

一手住宅物业买家须知

您在购置一手住宅物业之前，应留意下列事项：

适用于所有一手住宅物业

1. 重要资讯

- 浏览一手住宅物业销售资讯网（下称「销售资讯网」）（网址：www.srpe.gov.hk），参考「销售资讯网」内有关一手住宅物业的市场资料。
- 阅览卖方就该发展项目所指定的互联网网站内的有关资讯，包括售楼说明书、价单、载有销售安排的文件，及成交纪录册。
- 发展项目的售楼说明书，会在该项目的出售日期前最少七日向公众发布，而有关价单和销售安排，亦会在该项目的出售日期前最少三日公布。
- 在卖方就有关发展项目所指定的互联网网站，以及「销售资讯网」内，均载有有关物业成交资料的成交纪录册，以供查阅。

2. 费用、按揭贷款和楼价

- 计算置业总开支，包括律师费、按揭费用、保险费，以及印花税。
- 向银行查询可否取得所需的按揭贷款，然后选择合适的还款方式，并小心计算按揭贷款金额，以确保贷款额没有超出本身的负担能力。

- 查阅同类物业最近的成交价格，以作比较。
- 向卖方或地产代理了解，您须付予卖方或该发展项目的管理人的预计的管理费、管理费上期金额（如有）、特别基金金额（如有）、补还的水、电力及气体按金（如有）、以及 / 或清理废料的费用（如有）。

3. 价单、支付条款，以及其他财务优惠

- 卖方未必会把价单所涵盖的住宅物业悉数推售，因此应留意有关的销售安排，以了解卖方会推售的住宅物业为何。卖方会在有关住宅物业推售日期前最少三日公布销售安排。
- 留意价单所载列的支付条款。倘买家可就购置有关住宅物业而连带获得价格折扣、赠品，或任何财务优惠或利益，上述资讯亦会在价单内列明。
- 如您拟选用由卖方指定的财务机构提供的各类按揭贷款计划，在签订临时买卖合同前，应先细阅有关价单内列出的按揭贷款计划资料¹。如就该些按揭贷款计划的详情有任何疑问，应在签订临时买卖合同前，直接向有关财务机构查询。

4. 物业的面积及四周环境

- 留意载于售楼说明书和价单内的物业面积资料，以及载于价单内的每平方呎 / 每平方米售价。根据《一手住宅物业销售条例》（第 621 章）（下称「条例」），卖方只可以实用面积表达住宅物业的面积和每平方呎及平方米的售价。就住宅物业而言，实用面积指该住宅物业的楼面面积，包括在构成该物业的一部分的范围内的以下每一项目的楼面面积：（i）露台；（ii）工作平台；以及（iii）阳台。实用面

¹ 按揭贷款计划的资料包括有关按揭贷款计划对借款人的最低收入的要求、就第一按揭连同第二按揭可获得的按揭贷款金额上限、最长还款年期、整个还款期内的按揭利率变化，以及申请人须缴付的手续费。

积并不包括空调机房、窗台、阁楼、平台、花园、停车位、天台、梯屋、前庭或庭院的每一项的面积，即使该些项目构成该物业的一部分的范围。

- 售楼说明书必须显示发展项目中所有住宅物业的楼面平面图。在售楼说明书所载有关发展项目中住宅物业的每一份楼面平面图，均须述明每个住宅物业的外部 and 内部尺寸²。售楼说明书所提供有关住宅物业外部和内部的尺寸，不会把批荡和装饰物料包括在内。买家收楼前如欲购置家具，应留意这点。
- 亲临发展项目的所在地实地视察，以了解有关物业的四周环境（包括交通和社区设施）；亦应查询有否任何城市规划方案和议决，会对有关的物业造成影响；参阅载于售楼说明书内的位置图、鸟瞰照片、分区计划大纲图，以及横截面图。

5. 售楼说明书

- 确保所取得的售楼说明书属最新版本。根据条例，提供予公众的售楼说明书必须是在之前的三个月之内印制或检视、或检视及修改。
- 阅览售楼说明书，并须特别留意以下资讯：
 - 售楼说明书内有否关于「有关资料」的部分，列出卖方知悉但并非为一般公众人士所知悉，关于相当可能对享用有关住宅物业造成重大影响的事宜的资料。请注意，已在土地注册处注册的文件，其内容不会被视为「有关资料」；

² 根据条例附表1第1部第10(2)(d)条述明，售楼说明书内显示的发展项目中的住宅物业的每一份楼面平面图须述明以下各项—

- (i) 每个住宅物业的外部尺寸；
- (ii) 每个住宅物业的内部尺寸；
- (iii) 每个住宅物业的内部间隔的厚度；
- (iv) 每个住宅物业内个别分隔室的外部尺寸。

