

地產代理監管局實務證書課程

單元一 專業操守及誠信

第三課 違規的可能後果



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)

地產代理可透過以下哪份文件取得賣方客戶的書面同意將其放盤的住宅物業刊登廣告？

- A. 表格3 (第8項條款)
- B. 表格4 (第8項條款)

課前熱身題 (Q2)

以下的住宅物業廣告是否符合執業通告- 通告
編號12-02(CR)的規定?

XX 物業代理

(牌照號碼: C-012345)

神奇閣 8座高層

962'

(實 : 742')



三房高層開揚

全新裝修 東南即吉

688 萬

- A. 是
- B. 否

課前熱身題 (Q3)

以下哪份文件可查核住宅物業的實用面積？

- A. 首次轉讓的買賣協議
- B. 首次轉讓的轉讓契

課前熱身題 (Q4)

以下哪份文件可查核住宅物業的落成年份？

A. 大廈公契

B. 佔用許可證 (『入伙紙』)

課前熱身題 (Q5)

根據執業通告- 通告編號13-04(CR) ，以下哪項陳述是正確的？

- A. 如準買家就樓按貸款有疑問，持牌人應建議準買家直接向有關銀行及財務公司或賣方查詢條款
- B. 如準買家向持牌人提出貸款要求，持牌人有責任向準買家提供貸款

內容

1. 執業實務須知
2. 違規個案

過往投訴主要涉及

A 發出違
規廣告

B 提供不準
確或誤導性
物業資料

C 不妥善處
理臨時買賣
合約

D 未有履行
回贈承諾

相關的法例及規則

- 《地產代理條例》
- 《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（常規規例）
- 《地產代理（發牌）規例》（發牌規例）
- 執業通告
- 《操守守則》

執業實務須知

A 發出違規 廣告

(i) 未獲授權刊登廣告

(ii) 發布失實 / 誤導性廣告

(iii) 隨處張貼廣告 / 放置廣告牌

(iv) 沒有移除廣告

物業廣告

執業通告- 通告編號18-02(CR)

(適用範圍：所有類型物業（一手物業、二手物業、非住宅物業及境外物業))

- 發出廣告時須遵守《地產代理條例》及其附屬法例的相關規定，以及地產代理監管局發出的《操守守則》及所有適用的指引。
- 發出物業廣告前須先取得該物業的賣方 / 業主的書面同意。
- 不得發出載有任何在要項上屬虛假或具誤導性陳述或詳情的廣告。
- 發出廣告前須採取一切合理步驟核實該廣告所載資料的準確性。

物業廣告

執業通告- 通告編號18-02(CR)

- 不得以有別於客戶指示的價格、租金或條款宣傳物業
- 就每一個發出廣告的物業編配一個獨有的識別編號
(「物業編號」)
- 在廣告上清楚及可閱地述明**物業編號**及**廣告日期**
- 確保廣告所載的資料在廣告日期 / 報章日期是準確及有效的
- 不得從事或容許僱員從事可誤導消費者的廣告宣傳手法

廣告例子 (可作參考)

XX 物業代理

(牌照號碼: C-012345)

馬場靚景
空中花園

實用面積: 1,288呎

建築面積: 1,560呎

售\$2,888萬

物業編號: XXXX

廣告發出/更新日期: 10/11/2022

必須清楚而顯眼地
述明:

- 牌照號碼 / 營業詳情說明書的號碼
- 營業詳情說明書內述明的營業名稱及
- 營業詳情說明書內述明的營業地點* (LR14)

根據通告編號
18-02(CR)的要求

廣告和宣傳品

不能發放未獲授權刊登廣告

- 於發出物業的任何廣告（包括網上廣告）或宣傳品前，須先取得賣方或業主的書面同意（通過與其訂立地產代理協議）否則即違反 **《常規規例》第 9(2)條**）

不可隨處張貼廣告

- 除非取得業主 / 佔用人或相關政府部門的書面准許，否則不可在私人地方（例如舖面）或政府土地張貼街招或海報（**執業通告 - 通告編號09-04(CR)**）

- (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)。

廣告和宣傳品

盡快移除失效或無效廣告

- 在有關物業**不再可供出售或購買或租賃後**，或在有關物業的**地產代理協議終止後**（兩者之中以較早者為準），須盡快移去所有的廣告（包括網上和店舖櫥窗上的廣告），及停止發放該物業的相片或資料

（《常規規例》第 9(5)條）

廣告和宣傳品

- 確保所有發出的廣告內清楚而顯眼地述明
 - 牌照號碼或「營業詳情說明書」;及
 - 營業名稱

(《發牌規例》第 14(1)(c)條)

- 如廣告以單張或小冊子形式發放，則須確保所有發出的廣告內清楚而顯眼地述明
 - 牌照號碼或「營業詳情說明書」
 - 營業名稱;及
 - 營業詳情說明書內所述的營業地點

(《發牌規例》第 14(1)(b)條)

廣告和宣傳品

- 不能發出虛假 / 具誤導性陳述或詳情的廣告
- 代理人有責任遵從客戶的指示行事，並為客戶盡量爭取利益
 - 就《常規規例》第 9條(3)，不得以有別於業主指示的價格 / 租金 / 條款宣傳有關住宅物業
 - 脫離現實的放盤(「0-150萬」或「1-200萬」)
 - 以任何名目計算的金額，亦屬違規
 - 「『可試價\$...』、『可\$...』或『試\$...』」
 - 「『可試價』、『建議還價』、『成交價』」
 - 代理有責任向客戶提供市場最新資料，從而訂出符合實際的放盤價

[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 —

- (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 伍佰萬 元 (HK\$ 5,000,000)。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

5. 物業資料

代理須向賣方提供《地產代理常規》

樓盤廣告中的價格:
執業通告 00-09(CR); 01-07 (CR); 02-05 (CR); 03-05 (CR)

廣告和宣傳品

(續)不能發出虛假 / 具誤導性陳述或詳情的廣告

- 確保有關物業的廣告及宣傳品的內容的**準確性** (《常規規例》第 9(1)條) :
 - 準確無誤及不載有任何虛假或誤導陳述 ; 及
 - 有事實根據(物業面積、狀況及周邊環境)
- 在發放廣告或宣傳品前，先核實其內容和相關資料 (e.g. 物業的描述及相片) ，確保準確無誤
- 分租物業的廣告及宣傳品須述明有關物業是作分租之用 (《常規規例》第 9(4)條)

執業實務須知

B
提供不準
確 或
誤導性物
業資料

(i)物業面積

(ii)其他物業資訊

(iii)周邊環境

物業面積 - 須知

- 《常規規例》所訂明的表格：
 - 買賣物業 - 物業資料表格 (表格1)
 - 出租物業 - 出租資料表格 (表格2)

物業面積 - 須知

- 填寫表格B部的物業樓面面積資料的訂明來源
 - (1) 差餉物業估價署 (估價署)
 - (2) 土地註冊處註冊的首次轉讓的買賣協議(首次協議)

物業面積 - 須知

例子: 物業資料表格 (表格1) – 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
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*	
5.	政府租契： (a) 租契年期尚餘的期間： <hr/>		

物業面積 - 須知

有關廣告載有物業樓面面積資料的規定

(執業通告- 通告編號12-02(CR))

- 如廣告載有樓面面積資料，而該物業的實用面積可從估價署或首次協議中取得，則持牌人必須：
 - (a) 在廣告內提供「實用面積」資料 (即從估價署或首次協議取得的實用面積) ；及
 - (b) 在廣告內清楚述明所提供的是物業的「實用面積」 (例如「實用面積：980呎」)

物業面積 - 須知

- 下列情況下，可在廣告內提供物業的「建築面積」或其他樓面面積資料：
 - (a) 廣告內同時已提供「實用面積」；或
 - (b) 該物業 (例如：鄉村式屋宇) 的「實用面積」不能從估價署或首次協議中取得
- 在監管局要求時出示證據，證明物業的「建築面積」或其他樓面面積的資料是從合理來源取得，或是基於恰當的根據下，才將該等資料載列在廣告內

物業面積 - 須知

- 字體大小

如廣告同時載有「實用面積」及「建築面積」，描述「實用面積」所用的字母、字及數目字的字體「不應小於」描述「建築面積」所用的字母、字及數目字的字體

物業面積 - 須知

廣告 1

XX 物業代理

(牌照號碼: C-012345)

馬場靚景
空中花園

實用面積: 1,288呎

售 \$2,888 萬

物業編號: C/1288

廣告發出/更新日期:

10/11/2022

廣告 2

XX 物業代理

(牌照號碼: C-012345)

馬場靚景
空中花園

實用面積: 1,288呎

建築面積: 1,560呎

售 \$2,888 萬

物業編號: C/1288

廣告發出/更新日期:

10/11/2022

廣告 3

XX 物業代理

(牌照號碼: C-012345)

馬場靚景
空中花園

實用面積: 1,288呎

建築面積: 1,560呎

售 \$2,888 萬

物業編號: C/1288

廣告發出/更新日期:

10/11/2022

物業面積 - 須知

在其他情況下提供樓面面積的資料

- 除廣告外，持牌人提供物業的樓面面積資料時，必須遵守下列指引：
 - a) 如能從估價署或首次協議中取得「實用面積」
 - ✓ 在提供其他樓面面積前，必須先提供「實用面積」
 - ✓ 清楚述明所提供的是實用面積

物業面積 - 須知

- b) 在下列情況可提供「建築面積」或其他樓面面積：
- ✓ 已提供了「實用面積」；或
 - ✓ 「實用面積」並不能從估價署或首次協議中取得 (例 如：鄉村式屋宇)；及
- c) 在監管局要求時出示證據，證明物業的建築面積或其他樓面面積的資料是從合理來源取得，或是基於恰當的根據下，才提供該等資料

物業面積 - 注意事項

- 按照表格 1 或表格 2 的 B 部的訂明資料，提供物業的樓面面積
- **《常規規例》第9(1)條:**
持牌地產代理不得安排或准許發出任何全部或部分與其地產代理業務有關，並載有在要項上屬**虛假或具誤導性**陳述或詳情的廣告
- **《操守守則》第3.5.1段:**
必須盡量小心和盡一切應盡的努力確保所提供的資料並非虛假或具誤導性

