

警告：切勿侵犯版權

閣下將瀏覽的文章 / 內容 / 資料的版權持有者為消費者委員會。除作個人非商業用途外，閣下不得以任何形式傳送、轉載、複製或使用該文章 / 內容 / 資料，如有侵犯版權，消費者委員會必定嚴加追究法律責任，索償一切損失及法律費用。



買樓「開門七件事」 不可不知

買樓是重要的投資，不論是用來自住或投資，都不能掉以輕心，以免無端蒙受損失。雖然消費者可以親身前往視察樓盤、觀察周遭的環境等等，但一些重要的資料，例如物業的擁有權、實用面積、產權負擔、用途限制等，卻需倚賴地產代理提供準確無誤的資料，這些非常重要的資料，行內稱為「開門七件事」。

何謂「開門七件事」？

消費者無論決定買樓抑或租樓之前，都必須把握準確的物業資料。根據《地產代理條例》，為了保障消費者的權益，地產代理監管局（監管局）規定地產代理在接受業主委託放盤時，必須準備有關物業的七項重要資料，俗稱「開門七件事」：

- 物業的擁有權
- 有效的產權負擔（即有沒有斜坡修葺令或建築命令等）
- 物業面積的實用面積
- 落成年份
- 用途限制
- 政府租契尚餘的年期及續期權利

● 批給的租契年期

地產代理必須根據指定的來源提供上述資料，例如，地產代理須根據土地查冊紀錄填寫物業擁有權及有效的產權負擔，也要根據差餉物業估價署提供的物業面積填寫實用面積等；然後，向買家提供上述重要資料。

監管局於過去3年（07-09），分別接獲608宗、649宗及672宗對地產代理的投訴。監管局曾經處理的投訴個案，顯示地產代理疏忽職守，提供錯誤的重要物業資料，或者沒有向其客戶提供相關的資料，因此導致消費者蒙受損失。以下詳列有關個案，供讀者參考。

個案1

代理誇大實用面積 買家寧撻訂\$3萬

洪先生一家想由公屋搬至私人樓，遂委託地產代理阿強代他們物色一間面積約800至900平方呎的單位。阿強安排洪先生一家視察某單位，聲稱物業的建築面積有800平方呎，而實用面積則有600平方呎。

雖然洪先生的兒子多次詢問物業的實用面積，但阿強仍堅稱單位實用面積有600平方呎。由於洪先生一家沒有購買私樓的經驗，因此十分依賴阿強提供的資訊作買樓的決定。後來洪先生決定購入單位，但

在簽訂臨時買賣合約之後，才知道單位的實用面積只有400多平方呎，惟有終止交易並撻訂\$3萬，同時向監管局投訴。

跟進結果

監管局紀律委員會認為阿強向買方提供錯誤的物業面積資料，最後招致買方的損失，違反地產代理的專業操守，因此暫時吊銷阿強的牌照一個月，阿強並需要在指定時段內，取得10個持續專業進修學分。

個案2

停車間竟作住宅出租！

陳先生委託地產代理阿樂租住物業。阿樂為陳先生物色了一個位於大廈地庫的單位，陳先生覺得合適，阿樂遂安排他簽署正式租約，由於租約上註明該物業適用於居住用途，故陳先生放心簽署。在簽訂租約前，阿樂沒有查證有關物業的用途限制。

陳先生後來發現，該物業的許可用途為「停車間」，而他現時租住的單位是僭建物。陳先生於是向監管局投訴阿樂。

跟進結果

監管局紀律委員會認為，根據有關物業的「佔用許可證」，該物業的用途限制是「非住宅用途的停車間」，由此可見阿樂沒有小心查證該物業的實際許可用途，沒有保障和促進客戶的利益，違反專業操守，因此裁定在阿樂的牌照上附加條件，規定他

必須在一段時間內，取得持續專業進修計劃的20個核心科目學分。

個案3

代理沒有查冊 買家不知單位已記錄了兩項斜坡修葺令

地產代理阿媚為準買家鍾先生物色一個單位，並安排鍾先生簽署臨時買賣合約。但在此之前，阿媚沒有為物業進行查冊，也沒有向鍾先生提供土地查冊結果文本，或告知物業有產權負擔。

鍾先生其後向銀行申請按揭，銀行告知原來有關單位的土地查冊紀錄，已記錄了兩項斜坡修葺令。鍾先生決定不再繼續交易，並向監管局投訴。

跟進結果

監管局紀律委員會指出，阿媚沒有就有關物業進行查冊，並向買家提供一份查冊結果的文本，也未有知會買家兩項建築命令已針對該物業而發出，可見她未能保障和促進客戶的利益，也沒有盡一切應盡的努力，而且專業知識不足，因此決定對她作出譴責，並在牌照上附加條件，要求她在一個月之內，取得持續專業進修計劃的10個核心科目學分。

注意事項

地產代理須提供「物業資料表格」或「出租資料表格」

雖然消費者可以直接視察樓盤，但單



憑肉眼未必能夠準確判斷物業的面積，更遑論物業的用途限制。因此，地產代理受業主委託放盤或放租，要根據訂明的資料，填寫「物業資料表格」或「出租資料表格」（有關表格樣本已上載於地產代理監管局網頁：http://www.eaa.org.hk/practice/ch_standard.htm），而上述表格均應載有重要的物業資料。

準買家在考慮購買物業之前，必須瞭解單位的詳情，以及「物業資料表格」上的資料，例如業權人、產權負擔、樓宇落成年份等，才能決定是否購入及出價多少。地產代理協議訂明，除非買家表明放棄收取「物業資料表格」，否則代表賣家的地產代理必須向買家提供有關表格，因此，準買家決定是否放棄收取此表格之前必須三思，也切勿胡亂簽署任何文件，而在不覺間放棄了相關權利。

簽約前地產代理須提供最新資訊

《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例（常規規例）》訂明，地產代理在買賣雙方簽訂買賣或租賃協議前，也須再為物業進行土地查冊，向準買家提供最新的土地查冊結果的文本。由於土地查冊載錄了重要的物業資料，包括物業擁有權及有效的產權負擔等，準買家有必要掌握最新的物業資訊。

本文資料由地產代理監管局提供

Table 2: Rental Information Table (出租資料表格)
適用於香港住宅物業的出租
本表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明
註：本表格應由持牌地產代理填寫

Table 1: Property Information Table (物業資料表格)
適用於香港住宅物業的買賣
本表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明
註：本表格第1部應由持牌地產代理填寫，而第2部則應由買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： | | A | |