

《买楼通识》 购买一手住宅物业须知

目录

序

第 1 章：买楼路线图

第 2 章：《一手住宅物业销售条例》

第 3 章：售楼说明书

第 4 章：楼盘警讯—中伏个案

第 5 章：游戏时间

第 6 章：重要连结

第 7 章：重要词汇

序

购买一手住宅物业，对大多数人来说是一项重大决定。一手住宅物业销售监管局（销售监管局）希望透过本图册《买楼通识：购买一手住宅物业须知》，让准买家了解《一手住宅物业销售条例》（下称《条例》）（香港法例第 621 章）如何保障他们的权益，并提醒准买家购买一手住宅物业前，应该如何阅读售楼说明书及留意甚么事项。

销售监管局于 2013 年 4 月 29 日开始运作，其主要职能包括：

- 施行《条例》和监察《条例》条文的遵从情况；
- 向持份者发出指引；
- 处理投诉和公众查询；
- 调查怀疑违反《条例》的个案；
- 教育公众有关《条例》条文的事宜；及
- 设立和备存一手住宅物业销售资讯网，载列卖方就各个一手住宅物业发展项目提供的售楼说明书、价单和成交纪录册。

《条例》于 2013 年 4 月 29 日生效，旨在进一步提高一手（未落成及已落成）住宅物业销售安排和交易的透明度、公平性，以及对消费者的保障。

对于受《条例》监管的一手住宅物业的销售，市民如有任何查询或投诉，请联络销售监管局。

热线：2817 3313

传真：2219 2220

电邮：enquiry_srpa@hd.gov.hk

地址：香港柴湾利众街 24 号东贸广场 31 楼 E 室

本图册仅供参考，详细条文请参阅《条例》。

第 1 章：买楼路线图

(插图)

麦太：买楼跟吃饭一样，都可分成三个步骤。

(吃饭前) (吃饭中) (吃饭后)

购买一手住宅物业首期当然不可少。即使你银弹充足，购买流程的每个环节亦举足轻重，选购前必定要了解清楚，否则稍一不慎，也很容易损手烂脚！好！让我们注意买楼每一步，一起出发吧！

<买楼前>

1. 细阅售楼说明书（俗称「楼书」）

- 细阅各销售文件，尤其是「楼书」。
- 确保「楼书」是最新版本——因有关发展项目（即「楼盘」）销售期间，卖方（即「发展商」）必须最少每三个月更新楼书一次。
- 市场上或会流传「楼盘」的不同资料，例如开则、价钱等等，我们不要轻信传言，应以发展商提供的销售文件为准。

2. 实地视察楼盘

- 亲身到「楼盘」的所在地视察，了解实际环境。
- 最好能够在不同时间、不同天气情况下前往视察，了解具体变化。

3. 了解相关的城市规划

- 查询是否有任何城市规划方案，日后可能对物业造成影响。
- 可在「法定规划综合网站 2」，搜寻分区计划大纲图：
<http://www1.ozp.tpb.gov.hk/gos>。

4. 参观示范单位

【未落成住宅物业（俗称「楼花」）的示范单位】

- 示范单位可分为两类：
 - 「无改动示范单位」（俗称「清水房」）
 - 「经改动示范单位」（俗称「化妆房」）
- 我们可以在「清水房」内量度、拍照或拍影片；而在「化妆房」则只可量度。
- 留意示范单位内哪些设备属于随楼附送；如有疑问，应查阅售楼说明书及向卖方查询。

【已落成住宅物业（俗称「现楼」）】

- 签订临时买卖合同前，发展商必须让准买家参观其有意购买的现楼单位。我们千万别随便放弃参观现楼的权利！（详情参阅本图册的第2章）
- 若发展商为现楼设置示范单位，这些示范单位并不受《条例》对示范单位的要求规管。我们不应因为发展商提供这些示范单位，而轻易放弃参观现楼。

5. 了解配套设施的具体资料

- 了解发展商提供配套设施的限制或期限，例如：接驳巴士的营运期、会所设施的开放时间等。
- 设施是否需要另外付费才可使用。

6. 细阅价单

- 留意发展商所提供的价格折扣，有甚么附带条件。
- 选用任何按揭贷款计划，都必须确保没有超出自己的偿还能力。
- 如打算选用由发展商指定财务机构提供的按揭贷款计划，应先清楚了解计划的细节。[按揭贷款计划细节包括：对借款人的最低收入要求、可获按揭贷款金额上限、最长还款年期、整个还款期内的按揭利率变化、手续费等。]
- 必须先确定能否获批适合自己偿还能力的按揭贷款计划，否则不要贸然签署临时买卖合同。
- 若发展商提供财务优惠，如印花税回赠，留意是否须在指定限期前向发展商提出申请，以及有关优惠是直接从楼价扣减，还是由发展商直接支付予税务局。

