

購買二手 住宅物業須知



目錄

- | | | | |
|----------|---------|-----------|------------|
| 1 | 視察及查詢 | 8 | 賣方的業權及產權負擔 |
| 2 | 物業用途 | 9 | 簽署買賣合約 |
| 3 | 單位面積 | 10 | 樓宇按揭 |
| 4 | 建築材料及設備 | 11 | 交樓日期 |
| 5 | 物業保養 | 12 | 轉讓限制 |
| 6 | 地契年期 | 13 | 委託地產代理 |
| 7 | 樓宇公契 | | |

本冊子的資料僅作一般參考用，並非法律意見。
如有需要，閣下應尋求法律意見。

出版日期：2014年4月

1 視察及查詢

1. 有意置業的你應親身到物業所在地了解實際的居住環境，特別要留意交通情況，以及是否有噪音及空氣污染等問題。如有疑問，應進一步查詢，才作決定。
2. 你應先了解物業周邊地區的資料，例如：
 - 顯示城市規劃委員會對有關地區建議的土地用途和主要公路系統的「分區計劃大綱圖」；
 - 附近的公共設施，例如鐵路車站及公共交通交匯處、學校、公園、公眾停車場、醫院、垃圾站或墓地等設施。
3. 要獲得更詳盡的城市發展及規劃資料，你可前往規劃署規劃資料查詢處（北角渣華道333號北角政府合署17樓或沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓）要求查看有關地區「分區計劃大綱圖」或「發展審批地區圖」。如有需要，亦可到地政總署購買一份有關大綱圖；或瀏覽法定規劃綜合網站（www.ozp.tpb.gov.hk）。



4. 你宜查詢屋苑內各項設施的財政狀況，例如使用設施時是否需要另外繳費。
5. 在簽署任何形式的買賣合約前，你應仔細視察所購單位，留意以下事項：
 - 除業主外，是否有其他人士在有關單位居住，以及/或擁有該單位的實益權益；
 - 物業是否有任何加建部分或經過改動；
 - 物業是否佔用任何公用地方；
 - 如單位連同傢俬、電器及裝修出售，這些資料應列明於買賣合約內，而你亦應清楚檢查有關的傢俬、電器及裝修。



2 物業用途

1. 你應向地產代理或業主查明物業有關單位的許可用途。此外，參考以下資料，以資確認：
 - 地段的用途限制應在有關的政府土地契約中列明；
 - 分層單位的用途限制，在入伙紙及大廈公契中列明。
2. 物業用途必須符合入伙紙及大廈公契之規定，例如，入伙紙指定為非住宅用途的物業，不可作住宅用途；入伙紙指定為住宅用途的物業，不可作非住宅用途。

3 單位面積

1. 根據地產代理監管局發出的有關提供二手住宅物業樓面面積的執業通告，由2013年1月1日起，地產代理就推銷二手住宅物業所發出的廣告宣傳、以及向客戶提供物業樓面面積的資料時，須向客戶提供該物業的實用面積的資料（如適用的話），而該等資料須從差餉物業估價署或於土地註冊處註冊的首次轉讓的買賣協議中取得。

2. 「實用面積」的定義

「實用面積」概括而言指該物業圍牆以內的樓面面積，包括露台、工作平台及陽台；但不包括空調機房、窗台、閣樓、平台、花園、停車位、天台、梯屋、前庭及庭院。

3. 你應向地產代理或專業人士索取所有有關物業面積的資料（包括「實用面積」），必要時也應詳細查詢或實地查看物業，以更清楚掌握物業的「實用面積」及物業其他地方的面積。

4. 如欲查閱住宅物業（鄉村式屋宇除外）的物業資料如實用面積、樓齡及許可用途，可使用差餉物業估價署提供的「物業資訊網」服務(www.rvdpi.gov.hk)。

4 建築材料及設備

1. 你應親身到有關單位實地視察，特別留意屋內天花、窗台及牆壁是否有水漬，地板有否鬆脫，以了解單位曾否受滲水影響。



2. 你亦應檢查單位內的電線、電掣、水喉、去水渠、浴缸、廁所及窗戶等是否操作正常。如發現電線或水喉殘舊，可詢問賣方曾經維修或更換的日期。

5 物業保養

1. 二手住宅物業一般以現狀出售，沒有保養期。因此，如有需要，你在決定是否購買前，可先委託專業人士檢驗和評估物業的狀況。
2. 你應查詢屋苑或整幢物業是否有計劃或在短期內需要全面維修，如更換電力裝置、升降機電纜、粉飾外牆及維修斜坡等。
3. 若屋苑或樓宇需要進行維修工程，你應查詢每戶預計需要分攤的費用。此外，也應與賣方協議交樓前及交樓後需分攤的維修費用由哪方負責。

