



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

致：地产代理公司负责人 / 管理层

有关：虚假物业广告

就近日有关地产代理发出虚假物业广告的报道，地产代理监管局（「监管局」）希望提醒各地产代理公司的管理层，必须采取必要的措施，以确保其公司及雇员在发出物业广告时遵循《地产代理条例》（「《条例》」）、其附属法例及所有适用的监管局指引。

《条例》下的责任

根据《地产代理常规（一般责任及香港住宅物业）规例》（「《常规规例》」）：

- (a) 持牌地产代理不得安排或准许发出任何全部或部分与其地产代理业务有关并载有在要项上属虚假或具误导性陈述或详情的广告；
- (b) 持牌地产代理在发出住宅物业广告之前，须取得卖方的书面同意；
- (c) 在有关的物业不再可供出售或出租或在有关的地产代理协议终止后（兩者之中以较早者为准），须在切实可行的范围内尽快将所有由他发出或安排发出的广告移去；及
- (d) 同时不得安排或准许以有别于有关的客户所指示的价格或租金或条款宣传该住宅物业。

所有在《条例》及附属法例内有关广告宣传的规定，均同时适用于网上广告。



地 產 代 理 監 管 局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

地产代理公司管理层的责任

倘若持牌人被证实违反相关规定，会被监管局纪律处分。地产代理管理层需留意，他们会因为雇员的违规行为而被问责。根据《常规规例》第 15 条，持牌地产代理须设立妥善的程序或制度以监督和管理其地产代理工作的业务，以确保其雇员或其辖下的人遵守《条例》的规定。因此，地产代理公司的雇主、董事、经理或高层管理人员，应设立妥善的程序和清晰的指引让员工遵循，提供妥善和足够的培训，持续及有效地监察其员工的行为，并设有制裁措施以惩处违规的员工，以预防及制止违规或不当行为的发生。倘若制度内未有包含及维持上述安排，则有可能违反《常规规例》第 15 条。

地产代理监管局

2018 年 8 月 22 日