

**在英國、美國及香港  
買賣住宅物業所涉及的事宜**

2000 年 5 月 9 日

劉騏嘉女士  
黃麗菁女士

立法會秘書處  
資料研究及圖書館服務部

香港中區花園道 3 號萬國寶通銀行大廈 5 樓

電話：(852) 2869 7735

圖文傳真：(852) 2525 0990

網址：<http://legco.gov.hk>

電子郵箱：[library@legco.gov.hk](mailto:library@legco.gov.hk)

# 目錄

	頁
<b>研究摘要</b>	
<b>第 1 部 —— 引言</b>	<b>1</b>
背景及目的	1
範圍	1
<b>第 2 部 —— 在英格蘭及威爾士買賣住宅物業</b>	<b>3</b>
總覽	3
買賣住宅物業所涉及的程序	3
英格蘭及威爾士	3
最近的改革	4
地產代理的角色	5
買賣物業所涉及的費用	6
出售物業	6
購買物業	6
布里斯托爾計劃	8
查冊	8
地產代理所須支付的費用	9
<b>第 3 部 —— 在美國買賣住宅物業</b>	<b>10</b>
總覽	10
加利福尼亞州	10
買賣住宅物業的程序	10
地產代理的角色	12
買賣物業引致的支出費用	13
地產代理所須支付的費用	15
<b>第 4 部 —— 比較英國、美國及香港的住宅物業交易</b>	<b>16</b>
香港	16
買賣住宅物業的程序	16
所需資料	17
取得資料的費用	17
研究結果	18
買賣住宅物業	18
取得資料的費用	20
<b>參考資料</b>	<b>22</b>

立法會秘書處歡迎轉載這份研究報告的部分或全文，並歡迎將之譯成其他語文。報告所載資料可隨意複製以供非商業用途，但須註明資料出處為立法會秘書處資料研究及圖書館服務部，並將一份複製文本送交立法會圖書館備存。

## 研究摘要

1. 本文件闡述在英格蘭與威爾士、美國及香港買賣住宅物業所涉及的費用及程序。
2. 《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》”)規定，香港的地產代理在介紹物業時，須向買方提供物業資料，因此，取得資料的費用由地產代理支付。在英格蘭和威爾士，買賣雙方在訂立協議後，才須提供有關物業資料或文件，而所涉費用將由買賣雙方共同分擔。如果在布里斯托爾的試驗計劃成功，這些費用將由賣方承擔。在美國，有關費用由買賣雙方議定。
3. 雖然並無證據顯示，在英格蘭、威爾士及美國的地產代理在物業交易中，須預先支付任何特定的費用，但行業間的競爭激烈，可能令他們不得不提供若干“優惠或甚至免費服務”。這些均視乎市場情況而定。
4. 有關買賣住宅物業的程序方面，英國政府的環境、運輸及地區事務部在布里斯托爾推行一項試驗計劃，以改善現時的買賣程序。賣方把物業在市場上放售前，須提供一套標準的物業文件，例如業權文件、地方政府就查冊所作的回覆、物業工程保證書及測量報告等。倘準買方向賣方提出的購買建議獲得接納，這“資料冊”便會交予準買方查閱。任何人倘擬於提出購買建議前取得有關文件的副本，只須向賣方繳付影印費，便可取得有關的資料冊。
5. 在美國，住宅物業交易是在州的層面而非聯邦的層面上受到規管。在美國某些州，賣方在市場上出售物業前，有責任向買方披露有關物業的若干標準資料。賣方須向買方披露有關物業的所有已知特點，例如結構上的增建或修葺、影響環境的事物、任何土地據用或地役權等。至於業權文件等物業資料文件，待雙方訂立協議後，賣方才須向買方提供。
6. 在香港，《常規規例》規定，香港的地產代理在介紹物業時，須向準買方提供指明的物業資料。這些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、物業的落成年份等。此外，賣方亦須向買方披露諸如結構上的改建等物業資料。
7. 在英格蘭與威爾士、美國和香港，買賣住宅物業所涉及的程序有一共通點，就是一開始，便會為準買方提供物業資料。這可加快整體交易程序的所需時間。

# 在英國、美國及香港 買賣住宅物業所涉及的事宜

## 第 1 部 —— 引言

### 1. 背景及目的

1.1 立法會議員在有關實施《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》引致小型地產代理公司經營困難的個案會議中，要求資料研究及圖書館服務部研究在英國及美國的地產代理取得物業資料所需的費用。研究的目的，是比較英、美兩國和香港在取得這些資料時所須支付的費用。

