持有少於3年須繳辣稅 計清按揭罰息期

賣樓前做足功課 避免套現失預算

樓市通識

香港樓價貴絕全球，普通人窮一生積蓄只為買間安樂窩，置業過程並不容易。至於有幸成為業主的，如想沽貨套現，賣樓程序也非想像中簡單，首先要準備一筆開支，因為在資金回籠前，需要支付代理佣金（自讓盤除外）及律師費，以樓價600萬元計，相開費用約7萬元，還未計放盤前裝修清潔等支出，如持有單位不足3年沽樓，更要繳付額外印花稅。所以，業主放盤前必須先做足功課，做個醒目賣家。

大公報記者 連風

港人買賣物業普遍委託地產代理穿針引線，當業主向代理委託放盤，要簽訂《地產代理協議》，內容訂明協議的有效期、代理佣金和繳付時間等。

經紀佣金1% 有得商量

根據行規，買賣雙方須各自支付物業成交價的1%作為代理佣金。不過，在某些情況下，業主和買家會主動跟代理協商佣金比例，至於代理會否讓步就是其個人決定。

值得注意的是，業主與代理訂立的委託形式，是「獨家代理」還是「非獨家代理」，普遍業主會以漁翁撒網的方式，同一時間透過多間代理行放盤，但亦有業主怕麻煩，只由一間代理行獨家放售物業。但要切記，若然業主透過A行獨家放盤，但由B行促成交易，買賣完成後，業主須同時向兩間代理行支付佣金。

當準買家睇樓後對單位有興趣，會透過代理跟業主議價，雙方在價格上達成共識，即可以簽訂臨時買賣合約，準買家先繳交臨時訂金（即細訂），一般是樓價3%至5%。

簽訂臨時買賣合約後，業主需委託律師處理文件手續。律師費包括買賣合同的草擬、樓契登記、按揭契、土地查冊費，以及車馬費、影印費等雜項，如物業仍有按揭，則有贖契註冊費。實際收費視乎相關律師提供的服務而定，一般約數千元至萬元。如業權文件有任何缺失，律師會替業主向土地註冊處申請補契，費用一般約數百元。

◀地產代理行門窗貼滿放盤資料，相當吸睛，對於想搵樓的準買家可以一目了然。

律師代辦補契 收費另計

業主賣樓之後，毋須繳付俗稱「打釐印」的印花稅。不過，特區政府為了打擊樓市炒風，2010年11月起推出俗稱「辣招稅」的額外印花稅（SSD），最初版本是持有單位2年內轉售便需繳付，稅率最高為成交價的15%，藉此增加炒家的入市成本。

其後特區政府於2012年10月進一步加辣，持貨期限延長至3年，稅率也相應上調，亦即現時的版本，如買入住宅後6個月或以內出售單位，SSD稅率為樓價20%；持有期7個月至12個月內，稅率為15%；持有期逾1年至3年內，稅率為10%；持有超過3年，不用繳付額外印花稅。

如果放盤物業仍然承造銀行按揭，業主便要留意是否處於罰息期。一般銀行按揭貸款期都在10年以上，甚至長達30年。若然按揭貸款人在罰息期間提早清還貸款，便需向銀行支付手續費，一般以貸款額的某個百分比去計算。每間銀行收取的費用都不同，但罰息期通常為1至3年。因此業主務必注意單位按揭是否仍處於罰息期，以免增加額外的手續費開支。

放盤資料須準確 委託代理宜設限期

保障責任

業主或買家／租客在委託地產代理時，都需要先簽署一大疊文件，而這些文件是按照《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》訂明，只要地產代理在香港從事物業買賣或租賃，都必須使用這些訂明的表格。

業主放售和放租單位填寫的表格，內容須有單位的地址、面積、樓齡、用途等資料，以及差餉、地租、管理費，還有單位間隔是否經過改動、是否有修葺令及按揭押記等，業主必須確保所提供的資料正確無誤，並需於日後簽署合約前向買家或租客提供，否則將會影響單位的成交。

