

一手住宅物業銷售監管局

Sales of First-hand Residential Properties Authority

一手住宅物業銷售講座 (2023年6月30日)

講座主題

- 《一手住宅物業銷售條例》(第621章) 簡介
- 《一手住宅物業銷售條例》對銷售及宣傳的規定
- 地產代理應該注意的事項

講座主題第一部份

- 《一手住宅物業銷售條例》(《條例》)
(香港法例第621章)
- 於2013年4月29日全面實施。

《條例》的目的

- 提高一手住宅物業銷售的透明度及公平性、加強對消費者的保障。
- 將違反《條例》的規定訂為刑事罪行，以保障一手住宅物業買方的權利。
- 為一手住宅物業賣方提供公平的競爭環境。

一手住宅物業銷售監管局(“銷售監管局”)

職能是：

- 施行《條例》和監察《條例》條文的遵從情況（包括通過對售樓說明書、價單、示範單位、參觀現樓、成交紀錄冊、銷售安排公告、賣方網站和廣告的定期巡查和檢查，監管銷售手法）；
- 處理投訴和公眾查詢；
- 安排宣傳活動和教育公眾有關銷售一手住宅物業的事宜；

一手住宅物業銷售監管局(“銷售監管局”)

- 向業界參與者發出作業指引，並調查懷疑不遵從《條例》條文的個案；以及
- 備存一個電子資料庫，以貯存各個一手住宅發展項目的售樓說明書、價單和成交紀錄冊。(銷售資訊網 SRPE www.srpe.gov.hk)

《條例》共有6部：

- 第1部：導言
- **第2部：住宅物業的銷售安排**
- 第3部：住宅物業的廣告
- 第4部：失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料等
- 第5部：免責辯護條文及關乎罪行的其他補充條文
- 第6部：行政事宜及雜項條文
- 附表1：售樓說明書的資料
- 附表2：實用面積的定義

《條例》的適用範圍


- 除非符合在《條例》列出的特殊情況，本《條例》適用範圍包括所有在香港境內，從來未曾出售的住宅物業，不論是已落成還是未落成發展項目。

第2部 銷售安排



《條例》的第2部有9個分部

- **售樓說明書**
- **價單**
- 未落成發展項目的示範單位
- 參觀已落成發展項目的物業
- **銷售安排及其他資料**
- 臨時合約及合約
- **成交紀錄冊**
- **例外情況**



第2分部
售樓說明書
《條例》第 15 至 28條

為甚麼你要熟悉售樓說明書？

- 客戶非常信賴地產代理提供予他們的資料。
- 發展項目/期數的售樓說明書是該發展項目/期數最主要及最可靠的資料。
- 熟悉發展項目/期數的售樓說明書能讓你更有信心和專業地提供服務給你的客戶。

為甚麼你要熟悉售樓說明書？

- 在資料的全面性和可靠性方面，賣方發布的天書或宣傳單張不能代替售樓說明書。
- 任何人士，包括地產代理，若提供與事實不符的資料，可能構成作出《條例》所指的失實陳述或傳播虛假或具誤導性資訊，而被檢控。

哪類發展項目需提供售樓說明書？

- 賣方出售適用於《條例》的一手住宅物業時，必須為該發展項目/期數提供一份售樓說明書。該售樓說明書必須符合《條例》列出的所有規定。
- 如發展項目分為兩期或多於兩期，賣方須為每一期擬備一份售樓說明書。

售樓說明書何時可供領取/瀏覽？

- 在緊接出售日期前的最少7日期間內及出售的日期當日。
- 出售當日不計入該「7日」期內；以及
- 所有星期六、星期日及公眾假期均計入該「7日」期間內。

在何處領取/瀏覽售樓說明書？

- 首個出售日期前：印本在賣方指定的場地供免費領取；
- 出售的日期的每一日：印本在售樓處供免費領取；
- 電子版本上載於賣方就該發展項目/期數指定的互聯網網站；及
- 電子版本上載於銷售監管局的銷售資訊網。

例外情況

- 由房屋委員會興建的發展項目。
- 當住宅物業售予或推售予已入住該物業不少於一年的租客(如獲同意)。

閱覽最新版本的售樓說明書

- 確保所取得的售樓說明書屬最新版本。
即該版本是在之前的3個月之內印製或檢視、或檢視及修改。

售樓說明書內的資料



售樓說明書的內容

- 賣方須依照《條例》第17至第24條和條例附表1 (Schedule 1) 的規定，妥為列出發展項目的有關資料。
- 售樓說明書須以英文及中文印製，字體大小有規定。
- 售樓說明書一開始必須載有「一手住宅物業買家須知」，買家宜詳細閱讀。

