

《一手住宅物業銷售條例》

常見問答

價單的常見問答

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： 賣方可否就多於一個住宅物業提供整體售價，而非就每個住宅物業提供售價？

答 1.1： 賣方應就每個住宅物業在價單上訂明售價，即每個住宅物業都應有一個售價。倘賣方擬為購買多於一個住宅物業的買方提供折扣優惠或經濟利益，可按適當情況，以折扣優惠或經濟利益方式列明有關安排。

問 1.2： 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 1.2： 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。

問 1.3： 賣方可否在計算發展項目價單上所列的折扣後，以向上或向下調整至最接近的整數的方法列出住宅物業的成交價？

答 1.3： 根據條例第 35(1)條的規定，擁有人只可按文本已根據條例第 32(1)、(2)及(3)條提供的價單所列的有關指明住宅物業的售價，出售或要約出售該物業；或在該價單已根據條例第 29(4)條修改以反映有關指明住宅物業的售價變動的情況下，只可按文本已根據條例第 32(1)、(2)及(3)條提供的經最新修改價單所列的售價，出售或要約出售該物業。

如有條款及條件可能會影響成交價(例如計算折扣後把售價定為整數的方法)，賣方須在價單的相關部分列出有關條款及條件。

問 1.4： 賣方是否必須在一手住宅物業的價單中，列出可就購買該項目中指明住宅物業而連帶獲得的任何贈品、財務優惠或利益的價值？

答 1.4： 條例第 31(5)(c)條訂明，發展項目的價單必須列出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。銷售監管局建議賣方盡量在切實可行的情況下，於價單中提供有關贈品、財務優惠或利益的估值，讓準買家知悉。

問 1.5： 跟進價單的常見問答第 1.4 題(見上文)，賣方應否在發展項目指明住宅物業的價單中，提供給予買家作贈品的停車位價值？

答 1.5：依據價單的常見問答第 1.4 題(見上文)的原則，賣方應盡量在切實可行的情況下，在發展項目住宅物業的價單中提供給予買家作贈品的停車位估值，讓準買家知悉。

問 1.6：條例是否適用於一手停車位的銷售？如不適用，條例有否任何規定，要求一手住宅物業的賣方，須在發展項目或發展項目某個期數的售樓說明書、價單及／或成交紀錄冊中，提供停車位的資料？

答 1.6：根據條例第 14(1)條，如擁有人出售發展項目中的指明住宅物業，第 2、3、6、7 及 8 分部適用。出售的停車位如不構成住宅物業的一部分，條例並不適用。

就條例而言，賣方只須就停車位提供以下資料：

- (a) 在發展項目的售樓說明書列出停車位的樓面平面圖（條例第 19(2)(1)條），每份停車位的樓面平面圖須顯示停車位的位置和數目、以及每個停車位的尺寸及面積（條例附表 1 第 1 部第 12(2)條）；及
- (b) 停車位如構成住宅物業的一部分，則須按照條例附表 1 第 1 部第 11(2)(c)條的規定，在發展項目的售樓說明書列出有關停車位的面積，以及須按條例第 31(2)(e)條的規定，在發展項目的價單列出有關停車位的面積；以及
- (c) 在成交紀錄冊列出根據單一份臨時買賣合約或買賣合約與住宅物業一併出售的停車位的描述。

此外，正如價單的常見問答第 1.4 和 1.5 題(見上文)所說明，賣方應盡量在切實可行的情況下，在發展項目住宅物業的價單中提供給予買家作贈品的停車位估值。

問 1.7：至於須要取得地政總署署長同意才可預售的住宅發展項目，賣方如出售當中並不構成住宅物業一部分的停車位，是否須就停車位提供售樓說明書和價單？如果須要，賣方給予住宅物業買家作贈品的停車位，其價格是否也須要在停車位價單（並非住宅物業價單）上註明？

答 1.7：根據地政總署預售樓花同意方案，地政總署署長規定賣方須提供中文名為「車位銷售說明書」、英文名為“sales brochure for parking space”的銷售刊物和相關價單，以出售不構成住宅物業一部分的停車位。該署並無規定停車位價單須採用指定表格。

假如停車位由賣方給予某指明住宅物業的買家作贈品，只要賣方在按條例規定就該住宅物業擬備的價單上，表明停車位屬購買住宅物業而連帶獲得的贈品，則無須為該停車位擬備價單。另一方面，假如該停車位列於停車位的價單上，賣方可在停車位的價單上說明，該停車位乃賣方給予某指明住宅物業的買家的贈品。

一手住宅物業銷售監管局
2015 年 4 月 29 日