

香港地產建設商會  
未建成一手私人住宅物業指引  
- 九項增補措施

引言

下列各項措施適用於在 2010 年 6 月 1 日或以後銷售的所有未建成一手私人住宅物業，而第 3 項措施適用於在 2010 年 6 月 1 日或以後首次開放讓公眾參觀的示範單位。

措施

1. 會員在銷售未建成的一手私人住宅物業時，均須遵守香港地產建設商會(商會)的售樓指引。
2. 會員須在公布五個工作天內的成交資料時，同時披露當中涉及董事局成員以及其直系親屬的交易。
  - 董事局成員包括所有執行董事、非執行董事和獨立非執行董事。
  - 直系親屬指父母、配偶和子女。
  - 經修訂以公布交易資料的記錄範本載於附件 A。為免生疑問，該項「五天公布交易」的規定適用於所有類別的交易。
  - 就以「全幢形式」銷售的交易而言，倘該項交易是以一總計成交金額而並非按個別單位／“獨立屋”來計算，會員只須列出涉及單位／“獨立屋”的總數、總成交金額，以及簽署臨時買賣合約／買賣合約的日期，而無需列出每個單位／“獨立屋”的成交價格。此外，倘有關銷售涉及董事局成員或其直系親屬，會員在公布交易資料時須一併披露。
  - 就以公開拍賣或公開招標的方式出售若干數目的單位／“獨立屋”的交易而言，倘該項交易是以一總計成交金額而並非按個別單位／“獨立屋”來計算，會員只須列出涉及的單位、總成交金額，以及簽署臨時買賣合約／買賣合約的日期，而無需列出每個單位／“獨立屋”的成交價格。此外，倘有關銷售涉及董事局成員或其直系親屬，會員在公布交易資料時須一併披露。
3. 會員倘若提供示範單位，須符合附件 B 的規格要求，包括必須提供最少一個在內部間隔、裝修用料以及附送的設備上完全與交樓標準一致的示範單位（以下稱「交樓標準單位」）。
  - 假如會員只提供一個示範單位，該單位必須為交樓標準單位。
  - 假如會員提供兩個示範單位，其中一個須為交樓標準單位，另一

個須是與交樓標準單位對照的示範單位（即與交樓標準單位屬相同類別和面積的單位）。

- 假如會員提供三個示範單位，其中兩個必須為一對屬相同類別和面積的交樓標準單位/對照的示範單位。第三個則可以是與先前一對屬於不同類別的交樓標準單位或任何示範單位。
- 假如會員提供四個示範單位，其中兩個必須為一對屬相同類別和面積的交樓標準單位/對照的示範單位，其餘兩個可以是不同類別的示範單位。
- 商會鼓勵會員將第三和第四個示範單位打做成另一對不同類別的交樓標準單位及其對照的示範單位，以提供合共兩對不同類別的交樓標準單位/對照的示範單位。

4. 小型發展項目每一批出售單位的首張價單須最少提供三十個單位或該批可供出售的單位的百分之三十，兩者以較高者為準；而大型發展項目每一批出售單位的首張價單則須最少提供五十個單位或該批可供出售的單位的百分之五十，兩者以較高者為準。

- 大廈公契列明屬於“獨立屋”的銷售，可獲豁免首張價單最少須提供單位數目的規定。
- 這項規定適用於每一批出售單位的首張價單。
- 小型發展項目指單位總數少過 100 個的發展項目（或某一期的發展項目）。
- 大型發展項目指單位總數共 100 個或以上的发展項目（或某一期的發展項目）。
- 以一個總數為 1,000 個單位的大型發展項目為例，該項目分兩期落成，每期 500 個單位。假設會員將第一期 500 個單位分 4 批出售，每批 125 個單位。因此，在這 4 批單位中，每批的首張價單須最少包括 63 個單位（即 50 個單位或每批出售單位總數的 50%，以數目較高者為準）。
- 就單位總數少於 30 個的小型發展項目或某一期的發展項目而言，會員須把所有單位納入首張價單內。

5. 會員須在開售前七天提供售樓說明書。

- 售樓說明書的進一步規定如下：
  - (i) 售樓說明書首部分的「物業設計及管理」項目下，須提供每座樓宇非結構性預製外牆厚度的範圍和每個單位非結構性預製外牆的總面積的資料。
- 所有售樓處須在開售最少七天前印備售樓說明書，以供準買家免費索取，而有關售樓說明書亦須同時提供予會員委聘的地產代理。

