

地產代理監管局實務證書課程

單元一 專業操守及誠信

第一課 地產代理的責任 – 恰當及誠信行為



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

版權及免責聲明

- 本課堂所派發的講義的版權為監管局所有，任何人士除非獲監管局事先書面允許，否則不論在任何地方、以任何方式或為任何目的，不得翻印、轉載或節錄課堂的全部或部分內容。
- 本課堂所談及的內容，不論是口述或筆記，特別是在「答問時段」所提供的回應，只代表講者的個人意見及作參考之用，並不可視為法律意見。如有需要，參與課堂人士應尋求法律意見。
- 對於因或就本課堂全部或任何部分內容(包括所派發的講義或資料)而引起或與之有關的任何損失，監管局或講者概不負責。

課前熱身題

課前熱身題 (Q1)

《地產代理條例》是香港法例第幾章？

A. 115

B. 511

課前熱身題 (Q2)

根據《常規規例》的要求，處理甚麼物業才需要與客戶訂立「訂明表格」？

- A. 非住宅物業
- B. 住宅物業

課前熱身題 (Q3)

於《常規規例》就住宅物業須與客戶訂立的有關訂明表格共有多少份？

- A. 2
- B. 4
- C. 6

課前熱身題 (Q4)

如地產代理與其代表的賣方有指明親屬/利益權益關係，應對買方如何做？

- A. 避嫌而不處理有關交易
- B. 向買方清晰詳細披露有關關係

課前熱身題 (Q5)

如處理住宅物業卻沒有與客戶訂立有關的訂明表格，會收不到佣金嗎？

A. 會

B. 不會

內容

1. 訂立地產代理協議
2. 向客戶提供資料及建議
3. 視察物業及物業鎖匙
4. 處理物業交易
5. 處理租賃物業

1. 訂立地產代理協議

- 與客戶訂立地產代理協議，以確定其委託的指示，並遵守以下各項：
 - 如屬住宅物業，須在訂明時間內與客戶訂立地產代理協議
 - 訂明時間？
 - 工作日？
- (《常規規例》第6條)

1. 訂立地產代理協議

– 額外條款不可預印在地產代理協議上

- 可以在某些供客戶選擇的選項方格內預先印上或填上 “✓” 號？

(執業通告12-01(CR))

1. 訂立地產代理協議

– 地產代理協議須清楚以年、月、日界定有效期的開始與屆滿日期

➤ 「直至另行通知」或「直至物業售出（或租出）為止」？

(執業通告01-07(CR))

1. 訂立地產代理協議

- 在簽訂地產代理協議之前，核實賣方的身分
(執業通告16-03(CR))

1. 訂立地產代理協議

執業通告16-03(CR) 核實賣方的身分

- 核實賣方身分時應遵守的事項
 - 要求賣方出示香港身分證，並在地產代理協議中記錄賣方的姓名及身分證號碼
 - 進行土地查冊以確定物業的業權
 - 核對及查看賣方的身分證或身分證明文件是否存有明顯不妥之處

- 買方身分不用核實？

執業通告[通告編號23-01(CR)]

反洗錢及反恐怖分子資金籌集規定 - 備存紀錄

	客戶/實益擁有人/代表人	交易
備存什麼?	● 在識別及核實身分時取得的文件，以及如此取得的數據及資料 ● 業務通訊的檔案	就交易取得的與交易有關的文件，以及如此取得的數據及資料，例如臨約
多久?	在與客戶的業務關係存續期間內備存，以及自有關業務關係終止之日起計至少5年期間內備存	自有關交易完成的日期起計至少5年期間內備存
方式	如文件，備存該文件的正本，或以縮微影片或電腦數據庫備存該文件的副本 如數據或資料，紀錄以縮微影片或電腦數據庫備存	

1. 訂立地產代理協議

– 未經客戶同意，不可：

- 於地產代理協議中加入任何額外條款；
- 在某些供客戶選擇的選項方格內預先印上或填上✓號；
- 改動地產代理協議內的條款

任何改動、刪減或增補必須經客戶同意
(執業通告12-01(CR))

1. 訂立地產代理協議

- 不可要求客戶簽訂任何空白或填上倒簽日期的地產代理協議，或在要項（例如有效期）上漏空的地產代理協議

1. 訂立地產代理協議

- 向客戶解釋地產代理協議的每一條款及條件（包括不同類別的代理委任以及該等委任各別的含意和對該客戶的效力），如客戶不明白協議內的任何條款，建議他們徵詢法律意見

（《常規規例》第6條）

1. 訂立地產代理協議

考考你（練習一）：



有位客人到你的地產代理公司想放售他的住宅物業，你應安排他與你的地產代理公司訂立哪一份地產代理協議？

地產代理協議（表格3）

1. 訂立地產代理協議

考考你（練習一）：



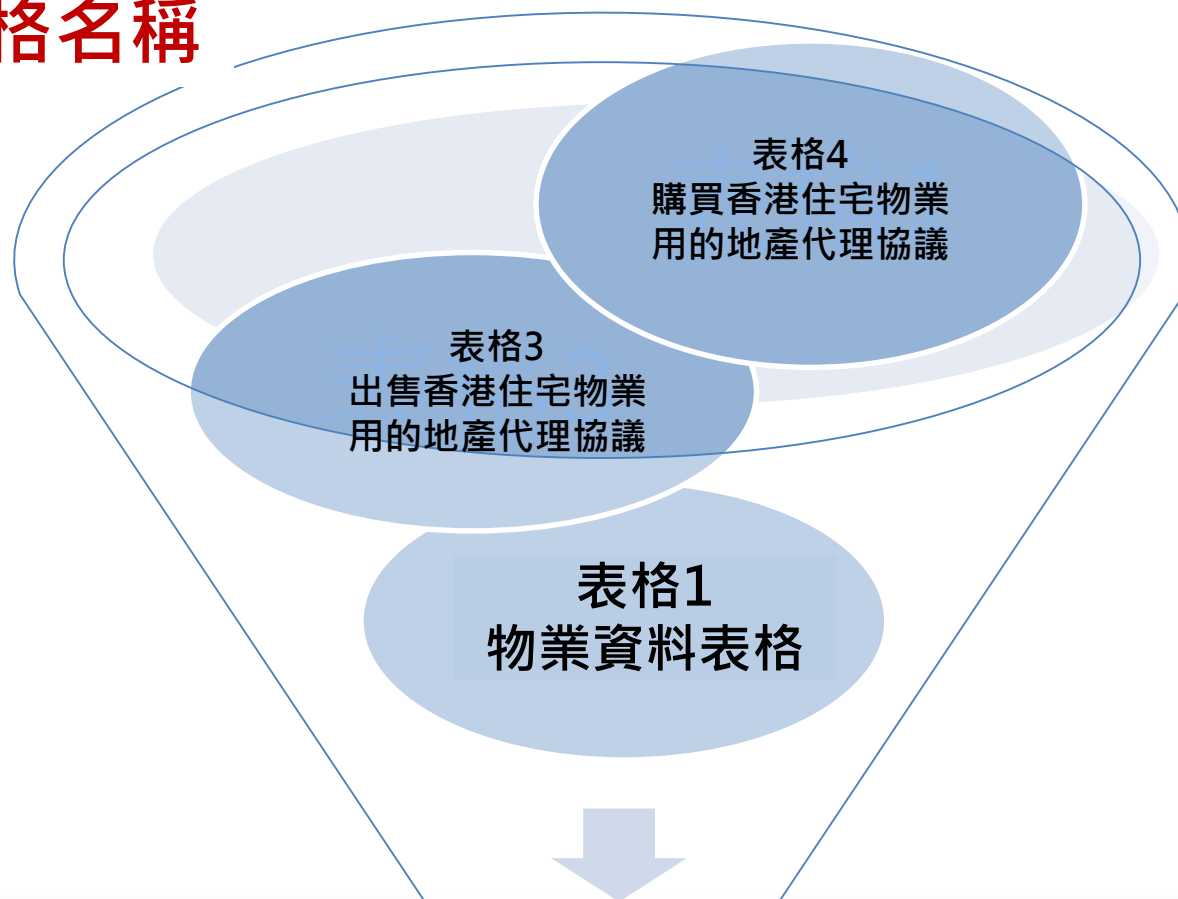
標準表格分類

每位學員手上有表格1-6，配對下列圖表

- 首先分開適用於買賣和租賃的標準表格
- 然後配對立約方

標準表格（答案）

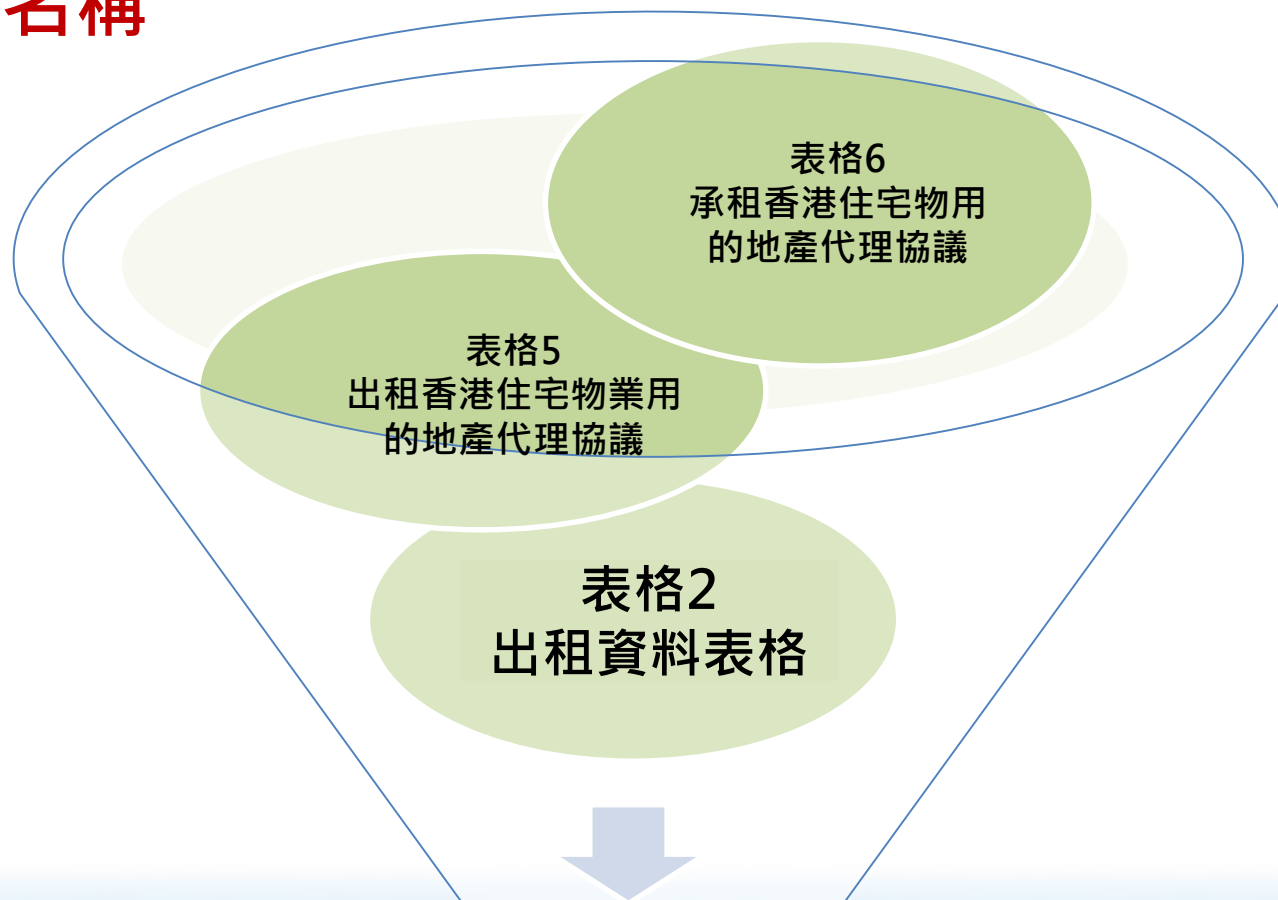
標準表格名稱



住宅物業買賣

標準表格（答案）

標準表格名稱

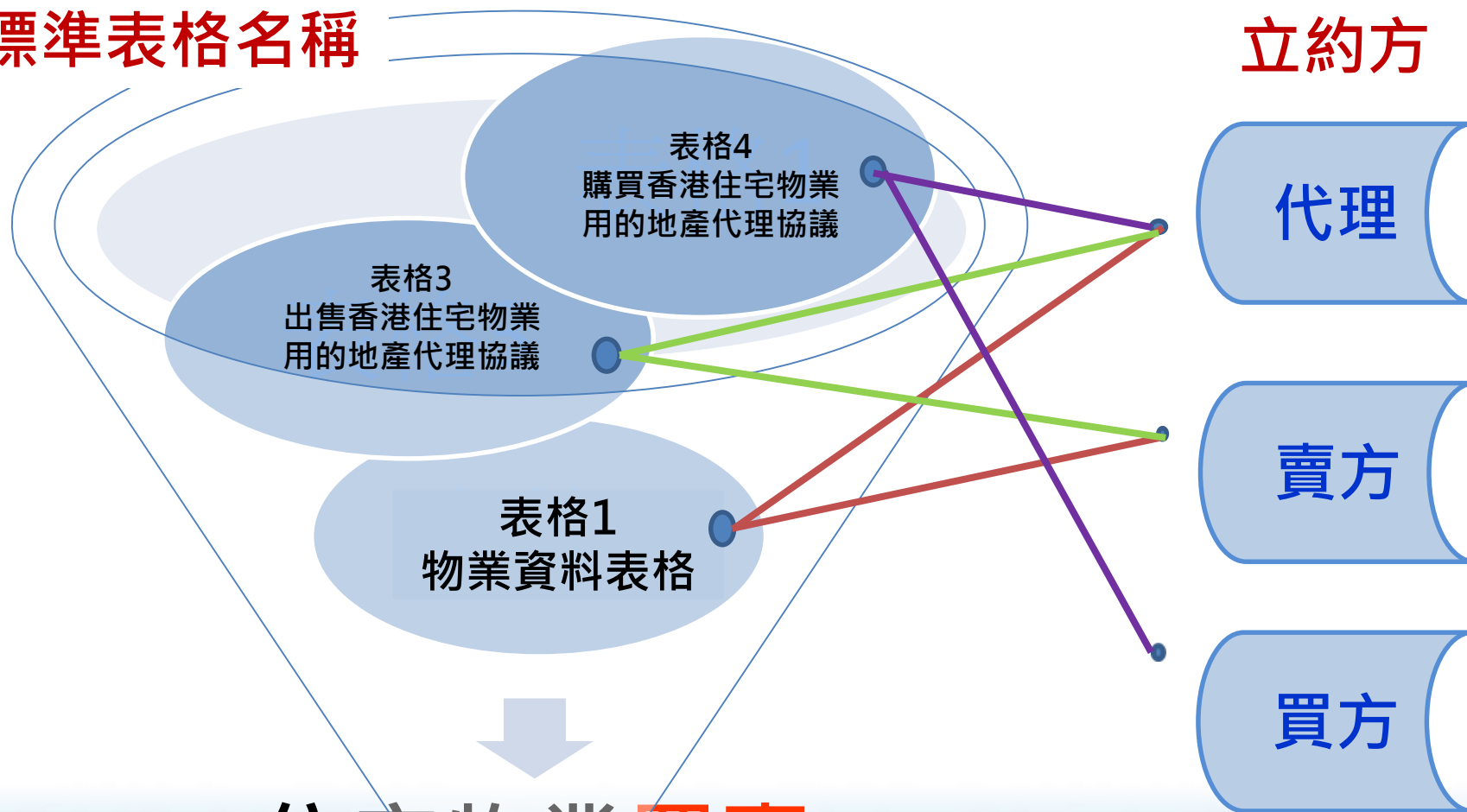


住宅物業租賃

標準表格（答案）

標準表格名稱

立約方

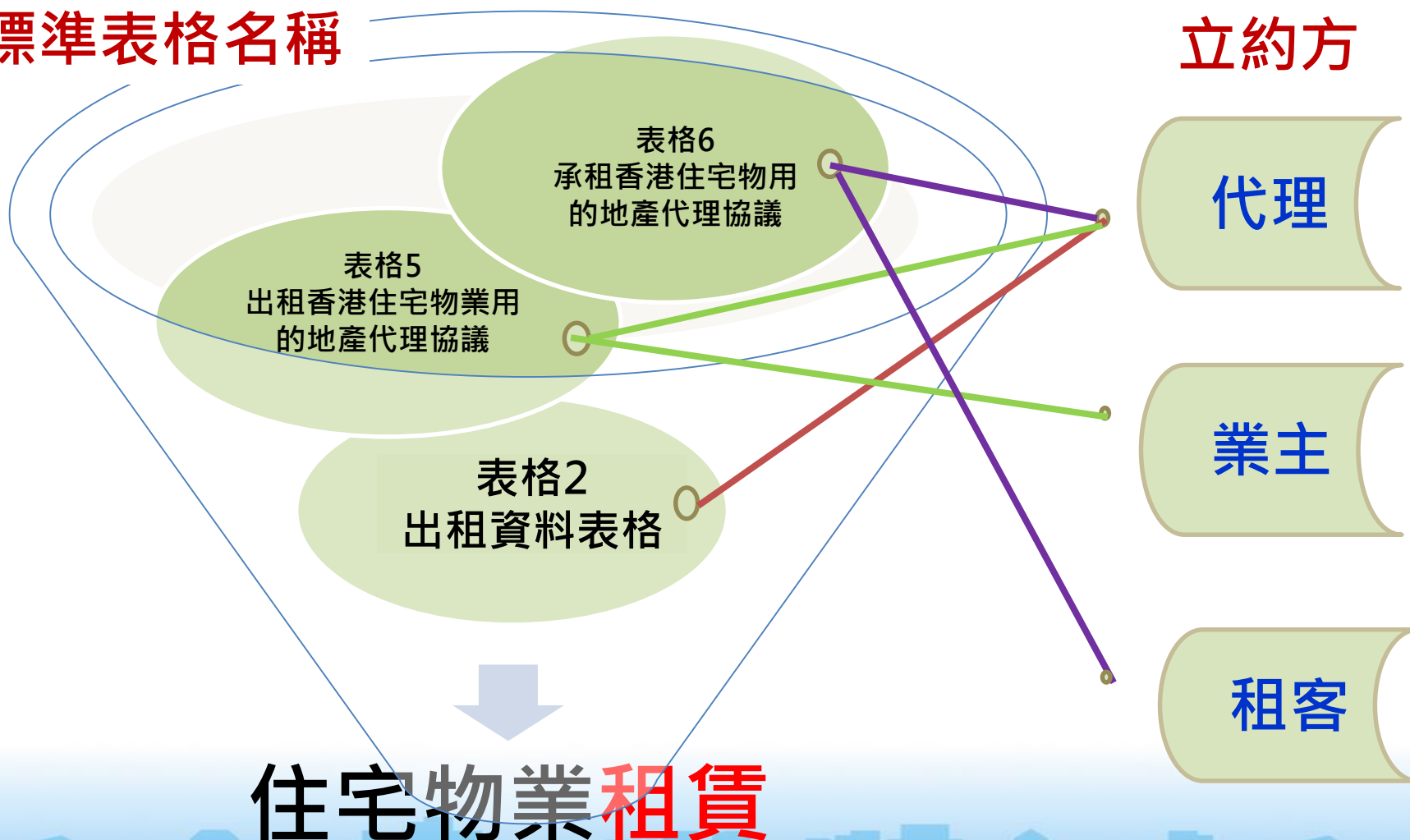


住宅物業買賣

標準表格（答案）

標準表格名稱

立約方



住宅物業租賃

1. 訂立地產代理協議

代理須披露權益:

