

買樓 輕鬆學

助你成功置業的 111 個問與答





序言

世事洞明皆學問

人生學問處處，買樓投資也是一樣。我從事地產代理行業近半世紀，身邊很多親友不時找我交流買賣物業的心得及應注意的事項，查詢者不乏醫生、律師、教師及會計師等。縱是專業人士，在買賣物業時也常常滿腹疑問，何況星斗市民？置業因牽涉金額龐大，是人生中最重要的投資之一，而且經常會遇上疑難甚至陷阱，下決定時難免因害怕犯錯而躊躇。為助客戶覓得理想居停，「美聯大學堂」將多年累積的買賣物業知識，匯集成書，以一問一答的方式，深入淺出地解決客戶的置業疑難，提供實用的貼士。

事實上，美聯物業於 1973 年成立後不久，我已因應當時地產代理行業專業性不足的問題，成立全行首個「培訓部」，為所有有意投身者提供培訓，帶領行業走上制度化、規範化發展，培訓部其後升格成「美聯大學堂」。時至今日，「美聯大學堂」已為行業培育無數專業代理，考牌及格率高於市場平均近 2 成，其課程內容匯聚眾多有關置業的常識，可供市民及行业内人士借鑒之處眾多，我一直希望可以將這些知識公諸



同好。此書的出版，貫徹美聯「先了解、後投資」文化，定可為大家安居樂業略盡棉力。希望讀者諸君喜歡此書，從中有所得著。



美聯集團主席

黃建業

編者人語

一直以來，買樓置業是不少香港市民的生活目標，當中可能是為了結婚要組織家庭、生小朋友要一個更大的居住空間、又或購入「磚頭」作長線投資等。

儲到首期，能夠上車絕對是開心事。但買樓是人生大事，很多人都以畢生積蓄置業，自然希望能了解更多。儘管地產代理全心全意為客人服務，然而買樓要注意的事項仍然多如繁星，小至放盤睇樓、揀選合適單位、大至簽署合約、申請按揭等，每樣都要小心處理。

有見及此，美聯大學堂早於 2010 年出版了《地產代理百問百答》，書中集結了各業主、買家、租客以及地產代理於交易過程及實務工作中的常見疑難雜症，並為各位一一解答。時移世易，地產業的實務操作及買賣租賃知識亦起了不少變化，例如《一手住宅物業銷售條例》的增設、印花稅的變更等等。我們希望能把這些知識延續下去，務求把冗長艱深的概念以最直接易懂的方式帶給讀者，使各位於置業過程中得到最大的保障。為此，我們修訂了原有的內容，更加入大量的新的篇幅，發展成《買樓輕鬆學》，繼續以一問一答的形式講解，輔以例子、圖表、流程圖等，把相關知識與大家分享。

礙於篇幅所限，編者亦明白沒有可能把現實中所有情況完全收錄，經過多番篩選後，最終本書結集了 111 條題目，相信已可滿足大部份讀者的實際需要。為使各位更易查看，內容亦分為「買賣流程」、

「特定物業疑難」、「租賃注意事項」以及「地產代理注意事項」四大類別。

《買樓輕鬆學》得以順利出版，有賴多位律師、測量師及不同界別的專業人士為本書提供意見及審閱內容，務求使內容更切合現實情況，幫助讀者應對各種置業問題。最後，亦衷心感謝每位購買本書的讀者，因為各位加強了我們回饋社會的動力，以及向社會大眾帶來正面正確訊息的決心。希望各位可藉着本書加強對地產行業的認識，讓你於置業、投資及工作上得心應手。

美聯大學堂

導 讀

《買樓輕鬆學》可以歸類為消閒的知識性讀物，閱讀過後可助你解答關於對買賣租賃方面的疑問；同時亦可作為工具書，讓你在物業知識、地產法規等有更深入的了解。

書中以一問一答形式，設計了 111 條與買樓置業息息相關的題目，依照內容分做四大類，分別為買賣流程、特定物業疑難、租賃注意事項、地產代理注意事項，當中再細分與其內容相關的小節。

特別一提，為方便讀者查閱，我們在目錄及題目內頁中均加了代表業主、買家、租客及地產代理的文字或圖像作標記：

目錄部分 ——

意思為題目與業主、買家、租客及地產代理均有關係

17 | 簽署睇樓紙或放盤紙，要注意什麼？

P.60

業買租代

18 | 能否於放盤紙及睇樓紙內加入額外條款？

P.62

業買租代

意思為題目與地產代理有關係

題目部分 ——

意思為題目與業主及買家關係



業主



買家



租客



代理

期望有關的設計，更能幫助讀者閱讀本書，以簡單快捷的方法為心中疑問找到答案。

目 錄

買賣流程

常見買賣問題

- 01 | 購買一手樓要注意什麼？** P.22 業買租代
- 02 | 購買一手樓有什麼供款計劃？** P.24 業買租代
- 03 | 購買一、二手物業除樓價外還有什麼使費？** P.28 業買租代
- 04 | 物業買賣須繳付哪些印花稅？** P.30 業買租代
- 05 | 二手交易有沒有最低訂金金額？繳付步驟又如何呢？** P.34 業買租代
- 06 | 什麼是「儲訂」？** P.36 業買租代
- 07 | 訂立授權書要注意什麼？** P.38 業買租代
- 08 | 建築面積與實用面積有何不同？** P.40 業買租代
- 09 | 簽署臨約後可否即時刊登廣告轉售呢？** P.42 業買租代
- 10 | 簽署樓契後是否在土地註冊處登記才有產權？** P.44 業買租代
- 11 | 什麼是踢契？通常會利用什麼情況來踢契？** P.45 業買租代

