

地產代理監管局實務證書課程

單元三 地產代理實務與實用知識

第七課 物業轉易須知



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)

標準文件（表格1，3和4）適用於處理買賣住宅物業？

A. 是

B. 不是

課前熱身題 (Q2)

填寫表格1的資料的訂明來源共有三個？

A.是

B.不是

課前熱身題 (Q3)

臨時買賣合約是一份具有法律約束力的合約？

A.是

B.不是

課前熱身題 (Q4)

一般情況下，買賣雙方簽訂臨時買賣合約後，便會簽署**正式買賣協議**。但亦有可能雙方就買賣協議的條款未能達成一致，而未能簽妥正式買賣協議而成交？

A. 是

B. 不是

課前熱身題 (Q5)

現行適用於物業轉讓的印花稅分別有三項 (即：額外印花稅，買家印花稅和從價印花稅) ？

A.是

B.不是

內容

- 物業買賣流程
- 處理買賣雙方資料的重點
- 填寫臨時買賣合約注意事項
- 臨時買賣合約與正式買賣合約的關係
- 印花稅（包括買家印花稅、額外印花稅及從價印花稅）的基本認識

物業買賣流程



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

物業買賣流程

1. 【住宅物業】賣方與地產代理簽訂地產代理協議 (表格3) 並透過地產代理在市場放盤出售物業 → 地產代理填寫物業資料表格 (表格1) 後交予賣方並為該物業進行土地查冊

土地查冊:
執業通告 13-03(CR)

核實賣方的身分:
執業通告 16-03(CR)

物業廣告:
執業通告 18-02(CR),
09-05(CR), 09-04(CR),
*02-05(CR) & *00-09(CR)

2. 【住宅物業】買方告訴地產代理購買物業，與地產代理簽訂地產代理協議 (表格4) → 地產代理提供物業資料表格 (表格1) 及相關文件予買方

訂明表格 / 訂明資料:
執業通告 *01-07(CR)
& *13-02(CR)

物業買賣流程 (續)

3. 地產代理為雙方商議**臨時買賣合約條款 (PASP)**，並安排雙方簽署臨時買賣合約及支付**首期訂金**（俗稱「細訂」）
4. 賣方律師草擬**正式買賣協議** → 送交買方律師審閱和批准

反洗錢：
執業通告 18-01(CR)

臨時合約：
執業通告 13-06(CR)
& 03-02(CR)

物業買賣流程 (續)

5. 雙方就買賣協議的條款達成一致後
→ 簽署**正式買賣協議 (SPA)** 及/或支付**大訂**
6. 賣方律師從賣方或賣方承按人獲得**業權契據**，再將該業權契據轉交買方律師批閱

臨時合約：
執業通告 13-06(CR)
& 03-02(CR)

物業買賣流程 (續)

7. 如買方申請按揭，買方承按人的職員及估價師將視察該物業以進行估值
8. 買方律師及買方承按人律師提出業權查詢 (查契) → 賣方律師對業權查詢答覆

物業買賣流程 (續)

9. 買方律師草擬轉讓契 (Assignment) → 再由賣方律師批閱

10. 賣方律師編製對數表 (Apportionment account) → 買方律師批閱

物業買賣流程 (續)

11. 買方於成交前數天，為確保成交當天可**交吉交樓**而視察物業及到其律師辦事處簽署**轉讓契**及**按揭契據**，並繳付**購買價的餘額**
12. 買方律師於成交日向承按人**提取按揭貸款** → 然後將已妥為簽署的**轉讓契**及**購買價的餘額**送交賣方律師，並結清收支帳目

物業買賣流程 (續)

13. 賣方律師安排賣方簽署**轉讓契**，並向賣方支付**購買價的餘額** → 賣方繳付**贖回按揭的款項解除按揭** → 賣方律師於成交日交出**物業鎖匙**予買方律師或指示代理將鎖匙交予買方
14. 賣方律師妥為簽署的**轉讓契**及**按揭解除書**（於成交後7個工作天至21天內）送交買方律師



提提您：

- 透過互聯網查閱案例：

<http://www.judiciary.gov.hk/en/index/index.htm>

處理買賣雙方資料的重點

處理買賣雙方資料的重點

核對土地查冊記錄

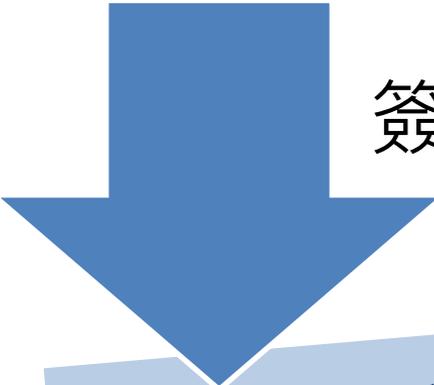
- 物業 (地址; 土地不可分割的分數)
- 確保賣方的名稱與土地查冊的名稱相同

處理買賣雙方資料的重點

核實賣方的身分

- 執業通告 16-03(CR)
- 建議買賣雙方在律師行託管所有訂金

處理買賣雙方資料的重點

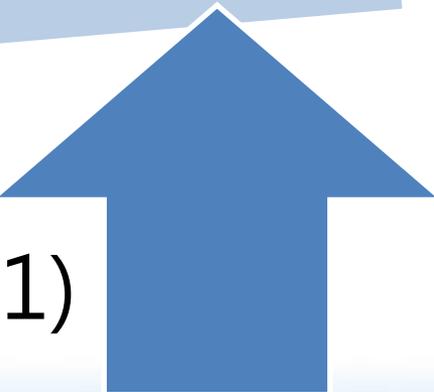


簽訂地產代理協議 (表格3)



住宅物業放盤

填寫物業資料表格 (表格1)



物業資料表格 (表格1)

填寫物業資料表格 (表格1)

包括以下部份

- 第一部 物業資料
 - A 部 物業地址
 - B 部 物業的訂明資料
 - C 部 可提供關於物業的其他資料 (可選擇性提供)
- 第二部 賣方的陳述
- 簽署部份
- 註 此部份為從業員作出以下指引：
 - 如何填寫表格
 - 何時提供表格
 - 向誰人提供表格
 - 訂明資料來源

物業資料表格

表格 1

適用於香港住宅物業的買賣

本表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明

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

第一部 - 物業資料

第 1 部
物業資料

A 部：物業地址

(“物業”)

A 部：物業地址

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： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情：	A	
(b) 建築命令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情：	A	
(c) 斜坡修葺令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情：	A	
(d) 租契： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情：	A	
(e) 按揭或押記： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情：	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	
2. 物業的樓面面積： <input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積：	B	
<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	
<input type="checkbox"/> (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*	
4. 用途限制： 佔用許可證所規定的用途：	A/C*	

B 部：物業的訂明資料

5.	政府租契： (a) 租契年期尚餘的期間：	A	
	(b) 續期權利： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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	

B部：物業的訂明資料

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： _____

C部：可提供關於物業的其他資料 (可選擇性提供)

第2部 賣方的陳述

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由物業的買方負擔的？
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/預算費用*：

第二部： 賣方的陳述

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：_____

第二部： 賣方的陳述

- 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。

賣方簽署部份

我們，_____ (“代理”) (參閱註 12)) 合理地信納本表格所載資料的準確性。

為代理及代代理簽署的地產代理/營業員的簽署：_____

簽署人的姓名或名稱及牌照號碼：_____

代理的營業詳情說明書號碼：_____

地址：_____

電話號碼：_____

傳真號碼：_____

日期：_____

代理簽署部份

註

1. 使用本表格時不應作出任何更改。
2. 本表格第 2 部載列的任何條文不得解釋為足以影響或界定買賣雙方擬訂立的買賣協議的任何條款及條件。
3. 持牌地產代理須按賣方的選擇於與賣方訂立地產代理協議之前或於賣方與一名買方訂立物業的買賣協議之前向賣方提供一份已填妥的表格的正本或副本。
4. 除非買方明確表示放棄收取本表格的正本或副本的權利，否則持牌地產代理須向買方提供一份已填妥的表格的正本或副本。
5. 如買方或賣方：
 - (a) 對本表格第 1 部的 B 部中所列的任何產權負擔的效力及含意存有疑問；
 - (b) 不能取得任何訂明資料或對本表格所提供的任何資料存有疑問；或
 - (c) 欲取得本表格並沒有提供的其他資料；
 應尋求法律意見或其他專業意見。
6. 除第 1 部的 C 部外，必須回答所有問題及在所有空格上填寫所需資料。如任何問題並不適用，請填上“不適用”。如欠缺任何訂明資料，請填上“資料欠缺”。
7. 應就每項物業填寫一份表格。
8. 如所提供的資料有任何重要更改，應立即通知收取本表格的人。
9. “*” 號表示刪去不適用者。被刪去的條文必須加以簡簽。如適用，請在所提供的方格 內劃上“✓”號。
10. 賣方可就在本表格第 2 部提供的資料附加書面證據。
11. 資料的訂明來源：
 - A：土地註冊處
 - B：差餉物業估價署
 - C：屋宇署
12. 填上有關地產代理業務實體(即俗稱商號)的名稱。

註：此部份為從業員作出以下指引

- 如何填寫表格
- 向誰人提供表格
- 何時提供表格
- 訂明資料來源

物業資料表格 – 表格1 – 註

1. 使用本表格時不應作出任何更改。
2. 本表格第2部載列的任何條文不得解釋為足以影響或界定買賣雙方擬訂立的買賣協議的任何條款及條件。
3. 持牌地產代理須按賣方的選擇於與賣方訂立地產代理協議之前或於賣方與一名買方訂立物業的買賣協議之前向賣方提供一份已填妥的表格的正本或副本。
(表格3第5條 – 物業資料、第10條 – 賣方的確認)

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(HK\$_____)。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。

9. 代理須披露權益

(a) 代表代理簽署本協議的人須披露：他或其指明親屬⁽⁵⁾，或其任何代名人，或其指明親屬的任

表格3 – 出售香港住宅物業用的地產代理協議

的權益。

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：

為代理及代代理簽署的地產代理/營業員的簽署：

物業資料表格 – 表格1 – 註

1. 使用本表格時不應作出任何更改。
2. 本表格第2部載列的任何條文不得解釋為足以影響或界定買賣雙方擬訂立的買賣協議的任何條款及條件。
3. 持牌地產代理須按賣方的選擇於與賣方訂立地產代理協議之前或於賣方與一名買方訂立物業的買賣協議之前向賣方提供一份已填妥的表格的正本或副本。
(表格3第5條 – 物業資料、第10條 – 賣方的確認)
4. 除非**買方明確表示放棄**收取本表格的正本或副本的權利，否則持牌地產代理須向買方提供一份已填妥的表格的正本或副本。
(表格4第4條 – 物業資料、第6條 – 買方的確認、附表1 – 買方放棄收取物業資料表格)

- (b) 如屬雙邊代理關係，則代理須在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露代理將向有關賣方收取的佣金的數額或收費率；

表格4 – 購買香港住宅物業用的地產代理協議

代理關係後，在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露該代理關係以及代理將向有關賣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 2 內所列的責任。

3. 佣金

本協議適用於買方須向代理支付的佣金的規定，列於本協議附表 1、3 及 5 內⁽⁴⁾。

4. 物業資料

代理須就物業向買方提供《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》訂明的所有有關的物業資料表格(包括賣方的陳述) —

- (a) 如屬單邊代理關係，該等表格須向各別賣方的持牌地產代理取得；
- (b) 如屬雙邊代理關係，或在賣方並沒有持牌地產代理代表的情況下，該等表格須由代理填妥和簽署，



但如買方明確表示放棄收取該等表格的權利，則代理無須提供有關表格。

5. 代理須披露權益

表格4 – 購買香港住宅物業用的地產代理協議

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 4 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，盡快以書面向買方披露在有效期內產生的上述(a)段所提述的任何權益。

