使有[強制性條文第 26[▽]條]及[強制性條文第 27[▽]條]的條款，如本發展項目^θ[第[]期]未能在[強制性條文第 23(c)[▽]條]指明的日期或[強制性條文第 29[▽]條]所指的任何經延展日期起計 6 個月內，按照建築圖則及本合約的其他條文完成，則買方可撤銷本合約，而在該情況下，[強制性條文第 26[▽]條]有關退還付款及利息的條文適用；或買方可等待本發展項目^θ[第[]期]完成，而在該情況下，[強制性條文第 27[▽]條]有關支付利息的條文適用。
29. 賣方有權獲得認可人士批予並在顧及純粹因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，以在超逾[強制性條文第 23(c)[▽]條]所述日期，完成本發展項目^θ[第[]期]：—
- (a) 工人罷工或閉廠；
 - (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。

就本合約而言，“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

- | | |
|----|----------------------------|
| * | 將不適用者刪去 |
| ** | 只適用於分期發展項目 |
| θ | 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外 |
| @ | 填上認可人士的預計完成的日期 |
| ▽ | 號碼將就個別合約重新命名 |
| □ | 填上相等於買價的 5%的款項 |
| § | 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表 |

時的時段，發出黑色暴雨警告訊號或懸掛 8 號或以上颱風訊號。

30. 賣方須於認可人士根據[強制性條文第 29[▽]條]發出批予延期後的 14 日內向買方提供有關延期證明書的文本。
31. 賣方須於按照[強制性條文第 23(c)[▽]條]的規定完成*[本建築物]／[本發展項目]^θ[第[]期]]後 14 日內，為*[本建築物]／[本發展項目]^θ[第[]期]]以書面申請*佔用許可證／合格證明書或地政總署署長的轉讓同意。
32. 就[強制性條文第 23 至 29 及 31[▽]條]而言，*本建築物／本發展項目被當作在佔用許可證發出的日期完成。

或

就[強制性條文第 23 至 29 及 31[▽]條]而言，合格證明書的發出或地政總署署長的轉讓同意，即為證明本發展項目^θ[第[]期]已完成或當作完成(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履行及完成[強制性條文第 23(c)[▽]條]的規定。

33. 賣方須在*佔用許可證／合格證明書或地政總署署長同意轉讓(以較先者為準)後一個月內，就賣方有能力有效地轉讓本物業一事，以書面通知買方。
34. 買賣須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，於辦公時間內在[]律師事務所的辦公室完成。
35. 除[強制性條文第 37[▽]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。

* 將不適用者刪去

** 只適用於分期發展項目

^θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外

@ 填上認可人士的預計完成的日期

[▽] 號碼將就個別合約重新命名

□ 填上相等於買價的 5%的款項

§ 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

36. 賣方現保證：—

- (a) 在完成建造本發展項目⁰[第[]期]之時或之前，附表 4 指明的裝置、裝修用料及設備嵌設於本物業內，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、裝修用料及設備，則可用經認可人士證明為品質相若的其他裝置、裝修用料及設備代替；
- (b) 除[強制性條文第 41 至 43[▽]條]另有規定外，在完成建造本發展項目⁰[第[]期]時，本物業將如本合約所夾附的圖則所示，而本物業的量度尺寸將為物業量度尺寸；及
- (c) 在完成本發展項目時，賣方須提供附表 5 所列出的公用^{*}[及康樂]設施。

37. 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。

38. 就本合約及有關轉讓契約須支付的從價印花稅(如有的話)須由^{*}買方／賣方承擔及支付。

39. 就本合約及有關轉讓契約須支付的額外印花稅(如有的話)須由^{*}買方／賣方承擔及支付。

40. 就每一方面而言，時間為本合約的要素。

41. 即使前文另有規定，賣方現保留權利，在每當賣方認為有需要時，可改動建築圖則，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，藉書面通知買方有關改動。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物業量度尺寸，則買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

* 將不適用者刪去

** 只適用於分期發展項目

⁰ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外

@ 填上認可人士的預計完成的日期

[▽] 號碼將就個別合約重新命名

□ 填上相等於買價的 5%的款項

§ 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

整。但如本物業或其任何部分的量度尺寸的增減，超過物業量度尺寸的 5%，則買方可撤銷本合約，而在該情況下，買方須獲退還根據本合約買方所支付的所有款項連同利息，利息由個別支付日期起計，直至退款日期為止，按香港上海匯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已獲建築事務監督批准一事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。如賣方在上述時間內沒有接獲該通知，則買方須當作已接受該等圖則。