根据条例附表1第1部第10(3)条，如有关发展项目的经批准的建筑图则，提供条例附表1第1部第10(2)(d)条所规定的资料，楼面平面图须述明如此规定的该资料。

- 横截面图会显示有关建筑物相对毗连该建筑物的每条街道的横截面，以及每条上述街道与已知基准面和该建筑物最低的一层住宅楼层的水平相对的水平。横截面图能以图解形式，显示出建筑物最低一层住宅楼层和街道水平的高低差距，不论该最低住宅楼层以何种方式命名；
- 室内和外部的装置、装修物料和设备；
- 管理费按甚么基准分担；
- 小业主有否责任或需要分担管理、营运或维持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，以及有关公众休憩用地或公共设施的位置；以及
- 小业主是否须要负责维修斜坡。

6. 政府批地文件和公契

- 阅览政府批地文件和公契（或公契拟稿）。公契内载有天台和外墙业权等相关资料。卖方会在售楼处提供政府批地文件和公契（或公契拟稿）的复本，供准买家免费阅览。
- 留意政府批地文件内所订明小业主是否须要负责支付地稅。
- 留意公契内订明有关物业内可否饲养动物。

7. 售楼处内有关可供拣选住宅物业的资料

- 向卖方查询清楚有哪些一手住宅物业可供拣选。若卖方在售楼处内展示「消耗表」，您可从该「消耗表」得悉在每个销售日的销售进度资料，包括在该个销售日开始时有哪些住宅物业可供出售，以及在该个销售日内有哪些住宅物业已获拣选及售出。

- 切勿随便相信有关发展项目销情的传言，仓卒签订临时买卖合同。

8. 成交纪录册

- 留意发展项目的成交纪录册。卖方须于临时买卖合同订立后的 24 小时内，于纪录册披露该临时买卖合约的资料，以及于买卖合同订立后一个工作天内，披露该买卖合约的资料。您可透过成交纪录册得悉发展项目的销售情况。
- 切勿将卖方接获用作登记的购楼意向书或本票的数目视为销情指标。发展项目的成交纪录册才是让公众掌握发展项目每日销售情况的最可靠资料来源。

9. 买卖合同

- 确保临时买卖合同和买卖合同包含条例所规定的强制性条文。
- 留意有关物业买卖交易所包括的装置、装修物料和设备，须在临时买卖合同和买卖合同上列明。
- 留意夹附于买卖合约的图则。该图则会显示所有卖方售予您的物业面积，而该面积通常较该物业的实用面积为大。
- 订立临时买卖合同时，您须向拥有人（即卖方）支付楼价 **5%** 的临时订金。
- 如您在订立临时买卖合同后**五个工作日**（工作日指并非公众假日、星期六、黑色暴雨警告日或烈风警告日的日子）之内，没有签订买卖合同，该临时买卖合同即告终止，有关临时订金（即楼价的 5%）会被没收，而拥有人（即卖方）不得因您没有签订买卖合同而对您提出进一步申索。
- 在订立临时买卖合同后的五个工作日之内，倘您签订买卖合同，则拥有人（即卖方）必须在订立该临时买卖合同后

的八个工作日之内订立买卖合同。

- 有关的订金，应付予负责为所涉物业担任保证金保存人的律师事务所。

10. 表达购楼意向

- 留意在卖方（包括其获授权代表）就有关住宅物业向公众提供价单前，卖方不得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）。因此您不应向卖方或其授权代表提出有关意向。
- 留意在有关住宅物业的销售开始前，卖方（包括其获授权代表）不得寻求或接纳任何对该物业的有明确选择购楼意向。因此您不应向卖方或其授权代表提出有关意向。

11. 委托地产代理

- 留意倘卖方委任一个或多个地产代理，以协助销售其发展项目内任何指明住宅物业，该发展项目的价单必须列明在价单印刷日期当日所有获委任为地产代理的姓名 / 名称。
- 您可委托任何地产代理（不一定是卖方所指定的地产代理），以协助您购置发展项目内任何指明住宅物业；您亦可不委托任何地产代理。
- 委托地产代理以物色物业前，您应该 —
 - 了解该地产代理是否只代表您行事。该地产代理若同时代表卖方行事，倘发生利益冲突，未必能够保障您的最大利益；
 - 了解您须否支付佣金予该地产代理。若须支付，有关的佣金金额和支付日期为何；以及

- 留意只有持牌地产代理或营业员才可以接受您的委托。如有疑问，应要求该地产代理或营业员出示其「地产代理证」，或浏览地产代理监管局的网页（网址：www.eaa.org.hk），查阅牌照目录。