如何取得物業資訊網資料

差餉物業估價署 - 「物業資訊網」 PIO

- 網址: www.rvdpi.gov.hk
- 查詢熱線: 2150 8836
- 查詢電郵: pio_enquiries@rvd.gov.hk

免費服務

個別差餉或地租繳納人的物業資料 (面積及樓齡)

公眾查閱估價冊及地租登記冊

物業市場統計資料

收費服務

物業資料 (樓齡、面積及許可用途)

查詢應課差餉租值

查詢差餉及/或地租帳目資料

網上支援

相關網址

差餉物業估價署

土地註冊處
綜合註冊資訊系統



物業資訊網



署長的話

選擇服務 - 物業資料(樓齡、面積及許可用途)

歡迎瀏覽「物業資訊網」服務網頁。

「物業資訊網」是由差餉物業估價署提供的網上服務，方便用戶查閱由本署持有的物業資料。此網上服務於2009年2月首度推出，本署其後陸續增加多個服務項目，使這服務平台的內容更加豐富。現有的服務項目如下：

服務項目	啟用日期
查詢住宅物業（鄉村式屋宇除外）的實用面積、樓齡及許可用途資料	2009年2月11日
公眾查閱最新簽署的差餉估價冊及地租登記冊 (有關資料將於每年3月中於差餉估價冊及地租登記冊簽署後至5月31日在此網上平台展示)	2009年3月16日
查詢估價冊及/或地租登記冊內最近三個估價年度的應課差餉租值	2010年3月25日
查詢差餉及/或地租帳目資料	2010年12月29日
個別住宅物業（鄉村式屋宇除外）的差餉或地租繳納人查詢其物業的實用面積及樓齡資料	2013年4月2日

我們致力為顧客提供優質服務。「物業資訊網」已在網頁內建立一個非常完善的雙語搜尋器，透過五種不同的搜尋方式，提供超過二百六十萬個物業地址記錄，並顯示本署與土地註冊處已配對的物業地址，以供參考。用戶可選擇不同的收取方式，接收「物業資訊網」即時提供的資訊服務，並可使用信用卡或繳費靈在網上付款；而常用客戶則可申請成為「登記用戶」，享用更方便快捷的服務。

網上支援

相關網址

差餉物業估價署

土地註冊處
綜合註冊資訊系統



查詢物業資料(樓齡、面積及許可用途)

進入「查詢物業資料(樓齡、面積及許可用途)」版面

重要信息

1. 差餉物業估價署電腦系統只以英文及繁體中文儲存資料，因此搜尋結果只能以英文及繁體中文顯示。由於現時尚未有以簡體字顯示資料，搜尋功能及訂購物業記錄只有英文及繁體中文可供選擇。
2. 「物業資訊網」提供差餉物業估價署最新的物業資料。有關土地註冊處的註冊物業地址，更新日期是 2013年06月30日。
3. 提供住宅物業的實用面積、樓齡及許可用途的資訊(不包括鄉村式屋宇)，收費為每個物業記錄 9元。

主要步驟

步驟 1 - 登入

步驟 2 - 搜尋物業記錄

步驟 3 - 繳款

步驟 4 - 確認付款

所需項目

香港增補字符集
以便輸入、顯示及處理香港專用中文字

[下載]

Adobe Acrobat Reader

[下載]

所需項目**香港增補字符集**

以便輸入、顯示及處理香港專用中文字

[\[下載\]](#)**Adobe Acrobat Reader**

以便顯示及列印中文字

[\[下載\]](#)**繳費靈 / Visa / 萬事達卡 (登記用戶除外)**

以便進行網上繳款

免責條款 / 條款及條件

責。

如使用人把「物業資訊網」網站連接至其他機構所提供的網站，政府不會對連結本網站的超文本的內容負責，及不會對因使用該超

對於與本網址有關連的任何因由所引致的任何損失、毀壞或損害，訊息完全安全可靠。網上通訊會受到網絡交通或資料傳送錯誤等因素會就使用人在網上向本網頁傳遞訊息，或本網頁應使用人的要求在網上向而引致或所涉及的損失、毀壞或損害而承擔責任。

差餉物業估價署有絕對酌情權隨時刪除、暫時停載或編輯本網站上的各項資料而無須給予任何理由。使用人須

必須在「免責條款 / 條款及條件」下方“我已閱讀，明白並同意以上免責條款/條款及條件”的方格加上“✓”號，才可繼續。

 我已閱讀，明白並同意以上免責條款 / 條款及條件。
繼續

步驟 1
登入

步驟 2
搜尋物業記錄

步驟 3
繳款

步驟 4
確認付款

網上支援

相關網址

差餉物業估價署

土地註冊處

綜合註冊資訊系統



物業資訊網



查詢物業資料(樓齡、面積及許可用途)

請選擇以下用戶類別：

公眾用戶

登記用戶 (一般方式登入)

登入編號 :

密碼 :

登記用戶 (通過數碼證書登入)

登入編號 :

證書類別^[1] : 個人電子核證

香港身份證號碼 : ()

護照號碼 :

機構電子核證

檔案位置 :

密碼 :

選擇用戶類別：
公眾用戶、(2) 登記用戶(一般方式登入)
、(3) 登記用戶 (通過收碼證書登入)

[1] 若閣下使用電子核證服務有限公司(Digi-sign Certification Services Limited)發出的電子證書，請將包含有私人密碼匙的電子證書匯入至微軟探索者(Microsoft Internet Explorer)之憑證存放區，並由該存放區匯出至".pfx"檔案格式，使用其檔案完成以上身份確認程序。

步驟 1
登入

步驟 2
搜尋物業記錄

步驟 3
繳款

步驟 4
確認付款

瀏覽選購項目

查詢訂單狀況 /
復載文件

網上支援

相關網址

差餉物業估價署

土地註冊處
綜合註冊資訊系統



物業資訊網



查詢物業資料(樓齡、面積及許可用途)

主搜尋頁

請選擇以下搜尋方法：

搜尋：

- 屋苑 / 大廈 名稱
- 街道 / 鄉村 名稱及門牌號數
- 地段詳情
- 估價編號
- 土地註冊處的物業參考編號

選擇搜尋方法

重要事項：

- (1) 本署只允許上列五種搜尋功能及其後指定程序查閱本物業資訊網。
- (2) 本署嚴禁任何使用自動化程式下載有關物業資訊網的資料。

搜尋



步驟 1
登入

步驟 2
搜尋物業記錄

步驟 3
繳款

步驟 4
確認付款

瀏覽選購項目

查詢訂單狀況 /
復載文件

網上支援

相關網址

差餉物業估價署

土地註冊處
綜合註冊資訊系統



物業資訊網



查詢物業資料(樓齡、面積及許可用途)

屋苑 / 大廈 名稱搜尋頁

請輸入以下其中一項目：

屋苑 / 大廈 名稱 (中文) :

屋苑 / 大廈 名稱 (英文) :

例子

>太古城

輸入 太古城
或 太古

Example

>TAIKOO SHING

Enter TAIKOO SHING
or TAI KOO SHING
or TAIKOO
or TAI KOO

搜尋

重新輸入

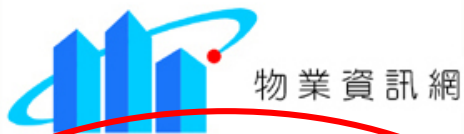
返回主搜尋頁



香港

離開

- 步驟 1
登入
- 步驟 2
搜尋物業記錄**
- 步驟 3
繳款
- 步驟 4
確認付款
- 瀏覽選購項目
- 查詢訂單狀況 /
復載文件
- 網上支援
- 相關網址
- 差餉物業估價署
- 土地註冊處
綜合註冊資訊系統



查詢物業資料(樓齡、面積及許可用途)

請輸入下方所顯示的四個大寫英文字及數字繼續查詢。



繼續

如果你看不清上面的字母/數字，請按 [重新繪畫](#)

物業資訊網並非為自動下載資料而設計。
為能對公眾提供暢順的網上服務，本網頁禁止使用電腦程式自動索閱

依圖所顯示的大寫英文字及數字
輸入此方格，然後按“繼續”。

[返回主搜尋頁](#)

[返回屋苑 / 大廈名稱搜尋頁](#)



離開

- 步驟 1
登入
- 步驟 2
搜尋物業記錄
- 步驟 3
繳款
- 步驟 4
確認付款
- 瀏覽選購項目
- 查詢訂單狀況 / 復載文件
- 網上支援
- 相關網址
- 差餉物業估價署
- 土地註冊處
綜合註冊資訊系統



物業資訊網



查詢物業資料(樓齡、面積及許可用途)

地址搜尋結果

搜尋選項：

屋苑 / 大廈 名稱 (中文)： 駿景園
 屋苑 / 大廈 名稱 (英文)： ROYAL ASCOT

搜尋結果：

找到記錄： 15

請按下列所需地址繼續搜尋：

地址	
沙田 駿景路1號 駿景園 駿景廣場	1 TSUN KING RD ROYAL ASCOT PLAZA ASCOT SHA TIN
沙田 駿景路1號 駿景園	1 TSUN KING RD ROYAL ASCOT SHA TIN
沙田 駿景路1號 駿景園公眾停車場 (車位)	1 TSUN KING RD ROYAL ASCOT PUBLIC CARPARK SHA TIN (CARPARK)
沙田 駿景路1號 駿景園住宅停車場	1 TSUN KING RD ROYAL ASCOT RESIDENT CARPARK

土地註冊處 (供參考用途)	土地註冊處 (供參考用途)

選取要搜尋的大廈：
例如駿景園第一座

離開

 步驟 1
登入

 步驟 2
搜尋物業記錄

 步驟 3
繳款

 步驟 4
確認付款

瀏覽選購項目

查詢訂單狀況 / 復載文件

網上支援

相關網址

差餉物業估價署

土地註冊處
綜合註冊資訊系統

物業資訊網



查詢物業資料(樓齡、面積及許可用途)

樓層搜尋結果

搜尋選項：

 地址(中文)：沙田 駿景路1號
駿景園
1座

 地址(英文)：1 TSUN KING RD
ROYAL ASCOT
BLK 1
SHA TIN

搜尋結果：

找到記錄： 34

請按下列所需樓層繼續搜尋：

樓層		土地註冊處的相關樓層 (只供參考用途)
3樓	3/F	3
5樓	5/F	5
6樓	6/F	6
7樓	7/F	7
8樓	8/F	8
9樓	9/F	9
10樓	10/F	10
11樓	11/F	11

