



各位持牌人：

有關：一手住宅物業銷售的操守

消費者委員會早前發表「一手住宅物業銷售研究報告」，發現有地產代理涉嫌違規。地產代理監管局（「監管局」）對此極度關注，因此發信提醒各持牌人，在銷售及推廣一手住宅物業時，必須遵守所有相關的法例規定及監管局發出的指引；尤其是《一手住宅物業銷售條例》（下稱《銷售條例》）及編號 13-04(CR)執業通告（下稱「執業通告」）。

嚴禁貸款

根據執業通告，持牌人在一手住宅物業銷售過程中，不得向準買家提供或提出提供貸款作任何用途。

持牌人應留意，倘若有準買家表示，因沒有銀行本票參與抽籤買樓，希望由地產代理公司為其提供本票，並選擇以信用卡向該地產代理公司繳付同等金額的話，則持牌人絕不可向該準買家表示其信用卡將不會被「過數」，反而，持牌人應在接受該準買家以信用卡付款後即日「清機過數」，否則便有可能構成「代客墊支」，即違反監管局指引。倘若該準買家選擇以支票繳付同等金額的話，則持牌人須儘快在同日或下一個銀行工作日兌現有關支票。

行事身分

根據執業通告，持牌人在參與一手住宅物業銷售時，須在成功接觸準買家後，立刻清楚地向準買家說明其行事身分（包括是否只代表買方／賣方或同時代表雙方），並須向準買家提供書面通知。不論持牌人是以何種身分行事，均須以公平及公正的態度為交易各方行事。



物業資料

執業通告規定，持牌人向準買家提供的物業資料，須以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。另外，在編制宣傳物品以協助推廣發展項目時，地產代理公司須採取一切合理步驟核實該等宣傳物品所載資料的準確性，並在發出前取得賣方就所載資料的準確性及完整性的明確書面批署，並確保已符合《銷售條例》的有關規定。根據《銷售條例》，任何人為誘使另一人購買任何一手住宅物業，而作出具欺詐性或罔顧實情的失實陳述，即屬犯罪。

監管局再次提醒持牌人，如被證實違反執業通告內的指引，有機會被監管局紀律處分，最嚴重的處分為撤銷牌照。而違反《銷售條例》的規定則屬刑事罪行，可處的最高刑罰為罰款五百萬元及監禁七年。持牌人應細閱執業通告及《銷售條例》全文，以進一步了解及遵守相關規定。

地產代理監管局

2014年11月24日