

監管概覽

於香港持有土地

除香港的聖約翰座堂外，所有土地均由香港政府租賃或以其他方式持有。自一九九七年七月一日起，香港基本法成為香港的適用法例。基本法第八條規定，先前於香港生效的法例(即普通法應予維持)，除與基本法有所抵觸外，衡平法、條例、附屬法例及習慣法，並須受香港立法機關的任何修訂規限。根據大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府與中華人民共和國政府於一九八四年十二月十九日就香港問題作出的聯合聲明(「聯合聲明」)附件三及香港基本法，自一九九七年七月一日起，香港的土地持有制度仍然為土地批租制度。

政府批地書

香港政府批出的租契分為兩類，政府租契及批地條件。政府租契通常載有數項標準限制及帶有象徵式年租。批地條件通常載有更多限制，而根據批地條件，承租人須支付與應課差餉租值掛鈎的年租。在符合條件的規限下，承租人將有權租賃土地。根據土地批租制度，政府租契或批地條件的承租人通常指批租財產的擁有人。

土地用途、土地發展範圍、建築限制或甚至發展後建築物管理責任均於政府租契或批地條件內訂明。租賃條件(合約式)須受法例限制的規限，如建築物條例(香港法例第123章)及城市規劃條例(香港法例第131章)所施加者。在若干情況下違反該等條例亦可能違反政府租契的條件或批地條件，而除行使相關條例賦予的法定權力外，香港政府有權藉著行使政府租契或批地條件內訂明的合約權利收回有關土地。倘承租人有意條訂用途限制或移除或條訂政府租契或批地條件內的發展限制，該承租人必須向土地總署署長提出申請，且通常須就同一土地支付地價。

政府租契年期

政府租契年期各有不同。於過往不同年代，政府租契的租期為75、99、150或999年(不論是否有權續租)。新界土地契約包括觀塘內地段及新九龍內地段，根據《新界土地契約(續期)條例》(香港法例第150章)第6條，其已於一九九七年六月三十日屆滿，並獲續期至二零四七年六月三十日。

就將於二零四七年六月三十日前屆滿的現有政府租契而言，基本法規定有關租契將繼續獲香港法例認可及受其保障。倘有關政府租契並無載有於屆滿後續租的權利，則基本法第一百二十三條規定須按照香港政府制定的法例及政策處理。

監管概覽

合格證明書

合格證明書為證明土地承租人已符合有關土地批文對其所施加的全部正面責任的證書。

分區地政處將於承租人提出申請時作出下列各項以簽發樓宇合格證明書：

- (1) 就合格證明書進行土地視察；
- (2) 視察土地／樓宇是否按照經批准建築圖則及土地批文的規定條文建造；及
- (3) 查驗經批准建築圖則上的「著色」區域的構成及其上任何特定區域有否被濫用。

佔用許可證

佔用許可證屋宇署發出的文件，並於發出許可證當時規定物業的指定用途及物業乃按照屋宇署規定建造。建築物條例第21(1)條規定，新樓宇須於屋宇署就有關樓宇發出佔用許可證後，方能被佔用。因此，佔用許可證乃非常重要文件，除非能出示充份的文件證明，否則可能令物業所有權不完整。

佔用許可證通常確認物業用途、新樓宇所處道路及／或街道及新樓宇座落路段。佔用許可證亦列示樓宇層數及各層單位數目、泊車位、其他附設建築物及各自許可用途。

按常規，賣方必須出示佔用許可證以證明一項物業交易的業權。佔用許可證出現不一致有可能是物業業權不完整，這可能令物業交易的買方提出要求。倘有關要求未獲滿意回應或買方並無另行同意購買存在上述業權不完整的物業，則有關買方有權拒絕完成該物業交易。

倘有意大幅更改物業用途而有關更改將與佔用許可證內訂明的指定用途相抵觸，則須就擬定改動向屋宇署發出一個月通知，屋宇署或會因其認為有關樓宇的擬定建築用途不適合而禁止有關用途變更。

