

立法會房屋事務委員會

銷售一手住宅單位的安排

目的

本文件向議員匯報關於監察發展商銷售一手私人住宅單位的情況。

背景

2. 香港地產建設商會（“商會”）自二零零一年起，實施了一套自我規管制度，要求其會員出售未建成住宅單位（俗稱“樓花”）時遵守商會發出的指引。政府當局於去年曾就公眾對樓花銷售的關注，促請商會作出檢討。商會作出了積極的回應，並在去年六月二十四日公布更詳盡的指引。商會於二零零一年及去年發出的指引分別載於附件一及附件二。

3. 商會的指引要求發展商在售樓書內提供所需的資料，包括：位置圖、樓面平面圖、主要的內部裝修和裝置規格、單位出售面積和建築面積、泊車位的尺寸、土地契約和公契的主要條款、建築物和設施的預計完成日期、以及管理費等，供準買家參考。商會的指引亦要求發展商將地契和大廈公契副本放於售樓處，供準買家查閱。

4. 本局自二零零一年八月起設立了網站和電話熱線，接受市民就樓花售樓書提出的投訴及意見。本局接獲投訴後，會根據投訴的內容作出跟進。

5. 除透過商會的自我規管制度監管發展商的銷售安排外，消費者委員會（“消委會”）亦致力加強消費者教育的工作，提醒置業人士需要留意的事項。另外，在地產代理方面，地產代理監管局（“監

管局”) 亦已加強執法，並採取措施提升地產代理的質素。上述三管齊下的方法，令一手住宅單位的準買家得到保障。

6. 除此之外，對於那些受地政總署預售樓花同意方案規管的樓宇買賣，地政總署可以對違規的發展商採取相應的行動。針對較輕微的違規行為，例如公佈的資料不足，地政總署可向發展商發出警告，要求發展商更正有關的資料；在較嚴重的違規情況之下，則可暫時取消甚至收回預售同意，禁止該物業繼續進行預售。地政總署亦會要求發展商告知有關物業的買家，他們有權取消合約及退回已繳付的金額連利息。如涉及更嚴重的違規情況，地政總署可能重收土地。

最新發展

新指引公布後的售樓安排

7. 自商會在去年六月二十四日發出更詳盡指引至今，售賣樓花安排得到明顯的改善。本局在此期間共收到七宗有關一手住宅買賣的投訴。我們已就其中六宗投訴作出跟進，投訴人未有作進一步的查詢。另外一宗投訴的投訴人最近才提供了具體的資料，我們正按該等資料作出跟進。上述投訴個案的詳情載於附件三。

增加售樓書提供的資料

8. 本局留意到最近一些報導對售樓書資料提出關注。我們向商會反映後，商會已同意要求其會員：

- (a) 將一手住宅單位的「保養期」的資料載於售樓書內；以及
- (b) 如部分單位已入伙並有新的物業管理規則生效，則會將規則的副本放置於售樓處內供準買家查閱。

上述新安排可以令買家得到更全面的資料。

公布準確銷售數字

9. 本局聯同消委會及監管局定期與商會會面，檢討制度的運作，並向商會反映社會人士對售樓安排提出的關注，務求令自我規管制度能夠與時並進。就社會各界近日對一手住宅單位銷售安排的關注，我們已促請商會探討進一步完善機制的方法。至於近日關於發放失實銷售數字的報導，商會已承諾提醒其會員：

- (a) 確保公布準確的銷售數字；以及
- (b) 統一“賣出單位”的定義，以簽訂臨時買賣合約為準，以提供更清晰的銷售數字。

消費者教育

10. 消委會致力加強消費者教育的工作，提醒買家注意如何保障自己的權益。日前，消委會聯同監管局印製了一份夾附在售樓書內的清單，列出一手樓買家應特別留意的事項，並提醒買家在作出置業的決定前，應先作出周詳考慮及適當的查詢。該份清單載於附件四。

結語

11. 我們會繼續聯同消委會、監管局及商會進行定期會面，密切留意自我規管制度的運作，尋求進一步改善的空間，以確保自我規管制度切合消費者和房地產界的需要。如有必要，政府會尋求適當的措施，以加強目前安排的阻嚇力。

房屋及規劃地政局

二零零六年六月

香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室

Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.

Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521



有關制作未建成住宅物業銷售說明書的作業指引

甲：有關出售物業之資料

售樓說明書內必須提供下列資料：

1. 單位的面積

單位的出售面積和建築面積應統一以下列方法計算：

- i. 單位之出售面積，須依照法律諮詢及田土轉易處通函 40A 內買賣合約所載出售面積的定義計算。計算方法請參閱附件 A。
- ii. 單位之建築面積為出售面積、獲分攤之公用面積及該單位業主所私用的其他面積的總和。此外，單位之獲分攤公用面積如會所、電梯大堂及管理處等，須清楚列明。

2. 樓面平面圖

售樓說明書內須載有包括有關住宅物業的標準及非標準樓層的樓面平面圖。若樓層之佈局、間格和外部尺寸設計相同，則只須要為其中一層提供樓面平面圖。樓面平面圖須根據建築事務監督所審批之最新建築圖則，列出有關單位之間格尺寸及層與層的高度。另外，在緊貼樓面平面圖的顯眼位置須列載附註，提醒讀者同樣單位之高層單位面積會較低層單位稍大。

3. 主要的內部裝修和裝置



香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室

Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.

Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

乙：有關發展項目與周邊地區之資料

1. 位置圖

位置圖內須列明物業項目周邊 0.25 公里範圍內的公用設施（請參閱附件 B）。此外，分區規劃大綱圖現有或建議在物業項目周邊 0.5 公里範圍內的土地用途亦應列明。位置圖亦須列明公共交通總站及鐵路車站，而所有繪圖說明皆應合乎比例。

2. 布局圖

售樓說明書須載有顯示物業項目內的建築物、露天地方及設施的位置及布局的布局圖，並列出有關建築物及設施的預計完成日期。

3. 政府租契之主要條款

售樓說明書須載有政府租契的主要條款，包括用途限制、租契屆滿日期、以及有關承租或其受讓人在該租契的所屬土地外內興建、維修或美化任何公共設施或建築物的責任。

4. 公契

售樓說明書須載有該物業項目公契的主要條款，包括公用部分、不可分割份數、每戶分攤之管理費、委任管理人、發展商所保留的有關權利、等等。

5. 斜坡維修

售樓說明書須清楚列出業主就斜坡等維修所負的責任，並須同時顯示有關斜坡的圖則；如發展商有就斜坡工程作出承諾，則應說明承諾內容。



香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室

Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.

Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

丙：提供售樓說明書之時間

售樓說明書及價單須在物業項目公開發售之前提供讓公眾索閱。同一銷售活動之加推單位價單應在公開發售前一天向公眾提供。

丁：對可能出現資料變更的通知

售樓說明書須列明印刷日期。說明書的最新文本必須在物業項目公開發售之第一天擺放在售樓辦事處，並須於顯眼處提示讀者可能出現變更的資料。



香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室

Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.

Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

附件 A

法律諮詢及田土轉易處通函 40A 節錄



香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室

Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.

Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

附件 B

位置圖內須清楚列明在物業周邊0.25公里範圍內整幢式的專用設施,包括:

- i. 診所
- ii. 消防局及救護車站
- iii. 殯儀館及墳場
- iv. 司法設施
- v. 垃圾收集站
- vi. 醫院
- vii. 街市
- viii. 警署
- ix. 公眾停車場及貨車停車場
- x. 公廁
- xi. 公共交通總站及鐵路車站
- xii. 公用事業設施裝置
- xiii. 宗教機構
- xiv. 學校
- xv. 社會福利設施及
- xvi. 公眾運動設施及運動場