42. 有關以下事項的任何爭議，須先交由認可人士作出決定：

- (a) [強制性條文第 41[▽]條]所指的物業量度尺寸的變化程度；
- (b) 因該變化而引致的買價調整程度；或
- (c) [強制性條文第 36(a)[▽]條]的但書是否已獲遵從；如未獲遵從，則應支付的賠償的程度。

43. 任何一方如不滿認可人士依據[強制性條文第 42[▽]條]作出的決定，須於獲傳達有關決定後的 14 日內，向另一方發出書面通知，表示擬將有關決定轉交另一名《建築物條例》第 2(1)條所界定的認可人士以專家身分行事，否則先前的認可人士的決定屬最終決定，對各方均有約束力。如各方在該通知發出後 30 日內，未能就該另一認可人士的委任達成合約，則任何一方均有權在此之後的 7 日內向香港測量師學會會長申請委任該學會一名會員，而該會員的決定屬最終決定，對各方均有約束力。如一方在向另一方發出書面通知，表示擬將先前的認可人士的決定轉交另一名認可人士後，未能在發出該通知後的 44 日內將該決定轉交另一名認可人士，則先前的認可人士的決定屬最終決定，對各方均有約束力。認可人士的費用按其裁決中的指示支付。

- | |
|------------------------------|
| * 將不適用者刪去 |
| ** 只適用於分期發展項目 |
| θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外 |
| @ 填上認可人士的預計完成的日期 |
| ▽ 號碼將就個別合約重新命名 |
| □ 填上相等於買價的 5%的款項 |
| § 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表 |

44. 除下文另有規定外，在買賣完成前，由買方向[]律師事務所支付的買價任何部分，須由該律師事務所以保證金保存人身分持有，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本發展項目**[第[]期]已支用或須支付的款額，以支付建造費用及專業費用；
- (b) 第二，用於償還在建築按揭(如有的話)中支取以支付建造費用及專業費用的資金及其利息；
- (c) 第三，如[]律師事務所以保證金保存人身分在任何時間所持款項足以支付不時經認可人士證明的建造費用及專業費用全部尚欠的餘額及上文(b)款所述的其他款項，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[]律師事務所作為保證金保存人在任何時間所持款項足以支付上文(c)款所述兩款項的總額，則[]律師事務所可向賣方發放剩餘款額。

但：—

- (i) 就上文(a)款所指的款項，[]律師事務所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／或已須支付的建造費用及專業費用減去賣方為支付建造費用及專業費用而已在建築按揭(如有的話)中支取的款額後的款額；及
- (ii) 賣方在任何情況下，均不得在建築按揭(如有的話)中支取已根據上文(a)款支付的建造費用及專業費用的任何部分。

* 將不適用者刪去
** 只適用於分期發展項目
0 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外
@ 填上認可人士的預計完成的日期
√ 號碼將就個別合約重新命名
□ 填上相等於買價的 5%的款項
§ 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

45. 根據本合約須發出的通知，如註明獲發通知的一方為收件人並以一般預付郵遞方式寄往在本合約述明的該一方的地址，或(如先前曾有地址變更的通知向另一方或其律師發出)其最後為人所知的地址，則須當作已有效地發出，及須當作於寄出通知的日期後的第 2 個營業日送達。
46. 凡有關本物業或附表 4 所指明的裝置、裝修用料或設備的欠妥之處，如非由買方行為或疏忽造成，則賣方在接獲買方在[強制性條文第 34[▽]條]所指的買賣成交日期後的 6 個月內送達的書面通知後，須自費並於合理的切實可行範圍內，盡快作出補救。本條的規定並不損害買方在普通法或其他法律中可享有的任何其他權利或補救。
47. 賣方向買方承諾，就所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範圍內的欠妥之處，賣方將盡力履行在所有與本發展項目的建造有關的合約下的所有有關欠妥之處及維修的義務。
48. 如賣方清盤(不論自動與否)或解散，則在所有與本發展項目的建造有關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》成立的業主立案法團；如該法團並不存在，則轉讓予當時本發展項目的經理人，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。
49. [強制性條文第 36、46、47 及 48[▽]條]的規定在以轉讓契完成買賣後留存。
50. 如任何在本合約指定的支付日期或按前文規定完成買賣的當日並非營業日，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，則該支付日期或完成買賣日期須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 8 號或以上颱風訊號懸掛或黑色暴雨警告訊號發出的

