

## **第二章：《地產代理條例》及附屬法例**

## 第二章：《地產代理條例》及附屬法例

| 目錄        |                   | 頁       |
|-----------|-------------------|---------|
| 段落        |                   |         |
| 1 - 2     | 《地產代理條例》及附屬法例     | 10      |
| 3         | 地產代理監管局           | 10      |
| 4 - 5     | 監管局的成員            | 11      |
| 6 - 14    | 投訴處理              | 11 - 13 |
| 15 - 16   | 營業詳情說明書           | 13      |
| 17 - 20   | 《地產代理條例》中的重要定義    | 14 - 15 |
| 21 - 29   | 發牌條件              | 15 - 19 |
| 30 - 35   | 牌照                | 19 - 20 |
| 36 - 52   | 地產代理的責任           | 21 - 25 |
| 53 - 63   | 地產代理協議            | 25 - 27 |
| 64 - 68   | 罪行及處罰             | 27 - 30 |
| 69 - 72   | 上訴                | 30 - 31 |
| 73 - 79   | 佣金爭議              | 32 - 33 |
| 80 - 93   | 《操守守則》            | 33 - 37 |
| 94 - 104  | 《常規規例》            | 38 - 42 |
| 105 - 107 | 一手物業銷售            | 42 - 43 |
| 108 - 110 | 監管局就一手物業銷售發出的執業通告 | 43 - 46 |

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

### 《地產代理條例》及附屬法例

1. 監管地產代理的有關法例載列於：
  - 《地產代理條例》（第 511 章）；
  - 《地產代理（發牌）規例》（《發牌規例》）；
  - 《地產代理（豁免領牌）令》（《豁免令》）；
  - 《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（《常規規例》）；
  - 《地產代理（裁定佣金爭議）規例》（《佣金規例》）；及
  - 《地產代理（登記裁定及上訴）規例》（《上訴規例》）。
2. 《地產代理條例》中的若干條文及部分規例僅適用於住宅物業的銷售。此外，持牌人也須遵守監管局發出的通告及《操守守則》。

### 地產代理監管局（監管局）

3. 監管局是根據《地產代理條例》成立的法人團體。監管局於該條例下的主要職能包括以下各項：
  - 規管及管制地產代理及營業員的營業；
  - 採取監管局認為適當或需要的行動，以促使地產代理及營業員行事持正及稱職，或維持或提高他們的地位；及
  - 如該局認為合適，為使由教育機構或訓練團體提供或為使任何人代教育機構或訓練團體提供在設計上是為確保能夠稱職或確立操守標準或在其他方面與地產代理工作有關的訓練課程，而與教育機構及訓練團體聯絡。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

### 監管局的成員

4. 監管局的成員由行政長官委任。成員包括：
  - 主席及副主席 (均不得為從事地產代理工作的個人)；
  - 不多於十八名普通成員；
    - 其中至少一名普通成員必須是「公職人員」(即在特區政府擔任受薪職位的人，不論該職位屬長設或臨時性質)；及
    - 其他普通成員須來自以下類別：(A) 從事地產代理工作的個人，(B) 不從事地產代理工作，但具有關於地產代理工作的知識的個人，及 (C) 並非上述 (A) 或 (B) 類，但適合獲委任的個人。(請參閱《地產代理條例》的附表。)
5. 監管局可設立委員會以執行部分工作：請參閱第 8 條及第 9 條。

### 投訴處理

6. 若有投訴或行政總裁向監管局呈述事實，指出持牌人未能遵守《地產代理條例》及／或其附屬法例、或合資格持有或繼續持有牌照、或未能遵守附加於其牌照的特定條件，監管局可親自處理事件，或將事件轉介紀律委員會處理(第 29(1)、29(2) 條)。監管局或紀律委員會在考慮有關個案後，可酌情決定進行其認為合適的研訊(第 29(3) 條)。
7. 根據第 28 條，如果監管局有理由相信持牌人並未遵守或已違反《地產代理條例》或其附屬法例的規定或其他條文，則可由監管局一名或以上的僱員及／或監管局委任的一名或以上執業會計師(「調查員」)進行調查。
8. 被調查持牌人必須：
  - 提供調查員指明的由該持牌人管有或控制的文件；
  - 提供解釋或提供調查員指明的進一步詳情；及
  - 向調查員提供其在能力範圍內可合理提供的一切協助。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

9. 在調查完結時，調查員須向監管局作出最終報告，並就是否應該行使第 30 條的紀律制裁權力作出建議。
10. 在以下情況下，監管局或紀律委員會可行使第 30 條所載的紀律制裁權力：
- 調查員建議考慮行使第 30 條的權力，並獲監管局或紀律委員會（如監管局將有關事件轉介紀律委員會）接受；或
  - 根據第 29(1) 條提出的投訴或根據第 29(2) 條呈述的事實，已經由監管局或紀律委員會考慮，並信納該項投訴或呈述是有充分理據支持的。
11. 根據第 30(1) 條，監管局或紀律委員會可行使以下權力：
- 訓誡或譴責有關的持牌人；
  - 將指明的條件附加於有關的牌照上；
  - 更改已附加於該牌照上的任何條件；
  - 暫時吊銷該牌照，為期一段不超過兩年的指明期間；
  - 撤銷該牌照；
  - 判處不超過 \$300,000 的指明款額的罰款；及
  - 就以下費用的支付，作出其認為合適的命令：
    - 涉及有關程序的費用；
    - 作出建議的調查員的費用；
    - 投訴人的費用；或
    - 有關持牌人的費用。
12. 被調查的持牌人須得到一個合理的陳詞機會。如持牌人能證明他已採取一切合理步驟並已盡一切應盡的努力以避免：
- 有關的調查標的之不遵守或違反規定；或
  - 出現被投訴或呈述（視所屬情況而定）標的之事宜；
- 則不得對該持牌人行使第 30 條所述的權力。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

13. 第 34 條規定，監管局或紀律委員會根據第 29(3) 條進行研訊時，具有以下權力：
- 聽取經宣誓而作的證供；
  - 傳召任何人士出席研訊作供或交出可能與該研訊有關的任何文件或其他物件；及
  - 判給證人其合理的開支。
14. 根據第 29 條進行的研訊通常由監管局的代表對研訊關乎的持牌人而提出其案。持牌人亦可親自參與或委派其代表律師參與。

### 營業詳情說明書

15. 持牌地產代理在於某地點以特定營業名稱經營地產代理業務前，必須就該地點及名稱申請批給營業詳情說明書（《發牌規例》第 10(1) 條）。如果持牌地產代理擁有多於一個營業地點及／或以多於一個營業名稱經營其業務，則須按需要申請多份營業詳情說明書。例如，若某持牌地產代理在同一個地點以兩個不同的營業名稱經營地產代理業務，則須申請兩份營業詳情說明書。
16. 根據《發牌規例》第 14 條，每名地產代理牌照持有人須：
- 在他經營業務的每個地點的顯眼位置展示營業詳情說明書；
  - 在他發出或代他發出的任何信件、帳目、收據、單張、小冊子及其他文件上清楚而顯眼地述明以下事項：
    - 他的牌照號碼或有關營業詳情說明書的號碼；
    - 有關營業詳情說明書內述明的營業名稱；及
    - 有關營業詳情說明書內述明的營業地點。
  - 在所有由他或代他發布的廣告（單張及小冊子除外）內清楚而顯眼地述明：
    - 他的牌照號碼或有關營業詳情說明書的號碼；及
    - 有關營業詳情說明書內述明的營業名稱。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

