

給業界的提醒

(I) 發展項目／期數的預計關鍵日期

1. 一手住宅物業銷售監管局（下稱「銷售監管局」）注意到，部分賣方可延後未落成發展項目／期數或尚待符合條件的已落成發展項目／期數的預計關鍵日期，如果有關發展項目／期數的認可人士按照《一手住宅物業銷售條例》（下稱「《條例》」）規定買賣合約須載有的相關強制性條文批予在預計關鍵日期之後完成有關發展項目／期數。有關條文列明，認可人士可以在顧及純粹由以下一個或多於一個原因所導致的延遲後，批予在預計關鍵日期之後，完成發展項目／期數：
 - (a) 工人罷工或封閉工地；
 - (b) 暴動或內亂；
 - (c) 不可抗力或天災；
 - (d) 火警或其他賣方所不能控制的意外；
 - (e) 戰爭；或
 - (f) 惡劣天氣。
2. 認可人士可以按情況，多於一次批予延後預計關鍵日期以完成發展項目／期數。《條例》規定買賣合約須載有強制性條文，列明賣方須於認可人士批予延期後的 14 日內，向買家提供有關延期證明書的文本。
3. 為提高一手住宅物業銷售的透明度和公平性，如賣方察覺需根據買賣合約的相關強制性條文，延後預計關鍵日期以完成發展項目／期數，賣方應在切實可行的範圍內盡快主動與認可人士展開有關延期的討論。
4. 賣方須於認可人士批予延期後，根據買賣合約中強制性條文的規定，向買方提供有關延期證明書的文本。如在認可人士批予延期時出售發展項目／期數的指明住宅物業，賣方也應在切實可行的範圍內盡快（無須等到三個月期間屆滿）更新經檢視的售樓說明書所載的預計關鍵日期，以及在該發展項目／期數其後的廣告載列經更新的預計關鍵日期。

(II) 更改要約出售指明住宅物業的地點

5. 根據《條例》第 47(1)條，在售樓日期前的最少三日期間內及在銷售期內的每一日，賣方須提供載有銷售安排資料的文件印本，供公眾免費領取，並於同一期間在該發展項目的指定互聯網網站提供相同資料，以供閱覽。
6. 在銷售安排中須提供的訂明資料載於《條例》第 47(2)條，當中包括將會於甚麼日期、時間及地點，將有關指明住宅物業提供出售。
7. 銷售安排如有更改，受影響的指明住宅物業只能在經修改的銷售安排供公眾領取最少三日後方可出售或要約出售。
8. 銷售監管局注意到，賣方可加入新銷售地點（位置 B），或以新地點取代銷售安排所載要約出售指明住宅物業的地點（位置 A）。部分賣方會因應情況修改銷售安排如下：
 - (i) 在經修改的銷售安排中加入位置 B，但沒有提供在位置 B 售樓的日期；或
 - (ii) 在經修改的銷售安排中取消或刪除位置 A 並加入位置 B，但沒有更新／提供在位置 A 和位置 B 售樓的日期。
9. 為免產生誤會或令公眾混淆，銷售監管局提醒賣方：
 - (i) 如賣方擬在原來要約出售指明住宅物業的地點（地點 A）以外另加一個地點（地點 B），賣方可發出經修改的銷售安排，加入地點 B 並註明在地點 B 售樓的日期和時間；以及
 - (ii) 如賣方擬以另一地點（地點 B）取代原來要約出售指明住宅物業的地點（地點 A），而地點 A 的售樓活動會持續至地點 B 展開售樓活動後的某個日期，則賣方可發出經修改的銷售安排，指明停止在地點 A 售樓的日期和時間（即使地點 A 的售樓日期和時間維持不變），並加入地點 B 和註明在地點 B 售樓的日期和時間。賣方亦可宣布停止在地點 A 售樓（如有需要），並就地點 B 另行發出銷售安排。

10. 此外，賣方須注意，根據《條例》第 47(1)條的規定，賣方在經修改的銷售安排供公眾閱覽最少三日後，方可要約出售新增的指明住宅物業或在地點 A 採用其他經修改的銷售安排。

一手住宅物業銷售監管局
2024 年 7 月 9 日