發展項目的資料

- 發展項目/期數所位於的街道的名稱及門牌號數；
- 多單位建築物的樓層的總數、樓層號數、被略去的樓層號數，庇護層(如有的話)；

發展項目的資料

- 獨立屋發展項目的獨立屋總數、門牌號數及被略去的門牌號數；
- 未落成發展項目及尚待符合條件的已落成發展項目須述明認可人士提供的預計「關鍵日期」(Material Date)。

「關鍵日期」的簡單詮釋

一般而言，「關鍵日期」是指項目符合批地文件 (Land Grant) 的條件的日期，**或**該項目在遵照經批准的建築圖則的情況下**或**按照豁免證明書的發出的條件在各方面均屬完成的日期。

「關鍵日期」的簡單詮釋

- 就地政總署預售樓花同意方案 (Consent Scheme) 規管的發展項目，賣方須在合格證明書或轉讓同意書發出後的一個月內（以何者較早為準），就賣方有能力有效地轉讓有關物業一事，以書面通知買方。
- 至於並非地政總署預售樓花同意方案規管的發展項目，賣方須在佔用文件（包括佔用許可證）發出後的六個月內，就賣方有能力有效地轉讓有關物業一事，以書面通知買方。

發展項目的設計的資料

- 發展項目是否有構成圍封牆的一部分的任何非結構的預製外牆 (non-structural prefabricated external wall) 或幕牆 (curtain wall)，如有，須述明其在每幢建築物的範圍及每個住宅物業的總面積。

發展項目的所在位置圖

- 位於距離發展項目的界線250米以內的43項設施，構築物或建築物。主要是一些很大可能會引起關注，例如交通、噪音水平、空氣質素、氣味、環境、衛生、火警危險、人流、擠迫程度或寧靜程度的關注，因為會影響準買方日後在有關發展項目時的生活作息。

發展項目/期數的住宅物業的樓面平面圖

- 每個住宅物業的樓板(不包括灰泥)的厚度；
- 每個住宅物業的層與層之間的高度；

發展項目/期數的住宅物業的樓面平面圖

- 每個住宅物業的外部尺寸；
- 每個住宅物業的內部尺寸；
- 每個住宅物業的內部間隔的厚度；
- 每個住宅物業內個別分隔室的外部尺寸。

發展項目/期數的住宅物業的樓面平面圖

注意事項

- 地面至天花板的高度是層與層之間的高度減去樓板的厚度。
- 售樓說明書所提供有關住宅物業外部和內部的尺寸，不包括批盪和裝飾物料的厚度。
- 所有類型的外牆裝飾物料(例如覆面)，不視作圍封牆的一部分。這做法亦適用於量度實用面積。