### 《地產代理條例》中的重要定義

#### 持牌人

17. 《地產代理條例》的第2條界定：
- 「地產代理」是「在業務過程中進行地產代理工作的人，不論該人是否經營該業務或任何其他業務」。
  - 「營業員」是「在受僱於地產代理的過程中或以地產代理的董事的身分進行地產代理工作的個人」。
18. 根據《釋義及通則條例》第3條，「人」包括「任何法團或並非法團組織的任何團體」。因此，根據一般法律，「人」包括有限公司及商行，而「地產代理」可以是有限公司、商行或個人。然而，「營業員」必定是個人，即自然人。
19. 除上述不同之處外，地產代理與營業員的基本分別，在於地產代理「在業務過程中」進行地產代理工作，而營業員是「在受僱於地產代理過程中」或以地產代理的董事身分進行地產代理工作。地產代理是為自己工作的，而營業員以僱員或董事的身分工作。此外，根據《地產代理條例》第21(1)條，營業員牌照不得批給任何團體，不論屬法人團體或並非屬法人團體的團體。

#### 地產代理工作

20. 《地產代理條例》規定，「地產代理工作」<sup>1</sup>是指在業務過程中為客戶進行的任何工作，而該工作是：
- 就向客戶介紹一名意欲取得或處置物業的第三者而進行的，或就為客戶取得或處置物業而作的商議而進行的；或
  - 在上述介紹或商議之後，就客戶取得或處置（視屬何情況而定）該物業而進行的。

上述定義可能涵蓋以下在業務過程中為客戶進行的工作：

- 促銷物業；
- 向客戶介紹物業；

---

<sup>1</sup> 根據《地產代理條例》，凡提述「地產代理工作」之處，並不包括提述只與測量、估值或藉拍賣或投標而作出的處置有關的工作，及凡提述「地產代理」之處，如沒有任何修飾詞，則該等提述並不包括營業員，亦不包括拍賣人。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

- 向客戶介紹有意買賣物業的第三者；
- 安排視察物業；
- 索取及向客戶提供有關物業的資料；
- 磋商買賣或租賃條款；及
- 草擬買賣協議或租賃協議及安排客戶簽訂買賣協議或租賃協議。

### 發牌條件

#### *在執業前領取牌照*

21. 地產代理發牌制度於一九九九年一月一日開始實施，規定凡於香港從事地產代理業務的人士均必須持有牌照，並將無牌從事地產代理工作，無牌以地產代理身分行事及作出其他在《地產代理條例》第15條所指的事情列為刑事罪行。
22. 牌照共分兩種：
  - 營業員牌照；
  - 地產代理牌照。
23. 地產代理牌照和營業員牌照的分別在於：
  - 持有地產代理牌照的個人可以選擇以下列身分從事地產代理工作：
    - 獨資經營者；
    - 以合夥經營地產代理業務的成員；
    - 持有地產代理牌照的公司的董事；或
    - 作為另一持牌地產代理的營業員；
  - 《地產代理條例》第 38 條規定，地產代理在其每個辦事處的業務，須由一名經理有效和獨立控制，而該名經理必須為地產代理牌照的持有人。
  - 持有營業員牌照的個人，僅可以持牌地產代理的僱員的身分，從事地產代理工作。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

### 領取牌照的條件

《地產代理條例》載列以下發牌條件：

### 個人

24. 要申請地產代理牌照或營業員牌照，新入行人士<sup>2</sup>必須：

- (1) 年滿十八歲；及
- (2) 被認為是持有牌照的「適當人選」的人士。考慮的因素包括（但不限於）：
  - (i) 該人是否未獲解除破產的破產人；
  - (ii) 該人是否在緊接監管局考慮他是否持有牌照的適當人選之事宜當日之前五年內，已與其債權人訂立債務重整協議或債務償還安排；
  - (iii) 該人是否《精神健康條例》第2條意義下的精神紊亂的人或病人；
  - (iv) 該人是否曾因任何罪行而被定罪<sup>3</sup>；
  - (v) 該人是否一間公司的董事或高級人員，而該公司當其時根據《地產代理條例》喪失持有地產代理牌照的資格，或該人於該公司如上所述喪失資格當日是否為該公司的董事或高級人員；
- (3) 符合學歷要求，即已完成中五或同等程度的學歷；及
- (4) 符合考試要求，即在緊接申請牌照的日期前的十二個月內，在地產代理資格考試（如申請地產代理牌照）或營業員資格考試（如申請營業員牌照）中考獲合格成績。

### 獨資經營者

25. 地產代理業務獨資經營者必須持有地產代理牌照。獨資經營者須就其採用特定營業名稱經營的每個營業地點申請一份營業詳情說明書。

### 合夥

26. (1) 合夥必須至少有一名合夥人為持牌地產代理。

<sup>2</sup> 新入行人士指從未獲批給牌照的人士。曾獲批給牌照的人士可能根據《發牌規例》第7條列載的條款獲豁免（本指引並不涵蓋該部分）。

<sup>3</sup> 《地產代理條例》的有關條文規定監管局須考慮(1)該人曾否因任何罪行（《地產代理條例》所訂的罪行除外）被定罪，而該項定罪屬於有需要裁斷該人曾有欺詐性、舞弊或不誠實的作為者；及(2)該人曾否根據《地產代理條例》被定罪，並就此項定罪被判監禁，而不論是否緩刑。除此兩類罪行之外，監管局亦考慮所有其他類型的定罪。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

- (2) 每一位參與合夥的地產代理業務的成員必須為持牌地產代理。
- (3) 不參與合夥的地產代理業務的成員，如並非「不適當的人」<sup>4</sup>，毋須領取牌照。
- (4) 合夥的一名成員（該成員須為持牌地產代理）須就該合夥採用特定營業名稱經營的每個營業地點申請一份營業詳情說明書。

### 公司

- 27. (1) 公司是指《公司條例》（第 32 章）意義下的公司，或根據任何其他條例或在香港以外註冊成立的法人團體。
- (2) 公司必須至少有一名董事為持牌地產代理。
- (3) 每一位參與公司的地產代理業務的董事，均須為持牌地產代理；不參與該公司的地產代理業務的董事毋須領取牌照。
- (4) 公司必須有一名持牌地產代理實際控制該公司的地產代理業務；
- (5) 公司的每名董事均須符合「適當人選」的規定。考慮的因素包括：
  - (i) 如該董事是個人，他是否未獲解除破產的破產人；
  - (ii) 如該董事是一間公司，該公司是否正在清盤當中或是任何清盤令的標的；
  - (iii) 該董事在申請牌照之前五年內，曾否與其債權人訂立債務重整協議或債務償還安排；
  - (iv) 該董事是否《精神健康條例》第2條意義下的精神紊亂的人或病人；
  - (v) 該董事曾否因任何罪行（《地產代理條例》所訂的罪行除外）被定罪，而該項定罪屬於有需要裁斷該人曾有欺詐性、舞弊或不誠實的作為者；
  - (vi) 該董事曾否根據《地產代理條例》被定罪，並就此項定罪被判監禁，而不論是否緩刑；
  - (vii) 該董事是否該公司的董事或高級人員，而該公司當其時根據《地產代理條例》喪失持有牌照的資格，或該董事或高級人員在該公司如此喪失資格當日是否為該公司的董事或高級人員；

