

土地查冊及買樓盡職審查 Checklist

香港買樓實用核對表 | 最後核實：2026年8月13日

一、睇樓及出價前

確認大廈、樓層、單位、地段及實際睇樓資料一致

向代理或賣方索取業主身份及出售權限資料

記錄單位改動、滲水、結構及公用地方狀況

預先向銀行了解估價、按揭成數及估價不足風險

二、土地註冊處查冊

用 IRIS 地址或地段搜尋，避免查錯單位

按需要訂購現時或完整土地登記冊

核對業主、按揭、押記、法庭命令及文件編號

把不熟悉文件交代表律師解釋；勿自行假設法律效果

簽約及成交前安排更新查冊，留意未註冊文件時間差

三、大廈及管理文件

索取大廈公契及單位管理份數

核對管理費、欠款、特別基金及大型維修

查閱法團會議紀錄、核准預算及經審核帳目

按風險查核政府命令、僭建及改動

四、簽約至成交

由律師審核業權、契據、成交條件及按揭解除

核對印花稅、律師費、佣金、保費及付款日期

收樓前核對固定裝置、鎖匙、水電煤及缺陷紀錄

所有重要承諾寫入適當交易文件，不只依賴口頭說法

官方資料

土地註冊處 IRIS：www.landreg.gov.hk | 建築物管理：www.buildingmgt.gov.hk | 印花稅：www.ird.gov.hk

重要：本清單只供一般資訊，不能取代香港執業律師、測量師、銀行或其他專業人士就個案提供意見。