

# 《一手住宅物業銷售條例》

## 常見問答

### 提供銷售文件及經修改的銷售文件的常見問答 (例如:售樓說明書、價單、銷售安排及賣方資料表格)

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： 條例有否指明於緊接出售日期前的最少 7 日期間內，賣方須在何處全日 24 小時提供售樓說明書印本？**

答 1.1： 根據條例第 25(1)條，在緊接條例第 14(1)條所述的出售的日期前的最少 7 日期間內，賣方須提供發展項目的售樓說明書印本，供公眾免費領取。條例第 25(3)條亦有類似規定，訂明賣方須在其就發展項目指定的互聯網網站，提供售樓說明書的文本以供閱覽。有關條文規定賣方在該 7 日期間的任何時間內須符合這兩項規定，而這並非銷售監管局所施加的行政措施。

條例並無指明在上述期間內，賣方須在何處提供發展項目的售樓說明書印本供公眾領取。賣方可為符合條例第 25(1)條的規定，自行決定適合的地點。

**問 1.2： 如指明住宅物業以拍賣或招標方式提供出售，是否須就有關住宅物業提供價單？**

答 1.2： 條例第 67 條訂明，如指明住宅物業以拍賣或招標方式出售或提供出售，條例第 2 部第 3 分部（即有關價單的規定）不適用。

如住宅發展項目中所有指明住宅物業均以拍賣或招標方式提供出售，賣方無須以條例第 2 部第 3 分部的目的，就任何該等住宅物業提供任何價單。

如住宅發展項目中部分指明住宅物業以拍賣或招標方式先行出售，而條例第 2 部第 3 分部適用的餘下指明住宅物業其後才提供出售，則餘下指明住宅物業的價單無須包括該等已以拍賣或招標方式出售的指明住宅物業。

如住宅發展項目中部分指明住宅物業以拍賣或招標方式提供出售，而餘下的指明住宅物業同時以非拍賣或非招標方式提供出售，則由於條例第 2 部第 3 分部不適用於該等以拍賣或招標方式提供出售的物業，因此價單無須包括有關物業。然而，當中的疑問，在於事實上該等物業有否和何時以拍賣或招標方式提供出售，因此，賣方須做好準備，以證明在按照條例第 32(1)條的規定所提供價單首天或之前，該等物業已以拍賣或招標方式提供出售。否則，賣方可能已違反條例第 30 條的規定。

**問 1.3： 根據條例，售樓說明書、價單和銷售安排發出後，賣方可修改有關內容。這些經修改文件，是否須要符合條例第 25、第 32 和第 47(1)條有關時限方面的規定？換句話說，賣方是否只可在經修改售樓說明書發出最少 7 日而經修改價單和銷售安排發出最少 3 日後，才可提供出售特定住宅物業？**

答 1.3： 售樓說明書

根據條例第 25(9)條，供公眾領取的售樓說明書須根據條例第 17(1)條在之前的 3 個月內印製或檢視。假設售樓說明書在 1 月 1 日印製（版本 A），而經檢視的售樓說明書（版本

B) 在 4 月 1 日供公眾領取，只要版本 A 在 4 月 1 日前 7 日的期間供公眾領取，有關的發展項目可於 4 月 1 日繼續銷售，版本 B 無須在 4 月 1 日前 7 日的期間供公眾領取。

### 價單

條例第 35 條訂明，擁有人只可在以下情況，出售或要約出售指明住宅物業 —

- (i) 按該物業的售價出售；有關售價是指按照條例第 32(1)、(2) 及(3)條供公眾領取的價單上所列出的售價（有關價單在出售的日期前的最少 3 日期間內，由賣方提供印本供公眾免費領取，於出售當日在售樓處提供印本供公眾免費領取，並在賣方的互聯網網站提供有關價單的電子版本以供閱覽）；或
- (ii) 按條例第 29(4)條作出修改的售價出售；有關經修改的售價須在條例第 32(1)、(2)及(3)條規定供公眾領取的價單上列明。條例第 29(4)條就價單上指明住宅物業的售價改動，作出規定。

價單列出的住宅物業售價如有改動，賣方必須根據條例第 32(1)、(2)及(3)條的規定將經修改價單供公眾領取（即須要在該物業出售日期前最少 3 日期間內及在出售當日提供經修改的售價），有關物業方可出售或要約出售。至於一同列在經修改價單但售價沒有變動的其他物業，擁有人無須再等 3 日才出售物業。（可參考價單的常見問答第 1.2 題，及提供銷售文件及經修改的銷售文件的常見問答第 1.4 題(見下文)）。

### 銷售安排

根據條例第 47(1)條，在緊接出售日期前的最少 3 日期間內，賣方須提供載有銷售安排資料的文件的印本，供公眾免費領取。賣方亦須於同一期間在其互聯網網站提供上述資料。

銷售安排如有更改，受影響的指明住宅物業只能在經修改的銷售安排供公眾領取最少 3 日後方可出售或要約出售。舉例來說，根據原初載有銷售安排的文件，指明住宅物業

只在一個地點（如地點 A）要約出售，賣方如在 3 日後另加要約出售指明住宅物業的地點（如地點 B），並發出載有新銷售安排的經修改文件，在這情況下，地點 A 可繼續要約出售指明住宅物業，至於地點 B，則須按條例第 47(1)條的規定，在經修改的銷售安排文件供公眾領取最少 3 日後，方可作為要約出售指明住宅物業的地點。

