

精明物業 交易錦囊



ENA
地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY



前言

置業是不少市民畢生重要的投資，而不少物業交易都是透過地產代理進行。因此，地產代理監管局（監管局）於1997年成立，專責規管地產代理執業。多年來監管局一直致力提升行業的專業操守和水平，推動公平和透明的物業交易。

監管局也十分著重向公眾推廣有關置業的資訊，深信公眾如能對於物業交易及委託地產代理認識更多，更能保障本身的權益。因此，監管局特別編製了這本小冊子，藉著模擬的置業個案，分析地產代理應負的責任，以及置業人士應注意的事項。

地產代理監管局

2012年12月

聲明

本小冊子的資料僅作一般參考，並非法律意見。如讀者就個別情況有疑問，應尋求法律意見。對於因本小冊子全部或部分內容而引起或與之有關的損失，監管局恕不負責。



目錄

1	委託期限及佣金	2 - 3
2	物業資料要準確	4 - 5
3	實用面積知清楚	6 - 7
4	留心物業合用途	8 - 9
5	土地查冊要望真	10 - 11
6	所謂「凶宅」從何知	12 - 13
7	慎防僭建有後患	14 - 15
8	優惠回贈要寫明	16 - 17
9	按揭估價計清楚	18 - 19
10	臨約不可有漏空	20 - 21



1

委託期限及佣金

個案

王女士想出售她的住宅物業，到A地產代理公司放盤。王女士與代理林先生簽訂「地產代理協議」時，林先生游說王女士委託A地產代理公司擔任獨家代理，承諾會落力替她推銷物業；林先生又建議佣金為成交價的1%，而委託期定為「直至另行通知為止」。



該獨家代理的條文註明：A公司是王女士的唯一代理，代表她進行出售該物業的事宜，包括放盤、刊登廣告、介紹買家等；若在委託期內，王女士經由其他地產代理售出物業，A公司仍可向她徵收佣金。



簽署協議後兩個月，物業仍未能售出，王女士便找B公司推銷物業，並成功透過B公司把物業售出。不久，王女士收到A公司追收佣金的賬單。王女士反指A公司表現欠佳，已放棄使用其服務，因此毋須支付佣金。雙方唯有訴諸法庭解決爭議。





相關法例

「地產代理協議」（「協議」）具法律效力，一經簽訂，任何修改都必須得到雙方同意，一般而言，不能單方面取消或更改。《地產代理條例》沒有就協議的委託期限和佣金作任何規定，客人可和代理商討，然後在協議內清楚訂明。個案中，王女士在A公司的獨家代理委託期內售出物業，可能需要向A公司支付佣金。

提醒您：

- 1 地產代理獲委託處理住宅物業交易時，須與客戶簽訂「協議」。「協議」應列明委託的有效期、委託形式（是否獨家代理）、佣金數額等，以免爭拗。
- 2 委託期應以年、月、日形式寫上開始及屆滿日期，不應使用「直至另行通知為止」之類字眼。
- 3 法例沒有規定佣金金額或佔成交額的比率，客人可和代理商討。
- 4 應慎重考慮是否委託地產代理做獨家代理，如決定委託，委託期也不應太長。
- 5 若將單位直接售予親友，非經由地產代理安排，便不用向代理繳付佣金。

2

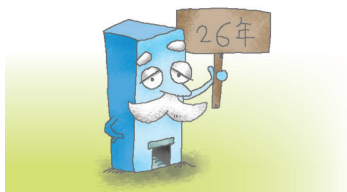
物業資料要準確

個案

畢先生有意買入市區**20年**樓齡以下的住宅單位，但擔心樓價太貴難以負擔。地產代理阿超為畢先生介紹了一個位於市區而售價十分相宜的單位。在兩次物業視察中，阿超均向畢先生表示，該物業只有**15年**樓齡，並在第二次視察期間出示一份土地查冊文本，指出大廈公契的日期以證明該物業的樓齡。



