

## 展板 1

### 《一手住宅物業銷售條例》

- ◆ 《一手住宅物業銷售條例》(《條例》) 於 2013 年 4 月 29 日全面實施。
- ◆ 《條例》旨在提高一手住宅物業銷售的透明度及公平性、加強對消費者的保障，以及為一手住宅物業賣方提供公平的競爭環境。
- ◆ 《條例》就銷售一手住宅物業時，售樓說明書、價單、銷售安排、成交紀錄冊、示範單位、參觀現樓、廣告，以及臨時買賣合約和買賣合約須載有強制條文等事宜，訂立詳細規定。《條例》亦禁止作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料。
- ◆ 違反《條例》的條文全屬刑事罪行。《條例》下共有約 120 條刑事罪行。違例者一經定罪，視乎所違反的條文，可處罰款及／或監禁。最高刑罰為罰款港幣 500 萬元及監禁七年。

### 一手住宅物業銷售監管局職能

- ◆ 監察賣方及相關人士在銷售一手住宅物業時是否符合《條例》的要求；
- ◆ 向持份者發出指引；
- ◆ 處理與《條例》有關的投訴和公眾查詢，及調查懷疑違反《條例》的個案；
- ◆ 教育公眾和推廣《條例》條文；及
- ◆ 設立和備存一手住宅物業銷售資訊網([www.srpe.gov.hk](http://www.srpe.gov.hk))，載列賣方就一手住宅發展項目提供的售樓說明書、價單和成交紀錄冊。

## 展板 2

### 《一手住宅物業銷售條例》實施後帶來甚麼轉變？

#### 實用面積

「面積」和「售價」是準買家必然會考慮的因素。用一致的方式計算物業面積，準買家才可以比較不同物業的售價。

《條例》生效前	《條例》生效後
<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 以「建築面積」賣一手樓</li><li>◆ 建築面積無普遍採納的定義。</li><li>◆ 住宅物業的建築面積包括「公用地方面積」。不同賣方可能將不同的項目包含在「公用地方面積」內，買家無法比較不同物業的面積和售價。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 以「實用面積」賣一手樓</li><li>◆ 《條例》所定義的「實用面積」是指該住宅物業的樓面面積，包括(i)露台；(ii)工作平台；以及(iii)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、前庭或庭院。</li><li>◆ 統一實用面積的定義，讓買家可以用客觀的基準，比較不同住宅物業的面積和售價。</li></ul>

### 展板 3

#### 《一手住宅物業銷售條例》實施後帶來甚麼轉變？

##### 示範單位

買家透過示範單位構想日後住宅物業落成的狀況，示範單位應準確展示住宅物業的交樓狀況。

《條例》生效前	《條例》生效後
<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 主要只有「化粧房」，未必有「清水房」。</li><li>◆ 為營造空間寬敞的錯覺，有些「化粧房」會出現：<ul style="list-style-type: none"><li>- 較薄的牆壁</li><li>- 較高的樓底</li><li>- 沒有間隔牆和門</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 《條例》規定如賣方設置示範單位，必須先設置「清水房」，才設置「化粧房」。</li><li>◆ 示範單位須符合的規定包括：所有示範單位的面積／尺寸、裝置、裝修物料和設備，均須與售樓說明書所指明／描述的一致。</li><li>◆ 假如住宅物業內設有窗台、冷氣機房、露台、工作平台和陽台，必須在示範單位內展示。</li><li>◆ 所有門和牆必須於「清水房」內展示；如「清水房」內的裝置、裝修物料和設備有別於售樓說明書所述，須在該示範單位展示告示，述明有關分別。</li><li>◆ 「化粧房」只可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，須畫</li></ul>

上連續線顯示原有的牆的位置及厚度。

- ◆ 所有示範單位的樓底高度不得超出售樓說明書所述的高度。若示範單位的樓底高度，低於實際單位的相應預計高度，則示範單位內應展示告示，說明該兩個高度之間的差距。
- ◆ 容許參觀人士在示範單位內進行量度，以及在「清水房」內拍照和拍攝影片。