常見買賣問題

12 | 賣方是否有責任回答所有業權查詢呢？ P.46 業買租代

13 | 樓換樓獲利，稅局會否徵收利得稅？ P.48 業買租代

14 | 簽署臨約後發現單位有漏水問題，可取消交易嗎？ P.50 業買租代

15 | 如何辨識「化妝樓」？ P.54 業買租代

16 | 「收樓」、「驗樓」有什麼要注意？ P.57 業買租代

相關合約文件

17 | 簽署睇樓紙或放盤紙，要注意什麼？ P.60 業買租代

18 | 能否於放盤紙及睇樓紙內加入額外條款？ P.62 業買租代

19 | 臨約上以「現狀」出售是什麼意思呢？ P.64 業買租代

20 | 臨約上的價值證明金額應如何填寫？ P.66 業買租代

21 | 簽署臨約後要加名，應怎樣做？ P.68 業買租代

相關合約文件

22 | 簽約前明言物業有僭建，之後買家仍可取消合約嗎？ P.70 業買租代

23 | 買賣合約上的「一系列交易」是什麼意思？ P.72 業買租代

24 | 正約上的「必買必賣」條款是什麼意思？ P.73 業買租代

25 | 簽正約後業主去世，交易能否繼續？ P.74 業買租代

按揭

26 | 沒有入息證明，不能做銀行按揭嗎？ P.76 業買租代

27 | 辦理樓宇按揭貸款有什麼流程？ P.78 業買租代

28 | 什麼是逆按揭？ P.82 業買租代

29 | 為什麼要做轉按？ P.84 業買租代

30 | 為什麼要使用按揭轉介服務？ P.86 業買租代

其他知識

31 | 業主需不需要購買家居保險？ P.88 業買租代

32 | 長命契物業業主同時意外身亡，物業將如何處置？ P.90 業買租代

33 | 遺囑執行人及遺產管理人有何分別？ P.92 業買租代

34 | 什麼時候需要進行大廈維修？ P.94 業買租代

35 | 差餉及地租是什麼？ P.96 業買租代

36 | 政府向僭建屋收差餉，是否承認其法律地位呢？ P.98 業買租代

37 | 業主立案法團有何功用及如何成立？ P.100 業買租代

38 | 是否私自佔用物業一段時間後，就可得到物業產權呢？ P.101 業買租代

39 | 什麼是回歸信託？ P.102 業買租代

特定物業疑難

居屋買賣

40 | 如何購買二手居屋？

P.106 **業買租代**

41 | 在居屋第二市場購買居屋，要有什麼資格呢？

P.108 **業買租代**

42 | 如何申請《可供出售證明書》呢？

P.110 **業買租代**

43 | 如何申請《購買資格證明書》及提名信呢？ P.112 **業買租代**

44 | 想出售居屋，有什麼途徑呢？

P.114 **業買租代**

45 | 居屋單位可以轉名嗎？

P.116 **業買租代**

非住宅物業

46 | 購買非住宅物業有什麼注意事項？

P.118 **業買租代**

47 | 買賣車位要注意什麼？

P.120 **業買租代**

48 | 經營樓上食肆、餐飲要領牌嗎？

P.122 **業買租代**

其他

49 | 購買境外物業有什麼注意事項？ P.124 業買租代

50 | 購買連天台或平台的物業時，如何查證業權誰屬呢？ P.128 業買租代

51 | 買銀主盤要特別注意什麼？ P.130 業買租代

52 | 購買附近有斜坡或護土牆的物業時，要注意什麼？ P.132 業買租代

53 | 新界樓能否只有「不反對佔用書」呢？ P.133 業買租代

54 | 購買村屋要注意什麼？ P.134 業買租代

55 | 什麼是丁屋？買賣時要注意什麼？ P.136 業買租代

56 | 購買連租約物業要注意什麼？ P.138 業買租代

57 | 買家不知情下購入連租約物業，可否要求租客提早遷出？ P.140 業買租代

58 | 有沒有辦法避免購入凶宅呢？ P.142 業買租代

59 | 購買「送贈契」樓有風險嗎？ P.144 業買租代

60 | 物業買賣招標有什麼注意事項？ P.146 業買租代

租賃注意事項

租賃常見問題

61 | 租用物業除租金外還要什麼使費？

P.150 **業買租代**

62 | 「生、死約」是什麼意思？

P.151 **業買租代**

63 | 租客欠租多久，業主才可採取法律行動追租？

P.152 **業買租代**

64 | 租客沒交租，業主怎樣追租及收回物業？

P.154 **業買租代**

65 | 哪一個政府部門負責處理租賃糾紛？

P.156 **業買租代**

66 | 租客欠租，人去樓空，業主能否即時收回物業？

P.157 **業買租代**

67 | 避免租霸，有何妙法？

P.158 **業買租代**

68 | 簽租約後可否不打釐印呢？

P.160 **業買租代**

69 | 租約是否需要於土地註冊處註冊？

P.162 **業買租代**

