

一手住宅物業銷售監管局發言人昨接受查詢時表示，截至昨日下午5時半，一手住宅物業銷售監管局共收到2份一手住宅發展項目的售樓說明書，銷售監管局會審視有關文件，銷售監管局會於下周一，即條例全面生效當日起執法，一般而言，銷售監管局在收到樓書和價單後會盡快完成審視有關文件。如發現有懷疑違例情況，監管局會進行調查。假如懷疑違例的情況性嚴重，對有關物業的準買方可能會造成重大損害，銷售監管局會在不妨礙司法程序下盡快公布有關違例個案，讓準買方有所防範，以保障消費者利益。

逸峯DUNBAR PLACE搶先試

以粉嶺逸峯上載的全新樓書為例，新售樓書共112頁，較之該盤前一本樓書頁數少1頁，更較新地爾嚮的逾千頁、厚達11cm的測試版樓書，大幅「減磅」。因應新條例，逸峯售樓書內只提供住宅相關資料，於逸峯的資料一頁內，不再提供連繫物業商場、停車場及會所設施於哪一層、單位總數及每呎管理費的資料。

「建築面積」完全刪除

新樓書另一個最明顯的改動為住宅物業面積完全刪除「建築面積」、「單位有蓋面積」等數個與建築面積計算方法有關的欄目，只提供買家單位實用面積、窗台及平台面積等資料。此外，新售樓書內，除繼續於每1座的平面圖註明牆身厚度外，亦加入一句：「因住宅物業的較高樓層結構的厚度遞減，較高樓層的內部面積，一般比低樓層的內部面積大。」

新樓書因應條例，補充樓盤周邊項目資料、增加部分字體大小、修改部分字眼等。臨約的規定，由10%臨時訂金改為5%；在簽訂臨約之後3個工作天內簽買賣合約，改為5個工作天內。

為更方便買家了解物業的詳情，新樓書增加目錄；項目鳥瞰照片由舊樓書的2009年地政總署版本，改為2012年版本，舊鳥瞰照片中以淺綠色色塊顯示項目所在地，新樓書刪去色塊，可看到項目實際的鳥瞰外貌。

位置圖清晰周邊分布

此外，條例規定樓書在發展項目的位置圖上，須顯示物業界線250米以內的每條街道名稱、建築物及設施。逸峯新樓書中較舊樓書詳細，如新樓書標明附近每一條街道的名稱、建築物、及設施，包括有標明物業東南方的嘉里(粉嶺)貨倉，舊樓書則未有提供相關資訊。新樓書也標示物業周邊的公共事業設施裝置，為舊樓書所無；此外，相關比例尺也換成以250米作基準。

條例未有提及的部分，發展商亦略作修改，如新樓書的封面較為平實，舊樓書封面有一設計圖片，新樓書則只以純色作底色，另新樓書增設目錄一欄，方便查閱。

至於太古地產何文田登巴道23號DUNBAR PLACE，消息指，發展商部署於5月內推售，如今先按新例上載售樓書。近期太古地產已分批安排地產代理參觀示範單位。據DUNBAR PLACE樓書顯示，項目樓高23層，實用面積由1,208至2,152方呎，該項目預計於2014年6月30日建成。

