

一手住宅物業 買家須知



2008年11月

1. 決定購買一手住宅物業前，你應該：

- 謹記購買「樓花」和已落成的住宅物業有所不同；

費用、貸款、樓價

- 計算買樓的總開支，如律師費、按揭費用、保險費及釐印費等；
- 向銀行查詢能否獲得所需的按揭貸款、選擇合適你的付款方法、計算按揭貸款額及確保貸款額在你的還款能力之內；
- 查閱同類物業最近成交價格，以作比較；

單位面積及鄰近環境

- 實地了解物業的鄰近環境（包括交通和社區設施等），及查明有否影響物業的城市規劃建議和決定；
- 仔細留意售樓說明書及價單中各項面積的資料。統一的「實用面積」定義已於2008年10月10日起正式生效。倘若物業屬於地政總署在該日或以後批出的預售樓花申請項目，留意「實用面積」的新定義：
 - ◆ 單位的「實用面積」(saleable area)指單位的主體面積，包括露台和工作平台（如有）的面積。其他地方的面積，例如平台、天台、花園、閣樓、天井、台階、窗台、冷氣機房等地方的面積，則會逐項列出，但不包括在實用面積之內；倘若物業屬於地政總署於2008年10月10日以前批出的預售樓花申請項目，其售樓說明書及價單仍可採用舊有的表述方式：
 - ◆ 留意單位的「實用面積」是否包括露台、平台、天台、花園、閣樓、天井、台階、窗台、工作平台、冷氣機房及結構牆身預製組件等地方；
- 在計算單位呎價時，應清楚明白是以「實用面積」或「建築面積」計算。如對有關資料有任何疑問，應諮詢測量師或律師，及向發展商查詢；

「售樓說明書」其他內容

- 了解
 - ◆ 室外及室內的建築材料及設備；
 - ◆ 預計竣工日期；
 - ◆ 管理費包括的項目（如是否包括上網費用及會所費用等）；
 - ◆ 業主可否於物業內飼養動物；及
 - ◆ 業主是否需要分擔管理、營運及維修保養屋苑範圍內或外的公眾設施或公眾休憩用地的費用，以及有關公眾設施或公眾休憩用地的位置；

一手住宅物業 買家須知



2008年11月

政府租契及大廈公契

- 參閱政府租契及大廈公契（或其草稿），例如，大廈公契會列明天台及外牆業權的擁有權。發展商應在售樓處提供足夠數量的政府租契及大廈公契（或其草稿）副本供準買家免費查閱；

臨時買賣合約

- 確保發展商職員或其他人士曾向你解釋或保證的重要事項（1）於臨時及正式買賣合約中書面列明，成為合約條款；或（2）在另一份書面合約列明；
- 明白臨時買賣合約為有法律約束力的文件。如你簽署後欲取消該合約，而（1）有關物業屬於「預售樓花同意書」下的單位，你可能被沒收訂金（以樓價5%為上限）；或（2）有關單位不屬於「預售樓花同意書」下的單位，發展商可能採取法律行動要求你履行有關合約，或因你違反合約而沒收訂金及要求作出賠償。

2. 委託地產代理介紹樓盤前，你應該：

- 了解該代理是否只代表你（如該代理同時代表發展商，發生利益衝突時，他未必能夠保障你的利益）；
- 確定是否需要支付佣金予代理，其金額和支付的時間（均可以由代理與你自行協議）；
- 注意祇有持牌的地產代理或營業員方可接受你的委託。如有懷疑，你可以要求該地產代理或營業員出示「地產代理證」，或瀏覽地產代理監管局的網頁www.eaa.org.hk，查閱牌照目錄；
- 留意有些發展商會直接向公眾售賣樓宇，你可決定是否委託地產代理。

3. 購買「預售樓花同意書」下的「樓花」前，你應該：

- 向發展商確定是否已獲得地政總署批出「預售樓花同意書」；
- 留意發展商及地產代理不可以在發展商獲發「預售樓花同意書」前，收取任何訂金或「留位費」；
- 注意訂金應支付給負責託管買家款項的律師行。

4. 委託律師前，你應該：

- 考慮自行委託律師，以保障你的利益（如律師同時代表發展商，發生利益衝突時，他未必能夠保障你的利益）；
- 比較不同律師的收費。

你可透過以下專線，就物業銷售安排或代理執業手法作出投訴或表達意見：

	電話	傳真
消費者委員會	2929 2222	2590 6271
地產代理監管局	2111 2777	2598 9596
運輸及房屋局	2186 8323	2509 3770
香港地產建設商會	2826 0111	2845 2521