



監管局發出有關送贈契的執業通告 及更新有關物業資料及土地查冊的執業通告

(2013年3月13日) 地產代理監管局(監管局)今日宣布發出一份新執業通告,以提醒地產代理在處理涉及送讓契/無償轉讓契的物業時應注意的事項。監管局同時更新了有關物業資料及土地查冊的執業通告,以便向業界提供更清晰和詳盡的指引。

監管局執業及考試委員會主席梁永祥先生表示,委員會較早前通過,就地產代理處理涉及送讓契/無償轉讓契物業,向業界發出執業通告。監管局於早前的季度業界聯絡會議上已就此諮詢過八個業界商會,業界代表一致支持監管局發出此執業通告。

梁永祥先生指出,監管局曾接獲投訴,指地產代理未有適當地提醒客戶有關購買涉及送讓契/無償轉讓契物業的風險。他補充,購買涉及送讓契/無償轉讓契物業可能涉及風險,例如買方可能無法取得任何或足夠的按揭貸款以完成購買該物業,或在轉售該物業時無法證明其良好業權。

梁永祥先生表示:「監管局發出相關的執業通告,以提醒地產代理在處理涉及送讓契/無償轉讓契的物業應注意的事項,從而保障客戶的利益。」

該執業通告要求,倘若物業的賣方持有物業少於五年,地產代理應就該物業進行過往及現時的土地查冊,以確定是否有任何送讓契/無償轉讓契的註冊紀錄;如有相關的紀錄,則地產代理應告知買方及提醒其購買物業的風險,並建議客戶在簽訂任何該物業的買賣協議前尋求法律意見。



此外，監管局更新了有關提供物業資料及土地查冊的執業通告，並發出兩份相關執業通告，以便向業界提供更清晰和詳盡的指引。

其中，有關物業資料的通告更清楚地列明，除非地產代理所管有的資料仍屬準確，否則必須於地產代理協議的有效期開始當日，從訂明來源取得物業資料。

至於有關土地查冊的執業通告，則更清楚列明代表賣方和買方的地產代理在向客戶提供土地查冊文本的責任，及有關要求的適用範圍。

監管局行政總裁伍華強先生表示，上述三份執業通告將於今年4月1日生效。倘若地產代理被證實未能遵守通告的規定，將會受到監管局的紀律制裁。有關三份通告的內容重點詳見附件。

伍華強先生補充，監管局將於稍後舉辦專業培訓講座，向持牌人詳細讲解執業通告的內容。監管局並會通過教育性巡查，向前線的地產代理讲解執業通告，協助他們清楚了解及執行通告的要求。



地產代理監管局 ESTATE AGENTS AUTHORITY

新聞稿
Press Release



監管局執業及考試委員會主席梁永祥先生(中)、行政總裁伍华强先生(右)和規管及法律總監劉淑棠女士(左)舉行記者會，簡介局方發出有關送贈契的執業通告及更新有關物業資料及土地查冊的執業通告。

- 完 -



附件

(一) 有关送让契 / 无偿转让契的执业通告的重点

- (1) 倘若物业的现时土地查册显示卖方作为物业的现任注册业主少于五年，地产代理应就该物业进行过往及现时的土地查册。
- (2) 地产代理应查阅土地查册以确定是否有任何送让契 / 无偿转让契的注册纪录。
- (3) 倘若该物业的土地查册显示有送让契 / 无偿转让契的注册纪录而该送让契 / 无偿转让契的日期与土地查册的日期相距少于五年，地产代理应：
 - (a) 告知客户该送让契 / 无偿转让契的存在；
 - (b) 提醒客户该送让契 / 无偿转让契可能会影响物业的业权及买方可能有无法取得足够的按揭贷款以购买该物业的风险；及
 - (c) 建议客户在签订任何该物业的买卖协议前，就买卖该物业的风险寻求法律意见。
- (4) 假若尽管有送让契 / 无偿转让契的注册纪录及地产代理已提醒客户以上所述的风险后，客户仍决定进行有关买卖，地产代理为保障在发生纠纷时的自身利益，宜向客户取得书面确认，说明客户已获告知有关风险。



(二) 有关物业资料的执业通告的内容重点

- (1) 根据《地产代理条例》第 36(1)(a)(ii)条的规定，持牌地产代理须在合理范围内确保自己能信纳物业的订明资料的准确性。
- (2) 因此，为卖方（或业主）行事的持牌地产代理，在他代卖方（或业主）行事的整段期间（自地产代理协议的有效期的开始日起计），须管有或控制订明资料。除非持牌地产代理已管有订明资料而该资料仍属准确，否则他须于地产代理协议的有效期的开始当日，就物业进行土地查册，及（如有需要）：
 - (a) 使用差饷物业估价署的网上服务进行查册；或
 - (b) 从其他的订明来源获取有关的订明资料。

(三) 有关土地查册的执业通告的内容重点

为保障其客户的利益，只为买方（或租客）行事的持牌人亦应于紧接买卖协议（或租约）订立之前进行土地查册（除非为卖方（或业主）行事的地产代理已提供了土地查册，而该土地查册乃于紧接买卖协议（或租约）订立之前进行），并向其客户解释有关土地查册的内容。不论有关物业是否为住宅物业及为卖方（或业主）行事的地产代理是否于订立买卖协议（或租约）当日之前已提供有关物业的土地查册结果的文本，该责任同样适用。