

## **警告：切勿侵犯版權**

閣下將瀏覽的文章 / 內容 / 資料的版權持有者為消費者委員會。除作個人非商業用途外，閣下不得以任何形式傳送、轉載、複製或使用該文章 / 內容 / 資料，如有侵犯版權，消費者委員會必定嚴加追究法律責任，索償一切損失及法律費用。

# 《一手住宅物業銷售條例》生效在即 ——保障物業準買家的里程碑



對大多數市民來說，購買住宅物業可能是一生中最昂貴和最重要的消費決定，然而，準買家在作購買決定前，是否掌握充足及準確的資訊？我們常見到物業發展項目的廣告極其吸引，實情如何？西營盤位處港島西半山？長沙灣的樓盤是佔據西九金鑽之位？堆填區景觀綠草如茵？三年後竣工的鐵路是「通車在即」？消費者不禁要問，樓盤廣告的描述是創意還是誤導？

也有置業人士滿心歡喜遷入新居，卻發現周邊環境欠佳，是賣方事前刻意隱瞞？還是業主被廣告圖像或電腦設計的構想圖吸引，沒有察覺發展項目周邊的實際環境？

即將於4月29日生效的《一手住宅物業銷售條例》（《條例》），是保障消費者購買一手住宅物業權益的重要里程碑，《條例》旨在提高物業銷售安排和交易的透明度，加強對消費者的保障。

《條例》為銷售一手住宅物業訂立法律框架，其涵蓋面廣泛，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，一手住宅物業的買賣雙方必須遵行，而條例也禁止失實陳述和發布虛假或具誤導性資料。為落實執行《條例》，新成立的一手住宅物業銷售監管局將於4月29日開始執法。

## 統一以「實用面積」表述單位面積

《條例》要求，一手住宅物業要以「實用面積」來表述單位面積，及物業的每平方呎/每平方米售價。「實用面積」是指住宅單位的樓面面積，包括露台、工作平台或陽台，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

和庭院。以統一定義的「實用面積」表述單位面積及計價，會方便消費者比較不同物業的呎價，涉及物業面積的資訊將更為清晰。

## 開售前最少3日公布價單

就發售安排方面，賣方須在開售前最少7日，以及在銷售期間，免費向公眾提供發展項目的售樓說明書印本，並在開售前最少3日，免費提供價單及銷售安排公告印本（公告須提供開售日期、時間、地點、出售單位數目，及以何種方法決定揀選單位的優先次序），並同時在發展項目指定的互聯網網站，上載售樓說明書、價單及銷售安排公告。

《條例》對售樓說明書新增不少規定，例如售樓說明書內標題及內文的字體大小有明確規定。另外，也要包含發展項目

的鳥瞰照片及建築物的橫截面圖，有關圖則必須顯示項目內建築物，與毗鄰街道的橫截面，以及建築物最低一層住宅樓層與街道的相對水平。

根據《條例》，售樓說明書必須列出離發展項目範圍250米以內的每條街道名稱及若干建築物、設施與構築物。《條例》附表還詳列43項必須列出的建築物、設施與構築物，例如骨灰龕、殮房、墳場、屠房、巴士車廠、燃油庫、堆填區、發電廠、醫院、戒毒院所、學校、宗教場所、公園、體育設施等。

以樓花方式出售的一手住宅新盤，消費者往往依靠賣方提供的樓盤資料作購買決定，《條例》載有條文規管住宅物業的銷售廣告——任何人發布屬虛假或具誤導性資料的廣告，或安排發布該廣告，可被罰款及監禁。

## 賣方提供無改動的示範單位

準買家要瞭解以樓花方式出售的一手住宅物業的內部間隔，最直接的方法就是參觀無改動的示範單位。《條例》規定，賣方如就某一住宅物業提供示範單位，必須同時提供該物業無改動的示範單位，即「清水房」，才可提供該物業經改動的示範單位。

《條例》訂明，無改動及經改動的示範單位，均須設置圍封牆、邊界牆、內部間隔及門戶，設置方式應與發展項目的售樓說明書所展示的一樣。若沒有在經改動的示範單位，設置毋須取得建築事務監督批准而可拆除的內部間隔或門戶，則須在示範單位的地板上劃上連續線，顯示有關間隔的位置和厚度，及在示範單位內展示圖則，顯示所有內部間隔的分布、方向及厚度。準買家在參觀時，應多留意這些連續線及圖則，免被賣方利用玻璃牆間隔或較小型家具所營造的空間感誤導。