1.2 為了使讀者易於了解有關內容，本文亦就在該兩個國家買賣住宅物業的程序，提供簡短的介紹。

1.3 本文件所載的一切資料是從互聯網上蒐集所得。

### 2. 範圍

2.1 本研究不包括蘇格蘭，因為蘇格蘭的樓宇買賣制度與英格蘭和威爾士差別頗大。首先，在蘇格蘭，地產代理服務通常由律師提供。律師協助賣方把物業在市場上放售，並為買賣雙方進行商議。

2.2 第二，買方通常在律師的協助下，根據物業測量報告及有關的按揭承諾，向賣方作出購買建議。這點與英格蘭和威爾士的情況不同。在英格蘭和威爾士，只有在賣方接納買方的購買建議後，才須準備物業測量報告及按揭估價報告等。

2.3 第三，準買方向賣方作出的購買建議，通常是以書面作出，並連同對該物業的現金承諾(定金)一併提交。因此，在蘇格蘭的買方較在英格蘭和威爾士的買方更早支付費用；在英格蘭和威爾士，當買賣雙方達成合約條款後才須支付定金。

2.4 由於蘇格蘭與英格蘭及威爾士在買賣住宅物業方面有上述分別，蘇格蘭不包括在本研究內。

## 第 2 部 —— 在英格蘭及威爾士買賣住宅物業

### 3. 總覽

3.1 沒有證據顯示，英格蘭及威爾士的地產代理在物業交易中須預繳任何特別的費用。他們代表買方或賣方進行物業查冊，因而或會支付若干費用，但他們事後通常會得到償還。然而，在地產代理競爭激烈的地區，激烈的競爭或迫使他們提供“優惠或甚至免費服務”，因而降低買方或賣方所支付的總費用。這均視乎市場情況。

3.2 以下數段簡介在英格蘭及威爾士買賣住宅物業的程序和費用，以及地產代理的角色。本文並提供物業查冊費用的總覽表，以便讀者瞭解地產代理或須支付的費用(如有的話)。

### 4. 買賣住宅物業所涉及的程序

#### 英格蘭及威爾士

4.1 現時在英格蘭及威爾士買賣住宅物業所涉及的程序，概述如下：

- a. 賣方指示地產代理在市場放售物業。
- b. 準買方視察有關物業。
- c. 在英格蘭及威爾士，準買方會作出口頭購買建議，並由地產代理以書面向賣方作實。然後，買賣雙方可選擇在一段期間內進行洽商。
- d. 即使賣方已接納買方的購買建議，這接納只會被視作非正式，雙方均可撤銷購買建議而不須承擔任何法律懲罰。
- e. 買賣雙方指示其代表律師準備交換合約。

- f. 買方的代表律師進行業權查冊<sup>1</sup>及提出其他查詢。
- g. 賣方的代表律師草擬合約的擬本。
- h. 買方接觸按揭貸款人以取得對方確實的按揭承諾。
- i. 買方可就有關物業進行測量(亦可選擇不做)。
- j. 按揭貸款人進行物業估價及其他信貸和抵押審查。
- k. 如果雙方就最終售價及條款達成協議，買方向賣方支付定金。
- l. 雙方代表律師交換合約及定下交易完成的日期。
- m. 買方的代表律師前往土地註冊處，作最後查冊。如果沒有任何問題，有關的交易便告完成，而物業的所有權亦會易手。買方的代表律師稍後便會向有關機構登記業權。

## 5. 最近的改革

5.1 在 1997 年 9 月，英國政府的環境、運輸及地區事務部就有關在英格蘭及威爾士買賣樓宇的程序及問題進行了一項研究。這項研究於 1998 年完成，反映出少於一半的買方及賣方對買賣程序感到滿意。該部門擬備的諮詢文件於 1998 年 12 月公布，陳述改善有關程序的建議。

5.2 該諮詢文件提出一系列建議，希望可減低延誤和以往買賣雙方所經歷過的不明朗情況。環境、運輸及地區事務部提出的其中一項建議是“賣方資料冊”。該資料冊由賣方或其代表擬備，準買方在其購買建議獲得接納後，即會獲得一份資料冊供其查閱。如果準買方有意在提出購買建議前獲得一份資料冊的副本，便須向賣方繳交一筆費用作為影印費。

---

<sup>1</sup> 業權查冊是翻查業權紀錄，確保賣方是有關物業的合法擁有人及該物業並沒有任何留置權，例如未繳稅項或其他未處理的申索。

5.3 上述“賣方資料冊”內載有：

- a. 業權文件的副本；
- b. 就代表買方提出的一般初步查詢所作的回覆；
- c. 向地方當局進行查冊所得的回覆；
- d. 任何規劃、列作文物的建築物及建築物規例同意書及批准書的副本；
- e. 若是新落成的物業，必須提供擔保書及保證書的副本；
- f. 就有關物業進行工程的保證書；
- g. 測量報告；及
- h. 合約擬本。

