

一手住宅物业销售监管局回应传媒就折实价或各类平均价查询

就传媒查询卖方提供折实价或各类平均价销售一手住宅物业是否违反《一手住宅物业销售条例》，一手住宅物业销售监管局现回复如下：

根据《一手住宅物业销售条例》(条例)，卖方在价单上必须逐一提供每个有关住宅物业的售价、以实用面积计的该物业每平方呎及每平方米售价(呎价)，及以分项列出包括支付条款、售价获得折扣的基础，以及可就购买该物业而连带获得的任何赠品、财务优惠或利益(例如印花税优惠或回赠)。

至于广告方面，条例禁止作出失实陈述或传布虚假或具误导性资料。

条例的精神是要卖方提供与事实相符的资料，确保买卖透明公正，保障消费者利益。条例有关作出失实陈述或传布虚假或具误导性资料的条文，与《证券及期货条例》及《商品说明条例》的相关条文相若。

一手住宅物业销售监管局(销售监管局)认为，卖方在推售一手住宅物业时以平均价、平均呎价、平均折实价、平均折实呎价或折实价作表述，极可能会构成失实陈述或传布虚假或具误导性资料。

这是因为一个发展项目内的每个一手住宅物业可能有不同的售价、不同的呎价，或因应不同买家的不同折实价。平均价、平均呎价、平均折实价、平均折实呎价或折实价只是有关物业的售价总和、呎价总和、最高折实呎价总和，或最高折实价总和的一个平均数。

至于以不同形式提供折实价方面，一般情况下，卖方提供的折扣可能有附带条件，例如有关折扣只提供予其会员或只适用于某类支付条款(如即供分期)。由于未必人人都可获得全部有关折扣，销售监管局提醒卖方为免构成卖方或代其行事的人士作出失实陈述或传布虚假或具误导性资料，在任何情况下都不宜表述折实价、平均折实价、折实呎价，以及平均折实呎价。

对于准买方而言，重要的是知道该发展项目每一个一手住宅物业的售价、呎价，或他可获得的折实价。因为他们购买该发展项目的某个一手住宅物业时，需支付的是该一手住宅物业的售价、呎价，或适用于其实际情况的折实价。

销售监管局认为并建议，卖方如要让准买家对其发展项目内某一批一手住宅物业的订价有一个概括的理解，可考虑在广告提供该批一手住宅物业的最低及最高售价(例如由某某金额至某某金额)，或该批一手住宅物业的最低及最高呎价(例如由某某金额至某某金额)。

销售监管局会检视所有由卖方向公众提供的销售文件、成交纪录册、卖方指定的网站，主要报章内有关一手住宅物业的印制广告及各类印制宣传物品，并巡视所有一手住宅物业售楼处及示范单位。

如发现有怀疑违反条例情况，销售监管局会展开调查，并在调查后连同是否展开检控行动的建议及理据提交律政司刑事检控科考虑。

完

2014年1月10日(星期五)