

買賣透明公正 買家權益有保證

一手住宅物業銷售監管局



一手住宅物業銷售條例
現已生效

甚麼人士應該參考這本小冊子？

有意購買本港一手住宅物業的準買家。



這本小冊子介紹甚麼？

《一手住宅物業銷售條例》(簡稱「條例」)(香港法例第621章)於二零一三年四月二十九日生效。一手住宅物業銷售監管局(簡稱「銷售監管局」)於二零一三年四月二十九日開始運作。我們希望透過本小冊子，讓一手住宅物業的準買家知道條例及銷售監管局如何有助保障他們購買一手住宅物業的權益。

條例

條例旨在進一步提高一手(未落成及已落成)住宅物業銷售安排和交易的透明度、公平性，以及對消費者的保障。

條例就一手住宅物業銷售事宜，在售樓說明書、價單、示範單位、披露成交資料、廣告、銷售安排，以及臨時買賣合約和買賣合約須載有的條文等方面，訂立詳細規定，以供一手住宅物業的賣方(賣方)遵行。條例亦有條文，禁止失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料和制定違反條例條文的罪行。

銷售監管局

銷售監管局在運輸及房屋局轄下成立，以施行條例。銷售監管局的主要職能包括 -

- 監管對該條例的條文的遵行；
- 處理關乎條例事宜的投訴和公眾查詢，及執行調查工作；
- 教育公眾和推廣關乎條例的事宜；
- 向持份者發出指引；及
- 設立和備存一個電子資料庫，載列各個一手住宅發展項目的售樓說明書、價單和成交紀錄冊。

透明度、公平性，以及對消費者的保障

只引用實用面積

根據條例，一手住宅物業的**售樓說明書**、**價單**和**廣告**，只可以實用面積表達物業面積和物業的每平方呎/每平方米售價。

條例所定義的「實用面積」，是指該住宅物業的樓面面積，包括露台、工作平台及陽台，但不包括空調機房、窗台、閣樓、平台、花園、停車位、天台、梯屋、前庭或庭院。



售樓說明書

賣方必須擬備售樓說明書，並且在開售前最少**七天**的期間內，以及在銷售期間，每天均須提供售樓說明書，讓公眾免費索取。在同一段期間，賣方也須在其指明的網頁內上載售樓說明書，供公眾查閱。

發放予公眾的售樓說明書，每三個月必須更新一次。

售樓說明書須列出相當可能對享有關住宅物業或該發展項目造成重大影響事宜的資料。

除條例規定列出或准許列出的資料外，售樓說明書不得列出其他資料，例如構思圖片或圖像。



價單

賣方必須擬備價單，並且在開售前最少**三天**的期間內，以及在銷售期間，每天均須提供價單，讓公眾免費索取。在同一段期間，賣方也須在其指明的網頁內上載價單，供公眾查閱。

每張價單必須按銷售監管局指明的格式列出住宅物業的售價；每張價單所包括的住宅物業數量亦須符合條例規定最低限度的要求。

若賣方已在某張價單公布某一住宅物業的售價，而其後欲就售價作出更改，他須在相關價單上修訂有關售價。而有關住宅物業須在修訂價單發出三天之後，方可出售。

條例禁止在某個住宅物業開售首日以前，指明預留該住宅物業。

未落成發展項目的示範單位

賣方不是一定要提供示範單位。但賣方若設有示範單位，該示範單位必須按照法例的規定而建設。

在提供某一住宅物業的「經改動示範單位」供公眾參觀之前，賣方必須先就同一物業提供「無改動的示範單位」。

賣方不得限制參觀「無改動的示範單位」的人士在該示範單位進行量度、拍照或拍影片。賣方亦不得限制參觀「經改動示範單位」的人士在該示範單位進行量度。

賣方在開放示範單位給公眾參觀時，必須已提供售樓說明書予公眾索取。

參觀已落成發展項目的物業

賣方須在簽訂臨時買賣合約前，安排買方參觀其有意購買的物業。若安排參觀該物業並非切實可行，賣方須安排一個相若的物業，以供買方參觀。

銷售安排

賣方必須在開售前最少**三天**的期間內，提供下述有關銷售安排的資料，讓公眾索取及在其指明的網頁查閱 -

- 提供出售住宅物業的日期、時間和地點；
- 當日將提供出售的是那些住宅物業；以及
- 決定準買家揀選住宅物業的優先次序的方法。



臨時買賣合約和買賣合約

若買方在簽署臨時買賣合約後，決定不在五個工作天內簽訂買賣合約，則

- 該臨時買賣合約即告終止；
- 有關的臨時訂金(即樓價5%)即予沒收；及
- 賣方不得就買方最終沒有簽訂買賣合約再行申索。

成交紀錄冊

在樓宇銷售期間，賣方每天均須在售樓處及其指明的網站備存一份該發展項目或該發展項目某期的成交紀錄冊(紀錄冊)。

紀錄冊應包括該發展項目或該發展項目某期的主要資料，例如有關買賣合約(包括臨時買賣合約及買賣合約)的簽立日期、有關的成交價、有關合約的終止日期(如適用)、支付條款，以及某項成交是否涉及與賣方有關連的人士。

賣方須於臨時買賣合約訂立後的24小時內，於紀錄冊內披露該臨時買賣合約的資料，以及於買賣合約訂立後一個工作天內，披露該買賣合約的資料。



廣告

如廣告由賣方發布，或在賣方的同意下由另一人發布，該廣告須述明該事。

廣告不得載有屬虛假或具誤導性的資料。

印刷廣告上如提供發展項目或其周邊地區的構思圖，賣方必須附加聲明，提醒準買家須參考售樓說明書及進行實地視察。

作出失實陳述和傳布虛假或具誤導性的資料

根據條例，任何人如為誘使另一人購買某一住宅物業，而作出具欺詐性或罔顧實情的失實陳述，即屬犯罪。

任何人如知道或罔顧資料在某事關重要的事實方面是虛假或具誤導性，但仍然傳布或授權傳布該等資料，並相當可能誘使另一人購買一手住宅物業，該人即屬犯罪。

罰則

倘若違反條例規定，可被判處最高500萬港元罰款，以及可判監禁最高七年。

一手住宅物業中央資料庫

銷售監管局已設立一個電子資料庫，即「一手住宅物業銷售資訊網」(www.srpe.gov.hk)，供公眾閱覽受條例監管的所有一手住宅物業的售樓說明書、價單和紀錄冊。

*本小冊子僅供參考，
詳細條文請參閱條例。

一手住宅物業銷售監管局
網址：www.srpa.gov.hk
熱線：2817 3313
二零一三年四月