- * 將不適用者刪去
** 只適用於分期發展項目
θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外
@ 填上認可人士的預計完成的日期
▽ 號碼將就個別合約重新命名
□ 填上相等於買價的 5%的款項
§ 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

營業日。

- * 將不適用者刪去
- ** 只適用於分期發展項目
- θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外
- @ 填上認可人士的預計完成的日期
- √ 號碼將就個別合約重新命名
- α 填上相等於買價的 5%的款項
- § 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

附表 1

政府批地書

*[經日期為[]並在土地註冊處以註冊摘要第
[]號註冊的批約修訂書更改或修改的]*政府租契/賣地條
件/批地條件/換地條件第 號／新批租約第 號，詳情如下：

(a) 締約各方：

(b) 日期：

(c) 年期：共 年，由 至 屆滿

(d) 用途：

(e) 地段號碼：

* 將不適用者刪去

** 只適用於分期發展項目

θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外

@ 填上認可人士的預計完成的日期

√ 號碼將就個別合約重新命名

□ 填上相等於買價的 5%的款項

§ 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

附表 2

物業量度尺寸

(a) 實用面積：

[]平方米/[]平方呎[其中*[]平方米
/[]平方呎屬於露台]*[及[]平方米/[]平
方呎屬於工作平台]*[及[]平方米/[]平方呎屬於
陽台]

(b) 除實用面積外的面積：

*[[]平方米/[]平方呎為閣樓]
*[[]平方米/[]平方呎為梯屋]
*[[]平方米/[]平方呎為窗台]
*[[]平方米/[]平方呎為停車位]
*[[]平方米/[]平方呎為庭院]
*[[]平方米/[]平方呎為前庭]
*[[]平方米/[]平方呎為花園]
*[[]平方米/[]平方呎為平台]
*[[]平方米/[]平方呎為天台]
*[[]平方米/[]平方呎為冷氣機房]
*[[]平方米/[]平方呎為為本物業而設的其他設施]

* 將不適用者刪去

** 只適用於分期發展項目

θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外

@ 填上認可人士的預計完成的日期

√ 號碼將就個別合約重新命名

□ 填上相等於買價的 5%的款項

§ 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

附表 3

買價

[強制性條文第 22[√]條]所述買價為港幣[]元，須由買方藉以下方式向[]律師事務所支付：

- (i) 在本合約前簽訂合約時已支付相等於買價的 5%的款項，即[□][]元，作為訂金；
- (ii) [填上]付款條款(視屬何情況而定)，但本附表 3 的任何條文不得影響按照[強制性條文第 34[√]條]完成本物業的買賣。]

* 將不適用者刪去

** 只適用於分期發展項目

θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外

@ 填上認可人士的預計完成的日期

√ 號碼將就個別合約重新命名

□ 填上相等於買價的 5%的款項

§ 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

附表 4

§ 裝置、裝修用料及設備

- * 將不適用者刪去
- ** 只適用於分期發展項目
- θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外
- @ 填上認可人士的預計完成的日期
- √ 號碼將就個別合約重新命名
- 填上相等於買價的 5%的款項
- § 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

附表 5

公用*[及康樂]設施

- * 將不適用者刪去
- ** 只適用於分期發展項目
- θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外
- @ 填上認可人士的預計完成的日期
- √ 號碼將就個別合約重新命名
- 填上相等於買價的 5%的款項
- § 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

買賣合約的建議強制性條文 –
適用於已落成發展項目
（第 1 部）

買賣合約的建議強制性條文 — 適用於已落成發展項目(第 1 部)

本部適用於符合以下說明的已落成發展項目：

- (a) 根據批地文件，進行買賣須取得地政總署署長的同意；及
- (b) 地政總署署長沒有發出合格證明書或轉讓同意。

強制性條文

1. 在本合約中，除文意不容許或另有所指外，以下詞句具有以下涵義：—
2. “認可人士”指[]，而本詞句包括當其時獲賣方委任以取代上述認可人士的任何其他屬《建築物條例》第 2(1)條所界定的認可人士。
3. ** “本建築物”指該物業所屬的本發展項目第[]期所包含的建築物。
4. * [“建築按揭”指由賣方為一方而[]為另一方於[]年[]月[]日訂立並於土地註冊處以註冊摘要第[]號註冊的[]。
5. “建築圖則”指由認可人士擬備並經建築事務監督批准(參考編號為[])的一般建築圖則及規格，並包括任何對該圖則作出的經批准修訂。