5.4 布里斯托爾現正推行“賣方資料冊”的試驗計劃。這項試驗計劃於本年初展開，為期約 6 個月。由於參與這項試驗計劃的只是自願參加的地產代理、律師及物業轉易辦理人<sup>2</sup>等，提供賣方資料冊的費用將會由英國政府支付，以確保賣方所承擔的費用，與布里斯托爾其他不參加這項試驗計劃的業主在出售房屋時所需的費用完全相同。稍後，有關當局會覆檢這項在布里斯托爾推行的試驗計劃，以研究這種做法推廣到英國其他地方實施的可行性。

## 6. 地產代理的角色

6.1 在英格蘭及威爾士，地產代理的角色是協助賣方對其物業作正確估值、製作物業的宣傳物料，以及為準買方安排預約視察物業。他們在過程的早期扮演關鍵的角色：促成買賣雙方會面及令買賣程序展開。在布里斯托爾，自願參加試驗計劃的地產代理協助賣方擬備“賣方資料冊”。普遍來說，地產代理所收取的佣金通常是房屋售價的 1.5% 至 4%(另加 17.5% 增值稅<sup>3</sup>)，而實際佣金金額可洽商議定。

---

<sup>2</sup> 物業轉易辦理人的工作和律師相若。他們協助買賣雙方出售、購買及重新按揭永遠管業地及租賃地上的房屋或住宅單位、訂立新的租契及租賃合約，以及轉讓住宅物業的權益。

<sup>3</sup> 即 value added tax.



## 7. 買賣物業所涉及的費用

### 出售物業

7.1 表 1 載列在英格蘭及威爾士賣方所須支付的平均費用。

**表 1 —— 在英格蘭及威爾士賣方繳付的平均費用和成本**

費用種類	以英鎊為單位的中位數(包括增值稅)
地產代理費用：廣告	176 (或 2,208.8 港元)
地產代理費用：主要部分	1,035 (或 12,989.25 港元)
地產代理費用：其他部分	1,067 (或 13,390.85 港元)
律師費用：物業轉易	345 (或 4,329.75 港元)
律師費用：其他	240 (或 3,012 港元)
其他開支	424 (或 5,321.2 港元)

備註：

1. 增值稅即 value added tax。
2. 於 1999 年港元與英鎊的平均匯率為 12.55 港元=1 英鎊。

資料來源：

1. Department of the Environment, Transport and the Regions, *Key Research on Easier Home Buying and Selling*, at [www.housing.deter.gov.uk/hbs/research/chap04.htm](http://www.housing.deter.gov.uk/hbs/research/chap04.htm).
2. Census and Statistics Department, *Hong Kong Monthly Digest of Statistics*, February 2000.

7.2 由於並非所有賣方都須支付上述每項費用，在一宗交易中，賣方的平均費用為 1,400 英鎊(或 17,570 港元)至 1,500 英鎊(或 18,825 港元)<sup>4</sup>之間，約相等於售價的 2.3%。

### 購買物業

7.3 表 2 載列在英格蘭和威爾士買方所須支付的平均費用。

<sup>4</sup> 這些費用包括地產代理的費用，廣告費及律師的物業轉易費。

表 2 —— 在英格蘭及威爾士買方繳付的平均費用和成本

費用種類	以英鎊為單位的中位數 (包括價格附加稅)
律師費用：物業轉易	376 (或 4,718.8 港元)
律師費用：查冊費	94 (或 1,179.7 港元)
律師費用：土地註冊處	94 (或 1,179.7 港元)
律師費用：印花稅	1,058 (或 13,277.9 港元)
律師費用：其他	39 (或 489.45 港元)
按揭：估價	176 (或 2,208.8 港元)
按揭：安排	294 (或 3,689.7 港元)
按揭：經紀／顧問	255 (或 3,200.25 港元)
測量費用	294 (或 3,689.7 港元)

備註：

1. 價格附加稅即 value added tax。
2. 在 1999 年港元與英鎊的平均匯率為 12.55 港元=1 英鎊。

資料來源：

1. Department of the Environment, Transport and the Regions, *Key Research on Easier Home Buying and Selling*, at [www.housing.deter.gov.uk/hbs/research/chap04.htm](http://www.housing.deter.gov.uk/hbs/research/chap04.htm).
2. Census and Statistics Department, *Hong Kong Monthly Digest of Statistics*, February 2000.