## 展板 4

### 《一手住宅物業銷售條例》實施後帶來甚麼轉變？

#### 售樓說明書、價單和銷售安排的文件

《一手住宅物業銷售條例》規管售樓說明書、價單和銷售安排的文件，確保準買家有充足的時間及資料，適當地作出選擇。

《條例》生效前	《條例》生效後
<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 有關售樓說明書的規定，均訂明於地政總署的「預售樓花同意方案」和香港地產建設商會指引內。但這些規定只適用於樓花，不適用於現樓。</li><li>◆ 沒有要求賣方須定期檢視及修改售樓說明書。</li><li>◆ 在價單方面，只要求每批出售單位的首張價單須披露不少於某數目的單位的售價，但並沒有規定以後的價單亦須這樣做。</li><li>◆ 就發放銷售資訊方面，只建議發展商採取適當措施，令銷售公開及公平，並無法例監管。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 買家在開售日期前最少七日可閱覽售樓說明書、開售日期前最少三日可閱覽價單和銷售安排的文件，這些規定適用於樓花和現樓。</li><li>◆ 賣方銷售一手住宅物業期間，必須最少每三個月檢視售樓說明書，更新已過時的資料。</li><li>◆ 若賣方已在價單公布某一住宅物業的售價，而其後欲更改售價，他必須修訂價單。而該住宅物業須在修訂價單發出三天之後，方可以經修訂的售價出售。</li><li>◆ 首張價單及其後發出的價單，均設定了須披露售價的單位數目下限。</li></ul>

## 展板 5

### 《一手住宅物業銷售條例》實施後帶來甚麼轉變？

#### 臨時買賣合約、買賣合約

《條例》令臨時買賣合約和買賣合約的條文走向標準化，為買家提供更清晰的保障。

《條例》生效前	《條例》生效後
<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 市場上沒有標準的一手住宅物業臨時買賣合約。</li><li>◆ 買家簽訂臨時買賣合約時，須支付相等於樓價的百分之十的臨時訂金。買家必須在簽訂臨時買賣合約後三個工作日內簽訂買賣合約，否則該臨時買賣合約即告終止，而賣方沒收的金額是樓價的百分之十。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 規定臨時買賣合約及買賣合約須載有強制性條文。強制性條文清楚說明買賣雙方的權責。強制性條文凌駕任何非強制性條文。</li><li>◆ 買家簽立臨時買賣合約後須簽立買賣合約的期限，延長至五個工作日。</li><li>◆ 臨時訂金下調至相等於樓價的百分之五。買家如果在簽訂臨時買賣合約後五個工作日內沒有簽訂買賣合約，該臨時買賣合約即告終止，賣方沒收的金額是樓價的百分之五，而賣方不得在沒收臨時訂金後就準買家沒有簽立買賣合約而向他提出進一步申索，包括不可以「追討差價」。</li></ul>

## 展板 6

### 《一手住宅物業銷售條例》實施後帶來甚麼轉變？

#### 成交紀錄冊

《條例》加強了對賣方公布一手住宅物業的交易資料的要求，讓準買家可以更全面及快捷地掌握每個樓盤由開賣至終止銷售期間的交易情況，亦讓公眾人士可以了解香港的住宅物業市場狀況。

《條例》生效前	《條例》生效後
<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 賣方須依據地政總署的「預售樓花同意方案」和香港地產建設商會指引，公布「樓花」項目的交易資料。「現樓」項目不受規管。</li><li>◆ 賣方無須公布臨時買賣合約的資料，但須在簽訂臨時買賣合約後5個工作天內，在成交紀錄冊公布買賣合約的資料，以及在取消買賣合約後5個工作天內，在成交紀錄冊公布有關情況。</li><li>◆ 賣方須公布交易是否涉及賣方董事局成員或其直系親屬，但無須公布交易是否涉及賣方的高層管理人員。</li><li>◆ 賣方可以「斬件」地提供某個樓盤的成交紀錄冊，公眾難以掌握整個樓盤由開賣至最終的交易</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 賣方必須於發展項目的網站、售樓處及一手住宅物業銷售資訊網(<a href="http://www.srpe.gov.hk">www.srpe.gov.hk</a>)提供成交紀錄冊。</li><li>◆ 規定賣方在訂立了臨時買賣合約之後的24小時之內，公布有關交易資料。</li><li>◆ 規定賣方須在訂立買賣合約的日期之後的1個工作日之內，公布有關交易資料。</li><li>◆ 規定當出現臨時買賣合約被取消時，賣方不得遲過臨時買賣合約的日期之後的第6個工作日，披露有關情況。</li><li>◆ 規定當終止了買賣合約時，賣方須於1個工作日之內，公布有關情況。</li></ul>

