

一手住宅物業銷售監管局

Sales of First-hand Residential Properties Authority

一手住宅物業銷售講座 (2017年11月30日)

講座主題

- 《一手住宅物業銷售條例》(第621章)簡介
- 《條例》對銷售及宣傳的規定
- 地產代理應該注意的事項

- 《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日全面實施。

《條例》的目的

- 創建一個清晰、公平、平衡、實用和高效率的機制，以規管一手住宅物業的銷售。
- 透過提高物業和成交資料的透明度及將違反《條例》的規定訂為刑事罪行，以保障一手住宅物業買方的權利。

《條例》的目的 (續)

- 為一手住宅物業賣方提供公平的競爭環境。



一手住宅物業銷售監管局(“銷售監管局”)

職能是：

- 施行《條例》和監察《條例》條文的遵從情況（包括通過對售樓說明書、價單、示範單位、售樓處、成交紀錄冊、銷售安排公告、賣方網站和廣告的定期巡查和檢查，監管銷售手法）；
- 處理投訴和公眾查詢；
- 安排宣傳活動和教育公眾有關銷售一手住宅物業的事宜；

一手住宅物業銷售監管局(“銷售監管局”)

- 向業界參與者發出作業指引，並調查不遵從《條例》條文的個案；以及
- 備存一個電子資料庫，以貯存各個一手住宅發展項目的售樓說明書、價單和成交紀錄冊。(銷售資訊網 SRPE www.srpe.gov.hk)

《條例》共有6部：

- 第1部：導言
- 第2部：住宅物業的銷售安排
- 第3部：住宅物業的廣告
- 第4部：失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料等
- 第5部：免責辯護條文及關乎罪行的其他補充條文
- 第6部：行政事宜及雜項條文
- 附表1：售樓說明書的資料
- 附表2：實用面積的定義

《條例》的適用範圍

- 《條例》適用於符合以下說明的、香港境內的發展項目/期數中的住宅物業
 - ▣ 不曾就該物業訂立臨時買賣合約(PASP)或買賣合約(ASP)；及
 - ▣ 不曾就該物業作出轉讓(assignment)。

《條例》的適用範圍(摘要)

- 一般而言，差不多所有由賣方推售予公眾的香港境內的一手住宅物業，屬《條例》所規管，包括：
 - 未落成的一手住宅物業；
 - 已落成的一手住宅物業(不論建築物的樓齡)；及
 - 包含2個或多於2個新界豁免管制屋宇的發展項目。

《條例》的適用範圍

■ 《條例》 **不適用** 於兩種情況 -

- 已落成的發展項目/期數中的住宅物業的數目中的最少95%，根據租約(政府租契除外)，連續被持有最少36個月，或被持有多於一段期間而該等期間合計不少於36個月；

《條例》的適用範圍

- 《條例》 **不適用** 於兩種情況(續)-
 - 根據《建築物條例(新界適用)條例》(第121章) 獲發豁免證明書之單一新界豁免管制屋宇。

例外情況

《條例》中**某些條文**不適用於：

- 當發展項目/期數中的所有住宅物業根據單一份合約售予同一人(發展項目只包含單一獨立屋除外)。
- 當住宅物業售予或要約出售予有聯繫公司。

第2部 銷售安排



《條例》的第2部有9個分部

- **售樓說明書**
- **價單**
- 未落成發展項目的示範單位
- 參觀已落成發展項目的物業
- **銷售安排及其他資料**
- 臨時合約及合約
- 成交紀錄冊



第2分部 售樓說明書 《條例》第 15 – 28條

為甚麼你要熟悉售樓說明書？

- 客戶非常信賴地產代理提供予他們的資料。
- 發展項目/期數的售樓說明書是該發展項目/期數最主要及最可靠的資料。
- 熟悉發展項目/期數的售樓說明書能讓你更有信心和專業地提供服務給你的客戶。

