

《一手住宅物業銷售條例》 銷售安排及其他資料作業備考

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《銷售安排及其他資料指引》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，不會視作違反條例的規定，亦不會視作干犯條例所訂的罪行。

總論

1. 賣方於 2013 年 4 月 29 日或之後出售指明住宅物業時，應完全符合條例就銷售安排所訂明的相關規定。

公布銷售安排

2. 條例第 47(1)條訂明向公眾提供銷售安排資料的時限。
3. 就計算條例第 47 條有關提供載有銷售安排資料的文件的「3 日」的時限——
 - (i) 出售日期當日不計入該「3 日」期間內；以及
 - (ii) 所有星期六、星期日及公眾假期均計入該「3 日」期間內。

在一手住宅物業銷售資訊網上載銷售安排

4. 由 2019 年 5 月 8 日起，我們建議發展項目的賣方在向公眾提供載有銷售安排資料的文件的首日，向一手住宅物業銷售資訊網（下稱「銷售資訊網」）（www.srpe.gov.hk）提供該份文件的電子版本。在 2019 年 5 月 8 日之前，如發展項目的賣方向公眾提供載有銷售安排資料的文件，我們建議賣方在向公眾提供有關文件的首日，向銷售監管局遞交該份文件的印本。
5. 以下例子說明提供上述文件的時限：

例子：賣方擬於 1 月 4 日提供出售某物業

1 月 1 日 00:00 時 至 1 月 3 日 24:00 時 期間	<ul style="list-style-type: none">• 提供載有銷售安排資料的文件印本，供公眾免費領取。• 在賣方就發展項目指定的互聯網網站(指定的互聯網網站)提供有關銷售安排的資料，以供閱覽。
1 月 1 日 23:59 時或之前	<ul style="list-style-type: none">• 如賣方在 2019 年 5 月 8 日或之後提供載有銷售安排資料的文件，請向銷售資訊網提供載有銷售安排資料的文件的電子版本。詳情請參閱「向一手住宅物業銷售資訊網遞交文件作業備考」《作業備考第 PN02/19 號》第 3(IV) 段。• 如賣方在 2019 年 5 月 8 日之前提供載有銷售安排資料的文件，請向銷售監管局遞交一份載有銷售安排資料的文件的印本。為便利賣方遞交有關文件，銷售監管局建議賣方使用傳真或電郵方式遞交該等文件。詳情請參閱「向一手住宅物業銷售監管局遞交文件作業備考」《作業備考第 PN03/19 號》第 12 段。

	<ul style="list-style-type: none"> 如發展項目屬 2018 年 6 月 29 日之後獲地政總署批出預售樓花同意書的發展項目，除了向銷售資訊網提供載有銷售安排資料的文件的電子版本外，賣方須遵照「向一手住宅物業銷售監管局遞交文件作業備考」《作業備考第 PN03/19 號》第 14 至第 17 段向銷售監管局遞交該等文件。
1 月 4 日及在銷售期內的每一日	<ul style="list-style-type: none"> 提供載有銷售安排資料的文件印本，供公眾免費領取。 在指定的互聯網網站提供上述資料，以供閱覽。

註：賣方可按其意願，在緊接出售日期之前超過 3 日發布銷售安排資料。

6. 銷售監管局建議賣方按照附件所載範本的格式，以英文和中文提供銷售安排的資料。

修改銷售安排

7. 如銷售安排在首次發布後任何部分有修改，賣方應將經修改的銷售安排在其指定的互聯網網站發布，以供閱覽，並提供印本供公眾領取。有關的修改可採用以下方式(i)發出新的銷售安排文件；或(ii)修改已發出的銷售安排文件¹。
8. 如銷售安排有所變動，受有關變動影響的住宅物業只可在經修改的銷售安排向公眾發布至少 3 日後，才可出售或提供出售。下文第 10 及第 11 段闡述有關的例子。
9. 如在載有銷售安排的原有文件中，只有一個地點（如地點 A）將提供出售指明住宅物業，賣方在 3 日後增加另一個地點（如

¹ 賣方可刪除（即並非劃去）已過時／不準確的部分，並適當地以準確／經修改的內容取代，以對原先的銷售安排文件進行修訂。原先的內容無須保留。

地點 B) 提供出售該指明住宅物業，並發出一份經修改的文件說明新銷售安排。在此情況下，有關住宅物業可繼續在地點 A 提供出售，惟賣方必須按照條例第 47(1)條在緊接出售日期前的最少 3 日期間內，向公眾發布上述經修改的銷售安排，才可在地點 B 提供出售有關物業。

10. 賣方在發出有關銷售安排的文件，列明在某指明日期提供出售指定的住宅物業後，如擬提供額外住宅物業出售，可發出另一份涵蓋有關額外住宅物業銷售安排的文件，並遵從該條例第 47(1)條的規定。此外，賣方亦可透過修改原有的銷售安排文件，宣布提供出售該批額外的住宅物業，但必須按照該條例第 47(1)條在緊接出售日期之前的最少 3 日期間內，向公眾發布經修改的銷售安排文件，才可提供出售該批額外的住宅物業。至於那些同時列於經修改的銷售安排文件中，但其銷售安排並不受有關修改影響的住宅物業，即無須再等待 3 日才提供出售有關物業。