《條例》生效前	《條例》生效後
情況。	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 成交紀錄冊須提供詳盡的資料，包括買家是否賣方有關連的人士，例如董事或其直系親屬，或高層管理人員。</li> <li>◆ 賣方就某個發展項目只可以備存單一份成交紀錄冊，資料一目了然。</li> </ul>

## 展板 7

### 《一手住宅物業銷售條例》實施後帶來甚麼轉變？

#### 廣告

《一手住宅物業銷售條例》一方面禁止廣告有誤導買家的內容，另一方面尊重創作自由及創意，在規管廣告內容及容許廣告創作兩者之間，取得適當的平衡。

《條例》生效前	《條例》生效後
<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 賣方無須在樓盤廣告內列明發展項目的地址。</li><li>◆ 廣告內的「想像圖」、「經電腦修飾處理」或「僅供參考」等字眼，字體較小且不顯眼。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 廣告必須述明發展項目所位於的區域、街道名稱及門牌號數。</li><li>◆ 如廣告載有畫家想像圖，廣告須載有《條例》指明的聲明，而聲明的字體及字型大小亦有規定。</li><li>◆ 廣告須列聲明，提醒準買家參閱售樓說明書，以及建議準買家到有關發展地盤作實地考察。</li></ul>

## 展板 8

### 置業小貼士

#### 做足準備工夫 掌握一手住宅物業資料

- ◆ 瀏覽一手住宅物業銷售資訊網([www.srpe.gov.hk](http://www.srpe.gov.hk))，參考資訊網內有關一手住宅物業的資料。
- ◆ 閱覽發展項目的賣方互聯網網站內的資訊，包括售樓說明書、價單、載有銷售安排的文件及成交紀錄冊。
- ◆ 發展項目的售樓說明書，會在緊接該項目的出售日期前最少 7 日內向公眾發布，而有關價單和銷售安排，亦會在緊接該項目的出售日期前最少 3 日內公布。
- ◆ 賣方未必會把價單所涵蓋的住宅物業悉數推售，因此應留意有關的銷售安排，以了解賣方會推售哪些住宅物業。
- ◆ 發展項目的賣方互聯網網站及一手住宅物業銷售資訊網([www.srpe.gov.hk](http://www.srpe.gov.hk))內，均載有成交紀錄冊列出物業成交資料，以供查閱。

## 展板 9

### 置業小貼士

#### 想買心頭好 留意消耗表

消耗表讓身處售樓處的準買家掌握當時有哪些一手住宅物業可供選購。

- ◆ 自 2015 年 6 月 1 日起，賣方在開售時間起直至該銷售日售樓處關門止，於售樓處展示統一格式的「消耗表」。
- ◆ 「消耗表」是以表格顯示當日賣方推售的單位的詳情，以及以符號形式顯示當日某時段，每個在當日推售的單位的揀選情況。
- ◆ 賣方適時在「消耗表」更新銷售情況，包括哪些住宅物業已於當日較早時售出，以及當時仍有哪些住宅物業可供選購等。

發展項目名稱：[ABC]

今天推售的單位/獨立屋的揀選情況

更新時間：[日期] 上午／下午[X]時[X]分

- (a) 單位／獨立屋總數：[X]
- (b) 昨天或之前已售出的單位／獨立屋總數：[X]
- (c) 今天推售的單位／獨立屋總數：[X]
- (d) 並非今天推售的單位／獨立屋總數：[X]

第[X]座

		揀選情況		
單位	層數	A 室	B 室	C 室
	2/F	●		▲
	10/F			●
	16/F			●

圖例：

 並非今天推售的單位/獨立屋 (如適用)

