



## 通告

通告編號 13-02(CR)

- 取得物業的訂明資料。
- 確保物業資料準確。
- 按照表格列明的指示及指引，填妥表格 1 / 表格 2 及向客戶提供該表格。

### 物業資料及填妥物業資料表格 / 出租資料表格

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》(下稱《條例》)、《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》(下稱《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。

### 管有物業資料

- (2) 根據《常規規例》第 6(1)條，為賣方行事的持牌地產代理須與該賣方訂立地產代理協議(表格 3)(下稱「表格 3」)；為租賃的業主一方(下稱「業主」)行事的持牌地產代理則須與該業主訂立地產代理協議(表格 5)(下稱「表格 5」)。
- (3) 根據《條例》第 36(1)(a)(i)條，每名為賣方(或業主)行事的持牌地產代理，在他代賣方(或業主)行事的期間，須就其已訂立的地產代理協議所涉及的每項物業管有或控制某些訂明資料。所須管有或控制的訂明資料為：
  - (a) 倘屬買賣香港住宅物業的情況，所須的訂明資料為填寫「物業資料表格」(表格 1)第 1 部分 B 部的物業的訂明資料；及

- (b) 倘屬出租香港住宅物業的情況，所須的訂明資料為填寫「出租資料表格」（表格 2）B 部的物業的訂明資料。
- (4) 此外，根據《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。
- (5) 為符合上述規定，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。
- (6) 持牌地產代理在以下情況可能違反上述規定：
- (a) 如持牌地產代理須管有的物業的訂明資料於地產代理協議的有效期的開始日之前已取得，而該等物業資料已不準確；或
- (b) 不論持牌地產代理何時取得有關物業的訂明資料，他未有在合理範圍內確保自己能信納該等資料的準確性。

### 物業資料表格／出租資料表格

- (7) 取得物業的訂明資料及填妥所需的表格乃受《常規規例》第 3(2)及(3)條所規限。根據該等條文，持牌地產代理須：
- (a) 從訂明的來源取得訂明資料；

- (b) 按照表格列明的指示及指引，填妥「物業資料表格」（表格 1）（下稱「表格 1」）（倘屬買賣物業的情況）或「出租資料表格」（表格 2）（下稱「表格 2」）（倘屬出租物業的情況）；
- (c) 隨「表格 1」附上有關物業的土地查冊的副本；
- (d) 按賣方（或業主）的選擇，於以下其中一種情況向賣方（業主）提供已填妥的「表格 1」（或「表格 2」）的正本或副本：
  - (i) 與賣方（或業主）訂立「表格 3」（或「表格 5」）之前；或
  - (ii) 賣方（或業主）與買方（或租客）訂立買賣協議（或租約）之前；及
- (e) 向買方（或租客）提供已填妥的「表格 1」（或「表格 2」）的正本或副本，除非買方（或租客）明確表示放棄其收取有關正本或副本的權利。

### 填妥「表格 1」／「表格 2」

- (8) 根據《常規規例》第 3(2)(a)條的規定，持牌地產代理須按照表格列明的指示及指引，填妥「表格 1」／「表格 2」。
- (9) 為符合該項規定，持牌地產代理應小心填妥「表格 1」／「表格 2」，尤其應注意以下各項：
  - (a) 回答所有問題並填寫「表格 1」第 1 部分 B 部及「表格 2」B 部的所有空格；
  - (b) 於「表格 1」第 1 部分 B 部及「表格 2」B 部的「取得資料的日期」一欄的相應空白處述明

取得相關物業資料的日期；

- (c) 於「表格 1」第 1 部分 B 部及「表格 2」B 部的相應方格內劃上“✓”號；
- (d) 如「表格 1」第 1 部分 B 部及「表格 2」B 部的「訂明來源」一欄出現“\*”號，刪去不適用的選項；
- (e) 如任何問題並不適用，填上“不適用”。如欠缺任何訂明資料，填上“資料欠缺”；及
- (f) 僅於表格的相應空白處／欄內填寫相關資料。

### 「表格 1」的賣方的陳述

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。持牌人應盡力促請賣方提供「表格 1」第 2 部分的相關資料。

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。

本通告將於 2013 年 4 月 1 日生效，並於同日取代第 11-01(CR)號通告。

2013 年 3 月

營業詳情說明書持有人應提醒所有  
參與地產代理工作的員工留意本通告