

# 《一手住宅物业销售条例》

## 常见问题

### 价单的常见问题

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:** 卖方可否就多于一个住宅物业提供整体售价，而非就每个住宅物业提供售价？

**答 1.1:** 卖方应就每个住宅物业在价单上订明售价，即每个住宅物业都应有一个售价。倘卖方拟为购买多于一个住宅物业的买方提供折扣优惠或经济利益，可按适当情况，以折扣优惠或经济利益方式列明有关安排。

**问 1.2:** 如卖方已发出指明住宅物业的经修改价单，可否在经修改价单生效前，仍然按原有价单所示售价，出售该指明住宅物业？

**答 1.2:** 条例第 29(3)条订明，发展项目 / 期数中的指明住宅物业的售价只可于该项目 / 期数的任何一份价单中列出。条例第 29(4)条订明凡指明住宅物业的售价于价单中列出，如该售价有任何变动，该价单须予修改，以在该价单中反映该项变动。

价单一经公布，要调整售价（不论是向上或向下调整）必须

发出经修改价单，而且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。有关要约出售指明住宅物业的日期须在载有该指明住宅物业的销售安排的文件上注明，而该文件须根据条例第 47 条的规定，在紧接出售日期前的最少 3 日期间内及在该日期当日提供。

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，卖方无须修订或修改销售安排。

**问 1.3:** 卖方可否在计算发展项目价单上所列的折扣后，以向上或向下调整至最接近的整数的方法列出住宅物业的成交价？

**答 1.3:** 根据条例第 35(1)条的规定，拥有人只可按文本已根据条例第 32(1)、(2)及(3)条提供的价单所列的有关指明住宅物业的售价，出售或要约出售该物业；或在该价单已根据条例第 29(4)条修改以反映有关指明住宅物业的售价变动的情况下，只可按文本已根据条例第 32(1)、(2)及(3)条提供的经最新修改价单所列的售价，出售或要约出售该物业。

如有条款及条件可能会影响成交价（例如计算折扣后把售价定为整数的方法），卖方须在价单的相关部分列出有关条款及条件。

**问 1.4:** 卖方是否必须在一手住宅物业的价单中，列出可就购买该项目中指明住宅物业而连带获得的任何赠品、财务优惠或利益的价值？

**答 1.4:** 条例第 31(5)(c)条订明，发展项目的价单必须列出可就购买该项目中的指明住宅物业而连带获得的任何赠品、财务优惠或利益。销售监管局建议卖方尽量在切实可行的情况下，于价单中提供有关赠品、财务优惠或利益的估值，让准买家知悉。

**问 1.5:** 跟进价单的常见问答第 1.4 题(见上文)，卖方应否在发展项目指明住宅物业的价单中，提供给予买家作赠品的停车位价值？

答 1.5: 依据价单的常见问答第 1.4 题(见上文)的原则, 卖方应尽量在切实可行的情况下, 在发展项目住宅物业的价单中提供给予买家作赠品的停车位估值, 让准买家知悉。

**问 1.6: 条例是否适用于一手停车位的销售? 如不适用, 条例有否任何规定, 要求一手住宅物业的卖方, 须在发展项目或发展项目某个期数的售楼说明书、价单及 / 或成交纪录册中, 提供停车位的资料?**

答 1.6: 根据条例第 14(1)条, 如拥有人出售发展项目中的指明住宅物业, 第 2、3、6、7 及 8 分部适用。出售的停车位如不构成住宅物业的一部分, 条例并不适用。

就条例而言, 卖方只须就停车位提供以下资料:

- (a) 在发展项目的售楼说明书列出停车位的楼面平面图 (条例第 19(2)(1)条), 每份停车位的楼面平面图须显示停车位的位置和数目、以及每个停车位的尺寸及面积 (条例附表 1 第 1 部第 12(2)条); 及
- (b) 停车位如构成住宅物业的一部分, 则须按照条例附表 1 第 1 部第 11(2)(c)条的规定, 在发展项目的售楼说明书列出有关停车位的面积, 以及须按条例第 31(2)(e)条的规定, 在发展项目的价单列出有关停车位的面积; 以及
- (c) 在成交纪录册列出根据单一份临时买卖合同或买卖合同与住宅物业一并出售的停车位的描述。

此外, 正如价单的常见问答第 1.4 和 1.5 题(见上文)所说明, 卖方应尽量在切实可行的情况下, 在发展项目住宅物业的价单中提供给予买家作赠品的停车位估值。

**问 1.7: 至于须要取得地政总署署长同意才可预售的住宅发展项目, 卖方如出售当中并不构成住宅物业一部分的停车位, 是否须就停车位提供售楼说明书和价单? 如果须要, 卖方给予住宅物业买家作赠品的停车位, 其价格是否也须要在停车位价单 (并非住宅物业价单) 上注明?**

答 1.7: 根据地政总署预售楼花同意方案,地政总署署长规定卖方须提供中文名为「车位销售说明书」、英文名为“sales brochure for parking space”的销售刊物和相关价单,以出售不构成住宅物业一部分的停车位。该署并无规定停车位价单须采用指定表格。

假如停车位由卖方给予某指明住宅物业的买家作赠品,只要卖方在按条例规定就该住宅物业拟备的价单上,表明停车位属购买住宅物业而连带获得的赠品,则无须为该停车位拟备价单。另一方面,假如该停车位列于停车位的价单上,卖方可在停车位的价单上说明,该停车位乃卖方给予某指明住宅物业的买家的赠品。

一手住宅物业销售监管局

2015 年 4 月 29 日