

《買樓通通識》
購買一手住宅物業須知

目錄

序

第 1 章：買樓路線圖

第 2 章：《一手住宅物業銷售條例》

第 3 章：售樓說明書

第 4 章：樓盤警訊—中伏個案

第 5 章：遊戲時間

第 6 章：重要連結

第 7 章：重要詞彙

序

購買一手住宅物業，對大多數人來說是一項重大決定。一手住宅物業銷售監管局（銷售監管局）希望透過本圖冊《買樓通通識：購買一手住宅物業須知》，讓準買家了解《一手住宅物業銷售條例》（下稱《條例》）（香港法例第 621 章）如何保障他們的權益，並提醒準買家購買一手住宅物業前，應該如何閱讀售樓說明書及留意甚麼事項。

銷售監管局於 2013 年 4 月 29 日開始運作，其主要職能包括：

- 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，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。

《條例》於 2013 年 4 月 29 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。

對於受《條例》監管的一手住宅物業的銷售，市民如有任何查詢或投訴，請聯絡銷售監管局。

熱線：2817 3313

傳真：2219 2220

電郵：enquiry_srpa@hd.gov.hk

地址：香港柴灣利眾街 24 號東貿廣場 31 樓 E 室

本圖冊僅供參考，詳細條文請參閱《條例》。

第 1 章：買樓路線圖

(插圖)

麥太：買樓跟吃飯一樣，都可分成三個步驟。

(吃飯前)(吃飯中)(吃飯後)

購買一手住宅物業首期當然不可少。即使你銀彈充足，購買流程的每個環節亦舉足輕重，選購前必定要了解清楚，否則稍一不慎，也很容易損手爛腳！好！讓我們注意買樓每一步，一起出發吧！

<買樓前>

1. 細閱售樓說明書（俗稱「樓書」）

- 細閱各銷售文件，尤其是「樓書」。
- 確保「樓書」是最新版本——因有關發展項目（即「樓盤」）銷售期間，賣方（即「發展商」）必須最少每三個月更新樓書一次。
- 市場上或會流傳「樓盤」的不同資料，例如開則、價錢等等，我們不要輕信傳言，應以發展商提供的銷售文件為準。

2. 實地視察樓盤

- 親身到「樓盤」的所在地視察，了解實際環境。
- 最好能夠在不同時間、不同天氣情況下前往視察，了解具體變化。

3. 了解相關的城市規劃

- 查詢是否有任何城市規劃方案，日後可能對物業造成影響。
- 可在「法定規劃綜合網站 2」，搜尋分區計劃大綱圖：
<http://www1.ozp.tpb.gov.hk/gos>。

4. 參觀示範單位

【未落成住宅物業（俗稱「樓花」）的示範單位】

- 示範單位可分為兩類：
 - 「無改動示範單位」（俗稱「清水房」）
 - 「經改動示範單位」（俗稱「化妝房」）
- 我們可以在「清水房」內量度、拍照或拍影片；而在「化妝房」則只可量度。
- 留意示範單位內哪些設備屬於隨樓附送；如有疑問，應查閱售樓說明書及向賣方查詢。

【已落成住宅物業（俗稱「現樓」）】

- 簽訂臨時買賣合約前，發展商必須讓準買家參觀其有意購買的現樓單位。我們千萬別隨便放棄參觀現樓的權利！（詳情參閱本圖冊的第2章）
- 若發展商為現樓設置示範單位，這些示範單位並不受《條例》對示範單位的要求規管。我們不應因為發展商提供這些示範單位，而輕易放棄參觀現樓。

5. 了解配套設施的具體資料

- 了解發展商提供配套設施的限制或期限，例如：接駁巴士的營運期、會所設施的開放時間等。
- 設施是否需要另外付費才可使用。

6. 細閱價單

- 留意發展商所提供的價格折扣，有甚麼附帶條件。
- 選用任何按揭貸款計劃，都必須確保沒有超出自己的償還能力。
- 如打算選用由發展商指定財務機構提供的按揭貸款計劃，應先清楚了解計劃的細節。〔按揭貸款計劃細節包括：對借款人的最低收入要求、可獲按揭貸款金額上限、最長還款年期、整個還款期內的按揭利率變化、手續費等。〕
- 必須先確定能否獲批適合自己償還能力的按揭貸款計劃，否則不要貿然簽署臨時買賣合約。
- 若發展商提供財務優惠，如印花稅回贈，留意是否須在指定限期前向發展商提出申請，以及有關優惠是直接從樓價扣減，還是由發展商直接支付予稅務局。

7. 計算置業總開支

- 購買一手住宅物業涉及龐大開支，必須仔細審視自己整體的負擔能力。
- 樓價之外，還須支付多項雜費支出。這些雜費開支總額可能數以十萬元計！〔雜費包括：律師費、業權契約核證副本費用（俗稱「抄契費」）、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。〕

