

# 立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)1576/98-99 號文件

檔 號： CB1/SS/9/98

1999年6月25日內務委員會會議文件

## 《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》 及《地產代理(裁定佣金爭議)規例》小組委員會報告

### 目的

本文件旨在匯報研究根據《地產代理條例》(第511章)訂立的《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》及《地產代理(裁定佣金爭議)規例》的小組委員會的商議工作。

### 背景

2. 《地產代理條例》(第511章)(下稱“該條例”)於1997年5月獲通過成為法例，旨在提高地產代理所提供的服務水準，以及在物業買賣中對消費者提供保障。該條例就成立地產代理監管局(下稱“監管局”)作出規定，使其可透過推行發牌制度，對業界進行規管。監管局所訂立的《地產代理(發牌)規例》已於1998年11月18日獲立法會通過，而有關的發牌制度亦於1999年1月1日實施。從事地產代理工作的地產代理及營業員現時須向監管局申領牌照。

3. 根據該條例，監管局亦獲賦權按照該條例規管地產代理的大綱，訂明規例以規管與地產代理的操守及常規有關的事宜，以及制訂裁定佣金爭議的程序。在1999年5月21日，監管局在房屋局局長批准下，在憲報刊登《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》及《地產代理(裁定佣金爭議)規例》。

### 附屬法例

《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》(下稱“常規規例”)

4. 常規規例 旨在確保本地住宅物業的買賣及租賃，能夠在公平、公開及誠實的情況下進行，並且能更妥善保障消費者及地產代理雙方的利益。常規規例就多項事宜作出規定，其中包括：

- (a) 持牌地產代理及持牌營業員的一般責任；
- (b) 持牌地產代理及持牌營業員的操守及常規；及
- (c) 為施行該條例而訂明的多種表格，尤其是有關地產代理協議的表格。

### 《地產代理(裁定佣金爭議)規例》(下稱“裁定規例”)

5. 裁定規例就監管局根據該條例第49條轉介該局裁定的爭議作出規定。監管局就有關款額不超過300,000元的佣金或其他費用的爭議具有司法管轄權。監管局中具法律專業資格的人員會被委任為審裁員，負責裁定爭議。裁定規例並訂明審裁程序中所採用的程序、裁定的形式和效力，以及審裁程序費用的支付事宜。

### **小組委員會**

6. 在1999年5月28日內務委員會會議上，議員同意成立小組委員會，負責研究上述兩項規例。何鍾泰議員獲選為小組委員會主席。小組委員會先後與政府當局舉行了4次會議，並在其中一次會議與有關團體會晤。小組委員會的委員名單載於**附錄I**。曾向小組委員會作出口頭申述或提交書面意見供委員考慮的團體名單，載於**附錄II**。

### **小組委員會的商議過程**

7. 小組委員會已詳細研究該兩項規例，其商議過程綜述於下文各段。

### 地產代理提供物業資料

8. 根據該條例第36條，持牌地產代理在介紹物業時須向其客戶提供指定的物業資料。該等資料包括擁有權的表面證據、有效的產權負擔、實用樓面面積、物業的落成年份或期間、批准用途、政府租契年期尚餘的期間，以及有否續期權利(如有的話，年期為何)。為協助業界提供物業資料，監管局在常規規例中訂明一套標準表格，供地產代理使用。在商議過程中，有關團體指出，地產代理未必能夠輕易取得訂明資料。小組委員會理解到該等團體所關注的問題，並就此詢問當局設立中央物業資料庫的現況為何。此資料庫曾於《地產代理條例草案》獲前立法局通過前，在有關法案委員會審議該條例草案期間提出。

9. 政府當局向小組委員會解釋，自該條例獲通過成為法例後，政府當局已採取各種步驟，以便業界取得與物業有關的資料。現時，大部分所需資料，例如當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情、落成年份及佔用許可證所載的用途限制等，均可在土地註冊處取得。業界可

在土地註冊處進行土地查冊，或利用該處的直接查冊服務，以電子方式查閱土地登記冊。土地註冊處亦有提供其他支援服務，例如設立特別詢問櫃位協助收取查冊票、大量查冊櫃位、綜合服務櫃位，以及供自行索取資料之用的自助電腦終端機服務。一些例如實用面積及樓齡等訂明資料，亦可透過差餉物業估價署所提供的一項新設24小時資訊熱線服務輕易取得。如佔用許可證所載的資料無法從上述兩個來源取得，個別地產代理可接觸屋宇署。屋宇署亦已簡化了其佔用許可證認證副本的資料檢索系統，使檢索資料所需的時間縮短至3天。

10. 為紓解業界的疑慮，政府當局表示，根據該條例第36條，如地產代理已採取合理步驟，從指定來源取得有關資料，便可以其“已盡應盡的努力”，在紀律處分及民事法律程序中作為免責辯護。

11. 至於為香港所有物業設立中央物業資料庫一事，政府當局解釋，要設立全港性的資料庫，不但須掌握大量土地和樓宇的資料，並須進行大規模的綜合整理工作，把現時以不同形式儲存於各部門而又互不兼容的資料加以整合。由於二手物業市場的大部分交易均集中於數個受歡迎的屋邨，而政府當局亦已採取措施，以便業界可從不同的來源取得物業資料。因此，政府當局認為，設立中央物業資料庫並非實施常規規例的先決條件。

12. 委員同意不應延遲實施地產代理的監管制度。然而，他們要求政府當局落實在將來設立有關資料庫的建議。

#### 賣方的聲明

13. 委員雖然同意應提供賣方的聲明，以便準買方取得有關物業在結構上的改建、增建、修葺或改善工程，及該等工程可能涉及的額外費用的資料，但關注到賣方可能難以提供在其擁有物業前，該物業在結構上已作出的改動的資料。

14. 就此，政府當局解釋，現時只要求賣方就其所知披露物業資料。不過，因應委員的意見，政府當局已同意修訂賣方的聲明，以便賣方根據聲明所載的不同問題，表明在其擁有有關物業之前及期間該物業在結構上曾作的改動，而不是按原先建議在沒有指明期間的一項問題內披露有關資料。

#### 提供物業資料的時間

15. 根據常規規例，持牌地產代理在介紹物業時須填寫訂明的物業資料表格。部分團體建議准許地產代理延至簽訂買賣協議前，才向準買方提供物業資料。然而，政府當局指出，地產代理在開始時沒有向準買方提供物業資料的現行做法，事實上正是不少爭議及投訴的成因。故此，必須確保地產代理盡早向準買方提供必需的物業資料，讓他們對有關物業有較全面的認識，然後才作決定，尤其是他們或會在

別人影響下，要在倉猝間作出買賣決定。

### 地產代理協議

16. 該條例第45條已就簽訂地產代理協議作出規定，目的是避免口頭指示所引起的爭議，並明確將地產代理的責任載入條文內。

17. 對於有否必要訂明以常規規例的地產代理協議表格取代目前業內廣泛使用的現有“睇樓紙”及“委託書”，部分團體表示有所保留。政府當局回應時解釋，有關訂明表格所載條文，遠較不同地產代理所提供的各類協議全面和客觀。由於協議格式劃一，政府當局相信在監管局推行有關常規規例的教育及宣傳計劃後，消費者會較願意簽訂該等協議。