選取樓層

- 步驟 1
登入
- 步驟 2
搜尋物業記錄
- 步驟 3
繳款
- 步驟 4
確認付款
- 瀏覽選購項目
- 查詢訂單狀況 / 復載文件
- 網上支援
- 相關網址
- 差餉物業估價署
- 土地註冊處
綜合註冊資訊系統



物業資訊網



查詢物業資料(樓齡、面積及許可用途)

物業一覽表

搜尋選項：

地址 (中文)： 沙田 駿景路1號
駿景園
1座

地址 (英文)： 1 TSUN KING RD
ROYAL ASCOT
BLK 1
SHA TIN

樓層： 8樓, 8/F (差餉物業估價署記錄)

搜尋結果：

找到記錄：6

選取單位

🛒	估價編號	物業地址或名稱	可提供的物業資料		土地註冊處(地籍局) (地籍用途)		附註
			樓齡及面積	物業許可用途	地籍編號	地址 / 地段	
<input type="checkbox"/>	681-95501-0350-0M	沙田 駿景路1號 駿景園 1座 8樓 A室 1 TSUN KING RD ROYAL ASCOT BLK 1 8/F FLAT A SHA TIN	是	是	A9652011	中文地址不詳 FLAT A ON 8/F OF BLOCK 1 ROYAL ASCOT NO.1 TSUN KING ROAD SHATIN NEW TERRITORIES	
<input type="checkbox"/>		沙田 駿景路1號 駿景園 1座 8樓 B室				中文地址不詳 FLAT B ON 8/F OF BLOCK 1 ROYAL	

<input type="checkbox"/>	681-95501-5150-0G	1 TSUN KING RD ROYAL ASCOT BLK 1 8/F FLAT D SHA TIN	是	是	A9652686	ASCOT NO.1 TSUN KING ROAD SHATIN NEW TERRITORIES
<input type="checkbox"/>	681-95501-6750-0B	沙田 駿景路1號 駿景園 1座 8樓 E室 1 TSUN KING RD ROYAL ASCOT BLK 1 8/F FLAT E SHA TIN	是	是	A9652901	中文地址不詳 FLAT E ON 8/F OF BLOCK 1 ROYAL ASCOT NO.1 TSUN KING ROAD SHATIN NEW TERRITORIES
<input checked="" type="checkbox"/>	681-95501-8350-0B	沙田 駿景路1號 駿景園 1座 8樓 F室 1 TSUN KING RD ROYAL ASCOT BLK 1 8/F FLAT F SHA TIN	是	是	B4581429	中文地址不詳 FLAT F ON 8/F OF BLOCK 1 ROYAL ASCOT NO.1 TSUN

加入購物車並進行繳款/
加入購物車並繼續搜尋

[全選](#)
[取消全選](#)

加入購物車並進行繳款 加入購物車並繼續搜尋

[返回主搜尋頁](#) [返回屋苑/大廈名稱搜尋頁](#) [返回樓層一覽表](#)



<input type="checkbox"/>	681-95501-5150-0G	1 TSUN KING RD ROYAL ASCOT BLK 1 8/F FLAT D SHA TIN	是	是	A9652686	ASCOT NO.1 TSUN KING ROAD SHATIN NEW TERRITORIES
--------------------------	-------------------	---	---	---	----------	---

<input type="checkbox"/>	681-95501-6750-0B	沙田 駿景路1號 駿景園 1座 8樓 E室 1 TSUN KING RD ROYAL ASCOT BLK 1 8/F FLAT E SHA TIN	是	是	A96	
--------------------------	-------------------	---	---	---	-----	--

你已把1個項目加入購物車內

確定

<input checked="" type="checkbox"/>	681-95501-8350-0B	沙田 駿景路1號 駿景園 1座 8樓 F室 1 TSUN KING RD ROYAL ASCOT BLK 1 8/F FLAT F SHA TIN				
-------------------------------------	-------------------	---	--	--	--	--

你已把1個項目加入購物車內。

確定

[全選](#)
[取消全選](#)

[加入購物車並進行繳款](#) [加入購物車並繼續搜尋](#)

[返回主搜尋頁](#) [返回屋苑 / 大廈 名稱搜尋頁](#) [返回樓層一覽表](#)



- 步驟 4
確認付款
- 瀏覽選購項目
- 查詢訂單狀況 /
復載文件
- 網上支援
- 相關網址
- 差餉物業估價署
- 土地註冊處
綜合註冊資訊系統

購物車

選購項目：

從購物車 中刪除	項目 編號	估價編號	物業地址或名稱	可提供的物業資料		費用(港元)
				樓齡及面積	物業許可用途	
刪除	1	681-95501-8350-0B	沙田 駿景路1號 駿景園 1座 8樓 F室 1 TSUN KING RD ROYAL ASCOT BLK 1 8/F FLAT F SHA TIN			

刪除所有選購項目

選擇收取方法：下載、瀏覽、電郵、傳真（只適用於選購5個或以下項目）

1

註有*的項目必須填寫

收取方法：

請選擇*： 下載 # 瀏覽 # 電郵 # 傳真 (只適用於選購 5 個或以下項目)

*請下載 [Acrobat Reader](#) 以瀏覽文件

(估計檔案總容量: 166 KB)

2

注意：
部分選擇以電郵為收取方法的用戶表示未能以雅虎香港(Yahoo.com.hk)電子郵件帳戶收取已訂購的物業資料。就有關我們建議客戶暫時使用Yahoo.com.hk以外的電郵帳戶來收取已訂購的資料或選擇其他方法收取。不便之處，懇請見諒。請向 pio_enquiries@rvd.gov.hk 與服務台聯絡。

填寫客戶資料：姓名、聯絡電話、電郵、傳真號碼

客戶資料：

客戶姓名* :

聯絡電話號碼* : 內線號碼:

電郵地址 : (如已選擇"電郵", 必須填寫此欄。)

傳真號碼 : (如已選擇"傳真", 必須填寫此欄。)

步驟 2
搜尋物業記錄



物業資訊網



步驟 3
繳款

查詢物業資料(樓齡、面積及許可用途)

步驟 4
確認付款

確認訂單

瀏覽選購項目

選購項目：

查詢訂單狀況 /
復載文件

網上支援

相關網址

差餉物業估價署

土地註冊處
綜合註冊資訊系統

項目編號	估價編號	物業地址或名稱	可提供的物業資料		費用(港元)
			樓齡及面積	物業許可用途	
1	681-95501-8350-0B	沙田 駿景路1號 駿景園 1座 8樓 F室 1 TSUN KING RD ROYAL ASCOT BLK 1 8/F FLAT F SHA TIN	是	是	9
合共					9

收取方法：

下載

(估計檔案總容量: 166 KB)

客戶資料：

客戶姓名 : Ivy
聯絡電話號碼 : 31000000 內線號碼：
電郵地址：
傳真號碼：

確認並進行繳款

注意：

替政府收取信用卡付款的銀行的網上收費系統曾間歇地出現反應緩慢的情況。使用者可能會見到一個系統故障的頁面，必須等待較長的時間，系統才有回應。該銀行及其網上收費系統承辦商現正進行調查，並會盡快把服務恢復正常。若你使用信用卡付款時出現問題，請等候約二十分鐘，然後到「查詢訂單狀況」輸入交易參考編號，以確定該交易成功與否，或轉用繳費靈付款。如有不便，敬請原諒。

確認並進行繳款

返回購物車

GovHK 香港政府一站通



網上付款服務

查詢

客戶服務熱線
(852) 183 5500

電郵
enquiry
@1835500.
gov.hk



請必須輸入有星號 (*) 的項目。

請選擇付款方式：

服務類別 差餉物業估價署物業資訊系統

商戶名稱 RVD PIS HKSARG

交易日期 08-07-2022

交易參考編號 RVD1 1040 5131 0745

總額 HK\$ 9.00

付款方式*



- 請記錄此交易參考編號或列印本頁。
- 按「付款」鍵後，請不要在你收到確認通知書前離開，否則你的申請可能不被接納。
- 商戶名稱只適用於信用卡付款方式。
- 在特殊情況下，有關部門可能需要安排退款。如該款項經由信用卡支付，一般情況下，有關退款只可退回客戶之前用於支付該款項之信用卡戶口。
- 替政府收取信用卡付款的銀行的網上收費系統曾間歇地出現反應緩慢的情況。使用者可能會見到一個系統故障的頁面，或須等待較長的時間，系統才有回應。該銀行及其網上收費系統承辦商現正進行調查，並會盡快把服務恢復正常。若你使用信用卡付款時出現問題，你可以稍後重試，或轉用繳費靈付款。如有不便，敬請原諒。
- 為提高網上交易的安全性，Visa及MasterCard設計了「Visa驗證」及「MasterCard SecureCode」服務，藉購物時核實持卡人身份。於網上付款時，不同發卡機構或會以不同的方式來核實持卡人的身份。請注意，於付款時，若出現任何問題，請即與發卡機構聯絡。

完



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

最早發出入伙文件日期 : 12-Dec-2008
Date of Issue of the Earliest Occupation Document : 12-Dec-2008
時間 : 17:53:09
Time : 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.

露台/陽台面積 : 2.7 平方米 m²
Balcony/Verandah Area

(i) 窗台面積 Bay Window Area : 3.2 平方米 m²

工作平台面積 : 1.5 平方米 m²
Utility Platform Area

(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.