報清單位資料後，放盤業主必須簽署放盤或放租紙，該表格會寫明業主委託的是「獨家代理」還是「非獨家代理」、相關代理的責任、放盤的限期、放盤或放租價、代理佣金、是否同意讓買家或租客睇樓，以及是否賣廣告等。

業主在與地產代理商議放盤或放租紙的內容時，除了商議確定佣金數目及付款的時間外，是否獨家代理相關放盤及有效期亦相當重要。業主委託獨家代理，要留意的是，如在有效期之內經由其他代理行售出或租出該單位，同樣需按放盤紙的條文，向原先受委託的獨家代理支付佣金。

叫價符合市況 參考同類單位成交

事前準備

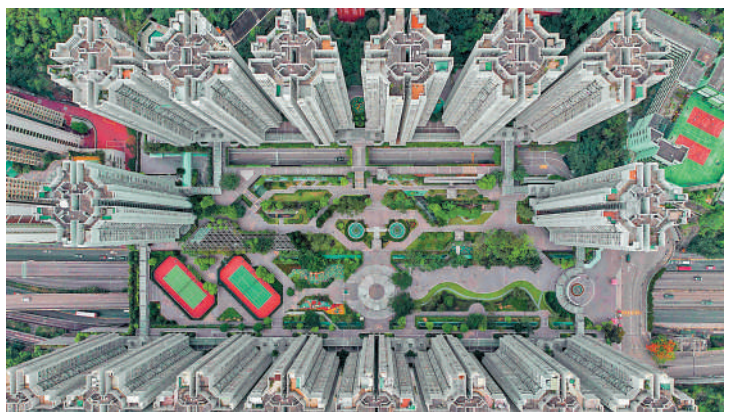
業主在放盤前，宜先參考近期同區同類型的物業成交價，亦可以參閱銀行對物業的估價，才作出合適定價，有利物業縮短時間出售套現。如在旺市時放盤價太保守，最後低於市價成交，業主感覺上賺少了，心裏難免戚戚然；如在淡市下叫價過於進取，單位只會無人問津，業主最後也要面對現實，調低放售價吸客。

「臨約」具效力 悔約須賠訂賠佣

另外，業主亦要準備好完整的業權樓契，否則買家有權「踢契」取消交易，並取回所有按金。

如買賣雙方談好價錢，便要簽訂臨時買賣合約，這已是一份具有效力及約束力的法律文件，合約列明雙方同意的價格、成交日期、臨時訂金金額等。假如業主在簽署臨時買賣合約或收取臨時訂金後終止交易，除了須退回訂金予買家外，還要繳付訂金同等數目的賠償金，俗稱「賠訂」，以及買賣雙方的代理佣金和律師費等。相反，若是買家悔約，業主有權沒收買家的訂金，俗稱「撻訂」，買家亦須支付雙方的代理佣金，以及業主再賣出單位時價格下跌的差價和有關費用。

在樓市上升期，不時出現業主「賠訂」重售個案，只因業主有感單位成交價過低，索性取消交易，賠付訂金予買家，然後調高叫價並售出，在扣除賠訂金額後仍有賺。



▶樓市瞬息萬變，業主在叫價前，宜先參考同區物業成交價。

貼街招自讓放盤 爲慳佣一腳踢搵客

一手包辦

物業買賣牽涉多項手續，業主普遍會委託專業地產代理放盤，情願支付佣金代為處理繁瑣的賣樓程序及文件。不過，有部分業主想節省樓價1%的代理佣金，選擇自讓放盤，意即在沒有地產代理的協助下，用自己的方法找買家，例如最原始的貼街招、派傳單或透過網上平台放售，自己一腳踢全程處理交易過程（除部分法律文件需要律師外）。

坊間對地產代理的工作普遍不了解，認為純粹帶客睇樓，憑三寸不爛之舌說服買家入市，根本不值得收取高達樓價1%的佣金，但其實買賣過程有不少文件要處理，若然不熟悉內容，處理起來有無從入手之感。

