

# 《一手住宅物业销售条例》

## 常见问题

### 提供销售文件及经修改的销售文件的常见问题 (例如：售楼说明书、价单、销售安排及卖方资料表格)

常见问题并非指引。常见问题旨在协助业界理解一手住宅物业销售监管局(销售监管局)对《一手住宅物业销售条例》(条例)若干条文的看法。

本常见问答的使用者不应依赖本常见问答的资料作为专业法律意见。如使用者对条例是否适用于其个别情况存有疑问，我们强烈建议使用者寻求法律或其他专业意见。销售监管局已尽努力确保本常见问答的准确性。销售监管局不会承担任何人士因使用或依赖本常见问答而引起的任何损失的责任。

**问 1.1:** 条例有否指明于紧接出售日期前的最少 7 日期间内，卖方须在何处全日 24 小时提供售楼说明书印本？

**答 1.1:** 根据条例第 25(1)条，在紧接条例第 14(1)条所述的出售的日期前的最少 7 日期间内，卖方须提供发展项目的售楼说明书印本，供公众免费领取。条例第 25(3)条亦有类似规定，订明卖方须在其就发展项目指定的互联网网站，提供售楼说明书的文本以供阅览。有关条文规定卖方在该 7 日期间的任何时间内须符合这两项规定，而这并非销售监管局所施加的行政措施。

条例并无指明在上述期间内，卖方须在何处提供发展项目的售楼说明书印本供公众领取。卖方可为符合条例第 25(1)条的规定，自行决定适合的地点。

**问 1.2:** 如指明住宅物业以拍卖或招标方式提供出售，是否须就有关住宅物业提供价单？

**答 1.2:** 条例第 67 条订明，如指明住宅物业以拍卖或招标方式出售或提供出售，条例第 2 部第 3 分部（即有关价单的规定）不适用。

如住宅发展项目中所有指明住宅物业均以拍卖或招标方式提供出售，卖方无须以条例第 2 部第 3 分部的目的，就任何该等住宅物业提供任何价单。

如住宅发展项目中部分指明住宅物业以拍卖或招标方式先行出售，而条例第 2 部第 3 分部适用的余下指明住宅物业其后才提供出售，则余下指明住宅物业的价单无须包括该等已以拍卖或招标方式出售的指明住宅物业。

如住宅发展项目中部分指明住宅物业以拍卖或招标方式提供出售，而余下的指明住宅物业同时以非拍卖或非招标方式提供出售，则由于条例第 2 部第 3 分部不适用于该等以拍卖或招标方式提供出售的物业，因此价单无须包括有关物业。然而，当中的疑问，在于事实上该等物业有否和何时以拍卖或招标方式提供出售，因此，卖方须做好准备，以证明在按照条例第 32(1)条的规定所提供价单首天或之前，该等物业已以拍卖或招标方式提供出售。否则，卖方可能已违反条例第 30 条的规定。

**问 1.3:** 根据条例，售楼说明书、价单和销售安排发出后，卖方可修改有关内容。这些经修改文件，是否须要符合条例第 25、第 32 和第 47(1)条有关时限方面的规定？换句话说，卖方是否只可在经修改售楼说明书发出最少 7 日而经修改价单和销售安排发出最少 3 日后，才可提供出售特定住宅物业？

**答 1.3:** 售楼说明书

根据条例第 25(9)条，供公众领取的售楼说明书须根据条例第 17(1)条在之前的 3 个月内印制或检视。假设售楼说明书在 1 月 1 日印制（版本 A），而经检视的售楼说明书（版本

B) 在 4 月 1 日供公众领取，只要版本 A 在 4 月 1 日前 7 日的期间供公众领取，有关的发展项目可于 4 月 1 日继续销售，版本 B 无须在 4 月 1 日前 7 日的期间供公众领取。

