



各位持牌人：

有關：向客戶解釋有關訂金託管

地產代理監管局（「監管局」）發出有關「核實賣方的身分」的執業通告（編號 16-03 (CR)），已於 2016 年 12 月 1 日起生效。監管局希望提醒持牌人遵守通告內的指引，並於建議客戶及向其解釋有關在律師行託管訂金時，要加倍留意。

監管局最近接獲物業賣方的投訴，表示部分持牌人在解釋臨時買賣協議（「臨時協議」）中有關訂金託管的條款時，向他們保證很快或在某段時間內便可從律師行取得該筆訂金。可是，他們最終未能在持牌人所指的時間內取得訂金。

持牌人須留意，律師行發放訂金的時間或會受多種因素所影響，包括臨時協議的條款及現有按揭銀行的指示等。因此，持牌人不應向賣方作出任何陳述或承諾，指訂金將於簽署臨時協議後的某一特定日期或於某段時間內發放。反而，持牌人在建議各立約方託管訂金於律師行時，應向各方解釋訂金託管安排的含意及訂金託管人發放訂金前須符合的條件。

根據《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》第 13(1)(a)條，持牌人在其任何並非由律師代表的客戶訂立任何住宅物業的買賣協議之前，須向該客戶解釋該協議的每項條文的涵義，並促使該客戶注意該協議的重要條款及條文的涵義。臨時協議內有關訂金託管的條文為一項重要條



地 產 代 理 監 管 局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

款。因此，倘若持牌人在訂立臨時協議前，未能向並非由律師代表的客戶解釋協議內任何訂金託管的條文，則該持牌人可能違反上述規例。

地產代理監管局

2016年12月22日