附錄 A

「實用面積」的定義

- (i) 就牆壁圍封的單位而言，「實用面積」指單位的樓面面積(包括任何露台及走廊的樓面面積)。量度樓面面積，須從單位圍牆的外圍邊界量起，但用以分隔兩個毗連單位的圍牆除外。用以分隔兩個毗連單位的圍牆，須從該等圍牆的中線量起。「實用面積」並包括單位內的內部間隔牆及支柱，但不包括單位圍牆外的公用地方。倘圍牆緊連公用地方，則緊連公用地方的圍牆的全部厚度亦包括在內；
- (ii) 就任何閣樓而言，「實用面積」指閣樓的樓面面積。量度樓面面積，須從閣樓圍牆的內圍邊界量起；
- (iii) 就任何不延伸至單位地板水平的窗台而言，「實用面積」指窗台的面積。量度窗台的面積，須從窗台圍牆或玻璃窗的外圍邊界及從窗台與單位落地牆壁的接合點量起，但不包括該落地牆壁的厚度；
- (iv) 就任何泊車位而言，「實用面積」指泊車位的面積(泊車位的尺寸須另行列出)。量度泊車位的面積，須視乎情況，從泊車位的分界線或圍牆的內圍邊界量起；
- (v) 就任何天井、台階、花園、平台或天台而言，「實用面積」指天井、台階、花園、平台或天台的面積。量度天井、台階、花園、平台或天台的面積，須從其界限線的內圍邊界量起。倘界限線由牆壁造成，則從牆壁的內圍邊界量起。

註：本中文譯本僅供參考，地政總署和法律諮詢及田土轉易處謹此聲明，不會對中文譯本的準確性或法律效力承擔任何法律責任。中文譯本對地政總署和法律諮詢及田土轉易處不具任何約束力。倘出現任何疑問或中文譯本與英文本之間有任何歧義，一切以英文本為準。



香港地產建設商會

附件二

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.
Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

Guidelines for Sales Descriptions of Uncompleted Residential Properties • Supplementary Guidelines on Private Sale

To enhance the transparency of the private sale mechanism, the following supplementary guidelines are to be adopted by all members of The Real Estate Developers Association of Hong Kong with immediate effect. Should there be any conflict between these guidelines and the conditions of the LACO Consent Scheme, the LACO Consent Scheme shall prevail.

Please note that these guidelines do not apply to sales to investors and staff.

Provision of Sales Brochures and other Essential Information

1. Sales brochures should be made available to prospective purchasers at least 24 hours before the private sale.
2. Sales brochures should contain essential information in respect of the property offered for sale, including but not limited to the following:
 - Floor area and floor plan
 - Prominent fittings and finishes
 - Location plan drawn to scale
 - Disposition plan
 - Salient conditions of the Government lease
 - Salient provisions of the draft DMC
 - Obligations for slope maintenance if any
 - Anticipated completion date
 - Management fee details



香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.
Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

3. A copy of the draft DMC and the Government lease should be provided at the sales office for free inspection by prospective purchasers.
4. An enquiry counter should be set up at the sales office and a hotline be made available to provide information relating to the property being offered for sale.
5. Leaflets on useful information for flat purchasers published by the Consumer Council and/or the Estate Agents Authority should be made available at the sales office.
6. Reasonable steps should be taken to inform purchasers of subsequent material changes with regard to the information provided in the sales brochures.

Provision of Price List

7. The price list and the list of units on offer should be made available at the sales office to prospective purchasers and also through estate agents (if engaged).
8. The price list of the first batch of the units on offer, which should be of a reasonable quantity, should be provided at least 24 hours before the private sale.
9. Should prices be subsequently changed or additional units offered, an updated price list should be provided as soon as possible.

Announcement of Sales Performance

10. Members are free to decide on whether or not to make public the results of their sales. If they choose to publicize, any information provided must be as accurate as possible.



香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.
Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

Conduct of Sale

11. Members should ensure that their sales activities are conducted in an orderly manner.

Engagement of Estate Agency

12. Members should specify in their promotional materials the name of any estate agency engaged by them.
13. Clear instructions on sales arrangements must be provided to the engaged estate agency.
14. Appropriate action should be taken against any estate agent (if estate agency is engaged) who is found to have adopted unprofessional sales practices.