6. 買方的確認

買方確認他已 —

- (a) 閱讀並明白本協議的條款；及
- (b) 收取本協議第 4 條規定提供的而買方並沒有明確表示放棄收取的所有有關的物業資料表格(包括賣方的陳述)。

7. 附表

本協議的附表構成本協議的一部分。

8. 如物業不容許作住宅用途則本協議即屬無效

如附表 1 所列的任何物業的住用許可證所規定的用途並不包括住宅用途或不容許作

表格4

附表1
物業

是
= 買方**放棄**收取物業資料表格的權利

否
= 買方**不**放棄收取物業資料表格的權利

視察日期(如買方同意不視察物業,請指明)	買方放棄收取物業資料表格(包括賣方的陳述)的權利(請於適當的方格內劃上“√”號)	代理關係 (請於適當的方格內劃上“√”號,並刪去不適用者)	賣方所須支付的佣金(如適用的話)的數額或收費率	買方所須支付的佣金的數額或收費率	買方的簽署*
	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			

物業資料表格 – 表格1 – 註

5. 如買方或賣方：

- (a) 對本表格第1部的B部中所列的**任何產權負擔**的效力及含意存有疑問；
- (b) 不能取得任何訂明資料或對本表格所提供的任何資料存有疑問；或
- (c) 欲取得本表格並沒有提供的其他資料；
應尋求法律意見或其他專業意見。

6. 除第1部的C部外，必須回答所有問題及在所有空格上填寫所需資料。如任何問題並不適用，請填上**“不適用”**。如欠缺任何訂明資料，請填上**“資料欠缺”**。

C部 – 可提供關於物業的其他資料

物業資料表格 – 表格1 – 註

7. 應就**每項**物業填寫一份表格。
8. 如所提供的資料有任何重要更改，應立即通知收取本表格的人。
9. “*” 號表示刪去不適用者。被刪去的條文必須加以簡簽。如適用，請在所提供的方格□內劃上“✓”號。
10. 賣方可就在本表格第2部提供的資料附加書面證據。
11. 資料的訂明來源：
 - A：土地註冊處**(土地查冊)**
 - B：差餉物業估價署**(物業資訊網紀錄)**
 - C：屋宇署 **(佔用許可證 – 即 “入伙紙”)**
12. 填上有關地產代理業務實體(即俗稱商號)的名稱。

填寫標準表格示範

表格1 - 物業資料表格

如何取得土地查冊

- 土地註冊處 - 「綜合註冊資訊系統」 IRIS

- ▶ 網址: www.iris.gov.hk

- ▶ 開放時間: 每天 (包括星期日及公眾假期) 由早上7時30分至翌日凌晨3時30分 (系統接受訂單的截止時間為凌晨2時30分)

- ▶ 費用: (1) 「現時」的土地查冊 - \$10

- (2) 「過往及現時」的土地查冊 - \$25

查冊

查閱土地登記冊

查閱物業參考編號

查閱尚未記入土地登記冊
的註冊摘要列表/資料

訂購土地文件

查詢

進入訂單

信息及說明

流動版

相關網址 

廣播信息

請點選「查閱土地登記冊」以便進行查冊

01 日

關易」一
的訂購費

2022 年 05 月 30 日

推出電子註冊摘要表格
(網上版)

有關 IRIS 



閱覽所有信息



開放時間



『綜合註冊資訊系
統』網上服務支援小
組
(852) 3105 0000



土地登記冊及尚未記
入土地登記冊的註冊
摘要列表/資料所載的
資料於每天上午 7 時
30 分更新



說明

土地註冊處 THE
土地登記冊 L

查冊日期及時間

印製於 PRINTED AT: INTERNET SEARCH (DOWNLOAD)

查冊日期及時間 SEARCH DATE AND TIME: 08/07/2022 11:22

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

查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

查冊類別

本登記冊列明有關物業截至 08/07/2022 07:30 之資料

THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30 ON 08/07/2022.

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 by means whereby the titles to real and immovable property may be easily ascertained. Information contained in the land records shall not be used for purposes that are not related to the use of information provided is subject to the provisions in the Personal Data (Privacy) Ordinance.

物業參考編號

物業參考編號

PROPERTY REFERENCE NUMBER (PRN): D1209473

地段編號

地段編號

LOT NO.: SHA TIN TOWN LOT NO. 582

政府租契

批約 HELD UNDER: NEW GRANT NO. ST13281

年期 LEASE TERM: 50 YEARS FROM 3-3-2003

開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 03/03/2003

每年地稅 RENT PER ANNUM: -

所佔地段份數

所佔地段份數

SHARE OF THE LOT: 10/25263

ADDRESS: FLAT A ON 5TH FLOOR OF TOWER 2
THE PENTAGON
NO.6 GOOD VIEW LANE
SHA TIN
NEW TERRITORIES

地址: 中文地址不詳

物業地址

備註

備註

REMARKS: THE ANNUAL RENT IS 3% OF THE RATEABLE VALUE FROM TIME TO TIME OF THE LOT SUBJECT TO GENERAL CONDITION NO. 1 OF NEW GRANT NO. 13281 (STTL 582)

CONSENT GIVEN BY DIRECTOR OF LANDS DATED 29.04.2008 TO ENTER INTO AGREEMENTS FOR SALE AND PURCHASE FOR THE RESIDENTIAL UNITS OF TOWERS 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 & 11

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
TAM TAI MING 譚大明	JOINT TENANT	09071003021301 ASSIGNMENT WITH PLAN	15/06/2009	10/07/2009	\$10,306,000.00
CHAN MEI MEI 陳美美	JOINT TENANT				

業主姓名

擁有權模式

物業涉及的轉轄

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
ST1324443	03/03/2003	16/04/2003	CONFIRMATION AND UNDERTAKING	-	-
05040901301614	04/04/2006	15/04/2006	MEMORANDUM OF AGREEMENT	-	-
05102501971852			PLANS	-	-
06020100131127	19/01/2006	01/02/2006	MODIFICATION LETTER WITH PLAN	-	-
07102302381124	11/10/2007	23/10/2007	MODIFICATION LETTER RELATING TO THE KCRC COMPLEX	-	-
07121902311121	28/11/2007	19/12/2007	LETTER OF UNDERTAKING	-	-

文書日期：文書簽署或發出的日期
註冊日期：文書於土地註冊處註冊的日期

備註 REMARKS: FROM THE GOVERNMENT OF THE HONG KONG SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION BY THE CHIEF ESTATE SURVEYOR/RAILWAY DEVELOPMENT

備註 REMARKS: FROM DISTRICT LANDS OFFICE, SHATIN, LANDS DEPARTMENT

**第一部：
地產代理填寫**

**第二部：
賣方或地產代理填寫**

表格 1

業資料
港住宅

表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明

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	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 詳情： 擁有人的姓名或名稱：	A	
	有效的產權負擔：		

**訂明來源：
土地註冊處 - 土地查冊**

[View PROPERTY PARTICULARS](#)
[View OWNER PARTICULARS](#)
[View INCUMBRANCES](#)
[View DEEDS PENDING REGISTRATION](#)

填寫標準表格示範 –
土地查冊

土地註冊處 THE
土地登記冊 L

查冊日期及時間

印製於 PRINTED AT: INTERNET SEARCH (DOWNLOAD)

查冊日期及時間 SEARCH DATE AND TIME: 08/07/2022 11:22

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

查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登記冊列明有關物業截至 08/07/2022 07:30 之資料

THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30 ON 08/07/2022.

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): D1209473

地段編號

LOT NO.: SHA TIN TOWN LOT NO. 582

批約 HELD UNDER: NEW GRANT NO. ST13281

年期 LEASE TERM: 50 YEARS FROM 3-3-2003

開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 03/03/2003

每年地稅 RENT PER ANNUM: -

所佔地段份數

SHARE OF THE LOT: 10/25263

ADDRESS: FLAT A ON 5TH FLOOR OF TOWER 2
THE PENTAGON
NO. 6 GOOD VIEW LANE
SHA TIN
NEW TERRITORIES

地址: 中文地址不詳

物業地址

備註

REMARKS: THE ANNUAL RENT IS 3% OF THE RATEABLE VALUE FROM TIME TO TIME OF THE LOT SUBJECT TO GENERAL CONDITION NO. 1 OF NEW GRANT NO. 13281 (STTL 582)

CONSENT GIVEN BY DIRECTOR OF LANDS DATED 29.04.2008 TO ENTER INTO AGREEMENTS FOR SALE AND PURCHASE FOR THE RESIDENTIAL UNITS OF TOWERS 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 & 11

物業資料表格

表格 1

適用於香港住宅物業的買賣

本表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明

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

Flat A on 5/F of Tower 2, The Pentagon, No. 6 Good View Lane, Shatin, N.T. (“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：		

物業資料表格

表格 1

適用於香港住宅物業的買賣

本表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明

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

Flat A on 5/F of Tower 2, The Pentagon, No. 6 Good View Lane, Shatin, N.T. (“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：		

B 部: 物業的訂明資料

1. 擁有權及有效的產權負擔的詳情

- 擁有人的姓名或名稱

執業通告：13-01 (CR) 送讓契/無償轉讓契

專題論集 物業產權負擔

第1節 (4) 可註冊的物業產權負擔

執業通告：01-08 (CR) 確認人轉讓物業

執業通告：16-03 (CR) 核實賣方的身分

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
TAM TAI MING 譚大明	JOINT TENANT	09071003021301 ASSIGNMENT WITH PLAN	15/06/2009	10/07/2009	\$10,306,000.00
CHAN MEI MEI 陳美美	JOINT TENANT				

業主姓名

擁有權模式

物業涉及的轉轄

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
ST1324443	03/03/2003	16/04/2003	CONFIRMATION AND UNDERTAKING	- -	-
05040901301614	04/04/2005	09/04/2005	MEMORANDUM OF CAR PARK LAYOUT PLANS	- -	-
05102501971852	19/10/2005	25/10/2005	MEMORANDUM WITH CERTIFIED REVISED CAR PARK LAYOUT PLANS	- -	-
06020100131127	19/01/2006	01/02/2006	MODIFICATION LETTER WITH PLAN	- -	-
07102302381124	11/10/2007	23/10/2007	MODIFICATION LETTER RELATING TO THE KCRC COMPLEX	- -	-
			備註 REMARKS: FROM THE GOVERNMENT OF THE HONG KONG SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION BY THE CHIEF ESTATE SURVEYOR/RAILWAY DEVELOPMENT		
07121902311121	28/11/2007	19/12/2007	LETTER OF UNDERTAKING	- -	-

備註 REMARKS: FROM DISTRICT LANDS OFFICE, SHATIN, LANDS DEPARTMENT

土地註冊處 THE
土地登記冊 L

查冊日期及時間

印製於 PRINTED AT: INTERNET SEARCH (DOWNLOAD)

查冊日期及時間 SEARCH DATE AND TIME: 08/07/2022 11:22

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

查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登記冊列明有關物業截至 08/07/2022 07:30 之資料

THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30 ON 08/07/2022.

