

一手住宅物業銷售監管局

Sales of First-hand Residential Properties Authority

《一手住宅物業銷售條例》第621章
發展項目的銷售及宣傳的規定和
地產代理應注意的事項

講座目的

- 了解《條例》就發布廣告及禁止作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的規定；
- 地產代理在銷售一手住宅物業時應注意的事項。



適用範圍

➤ 《條例》第3部第69條述明 -

凡本意是促銷任何指明住宅物業的事物，皆可視為廣告。



甚麼是廣告?

- 《條例》並無界定廣告的形式。
- 一般廣告：報章廣告、電視、傳單、海報等等。
- 其他廣告：如網站、立體實物模型、標貼、巴士廣告牌、廣告燈箱、宣傳物業的物品（例如：筆、日曆、袋）等等。



廣告的一般規定

➤ 第71(1)條：

廣告由賣方發布，或在賣方的同意下由另一人發布，該廣告須述明該事。

➤ 如違反，最高可處第6級罰款(即10萬元)。



廣告的一般規定

- 第71(2)及(3)條：
廣告須述明「預計關鍵日期」。
- 如違反，最高可處罰款50萬元。

Estimated Material Date !!

廣告的一般規定

➤ 第71(4)條：

廣告只能提供以**實用面積**計算的面積及單位售價。

如違反，最高可處罰款50萬元。



實用面積
Saleable Area



廣告的一般規定

➤ 第72 (1)至(4)條：

如在廣告發布時，賣方已就有關發展項目/期數提供售樓說明書，廣告須「提醒準買家參閱售樓說明書」。

- 英文：“Please refer to the sales brochure for details.”
- 中文：“詳情請參閱售樓說明書。”

➤ 如違反，最高可處第6級罰款(即10萬元)。



印製廣告的附加規定

➤ 第73(1)條述明適用於：

- 報章刊登的廣告；
- 展示海報、告示、標誌板、標籤、單張或實物形式的廣告；或
- 派發通函、冊子、目錄或任何其他材料形式的廣告。



印製廣告的附加規定

- 第73(2)條規定須述明發展項目的位置
 - 區域
 - 街道的名稱
 - 門牌號數
- 如違反，最高可處罰款**50萬元**。



印製廣告的附加規定

➤ 第73(3)條規定須述明下列名稱：

- 賣方及其每間控權公司
- 認可人士及其商號/法團
- 承建商
- 代表擁有人行事的律師事務所
- 提供貸款/已承諾提供融資的認可機構
- 提供貸款的任何其他人士



➤ 如違反，最高可處第6級罰款(即10萬元)。

印製廣告的附加規定

- 第73(4)條規定如屬指明新界發展項目(即新界村屋)，廣告須述明：
 - 該項目的認可人士獲委任監管該項目的興建的期間；及
 - 該項目的承建商獲委任興建該項目的期間。
- 如違反，最高可處第6級罰款(即10萬元)。



印製廣告的附加規定

- 第73(5)條規定廣告須述明賣方指定的**互聯網網站的網址**。
- 第73(6)條規定廣告須述明其**印製日期**。
- 如違反，最高可處第6級罰款(即10萬元)。

Issue date:

XX/XX/2017

http://



印製廣告的附加規定

- 第73(7)條規定，如廣告載有圖畫、圖像、繪圖等等，顯示發展項目或其周邊地區的畫家想像圖，須載有第74條的聲明：

- “*The photographs, images, drawings or sketches shown in this advertisement/.....make reference to sales brochure.....conduct an on-site visitits surrounding environment and the public facilities nearby.*”

- “本廣告/宣傳資料內載列的相片、圖像、繪圖或素描.....請參閱售樓說明書.....作實地考察..... 其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。”

- 如違反，最高可處第6級罰款(即10萬元)。



印製廣告的附加規定

就第73(2)(位置)、(5)(網址)或(7)(畫家想像)條的廣告聲明，第73(8)條規定廣告須附合以下條件：

類別	廣告的總面積	英文	中文
A	≤ 1,039 平方厘米	≥ 10點 Times New Roman	≥ 10點 新細明體
B	> 1,039平方厘米 ≤ 2,077平方厘米	≥ 12點 Times New Roman	≥ 12點 新細明體
C	> 2,077平方厘米 ≤ 4,155平方厘米	≥ 16點 Times New Roman	≥ 16點 新細明體
D	> 4,155平方厘米	最少佔廣告面積的 3%	最少佔廣告面積的 3%