- | |
|------------------------------|
| * 將不適用者刪去 |
| ** 只適用於分期發展項目 |
| θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外 |
| @ 填上認可人士的預計完成的日期 |
| √ 號碼將就個別合約重新命名 |
| α 填上相等於買價的 5%的款項 |
| § 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表 |

6. “營業日”指星期六、星期日及公眾假期外及銀行在香港特別行政區開放營業的日子。
7. “合格證明書”指由或將由地政總署署長發出或代或將代地政總署署長發出的證明書，而該證明書表明關於該土地的政府批地書下的賣方的所有關於這土地的積極性責任已獲履行及完成。
8. “建築費用”指：
- (a) 任何就已進行或將進行的工程及已供應或將供應的材料或貨品而招致或將招致的款項，而該款項關乎本發展項目**[第[]期]的土地的地盤平整及底層結構和上層結構的建造(包括附表 5 列明的公用*[及康樂]設施)，以及令本發展項目**[第[]期]適合取得獲發佔用許可證的資格並履行及完成政府批地書的規定**[(限於與本發展項目第[]期有關的範圍)]；
 - (b) 賣方為以下事項而需招致的任何款項：安裝本發展項目**[第[]期]的裝置、裝修用料及設備(包括附表 4 列明的裝置、裝修用料及設備)，以及為本發展項目**[第[]期]的每個單位作好準備，以便可以在買賣完成時交樓予買方；及
 - (c) 以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)：完成本發展項目**[第[]期]的建造，使本發展項目**[第[]期]適合取得獲發佔用許可證的資格並履行及完成政府批地書**[(限於與本發展項目第[]期有關的範圍)]及本合約的規定。

- | |
|------------------------------|
| * 將不適用者刪去 |
| ** 只適用於分期發展項目 |
| θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外 |
| @ 填上認可人士的預計完成的日期 |
| √ 號碼將就個別合約重新命名 |
| α 填上相等於買價的 5%的款項 |
| § 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表 |

9. “本發展項目”指按照建築圖則在該土地上建造或將建造及擬名為[“ ”]的[填上本發展項目的扼要描述，以提供在合理地切實可行的範圍內最多的資料，使買方可對該發展項目的性質及組成、內裏提供的公用及康樂設施(如有的話)、其他特點(如有的話)等，有一般認識]。
10. “政府”指香港特別行政區政府。
11. “政府批地書”指附表 1 指明的政府批地文件。
12. “該土地”指在土地註冊處稱為和註冊為[填上地段編號]的整片或整幅土地。
13. “物業量度尺寸”指列於附表 2 的物業量度尺寸。
14. “佔用許可證”指建築事務監督根據《建築物條例》的條文，就將被佔用的*本建築物／本發展項目發出的書面許可，並包括臨時佔用許可證。
15. “辦公時間”指上午 10 時至下午 4 時 30 分。
16. ** “第[]期”指包括第[]座的本發展項目的一期。
17. “專業費用”指賣方就完成本發展項目**[第[]期]而僱用認可人士或其他專業人士或顧問而招致或將招致的任何款項。
18. “實用面積”指《一手住宅物業銷售條例》第 3 條所指的“實用面積”。

* 將不適用者刪去

** 只適用於分期發展項目

θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外

@ 填上認可人士的預計完成的日期

√ 號碼將就個別合約重新命名

α 填上相等於買價的 5%的款項

§ 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

19. “臨時佔用許可證”指建築事務監督根據《建築物條例》的條文，就將被佔用的本物業所屬的*本建築物／本發展項目或其任何部分發出的臨時佔用許可。
20. 買價為附表 3 所列出的款項，並須由買方以附表 3 所列出的方式，向作為保證金保存人的賣方的代表律師支付。
21. 賣方須：
- (a) 繼續以應有速度迅速建造本發展項目；
- (b) 遵從建築事務監督及任何其他相關政府當局的有關本發展項目的規定；及
- (c) 於[@][]年[]月[]日或之前符合政府批地書^θ[限於與本發展項目第[]期有關的範圍]、建築圖則及本合約的條件，在各方面完成本發展項目^θ[第[]期]，並將附表 4 列出的裝置、裝修用料及設備嵌設於本物業內，但如認可人士按照[強制性條文第 25[▽]條]批予延期，則屬例外。
22. 除[強制性條文第 23[▽]條]另有規定外，如賣方於[強制性條文第 21(c)[▽]條]指明的日期(如經認可人士根據[強制性條文第 25[▽]條]獲批予延期，則於經延展的延期屆滿前)未能完成本發展項目^θ[第[]期]，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，而本合約於該通知送達後即告撤銷。賣方須於該通知送達後的 7 日內，將買方依本合約支付的所有款項連同利息退還買方。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依本合約向賣方提出的所有申索。