地稅及差餉

根據土地批文，香港政府向獲批地人授予權利於限定期間持有及佔用一幅土地，而獲批地人則須於整個期間向政府支付地稅(通常為每年)以獲得持有及佔用該土地的權利。

監管概覽

新式土地批文規定就批出土地支付地價及於整個租期支付年度地稅。就一九八五年五月二十七日以後的土地批文而言，獲批地人須支付象徵式地稅，直至一九九七年六月三十日，其後則繳納相等於有關土地應課差餉租值3%的年租。不繳納地稅乃違反土地批文契約條款，並會引致香港政府收回物業。

差餉為香港就物業徵收的間接稅項之一。所收取收益構成香港政府整體收益的一部分。差餉按應課差餉租值(一項物業於特定估值參考日期的估計年度租值)的某百分比徵收，並假設當時該物業為空置及可供出租。二零一六至二零一七本財政年度，差餉的徵收百分比為5%，特定估值參考日期為二零一五年十月一日，而應課差餉租值由二零一六年四月一日起生效。香港政府差餉物業估價署將每年於全面重估應課差餉租值時審核應課差餉租值，以便更精確反映物業的最新租值。

一般而言，香港的物業須根據差餉條例(香港法例第116章)進行評估。物業單位業主及使用人均須繳納差餉。實際上，差餉將視乎物業業主與使用人之間的協議條款繳納。

印花稅

印花稅條例(香港法例第117章)對若干類文件徵收稅款(須於指定時限內繳納)，包括香港物業的售賣轉易契或不動產租約及香港物業的買賣協議。

簽立相關文件的所有各方均須於指定時限內為有關文件加蓋印花，倘未能如上述者行事，則須支付最高為印花稅款10倍的罰款。此外，任何未加蓋適當印花的文書一般不會獲接納為任何民事訴訟的證據，亦不可用作任何其他用途。

《2014年印花稅(修訂)(第2號)條例》於二零一四年七月二十五日刊憲。其規定就買賣於二零一三年二月二十三日或之後簽立售賣協議的所有非住宅物業應付的從價印花稅須按較高差餉值計算。收購非住宅物業的從價印花稅須按買賣協議而非售賣轉易契徵收。根據上述條例，於二零一三年二月二十三日或之後購入的任何非住宅物業(不論由個人或公司)均須繳納較高的從價印花稅。

公契

於香港，除村屋外，以土地批文持有的土地上興建的建築物大部分為多層樓宇。多層樓宇的權益通常以公契分為不分割份數。樓宇內各個別業主不會獲得獨立租賃權。買家乃

監管概覽

購買樓宇內以及該土地上及其上建築物而非物業單位內的不分割份數(儘管個別業主透過轉讓獲授予該單位的獨有管有權)。每名承讓人與其他業主(以共享權益身份享有該土地及樓宇的共同佔有權)成為共同擁有人(即共享權益)。近乎所有新式土地批文規定獲批地人準備公契並遞交予地政總署署長批核，而土地的不分割份數的每項轉讓或其他處置或任何分租均受認可公契規限並享有公契的利益。

公契列明監管共同擁有人權利與責任的規則，並載有共同擁有人就彼等監管土地及樓宇共同業權以及樓宇的有效保養及管理方式的協定。儘管並非所有擁有人簽署公契，惟由於各個透過轉讓契轉讓的單位乃根據公契進行轉讓並享有公契的利益，故彼等均直接受公契約束。根據公契，每名共同擁有人均獲分配若干份數。其賦予共同擁有人權利獨家使用及佔用該共同擁有人單位(其他共同擁有人不得使用)，並給予每名共同擁有人使用、保養及維修樓宇公用部分及設施的若干權利與責任。每名共同擁有人須參考其單位獲分配的不分割份數或管理份數而按比例分擔相關成本及費用的部分。許多公契亦規定共同擁有人支付管理費按金，並於接管物業單位前向管理基金作出供款。