70 | 什麼是物業稅？是否有物業就要繳交？

P.163 **業買租代**

71 | 物業稅怎樣計算？

P.164 **業買租代**

租賃常見問題

72 | 遞交 CR-109 表格有什麼用？ P.166 業買租代

73 | 租客需要向業主要求提供銀行同意書嗎？ P.168 業買租代

74 | 代理應如何處理仍有按揭的租賃呢？ P.170 業買租代

權利及責任

75 | 租客可否更改租用單位的間隔呢？ P.172 業買租代

76 | 單位漏水，業主不願維修，租客如何是好？ P.174 業買租代

77 | 租客能否將單位分租？ P.175 業買租代

78 | 生約期內，租客可否拒絕業主帶人睇樓呢？ P.176 業買租代

79 | 租住物業期間，維修責任誰負？ P.177 業買租代

地產代理注意事項

發牌條件

80 | 有情緒病，可以做代理嗎？

P.180 業買租代

81 | 有案底是否不能做地產代理？

P.181 業買租代

82 | 代理破產，會否被撤銷牌照？

P.182 業買租代

83 | 代理被暫時吊銷或撤銷牌照，是否永不翻身呢？

P.184 業買租代

代理須知

84 | 什麼行為叫誤導？可以避免嗎？

P.186 業買租代

85 | 犯上「失實陳述」後果會如何？

P.188 業買租代

86 | 地產代理在工作上如何避免構成疏忽呢？

P.190 業買租代

87 | 有什麼證明可作為疏忽、誤導的免責辯護？

P.191 業買租代

88 | 地產代理在處理確認人轉讓物業時（摸貨），要注意什麼？

P.192 業買租代

89 | 代理若被拖欠佣金，可否聘用收數公司追收呢？

P.196 業買租代

代理須知

- 90 |** 透過公司股權轉讓而購入物業，一般地產代理能處理嗎？ P.198 業買租代
- 91 |** 股權轉讓獲得物業既有風險，為何仍要選用此方法呢？ P.200 業買租代
- 92 |** 應否遵從業主不讓某些種族人士睇樓的要求呢？ P.202 業買租代
- 93 |** 業主放盤後改價，是否要以書面通知呢？ P.203 業買租代
- 94 |** 代理減佣後客戶違約，代理可否追回全數佣金呢？ P.204 業買租代

操守與常規

- 95 |** 什麼情況下有「洗黑錢」可能？如何防止「洗黑錢」？ P.206 業買租代
- 96 |** 地產代理私下配匙有什麼後果？ P.208 業買租代
- 97 |** 什麼叫做「飛盤飛客」？「飛盤飛客」是犯法的嗎？ P.209 業買租代
- 98 |** 替家屬處理交易時，要注意什麼呢？ P.210 業買租代

操守與常規

- 99 |** 《防止賄賂條例》中所指的利益，是什麼呢？ P.211 業買租代
- 100 |** 向客戶提供利益有否觸犯條例？ P.212 業買租代
- 101 |** 代理在咭片上是否需要印上真名？ P.214 業買租代
- 102 |** 展示失實樓盤廣告，有什麼後果？ P.216 業買租代

查冊及相關文件

- 103 |** 如何取得土地紀錄？其分類如何？ P.217 業買租代
- 104 |** 在土地註冊處為文件辦理註冊有什麼好處？ P.219 業買租代
- 105 |** 「過去及現時」查冊，以及「現時」查冊有什麼分別？ P.220 業買租代
- 106 |** 什麼是產權負擔？ P.222 業買租代
- 107 |** 所有產權負擔都可以註冊嗎？ P.224 業買租代
- 108 |** 滿意紙是什麼？沒有的話，會有問題嗎？ P.226 業買租代

查冊及相關文件

109 | 什麼是入伙紙？

P.228 業買租代

110 | 什麼是押記令？

P.229 業買租代

111 | 什麼是大廈公契？

P.230 業買租代

致謝

這本書的出版幸蒙

鍾卓成律師、黃宏孝律師、

廖穎豪律師、馬楚德律師、

阮素玲律師、李德康測量師、

陳明生先生、曹德明先生、梁錦文先生、

美聯測量師行及美聯物業法律部、

參與審閱、校訂以及提供寶貴的意見，

特此致謝。



買賣流程

常見買賣問題 P22

相關合約文件 P60

按揭 P76

其他知識 P88





Q01 購買一手樓 要注意什麼？

很多首次置業人士，在選擇購買一手樓時，往往因為沒有經驗和相關知識而無所適從。在這裡，我們贈送九個錦囊給你們備用：



- 1** 預算自己的負擔能力時，不要只計算樓價，還要計算其他開支，例如律師費、按揭費、保險費、釐印費以及管理費等；
- 2** 向銀行查詢按揭貸款時，選擇合適自己的付款方法及計算按揭貸款額，最重要是要確保能償還貸款；
- 3** 實地到物業附近環境視察，了解交通和社區設施等，以及查明與物業有關的城市規劃建議等，包括未來是否有建築物遮擋景觀；
- 4** 留意「售樓說明書」（俗稱樓書）及價單只可以實用面積表達物業的樓面面積及呎價；

