



## 監管局發出有關送贈契的執業通告 及更新有關物業資料及土地查冊的執業通告

(2013年3月13日)地產代理監管局(監管局)今日宣布發出一份新執業通告,以提醒地產代理在處理涉及送讓契/無償轉讓契的物業時應注意的事項。監管局同時更新了有關物業資料及土地查冊的執業通告,以便向業界提供更清晰和詳盡的指引。

監管局執業及考試委員會主席梁永祥先生表示,委員會較早前通過,就地產代理處理涉及送讓契/無償轉讓契物業,向業界發出執業通告。監管局於早前的季度業界聯絡會議上已就此諮詢過八個業界商會,業界代表一致支持監管局發出此執業通告。

梁永祥先生指出,監管局曾接獲投訴,指地產代理未有適當地提醒客戶有關購買涉及送讓契/無償轉讓契物業的風險。他補充,購買涉及送讓契/無償轉讓契物業可能涉及風險,例如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,或在轉售該物業時無法證明其良好業權。

梁永祥先生表示:「監管局發出相關的執業通告,以提醒地產代理在處理涉及送讓契/無償轉讓契的物業應注意的事項,從而保障客戶的利益。」

該執業通告要求,倘若物業的賣方持有物業少於五年,地產代理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;如有相關的紀錄,則地產代理應告知買方及提醒其購買物業的風險,並建議客戶在簽訂任何該物業的買賣協議前尋求法律意見。



此外，監管局更新了有關提供物業資料及土地查冊的執業通告，並發出兩份相關執業通告，以便向業界提供更清晰和詳盡的指引。

其中，有關物業資料的通告更清楚地列明，除非地產代理所管有的資料仍屬準確，否則必須於地產代理協議的有效期開始當日，從訂明來源取得物業資料。

至於有關土地查冊的執業通告，則更清楚列明代表賣方和買方的地產代理在向客戶提供土地查冊文本的責任，及有關要求的適用範圍。

監管局行政總裁伍華強先生表示，上述三份執業通告將於今年 4 月 1 日生效。倘若地產代理被證實未能遵守通告的規定，將會受到監管局的紀律制裁。有關三份通告的內容重點詳見附件。

伍華強先生補充，監管局將於稍後舉辦專業培訓講座，向持牌人詳細講解執業通告的內容。監管局並會通過教育性巡查，向前線的地產代理講解執業通告，協助他們清楚了解及執行通告的要求。



# 地產代理監管局 ESTATE AGENTS AUTHORITY

新聞稿  
Press Release



監管局執業及考試委員會主席梁永祥先生(中)、行政總裁伍華強先生(右)和規管及法律總監劉淑棻女士(左)舉行記者會，簡介局方發出有關送贈契的執業通告及更新有關物業資料及土地查冊的執業通告。

- 完 -



附件

(一) 有關送讓契／無償轉讓契的執業通告的重點

- (1) 倘若物業的現時土地查冊顯示賣方作為物業的現任註冊業主少於五年，地產代理應就該物業進行過往及現時的土地查冊。
- (2) 地產代理應查閱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。
- (3) 倘若該物業的土地查冊顯示有送讓契／無償轉讓契的註冊紀錄而該送讓契／無償轉讓契的日期與土地查冊的日期相距少於五年，地產代理應：
  - (a) 告知客戶該送讓契／無償轉讓契的存在；
  - (b) 提醒客戶該送讓契／無償轉讓契可能會影響物業的業權及買方可能有無法取得足夠的按揭貸款以購買該物業的風險；及
  - (c) 建議客戶在簽訂任何該物業的買賣協議前，就買賣該物業的風險尋求法律意見。
- (4) 假若儘管有送讓契／無償轉讓契的註冊紀錄及地產代理已提醒客戶以上所述的風險後，客戶仍決定進行有關買賣，地產代理為保障在發生糾紛時的自身利益，宜向客戶取得書面確認，說明客戶已獲告知有關風險。



## (二) 有關物業資料的執業通告的內容重點

- (1) 根據《地產代理條例》第 36(1)(a)(ii)條的規定，持牌地產代理須在合理範圍內確保自己能信納物業的訂明資料的準確性。
- (2) 因此，為賣方（或業主）行事的持牌地產代理，在他代賣方（或業主）行事的整段期間（自地產代理協議的有效期的開始日起計），須管有或控制訂明資料。除非持牌地產代理已管有訂明資料而該資料仍屬準確，否則他須於地產代理協議的有效期的開始當日，就物業進行土地查冊，及（如有需要）：
  - (a) 使用差餉物業估價署的網上服務進行查冊；或
  - (b) 從其他的訂明來源獲取有關的訂明資料。

## (三) 有關土地查冊的執業通告的內容重點

為保障其客戶的利益，只為買方（或租客）行事的持牌人亦應於緊接買賣協議（或租約）訂立之前進行土地查冊（除非為賣方（或業主）行事的持牌地產代理已提供了土地查冊，而該土地查冊乃於緊接買賣協議（或租約）訂立之前進行），並向其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（或業主）行事的持牌地產代理是否於訂立買賣協議（或租約）當日之前已提供有關物業的土地查冊結果的文本，該責任同樣適用。