實用面積 – 定義

- 參考 《一手住宅物業銷售條例》 第8(1)條

「實用面積」的定義：

- 是指住宅物業圍牆以內的樓面面積，包括任何露台、工作平台和陽台的樓面面積
- 但不包括構成該物業的一部分的空調機房、窗台、閣樓、平台、花園、停車位、天台、梯屋、前庭和庭院的面積

個別差餉或地租繳納人的物業資料

免費服務

個別差餉或地租繳納人的物業資料

公眾查閱估價冊及地租登記冊

物業市場統計資料

收費服務

物業資料
(樓齡、面積及許可用途)

查詢應課差餉租值

查詢差餉及／或地租帳目資料

網上支援

相關網址

差餉物業估價署

土地註冊處
綜合註冊資訊系統



物業資訊網



署長的話

歡迎瀏覽「物業資訊網」服務網頁。

「物業資訊網」是由差餉物業估價署提供的網上服務，方便用戶查閱由本署持有的物業資料。此網上服務於2009年2月首度推出，本署其後陸續增加多個服務項目，使這服務平台的內容更加豐富。現有的服務項目如下：

服務項目	啟用日期
查詢住宅物業（鄉村式屋宇除外）的實用面積、樓齡及許可用途資料	2009年2月11日
公眾查閱最新簽署的差餉估價冊及地租登記冊 (有關資料將於每年3月中於差餉估價冊及地租登記冊簽署後至5月31日在此網上平台展示)	2009年3月16日
查詢估價冊及／或地租登記冊內最新三個估價年度的應課差餉租值	2010年3月25日
查詢差餉及／或地租帳目資料	2010年12月29日
查詢個別差餉或地租繳納人的物業資料	2013年4月2日

我們致力為顧客提供優質服務。「物業資訊網」已在網頁內建立一個非常完善的雙語搜尋器，透過五種不同的搜尋方式，

進入「個別差餉或地租繳納人的物業資料」版面

離開

相關網址

差餉物業估價署



物業資訊網

個別差餉或地租繳納人的物業資料

重要信息

1. 差餉物業估價署電腦系統只以英文及繁體中文儲存資料，因此搜尋結果只能以英文及繁體中文顯示。由於現時尚未有以簡體字顯示資料，搜尋功能及訂購物業記錄只有英文及繁體中文可供選擇。
2. 物業資料只提供給個別住宅物業（鄉村式屋宇除外）的差餉或地租繳納人。

免責條款 / 條款及條件

免責條款

差餉物業估價署（下稱“本署”）在「物業資訊網」內所提供的資料只供參考之用。雖然本署已盡力確保本網站的內容準確，並不時作出更新，但本署不會明示或隱含保證或擔保該等資料均準確無誤。

為加強「物業資訊網」的搜尋功能，本署嘗試將本署及土地註冊處的物業地址記錄進行配對。土地註冊處的角色只限於提供所需資料給本署進行配對。已配對的物業地址記錄只作一般參考用途，對於任何因使用、錯誤引用或無法使用有關已配對的資料所引致的任何損失、毀壞或損害，香港特別行政區政府（下稱“政府”）概不負責。

如使用人把「物業資訊網」網站連接至其他機構所提供的網站，必須知悉該等網站是由那些機構編製及提供。政府不會對連結本網站的招立本的內容負責，及不會對因使用該招立本引致的損失、毀壞或損害承擔責任。

我已閱讀，明白並同意以上免責條款 / 條款及條件。

繼續

步驟 1
輸入估價編號及物業資料查詢編號

步驟 2
收取查詢結果

相關網址

差餉物業估價署



物業資訊網



個別差餉或地租繳納人的物業資料

請輸入列印於最新季度「徵收差餉及 / 或地租通知書」的資料

估價編號的首12位數字: - -

8位數字的物業資料查詢編號: -

請輸入下方所顯示的四個大寫英文字及 / 或數字:



如果你看不清上面的字母/數字，請按 **重新繪畫**

遞交

重新輸入

重要事項：

物業資訊網並非為自動下載資料而設計。為能對公眾提供暢順的網上服務，本網頁禁止使用電腦程式自動索取資料。 54

2013年4月至6季度徵收差餉及地租通知書
 APRIL TO JUNE QUARTER 2013 DEMAND FOR RATES AND GOVERNMENT RENT

帳目編號 ACCOUNT NUMBER 562-230 [REDACTED]	最後繳款日期 LAST DAY FOR PAYMENT 30/04/2013	應繳總額 → TOTAL AMOUNT DUE \$657.00
---	--	--

登記繳納人姓名及通訊地址 REGISTERED PAYER'S NAME AND CORRESPONDENCE ADDRESS

「繳費靈」商戶編號 "09"
 "PPS" MERCHANT CODE

[REDACTED]

2/F & ROOF
 TUEN MUN NT

物業單位地址或名稱 ADDRESS OR

[REDACTED]

2樓及天台



估價編號
 Assessment Number
 (首12位數字)

物業資料查詢編號
 PIO Enquiry Code
 (8位數)

估價編號 ASSESSMENT NUMBER 562-230 [REDACTED] 物業資料查詢編號 PIO ENQUIRY CODE 4012 [REDACTED]

差餉 RATES	應課差餉租值 RATEABLE VALUE (RV) \$87,600	
	有關期間 PERIOD	款額 AMOUNTS
	ODD CENTS B/F 01/04/2013 - 30/06/2013	0.25 1,095.00
	RATES CONCESSION FOR APR - JUN 2013	1,095.00CR
	ODD CENTS C/F	0.25CR
以應課差餉租值的 CHARGEABLE @ 5.0%	徵收 OF RV	小計 SUBTOTAL \$0.00
地租 GOVERNMENT RENT	應課差餉租值 RATEABLE VALUE (RV) \$87,600	
	有關期間 PERIOD	款額 AMOUNTS
	ODD CENTS B/F 01/04/2013 - 30/06/2013	0.00 657.00
	ODD CENTS C/F	0.00
以應課差餉租值的3%徵收 CHARGEABLE @ 3% OF RV		小計 SUBTOTAL \$657.00
最後繳款日期 LAST DAY FOR PAYMENT	30/04/2013	應繳總額 → TOTAL AMOUNT DUE \$657.00

帳目編號 ACCOUNT NUMBER 562-230 [REDACTED]

在此日或之前的繳款已計算在內
 Payments on or before this date are included
 21/03/2013

上次繳款 Last Payment
 \$603.00
 已於 received on 14/01/2013 收到。

差餉及地租均須在每季的第一個月(即一月、四月、七月及十月)的最後一天(星期六、星期日及公眾假期除外)繳交。逾期繳交差餉及地租,繳納人即須繳交百分之五的附加費,如過期超過六個月,繳納人須另加繳百分之十的附加費。
 Rates and Government rent are payable quarterly on the last day of the first month of each quarter, namely, January, April, July and October (excluding Saturday, Sunday and Public Holiday). A 5% surcharge will be imposed immediately for late payment, a further 10% surcharge will be imposed if amount outstanding is not settled after six months.

請保留此通知書以作日後參考之用。
 Please keep this demand for future reference.

若在左述最後繳款日期仍未清繳,須繳付以下連附加費在內的總額:
 If this Demand is not settled by the last day for payment stated on the left, amount payable inclusive of surcharges will be:
 \$689.00

步驟 1

輸入估價編號及物業資料查詢編號

步驟 2

收取查詢結果

相關網址

差餉物業估價署



物業資訊網



個別差餉或地租繳納人的物業資料

查詢結果:

交易參考編號	資料提供日期	時間
SAP1307 [REDACTED]	2022年 7月12日	10:25:15

估價編號	最早發出入伙文件日期
562-230 [REDACTED]	2003年4月23日

物業地址或名稱
[REDACTED] 2樓及天台

入伙文件日期

實用面積資料 (1平方米 = 10.764平方呎)

實用面積 : 51.4 平方米

** 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。

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。

(i) 窗台面積	平方米
(ii) 天台面積	平方米
(iii) 冷氣機房面積	: 2.1 平方米

實用面積資料

實用面積定義：

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、梯屋、閣樓、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。

重要通告：

首次轉讓的買賣協議

物業的樓面面積資料亦可從土地註冊處查冊首次買賣協議取得(註冊摘要全份文件 - \$100)：

步驟如下：

- (1) 找出首份發展商與買家簽訂的買賣協議 (Agreement for Sale & Purchase) 的註冊摘要編號 (Memorial No.)
- (2) 向土地註冊處「綜合註冊資訊系統」(IRIS) 取得首次買賣協議副本，並在協議或其附件上找出實用面積 (Saleable area)

08043002981806

30/04/2008

30/04/2008

BANK UNDERTAKING

THE GOVERNMENT OF THE H
KONG SPECIAL
ADMINISTRATIVE REGION
-
THE DIRECTOR OF LANDS
-

步驟 (1)

備註 REMARKS: BY GNC COMMERCIAL BANK (ASIA) LIMITED AND THE P&G INDUSTRIAL BANK LIMITED

08050602811825

註冊摘要編號

2008 STATUTORY DEC

首次轉讓的買賣協議

備註 REMARKS: OF JIMMY CHOI, CHAN CHUNG AND MA MAN HO

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 MEMO NO. 09071003021301

08101302641567

30/09/2008

13/10/2008

LETTER OF UNDERTAKING

-

WITH PLAN

備註 REMARKS: (UNDERTAKING FOR INCORPORATION IN DEED OF MUTUAL CONVENANT & MANAGEMENT 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





土地註冊處
綜合註冊資訊系統網上服務



香港

土地註冊處
14:08
✉

主頁 Home

- 查閱土地登記冊
- 查閱尚未記入土地登記冊的註冊摘要資料
- 訂購土地文件
- 查詢查詢/訂單狀況
- 閱覽廣播信息 新增
- 進入訂單
- 說明
- 登記用戶登入
- 恶劣天氣特別安排

相關網址

- 街道索引及新界地段/地址對照表
- 差餉物業估價署物業資訊網



訂購土地文件

請申請成為登記用戶 (18/11/2009)

[閱覽所有信息](#)

『綜合註冊資訊系統網上服務』是土地註冊處一站式電子服務平台，為公眾及登記用戶提供簡易快捷的方法查閱香港物業資料。

你可透過『綜合註冊資訊系統』瀏覽、下載或訂購土地登記冊或文件副本，每宗交易可訂購多達30項土地紀錄。服務費可用繳費靈或信用卡支付。請在左方的選項列表選擇你所需的服務。如要使用服務，請在 [這裡](#) 按一下，以便閱覽建議使用服務的設備。

開放時間：

每天 (包括星期日及公眾假期): 由上午7時30分至翌日上午3時30分提供服務。

查閱土地登記冊，查閱尚未記入土地登記冊的註冊摘要資料，訂購土地文件的服務時間：

每天 (包括星期日及公眾假期): 由上午7時30分至翌日上午2時30分。

土地登記冊及尚未記入土地登記冊的註冊摘要資料所載的資料於每天上午 7 時 30 分更新。

『綜合註冊資訊系統網上服務』支援小組：(852) 3105 0000

首次買賣協議 (例子2) :

SCHEDULE 4

Measurements of the Property

實用面積
saleable area

A. Saleable Area :

Approximately 63.845, square metres of which approximately 2.000, square metres belong to the balcony and 1.500, square meter belong to the utility platform and nil square metres belong to the verandah