發展項目/期數的住宅物業的樓面平面圖

注意事項

- 在一個已落成一手住宅物業現場所量度的尺寸，可能與售樓說明書所述的尺寸不完全一樣，這是自然和正常的情況，但差別應該不大。

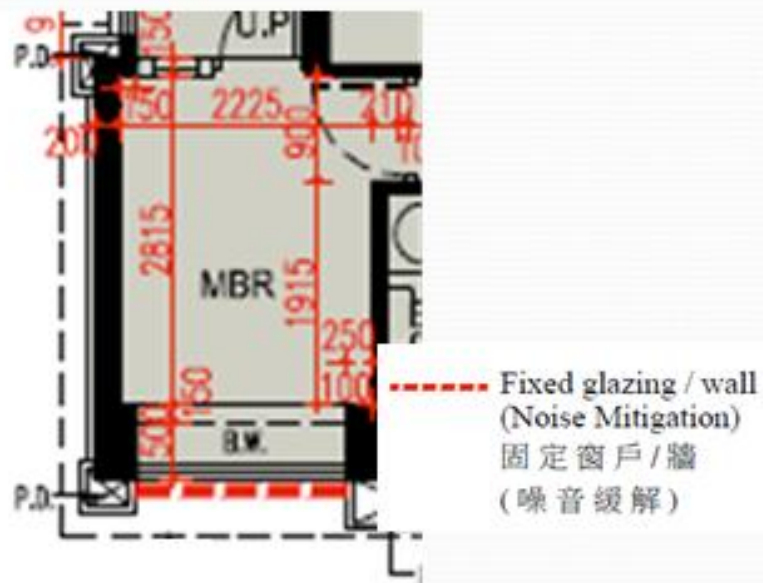
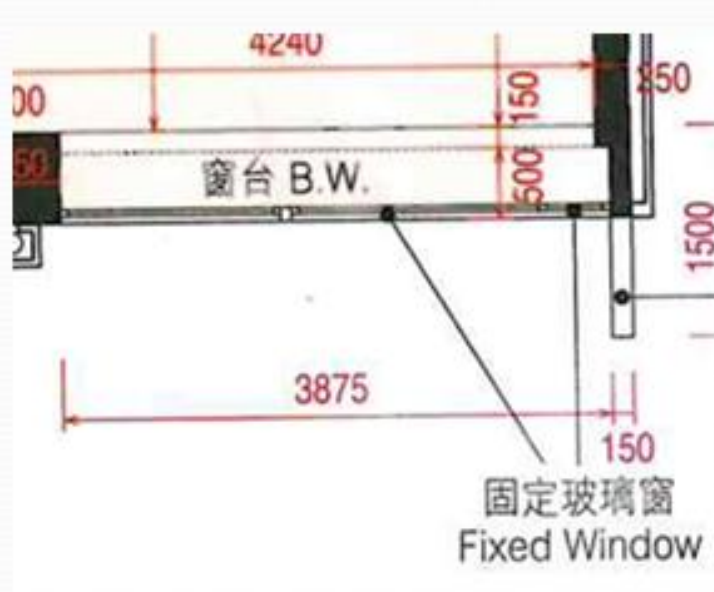
發展項目/期數的住宅物業的樓面平面圖

- 固定窗戶是怎樣在樓面平面圖標示？
 - 樓面平面圖一般以三條單線標示窗戶



發展項目/期數的住宅物業的樓面平面圖

- 樓面平面圖標示固定窗戶的例子



發展項目/期數的住宅物業的面積 注意事項

- 《條例》下，賣方在售樓說明書、價單及廣告內，只能以實用面積表達一手住宅物業的面積以及每平方呎及每平方米的售價。
- 根據地產代理監管局於2013年4月發出的執業通告第13-04(CR)號，持牌人除以物業的實用面積作為基準外，不得以其他基準表達一手住宅物業的樓面面積和物業的每平方呎或每平方米的售價資料。

發展項目/期數的住宅物業的面積

注意事項

實用面積，根據《條例》的定義，指

- (a) 該物業的樓面面積；
- (b) 包括(i)露台、(ii) 工作平台、(iii) 陽台的樓面面積(但只在它構成該物業的一部分的範圍內才包括)；

- 及(c)不包括空調機房、窗台、閣樓、平台、花園、停車位、天台、梯屋、前庭、庭院的每一項目的面積(只在它構成該物業的一部分的範圍內才不包括)。

發展項目/期數的住宅物業的面積

注意事項

- 在《條例》下，住宅物業的樓面面積 -
 - 須從圍封該住宅物業的圍封牆的外部開始量度；
 - 包括該住宅物業內部的間隔及柱的面積；及
 - 不包括圍封該住宅物業的圍封牆之外的任何公用部分的面積。

有關資料

- 屬該發展項目中的住宅物業**特有的**資料或屬該發展項目**特有的**資料，而該些資料-
 - 相當可能對享用該住宅物業造成重大影響的事宜；及
 - 為賣方所知悉，但並非為一般公眾人士所知悉。

