



通告

通告編號 13-06(CR)

填寫臨時協議的指引：

- 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。
- 確保臨時協議內所載的所有資料均是真實及準確的。
- 避免選擇週六、週日或公眾假期作為付款日期。
- 不可安排賣方預先確認任何訂金的收訖。
- 在臨時協議內列出買賣中包括的所有物品。
- 如臨時協議內備有英文版本及中文版本，須清楚述明以哪個版本為準。
- 簽署後，向客戶提供一份臨時協議的副本。

填寫臨時協議

香港二手物業的買賣通常透過地產代理完成，而地產代理亦會協助雙方首先訂立一份臨時買賣協議¹（下稱「臨時協議」）。在大部份的情況下，臨時協議由經辦的地產代理預備，且是一份具法律約束力的合約。一份沒有妥善填寫的臨時協議容易引致投訴及／或糾紛。本通告載列持牌人在預備臨時協議時須注意的若干事項。

未填妥的協議

2. 除非在臨時協議內填寫物業、立約各方姓名、樓價、付款條款、成交日期及所有其他重要條款的所

¹ 亦稱初步買賣協議



有空白位置均已填妥，否則持牌人不得安排其客戶簽署該協議。

3. 持牌人在安排買方簽署臨時協議之前，應在協議內訂明倘買方違約，買方應支付的佣金總額。同樣地，在賣方簽署臨時協議之前，亦應在協議內訂明倘賣方違約，賣方應支付的佣金總額。
4. 以安排訂約的一方簽署未填寫重要條款的臨時協議可能有利於持牌人更靈活地與另一方洽談有關的條款及有關的訂約方亦同意該安排作為解釋**將不被視為合理辯解**，因為作出該項安排會令相關的訂約方承受風險。
5. 在已簽立的臨時協議內增訂條款或更改其所載的條款可能會對訂約各方的權利及責任造成重大影響。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，持牌人須先徵得另一方的同意，且應就有關更改獲取其書面同意或安排訂約各方在有關修正旁簡簽作確認。另一方面，持牌人不得安排其客戶預先在臨時協議上簡簽，以便利其日後增訂、刪除或修訂協議內的任何條款。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，持牌人應在安排其客戶訂立臨時協議之前，建議客戶尋求法律意見。
6. 臨時協議應構成訂約各方在訂立該協議時的全部及完整的共識及協議。換言之，持牌人應僅在一份文件（即臨時協議）內明確述明各方就有關交易協定的所有條款及條件，而不得為隱瞞買賣的真實條款及條件，而將其分別載於不同的文件內。



訂約方²

7. 臨時協議內須清楚述明訂約各方的姓名及身分證明文件的號碼（例如香港身分證號碼或護照號碼），因該等資料是正確識別訂約各方身分所必需的。臨時協議內亦應提供訂約各方的地址。如一項交易中的買方未能提供其地址以供填寫於臨時協議內，持牌人應在安排其訂立協議前，知會賣方該情況，並告知其風險，即若日後有任何糾紛，將無法找到買方。
8. 在安排訂約各方簽署臨時協議前，持牌人須仔細核對各方的身分證或身分證明文件上的姓名，以妥善核實其身分。地產代理監管局（下稱「監管局」）提醒持牌人，根據《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》）第 13(3) 條，為避免在住宅物業買賣協議中在身分方面有具欺詐成分的失實陳述，持牌人須採取所有切實可行的步驟，以確保賣方的姓名或名稱正確，如賣方屬一名個人，持牌人應取得其香港身分證或其他身分證明文件的副本。

物業詳情

9. 持牌人應準確地將物業填寫於臨時協議內，其地址應是該物業的土地查冊上所示的地址。任何包括構成有關物業的一部份的停車位、天台、平台、花園或其他部份（如有的話），須清楚述明。

代價及交付空置管有權

10. 持牌人須確保臨時協議內提供的所有資料均是真實及準確的，例如成交時，該物業是交吉出售或是

² 監管局就「缺席的簽約方作出妥當的授權」和「有限公司簽署臨時買賣合約／臨時租約」而發出的指引，持牌人應參閱第 06-02(CR) 及 09-06(CR) 號通告。



連租約出售。

11. 臨時協議內所述的樓價須為有關交易的真實代價。無論是否應客戶要求，持牌人均須避免降低或跨大交易的真實代價。持牌人透過降低臨時協議內所述的真實代價，協助客戶詐騙政府印花稅，或透過跨大樓價，詐騙買方的融資人，以獲取更高貸款額，均可能觸犯法律。

付款日期

12. 持牌人應避免選擇週六、週日或公眾假期作為支付訂金或樓價的任何部份的付款日期，因為銀行業實行每週五天結算。如交易的任何一方基於任何特殊原因希望選擇週六、週日或公眾假期作為訂金或樓價的任何部份的付款日期，持牌人應告知訂約各方，於該等日期獲取銀行按揭貸款或贖回物業可能會有困難，並應建議訂約各方在訂立臨時協議之前先徵詢法律意見。

臨時訂金收訖確認書

13. 在賣方未收到訂金支票或款項之前，持牌人不得安排賣方簽署臨時協議內的收訖條款，確認已收訖臨時協議內所載的任何臨時訂金。若支票的受款人為賣方的律師，在收據上應予以註明。

清單

14. 如買賣包括任何物品（例如傢俱、電器），持牌人應在臨時協議內列出該些物品。監管局提醒持牌人，根據《常規規例》第 10(c)條，在簽署臨時協議之前，持牌人須確定連同有關物業一起出售的東西，並須為此擬備一份書面清單。



語言

15. 如臨時協議內同時備有英文版本及中文版本，持牌人須在協議內清楚說明如有抵觸或不一致之處時是以哪個版本為準。

解釋

16. 監管局提醒持牌人，為遵守《常規規例》第 13(1) 條，如未向客戶（客戶在訂立臨時協議時由律師代表除外）解釋臨時協議的每項條文的涵義及促使該客戶注意該協議的重要條款及條文的涵義；或如客戶不明白臨時協議的任何部份，但未有建議該客戶尋求法律意見的情況下，持牌人不可安排客戶訂立臨時協議。

提供一份臨時協議的副本

17. 在協議的一方已簽署臨時協議後，持牌人應隨即向該訂約方提供一份該協議的副本。如持牌人為更改臨時協議內的任何條款而在該協議上作出修訂，應向訂約各方提供一份已修訂版本的臨時協議的副本，並在切實可行的範圍內盡快要求訂約各方書面確認已收取該副本。

監管局提醒持牌人，根據監管局制訂的《操守守則》第 3.4.1 段規定，持牌人應保障和促進客戶的利益。此外，根據《操守守則》第 3.5.1 段規定，持牌人在履行職務時必須盡量小心和盡一切應盡的努力。

違反上述指引的持牌人可能會遭受監管局的紀律處分。

2013 年 11 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