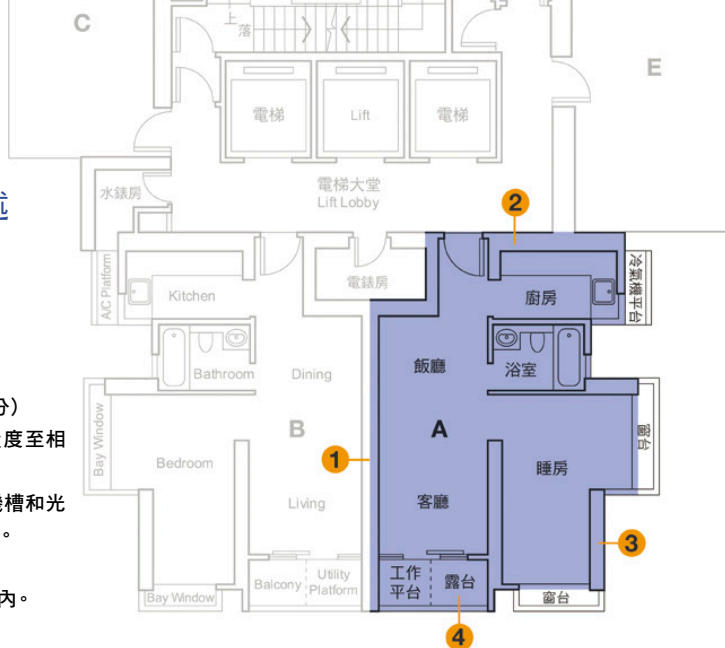
## 訂立臨約後24小時內須提供成交紀錄供公眾查閱

《條例》另一個重要規定，是要求賣方在訂立臨時買賣合約之後的24小時內，將該成交紀錄備存於發展項目的成交紀錄冊，供公眾查閱；而紀錄冊應讓公

## 以「實用面積」表述單位面積

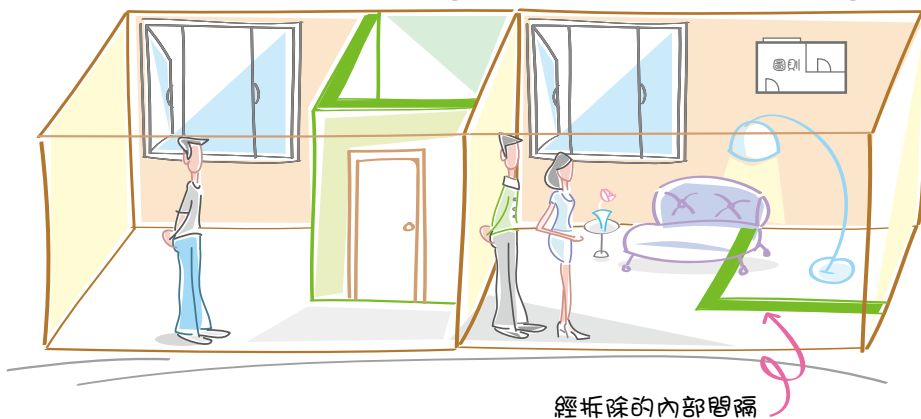
註：「實用面積」（紫色部分）

1. 單位的「實用面積」量度至相鄰單位分隔牆的中線。
2. 分隔公用地方、升降機槽和天井的牆身厚度包括在內。
3. 外牆的厚度包括在內。
4. 露台和工作平台包括在內。



### 無改動的「示範單位」

### 經改動的「示範單位」



眾在售樓處或發展項目的互聯網站上閱覽。此規定將大大改善現時準買家未能及時獲得最新及完整的物業交易資訊的情況。不過，本會認為，可參考其他城市或

國家的實時物業交易資訊平台，進一步縮短提供交易資料的時間。

## 建議延長簽約期限

買方於簽立臨約時支付的臨時訂金，在《條例》下已由現時普遍是樓價的一成，下調至樓價的5%。買方須於訂立臨約後的5個工作日內簽立正式買賣合約，否則該臨約即告終止，賣方可沒收臨時訂金，但不能提出進一步申索。

然而，本會認為，訂立臨約到簽署正式買賣合約的5個工作日之期限應予延長，而沒收訂金的百分比可參考新加坡或英國的安排，新加坡設定為樓價的1.25%至2.5%，英國則只收取行政費。本會期望，當局能在《條例》實施後，盡快檢討條例中尚待改善的地方。

## 查詢及投訴渠道

一手住宅物業銷售監管局職能包括處理關乎條例事宜的投訴和公眾查詢。市民就《一手住宅物業銷售條例》的有關事宜，可致電2817 3313，與該局聯絡。

不少消費者會透過地產代理購買一手住宅物業。過程中，消費者或多或少倚賴地產代理提供的資訊。目前，香港的地產代理的執業和操守是由地產代理監管局（地監局）所規管。此外，地監局也會處理公眾對地產代理的投訴。假如消費者懷疑有地產代理在推銷一手住宅物業時違反法例規定或地監局指引，可致電地監局熱線2111 2777查詢或作出投訴，其他投訴方法另載於地監局網站：[www.eaa.org.hk](http://www.eaa.org.hk)。為配合《條例》正式實施，地監局將於4月底推出相關的新執業通告，協助業界遵從法例的要求。倘若地產代理未能遵守執業指引，有可能被地監局紀律處分。