

《一手住宅物業銷售條例》

賣方或其指定財務公司提供的財務計劃 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）。為免產生疑問，本作業備考不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條發出的指引的規定。

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. 銷售監管局留意到，一手住宅物業的賣方或會不時自行或通過其指定財務公司提供不同的財務計劃（例如按揭、押記或貸款）。根據條例規定，賣方必須在發展項目／期數的價單列出多項資料，其中包括支付條款、可就購買發展項目／期數中的指明住宅物業（根據條例第2條的定義）而連帶獲得的任何贈品、財務優惠或利益。

建議的良好作業方法

2. 為進一步提高一手住宅物業銷售的透明度和保障買家，現建議若準買家於售樓處向賣方表示，有意申請賣方為施行條例第32條就發展項目／期數提供的任何價單內所列由賣方或其指定財務公司提供的一項或多於一項財務計劃，賣方於雙方簽訂指明住宅物業的臨時買賣合約前，應採取以下良好作業方法：
 - (a) 向準買家提供一份資料文件（下稱「資料文件」），列明準買家擬申請的財務計劃的資料，而該資料應與有關價單內所指明的財務計劃的資料相同。應就個別財務計劃提供一份特定的資料文件。準買家如有意申請多於一項財務計劃，應獲發多於一份相關財務計劃的資料文件。資料文件無須列出發展項目／期

數有關價單內可向準買家提供的其他財務計劃。賣方應確保資料文件所載內容正確；

- (b) 印製資料文件的中、英文版本。資料文件英文版本的字母或數目字的大小，不應小於 12 點 “Times New Roman” 字體的相同的字母或數目字，而資料文件中文版本的字或數目字的大小，則不應小於 12 點 “新細明體” 的相同的字或數目字；
 - (c) 口頭提醒準買家，如對財務計劃的條款及條件、批核條件和申請手續有疑問，應直接向賣方或其指定財務公司（視屬何種情況而定）查詢有關詳情；
 - (d) 向準買家提供一份《給準買家的提醒》。建議的範本載於**附件**；
 - (e) 給予準買家足夠時間閱讀資料文件和《給準買家的提醒》；以及
 - (f) 除非賣方能提供保證，否則應提醒賣方為施行條例第 32 條就發展項目／期數提供的任何價單內列為賣方已委任的地產代理不得在推銷任何指明住宅物業時，以口頭或藉宣傳物品作出任何聲稱或陳述，指準買家能獲得任何按揭、押記或貸款或任何希望取得的條款，用以資助購買物業。
3. 銷售監管局鼓勵賣方在可行的範圍內，採納本作業備考所載的安排和採用範本內容。我們樂於見到賣方於 2023 年 3 月 17 日起開始採納本作業備考所載的建議作業方法。

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
2023年2月17日

給準買家的提醒

如你擬選用由賣方或其指定財務公司提供的財務計劃（例如按揭、押記或貸款），你應在簽訂臨時買賣合約前：

- (a) **細閱**有關**價單**和其他相關文件內列出的財務計劃資料（包括條款及條件等）；
- (b) **不要輕信**地產代理等第三方的**口頭承諾**，例如保證獲得或易於取得按揭、押記或貸款的批核，並注意在交易完成時是否仍有相關的財務計劃等。口頭承諾應**書寫下來**，並經有關公司加簽，以避免爭議；
- (c) **直接向賣方或其指定財務公司**（視屬何種情況而定）**查詢**有關財務計劃的條款及條件（包括任何提早還款的罰款）、批核條件和申請手續（包括有關財務計劃是否只在特定時限內提供）等詳情；
- (d) 在賣方或其指定財務公司（視屬何種情況而定）**以書面形式**確認根據財務計劃可取得的貸款額及相關條款前，**切勿貿然簽訂臨時買賣合約**。在簽署任何文件前，應小心閱讀合約文件內容，並在有需要時徵詢法律意見；以及
- (e) **保持冷靜**並審慎考慮以下事項：
 - 留意任何有關最低入息水平、提供收入證明及通過壓力測試的規定。查看一按和二按的最長還款期、利率及貸款上限；
 - 注意在購買日與付款日之間財務狀況、批核準則和其他情況可能有變的風險，因而影響你根據財務計劃取得貸款的能力；
 - 對按揭成數高的按揭貸款計劃要特別留神，尤其是擬選用建築期付款方式的準買家。如在此期間，住宅物業的市值跌至低於買入價或利率上升，你未必可以向賣方、其指定財務公司或銀行借得足夠款額以完成交易。如你並沒有額外資金完成交易，你的首期付款很可能會被沒收。

- 負擔能力與還款能力 — 在免息免供期完結後，按揭還款額及利息可能會大幅增加。鑑於利息處於上升周期，利息支出可能會進一步上升；以及
- 就你在財務計劃和買賣合約方面的權利與義務徵詢法律意見。舉例說，如有關財務計劃不再接受申請，或你未能根據有關計劃取得貸款，你有什麼選擇？