Monitoring

15. Random check on the compliance with these Guidelines by members will be conducted by the REDA Secretariat.

24 June 2005

去年六月二十四日香港地產建設商會公布更詳細指引至今
房屋及規劃地政局接獲的投訴

	投訴事項	給投訴人的回覆/跟進行動
1.	發展商沒有提供價單	已回覆投訴人:有關的單位是以現樓形式出售。發展商回應指售樓時已印備價單
2.	發展商沒有提供價單	已回覆投訴人:有關的單位是以現樓形式出售。發展商回應指售樓時已印備價單
3.	投訴人憂慮樓盤不能在原定的入伙日期入伙	已回覆投訴人:由於尚未到物業的預計完成日期,故建議投訴人若確實未能在預計日期入伙再作跟進。投訴人其後沒有作進一步投訴
4.	樓書有誤導,使投訴人遭受損失	已回覆投訴人:交易是否涉及誤導須由法庭作出裁定,投訴人亦已就個案入稟小額錢債審裁處
5.	投訴指發展商涉嫌造市,誤導投資者。 立法會秘書處將個案轉達至房屋及規劃地政局,請局方就個案提供意見。	已回覆立法會秘書處:交易是否涉及欺詐和失實陳述須由法庭按有關法例裁定
6.	單位的用料及大堂設計與發展商宣傳的內容有差別	已回覆投訴人:買家如認為發展商在售樓過程中作出失實陳述,可以考慮採取法律行動追討賠償
7.	發展商沒有提供價單	投訴人至六月才提供具體的資料,房屋及規劃地政局現正跟進

一手住宅物業 買家須知



只適用於「預售樓花同意書」的物業。

1. 決定購買一手住宅物業前，你應該：

- 要記購買「樓花」和已落成住宅有所不同；
- 計算買樓的總開支，如律師費、按揭費用、保險費及釐印費等；
- 選擇適合你的付款方式；計算按揭貸款額及你的還款能力；
- 實地了解物業的鄰近環境（包括交通和社區設施等），並查詢有否影響物業的城市規劃建議和決定；
- 詳閱「售樓說明書」內容，如實用面積、建築用料、預計竣工日期及管理費包括的項目，如是否包括上網費用及會所費用等，並了解政府相關條款、大廈公契條款的主要內容；
- 有權要求發展商讓你免費查閱地契及大廈公契副本。例如，大廈公契會列明天台及外牆業權的擁有權；
- 查閱同類物業最近成交價格，以作比較；
- 要求發展商把職員或其他人士曾向你解釋或保證的重要事項（1）於臨時及正式買賣合約中書面列明，成為合約條款；或（2）在另一份書面合約列明。

2. 委託地產代理介紹樓盤前，你應該：

- 了解該代理是否只代表你。（如該代理同時代表發展商，發生利益衝突時，他未必能夠保障你的利益）；
- 確定是否商業支付佣金予代理，其金額和支付的時間（均可以由代理與你自行協議）；
- 注意只有持牌的地產代理或營業員方可接受你的委託。如有懷疑，你可以要求該地產代理或營業員出示「地產代理證」，或致電3102 0838向地產代理監管處查詢。你亦可瀏覽地產代理監管處的網頁www.eaa.org.hk，查閱持牌人名冊；
- 留意有些發展商會直接向公眾售賣樓宇，你可決定是否委託地產代理。

3. 購買「樓花」前，你應該：

- 向發展商確定是否已獲得地政總署批出的「預售樓花同意書」；
- 留意發展商及地產代理不可以在發展商獲發「預售樓花同意書」前，收取任何訂金或「留位費」；
- 注意訂金應該支付給負責賣託發展物業金額的律師行；
- 明白若你取消「臨時買賣合約」，你可能被沒收高達樓價的5%的訂金。

4. 委託律師前，你應該：

- 考慮自行委託律師，以保障你的利益。（如律師同時代表發展商，發生利益衝突時，他未必能夠保障你的利益）；
- 比較不同律師的收費。

地產代理監管局
(查詢熱線：2111 2777)

EAA 地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

香港灣仔皇后大道東182號合和中心48樓
傳真：2596 9006

互聯網址：<http://www.eaa.org.hk>

消費者委員會
(諮詢熱線：2929 2222)

CCC 消費者委員會
CONSUMER COUNCIL

香港北角清華道191號康翠閣中心22樓
傳真：2500 4271

互聯網址：<http://www.consumer.org.hk>