8. 了解管理費

- 若樓盤尚未落成，須向發展商查詢估算的管理費。
- 若樓盤已落成，發展商提供的「賣方資料表格」會列出住宅物業的管理費用。

9. 查閱銷售安排

- 先了解：
 - 銷售的日期和地點；
 - 銷售日會推售的單位；
 - 登記安排、決定揀樓次序的方式；
 - 如未能揀樓，本票退還的手續；
 - 簽訂臨時買賣合約時，可否加入非登記人作為買方。
- 查閱所有已發布的銷售安排文件，了解是否仍有單位未推售。有可能之後推售的單位，更適合你呢。
- 先衡量自己的負擔能力以及心儀單位的售價；如揀樓時發現符合自己預算的單位已經售出，必須心中有數，知道自己是否有能力負擔價錢較高的單位。

10. 查閱成交紀錄冊

- 不要將「入票數目」視為銷情指標，「成交紀錄冊」才是樓盤實際銷售情況的可靠資料來源（由開賣至終止銷售）。
- 查閱成交紀錄冊的途徑：
 - 一手住宅物業銷售資訊網：www.srpe.gov.hk；
 - 樓盤的網站。

11. 委託地產代理

- 我們可以不委託地產代理進行交易。
- 如決定委託地產代理，切勿讓地產代理墊支代付訂金。

<買樓中>

12. 銷售當日 臨陣不亂

- 留意售樓處「消耗表」顯示的最新銷售情況。
- 保持冷靜，不要受售樓處熱鬧及緊張的氣氛影響。
- 若心儀的單位已經售出，不要勉強購買超出自己負擔能力或並非心儀的單位。
- 簽訂「臨時買賣合約」時，須支付等同樓價 5% 的臨時訂金。
- 臨時訂金應支付予負責為物業擔任保證金保存人的律師事務所。

13. 委聘律師

- 可考慮自行委聘律師完成買賣合約。
- 我們若選用發展商指定的律師，雖然一般可獲發展商代為支付律師費用，但若律師同時代表發展商行事，倘發生利益衝突，未必能夠保障買家的最大利益。

14.簽訂買賣合約

- 簽訂臨時買賣合約及支付了等同樓價 5%的臨時訂金後，必須於 5 個工作天內與賣方簽訂「買賣合約」，並按支付條款，額外支付訂金（如有）。〔臨時訂金=樓價 5%〕
- 如你未能履行上述責任，臨時買賣合約即告終止，你已支付的臨時訂金亦會被發展商沒收。

<買樓後>

15.等待收樓期間

- 經常留意「預計關鍵日期」會否延後（詳情參閱本圖冊第 3 章第 1 項）。
- 如對收樓日期有疑問，應向發展商查詢。
- 必須在收樓前辦妥按揭事宜。

16.收樓

- 應仔細驗樓，並預先準備驗樓所需工具。
- 留意「欠妥之處的保養責任期」的期限（詳情參閱第 3 章第 13 項）。
- 如發現樓宇裝置、裝修物料、或設備有任何欠妥之處，根據買賣合約，我們須在買賣成交日期後的 6 個月內，提交書面通知。如該欠妥之處並非由買家行為或疏忽造成，發展商須盡快自費作出補救。

第 2 章：《一手住宅物業銷售條例》

(插圖)

麥太：「從前有個小朋友作失實陳述，有一日，佢……」

練習簿：我以後不敢再作失實陳述和誤導

政府於 2013 年 4 月實施了《一手住宅物業銷售條例》(下稱《條例》)，詳細規定發展商銷售一手住宅物業時，必須提供哪些銷售資料，亦明確禁止任何人作出失實陳述、傳布虛假或具誤導性資料，以作促銷。以下是《條例》的部分規範重點：

1. 重要銷售資訊

賣方必須於以下時限內，提供相關銷售資訊予準買家：

提供銷售文件的時限

1. 售樓說明書：必須在單位開售最少 7 天前，及銷售期間每一天提供。
2. 價單或修訂價單：必須在單位開售最少 3 天前，及銷售期間每一天提供。
3. 銷售安排或修訂銷售安排：必須在單位開售最少 3 天前，及銷售期間每一天提供。

於「成交紀錄冊」公布合約資料的時限

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

2. 未落成住宅物業（俗稱「樓花」）的示範單位

- 賣方必須提供「無改動示範單位」（俗稱「清水房」），才可就同一間隔的單位，提供「經改動示範單位」（俗稱「化妝房」）。
- 我們可以在「清水房」內進行量度、拍照或拍影片；而在「化妝房」內只可量度。

