

《一手住宅物業銷售條例》

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。

售樓說明書

問 91： 《一手住宅物業銷售條例》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 91： 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 92： 售樓說明書可否顯示賣方的公司或其任何控權公司的標誌或銷售熱線？

答 92： 根據條例第 23(1)條，除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。條例中並無任何條文規定或准許在售樓說明書提供公司標誌或銷售熱線。

問 93： 如賣方有一控權公司鏈，是否須在售樓說明書內關於「賣方及有參與發展項目的其他人的資料」中，述明控權公司鏈中每一間公司的名稱？

答 93： 為施行條例附表 1 第 1 部第 2(2)(a)條，「賣方的每間控權公司」指控權公司鏈中每一間公司，而賣方位於鏈末。這亦適用於條例第 73(3)(a)條有關印製廣告須列明賣方每間控權公司名稱的要求。

問 94： 根據條例附表 1 第 1 部第 9(2)(c)條，發展項目的布局圖須述明該項目的認可人士提供的未落成建築物或設施的預計落成日期。就預計該些建築物或設施的落成日期而言，「落成」的定義是什麼？

答 94： 發展項目的認可人士應根據有關建築物或設施的佔用許可證的預計發出日期，預計該些建築物或設施的落成日期。賣方應在布局圖列明由該項目的認可人士所提供的該日期，以符合條例附表 1 第 1 部第 9(2)(c)條的規定。

問 95： 條例附表 1 第 1 部第 15(2)(e)條規定，賣方須提供資料，列明有關承授人在發展項目所位於的土地內外鋪設、塑造或作環境美化的任何範圍，或興建或維持任何構築物或設施的責任。如果批地文件仍然載有適用於該土地以往建有的建築物（而有關建築物已拆卸作重新發展之用）的建築契諾，售樓說明書應否列出該份過期建築契諾？

答 95： 只要批地文件仍然載有關於該土地以往建有的建築物的建築契諾，不論有關建築契諾已獲遵從，抑或在佔用許可證

發出後已喪失時效，售樓說明書仍須列出該份過期建築契諾，不過同時須加入註釋或備註，解釋該份過期建築契諾並不適用於新發展項目。

問 96： 條例附表 1 第 1 部第 15(2)(d)條規定，賣方須提供資料，列明按規定須興建並提供予政府或供公眾使用的設施。賣方應否列出批地文件中有關在以往的發展項目中所需提供的設施（已拆卸作新發展項目之用）的相關條件？

答 96： 如批地文件規定有關土地在進行發展或重新發展時，須興建並提供予政府或供公眾使用的設施，只要相關條件仍然生效並適用於重新發展項目，賣方須按照條例附表 1 第 1 部第 15(2)(d)條的規定，在重新發展項目的售樓說明書內提供摘要，列明在該重新發展項目（而非以往建有的發展項目）內須提供予政府或供公眾使用的設施的相關條件。

賣方資料表格

問 97： 賣方須在何時提供賣方資料表格？

答 97： 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。

價單

問 98： 如賣方已發出指明住宅物業的經修改價單，可否在經修改價單生效前，仍然按原有價單所示售價，出售該指明住宅物業？

答 98： 條例第 29(3)條訂明，發展項目／期數中的指明住宅物業的售價只可於該項目／期數的任何一份價單中列出。條例第 29(4)條訂明凡指明住宅物業的售價於價單中列出，如該售價有任何變動，該價單須予修改，以在該價單中反映該項變動。

價單一經公布，要調整售價（不論是向上或向下調整）必須發出經修改價單，而且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。有關要約出售指明住宅物業的日期須在載有該指明住宅物業的銷售安排的文件上註明，而該文件須根據條例第 47 條的規定，在緊接出售日期前的最少 3 日期間內及在該日期當日提供。

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，賣方無須修訂或修改銷售安排。

買賣合約

問 99： 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 99： 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 100：如指明住宅物業的臨時買賣合約在簽訂後交易再沒有進展，而賣方擬再度要約出售該指明住宅物業，賣方應該怎樣做？

答 100：根據條例第 59(2)(c)條，如買方沒有在簽訂臨時買賣合約的日期之後的 5 個工作日之內，就有關的指明住宅物業與擁有人簽訂買賣合約，則賣方須在該日期(即簽訂臨時買賣合約的日期)之後的第 6 個工作日，在發展項目的成交紀錄冊中，就該物業顯示該事實。如指明住宅物業的臨時買賣合約在簽訂後交易再沒有進展一事已記入成交紀錄冊，而適用於有關住宅物業的價單和銷售安排維持不變，並亦已向公眾提供，則賣方無須等候 3 日才可再度要約出售該住宅物業。

銷售安排

問 101：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 101：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，已揀選單位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 102：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？

答 102：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，我們建議賣方修改載有最新銷售安排的文件，將暫停出售發展項目或減少要約出售物業一事公布。條例**並無**規定，賣方如要暫停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 103：指明住宅物業在停售後恢復出售，賣方是否必須符合有關規定，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？

答 103：物業停售後要恢復出售，賣方須符合有關規定，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 104：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 104：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。

廣告

問 105：下列項目是否須要符合條例第 3 部有關廣告的規定：(a)賣方就發展項目指定的互聯網網站；(b)發展項目的實物模型；(c)向公眾派發印有發展項目名稱和標誌的筆？

答 105：條例第 69 條訂明，條例第 3 部適用於本意是促銷任何指明住宅物業的廣告。條例並無界定何謂「廣告」，因此詮釋相關條文時，應當考慮該詞的基本涵義。某事物是否屬於促銷任何指明住宅物業的廣告，須視乎個別情況而定，不能一概而論。

賣方就發展項目指定的網站是否須要符合條例第 3 部的規定，取決於該網站是否構成本意是促銷指明住宅物業的廣告，而該網站的內容是相關因素。網站如載列（如 PDF 格式等）文件，當局會視乎文件內容，決定是否把文件視作印製廣告論，因而須要符合條例第 73 條的附加規定。

至於發展項目的立體實物模型是否須要符合條例第 3 部的規定，則須視乎模型是否構成本意是促銷指明住宅物業的廣告，按個別情況考慮，不能一概而論；當中考慮的因素眾多，如放置模型的位置、模型旁邊是否附有宣傳字句等。同樣地，要決定派發的筆是否受第 3 部規管，須視乎所派發的筆有否構成本意是促銷指明住宅物業的廣告。相關因素包括派發筆當時的情況。

問 106：根據條例，圍板是否視作廣告論？

答 106：根據《建築物(規劃)規例》(第 123F 章)第 66 條，除對建築物的描述及任何與建築物的建造有關的人的姓名或名稱外，任何圍板上不得展示任何廣告。

問 107：賣方可否刊登銷售廣告，宣傳以招標或拍賣方式出售的指明住宅物業？

答 107：如賣方擬刊登銷售廣告，宣傳以招標或拍賣方式出售指明住宅物業，則須遵照條例第 3 部的規定。賣方亦須確保，廣告不可提供虛假或具誤導性的資料。

運輸及房屋局
一手住宅物業銷售監管局
2013 年 7 月 11 日