實用面積(平方米): 63.845 m²

B. Other Areas :

Approximately 3.168, square metres for the bay window
Approximately nil square metres for the {flat} roof
Approximately nil square metres for the garden
Approximately nil square metres for the cockloft
Approximately nil square metres for the yard
Approximately nil square metres for the terrace
Approximately nil square metres for the car parking space
Approximately nil square metres for the air-conditioning plant room

C. Air-conditioning platform :

Approximately nil square metres

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

透過個案探討

B(ii) 其他物業資訊 (許可用途、圖則)

B(iii) 周邊環境 (景觀及其他資訊)

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

執業實務須知

C
不妥善
處理臨時
買賣合約

(i) 沒有填妥重要條款

(ii) 沒有在簽約後即時提供臨約的副本

(iii) 未有解釋臨約內容

C(i) 沒有填妥買賣雙方的地址

執業通告 - 通告編號13-06(CR)

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。

核實賣方的身分

執業通告16-03(CR)

- 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

確保缺席的訂約方已作出妥當的授權：

執業通告15-02(CR)

- 在買賣及租賃交易中委任授權代表須有授權書
- 授權書須妥為簽立及核簽
- 發放訂金予業主代表前須確保該代表已獲業主授權收取訂金

訂約方為公司時 (執業通告09-06(CR))

- 若訂約方是一間有限公司，必須列明：
 - 有限公司的名稱
 - 商業登記號碼
 - 註冊地址

- 若訂約方是一間有限公司，應：
 - 在公司註冊處進行有關公司查冊資料及/或
 - 相關授權證明 (董事局決議)

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，

須 採取以下步驟：

- (a) (i) **核實**簽署人的**身分** 及
(ii)在其簽署的相應位置之下**清楚填上**
其姓名
- (b) 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

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) 」

在簽署人簽署的
相應位置之下
清楚填上其姓名



陳大文

C(ii) 沒有在簽約後即時提供臨約的副本

執業通告 - 通告編號13-06(CR)

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。**

C(iii) 未有解釋臨約內容

執業通告 - 通告編號13-06(CR)

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。

其他應注意的事項

執業通告 - 通告編號13-06(CR)

- 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。
- 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。

執業實務須知

D 一手住宅 物業

(i) 未有履行回贈承諾

(ii) 違反一手盤秩序

(iii) 向客戶提供或提出提供貸款

(iv) 不是公司而發出物業廣告

D 一手住宅物業 - 基本責任

執業通告 - 通告編號13-04(CR) (向準買家提供資料)

- 物業資料
 - 提醒準買家留意售樓說明書內單位的實際尺寸
 - 建議準買家在訂立任何買賣協議前查閱最新版本的售樓說明書、價單及銷售安排等
 - 不可作出具誤導性的陳述
- 按揭及貸款計劃
 - 不可作出有關按揭貸款或條款的保證

D 一手住宅物業 - 基本責任

執業通告 - 通告編號13-04(CR)

- (30) 持牌人**沒有責任**主動向準買家解說有關按揭及貸款計劃的資料。不過，如持牌人主動作出解說，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。
- (31) 持牌人**不得**向準買家聲稱可保證其將成功取得購買有關物業按揭貸款或獲得其希望的按揭條款。持牌人**應**建議準買家直接向有關銀行及財務公司或賣方查詢條款。

D (i) 未有履行回贈承諾

執業通告 - 通告編號13-04(CR)

(33)持牌人須將其提供予準買家的任何優惠（包括任何送贈、折扣或回贈）以書面形式向準買家作出，並具體列明提供優惠的條款及形式。

違反《操守守則》第3.7.2段

沒有履行向買方所作出有關現金回贈的承諾，可能令地產代理行業信譽及/或名聲受損。

D (ii) 違反一手盤秩序

執業通告 - 通告編號18-03(CR)

- 管理
 - 總樓盤監督的委任
 - 勿調派非持牌員工到一手樓盤銷售點
 - 員工調派紀錄

D (ii) 違反一手盤秩序

執業通告 - 通告編號18-03(CR)

秩序

- 佩戴地產代理證及 / 或職員證
- 不可在地鐵 / 火車站招攬生意
- 未經准許，不可在商場、屋苑、停車場或其他場地/地方招攬生意
- 不可截車或干擾駕駛人士
- 不可擺放廣告牌、橫額等阻礙公眾地方
- 不可過分推銷，例如阻截行人、不斷游說
- 不可爭吵或打架

D (iii)向客戶提供或提出提供貸款

執業通告 - 通告編號13-04(CR)

禁止持牌人貸款

(55) 持牌人**不得**向準買家提供或提出提供貸款，即使該準買家表示沒有足夠金錢作即場交付訂金，不論是否用以游說後者簽訂臨時合約或作任何其他用途，**即使該準買家向他們提出有關要求**。

D (iv) 不是公司而發出物業廣告

執業通告 - 通告編號13-04(CR)

(37) 除地產代理公司外，其他持牌人**不得**發出任何廣告或宣傳物品。地產代理公司在發出任何廣告或宣傳物品之前，須事先取得賣方的書面同意。

拆解違規個案 討論要點：

1. 簽署地產代理協議的重要性
2. 怎樣取得可靠物業資料，包括：
 - 落成年份
 - 用途限制
 - 有效產權負擔
3. 處理一手住宅買賣的注意事項 (包括申報入票、按揭、回贈、貸款)

拆解違規個案 – 練習



- 1) 播放個案漫畫及錄音帶
 - 2) 學員需在個案播放後，圈出個案相關的討論問題
- 個案一：大濤花園1座15樓A室
 - 個案二：橋妝大廈1樓B室
 - 個案三：發展商白金地產新樓盤

個案一：大濤花園1座15樓A室



播放個案一：
分析個案的內容，圈出個案相關的討論問題

分析個案的內容，圈出個案相關的討論問題

個案一



申報購樓意向登記

物業按揭貸款

物業落成年份

凶宅

臨時買賣合約

說明行事的身分

回贈優惠

地產代理協議

提供或提出提供貸款

有效的產權負擔

實用面積

違例建築工程

物業用途限制

個案一

[double click 空白位置以播放動畫]



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

分析個案的內容，圈出個案相關的討論問題

個案一



物業按揭貸款

申報購樓意向登記

臨時買賣合約

物業落成年份

凶宅

地產代理協議

說明行事的身分

回贈優惠

提供或提出提供貸款

有效的產權負擔

實用面積

違例建築工程

物業用途限制

個案一：大濤花園1座15樓A室



違規行為及須注意事項:

1. 地產代理協議
2. 實用面積
3. 物業落成年份
4. 臨時買賣合約
- [5. 佣金]

1. 地產代理協議

《常規規例》第6條:

- (1) 為賣方行事的持牌地產代理須在以下時間與該賣方訂立地產代理協議
- (a) 在接受出售或出租有關的住宅物業的指示後**7個工作日內**；
 - (b) 就該物業的出售或出租而**作廣告宣傳之前**；或
 - (c) 就該物業**簽署買賣協議或租契之前**，
- 三者之中以**最早者**為準。
- (2) 為買方行事的持牌地產代理須在以下時間與該買方訂立地產代理協議
- (a) 安排買方**視察**有關的**住宅物業之前**；或
 - (b) 就該物業**簽署買賣協議或租契之前**，
- 兩者之中以**較早者**為準。

1. 地產代理協議

9. **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]： _____

買方的簽署：

為代理及代代理簽署的地產代理/營業員的簽署：

香港身分證號碼：
(如適用的話)

簽署人的姓名或名稱及牌照號碼：

如買方是一間公司，請述明：

簽署人的姓名或名稱：

代理的營業詳情說明書號碼：

簽署人的職位：

買方的商業登記證號碼：

地址：

地址：

電話號碼：

電話號碼：

傳真號碼：

傳真號碼：

日期：

日期：

[注意：在本協議簽署後，必須立即給予買方一份經簽署的本協議的正本或副本。]

1. 地產代理協議

附表 1

物業

物業	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*
(a)		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"/>			
(b)		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"/>			
(c)		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"/>			
(d)		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"/>			
(e)		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"/>			
(f)		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"/>			
(g)		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"/>			
(h)		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"/>			
(i)		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"/>			

* 買方必須就所列的每項物業分別簽署。

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(開門七件事)

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
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	← 第36(2)(a)條
有效的產權負擔： (a) 法庭命令： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
(b) 建築命令： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
(c) 斜坡修葺令： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
(d) 租契： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
(e) 按揭或押記： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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	

地址

擁有權

產權負擔

物業資料表格(開門七件事)

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	← 第36(2)(b)條	樓面面積
	<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*	← 第36(2)(c)條	落成年份
4.	用途限制： 佔用許可證所規定的用途：	A/C*	← 第36(2)(d)條	用途限制
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： <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	← 第36(2)(f)條	租契年期

物業資料表格(續)

第2部
賣方的陳述

第36(2)(g)條

1. 賣方或任何其他人在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。

物業資料表格(續)

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。

物業資料表格(續)

附表 1

物業

物業	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*
(a)		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"/>			
(b)		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"/>			
(c)		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"/>			
(d)		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"/>			
(e)		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"/>			
(f)		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"/>			
(g)		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"/>			
(h)		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"/>			
(i)		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"/>			

* 買方必須就所列的每項物業分別簽署。

2. 實用面積

執業通告 - 通告編號12-02(CR)

- (8) 除了在發出廣告以外，持牌人在提供物業的樓面面積資料時，**必須**遵守下列指引：
- (a) 如能從**估價署**或**首次協議**中取得物業的實用面積，則持牌人在提供該物業的其他樓面面積資料前，**必須**先提供該物業的實用面積，並清楚述明所提供的樓面面積為該物業的實用面積；

2. 實用面積

陳生： Simon 呀 呢度有幾大呀？

Simon： 喺，陳生。呢度呢大概就有**815呎**。.....

陳太：啲房好細喎，呢度真係有八百幾呎咩？

Simon： 喺, 建築面積呢同實際可以用嘅地方就緊係有啲出入啦。

陳生： 咁呢個單位嘅實用面積有幾大呀？

Simon： 喺，**實用面積**呢就**610呎**。

陳生： 咁大分別?邊個話俾你聽有815呎架？

Simon： 緊係業主啦，我識咗佢好耐架啦，信得佢過呀！

陳太： 業主宜家開價幾多呀？

Simon： **638萬**，即係**每一呎**呢就**7828蚊**.....

