

《一手住宅物業銷售條例》

成交紀錄冊作業備考

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），並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《成交紀錄冊指引》的全部規定。

以斜體顯示良好作業方法，旨在區分這些方法與銷售監管局根據上述條文發出的指引內容。良好作業方法並非該指引的一部分。

不遵從良好作業方法，不會視作違反該條例的規定，亦不會視作干犯該條例所訂的罪行。

總論

1. 為施行條例第 60 條而提供的成交紀錄冊，必須符合該條例的相關規定。

提供成交紀錄冊

2. 條例第 60 條訂明，賣方須在指明的時間內提供成交紀錄冊予：(i)公眾；(ii)獲授權設立和備存根據條例第 89(1)條設立的資料庫（即一手住宅物業銷售資訊網〔下稱「銷售資訊網」〕）的公職人員，或在沒有上述公職人員的情況下，則為監督（即銷售監管局）；以及(iii)賣方就發展項目的指定互聯網網站（指定的互聯網網站）。

3. 以下例子說明賣方須提供成交紀錄冊的時間：

銷售期內每一日	<ul style="list-style-type: none"> ● 不論有成交個案與否，賣方須在售樓處提供成交紀錄冊，供公眾免費閱覽。
成交紀錄冊供公眾閱覽首日至有關發展項目最後出售的物業的首份轉讓契已於土地註冊處註冊當日期間	<ul style="list-style-type: none"> ● 不論個別日子有成交個案與否，賣方須在其指定的互聯網網站提供成交紀錄冊的電子版本，以供閱覽。<i>我們建議賣方的售樓處向公眾開放的該小時起，在其指定的互聯網網站提供成交紀錄冊的電子版本。</i> ● <i>建議賣方在售樓處和其指定的互聯網網站提供成交紀錄冊後，於同日填妥該紀錄冊的第一部分，將電子版本交予銷售資訊網。</i> ● 賣方在成交紀錄冊記入記項後，須在切實可行的範圍內，盡快將該紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網。

4. 賣方應於條例第 59 條訂明的時限之內，將交易資料記入成交紀錄冊。*我們亦建議賣方保存在售樓處和其指定的互聯網網站提供成交紀錄冊的時間紀錄。*

5. 根據條例第 60(4)條，賣方在成交紀錄冊記入記項後，應在切實可行的範圍內，盡快將該紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網。一般而言，倘賣方在條例第 59 條規定的時限之內，將該紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網，銷售監管局可視之為已遵守有關規定。倘賣方在條例第 59 條規定的時限以外，才將該紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網，銷售監管局在考慮賣方有否遵從第 60(4)條的要求時，會顧及個別個案的情況（例如在條例第 59 條規定的時限內，賣方的電腦系統發生嚴重故障）。

6. 賣方在其指定的互聯網網站提供的成交紀錄冊，應與提供予銷售資訊網的成交紀錄冊屬同一版本¹。

成交紀錄冊的內容

7. 成交紀錄冊必須載有條例第 59 條所規定的資料。此外，條例第 59(1)條訂明，賣方必須以銷售監管局指明的格式，列明該款條文所規定的資料。有關條例第 59(1)條所規定的資料的指明格式，載於附件的第二部分。至於附件的第一和第三部分，則列出了我們建議賣方宜在成交紀錄冊包括的資料。我們亦建議賣方同時以中文和英文在成交紀錄冊記入記項。

修改成交紀錄冊的記項

8. 根據條例第 59(2)(b)(ii)條，賣方必須在擁有人訂立買賣合約的日期後的一個工作日內，修改該條例第 59(2)(a)(vi)條提述的資料，即買方是否賣方的有關連人士（如有改變）。以下例子說明可如何遵守有關規定——

	(附件第二部分的 H 項) 買方是賣方的有關連人士 The purchaser is a related party to the vendor
情況 1 從有關連人士改為無關連人士	+ (於(年) / (月) / (日)修改)
情況 2 從無關連人士改為有關連人士	√ (於(年) / (月) / (日)修改)

¹ 我們明白，由於賣方在成交紀錄冊記入新記項後，須在切實可行的範圍內盡快將該紀錄冊的電子版本提供予銷售資訊網，所以賣方互聯網網站上的成交紀錄冊在某些時間或會與銷售資訊網所登載者有異。然而，兩者之間的「時差」應盡量縮短。

9. 條例第 35(2)條訂明可在住宅物業售出後修改樓價的三種情況。條例第 59(4)條規定，賣方須在樓價修改後的一個工作日內，將修改日期和細節記入成交紀錄冊。以下例子說明可如何作出有關修改 ——

<p>(附件第二部分的 F 項) 售價修改的細節及日期 (年-月-日) Details and date (DD-MM-YYYY) of any revision of price</p>
<p>2013 年 10 月 5 日，售價因該條例第 35(2)(a)條例所准許的理由，調整為 4,502,000 元。</p>