有關資料

注意事項

■ “有關資料”的例子-

- 住宅物業有裝設不能開啟的固定窗戶，以減低噪音的影響。在開啟隔音門窗後，或會帶來高噪音水平的影響；
- 住宅物業現正出租予租客，買方要待租約期滿後方可遷入；

有關資料

■ “有關資料”的例子-

- 住宅物業與天台連接並一併出售，但該住宅物業的擁有人並不能正常使用該天台，或該物業的擁有人須不時讓維修工人進入其物業以通往天台進行維修工作；

有關資料

■ “有關資料”的例子-

- 毗連發展項目的一幅土地以短期租約形式出租，並可以臨時性質作各種許可用途的資料；
- 會使用吊船檢查、保養、清潔及維修大廈外牆。

公契的摘要

- 發展項目的公用部分；
- 分配予發展項目中的每個住宅物業的不可分割份數的數目；
- 有關發展項目中的管理人的委任年期；

公契的摘要

- 管理開支按甚麼基準在發展項目中的住宅物業的擁有人之間分擔；
- 計算管理費按金的基準；
- 擁有人在發展項目中保留作自用的範圍(如有的話)。

公契的摘要

注意事項

- 《條例》沒有要求賣方於售樓說明書列出每個住宅物業的管理費款額，是因為賣方在推售樓花時或許未落實每個住宅物業的管理費的確切款額。
- 已落成一手住宅物業的管理費款額須在賣方資料表格中列出。
- 如你的客戶欲知道某個未落成一手住宅物業的預計管理費款額，請協助他們向賣方查詢能否提供該資料。

批地文件的摘要

- 有關租契規定的年期；
- 適用於該土地用途限制；
- 按規定須興建並提供予政府或供公眾使用的設施；

批地文件的摘要

- 有關承授人在該土地內外鋪設、塑造或作環境美化的任何範圍，或興建或維持任何構築物或設施的責任；
- 對買方造成負擔的租用條件。

批地文件的摘要

注意事項

- 留意是否有批地條款列明承授人須自費在該地段提供、興建及維持可通往毗連的私人土地的暢通無阻的道路及行人路，並且承授人須容許公眾人士於所有時間及就所有合法目的，步行或以車輛免費通過或往返上述的道路和行人路。

批地文件的摘要

注意事項

- 應同時閱覽售樓說明書內「發展項目的所在位置圖」、「發展項目的布局圖」、「公共設施及公眾休憩用地的資料」以及「有關資料」部分，以清楚了解該發展項目的邊界、上述道路及行人路的位置，以及業主是否須共同承擔有關道路及行人路的建築工程、管理及維修的費用。

批地文件的摘要

注意事項

- 留意批地文件是否有條款列出：
 - 進出地段的非專用通行權，有關地段由業權擁有人出資維持；
 - 須由業權擁有人出資維持的噪音緩解措施(例如隔音屏障)；
 - 土地沉降的情況。

公共設施及公眾休憩用地的資料

- 根據批地文件規定須**興建並提供予政府或供公眾使用的任何設施**；
- 根據批地文件規定須由發展項目中的住宅物業的擁有人出資**管理、營運或維持以供公眾使用的任何設施**；

公共設施及公眾休憩用地的資料

- 根據批地文件規定須由發展項目中的住宅物業的擁有人出資**管理、營運或維持**以供公眾使用的任何**休憩用地**的大小；及
- 該發展項目所位於的土地中撥供公眾用途的任何部分。

裝置、裝修物料及設備

- 住宅物業/建築物的裝置、裝修物料及設備。

裝置、裝修物料及設備

注意事項

- 目的是為了確保準買方能知悉當他們接收物業時的狀況，特別是在購買該物業時所屬發展項目尚未落成。例如：裝置及設備的類型及用料，供水系統的類型及用料，沐浴設施的用料等等。

裝置、裝修物料及設備

注意事項

- 提醒你：安裝在建築物內的升降機和住宅物業的設備的品牌名稱或產品型號可能和售樓說明書所列出的不完全一樣，但應該和任何版本的售樓說明書所列明的品質相若。
- 在施工期間，賣方可能會更改某一住宅物業/建築物的裝置、裝修物料及設備的類型，但他們必須在已修改的售樓說明書公布有關的變動。

裝置、裝修物料及設備

注意事項

- 留意售樓說明書「裝置、裝修物料及設備」描述住宅物業的氣體供應的部份；
- 如發展項目/期數內的住宅物業的廚房沒有裝設管道煤氣，這可能表示有關住宅物業不可以明火煮食。

斜坡維修

- 批地文件是否規定住宅物業的擁有人須自費維修任何斜坡，以及：
 - 該規定的條款；
 - 誰人須分擔維修工程的費用；
 - 該斜坡的所在位置、界線及大小及已經或將會在該發展項目/期數所位於的土地之內或之外建造的任何護土牆或有關構築物。

