

通告

通告編號 11-01 (CR)

從業員必須：

- 取得物業的訂明資料；
- 填妥表格 1 / 表格 2 及向客戶提供該表格；
- 在緊接買賣協議或租約訂立之前進行土地查冊；及
- 在買賣協議或租約訂立之前向客戶提供土地查冊的文本。

物業資料及土地查冊

前言

向客戶提供準確及最新的物業資料是地產代理的重要責任。為保障及促進客戶的利益，從業員必須全面遵從《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》)所述的相關法定責任，以及地產代理協議的相關條文。

管有物業資料

根據《常規規例》第 6(1)條，為賣方行事的持牌地產代理必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必須與該業主訂立地產代理協議(表格 5)(下稱「表格 5」)。

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。

為賣方（或業主）行事的從業員，在他代賣方（或業主）行事的整段期間（自訂立相關地產代理協議當日起），必須管有或控制訂明資料。

為符合《條例》第 36(1)(a)(i)條的規定，從業員應：

- (a) 於訂立地產代理協議當日，就物業進行土地查冊；及
- (b) 於訂立地產代理協議當日，使用差餉物業估價署的網上服務進行查冊或從其他的訂明來源獲取有關的訂明資料。

此外，從業員亦應妥善保管各相關查冊記錄的副本。

物業資料表格／出租資料表格

取得物業的訂明資料及填妥所需的資料表格乃受《常規規例》第 3(2)及(3)條所規限。根據該等條文，從業員必須：

- (a) 從訂明的來源取得有關物業的訂明資料；
- (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，於就物業與賣方(或業主)訂立「表格3」(或「表格5」)之前或於賣方(或業主)與買方(或租客)就物業訂立買賣協議(或租約)之前，向賣方(或業主)提供已填妥的「表格1」(或「表格2」)的正本或副本；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。

「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。從業員應盡力促請賣方提供「表格1」第2部分的相關資料。

土地查冊

根據《常規規例》第13(4)條，為住宅物業的賣方(或業主)行事的持牌人，在緊接買賣協議(或租約)訂立之前，必須就物業進行土地查冊，並向買方(或租客)提供該土地查冊結果的文本。

部分從業員仍未完全熟悉《常規規例》第13(4)條的規定，並對其有若干誤解，包括下列各項：

- 倘臨時買賣協議(或臨時租賃協議)於深夜訂

立，則可獲准延至翌日進行土地查冊及向買方（或租客）提供該土地查冊結果的文本。

- 倘買方（或租客）本身另有地產代理代其於交易中行事，則代賣方行事的持牌人無須進行土地查冊及向買方（或租客）提供該土地查冊結果的文本。
- 倘為出租房間的情況，無須進行土地查冊及向租客提供該土地查冊結果的文本。

正確的觀念應是，在上述的每個情況，《常規規例》第 13(4)條的規定仍然適用。從業員應注意以下事項：

- (a) 該規定是指在每個情況下，均須於緊接買賣協議（或租約）訂立之前進行土地查冊及向買方（或租客）提供該土地查冊結果的文本。於翌日方進行土地查冊及提供該土地查冊結果的文本並不符合此規定。
- (b) 地產代理監管局不會接納任何聲稱未能進行土地查冊是由於臨時買賣協議（或租約）是於土地註冊處的綜合註冊資訊系統的服務時間以外時間訂立的解釋。

[注意：自 2010 年 8 月 21 日起，綜合註冊資訊系統網上服務的開放時間已延長至每日 20 小時（包括星期六、星期日及公眾假期），由上午七時三十分至翌日上午三時三十分開放（系統接受訂單的截止時間為上午二時三十分）。]

- (c) 在所有情況下，不論買方（或租客）本身是否另有地產代理代其於交易中行事，代賣方（或業主）行事的持牌人進行土地查冊的責任均適用。此外，在有關持牌人只代賣方（或業主）行事的情況下，以及在有關持牌人同時代賣方（或業主）及買方（或

租客) 行事的情況下，該責任同樣適用。

- (d) 代業主行事的持牌人進行土地查冊及向租客提供該土地查冊結果的文本的責任適用於所有出租住宅物業的情況，包括出租住宅單位內的房間。在後者的情況下，持牌人必須就該房間所在的單位進行土地查冊。
- (e) 倘有關持牌人能夠出示買方(或租客)收訖土地查冊的確認書，則屬遵守《常規規例》第 13(4)條的充分證據。
- (f) 為保障其客戶的利益，只代買方(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，並向其客戶解釋有關土地查冊的內容。

倘從業員未能遵守有關物業資料及土地查冊規定的相關條文，則或會違反《條例》及／或《常規規例》及／或操守守則，並可能會遭受紀律處分。

本通告取代第 06-01 (CR)號通告。

2011 年 1 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