### 价单

条例第 35 条订明，拥有人只可在以下情况，出售或要约出售指明住宅物业 —

- (i) 按该物业的售价出售；有关售价是指按照条例第 32(1)、(2)及(3)条供公众领取的价单上所列出的售价（有关价单在出售的日期前的最少 3 日期间内，由卖方提供印本供公众免费领取，于出售当日在售楼处提供印本供公众免费领取，并在卖方的互联网网站提供有关价单的电子版本以供阅览）；或
- (ii) 按条例第 29(4)条作出修改的售价出售；有关经修改的售价须在条例第 32(1)、(2)及(3)条规定供公众领取的价单上列明。条例第 29(4)条就价单上指明住宅物业的售价改动，作出规定。

价单列出的住宅物业售价如有改动，卖方必须根据条例第 32(1)、(2)及(3)条的规定将经修改价单供公众领取（即须要在该物业出售日期前最少 3 日期间内及在出售当日提供经修改的售价），有关物业方可出售或要约出售。至于一同列在经修改价单但售价没有变动的其他物业，拥有人无须再等 3 日才出售物业。（可参考价单的常见问答第 1.2 题，及提供销售文件及经修改的销售文件的常见问答第 1.4 题(见下文)）。

### 销售安排

根据条例第 47(1)条，在紧接出售日期前的最少 3 日期间内，卖方须提供载有销售安排资料的文件的印本，供公众免费领取。卖方亦须于同一期间在其互联网网站提供上述资料。

销售安排如有更改，受影响的指明住宅物业只能在经修改的销售安排供公众领取最少 3 日后方可出售或要约出售。举例来说，根据原初载有销售安排的文件，指明住宅物业

只在一个地点（如地点 A）要约出售，卖方如在 3 日后另加要约出售指明住宅物业的地点（如地点 B），并发出载有新销售安排的经修改文件，在这情况下，地点 A 可继续要约出售指明住宅物业，至于地点 B，则须按条例第 47(1)条的规定，在经修改的销售安排文件供公众领取最少 3 日后，方可作为要约出售指明住宅物业的地点。

列明在特定日期要约出售住宅物业等销售安排的文件发出后，拥有人如欲要约出售更多住宅物业，可按条例第 47(1)条的规定发出另一份销售安排文件，涵盖新订住宅物业销售安排。拥有人亦可选择修改之前发出的销售安排文件，在其内载列要约出售的新增住宅物业。在这情况下，拥有人必须根据条例第 47(1)条的规定，在紧接出售日期前的最少 3 日期间内，将经修改的销售安排文件供公众领取，方可要约出售新增住宅物业。经修改的销售安排文件所载其他物业的销售安排如无变动，拥有人无须再等 3 日才要约出售这些物业。

**问 1.4:** 根据价单的常见问答第 1.2 题，如卖方已发出经修改价单，以调整指明住宅物业的售价，除非经修改价单已根据条例第 32 条所载规定提供，否则卖方不能以经修改的售价出售有关住宅物业。卖方是否须就已发出经修改价单的指明住宅物业，提供载有经修改销售安排的文件？

**答 1.4:** 根据价单的常见问答第 1.2 题，如卖方已发出经修改价单，以调整指明住宅物业的售价，除非经修改价单已根据条例第 32 条所载规定提供，否则卖方不能以经修改的售价出售有关住宅物业。然而，在经修改价单生效前，卖方如已符合适用于原有价单及载有销售安排的文件的规定，可按原有价单所示售价出售有关住宅物业。

适用于有关住宅物业的销售安排如维持不变，即使卖方调整售价，亦无须就出售经修改售价的有关住宅物业，提供载有经修改销售安排的文件。

**问 1.5:** 卖方可否随时停止出售发展项目或减少要约出售的物业数目？卖方应以何种方式将停止出售发展项目或减少要约出售的物业数目一事公布？

**答 1.5:** 卖方可随时停止出售发展项目或减少要约出售的物业数目。然而，为确保透明度，我们建议卖方将暂停出售发展项目或减少要约出售物业数目一事公布。

销售监管局建议，就公布停止出售发展项目或减少要约出售的物业数目一事，卖方可提供文件，列出将会停售的住宅物业，并指明自何日起停售。此外，卖方可在文件中指出有关的销售安排（注明之前相关文件的发出日期）不再适用于该等住宅物业。卖方也可在文件中说明，在之前载有销售安排的文件所列但不会停售的住宅物业，其销售安排维持不变。

