

《一手住宅物业销售条例》

成交纪录册作业备考

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），并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《成交纪录册指引》的全部规定。

以*斜体*显示良好作业方法，旨在区分这些方法与销售监管局根据上述条文发出的指引内容。良好作业方法并非该指引的一部分。

不遵从良好作业方法，不会视作违反该条例的规定，亦不会视作干犯该条例所订的罪行。

总论

1. 为施行条例第 60 条而提供的成交纪录册，必须符合该条例的相关规定。

提供成交纪录册

2. 条例第 60 条订明，卖方须在指明的时间内提供成交纪录册予：*(i)*公众；*(ii)*获授权设立和备存根据条例第 89(1)条设立的资料库（即一手住宅物业销售资讯网 [下称「销售资讯网」]）的公职人员，或在没有上述公职人员的情况下，则为监督（即销售监管局）；以及*(iii)*卖方就发展项目的指定互联网网站（指定的互联网网站）。

3. 以下例子说明卖方须提供成交纪录册的时间：

<p>销售期内每一日</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 不论有成交个案与否，卖方须在售楼处提供成交纪录册，供公众免费阅览。
<p>成交纪录册供公众阅览首日至有关发展项目最后出售的物业的首份转让契已于土地注册处注册当日期间</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 不论个别日子有成交个案与否，卖方须在其指定的互联网网站提供成交纪录册的电子版本，以供阅览。<i>我们建议卖方的售楼处向公众开放的该小时起，在其指定的互联网网站提供成交纪录册的电子版本。</i> ● <i>建议卖方在售楼处和其指定的互联网网站提供成交纪录册后，于同日填妥该纪录册的第一部分，将电子版本交予销售资讯网。</i> ● 卖方在成交纪录册记入记项后，须在切实可行的范围内，尽快将该纪录册的电子版本提供予销售资讯网。

4. 卖方应于条例第 59 条订明的时限之内，将交易资料记入成交纪录册。*我们亦建议卖方保存在售楼处和其指定的互联网网站提供成交纪录册的时间纪录。*

5. 根据条例第 60(4)条，卖方在成交纪录册记入记项后，应在切实可行的范围内，尽快将该纪录册的电子版本提供予销售资讯网。一般而言，倘卖方在条例第 59 条规定的时限之内，将该纪录册的电子版本提供予销售资讯网，销售监管局可视为已遵守有关规定。倘卖方在条例第 59 条规定的时限以外，才将该纪录册的电子版本提供予销售资讯网，销售监管局在考虑卖方有否遵从第 60(4)条的要求时，会顾及个别个案的情况（例如在条例第 59 条规定的时限内，卖方的电脑系统发生严重故障）。

6. 卖方在其指定的互联网网站提供的成交纪录册，应与提供予销售资讯网的成交纪录册属同一版本¹。

成交纪录册的内容

7. 成交纪录册必须载有条例第 59 条所规定的资料。此外，条例第 59(1)条订明，卖方必须以销售监管局指明的格式，列明该款条文所规定的资料。有关条例第 59(1)条所规定的资料的指明格式，载于附件的第二部分。至于附件的第一和第三部分，则列出了我们建议卖方宜在成交纪录册包括的资料。我们亦建议卖方同时以中文和英文在成交纪录册记入记项。

修改成交纪录册的记项

8. 根据条例第 59(2)(b)(ii)条，卖方必须在拥有人订立买卖合约的日期后的一个工作日内，修改该条例第 59(2)(a)(vi)条提述的资料，即买方是否卖方的有关连人士（如有改变）。以下例子说明可如何遵守有关规定——

	(附件第二部分的 H 项) 买方是卖方的有关连人士 The purchaser is a related party to the vendor
情况 1 从有关连人士改为无关连人士	✗ (于(年)/(月)/(日)修改)
情况 2 从无关连人士改为有关连人士	✓ (于(年)/(月)/(日)修改)

¹ 我们明白，由于卖方在成交纪录册记入新记项后，须在切实可行的范围内尽快将该纪录册的电子版本提供予销售资讯网，所以卖方互联网网站上的成交纪录册在某些时间或会与销售资讯网所登载者有异。然而，两者之间的「时差」应尽量缩短。

9. 条例第 35(2)条订明可在住宅物业售出后修改楼价的三种情况。条例第 59(4)条规定，卖方须在楼价修改后的一个工作日内，将修改日期和细节记入成交纪录册。以下例子说明可如何作出有关修改——

<p>(附件第二部分的 F 项) 售价修改的细节及日期 (年-月-日) Details and date (DD-MM-YYYY) of any revision of price</p>
<p>2013 年 10 月 5 日，售价因该条例第 35(2)(a)条例所准许的理由，调整为 4,502,000 元。</p>

10. *我们建议，卖方如要更正成交纪录册上的错误，宜在该纪录册注明曾经作出修改，让阅览人士知悉，并在有需要时可以追查。例如卖方可藉划去过时 / 不准确的资料，并换上最新 / 准确的资料，以作出修改。此外，我们期望卖方在切实可行的范围内，将经修改的成交纪录册电子版本提供予销售资讯网。*
11. 倘成交纪录册范本内没有足够空间可供修改，卖方可使用附页以列明有关的修改，但该附页必须与成交纪录册一并提供，而成交纪录册上亦必须注明内附用以列出修改的附页。

成交纪录册的目的

12. 根据条例第 61 条，成交纪录册的目的是向公众人士提供列于纪录册内关于该项目的交易资料，使公众人士了解香港的住宅物业市场状况。卖方应采取措施，提醒阅览人士成交纪录册的目的，并述明纪录册内的个人资料除供指定用途使用外，不得作其他用途。