公契契諾可對原本各方的業權繼承人或彼等的業權繼承人強制執行。公契對樓宇的所有業主、業主立案法團、管理人、租戶及用戶具有約束力。有關各方可對違反公契的人士採取法律行動。違反公契的補救行動包括對損失作出損害賠償、法院強制令及法院發出關於違反行為的聲明。

城市規劃

香港法例第131章城市規劃條例就土地用途規劃提供框架。按照城市規劃條例編製的分區計劃大綱圖為不同區域的不同地帶規定土地用途及規劃意向，展示個別規劃地區的土地用途地帶、發展界限及主要道路系統。分區計劃大綱圖覆蓋的地區一般乃劃分作住宅、商業、工業、綠化帶、公共空間、政府／機構／社區用途等用途或其他特定目的。每份分區計劃大綱圖均附有註釋表，列明特定地帶的經常准許用途及必須事先取得城市規劃委員會(根據城市規劃條例的條文組成，為負責香港法定規劃的主要法團)批准的其他用途。

監管概覽

屋宇署

於香港，屋宇署透過執行建築物條例向(其中包括)現有私人樓宇的業主及佔用人提供服務。其服務包括違例建築工程及廣告牌造成的危險及滋擾，改善樓宇內的消防安全措施以及就特定商業用途發牌對物業是否合適提供意見。

根據建築物條例及其附屬規例，凡任何人士有意進行建築工程，必須委聘一名認可人士及(如需要)一名註冊結構工程師編撰規劃圖並遞交屋宇署批核。於批核前，屋宇署會先查核規劃圖並轉交予其他相關政府部門進行調查，確保其符合所有相關法定標準、安全及其他規定，如消防安全規例等。

建築物條例第14(1)條規定，除另有規定外，未經屋宇署發出以下文件，任何人士不得展開或進行任何建築工程或街道工程：

- (a) 按照規例向其所遞交文件的書面批准；及
- (b) 展開經批准規劃圖內所示建築工程或街道工程的書面同意。

建築物條例

任何未經所需許可及同意的改動(包括建築及拆卸構築物)均會收到屋宇署發出的警告通知及其後的建築命令。

對於毋須即時執法的違例建築工程，屋宇署會根據建築物條例第24C條條文向有關物業的登記業主發出警告通知書，要求於指定日期內按照認可建築圖則移除違例建築工程並恢復樓宇受影響部分。倘業主不理會警告通知書且於指定日期前並無移除有關違例建築工程(如在抵觸建築物條例情況下進行的建築工程等)，屋宇署會按照建築物條例第24(4)條將該警告通知書在土地註冊處登記但不會作出檢控行動。然而，如情況有所變動(如違例建築工程的狀況轉差或可能會對公眾構成危險，屋宇署或會考慮發出建築命令。對於須即時執法的違例建築工程，屋宇署或會發出建築物條第24條中的建築命令(清拆令)，要求有關物業業主於指定期間內按照認可建築圖則移除任何違例或危險構築物並恢復樓宇受影響部分，該命令將於土地註冊處就有關物業作出登記。

監管概覽

屋宇署發出屋宇署就違例建築工程優先執法行動的經修訂執法政策(於二零一一年四月一日起生效)。該政策訂明(其中包括)，對於樓宇內的違例天台建築物、平台以及庭院及後巷(不論對公眾安全的風險程度或是否新建成)，屋宇署不會再發出警告通知書，取而代之將會發出建築命令。根據建築物條例第40(1BA)條，任何人士如無合理辯解而沒有遵從根據建築物條例第24(1)條發出的命令，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款200,000港元及監禁1年；及就持續未有遵守該命令的每一天，可另處罰款20,000港元。