* 將不適用者刪去

** 只適用於分期發展項目

^θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外

[@] 填上認可人士的預計完成的日期

[▽] 號碼將就個別合約重新命名

^α 填上相等於買價的 5%的款項

[§] 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

23. 如買方不在[強制性條文第 21(c)[▽]條]指明的日期或[強制性條文第 25[▽]條]所指的任何經延展日期後的 28 日內，根據[強制性條文第 22[▽]條]撤銷本合約，則在不影響買方在[強制性條文第 24[▽]條]下的權利的情況下，買方即當作選擇等待本發展項目^θ[第 []期]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[強制性條文第 21(c)[▽]條]指明的日期翌日或[強制性條文第 25[▽]條]所指的任何經延展日期翌日起計，直至本發展項目^θ[第 []期]完成的日期為止，按香港上海匯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買價的抵免。
24. 即使有[強制性條文第 22[▽]條]及[強制性條文第 23[▽]條]的條款，如本發展項目^θ[第 []期]未能在[強制性條文第 21(c)[▽]條]指明的日期或[強制性條文第 25[▽]條]所指的任何經延展日期起計 6 個月內，按照建築圖則及本合約的其他條文完成，則買方可撤銷本合約，而在該情況下，[強制性條文第 22[▽]條]有關退還付款及利息的條文適用；或買方可等待本發展項目^θ[第 []期]完成，而在該情況下，[強制性條文第 23[▽]條]有關支付利息的條文適用。
25. 賣方有權獲得認可人士批予並在顧及純粹因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，以在超逾[強制性條文第 21(c)[▽]條]所述日期，完成本發展項目^θ[第 []期]：—
- (a) 工人罷工或閉廠；
- (b) 暴動或內亂；
- (c) 不可抗力或天災；

* 將不適用者刪去

** 只適用於分期發展項目

^θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外

@ 填上認可人士的預計完成的日期

[▽] 號碼將就個別合約重新命名

α 填上相等於買價的 5%的款項

§ 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

(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。

就本合約而言，“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 時的時段，發出黑色暴雨警告訊號或懸掛 8 號或以上颱風訊號。

26. 賣方須於認可人士根據[強制性條文第 25[∇]條]發出批予延期後的 14 日內向買方提供有關延期證明書的文本。
27. 賣方須於按照[強制性條文第 21(c)[∇]條]的規定完成本發展項目^θ[第[]期]後 14 日內，為本發展項目^θ[第[]期]以書面申請合格證明書或地政總署署長的轉讓同意。
28. 就[強制性條文第 21 至 25 及 27[∇]條]而言，合格證明書或地政總署署長的轉讓同意的發出，即為證明本發展項目^θ[第[]期]已完成或當作完成(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履行及完成[強制性條文第 21(c)[∇]條]的規定。
29. 賣方須在合格證明書發出或地政總署署長的轉讓同意 (以較先者為準)發出後一個月內，就賣方有能力有效地轉讓本物業一事，以書面通知買方。
30. 買賣須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，於辦公時間內在[]律師事務所的辦公室完成。

* 將不適用者刪去

** 只適用於分期發展項目

^θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外

@ 填上認可人士的預計完成的日期

[∇] 號碼將就個別合約重新命名

α 填上相等於買價的 5%的款項

§ 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

31. 除[強制性條文第 33[√]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。
32. 賣方現保證：
- (a) 在完成建造本發展項目^θ[第[]期]之時或之前，附表 4 指明的裝置、裝修用料及設備須嵌設於本物業內，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、裝修用料及設備，則可用經認可人士證明為品質相若的其他裝置、裝修用料及設備代替；
- (b) 在完成建造本發展項目^θ[第[]期]時，本物業將如本合約所夾附的圖則所示，而本物業的量度尺寸將為物業量度尺寸；及
- (c) 在完成本發展項目時，賣方須提供附表 5 所列出的公用* [及康樂]設施。
33. 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。
34. 就本合約及有關轉讓契須支付的從價印花稅(如有的話)須由*買方／賣方承擔及支付。
35. 就本合約及有關轉讓契須支付的額外印花稅(如有的話)須由*買方／賣方承擔及支付。
36. 就每一方面而言，時間為本合約的要素。

