

促銷一手樓 地產代理要遵守 《一手住宅物業銷售條例》

一手住宅物業銷售監管局

www.srpa.gov.hk

《一手住宅物業銷售條例》

《一手住宅物業銷售條例》（《條例》）（香港法例第 621 章）於 2013 年 4 月 29 日生效。《條例》就一手住宅物業的銷售訂立詳細規定。

一手住宅物業銷售監管局（銷售監管局）負責確保《條例》有效實施。

為了讓地產代理介紹一手住宅物業時，向準買家提供準確的資料，本小冊子介紹《條例》與地產代理息息相關的範疇，包括：

- 《條例》對廣告的規定；
- 《條例》禁止作出失實陳述；
- 《條例》禁止傳布虛假或具誤導性資料；及
- 給地產代理的「醒目小貼士」，涵蓋售樓說明書、實用面積的定義、價單、銷售安排、發布宣傳資料、按揭及開支等事宜。

銷售監管局建議地產代理多參考銷售監管局的網站（www.srpa.gov.hk）及一手住宅物業銷售資訊網（www.srpe.gov.hk），兩者均載列詳細的一手住宅物業資訊。

* 本小冊子僅供參考，詳細條文請參閱《條例》。

《一手住宅物業銷售條例》有關廣告的規定

根據《條例》，凡本意是促銷任何一手住宅物業的文件或資料，皆可視為廣告。換句話說，地產代理發布的一手住宅物業的廣告及資料，均受《條例》的規管。

《條例》沒有指明廣告的形式及媒體。載列在報章、網站、電視、交通工具、傳單、海報、模型、標貼、廣告燈箱、宣傳品（如日曆、筆、袋）等的資料，一概視為廣告。

任何人（包括地產代理）發布促銷一手住宅物業的廣告前，務必留意廣告是否符合《條例》對廣告的規定。

廣告不得載有虛假或具誤導性的資料。違者最高可處罰款 500 萬元及監禁 7 年。

廣告的一般規定

廣告須述明以下資料：

「**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，廣告須述明「預計關鍵日期」。

違者最高可處罰款 50 萬元。

廣告的發布 - 廣告若是由賣方發布，或在賣方的同意下由另一人發布，該廣告須述明該事。

違者最高可處罰款 10 萬元。

單位面積及售價 - 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。

違者最高可處罰款 50 萬元。

參閱售樓說明書 - 廣告發布時，若賣方已提供售樓說明書，該廣告須提醒準買家參閱售樓說明書。

中文廣告述明「詳情請參閱售樓說明書。」

英文廣告述明「Please refer to the sales brochure for details.」

違者最高可處罰款 10 萬元。

印製廣告的附加規定

印製廣告包括：

- 報章刊登的廣告；
- 展示海報、告示、標誌板、標籤、單張或實物形式的廣告；及
- 派發通函、冊子、目錄或任何其他材料形式的廣告。

印製廣告須述明以下資料：

印製日期 - 印製廣告須述明印製日期。

違者最高可處罰款 10 萬元。

□ **其他資料** - 印製廣告須述明下列名稱：

- 賣方及其每間控權公司；
- 發展項目的認可人士及其商號／法團；
- 承建商；
- 代表擁有人行事的律師事務所；
- 為發展項目的建造提供貸款／已承諾提供融資的認可機構；及
- 為發展項目的建造提供貸款的任何其他人士。

違者最高可處罰款 10 萬元。

□ **發展項目的位置** - 印製廣告須述明發展項目的位置，包括：

- 所位於的區域；
- 街道名稱；及
- 門牌號數。

違者最高可處罰款 50 萬元。

□ **互聯網網站的網址** - 印製廣告須述明賣方指定的互聯網網站的網址。

違者最高可處罰款 10 萬元。

□ **《條例》指明的聲明** - 印製廣告若載有圖畫、圖像、繪圖或素描，顯示發展項目或其周邊地區的畫家想像圖，須載有《條例》指明的聲明。

廣告若純粹或主要採用中文，聲明為：

本廣告／宣傳資料內載列的相片、圖像、繪圖或素描顯示純屬畫家對有關發展項目之想像。有關相片、圖像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及／或可能經過電腦修飾處理。準買家如欲了解發展項目的詳情，請參閱售樓說明書。賣方亦建議準買家到有關發展地盤作實地考察，以對該發展地盤、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。

廣告若純粹或主要採用英文，聲明為：

The photographs, images, drawings or sketches shown in this advertisement/promotional material represent an artist's impression of the development concerned only. They are not drawn to scale and/or may have been edited and processed with computerized imaging techniques. Prospective purchasers should make reference to the sales brochure for details of the development. The vendor also advises prospective purchasers to conduct an on-site visit for a better understanding of the development site, its surrounding environment and the public facilities nearby.

