

## 关于购买选项的重要说明

建议转售组屋的买卖双方在填写表格并签订公寓买卖合同之前阅读这些说明和购买选择权的条款。

### 1 出售/购买意向

所有转售申请均通过 HDB 转售门户网站处理,该门户网站可在 HDB InfoWEB ([www.hdb.gov.sg](http://www.hdb.gov.sg)) 上访问。HDB Resale Portal 集成了所有资格检查,为买卖双方提供基本信息,并指导他们完成买卖公寓的过程。

卖方必须在向买方授予购买选择权之前至少 7 天在组屋转售门户网站上登记销售意向。

在被卖方授予购买选择权之前,买方必须登记购买意向。

如果买卖双方未登记其出售/购买意向或未遵守登记其出售/购买意向的时间表,组屋将不接受转售申请。

### 2 HDB 规定的购买选择权

转售单位的买卖双方必须使用组屋规定的购买选择权 (OTP)作为转售交易的合同形式。任何一方不得就公寓的买卖签订任何其他协议,因为根据《住房和发展法》,该协议是无效的。

### 3 购买选择权表

当前规定的 OTP 表格 (自 2018 年 1 月 1 日起生效)应从 HDB InfoWEB 下载。  
不得对订明表格作出任何修订。修订包括 (但不限于)删除、插入或更改规定的 OTP 表格中的任何条款。

### 4 期权费、保证金和期权期限

这些是规定的期权费、保证金和期权期限:

期权费	- 金额不超过 \$1,000
订金	- 金额不超过 \$5,000 (期权费+期权行权费=保证金)

期权期限- 期权日期后 21 个日历日 (包括周六/周日和公共假期)。  
[例如,如果卖方于 2021 年 1 月 1 日 (星期五)向买方授予期权,则该期权将于 2021 年 1 月 22 日 (星期五)到期。期权到期时间标准化为下午 4 点。]

买卖双方必须说明期权费和期权行使费的金额。两项费用都不能为 0 美元。这是为了确保存在有效的期权或合同。期权费和期权行使费将构成购买公寓的押金。

### 5 卖家在授予 OTP 之前必须满足最低占用期 (OTP 的第 3 条)

卖方必须满足单位的最短入住期才能授予 OTP,否则签订的 OTP 将无效。除了 HDB Resale Portal,卖家还可以在 [www.hdb.gov.sg](http://www.hdb.gov.sg)>e-Services>Selling your flat>Request for Eligibility to Sell Your HDB Flat 检查他们的销售资格。

## 6 住房贷款

有资格并打算获得 HDB 住房贷款的买家在卖家授予他们 OTP 时必须持有有效的 HDB 贷款资格信。HDB 贷款资格函自签发之日起 6 个月内有效。

使用银行贷款的买家在行使 OTP 时必须持有银行/金融机构的有效报价函。

没有获得任何住房贷款的买家不需要从组屋获得组屋贷款资格函或银行/金融机构的要约函,但必须表明他们正在用他们的公积金储蓄和/或现金,当他们向组屋提交转售申请时。

## 7 申报转售价

买卖双方必须向组屋申报单位的真实转售价格。他们不得订立任何可能导致宣布的转售价格被夸大或低估的补充或其他协议或安排。

## 8 单位价值 (OTP 第 4 条)

使用公积金资金和/或申请住房贷款为购买公寓提供资金的买家需要向组屋提交申请 (“价值申请”)以确定构成其住房基础的公寓价值贷款和中央公积金的使用。

价值请求只能由已被卖方授予 OTP 的买方提交。

买家 (或其销售人员)必须在选择日期后的下一个工作日之前向建屋局提交价值申请以及 OTP 第 1 页的扫描副本。

如果建屋局要求对单位进行估价,则单位所有者 (卖方)必须允许指定的估价师在组屋通知指定估价师后的 3 个工作日内检查公寓。

一旦组屋转售门户网站上提供了公寓的价值,建屋局将通过电子邮件通知买家,这通常会在 10 个工作日内完成。

## 9 授予和行使购买选择权的程序

为转售交易签订具有约束力的合同的程序如下:

### 一个。卖家授予 OTP

卖方向买方授予 OTP,以商定的转售价格和 21 天的选择期购买公寓,在此期间卖方不能出售公寓或向其他买家发出要约。在授予买家之前, OTP 必须由所有卖家 (在 OTP 第 8 页)签署。如果买家正在获得组屋住房贷款,卖家必须在授予他们 OTP 之前检查买家是否具有有效的组屋贷款资格信。

