

《一手住宅物业销售条例》

常见的问答

常见问答并非指引。常见问答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)若干条文的想法。

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。

售楼说明书

问 91： 《一手住宅物业销售条例》有否指明于紧接出售日期前的最少 7 日期间内，卖方须在何处全日 24 小时提供售楼说明书印本？

答 91： 根据条例第 25(1)条，在紧接条例第 14(1)条所述的出售的日期前的最少 7 日期间内，卖方须提供发展项目的售楼说明书印本，供公众免费领取。条例第 25(3)条亦有类似规定，订明卖方须在其就发展项目指定的互联网网站，提供售楼说明书的文本以供阅览。有关条文规定卖方在该 7 日期间的任何时间内须符合这两项规定，而这并非销售监管局所施加的行政措施。

条例并无指明在上述期间内，卖方须在何处提供发展项目的售楼说明书印本供公众领取。卖方可为符合条例第 25(1)条的规定，自行决定适合的地点。

问 92: 售楼说明书可否显示卖方的公司或其任何控股公司的标志或销售热线？

答 92: 根据条例第 23(1)条，除条例规定列出或准许列出的资料外，发展项目的售楼说明书不得列出任何其他资料。条例中并无任何条文规定或准许在售楼说明书提供公司标志或销售热线。

问 93: 如卖方有一控股公司链，是否须在售楼说明书内关于「卖方及有参与发展项目的其他人的资料」中，述明控股公司链中每一间公司的名称？

答 93: 为施行条例附表 1 第 1 部第 2(2)(a)条，「卖方的每间控股公司」指控股公司链中每一间公司，而卖方位于链末。这亦适用于条例第 73(3)(a)条有关印制广告须列明卖方每间控股公司名称的要求。

问 94: 根据条例附表 1 第 1 部第 9(2)(c)条，发展项目的布局图须述明该项目的认可人士提供的未落成建筑物或设施的预计落成日期。就预计该些建筑物或设施的落成日期而言，「落成」的定义是什么？

答 94: 发展项目的认可人士应根据有关建筑物或设施的占用许可证的预计发出日期，预计该些建筑物或设施的落成日期。卖方应在布局图列明由该项目的认可人士所提供的该日期，以符合条例附表 1 第 1 部第 9(2)(c)条的规定。

问 95: 条例附表 1 第 1 部第 15(2)(e)条规定，卖方须提供资料，列明有关承授人在发展项目所位于的土地内外铺设、塑造或作环境美化的任何范围，或兴建或维持任何构筑物或设施的责任。如果批地文件仍然载有适用于该土地以往建有的建筑物（而有关建筑物已拆卸作重新发展之用）的建筑契诺，售楼说明书应否列出该份过期建筑契诺？

答 95: 只要批地文件仍然载有关于该土地以往建有的建筑物的建筑契诺，不论有关建筑契诺已获遵从，抑或在占用许可证

发出后已丧失时效，售楼说明书仍须列出该份过期建筑契诺，不过同时须加入注释或备注，解释该份过期建筑契诺并不适用于新发展项目。

问 96： 条例附表 1 第 1 部第 15(2)(d)条规定，卖方须提供资料，列明按规定须兴建并提供予政府或供公众使用的设施。卖方应否列出批地文件中有关在以往的发展项目所需提供的设施（已拆卸作新发展项目之用）的相关条件？

答 96： 如批地文件规定有关土地在进行发展或重新发展时，须兴建并提供予政府或供公众使用的设施，只要相关条件仍然生效并适用于重新发展项目，卖方须按照条例附表 1 第 1 部第 15(2)(d)条的规定，在重新发展项目的售楼说明书内提供摘要，列明在该重新发展项目（而非以往建有的发展项目）内须提供予政府或供公众使用的设施的相关条件。

卖方资料表格

问 97： 卖方须在何时提供卖方资料表格？

答 97： 条例第 68(1)条规定，如拥有人要约将已落成发展项目中的指明住宅物业，或要约将发展项目的已落成期数中的指明住宅物业，售予某人，则卖方须在要约作出后，在切实可行范围内，尽快向该人提供在之前的 3 个月内印制的卖方资料表格。根据条例第 68(5)条，第 68 条的规定是凭借条例第 2、3、5、6、7 或 8 分部而适用的任何其他规定以外的附加规定。