畢先生隨後與物業賣方簽訂臨時買賣合約，並準備繳付**30萬元**作為訂金。後來，畢先生根據物業佔用許可證（俗稱「入伙紙」），發現該物業的樓齡應為**26年**。



畢先生決定終止這項買賣交易，已交付的訂金因此遭賣方沒收。畢先生向監管局投訴阿超，阿超其後被證實違規，被監管局紀律處分。



相關法例

《地產代理條例》（《條例》）規定，代表賣方行事的地產代理在處理住宅物業買賣時，須向賣方提供已填妥的「物業資料表格」。代理須根據《條例》中的訂明來源取得物業的訂明資料，包括物業的實用面積、落成年份及註冊於土地註冊處的當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情等，並連同賣方對單位的陳述，交予買方參考，及於緊接訂立買賣協議前向買方提供最新的土地查冊文本。

提醒您：

- 1 地產代理獲賣方委託放盤時，須按照《條例》的規定從訂明來源取得物業的訂明資料及填妥「物業資料表格」。
- 2 代理應促請賣方提供有關物業的額外資料，如物業有沒有加建或改動等，由代理填妥表格上「賣方的陳述」一欄，以免日後爭拗。
- 3 由於客戶十分依賴地產代理所提供的物業資料，因此地產代理必須確保提供給客戶的物業資料準確無誤，否則有可能違反監管局的規定。

3

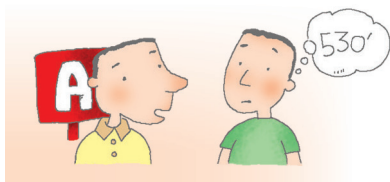
實用面積知清楚

個案

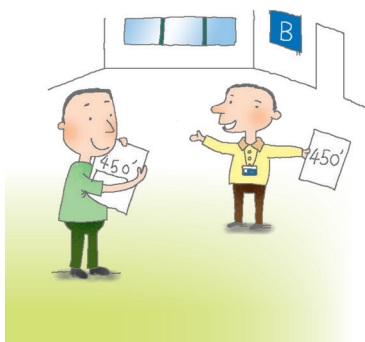
顧先生和女友計劃置業成家，有意購買400呎以上及價值約200萬的單位。他們委託A地產代理公司及B地產代理公司物色單位，而兩間公司均向他介紹同一區內樓價250萬元的單位，但A公司所介紹的單位，聲稱有530呎，較B公司所介紹的單位為大。



既然價錢一樣，顧先生先經A公司視察較大的單位，但顧先生覺得單位面積不足500呎，於是向代理阿傑查詢。阿傑稱呎數是由業主提供的建築面積，應該正確無誤。



顧先生和女友決定再看B公司介紹的單位才決定，代理阿業帶他們到同一幢大廈觀察另一單位，該單位面積雖只有450呎，但單位看來比之前A公司介紹的單位寬敞。顧先生問阿業如何得知單位面積450呎，阿業表示該呎數是實用面積，並向顧先生展示在差餉物業估價署取得該單位的實用面積的紀錄。顧先生決定經B公司購買該單位。



相關法例

根據監管局發出有關提供二手住宅物業樓面面積的執業通告，地產代理在推銷二手住宅物業發出的廣告宣傳，以及向客戶提供物業樓面面積的資料時，必須提供有關物業的實用面積。代理須從訂明來源，即差餉物業估價署或土地註冊處的首次轉讓協議中取得物業的實用面積。指引於**2013年1月1日**實施，違者會受監管局紀律處分。

提提您：

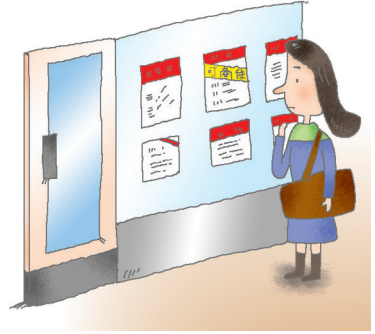
- 1 法例只規定代理提供面積時，必須有實用面積，但沒有要求提供呎價。如代理提供呎價，須說明是用實用面積還是建築面積計算，以避免誤導。
- 2 若不能從訂明來源取得實用面積，如村屋，代理可提供建築面積或其他樓面面積資料，但須證明資料是從合理來源取得，如測量師報告或發展商售樓說明書等。
- 3 通告要求廣告中表述實用面積字母或字體，不可小於表述建築面積的字母或字體。

