



购买住宅物业

阁下所购买的是甚么？

一般来说，购买物业是指购买物业的业权。

土地

除少数例子外，香港的所有土地均属政府所有。政府批出土地租契，租期各有不同，有时是75年，有时则较短，租契可能赋予、亦可能没有赋予续租权。新的政府租契租期一般而言由批出日起计达50年。大部分原本于1997年6月30日前届满的租契，已根据《中英联合声明》续期至2047年。当你购买物业，实际上是购买该物业在租契余下的租期内所享有的权益。

大厦

物业必须获得建筑事务监督发出俗称「入伙纸」的占用许可证，才可以被占用。占用许可证会列明建筑物不同部分的批准用途，例如单位作住宅用途，或商铺作非住宅用途。假如土地根据「新批的政府租约」持有，则发展商必须在转让物业业权予阁下前，向政府申请及获得俗称「满意纸」，以确定政府租约内必须积极履行的责任已获遵守，或向政府申请并取得转让同意书，容许发展商在未完全完成履行政府租约内订明的、必须积极履行的责任前向阁下转让物业的业权。

在购买物业时是否要签订书面买卖协议？

是的，因为买卖双方的口头协议并不足以构成可以执行的关系。阁下签署任何买卖协议前，应当向律师查询阁下的权利和责任，并要求律师为阁下审核协议内容。

临时买卖合同

临时买卖合同是一份简单的合约，通常载列买卖协议的基本条款，例如物业的描述、议定的价钱、买卖双方的资料、成交日期、买卖双方需于何时签订正式买卖合同，以及任何一方违反协议的后果。临时买卖合同通常订明买方需支付相等于买价约5%的初步订金（俗称

「细订」）。按《一手住宅物业销售条例》规定，自2013年4月29日起，所有一手住宅物业买卖的初步订金定为5%。买卖双方并非一定需要签订临时买卖合同；买卖双方可直接磋商，签订正式买卖合同。不过，若买卖由地产代理介绍，地产代理通常会安排买卖双方签订临时买卖合同。

正式买卖合同

正式买卖合同通常由卖方的代表律师草拟。正式合约除了列出于临时买卖合同（如有的话）已有订明的主要条款，亦包含其他更仔细的条款及细则，例如卖方的各样保证及违反协议情况下的补救约定。一般情况下，此合约会要求买方在某一日期前支付进一步订金（俗称「大订」）（其金额连同初步订金金额相等于总买价的10%）。一手住宅物业的正式买卖合同需包含《一手住宅物业销售条例》所订明的强制性条款。阁下应向代表律师查询这些强制性条款的内容。

审核业权

阁下的代表律师会审核卖方持有的有关物业「业权」，以核实业权是否有问题。此举是为了确保卖方可转让予阁下的业权妥善且不带瑕疵。业权瑕疵林林总总，举例说，卖方当初可能从一名并不全权拥有该物业的前业主购入该物业，或该物业在较早前由业主的代理卖出，但根据业主授予代理的授权书，该代理其实无权出售该物业。阁下的代表律师，可以就业权的瑕疵对业权的影响，提出意见。

转让契

卖方以转让契把有关物业的业权转让予阁下。在双方已订明的成交日当日，阁下需支付买价余额并签署转让契，而卖方则需签署并把转让契送交阁下。卖方的代表律师将安排卖方签署转让契，并将之连同与物业有关的其他业权契据和文件送交阁下的代表律师。

本小册子所载资料仅供参考之用，不应被视为适用于任何个案的法律意见。阁下如有疑问，敬请征询律师的意见。

香港律师会版权所有，不得转载。
(2019年10月)

香港律师会

香港中环德辅道中七十一号 永安集团大厦三宁楼

电话：(852) 2846 0500

传真：(852) 2845 0387

电邮：sg@hklawsoc.org.hk

网址：http://www.hklawsoc.org.hk



购买住宅物业

签订买卖合同后的情况

直至买卖交易完成前，卖方在法律上仍是该物业的拥有人，并需继续负责所有关乎该物业的支出。在正常情况下，除非有关物业所属的建筑物仍在兴建中，否则阁下身为买家，将要在卖方及阁下签订买卖合同后承担该物业受损毁的风险。所以，阁下应尽快安排保险，保障自己免受风险。

