

致：地產代理公司負責人／管理層

有關：虛假物業廣告

就近日有關地產代理發出虛假物業廣告的報道，地產代理監管局（「監管局」）希望提醒各地產代理公司的管理層，必須採取必要的措施，以確保其公司及僱員在發出物業廣告時遵循《地產代理條例》（「《條例》」）、其附屬法例及所有適用的監管局指引。

《條例》下的責任

根據《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（「《常規規例》」）：

- (a) 持牌地產代理不得安排或准許發出任何全部或部分與其地產代理業務有關並載有在要項上屬虛假或具誤導性陳述或詳情的廣告；
- (b) 持牌地產代理在發出住宅物業廣告之前，須取得賣方的書面同意；
- (c) 在有關的物業不再可供出售或出租或在有關的地產代理協議終止後（兩者之中以較早者為準），須在切實可行的範圍內盡快將所有由他發出或安排發出的廣告移去；及
- (d) 同時不得安排或准許以有別於有關的客戶所指示的價格或租金或條款宣傳該住宅物業。

所有在《條例》及附屬法例內有關廣告宣傳的規定，均同時適用於網上廣告。



地產代理公司管理層的責任

倘若持牌人被證實違反相關規定，會被監管局紀律處分。地產代理管理層需留意，他們會因為僱員的違規行為而被問責。根據《常規規例》第 15 條，持牌地產代理須設立妥善的程序或制度以監督和管理其地產代理工作的業務，以確保其僱員或其轄下的人遵守《條例》的規定。因此，地產代理公司的僱主、董事、經理或高層管理人員，應設立妥善的程序和清晰的指引讓員工遵循，提供妥善和足夠的培訓，持續及有效地監察其員工的行為，並設有制裁措施以懲處違規的員工，以預防及制止違規或不當行為的發生。倘若制度內未有包含及維持上述安排，則有可能違反《常規規例》第 15 條。

地產代理監管局

2018 年 8 月 22 日