斜坡維修

注意事項

- 留意此部分以清楚了解該斜坡/護土牆或有關構築物的所在位置；及擁有人是否須要分擔維修工程的費用。

第3分部

價單

《條例》第29 至 35條

《條例》對「價單」的要求

- 賣方需要擬備一份文件，列出發展項目的每一指明住宅物業的售價。(價單)
- 賣方需要以銷售監管局指明的格式製作價單。
- 《條例》有限制價單須列出多少數量的指明住宅物業。(《條例》第30條)
- 價單要列出物業的描述，實用面積、以實用面積計算的呎價、該物業單位的露台、工作平台、陽台。

- 亦要列出支付條款、售價獲得折扣的基礎及贈品、財務優惠或利益。
- 如物業售價有任何變動，該價單須予修改，以在該價單反映該項變動。
- 如賣方已委任地產代理在出售過程中行事，價單須列出該地產代理的名稱或姓名，及須述明任何人可委任任何地產代理在購買指明住宅物業中行事，但亦可不委任地產代理。

- 《條例》第32條訂明賣方為出售指明住宅物業而向(i)公眾、(ii)監督（即銷售監管局）、(iii)「銷售資訊網」，以及在(iv)賣方就發展項目指定的互聯網網站提供價單的時限。出售日期前的最少3日期間內，賣方須提供有關價單的印本，供公眾免費領取。
- 出售日期當日不計入該「3日」期間內；以及
- 所有星期六、星期日及公眾假期均計入該「3日」期間內。

價單內容

- 除《條例》第31條規定的資料外，價單不得列出其他有關該指明住宅物業的資料。
- 如要公布未擬出售出現在價單上的指明住宅物業一事，可於銷售安排文件，其他刊物或指定互聯網網站陳述。

表達購樓意向

《條例》第34條清楚列明，賣方可在何時尋求或接納不同類型購樓意向。

- 賣方在向公眾發布價單文本首日之前，賣方無論在任何時間均不得尋求或接納任何對有關住宅物業的購樓意向(不論是否屬明確選擇購樓意向)。
- 在有關住宅物業的銷售開始前，賣方不得尋求或接納任何對該物業的有明確選擇購樓意向。


- 在銷售開始首日或之後，賣方可探求和接納不論有無明確選擇的購樓意向。
- 賣方如果違反，即屬犯罪，可處罰款\$500,000。

注意事項

- 現時由賣方提供的支付條款、售價獲得折扣的基礎、贈品及財務優惠五花八門，物業代理應向準買家作詳細解釋，如對提取優惠準則有疑問，亦應盡早向賣方查詢。

修改價單

- 指明住宅物業的售價只可於該項目的其中一份價單中列明，如該售價有任何變動，該價單須予修改，以在該價單中反映該項變動。
- 若價單的修改涉及住宅物業售價有變，經修改的價單須依照《條例》第32條規定提供予公眾領取，並須待3天後才能發售該單位。



第6分部
銷售安排
《條例》第47 至 51條

《條例》對「銷售安排」的要求

- 在出售物業的日期前最少3日期間內及在銷售當日，賣方須提供一份銷售安排文件的印本，供公眾免費領取，該文件亦要上載到發展項目的互聯網站。如發展商願意，亦可將文件上載到銷售資訊網。
- 文件要列出售日期、時間及地點，指明物業的數目及描述，將會使用何種方法，決定揀選住宅物業的優先次序。
- 在有2人或多於2人有意購買同一個指明物業的情況下，將會使用何種方法決定優先次序。

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。

- 假如簽訂物業的臨時買賣合約或買賣合約後，交易再沒有進展，而賣方想再要約再出售該指明住宅物業，賣方應符合《條例》第32條有關向公眾提供價單的規定，以及《條例》第47條有關銷售安排的規定。
- 若銷售安排公布後，賣方希望作出修改，賣方須提供已修改的銷售安排到其指定的互聯網網站上，供公眾查閱，亦要提供已修改的文件的印刷本，給公眾免費索取。


- 若賣方加推住宅物業出售，可選擇根據《條例》第47(1)條，發出新的銷售安排文件以涵蓋加推的住宅物業，或修改原本的銷售安排文件，以涵蓋加推的住宅物業。

修改「銷售安排」

若需要修改銷售安排，而部分根據之前的銷售安排提供出售的住宅物業已經簽定臨時買賣合約或買賣合約，則賣方只須在經修定的銷售安排內關於「將提供出售的指明住宅物業的描述」部分，具列截至修訂的銷售安排發出日期為止，尚未出售的物業資料，以免準買方感到混淆。