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): D1209473

地段編號

LOT NO.: SHA TIN TOWN LOT NO. 582

批約 HELD UNDER: NEW GRANT NO. ST13281

年期 LEASE TERM: 50 YEARS FROM 3-3-2003

開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 03/03/2003

每年地稅 RENT PER ANNUM: -

所佔地股份數

SHARE OF THE LOT: 10/25263

ADDRESS: FLAT A ON 5TH FLOOR OF TOWER 2
THE PENTAGON
NO.6 GOOD VIEW LANE
SHA TIN
NEW TERRITORIES

地址: 中文地址不詳

備註

REMARKS: THE ANNUAL RENT IS 3% OF THE RATEABLE VALUE FROM TIME TO TIME OF THE LOT SUBJECT TO GENERAL CONDITION NO. 1 OF NEW GRANT NO. 13281 (STTL 582)

CONSENT GIVEN BY DIRECTOR OF LANDS DATED 29.04.2008 TO ENTER INTO AGREEMENTS FOR SALE AND PURCHASE FOR THE RESIDENTIAL UNITS OF TOWERS 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 & 11

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： Tam Tai Ming & Chan Mei Mei (Joint Tenants)	A	08/07/2022
	有效的產權負擔： (a) 法庭命令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情： (b) 建築命令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情： (c) 斜坡修葺令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情： (d) 租契： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情： (e) 按揭或押記： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情： (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 A A A A A	

B 部: 物業的訂明資料 (續)

1. 有效的產權負擔:

- 法庭命令
- 建築命令 [執業通告07-05(CR), 10-01(CR) : 違例建築工程]
- 斜坡修葺令
- 租契
- 按揭或押記
- 其他登記為產權負擔的項目

B 部: 物業的訂明資料 (續)

參考資料 -

專題論集: 物業產權負擔

- 第 2 節(3) 地產代理於產權負擔上的責任
- 第 3 節(3)(d) 押記令
- 第 3 節(4)(b) 建築令
- 第 3 節(6) 租戶權益
- 第 3 節(2) 融資人權益

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
TAM TAI MING 譚大明	JOINT TENANT	09071003021301 ASSIGNMENT WITH PLAN	15/06/2009	10/07/2009	\$10,306,000.00
CHAN MEI MEI 陳美美	JOINT TENANT				

物業涉及的轉轄

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
ST1324443	03/03/2003	16/04/2003	CONFIRMATION AND UNDERTAKING	- -	-
05040901301614	04/04/2005	09/04/2005	MEMORANDUM OF CAR PARK LAYOUT PLANS	- -	-
05102501971852	19/10/2005	25/10/2005	MEMORANDUM WITH CERTIFIED REVISED CAR PARK LAYOUT PLANS	- -	-
06020100131127	19/01/2006	01/02/2006	MODIFICATION LETTER WITH PLAN	- -	-
07102302381124	11/10/2007	23/10/2007	MODIFICATION LETTER RELATING TO THE KCRC COMPLEX	- -	-
			備註 REMARKS: FROM THE GOVERNMENT OF THE HONG KONG SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION BY THE CHIEF ESTATE SURVEYOR/RAILWAY DEVELOPMENT		
07121902311121	28/11/2007	19/12/2007	LETTER OF UNDERTAKING	- -	-

備註 REMARKS: FROM DISTRICT LANDS OFFICE, SHATIN, LANDS DEPARTMENT

08043002981806	30/04/2008	30/04/2008	BANK UNDERTAKING	THE GOVERNMENT OF THE HONG KONG SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION - THE DIRECTOR OF LANDS -	-
			備註	REMARKS: BY GNC COMMERCIAL BANK (ASIA) LIMITED AND THE P&G INDUSTRIAL BANK LIMITED	
08050602811825	05/05/2008	06/05/2008	STATUTORY DEC		-
			備註	REMARKS: OF JIM	
08060602631150	15/05/2008	06/06/2008	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE WITH PLAN	TAM TAI MING 譚大明 (JOINT TENANT) CHAN MEI MEI 陳美美 (JOINT TENANT)	\$10,306,000.00
			備註	REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO. 09071003021301	
08101302641567	30/09/2008	13/10/2008	LETTER OF UNDERTAKING	- -	-
			備註	REMARKS: (UNDERTAKING FOR INCORPORATION OF ADEQUATE PROVISION IN DEED OF MUTUAL CONVENANT & MANANGEMENT AGREEMENT (DMC) TO FACILITATE MAINTENANCE OF COMMON RAIN WATER DRAIN STACK IN PIPE DUCT WITHIN PRIVATE PREMISES) FROM RAILWAY CORPORATION LIMITED TO BUILDINGS DEPARTMENT	
08101302641575	30/09/2008	13/10/2008	LETTER OF UNDERTAKING (OWNER'S COMMITTEE OFFICE)	- -	-
			備註	REMARKS: FROM RAILWAY CORPORATION LIMITED TO BUILDINGS DEPARTMENT	

首次轉讓的買賣協議

轉讓契

08101302641587	30/09/2008	13/10/2008	LETTER OF UNDERTAKING (MANAGEMENT OFFICES ON G/F & PODIUM, GUARDHOUSE ON G/F)	-	-
----------------	------------	------------	--	---	---

備註 REMARKS: FROM RAILWAY CORPORATION LIMITED TO BUILDINGS DEPARTMENT

08101302641595	30/09/2008	13/10/2008	LETTER OF UNDERTAKING FOR -- RECREATIONAL FACILITIES AND GREEN FEATURES (WIDER COMMON LIFT LOBBIES AT TYPICAL RESIDENTIAL FLOORS, ACOUSTIC FINS, UTILITY PLATFORMS, SKY-GARDENS. BALCONIES, NON-STRUCTURAL PREFABRICATED EXTERNAL WALL)	-	-
----------------	------------	------------	--	---	---

佔用許可証 (入伙紙)
Occupation Permit

08121902441130	12/12/2008	19/12/2008	OCCUPATION PERMIT (PERMIT NO. PR 9/2008 (OP))	-	-
----------------	------------	------------	--	---	---

備註 REMARKS: FROM BUILDING AUTHORITY OF HONG KONG

09042902561421	24/04/2009	29/04/2009	CERTIFICATE OF COMPLIANCE	-	-
----------------	------------	------------	---------------------------	---	---

合格證明書
Certificate of Compliance

09051802241293	04/05/2009	18/05/2009	DEED OF MUTUAL COVENANT AND MANAGEMENT AGREEMENT WITH PLANS	RAILWAY CORPORATION LIMITED 鐵路運輸有限公司 (MANAGER)	
----------------	------------	------------	---	--	--

大廈公契
Deed of Mutual Covenant

09071003021314	15/06/2009	10/07/2009	LEGAL CHARGE/MORTGAGE	GNC COMMERCIAL BANK (ASIA) LIMITED	TO SECURE ALL MONEYS IN RESPECT OF GENERAL BANKING FACILITIES
----------------	------------	------------	-----------------------	---------------------------------------	---

法定押記 / 按揭
Legal Charge / Mortgage

10061203081234	15/05/2010	12/06/2010	DISCHARGE BY RECEIPT	--	--
----------------	------------	------------	----------------------	----	----

解除

10061203081248	15/05/2010	12/06/2010	MORTGAGE TO SECURE GENERAL BANKING FACILITIES	KC BANK (HONG KONG) LIMITED	ALL MONEYS
----------------	------------	------------	--	--------------------------------	------------

按揭 Mortgage

10090300541406	31/07/2010	03/09/2010	ORDER NO. CWP/S3/100972/10/K -- BY THE BUILDING AUTHORITY UNDER S.24(1) OF THE BUILDINGS ORDINANCE WITH PLAN		
----------------	------------	------------	---	--	--

Building Authority
Buildings Ordinance

建築命令
Building Order

11080203250082	10/06/2011	02/08/2011	LETTER OF COMPLIANCE		
----------------	------------	------------	----------------------	--	--

履行書
Letter of Compliance

12121601460019	11/11/2012	16/12/2012	SEALED COPY CHARGING ORDER: NOTICE TO SHOW CAUSE	BMW BANK (HONG KONG) LIMITED (PLAINTIFF)	
				TAM TAI MING (1ST DEFENDANT)	
				WINNING TRADING COMPANY LIMITED (2ND DEFENDANT)	

法庭蓋印押記令：
提出因由通知

法庭命令

備註 REMARKS: IN D.C.C. ACTION NO. 4844 OF 2012

13031201581243	12/03/2013	12/03/2013	MEMORANDUM OF OUTSTANDING SERVICE & MANAGEMENT FEES & OTHER CHARGES		
----------------	------------	------------	--	--	--

欠交管理費

押記備忘錄
Memorandum of Charge

備註 REMARKS: BY RAILWAY CORPORATION LIMITED

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 *****

10061203081234	15/05/2010	12/06/2010	DISCHARGE BY RECEIPT	--	-
10061203081248	15/05/2010	12/06/2010	MORTGAGE TO SECURE GENERAL BANKING FACILITIES	KC BANK (HONG KONG) LIMITED	ALL MONEYS
10090300541406	31/07/2010	03/09/2010	ORDER NO. CWP/S3/100972/10/K BY THE BUILDING AUTHORITY UNDER S.24(1) OF THE BUILDINGS ORDINANCE WITH PLAN	--	-
11080203250082	10/06/2011	02/08/2011	LETTER OF COMPLIANCE	--	-
12121601460019	11/11/2012	16/12/2012	SEALED COPY CHARGING ORDER: NOTICE TO SHOW CAUSE	BMW BANK (HONG KONG) LIMITED (PLAINTIFF) TAM TAI MING (1ST DEFENDANT) WINNING TRADING COMPANY LIMITED (2ND DEFENDANT)	- - -

備註 REMARKS: IN D.C.C. ACTION NO. 4844 OF 2012

13031201581243	12/03/2013	12/03/2013	MEMORANDUM OF OUTSTANDING SERVICE & MANAGEMENT FEES & OTHER CHARGES		
----------------	------------	------------	--	--	--

備註 REMAKRS: BY RAILWAY CORPORATION LIMITED

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 *****

***** 登記冊末端 END OF REGISTER *****

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： Tam Tai Ming & Chan Mei Mei (Joint Tenants)	A	08/07/2022
	有效的產權負擔：		
(a)	法庭命令： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情： Memorial No. 12121601460019 Sealed Copy Charging Order: Notice to Show Cause	A	08/07/2022
(b)	建築命令： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情：	A	08/07/2022
(c)	斜坡修葺令： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情：	A	08/07/2022
(d)	租契： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情：	A	08/07/2022
(e)	按揭或押記： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情： Mortgage - Memorial No. 10061203081248 KC Bank (Hong Kong) Limited	A	08/07/2022
(f)	其他登記為產權負擔的項目： Memorandum of outstanding service & management fees & other charges – Memorial No. 13031201581243, Railway Corporation Limited	A	08/07/2022
	註：須附上土地註冊處查冊副本。		

	(c) 斜坡修葺令： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有	A	08/07/2022
	(d) 租契： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有	A	08/07/2022
	(e) 按揭或押記： 如“有”，請述明詳情： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 Mortgage - Memorial No. 10061203081248 KC Bank (Hong Kong) Limited	A	08/07/2022
	(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。 Memorandum of outstanding service & management fees & other charges – Memorial No. 13031201581243, Railway Corporation Limited	A	08/07/2022
2.	物業的樓面面積： <input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積： <input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積： <input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。	B A	
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/B/C*	
4.	用途限制： 佔用許可證所規定的用途：	A/C*	

B 部: 物業的訂明資料 (續)

2. 物業的樓面面積：「實用面積」電視短片 (30秒)

B 部: 物業的訂明資料 (續)

2. 物業的樓面面積：

執業通告：

- *13-02(CR)** 物業資料及填妥物業資料表格 / 出租資料表格
- *12-02(CR)** 提供二手住宅物業樓面面積的資料
- 09-03(CR)** 「物業資訊網」服務



填寫標準表格示範 - 物業資料網

估價編號
Assessment No. : 681-41805-0116-0T
資料提供日期
Date of Provision of Information : 8-Jul-2022

最早發出入伙文件日期
Date of Issue of the Earliest Occupation Document : 12-Dec-2008
時間 : 17:53:09
面積對算值 : 1 平方米 = 10.764 平方呎
Area Conversion Factor : 1 m² = 10.764 ft²

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 : RVD1212031604347	物業地址或名稱 : 沙田 美景里6號 凌雲匯	Address or description of tenement : 6 GOOD VIEW LANE THE PENTAGON TOWER 2 5/F FLAT A SHA TIN
--	------------------------------	--

實用面積(平方米): 93.5
Saleable Area (m²)

面積對算值:
(1 平方米 = 10.764 平方呎)
(1 m² = 10.764 ft²)

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

實用面積 : 93.5 平方米 m²
Saleable Area

附註 : - 此物業有下列附屬設施，並不包括在實用面積內，請作實地考察以核實資料。
Remarks : This property has the following ancillary accommodation which has not been included in the saleable area. Please verify the information on site.