此外，条例第 66 条规定，如拥有人要约将指明住宅物业出售予根据租约持有该物业不少于 1 年的现有租客，卖方须在向该人要约出售有关物业后，在切实可行范围内，尽快向该人提供在之前的 3 个月内印制的卖方资料表格。条例第 66(3)条规定，如该人以书面同意条例第 2 分部不适用，则在该情况中，条例第 2 分部不适用。

价单

问 98: 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 98: 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。

买卖合同

问 99: 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 99: 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 100： 如指明住宅物业的临时买卖合约在签订后交易再没有进展，而卖方拟再度要约出售该指明住宅物业，卖方应该怎样做？

答 100： 根据条例第 59(2)(c)条，如买方没有在签订临时买卖合约的日期之后的 5 个工作日之内，就有关的指明住宅物业与拥有人签订买卖合约，则卖方须在该日期(即签订临时买卖合约的日期)之后的第 6 个工作日，在发展项目的成交纪录册中，就该物业显示该事实。如指明住宅物业的临时买卖合约在签订后交易再没有进展一事已记入成交纪录册，而适用于有关住宅物业的价单和销售安排维持不变，并亦已向公众提供，则卖方无须等候 3 日才可再度要约出售该住宅物业。

销售安排

问 101： 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 101： 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，已拣选单位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约。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约的准买方办妥签约手续为止。

问 102： 卖方可否随时停止出售发展项目或减少要约出售的物业数目？

答 102：卖方可随时停止出售发展项目或减少要约出售的物业数目。然而，为确保透明度，我们建议卖方修改载有最新销售安排的文件，将暂停出售发展项目或减少要约出售物业一事公布。条例并无规定，卖方如要暂停出售发展项目或减少要约出售物业数目，须待此事公布 3 日后方可实行。

问 103： 指明住宅物业在停售后恢复出售，卖方是否必须符合有关规定，于出售日期前最少 7 日和 3 日期间内，提供售楼说明书、价单和载有销售安排的文件？

答 103：物业停售后要恢复出售，卖方须符合有关规定，于出售日期前最少 7 日和 3 日期间内，提供售楼说明书、价单和载有销售安排的文件。此外，有关售楼说明书须于之前的 3 个月内印制、检视及 / 或修改。

问 104： 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 104：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。

广告

问 105：下列项目是否须要符合条例第 3 部有关广告的规定：(a)卖方就发展项目指定的互联网网站；(b)发展项目的实物模型；(c)向公众派发印有发展项目名称和标志的笔？

答 105：条例第 69 条订明，条例第 3 部适用于本意是促销任何指明住宅物业的广告。条例并无界定何谓「广告」，因此诠释相关条文时，应当考虑该词的基本涵义。某事物是否属于促销任何指明住宅物业的广告，须视乎个别情况而定，不能一概而论。

卖方就发展项目指定的网站是否须要符合条例第 3 部的规定，取决于该网站是否构成本意是促销指明住宅物业的广告，而该网站的内容是相关因素。网站如载列（如 PDF 格式等）文件，当局会视乎文件内容，决定是否把文件视作印制广告论，因而须要符合条例第 73 条的附加规定。

至于发展项目的立体实物模型是否须要符合条例第 3 部的规定，则须视乎模型是否构成本意是促销指明住宅物业的广告，按个别情况考虑，不能一概而论；当中考虑的因素众多，如放置模型的位置、模型旁边是否附有宣传字句等。同样地，要决定派发的笔是否受第 3 部规管，须视乎所派发的笔有否构成本意是促销指明住宅物业的广告。相关因素包括派发笔当时的情况。

问 106：根据条例，围板是否视作广告论？

答 106：根据《建筑物(规划)规例》（第 123F 章）第 66 条，除对建筑物的描述及任何与建筑物的建造有关的人的姓名或名称外，任何围板上不得展示任何广告。

问 107：卖方可否刊登销售广告，宣传以招标或拍卖方式出售的指明住宅物业？

答 107：如卖方拟刊登销售广告，宣传以招标或拍卖方式出售指明住宅物业，则须遵照条例第 3 部的规定。卖方亦须确保，广告不可提供虚假或具误导性的资料。

运输及房屋局
一手住宅物业销售监管局
2013 年 7 月 11 日