違者最高可處罰款 10 萬元。

□ 指明新界發展項目的有關資料 - 若發展項目屬指明新界發展項目，印製廣告須述明：

- 該項目的認可人士獲委任監管該項目的興建的期間；及
- 該項目的承建商獲委任興建該項目的期間。

違者最高可處罰款 10 萬元。

《條例》就上述其中三項資料及聲明：發展項目的位置、互聯網網站的網址和《條例》指明的聲明，規定了該等資料及聲明的字體大小或所佔面積。

印製廣告的總面積	中文	英文
≤ 1,039 平方厘米	≥ 10 點 新細明體	≥ 10 點 Times New Roman
> 1,039 平方厘米 ≤ 2,077 平方厘米	≥ 12 點 新細明體	≥ 12 點 Times New Roman
> 2,077 平方厘米 ≤ 4,155 平方厘米	≥ 16 點 新細明體	≥ 16 點 Times New Roman
> 4,155 平方厘米	最少佔廣告面積的 3%	最少佔廣告面積的 3%

違者最高可處罰款 10 萬元。

禁止失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料

任何人（包括地產代理）

- 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。
- 如明知／罔顧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，而該資料相當可能會誘使別人購買一手住宅物業，即屬犯罪。

違者最高可處罰款 500 萬元及監禁 7 年。

促銷一手住宅物業前
睇一睇醒目小貼士

售樓說明書

售樓說明書的電子版本上載於：

- 賣方指定的發展項目／期數互聯網網站
- 銷售資訊網 (www.srpe.gov.hk)

售樓說明書的印本：

- 於賣方指定的場地或售樓處免費領取

- 售樓說明書是賣方按《條例》的規定而編製，資料全面。
- 地產代理應建議準買家必須小心閱讀售樓說明書，即使賣方發布了簡化售樓圖冊或宣傳品（俗稱「天書」），這些圖冊或宣傳品亦不能代替售樓說明書。

地產代理熟悉售樓說明書，才可以向準買家提供準確的資料。地產代理宜特別留意以下載列在售樓說明書的事項：

- 一手住宅物業買家須知
 - 由銷售監管局編撰；
 - 載列在售樓說明書開首部分。
- 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，售樓說明書內的「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。

「預計關鍵日期」並非收樓日期，兩者可能相距多於六個月。地產代理宜提醒準買家預留充足時間，以免出現新舊住所的交接「空窗期」。

- 發展項目的所在位置圖
 - 標示：
 - ◇ 樓盤的位置；
 - ◇ 距離其界線 250 米以內每條街道的名稱；及
 - ◇ 43 項主要用途的建築物、設施或構築物。
 - 這些建築物、設施或構築物的主要用途可能對交通、噪音、空氣質素、氣味、環境、衛生、火警危險、人流、擠迫或寧靜程度構成影響，如堆填區、垃圾站、公廁、油站、醫院等。
- 樓面平面圖
 - 在已落成單位現場量度的尺寸與「樓面平面圖」所述尺寸會有差別，這是正常的現象，但兩者差別應該不大。
 - 為甚麼會有差別呢？因為：

- ◇ 「樓面平面圖」顯示的尺寸，不包括批盪和裝飾物料的厚度；而已落成單位現場的牆壁則有批盪和裝飾物料。
- ◇ 「樓面平面圖」顯示的層與層之間的高度距離，包括樓板的厚度，不等同單位的樓底高度。

問：如何看「樓面平面圖」？

答：在「樓面平面圖」內：

- 以一條粗黑線標示結構牆；
- 以三條平行線標示窗；
- 述明不能開啟的固定窗戶；
- 述明是否屬開放式廚房；
- 洗手間的牆壁以粗黑線圍封，代表該洗手間沒有窗戶（俗稱「黑廁」）。

若準買家心儀有開放式廚房的單位，應提醒準買家：

- 可從售樓說明書內的「發展項目的住宅物業的樓面平面圖」，查看單位內的廚房是否屬開放式廚房；亦可從售樓說明書內的「裝置、裝修物料及設備」，得知有關消防裝置及設備的描述，包括安裝在開放式廚房內或附近的煙霧偵測器及消防花灑頭。
- 開放式廚房單位的業主須留意及遵守有關消防裝置及設備的消防安全規例及公契內任何相關的條文。遵從有關的要求會衍生開支，同時，業主應容許註冊消防裝置承辦商進入單位，進行消防裝置及設備的週年檢查和保養。
- 可向賣方查詢，管業處日後會否協助安排週年檢查；亦可於消防處網頁 (www.hkfsd.gov.hk)，查閱有關開放式廚房消防裝置及設備的週年檢查和保養資料。