為甚麼你要熟悉售樓說明書？

- 在資料的全面性和可靠性方面，賣方發布的天書或宣傳單張不能代替售樓說明書。
- 任何人士，包括地產代理，若提供與事實不符的資料，可能構成作出《條例》所指的失實陳述或傳播虛假或具誤導性資訊，而被檢控。

主題

- 如何理解一個發展項目/期數的售樓說明書？
- 溫馨提示。



哪類發展項目需提供售樓說明書？

- 賣方出售適用於《條例》的一手住宅物業時，必須為該發展項目/期數提供一份售樓說明書。該售樓說明書必須符合《條例》列出的所有規定。
- 如發展項目分為兩期或多於兩期，賣方須為每一期擬備一份售樓說明書。

售樓說明書何時可供領取/瀏覽？

- 在緊接出售日期前的最少7日期間內及出售的日期當日。
- 出售當日不計入該「7日」期內；以及
- 所有星期六、星期日及公眾假期均計入該「7日」期間內。

在何處領取/瀏覽售樓說明書？

- 首個出售日期前：印本在賣方指定的場地供免費領取；
- 出售的日期的每一日：印本在售樓處供免費領取；
- 電子版本上載於賣方就該發展項目/期數指定的互聯網網站；及
- 電子版本上載於銷售監管局的銷售資訊網。

例外情況

- 由房屋委員會興建的發展項目。
- 當住宅物業售予或推售予已入住該物業不少於一年的租客。

閱覽最新版本的售樓說明書

- 確保所取得的售樓說明書屬最新版本。即該版本是在之前的3個月之內印製或檢視、或檢視及修改。

售樓說明書內的資料



售樓說明書的內容

- 賣方須依照條例第17至第24條和條例附表1 (Schedule 1)的規定，妥為列出發展項目的有關資料。
- 售樓說明書須以英文及中文印製，字體大小有規定。
- 售樓說明書一開始必須載有「一手住宅物業買家須知」。

發展項目的資料

- 發展項目/期數所位於的街道的名稱及門牌號數；
- 多單位建築物的樓層的總數、樓層號數、被略去的樓層號數，庇護層(如有的話)；

發展項目的資料

- 獨立屋發展項目的獨立屋總數、門牌號數及被略去的門牌號數。
- 未落成發展項目及尚待符合條件的已落成發展項目須述明認可人士提供的預計「關鍵日期」(Material Date)

「關鍵日期」的簡單詮釋

一般而言，「關鍵日期」是指項目符合批地文件 (Land Grant) 的條件的日期，或該項目在遵照經批准的建築圖則的情況下或按照豁免證明書的發出的條件在各方面均屬完成的日期。

- 就地政總署預售樓花同意方案 (Consent Scheme) 規管的發展項目，賣方須在合格證明書或轉讓同意書發出後的一個月內（以何者較早為準），就賣方有能力有效地轉讓有關物業一事，以書面通知買方。
- 至於並非地政總署預售樓花同意方案規管的發展項目，賣方須在佔用文件（包括佔用許可證）發出後的六個月內，就賣方有能力有效地轉讓有關物業一事，以書面通知買方。

發展項目的資料

注意事項

- 如發展項目/期數未獲差餉物業估價署署長編配門牌號數，售樓說明書會列出臨時門牌號數。若仍未獲編配臨時門牌號數，賣方會在售樓說明書內述明「未有該項資料」。當賣方獲編配門牌號數後，會更新該項資料。

發展項目的設計的資料

- 發展項目是否有構成圍封牆的一部分的任何非結構的預製外牆 (non-structural prefabricated external wall) 或幕牆 (curtain wall)，如有，須述明其在每幢建築物的範圍及每個住宅物業的總面積。

發展項目的所在位置圖

- 位於距離發展項目的界線250米以內的43項設施，構築物或建築物。主要是一些很大可能會引起關注，例如交通、噪音水平、空氣質素、氣味、環境、衛生、火警危險、人流、擠迫程度或寧靜程度的關注，因為會影響準買方日後在有關發展項目時的生活作息。