3. 物業落成年份

《地產代理條例》第36(2)條 物業資料表格 – 表格1

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*	

第36(2)(c)條

3. 物業落成年份

物業資料表格 – 表格1 (Notes)

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

3. 物業落成年份

13100400	13/09/2013	04/10/2013	備註 REMARKS: FROM GAREO FIELD LIMITED TO THE BUILDING DEPARTMENT OCCUPATION PERMIT (NO. NT 46/2013 (OP))		
14032701	21/03/2014	27/03/2014	CERTIFICATE OF COMPLIANCE		
14040900	26/03/2014	09/04/2014	備註 REMARKS: FROM DISTRICT LANDS OFFICE, SAI KUNG LANDS DEPARTMENT DEED OF MUTUAL COVENANT INCORPORATING MANAGEMENT AGREEMENT WITH PLANS	CITYBASE PROPERTY MANAGEMENT LIMITED 港基物業管理有限公司 (THE DMC MANAGER)	
14052602	30/04/2014	26/05/2014	MORTGAGE	HANG SENG BANK LIMITED	ALL MONEYS

Occupation Permit
(No. NT46/2013 (OP))
佔用許可證

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 *****



估價編號 Assessment No.	: 674-49913-1330-0K	最早發出入伙文件日期 Date of Issue of the Earliest Occupation Document	: 13-Sep-2013
資料提供日期 Date of Provision of Information	: 18-Sep-2015	時間 Time	: 15:20:39
		面積對算係 Area Conversion Factor	: 1 平方米 = 10.764 平方呎 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: RVD1509181374624	物業地址或名稱: 將軍澳 石角路8號 峻瀝 3座 樓 B室	Address or description of tenement: 8 SHEK KOK RD THE BEAUMOUNT TOWER 3 F FLAT B TSEUNG KWAN O
物業資訊網入伙文件 對照編號 PIO Serial Number of Occupation Document: 042611		

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 : 46.3 平方米 m²
Saleable Area
露台/陽台面積 : 2.0 平方米 m²
Balcony/Verandah Area
工作平台面積 : 1.5 平方米 m²
Utility Platform 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 : 2.3 平方米 m²
(ii) 及其他設施 and other accommodation

** 此物業的「實用面積」包括上列的「露台/陽台面積」及/或「工作平台面積」（如有）。
The "Saleable Area" of this property includes the "Balcony/Verandah Area" and/or the "Utility Platform Area" as stated above, if any.
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.

面積資料最後更新日期 : 22-Jan-2015
Last Update Date of Floor Area Information

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、梯屋、閣樓、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, stairhoods, cocklofts, gardens, terraces, yards, air-conditioning plant rooms, air-conditioning platforms, planters/flower boxes and car parking spaces are excluded.

重要通告 IMPORTANT NOTES

謹請注意，此項查詢服務的收費只為收回運作成本，並不包括任何利潤元素。由「物業資訊網」發放

The charge for this enquiry service is purely aimed at recovering the operation cost and does not reflect any profit making element. Please note that the



入伙紙所載資料 Information contained in Occupation Permit

物業地址或名稱
Property address or description :

8 Shek Kok Road, Tseung Kwan O, New Territories on
Tseung Kwan O Town Lot No. 90

入伙紙編號
Permit Number : NT 46/2013(OP)

入伙紙發出日期
Permit issued on : 13-Sep-2013

屋宇署檔案號碼
Buildings Department's
Reference Number : BD 2/9088/01(Pt.V)

入伙紙類別
Permit Type : FULL PERMIT

許可物業用途
Permitted occupation purposes :

Podium

- Ground Floor : Residents' recreational facilities, lift lobbies of residential towers, covered landscaped areas, carparking spaces, bicycle parking spaces, loading/unloading areas, caretakers' room, store rooms, plant rooms and ancillary accommodation for non-domestic use.
- First Floor : Residents' recreational facilities, covered landscaped areas, outdoor swimming pool, plant rooms and ancillary accommodation for non-domestic use.

入伙紙所載資料(接上頁) Information contained in Occupation Permit (Continued)

物業地址或名稱 Property address or description : 8 Shek Kok Road, Tseung Kwan O, New Territories on Tseung Kwan O Town Lot No. 90	入伙紙編號 Permit Number :	NT 46/2013(OP)
	入伙紙發出日期 Permit issued on :	13-Sep-2013
	屋宇署檔案號碼 Buildings Department's Reference Number :	BD 2/9088/01(Pt.V)
	入伙紙類別 Permit Type :	FULL PERMIT

許可物業用途
Permitted occupation purposes :

Residential Towers on 2/F and above

Tower 1

2/F to 43 (inclusive) : 8 flats per floor for domestic use.
45/F : 6 flats for domestic use.

Tower 2

2/F to 43/F (inclusive) : 8 flats per floor for domestic use.
45/F : 6 flats for domestic use

Tower 3

2/F to 43/F (inclusive) : 8 flats per floor for domestic use.
45/F : 6 flats for domestic use.

Tower 5

2/F to 43/F (inclusive) : 8 flats per floor for domestic use.
45/F : 6 flats for domestic use.

Tower 6

2/F to 43/F (inclusive) : 8 flats per floor for domestic use.
45/F : 7 flats for domestic use.

Tower 7

2/F to 45/F (inclusive) : 7 flats per floor for domestic use.

Remarks: The designation of 4/F, 13/F, 14/F, 24/F, 34/F and 44/F is omitted at each tower.
There is no Tower 4.

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

Permit to occupy a new building

Permit No. NT 46/2013(OP)
Our Ref. No. BD 2/9088/01 (Pt.V)
To : Sky Million Enterprises Limited
c/o Mr. CHOY Ka Hung
Room 1601,
Chinachem Leighton Plaza,
29 Leighton Road,
Causeway Bay,
Hong Kong.

Date 13 September 2013

I hereby permit the occupation of the new building at **8 Shek Kok Road, Tseung Kwan O, New Territories on Tseung Kwan O Town Lot No. 90** for the following purposes :-

Podium

- Ground Floor : Residents' recreational facilities, lift lobbies of residential towers, covered landscaped areas, carparking spaces, bicycle parking spaces, loading/unloading areas, caretakers' room, store rooms, plant rooms and ancillary accommodation for non-domestic use.
- First Floor : Residents' recreational facilities, covered landscaped areas, outdoor swimming pool, plant rooms and ancillary accommodation for non-domestic use.

/ to be cont'd



(YEUNG Kar-kui)
Chief Building Surveyor
for Building Authority

理 監 管 局
NTS AUTHORITY



Permit No.: NT 46/2013(OP)

Ref.: BD 2/9088/01 (Pt.V)

Date: 13 September 2013

Residential Towers on 2/F and above

Tower 1

2/F to 43 (inclusive) : 8 flats per floor for domestic use.

45/F : 6 flats for domestic use.

Tower 2

2/F to 43/F (inclusive) : 8 flats per floor for domestic use.

45/F : 6 flats for domestic use

Tower 3

2/F to 43/F (inclusive) : 8 flats per floor for domestic use.

45/F : 6 flats for domestic use.

Tower 5

2/F to 43/F (inclusive) : 8 flats per floor for domestic use.

45/F : 6 flats for domestic use.

Tower 6

2/F to 43/F (inclusive) : 8 flats per floor for domestic use.

45/F : 7 flats for domestic use.

Tower 7

2/F to 45/F (inclusive) : 7 flats per floor for domestic use.

Remarks: The designation of 4/F, 13/F, 14/F, 24/F, 34/F and 44/F is omitted at each tower.
There is no Tower 4.

4. 臨時買賣合約

執業通告 - 通告編號13-06(CR)

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。
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。

5. 佣金

- 《地產代理條例》第45條及第46條
- 地產代理協議 (表格4)

附表2 代理的責任

代理須 —

- (a) 為買方取得關於物業的資料；
- (b) 因應買方的要求安排買方視察物業；
- (c) 進行商議，並按買方的指示向物業的賣方提交所有要約；及
- (d) 協助買方與任何一項或多於一項物業的賣方訂立具約束力的買賣協議。

5. 佣金

表格4

附表3

買方須支付的佣金

1. 除本附表第 2 及 5 條另有規定外，如買方在有效期內經由代理與賣方就一項或多於一項物業訂立具約束力的買賣協議，則買方須於：
 ⁽⁸⁾簽署買賣協議時，
 ⁽⁸⁾買賣協議指明的物業交易完成時，
向代理支付佣金。
2. 除本附表第 3 條另有規定外，如非因買方犯錯而令物業交易未能完成，則買方沒有責任向代理支付任何佣金。在此情況下，如買方已支付佣金，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⁾退還予買方。
3. 如買賣雙方非基於有關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，則買方須向代理支付佣金。
4. 如代理為購買任何一項或多於一項物業的目的而與其他地產代理合作，則買方無須向該等其他地產代理支付任何佣金。
5. 除本附表第 2、3 及 4 條另有規定外，如買方或買方的配偶、任何代名人、未經披露身分的主事人或代理人在有效期內(不論是否透過代理)，與任何一項或多於一項物業的賣方訂立具約束力的買賣協議，則買方須就代理就有關物業而提供的服務向代理支付佣金。

5. 佣金

- House Living Property & Interior Design Co Ltd v Victory Power International & Lam Yuet Siu DCCJ 14010/2001
- Easy Property Co., Limited v Hau King Kuen DCCJ 4292/2002 法官引用上述案件法官的觀點並裁定原告人不可以提出該訴訟:「只靠一份臨時買賣合約是不足夠的，因為第45條和第46條已說得十分清楚，要有指定規格的地產代理協議才可以。」(判案書的第24段)

個案二：橋妝大廈1樓B室

播放個案二：

分析個案的內容，圈出個案相關的討論問題



分析個案的內容，圈出個案相關的討論問題

個案二



申報購樓意向登記

物業按揭貸款

物業落成年份

凶宅

臨時買賣合約

地產代理協議

說明行事的身分

回贈優惠

提供或提出提供貸款

有效的產權負擔

實用面積

違例建築工程

物業用途限制

個案二



[double click 空白位置以播放動畫]



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

分析個案的內容，圈出個案相關的討論問題

個案二



物業按揭貸款

申報購樓意向登記

臨時買賣合約

物業落成年份

凶宅

地產代理協議

說明行事的身分

回贈優惠

提供或提出提供貸款

有效的產權負擔

實用面積

違例建築工程

物業用途限制

個案二：橋妝大廈1樓B室

違規行為及須注意事項:

1. 物業用途限制
2. 違例建築工程
3. 有效的產權負擔
4. 凶宅



1. 物業用途限制

□ 差餉物業估價署

- 物業資訊網

□ 屋宇署

- 佔用許可證



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

042611

入伙紙所載資料 Information contained in Occupation Permit

物業地址或名稱
Property address or description :

8 Shek Kok Road, Tseung Kwan O, New Territories on
Tseung Kwan O Town Lot No. 90

入伙紙編號
Permit Number : NT 46/2013(OP)

入伙紙發出日期
Permit issued on : 13-Sep-2013

屋宇署檔案號碼
Buildings Department's
Reference Number : BD 2/9088/01(Pt.V)

入伙紙類別
Permit Type : FULL PERMIT

許可物業用途
Permitted occupation purposes :

Podium

- Ground Floor : Residents' recreational facilities, lift lobbies of residential towers, covered landscaped areas, carparking spaces, bicycle parking spaces, loading/unloading areas, caretakers' room, store rooms, plant rooms and ancillary accommodation for non-domestic use.
- First Floor : Residents' recreational facilities, covered landscaped areas, outdoor swimming pool, plant rooms and ancillary accommodation for non-domestic use.

