



有關地產代理就非住宅物業的買賣或租賃 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. 「《條例》」指《地產代理條例》
 - c. 「執業通告」指地產代理監管局就非住宅物業的買賣或租賃發出的執業通告第 17-02(CR)號
 - d. 「《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，否則本「問與答」的字和詞句跟執業通告所註明及／或界定的字和詞句的涵義相同。

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。監管局在考慮持牌地產代理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. 執業通告載列的指引是否僅適用於二手非住宅物業的買賣或租賃？

答： 否。

除非另有指明或文意不許可，否則執業通告載列的指引適用於一手及二手非住宅物業的買賣或租賃。

2. 除執業通告外，持牌人在處理非住宅物業的買賣或租賃時，是否還須遵守其他指引？

答： 是。

除了由監管局發出只適用於住宅物業的通告外，在處理非住宅物業的買賣或租賃時，持牌人須依循監管局發出的所有其他通告載列的指引，只要該等指引並沒有明確指明僅關乎住宅物業及／或不關乎《常規規例》中僅適用於住宅物業的條文。

請參閱執業通告第 17-01(CR)號：通告的適用範圍 - 非住宅物業。

3. 就執業通告第 8(a)段而言，持牌人是否須先取得該段列明的所有文件（即測量師報告、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及首份轉讓契），方可在廣告中提供非住宅物業的樓面面積資料？

答： 否。

執業通告第 8(a)段所列的文件僅為「合理來源」或「恰當的根據」的例子，並非詳盡無遺。倘持牌人能在監管



局要求時出示一份證據，證明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，即被視為已遵守第 8(a)段。

倘持牌人沒有執業通告第 8(a)段所述的證據，但在廣告中清楚述明樓面面積資料未經核實，則持牌人仍可在廣告中提供非住宅物業的樓面面積資料。

4. 就執業通告第 8(a)及 9(a)段而言，持牌人在提供相關非住宅物業的樓面面積資料時，是否可以倚賴賣方提供的樓面面積資料作為「合理來源」或「恰當的根據」？如答案是「否」的話，若賣方提供的樓面面積資料是源自其留作參考的舊售樓說明書又如何呢？

答： 否。

一般而言，除有極為特殊的理由外（例如賣方為一名測量師，並能就有關的非住宅物業的樓面面積資料的準確性作出專業核證），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，或持牌人是基於恰當的根據下提供的樓面面積資料。

在此情況下，如持牌人希望在廣告中或其他情況下提供有關物業的樓面面積資料，則應事先採取一切合理步驟及盡一切應盡的努力核實賣方所提供的樓面面積資料的準確性，或應依循第 8(b)段或第 10 段（視屬何情況而定）所載的指引。

就問題中提述的情況（即賣方提供的樓面面積資料是源自賣方留作參考的舊售樓說明書），倘有關持牌人能出示由賣方備存的售樓說明書副本作為憑證，監管局將視該等樓面面積資料是從合理來源取得。為免生疑問，為遵守執業通告第 8(a)及 9(a)段，有關持牌人不應在賣方未有出示有關的售樓說明書的情況下僅倚賴賣方的口頭陳述（即聲稱樓面面積資料是源自賣方備存的舊售樓



說明書)。

5. 有關在廣告以外的其他情況下提供樓面面積資料及為遵守執業通告第 9(b)段或第 10 段的規定，持牌人是否必須以書面告知或建議有關人士相關段落所述的事項？

答： 否。

執業通告並無規定持牌人必須以書面告知或建議有關人士執業通告第 9(b)段或第 10 段所述的事項。然而，持牌人在可行的情況下以書面告知或提供建議亦為良好的行事方式。

當有關持牌人已遵從執業通告第 10(a)及(b)段提供樓面面積資料後，為保障其在發生糾紛時的自身利益，有關持牌人宜在安排其賣方、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，述明他們已知悉該執業通告第 10 段所述的事項（如適用的話）。

請參閱執業通告第 11 段。

6. 為遵從執業通告第 14(a)(iii)段，持牌人是否需要細閱政府批地書及／或公契，以確定該些文件有否載有限制該非住宅物業的特定用途的條文？

答： 否。

持牌人無需細閱政府批地書及／或公契以確定該些文件是否載有限制該非住宅物業的特定用途的條文。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。



7. 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（「附加指引」）（即執業通告第 21 至 27 段）是否適用於未建成樓宇內的非住宅單位或樓宇內未完成分間的非住宅單位的轉售？