<補充資料>

- 賣方可以不提供示範單位。
- 不過，賣方若為「樓花」設有示範單位，則必須按照《條例》的規定設立該示範單位，並在提供售樓說明書後，才可以開放示範

單位予公眾參觀。

3. 參觀已落成住宅物業（俗稱「現樓」）

- 簽訂臨時買賣合約前，賣方必須安排準買家參觀其有意購買的單位。
- 若有合理原因無法安排參觀該單位，賣方必須安排一個相若的單位供準買家參觀。
- 若賣方有合理原因，無法作出上述安排，賣方必須獲得準買家的書面同意，確認無須開放相若單位予其參觀。

<補充資料>

- 賣方不能讓準買家參觀「示範單位」，取代參觀「現樓」的規定。

4. 賣方資料表格

- 賣方出售「現樓」時，除了向公眾提供「售樓說明書」，亦須提供「賣方資料表格」。
- 「賣方資料表格」必須載有《條例》規定的資料，如管理費、地稅等。

<補充資料>

- 若賣方把正出租的一手住宅物業，出售予當時已入住該物業不少於一年的現租客，賣方若取得該租客的書面同意，可以不提供「售樓說明書」給該租客買家，但賣方仍須提供「賣方資料表格」。

5. 臨約和正式買賣合約

若我們簽署「臨時買賣合約」（俗稱「臨約」）後，沒有在**5個工作**天內與賣方簽訂「買賣合約」（俗稱「正式買賣合約」），則：

- 該臨時買賣合約即告終止；
- 臨時訂金（即樓價5%）會被賣方沒收；
- 賣方不可因買家最終沒有簽訂買賣合約而提出申索。

<補充資料>

- 《條例》規定，臨約及正式買賣合約均須載有強制性條文，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。

6. 廣告

- 任何以促銷一手住宅物業為目的的資料(包括由賣方、地產代理、或任何人發布的廣告)，均受《條例》對「廣告」的規管。
- 廣告不得載有虛假或誤導性的資料。
- 如賣方已向公眾提供樓盤的樓書，印刷廣告必須附加聲明，提醒我們須參閱售樓說明書。
- 印刷廣告如提供樓盤或其周邊地區的構思圖，必須附加聲明，提醒我們到實地視察。

7. 失實陳述和誤導

- 任何人如為了誘使別人購買一手住宅物業，而作出具欺詐性或罔顧實情的失實陳述，即屬犯罪。
- 任何人如明知某重要資料屬虛假或具誤導性，但仍然傳布或授權傳布該等資料，並相當可能誘使別人購買一手住宅物業，即屬犯罪。

8. 罰則

違反《條例》任何條文均屬刑事罪行，最高可被判罰款 500 萬港元及監禁七年。

9. 一手住宅物業銷售資訊網

受《條例》監管的一手住宅物業發展項目資料，包括售樓說明書、價單和成交紀錄冊，均上載於「一手住宅物業銷售資訊網」(www.srpe.gov.hk)，供公眾人士瀏覽。

第 3 章：售樓說明書

(插圖)

麥太：「今日個例湯係乜嘢呀？」

侍應：「都係例牌果啲嘢啦！暖暖地，水汪汪咁啦！」

「售樓說明書」(俗稱「樓書」)驟看內容繁複，我們往往為求方便，寧願只閱讀發展商或地產代理提供的簡化售樓圖冊或宣傳品(俗稱「天書」)，也懶得細閱樓書。但樓書是唯一一份載有樓盤最全面資料的文件，萬一忽略樓書內多項重要資訊，購買後或收樓時才發現與期望有落差，就麻煩了！所以我們必定要細心閱讀樓書內的項目啊！

1. 「預計關鍵日期」

- 若樓盤尚未落成，或已落成但尚待地政總署署長發出合格證明書或轉讓同意，樓書內的「發展項目的資料」，便會列出「預計關鍵日期」。
- 該日期是指住宅項目遵照經批准的建築圖則，預計完成的日期，或預計符合批地文件內條件的日期(詳解見第 7 章「重要詞彙」)。

[預計關鍵日期 ≠ 收樓日期]

即是「預計關鍵日期」有可能會改？

- 每個樓盤都會聘任一名專業人士作為「認可人士」(Authorized Person, 簡稱 AP)，負責監管整個建築過程，這名專業人士可以是建築師、工程師或測量師。
- 樓盤的建造工程，如果純粹因以下原因導致延誤，AP 可以批准發展商將樓盤原定的預計關鍵日期延後。原因包括：
 - 工人罷工或封閉工地；
 - 暴動或內亂；
 - 不可抗力或天災；
 - 火警或其他賣方所不能控制的意外；
 - 戰爭；或
 - 惡劣天氣。
- AP 可視乎上述情況，多次批准發展商將預計關鍵日期延後；換言之，收樓日期亦將可能一再順延。
- 《條例》規定，買賣合約必須載有強制性條文，列明發展商須於 AP 批准延期後的 14 日內，向買家提供有關延期證明書的文本。