發展項目/期數的住宅物業的樓面 平面圖

- 每個住宅物業的樓板(不包括灰泥)的厚度；
- 每個住宅物業的層與層之間的高度；

發展項目/期數的住宅物業的樓面平面圖

- 每個住宅物業的外部尺寸；
- 每個住宅物業的內部尺寸；
- 每個住宅物業的內部間隔的厚度；
- 每個住宅物業內個別分隔室的外部尺寸。

發展項目/期數的住宅物業的樓面平面圖

注意事項

- 地面至天花板的高度 = 層與層之間的高度減去樓板的厚度
- 售樓說明書所提供有關住宅物業外部和內部的尺寸，不包括批盪和裝飾物料的厚度。
- 所有類型的外牆裝飾物料(例如覆面)，不視作圍封牆的一部分。這做法亦適用於量度實用面積。

發展項目/期數的住宅物業的樓面 平面圖

注意事項

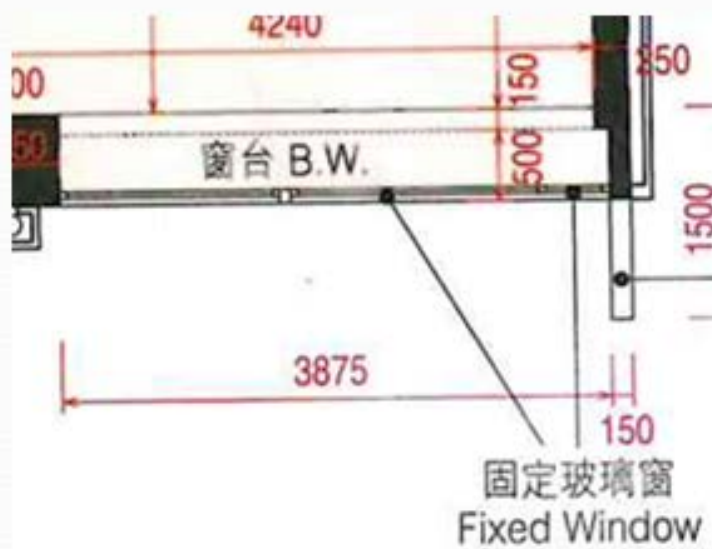
- 在一個已落成一手住宅物業現場所量度的尺寸，可能與售樓說明書所述的尺寸不完全一樣，這是自然和正常的情況，但差別應該不大。

- 固定窗戶是怎樣在樓面平面圖標示?
 - 樓面平面圖一般以三條單線標示窗戶



發展項目/期數的住宅物業的樓面 平面圖

■ 樓面平面圖標示固定窗戶的例子



發展項目/期數的住宅物業的樓面平面圖

- 沒有窗戶的洗手間是怎樣在樓面平面圖標示？
 - 樓面平面圖一般以實線標示牆。以下兩個洗手間是以實線圍封，表示該些洗手間沒有窗戶。
(通常稱為“黑廁”)



發展項目/期數的住宅物業的面積

注意事項

- 《條例》下，賣方在售樓說明書、價單及廣告內，只能以實用面積表達一手住宅物業的面積以及每平方呎及每平方米的售價。
- 根據地產代理監管局於2013年4月發出的執業通告第13-04(CR)號，持牌人除以物業的實用面積作為基準外，不得以其他基準表達一手住宅物業的樓面面積和物業的每平方呎或每平方米的售價資料。

發展項目/期數的住宅物業的面積

注意事項

實用面積，根據《條例》的定義，指

- (a) 該物業的樓面面積；
- (b) 包括(i)露台、(ii) 工作平台、(iii) 陽台的樓面面積(但只在它構成該物業的一部分的範圍內才包括)；

- 及(c)不包括空調機房、窗台、閣樓、平台、花園、停車位、天台、梯屋、前庭、庭院的每一項目的面積(只在它構成該物業的一部分的範圍內才不包括)。

發展項目/期數的住宅物業的面積

注意事項

- 在《條例》下，住宅物業的樓面面積 -
 - 須從圍封該住宅物業的圍封牆的外部開始量度；
 - 包括該住宅物業內部的間隔及柱的面積；及
 - 不包括圍封該住宅物業的圍封牆之外的任何公用部分的面積。