- | |
|------------------------------|
| * 將不適用者刪去 |
| ** 只適用於分期發展項目 |
| θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外 |
| @ 填上認可人士的預計完成的日期 |
| √ 號碼將就個別合約重新命名 |
| α 填上相等於買價的 5%的款項 |
| § 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表 |

37. 除下文另有規定外，在買賣完成前，由買方向[]律師事務所支付的買價任何部分，須由該律師事務所以保證金保存人身分持有，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本發展項目**[第[]期]已支用或須支付的款額，以支付建造費用及專業費用；
- (b) 第二，用於償還在建築按揭(如有的話)中支取以支付建造費用及專業費用的資金及其利息；
- (c) 第三，如[]律師事務所以保證金保存人身分在任何時間所持款項足以支付不時經認可人士證明的建造費用及專業費用全部尚欠的餘額及上文(b)款所述的其他款項，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[]律師事務所作為保證金保存人在任何時間所持款項足以支付上文(c)款所述兩款項的總額，則[]律師事務所可向賣方發放剩餘款額。

但：

- (i) 就上文(a)款所指的款項，[]律師事務所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／或已須支付的建造費用及專業費用減去賣方為支付建造費用及專業費用而已在建築按揭(如有的話)中支取的款額後的款額；及
- (ii) 賣方在任何情況下，均不得在建築按揭(如有的話)中支取已根據上文(a)款支付的建造費用及專業費用的任何部分。

* 將不適用者刪去
** 只適用於分期發展項目
θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外
@ 填上認可人士的預計完成的日期
√ 號碼將就個別合約重新命名
α 填上相等於買價的 5%的款項
§ 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

38. 根據本合約須發出的通知，如註明獲發通知的一方為收件人並以一般預付郵遞方式寄往在本合約述明的該一方的地址，或(如先前曾有地址變更的通知向另一方或其律師發出)其最後為人所知的地址，則須當作已有效地發出，及須當作於寄出通知的日期後的第 2 個營業日送達。
39. 凡有關本物業或附表 4 所指明的裝置、裝修用料或設備的欠妥之處，如非由買方行為或疏忽造成，則賣方在接獲買方在[強制性條文第 30[∇]條]所指的買賣成交日期後的 6 個月內送達的書面通知後，須自費並於合理的切實可行範圍內，盡快作出補救。本條的規定並不損害買方在普通法或其他法律中可享有的任何其他權利或補救。
40. 賣方向買方承諾，就所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範圍內的欠妥之處，賣方將盡力履行在所有與本發展項目的建造有關的合約下的所有有關欠妥之處及維修的義務。
41. 如賣方清盤(不論自動與否)或解散，則在所有與本發展項目的建造有關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》成立的業主立案法團；如該法團並不存在，則轉讓予當時本發展項目的經理人，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。
42. [強制性條文第 32、39、40 及 41[∇]條]的規定在以轉讓契完成買賣後仍然有效。

- | | |
|----|----------------------------|
| * | 將不適用者刪去 |
| ** | 只適用於分期發展項目 |
| θ | 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外 |
| @ | 填上認可人士的預計完成的日期 |
| ∇ | 號碼將就個別合約重新命名 |
| α | 填上相等於買價的 5%的款項 |
| § | 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表 |

43. 如任何在本合約指定的支付日期或按前文規定完成買賣的當日並非營業日，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，則該支付日期或完成買賣日期須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 8 號或以上颱風訊號懸掛或黑色暴雨警告訊號發出的營業日。

- | | |
|----|----------------------------|
| * | 將不適用者刪去 |
| ** | 只適用於分期發展項目 |
| θ | 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外 |
| @ | 填上認可人士的預計完成的日期 |
| √ | 號碼將就個別合約重新命名 |
| α | 填上相等於買價的 5%的款項 |
| § | 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表 |

附表 1

政府批地書

*[經日期為[]並在土地註冊處以註冊摘要第
[]號註冊的批約修訂書更改或修改的]*政府租契/賣地
條件/批地條件/換地條件第 號／新批租約第 號，詳情如
下：

(a) 締約各方：

(b) 日期：

(c) 年期：共 年，由 至 屆滿

(d) 用途：

(e) 地段號碼：

* 將不適用者刪去

** 只適用於分期發展項目

θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外

@ 填上認可人士的預計完成的日期

√ 號碼將就個別合約重新命名

□ 填上相等於買價的 5%的款項

§ 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

附表 2

物業量度尺寸

(a) 實用面積：

[]平方米/[]平方呎[其中*[]平方米
/[]平方呎屬於露台]*[及[]平方米/[]
平方呎屬於工作平台]*[及[]平方米/[]平方呎
屬於陽台]

