

## 《一手住宅物業銷售條例》 價單作業備考

本作業備考闡述一手住宅物業銷售監管局（下稱「銷售監管局」）建議的良好作業方法（在下文以*斜體*顯示），並載錄銷售監管局根據《一手住宅物業銷售條例》（下稱「條例」）第 88 條發出的《價單指引》的全部規定。

以*斜體*顯示良好作業方法，旨在區分這些方法與銷售監管局根據上述條文發出的指引內容。良好作業方法**並非**該指引的一部分。

不遵從良好作業方法，不會視作違反條例的規定，亦不會視作干犯條例所訂的罪行。

### 總論

1. 為條例第 32 條的施行而提供的價單，須符合條例的相關規定。

### 須予提供的價單

2. 條例第 32 條訂明賣方為出售指明住宅物業而向(i)公眾、(ii)監督（即銷售監管局）、(iii)根據條例第 89(1)條獲賦權設立和備存資料庫（即一手住宅物業銷售資訊網（下稱「銷售資訊網」））的公職人員（如沒有這類公職人員，則為監督（即銷售監管局）），以及在(iv)賣方就發展項目指定的互聯網網站(指定的互聯網網站)提供價單的時限。
3. 就計算條例第 32(1)及(3)條有關提供價單的「3 日」時限—
  - (i) 出售日期當日不計入該「3 日」期間內；以及
  - (ii) 所有星期六、星期日及公眾假期均計入該「3 日」期間內。

4. 以下例子說明向公眾、銷售監管局及銷售資訊網提供價單的時限：

例子：賣方擬在 1 月 4 日提供出售物業

<p>1 月 1 日 00:00 時至 1 月 3 日 24:00 時期間</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提供相關價單的印本，供公眾免費領取。</li> <li>• 在指定的互聯網網站提供相關價單的文本，以供閱覽。</li> </ul>
<p>1 月 1 日 23:59 時或之前</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 就條例第 32(4)(a)條的要求而言，向銷售監管局提供相關價單的印本兩份。</li> <li>• <i>我們建議賣方同時以書面通知銷售監管局公眾可以領取價單印本的地點，以及從何時起該價單的印本可供領取和其電子版本上載到指定互聯網網站。</i></li> <li>• 向銷售資訊網提供相關價單的電子版本。</li> </ul>
<p>1 月 4 日及在出售日期的每一日</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 在售樓處提供相關價單的印本，供公眾免費領取。</li> <li>• 在指定的互聯網網站提供相關價單的文本，以供閱覽。</li> </ul>

註：賣方可按其意願，可在緊接出售日期前超過 3 日提供價單。

#### **每份價單須涵蓋物業數目的下限**

5. 每份價單最少須涵蓋的物業數目，視乎發展項目／期數提供的住宅物業總數而定，而非取決於賣方為條例第 32 條的施行而

擬備價單時，當其時相關發展項目／期數內的指明住宅物業（即憑藉條例第 10 條而適用於條例的住宅物業）的數量。下述的條例相關條文，已清楚說明這點：

- (a) 第 30(1) 條：「如發展項目中的住宅物業不多於 30 個，……」；
  - (b) 第 30(2) 條：「……，如發展項目中的住宅物業多於 30 個但少於 100 個，……」；
  - (c) 第 30(4) 條：「……，如發展項目中的住宅物業達 100 個或以上——……」。
6. 就指明新界發展項目以外的發展項目而言，經批准的建築圖則所列的住宅物業總數，會作為釐定相關發展項目／期數內住宅物業總數的依據。如經批准的建築圖則所列的住宅物業總數因建築圖則的修改後而有所改變，賣方應參照經批准的建築圖則的最新版本，以遵守每份價單的「數目下限規定」。賣方向銷售監管局提供價單時，應通知該局發展項目／期數內住宅物業總數的變動。
7. 就指明新界發展項目而言，銷售監管局會以售樓說明書所列的住宅物業總數，作為釐定相關發展項目／期數內住宅物業總數的依據。如售樓說明書所列的住宅物業總數有變（賣方為條例第 25 條的施行而提供的售樓說明書，須在之前的 3 個月內印製或檢視並更新內容），應參照已向公眾提供的售樓說明書最新版本，以遵守每份價單的「數目下限規定」。我們建議，賣方於向銷售監管局提供價單時，通知該局發展項目／期數內住宅物業總數的變動及變動原因。

