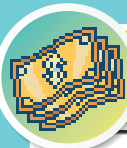


新樓回佣好吸引 風險後果要留神

有些發展商會向地產代理提供高額佣金促銷一手住宅物業，而有些地產代理會將發展商提供的佣金回贈給買家，吸引買家購入有關住宅單位。準買家應多了解回贈對向銀行申請按揭貸款和需繳交的印花稅金額的影響，並參考同類物業近期的成交價和銀行的最新估價。準買家亦要預先做好風險評估和準備，以防萬一回贈承諾不能兌現。



按揭可借多些？

有些地產代理會將發展商提供的佣金回贈給買家，但銀行很可能會以扣減回贈後的樓價（折扣價）來批核住宅按揭貸款，因此買家從銀行借得的金額可能比預期中少。例如買家購入一個樓價1,000萬的單位，完成交易後透過地產代理取得30萬回贈，在沒有收到其他回贈的情況下，銀行可承造的貸款額會根據折扣價（即970萬）或物業估值，以兩者中較低者作計算。假設銀行批出七成按揭，買家可能最多只能借到679萬，而不是預期的700萬，買家需要另行支付21萬的首期。



單位的售價是否合理？

準買家可以搜尋鄰近同類住宅物業近期的成交價和銀行的最新估價，以作比較；亦要留意賣方可能為不同住宅物業提供不同的價格折扣、贈品及財務優惠或利益，應仔細參閱價單上載列的支付條款。



肯定收到回贈？

《地產代理條例》及其附屬法例並沒有訂明地產代理在參與一手住宅物業的銷售時，可否提供任何優惠或將賣方向其支付的部分佣金回贈給買家。地產代理公司會否向一手住宅物業買家提供優惠或回贈，純屬其商業決定。而根據地產代理監管局發出的執業通告訂明，地產代理在銷售一手住宅物業時，須將其提供予準買家的任何優惠（包括任何送贈、折扣或回贈）的承諾，向準買家以書面形式作出，並具體列明提供優惠的條款及形式，不能只以口頭承諾。然而，過去亦曾有一些投訴個案，有買家表示地產代理未能按承諾於買賣完成後給予他們回贈，令他們蒙受損失。對於被證實違反執業通告指引的地產代理，地產代理監管局會施予紀律處分，倘若買家需要追討損失，則須自行採取法律途徑。



是否要多付印花稅？

根據現行條例，「從價印花稅」是以買賣協議內訂明的代價款額或物業市值（以較高者為準）按適用稅率計算，並不能以扣減回贈後的樓價計算。買家要考慮及計算清楚相關稅款，以免大失預算。如有需要，買家應就個別實際情況向稅務局查詢。



一手住宅物業銷售監管局

www.srpa.gov.hk

2817 3313

enquiry_srpa@hd.gov.hk