4

留心物業合用途

個案

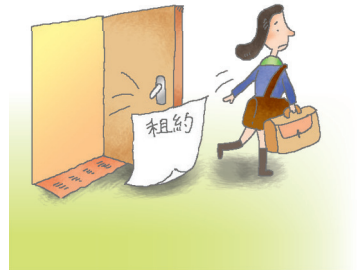
美玲想租住市區單位，但租金太貴負擔不起。美玲偶而發現阿洪的地產代理公司櫥窗廣告介紹的單位不論地區、價錢和呎數都合心意。廣告顯示單位在一幢商業大廈內，但標明「可商住」。



阿洪安排美玲參觀該單位，單位內設施齊備，裝修整潔。阿洪跟她說物業雖然在商業大廈內，但適合作居住用途。然而，阿洪並未有查核該單位的佔用許可證（俗稱「入伙紙」）或大廈公契，他向美玲提供的「出租資料表格」，用途限制一項亦未有填寫，說遲些才補回。



美玲決定租住該單位，並與業主簽訂臨時租約，並即時繳付按金。兩日後，阿洪始向美玲提供「入伙紙」，其中顯示該單位的許可用途為「非住宅用的辦公室」。由於物業不能作住宅用途，美玲最終要跟業主取消租約，另覓居所。



相關法例

《地產代理條例》規定地產代理與客人就住宅物業的出租訂立地產代理協議後，需要填妥「出租資料表格」，其中包括填寫物業用途限制的資料。一般而言，物業的許可用途會在「入伙紙」及/或大廈公契述明。地產代理有責任查清楚其所代理物業的許可用途，並向客戶作出適當建議。

提醒您：

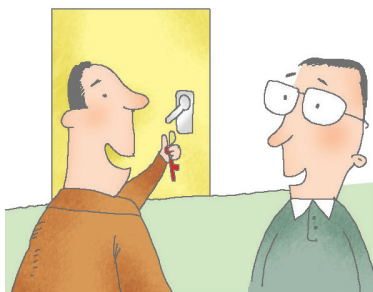
- 1 同一幢大廈不同層數、不同單位，其用途限制都可能不同。
- 2 即使單位的前住客或同層其他單位曾被用作住宅，也不能因此決定單位的許可用途，最終也應要看「入伙紙」及/或大廈公契的規定。
- 3 違反「入伙紙」上述明的許可用途，可能影響物業的業權，令轉售時添麻煩；而政府部門亦可能發出命令，甚至提出檢控。
- 4 買方/租客可向地產代理索取已填妥的「物業資料表格」/「出租資料表格」，以了解單位的用途限制。

5

土地查冊要望真

個案

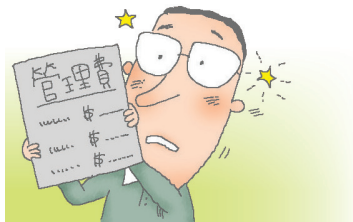
阿文從事地產代理多年，主要負責某個大型住宅屋苑的樓宇買賣。阿文的老同學余先生想換樓，便委託阿文為他放盤及在大型屋苑物色心水單位。阿文為余先生找到一個單位，安排他參觀單位，兩周後與業主簽訂臨時買賣合約（臨約）。阿文同時亦為余先生原有單位找到買家，讓他順利換樓。



雖然阿文明知法例規定代理在緊接住宅物業的買賣協議訂立之前要做土地查冊，並向買方提供查冊文件，但他自忖兩星期前首次向余先生介紹單位時已做過查冊，而且買賣該屋苑物業多年都無出錯，便掉以輕心未有在訂立臨約前再做一次查冊。



其後余先生的律師發現該物業在簽臨約前一個星期，被管理公司在土地註冊處註冊了一個押記，指業主拖欠管理費。律師認為押記可能影響業權，提議取消有關交易，余先生因已賣樓，唯有急忙另覓地方暫時租住。