---

<sup>4</sup> 見《豁免令》第3條及本指引第二章第29段。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

- (6) 公司本身亦必須被認為是持有地產代理牌照的「適當人選」。考慮的因素包括：
- (i) 該公司是否正在清盤當中或是任何清盤令的標的，或有接管人已就該公司而獲委任，或該公司在緊接監管局考慮該公司是否持有地產代理牌照的適當人選之事宜當日之前五年內，已與其債權人訂立債務重整協議或債務償還安排；及
  - (ii) 該公司曾否根據《地產代理條例》被定罪。
- (7) 公司必須就其採用特定營業名稱經營的每個營業地點申請一份營業詳情說明書。

### 豁免情況

#### 28. 《豁免令》第 2 條規定：

- 在下列情況下，從事地產代理工作的人可獲豁免，毋須領取地產代理牌照或營業員牌照：
  - 該人純粹就香港以外地方的物業從事地產代理工作；及
  - 在其所有信件、帳目、收據、單張、小冊子及其他文件內及在任何廣告中，註明其本人並無處理位於香港的任何物業的牌照。

#### 29. 《豁免令》第 3 條規定，在下列情況下，任何作為經營地產代理業務的合夥的成員的人可獲豁免，毋須領取地產代理牌照：

- 該人並非以地產代理身分從事該合夥業務；
- 該人並非不適當的人；及
- 該合夥有至少另一名成員是持牌地產代理。

「不適當的人」是指該人：

- (如該人是個人) 是未獲解除破產的破產人；
- (如該人是一間公司) 正在清盤當中或是任何清盤令的標的之公司，或有接管人就之而獲委任的公司；
- 在緊接監管局考慮或 (如適當的話) 開始考慮他是否不適當的人之事宜當日之前五年內，已與其債權人訂立債務重整協議或債務償還安排；
- 是一間公司的董事或高級人員，而該公司當其時根據《地產代理條例》喪失持有牌照的資格，或該人在該公司如此喪失資格當日該公司的董事或高級人員；

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

- 該人是《精神健康條例》第2條所指的精神紊亂的人或該條所指的病人；
- 因任何罪行（《地產代理條例》所訂的罪行除外）在香港或其他地方被定罪，而該項定罪屬有需要裁斷該人曾有欺詐性、舞弊或不誠實的作為者；或
- 根據《地產代理條例》被定罪，並已就此項定罪被判處監禁，而不論是否緩刑。

### 牌照

#### 牌照申請

30. 申請人須以《地產代理條例》訂明的表格及方式提出批給牌照的申請。各類牌照的相關表格如下：

- 就批給地產代理（個人）牌照提出的申請（表格 2）；
- 就批給地產代理（公司）牌照／營業詳情說明書提出的申請（表格 3）；
- 就批給營業員牌照提出的申請（表格 4）；
- 就批給營業詳情說明書提出的申請（表格 8）；
- 就補發牌照／營業詳情說明書提出的申請（表格 10）；
- 就地產代理（個人）牌照續期提出的申請（表格 11）；
- 就地產代理（公司）牌照／營業詳情說明書續期提出的申請（表格 12）；
- 就營業員牌照續期提出的申請（表格 13）；及
- 就營業詳情說明書續期提出的申請（表格 14）

除以上訂明的表格外，申請人亦須填寫有關的補充表格，提供與申請有關的額外資料。

31. 表格 2 及表格 4 分別由兩部分組成，申請人必須：

- 提供個人資料；及
- 回答有關考慮申請人是否持有牌照的適當人選的決定因素的問題，並聲明盡其所知及所信，所提供的資料全面、完整及屬實。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

32. 表格 3 甲部分須由申請牌照的公司的代表填寫。此代表必須為一名持牌地產代理，並實際控制該公司的地產代理業務。

公司每一名非持有地產代理牌照的個人董事，均必須填寫並簽署乙部分。

丙部分須由公司每一名非持有地產代理牌照的公司董事填寫並簽署。

### 牌照續期

33. 牌照只在其指明的期間內有效。

根據《發牌規例》第 13 條，牌照續期的申請應於該牌照有效期屆滿前不多於三個月至不少於一個月提出。

### 暫時吊銷牌照或撤銷牌照

34. 根據《地產代理條例》第 27 條，在下列任何情況下，監管局可暫時吊銷或撤銷牌照：

- (如屬地產代理牌照) 已收到第 40(1) 條的通知，指地產代理已不再參與地產代理工作；
- (如屬營業員牌照) 已收到第 40(1) 條的通知，指持牌人不再參與地產代理工作，且監管局認為有關持牌人不再是持有營業員牌照的適當人選；
- 監管局認為持牌人大體上以違反公眾利益的方式從事地產代理工作，並認為准許其繼續以該種方式從事該等工作將會違反公眾利益；
- 根據第 19、20 或 21 條，有關持牌人沒有資格持有或繼續持有牌照；
- 有關持牌人未能在規定的時間內，繳付根據《地產代理條例》徵收或施加的任何費用、收費或罰款；
- 有關持牌人未能遵守附加於其牌照的任何條件；及
- 有關持牌人違反或未能遵守《地產代理條例》或其附屬法例的任何規定或其他條文。

35. 監管局如建議暫時吊銷或撤銷牌照，即須將該建議及所基於的理由以書面通知有關持牌人。持牌人有二十一天的時間向監管局作出申述。監管局在未考慮該等申述的情況下，不得暫時吊銷或撤銷有關的牌照。監管局如暫時吊銷或撤銷牌照，即須在二十一天內通知持牌人，說明作出該決定的原因，以及在憲報刊登關於該決定的公告。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

### 地產代理的責任

#### 提供資料

36. 《地產代理條例》第 45 條規定，自一九九九年十一月一日起，地產代理須就住宅物業與其客戶訂立一份訂明格式的地產代理協議。
37. 第 36(1)(a) 條指出，一個持牌地產代理於訂立了訂明格式的地產代理協議後的責任及法律責任。持牌地產代理必須：
- (1) 在代表賣方<sup>5</sup> 行事的期間，管有或控制以下文件規定的資料：
    - 物業資料表格 表格 1（適用於買賣）；或
    - 出租資料表格 表格 2（適用於租賃）；
  - (2) 在合理的範圍內確保自己能信納以上資料的準確性；
  - (3) 向表格 1 或表格 2 訂明的人士提供以上資料；
  - (4) 在向《地產代理條例》規定向其提供資料的人士提供資料時，遵守訂明的規定；
  - (5) 在賣方客戶以明示方式指示他毋須將其接獲的每項要約通知該客戶，或地產代理協議下要求他通知客戶的任何規定不再對他適用（兩者以較早發生者為準）之前，將該等要約通知該客戶；
  - (6) 向客戶披露以下全部詳情：該地產代理對有關物業所擁有的任何金錢上的或其他實益的權益，以及如該物業獲處置則該地產代理在該物業方面可得的任何利益，包括任何佣金或任何種類的權益（不論是金錢上的或是其他形式的）；及
  - (7) 在他同時為賣方和買方<sup>6</sup> 行事時，通知該等客戶其如此行事，及應其中一方客戶要求而向該名客戶提供由另一方客戶就有關物業提供的任何資料，但如該另一方客戶曾向他以明示方式指示不得如此提供該等資料，則屬例外。
38. 如受僱於地產代理的持牌人（但並非第 37段適用的持牌地產代理）在業務過程中或獲委任為營業員（即在受僱於地產代理或擔任其董事的過程中，從事地產代理工作的個人）的過程中，就特定住宅物業進行地產代理工作，則應遵守第37(5)、(6) 及 (7) 分段。