答： 是。

除非文意不許可，否則附加指引適用於出售未建成樓宇內的非住宅物業（例如出售仍在興建中的商業樓宇的辦公室單位）或出售樓宇內未完成分間的非住宅物業（例如出售樓宇商場內的店舖單位，而店舖單位尚未完成分間），不論有關的非住宅物業為首次出售、轉售或其後的出售。

8. 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出售，如買方詢問其能否取得購買物業所需的足額按揭貸款時，持牌人應如何回覆？

答： 持牌人應建議買方直接向銀行及財務公司或賣方（如相關的賣方有提供貸款計劃予買方）查詢，而不得向買方聲稱或保證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。

請參閱執業通告第 26 及 27 段。

9. 假如持牌人未有遵守執業通告的指引，例如在廣告或向客戶就非住宅物業表述樓面面積時，提供不準確的資料，是持牌人或是僱用他的地產代理公司受罰？

答： 執業通告適用於所有監管局的持牌人，包括地產代理（個人）牌照、營業員牌照及地產代理（公司）牌照持有人。未能遵守指引的持牌人，或會遭受監管局紀律處分，最嚴重的是會撤銷牌照。



一般而言，地產代理有責任確保其公司名下發出的廣告沒有虛假或具誤導性陳述。如公司的員工發出虛假或具誤導性的廣告，監管局會檢視其地產代理公司已否設立有效的制度防止員工作出該違反事項。

在任何情況下，持牌人亦應確保其向客戶提供的樓面面積資料是準確的。

10. 執業通告實施後，是否會有過渡期，期間局方是否會酌情處理，暫且不執行通告或與之相關的紀律處分？

答：執業通告的實施日子為 2017 年 10 月 1 日，由通告發出至實施尚有接近 3 個月的時間給予業界準備。監管局會在這段時間加強教育業界及市民。由 2017 年 10 月 1 日開始，執業通告會正式生效，監管局會採取執法行動及在收到投訴後秉公處理。

11. 執業通告載列的指引是否適用於農地的買賣或租賃？

答：是。

除非另有指明或文意不許可，否則執業通告載列的指引適用於農地的買賣或租賃。

請參閱執業通告的附註 11。

12. 就執業通告第 8(a)及 9(a)段而言，持牌人在提供相關非住宅物業的樓面面積資料時，是否可以倚賴由發展商擬備及印在非住宅物業的價單上的樓面面積資料作為「合理來源」或「恰當的根據」？

答：是。



執業通告第 8(a)段所列的文件僅為「合理來源」或「恰當的根據」的例子，並非詳盡無遺。除售樓說明書外，發展商擬備及印在價單上的樓面面積資料亦會被監管局視為從合理來源取得，或持牌人是基於恰當的根據下提供的樓面面積資料。

13. 就問題 12 所提述，若非住宅物業的樓面面積資料是由發展商委任銷售該些非住宅物業的地產代理提供（例如發展商委任的地產代理所擬備的售樓說明書）又如何呢？

答：否。

一般而言，除非已取得發展商就該些樓面面積資料的準確性的書面確認，該些由發展商委任的地產代理所提供的樓面面積資料（無論所委任的地產代理是否為發展商所屬的同一公司集團的一名成員）將不被監管局視為從合理來源取得，或持牌人是基於恰當的根據下提供的樓面面積資料。

就問題中提述的情況，若持牌人希望依賴由發展商委任的地產代理擬備的售樓說明書上所載的樓面面積資料，則應事先採取一切合理步驟及盡一切應盡的努力核實該售樓說明書上所載的樓面面積資料的準確性（例如要求及取得由發展商就其所委任的地產代理擬備的售樓說明書上所載的相關樓面面積資料的準確性的書面確認）；或如該持牌人希望在廣告中或其他情況下提供有關物業的樓面面積資料，則應依循第 8(b)段或第 10 段（視屬何情況而定）所載的指引。

14. 就執業通告第 8(a)及 9(a)段而言，由樓宇內完成或未完成分間的賣方（例如已將或會將其擁有的一整層物業分間為較細單位出售的業主）所提供的樓面面積資料，就該些已分間或將被分間單位而言，會否被視為從合理來



源取得或持牌人是基於恰當的根據下提供的樓面面積資料？

答：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，或持牌人是基於恰當的根據下提供的樓面面積資料。

然而，考慮到將物業分間為較細的單位（無論是否涉及分間樓宇的一整層或僅為其中的一部分）出售的賣方屬能夠就出售該些已分間或將被分間的單位的樓面面積提供第一手資料，監管局將視把物業分間為較細單位的賣方所提供的樓面面積資料為合理來源或持牌人是基於恰當的根據下提供該些已分間或將被分間單位的樓面面積資料。