 屬可供揀選的單位/獨立屋

▲ 屬已被準買家揀選，但準買家尚未簽立臨時買賣合約的單位／獨立屋

● 屬買家已在今天較早時間簽立臨時買賣合約的單位／獨立屋

## 展板 10

### 置業小貼士

#### 計算置業開支 審慎防失預算

- ◆ 計算置業總開支，包括律師費、按揭費用、保險費及所有應繳的印花稅。
- ◆ 揀樓前，應先向銀行查詢可否取得所需的預計按揭貸款，然後選擇合適的還款方式，並小心計算按揭貸款金額，以確保在整個還款期（可能長達 30 年），貸款額沒有超出自己的負擔能力。
- ◆ 留意價單載列的支付條款。購置有關住宅物業而連帶獲得的價格折扣、贈品，或任何財務優惠或利益，均會在價單內列明。
- ◆ 查閱同類物業最近的成交價格，以作比較。
- ◆ 向賣方或地產代理了解，你須支付的預計管理費、管理費上期金額（如有）、特別基金金額（如有）、補還的水、電力及氣體按金（如有）、以及／或清理廢料的費用（如有）。

## 展板 11

### 置業小貼士

#### 實用資料齊備 細閱售樓說明書

- ◆ 確保所取得的售樓說明書屬最新版本。根據《一手住宅物業銷售條例》，提供予公眾的售樓說明書必須是在之前的三個月之內印製或檢視、或檢視及修改。
- ◆ 閱覽售樓說明書時，須特別留意以下資訊：
  - 售樓說明書內的「有關資料」部分，列出賣方知悉但並非為一般公眾人士所知悉，而相當可能對享用有關住宅物業造成重大影響的事宜的資料；
  - 橫截面圖會顯示有關建築物相對毗連該建築物的每條街道的橫截面，以及這些街道與該建築物最低的一層住宅樓層的相對水平；
  - 室內和外部的裝置、裝修物料和設備；
  - 管理費按甚麼基準分擔；
  - 小業主有否責任或需要分擔管理、營運或維持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，以及有關公眾休憩用地或公共設施的位置；以及
  - 小業主須否負責維修斜坡。

## 展板 12

### 置業小貼士

#### 實地視察 放眼四周

- ◆ 親臨發展項目的所在地實地視察，以了解四周環境（包括交通和社區設施）；亦應查詢有否任何城市規劃方案和議決，會對該物業造成影響；參閱載於售樓說明書內的位置圖、鳥瞰照片、分區計劃大綱圖及橫截面圖。

#### 批地文件勿忽視 公契資料同重要

- ◆ 賣方會在售樓處提供政府批地文件和公契（或公契擬稿）的複本，供準買家免費閱覽。政府批地文件和公契內載有很多條款。政府批地文件會列出：地段編號、批租期、用途限制等。大廈公契包含的條文主要有：發展項目的公用部份、管理人的委任年期、釐訂管理費的準則及發展商保留作自用的範圍（如有的話）等。
- ◆ 準買家閱覽政府批地文件和公契時，可留意小業主是否需要負責支付地租、天台和外牆業權等相關資料，以及有關物業內可否飼養動物等。

## 展板 13

### 置業小貼士

#### 預計關鍵日期 ≠ 收樓日期

在售樓說明書內發展項目的預計關鍵日期並不同買家的「收樓日期」。買家的「收樓日期」必定較發展項目的預計關鍵日期遲。

#### 預計關鍵日期

- ◆ 一般而言，「關鍵日期」指該項目符合批地條件的日期，或該項目在各方面均符合已獲批的建築圖則或豁免證明書的發出條件的日期。

#### 收樓日期

- ◆ 賣方須於關鍵日期後的 14 日內，以書面為發展項目申請佔用文件、合格證明書，或地政總署署長的轉讓同意。
  - 如發展項目屬地政總署預售樓花同意方案所規管，賣方須在合格證明書或轉讓同意書發出後的一個月內（以較早者為準），以書面通知買家轉讓有關物業；或
  - 如發展項目並非屬地政總署預售樓花同意方案所規管，賣方須在佔用文件（包括佔用許可證）發出後的六個月內，以書面通知買家轉讓有關物業。
- ◆ 完成有關物業轉讓後，賣方將安排買家收樓事宜。

#### 認可人士可延後預計關鍵日期

- ◆ 《一手住宅物業銷售條例》（《條例》）規定買賣合約須載有強制條文，列明發展項目的認可人士可以經考慮特定的原因而批准延後預計關鍵日期。該些特定的原因只限於以下不可預見的情況：
  - 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。