7. 计算置业总开支

- 购买一手住宅物业涉及庞大开支，必须仔细审视自己整体的负担能力。
- 楼价之外，还须支付多项杂费支出。这些杂费开支总额可能数以十万元计！[杂费包括：律师费、业权契约核证副本费用(俗称「抄契费」)、按揭费用、保险费、印花税、地税、管理费上期金额、特别基金金额、水、电力及气体按金及清理废料的费用等。]

8. 了解管理费

- 若楼盘尚未落成，须向发展商查询估算的管理费。
- 若楼盘已落成，发展商提供的「卖方资料表格」会列出住宅物业的管理费用。

9. 查阅销售安排

- 先了解：
 - 销售的日期和地点；
 - 销售日会推售的单位；
 - 登记安排、决定拣楼次序的方式；
 - 如未能拣楼，本票退还的手续；
 - 签订临时买卖合同时，可否加入非登记人作为买方。
- 查阅所有已发布的销售安排文件，了解是否仍有单位未推售。有可能之后推售的单位，更适合你呢。
- 先衡量自己的负担能力以及心仪单位的售价；如拣楼时发现符合自己预算的单位已经售出，必须心中有数，知道自己是否有能力负担价钱较高的单位。

10. 查阅成交纪录册

- 不要将「入票数目」视为销情指标，「成交纪录册」才是楼盘实际销售情况的可靠资料来源（由开卖至终止销售）。
- 查阅成交纪录册的途径：
 - 一手住宅物业销售资讯网：www.srpe.gov.hk；
 - 楼盘的网站。

11. 委托地产代理

- 我们可以不委托地产代理进行交易。
- 如决定委托地产代理，切勿让地产代理垫支代付订金。

<买楼中>

12. 销售当日 临阵不乱

- 留意售楼处「消耗表」显示的最新销售情况。
- 保持冷静，不要受售楼处热闹及紧张的气氛影响。
- 若心仪的单位已经售出，不要勉强购买超出自己负担能力或并非心仪的单位。
- 签订「临时买卖合同」时，须支付等同楼价 5% 的临时订金。
- 临时订金应支付予负责为物业担任保证金保存人的律师事务所。

13. 委聘律师

- 可考虑自行委聘律师完成买卖合同。
- 我们若选用发展商指定的律师，虽然一般可获发展商代为支付律师费用，但若律师同时代表发展商行事，倘发生利益冲突，未必能够保障买家的最大利益。

14. 签订买卖合同

- 签订临时买卖合同及支付了等同**楼价 5%**的临时订金后，必须于 5 个工作日内与卖方签订「买卖合同」，并按支付条款，额外支付订金（如有）。[临时订金=楼价 5%]
- 如你未能履行上述责任，临时买卖合同即告终止，你已支付的临时订金亦会被发展商没收。

<买楼后>

15. 等待收楼期间

- 经常留意「预计关键日期」会否延后（详情参阅本图册第 3 章第 1 项）。
- 如对收楼日期有疑问，应向发展商查询。
- 必须在收楼前办妥按揭事宜。

16. 收楼

- 应仔细验楼，并预先准备验楼所需工具。
- 留意「欠妥之处的保养责任期」的期限（详情参阅第 3 章第 13 项）。
- 如发现楼宇装置、装修物料、或设备有任何欠妥之处，根据买卖合同，我们须在买卖成交日期后的 6 个月内，提交书面通知。如该欠妥之处并非由买家行为或疏忽造成，发展商须尽快自费作出补救。

第 2 章：《一手住宅物业销售条例》

(插图)

麦太：「从前有个小朋友作失实陈述，有一日，佢……」

练习簿：我以后不敢再作失实陈述和误导

政府于 2013 年 4 月实施了《一手住宅物业销售条例》(下称《条例》)，详细规定发展商销售一手住宅物业时，必须提供哪些销售资料，亦明确禁止任何人作出失实陈述、传布虚假或具误导性资料，以作促销。以下是《条例》的部分规范重点：

1. 重要销售资讯

卖方必须于以下时限内，提供相关销售资讯予准买家：

提供销售文件的时限

1. 售楼说明书：必须在单位开售最少 7 天前，及销售期间每一天提供。
2. 价单或修订价单：必须在单位开售最少 3 天前，及销售期间每一天提供。
3. 销售安排或修订销售安排：必须在单位开售最少 3 天前，及销售期间每一天提供。

于「成交纪录册」公布合约资料的时限

1. 订立临时买卖合同：订立之后的 24 小时之内
2. 订立买卖合同：订立之后的 1 个工作天之内
3. 取消临时买卖合同：不得超过临时买卖合同日期后的第 6 个工作天
4. 终止买卖合同：终止之后 1 个工作天之内