### 常規規例的表格所採用的格式及用語

18. 在考慮過委員及業界的意見後，政府當局已同意修訂常規規例的表格1至6，以改善有關的格式及用語，使該等表格更易於填寫。

### 地產代理須在簽訂買賣協議前確定賣方身份的規定

19. 根據常規規例第13(3)條，在住宅物業買賣協議或租契中，為避免在身分方面有具欺詐成分的失實陳述，地產代理須向賣方收取一份身分證副本，以確保該賣方的姓名正確。委員關注到有何措施，可確定賣方的身分，以及其是否已獲授權出售有關物業，特別是以公司名義擁有的物業。根據委員提出的意見，政府當局已決定修訂第13(3)條，更清楚述明地產代理須採取所有切實可行的步驟，確保該賣方的姓名正確。監管局亦已向委員保證，該局會發出執業指引，指導地產代理如何確定賣方的身分及其是否有權出售有關物業。

### 工商物業不在常規規例的涵蓋範圍內

20. 鑑於常規規例只會適用於本地住宅物業的買賣及租賃，委員曾詢問為何該規例不適用於工商物業。監管局解釋，現時大部分的爭議及投訴均與住宅物業有關。因此，監管局初步只草擬了涵蓋住宅物業的規例。與此同時，在有關非住宅物業的規例訂立之前，從事工商物業買賣及租賃的地產代理仍須遵守監管局所發出的現行執業指引；如有違反規定，便須受到紀律處分。

### 以律師代表處理根據裁定規例進行的佣金裁定事宜

21. 一些業內人士建議容許以律師代表進行審裁程序。政府當局回應時解釋，設立裁定佣金爭議機制的目的，是為地產代理及其客戶提供一個快捷、非正式及費用較廉的渠道，以解決佣金爭議。因此，不容許以律師代表進行審裁程序，以免令費用增加及使程序變得冗長，與擬議的佣金爭議機制的目的有所違背。由於該機制的用意只是提供

另一渠道，以便在雙方同意下解決佣金爭議，因此並不存在雙方的利益會受損的問題，原因是他們大可選擇訴諸法庭，解決他們的爭議。容許以律師代表進行審裁程序，會令消費者唯恐要支付鉅額法律費用，而怯於利用該渠道。

22. 關於裁定規例第10(2)條，委員亦討論過地產代理可能濫用該條文的問題，因為地產代理公司可僱用大律師或律師出任董事，以便其代表該公司進行審裁程序。據政府當局解釋，即使情況確實如此，如某地產代理公司的董事已獲授權代表其公司進行審裁程序，監管局沒有理由只因該名董事是大律師或律師，而不准其代表公司進行有關程序。況且，裁定規例第10(1)及(2)條的現有條文與《小額錢債審裁處條例》(第338章)的相關條文相若，因而無須作出修訂。

#### 委任業界推選的代表出任地產代理監管局的成員

23. 根據該條例的規定，房屋局局長獲賦權委任監管局的成員。按照委員的建議，政府當局已答允考慮在監管局本屆成員任期於1999年10月31日屆滿後，委任業界推選的代表出任監管局的成員。

#### **建議**

24. 如政府當局對常規規例及裁定規例作出**附錄III**所載的擬議修訂，小組委員會建議議員支持該兩項規例。

#### **徵詢意見**

25. 謹請議員察悉小組委員會的商議結果，並支持上文第24段所載的建議。

立法會秘書處

1999年6月24日

《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》及  
《地產代理(裁定佣金爭議)規例》小組委員會

**委員名單**

(截至 1999 年 6 月 16 日)

何鍾泰議員(主席)

朱幼麟議員

何秀蘭議員

何承天議員

李永達議員

李華明議員

夏佳理議員

程介南議員

劉健儀議員

總數：9 名議員

**《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》  
及《地產代理(裁定佣金爭議)規例》小組委員會**

**曾向小組委員會作出口頭申述或  
提交書面意見的團體名單**

1. 消費者委員會
2. 香港專業地產顧問商會
3. 香港地產行政學會 #
4. 香港測量師學會 #
5. 香港地產代理商協會
6. 香港大學地產代理專業校友會有限公司
7. 美聯物業 #
8. 新界地產代理商總會
9. 地產代理聯會有限公司
10. 香港地產代理專業協會
11. 香港地產建設商會 \*

# 該團體只作出口頭申述。

\* 該團體只提交書面意見。

《釋義及通則條例》

---

決議

(根據《釋義及通則條例》(第1章)第34(2)條)

---

《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》

議決將在1999年5月26日提交立法會會議省覽的《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》(即刊登於憲報的1999年第124號法律公告)修訂—

- (a) 在第2(2)(b)條中，廢除“或(3)”而代以“條及(如適用的話)第3(3)”；
- (b) 在第7(1)條中，廢除“(地產代理協議除外)”而代以“(並非地產代理協議者)”；
- (c) 廢除第13(3)條而代以—

“(3) 為避免在任何住宅物業的買賣協議或租契中在身分方面有具欺詐成分的失實陳述，持牌人須採取所有切實可行的步驟，以確保賣方的姓名或名稱正確，如賣方屬一名個人，則該等步驟可包括向賣方收取一份《人事登記條例》(第177章)所指的身分證的副本或其他身分證明文件的副本。”；

- (d) 在附表中，廢除表格1至6而代以—



“表格 1

物業資料表格

(適用於香港住宅物業的買賣)

(本表格第 1 部應由持牌地產代理填寫，而第 2 部則應由賣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.	<b>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：</b> 擁有人的姓名或名稱：	A	
	有效的產權負擔： (a) 法庭命令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情：	A	
	(b) 建築命令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情：	A	
	(c) 斜坡修葺令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情：	A	
	(d) 租契： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情：	A	
	(e) 按揭或押記： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 如“有”，請述明詳情：	A	
	(f) 其他登記為產權負擔的項目： 註：須附上土地註冊處查冊副本。	A	
2.	<b>物業的樓面面積：</b> <input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積：	B	
	<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	
	<input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。		

3.	<b>落成年份：</b> 在佔用許可證或（如沒有佔用許可證）有關的「合格證明書」或「不反對入住書」上述明的物業（或物業所屬建築物）的落成年份：	A/B/C*	
4.	<b>用途限制：</b> 佔用許可證所規定的用途：	A/C*	
5.	<b>政府租契：</b> (a) 租契年期尚餘的期間：	A	
	(b) 續期權利： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有		
6.	<b>如行將批給政府租契，請述明所擬批給的租契年期：</b>	A	