12. 委聘律师

- 考虑自行委聘律师，以保障您的利益。该律师若同时代表卖方行事，倘发生利益冲突，未必能够保障您的最大利益。
- 比较不同律师的收费。

适用于一手未落成住宅物业

13. 预售楼花同意书

- 洽购地政总署「预售楼花同意方案」下的未落成住宅物业时，应向卖方确认地政总署是否已就该发展项目批出「预售楼花同意书」。

14. 示范单位

- 卖方不一定须设置示范单位供准买家或公众参观，但卖方如为某指明住宅物业设置示范单位，必须首先设置该住宅物业的无改动示范单位，才可设置该住宅物业的经改动示范单位，并可以就该住宅物业设置多于一个经改动示范单位。
- 参观示范单位时，务必视察无改动示范单位，以便与经改动示范单位作出比较。然而，条例并没有限制卖方安排参观无改动示范单位及经改动示范单位的先后次序。
- 卖方设置示范单位供公众参观时，应已提供有关发展项目

的售楼说明书。因此，紧记先行索取售楼说明书，以便在参观示范单位时参阅相关资料。

- 您可以在无改动示范单位及经改动示范单位中进行量度，并在无改动示范单位内拍照或拍摄影片，惟在确保示范单位参观者人身安全的前提下，卖方可能会设定合理的限制。

适用于一手未落成住宅物业及尚待符合条件的已落成住宅物业

15. 预计关键日期及收楼日期

- 查阅售楼说明书中有关发展项目的预计关键日期³。
 - 售楼说明书中有关发展项目的预计关键日期并不等同买家的「收楼日期」。买家的「收楼日期」必定较发展项目的预计关键日期迟。
- 收楼日期
 - 条例规定买卖合约须载有强制性条文，列明卖方须于买卖合约内列出的预计关键日期后的 14 日内，以书面为发展项目申请占用文件、合格证明书，或地政总署署长的转让同意（视属何种情况而定）。
 - 如发展项目属地政总署预售楼花同意方案所规管，卖方须在合格证明书或地政总署署长的转让同意发出后的一个月內（以较早者为准），就卖方有能力有效地转让有关物业一事，以书面通知买家；或
 - 如发展项目并非属地政总署预售楼花同意方案所规管，卖方须在占用文件（包括占用许可证）发出后的六个月內，就卖方有能力有效地转让有关物业一事，以书面通知买家。

³ 一般而言，「关键日期」指该项目符合批地文件的条件的日期，或该项目在遵照经批准的建筑图则的情况下或按照豁免证明书的发出的条件在各方面均属完成的日期。有关详情请参阅条例第 2 条。

- 条例规定买卖合同须载有强制性条文，列明有关物业的买卖须于卖方发出上述通知的日期的 14 日内完成。有关物业的买卖完成后，卖方将安排买家收楼事宜。
- 认可人士可批予在预计关键日期之后完成发展项目
 - 条例规定买卖合同须载有强制性条文，列明发展项目的认可人士可以在顾及纯粹由以下一个或多个原因所导致的延迟后，批予在预计关键日期之后，完成发展项目：
 - 工人罢工或封闭工地；
 - 暴动或内乱；
 - 不可抗力或天灾；
 - 火警或其他卖方所不能控制的意外；
 - 战争；或
 - 恶劣天气。
 - 发展项目的认可人士可以按情况，多于一次批予延后预计关键日期以完成发展项目，即收楼日期可能延迟。
 - 条例规定买卖合同须载有强制性条文，列明卖方须于认可人士批予延期后的 14 日内，向买家提供有关延期证明书的文本。
- 如对收楼日期有任何疑问，可向卖方查询。

适用于一手已落成住宅物业

16. 卖方资料表格

- 确保取得最近三个月内印制有关您拟购买的一手已落成住宅物业的「卖方资料表格」。

17. 参观物业

- 购置住宅物业前，确保已获安排参观您打算购置的住宅物业。倘参观有关物业并非合理地切实可行，则应参观与有关物业相若的物业，除非您以书面同意卖方无须开放与有关物业相若的物业供您参观。您应仔细考虑，然后才决定是否签署豁免上述规定的书面同意。
- 除非有关物业根据租约持有，或为确保物业参观者的人身安全而须设定合理限制，您可以对该物业进行量度、拍照或拍摄影片。

任何与卖方销售受条例所规管的一手住宅物业有关的投诉和查询，请与一手住宅物业销售监管局联络。

网址	: www.srpa.gov.hk
电话	: 2817 3313
电邮	: enquiry_srpa@hd.gov.hk
传真	: 2219 2220

其他相关联络资料：

消费者委员会

网址：www.consumer.org.hk

电话：2929 2222

电邮：cc@consumer.org.hk

传真：2856 3611

地产代理监管局

网址：www.eaa.org.hk

电话：2111 2777

电邮：enquiry@eaa.org.hk

传真：2598 9596

香港地产建设商会

电话：2826 0111

传真：2845 2521

运输及房屋局

一手住宅物业销售监管局

2017年8月