<sup>5</sup> 根據《地產代理條例》第2條，「賣方」指現正或將會處置物業的任何人，並包括有可能成為業主的人。

<sup>6</sup> 根據《地產代理條例》第2條，「買方」指現正或將會向其處置物業的任何人，並包括有可能成為租客的人。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

39. 如根據第 38(1) 條獲委任的經理（但非獨資經營者或合夥人：請參閱第 38(2) 條）就特定住宅物業行事，則應遵守上述 37 段規定，猶如其為已訂立有關地產代理協議的持牌地產代理。

40. 如持牌地產代理未能遵守第 37 段的規定，而導致客戶蒙受損失或損害，則未能遵守該規定一事即構成一項訴因，使無辜一方可追討或獲得損害賠償或任何其他濟助。

如持牌人證明他已採取一切合理步驟並已盡一切應盡的努力以避免沒有遵守規定，即為免責辯護。

41. 就未有確保物業資料表格／出租資料表格內規定的資料的準確性的違規事項，持牌人在下列情況下，即被視為已採取一切合理步驟並已盡一切應盡的努力以避免該等違反規定：

- 他倚賴從物業資料表格／出租資料表格訂明的來源獲得的資料；及
- 他倚賴該等資料是合理的；及
- 他已採取一切合理地可供其採取的步驟，以避免沒有遵守規定。

### *帳戶規例*

42. 經運輸及房屋局局長（「局長」）的批准，監管局可就帳戶訂立持牌地產代理須遵守的規例：第 37 條（適用於住宅物業）。

### *地產代理辦事處的有效控制*

43. 第 38 條規定：

- 持牌地產代理須確保在其各辦事處的業務，由其委任的一名經理有效和獨立控制；
- 而且該名經理必須是持有地產代理牌照的個人；
- 持牌地產代理可委任自己管理其唯一辦事處或其中一個辦事處；及
- 每一名經理僅可控制一個辦事處的業務。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

### 禁止僱用

44. 持牌地產代理不得僱用當時並非地產代理牌照或營業員牌照持有人的任何人士作為營業員：第 39 條。

如因持牌地產代理違反此規定而令任何人士蒙受損失或損害，此事即構成訴因。

違反第 39 條亦屬刑事罪行：請參閱《地產代理條例》第 55(2)(b) 條。

### 就某些事項發出的通知

45. 第 40 條規定，須就若干資料書面通知監管局，例如：

- 如持牌人終止從事地產代理工作，應自終止起計三十一天內通知監管局；
- 如持牌地產代理僱用或終止僱用營業員，應自該事項起計三十一天內通知監管局；
- 如持牌地產代理委任或終止委任經理（根據第 38 條委任），則自該事項起計三十一天內通知監管局；
- 如某人獲委任為持牌地產代理公司的董事或終止擔任其董事，則自該事項起計三十一天內通知監管局；及
- 如持牌地產代理成為或終止作為從事或擬從事地產代理工作的合夥商行的合夥人，則自該事項起計三十一天內通知監管局。

### 董事的法律責任

46. 如觸犯《地產代理條例》下的任何罪行的人是一間公司，並證實該罪行是在以下人士的同意或縱容下犯的：

- 董事；或
- 與公司管理有關的其他高級人員；或
- 任何聲稱是以該等董事或高級人員身分行事的人，

則該董事或該其他高級人員或該人（視屬何情況而定）即觸犯了同樣的罪行：第42條。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

### 收取款項方面的法律責任

47. 地產代理須將其或其代表為一名客戶或代一名客戶而在其地產代理業務過程中收取的款項付還給該客戶：第 43(1) 條。
48. 營業員如在地產代理業務的過程中以及為客戶或代客戶收取款項，須立即將該等款項支付予其地產代理僱主，或將該等款項存入根據《常規規例》由該代理維持的信託帳戶內：第 43(2) 條。
49. 該等款項僅可用於：
  - 向有關客戶付款；或
  - 根據客戶的事先書面指示作出其他付款。

### 廣告宣傳

50. 《地產代理條例》第 2 條將「廣告」界定為包括「任何形式的廣告，不論是否向公眾所發」。
51. 以廣告宣傳其客戶住宅物業的持牌地產代理應遵守《常規規例》下的有關規定。  
《常規規例》第 9 條規定，持牌地產代理：
  - (1) 不得發出與其地產代理業務有關並載有任何在要項上屬虛假或具誤導性陳述的廣告；
  - (2) 在就賣方的住宅物業發出任何廣告之前，須取得賣方的書面同意；
  - (3) 不得以有別於客戶所指示的價格、租金或條款宣傳住宅物業；
  - (4) 對於擬分租的住宅物業，不得發出沒有註明該物業是擬分租的廣告；及
  - (5) 在有關的住宅物業不再可供出售、購買或租賃後，或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取消所有由他發出的廣告。

以分銷放盤代理身分行事的持牌地產代理，均須遵守《常規規例》第9(3)、(4)及(5)條。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

52. 《發牌規例》第 14(1)(c) 條規定，每名地產代理牌照持有人均須在他的所有廣告（單張及小冊子除外）內清楚而顯眼地註明：
- 他的牌照號碼或有關營業詳情說明書的號碼；及
  - 營業詳情說明書內註明的營業名稱。

### 地產代理協議

#### 規定訂立協議

53. 《地產代理條例》第45條僅適用於住宅物業。
54. 第45(1) 條規定，代理凡進行地產代理工作，僅在下列情況下，方具有獲得客戶的損害賠償或其他濟助或補救的權利或其他訴因：
- 有關簽立一份訂明的地產代理協議（表格 3、4、5 或 6）的規定已獲遵守；及
  - 該代理在訂立該地產代理協議時是持牌地產代理。
55. 因此，除非已簽立訂明格式的地產代理協議，否則持牌地產代理不可就住宅物業追討佣金。即使在客戶簽訂了一份三方臨時或初步買賣協議，而買賣雙方據之同意向地產代理支付佣金的情況下，地產代理仍不可就住宅物業追討佣金。

在 *Easy Property Co. Ltd v Hau King Kuen* [2004] 1 HKLRD 155 一案中，一名持牌地產代理為臨時協議的一方，但並未與賣方簽訂訂明的地產代理協議。法院裁定，由於雙方並無簽訂地產代理協議，因此代理對賣方並無權利或其他訴因。

