

香港土地业权的基本概念 I. 香港土地业权的基本概念 除圣约翰教堂座落的那块土地外，中华人民共和国拥有香港的全部土地。香港特区行政长官有权租出或批出土地，给予公众占用一段时期（法律上称为「批租土地」）。行政长官代表香港特别行政区政府行事，可：

i) 批出有限期的政府租契；或 ii) 批出有限期的特许证（通常较政府租契为短），让个别人士或机构占用政府土地作某些用途。换句话说，一般被称为「土地拥有人」或「地主」之人士 / 机构实际上是向政府租用土地，但有关租期可以很长（例如50年或以上）。

地产代理服务（连同买卖程序之概述） II. 地产代理服务（连同买卖程序之概述）

尽管卖方可直接和买方交易，但双方通常都会委托地产代理，并经过下列阶段进行交易：

物业买卖程序之概述 i) 卖方找地产代理/地产经纪出售物业（即「放盘」），而买方找地产代理搜寻合适的物业。双方均可委托超过一间地产代理； ii)

买方视察物业，并与卖方或其他地产代理讨价还价； iii) 卖方与买方就已选定的物业签订临时买卖合约，该临时合约通常由地产代理提供，而买方亦同时要缴付临时订金（俗称「细订」）； iv) 卖方与买方各自委托事务律师。卖方律师草拟正式买卖合同，由买方律师审核，双方透过律师就合约条款达成协议后，便会签订正式买卖合同，买方亦同时要缴付加付订金（俗称「大订」）。买方律师会审查卖方律师提供的业权契据，以确保业权良好； v) 于完成交易当日（交楼日），卖方交付物业予买方，而买方须缴付楼价的余款。买方律师草拟转让契，由卖方律师审核，双方签订转让契。

无论阁下是卖方抑或买方，通常都会首先接触地产代理，因此有必要了解更多关于地产代理提供的服务。临时买卖合同 III. 临时买卖合同 根据《物业转易及财产条例》（香港法例第219章）

第3条，除非土地（包括房屋 / 楼宇单位 / 大厦）买卖合同是以书面订立，否则法庭不会审理与土地买卖有关的法律诉讼。换言之，如果阁下透过口头协议买卖一个物业，便得不到法律的保障。尽管临时买卖合同写有「临时」一词，但一份妥善签署的临时买卖合同实属有法律约束力的合约，而买卖双方必须遵守有关条款。如果双方未能签订正式买卖合同（以取代临时买卖合同），他们仍可按照临时买卖合同去完成交易或向对方追讨赔偿。正式买卖合同 IV. 正式买卖合同 虽然临时买卖合同已是具有法律约束力的合约，但它只有一些基本条款，对双方（特别是买方）之保障实在有限。

正式买卖合同由律师根据早前签订的临时买卖合同去草拟，正式合约会包含更详尽之条款并用作取代临时合约。但如双方未能签订正式买卖合同（例如他们未能一致同意正式合约的所有条款），他们仍会受临时买卖合同约束。违反买卖合约的后果 V. 违反买卖合约的后果 违反买卖合约的后果取决于以何种方式违约及合约内的条款，因此无可能把所有情况在此说明。但经济因素（例如房地产市况不稳或失去工作）亦很可能会导致卖方或买方在签约后才退出交易，有关违约而可能出现之后果简述如下：

已签订但被违反的合约 谁违反合约及违反方式 法律责任 备注 1. 临时买卖合同 卖方拒绝出售 如临时合约有注明，卖方须付双倍临时订金给买方。 合约终止。 2. 临时买卖合同 买方拒绝买入 如临时合约有注明，买方失去所付的临时订金。

合约终止，卖方可将物业出售给另一人。 3.* 正式买卖合同 卖方拒绝出售 i)

卖方退回临时订金及加付订金（即大订及细订）给买方。 ii) 被买方追讨赔偿。 合约终止，赔偿金额取决于买方在别处购买类似的单位之实际损失有多少（例如卖方取消交易后，该单位市值上涨之差价）。 4.* 正式买卖合同 买方拒绝买入 i) 买方或会失去所付的临时订金及加付订金。 ii) 被卖方追讨额外赔偿。

合约终止，赔偿金额取决于卖方实际损失有多少（例如将该单位再卖出时之价钱下跌差价）。在一般情况下，如所有订金数额超过楼价的10%，卖方未必可以没收所有订金，除非实际损失证明全数没收是合理的。 * 若其中一方违反正式买卖合同，卖方或买方（守约方）或可向法庭申请「强制履行令」，迫使对方完成交易而不可终止合约。法庭将考虑双方在违约后是否仍愿意、仍有能力及作好准备去完成有关买卖交易，才会作出决定。

请注意，违约的最终后果取决于买卖合约的条款、情况及法庭的判决。完成买卖交易 VI.

完成买卖交易 完成物业买卖交易的步骤： 步骤 负责人 1. 草拟转让契（*注释a）。 买方律师 2.

审阅转让契。 卖方律师 3. 卖方安排买方在收楼前最后一次视察单位。 买卖双方 4.

签署转让契及按揭契（如有）。 买方 5.

将楼价余款的支票交给买方律师（如果买方获得按揭贷款，银行将款项交给买方律师）。 买方 6.

签署转让契及把单位的锁匙交给卖方律师。 卖方 7. 把楼价余款的支票交给卖方律师，这通常在交易完成当天（*注释b）（平日下午5时前或星期六下午1时前）办妥。 买方律师 8. 把转让契及锁匙交给买方律师，这通常在交易完成当天（平日下午5时前或星期六下午1时前）办妥。 卖方律师

9. 承诺在某时限前完成办理清还按揭贷款的手续（如卖方的物业有未解除的按揭）。 卖方律师

10. 将锁匙交给买方及把转让契送交印花税署（*注释c）加盖印花。 买方律师 11.

安排卖方清还物业的按揭贷款（如有）。

如无未解除的按揭，便把楼价余款（扣除律师费）直接交给卖方。略过下列第12及13项。 卖方律师 12. 签发证明文件解除该按揭，表示卖方所欠的按揭贷款已还清。 银行（卖方按揭的承按人） 13.

取得该解除按揭文件后，送交买方律师。 卖方律师 14. 把转让契送交土地注册处（*注释d）注册。

（如有卖方的按揭解除文件及买方新取得的按揭契约，亦要一并送交土地注册处注册）。

买方律师 15.

把已注册的转让契及其他所有业权契据交给买方（或送交买方获批按揭贷款的承按银行）。

买方律师 *注释 a) 转让契是一份把卖方的法定业权（即物业的拥有权）正式转移至买方的文件，此契约将于交易完成当日（即交楼日）签订。 b) 物业通常在交易完成当天从卖方转交买方。在当天，买方会取得锁匙而卖方会取得楼价的余款（即代表买卖交易完成）。 c)

住宅物业转让契的印花税是\$100（如早前签订之买卖合同已缴付印花税）。 d) 转让契的注册费是\$230（如楼价不超过 \$750,000）或 \$450（如楼价超过 \$750,000）。关于文件注册之详情，请浏览土地注册处的网页。 买卖居者有其屋 VII. 买卖居者有其屋 居者有其屋计划是一项政府资助计划，以低于单位市场价值的价格，向合格的公屋租户和低收入居民出售由香港房屋委员会管理的公营单位。居屋单位转售有限制，容许转售予其他符合居屋资格的家庭或在缴付补价后在公开市场转售。居屋成为政府房屋政策的常规组成部分。

香港房屋委员会负责制定实施细则。欲知详情，请参阅房委会的网页。 买卖兴建中的物业（楼花） VIII. 买卖兴建中的物业（楼花） 「兴建中的物业」一词在本节包括 i) 未建成的楼宇 / 土地发展项目；或 ii) 已建成的楼宇但发展商未获得政府签发的占用许可证（俗称「入伙纸」）或完工证（俗称「满意纸」）。卖买这类物业会受到预售楼花的「同意方案」及「非同意方案」管制。

香港人经常会在楼宇建成之前，便购买俗称「楼花」的单位，如发展商在楼宇建成前面临破产 / 清盘，买家便要承受极大风险。上述两种方案主要保障买家免受这类风险。

此外，住宅楼花的买卖受 2013 年生效的《一手住宅物业销售条例》（第 621 章）的进一步规管。条例就一手住宅物业销售事宜，在售楼说明书、价单、示范单位、披露成交资料、广告、销售安排，以及临时买卖合同和买卖合同须载有的条文等方面，订立详细规定。从买方角度来看，购买住宅楼花的法律手续与购买二手物业之手续相近。阁下需要与发展商签订临时买卖合同，其后再签订正式买卖合同，直至交易完成 / 交楼当天签订转让契。两者之主要分别在于住宅楼花的临时买卖合同并不约束买家购买单位并签署正式合约。如买家在签署临时买卖合同后未签署正式合约，发展商/卖方的补救措施仅为没收签署临时买卖合同时支付的5%订金。对于同意方案下的一手住宅物业，地政总署订明的正式买卖合同的标准格式规定，物业只能转让给原买家。因此，该物业不能以确认人转让的方式转售，并且该物业在发展商将物业转让给买方之前不得转售。视乎情况（即同意方案或非同意方案），正式买卖合同可能载有预计关键日期，这通常意味着住宅项目遵照经批准的建筑图则的预计完成日期，或预计符合批地文件内条件的日期。合约可能规定发展商/卖方在预计关键日期后的 14 天内申请估用文件/合格证明书/转让同意，并且发展商/卖方须以书面形式通知买方，表示卖方在发出估用文件/合格证明书/转让同意后的一段时间内，可以转让物业。一般而言，新单位的完成交易日期/交吉日为发展商/卖方向买方发出上述通知后的 14 天内。在决定购买楼花前，阁下或可先查阅物业所在地之「分区计划大纲图」，该大纲图由城市规划委员会根据《城市规划条例》（香港法例第131章）而出版。当阁下找出相关的大纲图后，便可看到物业附近环境之现时及 / 或建议中的土地用途和道路网络。阁下可于规划署或城市规划委员会的网页内取得更多资料。如阁下在阅读大纲图时遇到任何困难，请寻求建筑师或其他相关专业人士的意见。

大厦公契及业主立案法团 IX. 大厦公契及业主立案法团 大厦公契（简称「公契」）的条款对多层大厦或多单位楼房内的各个业主均有约束力。当发展商与首位业主签订公契后，其后的业主都受该公契约束。基本上，公契会列明有关大厦的管理及居住 / 使用规则，特别是大厦的公共地方（例如入口和升降机大堂、走廊、楼梯和升降机等），公共地方由大厦的所有单位业主共同享用。而一份详尽的公契可多达一百多页，其中的条款可能包括： 使用限制，即住宅单位不可用作商业活动； 界定大厦的公用地方； 单位业主须遵守的规则（例如不可饲养猫狗）；

如何聘用大厦管理人（或管理公司）； 如何成立业主立案法团；

如何为大厦保养或维修的问题作出决议； 由谁人及如何决定管理费的金额。

不论如何草拟一份公契，其条款不可与《建筑物管理条例》（香港法例第344章）的条文相违背。

举例说明 X. 举例说明 模拟个案： A先生（卖方）想卖出他的住宅单位，而B小姐（买方）想买入该单位。他们各自委托地产代理处理这项交易，而双方将会签订临时买卖合同。 问题一： 在签订临时买卖合同前，A先生想了解是否有其他买家愿意出更高价钱。他有意另外再找一间地产代理协助，他是否要签署另一份地产代理协议？ 答案一 问题二： 除了地产代理所提供的资料，B小姐想在签订临时买卖合同前了解更多有关该单位的资料，她可以在何处取得更多资料？ 答案二 问题三： B小姐不知道A先生的姓名，但她想早些预备一张支票支付临时订金。她可否将款项直接交给地产代理，并指示代理转交A先生？ B小姐的地产代理应如何处置这笔款项？ 答案三 问题四：

临时买卖合同是否有法律约束力的文件？ 答案四 问题五：

在签订正式买卖合同时，A先生和B小姐需要做些甚么？ 答案五 问题六：

B小姐可否在签订正式买卖合同后，再转售该单位（即进行「摸货」交易）？ 答案六 问题七：

临近完成交易日/交楼日时，双方该留意甚么？ 答案七 答案一： 他必须签署另一份地产代理协议。因为他打算委托超过一间地产代理，所以便不可在协议上订明该地产代理是独家代理。如欲了解

更多有关卖方签署的地产代理协议，请登入此处。 答案二： B 小姐可向她的 地产代理索取一份关于该单位的土地查册纪录。她亦可自行在土地注册处查阅纪录。由电脑打印的查册纪录包含下列资料： 现今的业主及过往的业主姓名； 单位的详情（例如地址及有关地段的政府租契年期）； 是否有任何属政府部门签发但未遵守的命令（例如维修令或非法僭建之清拆令）； 任何未解除的楼宇按揭； 任何关于单位的诉讼（例如银行向业主追讨逾期未还的按揭贷款）。

如果 B 小姐对查册内容有任何不明白的地方，应立即向她的地产代理或律师查询。

欲知更多关于土地查册之事项，请浏览土地注册处的网页。 答案三： B

小姐可以先把款项交给她的地产代理，而地产代理应由所属公司发回一张正式收据给 B 小姐，证明代收了该笔临时订金。这笔款项应立即存入地产代理所属公司的独立银行户口（并非该地产代理的私人户口）。当 B 小姐给予书面指示后，该地产代理才可安排提款并转交卖方。 如果地产代理没有遵守此程序，他已触犯《地产代理条例》及地产代理监管局发出的执业守则，可被判暂时吊销牌照、罚款甚至监禁。 为安全起见，建议 B 小姐先核实 A 先生的全名，并直接发支票给他。

答案四： 是，即使它只是临时买卖合同，买卖双方都必须遵守有关条款，否则便要承担法律责任。

答案五： 请参阅有关问答。 答案六： 是可以的，但她应该先查阅该买卖合同是否准许转售。她将成为「确认人」，而新的买方将成为「转购人」。因交易程序上牵涉多一人，各方应特别留意付款时间、解除任何现有按揭及交楼手续等事项，此外，也可能要缴付额外的印花税。 答案七： 就 A 先生（卖方）而言，除非买卖合同订明单位不需要交吉（例如连租约出售），否则他要确保在交易完成当天，可以把空置的单位交付买方。他可以把钥匙交给代表律师或地产代理，以便安排交楼手续，但他必须尽早通知各方。 关于B小姐（买方），她必须在交楼日之前把楼价余款存入代表律师的公司户口内，或预备一张抬头填上卖方姓名的银行本票。她亦须再前往该单位作最后视察。

有关完成物业买卖交易的详情，请参阅第VI部分。 1.

我在一幢多层大厦内拥有一个单位，我是否持有政府租契？ 1.

我在一幢多层大厦内拥有一个单位，我是否持有政府租契？ 是。如阁下在一幢多层大厦内拥有一个单位，便会与其他单位业主共同持有该大厦座落土地的政府租契。换言之，阁下是该政府租契的共有人，并持有该土地的一部分业权。阁下享有自购单位的独有管有权，也可与其他单位的业主共同使用该大厦的公用地方。 2.

物业拥有权之形式有几多种类？「全权拥有」、「联权共有」、「分权共有」有何分别？ 2.

物业拥有权之形式有几多种类？「全权拥有」、「联权共有」、「分权共有」有何分别？ 在香港拥有物业的方式包括全权拥有及共同拥有。如果阁下想与其他人一同购入物业，便应向律师查询更多有关共同拥有业权的资料。 a. 全权拥有

「全权拥有」指某物业的业权只由一个人拥有，即该业主是物业的唯一拥有人。 b. 共同拥有 如果一对夫妇或同居伴侣购入物业作自住用途，他们通常有意共同拥有该物业，而最普遍的业权种类是「联权共有」及「分权共有」。 i. 联权共有（俗称「长命契」） 以此方式购入物业的所有联权共有人，均被整体视为同一拥有人。当其中一人身故，此人的物业权益将自动转移至其他在生的联权共有人。 ii. 分权共有 以此方式购入物业的所有分权共有人，他们的权益一般以各人所付的楼价比例分配。举例，如果两人以此方式购入物业，付出25%楼价的一方便拥有该物业业权的四分之一，而另一位付出75%楼价的便会拥有业权的四分之三。如其中一人身故，他 / 她的物业权益便成为其遗产的一部分，并按其遗嘱内容去作出分配。如死者没有立遗嘱，则按照无遗嘱继承法律而去作出分配。 4. 我不是物业的登记 / 注册业主（在土地注册处注册的楼契并无写上本人的姓名），但该物业的全部或部分楼价由我支付。我是否有该物业的话事权？我可否阻止「注册业主」出售物业？

4. 我不是物业的登记 / 注册业主（在土地注册处注册的楼契并无写上本人的姓名），但该物业的全部或部分楼价由我支付。我是否有该物业的话事权？我可否阻止「注册业主」出售物业？ 虽然阁下并非物业的「注册业主」，但如确实支付了全部或部分楼价，则阁下仍可能是该物业的「实益拥有人」，而那位注册业主只是以信托形式替阁下持有该物业的全部或部分权益。如果阁下与注册业主各付一半楼价，后者便可能是替阁下持有该物业的一半权益。阁下应立即通知买家及其代表律师有关上述权益，这可以有效地阻止该项买卖交易。如果物业经已卖出，阁下亦可向出售物业的注册业主追讨应得的款项 / 楼价。

但是，若阁下原本有意将物业送给那位注册业主（在早前付款时已清楚表明此意图），其后便未必能够讨回物业之实益权益。亦即是说，阁下未必可以阻止注册业主出售物业，或向业主追讨有关楼价。 上述事项涉及复杂的法律问题及争论，阁下必须寻求法律意见。 1.

我想卖出自己的单位。地产代理可为我提供甚么服务？ 1.

我想卖出自己的单位。地产代理可为我提供甚么服务？ 地产代理应该： 向阁下索取单位的资料； 向买家推介单位。没有阁下的事先批准，地产代理不可用任何方式（例如报章广告、海报或小册子等）去宣传或放售阁下的单位； 安排买家视察单位； 安排进行议价； 告知阁下关于单位的所有要约（出价）。如有任何买家表示有意购买阁下的单位并有出价，地产代理应该立即通知阁下； 协助阁下与买家商议合约条款及签订临时买卖合同。

受托的地产代理必须以阁下的最佳利益为出发点，并要诚实地处理交易。 2. 作为卖方 /

业主，如果我透过地产代理放售自己的单位，是否一定要签署地产代理协议？ 2. 作为卖方 / 业主，如果我透过地产代理放售自己的单位，是否一定要签署地产代理协议？

根据《地产代理条例》（香港法例 第511章）第45条，阁下必须与地产代理签订代理协议才可委托阁下的地产代理放售住宅物业，否则他们不能为阁下提供服务。 出售香港住宅物业用的地产代理协议（表格3）为卖方而设，由地产代理监管局按《地产代理条例》提供，阁下与受托的地产代理必须签订此协议。此代理协议的条款包括：地产代理的责任、卖方须付的佣金及该协议的有效期等等。 阁下可就同一单位委托超过一间地产代理放盘，如是者，阁下必须在代理协议内说明该受托的地产代理不是独家代理，否则，若阁下透过其他地产代理成功卖出单位，亦仍须向获独家委托的代理支付佣金。 阁下可透过地产代理监管局的网页下载「表格3」。 阁下必须在签署前仔细阅读协议的内容，如果有不明白之处，请向受托的地产代理或律师查询。在签署该协议后，阁下应该向地产代理索取一份副本，并好好保存以备日后翻阅。 除了上述的地产代理协议外，阁下亦要与受托的地产代理签署「物业资料表格」，或「表格1」，内容包括现时的业主、面积、产权负担（例如按揭或修葺令）、现今是否有租客占用、建成年份、用途限制（例如住宅、工业或其他用途）、卖方是否曾进行加建或改动工程、政府租契 / 地契的年期、以及为该单位或该单位组成部分的建筑物所需或拟进行的维修或改善工程及其费用等资料。 阁下需要把一切所知的如实告知地产代理，他们亦应尽力核对阁下所提供的资料。如有关资料实属有误而令买方蒙受损失，阁下及/或受托的地产代理可被买方追讨赔偿。 因住宅物业的业主多数不完全了解物业交易的法律问题，地产代理协议之存在就是要保障他们。如果阁下打算透过地产代理出售非住宅物业（例如工商物业）而不签订地产代理协议，阁下仍会受香港成文法（例如地产代理条例）、地产代理监管局的规则（例如执业守则）及普通法的保障。不过，地产代理可能仍会要求阁下签订代理协议。因地产代理监管局没有就非住宅物业之代理协议提供范本格式，阁下必须详阅协议的内容才签署此类文件，如果有任何问题，请向地产代理或律师查询。 3. 地产代理可否同时为买卖双方服务？ 3. 地产代理可否同时为买卖双方服务？如买卖双方知道及同意的话，这安排是可以实行的。 阁下必须在地产代理协议清楚说明受托的地产代理属「双边代理」（即同时代表买卖双方行事），或「有可能代表双方的代理」（即代理只为业主行事，但稍后亦可能会代表买家）。 4.

如果地产代理同时代表卖方（即本人）及买方，我可否支付较少的佣金？ 4.

如果地产代理同时代表卖方（即本人）及买方，我可否支付较少的佣金？ 佣金的多少取决于地产代理协议（表格3）内订明之金额，这与地产代理只代表阁下或同时代表双方无关。 5.

我想买楼。如地产代理介绍楼盘给我，他 / 她应提供甚么服务？我可以索取甚么资料？ 5.

我想买楼。如地产代理介绍楼盘给我，他 / 她应提供甚么服务？我可以索取甚么资料？

地产代理应该： 向阁下提供该单位的所有重要资料（另见下段）； 安排阁下视察该单位；

安排与卖方议价； 把阁下的出价告知卖方（另见下段）；

协助阁下与卖方商议合约条款及签订临时买卖合约。 上述（a）点之所需资料包括：该物业现时的业主、面积、产权负担（例如按揭或修葺令）、现今是否有租客占用、建成年份、用途限制（例如住宅、工业或其他用途）、卖方是否曾进行加建或改动工程、政府租契 / 地契的年期、以及为该单位或该单位组成部分的建筑物所需或拟进行的维修或改善工程及其费用等等等等。 就上述（d）点来说，如果阁下的地产代理曾听闻或收到另一买家开出的较高价钱，便应该立即通知阁下（因阁下亦可能会有更高出价）。如该地产代理未能履行上述责任而令阁下损失，便可向他 / 她索偿。

阁下亦可从物业资料表格（亦称为「表格1」）取得目标物业的资料。对于表格 1

中包含的资料，请返回问题 2。物业资料表格由卖方及其地产代理填写。 表格1的第4项附注列明「除非买方明确表示放弃收取本表格的正本或副本的权利，否则持牌地产代理须向买方提供一份已填妥的表格的正本或副本。」有关物业资料表格的更多资料，请返回问题2。

受托的地产代理必须以阁下的最佳利益为出发点，并要诚实地处理交易。 6.

作为买方，如果我要求地产代理介绍楼盘及安排我视察单位，是否一定要签署地产代理协议？ 6.

作为买方，如果我要求地产代理介绍楼盘及安排我视察单位，是否一定要签署地产代理协议？ 根据

《地产代理条例》（香港法例第511章）第45条，，在阁下聘请地产代理为阁下购买（或视察）放盘出售的住宅物业提供代理服务之前，阁下必须与地产代理签订代理协议，否则他们不能为阁下提供服务。 购买香港住宅物业用的地产代理协议（表格4）为买方而设，由地产代理监管局按《地产代理条例》提供，阁下与受托的地产代理必须签订此协议。此代理协议的条款包括：地产代理的责任、买方须付的佣金及该协议的有效期等等。 阁下可透过地产代理监管局的网页下载「表格4」。 阁下必须在签署前仔细阅读协议的内容，如果有不明白之处，请向受托的地产代理或律师查询。在签署该协议后，阁下应该向地产代理索取一份副本，并好好保存以备日后翻阅。 因住宅物业的买家多数不完全了解物业交易的法律问题，地产代理协议之存在就是要保障他们。如果阁下打算透过地产代理买入非住宅物业（例如工商物业）而不签订地产代理协议，阁下仍会受香港成文法（例如地产代理条例）、地产代理监管局的规则（例如执业守则）及普通法的保障。不过，地产代理可能仍会要求阁下签订代理协议。因地产代理监管局没有就非住宅物业之代理协议提供范本格式，阁下必须详阅协议的内容才签署此类文件，如果有任何问题，请向地产代理或律师查询。 7.

如果地产代理同时代表卖方及买方（即本人），我可否支付较少的佣金？ 7.

如果地产代理同时代表卖方及买方（即本人），我可否支付较少的佣金？ 佣金的多少取决于地产代理协议（表格4）内订明之金额，这与地产代理只代表阁下或同时代表双方无关。 8. 如果我与某地产代理签订地产代理协议（表格4），而该代理向我介绍一个单位，但最后我透过另一间地产代理或从卖方直接购入该单位，情况将会怎样？ 8. 如果我与某地产代理签订地产代理协议（表格4），而该代理向我介绍一个单位，但最后我透过另一间地产代理或从卖方直接购入该单位，情况将会怎样？ 在这种情况下，阁下仍须支付佣金给第一间地产代理。请参阅表格4内的附表3 — 买方须支付的佣金。如果阁下预期可能会与卖方直接交易，或透过另一间地产代理进行交易，阁下可缩短代理协议的有效期，以便于其后委托另一间地产代理。 9. 如果我与某地产代理签订地产代理协议（表格4），而该代理向我介绍一个单位，但最后由我的亲人（如配偶）透过另一间地产代理或从卖方直接购入该单位，情况将会怎样？

在这种情况下，阁下仍可能要支付佣金给第一间地产代理。请参阅表格4内的附表3 —

买方须支付的佣金。如有疑问，可向阁下的律师查询。 9. 如果我与某地产代理签订地产代理协议（表格4），而该代理向我介绍一个单位，但最后由我的亲人（如配偶）透过另一间地产代理或从卖方直接购入该单位，情况将会怎样？

在这种情况下，阁下仍可能要支付佣金给第一间地产代理。请参阅表格4内的附表3 —

买方须支付的佣金。如有疑问，可向阁下的律师查询。 10.

如果我对受托的地产代理的服务感到不满，可向谁投诉？ 10.

如果我对受托的地产代理的服务感到不满，可向谁投诉？ 阁下可致电地产代理监管局的投诉热线 2111 2777，也可浏览地产代理监管局的网页，以了解更多有关投诉的程序。 11. 在买入单位前，我发现地产代理曾向我提供错误的资料，或忘记向我告诉一些重要事项。我可否终止临时买卖合同，并向该地产代理（及其雇主）索偿？ 11. 在买入单位前，我发现地产代理曾向我提供错误的资料，或忘记向我告诉一些重要事项。我可否终止临时买卖合同，并向该地产代理（及其雇主）索偿？

作为客户（不论是卖方或买方），阁下的权益不但受地产代理协议的条款保障，亦受法例及普通法保障，这些法律用以惩处作出失当行为（例如失实陈述及疏忽）之地产代理。失实陈述（误导）

如果有人作出错误的事实陈述而引致另一人签订合约，作出失实陈述的一方便要承担法律责任。失实陈述的三项先决条件包括：i) 有人曾作出事实的陈述；ii) 该陈述是错误的；及 iii)

该错误陈述引致 / 说服受害者签订合约。要留意「事实的陈述」与「意见的陈述」是不同的。例如地产代理告诉阁下某单位内的睡房应可容纳到一部钢琴及一张床，并请阁下稍后量度尺寸作实，该地产代理只是作出意见的陈述。但如果他说房间的面积是 150平方尺，他便作了事实的陈述，若阁下听了这番话而签订临时买卖合同，而后来发现睡房的实际面积只是100平方尺，该地产代理便须承担失实陈述的法律责任。疏忽 疏忽行为所引致的法律责任须符合以下三项条件： i)

甲方要对乙方承担谨慎责任； ii) 甲方违反该谨慎责任；及 iii)

该违反行为对乙方造成损害。谨慎责任之概念源自一著名英国案例（Donoghue v Stevenson），指出每人都应该合理地谨慎行事，以避免作出一些可能使其「邻居」受损的行为或遗漏。「邻居」一词并非只包括住在隔壁的邻居，而泛指任何可能受到阁下的行为影响的人。就物业交易而言，受委托的地产代理必须对阁下承担谨慎责任，因为地产代理在交易中的处事方式会影响阁下的利益。举例，如地产代理没有小心视察物业而忽略业主有租约在身，亦没有在签订临时买卖合同前将这项资料告知买方，该地产代理便要负上疏忽责任。补救方法

如果阁下能够证明受托的地产代理作出失实陈述或疏忽，便可向他 / 她及其雇主追讨赔偿。是否可以终止已签订的临时买卖合同（或正式买卖合同）则取决于个案的实况。

以下的例子或可让阁下了解更多： 例一：

地产代理代表卖方及阁下（买方），卖方向该地产代理发放错误资料，而他转告阁下。

答案：阁下可以终止已签订的临时买卖合同及取回订金，也可以向卖方追讨赔偿。 例二：

地产代理代表卖方及阁下，该地产代理（并非在卖方指示下）向阁下提供错误资料。 答案：即使卖方不知道地产代理说了些甚么，该地产代理仍是代表他行事，而阁下确实依赖那些资料而签订合约。

除向地产代理追讨赔偿外，阁下或许可以终止临时买卖合同及取回订金。 例三：

地产代理只代表阁下而非代表卖方，该地产代理向阁下提供错误资料。 答案：除非阁下打算放弃订金，否则便不可单方面终止临时买卖合同，因为卖方毋须为阁下的地产代理之失当行为负责。阁下应该直接向地产代理追讨赔偿。 1.

我想买入某单位。在签署临时买卖合同及缴付临时订金（细订）前，我应该先做些甚么？ 1.

我想买入某单位。在签署临时买卖合同及缴付临时订金（细订）前，我应该先做些甚么？ 阁下应向地产代理或卖方询问是否有任何事项会影响或降低单位的价值。如可以的话，尝试取得该单位的土地查册纪录。土地查册是甚么？

土地注册处的土地查册服务，可让阁下获得某单位交易的历史及有用资料，其中包括：

现今的业主及过往的业主姓名； 单位的详情（例如地址及有关地段的政府租契年期）；

是否有任何属政府部门签发但未遵守的命令（例如维修令或非法僭建之清拆令）；

任何未解除的楼宇按揭；任何关于单位的诉讼（例如银行向业主追讨逾期未还的按揭贷款）。注意：土地查册纪录只概括地列出有关物业的资料及任何产权负担（另见下段）。在签署临时买卖合同前查看此份纪录会对买方有所帮助。但于签署临时合约后，阁下仍须委托律师去完成整项交易。产权负担是单位受制于之押记或负担或任何能（i）降低单位之价值或（ii）阻碍业主出售单位的事项，例如：按揭、限制单位用途的协议或承诺、政府部门或个人透过法庭颁布的押记令。于物业转手前，阁下的律师必须就所有在土地查册或物业契据内获知的任何产权负担通知阁下。

欲知更多关于土地查册之事项，请浏览土地注册处的网页。 2.

如果物业是连租约卖出，买卖双方应留意甚么？ 2.

如果物业是连租约卖出，买卖双方应留意甚么？ 买方应留意之事项包括 租金、租客已付的租赁按金、租约条款及租客是否准时交租。请注意租约不一定会在土地查册纪录上显示出来，因为租期不超过三年的租约毋须在土地注册处注册。买方于签署临时买卖合同前，应询问物业是否有现存租约，而卖方亦必须公开这资料。另一方面，卖方应小心处理租赁按金，以避免日后要承担责任。卖方可将按金退回给租客或将按金转交买方（即新业主），但必须作书面纪录。

关于这方面的详细资料，可参考另一题目 — 业主与租客。 3. 临时买卖合同一般会包含甚么条款？

3. 临时买卖合同一般会包含甚么条款？

临时买卖合同通常由地产代理提供，而至少包含以下项目： 单位的地址； 单位的售价；

买卖双方的个人资料（如果任何一方是有限公司，便要列明公司的全名及商业登记号码）；

临时订金 / 细订的数额（*通常是售价的 1% 至 3%，由买方于签署临时买卖合同时支付）；

加付订金 / 大订的数额（*通常是售价的 10%

[临时订金包括在内]，由买方于签署正式买卖合同时支付）；

签订由卖方律师草拟的正式买卖合同之日期； 完成交易日期（即交楼日期）；

售价的余款，由买方于交楼日支付； 由哪一方支付哪一项税项及法律费用（包括印花税、代表卖方、买方及任何按揭承按人的律师费等）； 如买方未能履行合约条款，他 / 她须负上甚么责任；

如卖方签订临时买卖合同后才拒绝出售该单位，他 / 她须作出甚么赔偿；及

买方及/或卖方须缴付多少佣金给地产代理。 有一上诉法庭案例（See To Keung & Another v Sunny Way Limited）指出，很多临时买卖合同都会包含「例外条款」，即容许其中一方在签约后的一段短时间内取消交易。如卖方欲取消交易，便需要退回临时订金，并要另外赔相同数额予买方（即是付「双倍订」）；如属买方取消交易，便需要放弃其已付之临时订金。不论哪一

方依据例外条款去取消交易，该买方 / 卖方需要严格遵守合约内订明之时间限制。 另一方面，上述案例的判词亦指出，若临时买卖合约内包含例如下述的条款：「加付订金（即「大订」）港币 x 元将于签署正式买卖合同时缴付」，但其后双方没有签署该份正式合约，则买方便可能无需要去缴付加付订金。避免引起争拗，买卖双方应在临时买卖合约内写明缴付加付订金之确实日期。

但请留意，所有条款均视乎双方如何去草拟有关合约而定。 在签署临时买卖合同之前，买方或卖方应与地产代理或律师详细查阅合约内容，并确保阁下了解其中的每一项条款。 4.

临时买卖合同是否需要加盖印花（打厘印）及注册？ 4.

临时买卖合同是否需要加盖印花（打厘印）及注册？

这取决于双方在何时签订临时买卖合同及正式买卖合同。

就住宅物业买卖而言，买方或其代表律师必须安排：

将临时买卖合同及正式买卖合同加盖印花（如签订临时合约超过 14

天后双方才签订正式合约）；或 只须把正式买卖合同加盖印花（如签订临时合约后 14

天内便再签订正式合约）。 加盖印花后，临时买卖合同可呈交土地注册处注册。如果买卖双方未能在指定日期内签订正式买卖合同，便必须将临时合约注册。在一般情况下，买方律师会安排将正式合约注册。 5. 在签订临时买卖合同时，如物业仍有未解除的按揭，买方应留意甚么？ 5.

在签订临时买卖合同时，如物业仍有未解除的按揭，买方应留意甚么？ 临时买卖合同及正式买卖合同应订明，单位出售予买家时，不会有任何产权负担，包括现有的按揭。

买方律师将会要求卖方律师作出承诺确保： 卖方还清所有按揭贷款；及 买卖交易完成后（即买方支付售价余款后）的某期限内，卖方律师会把解除按揭的契约文件交给买方律师。 6. 如果买方有意购入的单位是负资产（售价未能完全抵销未清还的按揭贷款），买方可如何减低风险？ 6. 如果买方有意购入的单位是负资产（售价未能完全抵销未清还的按揭贷款），买方可如何减低风险？ 因地产市场在1997年后曾经急挫，买方必须向地产代理及卖方查问有关物业是否负资产。如是负资产，买方应与卖方商议在临时买卖合同加入一条款，列明订金由作为保证金保存人的卖方律师保存而不会即时发放予卖方，直至卖方能证明未清还的按揭贷款不会超过售价余款（即售价减订金）。一旦卖方未能在完成交易前解除现有按揭，上述条款能减少买方的损失。

这条款必须在临时买卖合同内写明，否则未必可在其后的正式买卖合同内加入。于

1992年有一高等法院案例（Chu Wing Ning v Ngan Hing Cheung），解释当合约双方商议正式

买卖合约的条款时，任何一方均毋须接受一些与临时买卖合同内容异常不同的新条款。如果卖方坚决拒绝加入这条款于临时买卖合同内及/或买方愿意承担风险，则作别论。但任何面对此问题的买家

应先寻求法律意见才作决定。 7. 如果买方要申请按揭贷款，应该如何处理？ 7.

如果买方要申请按揭贷款，应该如何处理？ 在签订临时买卖合同前，买方应先向银行查询是否可为有关物业办理按揭。如没有做到，便应在签订临时买卖合同后立即向银行申请按揭。 2020年8月，香港金融管理局向銀行發出新通告，要求銀行將價值1000萬港元或以上的自用住宅物業，最高按揭成數調低至50%。價值1000萬港元以下的住宅物業，最高按揭成數調低至60%，但貸款額不得超過500萬港元。 如果按揭貸款申請人的主要收入並非來自香港，不論物業價值多少或甚麼種類的物業，貸款的最高按揭成數，都要因應相關標準，再下調10%。就價值1000萬港元以下的自用住宅物業而言，最高按揭金額為400萬港元。 如果按揭貸款申請人或擔保人在提出按揭申請時有就其他按揭物業作出借貸或擔保，則最高按揭成數將降低10%，並降低至最高貸款額。 请按[这里](#)参考相关新闻稿。 香港按揭证券有限公司全资附属公司香港按揭保险有限公司提供的按揭保险计划可向银行提供按揭保险，但须符合相关资格条件（最高物业价值及最高贷款额等），实际上可以允许银行根据按揭保险计划提供最高80%按揭成数的按揭贷款。

请参阅香港按揭证券有限公司旗下的按揭保险计划网页，以了解最高按揭成数及资格条件的详情。

另外，主要收入并非来自香港的人士，不能申请按揭保险计划。

如果买方需要申请加按或二按，应该怎办？

在作出上述申请前，买方要先问清楚第一按揭是否容许加按或二按。 8.

在签订临时买卖合同后，买方可否将物业转卖给他人（俗称「摸货」交易）？ 8.

在签订临时买卖合同后，买方可否将物业转卖给他人（俗称「摸货」交易）？ 是可以的，但买方须先看清楚该临时买卖合约的条款是否容许这项交易。在转售交易中，原先的买方将成为「确认人」，而新的买方将成为「转购人」。因交易程序上牵涉多一人，各方应特别留意付款时间、解除任何现有按揭及交楼手续等事项，此外，也可能要缴付额外的印花税。 1.

签订正式买卖合同及缴付加付订金（大订）的一般步骤是怎样？ 1.

签订正式买卖合同及缴付加付订金（大订）的一般步骤是怎样？ 步骤一

买卖双方各自委託代表律师。 步骤二 卖方律师草拟正式买卖合同。卖方可加入任何条款，只要有关条款不触犯法例或违背临时买卖合约的条款便可。另外，买方亦可提议加入特别条款。双方必须一致同意所有条款才可动笔签约。 步骤三 买方律师向买方解释正式买卖合约的条款，买方签署一式两份的合约。签署正式合约当天，买方须以银行本票或其代表律师事务所签发的支票缴付加付订金。在一般情况下，临时订金及加付订金的总和通常是楼价的 10%。 步骤四

买方律师把买方已签署的正式买卖合同（一式两份）及加付订金送交卖方律师。 步骤五 卖方律师向卖方解释正式买卖合约的条款，而卖方须签署一式两份的合约。其中一份由卖方及买方签署的合约会送交买方律师。卖方律师会保留一份由卖方及买方签署的合约。 步骤六

买方律师将在土地注册处注册正式买卖合同。 步骤七 签署临时或正式买卖合同后，买方应考虑为物业购买保险（例如火险）以防有意外导致物业受到破坏或降价。当临时买卖合同或正式买卖合同签订后，买方便要承受该单位的风险（例如因意外而导致的损失）。 步骤八 卖方把所有业权契据（显示该单位拥有权的业权文件）交给其代表律师，并由卖方律师转交买方律师审阅。如果所有契据均存放在现有按揭之承按人（通常是银行），卖方律师便要安排银行发放有关契据并转交买方律师。 步骤九 买方律师审阅所有契据，并就任何业权问题向卖方律师发出书面提问。如果问题是合理的，卖方律师必须回答。买方律师会告知其客人有关回答是否满意及卖方有否证明物业具有良好业权。 步骤十 除非正式买卖合同订明单位不需要交吉（例如连租约出售而物业仍然给租客使用），否则卖方便要准备把单位清理妥当，待交易完成当日（即交楼日）将空置的单位交吉。 2. 我（作为买方）签订临时买卖合同后，才打算在正式买卖合同中加入配偶或父母的姓名。我可否这样做？

2. 我（作为买方）签订临时买卖合同后，才打算在正式买卖合同中加入配偶或父母的姓名。我可否这样做？ 是可以的。在签订正式买卖合同前，律师会要求阁下的配偶或父母签署一份名为「提名书」的文件，用以确认阁下是被提名代表新的买方签署早前的临时买卖合同，而「新的买方」包括阁下和配偶（或父母）。如果「新的买方」不是香港任何住宅物业的实益拥有人，则无需为这份文件缴纳从价印花税（见《印花税法例》（第 117 章）第 29AB

条）。提名书必须交给卖方律师，让他们在草拟正式买卖合同时把有关姓名加入其中。 3.

如果我想将自己的单位出售或转让给一名家庭成员或亲戚，我应该留意甚么？ 3.

如果我想将自己的单位出售或转让给一名家庭成员或亲戚，我应该留意甚么？

阁下毋须委託地产代理； 阁下毋须签订任何临时买卖合同；

阁下仍须委託律师处理买卖或转让手续； 如买方与阁下有血缘、婚姻或领养关系，双方均可由同一位律师代表，否则便须由另一位律师代表买方； 如果楼价低于市价或该物业以馈赠形式转让（涉及钱银交易）印花税仍会以该物业的市价计算徵收。请向代表律师或印花税署查询计算的详情。 5.

住宅物业买卖合同所徵收的印花税（厘印费）是多少？ 5.

住宅物业买卖合同所徵收的印花税（厘印费）是多少？ 正式买卖合同必须于以下期限内加盖印花：

i) 签署临时买卖合同后 30 天内； ii) 签署正式买卖合同后 30

天内（如正式买卖合同是紧接着临时买卖合同后14 天内签署）。买方律师会负责安排加盖印花。

若(1) 买家是香港永久性居民，以自己的名义购买该物业；(2) 在购买时不拥有任何其他住宅物业，应缴付的从价印花税率按照物业的买卖价或市值（以较高者为准）而釐订，表列如下：

物业的买卖价/楼价 税率 超过 不超过 \$2,000,000 \$100 \$2,000,000 \$2,351,760 \$100 + 超过\$2,000,000的款额的10% \$2,351,760 \$3,000,000 1.5% \$3,000,000 \$3,290,320 \$45,000 + 超过\$3,000,000的款额的10% \$3,290,320 \$4,000,000 2.25% \$4,000,000 \$4,428,570 \$90,000 + 超过\$4,000,000的款额的10% \$4,428,570 \$6,000,000 3% \$6,000,000 \$6,720,000 \$180,000 + 超过\$6,000,000的款额的10% \$6,720,000 \$20,000,000 3.75% \$20,000,000 \$21,739,120 \$750,000 + 超过\$20,000,000的款额的10% \$21,739,120 --- 4.25% 举例 某一住宅单位的买卖价是 \$3,200,000，就正式买卖合同所徵收的从价印花税是：\$45,000 + 超过\$3,000,000的款额的10% = \$45,000 + \$200,000的10% = \$65,000 *附註：(1)

如买方为非香港永久性居民或法团，则该买方须额外缴付买家印花税。(2)

如买方已拥有住宅物业，则从价印花税将按物业的买卖价或市值（以较高者为准）的 15%而釐订。

欲知更多有关印花税的资料，可浏览税务局的网页。

6.「住宅」及「商业」物业之印花税缴付手续是否有所不同？

6.「住宅」及「商业」物业之印花税缴付手续是否有所不同？

就住宅物业而言，须于签署临时买卖合同及 /

或正式买卖合同后缴付印花税。如果正式买卖合同是紧接着临时买卖合同后 14

天内签订，便只须把正式买卖合同加盖印花。

就商业或非住宅物业而言，买卖合同须按《印花税条例》附表 1 第 1(1A) 类第 2

标准的税率缴纳从价印花税。非住宅物业无需支付买家印花税。 7.

买方可否申请延迟缴交印花税？ 7. 买方可否申请延迟缴交印花税？

所有在2011年6月30日或之后签署的住宅物业买卖协议，将不获延迟缴交印花税。 8.

物业买卖合同是否应在土地注册处注册？费用是多少？ 8.

物业买卖合同是否应在土地注册处注册？费用是多少？ 合约必须交往土地注册处注册，才可保障阁下的权益，因合约在注册后便有正式官方纪录，显示阁下已购入某单位并已向所有人给予通知。买方律师会负责安排此注册手续。现时，物业买卖合约的注册费用是\$210

。有关文件注册的详情，请浏览土地注册处的网页。 9.

处理物业交易的律师费是多少？有关费用是否按楼价之定额比例计算？ 9.

处理物业交易的律师费是多少？有关费用是否按楼价之定额比例计算？

定额比例的计算方法已被取消。阁下可以与律师商议费用。 1. 如果合约一方有其他过失（例如卖方把单位厨房内的小窗口打破），另外一方可否终止买卖合同或追讨赔偿？ 1. 如果合约一方有其他过失（例如卖方把单位厨房内的小窗口打破），另外一方可否终止买卖合同或追讨赔偿？要视乎遭违反的合约条款属「主要条款」抑或「次要条款」。如属主要条款，受害方可终止合约及向违约方索偿。如属次要条款，受害方只可向违约方索偿。要分辨重要条款和次要条款须考虑有关侵害程度是否很严重。如果争议被带上法庭，便由法官作出最后决定。此原则亦可应用于物业交易。如果卖方只是把厨房的窗口打破（或可被视为违反次要条款），买方只可索偿维修费，或要求卖方在交楼前更换窗口玻璃。在此情况下，买方可终止合约及要求退回订金之可能性很微。合约双方必须小心遵守与时限有关之条款，例如「时限是本合约的要素」或「就本协议所定的时间，必须严格遵守」等条款。这类条款提醒买卖双方必须准时送交支票或钥匙，否则便会违反合约之主要条款，而另一方有权终止买卖合同。 1. 双方在签署正式买卖合同后但于交楼日之前，有一些新费用出现（例如关于大厦的维修费），这些费用应由卖方或买方负担？ 1. 双方在签署正式买卖合同后但于交楼日之前，有一些新费用出现（例如关于大厦的维修费），这些费用应由卖方或买方负担？

根据一个上诉法庭案例（Luk Stanley Ho Chang v Fook Man Finance Company Limited），要决定这类维修或翻新工程费用应由哪一方负担，便须先查阅有关楼宇买卖合同内的条款。

在上述案例中，原告人（买方）及被告人（卖方）在2005年7月26

日签订楼宇买卖合同，而交易完成当日（即交楼日）是于2005年8月25

日。在签署合约后但于交楼日之前，卖方发现大厦的业主立案法团曾于2005年7月4

日通过决议，为大厦进行大型维修及更换电梯。有关合约的其中一个条款注明，如有任何通告或决议要求卖方（作为大厦的共有人）负责维修或翻新大厦的公共地方或设施，而该通告或决议在双方签署楼宇买卖合同之前已经存在，则有关维修或翻新费用将由卖方缴付。因业主立案法团已于2005年7月

4日（即楼宇买卖合同日期之前）通过有关决议，上诉法庭裁定该笔维修费用须由卖方缴付。 1.

预售楼花的「同意方案」及「非同意方案」有何分别？ 1.

预售楼花的「同意方案」及「非同意方案」有何分别？ 同意方案 有关土地的政府租契条款可能会提到同意方案之实行。这方案适用于将会在某块土地建成的楼宇发展项目，而地政总署署长须确保发展商附合一些条件，才批准该发展商出售楼花，买方因而可获得保障。有关条件涉及下列范畴：发展商的财政状况及融资安排；买卖合约的条款；大厦公契的条款；售楼书的内容；及

进行预售的方式。 发展商 / 卖方律师须确保已遵照所有要求。卖方律师会保存买方支付的款项，并按照方案所规定的情况下发放款项给卖方。此方案容许同一间律师楼代表买卖双方，但这不是需要遵守的，可是买方要留意该律师楼可能涉及利益冲突。 阁下可从地政总署的网页下载法律谘询及田土转易处第72号通函附录3的同意方案下的正式买卖合同样本。请注意，此合约样本仅作参考用途，在签署合约前，阁下应与地产代理或律师详细查阅合约内容。 非同意方案 如果楼宇并非座落于政府批出作发展用途的土地，买方便会受非同意方案保障。其一例子是在拆毁旧楼后，发展商在该土地重建新大厦。此方案由香港律师会监管，就预售楼花项目而要求律师遵守一些专业规则。此方案亦容许同一间律师楼代表买卖双方，而代表律师须承诺确保买方受到与同意方案类似的保障。如未能切实遵守此方案的规则，有关律师会被视为专业失当及可被买方追讨赔偿。 2. 如果发展商 / 卖方未能如期完成兴建工程，因而延迟了交楼日期，买方可否终止买卖合同及追讨赔偿？ 2.

如果发展商 / 卖方未能如期完成兴建工程，因而延迟了交楼日期，买方可否终止买卖合同及追讨赔偿？ 一般而言，如果认可人士因卖方无法控制的罢工、骚乱、意外，或恶劣天气等原因所导致的延误而批准延长完工时限，卖方便可延长完工时限。

若卖方没有任何合理和合法的理由而未能如期完成兴建工程，买方可选择： 终止买卖合同，并要求取回已付的所有款项及追讨该款项从支付款项之日起至退款之日起累计的利息（通常是最优惠利率加年息 2%）；或 等待兴建工程完成，但仍追讨该款项从完工到期日直至实际完工日起累计的利息（通常是最优惠利率加年息2%）。

就通知卖方关于上述之选择，买方须留意有时间限制。如有需要，请向律师徵询法律意见。 1. 业主立案法团及大厦管理人的功能是什么？ 1. 业主立案法团及大厦管理人的功能是什么？ 发展商或业主立案法团聘用大厦管理人（或大厦管理公司）去管理大厦，他们主要负责安排保养及维修大厦的公用地方、保持清洁、安排保安服务及监督收取管理费。《建筑物管理条例》授权业主立案法团，去监察大厦管理人提供的服务及用作管理和保养工程的开支预算。业主立案法团作出的所有决议，必须得到大厦内一定比例的业主投票通过。当法团成立后，大厦管理人便要对该法团负责，而法团亦有权解雇大厦管理人。 2. 如何成立业主立案法团？ 2. 如何成立业主立案法团？ 现时没有规定每幢多层大厦都需要成立业主立案法团，但它有助监察及统筹与大厦管理事务有关的各方。

成立业主立案法团之程序概述如下： 第一阶段（四项选择） 为委任管理委员会而召开业主会议。在会议上，管理委员会将按照大厦公契规定或由合计业权份数（*另见下列注释）不少于 30%的业主决议委任而成立。业主可亲自出席或委派代表出席投票通过决议（《建筑物管理条例》第3条）； 如 (a)段的方法未能实行，拥有合计业权份数不少于 20%的业主可向民政事务局局长申请，要求当局下令该大厦的业主召开会议。在该业主会议上，可藉业主亲自出席或委派代表出席投票而以多数票通过的决议，委任出管理委员会（《建筑物管理条例》第3A条）； 如 (b)段的方法未能实行，拥有合计业权份数不少于10%的业主或民政事务局局长可向土地审裁处申请，要求审裁处下令该大厦的业主召开会议。在该业主会议上，可藉业主亲自出席或委派代表出席投票而以多数票通过的决议，委任出管理委员会（《建筑物管理条例》第4条）； 如 (c)段的方法未能实行，但大厦由于没有管理委员会及没有管理的情况已对业主或住户构成危险风险， 民政事务局局长可向土地审裁处申请，要求审裁处下令该大厦的业主召开会议（会议法定人数只须不少于业主总人数的 10%）。在该业主会议上，可藉业主亲自出席或委派代表出席投票而以多数票通过的决议，委任出管理委员会（《建筑物管理条例》第40C条）。 第二阶段

在业主会议上委任出的管理委员会须在28天内，向土地注册处申请注册成立业主立案法团。

第三阶段 业主立案法团在土地注册处发出业注册证书时成立。 *注释： 大厦公契一般会列明业权份数（或「不可分割的份数」）的计算方法。一般来说，份数或会按照每单位的面积大小计算，较大面积的单位所占的份数会多些。公契亦可能会订明大厦的公用地方所占的份数。举例：某幢大厦有 50个面积相近的单位，每位业主便拥有大厦的 1/50 份业权（即每单位占 2%）。如需要成立业主立案法团，建议阁下找专业的物业管理公司徵询意见。阁下亦可从土地注册处的网页索取更多资料。

10. 临时买卖合同和正式买卖合同的条款有差异，情况会怎样？ 10. 临时买卖合同和正式买卖合同的条款有差异，情况会怎样？ 通常，正式买卖合同中有一项条款规定，即它将取代双方之间先前的任何协议，因此以正式买卖合同为准。即使正式买卖合同并无此条款，在香港买卖物业的情况下，一旦正式买卖合同拟定并签署，即取代临时买卖合同。 11.

如果卖方/买方预期他会离开香港，因此无法签署正式买卖合同，他可以做甚么？ 11.

如果卖方/买方预期他会离开香港，因此无法签署正式买卖合同，他可以做甚么？ 他可在离港前根据《授权书条例》（第31章）签署一份名为授权书的法律文件，委任代理人代其行事。根据授权书授予的权力可以是一般性的，也可以是特定于某项交易的。 3.

如果我是联权共有/分权共有业主之一，我可以出售我的物业吗？ 3.

如果我是联权共有/分权共有业主之一，我可以出售我的物业吗？ 如果你与另一位共有人分权共有该项物业，你可以随时将你的物业权益出售给买家，而无需另一位共有人的同意和协议，因为分权共有人均持有物业的一个独立部分。 如果你是某物业的联权共有人，你在该物业中并没有独立的权

益，你需要先划分联权共有，以便业权共有人分权共有该物业，然后分权共有人才能出售他的物业权益。根据《物业转易及财产条例》（第 219 章）第 8

条，划分联权共有需要特定程序，而你应就该程序寻求特定的法律意见。 4.

如果我想把我的物业给我的丈夫/妻子，我应该签订买卖合同还是执行「送楼契」？ 4.

如果我想把我的物业给我的丈夫/妻子，我应该签订买卖合同还是执行「送楼契」？ 「送楼契」可能会造成业权上的潜在缺陷。根据《破产条例》（第6章）第49条，如果破产人在被裁定破产前5年内进行的交易被视为以低于一般价值而订立的交易，法院可作出命令将其作废。根据《破产条例》（第6章）第49(3)条，「送楼契」会被视为以低于一般价值而订立交易。因此，如果某人通过「送楼契」将其物业转让给他/她的配偶，然后受让人希望在「送楼契」的5年内将该财产出售给买家，买家可以质疑由于法院可根据《破产条例》（第6章）第49(2)条将「送楼契」作废，因此业权存在缺陷。 9.

买家可否在签订临时或正式买卖合同后拒绝完成购买凶宅？ 9.

买家可否在签订临时或正式买卖合同后拒绝完成购买凶宅？ 不幸的是，凶宅并不是业权瑕疵。甚么构成凶宅没有法律定义，例如它是否意味着发生过凶杀或自杀的物业？它是否包括一个人死于自然原因（例如心脏病发作）的物业？因此很难向卖家和代理查询一个单位是否凶宅。然而，一些银行可能有一份物业的「黑名单」，其中列出了发生例如凶杀案等不幸事件并被媒体广泛报导的物业。该物业的业权并无法律瑕疵，但银行可能不愿意向这些黑名单凶宅提供按揭贷款，因为担心一旦银行因拖欠还款而需要行使其出售物业的权力，买家可能因之前与该物业相关的不幸事件而不愿购买该物业，导致凶宅可能难以出售。由于凶宅的业权没有瑕疵，买家不能因为之前曾发生或与该单位有关的不幸事件而拒绝完成购买该单位。然而，如果物业被银行列为凶宅，买家将难以获得银行贷款。 买家唯一可行的解决方案是在签署买卖合同前寻求按揭贷款的预先批核。