



## 地產代理應提醒客戶有關租住舊樓的風險

(2010年4月29日)土瓜灣舊樓倒塌慘劇，引起大眾關注舊樓的安全，特別是那些附有違例建築物的唐樓。地產代理監管局（監管局）今日發出執業通告，提醒地產代理從業員處理該類物業的租賃交易時，應向客戶清楚解釋有關風險。監管局曾於2007年發出執業通告，提醒從業員處理舊樓買賣應注意的事項。

監管局行政總裁余呂杏茜表示：「監管局留意到租住該類舊樓單位的居民大部分來自草根階層，他們未必清楚了解租住該類單位可能涉及的風險。監管局為此發出執業通告，藉以提醒從業員留意物業存在違建工程可能會導致的問題，並採取適當措施以保障租戶利益。」

《操守守則》訂明，從業員須促進和保障客戶利益。監管局提醒從業員，須就其處理的物業進行土地查冊，並查閱物業是否有拆卸或改動令；如有，則須查核有關命令是否已獲遵從，並如實告知其客戶。

倘若代表租客的從業員知悉物業附有違例建築物，即使在土地查冊上沒有註有拆卸或改動令，也應提醒客戶，單位可能有安全問題，亦應讓他們知悉相關的風險，例如政府可對物業行使重收權或將物業封閉等。

至於在租賃中代表業主行事的從業員，則應告知業主客戶，他們有責任維修物業和保持其結構良好。如有需要，從業員應強烈建議業主遵從有關拆卸或改動令。



其實，監管局早於2007年發出通告，提醒從業員處理舊樓買賣時應注意的事項。根據該通告，從業員應提醒買賣雙方由於違例工程可能導致業權出現問題，也應向準買家解釋政府可發出命令要求業主於指定期限內清除違例工程，若業主未有執行，政府可代為拆卸或改動，並出售物業以追討有關費用。這次監管局就這種物業的租賃安排發出通告，使從業員在處理這類樓宇的租賃過程中提高警覺，保障消費者的利益。

另外，監管局也於三月舉辦持續專業進修講座，向從業員講解處理附有違建工程時須要注意的事項，並由屋宇署的代表簡介舊樓維修的問題、強制驗樓計劃等，以加深從業員對相關政策的認識。

新的執業通告已上載至監管局網站。

- 完 -