- 向客戶披露以下全部詳情：該地產代理對有關物業所擁有的任何金錢上的或其他實益的權益，以及如該物業獲處置則該地產代理在該物業方面可得的任何利益，包括任何佣金或任何種類的權益

(《地產代理條例》第36(1)(a)(vi)條)

1. 訂立地產代理協議

– 於地產代理協議中披露以下詳情:

代理關係

- 獨家代理
- 單邊代理
- 雙邊代理
- 有可能代表雙方的代理

(《常規規例》 第3條)

1. 訂立地產代理協議

- 於地產代理協議中披露以下詳情:
 - 以下各方於物業所擁有的金錢或實益權益：
 - 該代理或其代名人
 - 該代理的親屬
 - 配偶
 - 父母
 - 子女
 - 兄弟或姊妹
 - 或該等親屬的代名人

(執業通告08-03(CR))

1. 訂立地產代理協議

– 於地產代理協議中披露以下詳情 (續):

- 該代理所屬的公司；或
- 該公司的任何僱員 / 大股東（指股東大會上，有權行使或控制百分之十或以上的投票權的人） / 合夥人 / 董事

(執業通告08-03(CR))

表格3 – 出售香港住宅物業用的地產代理協議

則代理須確保分銷放盤代理

遵守《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》中關於廣告宣傳的規定。

8. 廣告宣傳

- (a) 賣方授權代理發出關於物業的廣告。
同意 ☐ 不同意 ☐⁽⁸⁾
- (b) 如對以上問題的回答是“同意”的話，則除本協議另有指明外，廣告宣傳費將由代理承擔。

9. 代理須披露權益

- (a) 代表代理簽署本協議的人現披露：他或其指明親屬⁽⁵⁾，或其任何代名人，或其指明親屬的任何代名人，或代理或代理的任何僱員/大股東⁽⁶⁾/合夥人/董事對物業擁有金錢上的或其他實益的權益⁽⁷⁾。
有 ☒ 沒有 ☐⁽⁸⁾
- (b) 如對以上問題的回答是“有”的話，則必須在本協議附表3述明有關權益的詳情。
- (c) 代表代理簽署本協議的人須在切實可行的範圍內，盡快以書面向賣方披露在有效期內產生的上述(a)段所提述的任何權益。

10. 賣方的確認

賣方確認他已 —

- (a) 閱讀並明白本協議的條款；及
- (b) ☐⁽⁸⁾ 收取本協議第5條規定提供的物業資料表格(包括賣方的陳述)。
☐⁽⁸⁾ 同意於賣方與一名買方訂立具約束力的買賣協議之前收取物業資料表格(包括賣方的陳述)。

通告：08-03 代理須披露利益
專題論集 《代理法》第5節(2)及(3)

表格3 – 出售香港住宅物業用的地產代理協議

對物業所擁有的權益

按照本協議第 9 條，就物業所擁有的金錢上的或其他實益的權益的詳情如下：

附表 4

註釋

- (1) 指刪去不適用者。所有刪除必須加以簡簽。
- (2) 在本協議第 1 條內填上有關地產代理業務實體(即俗稱商號)的名稱。
- (3) 獨家代理 — 指代理是唯一為賣方行事的地產代理。如賣方在有效期內經由另一地產代理與一名買方就物業訂立具約束力的買賣協議，則代理有權向賣方追討附表 2 第 1 條所指明的佣金。
單邊代理 — 指代理只為賣方行事。
雙邊代理 — 指代理既為賣方亦為物業的買方行事。
有可能代表雙方的代理 — 指代理只為賣方行事，但於稍後亦可能為物業的買方行事。
- (4) 佣金的數額或收費率可由賣方與代理商議。
- (5) 指明親屬 — 指配偶、父母、子女、兄弟或姊妹。
- (6) 大股東 — 指在代理的股東大會上，有權行使百分之十或以上的投票權或控制百分之十或以上的投票權的行使的人。
- (7) 擁有金錢上的或其他實益的權益，包括：
 - (a) 身為對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的公司或任何其他團體的成員；
 - (b) 與對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的人有合夥關係，或受僱於該人；或
 - (c) 屬於任何關乎物業的安排或協議(不論是否可強制執行)的一方。
- (8) 請於適當的方格內劃上“√”號。

附表 3 對物業所擁有的權益

按照本協議第 9 條，就物業所擁有的金錢上的或其他實益的權益的詳情如下：

附表 4 註釋

表格3 – 出售香港住宅物業用的地產代理協議

- (1) 指刪去不適用者。所有刪除
- (2) 在本協議第 1 條內填上有關地產代理業務實體(即代理商)的名稱。
- (3) 獨家代理 — 指代理是唯一為賣方行事的地產代理。如賣方在有效期內經由另一地產代理與一名買方就物業訂立具約束力的買賣協議，則代理有權向賣方追討附表 2 第 1 條所指明的佣金。
單邊代理 — 指代理只為賣方行事。
雙邊代理 — 指代理既為賣方亦為物業的買方行事。
有可能代表雙方的代理 — 指代理只為賣方行事，但於稍後亦可能為物業的買方行事。
- (4) 佣金的數額或收費率可由賣方與代理商議。
- (5) 指明親屬 — 指配偶、父母、子女、兄弟或姊妹。
- (6) 大股東 — 指在代理的股東大會上，有權行使百分之十或以上的投票權或控制百分之十或以上的投票權的行使的人。
- (7) 擁有金錢上的或其他實益的權益，包括：
 - (a) 身為對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的公司或任何其他團體的成員；
 - (b) 與對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的人有合夥關係，或受僱於該人；或
 - (c) 屬於任何關乎物業的安排或協議(不論是否可強制執行)的一方。
- (8) 請於適當的方格內劃上“√”號。