2. 未落成住宅物业（俗称「楼花」）的示范单位

- 卖方必须提供「无改动示范单位」（俗称「清水房」），才可就同一间隔的单位，提供「经改动示范单位」（俗称「化妆房」）。
- 我们可以在「清水房」内进行量度、拍照或拍影片；而在「化妆房」内只可量度。

< 补充资料 >

- 卖方可以不提供示范单位。
- 不过，卖方若为「楼花」设有示范单位，则必须按照《条例》的规定设立该示范单位，并在提供售楼说明书后，才可以开放示范

单位予公众参观。

3. 参观已落成住宅物业（俗称「现楼」）

- 签订临时买卖合约前，卖方必须安排准买家参观其有意购买的单位。
- 若有合理原因无法安排参观该单位，卖方必须安排一个相若的单位供准买家参观。
- 若卖方有合理原因，无法作出上述安排，卖方必须获得准买家的书面同意，确认无须开放相若单位予其参观。

<补充资料>

- 卖方不能让准买家参观「示范单位」，取代参观「现楼」的规定。

4. 卖方资料表格

- 卖方出售「现楼」时，除了向公众提供「售楼说明书」，亦须提供「卖方资料表格」。
- 「卖方资料表格」必须载有《条例》规定的资料，如管理费、地稅等。

<补充资料>

- 若卖方把正出租的一手住宅物业，出售予当时已入住该物业不少于一年的现租客，卖方若取得该租客的书面同意，可以不提供「售楼说明书」给该租客买家，但卖方仍须提供「卖方资料表格」。

5. 临约和正式买卖合约

若我们签署「临时买卖合约」（俗称「临约」）后，没有在**5个工作日**内与卖方签订「买卖合约」（俗称「正式买卖合约」），则：

- 该临时买卖合约即告终止；
- 临时订金（即楼价5%）会被卖方没收；
- 卖方不可因买家最终没有签订买卖合约而提出申索。

<补充资料>

- 《条例》规定，临约及正式买卖合约均须载有强制性条文，清楚说明买卖双方的权责。
- 假如合约中的强制性条文与非强制性条文有抵触，强制性条文凌驾任何非强制性条文。

6. 广告

- 任何以促销一手住宅物业为目的的资料（包括由卖方、地产代理、或任何人发布的广告），均受《条例》对「广告」的规管。

- 广告不得载有虚假或误导性的资料。
- 如卖方已向公众提供楼盘的楼书，印刷广告必须附加声明，提醒我们须参阅售楼说明书。
- 印刷广告如提供楼盘或其周边地区的构思图，必须附加声明，提醒我们到实地视察。

7. 失实陈述和误导

- 任何人如为了诱使别人购买一手住宅物业，而作出具欺诈性或罔顾实情的失实陈述，即属犯罪。
- 任何人如明知某重要资料属虚假或具误导性，但仍然传布或授权传布该等资料，并相当可能诱使别人购买一手住宅物业，即属犯罪。

8. 罚则

违反《条例》任何条文均属刑事罪行，最高可被判罚款 500 万港元及监禁七年。

9. 一手住宅物业销售资讯网

受《条例》监管的一手住宅物业发展项目资料，包括售楼说明书、价单和成交纪录册，均上载于「一手住宅物业销售资讯网」（www.srpe.gov.hk），供公众人士浏览。

第 3 章：售楼说明书

(插图)

麦太：「今日个例汤系乜嘢呀？」

侍应：「都系例牌果啲嘢啦！暖暖地，水汪汪咁啦！」

「售楼说明书」(俗称「楼书」)骤看内容繁复，我们往往为求方便，宁愿只阅读发展商或地产代理提供的简化售楼图册或宣传品(俗称「天书」)，也懒得细阅楼书。但楼书是唯一一份载有楼盘最全面资料的文件，万一忽略楼书内多项重要资讯，购买后或收楼时才发现与期望有落差，就麻烦了！所以我们必定要细心阅读楼书内的项目啊！

1. 「预计关键日期」

- 若楼盘尚未落成，或已落成但尚待地政总署署长发出合格证明书或转让同意，楼书内的「发展项目的资料」，便会列出「预计关键日期」。
- 该日期是指住宅项目遵照经批准的建筑图则，预计完成的日期，或预计符合批地文件内条件的日期(详解见第 7 章「重要词汇」)。

[预计关键日期 ≠ 收楼日期]