有關資料

- 屬該發展項目中的住宅物業**特有**的資料或屬該發展項目特有的資料，而該些資料-
 - 相當可能對享用該住宅物業造成重大影響的事宜；及
 - 為賣方所知悉，但並非為一般公眾人士所知悉。

有關資料

注意事項

■ “有關資料”的例子-

- 住宅物業有裝設不能開啟的固定窗戶，以減低噪音的影響。在開啟固定窗戶後，或會帶來高噪音水平的影響；
- 住宅物業現正出租予租客，買方要待租約期滿後方可遷入；

有關資料

■ “有關資料”的例子-

- 住宅物業與天台連接並一併出售，但該住宅物業的擁有人並不能正常使用該天台，或該物業的擁有人須不時讓維修工人進入其物業以通往天台進行維修工作；

有關資料

■ “有關資料”的例子-

- ▣ 毗連發展項目的一幅土地以短期租約形式出租，並可以臨時性質作各種許可用途的資料。
- ▣ 會使用吊船檢查、保養、清潔及維修大廈外牆。

公契的摘要

- 發展項目的公用部分；
- 分配予發展項目中的每個住宅物業的不可分割份數的數目；
- 有關發展項目中的管理人的委任年期；

公契的摘要

- 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；
- 計算管理費按金的基準；
- 擁有人在發展項目中保留作自用的範圍(如有的話)。

公契的摘要

注意事項

- 《條例》沒有要求賣方於售樓說明書列出每個住宅物業的管理費款額，是因為賣方在推售樓花時或許未落實每個住宅物業的管理費的確切款額。
- 已落成一手住宅物業的管理費款額須在賣方資料表格中列出。
- 如你的客戶欲知道某個未落成一手住宅物業的預計管理費款額，請協助他們向賣方查詢能否提供該資料。

批地文件的摘要

- 有關租契規定的年期；
- 適用於該土地的用途限制；
- 按規定須興建並提供予政府或供公眾使用的設施；

批地文件的摘要

- 有關承授人在該土地內外鋪設、塑造或作環境美化的任何範圍，或興建或維持任何構築物或設施的責任；
- 對買方造成負擔的租用條件。

批地文件的摘要

注意事項

- 留意是否有批地條款列明承授人須自費在該地段提供、興建及維持可通往毗連的私人土地的暢通無阻的道路及行人路，並且承授人須容許公眾人士於所有時間及就所有合法目的，步行或以車輛免費通過或往返上述的道路和行人路。

批地文件的摘要

注意事項

- 應同時閱覽售樓說明書內「發展項目的所在位置圖」、「發展項目的布局圖」、「公共設施及公眾休憩用地的資料」以及「有關資料」部分，以清楚了解該發展項目的邊界、上述道路及行人路的位置，以及業主是否須共同承擔有關道路及行人路的建築工程、管理及維修的費用。

批地文件的摘要

注意事項

- 留意批地文件是否有條款列出：
 - 進出地段的非專用通行權，有關地段由業權擁有人出資維持；
 - 須由業權擁有人出資維持的噪音緩解措施(例如隔音屏障)；
 - 土地沉降的情況。

公共設施及公眾休憩用地的資料

- 根據批地文件規定須興建並提供予政府或供公眾使用的任何設施；
- 根據批地文件規定須由發展項目中的住宅物業的擁有人出資管理、營運或維持以供公眾使用的任何設施；

公共設施及公眾休憩用地的資料

- 根據批地文件規定須由發展項目中的住宅物業的擁有人出資**管理、營運或維持**以供公眾使用的任何**休憩用地**的大小；及
- 該發展項目所位於的土地中撥供公眾用途的任何部分。