6 地契年期

1. 樓宇所在地的地契（租契）年期對置業人士的長遠經濟負擔有

重大的影響，因此應先細心查明才決定是否購買。

2. 你簽署任何買賣合約前，應向代表律師查詢地契（租契）續期的條款（如有的話）。下列是常見的續期條款：

- 可續期的地契，無須補地價，但每年須繳納新地租，年租額是相當於該年的土地應課差餉租值的3%。
- 在《中英聯合聲明》生效之日（即1985年5月27日）起至1997年6月30日前滿期而沒有續期權利的地契（即大部分新界地的地契），均可獲續期至2047年6月30日或之前，但須從續期之日起，每年繳納相當於該年的土地應課差餉租值3%的地租。

3. 由於物業當前的業主須繳付物業的所有地稅/地租，包括積欠的地稅/地租，你應向律師查詢有關繳納地稅/地租的事宜（包括買賣雙方在應繳、積欠、預繳地稅/地租金額上的法律責任），以確保物業的欠繳地稅/地租全部繳清。你也可向地政總署查詢物業尚欠的地稅或向差餉物業估價署查詢物業尚欠的地租。



7 樓宇公契

1. 樓宇公契是一份有約束力的法律文件，規範所有共同擁有一座大廈或屋苑的業主之權利與責任。
2. 你要特別留意公契有關公用地方及設施，如會所、外牆、升降機大堂、大廈走廊、天台及車位等使用限制。
3. 你亦須詳細查詢有關物業管理的資料，包括：
 - 管理權誰屬；
 - 管理費及其釐訂準則；
 - 管理組織（如業主委員會）的組成；
 - 管理人的委任、解僱及可收取的酬金。
4. 你應查詢在大廈或屋苑範圍內是否准許飼養寵物。

8 賣方的業權及產權負擔

1. 你應

i. 向賣方了解以下事項：

- 賣方是否以業權擁有人或其他身分出售物業；
- 物業是否已有按揭、押記、法庭命令、建築命令、租約、訴訟或其他登記為產權負擔的項目。

ii. 向賣方取得書面保證，確保有關單位沒有違例加建或改動，及賣方沒有收到政府或屋苑的業主立案法團或管理公司發出有關該物業違例加建或改動的通知。

iii. 確保賣方可償還有關物業出售前的所有負債，例如贖回按揭所需金額、管理費、地租、差餉及其他債權人的押記等。

2. 為了更詳盡了解賣方的產權負擔，你可向賣方、地產代理及屋苑管理公司查詢以下事項：



- 所購單位是否有違例建築物或佔用任何公用地方；
- 管理公司曾否向有關單位發出任何清拆令或收到有關該單位的投訴等；
- 所購單位是否有拖欠繳交管理費；
- 管理費按金、公用水電設施按金及儲備金等可否轉名，金額若干；
- 大廈業主立案法團或所有業主是否面臨任何龐大索償、訴訟及判決；
- 大廈業主立案法團是否已為大廈公共地方購買第三者保險；
- 有關樓宇之管理賬目是否有虧損和賣方所應攤分繳付的金額；
- 有關樓宇或屋苑範圍內外的任何構築物或設施（例如供公眾使用的設施或斜坡）的保養維修責任。



9 簽署買賣合約

1. 在一般情況下，你須先簽署一份臨時買賣合約（「臨約」）。在簽署臨約前，應細閱各項條文及了解須繳付的各項費用，並要求地產代理解釋清楚合約內容及應繳費用。凡未填上所有資料的臨約，你不應簽署。
2. 簽訂臨約前，你應要求地產代理提供最新業權資料。如對業主還款贖樓能力有懷疑，你應要求訂金由律師行託管，以防一旦賣方不能完成交易時，侵吞訂金。
3. 臨約是一份有效力及具約束力的法律文件。你於簽署臨約前宜先徵詢律師意見。一般而言，買賣雙方須聘用不同的律師代表。然而，倘若買賣雙方有聯繫、或樓價不超過一百萬元及聘用同一名律師並不會引起利益衝突，買賣雙方則可聘用同一名律師。雖則如此，在所有情況下，買賣雙方亦宜聘用不同律師，以保障自己的利益和避免出現利益衝突的情況。
4. 律師樓處理買賣樓宇的收費不一，你在作出決定前，應先比較不同律師樓的價格及所提供的服務。