即是「预计关键日期」有可能会改？

- 每个楼盘都会聘任一名专业人士作为「认可人士」(Authorized Person, 简称 AP)，负责监管整个建筑过程，这名专业人士可以是建筑师、工程师或测量师。
- 楼盘的建造工程，如果纯粹因以下原因导致延误，AP 可以批准发展商将楼盘原定的预计关键日期延后。原因包括：
 - 工人罢工或封闭工地；
 - 暴动或内乱；
 - 不可抗力或天灾；
 - 火警或其他卖方所不能控制的意外；
 - 战争；或
 - 恶劣天气。
- AP 可视乎上述情况，多次批准发展商将预计关键日期延后；换言之，收楼日期亦将可能一再顺延。
- 《条例》规定，买卖合约必须载有强制性条文，列明发展商须于 AP 批准延期后的 14 日内，向买家提供有关延期证明书的文本。

一句到尾，到底几时先可以收楼？

视乎楼盘的性质，可以分为两种情况——

情况一：属预售楼花同意方案规管的发展项目

最终的预计关键日期→14天内→发展商必须为楼盘申请合格证明书或转让同意→地政总署审批→发展商获发合格证明书或转让同意（以较早者为准）→1个月内→发展商须以书面通知买家：发展商有能力有效地转让物业了！→14日内→买卖双方须完成买卖手续；手续完成后，卖方即须安排买家收楼

情况二：不属预售楼花同意方案规管的发展项目

最终的预计关键日期→14天内→发展商必须为楼盘申请占用文件，包括「占用许可证」（俗称「入伙纸」）→屋宇署审批→发展商获发占用文件→6个月内→发展商须以书面通知买家：发展商有能力有效地转让物业了！→14日内→买卖双方须完成买卖手续；手续完成后，卖方即须安排买家收楼

* 若对楼盘是否属预售楼花同意方案有疑问，应向发展商查询。

[我们千万不要把「预计关键日期」视为「收楼日期」！一定要预留足够时间，避免出现交接的「空窗期」——即是到期要迁出旧单位了，但仍未可以入住新单位！]

2. 发展项目的所在位置图

- 它标示了楼盘的位置、距离其界线 250 米以内每条街道的名称及建筑物、设施或构筑物。

[这些建筑物、设施或构筑物共有 43 项，其主要用途可能对交通、噪音、空气质素、气味、环境、卫生、消防、人流、及居民日常起居生活等构成影响，如：堆填区、垃圾站、公厕、油站、医院等。]

3. 发展项目的鸟瞰照片

- 可从高处俯瞰楼盘的位置及邻近环境。

4. 关乎发展项目的分区计划大纲图

- 楼盘周边范围的土地用途；
- 楼盘的所属区域。

[楼书内注明的楼盘所属区域，是根据与城市规划有关的图则而划定，并非指区议会分区、或校网的区域啊！]

5. 发展项目的布局图

- 楼盘界线内的建筑物、露天地方、设施及未发展土地（须标明拟作何用途）的位置及分布；
- 如有建筑物或设施尚未落成，更会列出预计落成日期。

6. 发展项目的住宅物业的楼面平面图

从楼面平面图可得知以下资料：

- 升降机数目；
- 每层的单位伙数；
- 各单位尺寸；
- 各单位的门、窗（一般以三条平行线标示）及结构墙（一般以一条粗黑线标示）位置；
- 单位内的厨房是否开放式厨房；
- 如洗手间的墙壁以粗黑线围封，表示该洗手间没有窗户（俗称「黑厕」）。

我们必须留意：

1. 「楼面平面图」显示的尺寸

- 「楼面平面图」显示的层与层之间的高度距离，不等同单位的楼底高度；因为「楼面平面图」所显示的层与层之间的高度距离，是指该楼层之石屎地台面与上一层之石屎地台面之高度距离；
- 「楼面平面图」显示的尺寸，未必等同在单位内量度所得的尺寸；因为「楼面平面图」内所标示的尺寸，不会把批荡和装修物料包括在内。

所以，我们在已落成单位现场所量度的尺寸，与「楼书」所述的尺寸会略有不同，这是正常的现象，但两者差别应该不大。如果你打算收楼前购买家具，要留意这点啊！

2. 开放式厨房

如住宅单位内的厨房属开放式厨房，我们必须留意，开放式厨房的消防装置及设备，每年必须由注册消防装置承办商检查至少一次，这会涉及额外开支。有关检查安排，应向发展商或管业处查询。