免失實陳述 樓書印不停

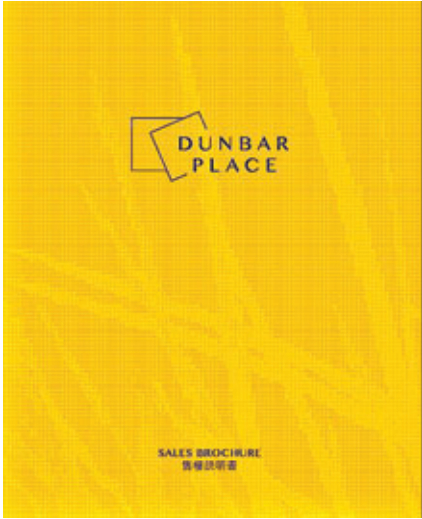
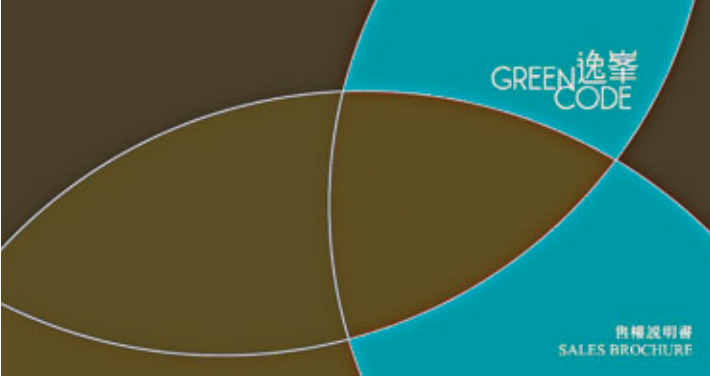
香港文匯報訊（記者 梁悅琴）根據新例，發展商於廣告、向外發布上若有失實陳述，誤導市民入市買樓，都要罰錢、坐監。不少發展商其實亦有隱憂，究竟失實陳述的定義是如何？如以往有樓盤廣告中表達其位於香港市中心的字眼又是否屬於失實？於公開發布會上揚言會即將加價，但其後又無加價，又算不算誤導？

定義含糊易惹禍

對此，律師李洪表示，價格方面應按照合同的約定處理；至於發展商在其他媒體上的表態可能比較難以界定。同時，發展商日後要每3個月檢視及修改售樓書內的內容，包括政府規劃圖及項目250米以內的社區設施變動，必須準確無誤，否則會被罰款或坐監，不停要印新售樓書，對印刷業可能帶來無限商機，但發展商的成本亦會因而提升。

新樓書素顏減磅

睇真啲睇多啲 美景靚圖不再



■何文田DUNBAR PLACE新售樓書。



■粉嶺逸峯新售樓書（左上）封面設計較舊售樓書（左下）簡化。

《新盤銷售規管系列二之二》

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）為配合下周一（29日）凌晨正式生效的一手住宅銷售新法例，香港小輪粉嶺逸峯及太古地產何文田DUNBAR PLACE已於前晚按新要求上載售樓書，及於昨日向一手住宅物業銷售監管局提交售樓書，成為首兩個完成資料更新的新盤，正待銷售監管局會審視有關文件，當中已推售中的粉嶺逸峯若於本周五(4月26日)或之前新要求上載其全新價單，及其示範單位按足新例要求作最新修改，下周一有機會無縫過度繼續賣樓。

粉嶺逸峯新售樓書

■詳細列明鄰近建築物分布。

粉嶺逸峯舊售樓書

■簡單說明鄰近屋苑分布。

位置圖

■採用地政署2012年最新版本地圖。

鳥瞰圖

■地圖為2009年版本。

新書「大解構」 愈看愈精明

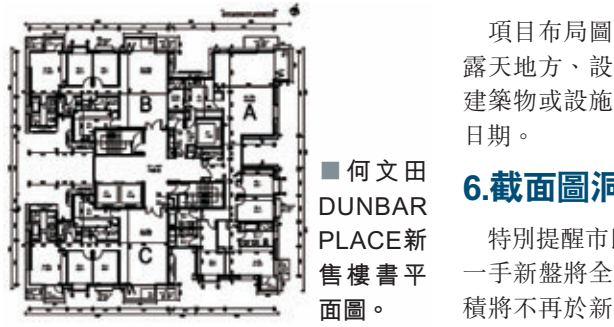
香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府將於下周一全面實施《規管一手住宅物業銷售條例》，樓書佔相當重要的份量。本報特別請來兩年前有份參與「規管一手住宅物業銷售督導委員會」的城市大學建築科技學部高級講師潘永祥，進行新樓書「大解構」，分析新樓書當中值得注意的部分。

1.入門認識發展項目資料

市民可於這個部分掌握項目的基本資料，例如單位數量、項目地址、樓層數目等，對樓盤有個大略的了解。樓書亦須詳列賣方及有參與該項目的其他人資料，參與該項目的各方之間的關係，披露資料包括發展商、承建商、賣方代表律師、承諾提供融資的銀行等。

