



## 通告

通告編號 17-02 (CR)

### 樓面面積資料

- 如樓面面積資料是從合理來源取得，或是基於恰當的根據，可提供該等資料。
- 在廣告內述明或告知有關人士（視屬何情況而定）該等資料未經核實。
- 告知有關人士任何樓面面積的描述均沒有統一或普遍採納的定義。
- 建議有關人士親自視察物業並自行量度及／或尋求法律及／或專業意見。

### 許可用途

- 若有關物業的佔用許可證（「入伙紙」）已發出：
  - (a) 提供在入伙紙內述明的許可用途；
  - (b) 述明該等資料乃入伙紙發出之日的資料；
  - (c) 告知有關人士，有關的政府批地書及／或公契亦可能載有用途限制的條文；及
  - (d) 建議有關人士就物業擬作的特定用途尋求法律及／或專業意見。
- 若有關物業的入伙紙尚未發出，則：
  - (a) 告知有關人士無法核實物業的許可用途；及
  - (b) 建議有關人士就此尋求法律及／或專業意見。

### 閣仔及閣樓

- 查看入伙紙是否述明有閣仔或閣樓。
- 若有關入伙紙沒有顯示有閣仔或閣樓，須向客戶提供以下意見：
  - (a) 有關入伙紙沒有顯示閣仔或閣樓的存在；
  - (b) 無法核實閣仔或閣樓的合法性；

(c) 購買或租賃附有違例建築工程之物業的風險；及

(d) 需要就此尋求法律及／或專業意見。

### 有關未建成樓宇內的非住宅物業或樓宇內未完成分間的非住宅物業的附加指引

- 售樓說明書、樓面平面圖及價單
  - 向買方提供由賣方擬備的售樓說明書、樓面平面圖及／或價單。
- 宣傳物品及廣告須取得賣方的批署
  - 就宣傳物品及廣告所載資料的準確性及完整性取得賣方的明確書面批署。
- 按揭及貸款計劃
  - 不得向買方聲稱可成功取得按揭貸款或獲得其希望的按揭條款以購買物業。

## 非住宅物業的買賣或租賃

多年以來，地產代理監管局（下稱「監管局」）已發出多份通告，以提供監管局認為乃屬持牌人在其執業過程中應當依循的專業標準的操守或實務指引。就非住宅物業而言，除少數例外情況<sup>1</sup>，持牌人須依循該些通告內所載列並適用的指引。為向持牌人就處理非住宅物業提供進一步指引，監管局特發此通告，就有關處理非住宅物業的買賣或租賃的若干重要事項的妥善執業方式和措施提供指引<sup>2</sup>。本通告將於2017年10月1日生效。

### 一般指引

(2) 監管局提醒持牌人，在處理非住宅物業的買賣或租賃時，須遵守《地產代理條例》及其附屬法例的相關條文，

<sup>1</sup> 請參閱第 17-01(CR)號通告。

<sup>2</sup> 有關適用於處理非住宅物業的買賣或租賃的其他指引，持牌人應參閱監管局發出的相關通告。

以及監管局發出的《操守守則》及所有適用的指引。

(3) 監管局亦提醒持牌人，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。此外，根據《操守守則》第3.5.1段規定，持牌人在履行職務時必須盡量小心和盡一切應盡的努力。

(4) 尤其是持牌人在處理非住宅物業的買賣或租賃時，不得作出可誤導賣方<sup>3</sup>、買方<sup>4</sup>或租客<sup>5</sup>的陳述。例如，在沒有採取所有合理步驟及已盡一切努力核實有關資料的情況下，不得草率地向有關人士提供非住宅物業的樓面面積、許可使用或利潤收益等資料。

(5) 地產代理公司<sup>6</sup>須設立妥善的程序及制度，以確保其僱員或其轄下的人在處理非住宅物業的買賣或租賃時，遵守《地產代理條例》及其附屬法例的相關條文，以及監管局發出的《操守守則》及有關的指引。

## 細節

### 樓面面積資料

(6) 對絕大多數買方或租客而言，物業的面積是在作出購買或租賃決定時一個關鍵的因素。然而，市場上有不同方式描述非住宅物業的樓面面積（例如，「實用面積」、「建築面積」、「可出租面積」、「內部樓面面積」）。

(7) 儘管「實用面積」及「建築面積」經常被用於描述非住宅物業的面積，但持牌人應注意，「實用面積」的統一

---

<sup>3</sup> 就本通告而言，「賣方」一詞包括（如適用的話）準業主。

<sup>4</sup> 就本通告而言，「買方」一詞包括（如適用的話）準買方及視察單位人士。

<sup>5</sup> 就本通告而言，「租客」一詞包括（如適用的話）準租客及視察單位人士。

<sup>6</sup> 「地產代理公司」指根據《地產代理條例》下的持牌地產代理的商號或公司。



定義僅適用於住宅物業；而「建築面積」、「可出租面積」、「內部樓面面積」或其他形容非住宅物業的樓面面積的描述，並沒有統一或普遍採納的定義，發展商之間制訂或計算該等面積的基準亦不一致。