7.4 由於不是所有買方都須繳付上述每項費用，在一宗交易中，買方的平均費用為 1,060 英鎊(或 13,303 港元)<sup>5</sup>，約相等於買價<sup>6</sup>的 1.6%。

<sup>5</sup> 這些費用包括物業轉易費、按揭處理費及測量費。

<sup>6</sup> 買價與售價相差約 3,000 英鎊，因為兩者是從環境、運輸及地區事務部所進行的樓宇買賣調查中所抽取的兩個不同樣本所計算出來。

## 布里斯托爾計劃

7.5 “賣方資料冊”把買方部分費用的負擔轉嫁賣方。一方面，在“賣方資料冊”中的若干資料，仍由賣方或代表賣方所提供，而費用則由賣方支付。這些資料包括業權契據副本、物業資料表格(當中載有就訂立合約前查詢的回覆)、規劃及其他同意書的副本、擔保書及保證書的副本、租賃物業的文件，及合約擬本。另一方面，向其他地方當局和英國土地註冊處進行查詢紀錄的費用，從買方轉嫁賣方。整體來說，儘管交易的費用(即買賣雙方的總費用)並沒有增加，該資料冊令賣方須額外負擔約 100 英鎊(或 1,255 港元)。

7.6 若測量報告包括在內，便須額外支付約 250 英鎊(或 3,137.5 港元)再加增值稅。若委託有關方面進行更詳細的建築物測量，所須支付的額外費用將增至超過 350 英鎊(4,392.5 港元)再加增值稅。

7.7 布里斯托爾計劃並沒有改變物業買賣程序中地產代理的角色。地產代理擬備“賣方資料冊”所支付的費用，將由賣方承擔。

## 8. 查冊

8.1 在雙方交換合約前，須進行多項查冊。現時，這些查冊由買方律師進行。如果推行布里斯托爾計劃，這些查冊將由賣方或代表賣方者進行。這些查冊包括向地方當局進行的查冊、土地押記<sup>7</sup>的查冊及英國土地註冊處<sup>8</sup>的查冊費等。

- a. 向地方當局查冊的費用  
買方必須查閱若干資料，以瞭解地方當局有否打算發展物業附近的土地，例如興建一條穿過有關物業的道路。各地方當局收取的查冊費用不盡相同，但一般的收費約為 100 英鎊(或 1,255 港元)。
- b. 土地押記的查冊費用  
每個業主姓名的土地押記查冊費是 2 英鎊(或 25.1 港元)，而索取正式文本的收費則是每份 1 英鎊(或 12.55 港元)。

<sup>7</sup> 土地押記一詞是指貸款人(承按人)在批予按揭時所依賴的擔保。

<sup>8</sup> 土地註冊處的查冊，通常由律師負責，以證明賣方是否該物業的註冊合法業主。

- c. 英國土地註冊處的查冊費用  
英國土地註冊處保存一份登記冊，就有關物業的法律所有權及與物業有關的事項提供一份正式紀錄。

8.2 下列為英國土地註冊處的收費表。

**表 3 —— 英國土地註冊處收費表**

種類	費用(英鎊)
登記冊或其中任何一部分的副本 —— 每份副本	4 (或 50.2 港元)
業權圖則副本 —— 每份副本	4 (或 50.2 港元)
登記冊內所提述的任何或全部文件的副本 —— 每份或每套副本	4 (或 50.2 港元)
親自查閱登記冊或其中任何部分 —— 每項業權	4 (或 50.2 港元)
親自查閱業權圖則—— 每項業權	4 (或 50.2 港元)
親自查閱登記冊內所提述的任何或全部文件 —— 每項業權	4 (或 50.2 港元)
提供一份索引地圖片段 <sup>1</sup> —— 每份	40 (或 502 港元)

備註：

- 索引地圖片段顯示某幅土地是否已註冊，若是，則會顯示其註冊業權編號及標明這幅土地的註冊是屬於永久產權還是租批土地。每份獨立地圖稱為“片段”。
- 在 1999 年港元與英鎊的平均匯率為 12.55 港元 = 1 英鎊。

資料來源：

- HM Land Registry, *The Open Register ~ A Guide to Information Held by the Land Registry and How to Obtain It*, March 1999.
- Census and Statistics Department, *Hong Kong Monthly Digest of Statistics*, February 2000.

