

《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)。



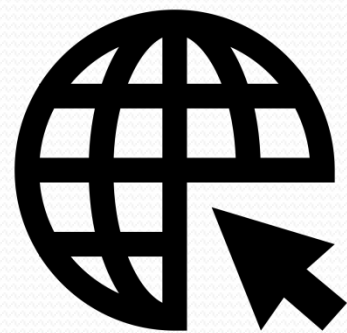
印製廣告的附加規定

- 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

- 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



120% 樓按 首期 20 餘萬

全城至抵買! 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

全城至抵買! 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. 張貼櫥窗的廣告

- 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

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 6XX 萬

示範單位開放 專車接送
大量折扣 / 回贈優惠

9876 5432 假先生

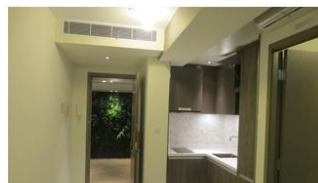
個案分享 -

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!?

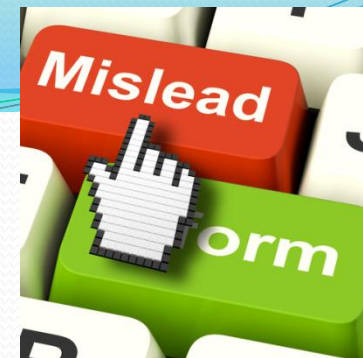
- C先生只能承擔360萬以下的物業，並需取得9成按揭貸款
- 代理聲稱扣除折扣、優惠後約為360萬及保證可取得9成按揭貸款
- C先生向銀行申請按揭貸款，但不獲接受，最終沒有簽立正式合約，被沒收訂金(樓價5%)
- 代理沒有清楚解釋扣除折扣、優惠後樓價的計算方法及按揭事宜。
- 涉嫌作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性的資料

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

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，以防誤導法網。

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

2023年4月14日（星期五）

香港時間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 一按揭款有出入

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二維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二維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二維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

新樓回佣好吸引 風險後果要留神

有銷售代理向買家提供高佣金吸引一手住宅物業，但買家往往會忽略高佣金背後所隱藏的風險。買家應留意銷售代理的佣金水平，留意其佣金是否過高，以及其佣金是否與市場水平相符。買家應留意銷售代理的佣金水平，留意其佣金是否過高，以及其佣金是否與市場水平相符。

佣金可得多麼多？

有銷售代理向買家提供高佣金吸引一手住宅物業，但買家往往會忽略高佣金背後所隱藏的風險。買家應留意銷售代理的佣金水平，留意其佣金是否過高，以及其佣金是否與市場水平相符。

佣位的佣金是否合理？

買家應留意銷售代理的佣金水平，留意其佣金是否過高，以及其佣金是否與市場水平相符。

佣金多付即收斂？

買家應留意銷售代理的佣金水平，留意其佣金是否過高，以及其佣金是否與市場水平相符。

一手住宅物業銷售監管局
網址：www.srpa.gov.hk
電話：2817 3313
電郵：enquiry_srpa@hd.gov.hk

買一手樓前提提醒你

買一手樓前提提醒你

買家應留意銷售代理的佣金水平，留意其佣金是否過高，以及其佣金是否與市場水平相符。

確定收到回佣？

買家應留意銷售代理的佣金水平，留意其佣金是否過高，以及其佣金是否與市場水平相符。

一手住宅物業銷售監管局
網址：www.srpa.gov.hk 熱線：2817 3313
電郵：enquiry_srpa@hd.gov.hk

一手住宅物業銷售條例 及銷售監管局簡介 (2023年出版)

買賣透明公正
買家權益有保證

一手住宅物業銷售條例

一手住宅物業銷售監管局
網址：www.srpa.gov.hk 熱線：2817 3313
電郵：enquiry_srpa@hd.gov.hk

刊物、宣傳及其他資料

歡迎透過以下連結或掃描二維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

準買家在入標競買心儀單位前，應注意下列重要事項：

如何得知投標細節、投標開始和結束日期和時間？
書方必須在銷售安排文件清楚列出投標方式細節。根據《一手住宅物業銷售條例》(《條例》)的規定，賣方須在開始投標最少3日交截標截止日，提供銷售安排文件。
《條例》亦規定賣方能以投標方式銷售一手住宅物業，賣方不用提供價單，但必須提供標榜說明書，載有新安排的文件以及成交紀錄冊。

準買家應留意賣方發出的身份標單安排，並了解：
(i) 如何投標及繳款；
(ii) 是否以投標方式銷售；及
(iii) 該發展項目尚有多少單位待售。

準買家應留意，賣方或會在下一輪競標時提出其他單位，準買家可以直接向賣方了解，或書面上向負責方提交認購的標單查詢，以得知賣方當該發展單位及將會如何單位出售。

如何得知一手樓的交易資料？如何作出明智決定？
準買家如欲購買以投標方式銷售的一手住宅物業，可參考有關發展項目的成交紀錄冊，了解該項目的銷售情況及各住宅物業的成交資料。比較發展項目相同類的一手住宅物業的成交，並閱讀有關物業的資料文件，如圖則及圖則說明書，作明智的購買決定。
小心留意入標價値。準買家切勿心急及讓位於市場流傳的資訊，其應以認真投標價表準「入則」。準買家如有需要，可考慮諮詢專業人士的意見。

一手住宅物業銷售監管局
網址: www.srpa.gov.hk
電話: 2817 1111
電郵: enquiry_srpa@td.gov.hk

買樓花按揭花樣多 還款能力要計清楚

為協助買家，發展商與按揭公司為一手樓買家提供各式各樣的按揭貸款計劃(發展商按揭)，通常以減低首期、寬鬆結帳作回報，按還款年可為息，免供，由於無實際銀行審批，對於一些因為地方別墅或人壽按揭不足而未獲銀行按揭的準買家頗具吸引力。

申請發展商按揭真係容易嗎？
準買家應先閱讀發展商和銀行對計劃及按揭貸款計劃的資料及各項功能說明，留意發展商提供的還款計劃及是否如期帶條件，以及於預計臨時買賣合約前直接向發展商或發展商按揭公司查詢按揭貸款計劃的條款及條件、担保的條件和申請手續等，才可繼續**訂購單位，應以審慎為先。**

借得到，真係好？
雖然發展商按揭可令買家支付的首期款減少或首期年不用供款或付利息，但應考慮到準買家將來需按具體規定支付更多利息，面對息以上升風險，負擔將更加沉重。

還惠期後，轉往銀行做按揭？
如果準買家於還惠期後由發展商轉入銀，買家無法從銀行借到足夠款數，如果沒有預留資金完成交收，已付首期款會沒收。

一手住宅物業銷售監管局
網址: www.srpa.gov.hk
電話: 2817 1111
電郵: enquiry_srpa@td.gov.hk



提問

~ 謝謝 ~