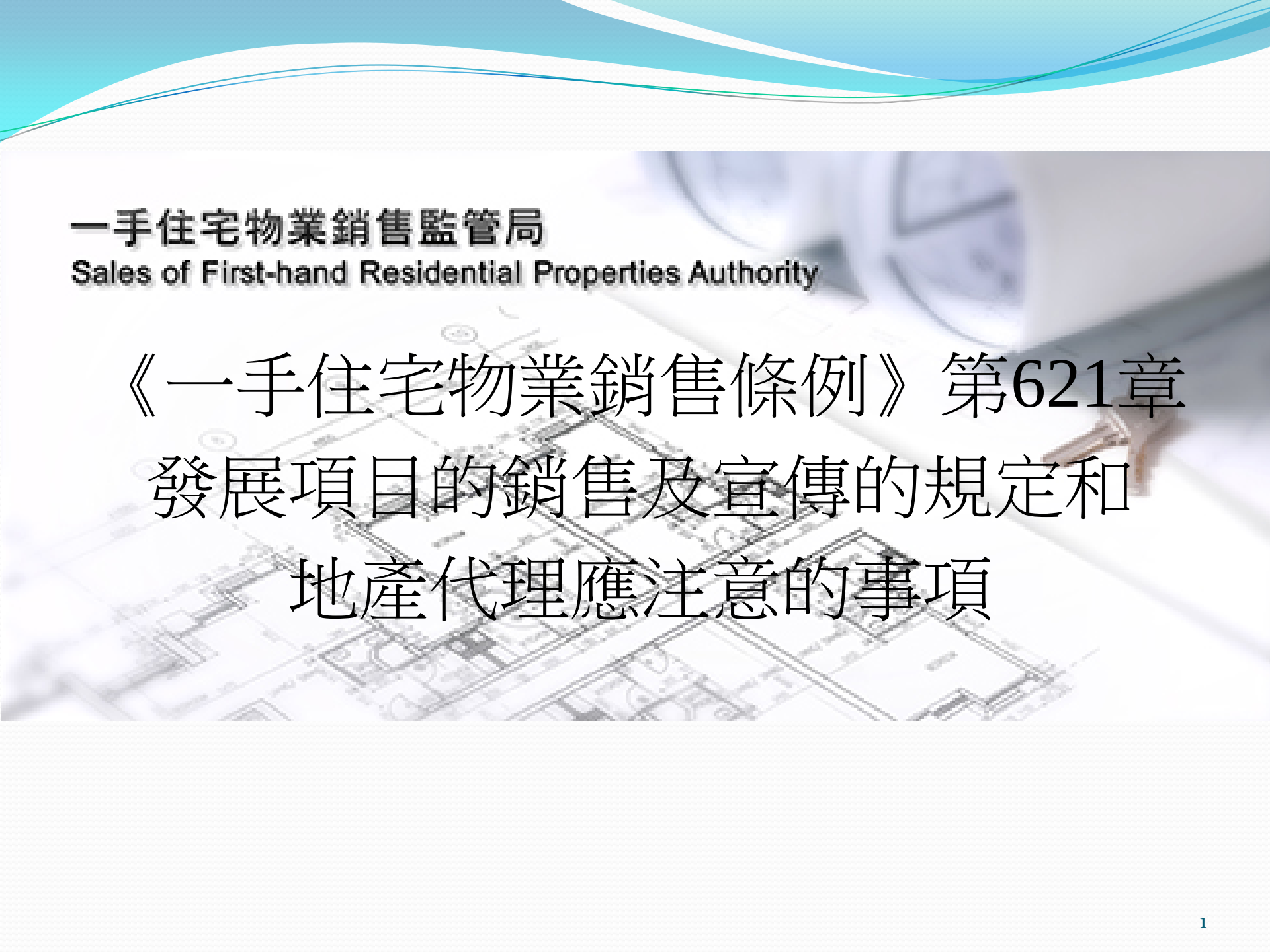




一手住宅物業銷售監管局

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，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。



失實陳述

- 第75(1)條述明任何人在下述情況下，即屬作出具欺詐性的失實陳述：
 - 該人知道該陳述是虛假、具誤導性或具欺騙性的；
 - 作出某承諾時，該人
 - 知道該承諾是無法履行的；或
 - 該人無意履行該承諾；
 - 蓄意遺漏重要的事實，以致該陳述變得虛假、具誤導性或具欺騙性。



失實陳述

- 第75(2)條述明任何人在下述情況下，即屬作出罔顧實情的失實陳述：
 - 罔顧實情地作出虛假、具誤導性或具欺騙性的陳述；
 - 罔顧實情地作出無法履行的承諾；
 - 罔顧實情地遺漏重要的事實，以致該陳述變得虛假、具誤導性或具欺騙性。