1. 訂立地產代理協議

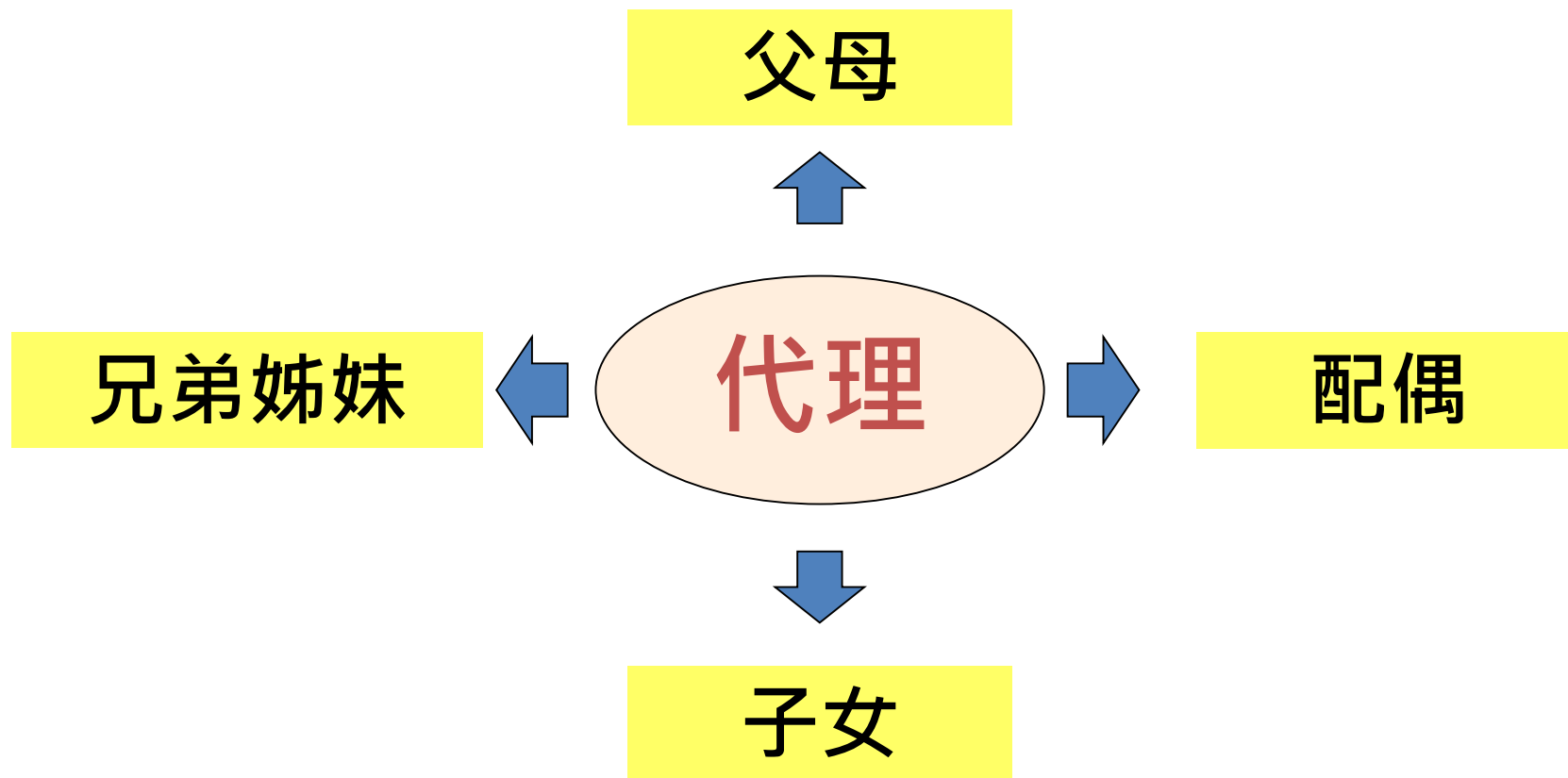
考考你（練習二）：



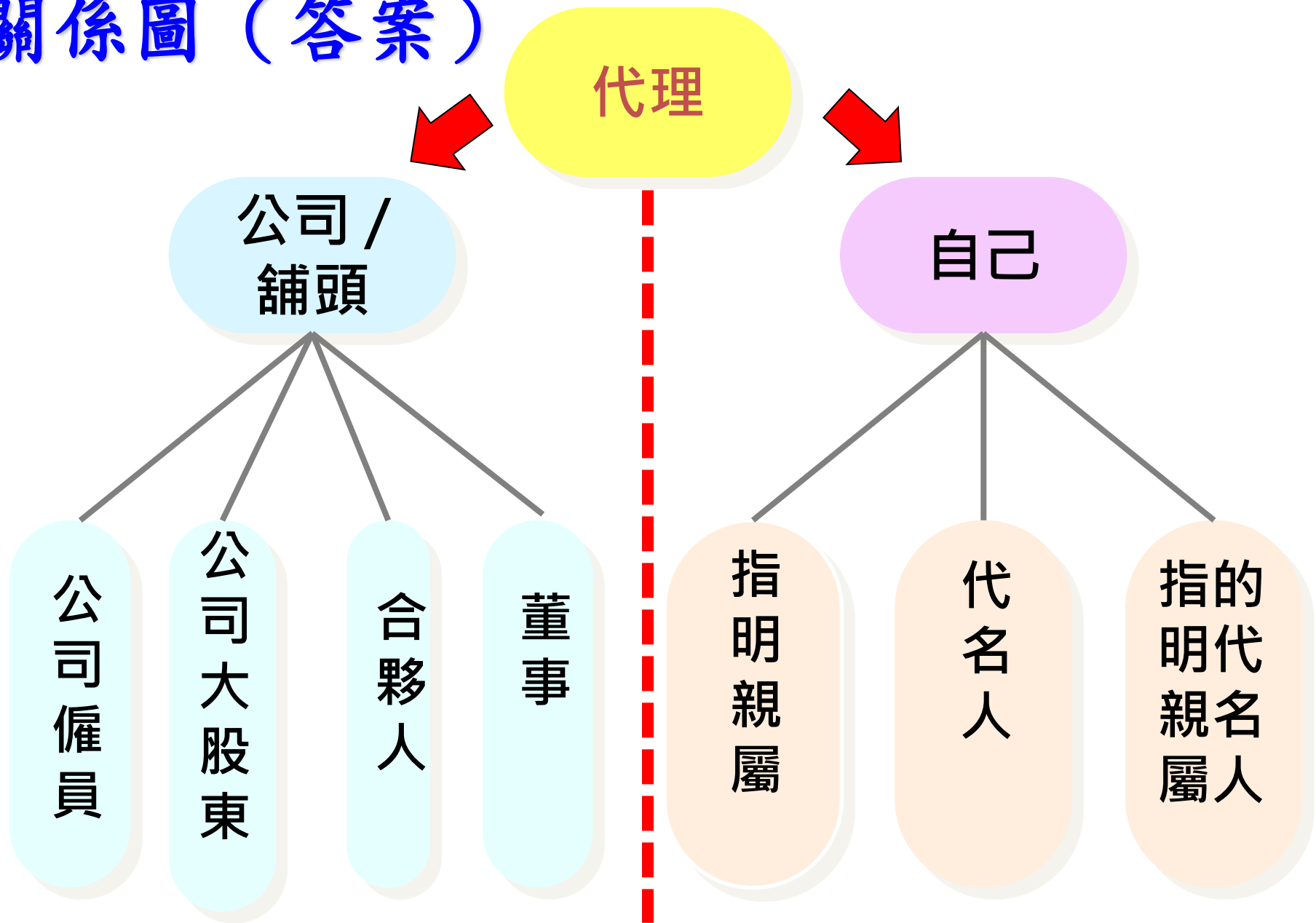
須披露關係分類

（每位學員須依照表格3代理
須披露權益的要求，填妥下列
的關係圖）

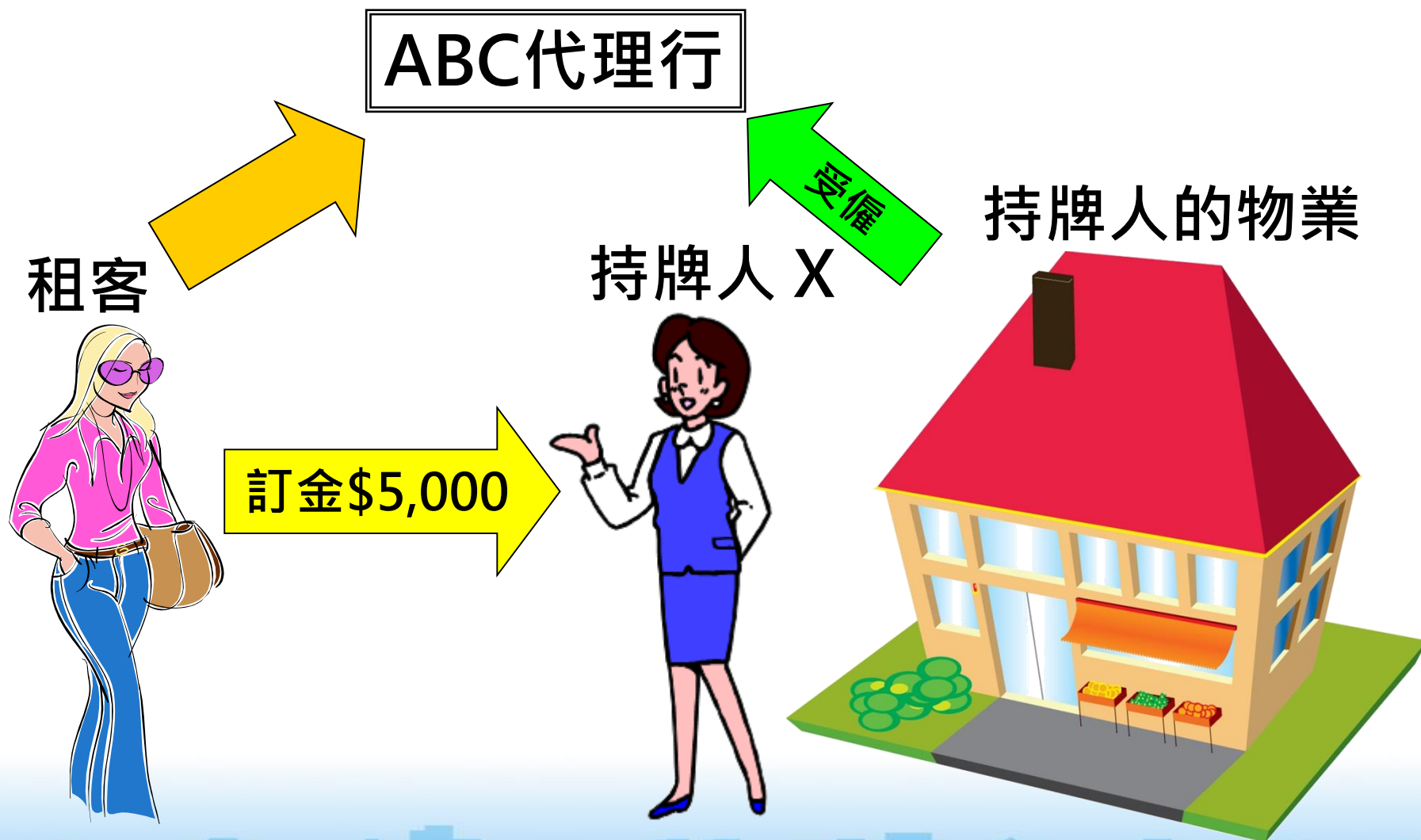
關係圖（答案）



關係圖（答案）



案例1



案例1

- 持牌人受僱於 ABC 代理行
- ABC 在物業租賃交易中為租客行事
- 持牌人是該物業的業主
- 持牌人安排租客視察該物業
- 租客表示有興趣租用該物業，並向持牌人交付 \$5,000 作為訂金
- 持牌人沒有在租客向持牌人交付 \$5,000 作為租用該物業的訂金之前，向租客披露持牌人是該物業的業主

案例1(續)

- 問：該持牌人違反了哪些規例？

- 答：

《操守守則》第 3.6.2 段

「在有可能 / 潛在利益衝突的情況下（例如同時代表賣家和買家），地產代理和營業員必須向客戶表明他們同時代表雙方，以及向各方詳盡披露因該物業而獲得的金錢或其他實益利益。」

案例1(續)

- 罰則：
 - 譴責；
 - 暫時吊銷牌照；及
 - 在牌照上附加條件 (即: 須於特定期限內取得地產代理監管局的持續專業進修計劃下核心科目的特定數目學分)

1. 訂立地產代理協議

- 向客戶提供一份已簽訂的地產代理協議的副本，以及協議中提到的文件
(《地產代理條例》 第48條)

1. 訂立地產代理協議

– 保存所有已簽訂的地產代理協議：

- 由接獲放盤指示日期或訂立地產代理協議日期起計最少三年

(《常規規例》 第8條)

2. 向客戶提供資料及建議

- 向客戶提供有關物業的任何陳述必須：
 - 準確無誤
 - 有事實根據

物業資料

- 代理須已就其訂立地產代理協議的每項物業 (不論是香港/其他地方)，在代賣方(包括業主)行事的期間，管有或控制物業的訂明資料。
(《地產代理條例》第36(1)(a)(i)條)
- 代理須在合理的範圍內確保自己能信納訂明資料的準確性。(《地產代理條例》第36(1)(a)(ii)條)
- 為符合上述規定，為賣方（或業主）行事的代理，在他代賣方（或業主）行事的整段期間，須管有或控制訂明資料。(執業通告13-02 (CR))

物業資料

根據《地產代理條例》第36(2)條：

- (a) 擁有權及有效的產權負擔
- (b) 面積
- (c) 落成年份
- (d) 用途限制
- (e) 租契未滿年期及續租權
- (f) 行將批給租契年期
- (g) 賣方聲明

物業資料表格

物業資料表格
適用於香港住宅物業的買賣

表格 1

註：本表格第 1 部應由持牌地產代理填寫，而第 2 部則應由賣方或持牌地產代理填寫

第 1 部
物業資料

A 部：物業地址

(“物業”)

B 部：物業的訂明資料

資料的類別		訂明來源 (參閱註 11)	取得資料 的日期
1.	註冊於土地註冊處的當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情： 擁有人的姓名或名稱：	A	
	有效的產權負擔：		
(a)	法庭命令： 如“有”，請述明詳情： ☐ 有 ☐ 沒有	A	
(b)	建築命令： 如“有”，請述明詳情： ☐ 有 ☐ 沒有	A	
(c)	斜坡修葺令： 如“有”，請述明詳情： ☐ 有 ☐ 沒有	A	
(d)	租契： 如“有”，請述明詳情： ☐ 有 ☐ 沒有	A	
(e)	按揭或押記： 如“有”，請述明詳情： ☐ 有 ☐ 沒有	A	
(f)	其他登記為產權負擔的項目： 註：須附上土地註冊處查冊副本。	A	

第36(2)(a)條

物業資料表格 (續)

2.	物業的樓面面積： ☐ (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積：	B A	← 第36(2)(b)條
	☐ (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：		
	☐ (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。		
3.	落成年份： 在佔用許可證或(如沒有佔用許可證)有關的「合格證明書」或「不反對入住書」上所述的物業(或物業所屬建築物)的落成年份：	A/B/C*	← 第36(2)(c)條
4.	用途限制： 佔用許可證所規定的用途：	A/C*	← 第36(2)(d)條
5.	政府租契： (a) 租契年期尚餘的期間：	A	← 第36(2)(e)條
	(b) 續期權利： ☐ 有 ☐ 沒有		
6.	如行將批給政府租契，請述明所擬批給的租契年期：	A	← 第36(2)(f)條

物業資料表格 (續)

第2部
賣方的陳述

第36(2)(g)條

1. 賣方或任何其他人士於賣方擁有物業期間曾否、是否或會否就物業或物業所屬建築物的任何部分，進行結構上的增建或改建？
☐有 ☐沒有
如“有”，請提供詳情：_____
2. 在賣方擁有物業之前，曾否有任何人就物業或物業所屬建築物的任何部分，進行結構上的增建或改建？
☐有 ☐沒有 ☐不知道
如“有”，請提供詳情：_____
3. 在賣方擁有物業期間，政府或物業所屬建築物的管理處或業主立案法團，曾否、是否或會否就物業或物業所屬建築物的任何部分，規定進行任何修復、補救、修葺或改善？
☐有 ☐沒有
如“有”，請提供詳情：_____
4. 在賣方擁有物業之前，政府或物業所屬建築物的管理處或業主立案法團，曾否就物業或物業所屬建築物的任何部分，規定進行任何修復、補救、修葺或改善？
☐有 ☐沒有 ☐不知道
如“有”，請提供詳情：_____
5. 政府或物業所屬建築物的管理處或業主立案法團，曾否、是否或會否就物業或物業所屬建築物的任何部分，規定或建議進行以下工程，而該項工程的全部或部分費用是須買方負擔的？
☐修復或補救工程 ☐修葺或改善工程 ☐斜坡維修工程
☐其他 ☐沒有 ☐不知道
請述明所規定進行或建議進行的工程(如有的話)的性質及買方所須負擔的費用/預

6. ☐ (a) 物業將在可交出空置管有權(即俗稱交吉)的情況下出售。 或
☐ (b) 物業將連同以下租契/有特定年期的特許/法定租賃*出售：
 - 每月租金為港幣\$_____。(包括 ☐差餉；☐地租/地稅；☐管理費)。
 - 年期為_____年_____月，即自_____年_____月_____日起，並於_____年_____月_____日屆滿(首尾兩天包括在內)。
 - 其他條款：
☐解約條款 ☐租金調整 ☐續期權
☐其他特別條款；請指明：_____
- ☐ 於本表格第2部由_____ (“賣方”) 所提供的資料，就賣方所知道，均屬真實及正確的。

賣方簽署：_____ 日期：_____

或

- ☐ 我們，_____ (“代理”(參閱註12)) 是為賣方行事的，我們已敦請賣方提供本表格第2部的資料，但賣方決定不提供該等資料。

2. 向客戶提供資料及建議

非住宅物業 (執業通告17-02(CR))

- ✧ 樓面面積資料
- ✧ 許可用途
- ✧ 物業資料
- ✧ 閣仔及閣樓
- ✧ 未建成的非住宅物業或未完成分間的非住宅物業的附加指引

2. 向客戶提供資料及建議

非住宅物業 (執業通告17-02(CR))

樓面面積資料

- a) 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
- b) 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
- c) 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
- d) 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

2. 向客戶提供資料及建議

非住宅物業(續)

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

2. 向客戶提供資料及建議

非住宅物業(續)

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
- 假若知悉上述情況後，客戶最終決定作出購買或租賃的決定，為保障在發生糾紛時的自身利益，宜取得客戶的書面確認

2. 向客戶提供資料及建議

非住宅物業(續)

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
 - 沒有責任主動向買方解說有關按揭及貸款計劃的資料，但如作出解說，有關解說須完全根據有關銀行及財務公司或賣方提供的資料
 - 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，應建議買方直接向有關銀行及財務公司或賣方查詢條款

2. 向客戶提供資料及建議

銷售香港境外的未建成物業（執業通告17-03(CR)）

- ✧ 賣方及境外未建成物業的盡職審查
- ✧ 重要資料的法律意見
- ✧ 廣告及宣傳物品
- ✧ 向買方提供的銷售文件
- ✧ 稅項
- ✧ 付款及財務安排

2. 向客戶提供資料及建議

銷售香港境外的未建成物業 (執業通告17-03(CR))

賣方及境外未建成物業的盡職審查

- 取得當地註冊的專業人士、金融機構及 / 或政府當局發出的報告以確認：
 - a) 賣方確實存在，並在法律上有權發展及出售境外未建成物業；
 - b) 賣方為完成興建境外未建成物業的資金來源 / 財務安排；及
 - c) 境外未建成物業所屬的發展項目的關鍵資料。

2. 向客戶提供資料及建議

銷售香港境外的未建成物業(續)

重要資料的法律意見

- 取得根據境外未建成物業所在地的法律，境外買家購買、轉售、出租或按揭境外未建成物業是否有任何形式的限制；以及如有的話，該等限制的性質的法律意見。

廣告及宣傳物品

- 取得賣方就廣告及宣傳物品所載資料的準確性及完整性的明確書面批署。
- 清楚述明：
 - (a)發展許可證/批文 -有關當局的名稱及編號
 - (b)買方將取得土地權益、建於該土地上的樓宇的權益及 / 或使用和佔用樓宇內的物業的權利
 - (c)提醒聲明：「購買境外未建成物業是複雜及有風險的。在作出購買決定前，閣下應仔細閱讀所有相關的資料及文件。如有疑問，請在作出購買決定前尋求獨立專業意見。」

2. 向客戶提供資料及建議

銷售香港境外的未建成物業(續)

向買方提供的銷售文件

- 在買方就購買境外未建成物業訂立任何協議或支付任何款項（以較早者為準）之前，向買方提供以下文件：
 - a) 關於賣方及境外未建成物業的盡職審查報告副本；
 - b) 重要資料的法律意見副本；
 - c) 書面警告聲明；及
 - d) 由賣方擬備或獲賣方批准的銷售資料單張。

2. 向客戶提供資料及建議

銷售香港境外的未建成物業(續)

稅項

- 建議買方就其本身的情況而須繳納的稅項或徵費的類別及數額尋求獨立專業意見。

付款及財務安排

- 僅根據賣方所提供之資料提供有關付款安排的資料。不得作出任何按揭條款的保證。
- 在要求買方支付任何款項前，以書面方式告知買方款項是向誰繳付、付款的目的及款項是否可退還。

2. 向客戶提供資料及建議

送讓契/無償轉讓契

- 業主（贈與人）以饋贈方式將物業轉讓
- 執業通告13-01(CR)

土地登記冊 - 例子

LOT NO.: SHA TIN TOWN LOT NO. 573

批約 HELD UNDER: GOVERNMENT LEASE
年期 LEASE TERM: 50 YEARS COMMENCING ON 18-5-2001
開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 18/05/2001
每年地稅 RENT PER ANNUM: -

所佔地段份數
SHARE OF THE LOT: 76/361200

ADDRESS: FLAT 8 ON 10/F OF BLOCK B
HAPPY COURT
NO. 7 HAPPY ROAD
SHATIN NEW TERRITORIES

地址: 中文地址不詳

備註
REMARKS: THE RENT IS 3% OF THE RATEABLE VALUE FROM TIME TO TIME OF THE LOT

業主資料

OWNER PARTICULARS

業主姓名 NAME OF OWNER	身分 (如非唯一擁有人) CAPACITY (IF NOT SOLE OWNER)	註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	代價 CONSIDERATION
THE HONG KONG HOUSING AUTHORITY -		-	-	-	-
ASSIGNMENT 轉讓契					
PANG KAM SHING PETER - FUNG MEI KEI -	JOINT TENANT JOINT TENANT		24/10/2002	15/11/2002	\$1,480,000.00
備註 REMARKS: ASSIGNMENT					
PANG KAM SHING PETER 彭金城		08090101960151 ASSIGNMENT	21/08/2008	01/09/2008	-

土地登記冊 - 例子

ADDRESS: FLAT H ON 4TH FLOOR
TAI FAT MANSION
NO. 33 TAI MING LANE
KOWLOON

地址：中文地址不詳

備註

REMARKS: CONSENT GIVEN BY LAND OFFICER DATED 27/1/1967 TO ENTER INTO AGREEMENTS FOR SALE AND PURCHASE

業主資料

OWNER PARTICULARS

業主姓名 NAME OF OWNER	身分 (如非唯一擁有人) CAPACITY (IF NOT SOLE OWNER)	註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	代價 CONSIDERATION
TAI HANG INVESTMENT COMPANY LIMITED		-	-	-	-
備註 REMARKS: CONDITIONS OF EXCHANGE NO. 9274 OF KIL 9587					
LEUNG PUN HANG		UB722937	02/02/1970	03/03/1970	\$16,830.00
備註 REMARKS: ASSIGNMENT WITH PLAN					
LI SHUI LIN			12/12/2007	11/01/2008	\$580,000.00
LO MAN LUNG ALVIN 盧文龍		ASSIG	27/03/2008	03/04/2008	\$
YEUNG TSZ MAN 楊紫雯		0812101220132 DEED OF GIFT	21/11/2008	18/12/2008	--
CHAN TAK CHUNG 陳德聰		10061801500282	19/05/2010	18/06/2010	\$780,000.00

DEED OF GIFT

送讓契

Consideration = NIL

《破產條例》

- 倘若贈與人 / 轉讓人被判定破產，而有關的破產呈請的提出當日起計之前的五年內作出饋贈或訂立一項沒有代價的交易，破產受託人可將有關的送讓契 / 無償轉讓契作廢，除非該人士（不論是否與贈與人 / 轉讓人訂立交易的人士）真誠地並付出價值取得該物業
- 因此，若賣方 / 賣方之前的業權人曾藉送讓契 / 無償轉讓契形式接受物業的轉讓，而破產受託人基於上述的情況將該送讓契 / 無償轉讓契作廢，則該物業的業權或會受到不良影響

案例2

- 持牌人為雙邊代理。他曾就物業進行土地查冊，紀錄顯示該物業涉及無償轉讓契。
- 持牌人沒有告知買方，亦沒有建議買方徵詢法律意見，更安排買賣雙方簽訂臨時買賣合約。
- 其後，買方透過律師知悉該物業可能涉及無償轉讓契，購入該物業可能會承擔風險。
- 另外，持牌人沒有在緊接簽訂臨約前，提供買方土地查冊。

案例2(續)

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：

《操守守則》第 3.4.1 段：

「作為代理或受委託為代理的地產代理和營業員，應保障和促進客戶的利益、按照地產代理協議執行客戶的指示，並對交易各方公平公正。」

《常規規例》第13(4)條：

「為住宅物業的賣方行事的持牌人，在緊接該物業的買賣協議或租契訂立之前，須就該物業安排在土地註冊處進行土地查冊，並向買方提供一份該土地查冊。」

罰則：

- 譴責；
- 罰款；及
- 在牌照上附加獲取持續進修學分的條件

2. 向客戶提供資料及建議

執業通告13-01(CR)

- **購買**涉及送讓契 / 無償轉讓契物業的風險包括:
 - **物業業權**: 在轉售該物業時無法證明其良好業權
 - **按揭貸款**: 買方可能無法取得任何或足夠的按揭貸款以完成購買該物業
- 倘若賣方作為物業的現任註冊業主少於5年，持牌人應就該物業進行過往及現時的土地查冊，以確定是否有任何送讓契/無償轉讓契的註冊紀錄

