



地產代理監管局發出有關一手住宅物業 銷售活動及提供物業資料的操守指引

(2013年4月17日) 因應《一手住宅物業銷售條例》即將於本月29日生效，地產代理監管局(「監管局」)今日發出一份新執業通告，提醒地產代理在該條例之下推銷一手住宅物業時須注意的事項。執業通告將於該條例生效當日正式實施。

自去年立法會通過《一手住宅物業銷售條例》(下称「該條例」)以來，監管局一直與政府相關部門及地產代理業界保持緊密聯繫，研究發出相關的執業通告，以確保業界能夠依法行事。新執業通告(編號 13-04(CR))上星期已獲監管局執業及考試委員會通過。

監管局執業及考試委員會主席梁永祥先生表示：「監管局一向支持任何可以提升一手住宅物業銷售透明度、保障消費者利益的措施，亦十分注重地產代理從業員在推銷一手樓盤時的執業手法和操守。因此，監管局發出這份新執業通告，為業界提供詳細指引，好讓業界行事時有規可循，符合該條例的規定。」

梁永祥先生又指出，新通告覆蓋範圍廣泛，除了因應該條例發出指引外，也會更新及取代兩份監管局過去發出的相關通告。新執業通告涵蓋地產代理公司管理旗下推銷員工、代理向准買家提供的資料、廣告，以及與付款相關的事宜等。有關通告的內容重點詳見附件。

監管局行政總裁伍华强先生表示，監管局會靈活部署人手，巡查一手樓盤銷售地點及地產代理發出的廣告，以確保業界遵循通告上的指引。倘若地產代理未能遵守指引，或會遭受監管局的紀律處分，最嚴重的處分是撤銷牌照。

監管局規管及法律總監劉淑棻女士提醒地產代理，在推



銷一手住宅物業時，不得作出任何可能誤導准買家的陳述；因為根據該條例，任何人作出具欺詐性的失實陳述或罔顧實情的失實陳述，以誘使另一人購買物業，即屬犯罪。

伍華強先生續稱，監管局會舉辦多場相關的持續專業進修講座，並對地產代理商舖進行教育性巡查，以及透過聚焦小組會議等，幫助業界了解新指引內容。

此外，監管局也預備了一套有關執業通告的「問與答」及執行指引的工作清單，以供業界參考。上述資料及執業通告詳細內容，今日起刊於監管局網頁(www.eaa.org.hk)。



監管局執業及考試委員會主席梁永祥先生(中)、行政總裁伍華強先生(左)和規管及法律總監劉淑棻女士(右)舉行記者會，簡介局方發出有關一手住宅物業銷售活動及提供物業資料操守的執業通告。

— 完 —



执业通告（编号 13-04(CR)）内容重点

1. 售楼说明书及价单

- a. 地产代理须向准买家提供由卖方发出的售楼说明书及 / 或价单，并确保向准买家提供的售楼说明书及价单均属最新版本。
- b. 如地产代理未能向准买家提供售楼说明书及 / 或价单，则须建议准买家于卖方的销售处索取，或往指定网站或「一手住宅物业销售资讯网」阅读有关资料。

2. 楼面面积资料

- a. 地产代理只可以实用面积表达物业的楼面面积和物业的每平方呎或每平方米的售价资料。
- b. 地产代理须提醒准买家留意售楼说明书内列明的单位实际面积，而非倚赖从观看示范单位所得的单位面积的观感。他们亦须告知准买家可于示范单位内进行量度。

3. 广告

- a. 地产代理公司在发出任何广告或宣传物品之前，须事先取得卖方的书面同意，并在发出之前取得卖方就所载资料的准确性及完整性的明确书面批署，并确保已符合《一手住宅物业销售条例》的有关规定。



- b. 地產代理公司須採取一切合理步驟核實宣傳物品所載資料的準確性，不可在廣告中就樓盤的周圍環境作出誤導性陳述。

4. 向准買家提供的物業資料

- a. 当地產代理向准買家提供物業的相關資料，須以由賣方提供的售樓說明書及文件所載的資料為準；及採取一切合理步驟及盡一切應盡的努力核實有關資料。
- b. 准買家在訂立任何買賣協議前，地產代理必須建議准買家查閱最新版本的售樓說明書、價單、銷售安排及成交紀錄冊、大廈公契（草擬本）及政府租契。
- c. 地產代理不得作出任何可能誤導准買家的陳述。

5. 銷售安排

- a. 地產代理（無論是賣方委任的銷售代理與否），在有關物業價單可向公眾提供前或在物業開售前（視屬何情況而定），不得索取或接受任何購樓的意向（不論是否連同付款）。
- b. 除非獲賣方指定為其獨家銷售代理，否則地產代理須告知准買家尚有其他銷售代理獲賣方委任並獲分配不同單位，而價單上會列出銷售代理的名稱。



6. 公布成交資料

- a. 如地产代理提供有关发展项目的成交资料、销售数据或销售业绩，他们必须根据成交资料纪录册上的资料提供该等资料，并指明该等资料的时间性。
- b. 当地产代理告知准买家某层、某座或某面积的单位已售罄时，须先从成交纪录册核实该等资料是否准确，并且清楚述明是否该层、该座或该面积的所有单位都已售罄，抑或只是其所属的地产代理公司获卖方分配销售的同类单位已售罄。