

買賣透明公正 買家權益有保證

一手住宅物業銷售條例

一手住宅物業銷售監管局

運輸及房屋局轄下的一手住宅物業銷售監管局（銷售監管局）於二零一三年四月二十九日開始運作，以施行《一手住宅物業銷售條例》（條例）（香港法例第 621 章）。銷售監管局的主要職能包括-

- 施行條例和監察條例條文的遵從情況；
- 向持份者發出指引；
- 處理投訴和公眾查詢；
- 調查懷疑違反條例的個案；
- 教育公眾有關條例條文的事宜；及
- 設立和備存一手住宅物業銷售資訊網（銷售資訊網），載列賣方就各個一手住宅物業發展項目提供的售樓說明書、價單和成交紀錄冊。

《一手住宅物業銷售條例》

條例於二零一三年四月二十九日生效，旨在進一步提高一手（未落成及已落成）住宅物業銷售安排和交易的透明度、公平性，以及對消費者的保障。

條例就銷售一手住宅物業時，對售樓說明書、價單、銷售安排、成交紀錄冊、示範單位、參觀現樓、廣告，以及臨時買賣合約和買賣合約須載有的強制性條文等事宜，訂立詳細規定，以供一手住宅物業的賣方遵行。條例亦禁止作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料。違反條例有關條文全屬刑事罪行，可被判處罰款最高 500 萬港元及監禁最高七年。

銷售文件

售樓說明書

- 賣方必須擬備售樓說明書，並且在開售前最少七天，以及在銷售期間每一天，提供售樓說明書讓公眾免費索取。賣方同時須將售樓說明書上載至其指明的網站。售樓說明書必須每三個月更新一次。

- 售樓說明書須列出相當可能對享用有關住宅物業或該發展項目造成重大影響事宜的資料。

價單

- 賣方必須擬備價單，並在開售前最少三天，以及在銷售期間每一天，提供價單讓公眾免費索取。賣方同時須將價單上載至其指明的網站。
- 每張價單所包括的住宅物業數量須符合條例規定最低限度的要求。價單亦須載列支付條款，列明購置有關住宅物業而連帶獲得的價格折扣、任何贈品、財務優惠或利益。
- 若賣方欲更改已公布的售價，須在相關價單上修訂有關售價。有關住宅物業須在修訂價單發出三天之後，方可按已修訂的售價出售。
- 條例禁止在某個住宅物業開售首日以前，指明預留該住宅物業。

銷售安排

- 賣方必須在開售前最少三天，提供銷售安排的資料，讓公眾索取及在其指明的網站查閱。有關資料包括：
 - 出售住宅物業的日期、時間和地點；
 - 出售哪些住宅物業；以及
 - 決定準買家揀選住宅物業的優先次序的方法。

成交紀錄冊

- 銷售期間，賣方每天均須在售樓處及其指明的網站備存一份該發展項目的成交紀錄冊（紀錄冊）。
- 紀錄冊應包括臨時買賣合約及買賣合約的簽立日期、成交價、臨時買賣合約或買賣合約的終止日期（如適用）、支付條款，以及某項成交是否涉及與賣方有關連的人士。
- 賣方須於臨時買賣合約訂立後的 24 小時內，於紀錄冊內披露該臨時買賣合約的資料，以及於買賣合約訂立後一個工作天內，披露該買賣合約的資料。

示範單位及參觀已落成發展項目的物業

未落成發展項目的示範單位

- 賣方並非一定要提供示範單位。賣方若為未落成發展項目設有示範單位，必須按照條例的規定而建設。
- 賣方必須提供「無改動的示範單位」，才可就同一物業提供「經改動

- 示範單位」。
- 賣方不得限制參觀人士在「無改動的示範單位」進行量度、拍照或拍影片。賣方亦不得限制參觀人士在「經改動示範單位」進行量度。
 - 賣方開放示範單位時，必須已提供售樓說明書予公眾索取。

參觀已落成發展項目的物業

- 賣方須在簽訂臨時買賣合約前，安排買家參觀其有意購買的物業。若安排參觀該物業並非合理地切實可行，賣方須安排一個相若的物業供買家參觀。若有關安排亦非合理地切實可行，賣方須獲買家書面同意無須開放一個相若的物業供買家參觀。
- 賣方不能以「示範單位」取代讓買家參觀已落成的物業的規定。

臨時買賣合約及買賣合約

合約條文

- 條例規定臨時買賣合約及買賣合約須載有強制性條文，清楚說明買賣雙方的權責。假如合約中的強制性條文與非強制性條文有抵觸，強制性條文凌駕任何非強制性條文。

沒收臨時訂金

- 若買家簽署臨時買賣合約後，沒有在五個工作天內簽訂買賣合約，則
 - 該臨時買賣合約即告終止；
 - 有關的臨時訂金（即樓價 5%）即予沒收；及
 - 賣方不得就買家最終沒有簽訂買賣合約再行申索。

其他

只引用實用面積

- 根據條例，一手住宅物業的售樓說明書、價單和廣告，只可以實用面積表達物業面積和物業的每平方呎／每平方米售價。
- 條例所定義的「實用面積」，是指該住宅物業的樓面面積，包括露台、工作平台及陽台，但不包括空調機房、窗台、閣樓、平台、花園、停車位、天台、梯屋、前庭或庭院。

廣告

- 如廣告由賣方發布，或在賣方的同意下由另一人發布，該廣告須述明該事。
- 廣告不得載有虛假或具誤導性的資料。
- 印刷廣告如提供發展項目或其周邊地區的構思圖，賣方必須附加聲明，提醒準買家須參考售樓說明書及進行實地視察。

作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料

- 根據條例，任何人如為誘使另一人購買某一手住宅物業，而作出具欺詐性或罔顧實情的失實陳述，即屬犯罪。
- 任何人如知道或罔顧資料在某事關重要的事實方面是虛假或具誤導性，但仍然傳布或授權傳布該等資料，並相當可能誘使另一人購買一手住宅物業，該人即屬犯罪。

一手住宅物業銷售資訊網 (www.srpe.gov.hk)

- 公眾可從一手住宅物業銷售資訊網閱覽受條例監管的一手住宅物業發展項目的售樓說明書、價單和紀錄冊。

**本小冊子僅供參考，詳細條文請參閱條例。*

一手住宅物業銷售監管局

網址：www.srpa.gov.hk

熱線：2817 3313

電郵：enquiry_srpa@hd.gov.hk