例如自讓盤業主要自行訂立及打印臨時買賣合約，並按照雙方議定的金額收取臨時訂金，以及要安排律師查證土地註冊處（田土廳）的紀錄（即代理口中的開門七件事），並與按揭銀行借回契約，以證明業主的身份的同時，也要查清單位是否凶宅、釘契盤、送契樓、有沒有僭建物等，最主要是查證單位能否向銀行借貸。

文件與程序繁多 隨時因小失大

查證自讓單位無問題後，律師便草擬正式買賣合約並轉交買方的律師審核，待買方律師核實後便會通知業主。業主要前往律師樓簽署正式買賣合約，買家需以支票方式繳付加付訂金，俗稱「大訂」，一般連同「細訂」是樓價的10%。其後賣方律師便會將簽好的正式合約交與買家律師，由律師代表往稅務局繳付印花稅及到土地註冊處登記。待買家律師進一步審核單位業權後，自讓業主便可收取樓價餘額及簽署樓契，然後安排單位交吉，將鎖匙交與律師或親自交與買家以完成買賣。

▶業主如自行放盤，貼街招是其中一個常用的方法。

◀委託地產代理放盤的好處，是經紀會代拍片以VR形式上載至網站，準買家毋須親身到場，也可以隨時隨地睇樓。

賣樓過程周旋於律師樓、銀行及買家之間，萬一中間有任何閃失，其中一個程序出錯，便有機會未能完成交易，重新安排就浪費時間。

VR睇樓普及 代理拍片吸客

至於委託地產地產代理放盤，可以一條龍處理買賣單位程序，免卻繁複過程之餘，地產代理更會向不同客戶推介放盤單位，甚至拍下短片上載至公司網站，以VR（虛擬實境）360度全方位形式展示作推銷，提升曝光率之餘，更能讓準買家全天候線上睇樓，這些都是自讓盤難以達到的效果。

賣樓流程步驟

1. 放盤

業主可自行出售物業，又或委託持牌地產代理放盤，簽訂《地產代理協議》，列明有效期、代理佣金、繳付時間，以及是「獨家代理」還是「非獨家代理」

2. 讓準買家睇樓

業主放售物業後，有興趣的準買家會聯絡業主或代理，並要求視察物業，以了解單位的質素、間隔，以及大廈的狀況及周邊環境，如合心水則雙方進入議價程序

3. 簽署臨時買賣合約

當業主和準買家在價格上達成共識，即可以簽訂臨時買賣合約，準買家繳交臨時訂金（即細訂），約樓價3%–5%。臨時買賣合約已具有法律約束力，其中一方悔約均須賠償對方損失

4. 律師起草正式買賣合約

簽訂臨時買賣合約後，業主可以委託律師起草正式買賣合約，確定細節，買賣雙方可將提議加入合約的條款內，合約最後內容會由買方的律師負責審核

5. 簽訂正式買賣合約

買賣雙方同意合約所有條款後，可以簽訂正式買賣合約，買家需支付加付訂金（即大訂），即樓價10%減已付的細訂。賣家將所有業權契據交給代表律師，再由代表律師交至買家律師檢查、繳稅及登記

6. 正式交付物業

買家律師審核單位業權後，需繳付樓價餘數（樓價90%），買賣雙方簽訂由買家律師草擬的轉讓契，然後安排單位交吉日期，將鎖匙交與律師或親自交與買家以完成買賣

賣樓開支

地產代理佣金

- 除非自讓放盤，否則業主委託持牌地產代理放售物業並成功沽出，須繳付代理佣金，一般為樓價的1%，不過可跟代理協商佣金比例

律師費

- 律師會處理正式買賣合約及轉讓契等流程，實際收費視乎相關律師提供的服務而定，一般約數千元至萬元

印花稅

- 賣樓毋須繳付印花稅，但業主在購入單位3年內賣出則須繳付額外印花稅（SSD）。徵收計法為：

持貨期	稅率
6個月或以內	20%
7個月至12個月內	15%
逾1年至3年內	10%
3年後	毋須繳付

大公報製表