傳布虛假或具誤導性資料



➤ 第78(1)條述明如 —

- (a) 某人傳布任何資料，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；而
- (b) 該資料—
 - (i) 在某事關重要的事實方面，是虛假或具誤導性的，而該人知道此事或罔顧該資料是否如此；或
 - (ii) 因某事關重要的事實遭從中遺漏，而變得虛假或具誤導性，而該人知道此事或罔顧該資料是否如此，該人即屬犯罪。

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. 關於海報/單張

- 代理A在街上派發傳單，推銷一手住宅樓盤；
- 傳單涉嫌載有虛假或具誤導性的資料。



超抵！429萬！ (120%樓按) 即入票！找我！

(低水！大量升值空間！)

超抵！
429萬！

(120%樓按)

即入票！
找我！

(低水！大量升值空間！)



今日買迎接未來升浪

48萬呎港鐵商場開幕
國際學校開校
港鐵加密班次
6號綫通車
入境處大樓啟用

美聯幫到你



6號綫貫通康城及啟德商業核心
*預計啟德每天上班人次超過20萬
*佔地約5,800萬平方呎商業樓面
*相當2個中環商業區

美聯幫到你

九龍站
13.54公頃
啟德站
22.8公頃



2020年約48萬呎
呎價比九龍站大
2.4倍

個案分享

2. 關於個人網站 / 網上銷售平台

- 代理B在個人網站推銷一手住宅單位，上載單位設計、樓價、面積等資料；
- 沒有述明條例聲明：“賣方的同意下發布”、“預計關鍵日期”、“建議準買方參閱有關售樓說明書
- 網站上的資料未有遵從《條例》有關廣告的規定及載有指明的聲明。

全世界最平/
永久景觀

“詳情請參閱售樓說明書”



全世界最平！1房 23萬首期

瀏覽人數：185人 最近更新：450日前

收藏 分享 舉報



232 萬元
稅費約7萬
首付93萬 月供7131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

請用低價主請轉地591網列此樓盤，多謝支持！

已下架

第一招：好屋帶嚟



個案分享



3. 關於按揭/回贈

- 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、回贈等優惠後約為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%)
- 代理沒有清楚解釋回贈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

光豬價!?

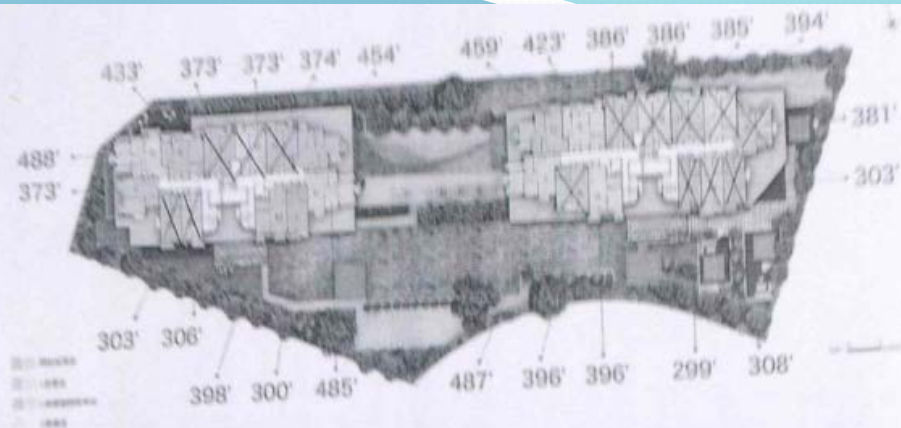
開放式 5月7日 11:00 先到先得

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

*資料只供公司內部參考及不可提供予準買家/買家，其準確性及真實性以該樓盤發售商提供的最新資料為準。



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	光緒價	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	光緒價	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

*資料只供公司內部參考及不可提供予準買家/買家，其準確性及真實性以該樓盤發展商提供的最新資料為準。

個案分享

4. 自製價單/成交紀錄/消耗表/廣告

(例子一)

- 地產代理行在窗廚貼上自製價單/成交紀錄/消耗表/廣告，推銷一手住宅樓盤；
- 有關資料不盡不實，未有符合《條例》相關規定；
- 涉嫌發布載有虛假或具誤導性的資料的廣告





一房	4xx	萬	示位開放	專車接送盤
兩房	6xx	萬		
三房	8xx	萬		
[REDACTED]			全新樓	盤
大量折扣/回贈			優惠	

個案分享

4. 自製價單/成交紀錄/消耗表/廣告 (續)

(例子二)

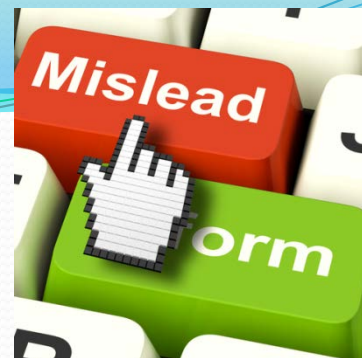
賣方未上載售樓說明書及未公布價單前，地產代理D未經核實資料，搶先自制小冊子吸引買家

- 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. 印花稅回贈

- 地產代理在解釋支付條款計法中，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。

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

- 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/賣方查詢條款。
- 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 ~