

## 《一手住宅物业销售条例》 销售安排及其他资料作业备考

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《销售安排及其他资料指引》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，不会视作违反条例的规定，亦不会视作干犯条例所订的罪行。

### 总论

1. 卖方于 2013 年 4 月 29 日或之后出售指明住宅物业时，应完全符合条例就销售安排所订明的相关规定。

### 公布销售安排

2. 条例第 47(1)条订明向公众提供销售安排资料的时限。
3. 就计算条例第 47 条有关提供载有销售安排资料的文件的「3 日」的时限——
  - (i) 出售日期当日不计入该「3 日」期间内；以及
  - (ii) 所有星期六、星期日及公众假期均计入该「3 日」期间内。

## 在一手住宅物业销售资讯网上载销售安排

4. 由 2019 年 5 月 8 日起，我们建议发展项目的卖方在向公众提供载有销售安排资料的文件的首日，向一手住宅物业销售资讯网（下称「销售资讯网」）（[www.srpe.gov.hk](http://www.srpe.gov.hk)）提供该份文件的电子版本。在 2019 年 5 月 8 日之前，如发展项目的卖方向公众提供载有销售安排资料的文件，我们建议卖方在向公众提供有关文件的首日，向销售监管局递交该份文件的印本。
5. 以下例子说明提供上述文件的时限：

例子：卖方拟于 1 月 4 日提供出售某物业

1 月 1 日 00:00 时至 1 月 3 日 24:00 时 期间	<ul style="list-style-type: none"><li>提供载有销售安排资料的文件印本，供公众免费领取。</li><li>在卖方就发展项目指定的互联网网站(指定的互联网网站)提供有关销售安排的资料，以供阅览。</li></ul>
1 月 1 日 23:59 时或之前	<ul style="list-style-type: none"><li>如卖方在 2019 年 5 月 8 日或之后提供载有销售安排资料的文件，请向销售资讯网提供载有销售安排资料的文件的电子版本。详情请参阅「向一手住宅物业销售资讯网递交文件作业备考」《作业备考第 PN02/19 号》第 3(IV) 段。</li><li>如卖方在 2019 年 5 月 8 日之前提供载有销售安排资料的文件，请向销售监管局递交一份载有销售安排资料的文件的印本。为便利卖方递交有关文件，销售监管局建议卖方使用传真或电邮方式递交该等文件。详情请参阅「向一手住宅物业销售监管局递交文件作业备考」《作业备考第 PN03/19 号》第 12 段。</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>如发展项目属 2018 年 6 月 29 日之后获地政总署批出预售楼花同意书的发展项目，除了向销售资讯网提供载有销售安排资料的文件的电子版本外，卖方须遵照「向一手住宅物业销售监管局递交文件作业备考」《作业备考第 PN03/19 号》第 14 至第 17 段向销售监管局递交该等文件。</li> </ul>
1 月 4 日及在销售期内的每一日	<ul style="list-style-type: none"> <li>提供载有销售安排资料的文件印本，供公众免费领取。</li> <li>在指定的互联网网站提供上述资料，以供阅览。</li> </ul>

注：卖方可按其意愿，在紧接出售日期之前超过 3 日发布销售安排资料。

6. 销售监管局建议卖方按照附件所载范本的格式，以英文和中文提供销售安排的资料。

### 修改销售安排

7. 如销售安排在首次发布后任何部分有修改，卖方应将经修改的销售安排在其指定的互联网网站发布，以供阅览，并提供印本供公众领取。有关的修改可采用以下方式(i)发出新的销售安排文件；或(ii)修改已发出的销售安排文件<sup>1</sup>。
8. 如销售安排有所变动，受有关变动影响的住宅物业只可在经修改的销售安排向公众发布至少 3 日后，才可出售或提供出售。下文第 10 及第 11 段阐述有关的例子。
9. 如在载有销售安排的原有文件中，只有一个地点（如地点 A）将提供出售指明住宅物业，卖方在 3 日后增加另一个地点（如

<sup>1</sup> 卖方可删除（即并非划去）已过时 / 不准确的部分，并适当地以准确 / 经修改的内容取代，以对原先的销售安排文件进行修订。原先的内容无须保留。

地点 B) 提供出售该指明住宅物业，并发出一份经修改的文件说明新销售安排。在此情况下，有关住宅物业可继续在地点 A 提供出售，惟卖方必须按照条例第 47(1)条在紧接出售日期前的最少 3 日期间内，向公众发布上述经修改的销售安排，才可在地点 B 提供出售有关物业。