- 5** 詳閱「售樓說明書」其他內容，例如物業的建築材料及設備、預計落成日期及管理費包括的項目。部分管理費可能包括上網費用及會所費用等，同時要了解政府租契條款、大廈公契條款等，包括能否飼養動物等；
- 6** 參閱政府租契及大廈公契草稿，例如，大廈公契會列明天台及外牆業權的擁有權。發展商一般會在售樓處，提供相關副本，供買家免費查閱；
- 7** 查閱同類物業最近成交價格，以作比較；
- 8** 要明白臨時買賣合約是有法律約束力的文件。如你簽署後想取消該合約，可能要負上以下責任：
- a) 如物業屬於「預售樓花同意書」下的單位，你可能被沒收訂金（以樓價 5%為上限）；
 - b) 如物業不屬於「預售樓花同意書」下的單位，發展商可能採取法律行動要求你履行合約，或沒收訂金及要求賠償。
- 9** 如買「樓花」的話，落成後收樓時可能發現與樓花推介時不同。例如，樓書中的「樓面平面圖」顯示的尺寸，未必等同單位內量度所得的尺寸，因為樓書中所標示的尺寸並不會把批盪和裝修物料包括在內，所以我們一定要細閱樓書內的項目！若真的發現不同，或不明白的地方，可向物業代理或發展商查詢。





Q02 購買一手樓 有什麼供款計劃？



市民購買一手樓時，發展商會按不同買家的需要提供不同種類的付款計劃，而一手樓付款計劃主要分為即供及建期付款計劃兩種：

① 即供付款計劃

選擇即供付款計劃，即須於計劃指定日子內上會（即辦理按揭）及供樓，例如 90、120、180 及 360 日等即供計劃，以 180 日即供為例，簽訂臨約後 180 日內要承造按揭並繳付樓價尾數。發展商一般會提供不同的即供優惠，繳付樓價尾數時間愈短，優惠會愈多，一般提供的即供折扣優惠通常在 3% 至 9% 之間。

② 建期付款計劃

選擇建期付款計劃，即簽合約時，付出部分首期，然後分階段支付首期餘額，待物業入伙時（即關鍵日期：一般指發展商已經完成、辦理及取齊有關所需文件，如入伙紙、滿意紙等）才須上會及支付樓價尾數。一般而言，發展商提供的折扣優惠相對即供付款計劃較少。

兩種付款計劃的分別

兩種計劃，除了樓價折扣優惠、發展商提供的現金回贈及印花稅優惠等外，兩者最大的分別就是可否申請按揭保險計劃中的高成按揭貸款（樓價 \$900 至 \$1,000 萬 8 成；樓價 \$800 萬或以下 9 成），選擇即供計劃的不可申請，選擇建期計劃的則可以。

另外，選擇建期計劃的買家，在樓花期間只需支付樓價 15% 至 20% 的訂金，資金相對鬆動及靈活；但即供買家如果本身為租住物業，就要考慮一方面要支付租金，另一方面又要供樓，要負擔雙重開支。

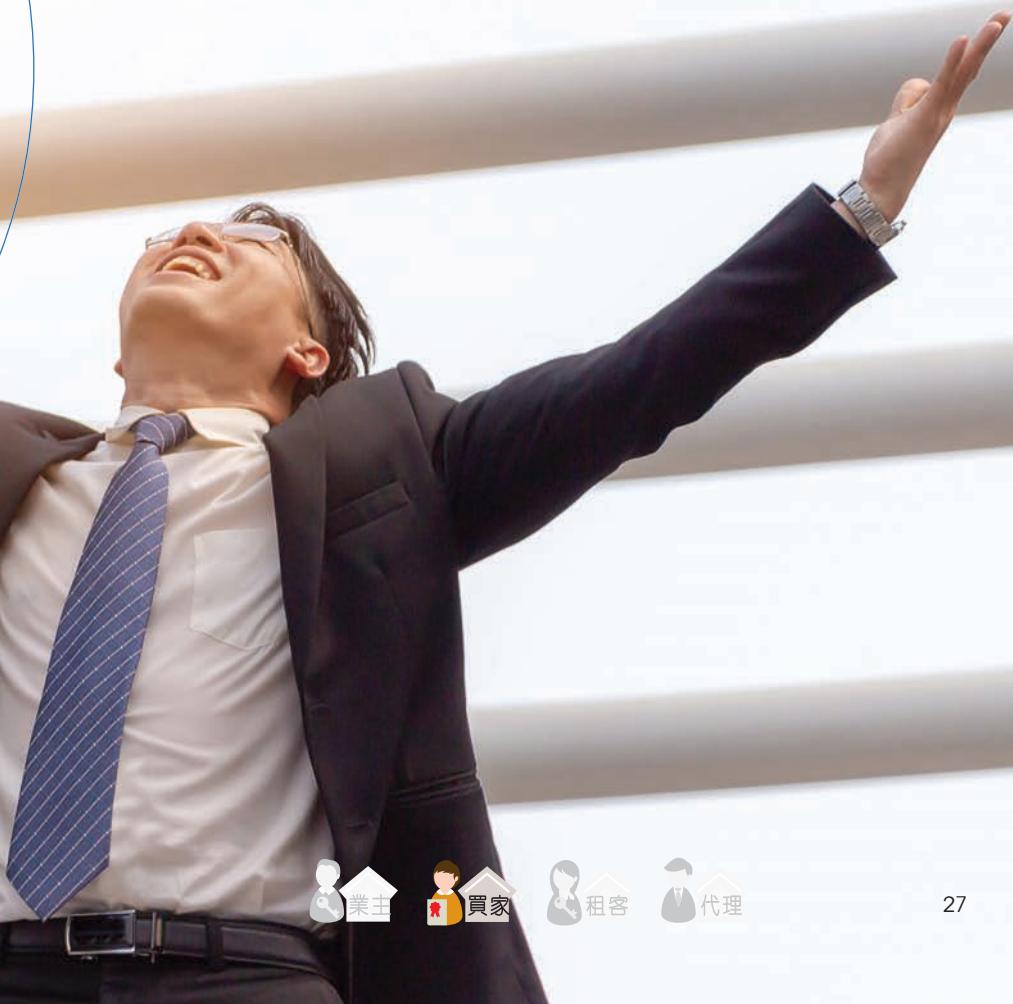
最後，即供及建期計劃的付款及按揭申請時間各有不同，選擇建期計劃的買家亦須留意會否遇上在入伙收樓時估價不足的問題。總而言之，買家應根據自己的財務狀況選擇最合適的付款計劃。



