

做個精明一手樓買家

筆者留意到儘管新冠肺炎疫情反覆困擾樓市，但近期有個別樓盤銷情依然暢旺，未損市民入市意欲。置業「上車」時，市民要留意由二〇一三年四月二十九日起，《一手住宅物業銷售條例》（簡稱「條例」）（香港法例第六百二十一章）已經正式生效。

條例適用範圍廣泛，一般而言，幾乎所有由發展商出售予公眾的一手住宅物業均屬於條例規管範圍內，包括未曾簽訂臨時或正式買賣合約及轉讓契的香港住宅物業，當中不論是否屬於地政總署的預售樓花同意方案、舊契、已落成或未落成（俗稱「樓花」）的住宅物業。但以下兩個情況例外：一是已落成的住宅項目已經有百分之九十五單位出租三年或以上；二是獨立新界小型屋宇（俗稱「丁屋」）。香港房屋委員會旗下的居屋可豁免遵守售樓說明書、價單、示範單位、銷售安排、買賣合約及發布交易資料等規管，但仍要遵守有關廣告的要求，若有誤導性資料，同樣要負上刑事責任。

根據條例第三十八條，發展商並非必須開放示範單位，但如果選擇開放示範單位，則必須先開放一個「無改動示範單位」（俗稱「清水房」），才可開放「經改動示範單位」（俗稱「化妝房」）。所有示範單位的面積／尺寸須與售樓說明書一致，而清水房的間隔、用料、附設的傢俬及家電等一切細節，都須與售樓說明書所述一致。

根據條例第四十二條，市民是有權在清水房內拍照、拍攝及量度。所以，市民參觀時最好自備軟尺在單位內進行量度，進一步準確掌握單位的大小及預期質素。

最後，揀樓時候必須保持冷靜，不要受到售樓處現場緊張熱鬧氣氛影響！



THE
LAW SOCIETY
OF HONG KONG
香港律師會

陳詩行執
業律師

香港律師會鄭重聲明，本文內容純屬個人意見，並不代表香港律師會立場。任何人士如因文章所載或漏載的資料而引致任何損失或損害，香港律師會及撰寫文章的律師絕不承擔任何責任。