

给业界的提醒

(I) 发展项目 / 期数的预计关键日期

1. 一手住宅物业销售监管局（下称「销售监管局」）注意到，部分卖方可延后未落成发展项目 / 期数或尚待符合条件的已落成发展项目 / 期数的预计关键日期，如果有关发展项目 / 期数的认可人士按照《一手住宅物业销售条例》（下称「《条例》」）规定买卖合同须载有的相关强制性条文批予在预计关键日期之后完成有关发展项目 / 期数。有关条文列明，认可人士可以在顾及纯粹由以下一个或多个原因所导致的延迟后，批予在预计关键日期之后，完成发展项目 / 期数：
 - (a) 工人罢工或封闭工地；
 - (b) 暴动或内乱；
 - (c) 不可抗力或天灾；
 - (d) 火警或其他卖方所不能控制的意外；
 - (e) 战争；或
 - (f) 恶劣天气。
2. 认可人士可以按情况，多于一次批予延后预计关键日期以完成发展项目 / 期数。《条例》规定买卖合同须载有强制性条文，列明卖方须于认可人士批予延期后的 14 日内，向买家提供有关延期证明书的文本。
3. 为提高一手住宅物业销售的透明度和公平性，如卖方察觉需根据买卖合同的相关强制性条文，延后预计关键日期以完成发展项目 / 期数，卖方应在切实可行的范围内尽快主动与认可人士展开有关延期的讨论。
4. 卖方须于认可人士批予延期后，根据买卖合同中强制性条文的规定，向买方提供有关延期证明书的文本。如在认可人士批予延期时出售发展项目 / 期数的指明住宅物业，卖方也应在切实可行的范围内尽快（无须等到三个月期间届满）更新经检视的售楼说明书所载的预计关键日期，以及在该发展项目 / 期数其后的广告载列经更新的预计关键日期。

(II) 更改要约出售指明住宅物业的地点

5. 根据《条例》第 47(1)条，在售楼日期前的最少三日期间内及在销售期内的每一日，卖方须提供载有销售安排资料的文件印本，供公众免费领取，并于同一期间在该发展项目的指定互联网网站提供相同资料，以供阅览。
6. 在销售安排中须提供的订明资料载于《条例》第 47(2)条，当中包括将会于甚么日期、时间及地点，将有关指明住宅物业提供出售。
7. 销售安排如有更改，受影响的指明住宅物业只能在经修改的销售安排供公众领取最少三日后方可出售或要约出售。
8. 销售监管局注意到，卖方可加入新销售地点（位置 B），或以新地点取代销售安排所载要约出售指明住宅物业的地点（位置 A）。部分卖方会因应情况修改销售安排如下：
 - (i) 在经修改的销售安排中加入位置 B，但没有提供在位置 B 售楼的日期；或
 - (ii) 在经修改的销售安排中取消或删除位置 A 并加入位置 B，但没有更新 / 提供在位置 A 和位置 B 售楼的日期。
9. 为免产生误会或令公众混淆，销售监管局提醒卖方：
 - (i) 如卖方拟在原来要约出售指明住宅物业的地点（地点 A）以外另加一个地点（地点 B），卖方可发出经修改的销售安排，加入地点 B 并注明在地点 B 售楼的日期和时间；以及
 - (ii) 如卖方拟以另一地点（地点 B）取代原来要约出售指明住宅物业的地点（地点 A），而地点 A 的售楼活动会持续至地点 B 展开售楼活动后的某个日期，则卖方可发出经修改的销售安排，指明停止在地点 A 售楼的日期和时间（即使地点 A 的售楼日期和时间维持不变），并加入地点 B 并注明在地点 B 售楼的日期和时间。卖方亦可宣布停止在地点 A 售楼（如有需要），并就地点 B 另行发出销售安排。

10. 此外，卖方须注意，根据《条例》第 47(1)条的规定，卖方在经修改的销售安排供公众阅览最少三日后，方可要约出售新增的指明住宅物业或在地点 A 采用其他经修改的销售安排。

一手住宅物业销售监管局
2024 年 7 月 9 日