列明在特定日期要約出售住宅物業等銷售安排的文件發出後，擁有人如欲要約出售更多住宅物業，可按條例第 47(1)條的規定發出另一份銷售安排文件，涵蓋新訂住宅物業銷售安排。擁有人亦可選擇修改之前發出的銷售安排文件，在其內載列要約出售的新增住宅物業。在這情況下，擁有人必須根據條例第 47(1)條的規定，在緊接出售日期前的最少 3 日期間內，將經修改的銷售安排文件供公眾領取，方可要約出售新增住宅物業。經修改的銷售安排文件所載其他物業的銷售安排如無變動，擁有人無須再等 3 日才要約出售這些物業。

**問 1.4：** 根據價單的常見問答第 1.2 題，如賣方已發出經修改價單，以調整指明住宅物業的售價，除非經修改價單已根據條例第 32 條所載規定提供，否則賣方不能以經修改的售價出售有關住宅物業。賣方是否須就已發出經修改價單的指明住宅物業，提供載有經修改銷售安排的文件？

**答 1.4：** 根據價單的常見問答第 1.2 題，如賣方已發出經修改價單，以調整指明住宅物業的售價，除非經修改價單已根據條例第 32 條所載規定提供，否則賣方不能以經修改的售價出售有關住宅物業。然而，在經修改價單生效前，賣方如已符合適用於原有價單及載有銷售安排的文件之規定，可按原有價單所示售價出售有關住宅物業。

適用於有關住宅物業的銷售安排如維持不變，即使賣方調整售價，亦無須就出售經修改售價的有關住宅物業，提供載有經修改銷售安排的文件。

**問 1.5：賣方可否隨時停止出售發展項目或減少要約出售的物業數目？賣方應以何種方式將停止出售發展項目或減少要約出售的物業數目一事公布？**

答 1.5：賣方可隨時停止出售發展項目或減少要約出售的物業數目。然而，為確保透明度，我們建議賣方將暫停出售發展項目或減少要約出售物業數目一事公布。

銷售監管局建議，就公布停止出售發展項目或減少要約出售的物業數目一事，賣方可提供文件，列出將會停售的住宅物業，並指明自何日起停售。此外，賣方可在文件中指出有關的銷售安排（註明之前相關文件的發出日期）不再適用於該等住宅物業。賣方也可在文件中說明，在之前載有銷售安排的文件所列但不會停售的住宅物業，其銷售安排維持不變。

條例並無規定，賣方如要停止出售發展項目或減少要約出售物業數目，須待此事公布 3 日後方可實行。

**問 1.6：在載有銷售安排的文件已宣布某些單位的銷售安排後，倘賣方暫停所有載於該文件的未售出單位的銷售，並已知會銷售監管局，以及於一手住宅物業銷售資訊網(銷售資訊網)公布周知有關暫停銷售的安排。當銷售恢復，賣方須否再次分別依據條例第 25 條、第 32 條及第 47(1)條提供售樓說明書、價單及銷售安排？**

答 1.6：在載有銷售安排的文件已宣布某些單位的銷售後，就該些已宣布推售的單位，倘賣方暫停所有未售出單位的銷售，並已知會銷售監管局，以及於銷售資訊網公布周知，當銷售恢復，賣方須依據條例第 25 條、第 32 條及第 47(1)條的規定，於出售日期前最少 7 日和 3 日期間內，提供售樓說明書、價單和載有銷售安排的文件。此外，有關售樓說明書須於之前的 3 個月內印製、檢視及／或修改。

**問 1.7： 就已停售的指明住宅物業，賣方如會以不同售價和不同方法要約出售，須採取何種行動，才能符合條例的規定？**

答 1.7： 就已停售的指明住宅物業，賣方如會以不同售價和不同方法要約出售，須在緊接出售日期前的最少 3 日期間內，提供經修改價單以及載有新銷售安排的文件。賣方須在載有新銷售安排的文件中列出會恢復出售的住宅物業的新銷售安排（包括恢復出售的日期和新銷售方法）。

如當賣方擬停止出售發展項目或擬減少要約出售的物業數目時，已有計劃何時恢復出售該等住宅物業，可提供載有銷售安排的文件，列出下述資料：

- (i) 將會停售的住宅物業，以及在自何日起停售；
- (ii) 有關住宅物業的新銷售安排（包括恢復出售的日期和新銷售方法）；以及
- (iii) 在之前載有銷售安排的文件所列但不會停售的住宅物業，其銷售安排維持不變。

**問 1.8： 賣方須在何時提供賣方資料表格？**

答 1.8： 條例第 68(1)條規定，如擁有人要約將已落成發展項目中的指明住宅物業，或要約將發展項目的已落成期數中的指明住宅物業，售予某人，則賣方須在要約作出後，在切實可行範圍內，盡快向該人提供在之前的 3 個月內印製的賣方資料表格。根據條例第 68(5)條，第 68 條的規定是憑藉條例第 2、3、5、6、7 或 8 分部而適用的任何其他規定以外的附加規定。

此外，條例第 66 條規定，如擁有人要約將指明住宅物業出售予根據租約持有該物業不少於 1 年的現有租客，賣方須在向該人要約出售有關物業後，在切實可行範圍內，盡快向該人提供在之前的 3 個月內印製的賣方資料表格。條例第 66(3)條規定，如該人以書面同意條例第 2 分部不適用，則在該情況中，條例第 2 分部不適用。

**問 1.9： 公契及公契的最新擬稿所附有的公契圖則，是否需要按條例第 48 及 49 條的規定供公眾閱覽？**

答 1.9： 賣方須於出售的日期當日，在售樓處及賣方指定的互聯網網站提供公契，供公眾閱覽。公契及公契的最新擬稿所附有的公契圖則屬公契的一部份，亦須提供予公眾閱覽。如公契圖則有任何修改，賣方在提供公契的最新擬稿供公眾閱覽時，該最新擬稿須包含修訂後的公契圖則。

一手住宅物業銷售監管局

2019 年 7 月 22 日