



有關買賣或租賃泊車位 執業通告

問與答

備註：

1. 任何提述：
 - a. 「監管局」指地產代理監管局
 - b. 「執業通告」指地產代理監管局就有關買賣或租賃泊車位發出的執業通告第 15-05 (CR)號
 - c. 「《常規規例》」指《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》

除非另有所指，否則執業通告所註明及／或界定的詞彙跟本「問與答」的詞彙的涵義相同。

2. 本「問與答」只供一般參考之用。所載列之答案和建議的解決方法並非詳盡無遺，且不可視為法律或專業意見。監管局在考慮持牌人是否違反執業通告時，會按個別情況作出決定。如有需要，閣下應就法律條文的解釋及個別個案的意見自行徵詢法律或專業意見。監管局並不會對本「問與答」所提供的資料的完整性，或在任何特定情況下使用該等資料的合適性作任何保證。對任何人因使用、不當使用或依賴本「問與答」所載的內容所引致或涉及的任何損失或損害，監管局概不承擔任何責任或後果。



問與答

1. 如交易只涉及泊車位的買賣，持牌地產代理是否須與其賣方客戶及買方客戶訂立訂明的地產代理協議？

答： 否。

如交易只涉及泊車位的買賣，持牌地產代理無需與其賣方客戶或／及買方客戶訂立地產代理協議。然而，如交易同時涉及泊車位及住宅物業的買賣，則持牌地產代理必須與其賣方客戶訂立地產代理協議（表格 3），及與其買方客戶訂立地產代理協議（表格 4）。

請參閱執業通告第 3 及 4 段。

2. 執業通告所載列的指引是否適用於位於商業或工業大廈內的泊車位的買賣或租賃？

答： 是。

除非另有指明，執業通告所載列的指引適用於位於大廈內的泊車位的買賣或租賃，不論該大廈是用作住宅用途與否。

3. 就執業通告的第 10 段所提及，如持牌人僅代表發展商出售大廈內的泊車位，他是否須遵從第 10 段所列的指引？

答： 否。

如持牌人僅代表發展商出售大廈內的泊車位，則無需遵從執業通告第 10 段所列的指引。

4. 就執業通告第 10 段所提及及上述問題 3 而言，如持牌人在有關交易中同時代表買方或僅代表買方的情況又



如何呢？

答：如持牌人在有關交易中同時代表發展商及買方或僅代表買方，則須遵從執業通告第 10 段所列的指引。

5. 為遵從執業通告第 10 段，持牌人在處理有關泊車位的買賣或租賃交易時是否需要細閱政府批地書及／或公契，以確定該泊車位有否任何使用限制？

答： 否。

持牌人在處理有關泊車位的交易時無需細閱政府批地書及／或公契以確定有關泊車位有否任何使用限制。然而，持牌人如有能力理解政府批地書及／或公契亦可這樣做。

6. 就上述問題 5 而言，持牌人應怎樣做以確定有關泊車位有否任何使用限制？

答：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，否則持牌人應在安排各方訂立任何買賣協議或租約前作出以下事情：

- (i) 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）車位是否有使用限制；
- (ii) 如有使用限制，通知買方（或租客）；及
- (iii) 如在作出查詢後仍無法確定是否有該些使用限制，或泊車位是沒有使用限制的資訊僅由賣方（或業主）提供，建議買方（或租客）徵詢法律意見。

請參閱執業通告第 10 段。



7. 就執業通告第 10(b)段所提及，如持牌人已取得大廈的管理公司或業主立案法團書面確認泊車位並沒有使用限制，該持牌人是否仍需要在每次處理該大廈的泊車位的買賣或租賃時向大廈的管理公司或業主立案法團作出泊車位是否有使用限制的查詢？

答： 否，如持牌人在處理該大廈的另一泊車位及在訂立買賣協議或租約時仍合理地相信，該大廈的管理公司或業主立案法團的書面確認(即泊車位並沒有使用限制)仍是準確的。

8. 為遵從執業通告第 10(b)段及確定泊車位是否有任何使用限制而言，持牌人是否必須以書面形式向大廈的管理公司或業主立案法團及／或賣方(或業主)作出查詢？持牌人可否就此向大廈管理員查詢作為代替？

答： 為遵從執業通告第 10(b)段，持牌人應向大廈的管理公司或業主立案法團及／或賣方（或業主）作出書面查詢，以確定是否有任何使用限制。就此目的而言，只作口頭查詢及／或向大廈管理員作出查詢可能並不足夠，因為這樣做或會引致對情況有所誤解，亦難以證明持牌人已作出恰當的查詢。

9. 就上述問題 8 所提及，如大廈的管理公司或業主立案法團及／或賣方(或業主)拒絕給予任何書面回覆，或他們就泊車位是否有任何使用限制僅提供口頭回覆，持牌人應怎樣做？

答： 在此情況下，持牌人應如實告知買方（或租客），並按執業通告第 10(d)段的指引行事：即持牌人應建議買方（或租客）就有關泊車位有否任何使用限制尋求法律意見。

2015 年 12 月 1 日