- (i) 窗台面積 Bay Window Area : 3.2 平方米 m²
- (ii) 冷氣機房面積 Air-conditioning Plant Room Area : 3.1 平方米 m²

** 牆身的全厚度已計算在此物業的實用面積內。
Full wall thickness is adopted in calculating the saleable area of this property.

實用面積的定義

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.

物業資訊網入伙文件對照編號
PIO Serial Number of Occupation Document :

043126

入伙紙所載資料 Information contained in Occupation Permit

物業地址或名稱
Property address or description :

Site A Development (Phase 1 as demarcated in plans approved on 30.1.2008 and 17.6.2008), Shatin, 6 Good View Lane on Shatin Town Lot No. 582

入伙紙編號
Permit Number : PR 9 / 2008(OP)

入伙紙發出日期
Permit issued on : 12-DEC-2008

屋宇署辦事處
Buildings Department's BD 2/9078/02(APD)Pt.VII
Reference Number :

入伙紙類別
Permit Type : FULL PERMIT

入伙紙發出日期

Podium

Ground Floor:

Shops, 24-hour covered footbridge, carpark and residential entrance to ancillary accommodation

上述資料摘錄自屋宇署發出的有關佔用許可證，經由差餉物業估價署的物業資訊網發放，用以查證有關物業的「用途限制」，以符合《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》的規定。

註釋 EXPLANATORY NOTES

上述資料摘錄自屋宇署發出的有關佔用許可證，經由差餉物業估價署的物業資訊網發放，用以查證有關物業的「用途限制」，以符合《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》的規定。

The above information is extracted from the relevant Occupation Permit issued by the Buildings Department. It is released by the Rating and Valuation Department via its Property Information Online for the purpose of ascertaining the user restrictions of the property concerned in compliance with the Estate Agents Practice (General Duties and Hong Kong Residential Properties) Regulation.

	(c) 斜坡修葺令： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有	A	08/07/2022
	(d) 租契： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有	A	08/07/2022
	(e) 按揭或押記： 如“有”，請述明詳情： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 Mortgage - Memorial No. 10061203081248 KC Bank (Hong Kong) Limited	A	08/07/2022
	(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。 Memorandum of outstanding service & management fees & other charges – Memorial No. 13031201581243, Railway Corporation Limited	A	08/07/2022
2.	物業的樓面面積： <input checked="" type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積： 93.5 m² <input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積： <input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。	B A	08/07/2022
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/B/C*	
4.	用途限制： 佔用許可證所規定的用途：	A/C*	

(c) 斜坡修葺令： 如“有”，請述明詳情：	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有	A	08/07/2022
(d) 租契： 如“有”，請述明詳情：	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有	A	08/07/2022
(e) 按揭或押記： 如“有”，請述明詳情： Mortgage - Memorial No. 10061203081248 KC Bank (Hong Kong) Limited	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	08/07/2022
利用「物業資訊網」服務 資料填寫表格1【例子】	： Memorandum of outstanding service & management fees & other charges – Memorial No. 13031201581243, Railway Corporation Limited	A	08/07/2022
2. 物業的樓面面積：	<input checked="" type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積： 93.5 m²	B	08/07/2022
	<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	
	<input type="checkbox"/> (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」上述明的物業(或物業所屬建築物)的落成年份：		A/B/C*	
4. 用途限制： 佔用許可證所規定的用途：		A/C*	

B 部: 物業的訂明資料 (續)

3. 落成年份

- 佔用許可證 或
- 合格證明書 或
- 不反對入住書

4. 用途限制

- 佔用許可證

B 部: 物業的訂明資料 (續)

「留心物業許可用途」教育短片 (1分51秒)

**落成年份及用途限制資料
可參考佔用許可証（入伙紙）**

請參考下頁土地註冊處查冊

08101302641587	30/09/2008	13/10/2008	LETTER OF UNDERTAKING (MANAGEMENT OFFICES ON G/F & PODIUM, GUARDHOUSE ON G/F)	- -	-	
			備註	REMARKS: FROM RAILWAY CORPORATION LIMITED TO BUILDINGS DEPARTMENT		
08101302641595	30/09/2008	13/10/2008	LETTER OF UNDERTAKING FOR -- RECREATIONAL FACILITIES AND GREEN FEATURES (WIDER COMMON LIFT LOBBIES AT TYPICAL RESIDENTIAL FLOORS, ACOUSTIC FINS, UT PREFABRICATED EXTERNAL WALL)		STRUCTURAL	
08121902441130	12/12/2008	19/12/2008	OCCUPATION PERMIT (PERMIT NO. PR 9/2008 (OP))			
			備註	REMARKS: FROM BUILDING AUTHORITY OF HONG KONG		
09042902561421	24/04/2009	29/04/2009	CERTIFICATE OF COMPLIANCE	- -	-	
09051802241293	04/05/2009	18/05/2009	DEED OF MUTUAL COVENANT AND MANAGEMENT AGREEMENT WITH PLANS	RAILWAY CORPORATION LIMITED 鐵路運輸有限公司 (MANAGER)		
09071003021314	15/06/2009	10/07/2009	LEGAL CHARGE/MORTGAGE	GNC COMMERCIAL BANK (ASIA) LIMITED --	TO SECURE ALL MONEYS IN RESPECT OF GENERAL BANKING FACILITIES	
10061203081234	15/05/2010	12/06/2010	DISCHARGE BY RECEIPT	-- --	-	

文書日期

佔用許可証 (入伙紙)
Occupation Permit



物業資訊網入伙文件對照編號
PIO Serial Number of Occupation Document :

043126

入伙紙所載資料 Information contained in Occupation Permit

物業地址或名稱
Property address or description :

Site A Development (Phase 1 as demarcated in plans approved on 30.1.2008 and 17.6.2008), Shatin, 6 Good View Lane on Shatin Town Lot No. 582

入伙紙編號
Permit Number :

PR 9/ 2008(OP)

入伙紙發出日期
Permit issued on :

12-DEC-2008

屋宇署檔案號碼
Buildings Department's

Reference Number : BD 2/ 9078/02(APD)Pt.VII

入伙紙類別
Permit Type :

FULL PERMIT

入伙紙發出日期

Podium

Ground Floor:

Shops, 24-hour covered pedestrian walkway, pedestrian footbridge, carpark and bicycle parking, management offices, residential entrance lobby, residents' recreational facilities and ancillary accommodation for non-domestic use.

上述資料摘錄自屋宇署發出的有關佔用許可證，經由差餉物業估價署的物業資訊網發放，用以查證有關物業的「用途限制」，以符合《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》的規定。

註釋 EXPLANATION

上述資料摘錄自屋宇署發出的有關佔用許可證，經由差餉物業估價署的物業資訊網發放，用以查證有關物業的「用途限制」，以符合《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》的規定。

The above information is extracted from the Occupation Permit issued by the Buildings Department. It is released by the Valuation Department via its Property Information Online for the purpose of ascertaining the user restrictions of the property concerned in compliance with the Estate Agents Practice (General Duties and Hong Kong Residential Properties) Regulation.

30.01.2008 and 17.06.2008), Shatin, 6 Good View Lane on Shatin
Town Lot No. 582

Permit issued on :	12 DEC 2008
屋宇署檔案號碼 Buildings Department's Reference Number :	BD 2/9078/02(APD) Pt. VII
入伙紙類別 Permit Type :	FULL PERMIT

許可物業用途
Permitted occupation purposes :

Tower 2

5/F to 10/F (inclusive):	4 flats per floor for domestic use.
11/F:	2 flats for domestic use; skygarden for non-domestic use.
12/F:	2 flats for domestic use.
15/F to 22/F(inclusive):	4 flats per floor for domestic use.
23/F:	Refuge floor and ancillary accommodation for non-domestic use.
25/F to 55/F (inclusive):	4 flats per floor for domestic use.
56/F:	3 flats for domestic use and swimming pool for 1 flat.
57/F:	2 flats for domestic use.

Remark: The designations of 13/F, 14/F, 24/F, 34/F, 40-49/F, 53/F and 54/F are omitted.

Tower 3

5/F to 11/F (inclusive):	4 flats per floor for domestic use.
12/F:	2 flats for domestic use; skygarden for non-domestic use.
15/F:	2 flats for domestic use.
16/F to 23/F (inclusive):	4 flats per floor for domestic use.
25/F:	Refuge floor and ancillary accommodation for non-domestic use.
26/F to 57/F (inclusive):	4 flats per floor for domestic use.
60/F:	2 flats for domestic use.

Remark: The designations of 13/F, 14/F, 24/F, 34/F, 40-49/F, 53/F, 54/F, 58/F and 59/F are omitted.

**4 flats per floor
for domestic use**

佔用許可証（入伙紙）可從土地註冊處
與前述申請首次買賣協議方法取得，
亦可從屋宇署取得。
用途限制可見下頁入伙紙樣本

BUILDING AUTHORITY OF HONG KONG
FORM BD 104
BUILDINGS ORDINANCE
(Chapter 123)
Section 21

例子

Permit to occupy a new building

Permit No. PR 9/2008 (OP)
Our Ref. No. BD 2/9078/02 (APD) Pt. VII
To: Railway Corporation Limited
c/o Dr. CHIU Peter
Peter Chiu & Partners (HK) Ltd.
66/F., Vincent Tower,
999 Queen's Road East,
Wan Chai, Hong Kong.

12 December 2008

Date 12 December 2008

I hereby permit the occupation of the new building at **Site A Development (Phase 1 as demarcated in plans approved on 30.01.2008 and 17.06.2008), Shatin, 6 Good View Lane on Shatin Town Lot No. 582** for the following purposes: -

Podium

Ground Floor:

Shops, 24-hour covered pedestrian walkway, pedestrian footbridge, carpark and bicycle parking, management offices, residential entrance lobby, residents' recreational facilities and ancillary accommodation for non-domestic use.

/ to be continued.....



Permit No.: PR 9/2008(OP)
Ref.: BD 2/9078/02/(APD) Pt. VII
Date: 12 December 2008

Tower 2

- 5/F to 10/F (inclusive): 4 flats per floor for domestic use.
- 11/F: 2 flats for domestic use; skygarden for non-domestic use.
- 12/F: 2 flats for domestic use.
- 15/F to 22/F(inclusive): 4 flats per floor for domestic use.
- 23/F: Refuge floor and ancillary accommodation for non-domestic use.
- 25/F to 55/F (inclusive): 4 flats per floor for domestic use.
- 56/F: 3 flats for domestic use and 1 flat for non-domestic use with swimming pool for 1 flat on 57/F for non-domestic use.
- 57/F: 2 flats for domestic use.

**4 flats per floor
for domestic use**

Remark: The designations of 13/F, 14/F, 24/F, 34/F, 40-49/F, 53/F and 54/F are omitted.

Tower 3

- 5/F to 11/F (inclusive): 4 flats per floor for domestic use.
- 12/F: 2 flats for domestic use; skygarden for non-domestic use.
- 15/F: 2 flats for domestic use.
- 16/F to 23/F (inclusive): 4 flats per floor for domestic use.
- 25/F: Refuge floor and ancillary accommodation for non-domestic use.
- 26/F to 57/F (inclusive): 4 flats per floor for domestic use.
- 60/F: 2 flats for domestic use.

Remark: The designations of 13/F, 14/F, 24/F, 34/F, 40-49/F, 53/F, 54/F, 58/F and 59/F are omitted.

