

# 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。

《消費者委員會條例》第二十條第(1)款其中有規定，任何人未經委員會以書面同意，不得發布或安排發布任何廣告，以明示或默示的方式提述委員會、委員會的刊物、委員會或委員會委任他人進行的測試或調查的結果，藉以宣傳或貶損任何貨品、服務或不動產，或推廣任何人的形象。有關該條文的詳情，請參閱該條例。

本會試驗的產品樣本由本會指定的購物員，以一般消費者身份在市面上購買，根據實驗室試驗結果作分析評論及撰寫報告，有需要時加上特別安排試用者的意見和專業人士的評論。對某牌子產品的評論，除特別註明外，乃指經試驗的樣本，而並非指該牌子所有同型號或不同型號的產品，也非泛指該牌子的所有其他產品。

本會的產品比較試驗，並不測試該類產品的每一牌子或同牌子每一型號的產品。

本會的測試計劃由本會的研究及試驗小組委員會決定，歡迎消費者提供意見，但恕不能應外界要求為其產品作特別的測試，或刊登其他非經本會測試的產品資料。

對很多人來說，置業是一生重大的投資。消費者在決定購置一手物業前，一般的程序是檢視售樓說明書和價單、參觀示範單位、視察樓盤四周環境、入票抽籤以至揀樓，每一環節都會影響其購買決定，故此不容忽視。本會派員喬裝準買家，依循買樓一般流程，作真實的消費體驗，察看於不同環節中，消費者的權益是否獲得足夠保障；此外，本會亦透過問卷和小組座談搜集消費者對於一手住宅樓宇銷售的意見，基於這些資料，本會作出建議，以期消費者在這方面的權益得到進一步的保障。詳情載於本會的《一手住宅物業銷售研究報告》。

**「啣牙膏」式推售單位：**多個樓盤（17個樓盤中有7個）的價單雖依法定要求列出公布售價的所需單位數量，但價單上所有單位並非同時放售，這可能令準買家感到混淆，「啣牙膏」式逐少分批推售單位，更有可能模糊市場供求狀況，助長炒風。

### 派發非正式資料：

15次由地產代理陪同參觀示範單位的實地視察中，有13次地產代理向本會視察人員派發非正式宣傳資料如自製價單，繞過法例規管樓盤資訊的要求，而且部分資料可能已經過時或存在錯誤。

### 地產代理違規「代客墊支」：

為增加中籤機會，地產代理懇懇本會視察人員遞交多份「購樓意向登記」，地產代理提出可提供額外本票，只須買家「碌卡」或以支票作抵押，但交易完成前不會「過數」。一對夫婦參予抽籤買樓，最多可提交6個購樓意向登記。上述墊支安排已違反地產代理監管局的指引。

**售樓說明書：**資訊有用，但欠缺一些重要資料譬如物業管理費。



## 研究方法

本會於上月發表《一手住宅物業銷售研究報告》。研究的第一部分是消費者意見調查，包括在今年4月至5月發出問卷，訪問602位人士，及在5月底舉行三場小組座談會。第二部分則是今年6月至7月期間，本會派員喬裝準買家，在17個屬不同發展商不同規模的一手住宅樓盤進行實地視察，查證該17個樓盤有否循規銷售單位。研究報告全文及摘要，可瀏覽本會網站 [www.consumer.org.hk](http://www.consumer.org.hk)。




## 法例小知識

《一手住宅物業銷售條例》於去年4月實施，由一手住宅物業銷售監管局（銷監局）負責執法，在售樓說明書、價單、示範單位、披露成交資料、廣告、銷售安排，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；該條例也禁止失實陳述和發布虛假或具誤導性資料。地產代理的執業和操守則由地產代理監管局（地監局）規管。



## 8大建議

為推動良好的營商手法，加強保障消費者權益，本會向政府、銷監局、地監局及業界提出8項建議。




### 1 確保價單上所有單位同步可供出售

- 發展商同步發售價單上列出的所有單位 
- 提前至開售前7天公布價單（現時法例要求不少於開售前3天公布價單，發展商實可提前公布價單）  



### 2 檢討「冷靜期」及沒收訂金的金額

- 受訪者建議：「冷靜期」由現時5天延長到7至14天；減低沒收金額至樓價的1% - 3% 
- 諮詢公眾「冷靜期」期限及「沒收訂金」的金額 

### 3 延長物業保養期

- 由現時6個月延長到12至24個月  
- 售樓書及買賣合約上列明單位天花及樓宇結構保養資料 

### 4 加強循規檢查及增加懲罰

- 銷監局與地監局增加以「神秘顧客」形式巡查 
- 地監局大幅提高向準買家墊支的罰則 

# 宅物業銷售研究報告

## 結果及建議



### 「發水」登記數字造成需求上升的假象：

違規「代客墊支」造成「發水」認購登記數字，比對8個樓盤的「購樓意向登記」數字及首日開售的實際成交數量，有例子顯示誇大程度可達20倍。此等銷售手法可導致發放錯誤的市場供求資訊，嚴重影響消費者準確評估市況。

### 高壓銷售，催促作決定：

地產代理不斷游說本會視察人員在知道抽籤結果後，即時作買樓決定。



## 5 加強檢視樓盤廣告

- 檢視廣告內容，確保不偏離現實
- 為發放與銷售相關數字的資訊制訂指引

## 6 提高銷售安排的透明度

- 抽籤和揀樓在不同日子舉行
- 於售樓處及樓盤網站發布抽籤結果及揀樓時間，及以電子訊息或短訊通知準買家

## 7 鼓勵周詳的購買決定

- 制訂「綜合資訊表」，內容包括樓價和各種折扣、可供購買的單位及成交紀錄等
- 售樓書列出修訂的清單、管理費及服務等資料
- 示範單位設於物業發展項目地盤附近，讓準買家瞭解周遭環境
- 提供示範單位的虛擬導覽，讓準買家可以看到及體驗整個物業及附近環境

## 8 加強公眾對銷監局的認識及瞭解

- 銷監局可與發展商協商，在大型樓盤售樓處設立櫃檯（以解答準買家的查詢，及確保銷售過程有序進行）
- 增加宣傳，推廣銷監局的功能
- 教育公眾與銷售一手樓有關的事宜（例如售樓書列載的技術名詞）
- 改善一手住宅物業銷售資訊網（www.srpe.gov.hk）的內容及檢索功能，加入更多資訊例如發展商名稱、銷售安排、入伙紙紀錄及新建議的「綜合資訊表」等

可即時由發展商執行

可即時由相關監管局執行

須修訂相關法例