7. 发展项目中的停车位的楼面平面图

- 车位的数目、位置及面积。

8. 公契的摘要

- 楼盘的公用部分；
- 楼盘内每个住宅单位获分配的「不分割份数」数目；
- 单位业主之间会按甚么基准，分担管理费等。

甚么是「不分割份数」？

- 一般而言，多层建筑物的业权是用「不可分割业权份数」(亦称「不分割份数」)来表示的。当你购入多层建筑物的一个单位时，你除了拥有该单位的独有管有权，也和其他业主共同拥有建筑物的公用部分。由于这些公用部分是由所有业主共同拥有，因此建筑物的业权份数是不可分割的。
- 业主所需缴交的大厦维修费、管理费，及在业主大会上的投票权，大多取决于你单位拥有多少「不分割份数」。
- 大厦公契详细列明了每户单位的「不分割份数」。一般来说，单位越大，所占「不分割份数」就越多。

9. 批地文件的摘要

- 楼盘位处土地的租契年期；
- 楼盘位处土地的用途限制；
- 须兴建并提供予政府或供公众使用的设施；
- 对买家造成负担的租用条件。

有咩例子呢？

- 政府的批地条款可以要求发展商必须自费在楼盘内兴建行人路，通往毗连私人土地，并在楼盘落成后，开放该行人路，让非住客人士免费通过。

10. 公共设施及公众休憩用地的资料

- 买家是否有责任，或是否需要分担管理、营运或维修有关发展项目以内或以外的公众休憩用地或公共设施的开支；
- 这些公众休憩用地或公共设施的位置。

11. 发展项目中的建筑物的横截面图

- 显示最低一层住宅楼层和街道水平的高低差距。

[若楼盘的部分楼层低于路面，号称 8 楼的楼层亦有机会十分接近路面。我们可以从横截面图了解有关情况，大家要特别注意啊!]

12.立面图

- 立面图必须为彩色，显示楼盘的外观。

13.欠妥之处的保养责任期

- 按买卖合约的规定，发展商在买卖成交日期后 6 个月内收到买家的书面通知，有法律责任于合理地切实可行的范围内，尽快地补救住宅物业的欠妥之处。

[记住于限期前交执漏报告呀！]

14.从何得知楼盘内的住宅单位可否明火煮食？

- 查阅「服务协议」有否列出气体燃料供应商；
- 查阅「有关资料」有否列出相关资料。

15.斜坡维修

- 有关斜坡的图则；
- 买家是否需要自费维修斜坡。

16.有关资料

- 这是指某些据发展商所知，很有可能会对住宅用户构成重大影响，但一般公众人士并不知悉的资料，即属「有关资料」。

例如呢？

- 为了缓减噪音、或因四周的特别情况，楼盘某些特定住宅单位的窗户不能开启，这种会严重影响买家日常生活的资料，即须列在「有关资料」中。

[但已在土地注册处注册的文件内容，就不属于「有关资料」。]

第 4 章：楼盘警讯 – 中伏个案

引例为鉴，有助我们减少失误。你或可从以下小故事有所领悟，以防置业时中伏。

【个案一】「急」字得个桔？！

图 1

麦太：「两个午餐，快啲唔该！」

侍应：「想快要快餐，碟饭同午餐一样，系有啗个汤。」

图 2

麦太：「咁就要快餐啦，真系好急赶呀！」

侍应：「急呀？急不如要急餐。」

图 3

麦太：「急餐又系乜？」

侍应：「同快餐一样，不过连碟饭都有埋。」

图 4

侍应：「开便俾钱得喇。」

(麦太麦兜呆了)

「急」中有错，难免会丢三漏四，饭都有得食事小，买楼出错就难以弥补了！

因此尽管示范单位美仑美奂，售楼处气氛紧张热烈，令人难以保持冷静，但买楼不是轻率的事，当中涉及庞大金额，我们切勿在「即兴」的情况下，急急签订临时买卖合同，而忽略了按揭和杂费等细节。

尤其是当我们签订了临时买卖合同后 **5 个工作日内**，无论任何原因而未能签订正式买卖合同，临时买卖合同即告终止，我们已支付的临时订金（即楼价的 5%）更会被卖方没收，到时就「财」「房」两失了！

