

促销一手楼 地产代理要遵守 《一手住宅物业销售条例》

一手住宅物业销售监管局

www.srpa.gov.hk

《一手住宅物业销售条例》

《一手住宅物业销售条例》（《条例》）（香港法例第 621 章）于 2013 年 4 月 29 日生效。《条例》就一手住宅物业的销售订立详细规定。

一手住宅物业销售监管局（销售监管局）负责确保《条例》有效实施。

为了让地产代理介绍一手住宅物业时，向准买家提供准确的资料，本小册子介绍《条例》与地产代理息息相关的范畴，包括：

- 《条例》对广告的规定；
- 《条例》禁止作出失实陈述；
- 《条例》禁止传布虚假或具误导性资料；及
- 给地产代理的「醒目小贴士」，涵盖售楼说明书、实用面积的定义、价单、销售安排、发布宣传资料、按揭及开支等事宜。

销售监管局建议地产代理多参考销售监管局的网站（www.srpa.gov.hk）及一手住宅物业销售资讯网（www.srpe.gov.hk），两者均载列详细的一手住宅物业资讯。

* 本小册子仅供参考，详细条文请参阅《条例》。

《一手住宅物业销售条例》有关广告的规定

根据《条例》，凡本意是促销任何一手住宅物业的文件或资料，皆可视为广告。换句话说，地产代理发布的一手住宅物业的广告及资料，均受《条例》的规管。

《条例》没有指明广告的形式及媒体。载列在报章、网站、电视、交通工具、传单、海报、模型、标贴、广告灯箱、宣传品（如日历、笔、袋）等的资料，一概视为广告。

任何人（包括地产代理）发布促销一手住宅物业的广告前，务必留意广告是否符合《条例》对广告的规定。

广告不得载有虚假或具误导性的资料。违者最高可处罚款 500 万元及监禁 7 年。

广告的一般规定

广告须述明以下资料：

「**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，广告须述明「预计关键日期」。

违者最高可处罚款 50 万元。

广告的发布 - 广告若是由卖方发布，或在卖方的同意下由另一人发布，该广告须述明该事。

违者最高可处罚款 10 万元。

单位面积及售价 - 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。

违者最高可处罚款 50 万元。

参阅售楼说明书 - 广告发布时，若卖方已提供售楼说明书，该广告须提醒准买家参阅售楼说明书。

中文广告述明「详情请参阅售楼说明书。」

英文广告述明「Please refer to the sales brochure for details.」

违者最高可处罚款 10 万元。

印制广告的附加规定

印制广告包括：

- 报章刊登的广告；
- 展示海报、告示、标志板、标签、单张或实物形式的广告；及
- 派发通函、册子、目录或任何其他材料形式的广告。

印制广告须述明以下资料：

印制日期 - 印制广告须述明印制日期。

违者最高可处罚款 10 万元。

□ **其他资料** - 印制广告须述明下列名称：

- 卖方及其每间控权公司；
- 发展项目的认可人士及其商号 / 法团；
- 承建商；
- 代表拥有人行事的律师事务所；
- 为发展项目的建造提供贷款 / 已承诺提供融资的认可机构；及
- 为发展项目的建造提供贷款的任何其他人士。

违者最高可处罚款 10 万元。

□ **发展项目的位置** - 印制广告须述明发展项目的位置，包括：

- 所位于的区域；
- 街道名称；及
- 门牌号数。

违者最高可处罚款 50 万元。

□ **互联网网站的网址** - 印制广告须述明卖方指定的互联网网站的网址。

违者最高可处罚款 10 万元。

□ **《条例》指明的声明** - 印制广告若载有图画、图像、绘图或素描，显示发展项目或其周边地区的画家想像图，须载有《条例》指明的声明。

广告若纯粹或主要采用中文，声明为：

本广告／宣传资料内载列的相片、图像、绘图或素描显示纯属画家对有关发展项目之想像。有关相片、图像、绘图或素描并非按照比例绘画及／或可能经过电脑修饰处理。准买家如欲了解发展项目的详情，请参阅售楼说明书。卖方亦建议准买家到有关发展地盘作实地考察，以对该发展地盘、其周边地区环境及附近的公共设施有较佳了解。

广告若纯粹或主要采用英文，声明为：

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.

