

《一手住宅物業銷售條例》

常見問答

銷售安排及其他資料的常見問答

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

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

問 1.1： 條例有否規定指明住宅物業的臨時買賣合約必須於售樓處的辦公時間內在售樓處簽訂？

答 1.1： 條例第 47(2)(a)條規定，載有銷售安排的文件須列出將會於什麼日期、時間及地點，將有關指明住宅物業提供出售。條例第 47(2)條的目的，是使公眾和一般準買方知道指明住宅物業將於什麼地點及時間提供出售。這並不表示臨時買賣合約必須於售樓處的辦公時間內在售樓處簽訂。

不過，如臨時買賣合約並非於售樓處的辦公時間內在售樓處簽訂，賣方必須確保這個安排，與其根據條例第 47(2)(d)和第 47(2)(e)條的規定，在載有發展項目銷售安排的文件列出用以決定準買方購買住宅物業優先次序的方法，不會有所衝突。此外，賣方亦須確保符合條例第 47(4)條的規定，在載有銷售安排的文件列出的日期及時間之前，不得出售或提供出售指明住宅物業。

問 1.2： 賣方可否在載有銷售安排的文件所列的售樓處辦公時間以外，要約出售或出售一手住宅物業？

答 1.2：根據條例第 47(2)(a)條，載有銷售安排的文件須列出將會於什麼日期、時間及地點，將有關指明住宅物業提供出售。

條例第 47(4)條訂明，在載有銷售安排的文件所公布的日期及時間之前，不得出售或提供出售指明住宅物業。

賣方倘擬更改售樓處的辦公時間，須提供經修改銷售安排文件或反映所更改的售樓處辦公時間的新銷售安排，以公布新辦公時間，並須符合條例第 47(1)條的規定。

儘管如此，在特別繁忙的日子，已揀選物業的準買方在售樓處的辦公時間結束時，可能仍在等候簽訂臨時買賣合約。我們考慮到可行性問題和消費者的期望，認為賣方可作出一次過的特別安排，即售樓處在當日的訂明辦公時間過後繼續辦公，直至於預定辦公時間結束前一直在等候簽訂臨時買賣合約的準買方辦妥簽約手續為止。

問 1.3：賣方可以甚麼方式讓準買方知悉部分物業由賣方保留作出租用途？

答 1.3：賣方須在載有銷售安排的文件內描述其出售的物業。賣方應在該文件內表述其決定就某發展項目要約出售的物業。

問 1.4：指明住宅物業如以招標或拍賣方式出售，賣方應如何在載有銷售安排的文件內加以說明？

答 1.4：以招標方式出售

出售日期和時間方面，賣方須填寫開始招標和截標的日期，以及處理標書的中介公司（例如律師行或測量師行）的辦公時間。

出售地點方面，賣方須填寫處理標書的中介公司的地址。

至於決定揀選優先次序的方法，賣方須填寫「以招標方式出售—請參閱招標公告的細節和詳情」。

根據條例第 47(1)(a)條的規定，賣方須於出售日期前的最少 3 日期間內及在出售物業的日期當日提供載有銷售安排資料的文件的印本，供公眾免費領取。

賣方須於接受標書的首日前的最少 3 日期間及接受標書的首日至包括截標日期當日，提供載有銷售安排資料的文件的印本。賣方並須根據條例第 47(1)(b)條的規定，於上述期間在指定的互聯網網站，提供載有銷售安排的文件，以供閱覽。

賣方須於接受標書的首日至包括截標日期當日，於遞交標書的地點（例如處理標書的中介公司）提供條例第 48(1)(a)至(e)條所指的文件。

以拍賣方式出售

出售日期和時間方面，賣方須填寫拍賣日期和時間。

出售地點方面，賣方須填寫拍賣場地的地址。

至於決定揀選優先次序的方法，賣方須填寫「以拍賣方式出售—請參閱拍賣的細節和詳情」。

賣方須於舉行拍賣的日期前的最少 3 日期間內及拍賣當日，提供載有銷售安排資料的文件的印本。賣方亦須根據條例第 47(1)(b)條的規定，於上述期間在指定的互聯網網站，提供載列銷售安排的文件，以供閱覽。