### C 部：可提供關於物業的其他資料

1. 每年的地租／地稅： 港幣\$ \_\_\_\_\_
2. 每季的差餉： 港幣\$ \_\_\_\_\_
3. 每月的管理費： 港幣\$ \_\_\_\_\_
4. 業主立案法團經已成立：是 否
5. 物業的樓面面積及其資料來源是： \_\_\_\_\_
6. 物業屬於以下其中一類別：
  - 租者置其屋計劃；
  - 居者有其屋計劃；
  - 私人機構參建居屋計劃；
  - 夾心階層住屋計劃；
  - 住宅發售計劃（房屋協會）；
 （註：在以上各項計劃中，已補地價的單位不屬該類別。）
  - 新界的“鄉村”式屋宇；
  - 其他類別，請指明： \_\_\_\_\_

## 第 2 部

### 賣方的陳述

1. 賣方或任何其他人於賣方擁有物業期間曾否、是否或會否就物業或物業所屬建築物的任何部分，進行結構上的增建或改建？  
有 沒有  
 如“有”，請提供詳情： \_\_\_\_\_
2. 在賣方擁有物業之前，曾否有任何人就物業或物業所屬建築物的任何部分，進行結構上的增建或改建？  
有 沒有 不知道  
 如“有”，請提供詳情： \_\_\_\_\_

3. 在賣方擁有物業期間，政府或物業所屬建築物的管理處或業主立案法團，曾否、是否或會否就物業或物業所屬建築物的任何部分，規定進行任何修復、補救、修葺或改善？  
有 沒有  
如“有”，請提供詳情：\_\_\_\_\_

4. 在賣方擁有物業之前，政府或物業所屬建築物的管理處或業主立案法團，曾否就物業或物業所屬建築物的任何部分，規定進行任何修復、補救、修葺或改善？  
有 沒有 不知道  
如“有”，請提供詳情：\_\_\_\_\_

5. 政府或物業所屬建築物的管理處或業主立案法團，曾否、是否或會否就物業或物業所屬建築物的任何部分，規定或建議進行以下工程，而該項工程的全部或部分費用是須由物業的買方負擔的？  
修復或補救工程 修葺或改善工程 斜坡維修工程  
其他 沒有 不知道  
請述明所規定進行或建議進行的工程（如有的話）的性質及買方所須負擔的費用／預算費用\*：\_\_\_\_\_

6.  (a) 物業將在可交出空置管有權（即俗稱交吉）的情況下出售。 或  
 (b) 物業將連同以下租契／有特定年期的特許／法定租賃\*出售：  
• 每月租金為港幣\$\_\_\_\_\_。（包括差餉；地租／地稅；管理費）。  
• 年期為\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月，即自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起，並於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日屆滿（首尾兩天包括在內）。  
• 其他條款：  
解約條款 租金調整 續期權  
其他特別條款；請指明：\_\_\_\_\_

於本表格第 2 部由\_\_\_\_\_（“賣方”）所提供的資料，就賣方所知道，均屬真實及正確的。  
賣方簽署：\_\_\_\_\_ 日期：\_\_\_\_\_

我們，\_\_\_\_\_（“代理”（參閱註 12））是為賣方行事的，我們已敦請賣方提供本表格第 2 部的資料，但賣方決定不提供該等資料。

---

我們，\_\_\_\_\_（“代理”（參閱註 12））合理地信納本表格所載資料的準確性。

為代理及代代理簽署的地產代理／營業員的簽署：\_\_\_\_\_

簽署人的姓名或名稱及牌照號碼：\_\_\_\_\_

代理的營業詳情說明書號碼：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

電話號碼：\_\_\_\_\_

傳真號碼：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

## 註

1. 使用本表格時不應作出任何更改。
2. 本表格第 2 部載列的任何條文不得解釋為足以影響或界定買賣雙方擬訂立的買賣協議的任何條款及條件。
3. 持牌地產代理須按賣方的選擇於與賣方訂立地產代理協議之前或於賣方與一名買方訂立物業的買賣協議之前向賣方提供一份已填妥的表格的正本或副本。
4. 除非買方明確表示放棄收取本表格的正本或副本的權利，否則持牌地產代理須向買方提供一份已填妥的表格的正本或副本。
5. 如買方或賣方：
  - (a) 對本表格第 1 部的 B 部中所列的任何產權負擔的效力及含意存有疑問；
  - (b) 不能取得任何訂明資料或對本表格所提供的任何資料存有疑問；或
  - (c) 欲取得本表格並沒有提供的其他資料；應尋求法律意見或其他專業意見。
6. 除第 1 部的 C 部外，必須回答所有問題及在所有空格上填寫所需資料。如任何問題並不適用，請填上“不適用”。如欠缺任何訂明資料，請填上“資料欠缺”。
7. 應就每項物業填寫一份表格。
8. 如所提供的資料有任何重要更改，應立即通知收取本表格的人。
9. “\*”號表示刪去不適用者。被刪去的條文必須加以簡簽。如適用，請在所提供的方格□內劃上“✓”號。
10. 賣方可就在本表格第 2 部提供的資料附加書面證據。
11. 資料的訂明來源：
  - A：土地註冊處
  - B：差餉物業估價署（物業樓齡及面積資訊服務）
  - C：屋宇署
12. 填上有關地產代理業務實體（即俗稱商號）的名稱。

表格 2

出租資料表格

(適用於香港住宅物業的出租)

(本表格應由持牌地產代理填寫)

**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 9)	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： 擁有人的姓名或名稱：	A	
有效的產權負擔： (a) 管有權命令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
(b) 按揭或押記： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
2. 物業的樓面面積： <input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積：	B	
<input type="checkbox"/> (b) 在物業首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	
<input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。		
3. 落成年份： 物業（或物業所屬建築物）的落成年份：	A/B*	
4. 用途限制： 佔用許可證所規定的用途：	A	
5. 出租限制： 法例／政府租契下的出租限制： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	C/D*	

**C 部：可提供關於物業的其他資料**

1. 每年的地租／地稅： 港幣\$ \_\_\_\_\_
2. 每季的差餉： 港幣\$ \_\_\_\_\_
3. 每月的管理費： 港幣\$ \_\_\_\_\_
4. 物業現正受租契約束，並擬分租：是 否  
如“是”，請提供詳情： \_\_\_\_\_

我們，\_\_\_\_\_（“代理”（參閱註 10））合理地信納本表格所載資料的準確性。

為代理及代代理簽署的地產代理／營業員的簽署： \_\_\_\_\_  
簽署人的姓名或名稱及牌照號碼： \_\_\_\_\_  
代理的營業詳情說明書號碼： \_\_\_\_\_  
地址： \_\_\_\_\_  
電話號碼： \_\_\_\_\_  
傳真號碼： \_\_\_\_\_  
日期： \_\_\_\_\_

