

《一手住宅物业销售条例》

卖方或其指定财务公司提供的财务计划 作业备考

本作业备考阐述一手住宅物业销售监管局（下称「销售监管局」）建议的良好作业方法（在下文以斜体显示）。为免产生疑问，本作业备考不载录销售监管局根据《一手住宅物业销售条例》（下称「条例」）第88条发出的指引的规定。

良好作业方法，并非该指引的一部分。

不遵从良好作业方法，不会视作违反条例的规定，亦不会视作干犯条例所订的罪行。

总论

1. 销售监管局留意到，一手住宅物业的卖方或会不时自行或通过其指定财务公司提供不同的财务计划（例如按揭、押记或贷款）。根据条例规定，卖方必须在发展项目／期数的价单列出多项资料，其中包括支付条款、可就购买发展项目／期数中的指明住宅物业（根据条例第2条的定义）而连带获得的任何赠品、财务优惠或利益。

建议的良好作业方法

2. 为进一步提高一手住宅物业销售的透明度和保障买家，现建议若准买家于售楼处向卖方表示，有意申请卖方为施行条例第32条就发展项目／期数提供的任何价单内所列由卖方或其指定财务公司提供的一项或多于一项财务计划，卖方于双方签订指明住宅物业的临时买卖合约前，应采取以下良好作业方法：
 - (a) 向准买家提供一份资料文件（下称「资料文件」），列明准买家拟申请的财务计划的资料，而该资料应与有关价单内所指明的财务计划的资料相同。应就个别财务计划提供一份特定的资料文件。准买家如有意申请多于一项财务计划，应获发多于一份相关财务计划的资料文件。资料文件无须列出发展项目／期

数有关价单内可向准买家提供的其他财务计划。卖方应确保资料文件所载内容正确；

- (b) 印制资料文件的中、英文版本。资料文件英文版本的字母或数目字的大小，不应小于 12 点 “Times New Roman” 字体的相同的字母或数目字，而资料文件中文版本的字或数目字的大小，则不应小于 12 点 “新细明体” 的相同的字或数目字；
- (c) 口头提醒准买家，如对财务计划的条款及条件、批核条件和申请手续有疑问，应直接向卖方或其指定财务公司（视属何种情况而定）查询有关详情；
- (d) 向准买家提供一份《给准买家的提醒》。建议的范本载于**附件**；
- (e) 给予准买家足够时间阅读资料文件和《给准买家的提醒》；以及
- (f) 除非卖方能提供保证，否则应提醒卖方为施行条例第 32 条就发展项目／期数提供的任何价单内列为卖方已委任的地产代理不得在推销任何指明住宅物业时，以口头或藉宣传物品作出任何声称或陈述，指准买家能获得任何按揭、押记或贷款或任何希望取得的条款，用以资助购买物业。

3. 销售监管局鼓励卖方在可行的范围内，采纳本作业备考所载的安排和采用范本内容。我们乐于见到卖方于 2023 年 3 月 17 日起开始采纳本作业备考所载的建议作业方法。

如有查询，请以下列方式与我们联络：

电话 ：2817 3313

电邮 ：enquiry_srpa@hd.gov.hk

传真 ：2219 2220

一手住宅物业销售监管局

2023年2月17日

给准买家的提醒

如你拟选用由卖方或其指定财务公司提供的财务计划（例如按揭、押记或贷款），你应在签订临时买卖合约前：

- (a) **细阅**有关**价单**和其他相关文件内列出的财务计划资料（包括条款及条件等）；
- (b) **不要轻信**地产代理等第三方的**口头承诺**，例如保证获得或易于取得按揭、押记或贷款的批核，并注意在交易完成时是否仍有相关的财务计划等。口头承诺应**书写下来**，并经有关公司加签，以避免争议；
- (c) **直接向卖方或其指定财务公司**（视属何种情况而定）**查询**有关财务计划的条款及条件（包括任何提早还款的罚款）、批核条件和申请手续（包括有关财务计划是否只在特定时限内提供）等详情；
- (d) 在卖方或其指定财务公司（视属何种情况而定）**以书面形式**确认根据财务计划可取得的贷款额及相关条款前，**切勿贸然签订临时买卖合约**。在签署任何文件前，应小心阅读合约文件内容，并在有需要时征询法律意见；以及
- (e) **保持冷静**并审慎考虑以下事项：
 - 留意任何有关最低入息水平、提供收入证明及通过压力测试的规定。查看一按和二按的最长还款期、利率及贷款上限；
 - 注意在购买日与付款日之间财务状况、批核准则和其他情况可能有变的风险，因而影响你根据财务计划取得贷款的能力；
 - 对按揭成数高的按揭贷款计划要特别留神，尤其是拟选用建筑期付款方式的准买家。如在此期间，住宅物业的市值跌至低于买入价或利率上升，你未必可以向卖方、其指定财务公司或银行借得足够款额以完成交易。如你并没有额外资金完成交易，你的首期付款很可能会被没收。

- 负担能力与还款能力 — 在免息免供期完结后，按揭还款额及利息可能会大幅增加。鉴于利息处于上升周期，利息支出可能会进一步上升；以及
- 就你在财务计划和买卖合约方面的权利与义务征询法律意见。举例说，如有关财务计划不再接受申请，或你未能根据有关计划取得贷款，你有什么选择？