- 當會員向公眾提供售樓說明書時，亦須同時向消費者委員會、地產代理監管局、運輸及房屋局及地政總署（法律諮詢及田土轉易處）各提供 1 份，以供參閱。
6. 會員在出售任何數目的單位予任何人士時，必須於三天前公布有關價單。
- 價單內必須提供付款方法的詳情（包括所有宣傳及推廣優惠）。
  - 所有價單必須遵照標準價單範本的格式。
  - 所有售樓處必須在開售最少 3 天前印備價單，以供準買家免費索取，而有關價單亦須同時提供予會員委聘的地產代理。
7. 樓盤的宣傳物品須清晰地提供有關樓盤座落的地點及地址的資料。
- 這項規定只適用於印刷宣傳物品和廣告。
  - 會員須參考發展項目坐落地區的相關分區計劃大綱圖。
  - 會員須採用經差餉物業估價署確定的發展項目郵遞地址。在印刷宣傳物品和廣告上顯示的郵遞地址，須與售樓說明書首部分有關「發展項目基本資料」項目下所載列的完全相符。
  - 在尺寸相等於或不足半頁標準報紙的印刷宣傳物品和廣告上，有關的地區名稱和郵遞地址的字體大小不得小於 10 號；尺寸大於半頁標準報紙的印刷宣傳物品和廣告，則不得小於 12 號。
8. 會員須同步在其網頁內上載售樓說明書及所有價單。
- 會員須視乎情況把售樓說明書和價單資料上載其公司或母公司的網頁。該網頁須屬於公布 5 天成交資料的同一網站。
  - 會員須於發展項目開售前 7 天把售樓說明書上載於指明的網頁，並於發展項目開售前 3 天把每份價單上載於指明的網頁。
  - 在尺寸相等於或小於半頁標準報紙的印刷宣傳物品和廣告上，有關網址的字體大小不得小於 10 號；尺寸大於半頁標準報紙的印刷宣傳物品和廣告，則不得小於 12 號。
  - 會員須在印刷宣傳物品和廣告的顯眼處清楚列明刊載電子版售樓說明書和價單的網址。
  - 會員亦須在售樓說明書內提供刊載電子版價單和公布 5 天成交資料的網址。
9. 會員在銷售已建成一手私人住宅物業時須提供實地單位供公眾參觀。

## 九項增補措施的說明

- (i) 就通過單一成交以全幢形式出售未建成一手私人住宅物業予單一買家（即通過單一交易把發展項目或發展項目的一個指定期數的任何一整幢樓宇售予單一買家）的交易而言，只有第2項措施適用。然而，若該單一買家日後在市場上將有關以全幢形式購入的物業再轉售予其他個人買家，賣方必須遵守各項措施。該單一買家須簽署一份承諾書，承諾同意遵守各項措施。
- (ii) 就大廈公契列明屬於“獨立屋”，若發展商通過單一成交，悉數把未建成一手私人住宅“獨立屋”予單一買家（即通過單一交易把發展項目所有“獨立屋”售予單一買家）的交易而言，只有第2項措施適用。然而，若該單一買家日後在市場上將上述悉數購入的“獨立屋”再轉售予其他個人買家，則必須遵守各項措施（除了第4項措施外）。該單一買家須簽署一份承諾書，承諾同意遵守各項措施。
- (iii) 就以公開拍賣或公開招標的方式出售未建成一手私人住宅物業（包括“獨立屋”）（即以公開拍賣或公開招標的方式把發展項目的任何個別單位售予任何個人或公司買家）的交易而言，只有第2項措施適用。然而，假如上述未建成一手私人住宅物業是以全幢／悉數形式出售（即透過公開拍賣或公開招標的方式售予單一買家），上述有關由買家簽署承諾書的規定將適用。

**Template for Register of Agreements for Sale and Purchase for Residential Units**  
住宅單位買賣合約記錄範本

**Name of Development, Phase No. (if any), Location**  
樓盤名稱、期數（如有）及地區

**Register of Agreements for Sale and Purchase for Residential Units**  
住宅單位買賣合約記錄

Date of ASP 買賣合約日期	Residential Unit (with carparking space if any) 住宅單位 (連車位, 如有)			Purchase price of the residential Unit 住宅單位售價	The transaction involves members of the Board of the developer or their immediate family member 涉及交易的發展商董事局 成員或其直系親屬	Date of cancellation (if applicable) 取消日期 (如適用)
	Tower 座數	Floor 樓層	Unit 單位			
					√	

Note:

- 註
- The above-mentioned Agreements for Sale and Purchase (“ASPs”) are signed pursuant to the Preliminary Agreements for Sale and Purchase (“PASPs”) entered into by the purchasers and the Developer.  
以上買賣合約是根據買賣雙方較早前所簽署的臨時買賣合約訂立。
  - The register is listed in chronological order of the date of ASPs.  
以上買賣合約記錄以日期排序。
  - The ASPs will be registered in the Land Registry within one calendar month from the date of the respective PASPs. The above information may be removed from this Report upon registration of the respective ASPs in the Land Registry.  
物業的買賣合約會於臨時買賣合約簽訂日期的一個月內在土地註冊處登記，故以上資料在各自的買賣合約於土地註冊處登記後有可能會從此報告書內剔除。
  - This register is for information only. Accuracy of information on each entry shall be subject to the true copies of the respective ASPs, which will be registered in the Land Registry.  
以上買賣合約記錄只供參考之用。本記錄內所有買賣合約資料的準確性以相關買賣合約的正本為準。相關買賣合約的正本將於土地註冊處登記。
  - The transactions which involve members of the Board of the Developer, and their immediate family members will be marked with “√” in this register. The expression “members of the Board” means all executive directors, non-executive directors and independent non-executive directors, and the expression “immediate family members” means parents, spouse, sons and daughters.  
本記錄會以“√”標示與發展商的董事局成員或其直繫親屬有關連的交易。「董事局成員」一辭意指所有執行董事、非執行董事及獨立非執行董事；「直繫親屬」意指父母、配偶及子女。

更新日期：\_\_\_\_\_

簽署：\_\_\_\_\_

(發展商授權簽署)

### 加強規管示範單位的新措施

- (a) 示範單位的面積或尺寸必須與相關已批核的建築圖則及售樓說明書中所指明的面積或尺寸一致。
- (b) 會員須在示範單位的當眼處，展示載列單位的主要尺寸及比例的樓層平面圖。
- (c) 示範單位必須展示所有圍繞實際單位的牆。
  - 如果基於消防安全的規定須沿圍繞單位的牆設置通道，會員須張貼清晰的告示，說明設置該等通道是為符合消防安全規定，而非實際單位的裝置。
- (d) 會員最少須提供一個能清楚展示日後建成單位在交付買家時的狀況的交樓標準單位（即日後建成單位在交付買家時所存在的所有非結構內牆或間隔牆、建築用料及設備，以及電器設備均須在該示範單位內展示）（「交樓標準單位」）。
- (e) 如示範單位內移除了非結構內牆或間隔牆，會員須在地面上以實線清晰地標示有關非結構內牆或間隔牆的原先確實位置及厚度。會員亦須在該示範單位內的當眼處展示圖例，以載列日後建成單位交付買家時存在的非結構內牆或間隔牆的確實位置、方向及厚度。
- (f) 如單位內設有窗台、冷氣機房、露台及工作平台，有關地方須在示範單位內展示。該等地方的尺寸必須與已批核的建築圖則及售樓說明書中所指明的尺寸一致。露台及工作平台均須設有圍欄及護牆。至於並非在日後建成單位內的地方（如設於單位以外的冷氣機房），則無須在示範單位展示。
- (g) 示範單位須設有天花板。示範單位的天花板的高度須與日後建成單位的高度一致或不高於在已批核的建築圖則及售樓說明書中所指明的高度。如因實際環境所限示範單位的高度較日後建成單位低，會員須在示範單位的當眼處張貼清晰的告示，說明兩者高度的差別。

- (h) 示範單位須設有大門。如示範單位未能提供其他房門（如廚房門、浴室門及臥室門），會員須在相關位置提供門框。如因實際環境所限而無法在示範單位提供房門或門框，會員須在地面上以實線清晰地標示有關房門的原先確實位置及厚度。
- (i) 示範單位內的建築用料及設備須與買賣合約及售樓說明書中所指明的一致。如示範單位內使用有別於買賣合約及售樓說明書中所指明的建築用料及設備，有關用料及設備須在標準及質素上與在日後建成單位交付買家時的用料及設備相若。會員亦須在有關示範單位內的當眼處張貼清晰的告示，說明示範單位內使用有別於買賣合約及售樓說明書中所指明的建築用料及設備。
- (j) 會員須清楚列明該等在示範單位內展示並會在日後建成單位交付買家時提供的物品（如電器設備），並清楚表示所有其他在示範單位內展示但未有特別標明的物品不會在日後建成單位交付買家時提供。
- (k) 會員須向地產建設商會交付一份由認可人士簽發的證書，以證明示範單位的外圍周界與日後建成單位的外圍周界是完全相同，以作紀錄。如準買家要求，地產建設商會須向其出示有關文件，以供查閱。
- (l) 會員須容許參觀人士在示範單位內量度單位的面積、拍照以及攝影。如在當刻因人潮管理的考慮未能即時安排，會員亦須作出適當的安排，盡快安排參觀人士在各方均方便的時間進行量度、拍照以及攝影。
- 當有真正人潮管理的問題時，會員方可透過預約的方式安排參觀示範單位的人士進行量度、拍照及攝錄，否則，會員應讓他們在無須預約的情況下即時進行量度和拍照。
  - 如因設計師反對而不能讓參觀人士在示範單位內拍照，會員須向他們清楚解釋原因。
  - 就新設置的示範單位而言，會員須在委聘設計師時與其作出適當安排，以清除障礙，讓參觀示範單位的人士可拍照或進行攝錄。