10. 我們建議，賣方如要更正成交紀錄冊上的錯誤，宜在該紀錄冊註明曾經作出修改，讓閱覽人士知悉，並在有需要時可以追查。例如賣方可藉劃去過時／不準確的資料，並換上最新／準確的資料，以作出修改。此外，我們期望賣方在切實可行的範圍內，將經修改的成交紀錄冊電子版本提供予銷售資訊網。
11. 倘成交紀錄冊範本內沒有足夠空間可供修改，賣方可使用附頁以列明有關的修改，但該附頁必須與成交紀錄冊一併提供，而成交紀錄冊上亦必須註明內附用以列出修改的附頁。

成交紀錄冊的目的

12. 根據條例第 61 條，成交紀錄冊的目的是向公眾人士提供列於紀錄冊內關於該項目的交易資料，使公眾人士了解香港的住宅物業市場狀況。賣方應採取措施，提醒閱覽人士成交紀錄冊的目的，並述明紀錄冊內的個人資料除供指定用途使用外，不得作其他用途。

過渡安排

13. 為施行條例第 60 條而提供的成交紀錄冊，只須列出 2013 年 4 月 29 日或之後簽訂的臨時買賣合約的住宅物業的交易資料²。
14. 倘於 2013 年 4 月 29 日或之後，賣方除備存為施行條例第 60 條的成交紀錄冊外，亦擬提供另一份紀錄，以列出在 2013 年 4 月 29 日之前簽訂的臨時買賣合約的住宅物業的交易資料，賣方應表明哪一份成交紀錄冊才是為施行該條例第 60 條而備存的成交紀錄冊。

如何向銷售監管局和銷售資訊網提供資料

15. 有關向銷售監管局和銷售資訊網提供資料的方法，請參閱《指引第 G05/13 號》和《指引第 ~~G06/13~~ G06/15 號》，亦可一併參閱《作業備考第 PN05/13 號》和《作業備考第 ~~PN06/13~~ PN06/15 號》。

如有查詢，請以下列方式聯絡我們—

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

2013 年 4 月 5 日

² 在買賣雙方沒有簽訂臨時買賣合約而直接簽訂買賣合約的情況下，而該買賣合約是在 2013 年 4 月 29 日或之後簽訂，則有關買賣合約的交易資料亦須記入成交紀錄冊。

範本/Template

根據《一手住宅物業銷售條例》第 60 條所備存的成交紀錄冊

Register of Transactions kept for the purpose of section 60 of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance

第一部份：基本資料 **Part 1: Basic Information**

發展項目名稱 Name of Development	ABC 花園 ABC Garden	期數(如有) Phase No. (if any)	--
發展項目位置 Location of Development	XX 街 YY 號 No. YY, XX Street		

重要告示： 閱讀該些只顯示臨時買賣合約的資料的交易項目時請特別小心，因為有關交易並未簽署買賣合約，所顯示的交易資料是以臨時買賣合約為基礎，有關交易資料日後可能會出現變化。

Important Note : Please read with particular care those entries with only the particulars of the Preliminary Agreements for Sale and Purchase (PASPs) shown. They are transactions which have not yet proceeded to the Agreement for Sale and Purchase (ASP) stage. For those transactions, the information shown is premised on PASPs and may be subject to change.

第二部份：交易資料 **Part 2: Information on Transactions**

(A)	(B)	(C)	(D) *				(E)	(F)	(G)	(H)
臨時買賣合約的日期 (日-月-年) Date of PASP (DD-MM-YYYY)	買賣合約的日期 (日-月-年) Date of ASP (DD-MM-YYYY)	終止買賣合約的日期 (如適用) (日-月-年) Date of termination of ASP (if applicable) (DD-MM-YYYY)	住宅物業的描述 (如包括車位，請一併提供有關車位的資料) Description of Residential Property (if parking space is included, please also provide details of the parking space)				成交金額 Transaction Price	售價修改的細節及日期 (日-月-年) Details and date (DD-MM-YYYY) of any revision of price	支付條款 Terms of Payment	買方是賣方的有關連人士 The purchaser is a related party to the vendor
			大廈名稱 Block Name	樓層 Floor	單位 Unit	車位(如有) Car-parking space (if any)				
			屋號(House number) / 屋名(Name of the house)							
2-10-2013	簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展 The PASP has not proceeded further		2	10	A		\$4,000,000			√
3-10-2013	8-10-2013		2	10	B	No.13	\$4,500,000	在 5-10-2013，基於法例第 35(2)(a)條所容許的原因，售價更改為\$4,502,000 On 5-10-2013, the price adjusted to \$4,502,000 due to the reason allowed under section 35(2)(a) of the Ordinance		
3-10-2013	8-10-2013		House No. 5				\$8,500,000			

(範本所顯示的資料僅供說明之用) (Information shown in the template are for illustration only)

* 就只包括「多單位建築物」的發展項目，只須提供「大廈名稱」、「樓層」及「單位」的資料；至於只包含「獨立屋」的發展項目，只須提供有關「屋號」或「屋名」的資料，視乎何者適用。

For development with “multi-unit buildings only, information on “block name”, “floor” and “unit” should be provided. In the case of a development consisting of houses only, information on “house number” or “name of the house” should be provided as appropriate.