「呼吸 Plan」

近年，不少發展商為增加樓盤吸引力，銷售新盤時都會推出俗稱「呼吸 Plan」的付款計劃。「呼吸 Plan」的意思即成數最高可達 8 成至 8 成半的超高成數按揭安排，而申請方法相對銀行較易獲得批核，近乎「有呼吸」的人都可獲批。此等計劃是由發展商旗下 / 指定之財務公司提供「按揭」，短期低息及不需入息審查（豁免壓力測試）。申請人一般只需提供簡單的文件，如身份證、住址證明等，適用於入息不穩定、自僱人士或仍有未供完按揭的業主。

但需注意經過低息期後（一般為開始供款後首 2 至 3 年），業主若未能通過壓力測試去轉按，最終結果可能要支付高息供樓。因「呼吸 Plan」先甜後苦，按揭利息會於低息期後倍增，買家選用此計劃要考慮未來的供款負擔能力。





Q03 購買一、二手物業 除樓價外還有什麼使費？

購買一、二手物業的主要使費當然是支付樓價，但除了樓價外，買家還有什麼使費要支付？

④ 印花稅

現時物業印花稅種類包括「從價印花稅」、「額外印花稅」及「買家印花稅」。印花稅是按樓價或由稅局評定的市值，以較高者為準計算，樓價或市值愈高，印花稅就自然愈高。(印花稅計算方法詳情請參閱第 30 頁「Q04 物業買賣須繳付哪些印花稅？」)

④ 代理佣金

如果透過地產代理進行二手物業買賣，均須支付代理佣金，通常是樓價的 1%。如是購買一手新盤，佣金通常由發展商繳付，買家一般是免佣的。

④ 律師樓費用

因買賣物業涉及不少法律文件，例如正式買賣合約、樓契及按揭契等，所以當中需律師協助進行。律師費的多少，一般會根據物業的樓齡及其買賣價來評估。如果樓齡太舊，查契工作量較大；買賣價越高，律師面對的風險也越高。因此，律師費亦會相對較高。另外，除律師費外，買家亦須支付將相關交易文件遞交土地註冊處登記的登記費。



◎ 管理費及公用服務按金或其他雜費

無論一手或二手，買家購入物業後都需支付水費、煤氣費、電費及管理費等按金。部份新樓入伙時，業主更須支付特別基金收費、會所營運按金、額外預繳管理費及清理廢料費用（如泥頭費）等，金額一般為物業的 1 個月至數個月管理費不等。因此，買家購入新樓時需準備的雜費相對二手樓將較多。

◎ 差餉及地租

差餉是和物業有關的政府稅收，徵收率為應課差餉租值（即相關物業由差餉物業估價署評估的每年市值租金）的 5%，分四季繳交。至於地租，因香港所有土地都是由政府以「出租」方式批出的，所以需要向政府支付土地的租金。若物業在港島區或九龍半島範圍內，而其政府租契未經續約的話，地租是以整塊土地來徵收，一般金額很小，政府不值得為此而向個別業主徵收，所以一般都會由管理公司或業主立案法團每年從管理基金中支付，一般業主甚至不會察覺有需要支付地租的需要。至於其他市區經過續期的或位於新界的屋苑，地租的徵收率為應課差餉租值的 3%。買家在購買物業後，需在徵收差餉和地租通知書訂明的「最後繳款日期」或之前支付差餉及地租金額。





Q04 物業買賣須繳付 哪些印花稅？

物業交易印花稅涉及三款稅項，包括從價印花稅、額外印花稅及買家印花稅。

① 從價印花稅

此稅項分為兩款稅率，根據買家是否香港永久性居民、是否現時擁有住宅物業權益、購買物業的用途類型等因素決定以哪一稅率計算，你可由下表簡單了解從價印花稅各稅率的適用情況。雖然約定俗成由買家負責支付從價印花稅，但法例並無規定從價印花稅由那一方支付，因此，買賣雙方必須在買賣合約內明確訂明由那一方支付。