	(c) 斜坡修葺令： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有	A	08/07/2022
	(d) 租契： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有	A	08/07/2022
	(e) 按揭或押記： 如“有”，請述明詳情： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 Mortgage - Memorial No. 10061203081248 KC Bank (Hong Kong) Limited	A	08/07/2022
	(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。 Memorandum of outstanding service & management fees & other charges – Memorial No. 13031201581243, Railway Corporation Limited	A	08/07/2022
2.	物業的樓面面積： <input checked="" type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積： 93.5m² <input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積： <input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。	B A	08/07/2022
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： 2008	A/B/C*	08/07/2022
4.	用途限制： 佔用許可證所規定的用途： Domestic use	A/C*	08/07/2022

5.	政府租契： (a) 租契年期尚餘的期間：	A	
	(b) 續期權利： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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： _____

B 部: 物業的訂明資料 (續)

5. 政府租契

(a) 租契年期尚餘的期間

(b) 續期權利

6. 如行將批給政府租契，請述明所擬批給的租契年期

[View PROPERTY PARTICULARS](#)
[View OWNER PARTICULARS](#)
[View INCUMBRANCES](#)
[View DEEDS PENDING REGISTRATION](#)

土地查冊例子

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: 08/07/2022 11:22
查冊者姓名 NAME OF SEARCHER: ABC ESTATE AGENCY COMPANY LTD
查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登記冊列明有關物業截至 08/07/2022 07:30 之資料
THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30 ON 08/07/2022

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): D1209473

地段編號
LOT NO.: SHA TIN TOWN LOT NO. 582

政府租契

批約 HELD UNDER: NEW GRANT NO. ST13281
年期 LEASE TERM: 50 YEARS FROM 3-3-2003
開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 03/03/2003
每年地稅 RENT PER ANNUM: -

所佔地段份數
SHARE OF THE LOT: 10/25263

ADDRESS: FLAT A ON 5TH FLOOR OF TOWER 2
THE PENTAGON
NO. 6 GOOD VIEW LANE
SHA TIN
NEW TERRITORIES

地址：中文地址不詳

備註
REMARKS: THE ANNUAL RENT IS 3% OF THE RATEABLE VALUE FROM TIME TO TIME OF THE LOT SUBJECT TO GENERAL CONDITION NO. 1 OF NEW GRANT NO. 13281 (STTL 582)
CONSENT GIVEN BY DIRECTOR OF LANDS DATED 29.04.2008 TO ENTER INTO AGREEMENTS FOR SALE AND PURCHASE FOR THE RESIDENTIAL UNITS OF TOWERS 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 & 11

政府租契

(a) 租契年期尚餘的期間 -

租契年期 : 50 years from 3-3-2003

簽署表格 1 日期 : 08/07/2022

尚餘年期 : 08/07/2022 至 02/03/2053

(約30年8月)

有續期權利的例子：

物業資料
PROPERTY PARTICULARS

物業參考編號

PROPERTY REFERENCE NUMBER (PRN): A4567890

地段編號
LOT NO :

SUB-SECTION 1
OF SECTION C
OF KOWLOON MARINE LOT NO.53

批約 HELD UNDER : GOVERNMENT LEASE
年期 LEASE TERM : 75 YEARS RENEWABLE FOR 75 YEARS
開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 22/11/1897
每年地稅 RENT PER ANNUM : \$1,840.00

地段編號
LOT NO :

THE REMAINING PORTION SECTION C OF KOWLOON
MARINE LOT NO.53

批約 HELD UNDER : GOVERNMENT LEASE
年期 LEASE TERM : 75 YEARS RENEWABLE FOR 75 YEARS
開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 22/11/1899
每年地稅 RENT PER ANNUM : \$682.00

所佔地段份數
SHARE OF THE
LOT :

1/32

物業地址
ADDRESS:

FLAT G ON 2ND FLOOR
NO.11 WAN LOK STREET
KOWLOON

備註
REMARKS :

NEW RENT UN

Lease Term : 75 years **renewable for 75 years**
Commencement of Lease Term : 22/11/1897

5.	政府租契： (a) 租契年期尚餘的期間：	約30年8月	A	08/07/2022
	(b) 續期權利：	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有		
6.	如行將批給政府租契，請述明所擬批給的租契年期：	不適用 ^A		不適用

C部：可提供關於物業的其他資料

1. 每年的地租/地稅：港幣\$ 1,452 (每季)
2. 每季的差餉：港幣\$ 2,753
3. 每月的管理費：港幣\$ 1,750
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：1,300 平方呎(建築面積)，發展商售樓書
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：_____

(可選擇性提供)

第2部

賣方的陳述

根據表格1第2部分的賣方的陳述，賣方可提供有關物業的額外資料，例如對物業進行的結構上的加建、改動、修葺或改善。從業員應盡力促請賣方提供表格1第2部分的相關資料。

執業通告:*13-02(CR) 物業資料及填妥物業資料表格 / 出租資料表格

第2部
賣方的陳述

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由物業的買方負擔的？
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/預算費用*：
大廈外牆維修工程，每戶約二萬元，實際所需費用尚待確定。

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：_____

賣方的簽署

於本表格第 2 部由譚大明 陳美美(“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： Tam / Chan 日期： 08/07/2022

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。

我們，_____ (“代理”(參閱註 12))合理地信納本表格所載資料的準確性。

為代理及代代理簽署的地產代理/營業員的簽署： _____

簽署人的姓名或名稱及牌照號碼： _____

代理的營業詳情說明書號碼： _____

地址： _____

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。

代理的簽署

賣方簽署：_____ 日期：_____

- 我們，**ABC 地產代理公司** (“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。

我們，_____ (“代理” (參閱註 12)) 合理地信納本表格所載資料的準確性。

為代理及代代理簽署的地產代理/營業員的簽署：_____

簽署人的姓名或名稱及牌照號碼：_____

代理的營業詳情說明書號碼：_____

地址：_____

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，**ABC 地產代理公司** (“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。

我們，**ABC 地產代理公司** (“代理” (參閱註 12)) 合理地信納本表格所載資料的準確性。

為代理及代代理簽署的地產代理/營業員的簽署：

C. W. Lee

簽署人的姓名或名稱及牌照號碼：

李長旺 E-654321

代理的營業詳情說明書號碼：

C - 611111 - A000

地址：

新界沙田好旺中心1樓108號舖

電話號碼：

2901 1092

傳真號碼：

2901 2211

日期：

08/07/2022



提提您：

✓ 執業通告17-02(CR) -

非住宅物業的買賣或租賃

- 樓面面積資料
- 許可用途
- 閣仔及閣樓
- 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

非住宅物業的買賣或租賃

執業通告 - 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 (e.g. 測量師報告、售樓說明書、經批准的建築圖則及首份買賣協議)
- 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

非住宅物業的買賣或租賃

執業通告 - 通告編號17-02(CR)

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

非住宅物業的買賣或租賃

執業通告 - 通告編號17-02(CR)

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

非住宅物業的買賣或租賃

執業通告 - 通告編號17-02(CR)

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



提提您：

- ✓ 執業通告17-03(CR) -
銷售香港境外的未建成物業



提提您：

- 向客戶提供準確及最新的物業資料是持牌人的重要責任。
- 為保障及促進客戶的利益，持牌人必須全面遵從《地產代理條例》、《常規規例》中述明的相關法定責任，以及地產代理協議的相關條文。
- 倘持牌人未能遵守有關物業資料及填妥物業資料表格 / 出租資料表格的相關條文，則或會違反《地產代理條例》及 / 或《常規規例》及 / 或《操守守則》，並可能會遭受紀律處分。

考考你（練習一）：



根據練習一的案情和附件，
填寫物業資料表格（表格1）



案情

- 業主陳先生於2022年7月7日到ABC物業代理行放售他位於美景花園D座10樓D2室（有關物業）。
- 根據陳先生口述的資料，有關物業相連天台，屬特色單位。所以他出售的價錢會高於其他同等呎數的單位。有關物業是陳先生與太太一同擁有，但所有購買單位的資金及每月供款都由他負責。
- 負責接待陳先生的代理甲記得美景花園每座的天台都屬公共地方，而美景花園的告示板貼出通告，指法團將在12月初商討整個屋苑外牆及污水喉的事宜。陳先生回答說天台平日只有他使用，故屬於他的。至於大廈維修，現在只是很初步，短期內也不會成事。

案情

- 代理甲遂與陳先生簽訂地產代理協議及預備填寫物業資料表格。代理甲查問陳先生會否提供「業主的陳述」的資料，陳先生說：「可以。但我不會簽署！」
- 代理甲為有關物業到土地註冊處及差餉物業估價署進行查冊，土地查冊見附件(一)，物業資訊網查冊見附件(二)。

物業資料表格

表格 1

適用於香港住宅物業的買賣

本表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明

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：		

[View PROPERTY PARTICULARS](#)
[View OWNER PARTICULARS](#)
[View INCUMBRANCES](#)
[View DEEDS PENDING REGISTRATION](#)

練習一(附件一)

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: 07/07/2022 12:02

查冊者姓名 NAME OF SEARCHER: EAA

查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登記冊列明有關物業截至 07/07/2022 7:30 之資料

THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30 ON 07/07/2022.

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): A6768229

地段編號

LOT NO.: SECTION E OF NEW KOWLOON TOWN LOT NO.64

批約 HELD UNDER: CONDITIONS OF EXCHANGE NO. UB21260

年期 LEASE TERM: 99 YEARS

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

每年地稅 RENT PER ANNUM: -

所佔地股份數

SHARE OF THE LOT: 8/5463

ADDRESS: FLAT D2 ON 10TH FLOOR OF BLOCK D
FANTASTIC VIEW GARDEN
NO. 66 FANTASTIC VIEW ROAD
KOWLOON

地址: 中文地址不詳

備註

REMARKS: THE DETERMINED RENT IS \$194 P.A.

物業資料表格

表格 1

適用於香港住宅物業的買賣

本表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明

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

FLAT D2, 10/F, BLOCK D, FANTASTIC VIEW GARDEN, NO. 66 FANTASTIC VIEW ROAD, KOWLOON (“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：		

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
FANTASTIC VIEW LIMITED -		UB1090895	19/04/1973	26/05/1973	\$5,995,050.00
		備註 REMARKS: ASSIGNMENT			
CHEN WAI MING -		UB2698689	15/08/1978	02/10/1978	\$109,820.00
		備註 REMARKS: ASSIGNMENT WITH PLAN			
NG YIU WING -	JOINT TENANT	UB6835297	30/06/1993	27/07/1993	\$900,000.00
YIU CHI LING -	JOINT TENANT				
LO SIU MAN -	JOINT TENANT	UB7594326	11/12/1995	30/12/1995	\$1,080,000.00
WONG MEI MEI -	JOINT TENANT				
CHAN KWONG MING 陳光明	JOINT TENANT	11110811951129	03/11/2011	08/11/2011	\$1,950,000.00
YIP CHING CHING 葉青青	JOINT TENANT	ASSIGNMENT			

物業資料表格

表格 1

適用於香港住宅物業的買賣

本表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明

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

FLAT D2, 10/F, BLOCK D, FANTASTIC VIEW GARDEN, NO. 66 FANTASTIC VIEW ROAD, KOWLOON (“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： CHAN KWONG MING & YIP CHING CHING 擁有人的姓名或名稱： (JOINT TENANT)	A	07/07/2022
	有效的產權負擔：		

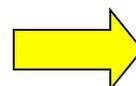
B部：物業的訂明資料

	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： CHAN KWONG MING & YIP CHING CHING (JOINT TENANT)	A	07/07/2022
	有效的產權負擔： (a) 法庭命令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情： (b) 建築命令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情： (c) 斜坡修葺令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情： (d) 租契： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情： (e) 按揭或押記： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情： (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 A A A A A	