13100400	13/09/2013	04/10/2013	備註 REMARKS: FROM GAREO FIELD LIMITED TO THE BUILDING DEPARTMENT OCCUPATION PERMIT (NO. NT 46/2013 (OP))		
14032701	21/03/2014	27/03/2014	CERTIFICATE OF COMPLIANCE		
14040900	26/03/2014	09/04/2014	備註 REMARKS: FROM DISTRICT LANDS OFFICE, SAI KUNG LANDS DEPARTMENT DEED OF MUTUAL COVENANT INCORPORATING MANAGEMENT AGREEMENT WITH PLANS	CITYBASE PROPERTY MANAGEMENT LIMITED 港基物業管理有限公司 (THE DMC MANAGER)	
14052602	30/04/2014	26/05/2014	MORTGAGE	HANG SENG BANK LIMITED	ALL MONEYS

Occupation Permit
(No. NT46/2013 (OP))
佔用許可證

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	受惠名方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
------------------------	----------------------------	--------------------------	----------------	----------------------	---------------------

***** 無 NIL *****

***** 登記冊末端 END OF REGISTER *****

2. 違例建築工程

□ 執業通告 - 通告編號07-05(CR)

提醒客戶涉及的風險

- 若從業員實際知悉某買賣物業附有違建工程，從業員便**應提醒買方客戶有關買賣該物業所涉及的風險**。該風險包括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；及難以取得任何或足夠銀行按揭貸款來完成交易的風險。
- 另一方面，從業員亦**應提醒賣方客戶**，除非買賣協議另有協定，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。
- 基於以上所涉及的風險，從業員亦**應提醒買賣雙方須先諮詢法律意見**，方可繼續有關買賣及簽署臨時買賣合約。

2. 違例建築工程

□ 執業通告 - 通告編號10-01(CR)

- (e) 凡有關物業附有拆卸 / 改動違建工程的命令，或若從業員實際知悉違建工程的存在（即使物業的土地登記冊沒有註有有關命令），從業員應**(i)通知客戶**（即擁有人、業主及 / 或準租客）該物業有違建工程，以及**(ii)提醒他們所涉及的風險**（例如土地可能被政府收回、物業的安全問題及物業可能被封閉）。
- (f) 基於上述所涉及的風險，從業員應提醒客戶（即擁有人、業主及 / 或準租客）**先尋求法律意見**，方可繼續進行租賃交易。

2. 違例建築工程

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
UB281040	2/ 10/ 1958	22/ 10/ 1958	DEED OF COVENANT		
UB2693456	-	-	ORDER UNDER SEC. 24(1) OF THE BUILDINGS ORDINANCE		-
UB3862475			LETTER OF COMPLIANCE		-
UB5634900	4/ 2/ 1993	11/ 3/ 1993	ORDER NO. C 3488/92/K UNDER SECTION 24(1) OF THE BUILDINGS ORDINANCE	備註 REMARKS: BY THE BUILDING AUTHORITY	
UB6333117	19/ 3/ 1996	31/ 5/ 1996	CERTIFICATE UNDER SECTION 33(1) OF THE BUILDINGS ORDINANCE	備註 REMARKS: BY THE BUILDING AUTHORITY	
UB7771933	9/ 8/ 1998	22/ 8/ 1998	MEMORIAL OF SATISFACTION		

建築命令

3. 有效的產權負擔

➤ 住宅物業

表格1 – 物業資料表格

➤ 非住宅物業

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： <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：	A	
註：須附上土地註冊處查冊副本。		

第36(2)(a)條

物業涉及的報稱
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
TW504268	1/ 7/ 1988	4/ 7/ 1988	BUILDING MORTGAGE RE TWTL345	PRIME RATE BANK LIMITED 備註 REMARKS: THE CONSIDERATION IS A LOAN FACILITY IN THE AGGREGATE AMOUNT OF UP TO \$215,000,000	-
TW636739	10/ 3/ 1990	13/ 3/ 1990	RECEIPT ON DISCHARGE		-
TW372002	4/ 5/ 1989	4/ 5/ 1989	STATUTORY DECLARATION BY ANDY LAW SOLICITOR		-
TW636740	9/ 3/ 1990	13/ 3/ 1990	OCCUPATION PERMIT NO NI 30/ 90		--
TW652707	12/ 4/ 1990	4/ 5/ 1990	DEED OF MUTUAL COVENANT AND MANAGEMENT AGREEMENT WITH PLAN		-
TW831663	23/ 6/ 1992	13/ 7/ 1992	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE WITH PLAN	ABC LIMITED	\$980,000.00
TW844067	24/ 8/ 1992	14/ 9/ 1992	AGREEMENT FOR SUB-SALE AND PURCHASE WITH PLAN	NG SIMON LEUNG ANGELA (JOINT TENANTS)	\$1,280,000.00
		1993	MORTGAGE	RICH BANK LIMITED 備註 REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONIES	
TW1759898	22/ 3/ 2002	27/ 4/ 2002	TRANSFER OF MORTGAGE	BIG BANK LIMITED	
TW1768453	28/ 5/ 2004	2/ 6/ 2004	MEMORANDUM OF CHARGE BY ABC MANAGEMENT LTD		

押記備忘錄

MEMORANDUM OF CHARGE
BY ABC MANAGEMENT LTD

4. 凶宅

- 什麼是凶宅？
- 客戶的關注
- 土地查冊 - 死亡證
- 凶宅網
- 銀行估值
- 管理公司

個案三：發展商白金地產新樓盤

播放個案三：
分析個案的內容，圈出個案相關的討論問題



分析個案的內容，圈出個案相關的討論問題

個案三



申報購樓意向登記

物業按揭貸款

物業落成年份

凶宅

臨時買賣合約

地產代理協議

說明行事的身分

回贈優惠

提供或提出提供貸款

有效的產權負擔

實用面積

違例建築工程

物業用途限制

個案三



[double click 空白位置以播放動畫]

分析個案的內容，圈出個案相關的討論問題

個案三



申報購樓意向登記

物業按揭貸款

物業落成年份

凶宅

臨時買賣合約

地產代理協議

說明行事的身分

回贈優惠

提供或提出提供貸款

有效的產權負擔

實用面積

違例建築工程

物業用途限制

個案三：發展商白金地產新樓盤

違規行為及須注意事項:

1. 說明行事的身分
2. 申報購樓意向登記
3. 物業按揭貸款
4. 回贈優惠
5. 提供或提出提供貸款



1. 說明行事的身分

執業通告 - 通告編號13-04(CR)

- (9) 持牌人須在成功接觸準買家後，立刻清楚地向準買家說明他們所屬的地產代理公司是否
- (a) 只代表賣方行事; 或
 - (b) 只代表買方行事; 或
 - (c) 同時代表賣方及買方行事; 及
 - (d) 是否會於其後同時代表賣方及買方行事。

持牌人須以**書面**形式將上述事項通知準買家，及向準買家提供一份該**書面**通知。

1. 說明行事的身分

5)

賣方已委任地產代理在發展項目中的指明住宅物業的出售過程中行事：

The Vendor has appointed estate agents to act in the sale of any specified residential property in the Development:

賣方委任的代理：

Agent appointed by the Vendor:

長江實業地產發展有限公司

Cheung Kong Property Development Limited

長江實業地產發展有限公司委任的次代理：

Sub-agents appointed by Cheung Kong Property Development Limited

中原地產代理有限公司 Centaline Property Agency Limited

美聯物業代理有限公司 Midland Realty International Limited

利嘉閣地產有限公司 Ricacorp Properties Limited

香港置業(地產代理)有限公司 Hong Kong Property Services (Agency) Limited

世紀 21 集團有限公司 及 旗下特許經營商 Century 21 Group Limited and Franchisees

香港(國際)地產商會有限公司 及 其特許會員 Hong Kong (International) Realty Association Limited & chartered members

云房網絡(香港)代理有限公司 Qfang Network (Hongkong) Agency Limited

長城物業有限公司 Cheong Shing Property Company Limited

香港地產代理商總會有限公司 Hong Kong Real Estate Agencies General Association Limited

金豐易居國際置業代理有限公司 E-House International Estate Agency Limited

2. 申報購買意向登記

執業通告 - 通告編號15-03(CR)

- (5) 凡為涉及發展項目的銷售及 / 或購買的地產代理公司工作的個人持牌人，若同時又為其本人 / 公司遞交該發展項目的購樓意向登記，必須不遲於遞交購樓意向登記當日或於遞交購樓意向登記的截止時間前（以較早者為準），將以下資料告知其在職的地產代理公司：
- (a) 他們已為其本人 / 公司遞交該發展項目的購樓意向登記；
 - (b) 他們已遞交的購樓意向登記的數目；及
 - (c) 他們連同以上(a)段所述的購樓意向登記一併遞交的本票數目。
- (6) 為符合規定及備存妥善紀錄，個人持牌人須以書面通知其在職的地產代理公司以上第(5)段所述的資料。