2.項目設計明白牆身厚度

如果建築物有非結構的預製外牆或幕牆等，項目設計、物業管理資料這個部分會講述牆身的厚度範圍。市民相信會關心物業管理的資料，這裡會列出管理人身份。



■何文田DUNBAR PLACE新售樓書平面圖。

3.鳥瞰圖周邊一目了然

發展商須提供鳥瞰照片，並顯示項目250米以內的街道、建築物、設施和構築物，例如墳場、垃圾場、學校、公園等等。市民於買樓前要小心留意，因為透過位置圖，可以真正了解及掌握項目鄰近地帶目前的狀況，再對照單位平面圖，就可以在未落成之前，大致了解單位座向日後望向的景觀。

4.分區大綱窺視「未來」

如果位置圖是講述項目鄰近地方的「現在」，分區計劃大綱圖或審批地區圖就是在告訴你「未來」。樓書須顯示項目500米以內的所有土地的現有或建議用途，市民可以從中了解附近已經規劃但未建成的物業。例如一塊空地，現時雖為停車場用途，但原來規劃大綱圖早已劃作住宅用途，未來會落成住宅阻礙景觀。遇到某些新盤聲稱望山或望海時，還可以在這裡得知山與海距離樓盤多遠等有用資訊。

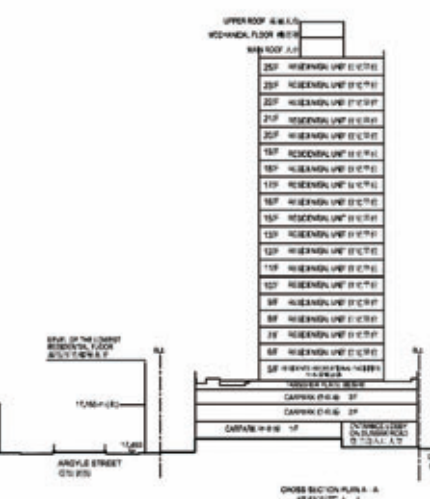
5.布局圖預計何時入伙

項目布局圖主要顯示地盤的建築物、露天地方、設施及未開發土地，如任何建築物或設施未落成，須注明預計落成日期。

6.截面圖洞悉「5樓是地下」

特別提醒市民，從今年4月29日開始，一手新盤將全面採用實用面積，建築面積將不再於新盤存在，實用面積包括單

位的樓面、露台、工作平台、陽台，並須列出平方呎及平方米。而住宅物業及停車位的樓面平面圖，可以得知每個物業層與層之間的厚度，內部間隔的厚度等。亦可了解停車佔數量、位置、面積。至於橫截面圖可以知道單位樓層與附近街道的垂直距離，若新盤再出現「5樓原來是地下」的情況，準買家可以及時得悉。



■何文田DUNBAR PLACE新售樓書截面圖。

7.臨時合約撮要保障權益

市民可於臨時買賣合約了解自己的權益，包括簽署臨時買賣合約時須支付5%臨時訂金，並由賣方律師行以保證金保存人的身份持有。如買方於簽臨約後5個工作天內未簽買賣合約，買賣即告吹，

訂金會被沒收，但賣方亦不會因此向買方提出進一步索償。

8、公契內容清楚維修責任

公契對市民亦相當重要，因為會顯示項目的公用部份、業權份數、管理人的委任年期、各小業主如何分擔管理開支、計算管理費按金的基準、擁有人於地盤中保留自用的範圍。甚至屋苑是否可以養狗隻、每位業主是否須要負擔斜坡的維修費用、車位的轉讓限制等等，都可以在公契撮要中得知。

9.批地撮要分清設施「私化」

批地文件撮要、公共設施及公眾休憩用地的資料會提供租契規定的年期、該土地的用途限制、按規定須興建及提供予政府或供公眾使用的設施、對買方造成負擔的租用條件等。小業主是否須要就公眾使用的設施攤分管理費等，可以在這個部分了解。公眾日後亦可透過樓書，了解一些地盤內可給公眾使用的設施及休憩地，多加利用，有法例依據，亦可避免過往一些新盤將公眾休憩用地「私有化」的情況。

10、寬免保養敦促執漏有責

寬免資料可以讓買家知道樓盤中哪些部分已獲寬免，包括一些環保設施、公眾通道等等。另外，凡物業的裝置、裝修物料、設備等有欠妥之處，而該欠妥之處並非由買方造成，則買方於完成物業買賣交易後的6個月內，可向賣方發出書面通知，賣方須盡快自費作出補救。