## 9. 地產代理所須支付的費用

9.1 通常地產代理在一宗交易所支付的費用，由買方或賣方償還。然而，從觀察所得，部分預繳費用可能會由地產代理承擔，以吸引更多顧客。有關費用將如何由地產代理承擔，則視乎有關地區的市場情況。

---

## 第 3 部 —— 在美國買賣住宅物業

### 10. 總覽

10.1 同樣，沒證據顯示在美國的地產代理須在一項物業交易中，須預先支付特定的費用。費用由買賣雙方分擔，比例視乎各方的議價能力而定。

10.2 以下數段簡介在美國買賣住宅物業的程序、費用及地產代理的角色。在美國，住宅物業交易是在州的層面而非聯邦的層面上受到規管。雖然在不同的州有不同的物業買賣程序，但買賣大致上都依循住屋及城市發展部發出的指引進行。本研究報告以加利福尼亞州<sup>9</sup>的住宅物業買賣程序作例子，闡述在美國買賣住宅物業所涉及的程序。

### 11. 加利福尼亞州

#### 買賣住宅物業的程序

11.1 加利福尼亞州的住宅物業買賣程序概述如下：

- a. 賣方指示地產代理在市場放售物業。
- b. 賣方須填寫“地產轉讓披露聲明”<sup>10</sup>。這份披露聲明臚列有關物業的所有現存並已為人知的實質特點及狀況，包括空氣調節以至熱水爐或排污系統的類型等。這份披露聲明亦提醒賣方注釋有否影響環境的事物、任何土地據用或地役權、在沒有所需許可證或違反建築物守則情況下而進行的增建房間或修葺，以及違反土地用途的劃分規定等。

---

<sup>9</sup> 以加利福尼亞州作例子，原因有二。一是加州是美國人口最多的一個州。二是其住宅物業買賣的程序與香港相似。

<sup>10</sup> 在美國，不是每個州都須賣方填寫“地產轉讓披露聲明”。

- 
- c. 分別代表準買方及賣方的地產代理須前往有關的物業視察。賣方所披露的資料，連同地產代理在視察物業後提出的意見，均會提供予準買方參考。
  - d. 準買家向賣方提出購買建議。購買建議須以書面方式提出，因為在美國，就買賣物業所作的口頭承諾，在法律上是不可以強制執行的。買方的購買建議如獲得接納，便會成為具有約束力的買賣合約。
  - e. 購買建議通常連同定金一起交付賣方。這筆定金會存放於第三者的保管帳戶，直至交易完成為止，而定金款額在不同地區是不同數目的。
  - f. 買家接觸按揭貸款人，尋求取得一份正式的按揭。
  - g. 物業所有權正式轉手當日稱為交易完成日。在交易完成前，買方通常會進行業權查冊<sup>11</sup>。他可僱用業權公司<sup>12</sup>查冊及審查物業的業權，並擬備業權保證書<sup>13</sup>或其他形式的業權證據，然後交予負責協調交易完成工作的交易完成代理人<sup>14</sup>。

---

<sup>11</sup> 在大部分地區，影響房地產業權的公共紀錄，散布於不同的地方政府辦事處，包括契據記錄員、縣法院、評稅主任及測量主任的辦事處。此外，死亡、離婚、法院判決、留置權及遺囑訴訟等紀錄，均會影響擁有權的權益，亦必須加以審查。

<sup>12</sup> 業權公司專門審查房地產的業權，並為房地產的業權承保。

<sup>13</sup> 法例一般規定，受規管的按揭貸款人(承按人)須要求買方購買業權保險，保障承按人不會因物業擁有權引起的爭議而蒙受損失。業權保證書是業權公司為物業的業權所作的擔保。

<sup>14</sup> 交易完成代理人負責協調交易完成時的工作，例如擬備及記錄交易完成的文件及支付款項。他們可能來自借貸公司、業權公司、託管公司，或是地產專業人士或買賣雙方的代表律師。

- h. 然後，交易完成代理人便會審查有關的資料是否完整、一致及準確。此外，傳令視察物業、進行測量及提交白蟻報告<sup>15</sup>，亦是交易完成過程中的常規事項。
- i. 交易完成代理人會擬備一份 HUD-1 交易完成聲明<sup>16</sup>。在該份文件中必須列明一切費用，包括在交易完成時所支付及預先繳付的費用，例如定金或貸款申請費等。貸款人可於收到貸款申請後的 3 天內，向買方提供其貸款費用的真誠預算。此外，買方亦應在該 3 天內收到一份 HUD-1 小冊子，題為“自置居所”(“Buying Your Home”)，內容是簡介完成物業買賣的程序。
- j. 如果交易完成代理人認為全部文件均沒有問題並符合要求，便會與各有關方面約定交易完成的日期、時間及地點。
- k. 在交易完成當天，買方會要求賣方證明有關物業的業權完整，而且並無任何人正就該物業提出申索。
- l. 交易完成，物業所有權易手。

## 12. 地產代理的角色

12.1 地產代理的角色是向賣方、買方或買賣雙方提供意見，輔助他們完成整項交易。地產代理會協助買賣雙方就買賣合約進行商議，並在有需要時，協助買方取得按揭貸款。倘由他們提供意見促成交易，他們便可賺取佣金。一般而言，佣金是售價的 6%，並由賣方支付。美國的地產代理，是由持牌經紀人與代理人合夥組成，所賺取的佣金亦是由雙方攤分。