违者最高可处罚款 10 万元。

□ 指明新界发展项目的有关资料 - 若发展项目属指明新界发展项目，印制广告须说明：

- 该项目的认可人士获委任监管该项目的兴建的期间；及
- 该项目的承建商获委任兴建该项目的期间。

违者最高可处罚款 10 万元。

《条例》就上述其中三项资料及声明：发展项目的位置、互联网网站的网址和《条例》指明的声明，规定了该等资料及声明的字体大小或所占面积。

印制广告的总面积	中文	英文
≤ 1,039 平方厘米	≥ 10 点 新细明体	≥ 10 点 Times New Roman
> 1,039 平方厘米 ≤ 2,077 平方厘米	≥ 12 点 新细明体	≥ 12 点 Times New Roman
> 2,077 平方厘米 ≤ 4,155 平方厘米	≥ 16 点 新细明体	≥ 16 点 Times New Roman
> 4,155 平方厘米	最少占广告面积的 3%	最少占广告面积的 3%

违者最高可处罚款 10 万元。

禁止失实陈述及传布虚假或具误导性资料

任何人（包括地产代理）

- 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。
- 如明知 / 罔顾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，而该资料相当可能会诱使别人购买一手住宅物业，即属犯罪。

违者最高可处罚款 500 万元及监禁 7 年。

促销一手住宅物业前
睇一睇醒目小贴士

售楼说明书

售楼说明书的电子版本上载于：

- 卖方指定的发展项目 / 期数互联网网站
- 销售资讯网 (www.srpe.gov.hk)

售楼说明书的印本：

- 于卖方指定的场地或售楼处免费领取

- 售楼说明书是卖方按《条例》的规定而编制，资料全面。
- 地产代理应建议准买家必须小心阅读售楼说明书，即使卖方发布了简化售楼图册或宣传品（俗称「天书」），这些图册或宣传品亦不能代替售楼说明书。

地产代理熟悉售楼说明书，才可以向准买家提供准确的资料。地产代理宜特别留意以下载列在售楼说明书的事项：

- 一手住宅物业买家须知
 - 由销售监管局编撰；
 - 载列在售楼说明书开首部分。
- 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，售楼说明书内的「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。

「预计关键日期」并非收楼日期，两者可能相距多于六个月。地产代理宜提醒准买家预留充足时间，以免出现新旧住所的交接「空窗期」。

- 发展项目的所在位置图
 - 标示：
 - ◇ 楼盘的位置；
 - ◇ 距离其界线 250 米以内每条街道的名称；及
 - ◇ 43 项主要用途的建筑物、设施或构筑物。
 - 这些建筑物、设施或构筑物的主要用途可能对交通、噪音、空气质素、气味、环境、卫生、火警危险、人流、挤迫或宁静程度构成影响，如堆填区、垃圾站、公厕、油站、医院等。
- 楼面平面图
 - 在已落成单位现场量度的尺寸与「楼面平面图」所述尺寸会有差别，这是正常的现象，但两者差别应该不大。

- 为甚么会有差别呢？因为：
 - ◇ 「楼面平面图」显示的尺寸，不包括批荡和装饰物料的厚度；而已落成单位现场的墙壁则有批荡和装饰物料。
 - ◇ 「楼面平面图」显示的层与层之间的高度距离，包括楼板的厚度，不等同单位的楼底高度。

问：如何看「楼面平面图」？

答：在「楼面平面图」内：

- 以一条粗黑线标示结构墙；
- 以三条并行线标示窗；
- 述明不能开启的固定窗户；
- 述明是否属开放式厨房；
- 洗手间的墙壁以粗黑线围封，代表该洗手间没有窗户（俗称「黑厕」）。

若准买家心仪有开放式厨房的单位，应提醒准买家：

- 可从售楼说明书内的「发展项目的住宅物业的楼面平面图」，查看单位内的厨房是否属开放式厨房；亦可从售楼说明书内的「装置、装修物料及设备」，得知有关消防装置及设备的描述，包括安装在开放式厨房内或附近的烟雾侦测器及消防花洒头。
- 开放式厨房单位的业主须留意及遵守有关消防装置及设备的消防安全规例及公契内任何相关的条文。遵从有关的要求会衍生开支，同时，业主应容许注册消防装置承办商进入单位，进行消防装置及设备的周年检查和保养。
- 可向卖方查询，管业处日后会否协助安排周年检查；亦可于消防处网页 (www.hkfsd.gov.hk)，查阅有关开放式厨房消防装置及设备的周年检查和保养资料。

- 公契的摘要

- 管理费款额方面，列出单位业主之间会按甚么基准，分担管理开支。
- 售楼说明书不会列出管理费款额。
 - ◇ 如准买家欲知道某个未落成住宅物业的预计管理费款额，地产代理可协助他们向卖方查询。
 - ◇ 住宅物业如已落成，则管理费款额会在「卖方资料表格」列出。

