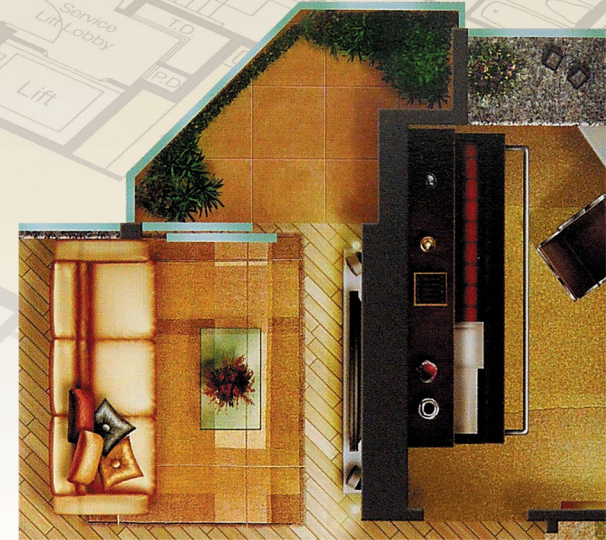
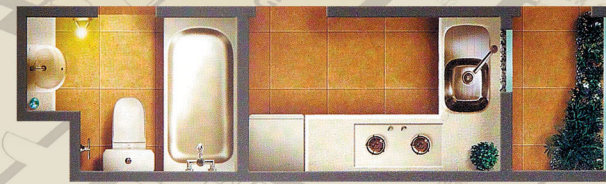


置業須知



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：2929 2222



目錄

1. 視察及查詢
 2. 物業用途
 3. 單位面積
 4. 建築材料及設備說明
 5. 物業保養
 6. 地契年期
 7. 樓宇公契
 8. 賣方的業權及產權負擔
 9. 簽署買賣合約
 10. 樓宇按揭
 11. 交樓日期
 12. 轉讓限制
 13. 委託地產代理
- 附件 「實用面積」及其他地方面積的量度計算方法

1

視察及查詢

1. 有意置業人士，無論是購置「樓花」或「二手樓」，都應親身到發展項目或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、空氣污染等問題。如有疑問，應進一步查詢，才作決定。
2. 有意置業人士應先了解發展項目及物業周邊地區的資料，包括：
 - ◆ 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. 發展商於「樓花」售樓說明書所載的位置圖，應提供上述資料。如有疑問，可向發展商查詢。
4. 要獲得更詳盡的城市發展及規劃資料，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/default.aspx）。
5. 有意購買大型屋苑「樓花」者亦須了解屋苑範圍內不同地段的發展計劃及用途。售樓說明書應載有屋苑的布局圖，顯示屋苑內各項公用設施與預計落成日期。
6. 置業人士宜查詢屋苑內各項設施的財政狀況，例如使用時是否須要另外繳費。
7. 購置「二手樓」者在簽署任何形式的買賣合約前，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，而置業人士亦應清楚檢查有關的傢俬、電器及裝修。

2

物業用途

1. 每個物業單位必有指定用途。發展商的「樓花」售樓說明書應載有政府租契（地契）的主要條款，包括物業的用途限制。如有疑問，應向發展商詳細查詢。
2. 有意購置「二手樓」者，應向地產代理或業主查明物業有關單位的准可用途。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。
3. 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. 描述物業單位面積最常見的名詞有「建築面積」及「實用面積」等。置業人士應該細心閱讀及了解不同面積資料的內容，以選擇最適合作比較的面積資料。在計算單位呎價時，應清楚明白是以「實用面積」或「建築面積」計算。
2. 「實用面積」新定義
針對過往有個別地產發展商就單位的「實用面積」採用不同定義，運輸及房屋局經過與各有關界別商討後，統一了未建成一手住宅物業的「實用面積」定義，在2008年10月10日起正式生效。倘若物業屬於地政總署在該日或以後批出的預售樓花申請項目，必須在售楼書中採用統一的「實用面積」(saleable area) 定義及表述方式。
 - ◆ 「實用面積」指單位的主體面積，包括露台和工作平台（如有）的面積。
 - ◆ 其他地方的面積，例如平台、天台、花園、閣樓、天井、台階、窗台、冷氣機房等地方，則會逐項列出，但不包括在「實用面積」之內。（詳見附件）。
3. 「建築面積」
住宅物業的「建築面積」並沒有統一的定義，其涵蓋的範圍會因個別建築物而異。
 - ◆ 根據2008年10月10日香港地產建設商會最新發出關於樓面面積表述方式範本（適用於售楼說明書及價單），「建築面積」指單位有蓋面積及單位獲攤分之公用面積之總和，而單位獲攤分之公用面積如會所、電梯大堂及管理處等，須清楚列明。
 - ◆ 單位有蓋面積指「實用面積」、窗台及冷氣機房（如有）面積的總和，而冷氣機平台則不會包括在單位有蓋面積之內。
 - ◆ 多層大廈的分層單位，其「建築面積」大多不包括車位的面積。
4. 樓花售楼說明書須附載物業的樓面平面圖。樓面平面圖應具有樓層的布局及間隔；亦應標明單位內部間隔的尺寸及層與層之間的高度。如售楼說明書沒有列明這些資料，置業人士應向售楼人士或發展商索取上述資料。
5. 購置「二手樓」者可向地產代理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」，以及物業其他地方的面積。

4

建築材料及設備說明

1. 有意購置「樓花」者應詳細閱讀售楼說明書所列出的建築材料及設備說明，並特別留意物業內部裝修和裝置的資料，例如有沒有列明有關裝置的類別、牌子及型號。物業內牆、外牆、門、窗、地台等用料的規格，也應有詳盡的說明。
2. 「樓花」的示範單位應陳列有關設備及用料的樣本。
3. 購置「樓花」者於入伙驗樓時，應小心檢查單位內設備用料及施工，如發現任何不妥之處，應詳細記錄在驗樓紙上，並盡快通知發展商。
4. 購置「二手樓」者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。
5. 購置「二手樓」者亦應檢查單位內的電線、電掣、水喉、去水渠、浴缸、廁所等是否操作正常。如發現電線或水喉殘舊，可詢問業主曾經維修或更換的日期。

5

物業保養

1. 新入伙的物業，一般有半年至一年的保養期。經地政總署批核的「樓花」買賣合約的物業保養期為成交日起半年。
2. 如發展項目周邊有斜坡，售樓說明書、地契及公契也應說明維修責任屬誰，售樓說明書還須同時顯示有關斜坡的圖則。
3. 「二手樓」一般以現狀出售，沒有保養期。因此，如有需要，置業人士在決定是否購買前，可先委託專業人士檢驗和評估物業的狀況。
4. 購置「二手樓」者亦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、維修斜坡等。
5. 若屋苑或樓宇需要進行維修工程，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. 購置「樓花」者應留意售樓說明書有關地契（租契）年期的資料；購置「二手樓」者應向地產代理查明有關資料，包括：
 - ◆ 年期的長短；
 - ◆ 年期開始的日期；
 - ◆ 尚餘的年期；
 - ◆ 是否仍須支付地價；若需要，費用若干。
3. 置業人士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。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。
4. 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，置業人士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。置業人士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。發展商應在售樓前已經擬訂其條款。
2. 「樓花」售樓說明書應載有公契的主要條款，包括：
 - ◆ 公用地方及設施；
 - ◆ 每戶所佔的不可分割份數；
 - ◆ 每戶攤分之管理費；
 - ◆ 委任管理人；
 - ◆ 發展商所保留的有關權利。
3. 置業者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、大廈走廊等使用限制。
4. 置業者亦須詳細查詢有關物業管理的資料，包括：
 - ◆ 管理權誰屬；
 - ◆ 釐訂管理費的準則；
 - ◆ 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。

8

賣方的業權及產權負擔

1. 購置「二手樓」者應
 - 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，購置「二手樓」者可向賣方、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、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、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。

9

簽署買賣合約

1. 購置新落成樓宇或「樓花」的人士，在簽約前應向發展商查詢與交易有關的費用，例如律師費、釐印費、圖則費、經核證的業權契據副本費、大廈公契費、管理費按金、儲備金、泥頭費等。
2. 在一般情況下，購置「二手樓」的人士須先簽署一份臨時買賣合約。在簽署臨時買賣合約前，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時買賣合約，置業者不應簽署。
3. 置業人士簽訂臨時買賣合約前，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，置業人士應要求訂金由律師行託管，以防一旦業主不能完成交易時，侵吞訂金。
4. 臨時買賣合約是一份有效力及具約束力的法律文件。簽署臨時買賣合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、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、或有關買賣是樓花或建成單位的首次交易，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。
5. 律師樓處理買賣樓宇的收費不一，置業人士宜預先查核。

10

樓宇按揭

1. 決定購置物業前，置業人士應清楚了解自己的經濟狀況、還款能力及財務安排。
2. 選擇銀行或財務機構作貸款安排，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、估值報告費等。
3. 供款期間，置業人士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. 購置「樓花」者應向發展商查明預計入伙或交樓的日期。「樓花」的正式買賣合約大都有註明預計有關樓宇的建成日期。
2. 一般的「樓花」買賣合約均訂明，若有關樓宇之建造受到一些因素影響，例如工人罷工、異常降雨量、颱風、暴亂或重大的意外事件等，以致延誤，發展商可以申請延期完工，而預計的入伙日期亦可能因此押後。置業者應在簽約前向律師查詢了解詳情。
3. 購置「樓花」者應特別留意，倘發展商未能依合約條款交樓或完成買賣，合約上賦予買方的權利為何。
4. 購買「二手樓」者須留意，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」）。

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；
 - ◆ 房屋協會轄下的「夾心階層住屋」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。

1. 只有持牌地產代理才可接受準買家的委託。
2. 與代理簽訂《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；
 - ◆ 代理與置業人士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」（即只代表置業人士）或「雙邊代理」（即同時代表置業人士和業主）；
 - ◆ 若是雙邊代理，代理向雙方收取的佣金數額或比率。
4. 向代理索取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. 向代理索取所有與代理簽訂的文件副本。
6. 給予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. 繳付任何款項後，應立即要求代理發給收據作實。
8. 若交易告吹，要求代理立即交還代為託管的款項。
9. 代理應向置業人士解釋《地產代理協議》所載各項條款。

「實用面積」

- ◆ 「實用面積」是指由牆壁圍繞的單位的樓面面積（包括任何露台、工作平台及騎樓的樓面面積，但不包括「其他面積」）。該樓面面積（包括任何由牆壁圍繞的露台、工作平台及騎樓）由單位本身、露台、工作平台或騎樓的圍牆外圍起計（視屬何情況而定），但如圍牆分隔兩個毗連單位、露台、工作平台或騎樓（視屬何情況而定），則須由牆壁的中央起計，且須包括該單位、露台、工作平台或騎樓的內部間隔及支柱（視屬何情況而定）。
- ◆ 不過，面積計算不包括該單位、露台、工作平台或騎樓圍牆以外的公共地方（視屬何情況而定）。
- ◆ 如屬露台、工作平台或騎樓，面積計算不包括與單位連接的圍牆的整個厚度和邊界。如任何圍牆連接公共地方，則面積計算包括該圍牆的整個厚度。
- ◆ 如屬沒有被牆壁圍起的露台、工作平台或騎樓，該些地方的樓面面積則由其邊界外圍起計。

其他面積

- ◆ 閣樓的面積 - 由閣樓圍牆內圍起計，包括閣樓的內部間隔及支柱；
- ◆ 窗台的面積 - 由窗台圍牆外圍或玻璃窗外圍起計，及由窗台與垂直至地板水平的牆壁相接之處起計，但不包括該牆壁的厚度；
- ◆ 車位的面積 - 量度至分界線的中央或圍牆的內圍（視屬何情況而定）；
- ◆ 天井、台階、花園、平台、天台和冷氣機房的面積 - 由其分界線內圍起計。如以牆壁為分界，則由牆壁內圍起計。