在第24條所載命令的若干情況下，則僅會發出撤回函並向土地註冊處登記而非發出合規函，此乃由於登記業主可能已對違例建築工程進行屋宇署可接納的若干修改而並無移除違例建築工程及恢復樓宇受影響部分。按照屋宇署的現行政策，其不會採取進一步執法行動。屋宇署將會發出撤回函以撤回有關命令。該撤回函通常載有警告，表示倘日後情況轉變，屋宇署或會發出新命令，要求完全移除違例建築工程。儘管撤回有關命令，有關物業內仍然保留的違例建築工程會導致物業業權不完整。為使有關物業擁有完整業權，必須移除違例建築工程以符合相關警告通知書／建築命令及獲取合規函。

根據建築物條例，屋宇署或會發出或送達的其他通用建築命令為根據下列條文發出者：

- (i) 第26條，就任何視為危險或可能成為危險的樓宇；
- (ii) 第27A條，就任何天然、形成或人工土地或因任何原因而已視為危險或可能將會倒塌或很可能倒塌(全部或部分)而成為危險的任何擋土結構；及
- (iii) 第28條，因水管、排水道或污水溝滲漏、存在瑕疵或不充足而可能導致地塌或結構倒塌(全部或部分)。

根據建築物條例第40(1B)條，任何人士如無合理辯解而沒有遵從根據(其中包括)建築物條例第26(1)、27A(1)或28(3)條發出的命令，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款50,000港元及監禁一年；及就持續未有遵守該命令的每一天處罰款5,000港元。

根據建築物條例第40(8)條，根據建築物條例而進行的任何檢控，可在不符合相關建築命令發生後12個月內，或在屋宇署發覺或獲悉有關不合規後12個月內展開。此外，倘未有

監管概覽

遵守移除違例建築工程的命令，屋宇署可透過政府承建商進行有關工程並於工程完工日期向有關物業的登記業主開出有關所有已產生費用另加監督費的賬單。倘登記業主未有支付有關費用，屋宇署會根據建築物條例第33條發出有關費用及監督費的證明並於土地註冊處就有關物業作出登記。

地政總署執法

地政總署有權根據土地(雜項條文)條例(香港法例第28章)第12及13條拆卸違例建築工程，並根據政府土地權(重收及轉歸補救)條例(香港法例第126章)收回土地及取消政府租契。

強制驗樓計劃(「強制驗樓計劃」)及強制驗窗計劃(「強制驗窗計劃」)

建築物條例及附屬法例(包括建築物(檢驗及修葺)規例(香港法例第123P章))規定業主根據建築物條例第30C條對樓齡在10年或以上樓宇的窗戶，以及根據建築物條例第30B條對樓齡在30年或以上樓宇的窗戶進行指定檢查及指定修葺。

屋宇署可於需要時向業主發出法定通知書，而凡任何人士接到任何有關通知書，必須依法分別每10年及五年對其樓宇及窗戶進行指定檢查及修葺。

消防安全規例

於香港，凡就任何新建成樓宇申請佔用許可證，獲發此證的先決條件為取得消防證書。除建築物規例外，所有建築工程須符合樓宇消防安全守則的規定。因此，進行建築物改動工程(如樓層或單位分拆等)時，業主須確保更改工程符合消防安全規例，如確保分拆單位不得阻塞或阻礙通往任何出口梯間的逃生途徑、各「分拆單位」之間的分隔牆及室內走廊的邊牆均須符合規定的防火效能，而各「分拆單位」的門應為自動關上、防煙及應符合規定的防火評級。違反消防安全規例的非結構建築工程將不符合建築物條例41(3)條所載豁免工程的資格，導致屋宇署就該物業執法，而其業權亦將變得不完整。

環境衛生及渠務工程

進行水渠及衛生裝置安裝工程時，必須遵守《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》(香港法例第123I章)。物業須妥善進行渠務工程以免出現漏水，引致鋼

監管概覽

筋生鏽而破壞樓宇結構。因安裝水管欠妥或水管爆裂引致水滲漏而對其他物業造成損壞會使業主遭第三方作出可能屬巨額的索償。

收購香港物業

與許多其他國家不同，香港並無實施業權登記。因此，業主的業權並非以業權證書作為證明。為確認業權，買方須要聘用物業轉易律師透過細閱所有有關其擬購買物業的文據以調查業權，確保賣方是否擁有有關物業的妥善業權。物業轉易律師會查核相關業權文件，確保物業業權已有效轉移予賣方。