如違反，最高可處第6級罰款(即10萬元)。

廣告不得載有虛假或具誤導性的資料

➤ 第70(1)條述明 –

『如任何人發布載有在要項上屬虛假或具誤導性的資料的廣告，或安排發布該廣告；而該人知道該資料在該要項上屬虛假或具誤導性，或罔顧該資料在該要項上是否屬虛假或具誤導性，該人即屬犯罪。』



MISLEADING

失實陳述

➤ 第76(1)條述明如 —

任何人如為誘使另一人購買任何指明住宅物業，而作出具欺詐性的失實陳述或罔顧實情的失實陳述，即屬犯罪。



傳布虛假或具誤導性資料



- 根據第78(1)條，如 —

某人明知/罔顧某事關重要的資料是虛假或具誤導性，但仍然傳布任何資料，或授權傳布任何資料，或關涉於任何資料的傳布中，而該資料相當可能會誘使另一人購買任何指明住宅物業，即屬犯罪。

罰則

- 可處罰款100萬元及監禁3年
(簡易程序)
- 可處罰款500萬元及監禁7年
(公訴程序)



個案分享 - 1. 派發海報/單張



120% 樓按 首期 20 餘萬

全城致抵買! 299 萬!



即入票! 找我!

超低水! 大量升值空間!
今日買迎接未來升浪

- 廣告的一般規定

- 預計關鍵日期
- 建議準買方參閱有關售樓說明書
- 由賣方/賣方的同意下發布

- 印製廣告的附加規定

- 印製日期
- 區域、街道的名稱、門牌號數
- 發展項目的資料(如賣方、認可人士、承建商等)
- 發展項目指定的互聯網網址
- 載有畫家想像的圖像的聲明

- 涉嫌載有虛假或具誤導性的資料

120% 樓按 首期 20 餘萬

全城致抵買! 299 萬!

即入票! 找我!

超低水! 大量升值空間!

今日買迎接未來升浪

個案分享 -

2. 張貼廚窗的廣告/價單/成交紀錄/ 消耗表

- 廣告的一般規定
 - 預計關鍵日期
 - 建議準買方參閱有關售樓說明書
 - 由賣方/賣方的同意下發布
- 印製廣告的附加規定
 - 印製日期
 - 區域、街道的名稱、門牌號數
 - 發展項目的資料 (如賣方、認可人士、承建商等)
 - 發展項目指定的互聯網網址
- 涉嫌載有虛假或具誤導性的資料

10 分鐘到西鐵站
九龍精品豪宅新盤
大型商場會所

一房	3XX 萬
二房	5XX 萬
三房	5XX 萬

示範單位開放 專車接送
大量折扣 / 回贈優惠
9876 5432 假先生

個案分享 -

3. 發布在網上銷售平台/個人網站

網上銷售平台推銷一手住宅單位，上載單位設計、樓價、面積等資料

全世界最平/
永久景觀

全世界最平! 1房23萬首期



232 萬元

間隔 1房1廳

面積 302 呎

(實用呎價 7,700 元/呎)

用途 住宅-屋苑

物業

地址

全世界最平! 1房23萬首期



232 萬元

間隔 1 房 1 廳

面積 302 呎

(實用呎價 7,700 元/呎)

用途 住宅-屋苑

物業

地址

- 廣告的一般規定
 - 預計關鍵日期
 - 建議準買方參閱有關售樓說明書
 - 由賣方/賣方的同意下發布
- 實用面積及實用呎價
- 涉嫌載有虛假或具誤導性的資料

個案分享 -

4. 自製小冊子

- 賣方未上載售樓說明書及未公布價單前，地產代理D未經核實資料，搶先自制小冊子吸引買家
- D聲稱得到獨家消息指發展項目：
 - 附近的休憩處將來會擴建如沙田中央公園
 - 只需500餘萬便可成為業主
- 發展商其後公布售樓說明書及價單：
 - 單位最低售價為650萬
 - 綠化園景的面積只有沙田中央公園的四分之一
 - 規劃大綱圖未見有任何擴建計劃
- 涉嫌作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性的資料



FAKE!