(b) 除實用面積外的面積：

*[[]平方米/[]平方呎	為閣樓]
*[[]平方米/[]平方呎	為梯屋]
*[[]平方米/[]平方呎	為窗台]
*[[]平方米/[]平方呎	為停車位]
*[[]平方米/[]平方呎	為庭院]
*[[]平方米/[]平方呎	為前庭]
*[[]平方米/[]平方呎	為花園]
*[[]平方米/[]平方呎	為平台]
*[[]平方米/[]平方呎	為天台]
*[[]平方米/[]平方呎	為冷氣機房]
*[[]平方米/[]平方呎	為為本物業而設的其他設施]

* 將不適用者刪去

** 只適用於分期發展項目

θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外

@ 填上認可人士的預計完成的日期

√ 號碼將就個別合約重新命名

□ 填上相等於買價的 5%的款項

§ 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

附表 3

買價

[強制性條文第 20[√]條]所述買價為港幣[]元，須由買方藉以下方式向[]律師事務所支付：

- (i) 在本合約前簽訂合約時已支付相等於買價的 5%的款項，即[□][]元，作為訂金；
- (ii) [填上付款條款(視屬何情況而定)，但本附表 3 的任何條文不得影響按照[強制性條文第 30[√]條]完成本物業的買賣。]

- | | |
|----|----------------------------|
| * | 將不適用者刪去 |
| ** | 只適用於分期發展項目 |
| θ | 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外 |
| @ | 填上認可人士的預計完成的日期 |
| √ | 號碼將就個別合約重新命名 |
| □ | 填上相等於買價的 5%的款項 |
| § | 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表 |

附表 4

§ 裝置、裝修用料及設備

- * 將不適用者刪去
- ** 只適用於分期發展項目
- θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外
- @ 填上認可人士的預計完成的日期
- √ 號碼將就個別合約重新命名
- 填上相等於買價的 5%的款項
- § 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

附表 5

公用*[及康樂]設施

- * 將不適用者刪去
- ** 只適用於分期發展項目
- θ 只適用於分期發展項目，但如屬該項目的最後一期則屬例外
- @ 填上認可人士的預計完成的日期
- √ 號碼將就個別合約重新命名
- 填上相等於買價的 5%的款項
- § 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

買賣合約的建議強制性條文 –
適用於已落成發展項目
（第 2 部）

附件 D（第 2 部）

買賣合約的建議強制性條文 - 適用於已落成發展項目（第 2 部）

本部適用於所有已落成發展項目，附件 D 第 1 部適用者除外。

強制性條文

1. 在本合約中，除文意不容許或另有所指外，以下詞句具有以下涵義：—
2. “營業日”指星期六、星期日及公眾假期外及銀行在香港特別行政區開放營業的日子。
3. “本發展項目”指在該土地上已建造*[及或正在建造]及擬名為[“ ”]的[填上本發展項目的扼要描述，以提供在合理地切實可行的範圍內最多的資料，使買方可對該發展項目的性質及組成、內裏提供的公用及康樂設施(如有的話)、其他特點(如有的話)等，有一般認識]。
4. “該土地”指在土地註冊處稱為和註冊為[填上地段編號]的整片或整幅土地。
5. “物業量度尺寸”指列於附表 1 的本物業的量度尺寸。
6. “辦公時間”指上午 10 時至下午 4 時 30 分。
7. “實用面積”指《一手住宅物業銷售條例》第 3 條所指的“實用面積”。
8. 買價為附表 2 所列出的款項，並須由買方以附表 2 所列出的方式，向作為保證金保存人的賣方代表律師支付。

- | |
|-----------------------|
| * 將不適用者刪去 |
| √ 號碼將就個別合約重新命名 |
| □ 填上相等於買價的 5%的款項 |
| § 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表 |

