

《一手住宅物业销售条例》

常见问题

销售安排及其他资料的常见问题

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: 条例有否规定指明住宅物业的临时买卖合同必须于售楼处的办公时间内在售楼处签订？

答 1.1: 条例第 47(2)(a)条规定，载有销售安排的文件须列出将会于什么日期、时间及地点，将有关指明住宅物业提供出售。条例第 47(2)条的目的，是使公众和一般准买方知道指明住宅物业将于什么地点及时间提供出售。这并不表示临时买卖合同必须于售楼处的办公时间内在售楼处签订。

不过，如临时买卖合同并非于售楼处的办公时间内在售楼处签订，卖方必须确保这个安排，与其根据条例第 47(2)(d)和第 47(2)(e)条的规定，在载有发展项目销售安排的文件列出用以决定准买方购买住宅物业优先次序的方法，不会有所冲突。此外，卖方亦须确保符合条例第 47(4)条的规定，在载有销售安排的文件列出的日期及时间之前，不得出售或提供出售指明住宅物业。

问 1.2: 卖方可否在载有销售安排的文件所列的售楼处办公时间以外，要约出售或出售一手住宅物业？

答 1.2: 根据条例第 47(2)(a)条, 载有销售安排的文件须列出将会于什么日期、时间及地点, 将有关指明住宅物业提供出售。

条例第 47(4)条订明, 在载有销售安排的文件所公布的日期及时间之前, 不得出售或提供出售指明住宅物业。

卖方倘拟更改售楼处的办公时间, 须提供经修改销售安排文件或反映所更改的售楼处办公时间的新的销售安排, 以公布新办公时间, 并须符合条例第 47(1)条的规定。

尽管如此, 在特别繁忙的日子, 已拣选物业的准买方在售楼处的办公时间结束时, 可能仍在等候签订临时买卖合同。我们考虑到可行性问题和消费者的期望, 认为卖方可作出一次过的特别安排, 即售楼处在当日的订明办公时间过后继续办公, 直至于预定办公时间结束前一直在等候签订临时买卖合同的准买方办妥签约手续为止。

问 1.3: 卖方可以甚么方式让准买方知悉部分物业由卖方保留作出租用途?

答 1.3: 卖方须在载有销售安排的文件内描述其出售的物业。卖方应在该文件内表述其决定就某发展项目要约出售的物业。

问 1.4: 指明住宅物业如以招标或拍卖方式出售, 卖方应如何在载有销售安排的文件内加以说明?

答 1.4: 以招标方式出售

出售日期和时间方面, 卖方须填写开始招标和截标的日期, 以及处理标书的中介公司(例如律师行或测量师行)的办公时间。

出售地点方面, 卖方须填写处理标书的中介公司的地址。

至于决定拣选优先次序的方法, 卖方须填写「以招标方式出售—请参阅招标公告的细节和详情」。

根据条例第 47(1)(a)条的规定, 卖方须于出售日期前的最少 3 日期间内及在出售物业的日期当日提供载有销售安排资料的文件的印本, 供公众免费领取。

卖方须于接受标书的首日前的最少 3 日期间及接受标书的首日至包括截标日期当日，提供载有销售安排资料的文件的印本。卖方并须根据条例第 47(1)(b)条的规定，于上述期间在指定的互联网网站，提供载有销售安排的文件，以供阅览。

卖方须于接受标书的首日至包括截标日期当日，于递交标书的地点（例如处理标书的中介公司）提供条例第 48(1)(a)至(e)条所指的文件。

以拍卖方式出售

出售日期和时间方面，卖方须填写拍卖日期和时间。

出售地点方面，卖方须填写拍卖场地的地址。

至于决定拣选优先次序的方法，卖方须填写「以拍卖方式出售—请参阅拍卖的细节和详情」。

卖方须于举行拍卖的日期前的最少 3 日期间内及拍卖当日，提供载有销售安排资料的文件的印本。卖方亦须根据条例第 47(1)(b)条的规定，于上述期间在指定的互联网网站，提供载列销售安排的文件，以供阅览。

