



監管局更新有关一手住宅物业销售活动的操守指引

(2016年6月29日) 地产代理监管局(「监管局」)十分关注地产代理在一手住宅物业销售处进行推广活动时的秩序,尤其重视是否有非持牌人士受雇参与这些活动。为改善地产代理在参与一手住宅物业销售活动时的秩序及操守,监管局发出一份新的执业通告(编号16-02(CR)),并于今天举行的业界季度联络会议上向商会代表简介该通告的要点。新执业通告将于2016年9月1日生效。

该执业通告(编号16-02(CR))就有关一手住宅物业销售活动秩序的不同范畴列出详细指引,并将会取代现有相关的执业通告(编号10-02(CR))。该通告涵盖的其中一个新范畴与地产代理公司调派非持牌员工于新盘销售处参与推广活动有关。倘若该些员工未领取有效牌照而参与推广活动,例如在派发宣传单张及同时向准买家提供物业资料,及/或意图招揽生意而陪同客户视察示范单位等,则有可能已构成从事无牌地产代理工作,触犯了《地产代理条例》,同时属刑事罪行。

倘若地产代理公司调派非持牌员工前往一手销售处,其公司必须采取适当的措施,以确保非持牌员工没有从事地产代理工作。其中一项地产代理公司应采取的措施,是就非持牌员工可从事的工作(如文书工作),及不能从事的工作(例如:派发载有物业资料的宣传单张予准买家外,还向他们提供物业资料、解答客户有关新楼盘的查询、或陪同准买家参观示范单位以招揽生意等)订立明确的指引。



此外，地产代理公司应确保公众人士可合理地得以分辨该公司在一手楼盘销售点的非持牌员工及持牌员工。因此，非持牌员工应戴上由地产代理公司雇主备制的名牌，名牌上需清晰显示他/她的姓名、照片、他/她的地产代理雇主的名称，以及印有显著的「非持牌员工」字眼。

地产代理公司也须同时委任一名或多于一名持有地产代理（个人）牌照或最少持有两年营业员牌照的持牌员工（作为「导师」），以监督及监察非持牌员工在一手楼盘销售点工作的操守及表现。

此通告也再次提醒地产代理，进行销售活动时不可有过分推销的行为，例如阻碍行人，即使途人表明没兴趣购买该物业，仍然不断游说及向其招揽生意等。

监管局执业及考试委员会主席张国钧先生表示：「监管局非常关注地产代理在参与一手住宅物业销售的行为及操守。我们留意到个别地产代理公司委派大量包括持牌及非持牌员工前往一手销售处。此举可能会混淆公众并做成混乱。在新通告的指引下，我们希望一手销售处的秩序得以改善。」

张先生补充：「监管局在过去数月已向参与一手住宅物业销售的大型地产代理公司作出咨询，他们对发出此通告均表示支持。我们将此通告的生效日期定为九月，让业界有更充裕的时间作好准备，以符合执业通告的要求。」

监管局行政总裁韩婉萍女士表示，为确保业界遵从指引，监



管局将委派人手前往一手销售处巡查。地产代理如未有遵守通告内的指引，有机会被监管局纪律处分。

监管局已制定一套相关的「问与答」及非持牌员工的名牌样本让业界参考。以上资料及执业通告已于今天发布至监管局网页 (www.eaa.org.hk)。

除简介以上的新执业通告外，监管局行政部门今天在会议上也与业界讨论其他共同关注的事项，包括假业主事件、监管局最近推出的续牌电子服务系统，以及即将推出的全新持续专业进修计划结构性地产代理实务证书课程等。

— 完 —