---

<sup>15</sup> 在多個地區，房屋在出售前均須檢查是否有白蟻。買方必須獲得白蟻檢查公司所簽發的證明書，證明有關物業未見有白蟻為患，亦沒有由白蟻造成的損毀。

<sup>16</sup> HUD-1 交易完成聲明是住屋及城市發展部(HUD)規定須在交易完成時填妥的聲明。

---

### 13. 買賣物業引致的支出費用

13.1 由於各地區的慣例大不逕同，因此，很難估計買賣雙方，甚至地產代理所須支付的費用和成本。舉例而言，儘管一份由專家公司擬備的全面自然災害披露報告(顯示物業是否在地震斷層之上、地震區域或水災危險區域等之內)的成本支出由 50 美元至 100 美元 (即 387.9 港元至 775.8 港元) 不等。然而有關水災保險類別、承保範圍的資料及水災保險地圖的副本等，均可向國家水災保險計劃(National Flood Insurance Program)免費索取。在某些縣，每份縣地圖售 1 美元(或 7.758 港元)<sup>17</sup>，而物業業權紀錄的查冊費用由每份 1 美元至 1.5 美元(或 7.758 港元至 11.637 港元)不等。一般會假設交易完成費用最少為房屋售價的 3%。在美國一些稅率較高的地區，這些費用達售價的 5%至 6%則更為常見。

13.2 表 4 顯示，當房屋售價為 75,000 美元而首期分別為 10% 及 20%時，完成交易過程所需各項指定服務的收費幅度。

13.3 在美國，完成交易所須支付的費用是可以商議的，並可由買方或賣方支付。地產代理的成本開支通常可由買方或賣方償還。現時一般沒有任何規則，硬性規定由哪一方支付所涉費用。不過，在許多情況下都是取決於當地的慣例。

---

<sup>17</sup> 一份縣地圖顯示一幅土地。以加利福尼亞州的聖地牙哥城為例，該處有超過 83 萬幅土地。



表 4 —— 完成交易的各項收費

首期	10%	20%
貸款申請費	75 至 300 美元 (或 581.85 至 2,327.4 港元)	75 至 300 美元 (或 581.85 至 2,327.4 港元)
貸款辦理費 <sup>1</sup>	675 美元 (或 5,236.65 港元)	600 美元 (或 4,654.8 港元)
內扣利息 <sup>2</sup>	675 至 2,025 美元 (或 5,236.65 至 15,709.95 港元)	600 至 1,800 美元 (或 4,654.8 至 13,964.4 港元)
按揭保險	338 至 675 美元 (或 2,622.204 至 5,236.65 港元)	338 至 675 美元 (或 2,622.204 至 5,236.65 港元)
業權查冊／保險費	450 至 600 美元 (或 3,491.1 至 4,654.8 港元)	450 至 600 美元 (或 3,491.1 至 4,654.8 港元)
律師費	500 至 1,500 美元 (或 3,879 至 11,637 港元)	500 至 1,500 美元 (或 3,879 至 11,637 港元)
估價費	100 至 300 美元 (或 775.8 至 2,327.4 港元)	100 至 300 美元 (或 775.8 至 2,327.4 港元)
業主保險	300 至 600 美元 (或 2,327.4 至 4,654.8 港元)	300 至 600 美元 (或 2,327.4 至 4,654.8 港元)
檢驗費	175 至 350 美元 (或 1,357.65 至 2,715.3 港元)	175 至 350 美元 (或 1,357.65 至 2,715.3 港元)
測量費	125 至 300 美元 (或 969.75 至 2,327.4 港元)	125 至 300 美元 (或 969.75 至 2,327.4 港元)
公證費	10 至 25 美元 (或 77.58 至 193.95 港元)	10 至 25 美元 (或 77.58 至 193.95 港元)
登記費	40 至 60 美元 (或 310.32 至 465.48 港元)	40 至 60 美元 (或 310.32 至 465.48 港元)
州／地方轉讓費	75 至 1,125 美元 (或 581.85 至 8,727.75 港元)	75 至 1,125 美元 (或 581.85 至 8,727.75 港元)
總額	3,538 至 8,535 美元 (或 27,447.8 至 66,214.53 港元)	3,388 至 8,235 美元 (或 26,284.1 至 63,887.13 港元)

備註：

1. 貸款辦理費 —— 這些收費是用作支付承按人在處理貸款過程中的行政費。
2. 內扣利息 —— 承按人因提供貸款而收取的一次性費用。內扣利息的款額相等於按揭金額的 1%。
3. 於 1999 年港元與美元的平均匯率為 7.758 港元 = 1 美元。

資料來源：

1. <http://mtgloan.com/abcmortgage1/mbasettl.html>
2. Census and Statistics Department, *Hong Kong Monthly Digest of Statistics*, February 2000.