一句到尾，到底幾時先可以收樓？

視乎樓盤的性質，可以分為兩種情況——

情況一：屬預售樓花同意方案規管的發展項目

最終的預計關鍵日期→14 天內→發展商必須為樓盤申請合格證明書或轉讓同意→地政總署審批→發展商獲發合格證明書或轉讓同意（以較早者為準）→1 個月內→發展商須以書面通知買家：發展商有能力有效地轉讓物業了！→14 日內→買賣雙方須完成買賣手續；手續完成後，賣方即須安排買家收樓

情況二：不屬預售樓花同意方案規管的發展項目

最終的預計關鍵日期→14 天內→發展商必須為樓盤申請佔用文件，包括「佔用許可證」（俗稱「入伙紙」）→屋宇署審批→發展商獲發佔用文件→6 個月內→發展商須以書面通知買家：發展商有能力有效地轉讓物業了！→14 日內→買賣雙方須完成買賣手續；手續完成後，賣方即須安排買家收樓

* 若對樓盤是否屬預售樓花同意方案有疑問，應向發展商查詢。

[我們千萬不要把「預計關鍵日期」視為「收樓日期」！一定要預留足夠時間，避免出現交接的「空窗期」——即是到期要遷出舊單位了，但仍未可以入住新單位！]

2. 發展項目的所在位置圖

- 它標示了樓盤的位置、距離其界線 250 米以內每條街道的名稱及建築物、設施或構築物。

[這些建築物、設施或構築物共有 43 項，其主要用途可能對交通、噪音、空氣質素、氣味、環境、衛生、消防、人流、及居民日常起居生活等構成影響，如：堆填區、垃圾站、公廁、油站、醫院等。]

3. 發展項目的鳥瞰照片

- 可從高處俯瞰樓盤的位置及鄰近環境。

4. 關乎發展項目的分區計劃大綱圖

- 樓盤周邊範圍的土地用途；
- 樓盤的所屬區域。

[樓書內註明的樓盤所屬區域，是根據與城市規劃有關的圖則而劃定，並非指區議會分區、或校網的區域啊！]

5. 發展項目的布局圖

- 樓盤界線內的建築物、露天地方、設施及未發展土地（須標明擬作何用途）的位置及分布；
- 如有建築物或設施尚未落成，更會列出預計落成日期。

6. 發展項目的住宅物業的樓面平面圖

從樓面平面圖可得知以下資料：

- 升降機數目；
- 每層的單位伙數；
- 各單位尺寸；
- 各單位的門、窗（一般以三條平行線標示）及結構牆（一般以一條粗黑線標示）位置；
- 單位內的廚房是否開放式廚房；
- 如洗手間的牆壁以粗黑線圍封，表示該洗手間沒有窗戶（俗稱「黑廁」）。

我們必須留意：

1. 「樓面平面圖」顯示的尺寸

- 「樓面平面圖」顯示的層與層之間的高度距離，不等同單位的樓底高度；因為「樓面平面圖」所顯示的層與層之間的高度距離，是指該樓層之石屎地台面與上一層之石屎地台面之高度距離；
- 「樓面平面圖」顯示的尺寸，未必等同在單位內量度所得的尺寸；因為「樓面平面圖」內所標示的尺寸，不會把批盪和裝修物料包括在內。

所以，我們在已落成單位現場所量度的尺寸，與「樓書」所述的尺寸會略有不同，這是正常的現象，但兩者差別應該不大。如果你打算收樓前購買家具，要留意這點啊！

2. 開放式廚房

如住宅單位內的廚房屬開放式廚房，我們必須留意，開放式廚房的消防裝置及設備，每年必須由註冊消防裝置承辦商檢查至少一次，這會涉及額外開支。有關檢查安排，應向發展商或管業處查詢。

7. 發展項目中的停車位的樓面平面圖

- 車位的數目、位置及面積。

8. 公契的摘要

- 樓盤的公用部分；
- 樓盤內每個住宅單位獲分配的「不分割份數」數目；
- 單位業主之間會按甚麼基準，分擔管理費等。

甚麼是「不分割份數」？

- 一般而言，多層建築物的業權是用「不可分割業權份數」(亦稱「不分割份數」)來表示的。當你購入多層建築物的一個單位時，你除了擁有該單位的獨有管有權，也和其他業主共同擁有建築物的公用部分。由於這些公用部分是由所有業主共同擁有，因此建築物的業權份數是不可分割的。
- 業主所需繳交的大廈維修費、管理費，及在業主大會上的投票權，大多取決於你單位擁有多少「不分割份數」。
- 大廈公契詳細列明了每戶單位的「不分割份數」。一般來說，單位越大，所佔「不分割份數」就越多。