第三部份：備註 Part 3: Remarks

1. 關於臨時買賣合約的資料(即(A), (D), (E), (G) 及 (H) 欄)須於擁有人訂立該等臨時買賣合約之後的 24 小時內填入此紀錄冊。在擁有人訂立買賣合約之後的 1 個工作日之內，賣方須在此紀錄冊內記入該合約的日期及在(H)欄所述的交易詳情有任何改動的情況下，須在此紀錄冊中修改有關記項。

Information on the PASPs (i.e. columns (A), (D), (E), (G) and (H)) should be entered into this register within 24 hours after the owner enters into the relevant PASPs. Within 1 working day after the date on which the owner enters into the relevant ASPs, the vendor must enter the date of that agreement in this register and revise the entry in this register if there is any change in the particulars of the transaction mentioned in column (H).

2. 如買賣合約於某日期遭終止，賣方須在該日期後的 1 個工作日內，在此紀錄冊(C)欄記入該日期。

If an ASP is terminated, the vendor must within 1 working day after the date of termination, enter that date in column (C) of this register.

3. 如在簽訂臨時買賣合約的日期之後的 5 個工作日內未有簽訂買賣合約，賣方可在該日期之後的第 6 個工作日在(B)欄寫上「簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展」，以符合一手住宅物業銷售條例第 59(2)(c)條的要求。

If the PASP does not proceed to ASP within 5 working days after the date on which the PASP is entered into, in order to fulfill the requirement under section 59(2)(c) of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance, vendor may state “the PASP has not proceeded further” in column (B) on the sixth working day after that date.

4. 在住宅物業的售價根據一手住宅物業銷售條例第 35(2)條修改的日期之後的 1 個工作日之內，賣方須將有關細節及該日期記入此紀錄冊(F)欄。

Within 1 working day after the date on which the price of a residential property is revised under section 35(2) of the Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance, the Vendor must enter the details and that date in column (F) of this register.

5. 賣方須一直提供此紀錄冊，直至發展項目中的每一住宅物業的首份轉讓契均已於土地註冊處註冊的首日完結。

The Vendor should maintain this Register until the first day on which the first assignment of each residential property in the development has been registered in the Land Registry.

6. 本紀錄冊會在(H)欄以“√”標示買方是賣方的有關連人士的交易。如有以下情況，某人即屬賣方的有關連人士 –

- (a) 該賣方屬法團，而該人是 –
 - (i) 該賣方的董事，或該董事的父母、配偶或子女；
 - (ii) 該賣方的經理；
 - (iii) 上述董事、父母、配偶、子女或經理屬其董事或股東的私人公司；
 - (iv) 該賣方的有聯繫法團或控權公司；

- (v) 上述有聯繫法團或控權公司的董事，或該董事的父母、配偶或子女；或
- (vi) 上述有聯繫法團或控權公司的經理；
- (b) 該賣方屬個人，而該人是 –
 - (i) 該賣方的父母、配偶或子女；或
 - (ii) 上述父母、配偶或子女屬其董事或股東的私人公司；或
- (c) 該賣方屬合夥，而該人是 –
 - (i) 該賣方的合夥人，或該合夥人的父母、配偶或子女；或
 - (ii) 其董事或股東為上述合夥人、父母、配偶或子女的私人公司。

The transactions in which the purchaser is a related party to the vendor will be marked with “√” in column (H) in this register. A person is a related party to a vendor if –

- (a) where that vendor is a corporation, the person is –
 - (i) a director of that vendor, or a parent, spouse or child of such a director;
 - (ii) a manager of that vendor;
 - (iii) a private company of which such a director, parent, spouse, child or manager is a director or shareholder;
 - (iv) an associate corporation or holding company of that vendor;
 - (v) a director of such an associate corporation or holding company, or a parent, spouse or child of such a director; or
 - (vi) a manager of such an associate corporation or holding company;
 - (b) where that vendor is an individual, the person is –
 - (i) a parent, spouse or child of that vendor; or
 - (ii) a private company of which such a parent, spouse or child is a director or shareholder; or
 - (c) where that vendor is a partnership, the person is –
 - (i) a partner of that vendor, or a parent, spouse or child of such a partner; or
 - (ii) a private company of which such a partner, parent, spouse, child is a director or shareholder.
7. (G)欄所指的支付條款包括售價的任何折扣，及就該項購買而連帶的贈品、財務優惠或利益。

For column (G), the terms of payment include any discount on the price, and any gift, or any financial advantage or benefit, made available in connection with the purchase.

8. 下述互聯網可連結到此發展項目的價單：xxx@ccc.com

The price list(s) of the development can be found in the following website : xxx@ccc.com

更新日期及時間: 5PM, 9-10-2013
(日-月-年)

Date & Time of Update:
(DD-MM-YYYY)