- ◆ 發展項目的認可人士可以多於一次經考慮特定的原因而批准延後關鍵日期，即是收樓日期可能會出現多於一次的延期。
- ◆ 《條例》規定買賣合約須載有強制條文，賣方須於認可人士批准延後關鍵日期的 14 日內，向買家提供有關延期證明書的文本。

### 買家的選擇

- ◆ 《條例》規定買賣合約須載有強制條文，如賣方未能於預計關鍵日期或經認可人士批准延後的預計關鍵日期（該預計／延後關鍵日期）內完成有關發展項目，買家可於該預計／延後關鍵日期的 28 日內撤銷買賣合約，而賣方須於撤銷合約的 7 日內，退還買家根據買賣合約支付的所有款項，連同利息。
- ◆ 如買家不在該 28 日內撤銷買賣合約，即等同選擇等待發展項目完成。在此情況下，賣方須向買家支付買家根據買賣合約支付的所有款項的利息。利息由該預計／延後關鍵日期翌日起計，直至該發展項目完成的日期為止。
- ◆ 若發展項目未能在該預計／延後關鍵日期起計的六個月內完成，則買家可選擇撤銷買賣合約，而賣方須退還買家根據買賣合約支付的所有款項，連同利息；或選擇繼續等待發展項目完成，而賣方須向買家支付買家根據買賣合約支付的所有款項的利息。

## 展板 14

### 置業小貼士

#### 買賣合約標準化 雙方權責列清楚

- ◆ 確保臨時買賣合約和買賣合約包含《一手住宅物業銷售條例》所規定的強制性條文。
- ◆ 留意有關物業買賣交易所包括的裝置、裝修物料和設備，須在臨時買賣合約和買賣合約上列明。
- ◆ 留意夾附於買賣合約的圖則。該圖則會顯示所有賣方售予你的物業面積，而該面積通常較該物業的實用面積為大。
- ◆ 訂立臨時買賣合約時，你須向賣方支付樓價 5% 的臨時訂金。
- ◆ 如你在訂立臨時買賣合約後 5 個工作日之內，沒有簽立買賣合約，該臨時買賣合約即告終止，有關臨時訂金（即樓價 5%）會被沒收。
- ◆ 在訂立臨時買賣合約後的 5 個工作日之內，倘你簽立買賣合約，則賣方必須在訂立該臨時買賣合約後的 8 個工作日之內簽立買賣合約。
- ◆ 訂金應付予負責為所涉物業擔任保證金保存人的律師事務所。

## 展板 15

### 置業小貼士

#### 委託地產代理與否 全權自己選擇

- ◆ 留意倘賣方委任任何地產代理，以協助其銷售發展項目內的住宅物業，該發展項目的價單必須列明在價單印刷日期當日所有獲委任為地產代理的姓名／名稱。
- ◆ 你可委託任何地產代理（不一定是賣方所指定的地產代理），以協助你購置發展項目內的住宅物業；你亦可不委託任何地產代理。
- ◆ 委託地產代理前，你應該
  - 了解該地產代理是否只代表你行事。該地產代理若同時代表賣方行事，倘發生利益衝突，未必能夠保障你的最大利益；
  - 了解你須否支付佣金予該地產代理。若須支付，有關的佣金金額和支付日期為何；以及
  - 留意只有持牌地產代理或營業員才可以接受你的委託。如有疑問，應要求該地產代理或營業員出示其「地產代理證」，或瀏覽地產代理監管局的網頁（[www.eaa.org.hk](http://www.eaa.org.hk)），查閱牌照目錄。

#### 委聘律師 保障利益

- ◆ 考慮自行委聘律師，以保障你的利益。該律師若同時代表賣方行事，倘發生利益衝突，未必能夠保障你的最大利益。
- ◆ 比較不同律師的收費。

## 展板 16

### 置業小貼士

#### 管理費款額 知多一點點

- ◆ 就物業管理及管理費的資料方面，《一手住宅物業銷售條例》規定賣方必須於售樓說明書列出物業管理人的名稱，以及管理開支按甚麼基準在發展項目中的住宅物業的擁有人之間分擔。
- ◆ 如一手住宅物業屬現樓，賣方須提供「賣方資料表格」，該表格須列出住宅物業的管理費款額。
- ◆ 假如賣方在推售樓花時已落實了每個住宅物業的管理費款額，可以在售樓說明書以外的其他刊物提供有關資料。
- ◆ 準買家購買樓花時，不妨向賣方或地產代理查詢當其時賣方能否提供管理費款額的資料。