2. 向客戶提供資料及建議

- 倘若該物業的土地查冊顯示該物業有送讓契 / 無償轉讓契的註冊紀錄，而該送讓契 / 無償轉讓契乃於土地查冊日期起計之前的五年內訂立，則持牌人應：
 - (1) 告知客戶該送讓契 / 無償轉讓契的存在；
 - (2) 提醒客戶該物業業權及按揭貸款可能會受影響；及
 - (3) 建議客戶在簽訂任何該物業的買賣協議前尋求法律意見
- 假若持牌人已提醒客戶有關風險後，客戶仍決定進行有關買賣及訂立買賣協議（不論是否已取得法律意見），宜向客戶取得書面確認，說明客戶已獲告知前述(1)-(3)的事項

案例3

- 於一項物業買賣交易中，一名營業員安排買家訂立臨約。然而，該買家其後獲其律師通知，該物業因涉及遺產分配協議，有機會影響其按揭申請。
- 及後，買家向不同銀行作出的所有按揭貸款申請均被拒絕。買家最終要取消交易，而有關訂金亦被沒收。買家不滿該營業員未有告知他有關物業於土地註冊處註有遺產分配協議，也未有向其指出購入該物業所帶來的潛在風險，遂向監管局作出投訴。

案例3(續)

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：

《操守守則》第 3.4.1 段：

「作為代理或受委託為代理的地產代理和營業員，應保障和促進客戶的利益、按照地產代理協議執行客戶的指示，並對交易各方公平公正。」

罰則：

- 譴責；
- 罰款；及
- 在牌照上附加獲取持續進修學分的條件

2. 向客戶提供資料及建議

負資產物業 (執業通告99-01(CR)及01-10(CR))

- 在處理可能已成為負資產的物業、或業主還款贖樓能力成疑的物業時，要格外謹慎
- 於處理負資產物業時，採取以下程序：
 - 提醒準買家有關物業可能是負資產
 - 建議準買家與業主協定把訂金託管在律師行；清楚解釋如不安排託管訂金，業主一旦無力成交的風險；並保留作出上述建議及解釋風險的書面記錄
 - 如準買家選擇不將訂金託管，要求準買家以書面確認代理曾作出有關建議及解釋

2. 向客戶提供資料及建議

負資產物業 (續)

- 建議準買家在臨時買賣合約載有條款，訂明合約的有效性受制於業主在成交日或之前能否解除所有按揭 / 押記，並要求律師在草擬正式買賣合約時採取適當步驟以保障買方的利益
- 獲業主委託的代理亦應促請業主提供按揭還款證明，以便交易能順利進行

2. 向客戶提供資料及建議

其他

□ 向客戶提供有關物業的任何陳述，必須正確及有事實根據，當中包括以下陳述：

- 最近同類或相類物業的成交
- 物業的環境，物業周圍的未來發展，及土地用途（例如將會興建的項目、規模及高度，預計落成日期）
- 物業的估值
- 按揭及各式供款計劃

案例4

- 一名準買家向地產代理表示他有意購買一個附有平台的物業，該名地產代理其後向他介紹一個單位。
- 在視察單位時，該地產代理向準買家提供了一張顯示物業範圍的平面圖，並聲稱單位的睡房、客廳及平台均包括在物業範圍內。
- 準買家其後在該名地產代理安排下簽訂了臨時買賣協議。其後，他透過律師行得知，該代理提供的物業平面圖與註於土地註冊處的轉讓契圖則有所不同，平台有部分範圍並不屬於該物業。該準買家大感不滿，遂向監管局作出投訴。

案例4(續)

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：

《操守守則》第 3.5.1 段：

「地產代理和營業員在履行職務時必須盡量小心和盡一切應盡的努力。」

罰則：

- 譴責；
- 罰款；及
- 在牌照上附加獲取持續進修學分的條件

電子投票時間(1)

請注意：

1. 網絡研討會進行中將會出現電子投票，參加者需回答有關投票以作上課記錄，如未能回答電子投票，監管局將按情況扣減學分。
2. 如畫面未能顯示電子投票視窗，參加者可於Chat box/聊天室留言“A”或“B”，以回答以下的問題：

你喜歡透過哪種方式參與持續專業進修活動？

A. 網絡研討會

B. 實體課堂

3. 視察物業及物業鎖匙

物業鎖匙

- 應就客戶給予物業鎖匙發出收據
- 設立適當的制度，確保妥善保管物業鎖匙
- 未經客戶同意，不得：
 - 複製鎖匙；
 - 違反委託條款使用物業；或
 - 把鎖匙交給另一家公司

表格3 – 出售香港住宅物業用的地產代理協議

後，在切實可行的範圍內，
的數額或收費率；及

(d) 代理除須履行本協議或任何成文法則委予代理的責任外，亦須履行本協議附表 1 內所列的責任。

3. **放盤價** [注意：賣方並沒有藉本條授權代理代賣方接受任何要約。放盤價只供放盤及作廣告宣傳之用。]

放盤價為港幣_____元(HKS_____)。放盤價只在賣方的書面指示下方可更改，而該等指示將構成本協議一部分。

4. **佣金**

本協議適用於賣方須向代理支付的佣金的規定，列於本協議附表 2 及 4 內⁽⁴⁾。

5. **物業資料**

代理須向賣方提供《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》訂明並經代理填妥和簽署的物業資料表格(包括賣方的陳述)。

6. **視察物業**

(a) 賣方同意容許代理/買方⁽¹⁾於雙方議定的時間查看物業。

同意 ☐ 不同意 ☐⁽⁸⁾

(b) 賣方同意將物業的鎖匙交由代理妥為保管，以供查看物業之用。

同意 ☐ 不同意 ☐⁽⁸⁾

(c) 賣方授權代理將鎖匙交予其他地產代理/人士⁽¹⁾，以供查看物業之用。

同意 ☐ 不同意 ☐⁽⁸⁾

7. **分銷放盤**

(a) 賣方授權代理將物業分銷放盤，並將由賣方提供的關於賣方及物業的資料交予其他地產代理以供分銷放盤之用。

案例5

- 賣方在放盤時留下鎖匙，持牌人在未事先取得賣方同意的情況下，安排複製鎖匙。
- 其後買賣雙方訂立物業的臨時買賣合約。
- 在臨約訂立後，買方曾要求到該物業進行度尺，唯賣方不同意。
- 然而，持牌人在未事先取得賣方同意的情況下，安排他的同事帶同買方的一位裝修工人到該物業進行度尺。



案例5(續)

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：

《操守守則》第 3.7.2 段：

地產代理和營業員應避免做出可能令地產代理行業信譽及/或名聲受損的行為

《常規規例》第10(b)條：

在未經住宅物業的賣方事先同意的情況下，不得安排任何人視察和查看該物業

罰則：

- 譴責；
- 暫時吊銷；及
- 在牌照上附加獲取持續進修學分的條件

3. 視察物業及物業鎖匙

物業鎖匙 (續)

- 向其他人給予客戶的鎖匙時作出書面記錄，並妥善保存該記錄
- 不可使用客戶交託的鎖匙作為安排準買家或準租客視察物業以外的用途
- 不可擅自更換物業的門鎖或加裝額外門鎖
- 在物業出售 / 出租 / 委託期完結後，盡快交還鎖匙給客戶
- 在交還鎖匙給客戶之前，核實客戶的身分

3. 視察物業及物業鎖匙

視察及查看物業

- 安排及陪同準買家 / 準租客視察或查看物業 (包括車位及公共地方) , 除非他們另有指示 (《常規規例》 第10條)
- 在安排準買家 / 準租客視察或查看物業之前 , 應取得賣方或業主的同意 (《常規規例》 第10條)
- 清楚地向準買家或準租客介紹物業的設施、使用設施的收費及周邊環境

3. 視察物業及物業鎖匙

視察及查看物業

- 向賣方 / 業主查詢，並建議賣方 / 業主詳細披露，以及提醒準買家或準租客在視察或查看物業期間需要注意的事項 (例: 違建工程、大廈是否鄰近斜坡、維修責任等)
- 留意大廈大堂有否關於大廈公共地方維修、斜坡修葺令等的通知。如有，向準買家 / 準租客作詳細披露
- 盡可能安排準買家 / 準租客於訂立買賣 / 租賃協議之前和緊接完成交易前再一次視察物業

3. 視察物業及物業鎖匙

視察及查看物業

- 如物業將連同傢俬和電器一起出售 / 出租，安排買方 / 租客檢查該等傢俬及電器，及向買方 / 租客提供一份該等傢俬 / 電器的詳細清單

3. 視察物業及物業鎖匙

視察及查看物業

- 鼓勵客戶及盡可能安排他們在不同時段視察物業，以清楚了解物業及其周圍環境 (連租約出售的物業除外)
- 遵照公司的程序或制度，採取適當措施以保障帶領客戶視察物業時的自身安全和客戶的安全

考考你（練習三）：



根據練習三的案情和附件，填寫地產代理協議（表格3）

練習三 - 案情



2023年2月18日

- 馬明到大地產代理公司(“大地產”)，營業詳情說明書號碼 C-999999-A001，委託出售其位於九龍千禧道8號千禧花園3座18樓C室的住宅單位(“有關物業”)。
- 阿成向馬明遞上他的名片

大地產代理公司 牌照號碼 C-999999

鍾成

持牌地產代理 牌照號碼 E-999922

九龍千禧道28號地下C鋪

電話：2666 2666 傳真：2333 2333

練習三 - 案情(續)



- 馬明告知阿成有關物業現時正出租予一名租客，但租約將於月底(即2023年3月31日)屆滿，故可以交吉出售。
- 只是，若大一地產的地產代理須帶準買家視察該物業，便需經他與租客安排。
- 馬明將有關物業的鎖匙交予大一地產，以供他們帶客視察物業之用。
- 馬明同意大一地產如找到買家，有可能在有關物業的買賣中同時代表買賣雙方。
- 馬明不同意授權大一地產將鎖匙交予其他代理及將物業分銷放盤。

練習三 - 案情(續)



- 在阿成與馬明交談期間，阿成收到其上司陳經理的來電，告訴他大一地產其中一名只出資而不參與公司日常運作的董事將會到他們的地產代理公司放盤，該董事名叫馬明。
- 阿成隨即問面前的馬明是否是大一地產的董事。馬明回答說是。
- 阿成查詢馬明有關物業的放盤價。馬明說有關物業的放盤價為\$685萬。
- 有感樓市價格不斷上升，馬明給予一個幅度的放盤價。馬明便說有關物業的放盤價為\$685萬至\$710萬。

練習三 - 案情(續)



- 馬明並同意在簽署買賣協議時以成交價的1%的比率作為繳付大一地產的代理佣金。
- 阿成告訴馬明，如果不是賣方犯錯而令交易未能完成，則馬明作為賣方沒有責任向大一地產支付任何佣金。如他已支付佣金，則大一地產會將已繳的佣金不連同利息退還予他。
- 阿成隨後安排馬明就有關物業簽訂了一份由2023年2月18日開始為期6個月的地產代理協議（表格3）。
- 附件是有關物業的土地查冊。

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
土地登記冊 LAND REGISTER

印製於 PRINTED AT: INTERNET SEARCH (DOWNLOAD)

查冊日期及時間 SEARCH DATE AND TIME: 18/02/2023 16:00

查冊者姓名 NAME OF SEARCHER: DY Estate Agency

查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登記冊列明有關物業截至 18/02/2023 07:30 之資料

THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30 ON 18/02/2023.

備存土地紀錄以供市民查閱旨在防止秘密及有欺詐成分的物業轉易，以及提供容易追溯和確定土地財產及不動產業權的方法。土地紀錄內載的資料不得用於與土地紀錄的宗旨無關之目的。使用所提供的資料須符合《個人資料(私隱)條例》的規定。

The land records are kept and made available to members of the public to prevent secret and fraudulent conveyances, and to provide means whereby the titles to real and immovable property may be easily traced and ascertained. The information contained in the land records shall not be used for purposes that are not related to the purposes of the land records. The use of information provided is subject to the provisions in the Personal Data (Privacy) Ordinance.

物業資料
PROPERTY PARTICULARS

物業參考編號

PROPERTY REFERENCE NUMBER (PRN): B1234567

地段編號

LOT NO.: KOWLOON INLAND LOT NO. 168

批約 HELD UNDER: GOVERNMENT LEASE

年期 LEASE TERM: 99 YEARS

開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 01/07/1898

每年地稅 RENT PER ANNUM: \$69,712.00

所佔地段份數

SHARE OF THE LOT: 19/1524000

ADDRESS: FLAT C ON 18/F OF BLOCK 3
MILLENNIUM GARDEN
NO.8 MILLENNIUM ROAD
KOWLOON地址: 九龍千禧道 8 號
千禧花園
3 座 18 樓 C 室

備註

REMARKS: NEW RENT UNDER CROWN LEASES ORDINANCE FROM 22/1/81 IS \$334 P.A. (P.3576)

業主資料
OWNER PARTICULARS

業主姓名 NAME OF <u>OWNER</u>	身份 (如非唯一擁有人) CAPACITY <u>(IF NOT SOLE OWNER)</u>	註冊摘要編號 <u>MEMORIAL NO.</u>	文書日期 DATE OF <u>INSTRUMENT</u>	註冊日期 DATE OF <u>REGISTRATION</u>	代價 <u>CONSIDERATION</u>
MOVIES COMPANY LIMITED		UB200127			
備註 REMARKS: ASSIGNMENT OF IL168					
WONG MEI MEI 黃美美		UB626387	25/06/1997	24/07/1997	\$8,200,000.00
備註 REMARKS: ASSIGNMENT WITH PLAN					
MA MING 馬明		UB1228838	15/04/2003	10/05/2003	\$3,700,000.00
備註 REMARKS: ASSIGNMENT EXERCISED POWER OF SALE IN MORTGAGE MEMORIAL NO. UB626388					

物業涉及的轉讓
INCUMBRANCES

<u>註冊摘要編號</u> <u>MEMORIAL</u> <u>NO.</u>	<u>文書日期</u> <u>DATE OF</u> <u>INSTRUMENT</u>	<u>註冊日期</u> <u>DATE OF</u> <u>REGISTRATION</u>	<u>文件性質</u> <u>NATURE</u>	<u>受惠各方</u> <u>IN FAVOUR OF</u>	<u>代價</u> <u>CONSIDERATION</u>
UB354643	03/02/1995	01/03/1995	BUILDING MORTGAGE	LOYAL BANK	
UB523648	04/05/1996	02/06/1996	DISCHARGE BY RECEIPT		
UB533923	08/08/1996	02/09/1996	OCCUPATION PERMIT		
UB544688	26/10/1996	24/11/1996	DEED OF MUTUAL COVENANT		
UB626388	25/06/1997	24/07/1997	MORTGAGE	HUGE BANK	

備註 REMARKS: POWER OF SALE EXERCISED SEE ASSIGNMENT MEMORIAL NO. 1228838

UB1213368	15/03/2003	04/04/2003	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE BY HUGE BANK	MA MING	
-----------	------------	------------	--	---------	--

備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEMORIAL NO. 1228838

UB1228839	15/04/2003	10/05/2003	LEGAL CHARGE	MERCY BANK	
-----------	------------	------------	--------------	------------	--

備註 REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONEYS

15030302376472	14/02/2015	03/03/2015	ORDER NO. A.1234/12/J UNDER SECTION 24(1) OF THE BUILDINGS ORDINANCE		
----------------	------------	------------	--	--	--

備註 REMARKS: BY THE BUILDING AUTHORITY

等待註冊的契約
DEED PENDING REGISTRATION

<u>註冊摘要編號</u> <u>MEMORIAL</u> <u>NO.</u>	<u>文書日期</u> <u>DATE OF</u> <u>INSTRUMENT</u>	<u>註冊日期</u> <u>DATE OF</u> <u>REGISTRATION</u>	<u>文件性質</u> <u>NATURE</u>	<u>受惠各方</u> <u>IN FAVOUR OF</u>	<u>代價</u> <u>CONSIDERATION</u>
--	--	--	------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------

***** 無 NIL *****

***** 登記冊末端 END OF REGISTER *****

練習三 - 答案

出售香港住宅物業用的地產代理協議

表格 3

一般注意事項：請仔細閱讀本協議並按指示填寫。如你不明白本協議內的任何字句，請要求代理解釋。如你不明白或不同意代理的解釋，則最佳的做法是在簽署本協議前諮詢你的律師。

備註：凡本協議內的任何字句尾隨有括號的數字(例如⁽¹⁾)，請立即參閱本協議附表 4 內相同編號的註釋。凡本協議內的任何字句提述本協議的某附表，亦請立即參閱該附表。

1. 代理的委任及本協議的有效期

賣方簡簽

代理簡簽

本人/我們，馬明 (“賣方”) 現按照本協議的條款並在該等條款的規限下委任 大壹地產代理公司 (“代理”⁽²⁾) 為本人/我們的 獨家⁽³⁾ / 非獨家⁽¹⁾ 代理，以推銷位於 九龍千禧道8號千禧花園3座18樓C室 的物業 (“物業”)。本協議由 2023 年 2 月 18 日起生效，並於 2023 年 8 月 17 日屆滿(首尾兩天包括在內) (“有效期”)。