### 廣告宣傳

(8) 鑒於上文所述，為確保買方或租客更好地了解非住宅物業樓面面積的資料，持牌人可在廣告<sup>7</sup>中提供非住宅物業的樓面面積資料，如果：

- (a) 該樓面面積資料是從合理來源取得，或是基於恰當的根據下才提供的（例如：測量師報告、發展商擬備的售樓說明書、經批准的建築圖則、非住宅物業的首份買賣協議或首份轉讓契）<sup>8</sup>，及有關持牌人能在監管局要求時出示證據，證明前述的事宜；或
- (b) （如有關持牌人並沒有上文(a)分段所述的證據）有關持牌人在廣告中清楚述明樓面面積資料未經核實（例如「面積：980平方呎[未核實]」）。

### 在其他情況下提供樓面面積的資料

(9) 在廣告以外的其他情況（例如：回覆賣方的查詢或向買方或租客介紹非住宅物業時），持牌人可向賣方、買方或租客提供非住宅物業的樓面面積資料，如果：

- (a) 該樓面面積資料是從合理來源取得，或是基於恰當的根據下才提供的<sup>9</sup>，及有關持牌人能在監管局要求時出示證據，證明前述的事宜；及

<sup>7</sup> 有關「廣告」的釋義，請參閱《地產代理條例》第 2(1)條。

<sup>8</sup> 一般而言，除有極為特殊的理由外，賣方提供的樓面面積資料將不被監管局視為從合理來源取得，或是基於恰當的根據下提供的資料。

<sup>9</sup> 有關「合理來源」或「恰當的根據」的例子，請參閱第 8(a)段。

(b) 該持牌人已清楚告知有關人士，市場上就非住宅物業的樓面面積的任何描述均沒有統一或普遍採納的定義。

(10) 倘若有關持牌人沒有上文第(9)(a)段所述的證據，則他不得向賣方、買方或租客提供非住宅物業的樓面面積資料，除非他（除上文第(9)(b)段所提及的資料外）亦：

(a) 清楚述明該樓面面積資料未經其核實；及

(b) 建議有關人士應親自視察物業並自行量度（如適用的話）及／或在有需要的情況下就非住宅物業的樓面面積資料尋求法律及／或專業意見。

(11) 當有關持牌人已根據上文第(10)(a)及(b)段的要求提供樓面面積資料後，持牌人為保障在發生糾紛時的自身利益，宜在安排賣方、買方或租客客戶訂立非住宅物業的買賣協議或租賃協議前，取得其書面確認，述明他們已知悉上文第(10)段（如適用的話）所述的事項。

## 許可用途

(12) 當一幢樓宇落成後，建築事務監督會發出佔用許可證（俗稱「入伙紙」），概括列明在屋宇署批准的圖則上所標明的樓宇及其不同部分的許可用途。例如，非住宅樓宇的用途包括辦公室、店鋪、工廠、貨倉等。如業主在樓宇落成後有意更改某些部分的用途，可能需要向建築事務監督申請。未經建築事務監督批准而變更物業的許可用途可能導致物業業權欠妥及政府可收回土地權。

(13) 持牌人應知悉，買方或租客在作出購買或租賃決定時，可能極為倚賴持牌人提供的非住宅物業的許可用途的資料。因此，持牌人必須確保他們向買方或租客提供的資料準確。如該等資料未經有關持牌人核實，則買方或租客應獲告知此事。

(14) 鑒於上文所述，當持牌人向賣方、買方或租客就非住宅物業的許可用途提供資料時，持牌人：

(a) 若屬非住宅物業所座落的樓宇的入伙紙已發出：

- (i) 僅可提供在有關入伙紙內述明的資料；
- (ii) 須清楚述明該等資料是關乎該非住宅物業於入伙紙發出之日的許可用途資料；
- (iii) 須告知有關人士，除入伙紙外，在有關樓宇所座落的土地的政府批地書及／或有關樓宇的公契<sup>10</sup>可能載有限制非住宅物業的特定用途的條文；及
- (iv) 須建議有關人士如有需要應就他們對非住宅物業擬作的特定用途（例如：餐廳、食物製造廠）（如有的話）尋求法律及／或專業意見。