#### 註

1. 使用本表格時不應作出任何更改。
2. 持牌地產代理須按業主的選擇於與物業的業主訂立地產代理協議之前或於業主與一名租客訂立物業的租契之前向業主提供一份已填妥的表格的正本或副本。
3. 除非租客明確表示放棄收取本表格的正本或副本的權利，否則持牌地產代理須向租客提供一份已填妥的表格的正本或副本。
4. 如租客或物業的業主：
  - (a) 對本表格第 1 部的 B 部中所列的任何產權負擔的效力及含意存有疑問；
  - (b) 不能取得任何訂明資料或對本表格所提供的任何資料存有疑問；或
  - (c) 欲取得本表格並沒有提供的其他資料；應尋求法律意見或其他專業意見。
5. 除第 1 部的 C 部外，必須回答所有問題並在所有空格上填寫所需資料。如任何問題並不適用，請填上“不適用”。如欠缺任何訂明資料，請填上“資料欠缺”。
6. 應就每項物業填寫一份表格。
7. 如所提供的資料有任何重要更改，應立即通知收取本表格的人。
8. “\*”號表示刪去不適用者。被刪去的條文必須加以簡簽。如適用，請在所提供的方格□內劃上“✓”號。
9. 資料的訂明來源：
  - A：土地註冊處
  - B：差餉物業估價署（物業樓齡及面積資訊服務）
  - C：房屋協會
  - D：房屋署
10. 填上有關地產代理業務實體（即俗稱商號）的名稱。

### 表格 3

#### 出售香港住宅物業用的地產代理協議

一般注意事項：請仔細閱讀本協議並按指示填寫。如你不明白本協議內的任何字句，請要求代理解釋。如你不明白或不同意代理的解釋，則最佳的做法是在簽署本協議前諮詢你的律師。

備註：凡本協議內的任何字句尾隨有括號的數字（例如<sup>(1)</sup>），請立即參閱本協議附表 4 內相同編號的註釋。凡本協議內的任何字句提述本協議的某附表，亦請立即參閱該附表。

#### 1. 代理的委任及本協議的有效期

本人／我們，\_\_\_\_\_（“賣方”）現按照本協議的條款並在該等條款的規限下委任\_\_\_\_\_（“代理”<sup>(2)</sup>）為本人／我們的獨家<sup>(3)</sup>／非獨家<sup>(1)</sup>代理，以推銷位於\_\_\_\_\_的物業（“物業”）。本協議由\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起生效，並於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日屆滿（首尾兩天包括在內）（“有效期”）。

[ 注意：如屬獨家代理關係，則即使物業在有效期內並非經由代理出售，賣方仍可能須向代理支付佣金，因此當賣方與代理建立獨家代理關係時應謹慎考慮。代理以獨家代理身分行事時須履行的特別責任，可在第 13 條下以額外條款的形式指明。 ]

#### 2. 代理關係及代理的責任

代理與賣方同意—

- (a) 代理與賣方之間就物業而有的代理關係屬單邊代理／雙邊代理／有可能代表雙方的代理<sup>(3)</sup>關係；
- (b) 如屬雙邊代理關係，則代理須在切實可行的範圍內，盡快以書面向賣方披露代理將向買方收取的佣金的數額或收費率；
- (c) 如屬有可能代表雙方的代理關係，則代理須在建立雙邊代理關係後，在切實可行的範圍內，盡快以書面向賣方披露該代理關係以及代理將向買方收取的佣金的數額或收費率；及
- (d) 代理除須履行本協議或任何成文法則委予代理的責任外，亦須履行本協議附表 1 內所列的責任。

#### 3. 放盤價 [ 注意：賣方並沒有藉本條授權代理代賣方接受任何要約。放盤價只供放盤及作廣告宣傳之用。 ]

放盤價為港幣\_\_\_\_\_元(HK\$\_\_\_\_\_)。放盤價只在賣方的書面指示下方可更改，而該等指示將構成本協議一部分。

#### 4. 佣金

本協議適用於賣方須向代理支付的佣金的規定，列於本協議附表 2 及 4 內<sup>(4)</sup>。

## 5. 物業資料

代理須向賣方提供《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》訂明並經代理填妥和簽署的物業資料表格（包括賣方的陳述）。

## 6. 視察物業

- (a) 賣方同意容許代理／買方<sup>(1)</sup>於雙方議定的時間查看物業。  
同意  不同意 <sup>(8)</sup>
- (b) 賣方同意將物業的鎖匙交由代理妥為保管，以供查看物業之用。  
同意  不同意 <sup>(8)</sup>
- (c) 賣方授權代理將鎖匙交予其他地產代理／人士<sup>(1)</sup>，以供查看物業之用。  
同意  不同意 <sup>(8)</sup>

## 7. 分銷放盤

- (a) 賣方授權代理將物業分銷放盤，並將由賣方提供的關於賣方及物業的資料交予其他地產代理以供分銷放盤之用。  
同意  不同意 <sup>(8)</sup>
- (b) 如代理將物業交由另一地產代理（“分銷放盤代理”）分銷放盤，則代理須確保分銷放盤代理遵守《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》中關於廣告宣傳的規定。

## 8. 廣告宣傳

- (a) 賣方授權代理發出關於物業的廣告。  
同意  不同意 <sup>(8)</sup>
- (b) 如對以上問題的回答是“同意”的話，則除本協議另有指明外，廣告宣傳費將由代理承擔。

## 9. 代理須披露權益

- (a) 代表代理簽署本協議的人現披露：他或其指明親屬<sup>(5)</sup>，或其任何代名人，或其指明親屬的任何代名人，或代理或代理的任何僱員／大股東<sup>(6)</sup>／合夥人／董事對物業擁有金錢上的或其他實益的權益<sup>(7)</sup>：  
有  沒有 <sup>(8)</sup>
- (b) 如對以上問題的回答是“有”的話，則必須在本協議附表 3 述明有關權益的詳情。
- (c) 代表代理簽署本協議的人須在切實可行的範圍內，盡快以書面向賣方披露在有效期內產生的上述(a)段所提述的任何權益。

## 10. 賣方的確認

賣方確認他已一

- (a) 閱讀並明白本協議的條款；及



- (b)  (8) 收取本協議第 5 條規定提供的物業資料表格（包括賣方的陳述）；  
 (8) 同意於賣方與一名買方訂立具約束力的買賣協議之前收取物業資料表格（包括賣方的陳述）。

#### 11. 附表

本協議的附表構成本協議的一部分。

#### 12. 如物業不容許作住宅用途則本協議即屬無效

如物業的佔用許可證所規定的用途並不包括住宅用途或不容許作住宅用途，則本協議即屬無效。

#### 13. 額外條款 [ 注意：這些額外條款不得與本協議的其他條款有所抵觸，亦不得限制本協議的其他條款。 ]： \_\_\_\_\_

賣方的簽署： \_\_\_\_\_ 為代理及代代理簽署的地產代理／營業員的簽署：

香港身分證號碼： \_\_\_\_\_ 簽署人的姓名或名稱及牌照號碼：  
(如適用的話)

如賣方是一間公司，請述明：

簽署人的姓名或名稱： \_\_\_\_\_ 代理的營業詳情說明書號碼：

簽署人的職位：

賣方的商業登記證號碼：

地址： \_\_\_\_\_ 地址：

電話號碼： \_\_\_\_\_ 電話號碼：

傳真號碼： \_\_\_\_\_ 傳真號碼：

日期： \_\_\_\_\_ 日期：

[ 注意： 在本協議簽署後，必須立即給予賣方一份經簽署的本協議的正本或副本。 ]