## 價單的內容

8. 價單須載有條例第 31 條規定的資料。條例第 31(2) 條亦訂明，第(2)款所規定的資料，須以銷售監管局指明的格式列出。銷售監管局為第 31(2) 條的施行而指明的格式，載於附件第 2 部分。附件第 1 及第 3 部分說明可用作提供第 31 條所要求的其他資料的載列方式。我們建議賣方提供價單的中、英文版本。

## 價單的編號

9. 條例第 31(1)(d)條訂明，價單須述明其在發展項目（或按第 31(11)條的規定而列出的發展項日期數）所有價單中按印製日期排列的次序。因此，每份價單須按其首次印製的日期編配號碼。舉例來說，假設發展項目有 3 份價單，分別在 1 月 1 日、1 月 2 日和 1 月 3 日印製，1 月 1 日印製的價單應稱為價單第 1 號，1 月 2 日印製的為價單第 2 號，1 月 3 日印製的為價單第 3 號。
10. 賣方根據條例第 32(4)條向銷售監管局遞交發展項目的首份價單，應列為「價單第 1 號」（不論賣方在條例生效前有否就發展項目發出其他價單），而為條例的施行，該份價單會視為**首份價單**。閱讀本段時，請同時參閱下文第 15(c)段。

## 修改價單

11. 條例第 29(3)條訂明，發展項目每一個指明住宅物業的售價只可於該項目的其中一份價單中列出。條例第 29(4)條訂明，凡某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。如價單第 1 號所列的住宅物業售價有變，價單經修改後，應稱為價單第 1A 號；如售價再有變動，再經修改的價單會稱為價單第 1B 號，如此類推。條例第 31(1)(e)條亦訂明，價單須就每次根據條例第 29(4)條作出的修改，列出修改的日期。
12. 下文以附件所載的價單範本（見上文第 8 段）為例，說明賣方修改價單的方法—

(a) 填妥價單範本(附件)第 1 部分(基本資料)所載的下表—

<b>修改日期</b> <b>Date of Revision</b>	<b>經修改的價單編號</b> <b>Numbering of Revised Price List</b>	<b>如物業價錢經修改，請以「✓」標示</b> <b>Please use “✓” to indicate changes to prices of residential properties</b>
例子：2013 年 8 月 14 日	例子：第 1A 號	例子：✓

- (b) 就價單中售價有所變動的每個住宅物業，在價單範本（附件）第 2 部分所載列表的「售價」一欄及「實用面積每平方米／呎售價 元，每平方米（元，每平方呎）」一欄內，劃去先前的數字，填上修訂數字—

售價 (元) Price (\$)	實用面積 每平方米 / 呎售價 元，每平方米 (元，每平方呎) Unit Rate of Saleable Area \$ per sq. metre (\$ per sq.ft.)
5,000,000	67,275 (6,250)
5,200,000	69,966 (6,500)

13. 如住宅物業的售價有變，須根據條例第 32 條的規定，向公眾、銷售監管局及銷售資訊網提供經修改的價單。上文第 4 段闡述提供價單的時限，同樣適用於提供涉及更改住宅物業售價的經修改價單。
14. 至於並不涉及更改住宅物業售價的經修改價單，條例並沒有要求這一類經修改價單須要根據條例第 32 條予以提供。惟賣方仍須向公眾提供該經修改價單的印本，並在其指定的互聯網網站上提供該經修改價單的電子版本。然而，賣方無須待經修改價單發出後三天才出售有關物業。我們建議賣方按照上文第 11 和第 12 段所述程序，修改該些資料。此外，我們建議賣方在該經修改的價單提供予公眾的首日完結前（即 23:59 之前），向銷售監管局及銷售資訊網提供該經修改的價單。我們亦建議賣方同時以書面通知銷售監管局公眾可以領取價單印本的地點，以及從何時起該價單的印本可供領取和其電子版本上載到指定互聯網網站。

## 過渡安排

15. 有關的過渡安排如下：
- (a) 就 2013 年 4 月 29 日之前已開售的住宅物業而言，賣方必須確保於 2013 年 4 月 29 日或之後所提供的價單完全符合條例的相關規定；