(b) 若非住宅物業<sup>11</sup>沒有入伙紙，或關乎非住宅物業所座落的樓宇的入伙紙尚未發出<sup>12</sup>：

- (i) 須告知有關人士持牌人無法核實非住宅物業的許可用途；及
- (ii) 須建議有關人士如有需要應就非住宅物業的許可用途尋求法律及／或專業意見。

(15) 有關持牌人為保障在發生糾紛時的自身利益，宜在

---

<sup>10</sup> 「公契」包括任何載列擁有人、佔用人、租客及物業管理人就樓宇的監管、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>11</sup> 例如農地

<sup>12</sup> 例如樓宇仍在建造期間

安排賣方、買方或租客客戶訂立非住宅物業的買賣協議或租賃協議前，取得其書面確認，述明他們已知悉上文第(14)(a)或(b)段（如適用的話）所述的事項。

## 物業資料

(16) 如持牌人向買方或租客提供資料，當中可包括如位置圖則、樓面平面圖、裝置及裝修物料、環境、管理及設施詳情等，須事先採取一切合理步驟及盡一切應盡的努力核實有關資料。

(17) 假若視察非住宅物業是可行的，持牌人須建議買方或租客在作出購買或租賃決定前視察該非住宅物業。

## 閣仔及閣樓

(18) 如非住宅物業有閣仔或閣樓，及該物業所座落的樓宇的入伙紙已發出，持牌人應查看有關的入伙紙是否述明有閣仔或閣樓。

(19) 若有關入伙紙沒有顯示有閣仔或閣樓，則持牌人應在安排其買方或租客客戶訂立非住宅物業的任何買賣協議或租賃協議前，告知該客戶以下事項：

- (a) 有關入伙紙沒有顯示該非住宅物業有閣仔或閣樓；
- (b) 有關持牌人無法核實該非住宅物業的閣仔或閣樓的合法性；
- (c) 購買或租賃非住宅物業而其閣仔或閣樓屬違例建築工程的風險（例如，政府行使收回土地權、非住宅物業的安全問題、非住宅物業可遭封閉<sup>13</sup>及銀行拒絕就購買該非住宅物業提供融資）；及

<sup>13</sup> 詳情請參閱第 10-01(CR)號及第 07-05(CR)號通告。

- (d) 在作出購買或租賃決定前，需就閣仔或閣樓的合法性尋求法律及／或專業意見。
- (20) 就上文第(19)段所述的情況，有關持牌人：
- (a) 在向買方或租客客戶提供該非住宅物業的樓面面積資料時不得包含閣仔或閣樓的面積；及
- (b) 為保障在發生糾紛時的自身利益，宜在買方或租客客戶作出購買或租賃的決定前，取得其書面確認，述明他們已知悉上文第(19)段所述的事項。

### 有關未建成樓宇內的非住宅物業或樓宇內未完成分間的非住宅物業的附加指引

(21) 現時，購買未建成樓宇內的非住宅物業或樓宇內未完成分間的非住宅物業作投資十分普遍。在大多數情況下，在買賣雙方訂立買賣協議之前，買方並沒有機會視察有關的非住宅物業或已分間的非住宅物業，或在某些情況下，即使在向賣方支付樓價餘款後，買方亦沒有機會視察。因此，向買方提供清晰及準確的物業資料，使他們能夠作出有根據的決定至為重要。

#### *賣方擬備的售樓說明書、樓面平面圖及價單*

(22) 倘持牌人取得賣方擬備的售樓說明書、樓面平面圖及／或價單，他們須在不收取任何費用、沒有任何附帶限制或條件下，向買方提供該等資料。

(23) 持牌人須確保向買方提供的售樓說明書、樓面平面圖及／或價單均屬最新版本。

(24) 持牌人須建議買方在作出購買決定前，先參閱售樓說明書、樓面平面圖及／或價單（如賣方有提供的話）。



*持牌人擬備的宣傳物品及廣告須取得賣方的書面批署*

(25) 持牌人在編制宣傳物品或廣告以協助推廣未建成樓宇內的非住宅物業或樓宇內未完成分間的非住宅物業時，須採取一切合理步驟核實該等宣傳物品或廣告所載資料的準確性，並在發出前取得賣方就所載資料的準確性及完整性的明確書面批署。

*按揭及貸款計劃*

(26) 持牌人沒有責任主動向買方解說有關按揭及貸款計劃的資料。不過，如持牌人主動作出解說，有關解說須完全根據有關銀行及財務公司或賣方（如賣方有提供貸款計劃予買方）提供的資料。

(27) 持牌人不得向買方聲稱其可成功取得購買有關物業的按揭貸款或獲得其希望的按揭條款。持牌人應建議買方直接向有關銀行及財務公司或賣方（如賣方有提供貸款計劃予買方）查詢條款。

違反上述指引的持牌人可能會遭受監管局的紀律處分。地產代理公司及其管理層亦可能因未能設立妥善制度管理其業務而遭受紀律處分。

2017年7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