条例并无规定，卖方如要停止出售发展项目或减少要约出售物业数目，须待此事公布 3 日后方可实行。

**问 1.6:** 在载有销售安排的文件已宣布某些单位的销售安排后，倘卖方暂停所有载于该文件的未售出单位的销售，并已知会销售监管局，以及于一手住宅物业销售资讯网(销售资讯网)公布周知有关暂停销售的安排。当销售恢复，卖方须否再次分别依据条例第 25 条、第 32 条及第 47(1)条提供售楼说明书、价单及销售安排？

**答 1.6:** 在载有销售安排的文件已宣布某些单位的销售后，就该些已宣布推售的单位，倘卖方暂停所有未售出单位的销售，并已知会销售监管局，以及于销售资讯网公布周知，当销售恢复，卖方须依据条例第 25 条、第 32 条及第 47(1)条的规定，于出售日期前最少 7 日和 3 日期间内，提供售楼说明书、价单和载有销售安排的文件。此外，有关售楼说明书须于之前的 3 个月内印制、检视及 / 或修改。

**问 1.7:** 就已停售的指明住宅物业，卖方如会以不同售价和不同方法要约出售，须采取何种行动，才能符合条例的规定？

**答 1.7:** 就已停售的指明住宅物业，卖方如会以不同售价和不同方法要约出售，须在紧接出售日期前的最少 3 日期间内，提供经修改价单以及载有新销售安排的文件。卖方须在载有新销售安排的文件中列出会恢复出售的住宅物业的新销售安排（包括恢复出售的日期和新销售方法）。

如当卖方拟停止出售发展项目或拟减少要约出售的物业数目时，已有计划何时恢复出售该等住宅物业，可提供载有销售安排的文件，列出下述资料：

- (i) 将会停售的住宅物业，以及在自何日起停售；
- (ii) 有关住宅物业的新销售安排（包括恢复出售的日期和新销售方法）；以及
- (iii) 在之前载有销售安排的文件所列但不会停售的住宅物业，其销售安排维持不变。

**问 1.8:** 卖方须在何时提供卖方资料表格？

**答 1.8:** 条例第 68(1)条规定，如拥有人要约将已落成发展项目中的指明住宅物业，或要约将发展项目的已落成期数中的指明住宅物业，售予某人，则卖方须在要约作出后，在切实可行范围内，尽快向该人提供在之前的 3 个月内印制的卖方资料表格。根据条例第 68(5)条，第 68 条的规定是凭借条例第 2、3、5、6、7 或 8 分部而适用的任何其他规定以外的附加规定。

此外，条例第 66 条规定，如拥有人要约将指明住宅物业出售予根据租约持有该物业不少于 1 年的现有租客，卖方须在向该人要约出售有关物业后，在切实可行范围内，尽快向该人提供在之前的 3 个月内印制的卖方资料表格。条例第 66(3)条规定，如该人以书面同意条例第 2 分部不适用，则在该情况中，条例第 2 分部不适用。

**问 1.9:** 公契及公契的最新拟稿所附有的公契图则，是否需要按条例第 48 及 49 条的规定供公众阅览？

**答 1.9:** 卖方须于出售的日期当日，在售楼处及卖方指定的互联网网站提供公契，供公众阅览。公契及公契的最新拟稿所附有的公契图则属公契的一部份，亦须提供予公众阅览。如公契图则有任何修改，卖方在提供公契的最新拟稿供公众阅览时，该最新拟稿须包含修订后的公契图则。

一手住宅物业销售监管局

2019 年 7 月 22 日