[注意：如屬獨家代理關係，則即使物業在有效期內並非經由代理出售，賣方仍可能須向代理支付佣金，因此當賣方與代理建立獨家代理關係時應謹慎考慮。代理以獨家代理身分行事時須履行的特別責任，可在第 13 條下以額外條款的形式指明。]

2. 代理關係及代理的責任

代理與賣方同意 —

賣方簡簽

代理簡簽

- (a) 代理與賣方之間就物業而有的代理關係屬 單邊代理 / 雙邊代理 / 有可能代表雙方的代理⁽³⁾⁽¹⁾ 關係；
- (b) 如屬雙邊代理關係，則代理須在切實可行的範圍內，盡快以書面向賣方披露代理將向買方收取的佣金的數額或收費率；
- (c) 如屬有可能代表雙方的代理關係，則代理須在建立雙邊代理關係後，在切實可行的範圍內，盡快以書面向賣方披露該代理關係以及代理將向買方收取的佣金的數額或收費率；及
- (d) 代理除須履行本協議或任何成文法則委予代理的責任外，亦須履行本協議附表 1 內所列的責任。

3. 放盤價[注意：賣方並沒有藉本條授權代理代賣方接受任何要約。放盤價只供放盤及作廣告宣傳之用。]

放盤價為港幣 685-710萬 元(HK\$ 6,850,000-7,100,000)。放盤價只在賣方的書面指示下方可更改，而該等指示將構成本協議一部分。

4. 佣金

本協議適用於賣方須向代理支付的佣金的規定，列於本協議附表 2 及 4 內⁽⁴⁾。

5. 物業資料

代理須向賣方提供《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》訂明並經代理填妥和簽署的物業資料表格(包括賣方的陳述)。

6. 視察物業

賣方簡簽

代理簡簽

- (a) 賣方同意容許 ☐ 代理 ☐ 買方⁽¹⁾於雙方議定的時間查看物業。

同意☒ 不同意☐⁽⁸⁾

- (b) 賣方同意將物業的鎖匙交由代理妥為保管，以供查看物業之用。

同意☒ 不同意☐⁽⁸⁾

賣方簡簽

代理簡簽

- (c) 賣方授權代理將鎖匙交予其他 ☐ 地產代理 ☐ 人士⁽¹⁾，以供查看物業之用。

同意☐ 不同意☒⁽⁸⁾

7. 分銷放盤

- (a) 賣方授權代理將物業分銷放盤，並將由賣方提供的關於賣方及物業的資料交予其他地產代理以供分銷放盤之用。

同意☐ 不同意☒⁽⁸⁾

- (b) 如代理將物業交由另一地產代理(“分銷放盤代理”)分銷放盤,則代理須確保分銷放盤代理遵守《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》中關於廣告宣傳的規定。

8. 廣告宣傳

- (a) 賣方授權代理發出關於物業的廣告。
同意 ☒ 不同意 ☐⁽⁸⁾
- (b) 如對以上問題的回答是“同意”的話,則除本協議另有指明外,廣告宣傳費將由代理承擔。

9. 代理須披露權益

- (a) 代表代理簽署本協議的人現披露:他或其指明親屬⁽⁵⁾,或其任何代名人,或其指明親屬的任何代名人,或代理或代理的任何僱員/大股東⁽⁶⁾/合夥人/董事對物業擁有金錢上的或其他實益的權益⁽⁷⁾:
有 ☒ 沒有 ☐⁽⁸⁾
- (b) 如對以上問題的回答是“有”的話,則必須在本協議附表 3 述明有關權益的詳情。
- (c) 代表代理簽署本協議的人須在切實可行的範圍內,盡快以書面向賣方披露在有效期內產生的上述(a)段所提述的任何權益。

10. 賣方的確認

賣方確認他已 —

- (a) 閱讀並明白本協議的條款;及
- (b) ☒⁽⁸⁾ 收取本協議第 5 條規定提供的物業資料表格(包括賣方的陳述)。
☐⁽⁸⁾ 同意於賣方與一名買方訂立具約束力的買賣協議之前收取物業資料表格(包括賣方的陳述)。

11. 附表

本協議的附表構成本協議的一部分。

12. 如物業不容許作住宅用途則本協議即屬無效

如物業的佔用許可證所規定的用途並不包括住宅用途或不容許作住宅用途，則本協議即屬無效。

13. 額外條款[注意：這些額外條款不得與本協議的其他條款有所抵觸，亦不得限制本協議的其他條款。]：

賣方的簽署：

確認進行簽署

香港身分證號碼： D998998(9)
(如適用的話)

如賣方是一間公司，請述明：

簽署人的姓名或名稱：

簽署人的職位：

賣方的商業登記證號碼：

地址： 沙田偉大花園10號屋

電話號碼： 9908 9908

傳真號碼： -

日期： 18/02/2023

為代理及代代理簽署的地產代理/營業員的簽署：

確認進行簽署

簽署人的姓名或名稱及牌照號碼：
鍾成 E-999922

代理的營業詳情說明書號碼：

C-999999-A001

地址： 九龍千禧道28號地下C鋪

電話號碼： 2666 2666

傳真號碼： 2333 2333

日期： 18/02/2023

[注意：在本協議簽署後，必須立即給予賣方一份經簽署的本協議的正本或副本。]

附表 1 代理的責任

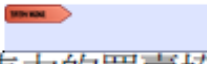
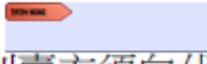
代理須 —

- (a) 代賣方推銷物業；
- (b) 為賣方取得關於物業的資料；
- (c) 安排買方視察物業；
- (d) 進行商議，並向賣方提交所有關於物業的要約；及
- (e) 協助賣方與買方訂立具約束力的買賣協議。

附表 2 賣方須支付的佣金

1. 除本附表第 2 條另有規定外，如賣方在有效期內經由代理與買方就物業訂立具約束力的買賣協議，則賣方須於：
☒ ⁽⁸⁾ 簽署買賣協議時，
☐ ⁽⁸⁾ 買賣協議指明的物業交易完成時，
向代理支付 ☐ 一筆數額\$_____ ☐ 物業成交價的 1.00 %⁽¹⁾ 作為代理的佣金。

賣方簡簽  代理簡簽 
2. 除本附表第 3 條另有規定外，如非因賣方犯錯而令物業交易未能完成，則賣方沒有責任向代理支付任何佣金。在此情況下，如賣方已支付佣金，則代理須在切實可行的範圍內盡快(但無論如何不得遲於由買賣協議指明的完成交易日期起計的 5 個工作日)將佣金 ☐ 連同利息 ☐ 不連同利息⁽¹⁾ 退還予賣方。

賣方簡簽  代理簡簽 
3. 如買賣雙方非基於物業的買賣協議的條文而共同取消該具約束力的買賣協議，則賣方須向代理支付佣金。
4. 如代理為推銷物業而與其他地產代理合作，則賣方無須向該等其他地產代理支付任何佣金。

附表 3 對物業所擁有的權益

按照本協議第 9 條，就物業所擁有的金錢上的或其他實益的權益⁽⁷⁾的詳情如下：

代理的其中一名董事是物業的擁有人

附表 4 註釋

- (1) 指刪去不適用者。所有刪除必須加以簡簽。
- (2) 在本協議第 1 條內填上有關地產代理業務實體(即俗稱商號)的名稱。
- (3) 獨家代理 — 指代理是唯一為賣方行事的地產代理。如賣方在有效期內經由另一地產代理與一名買方就物業訂立具約束力的買賣協議，則代理有權向賣方追討附表 2 第 1 條所指明的佣金。
單邊代理 — 指代理只為賣方行事。
雙邊代理 — 指代理既為賣方亦為物業的買方行事。
有可能代表雙方的代理 — 指代理只為賣方行事，但於稍後亦可能為物業的買方行事。
- (4) 佣金的數額或收費率可由賣方與代理商議。
- (5) 指明親屬 — 指配偶、父母、子女、兄弟或姊妹。
- (6) 大股東 — 指在代理的股東大會上，有權行使百分之十或以上的投票權或控制百分之十或以上的投票權的行使的人。
- (7) 擁有金錢上的或其他實益的權益，包括：
 - (a) 身為對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的公司或任何其他團體的成員；
 - (b) 與對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的人有合夥關係，或受僱於該人；或
 - (c) 屬於任何關乎物業的安排或協議(不論是否可強制執行)的一方。
- (8) 請於適當的方格內劃上“✓”號。

4. 處理物業交易

土地查冊 [執業通告13-03(CR)]

□ 《常規規例》 第13(4)條

- 為住宅物業的賣方（或業主）行事的持牌人，在緊接買賣協議（或租約）訂立之前：
 - 須就物業進行土地查冊；
 - 並向買方（或租客）提供該土地查冊結果的文本
- 持牌人宜要求買方（或租客）簽署確認收訖土地查冊結果的文本

《常規規例》第13(4)條

對第13(4)條的誤解

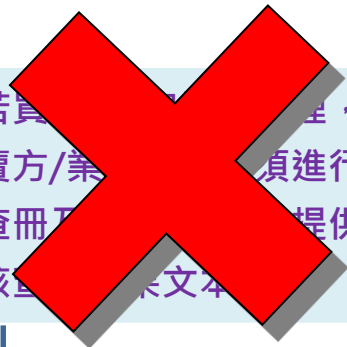


於...訂立臨時買賣合約後，至翌日...及向買方/租客提供該查冊結果文本

於翌日方進行查冊及提供該查冊結果文本並不符合規定

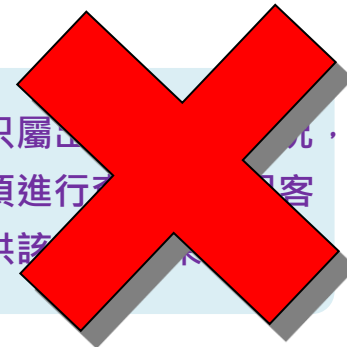
以買賣/租賃協議於「綜合註冊資訊系統」服務時間以外時間訂立而未能進行查冊為理由不會獲監管局接納

若買賣/租賃協議，賣方/業主須進行查冊及向買方/租客提供該查冊結果文本



持牌人無論只為賣方/業主行事，或同時為賣方/業主及買方/租客行事，該責任同樣適用

若只屬出租住宅物業，無須進行查冊及向租客提供該查冊結果文本



業主代理進行查冊及向租客提供該查冊結果文本的責任適用於所有出租住宅物業，包括出租物業僅為住宅單位內的房間

持牌人須就該房間所在的單位進行土地查冊

正確的理解



4. 處理物業交易

土地查冊 [執業通告13-03(CR)]

□ 為保障其客戶的利益，只為買方/ 租客行事的持牌人亦應：

- 於緊接買賣 / 租賃協議訂立之前進行土地查冊（除非賣方/業主的代理已提供查冊，而該查冊乃於緊接買賣/租賃協議訂立之前進行）
- 向客戶解釋有關土地查冊的內容
- 不論有關物業是否為住宅物業及為賣方/業主的代理是否於訂立買賣/租賃協議當日之前已提供有關物業的查冊結果文本，該責任同樣適用

案例6

- 持牌人為雙邊代理。在處理物業交易時，買方要求代理查核是否有人曾在該物業內死亡，並重複提出該物業內是否有人死亡的疑問，代理表示從未有人在該物業內死亡。
- 事實上，該物業的土地查冊登記了一名前業主的死亡登記紀錄，顯示他於數年前在該物業自殺身亡。

案例6(續)

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：

《操守守則》第 3.5.1 段：

「地產代理和營業員在履行職務時必須盡量小心和盡一切應盡的努力。」

《常規規例》第13(4)條：

「為住宅物業的賣方行事的持牌人，在緊接該物業的買賣協議或租契訂立之前，須就該物業安排在土地註冊處進行土地查冊，並向買方提供一份該土地查冊。」

罰則：

- 譴責；
- 暫時吊銷牌照；及
- 在牌照上附加獲取持續進修學分的條件

4. 處理物業交易

「為免買賣有爭拗 持牌代理更可靠」教育短片



4. 處理物業交易

妥當授權

- 持牌人在下列情況下，須確保代表已獲缺席的簽約方的書面授權，簽署有關文件：

個人

- 缺席的訂約方作出妥當的授權：

執業通告15-02 (CR)

- 妥當的授權？
- 發放訂金？

4. 處理物業交易

妥當授權

公司

- 買賣(或租賃)交易中立約方為有限公司：
執業通告 09-06 (CR)

4. 處理物業交易

妥當授權

- ❑ 買賣或租賃交易中立約方為有限公司 [執業通告: 09-06(CR)]
 - 代表有限公司的簽署人的身分可以從下列途徑確定：
 - ❑ 公司查冊；及 / 或
 - ❑ 授權證明，例如董事會決議 / 授權書
- ❑ 從業員就預備簽署人代表有限公司簽署的臨時買賣合約/臨時租約，應採取以下步驟：
 - 核實簽署人的身分及在其簽署的相應位置之下清楚填上其姓名
 - 將刻有「For and on behalf of (XXX 有限公司)」字樣的公司印章或以同樣字句加於簽署人的簽署位置

4. 處理物業交易

妥當授權 (續)

□ 印章或所須字句的樣本如下：

「 *For and on behalf of*
(**x x x LIMITED**
x x x 有限公司)

Authorised Signature(s) 」

- 建議客戶以支票/銀行本票支付訂金至該有限公司並切勿直接向簽署人支付現金
- 如簽署人未能出示妥當授權的證明及並非公司董事，代理應：
 - (a) 向客戶指出有關風險及提醒客戶在進行交易前先徵詢法律意見
 - (b) 假如作出上述提醒後買方最終決定繼續交易，買方代理須安排託管訂金
 - (c) 書面記錄曾向客戶提醒(a)事宜，向客戶取得確認書，以免日後發生爭議

4. 處理物業交易

執業通告 [通告編號 23-01 (CR)]

- 有關地產代理業遵守反洗錢及反恐怖分子資金籌集規定的指引：
 - 在建立業務關係之前對客戶/實益擁有人/代表人進行盡職審查 (識別及核實)
 - 如未能完成盡職審查程序，不得建立業務關係或盡快終止已建立的業務關係及考慮向聯合財富情報組提交可疑交易報告
 - 備存紀錄

執業通告[通告編號23-01(CR)]

反洗錢及反恐怖分子資金籌集規定 - 備存紀錄

	客戶/實益擁有人/代表人	交易
備存什麼?	● 在識別及核實身分時取得的文件，以及如此取得的數據及資料 ● 業務通訊的檔案	就交易取得的與交易有關的文件，以及如此取得的數據及資料，例如臨約
多久?	在與客戶的業務關係存續期間內備存，以及自有關業務關係終止之日起計至少5年期間內備存	自有關交易完成的日期起計至少5年期間內備存
方式	如文件，備存該文件的正本，或以縮微影片或電腦數據庫備存該文件的副本 如數據或資料，紀錄以縮微影片或電腦數據庫備存	

4. 處理物業交易

違例建築工程 [執業通告07-05(CR) — 買賣交易]

- 進行土地查冊，查閱物業是否有任何建築命令
- 提醒客戶涉及的風險：
 - 政府行使收回土地權導致物業業權出現問題的風險
 - 政府發出命令要求業主於指定期限內清除違建工程及當業主未有執行時，政府代為拆卸 / 改動，並出售物業以追討拆卸 / 改動費用的風險
 - 難以取得任何或足夠銀行按揭貸款來完成交易的風險
- 提醒賣方由於違建工程可導致業權出現問題，買方可取消買賣並追討違約損失賠償
- 建議客戶先諮詢法律意見

4. 處理物業交易

違例建築工程 [執業通告07-05(CR) — 買賣交易]

- 在提醒以上風險後，假若客戶最終決定繼續進行交易，代理宜向客戶取得書面確認，說明：
 - 代理已經向客戶解釋買賣附有違建工程的物業所涉及的風險及曾建議客戶諮詢法律意見
 - 客戶已知悉違建工程及所涉及的風險（及未有取得法律意見（如適用）），但仍然決定繼續有關買賣及簽署臨時買賣合約

案例7

- 一名地產代理在安排一名準買家視察物業期間，即使她已知悉該物業的土地查冊中附有四項建築命令，但並沒有告知準買家。準買家在簽署臨約前查閱該物業的土地查冊，發現該四項建築命令，遂向該地產代理查詢。
- 地產代理回應稱，有關命令只涉及普通的樓宇維修命令。然而事實上，其中的一項命令指出，有關物業已被建築事務監督宣布為「危險建築物」。同時，該地產代理並沒有告知準買家購買該物業的風險，或提醒他在購買該物業前應先諮詢法律意見。

案例7(續)

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：

《操守守則》第 3.4.1 段：

「作為代理或受委託為代理的地產代理和營業員，應保障和促進客戶的利益、按照地產代理協議執行客戶的指示，並對交易各方公平公正。」

罰則：

- 譴責；
- 罰款；及
- 在牌照上附加獲取持續進修學分的條件

案例8



建築事務監督

持牌人知悉該物業附有違建工程，
但未有提醒買方有關風險



買方

簽約



持牌人臨時買賣合約



案例8

- 持牌人在一物業連天台的交易中為買賣雙方行事。
- 該物業附有一個並未經建築事務監督事先批准建築的玻璃屋。
- 持牌人安排買方簽署該物業的臨時買賣合約。
- 持牌人知悉該物業附有違建工程，但未有提醒買方有關風險。

案例8(續)

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：《操守守則》第 3.2.1 段：

「地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《地產代理條例》、其附屬法例、本操守守則，以及由監管局不時發布的所有其他指引。」

