

# 买卖透明公正 买家权益有保证

## 一手住宅物业销售条例

### 一手住宅物业销售监管局

运输及房屋局辖下的一手住宅物业销售监管局（销售监管局）于二零一三年四月二十九日开始运作，以施行《一手住宅物业销售条例》（条例）（香港法例第 621 章）。销售监管局的主要职能包括-

- 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（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。

### 《一手住宅物业销售条例》

条例于二零一三年四月二十九日生效，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。

条例就销售一手住宅物业时，对售楼说明书、价单、销售安排、成交纪录册、示范单位、参观现楼、广告，以及临时买卖合同和买卖合同须载有的强制性条文等事宜，订立详细规定，以供一手住宅物业的卖方遵行。条例亦禁止作出失实陈述和传布虚假或具误导性资料。违反条例有关条文全属刑事罪行，可被处罚款最高 500 万港元及监禁最高七年。

### 销售文件

#### 售楼说明书

- 卖方必须拟备售楼说明书，并且在开售前最少七天，以及在销售期间每一天，提供售楼说明书让公众免费索取。卖方同时须将售楼说明书上载至其指明的网站。售楼说明书必须每三个月更新一次。

- 售楼说明书须列出相当可能对享用有关住宅物业或该发展项目造成重大影响事宜的资料。

## 价单

- 卖方必须拟备价单，并在开售前最少三天，以及在销售期间每一天，提供价单让公众免费索取。卖方同时须将价单上载至其指明的网站。
- 每张价单所包括的住宅物业数量须符合条例规定最低限度的要求。价单亦须载列支付条款，列明购置有关住宅物业而连带获得的价格折扣、任何赠品、财务优惠或利益。
- 若卖方欲更改已公布的售价，须在相关价单上修订有关售价。有关住宅物业须在修订价单发出三天之后，方可按已修订的售价出售。
- 条例禁止在某个住宅物业开售首日以前，指明预留该住宅物业。

## 销售安排

- 卖方必须在开售前最少三天，提供销售安排的资料，让公众索取及在其指明的网站查阅。有关资料包括：
  - 出售住宅物业的日期、时间和地点；
  - 出售哪些住宅物业；以及
  - 决定准买家拣选住宅物业的优先次序的方法。

## 成交纪录册

- 销售期间，卖方每天均须在售楼处及其指明的网站备存一份该发展项目的成交纪录册（纪录册）。
- 纪录册应包括临时买卖合约及买卖合约的签立日期、成交价、临时买卖合约或买卖合约的终止日期（如适用）、支付条款，以及某项成交是否涉及与卖方有关连的人士。
- 卖方须于临时买卖合约订立后的 24 小时内，于纪录册内披露该临时买卖合约的资料，以及于买卖合约订立后一个工作天内，披露该买卖合约的资料。

## 示范单位及参观已落成发展项目的物业

### 未落成发展项目的示范单位

- 卖方并非一定要提供示范单位。卖方若为未落成发展项目设有示范单位，必须按照条例的规定而建设。
- 卖方必须提供「无改动的示范单位」，才可就同一物业提供「经改动

示范单位」。

- 卖方不得限制参观人士在「无改动的示范单位」进行量度、拍照或拍影片。卖方亦不得限制参观人士在「经改动示范单位」进行量度。
- 卖方开放示范单位时，必须已提供售楼说明书予公众索取。

### 参观已落成发展项目的物业

- 卖方须在签订临时买卖合约前，安排买家参观其有意购买的物业。若安排参观该物业并非合理地切实可行，卖方须安排一个相若的物业供买家参观。若有关安排亦非合理地切实可行，卖方须获买家书面同意无须开放一个相若的物业供买家参观。
- 卖方不能以「示范单位」取代让买家参观已落成的物业的规定。

## 临时买卖合约及买卖合约

### 合约条文

- 条例规定临时买卖合约及买卖合约须载有强制性条文，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。

### 没收临时订金

- 若买家签署临时买卖合约后，没有在五个工作日内签订买卖合约，则
  - 该临时买卖合约即告终止；
  - 有关的临时订金（即楼价 5%）即予没收；及
  - 卖方不得就买家最终没有签订买卖合约再行申索。

## 其他

### 只引用实用面积

- 根据条例，一手住宅物业的售楼说明书、价单和广告，只可以实用面积表达物业面积和物业的每平方呎 / 每平方米售价。
- 条例所定义的「实用面积」，是指该住宅物业的楼面面积，包括露台、工作平台及阳台，但不包括空调机房、窗台、阁楼、平台、花园、停车位、天台、梯屋、前庭或庭院。

## 广告

- 如广告由卖方发布，或在卖方的同意下由另一人发布，该广告须述明该事。
- 广告不得载有虚假或具误导性的资料。
- 印刷广告如提供发展项目或其周边地区的构思图，卖方必须附加声明，提醒准买家须参考售楼说明书及进行实地视察。

## 作出失实陈述和传布虚假或具误导性资料

- 根据条例，任何人如为诱使另一人购买某一手住宅物业，而作出具欺诈性或罔顾实情的失实陈述，即属犯罪。
- 任何人如知道或罔顾资料在某事关重要的事实方面是虚假或具误导性，但仍然传布或授权传布该等资料，并相当可能诱使另一人购买一手住宅物业，该人即属犯罪。

## 一手住宅物业销售资讯网 ([www.srpe.gov.hk](http://www.srpe.gov.hk))

- 公众可从一手住宅物业销售资讯网阅览受条例监管的一手住宅物业发展项目的售楼说明书、价单和纪录册。

*\*本小册子仅供参考，详细条文请参阅条例。*

## 一手住宅物业销售监管局

网址：[www.srpa.gov.hk](http://www.srpa.gov.hk)

热线：2817 3313

电邮：[enquiry\\_srpa@hd.gov.hk](mailto:enquiry_srpa@hd.gov.hk)