按揭贷款

阁下如果取得银行贷款以协助阁下购买物业，便需签订按揭契据，把阁下的业权抵押予银行。一旦阁下未能按照与银行的协议偿还贷款和利息，银行便可针对阁下及该物业，执行按揭契据赋予银行的权利。

我需支付甚么费用？

除了买价外，阁下还要支付律师代表阁下购买物业，及预备按揭契据（若适用）的服务费用。此外，阁下需支付其他费用，包括查册费、印花税、注册费及物业管理业监管局的收费。

假如阁下需要索取物业的业权文件影印本，则阁下将需支付影印费用。假如阁下向发展商购买物业，需就业权文件、物业平面图及给予大厦管理人的管理按金等，支付额外费用。阁下的代表律师会向阁下解释有关详情。

印花税

在香港，转让物业需缴付印花税。香港市场的惯常做法，是由物业买家支付印花税。印花税率由政府不时调整。迟缴印花税，需支付罚款，并负有严重的法律后果。有关转让物业需缴付的印花税详情，可参考税务局网站 (www.ird.gov.hk)。阁下应向代表律师查询关于印花税的疑问，以及阁下可否寻求豁免。

物业转让之后

阁下的代表律师将安排为转让契加盖印花以及把相关文件送交土地注册处注册。（若阁下已签署按揭，则按揭契据将同时送交注册。）业权契据经注册后将送交阁

下，但假如阁下有从银行获得按揭贷款，则业权契据将由银行保存，直至阁下清还按揭贷款为止。

物业诈骗

欺诈者可能会使用伪造的身分证明文件，假装是业主，并出售物业。为免成为诈骗对象，当阁下打算购买二手物业时，应尽量进行现场检查，核实卖家身分。如待售物业大大低于市场价格，或卖方要求支付大额的实时订金，或卖家不向阁下提供查看物业的机会，请多加留意，因为这些都是诈骗行为的一些普遍特征。如物业持有人是私人公司，阁下应在公司注册处查询该私人公司的资料，以确保代表卖方的人士是卖方的董事。如卖方最近有变更任何董事，阁下应格外谨慎，留意任何可疑情况。有关防范欺骗的措施，可浏览香港警方的网站。如阁下需要立即咨询警方，或希望紧急举报欺骗行为，可拨打反诈诈骗热线：18222。

购买未落成的楼宇单位

在香港，发展商销售未落成楼宇的单位，十分普遍。有关销售，若律师行同时代表发展商及买家，通常是透过由地政总署的「预售楼花同意方案」或由律师会负责管理的「非预售楼花同意方案」监管，目的是保障购买未落成单位的买家。

政府透过批地文件的条款，执行监管预售楼花同意方案。发展商在未获得地政总署署长的同意前，不可以售卖单位。发展商亦要符合地政总署的有关预售楼花的严格规定。为确保发展商有能力支付发展的开支，地政总署署长只会接受以建筑按揭或财务承担去证明发展商有能力承担未缴付的发展费用。

非预售楼花同意方案由律师会管理，针对预售楼花同意方案以外的未落成单位。当发展商及买方同时由一间律师行代表，此方案可为买方提供一些保障。与预售楼花同意方案不同的是，非预售楼花同意方案只由律师会透过专业操守规则管理，而律师会无权就财务安排施加限制（例如强制要求建筑按揭或财务承担）。买方在签署临时买卖合同前，应考虑及衡量相关风险。

本小册子所载资料仅供参考之用，不应被视为适用于任何个案的法律意见。阁下如有疑问，敬请征询律师的意见。

香港律师会版权所有，不得转载。
(2019年10月)

香港律师会

香港中环德辅道中七十一号 永安集团大厦三宁楼

电话：(852) 2846 0500

传真：(852) 2845 0387

电邮：sg@hklawsoc.org.hk

网址：<http://www.hklawsoc.org.hk>