相關法例

《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》規定，在緊接住宅物業的買賣協議（包括臨時買賣合約）或租約訂立之前，地產代理須就該物業在土地註冊處進行土地查冊，並向買方或租客提供該土地查冊結果的文本。

提醒您：

- 1 向客戶提供準確及最新的物業資料是地產代理的重要責任，他必須從訂明來源取得物業資料，並填妥物業資料表格。
- 2 代理也需要在緊接買賣協議訂立前，再進行土地查冊。縱然合約在深夜訂立，代理在簽訂協議後的翌日進行查冊，也不符合有關規定。
- 3 土地查冊可以幫買家確認業主身份，了解產權負擔，如按揭情況、物業是否註有拆卸或改動令，以及斜坡維修命令等。
- 4 若土地查冊紀錄上有拆卸或改動令，即表示物業可能附有僭建物，買家可能會面對單位業權及安全等問題，政府甚至可能對物業行使重收權或將物業封閉等。

6

所謂「凶宅」從何知

個案

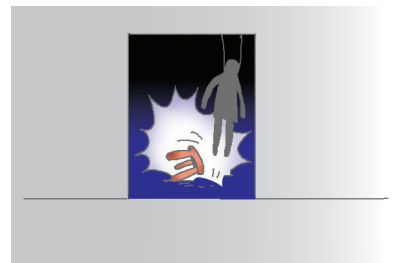
朱先生和太太想買一個住宅單位與家人共住，地產代理小麗帶他們視察物業，朱太很擔心購入「凶宅」，視察期間，要求小麗查證有沒有人物業內去世，又問有沒有「污糟嘢」，小麗回應說沒有問題。



朱氏夫婦商量後決定購買該單位，小麗安排他們簽訂臨時買賣合約（臨約）。簽約前，朱先生還是不放心，再查詢單位有沒有死亡事件和「乾唔乾淨」，小麗還是說物業沒有問題，於是朱先生簽訂臨約。



物業成交後，朱先生無意中發現一則數年前的舊新聞，講述一名與前業主姓名相似的男子在住所內自殺身亡，死者的住址和朱先生的新居屬同一幢大廈、同一樓層。其後朱先生發現該單位的土地查冊有一項備註，與前業主的死亡有關，但小麗隻字不提，亦從沒有向朱氏夫婦提供土地查冊文本。



相關法例

物業是否「凶宅」，並非《地產代理條例》內列明代理需要提供的資料，再者「凶宅」在法律上亦無定義。但如買家向代理主動查詢，代理便要盡力提供相關資料。因為根據監管局發出的《操守守則》，地產代理和營業員應保障和促進客戶的利益，而且他們在營業的過程中，也應盡一切應盡的努力。

提提您：

- 1 買家向代理查詢物業是否「凶宅」時，不應使用含糊字眼，如有否「污糟嘢」和「乾唔乾淨」等，而應明確提出問題，如「有關物業或同層單位內，有否曾發生過非自然死亡事件，如自殺案、兇殺案？」
- 2 買家亦可嘗試從其他途徑查證物業曾否被視作「凶宅」，包括土地查冊文件、銀行物業估價、該物業管理處紀錄和互聯網等。
- 3 在客人查詢後，代理沒有採取合理及切實可行的步驟查核物業曾否發生死亡事件，可能違反《操守守則》。

7

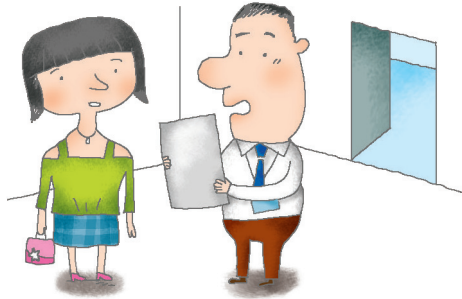
慎防僭建有後患

個案

藍小姐委託地產代理阿賢物色新居，阿賢安排她參觀奚先生的單位。奚先生放盤時曾告訴阿賢，物業有未「入則」改建，但不確定有沒有收過清拆令，要求阿賢轉告準買家。



藍小姐在視察物業時，發覺物業面積比想像中大，而且售價比市價低，十分吸引。但阿賢非但沒有轉述奚先生的說話，而且向藍小姐提供的「物業資料表格」中，產權負擔一欄沒有填上任何資料，「賣方的陳述」中也沒有提及改建，此外，阿賢亦沒有向她提供該單位的土地查冊文本。