9. 批地文件的摘要

- 樓盤位處土地的租契年期；
- 樓盤位處土地的用途限制；
- 須興建並提供予政府或供公眾使用的設施；
- 對買家造成負擔的租用條件。

有咩例子呢？

- 政府的批地條款可以要求發展商必須自費在樓盤內興建行入路，通往毗連私人土地，並在樓盤落成後，開放該行人路，讓非住客人士免費通過。

10. 公共設施及公眾休憩用地的資料

- 買家是否有責任，或是否需要分擔管理、營運或維修有關發展項目以內或以外的公眾休憩用地或公共設施的開支；
- 這些公眾休憩用地或公共設施的位置。

11.發展項目中的建築物的橫截面圖

- 顯示最低一層住宅樓層和街道水平的高低差距。

〔若樓盤的部分樓層低於路面，號稱 8 樓的樓層亦有機會十分接近路面。我們可以從橫截面圖了解有關情況，大家要特別注意啊！〕

12.立面圖

- 立面圖必須為彩色，顯示樓盤的外觀。

13.欠妥之處的保養責任期

- 按買賣合約的規定，發展商在買賣成交日期後 6 個月內收到買家的書面通知，有法律責任於合理地切實可行的範圍內，盡快地補救住宅物業的欠妥之處。

〔記住於限期前交執漏報告呀！〕

14.從何得知樓盤內的住宅單位可否明火煮食？

- 查閱「服務協議」有否列出氣體燃料供應商；
- 查閱「有關資料」有否列出相關資料。

15.斜坡維修

- 有關斜坡的圖則；
- 買家是否需要自費維修斜坡。

16.有關資料

- 這是指某些據發展商所知，很有可能會對住宅用戶構成重大影響，但一般公眾人士並不知悉的資料，即屬「有關資料」。

例如呢？

- 為了緩減噪音、或因四周的特別情況，樓盤某些特定住宅單位的窗戶不能開啟，這種會嚴重影響買家日常生活的資料，即須列在「有關資料」中。

〔但已在土地註冊處註冊的文件內容，就不屬於「有關資料」。〕

第 4 章：樓盤警訊 – 中伏個案

引例為鑑，有助我們減少失誤。你或可從以下小故事有所領悟，以防置業時中伏。

【個案一】「急」字得個桔？！

圖 1

麥太：「兩個午餐，快啲唔該！」

侍應：「想快要快餐，碟飯同午餐一樣，係冇咗個湯。」

圖 2

麥太：「咁就要快餐啦，真係好急趕呀！」

侍應：「急呀？急不如要急餐。」

圖 3

麥太：「急餐又係乜？」

侍應：「同快餐一樣，不過連碟飯都有埋。」

圖 4

侍應：「開便俾錢得喇。」

(麥太麥兜呆了)

「急」中有錯，難免會丟三漏四，飯都有得食事小，買樓出錯就難以彌補了！

因此儘管示範單位美侖美奐，售樓處氣氛緊張熱烈，令人難以保持冷靜，但買樓不是輕率的事，當中涉及龐大金額，我們切勿在「即興」的情況下，急急簽訂臨時買賣合約，而忽略了按揭和雜費等細節。

尤其是當我們簽訂了臨時買賣合約後 **5 個工作天內**，無論任何原因而未能簽訂正式買賣合約，臨時買賣合約即告終止，我們已支付的臨時訂金（即樓價的 5%）更會被賣方沒收，到時就「財」「房」兩失了！