稅率	適用情況
第 1 標準 印花稅收費劃一為 15%	購買住宅物業但不符合第 2 標準的條件（例如已擁有住宅物業的情況下購入另一住宅物業）
第 2 標準 印花稅收費為 $\$100 - 4.25\%^\#$ （視乎樓價）	<ul style="list-style-type: none"> ▲ 購買非住宅物業；或 ▲ 購買住宅物業而且符合以下其中一個條件： <ol style="list-style-type: none"> 1. 買方是香港永久性居民，在購買有關物業時，是代表自己行事（即並非代他人持有）及在香港沒有擁有任何其他住宅物業權益。 2. 如買家不符合上述(1)這條件，於購買物業時須支付稅率較高的第 1 標準。但如能於購入後 12 個月內售出舊有物業並完成交易的話，他可以申請退還部分的從價印花稅（相當於按第 2 標準計算的從價印花稅與已繳付第 1 標準的從價印花稅的差額）。 3. 近親（即配偶、父母、子女、兄弟或姊妹）之間買賣或轉讓住宅物業

實際金額詳見下頁第 2 標準印花稅稅率表



② 額外印花稅

額外印花稅為只適用於住宅物業交易的稅項（即非住宅物業交易無須繳付），如賣方持有物業 3 年之內轉售的話，須繳付額外印花稅，但法例並無規定額外印花稅必須哪一方支付，因此，買賣雙方必須在買賣合約內明確訂明額外印花稅由那一方支付。根據取得物業的日期及轉售期長短，須繳付額外印花稅的稅率會有所不同，詳見下表：

物業轉售期	稅率
6 個月內	20%
6 - 12 個月內	15%
12 - 36 個月內	10%

③ 買家印花稅

買家印花稅與額外印花稅一樣為只適用於住宅物業交易的稅項，稅率劃一為成交價 15%。和額外印花稅不一樣，法例規定買家印花稅由買家支付，賣方無須負上責任。如買家為代表自己行事的香港永久性居民則可獲豁免而無須繳付。

第 2 標準印花稅税率表

樓價		收費及印花稅率
超逾	不超逾	
	\$2,000,000	\$100
\$2,000,000	\$2,351,760	\$100 + 超逾 \$2,000,000 的款額的 10%
\$2,351,760	\$3,000,000	1.5%
\$3,000,000	\$3,290,320	\$45,000 + 超逾 \$3,000,000 的款額的 10%
\$3,290,320	\$4,000,000	2.25%
\$4,000,000	\$4,428,570	\$90,000 + 超逾 \$4,000,000 的款額的 10%
\$4,428,570	\$6,000,000	3%
\$6,000,000	\$6,720,000	\$180,000 + 超逾 \$6,000,000 的款額的 10%
\$6,720,000	\$20,000,000	3.75%
\$20,000,000	\$21,739,120	\$750,000 + 超逾 \$20,000,000 的款額的 10%
\$21,739,120		4.25%



業主



買家



租客



代理



Q05

二手交易有沒有最低訂金金額？ 繳付步驟又如何呢？

其實，香港並沒有就訂金設下最低金額，但一般做法是，以樓價總額的一成即 10% 作為訂金。



買賣二手物業過程，買賣雙方就價錢商議好後，買方在簽訂臨時買賣協議（俗稱臨約）時，繳付「細訂」，通常是樓價的 3% 至 5%；臨約簽署後 14 天內，再簽訂正式買賣合約，這時候，買家要同時繳付俗稱的「大訂」。通常「大訂」的金額，連同「細訂」金額加起來，是樓價金額的一成。例如，買家在付「細訂」時，金額是樓價的 3%，那付「大訂」時，再加上樓價的 7% 就是了。當簽署物業轉讓契時，買家再需付上樓價的餘額便完成交易。



要注意的是，假使買家於簽署臨約時付出少於樓價的 10% 的訂金，但其後未能完成交易，賣家即使向買家索償，金額只能以於簽署臨約時付出的訂金為基礎；若買家付出的訂金，多於樓價的 10%，就算買家不完成交易，賣方要求索償的金額，也只能以 10% 作為基礎。





Q06 什麼是「儲訂」？

按照現行慣例，買賣雙方訂立臨時合約後，買家通常支付樓價的3%至5%為首期訂金。

根據地產代理監管局指引，地產代理需建議買家，應該將訂金託管在律師行內（通常為業主的代表律師），作為儲訂。





儲訂的目的是避免業主收訂後失蹤令交易告吹。此外，如遇銀行或債權人接收物業，買家不用冒上損失訂金，同時收不到樓的風險。

即使有業主會主動提供按揭還款證明，希望買家將訂金直接交給他，但要確定物業沒有按揭並不容易，建議買家還是將訂金交給律師樓託管。

當代理已向買家清楚說明風險後，買家仍選擇將訂金直接交給業主，代理宜與買家訂立確認協議，防止日後有爭拗。





Q07 訂立授權書 要注意什麼？

在簽署買賣或租賃協議時，如果簽約者未能出席，可透過授權書把處理交易的權力授予第三者。

訂立授權書不一定要在律師行簽訂，簡單而言，只要內容註明：

- ◎ 授權人的姓名
- ◎ 被授權人的姓名
- ◎ 授權事項
- ◎ 被授權人的權利及責任

加上授權人簽署作實就可以了。



但想確保授權書無問題，在律師行簽訂當然較理想。由律師負責查核業主身份與相關資料，出錯機會將大減。

假若授權書是在海外簽訂，該授權者除了要聘請當地律師辦理，還可能要得到當地國際公證人發出書面證明，又或得到中國駐當地領使館加簽方算有效。但建議還是由本港律師代辦較穩當。