## 14. 地產代理所須支付的費用

14.1 通常地產代理在交易所須支付的費用，例如檢驗費或取得物業資料的費用，均由買方或賣方償還。在若干地區，由於地產代理之間的競爭激烈，其中某些費用或會由地產代理支付。那些費用如何分攤則視乎該區的市場情況。

14.2 在若干地區，例如達拉斯，由於物業市道蓬勃，地產代理收取 200 美元(或 1,551.6 港元)至 400 美元(或 3,103.2 港元)，作為宣傳物業的費用。這項費用是新收取的費用，因為在過往，地產代理不會要求賣方支付這項費用，在達拉斯，估計約 10%的買家須支付這新費用<sup>18</sup>。

---

<sup>18</sup> Burney, Teresa, 'Real Estate Pay UpFront', *St. Petersburg Times*, 25 March 2000.

---

## 第 4 部 —— 比較英國、美國及香港的住宅物業交易

### 15. 香港

#### 買賣住宅物業的程序

15.1 香港的物業轉讓程序與英格蘭及威爾士頗為相近，唯一的分別是在《地產代理條例》實施後，香港訂定了物業交易的初步程序。

15.2 《地產代理條例》於 1997 年 5 月制定，旨在改善地產代理的服務質素及保障消費者在物業交易中的權益。此外，這條例亦就成立地產代理監管局(下稱“監管局”)作出規定，並授權監管局就地產代理的操守及與其經營有關的事宜訂立規例。監管局於 1999 年 5 月完成制定《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》”)。《常規規例》訂立持牌地產代理的操守及與其經營有關的規則，旨在確保消費者及地產代理的權益均獲得更佳保障。

15.3 根據《常規規例》，持牌地產代理在向準買方介紹物業後，必須填寫訂明的物業資料表格。他亦必須採取合理步驟，以確保這些資料準確無誤。此外，還須向有關物業的業主索取一份聲明，以說明有關物業曾否進行任何結構上的增建或改建工程，以及業主曾否承擔任何修葺或改善工程而導致新業主須支付額外費用。這些物業資料的來源包括土地註冊處、差餉物業估價署及屋宇署。

15.4 地產代理如未有遵守各項規定，便會受到監管局的紀律處分。倘地產代理所代表的買方或賣方因而蒙受任何損失或損害，這名地產代理的違規行為可能會構成訴因，買方或賣方因而可通過法律訴訟程序追討損害賠償或補償。

### 所需資料

15.5 根據新訂的《常規規例》，持牌地產代理在向準買方介紹物業時，必須提供指明的物業資料。這些資料包括：

1. 所有權的表面證據；
2. 有效的產權負擔；
3. 實用樓面面積；
4. 物業的落成年份或期間；
5. 物業的批准用途；
6. 政府租契尚餘的期間；及
7. 是否有續期權利。

15.6 此外，監管局亦在《常規規例》內訂明一套標準表格供地產代理使用。

15.7 賣方亦須披露有關物業在結構上的改建、增建、修葺或改善方面的資料，以協助準買方提出購買建議。

### 取得資料的費用

15.8 表 5 列出向政府部門索取這類資料所需的費用。所涉費用通常是由地產代理代表賣方支付。賣方無須向地產代理償還這些費用。

表 5 —— 索取物業資料的費用

物業資料	有關文件	指明來源	費用
所有權	土地註冊處 的土地查冊	土地註冊處	港幣 15 元 (現時的業權資料)
有效的產權負擔			港幣 30 元 (過往及現時的 業權資料)
政府租契			
實用面積	透過“物業樓齡 及面積資訊服 務”查詢所得的 回覆	差餉物業估價署	港幣 12 元 (約數)
落成年份			
用途限制	佔用許可證	土地註冊處 土地註冊查冊	港幣 120 元
		屋宇署	港幣 190 元

15.9 一般而言，地產代理為取得所需資料而繳付的費用為港幣 147 元。這筆款項包括土地註冊處的查冊費(港幣 15 元)、差餉物業估價署提供的物業樓齡及面積資訊服務的費用(港幣 12 元)，以及在土地註冊處就佔用許可證進行土地註冊查冊的費用(港幣 120 元)。

## 16. 研究結果

### 買賣住宅物業

16.1 在香港、加利福尼亞州及布里斯托爾，賣方有責任在推銷其物業前，向買方披露若干有關物業的標準資料。賣方必須向準買方披露其物業內所有已知的實質特點，例如該物業在結構上的增建或修葺。在布里斯托爾及香港，賣方把物業在市場上放盤前，更須向準買方提供一些物業文件，例如業權文件。至於在英格蘭及威爾士及美國的其他地方，買賣雙方在訂立協議時才須提供有關的業權文件。表 6 總結研究的結果。