裝置、裝修物料及設備

- 住宅物業/建築物的裝置、裝修物料及設備。

裝置、裝修物料及設備

注意事項

- 目的是為了確保準買方能知悉當他們接收物業時的狀況，特別是在購買該物業時所屬發展項目尚未落成。例如：裝置及設備的類型及用料，供水系統的類型及用料，沐浴設施的用料等等。

裝置、裝修物料及設備

注意事項

- 提醒你：安裝在建築物內的升降機和住宅物業的設備的品牌名稱或產品型號可能和售樓說明書所列出的不完全一樣，但應該和任何版本的售樓說明書所列明的品質相若。
- 在施工期間，賣方可能會更改某一住宅物業/建築物的裝置、裝修物料及設備的類型，但他們必須在已修改的售樓說明書公布有關的變動。

裝置、裝修物料及設備

注意事項

- 留意售樓說明書「裝置、裝修物料及設備」描述住宅物業的氣體供應的部份；
- 如發展項目/期數內的住宅物業的廚房沒有裝設管道煤氣，這可能表示有關住宅物業不可以明火煮食。

斜坡維修

- 批地文件是否規定住宅物業的擁有人須自費維修任何斜坡，以及：
 - 該規定的條款；
 - 誰人須分擔維修工程的費用；
 - 該斜坡的所在位置、界線及大小及已經或將會在該發展項目/期數所位於的土地之內或之外建造的任何護土牆或有關構築物。

斜坡維修

注意事項

- 留意此部分以清楚了解該斜坡/護土牆或有關構築物的所在位置；及擁有人是否須要分擔維修工程的費用。



第3分部 價單 《條例》第29 -35條

《條例》對「價單」的要求

- 賣方需要擬備一份文件，列出發展項目的每一指明住宅物業的售價 (價單)
- 賣方需要以銷售監管局指明的格式製作價單。
- 《條例》有限制價單須列出多少數量的指明住宅物業。(《條例》第30條)
- 價單要列出物業的描述，實用面積、以實用面積計算的呎價、該物業單位的露台、工作平台、陽台。

- 亦要列出支付條款、售價獲得折扣的基礎及贈品、財務優惠或利益。
- 如物業售價有任何變動，該價單須予修改，以在該價單反映該項變動。
- 如賣方已委任地產代理在出售過程中行事，價單須列出該地產代理的名稱或姓名，及須述明任何人可委任任何地產代理在購買指明住宅物業中行事，但亦可不委任地產代理。

- 《條例》第32條訂明賣方為出售指明住宅物業而向(i)公眾、(ii)監督（即銷售監管局）、(iii)「銷售資訊網」，以及在(iv)賣方就發展項目指定的互聯網網站提供價單的時限。出售日期前的最少3日期間內，賣方須提供有關價單的印本，供公眾免費領取。
- 出售日期當日不計入該「3日」期間內；以及
- 所有星期六、星期日及公眾假期均計入該「3日」期間內。

價單內容

- 除《條例》第31條規定的資料外，價單不得列出其他有關該指明住宅物業的資料。
- 如要公布“未擬出售出現在價單上的指明住宅物業”一事，可於銷售安排文件，其他刊物或指定互聯網網站陳述。

表達購樓意向

《條例》第34條清楚列明，賣方可在何時尋求或接納不同類型購樓意向。

- 賣方在向公眾發布價單文本首日之前，賣方無論在任何時間均不得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，賣方不得尋求或接納任何對該物業的有明確選擇購樓意向。