## 展板 17

### 置業小貼士

#### 購買現樓你要知

- ◆ 確保取得最近三個月內印製有關你擬購買的一手現樓的「賣方資料表格」。
- ◆ 購置住宅物業前，確保已獲安排參觀你打算購置的住宅物業。倘參觀有關物業並非合理地切實可行，則應參觀與有關物業相若的單位。賣方只可以在獲得你書面同意的的情況下，才無須開放相若的物業供你參觀。你應仔細考慮，然後才決定是否簽署豁免這規定的書面同意。
- ◆ 除非有關物業根據租約持有，或為確保物業參觀者的人身安全而須設定合理限制，你可以對該物業進行量度、拍照或拍攝影片。
- ◆ 《一手住宅物業銷售條例》（《條例》）並沒有禁止賣方就推售現樓，搭建示範單位供買家參觀。不過，買家要特別留意，這些為現樓搭建的示範單位並不受《條例》對示範單位的要求的規管。賣方亦不能以開放了示範單位為理由，而不向現樓買家開放現樓。

## 展板 18

### 做個精明買家

你應該：

- ◆ **翻閱售樓說明書**，了解發展項目的概況，例如該發展項目的位置、發展項目由多少幢建築物組成、每層有多少個住宅單位，以及你擬購買的單位的實用面積等。
- ◆ **翻閱價單**，留意賣方提供哪些折扣、優惠及贈品。
- ◆ **翻閱載有銷售安排的文件**，留意你擬購買的單位的開售日期；如有登記安排，留意截止遞交登記表格及本票的日期及時間；如先到先得，留意有關安排。
- ◆ **保持冷靜**，清楚評估自己的負擔能力及各類貸款的最低入息及資產要求，及有關的行政費用；不應受售樓處熱鬧及緊張的氣氛影響。
- ◆ **留意售樓處內的消耗表**。弄清楚哪些單位尚可供選購，哪些單位尚待賣方推出發售。
- ◆ **評估自己的負擔能力**，並事先考慮清楚，如在銷售階段中符合你預算的單位已經全部售出，你是否有能力負擔價錢較高的單位，切勿在未得到按揭機構確認你可獲批的貸款成數前，草率簽訂臨時買賣合約。
- ◆ 如有第三者(例如地產代理)向你作出價單所列的折扣、優惠及贈品以外的承諾，你應要求該人士**以書面作出有關承諾**及有關公司簽署作實。
- ◆ 選用**高成數按揭貸款**，應留意該等計劃對借款人的最低入息要求、就第一按揭貸款加第二按揭貸款的最高按揭貸款金額所訂的上限、最長還款年期、整個還款期內的按揭利率變化，以及手續費等。

- ◆ 參觀示範單位時，必定要**參觀清水房**。留意示範單位內哪些設備是或不是隨樓附送，如有疑問，應查閱售樓說明書及向賣方查詢。
- ◆ 留意發展項目的**預計關鍵日期**並不同買家的「**收樓日期**」。買家的「收樓日期」必定較發展項目的預計關鍵日期遲。

## 展板 19

### 做個精明買家

#### 你不應該：

- ◆ 切勿在「即興」的情況下簽立臨時買賣合約。買樓不是輕率的事，涉及龐大的金額，亦可能涉及按揭安排。
- ◆ 不要只看賣方或地產代理印製的「天書」。「天書」是宣傳資料，內容未必全面。售樓說明書才是提供發展項目最全面資料的文件，非「天書」可取代。
- ◆ 你不應在賣方向公眾提供價單前，向賣方提出購樓意向，即俗稱的「入票」。換句話說，賣方不可在向公眾提供價單前「收票」。
- ◆ 拒絕接受地產代理墊支落訂。
- ◆ 不要輕率放棄參觀擬購買的現樓單位的權利。
- ◆ 別將入票數目視為銷情指標。發展項目的成交紀錄冊才是讓公眾掌握該發展項目每日銷售情況的最可靠資料來源。