- (b) 至於打算在 2013 年 4 月 29 日或之後提供出售的發展項目住宅物業（包括在 2013 年 4 月 29 日之前已開售的發展項目住宅物業），倘賣方按照條例第 32 條的規定，於 2013 年 4 月 26 日之前提供符合條例相關規定的價單，則有關物業可於 2013 年 4 月 29 日繼續銷售／開售；
- (c) 為符合條例第 30 條有關價單涵蓋的物業數目規定，上文第 10 段所述的首份價單涵蓋的物業，可包括在 2013 年 4 月 29 日之前已開售並打算在 2013 年 4 月 29 日或之後繼續出售的物業；以及
- (d) 一如上文第 5 段所述，價單涵蓋的物業數目下限，視乎賣方為條例第 32 條的施行而擬備該價單時，當其時發展項目／期數內的住宅物業數目而定。因此，如為該條例的施行而擬備的首份價單（該價單符合條例的相關規定，並已根據條例第 32 條在某日，例如由 2013 年 4 月 20 日起提供）涵蓋的住宅物業，部分已在 4 月 29 日前售出，致令價單所列未售出住宅物業的數目，在 2013 年 4 月 29 日少於第 30 條指明的數目下限，賣方無須為未售出物業的數目符合下限規定，而在 2013 年 4 月 29 日增加價單涵蓋的住宅物業。

### 如何向銷售監管局及銷售資訊網提供資料

16. 有關向銷售監管局及銷售資訊網提供資料的方法，請參閱《指引第 G05/13 號》及《指引第 ~~G06/13~~ G06/15 號》。同時可一併參閱《作業備考第 PN05/13 號》及《作業備考第 ~~PN06/13~~ PN06/15 號》。

如有查詢，請以下列方式與我們聯絡：

電話：2817 3313

電郵：enquiry\_srpa@hd.gov.hk

傳真：2219 2220

一手住宅物業銷售監管局

2013 年 4 月 5 日

價單範本 Template for Price List

第一部份：基本資料 Part 1: Basic Information

發展項目名稱 Name of Development	ABC 花園 ABC Garden	期數(如有) Phase No. (if any)	--
發展項目位置 Location of Development	XX 街 YY 號 No. YY, XX Street		
發展項目（或期數）中的住宅物業的總數 The total number of residential properties in the development (or phase of the development)			200

印製日期 Date of Printing	價單編號 Number of Price List
1 August 2013	1

修改價單(如有) Revision to Price List (if any)

修改日期 Date of Revision	經修改的價單編號 Numbering of Revised Price List	如物業價錢經修改，請以「✓」標示 Please use “✓” to indicate changes to prices of residential properties
		價錢 Price
14 August 2013	1A	✓

(範本所顯示的資料僅供說明之用) (Information shown in the template are for illustration only)

價單第 x 號

第二部份：面積及售價資料 Part 2: Information on Area and Price

物業的描述 * Description of Residential Property *			實用面積 (包括露台, 工作平台及陽台 (如有)) 平方米(平方呎) Saleable Area (including balcony, utility platform and verandah, if any) sq. metre (sq. ft.)	售價 (元) Price (\$)	實用面積 每平方米/呎售價 元, 每平方米 (元, 每平方呎) Unit Rate of Saleable Area \$ per sq. metre (\$ per sq. ft.) #	其他指明項目的面積 (不計算入實用面積) Area of other specified items (Not included in the Saleable Area)									
						平方米 (平方呎) sq. metre (sq. ft.)									
大廈名稱 Block Name	樓層 Floor	單位 Unit				空調機房 Air-conditioning plant room	窗台 Bay window	閣樓 Cock-loft	平台 Flat roof	花園 Garden	停車位 Parking space	天台 Roof	梯屋 Stair-hood	前庭 Terrace	庭院 Yard
[屋號(House number) / 屋名(Name of the house)]															
5	30	A	53.8(579) 露台 Balcony: 2.0 (22); 工作平台 Utility Platform: 1.5 (16)	6,400,000	118,959 (11,054)	1.1 (12)	1.1 (12)	--	--	--	--	--	--	--	--
		B													
		C													
	29	A	53.8(579) 露台 Balcony: 2.0 (22); 工作平台 Utility Platform: 1.5 (16)	6,200,000	115,242 (10,708)	1.1 (12)	1.1 (12)	--	--	--	--	--	--	--	--
		B													
		C													

\* 以上住宅物業的描述下的項目為同時包括「多單位建築物」及「獨立屋」而訂。就只包括「多單位建築物」的發展項目，該項目只須提供「大廈名稱」、「樓層」及「單位」的資料；至於只包含「獨立屋」的發展項目，該些項目只須提供「屋號」或「屋名」，視乎何者適用。  
Items under “description” of residential property above are for development with both “multi-unit building(s)” and “house”. For development with “multi-unit buildings only”, information on “block name”, “floor” and “unit” should be provided. In the case of a development consisting of houses only, information on “house number” or “name of the house” should be provided as appropriate.