個案分享 -

5. 關於按揭/回贈



光豬價!?

- C先生只能承擔360萬以下的物業，並需取得9成按揭貸款
- 代理聲稱扣除折扣、優惠後約為360萬及保證可取得9成按揭貸款
- C先生向銀行申請按揭貸款，但不獲接受，最終沒有簽立正式合約，被沒收訂金(樓價5%)
- 代理沒有清楚解釋扣除折扣、優惠後樓價的計算方法及按揭事宜。
- 涉嫌作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性的資料

開放式								5月7日 11:00 先到先得	
座	室	樓	呎數	方向	訂價	即供開單價	光豬價	呎價	
1	L	9	300呎	南	\$3,570,000	\$3,284,400	\$3,185,900	@10,620	
1	L	20	300呎	南	\$3,840,000	\$3,532,800	\$3,426,800	@11,423	
1	L	21	300呎	南	\$3,870,000	\$3,560,400	\$3,453,600	@11,512	
1	L	25	300呎	南	\$3,960,000	\$3,643,200	\$3,533,900	@11,780	

1房								
座	室	樓	呎數	方向	訂價	即供開單價	光豬價	呎價
1	C	5	373呎	西南	\$4,230,000	\$3,891,600	\$3,774,900	@10,120
1	C	6	373呎	西南	\$4,260,000	\$3,919,200	\$3,801,600	@10,192
1	C	7	373呎	西南	\$4,290,000	\$3,946,800	\$3,828,400	@10,264
1	C	20	373呎	西南	\$4,620,000	\$4,250,400	\$4,122,900	@11,053
1	C	21	373呎	西南	\$4,650,000	\$4,278,000	\$4,149,700	@11,125
1	C	25	373呎	西南	\$4,740,000	\$4,360,800	\$4,230,000	@11,340
1	M	23	398呎	南	\$4,840,000	\$4,452,800	\$4,319,200	@10,852
1	M	25	398呎	南	\$4,870,000	\$4,480,400	\$4,346,000	@10,920

個案分享 -

6.印花稅回贈



- 地產代理在解釋計算支付條款時，將售價直接扣減印花稅回贈。
 - 客人簽訂臨約才發現，印花稅回贈金額只會直接交予政府，而不是在成交價上扣減，客人頓時失了預算。
 - 涉嫌作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性的資料。

個案分享 -

7. 招標意向價

- 地產代理在沒有發展商的同意下，向客人發放自己製訂的「意向價」，並保證客人根據該「意向價」入標，必會中標。
- 地產代理在過程中令客人誤會該「意向價」是由發展商提供的。
- 地產代理涉嫌作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性的資料。

項目A (意向價)					
座	樓層	單位	面積	基本入標呎價	基本入標樓價
1	25	A	350'	@17,000	5,950,000
	15	A	350'	@16,000	5,600,000
	5	A	350'	@15,000	5,250,000
	25	B	500'	@18,000	9,000,000
	15	B	500'	@17,000	8,500,000
	5	B	500'	@16,000	8,000,000

溫馨提示



➤ 發布宣傳資料

- 任何人士(包括地產代理)發布任何資料(例如：單張、小冊子、海報、活動告示板等)，均須符合《條例》對廣告的規定。
- 廣告不得載有虛假或具誤導性的資料。
- 任何在銷售過程中作出失實陳述或傳布虛假或具誤導性的資料，即屬犯罪。

溫馨提示



➤ 按揭事宜

- 由於不同準買家財務狀況不一樣，不應向準買家聲稱**可保證**取得物業按揭貸款/條款
- 應建議準買家**直接**向有關銀行/財務公司查詢獲批核的按揭金額及詳情。
- 清楚向客戶解釋價單的付款細節、禮物等等。



溫馨提示

- 幫助客戶避免財務損失
 - 提醒準買家在簽署臨時買賣合約前要仔細想清楚。



溫馨提示

- 給予客戶優惠的承諾
 - 以書面列明、簽訂並詳細解釋有關優惠。



溫馨提示

- 珍惜與客戶建立的關係
 - 保護客戶的利益
 - 持守誠信，維護個人聲譽
 - 建立可持續的關係





提問

~ 謝謝 ~