《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。

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 visit ……its 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。』

失實陳述

- 根據第75條，失實陳述包括作出虛假、具誤導性或具欺騙性的陳述、無法/無意履行承諾或在陳述中遺漏某事關重要的事實
- 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，或因某事關重要的事實遭從中遺漏，而變得虛假或具誤導性，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

- 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

個案分享 –
2. 張貼廚窗的廣告

- 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

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

- 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**，搶先自製小冊子吸引買家

- 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

個案分享 –
5.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、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

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

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

檢控個案(涉及地產代理)(一)

香港特別行政區政府
新聞公報

GovHK 香港政府一站通 | 简体版 | English

高等法院維持原判地產代理觸犯《一手住宅物業銷售條例》 去

高等法院維持原判地產代理觸犯《一手住宅物業銷售條例》被判入獄
＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

一手住宅物業銷售監管局（銷售監管局）表示，高等法院今日（四月十一日）駁回一名地產代理因違反《一手住宅物業銷售條例》（《條例》）被判監禁兩個月的判刑上訴，該名地產代理即時入獄。

該名地產代理於二〇二三年四月十四日在觀塘裁判法院被裁定違反《條例》，兩項控罪各被判監禁兩個月，同期執行，即時監禁。他分別於二〇一九年十二月六日及八日傳布一則有關指明住宅物業的樓底高度的資料，而該資料是虛假或具誤導性的，並相當可能會誘使另一人購買指明住宅物業，因而違反《條例》第78條。上訴人不服判刑，向高等法院提出上訴。

銷售監管局歡迎法庭的裁決，並提醒地產代理應熟悉《條例》及向準買家提供正確資料，並遵從良好的銷售作業方式。

這是自《條例》於二〇一三年四月二十九日實施以來，首次有地產代理被定罪。銷售監管局已將有關個案的詳情上載至該局網站（www.srpa.gov.hk/tc/prosecution-cases.html），供公眾查閱。

完

2024年4月11日（星期四）
香港時間17時00分

香港特別行政區政府
新聞公報

GovHK 香港政府一站通 | 简体版 | English

首位地產代理觸犯《一手住宅物業銷售條例》被判即時監禁 去

首位地產代理觸犯《一手住宅物業銷售條例》被判即時監禁
＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

一手住宅物業銷售監管局（銷監局）表示，一名地產代理今日（四月十四日）在觀塘裁判法院被裁定違反《一手住宅物業銷售條例》（《條例》），兩項控罪各被判監禁兩個月，同期執行，即時監禁。

該名地產代理分別於二〇一九年十二月六日及八日傳布一則相當可能會誘使另一人購買指明住宅物業的虛假或具有誤導性的資料，因而違反《條例》第78條而被銷監局檢控。

銷監局發言人表示，自《條例》於二〇一三年四月二十九日實施以來，首次有地產代理被定罪。銷監局提醒地產代理不應使用不良手法銷售一手住宅物業，地產代理應多了解《條例》及向準買家提供正確資料，並遵從良好的銷售作業方式，以防誤墮法網。

銷監局亦建議準買家不應盡信推銷資料，要細閱銷售文件。如對其他人提供的資料有懷疑，應直接向賣方查詢。

銷監局已將有關個案的詳情上載至該局網站（www.srpa.gov.hk/tc/prosecution-cases.html），供公眾查閱。

完

023年4月14日（星期五）
港時間17時59分

檢控個案(涉及地產代理)(二)

| 2024-06-13 | 香港經濟日報 | D01 | 地產要聞 | |

地產代理違一手例 押後裁決

【本報訊】第二宗地產代理涉嫌違反《一手住宅物業銷售條例》案，原定昨日（12 日）判刑，惟法庭方面認為需要進一步取得被告背景，故此押後裁決至 6 月 27 日。

案件涉及被告人陳浩源在 2021 年 4 月游說受害人，購買新盤日出康城 SEA TO SKY 一個 4 房單位期間，作出具欺詐性或罔顧實情的失實陳述。而買家最終未能完成交易，而遭沒收訂金約 100 萬元。被告在今年 4 月審訊期間已經認罪。

| 2024-04-13 | 明報 | B02 | 地產 | |

銷售新盤失實陳述 港置前代理認罪候判

【明報專訊】繼去年有地產代理因違反一手條例被定罪及判監禁兩個月後，一名香港置業前代理，在 2021 年長實（1113）推售將軍澳日出康城 SEA TO SKY 時，就發展商提供的按揭計劃，作欺詐或罔顧實情的失實陳述，案件昨日提堂，被告承認控罪，將於今年 6 月中判刑，現獲准保釋候判。

