

**《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
1999年6月15日會議的參考文件的摘錄**

X

X

X

由地產代理提供物業資料

7. 由地產代理向客戶提供物業資料，是擬議的規管制度中的必要部分，目的是改善業內的服務水平，並向消費者提供更大的保障。這項建議廣受社會人士支持。《地產代理條例》第36條已規定，地產代理在代賣方行事期間，必須管有指定類別的物業資料，並向準買方提供該等資料。儘管這樣做無疑會令地產代理的經營成本上升，但基於下列原因，我們認為這項規定並非不合理 —

- (a) 地產代理作為物業交易的中間人，他的工作是代客戶尋找有意進行交易者並進行洽商，因此他應有責任和能力向客戶提供基本的物業資料；
- (b) 準買方極為倚賴地產代理提供的資料，以了解物業的情況來作出決定；
- (c) 監管局所指定提供的資料，均屬基本資料，可隨時向政府部門索取；及
- (d) 關於減輕業內人士在提供資料的憂慮，《地產代理條例》第36條已規定，只要地產代理已採取一切合理步驟，從指定來源取得指定的資料，便可以他已作“應盡的努力”，在紀律處分程序和民事訴訟中，作為免責辯護。

8. 物業資料一覽表和提供資料的部門名單載於附件II。政府已採取各項措施，以方便業內人士提供物業資料，包括 —

(a) 土地註冊處

土地註冊處可提供大部分所需的資料，例如現時擁有業權人士、有效產權負擔、物業落成年份和入伙紙所載的用途限制等資料。地產代理可往土地註冊處進行查冊，或申請使用直接查冊服務，以便利用裝設於其辦事處內的電腦查關土地登記冊。此外，該處亦提供其他查冊服務，例如：協助收取查冊票的特別詢問櫃位、大量查冊櫃位、綜合服務櫃位和供自行索取資料之用的自助電腦終端機服務。據我們所知，很多地產代理都已利用土地註冊處的服務，進行土地查冊，以取得業主的個人資料。

(b) 差餉物業估價署的資訊熱線服務

差餉物業估價署已推出一項新設的 24 小時資訊熱線服務，讓使用者可迅速知悉物業的實用面積和樓齡。地產代理只要使用音頻電話，便可透過傳真機取得所需資料。該署備有簡明的使用者指南，可供索閱。目前，該署的資訊熱線系統可提供有關近 100 萬個私人樓宇單位，以及約 22 萬個居屋和私人參建計劃單位的資料。在本年七月底前，房屋協會轄下資助房屋單位的資料亦會下載至該系統內，以供查閱。

該資訊熱線系統可能仍未收錄某類物業的實用面積，例如尚未評估差餉的未建成單位和新樓宇。物業資料表格已就這些情況提供靈活的處理辦法。舉例來說，在新建物業方面，地產代理可參考首次轉讓契的買賣協議所載的實用面積。至於由發展商通過地產代理出售的第一手物業，實用面積可由發展商提供。

(c) 屋宇署

由於土地註冊處和差餉物業估價署的資訊熱線服務均屬索取資料的指定來源，可以提供有關資料，例如是入伙紙上所載的物業落成年份和用途限制等。因此，地產代理實際上無須必定向屋宇署查詢這類資料。只有在極為罕有的情況下，他們才會無法從上述兩個來源取得資料，這時地產代理可向屋宇署索取資料。最近，屋宇署簡化了申請入伙紙認證副本的資料檢索系統，使檢索資料時間由 14 天大幅減至 3 天左右（即在索取資料當日後的第二個工作天下午二時後，資料便可供索取）。此外，須注意的是，每張入伙紙是為整項物業發展計劃或整幢樓宇而簽發的，因此地產代理無須就同一項發展計劃或同一幢樓宇內的每個物業逐一索取入伙紙。由於地產代理的業務範圍大多按區域劃分，需要就每一個物業重覆查冊入伙紙並不常見。

9. 制定有關規例的目的之一，是要清楚訂明地產代理在提供物業資料方面的責任，以及他們需要怎樣做才算完成責任。正如上文第 7(d)段所述，地產代理得可以他已作出“應盡的努力”作為免責辯護，故只要地產代理已採取一切合理的步驟，嘗試從指定的來源取得資料，他們便不會受到指責，指他們未能履行責任。此舉應可消解業內人士的憂慮，並在消費者與地產代理行業的利益兩者之間求取平衡。

10. 有建議指出，應准許地產代理延至買賣協議簽訂前，才向準買方提供物業資料。事實上，現行的做法正是如此，而這也是引致很多爭議及投訴的原因。地產代理應盡早向準買方提供必需的資料，使他們可了解情況，然後作出決定。再者，如果地產代理本身也不知道或未能核實有關物業的業權、樓面面積、用途及樓齡等重要資料，便向客戶推介、宣傳或推銷有關物業，這種做法顯然並不可取。此外，上述建議亦存在可能犧牲消費者利益的風險，因為當地產代理或買賣雙方都急於完成交易時，特別是當準買方沒有機會冷靜地加以考慮便須在壓力下迅速作出決定時，準買方往往很容易忽略了有關物業的重要資料。

11. 另一項建議是，地產代理應准予採用由賣方提供而非從指定來源取得的物業資料，以避免進行重複的工作和減低成本。這項建議實際上是把地產代理提供資料的責任轉移到賣方身上，此舉有違《地產代理條例》的立法精神。

12. 實施提供基本物業料的這項新安排，無疑會改變地產代理行業現有採用的工作流程和文化。不過，這些都屬地產代理的主要工作。

其實，每宗放盤所帶來的開支項目，有很多已包括在地理代理日常的業務成本當中（例如交通費）。地產代理現時須經常外出與客戶聯絡和洽商買賣事宜、帶客戶視察樓宇和推廣業務。新安排所帶來的額外費用，應不致如業內人士所預期般高。無論如何，每宗放盤所需的費用，均屬地產代理的運作費用的一部分，況且，這些開支與代理所收取的佣金數目來相比，亦不過份高昂。事實上，地產代理所取得的某些物業資料，其實可以累積起來，最終更可成為地產代理的部分資產。規模較小的地產代理可考慮在業內各個協會的協助下，共用物業資料庫的資料。

13. 基於上文提及的考慮因素和理由，我們認為，為香港所有物業設立中央物業資料庫的建議雖然值得推行，但卻並非實施有關規例的先決條件。要建立收錄全港物業資料的中央資料庫，不但須掌握大量有關土地和樓宇的數據，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數據加以整理。由於大部分二手物業市場的買賣都集中於幾個受歡迎的私人屋邨，而政府亦早已採取措施，以便各界可從不同來源取得物業資料，因此，我們認為地產代理規管制度無需延至中央物業資料庫設立後才予以實施。

X

X

X

指定物業資料類別

所需資料	主要資料來源
現時擁有業權人士及有效產權負擔	土地註冊處
物業實用樓面面積	差餉物業估價署 (資訊熱線服務) 土地註冊處
落成年份	差餉物業估價署 (資訊熱線服務) 土地註冊處 屋宇署
用途限制	土地註冊處 屋宇署
租契未滿的年期及續期權利	土地註冊處
租契年期	土地註冊處