- 公共设施及公众休憩用地的资料

- 列出：
 - ◇ 小业主有否责任或需要分担管理、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；及
 - ◇ 有关公众休憩用地或公共设施的位置。

- 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，要留意准买家心仪的单位楼层是否十分接近路面。
- 斜坡维修
 - 列出住宅单位业主需否自费维修斜坡。
- 有关资料
 - 列出卖方所知悉，相当可能对享用该物业造成重大影响的材料，而该资料并非一般公众人士所知悉。
 - 例子：
 - ◇ 单位装设固定窗户缓减噪音。

单位受噪音影响。
 - ◇ 检查、保养、清洁及维修大厦外墙时会使用吊船。

使用及保养吊船会衍生额外开支。
 - ◇ 物业外墙装设有灯光的建筑装饰。

物业外墙灯光或对住户造成光滋扰。清洁及维修建筑装饰会衍生额外开支。
 - ◇ 发展项目毗邻用作苗圃的土地属短期租约。

短期租约终止后，苗圃范围的用途可能会改变。

实用面积的定义

- 实用面积指住宅物业的楼面面积，包括构成该物业部分的以下每一项目的楼面面积：
 - (i) 露台；
 - (ii) 工作平台；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、前庭或庭院的面积，即使这些项目构成该物业的一部分。
- 在《条例》下，住宅物业的楼面面积：
 - 须从围封该物业的围封墙的外部开始量度；
 - 包括该物业内部的间隔及柱的面积；
 - 不包括围封该物业的围封墙之外的任何公用部分的面积。

价单

价单的电子版本上载于：

- 卖方指定的发展项目 / 期数互联网网站
- 销售资讯网 (www.srpe.gov.hk)

价单的印本：

- 于卖方指定的场地或售楼处免费领取

- 价单载列住宅物业的售价、支付条款、售价获得折扣的基础、赠品、财务优惠或利益。
- 地产代理必须清楚及准确地向准买家解释价单的各项细节，包括：
 - 卖方提供的价格折扣是否有附带条件；
 - 若卖方提供财务优惠，留意买家须否在指定限期前向卖方提出申请；
 - 如卖方提供印花税回赠，留意回赠金额是在成交价扣减，还是直接支付予税务局。
- 卖方未必会把价单所涵盖的住宅物业悉数推售，应留意有关的销售安排，以了解卖方会推售哪些住宅物业。
- 卖方就住宅物业提供价单前，不可寻求或接纳任何对有关住宅物业的购楼意向（不论是否属明确选择购楼意向）；在有关住宅物业的销售开始前，卖方不可寻求或接纳任何对该物业有明确选择的购楼意向。

销售安排

销售安排文件的电子版本上载于：

- 卖方指定的发展项目 / 期数互联网网站

销售安排文件的印本：

- 于卖方指定的场地或售楼处免费领取

- 销售安排文件会列明：
 - 出售住宅物业的日期、时间和地点；
 - 将提供出售的是哪些住宅物业；以及
 - 卖方决定准买家选择住宅物业的优先次序方法。
- 提醒准买家于出售日带备所有相关文件，包括用作证明配偶或亲属关系的文件。

按揭及开支

- 由于各准买家的财务状况不一样，不应向准买家声称可保证取得物业按揭贷款及相关财务优惠。
- 应建议准买家直接向有关银行 / 财务公司 / 卖方查询按揭条款及可获批核的按揭贷款总额。
- 清楚向准买家解释价单所订明的付款细节、折扣附带条件、礼物、向卖方申

请财务优惠的期限、卖方提供的不同按揭计划下申请人的条件及批核条款等。

- 提醒准买家购买一手住宅物业涉及的开支，除楼价外，亦有多项杂费，杂费开支总额可达十数万元。如准买家对杂费开支有疑问，应建议准买家直接向律师及卖方查询。

置业开支包括：

- 楼价
- 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
- 开设供水、电力及气体户口的按金
- 清理废料的费用

帮助准买家避免财务损失

- 提醒准买家签署临时买卖合约前要仔细想清楚：
 - 自己的承造按揭能力，包括能否通过压力测试；
 - 计算负担能力时，要把所有杂费开支亦计算在内；
 - 若签署临时买卖合约后，没有在五个工作日内签订买卖合约，已缴付楼价百分之五的订金会被没收。

珍惜与准买家建立的关系

- 保护准买家的利益；
- 持守诚信，维护个人声誉；
- 与准买家建立可持续的关系，是地产代理的资本。

一手住宅物业销售监管局

网址：www.srpa.gov.hk

热线：2817 3313

电邮：enquiry_srpa@hd.gov.hk