

一手樓 準買家備忘錄



對普羅大眾來說，置業是人生一個重大決定，涉及開支數以百萬甚至千萬元，當中不少人會選擇一手住宅物業。準買家要保障自己的權益，先要瞭解法例提供的保障，然後，做好買樓前的準備、買樓日的策略以至買樓後的驗樓、執漏等事宜，方能住得安心。

《一手住宅物業銷售條例》 對準買家的保障

購買一手住宅物業前，首先應瞭解《一手住宅物業銷售條例》（《條例》）對準買家的保障。《條例》於2013年生效，旨在提高一手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，就一手樓的售樓說明書、價單、銷售安排、成交紀錄冊、示範單位、現樓參觀、廣告和合約條文等訂立詳細規定。

買樓前

1. 細閱售樓說明書：公眾可在樓盤開售前最少7天及在銷售期間每一天，向賣方免費索取售樓說明書（俗稱「樓書」），或到發展項目的網站閱覽。

樓書內容驟看繁複，準買家為求方便，往往只看發展商或地產代理提供的簡化圖冊或宣傳品（俗稱「天書」），但樓書是唯一一份載有樓盤全面資料的文件，若忽略當中重要資訊，收樓時才發現與期望有落差則為時已晚，所以必須細心閱覽。

2. 實地視察樓盤，瞭解附近城市規劃。

3. 參觀示範單位（未落成物業）或現樓單位（已落成物業）：未落成發展項目的示範單位分為「無改動示範單位」（俗稱「清水房」）和「經改動示範單位」（俗稱「化妝房」）兩類，準買家可以在「清水房」內量度、拍照或拍影片，及可在「化妝房」進行量度。準買家參觀示範單位時，務必視察「清水房」，並留意哪些設備屬於隨樓附送。

至於已落成的發展項目，準買家應在簽訂臨時買賣合約前參觀有意購買的物業，留意單位的景觀及附近環境等。

4. 索取價單，留意折扣優惠的附帶條件及按揭貸款計劃細節：公眾可在樓盤開售前最少3天及在銷售期間每一天，向賣方免費索取價單，或到發展項目網站瀏覽。由於賣方未必會將價單中所有單位推售，準買家應留意銷售安排，弄清楚賣方會推售哪些單位。

準買家要留意價單中的支付條款，當中列出買家可獲得的價格折扣、贈品、財務優惠或利益，

及相關附帶條件。

如準買家欲選用由賣方指定的財務機構提供的按揭貸款計劃，在簽訂臨時買賣合約前，應細閱價單內列出的按揭貸款計劃資料。如有疑問，應直接向有關財務機構查詢。準買家如欲向其他財務機構申請按揭貸款，亦應預早查詢詳情。

5. 查閱銷售安排：公眾可在樓盤開售前最少3天起，向賣方索取或在發展項目的網站查閱銷售安排，包括：

- 出售住宅物業的日期、時間和地點；
- 出售哪些住宅物業；以及
- 決定準買家揀選住宅物業的優先次序的方法。

準買家宜查閱所有已發布的銷售安排文件，由於發展商未必一次推售所有單位，故要瞭解是否仍有心儀單位未發售。如揀樓時發現心儀或符合自己預算的單位已經售出，要衡量是否有能力負擔售價較高的單位。

6. 查閱成交紀錄冊：公眾可在樓盤銷售日到售樓處查閱成交紀錄冊，或在樓盤開始發售後到發展項目的網站查閱。成交紀錄冊載有臨時買賣合約及買賣合約的簽立日期、成交價和支付條款等資料。

準買家不要將「入票數目」視為銷情指標，成交紀錄冊才是樓盤實際銷售情況的可靠資料來源。

7. 計算置業總開支：準買家除了確保貸款額沒有超出負擔能力，亦要計算置業總開支。除樓價外，買家還需支付印花稅、律師費、保險費、地稅、管理費上期、開設水、電力、氣體戶口按金等雜費開支。