- 在銷售開始首日或之後，賣方可探求和接納不論有無明確選擇的購樓意向。
- 賣方如果違反，即屬犯罪，可處罰款\$500,000。

注意事項

- 現時由賣方提供的支付條款、售價獲得折扣的基礎、贈品及財務優惠五花八門，物業代理應向準買家作詳細解釋，如對提取優惠準則有懷疑，亦應盡早向賣方查詢。

修改價單

- 指明住宅物業的售價只可於該項目的其中一份價單中列明，如該售價有任何變動，該價單須予修改，以在該價單中反映該項變動。
- 若價單的修改涉及住宅物業售價有變，經修改的價單須依照《條例》第32條規定提供予公眾領取，並須待3天後才能發售該單位。



第6分部 銷售安排 《條例》第47 -51條

《條例》對「銷售安排」的要求

- 在出售物業的日期前最少3日期間內及在銷售當日，賣方須提供一份銷售安排文件的印本，供公眾免費領取，該文件亦要上載到發展項目的互聯網站。
- 文件要列出售日期、時間及地點，指明物業的數目及描述，將會使用何種方法，決定揀選住宅物業的優先次序。
- 在有2人或多於2人有意購買同一個指明物業的情況下，將會使用何種方法決定優先次序。

就計算《條例》第47條有關提供載有銷售安排資料的文件的「3日」的時限——

(i) 出售日期當日不計入該「3日」期間內；以及

(ii) 所有星期六、星期日及公眾假期均計入該「3日」期間內。

■ 假如簽訂物業的臨時買賣合約或買賣合約後，交易再沒有進展，而賣方想再要約再出售該指明住宅物業，賣方應符合《條例》第32條有關向公眾提供價單的規定，以及《條例》第47條有關銷售安排的規定。

■ 若銷售安排公布後，賣方希望作出修改，賣方須提供已修改的銷售安排到其指定的互聯網站上，供公眾查閱，亦要提供已修改的文件印刷本，給公眾免費索取。

- 若賣方加推住宅物業出售，可選擇根據《條例》第47(1)條，發出新的銷售安排文件以涵蓋加推的住宅物業，或修改原本的銷售安排文件，以涵蓋加推的住宅物業。

修改「銷售安排」

若需要修改銷售安排，而部分根據之前的銷售安排提供出售的住宅物業已經簽定臨時買賣合約或買賣合約，則賣方只須在經修定的銷售安排內關於「將提供出售的指明住宅物業的描述」部分，具列截至修訂的銷售安排發出日期為止，尚未出售的物業資料，以免準買方感到混淆。

以招標方式出售物業的銷售安排

- 出售日期和時間方面，填寫招標的開始日期和截標日期，以及處理標書的中介公司(例如律師行或測量師行)的辦公時間。
- 出售地點方面，填寫代理中介公司的地址。
- 至於決定揀選優先次序的方法，填寫「以招標方式出售。有關細節和詳情，請參閱招標公告/詳情有待賣方公布」。

買方的雜項付款

注意事項

- 在接收住宅物業時，買方是否須負責向擁有人補還水，電力及氣體的按金；及
- 在該住宅物業交付時，買方是否須向擁有人支付清理廢物的費用。

買方的雜項付款

注意事項

- 如你的客戶欲知道上述費用的款額，請協助他們向賣方查詢有關款額。

關於置業總開支

- 買樓涉及龐大開支。應提醒準買家訂立一手住宅物業的臨時買賣合約前，要先小心計算置業總開支。
- 購買一手住宅物業，除要支付樓價外，亦須支付多項雜費開支，這些雜費開支總額或多達十數萬元。這些支出包括律師費、業權契約核證副本費用、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、水、電力及氣體按金及清理廢料的費用等。
- 準買家預計買樓開支時，必須把這些雜費開支計算在內，以評估自己的負擔能力。如有疑問，應直接向律師及賣方查詢。

因應各項銷售安排，銷售監管局製定了一系列的指引、作業備考、常見問題與答案，這些參考資料，可於銷監局網站(www.srpa.gov.hk)取得，業界可多加利用。

一手住宅銷售監管局網站





一手住宅物業銷售監管局

Sales of First-hand Residential Properties Authority

- 謝謝 -