#### 協議內容

56. 《常規規例》訂明了住宅物業的地產代理協議及物業資料的相關表格：
- 表格 1：物業資料表格  
適用於香港住宅物業的買賣
  - 表格 2：出租資料表格  
適用於香港住宅物業的出租

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

- 表格 3: 出售香港住宅物業用的地產代理協議供地產代理與賣方用
  - 表格 4: 購買香港住宅物業用的地產代理協議供地產代理與買方用
  - 表格 5: 出租香港住宅物業用的地產代理協議供地產代理與業主用
  - 表格 6: 承租香港住宅物業用的地產代理協議供地產代理與租客用
57. 《常規規例》第3條規定，表格應該：
- 按照表格列明的指引及指示填寫；及
  - 附同表格內所指明的文件；及
  - 如表格需在填妥後提交給任何人，則須以表格內所指明的方式提交。
58. 提供表格的持牌地產代理須在切實可行的範圍內盡快取得須在該表格內列明的資料，及確保如此取得的資料及在該表格內列明的其他資料的準確性。
59. 下列情況毋須使用訂明表格：
- 僅泊車位的獨立買賣或租賃；
  - 並非獨立單位的住宅物業租賃（獨立單位是指有獨立煮食設備及浴室（不論是否設有廁所）的獨立住宅）；及
  - 在不抵觸《常規規例》第 7(1) 條的規定的情況下，首次出售土地中連住宅物業的不分割份數。
60. 《常規規例》第 7(1) 條規定，持牌地產代理不得在發展商對土地中連住宅物業的不分割份數的首次銷售中，與賣方訂立協議（地產代理協議除外），除非該協議註明：
- 該代理須：
    - 取得表格 1 第 1 部規定的資料；或
    - 在採取所有合理步驟並已盡一切應盡的努力後仍不能取得規定的資料時，從賣方取得該等資料；

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

- 除非該物業屬一未完成建築物的單位，否則賣方須向該代理提供表格 1 第 2 部規定的資料；
- 該代理是否亦獲准為買方行事；及
- 如該代理亦為買方行事，則他須在該協議中書面披露他對該物業所擁有的任何金錢上或其他實益權益，或於其後產生該等權益時作出披露。

### 賣方的陳述

61. 表格 1 第 2 部為「賣方的陳述」，要求賣方就物業的若干相關事宜回答問題及提供資料，包括：
- 結構上的增建或改建；
  - 修葺或改善；及
  - 任何租賃的詳情（如物業連同現有租賃出售）。
62. 持牌人應敦請賣方提供所需資料及簽署「賣方的陳述」。但若賣方決定不提供「賣方的陳述」，賣方的選擇應在賣方的陳述最後部分，勾選適當的方格清楚表明。

### 法定通知書

63. 《常規規例》訂明以下有關《地產代理條例》第 40 條所述事宜的通知書：
- 表格 8：持牌人終止從事地產代理工作通知書；
  - 表格 9：持牌地產代理僱用／終止僱用營業員通知書；
  - 表格 10：持牌地產代理委任／終止委任經理通知書；
  - 表格 11：持牌地產代理委任／終止委任董事通知書；及
  - 表格 12：成為／終止作為地產代理業務合夥的成員通知書。

### 罪行及處罰

64. 《地產代理條例》訂明了任何人士（第 55(1) 條）或持牌人（第 55(2) 條）可能觸犯的罪行。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

65. 若無合理辯解而作出有關行為，即屬犯罪（第 55(1) 及 (2) 條）。
66. 有關罪行包括：
- 任何個人或公司未持有地產代理牌照而經營、或宣傳、通知別人或聲言經營或願意經營地產代理工作的業務或向公眾顯示自己隨時可以承擔地產代理工作：第 55(1)(a) 條：以下附表的處罰 1；
  - 任何個人無牌擔任任何持牌地產代理的營業員，或接受另一名並未持有地產代理牌照的人僱用或委任自己為營業員或擔任該人的營業員：第 55(1)(b) 條：以下附表的處罰 2；
  - 任何人在申請批給地產代理牌照或牌照續期時，作出任何在要項上是虛假的或是具誤導性的陳述，或提供任何在要項上是虛假的或是具誤導性的資料：第 55(1)(c) 條：以下附表的處罰 4；
  - 任何人在申請批給營業員牌照或牌照續期時，作出任何在要項上是虛假的或是具誤導性的陳述，或提供任何在要項上是虛假的或是具誤導性的資料：第 55(1)(d) 條：以下附表的處罰 4；
  - 在第 28(5) 條規定任何人向監管局調查員（據第 28(1) 條獲委任）出示由該人管有或控制的任何指明紀錄或文件時，未能向調查員出示，或未能就出示的紀錄或文件向調查員作出解釋或提供進一步詳情，或未能向調查員提供協助：第 55(1)(e) 條：以下附表的處罰 2；
  - 調查員、監管局及協助調查員或監管局的任何人在履行第 28 條所指職能時，未能將為根據第 28 條進行調查而提供的事宜及資料保密：第 55(1)(f) 條：以下附表的處罰 2；
  - 任何人非持牌地產代理，但聲稱接受根據第 38(1)(a) 條的經理委任或根據該委任行事：第 55(1)(g) 條：以下附表的處罰 3；
  - 任何人作出任何在要項上是虛假的或是具誤導性的陳述或提供任何在要項上是虛假的或是具誤導性的資料，以充作遵守第 28(5) 條：第 55(1)(h)(i) 條：以下附表的處罰 2；
  - 任何人作出任何在要項上是虛假的或是具誤導性的陳述或提供任何在要項上是虛假的或是具誤導性的資料，以在監管局或紀律委員會根據第 29 條進行的研訊中充作已遵守施加於他的任何規定：第 55(1)(h)(ii) 條：以下附表的處罰 2；
  - 根據第 30(2) 條獲機會在監管局或紀律委員會行使任何紀律制裁權力前陳詞的任何人，作出任何在要項上是虛假的或是具誤導性的陳述或提供任何在要項上是虛假的或是具誤導性的資料：第 55(1)(h)(iii) 條：以下附表的處罰 2；