#### 附表 1

#### 代理的責任

代理須—

- (a) 代賣方推銷物業；

- (b) 為賣方取得關於物業的資料；
- (c) 安排買方視察物業；
- (d) 進行商議，並向賣方提交所有關於物業的要約；及
- (e) 協助賣方與買方訂立具約束力的買賣協議。

## 附表 2

### 賣方須支付的佣金

1. 除本附表第 2 條另有規定外，如賣方在有效期內經由代理與買方就物業訂立具約束力的買賣協議，則賣方須於：  
 (8) 簽署買賣協議時，  
 (8) 買賣協議指明的物業交易完成時，  
向代理支付一筆數額 \$ \_\_\_\_\_ / 物業成交價的 \_\_\_\_\_ %<sup>(1)</sup> 作為代理的佣金。
2. 除本附表第 3 條另有規定外，如非因賣方犯錯而令物業交易未能完成，則賣方沒有責任向代理支付任何佣金。在此情況下，如賣方已支付佣金，則代理須在切實可行的範圍內盡快（但無論如何不得遲於由買賣協議指明的完成交易日期起計的 5 個工作日）將佣金連同利息 / 不連同利息<sup>(1)</sup> 退還予賣方。
3. 如買賣雙方非基於物業的買賣協議的條文而共同取消該具約束力的買賣協議，則賣方須向代理支付佣金。
4. 如代理為推銷物業而與其他地產代理合作，則賣方無須向該等其他地產代理支付任何佣金。

## 附表 3

### 對物業所擁有的權益

按照本協議第 9 條，就物業所擁有的金錢上的或其他實益的權益(7)的詳情如下：

---

---

## 附表 4

### 註釋

- (1) 指刪去不適用者。所有刪除必須加以簡簽。
- (2) 在本協議第 1 條內填上有關地產代理業務實體（即俗稱商號）的名稱。
- (3) 獨家代理 — 指代理是唯一為賣方行事的地產代理。如賣方在有效期內經由另一地產代理與一名買方就物業訂立具約束力的買賣協議，則代理有權向賣方追討附表 2 第 1 條所指明的佣金。  
單邊代理 — 指代理只為賣方行事。  
雙邊代理 — 指代理既為賣方亦為物業的買方行事。  
有可能代表雙方的代理 — 指代理只為賣方行事，但於稍後亦可能為物業的買方行事。
- (4) 佣金的數額或收費率可由賣方與代理商議。
- (5) 指明親屬一指配偶、父母、子女、兄弟或姊妹。

- (6) 大股東 — 指在代理的股東大會上，有權行使百分之十或以上的投票權或控制百分之十或以上的投票權的行使的人。
- (7) 擁有金錢上的或其他實益的權益，包括：
- (a) 身為對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的公司或任何其他團體的成員；
  - (b) 與對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的人有合夥關係，或受僱於該人；或
  - (c) 屬於任何關乎物業的安排或協議（不論是否可強制執行）的一方。
- (8) 請於適當的方格內劃上“✓”號。

## 表格 4

### 購買香港住宅物業用的 地產代理協議

一般注意事項：請仔細閱讀本協議並按指示填寫。如你不明白本協議內的任何字句，請要求代理解釋。如你不明白或不同意代理的解釋，則最佳的做法是在簽署本協議前諮詢你的律師。

備註：凡本協議內的任何字句尾隨有括號的數字（例如<sup>(1)</sup>），請立即參閱本協議附表 5 內相同編號的註釋。凡本協議內的任何字句提述本協議的某附表，亦請立即參閱該附表。

#### 1. 代理的委任及本協議的有效期

本人／我們，\_\_\_\_\_（“買方”）現按照本協議的條款並在該等條款的規限下就擬購買本協議附表 1 所列物業（“物業”）一事委任\_\_\_\_\_（“代理”<sup>(2)</sup>）為本人／我們的代理。本協議由\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起生效，並於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日屆滿（首尾兩天包括在內）（“有效期”）。

[ 注意：建議有效期不應超過 3 個月。 ]

#### 2. 代理關係及代理的責任

代理與買方同意—

- (a) 代理與買方之間就物業而有的代理關係屬本協議附表 1 第 4 欄所指明的單邊代理／雙邊代理／有可能代表雙方的代理<sup>(3)</sup>關係；
- (b) 如屬雙邊代理關係，則代理須在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露代理將向有關賣方收取的佣金的數額或收費率；
- (c) 如屬有可能代表雙方的代理關係，則代理須在建立雙邊代理關係後，在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露該代理關係以及代理將向有關賣方收取的佣金的數額或收費率；及
- (d) 代理除須履行本協議或任何成文法則委予代理的責任外，亦須履行本協議附表 2 內所列的責任。

#### 3. 佣金

本協議適用於買方須向代理支付的佣金的規定，列於本協議附表 1、3 及 5 內<sup>(4)</sup>。

#### 4. 物業資料

代理須就物業向買方提供《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》訂明的所有有關的物業資料表格（包括賣方的陳述）—

- (a) 如屬單邊代理關係，該等表格須向各別賣方的持牌地產代理取得；
- (b) 如屬雙邊代理關係，或在賣方並沒有持牌地產代理代表的情況下，該等表格須由代理填妥和簽署，

但如買方明確表示放棄收取該等表格的權利，則代理無須提供有關表格。

## 5. 代理須披露權益

- (a) 代表代理簽署本協議的人現披露：他或其指明親屬<sup>(5)</sup>，或其任何代名人，或其指明親屬的任何代名人，或代理或代理的任何僱員／大股東<sup>(6)</sup>／合夥人／董事對物業擁有金錢上的或其他實益的權益<sup>(7)</sup>：  
有  沒有 <sup>(8)</sup>
- (b) 如對以上問題的回答是“有”的話，則必須在本協議附表 4 述明有關權益的詳情。
- (c) 代表代理簽署本協議的人須在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露在有效期內產生的上述(a)段所提述的任何權益。

## 6. 買方的確認

買方確認他已—

- (a) 閱讀並明白本協議的條款；及
- (b) 收取本協議第 4 條規定提供的而買方並沒有明確表示放棄收取的所有有關的物業資料表格（包括賣方的陳述）。

## 7. 附表

本協議的附表構成本協議的一部分。

## 8. 如物業不容許作住宅用途則本協議即屬無效

如附表 1 所列的任何物業的佔用許可證所規定的用途並不包括住宅用途或不容許作住宅用途，則就該物業而言，本協議即屬無效。

## 9. 額外條款 [ 注意：這些額外條款不得與本協議的其他條款有所抵觸，亦不得限制本協議的其他條款 ]： \_\_\_\_\_

買方的簽署： \_\_\_\_\_ 為代理及代代理簽署的地產代理／營業員的簽署：

香港身分證號碼： \_\_\_\_\_ 簽署人的姓名或名稱及牌照號碼：  
(如適用的話)