【个案二】计清计楚

图 1

May: 「呢度 D 嘢食唔错...」

麦兜: 「系呀, 环境仲一流添呀。」

图 2

侍应: 「多谢八百八。」

图 3

May: 「...吓? 我有钱㗎, 旨意你请㗎。」

图 4

麦兜: 「我有钱㗎, 旨意你请㗎。」

我们做任何事都应作充裕的预算, 切忌掉以轻心, 最后打错如意算盘。

不少买家以为储够首期, 即可放心上车置业, 但除此以外, 我们亦必须清楚评估自己的负担能力、计算清楚按揭计划要求以及各类费用, 不宜仓卒签订临时买卖合同。

曾经有些朋友签订临时买卖合同后, 才发现因入息问题, 无法获得银行批核按揭, 最终不但无法完成买卖手续, 已支付的所有订金更是全数被卖方没收。我们必须引以为鉴。

【个案三】理想与现实

图 1

麦兜：「妈妈！我数学合格喇！」

图 2

麦兜：「咦？又话合格请我食龙虾嘅？呢 D 普通虾嚟咋嘢...」

图 3

麦太：「喂喂喂！HELLO HELLO！」

图 4

麦太：「你睇，冇反应，真系聋嘅。」

宣传手法层出不穷，勾起我们无限的憧憬。为防中伏，我们必须多做资料搜集，才能认清真相。

售楼说明书是唯一一份提供楼盘最全面资料的刊物，并非卖方或地产代理所印制的宣传图册（俗称「天书」）可以取代，我们应细心参阅，同时不要轻信传言。

此外，我们更应亲临楼盘的所在地实地视察，了解有关物业的四周环境，包括留意交通情况，了解有否噪音或空气污染问题等，因为售楼说明书未必能完全反映这些情况。

【个案四】免费享用？

图 1

麦太：「系咪有埋餐饮跟㗎？」

侍应：「系呀。」

图 2

麦兜：「我要冻柠茶！」

侍应：「冻饮加 3 蚊。」

图 3

麦太：「咁要热㗎啦！」

侍应：「热饮加 5 蚊。」

图 4

麦太：「咁唔冻唔热暖暖咁得喇。」

侍应：「暖暖咁加 20 蚊。」

天下没有免费午餐！如有疑问应先了解清楚。

即使发展商声称会在楼盘中提供若干配套设施予住户享用（如会所设施、接驳车等），我们必须先向发展商仔细查询有关服务的具体资料，如营运期、服务时间、服务费用（如有）等，以便作出最佳的选择。