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

- 任何人作出任何在要項上是虛假的或是具誤導性的陳述或提供任何在要項上是虛假的或是具誤導性的資料，以在上訴審裁小組根據第 32 條進行的審裁程序中充作已遵守施加於他的任何規定：第 55(1)(h)(iv) 條：以下附表的處罰 2；
- 任何人作出任何在要項上是虛假的或是具誤導性的陳述或提供任何在要項上是虛假的或是具誤導性的資料，以在監管局就任何佣金爭議根據第 49 條作出裁定的審裁程序中充作遵守已施加於他的任何規定：第 55(1)(h)(v) 條：以下附表的處罰 2；
- 任何人在根據《地產代理條例》的任何條文被傳召、被要求以證人身份出席、被要求出示任何文件或其他物件或回答向其提出的任何問題時，拒絕或未能這樣做：第 55(1)(i) 條：以下附表的處罰 2；
- 任何人妨礙監管局或任何人行使或履行其任何職能：第 55(1)(j) 條：以下附表的處罰 2；
- 任何人在並非履行《地產代理條例》下的職能的情況下，捏改、毀損或以其他方式更改任何在監管局持牌人登記冊上的現存記項，或在登記冊上作新的記項：第 55(1)(k) 條：以下附表的處罰 2；
- 任何持牌地產代理為任何地產代理業務或就任何地產代理業務而使用在其牌照上指明的姓名或名稱以外的其他姓名或名稱：第 55(2)(a) 條：以下附表的處罰 5；
- 任何持牌營業員為任何地產代理業務或就任何地產代理業務而使用在其牌照上指明的姓名或名稱以外的其他姓名或名稱：第 55(2)(a) 條：以下附表的處罰 6；
- 任何持牌地產代理僱用或繼續僱用並非牌照持有人的人作為營業員，因而沒有遵守第 39(1) 條：第 55(2)(b) 條：以下附表的處罰 5；
- 任何持牌地產代理未能將其為或代表客戶收取的款項付還該客戶，或未能以該等款項或其任何部分根據第 43(1) 或 (3) 條向該客戶或按照該客戶事先作出的書面指示作出付款：第 55(2)(c) 條：以下附表的處罰 2；
- 任何持牌地產代理未能立即向僱用他的地產代理支付其為或代表該地產代理的客戶收取的款項，或將款項支付到該代理根據第 37 條訂立的規例的規定而備有的帳戶，因而沒有遵守第 43(2) 條：第 55(2)(d) 條：以下附表的處罰 2；及
- 任何持牌營業員未能立即向僱用他的地產代理支付其為或代表該地產代理的客戶收取的款項，或將款項支付到該代理根據第 37 條訂立的規例的規定而備有的帳戶，因而沒有遵守第 43(2) 條：第 55(2)(d) 條：以下附表的處罰 3。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

67. 各項處罰包括：

| 附表 |                                     |                                     |
|----|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 處罰 | (i) 一經循公訴程序定罪                       | (ii) 一經循簡易程序定罪                      |
| 1. | 罰款\$500,000 及／或監禁兩年                 | 第六級罰款（\$50,001 - \$100,000）及／或監禁六個月 |
| 2. | 罰款\$200,000 及／或監禁一年                 | 第六級罰款（\$50,001 - \$100,000）及／或監禁六個月 |
| 3. | 罰款\$150,000 及／或監禁六個月                | 第五級罰款（\$25,001 - \$50,000）及／或監禁三個月  |
| 4. | 第六級罰款（\$50,001 - \$100,000）及／或監禁一年  | 第五級罰款（\$25,001 - \$50,000）及／或監禁六個月  |
| 5. | 第六級罰款（\$50,001 - \$100,000）及／或監禁六個月 | 第五級罰款（\$25,001 - 50,000）及／或監禁六個月    |
| 6. | 第六級罰款（\$50,001 - 100,000）及／或監禁三個月   | 第五級罰款（\$25,001 - \$50,000）及／或監禁一個月  |

68. 除了以上處罰外，法庭或裁判官亦可命令任何被裁定觸犯《地產代理條例》所訂罪行的人，在定罪日期起計不超過五年的期間被取消持有牌照的資格。

## 上訴

### 上訴類別

69. 根據第 31(1) 條，持牌人自有關第 24(2)、27(3) 或 30(5) 條的通知或自有關牌照的日期起計二十一天內，可向局長提出下列上訴：

- 就牌照或牌照續期申請被監管局根據第 24 條拒絕；
- 監管局根據第 17 條附加牌照條件；
- 就監管局根據第 27 條暫時吊銷或撤銷牌照；或
- 監管局或紀律委員會行使第 30 條的紀律制裁權。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

### 上訴委員會及審裁小組

70. 為聆訊上述上訴，局長可委任委員會，由一名主席及另外十一名成員組成，各人均不得是公職人員：第 32(1) 條。

接到上訴時，委員會的主席須從委員會的成員中委任不少於三名成員組成審裁小組，以裁定該宗上訴，而其中一名成員應擔任審裁小組的主席：第 32(6) 條。審裁小組作出的決定，即為最終決定：第 32(9) 條。

### 上訴審裁程序

71. 為了根據第 32 條委任的審裁小組進行審裁程序，審裁小組可：

- 決定本身的程序：第 33(1)(a) 條；
- 收取並考慮任何材料，即使該等材料在民事或刑事法律程序中不會獲接納亦然：第 33(1)(b) 條；
- 要求任何人到其席前作供和出示文件：第 33(1)(c) 條；
- 監誓：第 33(1)(d) 條；
- 在任何到其席前的人以宗教式或非宗教式或其他方式作出宣誓後訊問該人，並要求該人回答由審裁小組提出的或在審裁小組同意下提出的所有問題：第 33(1)(e) 條；
- 向證人判給出席審裁程序的費用：第 33(1)(f) 條；
- 決定收取該等材料的方式：第 33(1)(g) 條；
- 將審裁程序延期：第 33(1)(h) 條；及
- 就支付審裁小組費用的事宜，作出其認為合適的命令：第 33(1)(i) 條。

72. 審裁程序中的任何一方均可親自、或由大律師或律師代表、或在審裁小組同意下由其他人代表參與審裁程序：第 33(2)(a) 條。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

### 佣金爭議

#### 司法管轄權

73. 持牌地產代理與其客戶之間就佣金方面的爭議，可根據「地產代理條例」第49條轉介監管局作出裁定。
74. 符合下列條件的佣金爭議可轉介監管局裁定：
- 該爭議是涉及持牌地產代理與其客戶的；
  - 該爭議是關乎應付佣金或其他費用的數額，或關乎該佣金或其他費用的計算或須支付的方式；
  - 雙方同意將爭議轉介監管局裁定；及
  - 有關簽訂訂明地產代理協議的規定已獲遵守。
75. 監管局在以下情況下，可拒絕裁定爭議：
- 所爭議的佣金或其他費用的款額超過 \$300,000；或
  - 監管局認為由於任何理由，該項爭議不應由監管局裁定。

#### 程序

76. 審裁程序如下：
- (1) 當事各方將爭議轉介監管局裁定：
    - 以聯署函件概述爭議；及
    - 繳付提交費。
  - (2) 監管局會委任局內一名具備法律專業資格的人員為審裁員，負責裁定爭議。
  - (3) 當事各方應：
    - 在訂明的時限內以書面陳述本身的案情；
    - 附上支持證據；及
    - 就將要傳召的證人給予事先通知。
  - (4) 為簡化聆訊程序及減省成本，各方不可由法律代表出席：請參閱《佣金規例》。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

### 費用

77. 應繳付的費用包括：

- 提交費：當事各方須在聯署致函監管局時各繳付 \$500；在作出判決時，提交費可從審裁費中扣除。
- 須向監管局就提供此服務繳付審裁費，金額為所爭議的佣金及其他費用總額的 10%（最低為 \$2,000）。

### 向區域法院上訴

78. 任何一方可在監管局作出裁定日期起計十四天內向區域法院提出上訴。區域法院作出的決定，即為最終決定。

### 裁定可登記為區域法院的裁決

79. 監管局的裁定可在區域法院登記。一經登記，該裁定就各方面而言即成為區域法院的判決並可據此強制執行。如任何一方未能遵守裁決，另一方可向區域法院申請執行令狀，以強制執行判決。