- 公契的摘要
 - 管理費款額方面，列出單位業主之間會按甚麼基準，分擔管理開支。
 - 售樓說明書不會列出管理費款額。
 - ◇ 如準買家欲知道某個未落成住宅物業的預計管理費款額，地產代理可協助他們向賣方查詢。
 - ◇ 住宅物業如已落成，則管理費款額會在「賣方資料表格」列出。
- 公共設施及公眾休憩用地的資料
 - 列出：
 - ◇ 小業主有否責任或需要分擔管理、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；及
 - ◇ 有關公眾休憩用地或公共設施的位置。
- 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，要留意準買家心儀的單位樓層是否十分接近路面。
- 斜坡維修
 - 列出住宅單位業主需否自費維修斜坡。
- 有關資料
 - 列出賣方所知悉，相當可能對享用該物業造成重大影響的資料，而該資料並非一般公眾人士所知悉。
 - 例子：
 - ◇ 單位裝設固定窗戶緩減噪音。
單位受噪音影響。
 - ◇ 檢查、保養、清潔及維修大廈外牆時會使用吊船。
使用及保養吊船會衍生額外開支。
 - ◇ 物業外牆裝設有燈光的建築裝飾。
物業外牆燈光或對住戶造成光滋擾。清潔及維修建築裝飾會衍生額外開支。
 - ◇ 發展項目毗鄰用作苗圃的土地屬短期租約。
短期租約終止後，苗圃範圍的用途可能會改變。

實用面積的定義

- 實用面積指住宅物業的樓面面積，包括構成該物業部分的以下每一項目的樓面面積：
 - (i) 露台；
 - (ii) 工作平台；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、前庭或庭院的面積，即使該些項目構成該物業的一部分。
- 在《條例》下，住宅物業的樓面面積：
 - 須從圍封該物業的圍封牆的外部開始量度；
 - 包括該物業內部的間隔及柱的面積；
 - 不包括圍封該物業的圍封牆之外的任何公用部分的面積。

價單

價單的電子版本上載於：

- 賣方指定的發展項目／期數互聯網網站
- 銷售資訊網（www.srpe.gov.hk）

價單的印本：

- 於賣方指定的場地或售樓處免費領取

- 價單載列住宅物業的售價、支付條款、售價獲得折扣的基礎、贈品、財務優惠或利益。
- 地產代理必須清楚及準確地向準買家解釋價單的各項細節，包括：
 - 賣方提供的價格折扣是否有附帶條件；
 - 若賣方提供財務優惠，留意買家須否在指定限期前向賣方提出申請；
 - 如賣方提供印花稅回贈，留意回贈金額是在成交價扣減，還是直接支付予稅務局。
- 賣方未必會把價單所涵蓋的住宅物業悉數推售，應留意有關的銷售安排，以了解賣方會推售哪些住宅物業。
- 賣方就住宅物業提供價單前，不可尋求或接納任何對有關住宅物業的購樓意向（不論是否屬明確選擇購樓意向）；在有關住宅物業的銷售開始前，賣方不可尋求或接納任何對該物業有明確選擇的購樓意向。

銷售安排

銷售安排文件的電子版本上載於：

- 賣方指定的發展項目／期數互聯網網站

銷售安排文件的印本：

- 於賣方指定的場地或售樓處免費領取

- 銷售安排文件會列明：
 - 出售住宅物業的日期、時間和地點；
 - 將提供出售的是哪些住宅物業；以及
 - 賣方決定準買家選擇住宅物業的優先次序方法。
- 提醒準買家於出售日帶備所有相關文件，包括用作證明配偶或親屬關係的文件。

按揭及開支

- 由於各準買家的財務狀況不一樣，不應向準買家聲稱可保證取得物業按揭貸款及相關財務優惠。
- 應建議準買家直接向有關銀行／財務公司／賣方查詢按揭條款及可獲批核的按揭貸款總額。
- 清楚向準買家解釋價單所訂明的付款細節、折扣附帶條件、禮物、向賣方申請財務優惠的期限、賣方提供的不同按揭計劃下申請人的條件及批核條款

等。

- 提醒準買家購買一手住宅物業涉及的開支，除樓價外，亦有多項雜費，雜費開支總額可達十數萬元。如準買家對雜費開支有疑問，應建議準買家直接向律師及賣方查詢。

置業開支包括：

- 樓價
- 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
- 開設供水、電力及氣體戶口的按金
- 清理廢料的費用

幫助準買家避免財務損失

- 提醒準買家簽署臨時買賣合約前要仔細想清楚：
 - 自己的承造按揭能力，包括能否通過壓力測試；
 - 計算負擔能力時，要把所有雜費開支亦計算在內；
 - 若簽署臨時買賣合約後，沒有在五個工作天內簽訂買賣合約，已繳付樓價百分之五的訂金會被沒收。

珍惜與準買家建立的關係

- 保護準買家的利益；
- 持守誠信，維護個人聲譽；
- 與準買家建立可持續的關係，是地產代理的資本。

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