賣方須於拍賣舉行的每一日，在拍賣進行的地點，提供條例第 48(1)(a)至(e)條所指的文件。

問 1.5： 在按照條例第 47 條列明銷售安排的文件內，可否列出多於一個決定優先次序的方法？

答 1.5： 條例第 47(2)(d)和第 47(2)(e)條規定，賣方須在載有銷售安排的文件內，指明將會使用何種方法以分別決定某人可在住宅物業中揀選其意欲購買的住宅物業的優先次序，以及在有兩人或多於兩人有意購買同一個物業時，決定該等人士可購買該物業的優先次序。賣方或希望在不同時段或不同情況下，使用不同方法以決定優先次序。就此，為施行條例第 47(2)(d)和第 47(2)(e)條，賣方可能須於載有銷售安排的文件內指明多於一種方法，並提供詳細資料，讓公眾明確知悉何種方法將會使用，以及何時使用。例如，賣方可註明在開售首 3 日內以抽籤形式決定優先次序，並在其他若干指明的日子，以「先到先得」形式決定優先次序。

問 1.6： 賣方可否在指明住宅物業提供出售的首日之前採用任何登記安排？

答 1.6： 條例第 47(2)(d)條規定，賣方須在載有銷售安排的文件內，指明將會使用何種方法，決定有意購買該等指明住宅物業的每名人士可揀選其意欲購買的住宅物業的優先次序。

條例第 47(2)(d)條的目的，是要確保銷售安排公開和透明，使準買家清楚知悉以何種方法決定揀選其意欲購買指明住宅物業的優先次序。賣方應在載有銷售安排的文件中提供足夠詳情，說明將會採用的方法。

如設有登記制度，賣方必須在載有銷售安排的文件中提供足夠詳情，說明有關登記程序（包括如何登記、開始和截止登記的日期和時間、登記時須否交付銀行本票，以及登記次序會否影響揀選住宅物業的優先次序等。）這是因為登記安排是重要資料，亦是整體銷售安排的其中一環。登記安排影響準買家購買發展項目中任何住宅物業的機會，以及／或影響其揀選意欲購買的物業的機會。

如在指明住宅物業提供出售的首日之前有任何關於銷售指明住宅物業的登記安排（不論須否繳付款項），賣方亦應確保有關安排不會構成向任何其他人士探求對該等物業的有明確選擇購樓意向，或接納上述意向，否則即屬違反條例第 34(2)條。

問 1.7： 條例第 48(1)(d)條規定，售樓處須備有批地文件的一份文本，以供公眾免費閱覽。該批地文件應否包括住宅物業同一地段但與其無關的地段部分的「契約修訂」和「增批土地」條款？

答 1.7： 條例第 48(1)(d)條規定，在出售日期當日，售樓處須備有批地文件的一份文本供公眾閱覽。就此方面而言，「契約修訂」和「增批土地」條款應構成批地文件的一部分。

在若干情況下，就同一地段的的分段，會被視為已各自獲批政府租契，例如當局已為同一地段的的分段分攤所須繳付的地稅，而有關的分攤安排亦已按照《地稅及地價

（分攤）條例》（第 125 章）第 22(1)條刊憲。在這情況下，只須披露有關發展項目所在分段的「契約修訂」條款。

問 1.8： 條例第 49 條要求賣方在賣方指定的互聯網網站及售樓處提供公契供公眾閱覽。假如有關的公契已簽立並包含了住宅物業擁有人的個人資料，在提供予公眾閱覽的公契上，有關的個人資料可否被遮蔽？

答 1.8： 假如有關的公契已簽立並包含了住宅物業擁有人的個人資料，賣方可在遮蔽有關的個人資料後，才在賣方指定的互聯網網站及售樓處提供有關公契予公眾閱覽。

一手住宅物業銷售監管局

2015 年 4 月 29 日