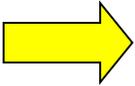
物業涉及的負擔
INCUMBRANCES

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
UB2583682	12/12/1977	18/01/1978	DEED OF MUTUAL COVENANT AND GRANT	- -	-
UB3137239	20/02/1981	20/02/1981	GOVERNMENT NOTICE NO. 686 - OF 1981 PURSUANT TO SECTION 22(1)		-
			備註	REMARKS: THE CROWN RENT AND PREMIUM APPORTIONMENT ORDINANCE	
UB3308634	13/08/1982	13/08/1982	GOVERNMENT NOTICE NO. 3690 - OF 1981 PURSUANT TO SECTION 22(1)		-
			備註	REMARKS: THE CROWN RENT AND PREMIUM (APPORTIONMENT) ORDINANCE	
UB6680090	17/02/1993	08/03/1993	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE	NG YIU WING - YIU CHI LING - (JOINT TENANTS) -	\$900,000.00
			備註	REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO.UB6835297	
UB6835298	03/02/1993	27/07/1993	POWER OF ATTORNEY BY CHEN WAI MING	LAM SHAM MUI "THE ATTORNEY" -	-
UB6835299	30/06/1993	27/07/1993	MORTGAGE TO SECURE GENERAL BANKING FACILITIES	THE HONG KONG AND KOWLOON BANKING CORPORATION LIMITED -	-
			備註	REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONEYS	

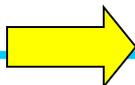
UB7594325	11/12/1995	30/12/1995	RELEASE	-	-
UB7541484	17/08/1995	25/10/1995	ORDER NO. IA9/K/95/P3 UNDER SECTION 26A(1) OF THE BUILDINGS ORDINANCE 備註 REMARKS: BY THE BUILDING AUTHORITY	--	-
UB8632926	05/06/1998	13/07/1998	LETTER OF COMPLIANCE	-	-
UB7570439	20/11/1995	12/12/1995	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE LO SIU MAN WONG MEI MEI (JOINT TENANTS) 備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO. UB7594326	-	¥1,080,000.00
UB7594327	11/12/1995	30/12/1995	MORTGAGE TO SECURE GENERAL BANKING FACILITIES 備註 REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONEYS	-	-
UB9515695	28/05/2001	08/06/2001	RELEASE	-	-
UB9515696	28/05/2001	08/06/2001	MORTGAGE 備註 REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONEYS	-	-
11112811941133	03/11/2011	28/11/2011	RECEIPT ON DISCHARGE OF A CHARGE	-	-



11092611981289	16/09/2011	26/09/2011	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE	CHAN KWONG MING 陳光明 (JOINT TENANT)	\$1,950,000.00
				YIP CHING CHING 葉青青 (JOINT TENANT)	
備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO. 11110811951129					



11110811951132	03/11/2011	08/11/2011	MORTGAGE	THE HONG KONG AND KOWLOON BANKING CORPORATION LIMITED	ALL MONEY
				-	



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 *****					
***** 登記冊末端 END OF REGISTER *****					

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： CHAN KWONG MING & YIP CHING CHING (JOINT TENANT)	A	07/07/2022
	有效的產權負擔： (a) 法庭命令： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情：	A	07/07/2022
	(b) 建築命令： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情：	A	07/07/2022
	(c) 斜坡修葺令： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情：	A	07/07/2022
	(d) 租契： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情：	A	07/07/2022
	(e) 按揭或押記： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情： Memorial No. 11110811951132 – Mortgage, The Hong Kong & Kowloon Banking Corporation Limited	A	07/07/2022
	(f) 其他登記為產權負擔的項目： 沒有 註：須附上土地註冊處查冊副本。	A	07/07/2022

	(c) 斜坡修葺令： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有	A	07/07/2022
	(d) 租契： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有	A	07/07/2022
	(e) 按揭或押記： 如“有”，請述明詳情： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 Memorial No. 11110811951132 – Mortgage, The Hong Kong & Kowloon	A	07/07/2022
	(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。 Banking Corporation Limited 沒有	A	07/07/2022
2.	物業的樓面面積： <input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積： <input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積： <input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。	B A	
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/B/C*	
4.	用途限制： 佔用許可證所規定的用途：	A/C*	



估價編號 Assessment No. :	291-██████████	最早發出入伙文件日期 Date of Issue of the Earliest Occupation Document :	20-Jul-1978
資料提供日期 Date of Provision of Information :	7-Jul-2022	時間 Time :	12:38:01
		面積計算值 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 : RVD121 ██████████	物業地址或名稱 : 美景路 66 號 美景花園 D 座 10 樓 D2 室	Address or description of tenement : 66 FANTASTIC VIEW RD FANTASTIC VIEW GARDEN BLK D 10/F FLAT D2
物業資訊網入伙文件 對照編號 PIO Serial Number of Occupation Document : ██████████		

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 : 29.0 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: 29.0 m²

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

Saleable area is defined as the floor area exclusively allocated to the unit including balconies, verandahs, utility platforms and other similar features but

	(c) 斜坡修葺令： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有	A	07/07/2022
	(d) 租契： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有	A	07/07/2022
	(e) 按揭或押記： 如“有”，請述明詳情： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 Memorial No. 11110811951132 – Mortgage, The Hong Kong & Kowloon	A	07/07/2022
	(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。 Banking Corporation Limited 沒有	A	07/07/2022
2.	物業的樓面面積： <input checked="" type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積： 29.0 m² <input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積： <input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。	B A	07/07/2022
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/B/C*	
4.	用途限制： 佔用許可證所規定的用途：	A/C*	



物業資訊網入伙文件對照編號
PIO Serial Number of Occupation Document : [REDACTED]

入伙紙所載資料 Information contained in Occupation Permit

物業地址或名稱 Property address or description : Fantas	入伙紙編號 Permit Number :	NK 94/78
	入伙紙發出日期 Permit issued on :	20-Jul-1978
	屋宇署檔案號碼 Buildings Department's Reference Number :	2/4 [REDACTED]
	入伙紙類別 Permit Type :	FULL PERMIT

入伙紙發出日期:
20-Jul-1978

許可物業用途
Permitted occupation purposes :

Blocks C & D

Ground Floor : Shops, 3 switch rooms, 1 store and 1 transformer room for non-domestic use.

1st and 2nd Floors : Office with 2 stores per floor for non-domestic use.

3rd to 10th Floors: - Block C: 6 flats per floor for domestic use

Block D: 6 flats per floor for domestic use.

	(c) 斜坡修葺令： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有	A	07/07/2022
	(d) 租契： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有	A	07/07/2022
	(e) 按揭或押記： 如“有”，請述明詳情： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 Memorial No. 11110811951132 – Mortgage, The Hong Kong & Kowloon Banking Corporation Limited	A	07/07/2022
	(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。 沒有	A	07/07/2022
2.	物業的樓面面積： <input checked="" type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積： <input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積： <input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。 29.0 m ²	B A	07/07/2022
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： 1978	A/B/C*	07/07/2022
4.	用途限制： 佔用許可證所規定的用途：	A/C*	



物業資訊網入伙文件對照編號
PIO Serial Number of Occupation Document : [REDACTED]

入伙紙所載資料 Information contained in Occupation Permit

物業地址或名稱
Property address or description :

Fantastic View Road on Lot No. N.K.T.L.64 s. E

入伙紙編號
Permit Number : NK 94/78

入伙紙發出日期
Permit issued on : 20-Jul-1978

屋宇署檔案號碼
Buildings Department's
Reference Number : 2/4 [REDACTED]

入伙紙類別
Permit Type : FULL PERMIT

許可物業用途
Permitted occupation purposes :

Blocks C & D

Ground Floor : Shops, 3 switch rooms, 1 store and 1 transformer room for non-domestic use.

1st and 2nd Floors : Office with 2 stores per floor for non-domestic use.

3rd to 10th Floors: - Block C: 6 flats per floor for domestic use

Block D: 6 flats per floor for domestic use.

DOMESTIC USE

	(c) 斜坡修葺令： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有	A	07/07/2022
	(d) 租契： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有	A	07/07/2022
	(e) 按揭或押記： 如“有”，請述明詳情： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 Memorial No. 11110811951132 – Mortgage, The Hong Kong & Kowloon	A	07/07/2022
	(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。 Banking Corporation Limited 沒有	A	07/07/2022
2.	物業的樓面面積： <input checked="" type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積： 29.0 m² <input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積： <input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。	B A	07/07/2022
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： 1978	A/B/C*	07/07/2022
4.	用途限制： 佔用許可證所規定的用途： Domestic Use	A/C*	07/07/2022

5.	政府租契：	A	
	(a) 租契年期尚餘的期間：		
	(b) 續期權利： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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： _____

[View PROPERTY PARTICULARS](#)
[View OWNER PARTICULARS](#)
[View INCUMBRANCES](#)
[View DEEDS PENDING REGISTRATION](#)

課堂練習(附件一)

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

印
查
查
查
本
TH
備
目
Th
me
re
su
物

租契年期: 99年
租契開始日: 01/07/1898
租契到期日: 30/06/1997
⇒ 中英聯合聲明 - 自動續期50年
至2047年6月30日
⇒ 尚餘年期: 07/07/2022 – 30/06/2047
= 約25年

ON 07/07/2013.

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

secret and fraudulent conveyances, and to provide
ascertained. The information contained in the land
the land records. The use of information provided is

PROPERTY REFERENCE NUMBER (PRN): A6768229

地段編號
LOT NO.: SECTION E OF NEW KOWLOON TOWN LOT NO.64

批約 HELD UNDER: CONDITIONS OF EXCHANGE NO. UB21260
年期 LEASE TERM: 99 YEARS
開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 01/07/1898
每年地稅 RENT PER ANNUM: -

所佔地段份數
SHARE OF THE LOT: 8/5463

ADDRESS: FLAT D2 ON 10TH FLOOR OF BLOCK D
FANTASTIC VIEW GARDEN
NO. 66 FANTASTIC VIEW ROAD
KOWLOON

地址: 中文地址不詳

備註
REMARKS: THE DETERMINED RENT IS \$194 P.A.

5.	政府租契： (a) 租契年期尚餘的期間： 約25年	A	07/07/2022
	(b) 續期權利： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有		
6.	如行將批給政府租契，請述明所擬批給的租契年期： 不適用	A	不適用

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：_____

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： _____

代理的簽署

- 我們， **ABC物業代理行** (“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。

我們， **ABC物業代理行** (“代理” (參閱註 12)) 合理地信納本表格所載資料的準確性。

為代理及代代理簽署的地產代理/營業員的簽署： _____

簽署人的姓名或名稱及牌照號碼： _____

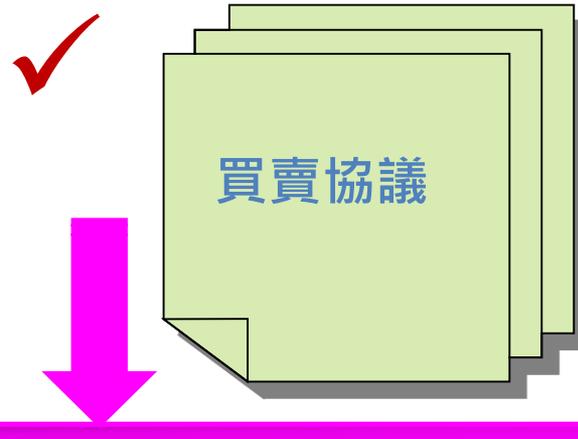
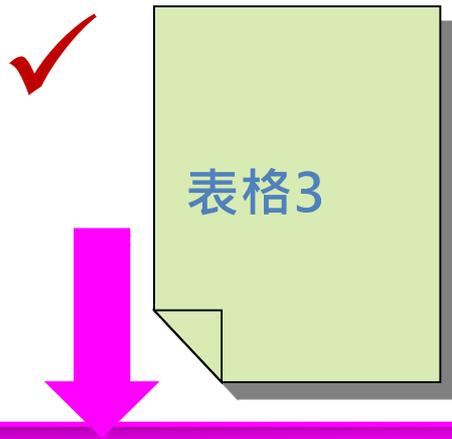
代理的營業詳情說明書號碼： _____

地址： _____

考考你（練習二）：



若你填寫表格1後，應在何時將表格1交給業主？



- (a) 訂立表格3之前; 或
- (b) 賣方與買方訂立買賣協議之前

答：

依據業主(賣方)於地產代理協議表格3的選擇:

- (a) 訂立表格3之前; 或
- (b) 賣方與買方訂立買賣協議之前

填寫臨時買賣合約注意事項





提提您：

✓ 執業通告18-01(CR) -

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

- 客戶盡職審查
- 備存紀錄
- 風險評估
- 報告可疑交易

填寫臨時買賣合約注意事項

✓ 執業通告13-06(CR) 填寫臨時協議

- 不可安排客戶簽署在重要條款的位置仍漏空的臨時協議
- 就已簽署的臨時協議作出任何修訂之前，先取得客戶的同意

填寫臨時買賣合約注意事項

- ✓ 執業通告03-02(CR) 臨時買賣合約
 - 立約人的身份及/或法律行為能力

填寫臨時買賣合約注意事項

- ✓ 執業通告15-05(CR) 買賣或租賃泊車位
 - 確定有關泊車位有否任何使用上的限制

填寫臨時買賣合約注意事項

✓ 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
- 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- 通告編號05-07(CR)]
- 取得最近一份轉讓契的副本
- 若有差異/未能核實/信納賣方與業主的身分相同，提醒買方風險，並建議在繼續進行交易前尋求法律意見

臨時買賣合約條款

- 標題
- 意願
- 合約方
- 物業 (土地不可分割的分數及單位獨自擁有權)
 - 圖則

臨時買賣合約條款 (續)

- 售價訂金
 - “彈” 票 (合約條款或合約先決條件?)
(Ho Chi Keung & Anor v Yip Lai Ping Elizabeth DCCJ7062/2003)
 - 10%售價
 - 律師保管
 - 撻訂和雙倍賠償
 - 支票或本票

臨時買賣合約條款 (續)

- 成交日期及時間
(午夜規例:律師公會通告15/89)
星期日成交
微不足道不適用

臨時買賣合約條款 (續)

- 交吉:
 - 佔用者
 - 垃圾

(Lee Zoe v Hui Pak Fong HCMP157/2009)
- 時間
 - 除非訂明，時間並非為要素

臨時買賣合約條款 (續)

- 風險
 - 於普通法下，物業風險由買方承擔
- 物業狀況:現況不包括非法建築物
(All Ports Holdings Ltd. v Grandfix Limited HCA15000/1999)
- 視察
- 約束力

臨時買賣合約法律約束力

- 3P及建立法律關係的意向

臨時買賣合約法律約束力 (續)

- 簽正式合約為準 (Subject to Contract)

臨時買賣合約法律約束力 (續)

- 有法律約束力的臨時買賣合約
“臨時”

臨時買賣合約與正式 買賣合約的關係

臨時買賣合約與正式買賣合約的關係

- 正式合約不能與臨約有抵觸 (Chu Wing Ning v Ngan Hing Cheung [1992] HKCU 283)
- 堅持額外條款構成毀約
- 在正式買賣合約未能簽訂的情況下，臨約可成為唯一有法律約束力的文件

印花稅的基本認識



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

物業轉讓稅項

- 額外印花稅 (Special Stamp Duty)
- 買家印花稅 (Buyer's Stamp Duty)
- 從價印花稅 (Ad Valorem Stamp Duty)

額外印花稅 (Special Stamp Duty)

執業通告*14-02(CR) 額外印花稅及買家印花稅

□ 須繳納額外印花稅的情況:

- I. 該交易涉及買賣或轉讓住宅物業；
- II. 賣方或轉讓方於 2010年11月20日或之後才取得有關物業；及
- III. 賣方或轉讓方取得有關物業後：
 - a) 如物業是在2010年11月20日至2012年10月26日期間取得 - 24個月或以內；或
 - b) 如物業是在2012年10月27日或之後取得 - 36個月或以內處置(包括轉售或轉讓)該物業。

額外印花稅 (Special Stamp Duty) (續)

- 額外印花稅稅率：物業交易的代價款額或物業市值 (以較高者為準) x 適用稅率

過時

處置物業的日期	在2010年11月20日至2012年10月26日期間取得的物業的「額外印花稅」稅率	在2012年10月27日或之後取得的物業的擬定「額外印花稅」稅率
6 個月內	15%	20%
12 個月內 (但滿6 個月後)	10%	15%
24 個月內 (但滿12 個月後)	5%	10%
36 個月內 (但滿24 個月後)	--	10%

額外印花稅 (Special Stamp Duty) (續)

□ 繳納額外印花稅的責任

- 買賣雙方須共同及個別負上繳納額外印花稅的責任
- 持牌人應建議客戶協商由哪一方繳付額外印花稅，並將有關的協議在臨時買賣合約內訂明
- 提醒客戶在有需要的情況下，於簽訂臨時買賣合約前就其繳付額外印花稅的責任先徵詢法律意見

買家印花稅 (Buyer's Stamp Duty)

執業通告*14-02(CR) 額外印花稅及買家印花稅

□ 須繳納買家印花稅的情況

- 除非獲豁免，「買家印花稅」適用於2012年10月27日或以後就住宅物業所簽立的「買賣協議」或「售賣轉易契」，如買方為非香港永久性居民或以有限公司購入物業

買家印花稅 (Buyer's Stamp Duty) (續)

□ 稅率

- 按物業交易的代價款額或物業市值 (以較高者為準) ，以 15 % 的稅率計算

□ 繳納買家印花稅的責任

- 由買方支付

從價印花稅 (Ad Valorem)

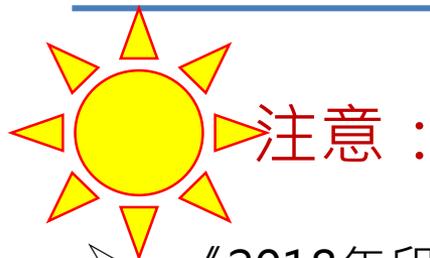
執業通告14-03(CR) 從價印花稅的調整

□ 須按第1標準稅率繳付從價印花稅的情況

- 除非獲豁免或另有規定，2013年2月23日或以後簽立，住宅或非住宅物業的買賣協議，均須以第1標準稅率繳納「從價印花稅」（俗稱「雙倍印花稅」）
- 豁免：請參閱稅務局從價印花稅常見問題第12條



從價印花稅 (第1及第2標準稅率)



- 《2018年印花稅(修訂)條例》(「該修訂條例」)已於2018年1月19日刊憲。該修訂條例就在2016年11月5日(「生效日期」)或之後簽立的某些處理住宅物業的文書引入新的「從價印花稅」稅率，劃一為15%，以取代原來適用的「從價印花稅」第1標準稅率。
- 如香港永久性居民因轉換住宅物業而申請退還部分「從價印花稅」，該修訂條例亦延長了於生效日期或之後取得的新置物業所繳付的「從價印花稅」的出售其原有物業期限，由原來新置物業的轉易契的日期後的6個月內延長至12個月內。
- 請參閱稅務局網站上的印花通告第02/2018、第03/2018號，以及常見問題，以了解更多詳情。

第 1 標準第2部稅率的從價印花稅的計算和稅率

- 第1標準第2部稅率(適用於在2013年2月23日或之後但在2016年11月5日前就取得住宅物業所簽立的文書及在2013年2月23日或之後但在2020年11月26日前就取得非住宅物業所簽立的文書)

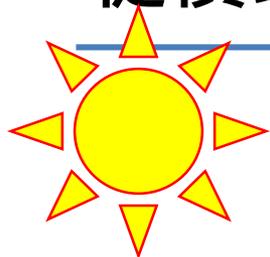
代價款額或物業市值		稅率 (由2013年2月23日起生效)
超逾	不超逾	
	\$2,000,000	1.5%
\$2,000,000	\$2,176,470	\$30,000 + 超逾\$2,000,000的款額的20%
\$2,176,470	\$3,000,000	3.00%
\$3,000,000	\$3,290,330	\$90,000 + 超逾\$3,000,000的款額的20%
\$3,290,330	\$4,000,000	4.5%
\$4,000,000	\$4,428,580	\$180,000 + 超逾\$4,000,000的款額的20%
\$4,428,580	\$6,000,000	6.00%
\$6,000,000	\$6,720,000	\$360,000 + 超逾\$6,000,000的款額的20%
\$6,720,000	\$20,000,000	7.5%
\$20,000,000	\$21,739,130	\$1,500,000 + 超逾\$20,000,000的款額的20%
\$21,739,130		8.5%

從價印花稅 (Ad Valorem) (續)

豁免

- 例子 1：香港永久性居民在購買住宅物業時，是代表自己行事並在香港沒有擁有任何其他住宅物業
- 例子 2：由一名香港永久性居民與其非香港永久性居民的近親〔即配偶、父母、子女、兄弟或姊妹〕以分權擁有人或聯權擁有人方式共同購入住宅物業，他們在購買有關住宅物業時，各人均是代表自己行事及在香港沒有擁有任何其他住宅物業

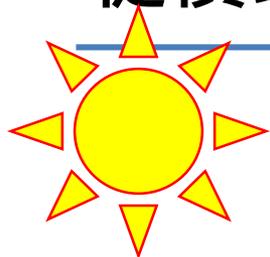
從價印花稅 (第1及第2標準稅率)



注意：

- 《2021年印花稅(修訂)條例》(2021修訂條例)已於2021年3月19日刊憲。根據2021修訂條例，除另有規定外，任何在2020年11月26日或以後簽立以買賣或轉讓非住宅物業的文書，均須按第2標準稅率繳納「從價印花稅」。

從價印花稅 (第1及第2標準稅率)



注意：

- 政府宣布將修訂《印花稅條例》，調整從價印花稅第2標準稅率的稅階。政府將向立法會提交《2023年印花稅（修訂）條例草案》（《條例草案》）以落實該建議。行政長官亦已根據《公共收入保障條例》（第120章）作出《2023年公共收入保障（印花稅）令》（《命令》），使《條例草案》在制定成法律前具有十足法律效力。根據《命令》，新稅階適用於任何在2023年2月22日上午11時或之後所簽立以買賣或轉讓住宅物業或非住宅物業而須按第2標準稅率予以徵收從價印花稅的文書。

第 2 標準稅率的從價印花稅的計算和稅率

- 第2標準稅率 (適用於在2023年2月22日上午11時之前簽立的文書的第2標準稅率)

代價款額或物業市值		稅率 (由2010年4月1日起生效)
超逾	不超逾	
	\$2,000,000	\$100
\$2,000,000	\$2,351,760	\$100 + 超逾\$2,000,000 的款額的10%
\$2,351,760	\$3,000,000	1.5%
\$3,000,000	\$3,290,320	\$45,000 + 超逾\$3,000,000 的款額的10%
\$3,290,320	\$4,000,000	2.25%
\$4,000,000	\$4,428,570	\$90,000 + 超逾\$4,000,000 的款額的10%
\$4,428,570	\$6,000,000	3.00%
\$6,000,000	\$6,720,000	\$180,000 + 超逾\$6,000,000 的款額的10%
\$6,720,000	\$20,000,000	3.75%
\$20,000,000	\$21,739,120	\$750,000 + 超逾\$20,000,000 的款額的10%
\$21,739,120		4.25%

第 2 標準稅率的從價印花稅的計算和稅率

- 第2標準稅率 (適用於在2023年2月22日上午11時或之後簽立的文書的第2標準稅率)

代價款額或物業市值		稅率 (由2010年4月1日起生效)
超逾	不超逾	
	\$3,000,000	\$100
\$3,000,000	\$3,528,240	\$100+超出\$3,000,000的款額的10%
\$3,528,240	\$4,500,000	1.5%
\$4,500,000	\$4,935,480	\$67,500 + 超逾\$4,500,000的款額的10%
\$4,935,480	\$6,000,000	2.25%
\$6,000,000	\$6,642,860	\$135,000 + 超逾\$6,000,000的款額的10%
\$6,642,860	\$9,000,000	3.00%
\$9,000,000	\$10,080,000	\$270,000 + 超逾\$9,000,000的款額的10%
\$10,080,000	\$20,000,000	3.75%
\$20,000,000	\$21,739,120	\$750,000 + 超逾\$20,000,000的款額的10%
\$21,739,120		4.25%