價單第 x 號

### 第三部份：其他資料      Part 3: Other Information

- (1) 準買家應參閱發展項目的售樓說明書，以了解該項目的資料。  
Prospective purchasers are advised to refer to the sales brochure for the development for information on the development.
- (2) 根據《一手住宅物業銷售條例》第 52(1)條及第 53(2)及(3)條， -  
According to sections 52(1) and 53(2) and (3) of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance, -

#### 第 52(1)條 / Section 52(1)

在某人就指明住宅物業與擁有人訂立臨時買賣合約時，該人須向擁有人支付售價的 5%的臨時訂金。

A preliminary deposit of 5% of the purchase price is payable by a person to the owner on entering into a preliminary agreement for sale and purchase in respect of the specified residential property with the owner.

#### 第 53(2)條 / Section 53(2)

如某人於某日期訂立臨時買賣合約，並於該日期後的 5 個工作日內，就有關住宅物業簽立買賣合約，則擁有人必須在該日期後的 8 個工作日內，簽立該買賣合約。

If a person executes an agreement for sale and purchase in respect of the residential property within 5 working days after the date on which the person enters into the preliminary agreement for sale and purchase, the owner must execute the agreement for sale and purchase within 8 working days after that date.

#### 第 53(3)條 / Section 53(3)

如某人於某日期訂立臨時買賣合約時，但沒有於該日期後的 5 個工作日內，就有關住宅物業簽立買賣合約，則 - (i) 該臨時合約即告終止；(ii) 有關的臨時訂金即予沒收；及 (iii) 擁有人不得就該人沒有簽立買賣合約而針對該人提出進一步申索。

If a person does not execute an agreement for sale and purchase in respect of the residential property within 5 working days after the date on which the person enters into the preliminary agreement for sale and purchase- (i) the preliminary agreement is terminated;(ii) the preliminary deposit is forfeited; and (iii) the owner does not have any further claim against the person for the failure.

- (3) 實用面積及屬該住宅物業其他指明項目的面積是按《一手住宅物業銷售條例》第 8 條及附表二第 2 部的計算得出的。  
The saleable area and area of other specified items of the residential property are calculated in accordance with section 8 and Part 2 of Schedule 2 to the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance.

[列載下列資料時，請按發展項目的實際情況提供下述(4), (5) 及(6)項方括號內的資料。]

[When stating the following information, please fill in information required under square brackets of items (4), (5) and (6) below according to the actual circumstances of the development.]

- (4) [請於以下位置或夾附此價單的另一張紙提供下述資料：(i) 支付條款；(ii) 售價獲得折扣的基礎；(iii) 可就購買該項目中的指明住宅物業而連帶獲得的任何贈品、財務優惠或利益；(iv) 誰人負責支付買賣該項目中的指明住宅物業的有關律師費及印花稅；及(v) 買方須為就買賣該項目中的指明住宅物業簽立任何文件而支付的費用。]

[如夾附額外的紙張提供此項目所須的資料，請在此說明]

[The following information should be provided in the space below or on a separate sheet annexed to this price list: (i) the terms of payment; (ii) the basis on which any discount on the price is available; (iii) any gift, or any financial advantage or benefit, to be made available in connection with the purchase of a specified residential property in the development; (iv) who is liable to pay the solicitors' fees and stamp duty in connection with the sale and purchase of a specified residential property in the development; and (v) any charges that are payable by a purchaser for execution of any document in relation to the sale and purchase of a specified residential property in the development.]

[Please indicate if an additional sheet is annexed to provide information required under this item]

- (5) 賣方已委任地產代理在發展項目中的指明住宅物業的出售過程中行事：[該地產代理的名稱或姓名 / 無]。請注意：任何人可委任任何地產代理在購買該項目中的指明住宅物業的過程中行事，但亦可以不委任任何地產代理。

The vendor has appointed estate agents to act in the sale of any specified residential property in the development: [name of the estate agent / NIL]. Please note that a person may appoint any estate agent to act in the purchase of any specified residential property in the development. Also, that person does not necessarily have to appoint any estate agent.

- (6) 賣方就發展項目指定的互聯網網站的網址為：[ ]。(註：該網址須以對閱讀該價單的人屬合理可見的方式列出。)

The address of the website designated by the vendor for the development is: [ ]. (Note: That address must be set out in such a manner that it is reasonably visible to any person reading the price list.)