



監管局更新有關一手住宅物業銷售活動的操守指引

(2016年6月29日)地產代理監管局(「監管局」)十分關注地產代理在一手住宅物業銷售處進行推廣活動時的秩序,尤其重視是否有非持牌人士受僱參與這些活動。為改善地產代理在參與一手住宅物業銷售活動時的秩序及操守,監管局發出一份新的執業通告(編號16-02(CR)),並於今天舉行的業界季度聯絡會議上向商會代表簡介該通告的要點。新執業通告將於2016年9月1日生效。

該執業通告(編號16-02(CR))就有關一手住宅物業銷售活動秩序的不同範疇列出詳細指引,並將會取代現有相關的執業通告(編號10-02(CR))。該通告涵蓋的其中一個新範疇與地產代理公司調派非持牌員工於新盤銷售處參與推廣活動有關。倘若該些員工未領取有效牌照而參與推廣活動,例如在派發宣傳單張及同時向準買家提供物業資料,及/或意圖招攬生意而陪同客戶視察示範單位等,則有可能已構成從事無牌地產代理工作,觸犯了《地產代理條例》,同時屬刑事罪行。

倘若地產代理公司調派非持牌員工前往一手銷售處,其公司必須採取適當的措施,以確保非持牌員工沒有從事地產代理工作。其中一項地產代理公司應採取的措施,是就非持牌員工可從事的工作(如文書工作),及不能從事的工作(例如:派發載有物業資料的宣傳單張予準買家外,還向他們提供物業資料、解答客戶有關新樓盤的查詢、或陪同準買家參觀示範單位以招攬生意等)定立明確的指引。



此外，地產代理公司應確保公眾人士可合理地得以分辨該公司在一手樓盤銷售點的非持牌員工及持牌員工。因此，非持牌員工應戴上由地產代理公司僱主備製的名牌，名牌上需清晰顯示他／她的姓名、照片、他／她的地產代理僱主的名稱，以及印有顯著的「非持牌員工」字眼。

地產代理公司也須同時委任一名或多於一名持有地產代理（個人）牌照或最少持有兩年營業員牌照的持牌員工（作為「導師」），以監督及監察非持牌員工在一手樓盤銷售點工作的操守及表現。

此通告也再次提醒地產代理，進行銷售活動時不可有過分推銷的行為，例如阻礙行人，即使途人表明沒興趣購買該物業，仍然不斷游說及向其招攬生意等。

監管局執業及考試委員會主席張國鈞先生表示：「監管局非常關注地產代理在參與一手住宅物業銷售的行為及操守。我們留意到個別地產代理公司委派大量包括持牌及非持牌員工前往一手銷售處。此舉可能會混淆公眾並做成混亂。在新通告的指引下，我們希望一手銷售處的秩序得以改善。」

張先生補充：「監管局在過去數月已向參與一手住宅物業銷售的大型地產代理公司作出諮詢，他們對發出此通告均表示支持。我們將此通告的生效日期定為九月，讓業界有更充裕的時間作好準備，以符合執業通告的要求。」

監管局行政總裁韓婉萍女士表示，為確保業界遵從指引，監



管局將委派人手前往一手銷售處巡查。地產代理如未有遵守通告內的指引，有機會被監管局紀律處分。

監管局已制定一套相關的「問與答」及非持牌員工的名牌樣本讓業界參考。以上資料及執業通告已於今天發布至監管局網頁 (www.eaa.org.hk)。

除簡介以上的新執業通告外，監管局行政部門今天在會議上也與業界討論其他共同關注的事項，包括假業主事件、監管局最近推出的續牌電子服務系統，以及即將推出的全新持續專業進修計劃結構性地產代理實務證書課程等。

— 完 —