如買方是一間公司，請述明：

簽署人的姓名或名稱： \_\_\_\_\_ 代理的營業詳情說明書號碼：

簽署人的職位：

買方的商業登記證號碼：

地址： \_\_\_\_\_ 地址：

電話號碼：  
傳真號碼：  
日期：

電話號碼：  
傳真號碼：  
日期：

[ 注意： 在本協議簽署後，必須立即給予買方一份經簽署的本協議的正本或副本。 ]

附表 1

物業

物業	視察日期(如買方同意不視察物業,請指明)	買方放棄收取物業資料表格(包括賣方的陳述/的權利(請於適當的方格內劃上“✓”號)	代理關係 (請於適當的方格內劃上“✓”號,並刪去不適用者)	賣方所須支付的佣金 (如適用的話)的數額或收費率	買方所須支付的佣金的數額或收費率	買方的簽署*
(a)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理 / 有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(b)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理 / 有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(c)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理 / 有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(d)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理 / 有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(e)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理 / 有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(f)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理 / 有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(g)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理 / 有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(h)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理 / 有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(i)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理 / 有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			

\* 買方必須就所列的每項物業分別簽署。

## 附表 2

### 代理的責任

代理須—

- (a) 為買方取得關於物業的資料；
- (b) 因應買方的要求安排買方視察物業；
- (c) 進行商議，並按買方的指示向物業的賣方提交所有要約；及
- (d) 協助買方與任何一項或多於一項物業的賣方訂立具約束力的買賣協議。

## 附表 3

### 買方須支付的佣金

1. 除本附表第 2 及 5 條另有規定外，如買方在有效期內經由代理與賣方就一項或多於一項物業訂立具約束力的買賣協議，則買方須於：
  - (8) 簽署買賣協議時，
  - (8) 買賣協議指明的物業交易完成時，向代理支付佣金。
2. 除本附表第 3 條另有規定外，如非因買方犯錯而令物業交易未能完成，則買方沒有責任向代理支付任何佣金。在此情況下，如買方已支付佣金，則代理須在切實可行的範圍內盡快（但無論如何不得遲於由買賣協議指明的完成交易日期起計的 5 個工作日）將佣金連同利息／不連同利息<sup>(1)</sup>退還予買方。
3. 如買賣雙方非基於有關物業的買賣協議的條文而共同取消該具約束力的買賣協議，則買方須向代理支付佣金。
4. 如代理為購買任何一項或多於一項物業的目的而與其他地產代理合作，則買方無須向該等其他地產代理支付任何佣金。
5. 除本附表第 2、3 及 4 條另有規定外，如買方或買方的配偶、任何代名人、未經披露身分的主事人或代理人在有效期內（不論是否透過代理），與任何一項或多於一項物業的賣方訂立具約束力的買賣協議，則買方須就代理就有關物業而提供的服務向代理支付佣金。

## 附表 4

### 對物業所擁有的權益

按照本協議第 5 條，就一項或多於一項物業所擁有的金錢上的或其他實益的權益<sup>(7)</sup>的詳情如下：

---

---

## 附表 5

### 註釋

- (1) 指刪去不適用者。所有刪除必須加以簡簽。
- (2) 在本協議第 1 條內填上有關地產代理業務實體（即俗稱商號）的名稱。
- (3) 單邊代理 — 指代理只為買方行事。  
雙邊代理 — 指代理既為買方亦為本協議附表 1 所列某項物業的賣方行事。  
有可能代表雙方的代理 — 指代理只為買方行事，但於稍後亦可能為本協議附表 1 所列某項物業的賣方行事。
- (4) 佣金的數額或收費率可由買方與代理商議。
- (5) 指明親屬—指配偶、父母、子女、兄弟或姊妹。



- (6) 大股東 — 指在代理的股東大會上，有權行使百分之十或以上的股票權或控制百分之十或以上的投票權的行使的人。
- (7) 擁有金錢上的或其他實益的權益，包括：
- (a) 身為對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的公司或任何其他團體的成員；
  - (b) 與對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的人有合夥關係，或受僱於該人；或
  - (c) 屬於任何關乎物業的安排或協議（不論是否可強制執行）的一方。
- (8) 請於適當的方格內劃上“✓”號。

## 表格 5

### 出租香港住宅物業用的地產代理協議

(供地產代理與業主用)

一般注意事項：請仔細閱讀本協議並按指示填寫。如你不明白本協議內的任何字句，請要求代理解釋。如你不明白或不同意代理的解釋，則最佳的做法是在簽署本協議前諮詢你的律師。

備註：凡本協議內的任何字句尾隨有括號的數字（例如<sup>(1)</sup>），請立即參閱本協議附表 4 內相同編號的註釋。凡本協議內的任何字句提述本協議的某附表，亦請立即參閱該附表。

#### 1. 代理的委任及本協議的有效期

本人／我們，\_\_\_\_\_（“業主”）現按照本協議的條款並在該等條款的規限下委任\_\_\_\_\_（“代理”<sup>(2)</sup>）為本人／我們的獨家<sup>(3)</sup>／非獨家<sup>(1)</sup>代理，為出租\_\_\_\_\_（“物業”）進行推銷。本協議由\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起生效，並於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日屆滿（首尾兩天包括在內）（“有效期”）。

[ 注意：如屬獨家代理的關係，則即使物業在有效期內並非經由代理租出，業主仍可能須向代理支付佣金，因此當業主與代理建立獨家代理關係時應謹慎考慮。代理以獨家代理身分行事時須履行的特別責任，可在第 12 條下以額外條款的形式指明。 ]

#### 2. 代理關係及代理的責任

代理與業主同意—

- (a) 代理與業主之間的代理關係屬單邊代理／雙邊代理／有可能代表雙方的代理<sup>(3)</sup>關係；
- (b) 如屬雙邊代理關係，則代理須在切實可行的範圍內，盡快以書面向業主披露代理將向租客收取的佣金的數額或收費率；
- (c) 如屬有可能代表雙方的代理關係，則代理須在建立雙邊代理關係後，在切實可行的範圍內，盡快以書面向業主披露該代理關係以及代理將向租客收取的佣金的數額或收費率；及
- (d) 代理除須履行本協議或任何成文法則委予代理的責任外，亦須履行本協議附表 1 內所列的責任。

#### 3. 放盤租金 [ 注意：業主並沒有藉本條授權代理代業主接受任何要約。放盤租金只供放盤及作廣告宣傳之用。 ]

放盤租金為月租港幣\_\_\_\_\_元(HK\$\_\_\_\_\_)，包括／不包括<sup>(1)</sup>差餉及管理費。放盤租金只在業主的書面指示下方可更改，而該等指示將構成本協議一部分。

#### 4. 佣金

本協議適用於業主須向代理支付的佣金的規定，列於本協議附表 2 及 4 內<sup>(4)</sup>。

#### 5. 物業資料

代理須向業主提供《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》訂明並經代理填妥和簽署的出租資料表格。

