

通告

通告編號 06-01 (CR)

- 填妥「表格 1」/「表格 2」及附上土地查冊副本
- 向客戶提供「表格 1」/「表格 2」
- 簽署協議前進行土地查冊
- 向客戶提供土地查冊副本

土地查冊

《地產代理條例》(條例)和《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》(常規規例)已實施超過六年。在 2005 年 2 月,土地註冊處已引進「綜合註冊資訊系統」,並於每日(包括星期日及公眾假期)上午 8 時半至晚上 11 時半提供服務,以便公眾通過互聯網進行土地查冊。然而,監管局却仍繼續收到多宗有關持牌人未能遵照條例及/或常規規例規定,為客戶進行及/或提供土地查冊的投訴。

根據條例第 36(1)(a)(i)條規定,如持牌地產代理代表賣家行事並與其訂立地產代理協議,他必須管有或控制某些訂明的物業資料。此外,根據常規規例第 3(2)和(3)條,持牌地產代理須從訂明來源獲取並在「物業資料表格」(表格 1)內填寫有關物業的訂明資料,以及附上在土地註冊處取得的有關該物業的土地查冊的副本。

常規規例第 13(4)條規定,代表住宅物業賣方行事的持牌人,在緊接該物業買賣協議或租契訂立之前,須就該物業安排在土地註冊處進行土地查冊,並向物業的買方提供一份該土地查冊結果的文本。

根據「出售香港住宅物業用的地產代理協議」(表格 3)第 5 條規定,持牌地產代理須向賣方提供經持牌地產代理填妥和簽署的「物業資料表格」(表格 1)。此外,根據「購買香港住宅物業用的地產代理協議」(表格 4)第 4 條規定,持牌地產代理須向買方提供從賣方的持牌地產代理取得的「物業資料表格」(表格 1)(如屬單邊代理關係)或經持牌地產代理填妥和簽署的「物業資料表格」(表格 1)(如屬雙邊代理關係或在賣方沒有持牌地產代理代表的情況下),除非買方明確表示放棄收取該表格的權利。

地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

監管局提醒從業員作為代理或受託為代理，應保障和促進客戶的利益，就物業進行土地查冊，以確定業權及影響物業的現有產權負擔。特別在條例第36(1)(a)(i)條、常規規例第3(2)和(3)條及/或第13(4)條適用的情況下，持牌人更有法定職責，必須進行土地查冊及/或向賣方/買方提供土地查冊。未有遵守上述規定可能導致客戶遭受嚴重損失和損害，並構成違反條例及/或常規規例及/或操守守則第3.4.1段。

監管局不會接納，任何以臨時買賣合約因在提供土地查冊服務以外的時間簽訂以致未能進行土地查冊之理由。

類似上述的要求，同時適用於租賃交易。

從業員須遵守有關條例、常規規例和操守守則。否則，可導致紀律處分。

2006年3月