經阿賢努力游說後，藍小姐決定購買該物業。她在簽訂臨時買賣合約前，曾問阿賢物業有沒有建築令或「僭建」，阿賢只叫她放心。之後她得悉該物業曾經改建，而物業亦附有建築命令。藍小姐徵詢法律意見後認為僭建物和建築命令可能影響物業的良好業權，決定取消交易，最終須透過訴訟才能取回訂金。



相關法例

如政府當局已就物業的僭建物發出建築命令，並在土地註冊處註冊，有關的產權負擔會在土地查冊上列明。代理須在「物業資料表格」註明有關產權負擔；及附上物業的土地查冊文本。監管局亦已發出指引，要求代理督促賣方/業主提供物業任何結構上的加建或改動的詳情，及提醒買家/租客有關的風險。

提醒您：

- 1 物業如有僭建物，政府可能要求業主清拆，若業主拒絕，政府可以代為清拆，並可出售物業以收回清拆費用；故轉售或做按揭都可能會有困難。
- 2 如買方願意連同僭建部分購入有關物業，賣方應在合約上清楚註明有關事宜及釐清責任，包括哪一方負責清拆和還原的費用，或其他法律責任等。

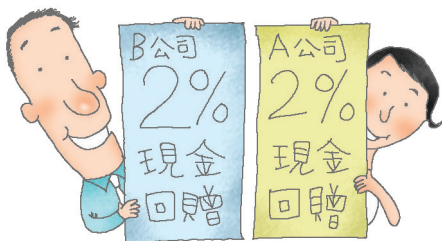


8

優惠回贈要寫明

個案

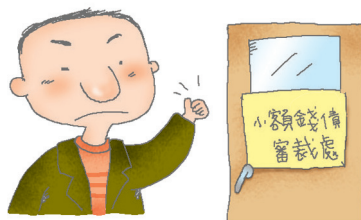
劉先生參觀了多個新樓盤，認識不少地產代理。其中A公司代理佩佩游說他時稱，只要他願意購入單位，便可享有相當於樓價2%的現金回贈。稍後，B公司代理阿良亦向他介紹同一樓盤單位，劉先生跟阿良提及A公司的優惠，阿良即稱B公司可提供同等優惠。



劉先生決定透過阿良購買該樓盤單位。阿良協助劉先生與發展商簽約時，佩佩又來電說，除了樓價的2%外，再另加5000元回贈。劉先生有點動搖，阿良即稱公司亦可提供同樣優惠。劉先生見優惠一樣，便決定透過B公司簽約。



期間，劉先生曾要求阿良將承諾的優惠作書面確認，但阿良推說公司出信需時，着他先簽妥認購文件。之後劉先生再要求書面承諾，阿良繼續拖延。劉先生遂向B公司查詢，但B公司稱沒有書面記錄，不會提供任何回贈。劉先生一怒之下，入稟小額錢債審裁處，最後成功追討回贈。



相關法例

根據監管局發出有關進行樓盤推廣活動的操守的執業通告，代理須將任何優惠（包括任何送贈、折扣或回贈）的承諾以書面形式向準買家作出。另外，《操守守則》要求代理秉持誠實態度提供服務，保障客戶不因欺詐或失實陳述而受損。沒有兌現對客戶的承諾，可被視為做出令行業名聲受損的行為。

提醒您：

- 1 代理作出給予優惠的口頭承諾時，買家要特別小心，應要求對方以書面形式訂立協議並具體列明優惠是由發展商或代理公司提供。
- 2 代理所提供的回贈或優惠，可能受到一些條款約束，例如要收到發展商佣金才發放優惠；買家應先了解回贈的詳情及條款，再決定是否接受。
- 3 一手樓盤有別於二手樓，代理多可能只代表發展商行事，並不代表買家，買家需要多了解樓盤資料及買樓優惠詳情，以保障權益。