供公眾閱覽的圖則及文件

11. 在出售指明住宅物業期內的每一日，賣方必須在售樓處提供條例第 48 條所列明的圖則及文件，讓公眾免費閱覽。*我們建議賣方將有關的圖則及文件以適當的方式擺放，使任何進入售樓處的人士均能合理地看見。*
12. 在出售指明住宅物業期內的每一日，賣方必須在其指定的互聯網網站，提供條例第 49 條所列明有關該發展項目的公契及鳥瞰照片，供公眾閱覽。*我們建議賣方將該些公契及鳥瞰照片以適當的方式發布，使任何瀏覽該互聯網網站的人士均能合理地看見。*

維持售樓處的秩序

13. 銷售監管局建議賣方採取措施維持售樓處的秩序，例如調派足夠職員、預先計劃人群控制措施，以及通知售樓處所在大廈的管理處。我們亦建議賣方按照一貫做法，在開售至少 7 個工作日前將銷售安排知會警方。

表達意向

14. 條例第 34 條清楚列明，賣方可在何時探求或接納不同類型購樓意向。條例第 34(1)條的效用，在於規定在列出指明住宅物業售價的價單文本發布首日之前，賣方無論在任何時間均不得探求無明確選擇購樓意向，並須拒絕有關意向。條例第 34(2)條的效用，則在於在要約出售某指明住宅物業的首日之前，賣方不得探求有明確選擇購樓意向，並須拒絕有關意向。在要約出售某指明住宅物業的首日或之後，賣方可探求和接納不論有無明確選擇的購樓意向。

賣方資料表格

15. 賣方應在條例第 66 及第 68 條所訂明的情況下發布賣方資料表格。我們建議賣方提供英文版和中文版的賣方資料表格。

過渡安排

16. 有關的過渡安排如下：
 - (a) 就 2013 年 4 月 29 日之前已開售的住宅物業而言，賣方必須確保於 2013 年 4 月 29 日或之後所提供的銷售安排完全符合條例的相關規定；以及
 - (b) 至於打算在 2013 年 4 月 29 日或之後提供出售的發展項目住宅物業（包括在 2013 年 4 月 29 日之前已開售的發展項目住宅物業），倘賣方於 2013 年 4 月 26 日之前提供符合條例相關規定的銷售安排，則有關物業可於 2013 年 4 月 29 日繼續銷售／開售。

如何向銷售監管局提供資料

17. 有關向銷售監管局提供資料的方法，請參閱《指引第 G05/13 號》。同時可一併參閱《作業備考第 PN03/19 號》。

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

2019年5月

Template for Making Available Information on Sales Arrangements
提供銷售安排資料的範本

Name of the development: 發展項目名稱：	ABC Garden ABC 花園
Date of the Sale: 出售日期：	From 4 January 2013 由 2013 年 1 月 4 日起
Time of the Sale: 出售時間：	From 9 a.m. to 9 p.m. 由上午九時至晚上九時
Place where the sale will take place: 出售地點：	7/F, XYZ Mall, Tsim Sha Tsui 尖沙咀 XYZ 商場七樓
Number of specified residential properties that will be offered to be sold: 將提供出售的指明住宅物業的數目	20
Description of the residential properties that will be offered to be sold: 將提供出售的指明住宅物業的描述：	
<p>The following flats in Block A: 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 10A, 10B, 10C, 10D & 10E</p> <p>以下在 A 座的單位：2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 10A, 10B, 10C, 10D & 10E</p>	
The method to be used to determine the order of priority in which each of the persons interested in purchasing any of the specified residential properties may select the residential property that the person wishes to purchase: 將會使用何種方法，決定有意購買該等指明住宅物業的每名人士可揀選其意欲購買的住宅物業的優先次序：	
<p>First come first served 先到先得</p>	

The method to be used, where 2 or more persons are interested in purchasing a particular specified residential property, to determine the order of priority in which each of those persons may proceed with the purchase:

在有兩人或多於兩人有意購買同一個指明住宅物業的情況下，將會使用何種方法決定每名該等人士可購買該物業的優先次序：

First come first served

先到先得

Hard copies of a document containing information on the above sales arrangements are available for collection by the general public free of charge at [please insert place(s)].

載有上述銷售安排的資料的文件印本於[請填上地址]可供公眾免費領取。

XXX Arcade, Tsim Sha Tsui

尖沙咀 XXX 商場

(Note: vendors are advised to indicate at its designated website the location(s) where hard copies setting out the sales arrangement can be collected.)

(註：我們建議賣方在其指定網頁提供可供領取載有銷售安排的資料的文件的地點。)

Date of issue (發出日期): _____