計算 SEA TO SKY 一按供款有出入

港置發言人表示，由於個案司法程序仍然進行，故不評論相關案件，但重申關注員工操守及行為。

據法庭披露案情指出，被告人陳浩源（小圖）2021 年 4 月游說受害人、即涉事買家購買將軍澳日出康城 SEA TO SKY 一個定價約 2000 萬元的 4 房單位時，受害人獲告知發展商提供一項按揭計劃，即「成交金額 85%第一按揭」，並表示已屆 52 歲，目前失業，她的家人則指出，如無法取得相等於成交金額 85%的按揭，他們將不會考慮購買該期數任何住宅物業。

受害人基於信賴被告作出的陳述，最終購入 SEA TO SKY 第 1 座極高層 A 室，實用面積 1075 方呎， 4 房雙套間隔，成交價 2013 萬元，實呎 18,726 元。及後知悉，由於每月還款金額與被告計算有逾 14%差幅，最終未能完成交易，遭發展商沒收的訂金涉約 100 萬元。

被告陳浩源涉嫌違反《一手住宅物業銷售條例》第 76 條，為誘使另一人購買一個指明住宅物業作出具欺詐性或罔顧實情的失實陳述，他在庭上認罪，裁判官批准被告維持原有保釋條件候訊，等待控方向受害人錄取一份書面供詞，以便了解其所受的影響，將於 6 月 12 日判刑及聽取被告求情。

事實上，上述個案是 2013 年《一手住宅物業銷售條例》實施以來，第二名地產代理被銷監局檢控，首宗被檢控的代理，涉嫌在推售佳明（1271）旗下青衣新盤明翹匯時，傳布虛假或具誤導性資料，被判囚 2 個月。該代理不服刑罰提出上訴，日前被高等法院法官駁回，維持原判，即時入獄。

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

刊物、宣傳及其他資料

歡迎透過以下連結或掃描QR圖碼前往一手住宅物業銷售監管局網站細閱以下電子版刊物及宣傳短片：

電子版刊物: https://www.srpa.gov.hk/tc/publicity-materials.html

電視宣傳短片: https://www.srpa.gov.hk/tc/publicity-materials/tv-apis/check_before_you_buy.html

刊物、宣傳及其他資料

歡迎透過以下連結或掃描QR圖碼前往一手住宅物業銷售監管局網站細閱以下電子版刊物及宣傳短片：

電子版刊物: https://www.srpa.gov.hk/tc/publicity-materials.html

電視宣傳短片: https://www.srpa.gov.hk/tc/publicity-materials/tv-apis/check_before_you_buy.html

促銷一手樓
地產代理要遵守
《一手住宅物業銷售條例》

一手住宅物業買家須知

買一手樓懶人包

刊物、宣傳及其他資料

歡迎透過以下連結或掃描QR圖碼前往一手住宅物業銷售監管局網站細閱以下電子版刊物及宣傳短片：

電子版刊物: https://www.srpa.gov.hk/tc/publicity-materials.html

電視宣傳短片: https://www.srpa.gov.hk/tc/publicity-materials/tv-apis/check_before_you_buy.html

新樓回佣好吸引
風險後果要留神

買一手樓前提提你

一手住宅物業銷售條例
及銷售監管局簡介
(2023年出版)

刊物、宣傳及其他資料

歡迎透過以下連結或掃描QR圖碼前往一手住宅物業銷售監管局網站細閱以下電子版刊物及宣傳短片：

電子版刊物: https://www.srpa.gov.hk/tc/publicity-materials.html

電視宣傳短片: https://www.srpa.gov.hk/tc/publicity-materials/tv-apis/check_before_you_buy.html

入標買樓要做功課
參考成交價至穩妥

買樓花按揭花樣多
還款能力要計清楚

提問

~ 謝謝 ~