(該持牌人違反了監管局發出的執業通告編號 07-05(CR) 的規定)

罰則：

- ◆ 譴責；及
- ◆ 在牌照上附加獲取持續進修學分的條件

4. 處理物業交易

提醒買方物業的有效產權負擔

- 提醒買方注意任何現時仍然有效的產權負擔及所涉及的風險，並建議買方若有需要應尋求獨立法律意見，以保障他們的權益

案例9

- 代理在一項物業的買賣交易中為買賣雙方行事
- 該物業的土地查冊 “等待註冊的契約” 的部份載有一份文書: “Sealed Copy Petition For Divorce Behavior (Wife)”
- 代理沒有在買方訂立臨時買賣合約前，向其披露有關物業的土地查冊中 “等待註冊的契約” 的部份載有該文書

案例9(續)

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：

《操守守則》第 3.4.1 段

應保障和促進客戶的利益、按照地產代理協議執行客戶的指示，並對交易各方公平公正。

罰則：

- 譴責；及
- 在牌照上附加獲取持續進修學分的條件

電子投票時間(2)

請注意：

1. 網絡研討會進行中將會出現電子投票，參加者需回答有關投票以作上課記錄，如未能回答電子投票，監管局將按情況扣減學分。
2. 如畫面未能顯示電子投票視窗，參加者可於Chat box/聊天室留言“A”, “B” 或“C”，以回答以下的問題：

你有興趣參加以下科目的進修活動：

A. 與地產代理法例、執業、法規要求、管理事宜有密切關係的活動

(如：土地查冊等)

B. 其他有助提升從業員一般水平的相關課程 (如：財務及會計知識等)

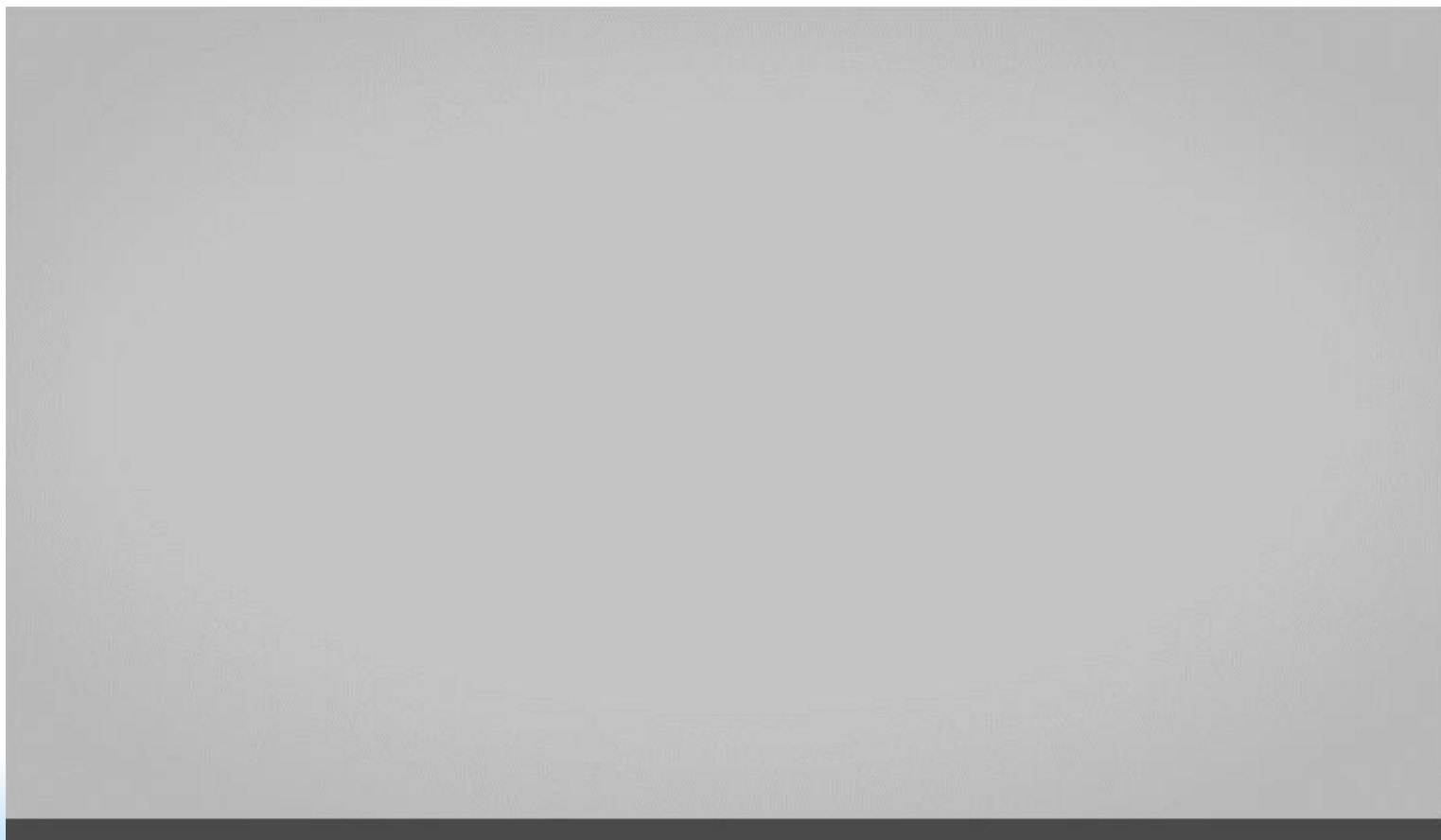
C. 兩者皆可



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

4. 處理物業交易

「臨約簽前填清楚 漏空必定損失多」教育短片



4. 處理物業交易

臨時買賣合約 (或租約)

- ❑ 臨時買賣 (或租賃) 合約是具有法律效力的文件，所以在草擬這些文件時，須非常小心謹慎避免填寫錯誤資料，並遵照客戶的指示。如在草擬過程中有任何疑問，應徵詢法律意見
- ❑ 向客戶解釋臨時買賣合約 (或租約) 合約上的每項條文，促使他們注意重要條款及條文的涵義，並建議他們如不明白合約的任何部分，應尋求法律意見 [**《常規規例》第13條**]
- ❑ 不要安排客戶簽署空白、沒有寫上日期或倒填日期，或重要條款（例如立約各方姓名、物業地址、樓價、租金、付款條款、成交日期、租約期限及生效日期等）漏空的臨時買賣合約(或租約)，如交易雙方對交易條款還未達成協議，則不要安排客戶簽署臨時買賣合約(或租約) [**執業通告03-02(CR), 13-06(CR), 15-04(CR)**]

4. 處理物業交易

臨時買賣合約 (或租約) (續) [執業通告13-06(CR)]

- ❑ 在安排客戶簽署臨時買賣合約之前，應在協議內訂明倘該客戶違約，該客戶應支付的佣金總額。
- ❑ 如訂約的一方在另一方已簽署臨時協議後，希望修訂該協議的條款，持牌人須先取得另一方的書面同意或安排訂約各方在有關修正旁簡簽作確認。
- ❑ 不得安排客戶預先在臨時協議上簡簽。
- ❑ 如訂約各方就任何特別條款（例如大廈維修、違例建築工程費用）達成協議，持牌人應在安排訂立臨時協議之前，建議客戶尋求法律意見。

4. 處理物業交易

臨時租約 (續) [執業通告15-04(CR)]

- 假如物業由多於一名人士擁有，則該物業的所有共同擁有人均應訂立租約。
- 假如租客在業主簽署臨時租約後更改租客姓名，持牌人須取得業主的書面通知同意或安排訂約各方在臨時租約的有關修正旁簡簽作確認。
- 假如有第三者聲稱代表已故業主，須出示相關證明文件（如由高等法院發出的遺囑認證或遺產管理書），以證明他有權管理該已故業主的遺產。

案例10

- 一名營業員受業主委託出租一個由兩名人士以分權共有形式持有的物業。當他與代表租客的地產代理安排訂立臨時租約時，他告知對方，委託他的業主已就擁有權問題與該物業的另一名註冊業主展開了訴訟，因此租約內只需要其中一名業主的單獨簽名。其後，租客遂與該名業主訂立正式租約及支付訂金。
- 後來，該物業的另一名業主(即並非租約上的立約方)發現她並未獲通知有關該租賃事宜。她認為該名營業員和地產代理不應在未取得她的授權前便安排該物業的租賃，於是向監管局作出投訴。
- 儘管土地查冊顯示該物業由兩名人士共同擁有，惟兩名持牌人卻只安排其中一名業主訂立租約。

案例10(續)

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：

《操守守則》第 3.7.2 段

「地產代理和營業員應避免做出可能令地產代理行業信譽及/ 或名聲受損的行為。」

罰則：

- 譴責；
- 暫時吊銷牌照；及
- 在牌照上附加獲取持續進修學分的條件

案例11

- 代理安排準買家視察物業後，安排準買家簽署一份樓價及付款日期漏空的臨時買賣合約，及要求準買家簽發訂金支票，方便與業主議價。準買家按代理指示簽署臨約和開出支票後，要求代理於知悉業主還價後立即通知他，再決定是否買入該物業。
- 但是，準買家在數日後致電代理，才知悉業主已經簽署該臨約。由於準買家事前對交易詳情一無所知，代理亦沒有事先聯絡他及確認交易。故此，準買家要求取回該臨約和支票，而經準買家諮詢律師後，最後終止支票付款及終止交易。因而準買家才沒有蒙受金錢損失。

案例11(續)

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：

《操守守則》第 3.4.1 段：

「作為代理或受委託為代理的地產代理和營業員，應保障和促進客戶的利益、按照地產代理協議執行客戶的指示，並對交易各方公平公正。」

罰則：

- 譴責；及
- 在牌照上附加獲取持續進修學分的條件

案例12

- 持牌人安排業主與租客就住宅物業訂立租約並隨即安排印花稅的繳付事宜。期後，持牌人將已繳付印花稅的租約文本交回業主。業主始發現該租約第 22 條旁被加上以下額外條款：**業主放棄傢俬擁有權**
- 業主從沒有同意有關額外條款的內容，亦從未有授權持牌人在該租約內加上有關額外條款。持牌人未經業主的同意，便在租約上加上額外條款

案例12(續)

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：

《操守守則》第 3.4.1 段

應保障和促進客戶的利益、按照地產代理協議執行客戶的指示，並對交易各方公平公正。

罰則：

- 譴責；
- 罰款；及
- 暫時吊銷牌照

案例13

- 持牌人安排買賣雙方訂立物業的臨時買賣合約。臨約第8條原有以下規定：“交易完成時，賣方須將該物業**交吉** / **連租約**交買方”
- 持牌人在安排賣方訂立臨約前，已知悉賣方於有關期間已將物業**出租**，及賣方擬將物業**連租約出售**。唯持牌人應物業買方的要求，將臨約第8條修改為“交易完成時，賣方須將物業**交吉**買方”
- 就上述買賣條款，持牌人**沒有提醒賣方須於物業的買賣交易完成時將物業交吉予買方及如未能履行承諾所涉及的風險**，便安排賣方訂立臨約
- 最後，賣方因未能在物業的買賣交易完成時將物業交吉予買方，而須將樓價由 \$1,200,000 減至 \$1,160,000

案例13(續)

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：

《操守守則》第 3.4.1 段

應保障和促進客戶的利益、按照地產代理協議執行客戶的指示，並對交易各方公平公正。

罰則：

- 譴責；
- 暫時吊銷牌照；及
- 在牌照上附加獲取持續進修學分的條件

4. 處理物業交易

訂金託管 [執業通告05-07(CR)]

- 在簽訂買賣附有未解除按揭的物業的臨時買賣合約之前：
 - 向買方解釋在合約上訂金託管條文的涵意，及刪除有關條文的風險 (包括直接向賣方支付訂金的風險)；
 - 建議買方將所有訂金託管在律師行內；
 - 向買賣雙方解釋安排託管訂金的含意及訂金託管人發放訂金前須符合的條件；及
 - 如交易沒有安排託管訂金，應取得立約各方的確認書，以確認立約各方已獲悉有關的訂金託管安排，以及沒有在臨時買賣合約中納入訂金託管安排所涉及的風險。

案例14

- 持牌人在物業交易中為買賣雙方行事
- 該物業附有一項未解除的按揭
- 持牌人安排買方簽署該物業的臨時買賣合約

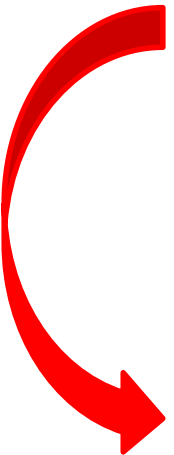
案例14

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	物業涉及的權屬 INCUMBRANCES	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
			文書性質 NATURE		
ST956142	01/05/1997	11/06/1997	LEGAL CHARGE 備註 REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONIES	ABC BANK LIMITED	
09072319240056	25/06/2009	23/07/2009	RELEASE	-	-
08030300531468	18/02/2008	03/03/2008	CERTIFIED TRUE COPY NOTICE OF INTENTION TO PROCEED	CHAN SIU LING "THE PETITIONER" CHU TAI MAN "THE RESPONDENT"	
				備註 REMARKS: WITH APPLICATION FOR ANCILLARY RELIEF IN D.C.M.C. NO.111 OF 2008	
09053001243699	16/04/2009	30/05/2009	MEMORANDUM OF DISCHARGE	CHAN SIU LING "THE PETITIONER" CHU TAI MAN "THE RESPONDENT"	
				備註 REMARKS: IN D.C.M.C. NO. 111 OF 2008	
09043011304898	09/04/2009	30/04/2009	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE	YIP CHUN	\$1,260,000.00
				備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO. 09072319240067	
09072319240074	25/06/2009	23/07/2009	MORTGAGE	YY BANK LIMITED	ALL MONEYS

案例14(續)

該臨約的第 2 條原有以下規定：

“上述 (a) 及 (b) 及 (c) 條文所列之訂金，須由賣方之律師行以保管人身分加以保管、並在確保該樓價餘款足夠清還現存之按揭~~X~~債務時，方可將該訂金轉交賣方”（“訂金託管條款”）



持牌人將訂金託管條款修改為根據該臨約第 2(a) 及 2(c) 條支付的訂金都不會託管在律師行內

案例15

- 持牌人將訂金託管條款修改為根據該臨約第 2(a) 及 2(c) 條支付的訂金都不會託管在律師行內
- 持牌人在安排買方訂立該臨約前，沒有向買方提出有關直接向賣方支付訂金的風險，以及向買方提出將所有訂金託管在律師行內

案例15(續)

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：

《操守守則》第 3.2.1 段：

「地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《地產代理條例》、其附屬法例、本操守守則，以及由監管局不時發布的所有其他指引。」

(該持牌人違反了監管局發出的執業通告 05-07(CR) 的規定)

罰則：

- 譴責；
- 暫時吊銷牌照；及
- 在牌照上附加獲取持續進修學分的條件

4. 處理物業交易

發放訂金

- 在發放任何訂金前，確保賣方與業主的身分是相同或賣方有權售出物業
- 建議買賣雙方在律師行託管所有訂金
- 告知客戶不託管訂金的風險 [執業通告05-07(CR)、執業通告15-02(CR)、執業通告16-03(CR)]

5. 處理租賃物業

出租分間單位 [執業通告: 22-01(CR)]

- 告知知準租客持牌人在交易中的身份
- 在安排客戶訂立租賃協議前，向客戶解釋《業主與租客（綜合）條例》第 IVA 部的主要規定，包括有關租住權保障和租金規管及每項「規管租賃」隱含的強制性條款的規定
- 向客戶提供每項「規管租賃」隱含的強制性條款的摘要副本
- 建議議客戶以書面達成「規管租賃」，從而清楚反映雙方協議的內容
- 告知客戶租賃協議不應載有與租住權保障和租金規管的規定，及「規管租賃」隱含的強制性條款不一致的條款
- 建議客戶可在有需要的情況下，向差餉物業估價署查詢及 / 或考慮尋求法律意見
- 提醒客戶留意關於「規管租賃」的相關罪行和罰則

5. 處理租賃物業

轉讓限制 – 安排非法租賃 [執業通告: 04-03(CR)]

- 香港房屋委員會轄下的「居者有其屋計劃」、「私人參建居屋計劃」、「租者置其屋計劃」等屋苑單位，其轉讓 (包括出售、出租或轉按) 均受《房屋條例》所限制
- 根據《房屋條例》第17B及27A條，如單位未解除轉讓限制，有關出售、出租或轉讓協議或其他文件均屬無效，而訂立該等協議或文件的人士亦屬違法。該人即屬犯罪，可處罰款\$500,000及監禁1年
- 持牌人亦可能因協助或教唆犯法者而犯同樣罪行

5. 處理租賃物業

轉讓限制 – 安排非法租賃 (續)

- ❑ 代理須提醒準租客留意「出租資料表格」(表格2) 有關出租限制的資料
- ❑ 若該單位有出租限制的話，應注意有關限制是否已經解除
- ❑ 如物業受轉讓限制約束，須小心謹慎，並在達成協議前採取適當行動保障客戶利益（例如核實物業已補地價）

表格2 – 出租資料表格 (住宅物業的租賃)

2.	物業的樓面面積： ☐ (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積： ☐ (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。	B	
3.	落成年份： 物業(或物業所屬建築物)的落成年份：	/B/E*	
4.	用途限制： 佔用許可證所規定的用途：	A/E*	
5.	出租限制： 法例/政府租契下的出租限制： ☐ 有 ☐ 沒有	C/D*	