10. 卖方在发出有关销售安排的文件，列明在某指明日期提供出售指定的住宅物业后，如拟提供额外住宅物业出售，可发出另一份涵盖有关额外住宅物业销售安排的文件，并遵从该条例第 47(1)条的规定。此外，卖方亦可透过修改原有的销售安排文件，宣布提供出售该批额外的住宅物业，但必须按照该条例第 47(1)条在紧接出售日期之前的最少 3 日期间内，向公众发布经修改的销售安排文件，才可提供出售该批额外的住宅物业。至于那些同时列于经修改的销售安排文件中，但其销售安排并不受有关修改影响的住宅物业，即无须再等待 3 日才提供出售有关物业。

#### 供公众阅览的图则及文件

11. 在出售指明住宅物业期内的每一日，卖方必须在售楼处提供条例第 48 条所列明的图则及文件，让公众免费阅览。*我们建议卖方将有关的图则及文件以适当的方式摆放，使任何进入售楼处的人士均能合理地看见。*
12. 在出售指明住宅物业期内的每一日，卖方必须在其指定的互联网网站，提供条例第 49 条所列明有关该发展项目的公契及鸟瞰照片，供公众阅览。*我们建议卖方将该些公契及鸟瞰照片以适当的方式发布，使任何浏览该互联网网站的人士均能合理地看见。*

#### 维持售楼处的秩序

13. 销售监管局建议卖方采取措施维持售楼处的秩序，例如调派足够职员、预先计划人群控制措施，以及通知售楼处所在大厦的管理处。*我们亦建议卖方按照一贯做法，在开售至少 7 个工作日前将销售安排知会警方。*

## 表达意向

14. 条例第 34 条清楚列明，卖方可在何时探求或接纳不同类型购楼意向。条例第 34(1)条的效用，在于规定在列出指明住宅物业售价的价单文本发布首日之前，卖方无论在任何时间均不得探求无明确选择购楼意向，并须拒绝有关意向。条例第 34(2)条的效用，则在于在要约出售某指明住宅物业的首日之前，卖方不得探求有明确选择购楼意向，并须拒绝有关意向。在要约出售某指明住宅物业的首日或之后，卖方可探求和接纳不论有无明确选择的购楼意向。

## 卖方资料表格

15. 卖方应在条例第 66 及第 68 条所订明的情况下发布卖方资料表格。我们建议卖方提供英文版和中文版的卖方资料表格。

## 过渡安排

16. 有关的过渡安排如下：
- (a) 就 2013 年 4 月 29 日之前已开售的住宅物业而言，卖方必须确保于 2013 年 4 月 29 日或之后所提供的销售安排完全符合条例的相关规定；以及
  - (b) 至于打算在 2013 年 4 月 29 日或之后提供出售的发展项目住宅物业（包括在 2013 年 4 月 29 日之前已开售的发展项目住宅物业），倘卖方于 2013 年 4 月 26 日之前提供符合条例相关规定的销售安排，则有关物业可于 2013 年 4 月 29 日继续销售 / 开售。

## 如何向销售监管局提供资料

17. 有关向销售监管局提供资料的方法，请参阅《指引第 G05/13 号》。同时可一并参阅《作业备考第 PN03/19 号》。

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

2019 年 5 月

**Template for Making Available Information on Sales Arrangements**

**提供销售安排资料的范本**

<b>Name of the development:</b> 发展项目名称:	ABC Garden ABC 花园
<b>Date of the Sale:</b> 出售日期:	From 4 January 2013 由 2013 年 1 月 4 日起
<b>Time of the Sale:</b> 出售时间:	From 9 a.m. to 9 p.m. 由上午九时至晚上九时
<b>Place where the sale will take place:</b> 出售地点:	7/F, XYZ Mall, Tsim Sha Tsui 尖沙咀 XYZ 商场七楼
<b>Number of specified residential properties that will be offered to be sold:</b> 将提供出售的指明住宅物业的数目	20
<b>Description of the residential properties that will be offered to be sold:</b> 将提供出售的指明住宅物业的描述:	
<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 &amp; 10E</p> <p>以下在 A 座的单位: 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 10A, 10B, 10C, 10D &amp; 10E</p>	
<b>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:</b> 将会使用何种方法, 决定有意购买该等指明住宅物业的每名人士可拣选其意欲购买的住宅物业的优先次序:	
<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:**

在有两入或多于两人有意购买同一个指明住宅物业的情况下，将会使用何种方法决定每名该等人士可购买该物业的优先次序：

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)].**

载有上述销售安排的资料的文件印本于[请填上地址]可供公众免费领取。

XXX Arcade, Tsim Sha Tsui

尖沙咀 XXX 商场

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

(注：我们建议卖方在其指定网页提供可供领取载有销售安排的资料的文件地点。)

**Date of issue (发出日期):** \_\_\_\_\_