【個案二】計清計楚

圖 1

May：「呢度 D 嘢食唔錯...」

麥兜：「係呀，環境仲一流添呀。」

圖 2

侍應：「多謝八百八。」

圖 3

May：「...吓？我有錢㗎，旨意你請㗎。」

圖 4

麥兜：「我有錢㗎，旨意你請㗎。」

我們做任何事都應作充裕的預算，切忌掉以輕心，最後打錯如意算盤。

不少買家以為儲夠首期，即可放心上車置業，但除此以外，我們亦必須清楚評估自己的負擔能力、計算清楚按揭計劃要求以及各類費用，不宜倉卒簽訂臨時買賣合約。

曾經有些朋友簽訂臨時買賣合約後，才發現因入息問題，無法獲得銀行批核按揭，最終不但無法完成買賣手續，已支付的所有訂金更是全數被賣方沒收。我們必須引以為鑑。

【個案三】理想與現實

圖 1

麥兜：「媽媽！我數學合格喇！」

圖 2

麥兜：「咦？又話合格請我食龍蝦嘅？呢 D 普通蝦嚟咋囉...」

圖 3

麥太：「喂喂喂！HELLO HELLO！」

圖 4

麥太：「你睇，冇反應，真係聾嘅。」

宣傳手法層出不窮，勾起我們無限的憧憬。為防中伏，我們必須多做資料搜集，才能認清真相。

售樓說明書是唯一一份提供樓盤最全面資料的刊物，並非賣方或地產代理所印製的宣傳圖冊（俗稱「天書」）可以取代，我們應細心參閱，同時不要輕信傳言。

此外，我們更應親臨樓盤的所在地實地視察，了解有關物業的四周環境，包括留意交通情況，了解有否噪音或空氣污染問題等，因為售樓說明書未必能完全反映這些情況。

【個案四】免費享用？

圖 1

麥太：「係咪有埋餐飲跟㗎？」

侍應：「係呀。」

圖 2

麥兜：「我要凍檸茶！」

侍應：「凍飲加 3 蚊。」

圖 3

麥太：「咁要熱㗎啦！」

侍應：「熱飲加 5 蚊。」

圖 4

麥太：「咁唔凍唔熱暖暖㗎得喇。」

侍應：「暖暖㗎加 20 蚊。」

天下沒有免費午餐！如有疑問應先了解清楚。

即使發展商聲稱會在樓盤中提供若干配套設施予住戶享用（如會所設施、接駁車等），我們必須先向發展商仔細查詢有關服務的具體資料，如營運期、服務時間、服務費用（如有）等，以便作出最佳的選擇。

【個案五】有買趁手？！

圖 1

售貨員：「萬能易潔鑊呀，最後一個呀，太太你好彩喇...」

圖 2

（麥太買後，走人）

售貨員：「萬能易潔鑊呀，有買趁手喇。」

圖 3

麥太：「你又話最後一個？！」

圖 4

售貨員：「係呀，正價最後一個呀，跟住清貨價五折呀，有買趁手喇...」

市場消息紛雜，尤其見到人人熱搶而樓盤所餘無幾時，容易使人心慌慌！

雖然熱賣樓盤有時很快被搶購一空，但哪怕我們再心急，也切勿隨便輕信有關樓盤銷情的傳言，而倉卒簽訂臨時買賣合約。因為說不定樓盤的另一期推售計劃，會有更適合你的單位。

因此，我們購買一手住宅物業前，應先查閱有關樓盤的成交紀錄冊，全面掌握發展項目由開賣至終止銷售期間的交易情況，才能作出精明的選擇。

第 5 章：遊戲時間

遊戲一：買樓兜兜轉

人數：不限

玩法：各人輪流擲骰前進（或後退），有獎有罰，首先抵達終點者勝！

第 1 格

【起點】 立志買一手樓

第 2 格

努力工作，儲錢買樓。

獎！前進一步

第 3 格

第 4 格

勤做功課

鑽研城市規劃、樓盤口碑、樓盤推售策略、成交紀錄冊等。

獎！多擲骰一次

第 5 格

收風

聽聞疏堂表妹做咗地產代理，於是向她探聽買樓秘訣。

前途未卜

第 6 格

推遲買樓計劃

未夠首期，無謂夾硬上車！

暫停一次

第 7 格

第 8 格

誤信謠言

誤信虛假消息，未經查證即開本票給地產代理！

罰！退至 3

第 9 格

第 10 格

鑽研售樓書

獎！前進一步

第 11 格

第 12 格

實地考察樓盤環境
獎！多擲般一次

第 13 格

第 14 格

第 15 格

眾籌首期
首期要左借右借，後果堪虞。
罰！退至 7

第 16 格

第 17 格

先向銀行查詢按揭事宜
銷售日前先確定自己的負擔能力。
獎！進至 24

第 18 格

第 19 格

第 20 格

牙齒當金使？
經紀口頭承諾回佣，但無書面紀錄作實，能否成功回佣成疑！
前途未卜

第 21 格

第 22 格

誤信宣傳
手寫街招指樓盤位處名校網，未經查證就入票！
罰！擲般一次，決定退後多少步

第 23 格

無睇現樓
有現樓參觀卻貿然放棄，寧願睇搭建示範單位？
罰！暫停一次

第 24 格

第 25 格

順利中籤

發展商採用抽籤揀樓方式——你抽中咗！

獎！前進三步

第 26 格

衝動

預算買一房，點知受旁人唆擺，竟然落訂買三房！

罰！擲骰一次，決定退後多少步

第 27 格

認清底線 心無雜念

發現合乎預算的單位都已售出，決定等待下輪銷售再購買。

獎！多擲骰一次

第 28 格

第 29 格

第 30 格

自行委聘律師

保障自己最大利益至為關鍵，以免因小失大！

獎！前進一步

第 31 格

第 32 格

申請按揭失敗

未能通過銀行壓力測試，上唔到會，慘遭發展商殺訂！

罰！退至 13

第 33 格

逾期申請財務優惠

忘記在限期前向發展商遞交申請，錯失財務優惠！

罰！暫停一次

第 34 格

第 35 格

計數時忽略雜費開支

只計樓價，沒有把雜費開支及管理費納入預算，要節衣縮食！

罰！擲骰一次，決定退後多少步

第 36 格

無問清楚收樓日期

誤把預計關鍵日期視作收樓日期，到期遷出舊單位，新樓卻未能入伙！

罰！暫停兩次

第 37 格

低息蜜月期不再

發展商提供的低息蜜月期已過，邁入高息還款周期，供樓負擔日重...