## 操守守則

80. 《操守守則》由監管局制訂，目的在於為從事地產代理工作的持牌人提供指導及指引。

81. 《操守守則》旨在提升地產代理業的服務水平，加強對消費者的保障，並鼓勵公開、公平及誠實的物業交易。不遵守《操守守則》的行為可能會使持牌人被視為並非持有牌照的「適當人選」，從而導致監管局暫時吊銷或撤銷該持牌人的牌照。

82. 下文的事例摘錄自監管局紀律委員會處理的紀律研訊個案。

83. 符合法律的規定

《操守守則》第 3.1.1 段規定：

「地產代理和營業員在執業時必須避免從事可能觸犯法律的活動。」

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

### 事例 (1): 轉讓「居者有其屋計劃」下的物業

「居者有其屋計劃」或「租者置其屋計劃」下的物業單位在未付清地價前，均設有轉讓限制。任何人士如違反上述限制，訂立意圖轉讓該等物業的協議，即觸犯《房屋條例》下的罪行。在該等交易中擔任任何一方代理的持牌人，可被判協助及教唆他人犯罪。

### 事例 (2): 對道路使用者造成危險

在發展商的樓盤銷售樓花時，持牌人為了招攬生意，攔截駛向樓盤的車輛，危及自己或他人的安全，可能違反《道路交通條例》的條文，從而觸犯法律。

## 84. 充分瞭解有關的法例及規定

《操守守則》第 3.2.1 段規定：

「地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《地產代理條例》、其附屬法例、本操守守則，以及由監管局不時發布的其他指引。」

持牌人應完全熟悉：(1) 《地產代理條例》及其附屬法例，(2) 《操守守則》，以及 (3) 由監管局不時發布的其他指引，包括監管局發出的執業通告。

### 事例：建議客戶簽署空白協議

臨時買賣協議通常是具充分約束力的協議，如草擬及填寫不當，或會引起爭拗及訴訟。部分持牌人有時會在尚未填寫若干重要條款（例如價格、訂金款額、成交日期等）時，要求客戶簽署臨時買賣協議，打算在雙方議定該等條款後才由持牌人填寫。這是不適當的做法。監管局已發出執業通告（編號03-02(CR) 及13-06(CR)），勸告持牌人不可這樣做。因此，如任何持牌人建議客戶簽署全部或部分漏空的臨時買賣協議，即可能違反監管局頒發的指引及其他規定。

## 85. 《操守守則》第 3.2.2 段規定

「地產代理和營業員應掌握有關的一切法律、政府規例，及地產市場的重要事實和發展，以便能盡責地向客戶提供意見。他們應盡量憑本身在地產方面的知識、訓練、資歷和經驗向客戶提供服務和意見。」

### 事例：新界村屋的銷售

部分新界村屋設有轉讓限制。例如，政府批地契約中可能規定，業主不可在完工證簽發日期起五年內出售該村屋。持牌人在處理此類物業交易時，應告訴客戶有關的轉讓限制，否則可能違反《操守守則》此段的規定。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

### 86. 應具備的專業知識及能力

《操守守則》第 3.3.1 段規定：

「地產代理和營業員在經營過程中，必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。他們應保障客戶在地產交易中不因欺詐、失實陳述或不合專業操守的行為而受損。」

*事例 (1): 誤導客戶誤解其按揭資格*

按揭貸款對大多數買家而言屬必要，但有些買家並不熟悉銀行在審批按揭貸款方面的規定。例如，銀行可能會要求無法出示入息證明的申請人，提供一名能出示入息證明的擔保人。如持牌人知道銀行的要求，但不誠實地告訴客戶不需任何入息證明或擔保人亦可獲得按揭，以誘使該客戶作出購買物業的決定，即違反《操守守則》本段的規定。

*事例 (2): 未能向業主提供正確資料*

業主要求物業租給一個小家庭。雖然持牌人知道業主的的要求，但因急於完成交易而向業主虛報租客的家庭人數，即未能秉持「誠實、忠誠和嚴正的態度」行事，因而違反《操守守則》此段的規定。

### 87. 執業時應秉持的操守及道德標準及對客戶的責任

《操守守則》第 3.4.1 段規定：

「作為代理或受委託為代理的地產代理和營業員，應保障和促進客戶的利益、按照地產代理協議執行客戶的指示，並對交易各方公平公正。」

*事例 (1): 進行業務及租約轉讓*

轉讓現有業務和營業處所的租約，通常是極其繁複的事，涉及到複雜艱澀的法律及實際問題。持牌人在處理此類轉讓時，應建議各方徵詢法律意見，而不應草擬任何臨時或其他性質的協議供各方簽署。在此情況下，持牌人如草擬任何協議供各方簽署或未能建議各方徵詢法律意見，即未能「保障和促進」客戶的利益。

*事例 (2): 未能執行賣方的指示*

有些賣家不希望將物業售給在物業成交前再轉售的確認人。如果賣家明確指示地產代理不要將物業出售給確認人，而該代理明知一名準買家是物業投機者，將於成交前轉售物業，但仍將他介紹給賣家，該代理即未能「執行賣方的指示」。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

### 88. 應盡一切應盡的努力

《操守守則》第 3.5.1 條規定：

「地產代理和營業員在履行職務時必須盡量小心和盡一切應盡的努力。」

*事例 (1): 負資產物業*

在買賣交易中，如賣家買入物業的價格遠高於他現在的賣價，而且物業已被按揭及仍未解除，即表示該物業可能是負資產。負資產即指物業賣價額少於按揭還款額。持牌人應提醒買家賣家不能夠成交的風險，並建議買家採取適當的措施保障自己（例如：要求將所有訂金暫交賣方的律師或買方的律師保管，包括首期訂金和加付訂金）。持牌人如未能提醒買家有關風險及採取行動保障風險，即可視為未有盡量小心和盡一切應盡的努力。

*事例 (2): 未能確定物業的樓齡及實用面積*

買家通常十分關注物業的樓齡及實用面積。如持牌人未能向客戶提供有關物業樓齡及實用面積的正確資料，即視為未有盡量小心和盡一切應盡的努力。

### 89. 盡量避免陷入任何利益衝突之中

《操守守則》第 3.6.1 段規定：

「地產代理和營業員應避免就本身有實益利益的物業提供服務。」

*事例: 地產代理向客戶介紹自己的物業*

根據普通法，地產代理在未向其當事人充分披露他是物業擁有人的情況下，向當事人出售或出租代理自己的物業，違反代理對當事人的受信責任。《操守守則》此段比普通法更進一步地規定，要求持牌人避免就本身有實益利益的物業接受委任。因此，持牌人應避免將其直接或間接擁有部分或全部實益利益的物業出售或出租給客戶。

### 90. 雙邊代理

《操守守則》第 3.6.2 段規定：

「在有可能／潛在利益衝突的情況下（例如同時代表賣方和買方），地產代理和營業員必須向客戶表明他們同時代表雙方，以及向各方詳盡披露因該物業而獲得的金錢或其他實益利益。」