10 樓宇按揭

1. 決定購置物業前，你應清楚了解自己的經濟狀況、還款能力及財務安排，以及留意當局最新推出的按揭貸款措施，例如香港金融管理局會就銀行承造的物業按揭發出指引，按揭貸款的「供款與入息比率」和貸款成數可能會因應新指引而調整。
2. 選擇銀行或財務機構作貸款安排時，你宜按以下各點考慮：
 - 物業估值及可做按揭金額；
 - 還款年期及期數、每期供款額；
 - 利率釐訂的準則；
 - 利率調整後的實施時間；
 - 延遲供款計息的問題，例如利率；
 - 提早贖樓補息及通知期問題；
 - 按揭的手續費、律師費、保險費及估值報告費等。



3. 供款期間，你應向銀行或財務機構索取一份繳款清單，列明：
 - 欠款餘額；
 - 每期供款額；
 - 尚餘供款期數；
 - 本金及利息數額。



11 交樓日期

1. 你須留意，臨時買賣合約應註明交易日期及是否在交易日交樓（即「交吉」）。
2. 於指定交易日或之前，你應相約賣方進行最後驗樓，以確保物業可以「交吉」。

12 轉讓限制

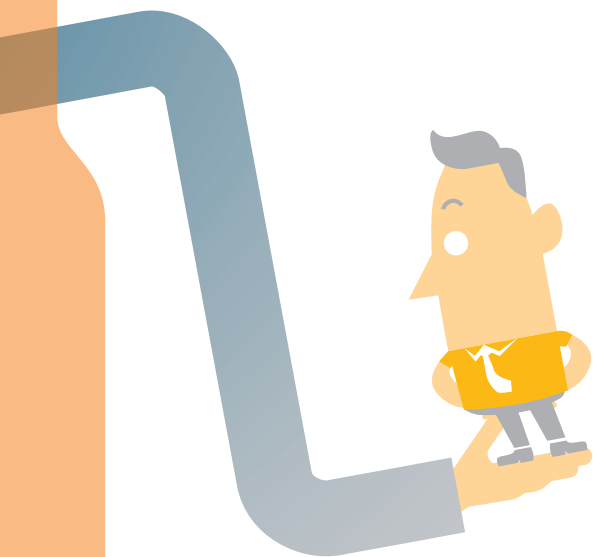
1. 某些物業是有轉讓限制的，這些物業的業主均不得自由轉讓其物業。一般而言，業主須要向政府補地價才可消除上述限制。在某些情況下，這些買賣亦涉及特別的程序和表格。
2. 有轉讓限制的物業包括以下類別：
 - 房屋委員會轄下的「居者有其屋」、「私人參建居屋」及「租者置其屋」計劃下的單位；
 - 香港房屋協會轄下的「夾心階層住屋計劃」及「住宅發售計劃」的單位；
 - 原居村民物業（俗稱「丁屋」）；
 - 前公務員建屋合作社單位。
3. 任何有意購置有轉讓限制的物業的人士，須注意有關限制，以及所須的程序和表格。如有疑問，應在簽訂任何買賣協議前尋求法律意見。



13 委託地產代理

1. 只有持牌地產代理才可接受準買家的委託。
2. 你應與地產代理簽訂地產代理協議，以保障雙方利益。
3. 協議應列明：
 - 協議有效期；
 - 地產代理的職責；
 - 你與地產代理議定的佣金及收取佣金的時間；
 - 所選擇委託的形式是「單邊代理」（即只代表買方）或「雙邊代理」（即同時代表賣方和買方）；
 - 若是雙邊代理，地產代理向買賣雙方收取的佣金數額或比率。
4. 地產代理應向你提供有關物業的指定物業資料，包括面積、樓齡、用途限制、業權人、產權負擔、政府租契年期，及由業主提供關於改建及維修費用的資料。

5. 你應向地產代理索取所有與代理簽訂的文件副本。
6. 你須給予地產代理明確清晰的指示，特別在議價過程中向業主提出的出價或還價。
7. 你於繳付任何款項後，應立即要求地產代理發出收據作實。
8. 若交易告吹，你應要求地產代理立即交還代為託管的款項。
9. 地產代理應向你解釋地產代理協議所載的各項條款。



購買二手 住宅物業須知

地產代理監管局

香港灣仔皇后大道東
183號合和中心48樓
熱線: 2111 2777

消費者委員會

香港北角渣華道191號
嘉華國際中心22樓
熱線: 2856 3113