另外，授權人簽署授權書後，並不等於喪失物業的控制權。授權人仍然擁有物業權益，可隨時通知第三者不用理會授權書，即表示該授權書已經失效。



免責聲明

在本書內所載的資料和素材 ("該等素材") 屬一般性質及只供參考。在籌備該等素材時，雖已作出合理謹慎措施，但美聯大學堂有限公司 ("本公司") 及/或本集團的任何成員(定義如下)，包括或不限於該等素材的編輯及作者，不會就該等素材之完整性、準確性、及時性及可靠性，或該等素材適合某特定用途，作出任何形式的陳述或保證(不論是明示或隱含的)。"本集團"指(i)本公司；(ii)本公司之任何控股公司、附屬公司及/或有聯繫公司；(iii)其他與本公司屬同一集團的公司及；(iv)在上述(i)、(ii)及/或(iii)內提及的任何公司的董事、人員和僱員。

該等素材基於該等素材首次發佈之日可知之資訊來源及以當時的 "現狀" 為依據，未必能夠反映其之後的發展。上述的資訊來源未經本集團之任何成員所核實。該等素材可能會在沒有事先通知的情況下被更改，而本集團之任何成員並未有任何責任更新或修改該等素材。該等素材可能含有由第三方所提供的資料或素材，涵載上述的資料或素材不應被理解為本集團之任何成員對其核准或認可，或本集團之任何成員與上述第三方有任何關聯。

本集團之每位成員在法律容許的最大限度下，聲明免除任何由(i)該等素材；(ii)使用或不當使用或倚賴該等素材或其任何部分；(iii)該等素材內的任何錯誤、遺漏或錯誤陳述；及/或(iv)任何人因使用或錯誤使用或倚賴該等素材或其任何部分而作出的行為或不作為所引致，或與其有關連的任何損失或損害的任何及所有責任(包括及不限於在侵權法、合同法或其他法規下的責任)。除法律不容許卸除的法律責任外，本集團之任何成員並不接受或承擔任何上述事項所引致的損失或損害而招致的責任。

該等素材並非亦不應被視為本集團之任何成員的意見或見解。該等素材並非擬作提供或取代任何專業或投資意見，亦不應被視為任何專業或投資意見。在作出任何交易決定前，請尋求適當專業意見，及核實該等素材之準確性。任何使用或倚賴該等素材須自負風險。本集團之任何成員並非提供任何金融或投資意見，及該等素材亦不可被視為推介、邀約或游說出售或購買任何產品、證券、投資、物業及/或服務。

如未有取得本公司的書面事先同意，該等素材或其任何部分不可以任何形式或方式被複製、派發或轉交予任何人。

藉着閱覽該等素材，你已無條件同意本免責聲明的條款及條件。

本免責聲明以中、英兩語撮寫，如兩者有任何差異 則以英文版本為主。

Disclaimer

The information and materials contained in this book (the “Materials”) are general in nature and for reference only. Whilst reasonable care has been taken in preparing the Materials, no representation or warranty of any kind (whether express or implied) is made by Midland University Limited (the “Company”) and/or any member of the Group (as defined below), including but not limited to the editor(s) and writer(s) of the Materials as to the completeness, accuracy, timeliness or reliability of the Materials or that the Materials are fit for a particular purpose. The Group shall mean (i) the Company; (ii) any holding, subsidiary and/or associate company of the Company; (iii) other companies within the same group of companies as the Company; and (iv) the directors, officers and employees of any company mentioned in (i), (ii) and/or (iii) above.

The Materials are provided on an “as-is” basis and from sources available as at the date of the first publication of the Materials and may not reflect later developments, and such sources have not been verified by any member of the Group. The Materials are subject to change without prior notice and no member of the Group shall be under any obligation to update or change the Materials. The Materials may contain information or materials from third parties and inclusion of such information or materials shall not be construed as any approval or endorsement thereof by any member of the Group or any affiliation between any member of the Group and any such third parties.

Each member of the Group disclaims, to the fullest extent permitted by law, any and all liability (whether in tort, contract or otherwise) for any loss or damage arising out of or in connection with (i) the Materials; (ii) the use or misuse of or reliance of the Materials or any part thereof; (iii) any error, omission or misstatement in the Materials; and/or (iv) any act or omission made by any person as a result of the use or misuse of or reliance of the Materials or any part thereof (including but not limited to any tort law, contract law or any other liabilities under any laws and regulations). No member of the Group shall accept or have any liability for any loss or damage in respect of any of the aforesaid matters, other than any liability that is non-exemptible by law.

The Materials are not and shall not be considered as the advice or opinion of any member of the Group. The Materials are not intended to provide or substitute professional or investment advice and shall not be construed as any professional or investment advice. Please seek appropriate professional advice before making any decision on any transaction and verify the accuracy of the Materials. Any use of or reliance on the Materials shall be at your own risk. No financial or investment advice is provided by any member of the Group and the Materials are not recommendation, offer to sell or purchase, or solicitation of any offer to sell or purchase any product, securities, investment, property and/or services.

The Materials shall not be reproduced, distributed or transmitted to any person, in whole or in part, or in any form or manner, without the express prior written consent of the Company.