就買賣香港物業而言，各方通常會簽署臨時買賣合約。臨時買賣合約通常載有基本條款，如購買價、支付進一步按金日期、簽署正式合約日期、完工日期(不論是否可於完工時向買方交吉或是否根據租約出售、印花稅款及地產代理佣金及任何一方違反臨時合約的後果等，亦可加入物業是否與家俬一併出售等額外條款。臨時合約屬強制執行合約，其內所載條款對各方具有約束力。除非各方同意對臨時合約加入額外條款，否則正式買賣合約不得加入其他條款。

於香港，物業買賣須受賣方證明其於完成前擁有妥善且有價業權的條件規限。賣方須根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13及13A條(「物業轉易及財產條例」)證明物業業權及就其給予業權，惟買賣合約各方明確拒絕者除外。

物業轉易及財產條例第13條乃關於由賣方證明業權。就購買建於自香港政府所得土地(以政府租契，授出年期由臨時買賣合約日期起計15年以下)上的樓宇單位而言，賣方須出示政府租契正本或政府租契核證副本(倘其並非僅與所出售物業有關)，以及自取得政府租契起直至轉讓(據此其取得所出售物業)(包括當日)期間對物業構成影響的所有業權契據及文件。

就購買以政府租契(授出年期由臨時買賣合約日期起計15年以上)持有的單位而言，除政府租契／批租外，買方有權要求賣方出示對物業構成影響的所有業權契據及文件，包括分別關於整項地產及該物業權益的轉讓、轉讓按揭或法定質押(簽立年期由臨時買賣合約日期前起計15年以下)。

監管概覽

物業轉易及財產條例第13A條乃關於由賣方給予業權。根據第13A(1)條，土地購買者將有權就給予該土地之業權要求賣方交出(a)僅與該土地有關的政府租契；(b)政府租契的核證文本(倘其並非僅與所出售物業有關)及(c)僅與該土地有關任何文件的正本，並須由賣方出示作為根據第13(1)條所規定有關土地的業權證明。

收到賣方律師發出的業權契據後，買方律師將查核有關業權契據以查證其有否遵從政府租契所載的條款及條件。倘違反政府租契條件，香港政府將收回有關物業，而有關物業的業權將因此變得不完整。

買方律師亦將查核賣方的前身業權持有人執行各相關業權文件的情況，以查證有關物業業權有否由各前身業權持有人有效轉移予賣方。

就企業簽立業權契據而言，有關業權契據必須按照有關企業的公司組織章程大綱及細則及／或有關企業董事會的相關決議案簽立。業權文件簽立欠妥將令業權無法轉移予賣方，因而使賣方的業權不完整。

買方律師亦會特別查核業權文件各方的身份，確保簽立銷售物業轉讓書的賣方各前身業權持有人均為簽立先前的轉讓書(有關前身業權持有人據此購買該物業)的同一人士。如賣方任何前身業權持有人的身份如存有疑問，可能使賣方於有關物業的業權不完整。

此外，買方律師亦會進行各項查冊或向有關樓宇的管理人及／或其他政府部門(視乎情況而定)作出查詢。於土地註冊處查核業主資料及就有關物業登記的產權負擔乃屬慣常程序。

土地記錄由土地註冊處保存，主要用於促進物業交易。任何人士可於土地註冊處就一項物業進行查冊，並可獲取報告文本，當中載列有關物業於查冊當日在土地註冊處的資料。此程序通常會於簽署臨時買賣合約前完成。土地查冊提供有用且重要資料，如有關物業登記業主的身份及有關物業所登記的產權負擔(如有)。

收回土地及強制售賣

於香港，私人土地或會被收回以進行公營項目。收回程序可根據《收回土地條例》(香港法例第124章)及《市區重建局條例》(香港法例第563章)提出。市區重建局乃根據《市區重建局條例》成立為法定機構，以承辦、鼓勵、促進及加快香港較舊城市地區的更新。根據