### b. 买家支付期权费

作为交换,买方向卖方支付期权费 (最好是支票形式)。买家有最多 21 天的时间来行使 OTP。在此期间,买家可以申请银行的 Letter of Offer (如果他们正在获得银行贷款)或进行与购买相关的其他安排/查询。

### c. 买家行使 OTP 如果买家决定购买单位,

买家必须在选择期内行使 OTP。要行使 OTP,买家必须执行以下操作:

(i)签署 OTP 第 8 页的 Acceptance 部分 (如果买家正在获得银行贷款,买家必须确保银行的 Letter of Offer 签发日期在 Acceptance 日期之前),

(ii)将签署的 OTP 交付给卖方\*, 以及 (iii)向卖方支付一笔称为期权行使费的款项。

验收必须由所有买家签署。出于记录目的,建议买方在买方的接受副本上获得卖方签署的确认书,说明行使选择权的日期和时间。

行使 OTP 后,买卖双方就买卖单位订立具有约束力的合约。

---

\*卖方可以通过填写OTP中提供的授权表 (表格A)来指定其他人或公司 (例如律师事务所或地产代理)接收已签署的OTP和期权行使费。指定的人或公司应该很容易联系到。如果授权方是房地产经纪人或律师事务所的销售人员,建议以支票形式支付期权行使费给卖方,因为销售人员和律师不得收取现金他们的客户或持有他们客户的钱。

建议买家不要等到最后一个小时才行使 OTP,因为如果买家出于任何原因未能在期权期内行使 OTP,则 OTP 将过期。如果买家决定不继续购买,他们可以让 OTP 过期,只损失期权费。

## 10 签名见证

签署 OTP 的见证人可以作为合同已经签订的证据。买卖双方可以让他们的销售人员 (如果他们聘请了销售人员)或任何 21 岁以上的人见证他们的签名。见证人不需要在 HDB 任命时在场。

## 11 英文版供各方签署

卖家和买家必须确保他们只在 OTP 的英文版本上签名。HDB 将只接受英文版的 OTP。

## 12 库存清单 (OTP 条款 10.2)

买卖双方可以填写并签署关于动产、配件和其他物品 (例如家具或其他可移动物品)的清单 (可选)。OTP 所附的附表中提供了规定的表格。

## 13 升级费用的支付责任 (OTP 条款 11)

对于组屋升级计划下的组屋,无论谁是开具账单之日的组屋业主,都必须支付升级费用。

- 如果开票日期早于转售交易完成,则卖方必须支付升级费用。
- 如果开票日期是在转售交易完成之后,买方必须支付升级费用。

买卖双方可以在各自的组屋分行或 [www.hdb.gov.sg](http://www.hdb.gov.sg) 主页>住在组屋>升级计划下查看已完工区域的账单日期时间表。

## 14 提交转售申请和完成日期 (OTP 第 12 和 13 条)

买卖双方应就何时向建屋局提交他们的转售申请部分达成一致,并确保在他们商定的时间范围内提交完整的转售申请。

完成日期将在建屋局接受转售申请之日起 8 周内完成,除非建屋局延长。由于这是完成交易的最早日期,HDB 将无法同意任何提前完成日期的请求。可以考虑任何延长完工日期的请求,但须由买卖双方共同提出。

## 15 买卖双方的义务 (OTP 第 14 和 15 条)

买卖双方应按照建屋局的要求,按时签署转售文件,支付必要的款项,并满足转售批准的条件。任何延迟遵守背书或付款时间表或满足批准条件的行为都可能导致延迟完成转售或取消转售申请。

推迟完成转售或取消转售申请不得以任何方式损害卖方或买方根据买卖合同采取他们认为合适的行动 (如有)的权利购买选择权,包括但不限于任何延迟完成的利息。HDB 不对任何一方可能引起的、应由任何一方支付和/或招致的任何行动、程序、索赔、要求、责任、损失、收费、损害、成本和/或费用负责或承担任何责任来自或关于推迟或取消 (视情况而定)。