A: 土地註冊處
E: 屋宇署

C 部：可提供關於物業的其他資料

1. 每年的地租/地稅：港幣\$ _____
2. 每季的差餉：港幣\$ _____
3. 每月的管理費：港幣\$ _____
4. 物業現正受租契約束，並擬分租：
如“是”，請提供詳情： _____

C: 房屋協會
D: 房屋署

24/12/2010	15/02/2011	CERTIFIED TRUE COPY OF LETTER RELATING TO OUTSTANDING MANAGEMENT FEE	- - -	-
------------	------------	---	-------------	---

備註 REMARKS: FROM HONG KONG HOUSING AUTHORITY

25/03/2011	18/04/2011	CERTIFIED TRUE COPY OF RELEASE OF CHARGE RELATING TO OUTSTANDING MANAGEMENT FEE	- - -	-
------------	------------	--	-------------	---

31/08/2011	28/09/2011	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE	NG [REDACTED] 吳 [REDACTED]	\$3,700,000.00
------------	------------	------------------------------------	-------------------------------	----------------

備註 REMARKS: BY HANG SENG BANK LIMITED
SEE ASSIGNMENT MEM. NO. 111027 [REDACTED]

19/10/2011	27/10/2011	解除轉讓限制證明書 (香港房屋委員會)		ONEYS
		[REDACTED] 銀行 (香港) 有限公司		

19/10/2011	08/11/2011	LETTER OF REMOVAL OF ALIENATION RESTRICTIONS	- -	-
------------	------------	---	--------	---

備註 REMARKS: FROM HONG KONG HOUSING AUTHORITY

等待註冊的契約

DEEDS PENDING REGISTRATION

文書日期 DATE OF INSTRUMENT	交付日期 DATE OF DELIVERY	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
-------------------------------	-----------------------------	----------------	----------------------	---------------------

***** 無 NIL *****

***** 登記冊末端 END OF REGISTER *****

表格1 – 物業資料表格 (住宅物業的買賣)

	(c) 斜坡修葺令： 如“有”，請述明詳情： ☐有 ☐沒有 (d) 租契： 如“有”，請述明詳情： ☐有 ☐沒有 (e) 按揭或押記： 如“有”，請述明詳情： ☐有 ☐沒有 (f) 其他登記為產權負擔的項目： 註： 須附上土地註冊處查冊副本。	A	
2.	物業的樓面面積： ☐ (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積： ☐ (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積： ☐ (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。	B	
3.	落成年份： 在佔用許可證或(如沒有佔用許可證)有關的「合格證明書」或「不反對入住書」上述明的物業(或物業所屬建築物)的落成年份：	A/C*	
4.	用途限制： 佔用許可證所規定的用途：	A/C*	

A: 土地註冊處
C: 屋宇署

表格1 – 物業資料表格 (住宅物業的買賣)

5.	政府租契： (a) 租契年期尚餘的期間：	A	
	(b) 續期權利： □有 □沒有		
6.	如行將批給政府租契，請述明所擬批給的租契年期：	A	

C部：可提供關於物業的其他資料

1. 每年的地租/地稅：港幣\$_____
2. 每季的差餉：港幣\$_____
3. 每月的管理費：港幣\$_____
4. 業主立案法團經已成立：□是 □否
5. 物業的樓面面積及其資料來源是：_____

6. 物業屬於以下其中一類別：

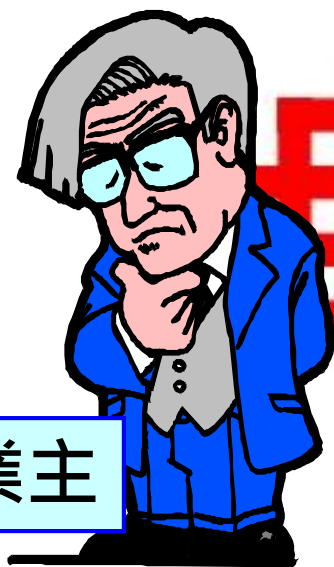
- ☐ 租者置其屋計劃；
- ☐ 居者有其屋計劃；
- ☐ 私人機構參建居屋計劃；
- ☐ 夾心階層住屋計劃；
- ☐ 住宅發售計劃(房屋協會)；

(註：在以上各項計劃中，已補地價的單位不屬該類別。)

- ☐ 新界的“鄉村”式屋宇；
- ☐ 其他類別，請指明：_____

案例16

未補地價居屋



業主

租約

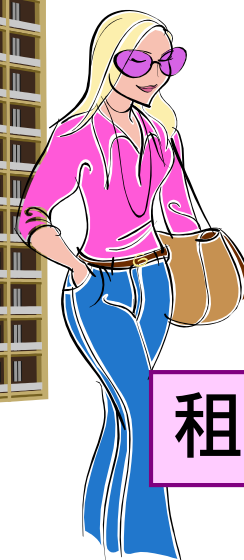
地址: XX苑YY閣18樓A室

租金: 每月\$8,000

租期: 2年

1. XXXXXXXXXX

2. XXXXXXXXXX



租客

持牌人被控 “串謀讓與土地”
違反《房屋條例》（第283章）第27A條

才可在公開

與，否則便屬違法

業主

租客

案例16

- 持牌人在物業租賃中為業主及租客雙方行事。
- 物業屬房屋委員會（“房委會”）轄下的「居者有其屋」計劃的物業，根據《房屋條例》（第283章）第27A條，業主必須向房委會就該物業繳付補價，才可在公開市場出租或作出讓與，否則便屬違法。
- 持牌人安排業主與租客簽訂租賃物業的租約，而在有關日期業主並未向房委會繳付補價。持牌人其後被控“串謀讓與土地”，違反《房屋條例》（第283章）第27A條。

案例16(續)

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：《操守守則》第 3.1.1 段：

「地產代理和營業員在執業時必須避免從事可能觸犯法律的活動。」

罰則：

- 譴責；
- 暫時吊銷牌照；及
- 在牌照上附加獲取持續進修學分的條件

就處理居屋轉讓發出的執業通告：

- 通告編號 00-05(CR)
- 通告編號 01-01(CR)
- 通告編號 04-03(CR)
- 通告編號 05-05(CR)
- 通告編號 07-04(CR)

5. 處理租賃物業

土地用途限制

- ❑ 持牌人必須確保在租約內正確述明物業的用途(住宅、辦公室或工業用途) [執業通告15-04 (CR)]
- ❑ 違反政府租契內有關用途限制的條款可招致政府採取嚴重的強制執行行動，包括重收土地，而導致業主業權被廢除
- ❑ 業權可能因物業用途經重大更改而變成「可被廢除的業權」(即該土地的政府官契是可予被沒收而由政府收回業權)
- ❑ 持牌人應查核佔用許可證 (入伙紙) 所規定的用途，確定是否符合租客 (或買方) 擬租用 (或購入) 物業的用途
- ❑ 註:政府批地書及大廈公契
- ❑ 執業通告17-02 (CR)

屯門兩工業單位被收

違地契作零售涉水貨活動

本地

屯門美基工業大廈兩個單位，因違反地契作工業或貨倉用途的規定，改作零售用途並涉嫌作水貨活動，經地政總署警告無效後，決定啟動程序收回有關單位，其中一個單位昨繼續營業，另一個則已停業。同時，署方成立特別行動小組，月初至今已針對性巡查元朗、屯門及北區逾2,000個工業大廈單位，並向當中37個涉嫌違反地契作銷售活動的單位，發出警告。

兩個將被署方收回的單位，分別位於美基工業大廈12樓及19樓。其中，12樓的eCosway公司正門(圖1)昨晨仍掛著「歡迎光臨 營業中」的標示，又標明是「港貨批發」，職員最初拒絕回應，其後更停止營業。

至於19樓的KISSBABY則鎖上鐵閘(圖2)，原先門外貼有「停業盤點」的告示，以及走廊的廣告橫額先後被移走，有前來購物的內地人「摸門釘」，無奈離開。KISSBABY負責人李小姐否認參與水貨活動，強調只是出售嬰兒用品，又指不知道在工廈單位作零售違反地契，但本月中收到地政總署警告信後，已經即時停業。她希望地署給予他們寬限期，以便搬走單位內的貨物。

地政總署發言人稱，兩個單位並非用作工業或貨倉用途，違反相關地契條款。署方自月初已向單位業主發出兩次警告，要求在限期內糾正違契事項不果，故根據地契條款，以及援引《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》，啟動重收違契單位的程序。署方指會作突擊巡查，對重犯個案果斷執法。

(圖1)

eCosway

(圖2)

譚志源：
應檢視自由行
政策

本港多區先後出現反水貨客示威，政制及內地事務局長譚志源認為，本港作為多元的國際大都會，港人應有

足夠胸襟包容各地旅客，對內地同胞更應多予理解。

監管局
AUTHORITY

主頁

最新消息

關於我們

我們的服務

刊物及新聞公報

表格

註冊名單

常見問題

公開資料

招標公告

聯絡我們

[主頁](#) > [刊物及新聞公報](#) > [新聞公報](#) > 屋宇署執行榮豐工業大廈2字樓1號工作室及2字樓2號工作室的封閉令

新聞公報

屋宇署執行榮豐工業大廈2字樓1號工作室及2字樓2號工作室的封閉令

為加強針對工業樓宇內的違例住用分間單位的執法行動，以保障公眾及住戶的安全，屋宇署今日（四月二十九日）已執行於三月十七日向區域法院申請取得的封閉令，封閉新界荃灣沙咀道40—50號榮豐工業大廈2字樓1號工作室及2字樓2號工作室，並安排政府承建商清拆該工作室內及其平台的僭建物，及中止其住用用途。

屋宇署表示，在三月十七日取得封閉令後，由於有關住戶需時另覓居所，因應有關特殊情況，屋宇署暫緩執行清拆行動，讓有關住戶有充足的時間安排搬遷事宜。屋宇署人員今日在警務人員的協助下再次執行清拆行動，仍然逗留在有關處所的佔用人經勸喻後已自行離開。該署的政府承建商已展開清拆該處所內的僭建物。

該署強調，工業樓宇改作住用用途會對住戶構成嚴重的消防安全風險，而加建的間隔牆亦可導致樓宇內的走火通道不足。為保障公眾安全，該署有必要對有關違規情況作嚴厲執法。

案例17

- 一名地產代理在處理一棟位於新界鄉郊的搭建物的租賃事宜中代表租客行事。她安排一名自稱為該搭建物的業主與租客簽訂臨時租約及正式租約，並向租客聲稱搭建物位處私人土地上。
- 事實上，該搭建物屬於不能出租予他人的政府牌照屋，而那位自稱為該物業的業主的人，只是物業所位處政府土地的牌照持牌人。租客其後接獲寮屋管制組的人員通知，指該搭建物位處於政府土地上，並不可以出租。

案例17(續)

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：《操守守則》第 3.4.1 段：

「作為代理或受委託為代理的地產代理和營業員，應保障和促進客戶的利益、按照地產代理協議執行客戶的指示，並對交易各方公平公正。」

罰則：

- 譴責；
- 罰款；
- 暫時吊銷牌照；及
- 在牌照上附加獲取持續進修學分的條件

案例18

- 代理在他的商鋪櫥窗展出一則廣告，廣告中聲稱單位「可商住」。一名買家（婆婆）見到廣告後便要求參觀該單位。買家表示她希望購買該單位自住，代理聲稱該單位可作住宅用途。因此，買家便簽訂臨時買賣合約以\$58萬購入該單位。
- 事實上，該單位是一棟商業大廈內，不是一個住宅單位，而入伙紙將該單位的許可用途限制為「非住宅用辦公室」。

案例18(續)

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：《操守守則》第 3.3.1 段：

「地產代理和營業員在經營過程中，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。」

《操守守則》第 3.7.2 段：

「地產代理和營業員應避免做出可能令地產代理行業信譽及 / 或名聲受損的行為。」

罰則：

- 譴責；
- 暫時吊銷牌照；及
- 在牌照上附加獲取持續進修學分的條件

5. 處理租賃物業

銀行同意書 [執業通告01-09(CR)]

- 業主與按揭銀行簽訂的按揭契約中，通常都有條款規定除非事先取得銀行書面同意，否則業主不得把物業出租
- 若無銀行同意書，一旦業主不能繼續供款而遭銀行收樓，租客將無權繼續租住物業，引致一定的損失及不便
- 如有關物業為按揭物業，從業員應建議準租客：
 - (1) 要求業主向銀行取得同意
 - (2) 向準租客解釋在無銀行同意下租住的風險以供準租客考慮

5. 處理租賃物業

租契、續租權 – 於土地註冊處註冊

- 不超過三年的租賃，一般都以租約形式訂立。超過三年的租賃，必須根據《物業轉易及財產條例》以契據形式訂立
- 根據《土地註冊條例》第3(2)條，沒有註冊的文書對付出有值代價的任何其後真誠買方或承按人絕對無效。但不超過三年租期且繳付全額租金的真正租約除外
- 因此，不超過3年租期的租約無須於土地註冊處註冊，除非租約載有其他土地權益，例如「續租權」(option to renew) 或「購買權」(option to purchase)

5. 處理租賃物業

租用權及業務轉讓 [執業通告05-02(CR)]

- 任何經營業務及租用權的轉讓都可能很複雜，為有效保障各方利益，一般有必要採用詳盡的法律文件；僅一份標準格式的租約是不足夠的
- 在租用權 / 經營業務的轉讓過程中，除涉及簽訂新租約的部分外，其餘部分已可能超出地產代理的正常工作範圍
- 如客戶表示有意進行經營業務 / 租用權的轉讓，應建議客戶在轉讓前，徵詢律師的意見

5. 處理租賃物業

分租物業 [執業通告01-09(CR)]

- ❑ 應取得物業的註冊擁有人 (俗稱「大業主」) 與二房東之間的租約，並審視有否分租限制，或是否須要預先取得大業主同意才可分租
- ❑ 如需要大業主的同意，但卻未取得有關同意，告知客戶所涉及的風險及在有需要時徵詢法律意見
- ❑ 留意二房東與三房客之間的分租租約條款不得與大業主與二房東之間的租約條款有所衝突
- ❑ 確保分租租期不可超過二房東與業主之租約的租期

5. 處理租賃物業

表格CR109

- ❑ 如租約 / 租契所涉及的物業屬住宅物業，則業主須向差餉物業估價署送交表格CR109
- ❑ 表格CR109可由業主或其代表填寫
- ❑ 表格CR109須於簽立租約/租契後一個月內送交差餉物業估價署。若超過一個月，業主須繳付\$310罰款
- ❑ 另外，業主若未有送交表格CR109，便無法在法庭/土地審裁處向租客追討租約/租契內租客同意支付的租金

表格 CR109

香港特別行政區政府
差餉物業估價署

GovHK 香港政府一站通 ENGLISH 簡體版

我的自訂色彩: 搜尋 CR109 網頁指南

同心同德
求卓越
顧客服務倍稱心

主頁 公用表格

RSS 滑動/無障礙瀏覽版本 列印版本

自用業主 業主/租客 查詢物業資訊或其他人士

差餉及地租 發單與 公用表格 物業資訊/統計 樓宇門牌號數

公用表格

差餉及地租

類別	表格號碼	表格名稱	可供下載表格	電子化服務	備註

表格 CR109

發單與繳款	RVD610Q	申請暫緩	租務事宜			
-------	---------	------	-------------	---	--	--

租務事宜

類別	表格號碼	表格名稱	可供下載表格	電子化服務	備註
租務事宜	CR109 [RVD 431A (S)]	表格 CR109-業主與租客(綜合)條例- 第IV部 新租出或重訂協議通知書			更多資料
租務事宜	TR4 [RVD 307 (S)]	表格 TR4-業主與租客(綜合)條例-第 IV部 「處所主要用途證明書」申請書			
租務事宜	TR4D [RVD 348 (S)]	表格 TR4D-業主與租客(綜合)條例- 第IV部 「處所主要用途證明書」申請書 (本表格適用於指明視察處所日期 的申請)			收費
租務事宜	TR25 [RVD 447 (S)]	表格 TR25-業主與租客(綜合)條例- 第III及VI部 「應課差餉租值證明書」申請書			收費
租務事宜	TR27 [RVD 687 (S)]	表格 TR27-業主與租客(綜合)條例- 第II部			收費

表格 CR109
《業主與租客(綜合)條例》 — 第IV部
新租出或重訂協議通知書

本欄由差餉物業估價署填寫

檔號：CR109/ /

收表日期：

甲部 - 住宅處所資料

處所：

及車位（如有）：數量 及編號

估價編號： - - - -

處所地址務須清楚詳盡，每一租賃或分租租賃須獨立填報表格。如租賃的地方包括車位或其他附屬部分（例如天台、天台屋等），請於此欄註明。如租賃或分租租賃僅屬住宅單位的一部分，請將出租或分租的部分清楚說明。