以招標方式出售物業的銷售安排

- 出售日期和時間方面，填寫招標的開始日期和截標日期，以及處理標書的中介公司(例如律師行或測量師行)的辦理時間。
- 出售地點方面，填寫代理中介公司的標書收集地址。
- 至於決定揀選優先次序的方法，填寫「以招標方式出售。有關細節和詳情，請參閱招標公告/詳情有待賣方公布」。



第8分部
成交紀錄冊
《條例》第58 至 62條

《條例》對「成交紀錄冊」的要求

- 賣方須為發展項目備存一份「成交紀錄冊」，供公眾免費閱覽，目的是向公眾人士提供列於紀錄冊的該住宅項目的交易資料，使公眾人士了解香港物業市場狀況。
- 「成交紀錄冊」須於出售住宅物業的當日，在售樓處提供，尚要上載於項目指定互聯網站，以及銷售資訊網。www.srpe.gov.hk

- 「成交紀錄冊」須以銷售監管局的指明格式，列出以下資料
 - 該物業的描述；
 - 根據單一份臨時買賣合約或買賣合約與該物業一併出售的車位；
 - 臨時買賣合約 / 買賣合約的日期；

- 成交價;
- 售價作出修改的細節及日期 (如有);
- 支付條款 (包括售價的任何折扣, 贈品, 財務優惠或利益);
- 買賣合約的終止日期;
- 買方是否關連人士。

範本/Template

根據《一手住宅物業銷售條例》第 60 條所備存的成交紀錄冊

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

第一部份：基本資料 Part 1: Basic Information

發展項目名稱 Name of Development	ABC 花園 ABC Garden	期數(如有) Phase No. (if any)	--
發展項目位置 Location of Development	XX 街 YY 號 No. YY, XX Street		

重要告示： 閱讀該些只顯示臨時買賣合約的資料的交易項目時請特別小心，因為有關交易並未簽署買賣合約，所顯示的交易資料是以臨時買賣合約為基礎，有關交易資料日後可能會出現變化。

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：交易資料 Part 2: Information on Transactions

(A)	(B)	(C)	(D)*				(E)	(F)	(G)	(H)
臨時買賣合約的日期 (日-月-年) Date of PASP (DD-MM-YYYY)	買賣合約的日期 (日-月-年) Date of ASP (DD-MM-YYYY)	終止買賣合約的日期 (如適用) (日-月-年) Date of termination of ASP (if applicable) (DD-MM-YYYY)	住宅物業的描述 (如包括車位，請一併提供有關車位的資料) Description of Residential Property (if parking space is included, please also provide details of the parking space)				成交金額 Transaction Price	售價修改的細節及日期 (日-月-年) Details and date (DD-MM-YYYY) of any revision of price	支付條款 Terms of Payment	買方是賣方的有關連人士 The purchaser is a related party to the vendor
			大廈名稱 Block Name	樓層 Floor	單位 Unit	車位(如有) Car-parking space (if any)				
			屋號(House number) / 屋名(Name of the house)							
2-10-2013	簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展 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，基於法例第 35(2)(a)條所容許的原因，售價更改為\$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		

(範本所顯示的資料僅供說明之用) (Information shown in the template are for illustration only)

* 就只包括「多單位建築物」的發展項目，只須提供「大廈名稱」、「樓層」及「單位」的資料；至於只包含「獨立屋」的發展項目，只須提供有關「屋號」或「屋名」的資料，視乎何者適用。

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：備註 Part 3: Remarks

1. 關於臨時買賣合約的資料(即(A), (D), (E), (G) 及 (H) 欄)須於擁有人訂立該等臨時買賣合約之後的 24 小時內填入此紀錄冊。在擁有人訂立買賣合約之後的 1 個工作日之內，賣方須在此紀錄冊內記入該合約的日期及在(H)欄所述的交易詳情有任何改動的情況下，須在此紀錄冊中修改有關記項。

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. 如買賣合約於某日期遭終止，賣方須在該日期後的 1 個工作日內，在此紀錄冊(C)欄記入該日期。

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. 如在簽訂臨時買賣合約的日期之後的 5 個工作日內未有簽訂買賣合約，賣方可在該日期之後的第 6 個工作日在(B)欄寫上「簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展」，以符合一手住宅物業銷售條例第 59(2)(c)條的要求。