## 16 无补充协议

买卖双方不得就买卖单位订立任何其他协议或补充协议。他们也不得为以下事项做出任何安排或承诺或达成任何协议：

一个。在等待完成转售公寓期间支付任何进一步的款项；或者 b. 与任何其他人一起购买或出售单位。

## 17 给买卖双方的建议

卖家必须：

一个。确保他们有资格在公开市场上出售他们的组屋，例如他们必须达到最短占用期，并且他们的买家在提交转售申请时可以遵守种族融合政策和新加坡永久居民配额政策。

b. 计算他们将从销售中获得的估计收益。请注意：

(i) 如果转售价格不足以全额偿还未偿还的贷款，卖方将不得不支付在进行转售交易之前现金贷款金额不足。

(ii) 如果转售价格可以全额支付未偿还的贷款但不足以全额退还卖家的公积金款项，则卖家收到的现金押金将不得用于退还他们的公积金账户。

c. 在转售交易完成之前，全额支付任何未付的升级费用。对于正在转售的单位，公积金会员不得提取其公积金储蓄来支付未偿还的升级费用。该金额将从现金收益中扣除（如果有）。

d. 在出售他们的公寓之前计划他们的下一个住房。请注意，前组屋业主不能在出售组屋后立即向组屋申请出租组屋。组屋出租公寓适用于无力购买公寓且没有其他住房选择的低收入公民家庭。

买家必须：

一个。确保他们可以根据其中一项资格计划购买转售组屋，并在提交转售申请时遵守种族融合政策和新加坡永久居民 (SPR) 配额政策。SPR 家庭只有在获得 SPR 身份至少 3 年后才能购买组屋。

b. 确保他们有足够的资金（公积金/现金/住房贷款）购买组屋。请注意，如果买家购买的公寓中最年轻的买家的年龄和公寓的剩余租期少于 95 年，则公积金和组屋贷款的金額将按比例分配。银行/金融机构在发放住房贷款时也会考虑到这一点。买家必须做好财务规划并购买他们负担得起的公寓。

c. 在他们和他们的父母/孩子一起购买公寓之前要仔细考虑。如果随后，一位业主希望放弃他/她在公寓中的权益，则其余业主将需要满足资格计划并有经济能力完成以下事项以保留公寓：

(i) 解除未偿还的按揭贷款（如有）；

(ii) 向离任所有者支付现金对价（如有）；

(iii) 将所用的公积金款项（包括应计利息）退还给即将离任的业主；和

(iv) 支付交易所涉及的费用。

d. 检查他们是否有资格获得组屋贷款，或者他们是否需要银行/金融机构的住房贷款来为他们的公寓购买提供资金。如果买家正在获得住房贷款，他们应该在承诺购买之前通过获得 HDB Loan Eligibility Letter 或银行的 Offer 了解他们可以获得的贷款额度（见注 9），因为将进行信用评估。

e. 请注意,设计、建造和销售计划 (DBSS) 公寓是由私人开发商根据《住房和发展法》第 IVB 部分设计、建造和销售的组屋公寓。任何对 HDB 单位的引用都应包括 DBSS 单位。每个 DBSS 开发都有其独特的外部特征。为保持每个开发项目的美观并与 URA 的总楼面面积 (GFA) 奖励计划保持一致, DBSS 单位适用特定的装修限制。这可能包括适用于阳台、空调窗台、花盆和服务场的装修限制。

买家必须查看 HDB InfoWEB ([www.hdb.gov.sg](http://www.hdb.gov.sg)) 以了解适用于 DBSS 公寓的所有装修指南和限制,包括但不限于他们可以或不能在阳台上进行或不可以进行的装修类型,空气-在他们行使 OTP 之前,调节器壁架、种植箱、凸窗和服务场。一旦行使 OTP,买家将被视为已阅读并理解所有适用的装修指南和限制,并应受适用于 DBSS 单位的所有装修限制的约束。HDB 保留根据 HDB 和相关当局的政策修改适用的装修限制的权利,恕不另行通知。

#### 提供虚假信息

根据 1959 年《住房和发展法》,任何人提供有关购买或出售组屋的虚假信息均属违法行为。任何提供虚假信息的人均属犯罪行为,一经定罪,可处以不超过 5,000 美元的罚款或不超过 6 个月的监禁,或两者并罚。

HDB 还保留禁止任何作出虚假陈述的人购买公寓<sup>^</sup>、通过转让方式接管公寓所有权<sup>^</sup>、被列为公寓的基本占用人<sup>^</sup>或为以下目的申请组屋贷款的权利自取消转售申请之日起或批准强制收购该单位之日起 5 年。在建屋局的租赁等候名单上登记的任何现有申请也将被取消。

(<sup>^</sup>包括根据设计、建造和销售计划或执行共管公寓购买的单位住房计划)