9. 買賣須在 20[]年[]月[]日或之前，於辦公時間內在[]律師事務所的辦公室完成。
10. 除[強制性條文第 12[√]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。
11. 賣方現保證：—
- (a) 附表 3 指明的裝置、裝修用料及設備須嵌設於本物業內；
- (b) 本物業將如本合約所夾附的圖則所示，而本物業的量度尺寸將為物業量度尺寸；及
- (c) 賣方須提供附表 4 所列出的公用*[及康樂]設施。
12. 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。
13. 就本合約及有關轉讓契須支付的從價印花稅(如有的話)，須由*買方／賣方承擔及支付。
14. 就本合約及有關轉讓契須支付的額外印花稅(如有的話)，須由*買方／賣方承擔及支付。
15. 就每一方面而言，時間為本合約的要素。
16. 根據本合約須發出的通知，如註明獲發通知的一方為收件人並以一般預付郵遞方式寄往在本合約述明的該一方的地址，或(如先前曾有地址變更的通知向另一方或其律師發出)其最後為人所知的地址，則須當作已有效地發出，及須當作於寄出通知的日期後的第 2 個營業日送達。

* 將不適用者刪去
√ 號碼將就個別合約重新命名
□ 填上相等於買價的 5%的款項
§ 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

17. 凡有關本物業或附表 3 所指明的裝置、裝修用料或設備的欠妥之處，如非由買方行為或疏忽造成，則賣方在接獲買方在[強制性條文第 9[√]條]所指的買賣成交日期後的 6 個月內送達的書面通知後，須自費並於合理的切實可行範圍內，盡快作出補救。本條的規定並不損害買方在普通法或其他法律中可享有的任何其他權利或補救。
18. 賣方向買方承諾，就所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範圍內的欠妥之處，賣方將盡力履行在所有與本發展項目的建造有關的合約下的所有有關欠妥之處及維修的義務。
19. 如賣方清盤(不論自動與否)或解散，則在所有與本發展項目的建造有關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》成立的業主立案法團；如該法團並不存在，則轉讓予當時本發展項目的經理人，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。
20. [強制性條文第 11 及 17 至 19[√]條]的規定在轉讓契完成買賣後仍然有效。
21. 如任何在本合約指定的支付日期或按前文規定完成買賣的當日並非營業日，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，則該支付日期或買賣成交日期須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 8 號或以上颱風訊號懸掛或黑色暴雨警告訊號發出的營業日。

- | |
|-----------------------|
| * 將不適用者刪去 |
| √ 號碼將就個別合約重新命名 |
| □ 填上相等於買價的 5%的款項 |
| § 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表 |

附表 1

物業量度尺寸

(a) 實用面積：

[]平方米/[]平方呎[其中*[]平方米
/[]平方呎屬於露台]*[及[]平方米/[]
平方呎屬於工作平台]*[及[]平方米/[]平方呎
屬於陽台]

(b) 除實用面積外的面積：

*[[]平方米/[]平方呎	為閣樓]
*[[]平方米/[]平方呎	為梯屋]
*[[]平方米/[]平方呎	為窗台]
*[[]平方米/[]平方呎	為停車位]
*[[]平方米/[]平方呎	為庭院]
*[[]平方米/[]平方呎	為前庭]
*[[]平方米/[]平方呎	為花園]
*[[]平方米/[]平方呎	為平台]
*[[]平方米/[]平方呎	為天台]
*[[]平方米/[]平方呎	為冷氣機房]
*[[]平方米/[]平方呎	為為本物業而設的其他設施]

- * 將不適用者刪去
- √ 號碼將就個別合約重新命名
- 填上相等於買價的 5%的款項
- § 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

附表 2

買價

[強制性條文第 8[√]條]所述買價為港幣[]元，須由買方藉以下方式向[]律師事務所支付：—

- (i) 在本合約前簽訂合約時已支付相等於買價的 5%的款項，即[□][]元，作為訂金；
- (ii) [填上付款條款(視屬何情況而定)，但本附表 2 的任何條文不得影響按照[強制性條文第 9[√]條]完成本物業的買賣。]

- | |
|-----------------------|
| * 將不適用者刪去 |
| √ 號碼將就個別合約重新命名 |
| □ 填上相等於買價的 5%的款項 |
| § 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表 |

附表 3

§ 裝置、裝修用料及設備

- * 將不適用者刪去
- √ 號碼將就個別合約重新命名
- 填上相等於買價的 5%的款項
- § 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表

附表 4

公用^{*}[及康樂]設施

- * 將不適用者刪去
- √ 號碼將就個別合約重新命名
- 填上相等於買價的 5%的款項
- § 本合約須包括裝置、裝修用料及設備的列表