為免生疑問，其後出售該些已分間或將被分間單位的賣方（包括確認人）在沒有合理來源或基於恰當的根據下（例如由把物業分間為較細單位的賣方所擬備的售樓說明書）所提供的樓面面積資料將不被監管局視為從合理來源取得，或持牌人是基於恰當的根據下提供的樓面面積資料。

15. 若樓宇內所有的辦公室單位仍屬發展商所擁有，但發展商並未於其售樓說明書，價單或其他宣傳物品中，提供個別辦公室單位的樓面面積資料，持牌人可如何於廣告中提供個別辦公室單位的樓面面積資料？

答：根據執業通告第 8 段，持牌人可在廣告中提供辦公室單位的樓面面積資料，如果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；及該持牌人能在監管局要求時出示證據，證明前述的事宜。倘有關持牌人並沒有該些證據，但在廣告中清楚述明樓面面積資料未經核實，則持牌人仍可在廣告中提供有關辦公室單位的樓面面積資料。

就問題中提述的情況，持牌人可查明有關的辦公室單位的樓面面積資料能否從其他合理來源取得或是在基於恰當的根據下才提供該單位的樓面面積資料（例如該辦公室單位的首份買賣協議或首份轉讓契或經批准的建築圖則），及他是否能在監管局要求時出示證據，證明前述的事宜。如持牌人並沒有該些證據，但在廣告中清楚述明樓面面積資料未經核實，則持牌人仍可在廣告中提供有關辦公室單位的樓面面積資料。

- 16. 就執業通告第 19 段而言，若發展商擬備的售樓說明書述明地下的店舖有閣仔，但該店舖所座落的樓宇的佔用許可證（「入伙紙」）並未顯示有閣仔的存在，持牌人應如何向買方或租客客戶作出建議？**

答：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有關物業狀況的資料。因此，持牌人必須確保他們向買方或租客提供的資料準確及在他們在作出購買或租賃決定前，已獲告知所有相關的事實。

就問題中提述的情況，持牌人應在安排其買方或租客客戶訂立店舖的任何買賣協議或租賃協議前，告知該客戶以下事項：

- (a) 雖然發展商擬備的售樓說明書述明該店舖有閣仔，但有關入伙紙沒有顯示該閣仔的存在；
- (b) 有關持牌人無法核實該店舖的閣仔的合法性；
- (c) 購買或租賃該店舖而其閣仔屬違例建築工程的風險；及
- (d) 在作出購買或租賃決定前，需就閣仔的合法性尋求法律及／或專業意見。



17. 就執業通告第 20(a)段而言，若相關佔用許可證顯示有關的非住宅物業包含閣仔或閣樓，持牌人在向買方或租客客戶提供該物業的樓面面積資料時可否包括閣仔或閣樓的面積？

答：在此情況下，雖然持牌人在計算有關非住宅物業的總樓面面積時可包括閣仔或閣樓的面積，但為求清晰及避免任何誤會，有關持牌人應向買方或租客客戶分開提供閣仔或閣樓的面積資料以及該非住宅物業（不包括閣仔或閣樓）的樓面面積資料。

18. 若有關物業現時被用作店鋪，但相關的佔用許可證卻述明有關物業為住宅用途，持牌人應如何在廣告中或向買方客戶提供該物業的樓面面積資料？

答：一般而言，若有關佔用許可證述明物業獲准作住宅用途，持牌人須於處理該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所有監管局發出適用於住宅物業的指引。

就問題中提述的情況，持牌人在廣告中或向其買方客戶提供有關物業的樓面面積資料時，應依循第 12-02 (CR) 號通告「提供二手住宅物業樓面面積的資料」所載列的指引：若廣告內載有物業的樓面面積資料或向客戶提供樓面面積資料時，而該物業的實用面積可從差餉物業估價署（下稱「估價署」）或首次轉讓的買賣協議（下稱「首次協議」）中取得，持牌人必須提供該物業的實用面積。然而，若該物業的實用面積不能從估價署或首次協議中取得，則持牌人可提供物業的其他樓面面積資料（如建築面積）；而他亦須在監管局要求時出示證據，證明該物業的其他樓面面積的資料是從合理來源取得，或是基於恰當的根據下才提供該等資料。

此外，由於有關物業現時的用途與佔用許可證上述明的許可用途有所不同，有關持牌人亦必須把有關的差異告



地 產 代 理 監 管 局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

知其買方客戶，並告知客戶未經建築事務監督批准而變更物業許可用途的風險（例如可能導致物業業權欠妥及政府可收回土地權），以及在作出任何購買決定前需尋求法律及／或專業意見。

2017 年 9 月 6 日