《一手住宅物業銷售條例》精要

售樓書

- 標題及內文的字體大小有明確規定；
- 列出離發展項目範圍界線250米以內的每條街道名稱及若干建築物、設施與構築物。34項建築物、設施與構築物必須列出，如骨灰龕場、殮房、墳場、屠房、堆填區、發電廠、醫院及宗教場所等。
- 列出項目橫截面圖，顯示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。
- 以「實用面積」表述單位面積，及計算每平方米及每平方米售價。住宅單位樓面「實用面積」，包括構成單位的範圍，如露台、工作平台或陽台。在「實用面積」以外，發展商須列出「指定項目」的面積，包括冷氣機房、窗台、閣樓、平台、花園、停車位及天台等。
- 最新鳥瞰照片須由地政總署測繪處在7,000呎以下的飛行高度拍攝，長闊至少16厘米，顯示項目及周邊界線250米以內的地區。
- 售樓書內容每3個月要檢視及修改；
- 須以中英文印製及列明印製和檢視日期。

價單

- 項目單位少於30個，首張價單須全數公布；100伙以下，每張價單最少30個；100伙以上，首張價單最少10個或項目20%，之後每張價單為項目10%單位。
- 以「實用面積」表述單位面積，及計算物業的每平方米及每平方米售價。
- 提供價單前不得表達意向。
- 售價獲得折扣基礎，可獲的任何贈品、財務優惠或利益。
- 列明印製日期。

銷售安排

- 發展商須在樓盤開售前最少7天派發售樓書。
- 最少開售3天前公布價單，並只可以提供實用面積資料。
- 簽訂臨時買賣合約後24小時便要披露交易等。
- 臨時訂金由目前樓價的10%下調至5%。買方須於訂立臨約後的5個工作天內簽立正式買賣合約，否則臨約即告終止，發展商（賣方）可沒收臨時訂金，但不能進一步申索。

示範單位

- 如提供示範單位，必須先有清水房、並須設有所有門及牆。
- 展示圖則須顯示單位尺寸、內部間隔分布，應與售樓說明書一樣。
- 毋須取得批准而拆除的內部間隔或門戶，若沒有在示範單位設置，須在地板上劃上連續線，顯示間隔的位置和厚度。
- 樓花期的無改動示範單位，可供進行量度及拍攝。
- 已落成單位，發展商應容許買家實地參觀。

代理實呎報價 不可預留

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）因應一手住宅物業銷售條例月底實施，地產代理監管局亦已向地產代理發出最新執業通告，地產代理在銷售一手住宅物業時，只能提供單位實用面積，及以實用面積報價，同時亦不能接受預留。

執業通告列明，地產代理在銷售一手住宅物業時，只能提供單位實用面積，並以實用面積報價；向準買家提供的售樓書及價單，必須由發展商發出，代理需要盡力核實有關資料。地產代理亦要提醒買家，留意售樓書列明的實用面積，不可只依賴示範單位的目測，亦要說明可以於示範單位內進行量度。

引述同區參考價合法

銷售安排方面，地產代理在項目公布價單或物業開售前，代理不可在公布價單前索取意向價，不可接受預留，如引述同區參考價只要資料有根據，以及看來有可靠來源，非屬違反條例。

刊登廣告需書面同意

若代理並非獨家銷售代理，代理需要告知買家，尚有其他代理獲分其他單位，價單上亦會列出銷售代理的名稱，當代理告知準買家，項目個別類型單位已售罄時，須先核實有關資料。代理向準買家告知成交紀錄前，必須在成交紀錄冊核實。不過，如果引述發展商消息，只要有根據，未必違法。地產代理在刊登任何廣告前，需要得到發展商書面同意，並獲確認資料準確、完整，廣告中亦不可作任何誤導陳述。

地監局指出，倘若代理未能遵守指引，除面對地監局的紀律處分外，亦可能受到一手住宅銷售監管局的罰責，而地監局或最嚴重處分為撤銷牌照，至於政府方面的最高刑罰為罰款500萬，以及監禁7年。