

## 買賣須知

### 1. 財政預算：

- 你必須非常了解自己的財政狀況，方可決定目標樓盤的價格。
- 要了解自己財政狀況，先要知道以下資料：
  - 手頭現有流動資金
  - 按揭還款能力
- 手頭資金計算方法（適用於樓換樓人士）：  
流動現金 + 賣樓後吐得現金 - 律師費（一買一賣） - 釐印費（買） = 新樓首期
- 還款能力計算方法：  
新樓按揭月供費用 + 人壽保險（保障銀行） + 火險 + 管理費 + 差餉及地稅 + 水、電、煤 = 每月還款能力

### 2. 樓盤外圍因素：

- 地點之交通，家庭成員日常工作及返學地點是否方便；
- 附近人流之複雜程度是否可以接受；
- 噪音程度；
- 景觀（海景、遠景、樓景或園景等等）；
- 樓齡（樓齡直接影響銀行給予之按揭成數）；
- 附近有否斜坡。

### 3. 樓盤內在因素：

- 物業內有否其他住客或租客；
- 有沒有其他擁有業權之人仕；
- 有否僭建物；
- 留意業主提供之樓宇面積是否有誇大，睇樓時可攜帶卷尺實地量度面積，必要時可向賣方索閱有關樓宇面積文件；
- 室內木製傢俱是否被白蟻蛀過的痕跡；
- 浴室天花有沒有水浸痕跡；
- 廚房及浴室所有去水位是否暢通；
- 盡量開窗，試聽噪音程度及查看有否對著大型煙囪等等。

### 4. 選擇代表律師：

- 買賣雙方絕對有權自行選擇自己的代表律師（樓花除外）；
- 事務律師之收費現已開放，你可自行與律師商討收費。

### 5. 合約事宜：

買賣過程合約大致分為三種：

臨時買賣合約

於睇樓後，認為該目樓盤已合乎所有要求，與賣方簽訂之合約，並即時交付「細訂」（銀碼不定，約五萬至十萬不等），北約簽訂後，雙方同意「必買必賣」該物業。

**正式買賣合約** 於簽訂「臨時買賣合約」及交付「細訂」後，一般於十四日內到雙方自己代表律師樓處簽訂之正式買賣合約。此合約將代替「臨時買賣合約」，所有內附條文必須（減去「細訂」）作為正式訂金，以及所之釐印費。

**產權轉戶契約** 新舊業主之間將物業主權轉到新業主所訂立之契約。此約通常在物業交易完成日（Completion（或稱轉手契）Date）簽訂，在簽約之同時，買家須即時繳付樓價餘數。

**Assignment**

**銀行按揭契** 律師代表按揭銀行為買家起草用作辦理物業抵押之契約。此約通常在物業交易完成日（Completion Date）簽訂，在簽約之同時，按揭銀行會代付買家所要求抵押之貸款。

## 6. 其他注意事項

### **樓宇用途：**

要確定所購入之樓宇是所需用途，必要時可查閱入伙紙。

### **樓齡：**

銀行貸款額的高低端視樓齡大細，如果樓齡大，按揭成數會較低或還款期較短，現時一般銀行樓宇貸款期最長即樓齡加貸款期之總數為 40 年。

### **第三者權益：**

樓宇是否有修葺令及其他限制命令，並清楚知道及決定修葺費在樓宇成交前應由誰支付。

### **室內傢俬：**

如睇樓時賣方答應屋內某些傢俬或設施隨樓附送。應詳列於臨時買賣合約上或影相存證以免收樓時有所爭論。

### **地契年期：**

留意年期長短，是否需補地價，現時界限街以北之土地於 1997 年 6 月 30 日到期可續期至 2047 年，但需繳納相當於應課差餉租值 3% 的地租。

## **賣家須知**

### 1. 選擇代表律師：

- 買賣雙方絕對有權自行選擇自己的代表律師；
- 事務律師之收費現已開放，你可自行與律師商討收費；
- 一般買賣物業過程中，賣方所須之律師費通常比買方的廉宜。

### 2. 合約事宜：

買賣過程合約大致分為三種：

臨時買賣合約	於睇樓後，認為該目樓盤已合乎所有要求，與賣方簽訂之合約，並即時交付「細訂」（銀碼不定，約五萬至十萬不等），北約簽訂後，雙方同意「必買必賣」該物業。
正式買賣合約	於簽訂「臨時買賣合約」及交付「細訂」後，一般於十四日內到雙方自己代表律師樓處簽訂之正式買賣合約。此合約將代替「臨時買賣合約」，所有內附條文必須（減去「細訂」）作為正式訂金，以及所之釐印費。
產權轉戶契約 (或稱轉手契) Assignment	新舊業主之間將物業主權轉到新業主所訂立之契約。此約通常在物業交易完成日（Completion Date）簽訂，在簽約之同時，買家須即時繳付樓價餘數。
銀行按揭契	律師代表按揭銀行為買家起草用作辦理物業抵押之契約。此約通常在物業交易完成日（Completion Date）簽訂，在簽約之同時，按揭銀行會代付買家所要求抵押之貸款。

## 租客須知

### 1. 財政預算：

- 一般租戶於簽約時必須繳付以下款項：
  - 按金（一般為月租之兩倍或三倍，約滿後退回）
  - 上期（一個月租金預繳）
- 以下項目須於簽約前與業主說明誰人負責，因這些項目直接影響租戶每月負擔：
  - 水、電、煤（一般由租戶承擔）
  - 差餉（一般由業主承擔，但未必一定）
  - 管理費（一般由租戶承擔，但未必一定）

### 2. 釐印：

- 一般租約必須登記於田土廳並須繳付釐印費
- 繳付釐印費後（即「打釐印」），該租約才被政府承認為合法租約，日後如有任何租務糾紛，可由政府 / 法庭仲裁
- 亦有些情況「不 "打釐印"」，但雙方均要承擔法律上之風險

### 3. 租約條文：

- 一般租約年期為「一年生、一年死」，即頭一年，雙方均不能解約，否則提出解約一方需賠償對方餘下之租金（或雙方同意之金額），而第二年則可以預先一個月通知對方解除租約
- 若租約須經由律師樓簽訂，你必須留意誰人負擔雙方之律師費用
- 留意有否給予「免租期」許通常用作裝修用途，並不常見於住宅樓宇

## 租盤業主須知

### 1. 應收帳項：

- 一般業主於簽約時必收租戶以下款項：
  - 按金（一般為月租之兩倍或三倍，約滿退回租戶）
  - 上期（一個月租金預繳）
- 以下項目須於簽約前與租戶說明誰人負責，因這些項目總數也相當可觀
  - 水、電、煤（一般由租戶承擔）
  - 差餉（一般由業主承擔，因政府只會向業主追收欠交款項）
  - 管理費（一般由租戶承擔，但未必一定）

### 2. 釐印：

- 一般租約必須登記於田土廳並須繳付釐印費
- 繳付釐印費後（即「打釐印」），該租約才被政府承認為合法租約，日後如有任何租務糾紛，可由政府 / 法庭仲裁
- 亦有些情況「不 "打釐印"」，但雙方均要承擔法律上之風險

### 3. 租約條文：

- 一般租約年期為「一年生、一年死」，即頭一年，雙方均不能解約，否則提出解約一方需賠償對方餘下之租金（或雙方同意之金額），而第二年則可以預先一個月通知對方解除租約
- 若租約須經由律師樓簽訂，你必須留意誰人負擔雙方之律師費用
- 留意有否給予「免租期」許通常用作裝修用途，並不常見於住宅樓宇