前途未卜

第 38 格

第 39 格

順利收樓

獎！前進一步

終點

【成功】新屋入伙

可喜可賀！！！！

遊戲二：一閃一閃占星星

任你再精明，總避免不了一些小盲點。12 星座購買一手樓時，又會容易遇上甚麼問題呢？

〔註：星座與解答以畫鬼腳方式連結〕

白羊座（3 月 21 日—4 月 19 日）

容易受售樓現場熱烈氣氛影響，輕鬆決定買賣。

金牛座（4 月 20 日—5 月 20 日）

易受回佣、現金優惠等誘因而輕率簽約，最後反而得不償失。

雙子座（5 月 21 日—6 月 21 日）

蜻蜓點水式看樓盤資料，沒有深入了解。

巨蟹座（6 月 22 日—7 月 22 日）

為家人舒適，傾向買大單位，卻容易忽視銀行壓力測試、印花稅、管理費等連帶問題。

獅子座（7 月 23 日—8 月 22 日）

充滿自信，自以為對樓盤附近環境有充分認識，忽略樓書的重要資訊。

處女座（8 月 23 日—9 月 22 日）

完美主義，容易為了追求夢想家居而挑選超越本身經濟能力的單位。

天秤座（9 月 23 日—10 月 23 日）

依賴他人意見，沒有認真了解樓盤及欲選購單位的資料。

天蠍座（10 月 24 日—11 月 21 日）

情感蓋過理智，相信賣方品牌效應，容易靠直覺買樓，沒有到樓盤所在地實地視察。

人馬座（11 月 22 日—12 月 21 日）

不拘小節，容易混淆各項重要資訊，如簽約日期、預計關鍵日期等。

山羊座（12 月 22 日—1 月 20 日）

只看眼前情況，不計劃未來。遇上樓市變化(如銀行收緊按揭或加息)，即容易手足無措，大失預算。

水瓶座（1 月 21 日—2 月 19 日）

三心兩意，無法辨別合乎自己負擔能力的單位，容易作出錯誤決定。

雙魚座（2月20日—3月20日）

容易聽信別人慫恿，相信有買貴無買錯，結果胡亂入市。

以上占星結果純屬麥太斷估，如有批中實屬巧合。

但如果你願意花時間閱讀至此，相信你是有心了解購買一手樓所需的準備，希望你有所得著！

第 6 章：重要連結

買一手樓前，多做準備功夫，百利而無一害。我們可以登上一手住宅物業銷售監管局（銷售監管局）網頁，透過站內的一站式**相關網站**連結，多了解以下置業資料。

銷售監管局網頁：www.srpa.gov.hk

銷售監管局

- 《一手住宅物業銷售條例》詳情
- 了解銷售監管局的工作

房屋局 — 私人住宅一手市場供應統計數字

載有：

- 私人住宅施工單位數目；
- 私人住宅落成單位數目；
- 已落成樓宇但仍未售出的私人住宅數目

地政總署

- **賣地記錄**
查閱政府賣地的資料及結果
- **預售樓花同意書統計資料**
查閱：
 - 1) 已獲批預售樓花同意書及轉讓同意書；
 - 2) 待批預售樓花同意書及轉讓同意書；及
 - 3) 被拒絕／撤回的預售樓花同意書及轉讓同意書的發展項目的詳情

屋宇署 — 樓宇維修

認識樓宇的維修及管理

民政事務總署 — 大廈管理

載有大廈管理資訊

香港消防處 — 開放式廚房單位的消防安全

開放式廚房設計的住宅單位的消防安全設備要求

土地註冊處

- **送交土地註冊處註冊的契約每月綜合統計數字**
載有送交註冊的樓宇買賣合約數字
- **綜合註冊資訊系統網上服務**
網上查冊服務，檢索香港物業紀錄
- **供業主訂購的電子提示服務**
讓業主輕易得知是否有影響其物業的文書交付註冊

差餉物業估價署

- **差餉及地租**
認識政府徵收差餉及地租的資訊
- **物業資訊網**
網上查詢：
 - 1) 住宅物業的實用面積、樓齡及許可用途的資訊（不包括鄉村式屋宇）；
 - 2) 物業在估價冊及／或地租登記冊內最近三個估價年度的應課差餉租值；
 - 3) 差餉及／或地租帳目資料
- **香港物業報告（年度刊物）**
載錄差餉物業估價署每年年底編製的物業數據與資料