#### 6. 視察物業

- (a) 業主同意容許代理／租客<sup>(1)</sup>於雙方議定的時間查看物業。  
同意  不同意 <sup>(8)</sup>
- (b) 業主同意將物業的鎖匙交由代理妥為保管，以供查看物業之用。  
同意  不同意 <sup>(8)</sup>
- (c) 業主授權代理將鎖匙交予其他地產代理／人士<sup>(1)</sup>，以供查看物業之用。  
同意  不同意 <sup>(8)</sup>

#### 7. 分銷放盤

- (a) 業主授權代理將物業分銷放盤，並將由業主提供的關於業主及物業的資料交予其他地產代理以供分銷放盤之用。  
同意  不同意 <sup>(8)</sup>
- (b) 如代理將物業交由另一地產代理（“分銷放盤代理”）分銷放盤，則代理須確保分銷放盤代理遵守《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》中關於廣告宣傳的規定。

#### 8. 廣告宣傳

- (a) 業主授權代理發出關於物業的廣告。  
同意  不同意 <sup>(8)</sup>
- (b) 如對以上問題的回答是“同意”的話，則除本協議另有指明外，廣告宣傳費將由代理承擔。

#### 9. 代理須披露權益

- (a) 代表代理簽署本協議的人現披露：他或其指明親屬<sup>(5)</sup>，或其任何代名人，或其指明親屬的任何代名人，或代理或代理的任何僱員／大股東<sup>(6)</sup>／合夥人／董事對物業擁有金錢上的或其他實益的權益<sup>(7)</sup>：  
有  沒有 <sup>(8)</sup>
- (b) 如對以上問題的回答是“有”的話，則必須在本協議附表 3 述明有關權益的詳情。

- (c) 代表代理簽署本協議的人須在切實可行的範圍內，盡快以書面向業主披露在有效期內產生的上述(a)段所提述的任何權益。

## 10. 業主的確認

業主確認他已一

- (a) 閱讀並明白本協議的條款；及
- (b)  (8) 收取本協議第 5 條規定提供的出租資料表格；  
 (8) 同意於業主與一名租客訂立具約束力的租契之前收取出租資料表格。

## 11. 附表

本協議的附表構成本協議的一部分。

## 12. 額外條款 [ 注意：這些額外條款不得與本協議的其他條款有所抵觸，亦不得限制本協議的其他條款。 ]： \_\_\_\_\_

業主的簽署： \_\_\_\_\_ 為代理及代代理簽署的地產代理／營業員的簽署：

香港身分證號碼： \_\_\_\_\_ 簽署人的姓名或名稱及牌照號碼：  
(如適用的話)

如業主是一間公司，請述明：

簽署人的姓名或名稱： \_\_\_\_\_ 代理的營業詳情說明書號碼：

簽署人的職位：

業主的商業登記證號碼：

地址： \_\_\_\_\_ 地址：

電話號碼： \_\_\_\_\_ 電話號碼：

傳真號碼： \_\_\_\_\_ 傳真號碼：

日期： \_\_\_\_\_ 日期：

[ 注意：在本協議簽署後，必須立即給予業主一份經簽署的本協議的正本或副本。 ]

## 附表 1

### 代理的責任

代理須—

- (a) 代業主推銷物業；
- (b) 為業主取得關於物業的資料；
- (c) 安排租客視察物業；
- (d) 進行商議，並向業主提交所有關於物業的要約；及
- (e) 協助業主與租客訂立具約束力的租契。

## 附表 2

### 業主須支付的佣金

1. 除本附表第 2 條另有規定外，如業主在有效期內經由代理與租客就物業訂立具約束力的租契，則業主須於：  
 (8) 簽署租契時，  
 (8) 租契指明的租賃期開始時，  
向代理支付一筆數額 \$ \_\_\_\_\_ / 成交租金的 \_\_\_\_\_ %<sup>(1)</sup> 作為代理的佣金。
2. 除本附表第 3 條另有規定外，如非因業主犯錯而令該具約束力的租契未能如期起租，則業主沒有責任向代理支付任何佣金。在此情況下，如業主已支付佣金，則代理須在切實可行的範圍內盡快（但無論如何不得遲於由起租日期起計的 5 個工作日）將佣金連同利息 / 不連同利息<sup>(1)</sup> 退還予業主。
3. 如業主與租客非基於租契的條文而共同取消該具約束力的租契，則業主須於取消該租契時向代理支付佣金。
4. 如代理為出租物業而與其他地產代理合作，則業主無須向該等地產代理支付任何佣金。

## 附表 3

### 對物業所擁有的權益

按照本協議第 9 條，就物業所擁有的金錢上的或其他實益的權益的詳情如下：

---

---

## 附表 4

### 註釋

- (1) 指刪去不適用者。所有刪除必須加以簡簽。
- (2) 在本協議第 1 條內填上有關地產代理業務實體（即俗稱商號）的名稱。

- (3) 獨家代理 — 指代理是唯一為業主行事的地產代理。如業主在有效期內經由另一地產代理與一名租客就物業訂立具約束力的租契，則代理有權向業主追討附表 2 第 1 條所指明的佣金。  
單邊代理 — 指代理只為業主行事。  
雙邊代理 — 指代理既為業主亦為物業的租客行事。  
有可能代表雙方的代理 — 指代理只為業主行事，但於稍後亦可能為物業的租客行事。
- (4) 佣金的數額或收費率可由業主與代理商議。
- (5) 指明親屬—指配偶、父母、子女、兄弟或姊妹。
- (6) 大股東 — 指在代理的股東大會上，有權行使百分之十或以上的投票權或控制百分之十或以上的投票權的行使的人。
- (7) 擁有金錢上的或其他實益的權益，包括：
- (a) 身為對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的公司或任何其他團體的成員；
  - (b) 與對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的人有合夥關係，或受僱於該人；或
  - (c) 屬於任何關乎物業的安排或協議（不論是否可強制執行）的一方。
- (8) 請於適當的方格內劃上“✓”號。

## 表格 6

### 承租香港住宅物業用的地產代理協議

(供地產代理與租客用)

一般注意事項：請仔細閱讀本協議並按指示填寫。如你不明白本協議內的任何字句，請要求代理解釋。如你不明白或不同意代理的解釋，則最佳的做法是在簽署本協議前諮詢你的律師。

備註：凡本協議內的任何字句尾隨有括號的數字（例如(1)），請立即參閱本協議附表 5 相同編號的註釋。凡本協議內的任何字句提述本協議的某附表，亦請立即參閱該附表。

#### 1. 代理的委任及本協議的有效期

本人／我們，\_\_\_\_\_（“租客”）現按照本協議的條款並在該等條款的規限下就擬承租本協議附表 1 所列物業（“物業”）一事委任\_\_\_\_\_（“代理”<sup>(2)</sup>）為本人／我們的代理。本協議由\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起生效，並於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日屆滿（首尾兩天包括在內）（“有效期”）。

[ 注意：建議有效期不應超過 3 個月。 ]