【个案五】有买趁手？！

图 1

售货员：「万能易洁镬呀，最后一个呀，太太你好彩喇...」

图 2

（麦太买后，走人）

售货员：「万能易洁镬呀，有买趁手喇。」

图 3

麦太：「你又话最后一个？！」

图 4

售货员：「系呀，正价最后一个呀，跟住清货价五折呀，有买趁手喇...」

市场消息纷杂，尤其见到人人热抢而楼盘所余无几时，容易使人心慌慌！

虽然热卖楼盘有时很快被抢购一空，但哪怕我们再心急，也切勿随便轻信有关楼盘销情的传言，而仓卒签订临时买卖合同。因为说不定楼盘的另一期推售计划，会有更适合你的单位。

因此，我们购买一手住宅物业前，应先查阅有关楼盘的成交纪录册，全面掌握发展项目由开卖至终止销售期间的交易情况，才能作出精明的选择。

第 5 章：游戏时间

游戏一：买楼兜兜转

人数：不限

玩法：各人轮流掷骰前进（或后退），有奖有罚，首先抵达终点者胜！

第 1 格

【起点】 立志买一手楼

第 2 格

努力工作，储钱买楼。

奖！前进一步

第 3 格

第 4 格

勤做功课

钻研城市规划、楼盘口碑、楼盘推售策略、成交纪录册等。

奖！多掷骰一次

第 5 格

收风

听闻疏堂表妹做咗地产代理，于是向她探听买楼秘诀。

前途未卜

第 6 格

推迟买楼计划

未够首期，无谓夹硬上车！

暂停一次

第 7 格

第 8 格

误信谣言

误信虚假消息，未经查证即开本票给地产代理！

罚！退至 3

第 9 格

第 10 格

钻研售楼书

奖！前进一步

第 11 格

第 12 格

实地考察楼盘环境
奖！多掷骰一次

第 13 格

第 14 格

第 15 格

众筹首期
首期要左借右借，后果堪虞。
罚！退至 7

第 16 格

第 17 格

先向银行查询按揭事宜
销售日前先确定自己的负担能力。
奖！进至 24

第 18 格

第 19 格

第 20 格

牙齿当金使？
经纪口头承诺回佣，但无书面纪录作实，能否成功回佣成疑！
前途未卜

第 21 格

第 22 格

误信宣传
手写街招指楼盘位处名校网，未经查证就入票！
罚！掷骰一次，决定退后多少步

第 23 格

无睇现楼
有现楼参观却贸然放弃，宁愿睇搭建示范单位？
罚！暂停一次

第 24 格

第 25 格

顺利中签

发展商采用抽签拣楼方式——你抽中啦！

奖！前进三步

第 26 格

冲动

预算买一房，点知受旁人唆摆，竟然落订买三房！

罚！掷骰一次，决定退后多少步

第 27 格

认清底线 心无杂念

发现合乎预算的单位都已售出，决定等待下轮销售再购买。

奖！多掷骰一次

第 28 格

第 29 格

第 30 格

自行委聘律师

保障自己最大利益至为关键，以免因小失大！

奖！前进一步

第 31 格

第 32 格

申请按揭失败

未能通过银行压力测试，上唔到会，惨遭发展商杀订！

罚！退至 13

第 33 格

逾期申请财务优惠

忘记在限期前向发展商递交申请，错失财务优惠！

罚！暂停一次

第 34 格

第 35 格

计数时忽略杂费开支

只计楼价，没有把杂费开支及管理费纳入预算，要节衣缩食！

罚！掷骰一次，决定退后多少步

第 36 格

无问清楚收楼日期

误把预计关键日期视作收楼日期，到期迁出旧单位，新楼却未能入伙！

罚！暂停两次

第 37 格

低息蜜月期不再

发展商提供的低息蜜月期已过，迈入高息还款周期，供楼负担日重...

前途未卜

第 38 格

第 39 格

顺利收楼

奖！前进一步

终点

【成功】新屋入伙

可喜可贺!!!

游戏二：一闪一闪占星星

任你再精明，总避免不了一些小盲点。12星座购买一手楼时，又会容易遇上甚么问题呢？

（注：星座与解答以画鬼脚方式连结）

白羊座（3月21日—4月19日）

容易受售楼现场热烈气氛影响，轻松决定买卖。

金牛座（4月20日—5月20日）

易受回佣、现金优惠等诱因而轻率签约，最后反而得不偿失。

双子座（5月21日—6月21日）

蜻蜓点水式看楼盘资料，没有深入了解。

巨蟹座（6月22日—7月22日）

为家人舒适，倾向买大单位，却容易忽视银行压力测试、印花税、管理费等连带问题。

狮子座（7月23日—8月22日）

充满自信，自以为对楼盘附近环境有充分认识，忽略楼书的重要资讯。

处女座（8月23日—9月22日）

完美主义，容易为了追求梦想家居而挑选超越本身经济能力的单位。

天秤座（9月23日—10月23日）

依赖他人意见，没有认真了解楼盘及欲选购单位的资料。

天蝎座（10月24日—11月21日）

情感盖过理智，相信卖方品牌效应，容易靠直觉买楼，没有到楼盘所在地实地视察。

人马座（11月22日—12月21日）

不拘小节，容易混淆各项重要资讯，如签约日期、预计关键日期等。

山羊座（12月22日—1月20日）

只看眼前情况，不计划未来。遇上楼市变化(如银行收紧按揭或加息)，即容易手足无措，大失预算。

水瓶座（1月21日—2月19日）

三心两意，无法辨别合乎自己负担能力的单位，容易作出错误决定。

双鱼座（2月20日—3月20日）

容易听信别人怂恿，相信有买贵无买错，结果胡乱入市。

以上占星结果纯属麦太断估，如有批中实属巧合。

但如果你愿意花时间阅读至此，相信你是有心了解购买一手楼所需的准备，希望你有所得着！

第 6 章：重要连结

买一手楼前，多做准备功夫，百利而无一害。我们可以登上一手住宅物业销售监管局（销售监管局）网页，透过站内的一站式**相关网站**连结，多了解以下置业资料。

销售监管局网页：www.srpa.gov.hk

销售监管局

- 《一手住宅物业销售条例》详情
- 了解销售监管局的工作

房屋局 — 私人住宅一手市场供应统计数字

载有：

- 私人住宅施工单位数目；
- 私人住宅落成单位数目；
- 已落成楼宇但仍未售出的私人住宅数目

地政总署

- **卖地记录**
查阅政府卖地的资料及结果
- **预售楼花同意书统计资料**
查阅：
 - 1) 已获批预售楼花同意书及转让同意书；
 - 2) 待批预售楼花同意书及转让同意书；及
 - 3) 被拒绝 / 撤回的预售楼花同意书及转让同意书的发展项目的详情

屋宇署 — 楼宇维修

认识楼宇的维修及管理

民政事务总署 — 大厦管理

载有大厦管理资讯

香港消防处 — 开放式厨房单位的消防安全

开放式厨房设计的住宅单位的消防安全设备要求

土地注册处

- **送交土地注册处注册的契约每月综合统计数字**
载有送交注册的楼宇买卖合同数字
- **综合注册资讯系统网上服务**
网上查册服务，检索香港物业纪录
- **供业主订购的电子提示服务**
让业主轻易得知是否有影响其物业的文书交付注册

差饷物业估价署

- **差饷及地租**
认识政府征收差饷及地租的资讯
- **物业资讯网**
网上查询：
 - 1) 住宅物业的实用面积、楼龄及许可用途的资讯（不包括乡村式屋宇）；
 - 2) 物业在估价册及 / 或地租登记册内最近三个估价年度的应课差饷租值；
 - 3) 差饷及 / 或地租账目资料
- **香港物业报告（年度刊物）**
载录差饷物业估价署每年年底编制的物业数据与资料