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. 在住宅物業的售價根據一手住宅物業銷售條例第 35(2)條修改的日期之後的 1 個工作日之內，賣方須將有關細節及該日期記入此紀錄冊(F)欄。

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. 賣方須一直提供此紀錄冊，直至發展項目中的每一住宅物業的首份轉讓契均已於土地註冊處註冊的首日完結。

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. 本紀錄冊會在(H)欄以“√”標示賣方是賣方的有關連人士的交易。如有以下情況，某人即屬賣方的有關連人士 –

- (a) 該賣方屬法團，而該人是 –
 - (i) 該賣方的董事，或該董事的父母、配偶或子女；
 - (ii) 該賣方的經理；
 - (iii) 上述董事、父母、配偶、子女或經理屬其董事或股東的私人公司；
 - (iv) 該賣方的有聯繫法團或控股公司；

- (v) 上述有聯繫法團或控權公司的董事，或該董事的父母、配偶或子女；或
- (vi) 上述有聯繫法團或控權公司的經理；
- (b) 該賣方屬個人，而該人是 –
 - (i) 該賣方的父母、配偶或子女；或
 - (ii) 上述父母、配偶或子女屬其董事或股東的私人公司；或
- (c) 該賣方屬合夥，而該人是 –
 - (i) 該賣方的合夥人，或該合夥人的父母、配偶或子女；或
 - (ii) 其董事或股東為上述合夥人、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)欄所指的支付條款包括售價的任何折扣，及就該項購買而連帶的贈品、財務優惠或利益。

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.

常見問答

成交紀錄冊的常見問答

問**1.2**： 根據條例第一部第**59(2)(a)(v)**條及**(3)(e)**條，賣方須在有關發展項目的成交紀錄冊內，記入支付條款(包括售價的任何折扣，及就該項購買而連帶提供的贈品、財務優惠或利益)(支付條款)。賣方應記入什麼詳情？

- 答1.2： 賣方通常就買家購買指明住宅物業提供折扣、贈品及／或利益（無論是否以現金方式）。根據條例第59條，在買賣雙方就指明住宅物業訂立臨時買賣合約或買賣合約（當該物業沒有訂立臨時買賣合約），賣方須在指定時間內將支付條款記入該發展項目的成交紀錄冊內。條例第61條述明，發展項目的成交紀錄冊的目的是向公眾人士提供關於該項目的交易資料，以使公眾人士了解住宅物業市場狀況。因此，賣方應列出與買方就購買指明住宅物業所協定的支付條款的細節。我們亦建議賣方，載列在成交紀錄冊內的資料應完整齊全，以免讀者須參考其他文件或資料，才找到相關支付條款的細節。

合約資料	於「成交紀錄冊」公布時限
1. 訂立臨時買賣合約	訂立之後的24小時之內
2. 訂立買賣合約	訂立之後的1個工作天之內
3. 取消臨時買賣合約	不得超過臨時買賣合約日期後的第6個工作天
4. 終止買賣合約	終止之後1個工作天之內

賣方資料表格

如買賣已落成的指明住宅物業，賣方須在要約作出後，盡快向有興趣的買方，提供一份在之前的3個月內印製的文件。該份「賣方資料表格」必須載有《條例》規定的資料，如管理費、地稅等。

Vendor's Information Form
賣方資料表格

Vendor 賣方	ABC Development Limited ABC 發展有限公司
Specified Residential Property 指明住宅物業	Flat A, 8/F, ABC Garden, 621 XX Street, Yuen Long 元朗 XX 街 621 號 ABC 花園 8 樓 A 室

(a)	The amount of the management fee that is payable for the specified residential property 須就指明住宅物業支付的管理費用的款額	HK\$2,300/ month 每月港幣\$2,300
(b)	The amount of the Government rent (if any) that is payable for the specified residential property 須就指明住宅物業繳付的地稅(如有的話)的款額	Information not yet available 暫時沒有資料
(c)	The name of the owners' incorporation (if any) 業主立案法團(如有的話)的名稱	NIL 無
(d)	The name of the manager of the development 發展項目的管理人的姓名或名稱	ABC Property Management Limited ABC 物業管理有限公司
(e)	Any notice received by the vendor from the Government or management office concerning sums required to be contributed by the owners of the residential properties in the development 賣方自政府或管理處接獲的關於該項目中的住宅物業的擁有人須分擔的款項的任何通知	NIL 無
(f)	Any notice received by the vendor from the Government or requiring the vendor to demolish or reinstate any part of the development 賣方自政府接獲的規定賣方拆卸發展項目的任何部分或將該項目的任何部分恢復原狀的任何通知	NIL 無
(g)	Any pending claim affecting the specified residential property that is known to the vendor 賣方所知的影響指明住宅物業的任何待決的申索	NIL 無

