

1 買手樓前提提你



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

置業對大多數人來說是一件人生大事。一手住宅物業銷售監管局提醒你，買一手樓前要想清楚及留意以下事項。



#1 細閱銷售文件

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定的互聯網網站以及一手住宅物業銷售資訊網（銷售資訊網）。售樓說明書必須每三個月更新一次。

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定的互聯網網站以及銷售資訊網。

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。

銷售安排

賣方必須在開售前最少三天以及在銷售期間每一天，提供銷售安排的資料，讓公眾索取及在其指定的互聯網網站查閱。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定的互聯網網站以及銷售資訊網備存一份該發展項目的成交紀錄冊。

賣方須於臨時買賣合約訂立後的24小時內，於成交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。



#2 了解按揭條款及總開支、評估負擔能力

準買家在購買一手樓之前，要計算清楚置業總開支，包括律師費、按揭費用、保險費，以及印花稅。

準買家應先細閱價單內有關付款計劃及按揭貸款計劃的資料及各項免責聲明（留意發展商提供的價格折扣是否設有附帶條件、優惠是否設

有時限，不同付款計劃的細節等），以及應直接向發展商或財務公司查詢清楚按揭貸款計劃的條款及條件、批核的條件和申請手續等。

準買家不要輕信口頭承諾，要以書面確認。

準買家必須清楚評估自己的負擔能力，及確定能否獲批適合自己償還能力的按揭貸款計劃。



#3 留意合約條文和簽約時限

合約條文

《一手住宅物業銷售條例》（香港法例第621章）（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。

在簽署任何合約前，準買家應小心閱讀合約的內容，並在有需要時徵詢法律意見。

沒收臨時訂金

若買家簽訂臨時買賣合約後，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（即樓價的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。



#4 參觀示範單位及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。

參觀已落成發展項目的物業

簽訂臨時買賣合約前，賣方必須讓準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準買家參觀。



#5 不要忽略其他細節

只引用實用面積

條例規定賣方只可以實用面積表達住宅物業的面積和每平方呎及平方米的售價。就住宅物業而言，實用面積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、前庭及庭院。

委託地產代理

如賣方已委任地產代理協助銷售其發展項目中的指明住宅物業，該項目的價單須列出該地產代理的名稱或姓名；及須述明買方可委託任何地產代理協助購買該項目中的指明住宅物業，亦可不委託任何地產代理。

一手住宅物業銷售資訊網 (www.srpe.gov.hk)
公眾可在銷售資訊網瀏覽
受條例監管的一手住宅物業發展項目的
售樓說明書、價單和成交紀錄冊。