如有相關的徵收差餉及／或地租通知書，請填上所示的估價編號。

乙部 - 租賃協議日期及租賃期資料

(1) 租賃雙方為：☐ 業主及租客 ☐ 主租客及分租客

(2) 租賃協議訂立日期： 年 月 日

(3) 租賃協議種類：☐ 新訂的租賃／分租租賃

☐ 重訂的租賃／分租租賃

(4) 租賃期：☐ 由 年 月 日 至 年 月 日

☐ 按月形式租賃 - 由 年 月 日起

請填寫租賃協議訂立日期。本通知書如在該日期起計一個月內提交予差餉物業估價署署長批署，申請人毋須繳交任何費用。如未能在此限期內遞交通知書，則須繳交費用310元。

丙部 - 協訂租金資料

(5) 新訂／重訂租約的每月租金： 元

考考你（練習四）：



根據練習四的案情，有關物業的土地查冊和物業資訊網查冊的資料，討論地產代理處理有關交易的手法：-

1. 業主身份
2. 授權書
3. 物業用途
4. 產權負擔

練習四- 案情



1 月 24 日

- 一名張女士 MONICA CHEUNG 走進 ABC 地產代理公司 (“ABC地產”)，表示她欲出售或出租其位於香港天力道 7-20 號藍鑽石大廈 2 樓 C 室 (“該物業”) 單位。
- 天力道位處購物區，人流極旺，附近一帶大廈的 1 樓或 2 樓單位早已被用作 “樓上舖”。ABC 地產的營業員馬克上前接待張女士。
- 張女士告知馬克她是該物業的遺囑執行人，故此出租該單位的事情由她全權負責，所有文件皆可由她簽署，具法律效力。

練習四 - 案情 (續)



- 張女士留下該物業的鎖匙予 ABC 地產作安排準買家或準租客視察該物業之用。張女士表明鎖匙不准複製或借予其他地產公司。
- 張女士離開後，馬克隨即就該物業在土地註冊處及差餉物業估價署物業資訊網進行查冊。
- 土地查冊見附件一，物業資訊網查冊見附件二。

練習四 - 案情 (續)



1 月 25 日

- 為儘快促成該物業的交易，馬克將該物業的鎖匙複製予 ABC 地產另一分行的同事，安排作視察物業之用。
- 同時，馬克在 ABC 地產的窗櫺張貼該物業的廣告。
- 一陣子後便有一位羅小姐入內查問購買該物業的詳情。
- 馬克帶羅小姐到該物業視察。羅小姐對該物業感興趣，但要求數天後與家人再看樓才決定。但亦要求馬克向業主議價。

練習四 - 案情 (續)



1 月 26 日

- 中午時，一位陳小姐進入 ABC 地產，並查詢該物業的租賃事宜。該名陳小姐向馬克表示可否承租該物業開設美甲店。
- 馬克說天力道一帶的樓上單位皆是「商住」兩用的，所以出租該物業作商業用途一定沒有問題。
- 馬克隨即致電張女士，表示有人願意承租該物業開設美甲店。
- 張女士問馬克該物業可否出租作商業用途。馬克說沒有問題。因鄰近的單位亦是出租予租客開設時裝店或髮廊。

練習四 - 案情 (續)



1 月 27 日

- 準買家羅小姐與家人看過物業後決定購入該物業。
- 在馬克安排下，羅小姐與張女士同日晚上在 ABC 地產簽訂該物業的臨時買賣合約，樓價為 \$5,250,000。張女士並沒有出示任何證明其身份的文件。
- 由於馬克當天非常忙碌，故沒有為該物業進行土地查冊。
- 而在張女士的要求下，羅小姐以現金繳付臨時訂金 \$130,000。

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
土地登記冊 LAND REGISTER

印製於 PRINTED AT: INTERNET SEARCH (DOWNLOAD)

查冊日期及時間 SEARCH DATE AND TIME: 24/01/2023 10:13

查冊者姓名 NAME OF SEARCHER: ABC ESTATE AGENCY COMPANY LIMITED

查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登記冊列明有關物業截至 24/01/2023 07:30 之資料

THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30 ON 24/01/2023.

備存土地紀錄以供市民查閱旨在防止秘密及有欺詐成分的物業轉易，以及提供容易追溯和確定土地財產及不動產業權的方法。土地紀錄內載的資料不得用於與土地紀錄的宗旨無關之目的，使用所提供的資料須符合《個人資料（私隱）條例》的規定。

The land records are kept and made available to members of the public to prevent secret and fraudulent conveyances, and to provide means whereby the titles to real and immovable property may be easily traced and ascertained. The information contained in the land records shall not be used for purposes that are not related to the purposes of the land records. The use of information provided is subject to the provisions in the Personal Data (Privacy) Ordinance.

物業資料

PROPERTY PARTICULARS

物業參考編號

PROPERTY REFERENCE NUMBER (PRN): B3916755

地段編號

LOT NO.: THE REMAINING PORTION OF INLAND LOT NO. 6165

批約 HELD UNDER: GOVERNMENT LEASE

年期 LEASE TERM: 999 YEARS

開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 25/06/1861

每年地稅 RENT PER ANNUM: -

所佔地段份數

SHARE OF THE LOT: 4/400

ADDRESS: FLAT C ON 2ND FLOOR
BLUE DIAMOND MANSION
NOS. 7-20 TIN LIK ROAD
HONG KONG

地址: 中文地址不詳

備註

REMARKS: SEE EXCLUSION ORDER (MEM. NO. 2148469) AND AMENDMENT ORDER (MEM. NO. 2180987)

CONSENT GIVEN BY LAND OFFICER DATED 20/1/1975 TO ENTER INTO AGREEMENTS FOR SALE & PURCHASE

業主資料
OWNER PARTICULARS

業主姓名 NAME OF OWNER	身分 (如非唯一擁有人) CAPACITY (IF NOT SOLE OWNER)	註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	代價 CONSIDERATION
CHI LOK INVESTMENT COMPANY LIMITED -		UB1009239	29/04/1972	08/07/1972	\$2,760,000.00
備註 REMARKS: ASSIGNMENT					
JOE KO -	JOINT TENANT	UB2376201	08/03/1976	26/05/1976	\$153,000.00
MANDY LEE -	JOINT TENANT				
備註 REMARKS: ASSIGNMENT WITH PLAN					
MAGGIE CHAN -		UB5402209	28/11/1989	03/01/1990	\$890,000.00
SHELLY CHEUNG -	EXECUTOR	UB6048118	11/07/1991	15/08/1991	-
MONICA CHEUNG -	EXECUTOR				
JASON KIM MACDONALD -	TENANT IN COMMON (5/10)	UB7534380	01/08/1995	17/10/1995	-
SHELLY CHEUNG -	TENANT IN COMMON (2/10)				
MONICA CHEUNG -	TENANT IN COMMON (2/10)				
VICKY CHEUNG -	TENANT IN COMMON (1/10)				
備註 REMARKS: ASSENT					

物業涉及的轉讓

INCUMBRANCES

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
UB2262276	18/03/1975	14/04/1975	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE WITH PLAN	JOE KO - MANDY LEE - (JOINT TENANTS) -	\$153,000.00
備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM.NO. 2376201					
UB2362398	28/02/1976	15/04/1976	DEED OF MUTUAL COVENANT	-	-
UB2376202	17/05/1976	26/05/1976	MORTGAGE	TAI FAT BANK LIMITED	\$116,750.00
UB4402208	28/10/1987	03/12/1987	DISCHARGE BY RECEIPT	-	-
UB5320140	07/10/1989	13/10/1989	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE	MAGGIE CHAN -	\$890,000.00
備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM.NO. 5402209					
UB5402210	28/11/1989	03/01/1990	MORTGAGE TO SECURE GENERAL CREDIT FACILITIES	GNC BANKING LIMITED -	-
備註 REMARKS: FOR CONSIDERATION SEE MEMORIAL					
05022801281128	31/01/2005	28/02/2005	RECEIPT ON DISCHARGE	-	-
07061412366223	16/05/2007	14/06/2007	MORTGAGE TO SECURE GENERAL CREDIT FACILITIES	K.P. MORGAN FINANCE LIMITED	
備註 REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONEYS					
10082503792256	31/07/2010	25/08/2010	ORDER NO. C3488/10/K UNDER SECTION 24(1) OF THE BUILDINGS ORDINANCE		-
備註 REMARKS: BY THE BUILDING AUTHORITY					

等待註冊的契約

DEEDS PENDING REGISTRATION

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	交付日期 DATE OF DELIVERY	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
------------------------	----------------------------	--------------------------	----------------	----------------------	---------------------

***** 無 NIL *****



差餉物業估價署「物業資訊網」
RATING AND VALUATION DEPARTMENT
PROPERTY INFORMATION ONLINE



記錄編號
Record No. :
1 / 1

估價編號 Assessment No.	: 243-79915-4841-1*	最早發出入伙文件日期 Date of Issue of the Earliest Occupation Document	: 28-Jan-1976
資料提供日期 Date of Provision of Information	: 24-Jan-2023	時間 Time	: 17:58:57
		面積對算值 Area Conversion Factor	: 1 平方米 = 10.764 平方尺 1 m ² = 10.764 ft ²

差餉物業估價署所提供的資料 Information provided by Rating and Valuation Department

交易參考編號 Transaction Reference Number: RVD2412362794255	物業地址或名稱: Address or description of tenement: 天力道7/20號 藍鑽石大廈 2樓C室
物業資訊網入伙文件 對照編號 PIO Serial Number of Occupation Document: 123650	7/20 TIN LIK ROAD BLUE DIAMOND MANSION 2/F FLAT C

供差餉或地租評估的物業類別 : 私人住宅物業
Property Type for Rates or Government Rent Purposes : Private Domestic Property

實用面積 : 44.7 平方米 m²
Saleable Area

** 計算此物業的實用面積時，所採納的牆身厚度最多不超過 230 毫米。

A maximum wall thickness of 230 mm is adopted in calculating the saleable area of this property.

實用面積定義 Definition of Saleable Area

實用面積是指個別單位獨立使用的樓面面積，包括露台、陽台、工作平台及其他類似設施，但不包括公用地方，如樓梯、升降機槽、入牆暗渠、大堂及公用洗手間。實用面積是量度至外牆的表面或共用牆的中線所包括的面積。窗台、平台、天台、花園、前庭、天井、冷氣機房、冷氣機平台、花槽及車位並不包括在內。

Saleable area is defined as the floor area exclusively allocated to the unit including balconies, verandahs, utility platforms and other similar features but excluding common areas such as stairs, lift shafts, pipe ducts, lobbies and communal toilets. It is measured to the exterior face of the external walls and walls onto common parts or the centre of party walls. Bay windows, flat roofs, top roofs, gardens, terraces, yards, air-conditioning plant rooms, air-conditioning platforms, planters/flower boxes and car parking spaces are excluded.

入伙紙所載資料 Information contained in Occupation Permit

物業地址或名稱
Property address or description :

7-20, Tin Lik Road on Lot No. I.L. 6165 R.P.

入伙紙編號
Permit Number : H25/76

入伙紙發出日期
Permit issued on : 28-Jan-1976

屋宇署檔案號碼
Buildings Department's
Reference Number : 3/4245/72

入伙紙類別
Permit Type : FULL PERMIT

許可物業用途
Permitted occupation purposes :

Ground Floor : 6 shops and 1 pump room for non-domestic use.
1st Floor : 2 offices for non-domestic use.
2nd to 19th Floors (inclusive): 4 flats per floor for domestic use.

2nd to 19th Floors (inclusive): 4
flats per floor for **domestic** use

練習四 – 答案



1. 業主身份

- MONICA CHEUNG並非該物業業主的唯一遺囑執行人
- 允許書(Assent) 已將該物業業權轉歸 JASON KAM MACDONALD, SHELLY CHEUNG, MONICA CHEUNG 和VICKY CHEUNG
- MONICIA CHEUNG 只是其中一名分權共有 (Tenant-in-common) 的業主
- 應要求MONICA CHEUNG安排其餘三位共同業主一同出席簽署買賣或租賃協議

2. 授權書

- 應要求MONICA CHEUNG出示其他三位共同業主授權其代表簽署買賣或租賃協議的授權書

3. 物業用途

- 根據該物業所在大廈佔用許可證的許可用途，該物業只可用作「住宅」用途，因此不可出租予陳小姐開設美甲店

4. 產權負擔

- Mortgage - 註冊摘要編號 07061412366223 [issue: bank consent]
- Order - 註冊摘要編號 10082503792256 [issue: UBW]

融匯貫通小測試

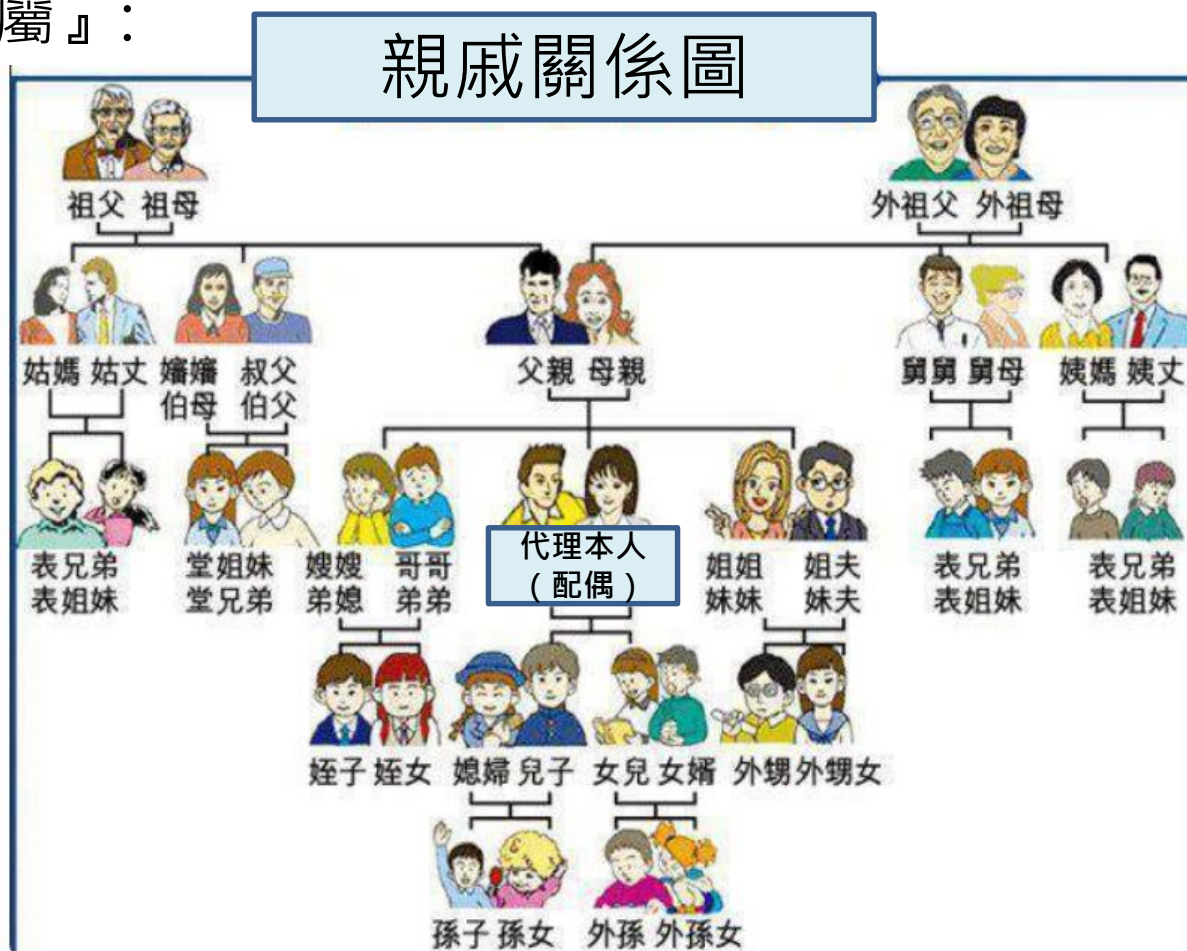
融匯貫通小測試 (Q1)

根據《常規規例》，就處理出售住宅物業而言，代表賣方的代理須與其客戶訂立哪一份地產代理協議？

- A. 表格3
- B. 表格4

融匯貫通小測試 (Q2)

代理或其指明親屬如對其處理的住宅物業有金錢或實益權益便須於地產代理協議中披露有關詳情。如圖示，請圈出誰是代理的『指明親屬』：



融匯貫通小測試 (Q3)

於晚上十一時與買方客戶訂立臨時買賣協議，就可延至翌日才就有關物業進行查冊及向買方提供該查冊結果文本？

A. 對

B. 錯

融匯貫通小測試 (Q4)

臨時買賣 (或租賃) 合約是具有法律效力的文件？

- A. 對
- B. 錯

融匯貫通小測試 (Q5)

就《破產條例》而言，倘若贈與人 / 轉讓人被判定破產，而有關的破產呈請的提出當日起計之前的五年內作出饋贈或訂立一項沒有代價的交易，破產受託人可將有關的送讓契 / 無償轉讓契作廢。所以，若賣方作為物業的現任註冊業主少於五年，持牌人應就該物業進行過往及現時的土地查冊，以確定是否有任何送讓契/無償轉讓契的註冊紀錄？

A. 對

B. 錯

有用連結/資源

- 電子版香港法例 (<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap511>)
- 執業通告 (<http://www.eaa.org.hk/zh-hk/Compliance/Practice-circulars>)
- 操守守則 (<http://www.eaa.org.hk/zh-hk/Compliance/Code-of-ethics>)
- 《操守守則》實例 (<https://www.eaa.org.hk/zh-hk/Information-Centre/Publications/Illustrations-to-Code-of-Ethics>)
- 監管局熱線 : 2111 2777

謝謝！