9

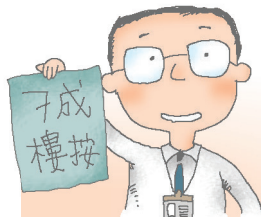
按揭估價計清楚

個案

林先生持有一個按揭供款未完的自住物業，想多買一個單位投資，經地產代理阿源介紹，揀選了一個連租約出售的單位。買賣雙方商議好價錢，經阿源安排簽訂臨時買賣合約。

簽約前，林先生沒有就物業要求銀行估價，只問過阿源物業能否做到七成按揭，阿源稱近期買樓的業主，都可以向銀行借足七成樓按。但簽約後，林先生問了三間銀行，都拒絕為其物業提供七成按揭。

有銀行以物業連租約為由，表示只能提供五成按揭；亦有銀行指他已擁有一個未完全償還按揭貸款的物業，需要調低其「供款與入息比率」，只能借出不足樓價五成的貸款；此外物業亦出現估價不足的情況。由於林先生資金有限，未能多付首期「上會」，最後唯有「撻訂」。



相關法例

金融管理局（金管局）不時會就銀行承造的物業按揭發出指引，按揭貸款的「供款與入息比率」和貸款成數會因應新指引而調整。作為地產代理，應按照《操守守則》的要求，掌握一切法律、政府規例，及地產市場的重要事實和發展，以便能盡責地向客戶提供意見。

提提您：

- 1 置業人士應了解自己的供款能力，簽約前先向銀行查詢物業的估價及能否獲得所需的按揭貸款以購買物業。
- 2 一般而言，自僱、非固定收入和退休人士都較難獲批貸款，金管局亦會因應市況不時向銀行發出指引收緊對某些人士或某類物業的供款比率和貸款成數。
- 3 監管局曾發出有關地產代理促銷一手住宅物業的執業通告，規定地產代理不得向準買家聲稱可保證其將成功申請按揭貸款，或者就按揭貸款的條款向準買家作出任何保證。

10

臨約不可有漏空

個案

文太想買一個大型屋苑單位，地產代理阿志指該樓盤搶手，建議文太先簽署一份近乎空白的臨時買賣合約（臨約），以便向業主「表達誠意」。臨約上沒有填寫訂立日期、樓價和成交日等重要資料，亦沒有寫上任何附帶條件；只訂明若買方未能履行合約，賣方可以沒收訂金，但不可以再作追究。

業主同意將單位售予文太，阿志與業主商討臨約條文細節期間，文太亦將訂金支票交予阿志，待合約簽妥便落訂。但文太表明，成交期不能少於60天，因為需要時間申請按揭貸款。

文太後來發現臨約上填上的成交日距離臨約的訂立的日期只有40天，以及阿志與賣方商討時，按賣方的建議將臨約改為「必買必賣」協議。文太因沒有足夠時間申請按揭，決定取消交易，並停止兌現支票，因而引起法律訴訟。




相關法例

臨約有法律約束力，故買賣雙方應先行商討條文細節及確定有關條款，才動筆簽署。任何附帶條件亦應清楚訂明，例如「必買必賣」、物業連違例建築工程（違建工程）出售，以及清拆責任等。由於違建工程會影響物業的業權，單靠臨約內訂明物業以「現狀」出售，及買方已親身視察物業，可能仍不足以保障賣方的利益。

提提您：

- 1 買方未與業主就買賣條款達成共識，不應簽署臨約。
- 2 若任何一方欲更改臨約條款，代理應先取得另一方同意，才作修訂；任何經修訂的條款應由雙方在旁加簽作實。
- 3 地產代理應盡量安排買賣雙方一起簽臨約，這樣可避免買賣雙方突然改變主意或反價的情況出現。





© 地產代理監管局
2014年11月再版
國際標準書號：978-988-17258-5-11

地址：香港灣仔皇后大道東183號
合和中心48樓
電話：2111 2777
網址：www.eaa.org.hk

版權所有，不得翻印