



## 通告

通告編號 15-05 (CR)

- 如交易同時涉及泊車位及住宅物業的買賣／租賃，須與賣方／業主訂立表格 3／表格 5 及須與買方／租客訂立表格 4／表格 6。
- 安排買方／租客視察和查看住宅物業及泊車位，並陪同買方／租客作該視察和查看（但如買方／租客另有指示，則屬例外）。
- 持牌人在僅處理泊車位的買賣或租賃時，應在安排各方訂立買賣協議或租約前作出以下事情：
  - (a) 確定有關泊車位有否任何使用上的限制，即該（等）泊車位只可用作停泊屬於大廈的住戶或佔用人的車輛（「使用限制」）；
  - (b) 向大廈的管理公司或業主立案法團（如有的話）及／或賣方／業主作出書面查詢，以確定是否有該使用限制；
  - (c) 泊車位如有使用限制，通知買方／租客；及
  - (d) 如在作出查詢後無法確定是否有任何使用限制，或泊車位是沒有使用限制的資訊僅由賣方／業主提供，建議買方／租客就是否有該使用限制徵詢法律意見。

### 買賣或租賃泊車位

本通告載列處理泊車位買賣或租賃時應採取的適當做法及措施的指引。地產代理監管局（下稱「監管局」）發出這些指引，是因應香港的泊車位交易日益增多，而有時候某些泊車位的使用是有所限制的。

#### 一般事項

(2) 監管局提醒持牌人，在處理泊車位的買賣或租賃時，須遵守《地產代理條例》及其附屬法例的相關條文（特別是《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》）以及監管局發出的《操守守則》及所有相關指引。

## 常規規例

### 第 3(4)(a)條

(3) 如交易同時涉及泊車位及住宅物業的買賣或租賃，為賣方行事的持牌地產代理須與賣方訂立地產代理協議（表格 3），或與業主訂立地產代理協議（表格 5）。同樣地，為買方行事的持牌地產代理須與買方訂立地產代理協議（表格 4），或與租客訂立地產代理協議（表格 6）<sup>1</sup>。

(4) 然而，如交易只涉及泊車位的買賣或租賃，則無須訂立地產代理協議，因為根據《常規規例》第 3(4)(a)條，《常規規例》附表內指明的相關表格並非為此情況而訂明。

### 第 10(a)條

(5) 根據《常規規例》第 10(a)條，持牌人須協助安排買方（或租客）視察及查看住宅物業（包括泊車位（如該泊車位包含在出售（或租賃）中）及公用地方（如適用的話），並須陪同買方（或租客）作該視察和查看，但如買方（或租客）另有指示則屬例外。

(6) 為遵守《常規規例》第 10(a)條，凡交易涉及泊車位連同住宅物業的買賣或租賃，為買方（或租客）行事的持牌人須（除非買方（或租客）另有指示）安排買方（或租客）視察和查看住宅物業及泊車位兩者，並陪同買方（或租客）作該視察和查看。

(7) 如買方（或租客）同意不視察買賣（或租賃）中所包含的住宅物業及／或泊車位，有關持牌人應在表格 4（或表格 6）內的附表 1 的第 2 欄中指明，並要求買方（或租客）在附表 1 內相應的最後一欄簽署確認。

---

<sup>1</sup> 依據《常規規例》第 6 條。



## 泊車位的使用限制

(8) 持牌人應注意，建築物所屬土地的政府批地書及／或公契<sup>2</sup>可載有限制使用建築物或建築物所屬發展項目（下稱「大廈」）內的泊車位的條文。

(9) 例如，政府批地書及／或公契可規定，大廈的泊車位只可用作停泊屬於大廈的住戶或佔用人<sup>3</sup>的車輛。在此情況下，有意購買或租賃大廈泊車位自用的買方或租客，如他並非大廈的住戶或佔用人，將無法使用該泊車位。買方在此情況下只可將該泊車位租予大廈的住戶或佔用人使用，否則便可能違反政府批地書及／或公契的規定<sup>4</sup>。

(10) 鑒於上述情況，為保障交易中買方（或租客）客戶的利益，持牌人在僅處理泊車位的買賣或租賃時，應在安排各方訂立任何買賣協議或租約前作出以下事情：

- (a) 確定有關泊車位有否任何使用上的限制，即該（等）泊車位只可用作停泊屬於大廈的住戶或佔用人的車輛（下稱「使用限制」）；
- (b) 除非持牌人在合理的範圍內確保自己能信納其有關泊車位並無使用限制的資料的準確性，否則持牌人應向大廈的管理公司或業主立案法團（如有的話）及／或賣方（或業主）作出書面查詢，以確定該（等）車位是否有該使用限制；
- (c) 如有關的泊車位有使用限制，持牌人應就此通知買方（或租客）；及
- (d) 如持牌人已努力按以上(b)段所述作出查詢後，仍

<sup>2</sup> 「公契」包括任何載列擁有人、佔用人、租客及物業管理人就大廈的監管、行政、維修保養及管理方面的權利、權益及責任的文件（無論其是否描述為「公契」、「公契及管理協議」或類同名稱的文件）。

<sup>3</sup> 「佔用人」就非住用建築物而言，指在該建築物內全時間工作的人。

<sup>4</sup> 倘若泊車位的使用違反政府批地書及／或公契的規定，則可能有遭受政府及／或公契的其他各方採取執行行動的持續風險。

無法確定有關的泊車位是否有任何使用限制，或泊車位是沒有使用限制的資訊僅由賣方（或業主）提供，持牌人應建議買方（或租客）就該泊車位是否有該使用限制徵詢法律意見。

(11) 假若儘管持牌人已如以上第(10)(c)段所述，就泊車位有使用限制作出忠告；或如以上第(10)(d)段所述，就泊車位有否任何使用限制並沒有資料；或泊車位是沒有使用限制的資訊僅由賣方（或業主）提供，而買方（或租客）客戶仍決定繼續購買或租賃有關的泊車位（無論其本人是否已徵詢法律意見），則持牌人為保障在發生糾紛時的自身利益，宜向買方（或租客）取得書面確認，述明：

- (a) 客戶已知悉使用限制的存在，或就泊車位有否任何使用限制並沒有資料；及
- (b) （如泊車位有否使用限制並沒有資料，或泊車位是沒有使用限制的資訊僅由賣方（或業主）提供），客戶曾獲忠告，就泊車位是否有該使用限制尋求法律意見。

監管局提醒持牌人，根據監管局制訂的《操守守則》第 3.3.1 段規定，持牌人在經營過程中，必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。他們應保障客戶在地產交易中不因欺詐、失實陳述或不合專業操守的行為而受損。此外，根據《操守守則》第 3.2.2 段規定，他們應掌握與他們執業有關的一切法律、政府規例，及地產市場的重要事實和發展。而根據《操守守則》第 3.4.1 段規定，持牌人應保障和促進客戶的利益。

違反上述指引的持牌人可能會遭受監管局的紀律處分。

2015 年 12 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