

通告

通告編號 10-04(CR)

- 從業員須提醒準買家注意下列事項：
 - 「實用面積」指單位的樓面面積包括露台、工作平台和騎樓，但不包括「其他面積」。
 - 發展商發出的價目表載有單位以實用面積及建築面積計算的每平方呎或平方米價格。
 - 售樓說明書載有在「預售樓花同意方案」、預售樓花同意書及香港地產建設商會的指引內所要求的所有資料，但售樓說明書不可載含任何宣傳資料。
- 從業員須提醒準買家在簽訂任何買賣合約前查閱有關物業的價目表、售樓說明書、大廈公契草擬本及政府租契。

一手住宅樓盤銷售(3)

物業資料

引言

此通告列載從業員須留意有關實用面積定義及香港地產建設商會（「商會」）就住宅樓花銷售的價目表、售樓說明書及廣告向其會員所發出的指引的事宜。

1. 實用面積

就地政總署「預售樓花同意方案」（「同意方案」）規管範圍下的住宅樓花銷售，「實用面積」的定義已經統一。「實用面積」是指單位圍牆以內的樓面面積（包括任何露台、工作平台和騎樓的樓面面積），但不包括「其他面積」（指閣樓、窗台、車位、天井、陽台、花園、平台、天台和冷氣機房的面積）。

有關「實用面積」及「其他面積」的量度詳情，從業員可從地政總署網頁(www.info.gov.hk/landsd/)參閱「預售樓花同意方案」的買賣合約範本。

所有於2008年10月10日或以後發出的住宅單位預售樓花同意書，均須採用上述「實用面積」定義及修訂的買賣合約範本。(根據2008年10月10日之前發出的住宅單位預售樓花同意書而簽訂或將會簽訂的買賣合約，則不受影響。)

從業員須通知準買家上述事宜。

2. 價目表

自2009年12月1日起，樓花發展商發出的價目表均依照商會指引的要求載有以單位的「實用面積」及「建築面積」計算的每平方呎或平方米的價格。從業員須將上述價格告知準買家。

《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（《常規規例》）第9(3)條規定，持牌地產代理不得就其以持牌地產代理身分代理的住宅物業，安排或准許以有別於有關的客戶所指示的價格或租金或條款宣傳該住宅物業。

當從業員得到由發展商提供關於可供出售單位資料及單位價目表時，須向準買家提供該等資料，或提醒準買家在簽訂任何買賣協議之前（包括物業出售及購置合約、臨時買賣協議、售樓意向書等），可在售樓處取得該等資料。

從業員須留意，如果他們以有別於發展商所指示的價格宣傳有關物業，將會違反《常規規例》第9(3)條。

3. 售樓說明書及廣告

商會於2009年10月7日向其會員發出有關「未建成住宅物業銷售說明」的新指引。該等指引旨在加強有關住宅樓花一手銷售的售樓說明書及廣告內提供的資料的清晰度及透明度。標有2009年11月以後的印製日期的售樓說明書均受該新指引規管。

有關指引存放於地產代理監管局網頁內的「消費權益專頁-香港地產建設商會的指引」，以供閱覽及下載。

簡言之，同意方案下的每個一手住宅樓花物業（或該物業的特定期數或組別，按情況而定），應根據同意方案、有關預售樓花同意書及商會指引（按情況而定）所規定提供的所有資料，列載於名為「售樓說明書」的冊子內。任何向準買家提供的其他冊子（如宣傳物品），均不應稱作「售樓說明書」。「售樓說明書」不得載含任何宣傳資料，包括畫家筆下的圖片或圖像。

有關須載入售樓說明書內資料的詳情，請參考法律諮詢及田土轉易通函第 60 號附錄 XII。該通函可於地政總署網站（www.landsd.gov.hk）查閱及下載。

從業員須熟悉發展商印發的售樓說明書內所載資料。地產代理公司須採取合理步驟包括召開員工簡報會以確保員工知悉有關資料。

4. 向準買家的解說

從業員須提醒準買家在簽訂任何買賣合約前查閱有關物業的價目表、售樓說明書、大廈公契草擬本及政府租契。

從業員須盡量小心及盡一切應盡的努力，確保向準買家提供及解說的物業資料均準確無誤。

從業員須遵守本通告列載的指引，否則地產代理監管局或會對違者採取紀律行動。

此通告取代第 01-17(CR)號、第 05-04(CR)號及第 08-07(CR)號通告。

2010 年 5 月

營業詳情說明書持有人應提醒所有參與地產代理工作的員工留意本通告