Date of Printing: 1 November 2018
列印日期: 2018 年 11 月 1 日

買方的雜項付款

注意事項

- 在接收住宅物業時，買方是否須負責向擁有人補還水，電力及氣體的按金；及
- 在該住宅物業交付時，買方是否須向擁有人支付清理廢物的費用。

買方的雜項付款

注意事項

- 如你的客戶欲知道上述費用的款額，請協助他們向賣方查詢有關款額。

關於置業總開支

- 買樓涉及龐大開支。應提醒準買家訂立一手住宅物業的臨時買賣合約前，要先小心計算置業總開支。
- 購買一手住宅物業，除要支付樓價外，亦須支付多項雜費開支，這些雜費開支總額或多達數十萬元。這些支出包括律師費、業權契約核證副本費用、按揭費用、保險費、印花稅、地稅、管理費上期金額、特別基金金額、水、電力及氣體按金及清理廢料的費用等。
- 準買家預計買樓開支時，必須把這些雜費開支計算在內，以評估自己的負擔能力。如有疑問，應直接向律師及賣方查詢。

因應各項銷售安排，銷售監管局製定了一系列的指引、作業備考、常見問題與答案，給業界的提醒與公告。這些參考資料，可於銷售監管局網站 (www.srpa.gov.hk) 取得，業界可多加利用。



歡迎辭



一手住宅物業
銷售監管局專員
王明慧女士

歡迎瀏覽一手住宅物業銷售監管局(銷售監管局)網頁。

為進一步提高一手住宅物業銷售安排和交易的透明度和公平性，《一手住宅物業銷售條例》(條例)於2013年4月29日全面實施。

條例的目的，是創建一個清晰、公平、平衡、實用和高效率的機制，以規管一手住宅物業的銷售，並透過提高透明度及將違反條例的強制性規定訂為刑事罪行，以保障住宅物業買家的權利。此外，條例為一手住宅物業賣方提供公平的競爭環境。

銷售監管局是根據條例第86(1)條成立，以確保條例有效實施。銷售監管局屬於房屋局的一部分。銷售監管局合共有44名工作人員，我們承諾將會致力以專業、透明和公平的方式實施條例。

本網頁可幫助你更了解條例和銷售監管局的工作，相信本網頁能為你提供有用的資訊。

一手住宅物業銷售監管局專員
王明慧女士



聯絡我們

相關網站

文字大小

Eng 簡

輸入關鍵詞

搜索



一手住宅物業銷售條例

新聞公報

給業界的資訊

給準買家的資訊

其他資料

查詢及投訴

公開資料



- 指引
- 作業備考
- 常見問答
- 工作坊投影片
- 給業界的提醒及公佈





主頁 > 給業界的資訊 > 作業備考

作業備考

銷售監管局除了根據條例第88條發出指引外，亦另外發出了作業備考建議良好作業方法，以供一手住宅物業賣方遵循。

指引中訂明的要求與良好作業方法息息相關，為避免讀者因需要互相參照指引及良好作業方法而引起不便，我們將指引中所有要求同時羅列於作業備考內。良好作業方法會以斜體顯示，旨在區分這些方法與指引。良好作業方法並非指引的一部分。

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。

- ▶ **最新** [賣方或其指定財務公司提供的財務計劃作業備考 \(PDF 格式, 414KB\)](#)
- ▶ [售樓說明書作業備考 \(PDF 格式, 1.85MB\)](#)
- ▶ [價單作業備考 \(PDF 格式, 780KB\)](#)
- ▶ [銷售安排及其他資料作業備考 \(PDF 格式, 291KB\)](#)
- ▶ [成交紀錄冊作業備考 \(PDF 格式, 551KB\)](#)

一手住宅物業銷售監管局

Sales of First-hand Residential Properties Authority

- 謝謝 -