表 6 —— 有關賣方須向買方提供物業資料及文件的規定

物業交易的階段	香港	布里斯托爾 (試驗計劃)	英格蘭及 威爾士 (布里斯托爾 以外地方)	美國
準買方提出的一般查詢	物業資料及文件(由地產代理支付所需費用)	物業資料及文件(應買方要求提供並須向賣方繳交影印費)		物業資料
買方向賣方提出購買建議		物業資料及文件		
買賣雙方訂立買賣協議				
買賣雙方準備轉讓物業所有權			物業資料及文件	物業文件
完成轉讓物業所有權				

16.2 表 6 清楚顯示，為方便進行物業交易，在開始時向買方提供物業資料是十分重要的。在美國某些州，例如加利福尼亞州，賣方把物業在市場上放盤前，須填寫地產轉讓披露聲明；香港的《常規規例》則規定地產代理須在介紹物業時，向買方提供物業資料，而在英國布里斯托爾推行的計劃，亦規定賣方須為準買方擬備“賣方資料冊”。

16.3 不同地區要求在不同階段向買方提供不同的物業資料。在布里斯托爾及香港，在向買方介紹物業時，幾乎所有物業資料及文件如業權文件等，均須提供予買方。在美國，則是到了較後階段才須提供有關文件。然而，在進行交易期間所提供的資料會較為全面。在美國，買方或賣方須在交易完成當日或之前，提供有關物業的測量報告、白蟻報告、井水及化糞報告、水災保險地圖(以確定是否有需要購買水災保險)、說明物業的水管裝置、暖氣系統、電力系統、設備及結構狀況均無問題的證明書或其他保證。

#### 取得資料的費用

16.4 在香港，物業所有權、債權(抵押權)、用途限制等資料，均可在繳交若干費用後向政府部門索取。地產代理必須支付這些費用，以符合《常規規例》的新規定。在美國，雖然部分資料可向政府機構免費索取，但有關費用須由買方、賣方或雙方支付。在英國，這些費用亦是由賣方或買方支付。

16.5 由於英國和美國的買方及賣方，較香港的買方及賣方要求更多有關物業的資料，他們所須支付的費用因而較高。表 7 比較他們的查冊費用。

**表 7 —— 在香港、英國及美國取得物業資料的費用比較表**

	香港 <sup>1</sup>	英格蘭及威爾士 <sup>2</sup>	美國 <sup>3</sup>
費用	147 港元	388 英鎊 (或 4,869.4 港元)	575 至 900 美元 (或 4,460.85 至 6,982.2 港元)

備註：

1. 香港：147 港元包括向土地註冊處查冊、透過差餉物業估價署的“物業樓齡及面積資訊服務”查詢，以及向土地註冊處就佔用許可證進行土地註冊查冊。
2. 英國：388 英鎊包括查冊費及測量費。
3. 美國：575 至 900 美元包括業權查冊／保險費及測量費。

16.6 英美兩國的地產代理所須支付的費用，通常由買方或賣方償還。若在競爭激烈的區域，地產代理可能會提供低廉或免費服務。

16.7 總括來說，由於法律規定，香港的地產代理須確保在介紹物業時向準買方提供的資料，必須準確，因而他們須向有關部門支付取得正式文件的費用。然而，法律並無規定賣方或買方須向地產代理償還這些費用。在這方面，香港的地產代理所須支付的費用，高於英美兩國的同業。



## 參考資料

1. 香港地產學會，地產代理實務，商務印書館，1999年3月。
2. 美聯物業(集團)有限公司，地產代理天書，明報出版社有限公司，1999年5月。
3. Wiloughby and Wilkinson, Registration of Titles in Hong Kong, Butterworths, 1995年.
4. <http://bob-taylor.com/disclose.htm>
5. <http://db.inman.com/>
6. <http://gilran.com/realestateinfo/>
7. <http://housing.detr.gov.uk/hbs/>
8. <http://landreg.gov.uk/>
9. <http://www.alta.org/>
10. <http://www.centralcitymortgage.com/>
11. <http://www.ctt.com/>
12. <http://www.era.com/>
13. <http://www.ftc.gov/>
14. <http://www.homeonemortgage.com/>
15. <http://www.homesight.co.uk/>
16. <http://www.homes-on-line.com/>
17. <http://www.hud.gov/>
18. <http://www.lawaid.com/>
19. <http://www.mortgagehome.com/closing.htm>
20. <http://www.mtgloan.com/>
21. <http://www.pueblo.gsa.gov/>
22. <http://www.realtor.com/RealEstateLib/>
23. <http://rereader.com/library/>