By viewing the Materials, you unconditionally agree to the terms and conditions of this Disclaimer.

This Disclaimer is prepared in both English and Chinese, and in case of discrepancies between the two versions, the English version shall prevail.

Join Us
給自己一個轉機



誠聘以下職位：

高級 / 物業顧問

見習營業員

(必須持有地產代理 / 營業員牌照) (中五程度, 經驗不拘, 主動積極)

- ✓ 專業培訓及免費牌照課程
- ✓ 全方位宣傳及生意平台
- ✓ 財力、盤底、客源有保證
- ✓ 自由選擇分行
- ✓ 豐厚底薪、佣金及獎金津貼
- ✓ 完善晉升階梯 收入無上限

預約面試 

55016811



2316 8811

cv@midland.com.hk



美聯物業



美联物业香港



經絡按揭APP

- 即時估價 ✓
- 按揭計算 ✓
- 網上申請 ✓

一步到位

9成半業主成功批核 費用全免

六大功能



全港19間銀行
實時API利率



即時物業估價



即時比較和申請
按揭及私人貸款



負擔能力計算機



一二按揭計算機



提早還款計算機



立即下載

9成半業主成功批核

9426-2288



319-66666
319-66888

服務地區

 澳洲 - 悉尼

 澳洲 - 墨爾本

 英國 - 倫敦

 馬來西亞

業務介紹

市場分析

透過定期舉辦各類型的物業展銷會及講座，解構最新市場行情

嚴謹篩選

嚴格審查發展商的背景，並審查相關的法律文件

免費諮詢

提供免費的專業諮詢服務，並協助客戶順利完成整個交易程序

增值服務

擁有強大的支援網絡，包括：按揭、註冊律師、當地租務管理公司等

美聯環球樓價指數

- 涵蓋全球十四個一線城市
- 數據來由官方，絕對可靠



物業展銷&媒體報導



聯絡我們

 2801 2172

 9680 1857

www.midlandglobal.hk


家居保險 一站式平台

我們提供一站式的家居保險方案，由諮詢評估、市場比較、處理索償以至後續跟進，我們的團隊都會細心主動為你辦妥。

憑優惠碼
MLDHOME
即享**85折**

掃一掃



立即投保



水火險



家居保險



租貸保險



裝修保險



寵物保險



汽車保險



GENERALI

忠意美聯
家居保



了解更多



WhatsApp

1. 優惠受條款及細則約束。
2. 有關產品條款細則，不保事項及保費率，請參閱產品小冊子及保單條款。
3. 如有任何爭議，忠意保險及美聯金融保留最終決定權。

培育地產代理專才



皇牌課程

- 地產代理牌照課程
- 營業員牌照課程
- 地產代理持牌專業認證計劃(POD)課程
- 「卓越銷售及專業銷售國際管理證書」課程



新地產牌照考試合格成績優異同學參與大學堂導師合照

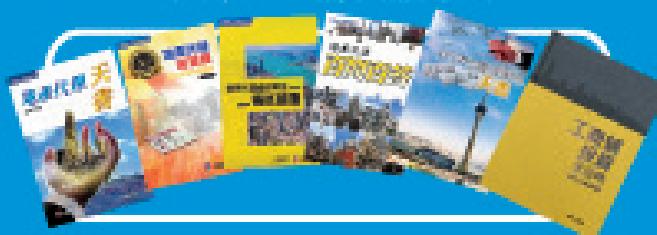
加深公眾對行業的認知



大型公開專題講座

提供行業及專業性知識，深獲外界推崇讚美

大學堂皇牌出版系列



- 工商總投資全攻略
- 地產代理大書
- 營業員專業資格考試類頭腦
- 澳門房地產中介業大書
- 地產代理資格考試試題彙編
- 出產代理呂隨喜著

查詢及報讀熱線: (852) 2316 9000

<代理實務>系列

買樓輕鬆學

編著及審訂	美聯大學堂有限公司
封面設計	美聯大學堂多媒體製作組
出版	美聯大學堂有限公司
地址	九龍長沙灣永康街九號19樓
電話	2316 8000
網址	www.midlandu.com.hk
電子郵箱	enquiry@midlandu.com.hk
部分相片提供	Shutterstock, Freepik
發行	聯合新零售(香港)有限公司
出版日期	2021年7月
定價	港幣\$108
ISBN	978-988-12554-0-2

如何辨識「化妝樓」？

簽署臨約後發現單位有漏水問題，可取消交易嗎？

「收樓」、「驗樓」有什麼要注意？

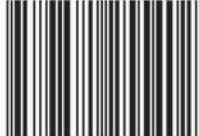
有沒有辦法避免購入凶宅呢？

避免租霸，有何妙法？

單位漏水，業主不願維修，租客如何是好？

面對着這些置業問題，相信很多行內人也未必能一一解答，更遑論置業新手？故此，美聯大學堂匯集了與物業相關的百多條題目，分成買賣流程、特定物業疑難、租賃注意事項、地產代理注意事項四大範疇，以拆解各業主、買家、租客及物業代理的有關疑難。

ISBN 978-988-12554-0-2



9 789881 255402

HK\$108



試閱完畢，如欲購買書籍
請到美聯大學堂網站或
致電「美聯大學堂」熱線：2316-8383 查詢