



通告

通告編號 13-03(CR)

- 在緊接買賣協議或租約訂立之前進行土地查冊。
- 在買賣協議或租約訂立之前向客戶提供土地查冊結果文本。

土地查冊

土地查冊是物業交易中的重要文件。儘管土地查冊現可透過土地註冊處的網上系統進行，地產代理監管局（下稱「監管局」）仍注意到不少持牌人未有進行土地查冊及／或向客戶提供土地查冊結果文本。監管局提醒持牌人，進行土地查冊不僅在某些情況下是法定要求，亦是保障客戶利益的一個必要步驟。

《常規規例》第 13(4)條

- (2) 根據《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（下稱《常規規例》）第 13(4)條，為住宅物業的賣方（或業主）行事的持牌人，在**緊接**買賣協議（或租約）訂立**之前**，須就物業進行土地查冊，並向買方（或租客）提供該土地查冊結果的文本。
- (3) 部分持牌人仍未完全熟悉《常規規例》第 13(4)條的規定，且經常存有**以下誤解**：
- ✘ 若臨時買賣協議（或臨時租賃協議）於深夜訂立，可延至翌日進行土地查冊及向買方（或租客）提供該土地查冊結果的文本。
 - ✘ 若買方（或租客）本身另有地產代理代其於交易中行事，為賣方行事的持牌人無須進行土地查冊及向買方（或租客）提供該土地查

冊結果的文本。

- ✘ 若只屬出租房間的情況，無須進行土地查冊及向租客提供該土地查冊結果的文本。

(4) 正確的理解應是，在上述第(3)段提及的每個情況，《常規規例》第 13(4)條的規定仍然適用。持牌人應注意以下事項：

- (a) 該等規定是持牌人須於**緊接**買賣協議（或租約）**訂立之前**進行土地查冊及向買方（或租客）提供該土地查冊結果的文本。於翌日方進行土地查冊及提供該土地查冊結果的文本並不符合此規定。
- (b) 監管局不會接納任何未能進行土地查冊是由於買賣協議（或租約）是於土地註冊處的綜合註冊資訊系統的服務時間以外時間訂立的解釋；

[注意：自 2010 年 8 月 21 日起，綜合註冊資訊系統網上服務的開放時間已延長至每日 20 小時（包括星期六、星期日及公眾假期），由上午七時三十分至翌日上午三時三十分開放（系統接受訂單的截止時間為上午二時三十分）。]

- (c) 不論買方（或租客）本身是否另有地產代理代其於交易中行事，為賣方（或業主）行事的持牌人進行土地查冊的責任均適用。換言之，在持牌人只為賣方（或業主）行事的情況下，以及在持牌人同時為賣方（或業主）及買方（或租客）行事的情況下，該責任同樣適用；
- (d) 為業主行事的持牌人進行土地查冊及向租客提供該土地查冊結果文本的責任適用於所有



出租住宅物業的情況，不論將出租的物業是否僅為住宅單位內的房間。在後者的情況下，持牌人須就該房間所在的單位進行土地查冊；及

- (e) 持牌人宜要求買方（或租客）簽署確認收迄土地查冊結果的文本。

只為買方（或租客）行事的持牌人

- (5) 為保障其客戶的利益，只為買方（或租客）行事的持牌人亦應於緊接買賣協議（或租約）訂立之前進行土地查冊（除非為賣方（或業主）行事的地產代理已提供了土地查冊，而該土地查冊乃於緊接買賣協議（或租約）訂立之前進行），並向其客戶解釋有關土地查冊的內容。不論有關物業是否為住宅物業及為賣方（或業主）行事的地產代理是否於訂立買賣協議（或租約）當日之前已提供有關物業的土地查冊結果的文本，該責任同樣適用。

土地查冊的使用及處理

- (6) 土地註冊處的「土地登記冊」已列明土地紀錄內載的資料的用途¹。持牌人不得將土地查冊文本內載的資料用於與土地紀錄的宗旨無關之目的。使用土地紀錄內載的個人資料（例如：業主的個人資料）作訂明的目的以外的用途或會違反《個人資料（私隱）條例》。
- (7) 持牌人亦應在使用土地查冊的文本後將之妥善處置。例如：從土地註冊處取得的查冊文本在使用後不應遺留在公眾地方。當向有關人士提供土地查冊的文本時，持牌人亦應提醒該等人士由於土地查冊紀錄可能載有個人資料，故須妥為處理及在使用後

¹ 土地註冊處的「土地登記冊」載有以下聲明：「備存土地紀錄以供市民查閱旨在防止秘密及有欺詐成分的物業轉易，以及提供容易追溯和確定土地財產及不動產業權的方法。土地紀錄內載的資料不得用於與土地紀錄的宗旨無關之目的，使用所提供的資料須符合《個人資料（私隱）條例》的規定」。



將之妥善處置。

未能遵守有關規定的持牌人或會違反《常規規例》及／或《操守守則》及／或本通告內所載的指引，並可能會遭受紀律處分。

本通告將於 2013 年 4 月 1 日生效，並於同日取代第 11-01(CR)號通告。

2013 年 3 月

營業詳情說明書持有人應提醒所有
參與地產代理工作的員工留意本通告