從價印花稅 (Ad Valorem) (續)

□ 繳納從價印花稅的責任

- 買賣雙方須共同及個別負上繳納從價印花稅

有關「額外印花稅」、「買家印花稅」及「從價印花稅」的詳情，從業員應參閱稅務局網頁 (www.ird.gov.hk/chi/faq/index.htm)：

額外印花稅

- [常見問題：額外印花稅](#)
- [闡明「額外印花稅」的應用及計算方法例子](#)

買家印花稅

- [常見問題：買家印花稅](#)
- [闡明「買家印花稅」的應用及計算方法例子](#)

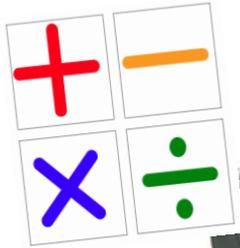
從價印花稅

- [常見問題:從價印花稅 - 第1及第2標準稅率](#)
- [闡明「從價印花稅」的應用及計算方法 - 第1及第2標準稅率](#)

考考你（練習三）：



請參考附頁的印花稅稅率表，回答下列問題：



考考你（練習三）：



Q1

A先生為香港永久性居民，他在香港已擁有一個住宅物業〔首物業〕。在2016年11月5日，他簽立臨時買賣協議，以300萬元購入另一住宅物業〔次物業〕。正式買賣協議在2016年11月18日簽立。

- (i) 就購買次物業他須以哪個稅率繳納「從價印花稅」？
- (ii) 他須繳納的「從價印花稅」是多少？

考考你（練習三）：



A1

- 由於A先生在購買次物業時，在香港已擁有住宅物業，「從價印花稅」會按第1標準第1部的劃一15%稅率計算
- 款額為450,000元〔即300萬元x 15%〕

考考你（練習三）：



Q2

如Q1，但臨時買賣協議在2016年10月31日簽立。就購買次物業須繳納的「從價印花稅」是多少？

- (i) 就購買是次物業須以哪個稅率繳納「從價印花稅」？
- (ii) 就購買是次物業須繳納的「從價印花稅」是多少？

考考你（練習三）：



A2

- 在上述例子，次物業會被視為是在2016年10月31日取得〔即臨時買賣協議的簽立日期〕，第1標準第2部稅率將適用

第 1 標準第2部稅率的從價印花稅的計算和稅率

- 第1標準第2部稅率

代價款額或物業市值		稅率 (由2013年2月23日起生效)
超逾	不超逾	
	\$2,000,000	1.5%
\$2,000,000	\$2,176,470	\$30,000 + 超逾\$2,000,000的款額的20%
\$2,176,470	\$3,000,000	3.00%
\$3,000,000	\$3,290,330	\$90,000 + 超逾\$3,000,000的款額的20%
\$3,290,330	\$4,000,000	4.5%
\$4,000,000	\$4,428,580	\$180,000 + 超逾\$4,000,000的款額的20%
\$4,428,580	\$6,000,000	6.00%
\$6,000,000	\$6,720,000	\$360,000 + 超逾\$6,000,000的款額的20%
\$6,720,000	\$20,000,000	7.5%
\$20,000,000	\$21,739,130	\$1,500,000 + 超逾\$20,000,000的款額的20%
\$21,739,130		8.5%

考考你（練習三）：



A2

- 在上述例子，次物業會被視為是在2016年10月31日取得〔即臨時買賣協議的簽立日期〕，第1標準稅率將適用
- 款額為90,000元〔即300萬元x3%〕

考考你（練習三）：



Q3

D先生和E女士均為香港永久性居民，他們在2017年11月1日簽立臨時買賣協議，以1,500萬元共同購入一個住宅物業〔賣方已擁有該物業多於3年〕。在2018年1月30日所簽立的正式買賣協議內加入F女士成為其中一位購買人。F女士並非香港永久性居民，她與D先生和E女士亦非近親。在簽立臨時買賣協議及正式買賣協議時，三人在香港均沒有擁有任何其他住宅物業。D先生、E女士和F女士均是代表自己行事。須繳納的印花稅是多少？

第 2 標準稅率的從價印花稅的計算和稅率

- 第2標準稅率 (適用於在2023年2月22日上午11時之前簽立的文書的第2標準稅率)

代價款額或物業市值		稅率 (由2010年4月1日起生效)
超逾	不超逾	
	\$2,000,000	\$100
\$2,000,000	\$2,351,760	\$100 + 超逾\$2,000,000 的款額的10%
\$2,351,760	\$3,000,000	1.5%
\$3,000,000	\$3,290,320	\$45,000 + 超逾\$3,000,000 的款額的10%
\$3,290,320	\$4,000,000	2.25%
\$4,000,000	\$4,428,570	\$90,000 + 超逾\$4,000,000 的款額的10%
\$4,428,570	\$6,000,000	3.00%
\$6,000,000	\$6,720,000	\$180,000 + 超逾\$6,000,000 的款額的10%
\$6,720,000	\$20,000,000	3.75%
\$20,000,000	\$21,739,120	\$750,000 + 超逾\$20,000,000 的款額的10%
\$21,739,120		4.25%

考考你（練習三）：



A3

D先生和E女士均為香港永久性居民，他們在2017年11月1日簽立臨時買賣協議，以1,500萬元共同購入一個住宅物業〔賣方已擁有該物業多於3年〕。

文件	印花稅類別	款額
臨時買賣合約	從價印花稅〔以第2標準稅率計算〕	562,500元〔1,500萬元x 3.75%〕

考考你 (練習三) :



A3

- D先生和E女士會被視為在六個月內售出該物業的部分業權予F女士
- 而F女士亦會被視為從D先生和E女士購入該物業的部分業權
- 由於F女士並非D先生和E女士的近親，須繳納的「從價印花稅」、「額外印花稅」及「買家印花稅」，款額如下：

文件	印花稅類別	款額
臨時買賣合約	從價印花稅〔以第2標準稅率計算〕	562,500元〔1,500萬元x 3.75%〕
正式買賣合約	從價印花稅〔以第1標準第1部稅率計算〕	750,000元〔(1,500萬元x 15%) x 1/3〕
正式買賣合約	額外印花稅	1,000,000元〔1,500萬元x 1/3 x 20%〕
正式買賣合約	買家印花稅	2,250,000元〔1,500萬元x 15%〕



提提您：

參考資料：

計算印花稅（物業）

www.gov.hk/tc/residents/taxes/etax/services/stamp_duty_computation.htm

闡明「從價印花稅」的應用及計算方法 - (第1及第2標準稅率)

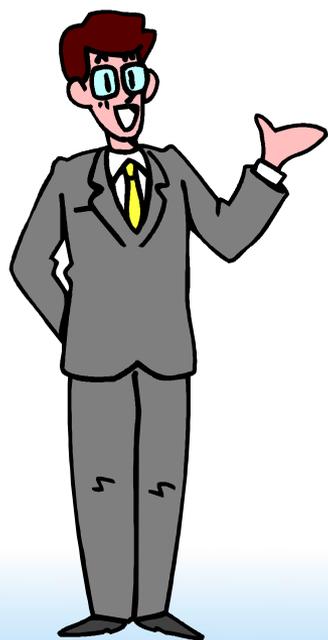
www.ird.gov.hk/chi/faq/avdexample.htm



融匯貫通小測試

融匯貫通小測試 (Q1)

以下哪項關於在臨時買賣合約中，物業以「現狀」出售的條款的陳述是正確的？



- A. 物業將按照訂立臨時買賣合約時的實際狀況出售予買方
- B. 物業將按照買賣成交當日的實際狀況出售予買方

融匯貫通小測試 (Q2)

為保障客戶在購買物業時的利益，地產代理在以下哪項/些情況下建議買方把訂金交給律師行以「託管人」(stakeholders)身份保管？

- A. 物業受制於一項仍然生效的租約而出售
- B. 物業受制於一項仍未解除的按揭

融匯貫通小測試 (Q3)

以下哪項關於住宅物業買賣的陳述是正確的？

- A. 假若臨時買賣合約內訂明的成交日期為公眾假期或星期日，則有關物業的交易將會自動順延至下一個工作日完成
- B. 因為銀行業實行每週五天結算，所以應避免選擇週六、週日或公眾假期作為臨時買賣合約內訂明的成交日期，以避免於該等日期獲取銀行按揭貸款或贖回物業可能會遇上困難

融匯貫通小測試 (Q4)

住宅物業A的業主於**2015年3月2日**簽訂臨時買賣合約購入該物業。其後，他於**2018年5月29日**出售物業A，在代理的安排下與買方簽訂臨時買賣合約。該買方並非香港永久性居民，而在簽訂臨時買賣合約時買方在香港並沒有持有任何住宅物業。根據《印花稅條例》，此交易將涉及額外印花稅，買家印花稅及從價印花稅(第1標準第1部稅率)的稅項？

- A. 是
- B. 不是

額外印花稅 (Sp)

「額外印花稅」稅率

取得日期: 02.03.2015

處置日期: 29.05.2018

=> 超過36個月

處置物業的日期	在2010年11月20日至2012年10月26日期間取得的物業的「額外印花稅」稅率	在2012年10月27日或之後取得的物業的擬定「額外印花稅」稅率
6 個月內	15%	20%
12 個月內 (但滿6 個月後)	10%	15%
24 個月內 (但滿12 個月後)	5%	10%
36 個月內 (但滿24 個月後)	--	10%

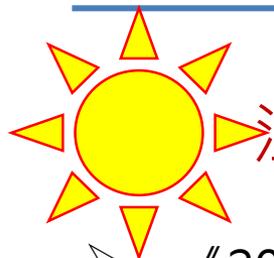
買家印花稅 (Buyer's Stamp Duty)

- 「買家印花稅」是從現有的從價印花稅及「額外印花稅」(如適用) 之上對香港永久性居民以外的任何人士或公司取得住宅物業的交易徵收
- 以物業交易的代價或物業市價之估值 (以較高者為準) 計算，稅率劃一為15%
- 適用於在2012年10月27日或之後就住宅物業所簽立的買賣協議或轉讓契
- 繳納買家印花稅的責任

從價印花稅 (Ad Valorem Stamp Duty)

- 《印花稅條例》已修訂，調高「從價印花稅」的稅率及推前向非住宅物業交易徵收「從價印花稅」
- 由向售賣轉易契徵收改為向買賣協議徵收
- 任何以個人或公司名義，在2013年2月23日或以後取得的住宅物業和非住宅物業，均須按新的稅率徵收「從價印花稅」
- 香港永久性居民購買住宅物業，在簽署買賣協議時沒有擁有其他任何住宅物業可獲豁免繳付新增的稅率

從價印花稅 (第1及第2標準稅率)



注意：

- 《2018年印花稅(修訂)條例》(「該修訂條例」)已於2018年1月19日刊憲。該修訂條例就在2016年11月5日(「生效日期」)或之後簽立的某些處理住宅物業的文書引入新的「從價印花稅」稅率，劃一為15%，以取代原來適用的「從價印花稅」第1標準稅率。
- 如香港永久性居民因轉換住宅物業而申請退還部分「從價印花稅」，該修訂條例亦延長了於生效日期或之後取得的新置物業所繳付的「從價印花稅」的出售其原有物業期限，由原來新置物業的轉易契的日期後的6個月內延長至12個月內。
- 請參閱稅務局網站上的印花通告第02/2018、第03/2018號，以及常見問題，以了解更多詳情。

融匯貫通小測試（Q5）

根據《印花稅條例》，就住宅物業的買賣協議而言，以下哪些關於繳納「買家印花稅」的責任的陳述是正確的？

- A. 只有賣方有責任繳納上述的稅項
- B. 只有買方有責任繳納上述的稅項
- C. 買賣雙方有共同及個別繳納上述稅項的責任

謝謝!



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY