



## 購買住宅物業

### 閣下所購買的是甚麼？

一般來說，購買物業是指購買物業的業權。

#### 土地

除少數例子外，香港的所有土地均屬政府所有。政府批出土地租契，租期各有不同，有時是75年，有時則較短，租契可能賦予、亦可能沒有賦予續租權。新的政府租契租期一般而言由批出日起計達50年。大部分原本於1997年6月30日前屆滿的租契，已根據《中英聯合聲明》續期至2047年。當你購買物業，實際上是購買該物業在租契餘下的租期內所享有的權益。

#### 大廈

物業必須獲得建築事務監督發出俗稱「入伙紙」的佔用許可證，才可以被佔用。佔用許可證會列明建築物不同部分的批准用途，例如單位作住宅用途，或商舖作非住宅用途。假如土地根據「新批的政府租約」持有，則發展商必須在轉讓物業業權予閣下前，向政府申請及獲得俗稱「滿意紙」，以確定政府租約內必須積極履行的責任已獲遵守，或向政府申請並取得轉讓同意書，容許發展商在未完全完成履行政府租約內訂明的、必須積極履行的責任前向閣下轉讓物業的業權。

### 在購買物業時是否要簽訂書面買賣協議？

是的，因為買賣雙方的口頭協議並不足以構成可以執行的關係。閣下簽署任何買賣協議前，應當向律師查詢閣下的權利和責任，並要求律師為閣下審核協議內容。

#### 臨時買賣合約

臨時買賣合約是一份簡單的合約，通常載列買賣協議的基本條款，例如物業的描述、議定的價錢、買賣雙方的資料、成交日期、買賣雙方需於何時簽訂正式買賣合約，以及任何一方違反協議的後果。臨時買賣合約通常訂明買方需支付相等於買價約5%的初步訂金（俗稱

「細訂」）。按《一手住宅物業銷售條例》規定，自2013年4月29日起，所有一手住宅物業買賣的初步訂金定為5%。買賣雙方並非一定需要簽訂臨時買賣合約；買賣雙方可直接磋商，簽訂正式買賣合約。不過，若買賣由地產代理介紹，地產代理通常會安排買賣雙方簽訂臨時買賣合約。

#### 正式買賣合約

正式買賣合約通常由賣方的代表律師草擬。正式合約除了列出於臨時買賣合約（如有的話）已有訂明的主要條款，亦包含其他更仔細的條款及細則，例如賣方的各樣保證及違反協議情況下的補救約定。一般情況下，此合約會要求買方在某一日期前支付進一步訂金（俗稱「大訂」）（其金額連同初步訂金金額相等於總買價的10%）。一手住宅物業的正式買賣合約需包含《一手住宅物業銷售條例》所訂明的強制性條款。閣下應向代表律師查詢這些強制性條款的內容。

#### 審核業權

閣下的代表律師會審核賣方持有的有關物業「業權」，以核實業權是否有問題。此舉是為了確保賣方可轉讓予閣下的業權妥善且不帶瑕疵。業權瑕疵林林總總，舉例說，賣方當初可能從一名並不全權擁有該物業的前業主購入該物業，或該物業在較早前由業主的代理賣出，但根據業主授予代理的授權書，該代理其實無權出售該物業。閣下的代表律師，可以就業權的瑕疵對業權的影響，提出意見。

#### 轉讓契

賣方以轉讓契把有關物業的業權轉讓予閣下。在雙方已訂明的成交日當日，閣下需支付買價餘額並簽署轉讓契，而賣方則需簽署並把轉讓契送交閣下。賣方的代表律師將安排賣方簽署轉讓契，並將之連同與物業有關的其他業權契據和文件送交閣下的代表律師。

本小冊子所載資料僅供參考之用，不應被視為適用於任何個案的法律意見。閣下如有疑問，敬請徵詢律師的意見。

香港律師會版權所有，不得轉載。  
(2019年10月)

#### 香港律師會

香港中環德輔道中七十一號 永安集團大廈三字樓

電話：(852) 2846 0500

傳真：(852) 2845 0387

電郵：sg@hklawsoc.org.hk

網址：http://www.hklawsoc.org.hk



## 購買住宅物業

頁2/2

### 簽訂買賣合約後的情況

直至買賣交易完成前，賣方在法律上仍是該物業的擁有人，並需繼續負責所有關乎該物業的支出。在正常情況下，除非有關物業所屬的建築物仍在興建中，否則閣下身為買家，將要在賣方及閣下簽訂買賣合約後承擔該物業受損毀的風險。所以，閣下應盡快安排保險，保障自己免受風險。

### 按揭貸款

閣下如果取得銀行貸款以協助閣下購買物業，便需簽立按揭契據，把閣下物業的業權抵押予銀行。一旦閣下未能按照與銀行的協議償還貸款和利息，銀行便可針對閣下及該物業，執行按揭契據賦予銀行的權利。

### 我需支付甚麼費用？

除了買價外，閣下還要支付律師代表閣下購買物業，及預備按揭契據（若適用）的服務費用。此外，閣下需支付其他費用，包括查冊費、印花稅、註冊費及物業管理業監管局收費。

假如閣下需要索取物業的業權文件影印本，則閣下將需支付影印費用。假如閣下向發展商購買物業，需就業權文件、物業平面圖及給予大廈管理人的管理按金等，支付額外費用。閣下的代表律師會向閣下解釋有關詳情。

### 印花稅

在香港，轉讓物業需繳付印花稅。香港市場的慣常做法，是由物業買家支付印花稅。印花稅率由政府不時調整。遲繳印花稅，需支付罰款，並負有嚴重的法律後果。有關轉讓物業需繳付的印花稅詳情，可參考稅務局網站（[www.ird.gov.hk](http://www.ird.gov.hk)）。閣下應向代表律師查詢關於印花稅的疑問，以及閣下可否尋求豁免。

### 物業轉讓之後

閣下的代表律師將安排為轉讓契加蓋印花以及把相關文件送交土地註冊處註冊。（若閣下已簽署按揭，則按揭契據將同時送交註冊。）業權契據經註冊後將送交閣

下，但假如閣下有從銀行獲得按揭貸款，則業權契據將由銀行保存，直至閣下清還按揭貸款為止。

### 物業詐騙

欺詐者可能會使用偽造的身分證明文件，假裝是業主，並出售物業。為免成為詐騙對象，當閣下打算購買二手物業時，應盡量進行現場檢查，核實賣家身分。如待售物業大大低於市場價格，或賣方要求支付大額的即時訂金，或賣家不向閣下提供查看物業的機會，請多加留意，因為這些都是詐騙行為的一些普遍特徵。如物業持有人是私人公司，閣下應在公司註冊處查詢該私人公司的資料，以確保代表賣方的人士是賣方的董事。如賣方最近有變更任何董事，閣下應格外謹慎，留意任何可疑情況。有關防範欺騙的措施，可瀏覽香港警方的網站。如閣下需要立即諮詢警方，或希望緊急舉報欺騙行為，可撥打反詐騙熱線：18222。

### 購買未落成的樓宇單位

在香港，發展商銷售未落成樓宇的單位，十分普遍。有關銷售，若律師行同時代表發展商及買家，通常是透過由地政總署的「預售樓花同意方案」或由律師會負責管理的「非預售樓花同意方案」監管，目的是保障購買未落成單位的買家。

政府透過批地文件的條款，執行監管預售樓花同意方案。發展商在未獲得地政總署署長的同意前，不可以售賣單位。發展商亦要符合地政總署的有關預售樓花的嚴格規定。為確保發展商有能力支付發展的開支，地政總署署長只會接受以建築按揭或財務承擔去證明發展商有能力承擔未繳付的發展費用。

非預售樓花同意方案由律師會管理，針對預售樓花同意方案以外的未落成單位。當發展商及買方同時由一間律師行代表，此方案可為買方提供一些保障。與預售樓花同意方案不同的是，非預售樓花同意方案只由律師會透過專業操守規則管理，而律師會無權就財務安排施加限制（例如強制要求建築按揭或財務承擔）。買方在簽署臨時買賣合約前，應考慮及衡量相關風險。

本小冊子所載資料僅供參考之用，不應被視為適用於任何個案的法律意見。閣下如有疑問，敬請徵詢律師的意見。

香港律師會版權所有，不得轉載。  
(2019年10月)

### 香港律師會

香港中環德輔道中七十一號 永安集團大廈三字樓

電話：(852) 2846 0500

傳真：(852) 2845 0387

電郵：[sg@hklawsoc.org.hk](mailto:sg@hklawsoc.org.hk)

網址：<http://www.hklawsoc.org.hk>