卖方须于拍卖举行的每一日，在拍卖进行的地点，提供条例第 48(1)(a)至(e)条所指的文件。

问 1.5: 在按照条例第 47 条列明销售安排的文件内，可否列出多于一个决定优先次序的方法？

答 1.5: 条例第 47(2)(d)和第 47(2)(e)条规定，卖方须在载有销售安排的文件内，指明将会使用何种方法以分别决定某人可在住宅物业中拣选其意欲购买的住宅物业的优先次序，以及在有两人或多人有意购买同一个物业时，决定该等人士可购买该物业的优先次序。卖方或希望在不同时段或不同情况下，使用不同方法以决定优先次序。就此，为施行条例第 47(2)(d)和第 47(2)(e)条，卖方可能须于载有销售安排的文件内指明多于一种方法，并提供详细资料，让公众明确知悉何种方法将会使用，以及何时使用。例如，卖方可注明在开售首 3 日内以抽签形式决定优先次序，并在其他若干指明的日子，以「先到先得」形式决定优先次序。

问 1.6: 卖方可否在指明住宅物业提供出售的首日之前采用任何登记安排？

答 1.6: 条例第 47(2)(d)条规定，卖方须在载有销售安排的文件内，指明将会使用何种方法，决定有意购买该等指明住宅物业的每名人士可拣选其意欲购买的住宅物业的优先次序。

条例第 47(2)(d)条的目的，是要确保销售安排公开和透明，使准买家清楚知悉以何种方法决定拣选其意欲购买指明住宅物业的优先次序。卖方应在载有销售安排的文件中提供足够详情，说明将会采用的方法。

如设有登记制度，卖方必须在载有销售安排的文件中提供足够详情，说明有关登记程序（包括如何登记、开始和截止登记的日期和时间、登记时须否交付银行本票，以及登记次序会否影响拣选住宅物业的优先次序等。）这是因为登记安排是重要资料，亦是整体销售安排的其中一环。登记安排影响准买家购买发展项目中任何住宅物业的机会，以及 / 或影响其拣选意欲购买的物业的机会。

如在指明住宅物业提供出售的首日之前有任何关于销售指明住宅物业的登记安排（不论须否缴付款项），卖方亦应确保有关安排不会构成向任何其他人士探求对该等物业的有明确选择购楼意向，或接纳上述意向，否则即属违反条例第 34(2)条。

问 1.7: 条例第 48(1)(d)条规定，售楼处须备有批地文件的一份文本，以供公众免费阅览。该批地文件应否包括住宅物业同一地段但与其无关的地段部分的「契约修订」和「增批土地」条款？

答 1.7: 条例第 48(1)(d)条规定，在出售日期当日，售楼处须备有批地文件的一份文本供公众阅览。就此方面而言，「契约修订」和「增批土地」条款应构成批地文件的一部分。

在若干情况下，就同一地段的的分段，会被视为已各自获批政府租契，例如当局已为同一地段的的分段分摊所须缴付的地税，而有关的的分摊安排亦已按照《地税及地价

（分摊）条例》（第 125 章）第 22(1)条刊宪。在这情况下，只须披露有关发展项目所在分段的「契约修订」条款。

问 1.8: 条例第 49 条要求卖方在卖方指定的互联网网站及售楼处提供公契供公众阅览。假如有关的公契已签立并包含了住宅物业持有人的个人资料，在提供予公众阅览的公契上，有关的个人资料可否被遮蔽？

答 1.8: 假如有关的公契已签立并包含了住宅物业持有人的个人资料，卖方可在遮蔽有关的个人资料后，才在卖方指定的互联网网站及售楼处提供有关公契予公众阅览。

一手住宅物业销售监管局
2015 年 4 月 29 日