过渡安排

13. 为施行条例第 60 条而提供的成交纪录册，只须列出 2013 年 4 月 29 日或之后签订的临时买卖合约的住宅物业的交易资料²。
14. 倘于 2013 年 4 月 29 日或之后，卖方除备存为施行条例第 60 条的成交纪录册外，亦拟提供另一份纪录，以列出在 2013 年 4 月 29 日之前签订的临时买卖合约的住宅物业的交易资料，卖方应表明哪一份成交纪录册才是为施行该条例第 60 条而备存的成交纪录册。

如何向销售监管局和销售资讯网提供资料

15. 有关向销售监管局和销售资讯网提供资料的方法，请参阅《指引第 G05/13 号》和《指引第 ~~G06/13~~ G06/15 号》，亦可一并参阅《作业备考第 PN05/13 号》和《作业备考第 ~~PN06/13~~ PN06/15 号》。

如有查询，请以下列方式联络我们—

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

2013 年 4 月 5 日

² 在买卖双方没有签订临时买卖合约而直接签订买卖合约的情况下，而该买卖合约是在 2013 年 4 月 29 日或之后签订，则有关买卖合约的交易资料亦须记入成交纪录册。

范本/Template

根据《一手住宅物业销售条例》第 60 条所备存的成交纪录册

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

第一部份：基本资料 Part 1: Basic Information

发展项目名称 Name of Development	ABC 花园 ABC Garden	期数(如有) Phase No. (if any)	--
发展项目位置 Location of Development	XX 街 YY 号 No. YY, XX Street		

重要告示：阅读该些只显示临时买卖合约的资料的交易项目时请特别小心，因为有关交易并未签署买卖合约，所显示的交易资料是以临时买卖合约为基础，有关交易资料日后可能会出现变化。

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：交易资料 **Part 2: Information on Transactions**

(A)	(B)	(C)	(D) *				(E)	(F)	(G)	(H)
临时买卖合约的日期 (日-月-年) Date of PASP (DD-MM-YYYY)	买卖合约的日期 (日-月-年) Date of ASP (DD-MM-YYYY)	终止买卖合约的日期 (如适用) (日-月-年) Date of termination of ASP (if applicable) (DD-MM-YYYY)	住宅物业的描述 (如包括车位, 请一并提供有关车位的资料) Description of Residential Property (if parking space is included, please also provide details of the parking space)				成交金额 Transaction Price	售价修改的细节及日期 (日-月-年) Details and date (DD-MM-YYYY) of any revision of price	支付条款 Terms of Payment	买方是卖方的有关连人士 The purchaser is a related party to the vendor
			大厦名称 Block Name	楼层 Floor	单位 Unit	车位(如有) Car-parking space (if any)				
			屋号(House number) / 屋名(Name of the house)							
2-10-2013	签订临时买卖合约后交易再未有进展 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, 基于法例第 35(2)(a)条所容许的原因, 售价更改为\$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			

(范本所显示的资料仅供说明之用) (Information shown in the template are for illustration only)

* 就只包括「多单位建筑物」的发展项目, 只须提供「大厦名称」、「楼层」及「单位」的资料; 至于只包含「独立屋」的发展项目, 只须提供有关「屋号」或「屋名」的资料, 视乎何者适用。

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：备注 Part 3: Remarks

1. 关于临时买卖合约的资料(即(A), (D), (E), (G) 及 (H) 栏)须于拥有人订立该等临时买卖合约之后的 24 小时内填入此纪录册。在拥有人订立买卖合约之后的 1 个工作日之内, 卖方须在此纪录册内记入该合约的日期及在(H)栏所述的交易详情有任何改动的情况下, 须在此纪录册中修改有关记项。

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. 如买卖合约于某日期遭终止, 卖方须在该日期后的 1 个工作日内, 在此纪录册(C)栏记入该日期。

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. 如在签订临时买卖合约的日期之后的 5 个工作日内未有签订买卖合约, 卖方可在该日期之后的第 6 个工作日在(B)栏写上「签订临时买卖合约后交易再未有进展」, 以符合一手住宅物业销售条例第 59(2)(c)条的要求。

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. 在住宅物业的售价根据一手住宅物业销售条例第 35(2)条修改的日期之后的 1 个工作日之内, 卖方须将有关细节及该日期记入此纪录册(F)栏。

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. 卖方须一直提供此纪录册, 直至发展项目中的每一住宅物业的首份转让契均已于土地注册处注册的首日完结。

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. 本纪录册会在(H)栏以“√”标示买方是卖方的有关连人士的交易。如有以下情况, 某人即属卖方的有关连人士 –

(a) 该卖方属法团, 而该人是 –

- (i) 该卖方的董事, 或该董事的父母、配偶或子女;
- (ii) 该卖方的经理;
- (iii) 上述董事、父母、配偶、子女或经理属其董事或股东的私人公司;
- (iv) 该卖方的有联系法团或控股公司;

- (v) 上述有联系法团或控股公司的董事，或该董事的父母、配偶或子女；或
- (vi) 上述有联系法团或控股公司的经理；
- (b) 该卖方属个人，而该人是 –
 - (i) 该卖方的父母、配偶或子女；或
 - (ii) 上述父母、配偶或子女属其董事或股东的私人公司；或
- (c) 该卖方属合伙，而该人是 –
 - (i) 该卖方的合伙人，或该合伙人的父母、配偶或子女；或
 - (ii) 其董事或股东为上述合伙人、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)栏所指的支付条款包括售价的任何折扣，及就该项购买而连带的赠品、财务优惠或利益。

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. 下述互联网可连结到此发展项目的价单: xxx@ccc.com

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

更新日期及时间: 5PM, 9-10-2013
(日-月-年)

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