2. 申報購買意向登記

個人持牌人

單獨以其**個人名義**或與其他個人及 / 或公司以**共同名義**

或

以其任股東及 / 或董事之公司的名稱



作為登記人並透過其在職的地產代理公司遞交購樓意向登記

2. 申報購買意向登記

公司持牌人

單獨以其公司
名義或與其他
個人及 / 或公
司以共同名義

或

以其任公司股
東及 / 或公司
董事之公司的
名稱



作為登記人並
透過該公司持
牌人遞交購樓
意向登記

申報已遞交的購樓意向登記

個人持牌人

所須申報的資料	<ul style="list-style-type: none">● 已遞交的購樓意向登記的數目● 本票的數目
時限	<ul style="list-style-type: none">● 於遞交當日● 於截止時間前 (以較早者為準)
形式	以書面形式
如何申報	向其任職的地產代理公司申報

申報已遞交的購樓意向登記

地產代理公司

		(A) 列於價單內的 持牌地產代理	(B) 列於價單內的 地產代理公司的 特許經營商	(C) 列於價單內的 地產代理商會的 會員	(D) 只代表買方的 持牌地產代理
所須申報 的資料	<ul style="list-style-type: none"> ● 入票持牌人的總數 ● 購樓意向登記的總數 ● 本票的總數 	✓	✓	✓	✓
時限	<ul style="list-style-type: none"> ● 翌日正午前 ● 截止時間後的兩小時內 	✓	✓	✓	✓
形式	以書面形式	✓	✓	✓	✓
如何申報		<ul style="list-style-type: none"> - 於公司網站上； - (如沒有網站) 在其店舖 	<ul style="list-style-type: none"> - 於向其發出特許經營權的地產代理公司的網站上； - (如沒有網站) 在該發出特許經營權的地產代理公司的登記地址 	<ul style="list-style-type: none"> - 於商會的網站上； - (如沒有網站) 在該商會的登記地址 	以任何方式知會買方

3. 物業按揭貸款

執業通告 - 通告編號13-04(CR)

- (30) 持牌人沒有責任主動向準買家解說有關按揭及貸款計劃的資料。不過，如持牌人主動作出解說，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。
- (31) 持牌人不得向準買家聲稱可保證其將成功取得購買有關物業按揭貸款或獲得其希望的按揭條款。持牌人應建議準買家直接向有關銀行及財務公司或賣方查詢條款。

在 2020 年 8 月 20 日開始適用的物業按揭貸款按揭成數及「供款與入息比率」上限

表 1：按揭成數上限

物業價值	住宅物業				工商物業及獨立單位	
	自用		非自用或公司持有			
	申請人的主要收入來自		申請人的主要收入來自		申請人的主要收入來自	
	香港	香港以外地區 ¹	香港	香港以外地區 ¹	香港	香港以外地區 ¹
適用於申請人在申請按揭時沒有就其他按揭物業作出借貸或擔保²						
以「供款與入息比率」為基礎的新申請貸款						
< 1,000 萬港元	60% (貸款額不得超過 500 萬港元)	50% (貸款額不得超過 400 萬港元)	50%	40%	50%	40%
≥ 1,000 萬港元	50%	40%				
以「資產水平」為基礎的新申請貸款						
不論物業價值	40%				40%	
適用於申請人在申請按揭時有就其他按揭物業作出借貸或擔保						
以「供款與入息比率」為基礎的新申請貸款						
< 1,000 萬港元	50% (貸款額不得超過 400 萬港元)	40% (貸款額不得超過 300 萬港元)	40%	30%	40%	30%
≥ 1,000 萬港元	40%	30%				
以「資產水平」為基礎的新申請貸款						
不論物業價值	30%				30%	

在 2020 年 8 月 20 日開始適用的物業按揭貸款按揭成數及「供款與入息比率」上限

表 2：「供款與入息比率」上限

	住宅物業、工商物業及獨立單位			
	自用 ^{3,4}		非自用	
	申請人的主要收入來自		申請人的主要收入來自	
	香港	香港以外地區 ¹	香港	香港以外地區 ¹
適用於申請人在申請按揭時沒有就其他按揭物業作出借貸或擔保²				
基本「供款與入息比率」上限	50%	40%	40%	30%
壓力測試下的「供款與入息比率」上限 (假設利率上升 3 個百分點)	60%	50%	50%	40%
適用於申請人在申請按揭時有就其他按揭物業作出借貸或擔保				
基本「供款與入息比率」上限	40%	30%	40%	30%
壓力測試下的「供款與入息比率」上限 (假設利率上升 3 個百分點)	50%	40%	50%	40%

注釋:

- 1 借款人如能證明與香港有緊密聯繫則不受有關措施的規限，例如借款人被本地僱主派駐外地工作，並有僱主提供的文件證明；或借款人的直系親屬（指其父母、配偶及子女）在香港定居。
- 2 適用於已擁有一個按揭物業並為以下情況申請按揭的借款人 (i) 轉按、或 (ii) 在賣出現有物業前已買入新物業。在後一種情況下，申請人必須在提取新物業按揭貸款後 6 個月內償還現有物業的未償還按揭貸款。
- 3 「自用」物業是指由業主或其直屬家庭成員(即父母、配偶、子女及兄弟姊妹)佔用的物業，或由空殼公司持有並由這些公司的個人大股東或其直屬家庭成員佔用的物業。
- 4 逆周期宏觀審慎監管措施原意是適用於物業買賣相關按揭貸款和現有物業再抵押按揭貸款，並不適用於企業為籌集營運資金而以物業作抵押所取得的信貸融資，這些信貸融資須符合一套全面的信貸審批標準，並接受認可機構的定期審核。

按揭保險計劃 (2022 年 2 月 23 日起生效)

(紅色文字為經修訂或新增部分)

	原有計劃			2019 年 10 月 16 日起適用範圍			擴大適用範圍 (自 2022 年 2 月 23 日起)
物業價格	400 萬港元 或以下	400 萬港元以上至 450 萬港元以下	600 萬港元 或以下	400 萬港元以上至 800-1,000 萬港元	800-1,000 萬港元以 上至 900-1,125 萬港 元以下	900-1,125 萬港 元至 1,000-1,200 萬 港元	1,200 萬港元以上至 1,920 萬港元
最高按揭成數	90%	80% - 90% (貸款上限為 360 萬港元)	80%	90%	80% - 90% (貸款上限為 720-900 萬港元)	80%	50% - 80% (貸款上限為 960 萬港元)
物業類別	所有(包括已落成住宅物業及樓花)			只限於已落成住宅物業			只限於已落成住宅物業
首次置業 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	需要		不需	需要		不需	不需
固定收入 ⁽²⁾	需要		不需	需要		不需	不需
供款比率上限 ⁽³⁾	50%			50%			50%

(1) 所有抵押人於申請時並未持有任何香港住宅物業

(2) 所有申請人須為固定受薪人士

(3) 與現時按揭保險計劃的安排一樣，若申請人於申請按揭計劃時已經擁有或提供按揭擔保予一個或以上未完全償還按揭的物業，其供款入息比率上限須下調

(4) 未能符合銀行壓力測試的首次置業人士亦可申請敘造最高 8 成或 9 成按揭，但其供款與入息比率仍須不超過 50% (上述 (3) 的情況例外)，而其保費會因應風險因素作出額外調整

4. 回贈優惠

執業通告 - 通告編號13-04(CR)

(33) 持牌人須將其提供予準買家的任何優惠（包括任何送贈、折扣或回贈）以書面形式向準買家作出，並具體列明提供優惠的條款及形式。

違反《操守守則》第3.7.2段

沒有履行向買方所作出有關現金回贈的承諾

5. 提供或提出提供貸款

執業通告 - 通告編號13-04(CR)

禁止持牌人貸款

(55) 持牌人**不得**向準買家提供或提出提供貸款，即使該準買家表示沒有足夠金錢作即場交付訂金，不論是否用以游說後者簽訂臨時合約或作任何其他用途，即使該準買家向他們提出有關要求。

5. 提供或提出提供貸款

2014年11月24日 - 致持牌人函件
(有關：一手住宅物業銷售的操守)

嚴禁貸款

- 根據執業通告，持牌人在一手住宅物業銷售過程中，不得向準買家提供或提出提供貸款作任何用途。
- 持牌人應留意，倘若有準買家表示，因沒有銀行本票參與抽籤買樓，希望由地產代理公司為其提供本票，並選擇以信用卡向該地產代理公司繳付同等金額的話，則持牌人**絕不可**向該準買家表示其信用卡**將不會被「過數」**，反而，持牌人應在接受該準買家以信用卡付款後**即日「清機過數」**，否則便有可能構成「代客墊支」，即違反監管局指引。倘若該準買家選擇以支票繳付同等金額的話，則持牌人須儘快**在同日或下一個銀行工作日兌現有關支票**。

總結

違規的可能後果

- 持牌人沒有遵守《地產代理條例》及附屬法例、《操守守則》或《執業通告》，有可能被視為不符合《地產代理條例》適當人選標準的要求，而未能獲批牌照或繼續持有牌照。
- 監管局可依據《地產代理條例》賦予的權力召開紀律研訊。
- 如投訴成立，監管局可依據《地產代理條例》，行使紀律制裁權。
- 制裁權力包括罰款，暫時吊銷牌照，及撤銷牌照。

總結

《地產代理條例》第30條訂明的紀律制裁權:

- (i) 訓誡 / 譴責
- (ii) 於牌照上附加條件
- (iii) 更改已附加於牌照上的條件
- (iv) 暫時吊銷牌照 (不超過2年)
- (v) 撤銷牌照
- (vi) 罰款 (不超過\$300,000)

有關牌照的適當人選的政策

在下述情況下[*]，**牌照申請一般會被拒絕**或**持牌人的牌照一般會被撤銷**：

有關刑事定罪	監管局考慮有關定罪的日期與該定罪相隔的年期
欺詐、舞弊或不誠實的罪行#	5 年內
《地產代理條例》下所訂的罪行	5年內 / 3年內 (視乎刑罰是否涉及監禁或緩刑)
性罪行或涉及猥褻行為	5年內 / 3年內 (視乎刑罰是否涉及監禁或緩刑)
在從事地產代理工作或在公眾知悉其地產代理身份時所干犯的涉及暴力的行為	3 年內

一般而言，「盜竊」、「入屋犯法」、「搶劫」、「欺詐」、「處理贓物」、「以欺騙手段取得金錢利益」、「不付款而離去」、「使用虛假文書」及任何有關賄賂的罪行等都屬於欺詐、舞弊或不誠實的罪行。

[*] 上表所列出的並未涵蓋所有情況。

謝謝！