#### 2. 代理關係及代理責任

代理與租客同意—

- (a) 代理與租客之間就物業而有的代理關係屬本協議附表 1 第 4 欄所指明的單邊代理／雙邊代理／有可能代表雙方的代理<sup>(3)</sup>關係；
- (b) 如屬雙邊代理關係，則代理須在切實可行的範圍內，盡快以書面向租客披露代理將向有關業主收取的佣金的數額或收費率；
- (c) 如屬有可能代表雙方的代理關係，則代理須在建立雙邊代理關係後，在切實可行的範圍內，盡快以書面向租客披露該代理關係以及代理將向有關業主收取的佣金的數額或收費率；及
- (d) 代理除須履行本協議或任何成文法則委予代理的責任外。亦須履行本協議附表 2 內所列的責任。

#### 3. 佣金

本協議適用於租客須向代理支付的佣金的規定，列於本協議附表 1、3 及 5 內<sup>(4)</sup>。

#### 4. 物業資料

代理須就物業向租客提供《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》訂明的所有有關的出租資料表格—

- (a) 如屬單邊代理的關係，該等表格須向各別業主的持牌地產代理取得；
- (b) 如屬雙邊代理的關係，或在業主並沒有持牌地產代理代表的情況下，該等表格須由代理填妥和簽署，

但如租客明確表示放棄收取任何該等表格的權利，則代理無須提供有關表格。

## 5. 代理須披露權益

- (a) 代表代理簽署本協議的人現披露：他或其指明親屬<sup>(5)</sup>，或其任何代名人，或其指明親屬的任何代名人，或代理或代理的任何僱員／大股東<sup>(6)</sup>／合夥人／董事對物業擁有金錢上的或其他實益的權益<sup>(7)</sup>：  
有  沒有 <sup>(8)</sup>
- (b) 如對以上問題的回答是“有”的話，則必須在本協議附表 4 述明有關權益的詳情。
- (c) 代表代理簽署本協議的人須在切實可行的範圍內，盡快以書面向租客披露在有效期內產生的上述(a)段所提述的任何權益。

## 6. 租客的確認

租客確認他已一

- (a) 閱讀並明白本協議的條款；及
- (b) 收取本協議第 4 條規定提供的而租客並沒有明確表示放棄收取的所有有關的出租資料表格。

## 7. 附表

本協議的附表構成本協議的一部分。

## 8. 額外條款 [ 注意：這些額外條款不得與本協議的其他條款有所抵觸，亦不得限制本協議的其他條款 ]： \_\_\_\_\_

租客的簽署： \_\_\_\_\_ 為代理及代代理簽署的地產代理／營業員的簽署：

香港身分證號碼： \_\_\_\_\_ 簽署人的姓名或名稱及牌照號碼：  
(如適用的話)

如租客是一間公司，請述明：

簽署人的姓名或名稱： \_\_\_\_\_ 代理的營業詳情說明書號碼：

簽署人的職位：

租客的商業登記證號碼：

地址： \_\_\_\_\_ 地址：

電話號碼： \_\_\_\_\_ 電話號碼：



傳真號碼：

傳真號碼：

日期：

日期：

[ 注意： 在本協議簽署後，必須立即給予租客一份經簽署的本協議的正本或副本。 ]

附表 1

物業

物業	視察日期(如租客同意不視察物業,請指明)	租客放棄收取出租資料表格的權利(請於適當的方格內劃上“√”號)	代理關係 (請於適當的方格內劃上“√”號,並刪去不適用者)	業主所須支付的佣金(如適用的話)的數額或收費率	租客所須支付的佣金的數額或收費率	租客的簽署*
(a)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理 / 有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(b)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理 / 有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(c)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理 / 有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(d)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理 / 有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(e)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理 / 有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(f)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理 / 有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(g)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理 / 有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(h)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理 / 有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(i)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理 / 有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			

\* 租客必須就所列的每項物業分別簽署。

## 附表 2

### 代理的責任

代理須—

- (a) 為租客取得關於物業的資料；
- (b) 因應租客的要求安排租客視察物業；
- (c) 進行商議，並按租客的指示向物業的業主提交所有要約；及
- (d) 協助租客與業主就任何一項或多於一項物業訂立具約束力的租契。

## 附表 3

### 租客須支付的佣金

1. 除本附表第 2 及 5 條另有規定外，如租客在有效期內經由代理與業主就一項或多於一項物業訂立具約束力的租契，則租客須於：
  - (8) 簽署租契時，
  - (8) 租契指明的租賃期開始時，向代理支付佣金。
2. 除本附表第 3 條另有規定外，如非因租客犯錯而令該具約束力的租契未能如期起租，則租客沒有責任向代理支付任何佣金。在此情況下，如租客已支付佣金，則代理須在切實可行的範圍內盡快（但無論如何不得遲於由起租日期起計的 5 個工作日）將佣金連同利息／不連同利息<sup>(1)</sup>退還予租客。
3. 如租客與業主非基於租契的條文而共同取消該具約束力的租契，則租客須於取消該租契時向代理支付佣金。
4. 如代理為承租任何一項或多於一項物業的目的而與其他地產代理合作，則租客無須向該等其他地產代理支付任何佣金。
5. 除本附表第 2、3 及 4 條另有規定外，如租客或租客的配偶、任何代名人、未經披露身分的主事人或代理人在有效期內（不論是否透過代理），與任何一項或多於一項物業的業主訂立具約束力的租契，則租客須就代理就有關物業而提供的服務向代理支付佣金。

## 附表 4

### 對物業所擁有的權益

按照本協議第 5 條，就一項或多於一項物業所擁有的金錢上的或其他實益的權益<sup>(7)</sup>的詳情如下：

---

---

## 附表 5

### 註釋

- (1) 指刪去不適用者。所有刪除必須加以簡簽。
- (2) 在本協議第 1 條內填上有關地產代理業務實體（即俗稱商號）的名稱。
- (3) 單邊代理 — 指代理只為租客行事。  
雙邊代理 — 指代理既為租客亦為本協議附表 1 所列某項物業的業主行事。  
有可能代表雙方的代理 — 指代理只為租客行事，但於稍後亦可能為本協議附表 1 所列某項物業的業主行事。
- (4) 佣金的數額或收費率可由租客與代理商議。
- (5) 指明親屬—指配偶、父母、子女、兄弟或姊妹。

- (6) 大股東 — 指在代理的股東大會上有權行使百分之十或以上的投票權或控制百分之十或以上的投票權的行使的人。
- (7) 擁有金錢上的或其他實益的權益，包括—
- (a) 身為對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的公司或任何其他團體的成員；
  - (b) 與對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的人有合夥關係，或受僱於該人；或
  - (c) 屬於任何關乎物業的安排或協議（不論是否可強制執行）的一方。
- (8) 請於適當的方格內劃上“✓”號。”。

《釋義及通則條例》

---

**決議**

(根據《釋義及通則條例》(第1章)第34(2)條)

---

《地產代理(裁定佣金爭議)規例》

議決將在1999年5月26日提交立法會會議省覽的《地產代理(裁定佣金爭議)規例》(即刊登於憲報的1999年第125號法律公告)中的第16(1)條修訂一

- (a) 廢除“10個工作日”而代以“7個工作日”；及
- (b) 在(a)段中，廢除“及地址”。