规划署

认识城市规划的资讯

城市规划委员会 — 关于分区计划大纲图的资料

载有：

- 1) 法定图则
- 2) 规划申请个案
- 3) 反对法定图则个案
- 4) 要求改划用途地带或修订法定图则个案的资料

税务局 — 印花税

认识政府征收印花税的资讯

消费者委员会

认识消费者权益

地产代理监管局

查阅地产代理 / 营业员牌照目录；认识有关香港地产代理的规管

香港金融管理局

查阅按揭物业贷款的按揭成数和「供款与入息比率」

香港按揭证券有限公司 — 按揭保险计划

了解按揭保险计划详情

香港地产建设商会

第 7 章：重要词汇

实用面积

就住宅物业而言，实用面积指该住宅物业的楼面面积，包括在构成该物业的一部分的范围内的以下每一项目的楼面面积：(i) 露台；(ii) 工作平台；以及 (iii) 阳台。实用面积并不包括空调机房、窗台、阁楼、平台、花园、停车位、天台、梯屋、前庭或庭院的每一项目的面积，即使该些项目构成该物业的一部分的范围。

关键日期

一般而言，「关键日期」指该项目符合批地文件的条件的日期，或该项目在遵照经批准的建筑图则的情况下或按照豁免证明书的发出的条件在各方面均属完成的日期。有关详情请参阅《一手住宅物业销售条例》第 2 条。

占用许可证

指根据《建筑物条例》(第 123 章)第 21(2)条发出的占用许可证或临时占用许可证。当屋宇署信纳认可人士就新建筑物提交的竣工证明书及要求占用该建筑物的申请后，会就该建筑物发出占用许可证（俗称「入伙纸」）。

一手住宅物业销售资讯网

载列受《一手住宅物业销售条例》监管的一手住宅物业发展项目的售楼说明书、价单和成交纪录册。网址为 www.srpe.gov.hk。

无改动示范单位

无改动示范单位必须准确展示售楼说明书所述该单位的尺寸、间隔以及装置、装修物料或设备的状况。如因装修物料所引致的尺寸差距，或示范单位展示了质素相若的装置、装修物料或设备，卖方必须在无改动示范单位适当及当眼处展示告示，说明有关尺寸差距，以及装置、装修物料或设备的差别。若无改动示范单位内设有装饰、家具和摆设，卖方必须在无改动示范单位适当及当眼处展示告示，说明该些装饰、家具和摆设是否只给某些买家或适用于某些住宅物业。有关详情请参阅《一手住宅物业销售条例》第 36、39 及 40 条。

经改动示范单位

经改动示范单位须尽量准确展示售楼说明书所述该单位的尺寸、间隔状况，只可以拆走该些无须屋宇署事先批准也可拆除的墙或门户，但在拆除的墙的地板上，须划上连续线显示原有的墙的位置及厚度。卖方必须在经改动示范单位适当及当眼处展示告示，说明该示范单位内哪些装置、装修物料或设备会或不会随现楼提供。有关详情请参阅《一手住宅物业销售条例》第 37、39 及 41 条。

已落成发展项目

发展项目如符合以下说明，即属已落成发展项目：

(i) 如属指明新界发展项目，已获地政总署就该项目的每幢建筑物发出不反对通知书；或已获地政总署就该项目发出合格证明书或转让同意；或

(ii) 如属任何其他情况，该项目的每幢建筑物已获发出占用许可证（俗称「入伙纸」）。

有关详情请参阅《一手住宅物业销售条例》第4条。

未落成发展项目

发展项目如并非《一手住宅物业销售条例》第4条所述的已落成发展项目，即属未落成发展项目。

卖方资料表格

根据《一手住宅物业销售条例》，当卖方出售已落成发展项目中的一手住宅物业时，除了须向公众提供售楼说明书外，亦须提供「卖方资料表格」。「卖方资料表格」须载有《一手住宅物业销售条例》规定的资料，包括住宅物业的管理费用款额、住宅物业缴付地税的款额、业主立案法团的名称（如有）、发展项目管理人员的名称、卖方自政府或管理处接获的关乎该住宅物业的拥有人日后须分担的款项的通知、卖方自政府接获的规定卖方拆卸发展项目的任何部分或将该发展项目的任何部分恢复原状的通知，以及卖方所知道会影响该住宅物业的任何待决的申索。

此外，当卖方把正出租的一手住宅物业出售予当时已入住该物业不少于一年的现有租客时，如该租客以书面同意，卖方可无须提供售楼说明书予该租客买家，但须提供上述的「卖方资料表格」。