監管概覽

《市區重建局條例》，市區重建局可透過發展項目或發展計劃形式進行一個項目。倘分區計劃大綱圖上所示土地用途毋須修訂，市區重建局可推行《市區重建局條例》(香港法例第563章)所界定的發展項目。倘項目面積具相當規模而分區計劃大綱圖所示土地用途分區須予修訂，市區重建局可透過《市區重建局條例》(香港法例第563章)所界定的發展計劃方式推行該項目。因此，香港的物業或須根據市區重建項目或計劃的強制售賣進行發展而面臨風險，有關風險或會因政府近期為落成更多住宅物業提出的分區建議方案而提高。

為重建破舊樓宇，發展商須向每名個別業主收購樓宇內的所有單位。為鼓勵重建破舊樓宇，乃於一九九九年落實執行《土地(為重新發展而強制售賣)條例》。根據上述條例，擁有(或合共擁有)土地不少於90%不分割份數的人士(或該等人士)(並無訂有按揭)可向土地審裁處申請指令，出售土地的所有不分割份數作重建用途。

倘申請人可向土地審裁處證明已符合若干指定規定且令其滿意，土地審裁處可指令整個地段(包括由少數業主擁有的所有單位)以公開拍賣方式出售。根據該條例，申請人可向土地審裁處申請強制售賣整個地段的指令，惟須(其中包括)符合以下條件：

- (i) 業主已取得該地段的不分割份數不少於90%；
- (ii) 重建因樓宇的樓齡或維修狀態而屬合理；及
- (iii) 大部分業主已採取合理步驟以取得該地段的所有不分割份數(包括按公平合理條款就購買由少數業主擁有的份數進行磋商)。

《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(香港法例第545A章)(「該公告」)將三個地段類別的強制售賣申請門檻調低至80%。該公告於二零一零年四月一日落實。藉著該公告，以下三個類別的門檻調低至80%：

- (i) 地段上的各個單位佔該地段上所有不分割份數10%以上的地段。在此情況下，有關樓宇的單位必須少於10個；
- (ii) 建於其上的各幢樓宇的樓齡均超過50年的地段；或
- (iii) 樓宇為樓齡超過30年的工業大廈，並屬於根據《城市規劃條例》編製的分區計劃大綱圖初稿或認可規劃圖中的非工業地帶。

監管概覽

申請強制售賣令的申請人必須使土地審裁處信納(a)地段重建因現有樓宇樓齡或維修狀態而屬合理及(b)大部分業主已採取合理步驟收購該地段的所有不分割份數。

租契及租約

租約或租契為業主與租戶之間訂立的安排(通常為書面合約)，據此，業主同意將其土地的管有權授予租戶，通常由租戶支付租金租用固定年期。作長期租金安排的通常會稱為「租契」而短期的則稱為「租約」。

三年以上的租契須於土地註冊處登記，以便於其後的權益享有優先權。三年或以下的租契或租約毋須登記。然而，倘有關租契或租約包含續租選擇權，則須將有關選擇權登記，方可享有優先權及對第三方具約束力。

倘土地查冊顯示有關土地設有按揭，則或須取得承按人同意以按相關按揭條款及條件授出租契或租約。倘並無取得有關同意，有關承按人將不會受租契或租約約束，而承按人可強制執行按揭而不享有租契或租約的任何利益。

香港的物業租契或租約須按租期長短繳納印花稅。未有繳納印花稅將被處以重大罰則，而未加蓋印花稅的文件不可作為法庭依據文件。土地註冊處進行登記時不會接納未加蓋印花稅文件，即表示或會喪失優先權。

《業主與租客(綜合)條例》(香港法例第7章)已獲通過，特別對較舊的住宅租賃提供租約保障及租約釐定，以及租金管制及收回。上述條例第V部適用於商業租約，如店舖及寫字樓等。上述條例第126條訂明，如無任何繳交租金的明訂契諾，亦無任何沒收租賃權的明訂條件，則仍隱含到期之日即繳交租金的契諾及在該日期的15天內未交租即可沒收租賃權的條件。