買樓日

1. 留意售樓處「消耗表」，瞭解當天推售單位的最新銷售情況。
2. 保持冷靜，勿被售樓處緊張氣氛影響。
3. 若心儀單位售出，不要勉強購買超出負擔能力或非心儀單位。
4. 簽訂臨時買賣合約後5個工作天內，須簽訂買賣合約，否則樓價5%的臨時訂金會被沒收：《條例》規定臨時買賣合約及買賣合約須載有強制性條文，清楚說明買賣雙方的權責。

若買家簽署臨時買賣合約後，沒有在5個工作天內簽訂買賣合約，則

- 該臨時買賣合約即告終止；
- 臨時訂金（即樓價5%）會被沒收；及
- 賣方不得就買家最終沒有簽訂買賣合約再行申索。



3

買樓後

1. 留意收樓日期會否延後。
2. 收樓前辦妥按揭事宜。
3. 收樓後仔細驗樓，如發現欠妥之處，切記在買賣成交日期後6個月內提交書

面通知要求執漏：《條例》規定售樓說明書須載述發展項目中裝置、裝修物料和設備的資料，業主在收樓時，要逐一檢查是否與售樓說明書載述相符。買賣合約列明，凡住宅物業或買賣合約所列出的裝置、裝修物料及設備有欠妥之處，而該欠妥之處並非由買家行為或疏忽造成，買家可在買賣成交日期後6個月內向賣方發出書面通知。賣方接獲通知後，須於合理地切實可行的範圍內，盡快自費作出補救。因此，買家務必要在限期前向賣方提交書面執漏要求。

假如買家認為賣方未有履行有關合約條文，可考慮就其應有的權利向賣方提出民事訴訟。買家宜就個案的實際情況徵詢專業和法律意見，亦可考慮向本會作出查詢。

準買家可善用網上資源，瀏覽一手住宅物業銷售資訊網 (www.srpe.gov.hk)，瞭解心儀發展項目的詳細資料，如樓盤網站網址、售樓說明書、價單和成交紀錄冊等。

公眾亦可瀏覽一手住宅物業銷售監管局網頁 (www.srpa.gov.hk)，獲取更多有關購買一手住宅物業的資訊。

執漏個案

個案一：切記以書面形式提出執漏要求

A女士早前購買一手樓樓花，收樓時發現浴室牆壁磁磚有多處崩裂，而廚櫃的雲石枱面亦有花痕。A女士即時致電賣方收樓部要求跟進，並在兩個多月內多次致電賣方職員，要求跟進已申報的損毀事項，及報告新發現的欠妥事項，惟賣方仍未妥善跟進。A女士致電一手住宅物業銷售監管局（銷監局）求助。經銷監局提供意見後，A女士以書面形式向賣方遞交「執漏紙」。賣方隨後安排工程人員完成所有已呈報欠妥項目的執修工作。

提示

買家在收樓後，如發現有需要執漏的地方，切記以書面形式向賣方提出執漏要求。在處理執漏過程中，亦應以書面形式記錄雙方的要求及回覆，以便日後跟進。

個案二：地台斜度不足致積存污水調停後重建地台

B先生早前購買一個一手住宅物業，收樓後發現工作平台的地台去水斜度不足，以致積存污水，雨天時雨水更倒流入單位內。B先生以書面通知賣方要求跟進。雖然賣方曾為B先生檢查及疏

通渠管，但情況並未改善。賣方告訴B先生積水成因可能屬地台設計問題，並指已為他的單位完成執漏工作，拒絕再作跟進。B先生向本會求助。

本會就B先生的個案向賣方發出信件，賣方其後為該工作平台重新建造地台，順利解決積水問題。

提示

買家如以書面要求賣方執漏後仍未能解決問題，可向本會尋求協助，本會接獲投訴後，會向投訴人提供意見，協助調停投訴人與商戶之間的糾紛。