規劃署

認識城市規劃的資訊

城市規劃委員會 — 關於分區計劃大綱圖的資料

載有：

- 1) 法定圖則
- 2) 規劃申請個案
- 3) 反對法定圖則個案
- 4) 要求改劃用途地帶或修訂法定圖則個案的資料

稅務局 — 印花稅

認識政府徵收印花稅的資訊

消費者委員會

認識消費者權益

地產代理監管局

查閱地產代理／營業員牌照目錄；認識有關香港地產代理的規管

香港金融管理局

查閱按揭物業貸款的按揭成數和「供款與入息比率」

香港按揭證券有限公司 — 按揭保險計劃

了解按揭保險計劃詳情

香港地產建設商會

第 7 章：重要詞彙

實用面積

就住宅物業而言，實用面積指該住宅物業的樓面面積，包括在構成該物業的一部分的範圍內的以下每一項目的樓面面積：(i) 露台；(ii) 工作平台；以及 (iii) 陽台。實用面積並不包括空調機房、窗台、閣樓、平台、花園、停車位、天台、梯屋、前庭或庭院的每一項目的面積，即使該些項目構成該物業的一部分的範圍。

關鍵日期

一般而言，「關鍵日期」指該項目符合批地文件的條件的日期，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。有關詳情請參閱《一手住宅物業銷售條例》第 2 條。

佔用許可證

指根據《建築物條例》(第 123 章)第 21(2)條發出的佔用許可證或臨時佔用許可證。當屋宇署信納認可人士就新建築物提交的竣工證明書及要求佔用該建築物的申請後，會就該建築物發出佔用許可證（俗稱「入伙紙」）。

一手住宅物業銷售資訊網

載列受《一手住宅物業銷售條例》監管的一手住宅物業發展項目的售樓說明書、價單和成交紀錄冊。網址為 www.srpe.gov.hk。

無改動示範單位

無改動示範單位必須準確展示售樓說明書所述該單位的尺寸、間隔以及裝置、裝修物料或設備的狀況。如因裝修物料所引致的尺寸差距，或示範單位展示了質素相若的裝置、裝修物料或設備，賣方必須在無改動示範單位適當及當眼處展示告示，說明有關尺寸差距，以及裝置、裝修物料或設備的差別。若無改動示範單位內設有裝飾、家具和擺設，賣方必須在無改動示範單位適當及當眼處展示告示，說明該些裝飾、家具和擺設是否只給某些買家或適用於某些住宅物業。有關詳情請參閱《一手住宅物業銷售條例》第 36、39 及 40 條。

經改動示範單位

經改動示範單位須盡量準確展示售樓說明書所述該單位的尺寸、間隔狀況，只可以拆走該些無須屋宇署事先批准也可拆除的牆或門戶，但在拆除的牆的地板上，須劃上連續線顯示原有的牆的位置及厚度。賣方必須在經改動示範單位適當及當眼處展示告示，說明該示範單位內哪些裝置、裝修物料或設備會或不會隨現樓提供。有關詳情請參閱《一手住宅物業銷售條例》第 37、39 及 41 條。

已落成發展項目

發展項目如符合以下說明，即屬已落成發展項目：

- (i) 如屬指明新界發展項目，已獲地政總署就該項目的每幢建築物發出不反對通知書；或已獲地政總署就該項目發出合格證明書或轉讓同意；或
- (ii) 如屬任何其他情況，該項目的每幢建築物已獲發出佔用許可證（俗稱「入伙紙」）。

有關詳情請參閱《一手住宅物業銷售條例》第 4 條。

未落成發展項目

發展項目如並非《一手住宅物業銷售條例》第 4 條所述的已落成發展項目，即屬未落成發展項目。

賣方資料表格

根據《一手住宅物業銷售條例》，當賣方出售已落成發展項目中的一手住宅物業時，除了須向公眾提供售樓說明書外，亦須提供「賣方資料表格」。「賣方資料表格」須載有《一手住宅物業銷售條例》規定的資料，包括住宅物業的管理費用款額、住宅物業繳付地稅的款額、業主立案法團的名稱（如有）、發展項目管理人的名稱、賣方自政府或管理處接獲的關乎該住宅物業的擁有人日後須分擔的款項的通知、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發展項目的任何部分恢復原狀的通知，以及賣方所知道會影響該住宅物業的任何待決的申索。

此外，當賣方把正出租的一手住宅物業出售予當時已入住該物業不少於一年的現有租客時，如該租客以書面同意，賣方可無須提供售樓說明書予該租客買家，但須提供上述的「賣方資料表格」。