物業管理服務

於二零一四年四月二十五日，《物業管理服務條例草案》(「**草案**」，載列就香港的物業管理服務行業設立監管框架)已於憲報刊載。

除其他事項外，草案指在成立物業管理業監管局(「**物業管理業監管局**」)，其將負責透過實施適用於物業管理公司及管業管理從業者的強制發牌體制(「**體制**」)，對在香港提供物業管理服務進行監管及控制，以及促進香港物業管理服務專業的操守、能力及專業性。根據該體制，提供物業管理服務將成為持牌業務及(i)從事提供物業管理服務業務的公司(「**物**

監管概覽

業管理公司」)及(ii)擔任物業管理公司的監督或管理職位的個別人士(「物業管理從業者」)須向物業管理業監管局領取牌照。持牌物業管理公司及持牌物業管理從業者登記冊將由物業管理業監管局設置，並可供公眾人士查閱。

截至最後實際可行日期，草案獲立法會通過及有關成立物業管理業監管局的若干物業管理服務條例(香港法例第626章)(「條例」)條文已於二零一六年十月二十四日生效。於二零一六年十一月二十五日，行政長官委任一名主席、一名副主席及18名成員加入物業管理業監管局。然而，條例的其餘條文包括與禁止在未領取牌照情況下以物業管理公司或以物業管理從業者身份行事以及截至最後實際可行日期對有關公司或從業者施加的相關罰則尚未生效，此外，於最後實際可行日期，當局尚未引入有關物業管理公司及物業管理從業者的詳細發牌準則、牌照費及徵費水平，以及豁免任何類別人士或文據繳付徵費的附屬法例。

香港金融管理局就按揭融資的指引

香港金融管理局(「金管局」)不時向認可機構頒佈有關購買物業的按揭融資要約指引。

於二零一三年二月二十二日，金管局向認可機構頒佈《按揭貸款的審慎監管措施》指引，以加強銀行的風險管理及彈性。該等措施包括：

- (1) 按揭申請人還款能力的壓力測試，銀行須承受按揭比例增加300個基點而非現行的200個基點。該措施適用於所有類型物業的按揭貸款，包括住宅及非住宅物業；
- (2) 所有非住宅物業的最高按揭成數將由現時適用水平降低10個百分點。

監管概覽

就並無未清償按揭物業的非住宅物業申請人而言，

- (1) 倘申請人的收入主要來自香港，按揭成數上限將由五成調低至四成；來自香港；
- (2) 倘申請人的收入主要來自香港境外，按揭成數上限將由四成調低至三成；來自香港境外；及
- (3) 就根據按揭申請人的資產淨值評審的貸款而言，按揭成數上限將由四成調低至三成；按揭申請人的資產淨值。

就擁有一項或以上未清償按揭物業的非住宅物業申請人而言，

- (1) 倘申請人的收入主要來自香港，按揭成數上限將由五成調低至四成；
- (2) 倘申請人的收入主要來自香港境外，按揭成數上限將由三成調低至兩成；及
- (3) 就根據按揭申請人的資產淨值評審的貸款而言，按揭成數上限將由三成調低至兩成。

於二零一五年二月二十七日，金管局根據《按揭貸款的審慎監管措施》指引就物業按揭借貸頒佈進一步反週期性措施。該等措施包括將所有類型非自用物業(包括但不限於非住宅物業)按揭貸款的最高供款與入息比率由五成調低至四成，而利率壓力測試上限則由六成相應調低至五成。

於二零一五年三月二日，金管局發出《物業按揭融資的宏觀審慎監管規定》，以向認可機構提供指引，闡明就借款人如透過二按或按揭保險計劃(額外融資)申請超過金管局正常所容許的最高按揭成數的按揭貸款，認可機構應如何應用「供款與入息比率」上限。