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

*事例：未有披露地產代理同時代表雙方*

如地產代理同時代表雙方行事，則應向客戶披露其如此行事。如代理與客戶已簽訂表格3、4、5或6，即須在表格上作出上述披露。在該等表格中，代理須註明代理關係是單邊代理、雙邊代理或潛在雙邊代理。持牌人未能向客戶披露其雙邊代理關係，及／或披露因該物業而獲得的金錢或其他實益權益，即違反《操守守則》本段的規定。

### 91. 代理之間的關係及執業時必須遵守的操守標準

《操守守則》第 3.7.1 段規定：

「地產代理和營業員不得求取不公平的利益令其他代理受損，也不得直接或間接損害其他代理的名聲或公開貶低其他代理的作業方式。」

*事例：損害其他地產代理的名聲*

賣家已委託一家地產代理公司甲獨家代理出售物業。另一地產代理乙有客戶希望購買該物業。如果乙為了誘使賣家透過其公司將物業出售給其客戶，而作出損害甲的名聲的言論，即違反《操守守則》本段的規定。

### 92. 損害名聲

《操守守則》第 3.7.2 段規定：

「地產代理和營業員應避免做出可能令地產代理行業信譽及／或名聲受損的行為。」

*事例：與競爭代理打架*

持牌人在爭客時打架或攻擊另一名持牌人，必然會令地產代理行業信譽及名聲受損。口頭辱罵同樣有損行業的形象。

### 93. 公平競爭

第 3.7.3 條規定：

「地產代理和營業員應緊守公平競爭的原則，並須避免從事違反公平競爭原則的作業方式。」

*事例：拒絕退還《可供出售證明書》*

地產代理與賣家簽訂非獨家地產代理協議於居屋第二市場出售賣家的居屋。該協議內附載一條條款，規定賣家將《可供出售證明書》交給地產代理，並於六個月內不能取回。賣家在該六個月期間經另一地產代理出售他的居屋予一個買家。賣家須向該地產代理出示《可供出售證明書》方可簽署臨時買賣協議。賣家通知地產代理退還該《可供出售證明書》。雖然有關地產代理並非賣方的獨家代理，但拒絕退還該《可供出售證明書》，可令到其他地產代理不能代表賣家。這行為構成違反公平競爭原則。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

### 《常規規例》

#### 地產代理的一般責任

94. 《常規規例》第 5 條規定，持牌地產代理不得在某人獲告知以下事宜之前，使該人成為其客戶：
- 該代理是持牌地產代理；及
  - 該代理的牌照號碼。
95. 同樣，在某人獲告知以下事宜之前，持牌營業員不得為該人進行任何地產代理工作：
- 該營業員是持牌營業員；及
  - 該營業員的牌照號碼。

#### 放盤及尋求指示

96. 《常規規例》第 8 條要求持牌人遵守下列有關住宅物業的放盤及尋求指示的條文：
- 當持牌人向客戶尋求指示時，不應就某住宅物業提供任何在要項上屬虛假或具誤導性的資料；
  - 持牌地產代理應備存一份所有住宅物業放盤的紀錄，及所有就住宅物業訂立的地產代理協議的文本，自收到有關放盤或訂立有關地產代理協議（視屬何情況而定）起計為期不少於三年：
    - 獲監管局以書面授權的監管局人員有權無須事先通知而在正常辦公時間內隨時查閱該紀錄；
    - 持牌人應回答監管局人員就該項查閱而提出的任何問題，並應向該人員提供其就該項查閱而要求的任何資料；
  - 持牌人在未獲得賣方事先書面同意的情況下，不應將賣方所提供的關於賣方或其住宅物業的任何資料轉交分銷放盤代理；
    - 分銷放盤代理是指就住宅物業的放盤而從主代理獲得指示的持牌人；
  - 持牌人如知道或理應知道根據一份地產代理協議，另一持牌地產代理已就有關的住宅物業獲批給獨家代理權，則持牌人不應向賣方索取任何指示，除非持牌人已促使賣方注意若賣方就該物業簽立另一份地產代理協議，賣方可能須支付額外佣金。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

### 地產代理協議的使用

97. 《常規規例》第 6 條涉及住宅物業的地產代理協議的使用，並規定：

- 為賣方行事的持牌地產代理須在以下時間與該賣方訂立地產代理協議：
  - 在接受賣方出售或出租有關住宅物業的指示後七個工作天內；或
  - 就該物業的出售或出租而作廣告宣傳之前；或
  - 就該物業簽署買賣協議或租契之前，三者中以最早者為準；
- 為買方行事的持牌地產代理須在以下時間與該買方訂立地產代理協議：
  - 安排買方視察有關住宅物業之前；或
  - 就該物業簽署買賣協議或租契之前，兩者中以較早者為準；
- 在有關人士並非由律師代表的情況下，持牌人須在與該人訂立地產代理協議之前：
  - 向該人解釋該協議中不同類別的代理委任以及該等委任的含意和對該人的效力；
  - 向該人解釋該協議中的每一條款及條件，以確保該人知悉其在協議下的權利及責任；及
  - 如該人不明白任何上述解釋，建議該人尋求法律意見。

### 物業的視察及查看

98. 《常規規例》第 10 條規定視察住宅物業如下：

- 持牌人須協助安排買方視察和查看住宅物業（包括泊車位及公用地方（如適用的話）），並應陪同買方作此視察和查看，除非買方另有指示；
- 在未經住宅物業的賣方事先同意的情況下，持牌人不得安排任何人視察和查看該物業；
- 在買賣協議或租契簽署之前，持牌人須確定連同住宅物業出售或租賃的東西，並應為此擬備一份書面清單。

### 進行商議

99. 根據《常規規例》第 11 條：

- 除非該項要約確實存在，否則持牌人不得聲稱有買方的要約存在；

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

- 持牌人應確保向客戶提供作參考或比較的有關住宅物業價格及租金的資料及比較數據，沒有對有關住宅物業的價值有所誤導；
- 持牌人不應對賣方或買方施加任何不當影響，以誘使他訂立任何買賣協議或租契；
- 持牌人應備存一份就住宅物業作出的所有要約的書面紀錄；
- 在接到任何要約後，持牌人須在切實可行的範圍內盡快向客戶提交該要約，以供客戶接受；
- 除非已就有關的住宅物業訂立買賣協議或租契，否則持牌人應按其接到各項要約的次序，將所有要約通知客戶，並以客觀和無偏頗的方式提交該等要約。

### 處理客戶款項及備存帳目及紀錄

100. 《常規規例》第 12 條載有以下帳目規定：

- (1) 持牌地產代理應就其為客戶或代客戶收取、持有或支付的款項，備存妥善的帳目：
  - 獲監管局以書面授權的監管局任何人員，有權無須事先通知而在正常辦公時間內隨時查閱該等帳目；
  - 持牌人應回答該人員就該項查閱而提出的任何問題，並應向該人員提供其就該項查閱而要求的任何資料；
- (2) 如監管局要求持牌地產代理向監管局提交一份由一名執業會計師就是否已遵照上文第 (1) 款備存妥善的帳目而發出的證明書，則持牌地產代理應向監管局提交該證明書；
- (3) 持牌地產代理應就所收取的任何款項立即向客戶發出書面收據，並在發出收據後，將該收據的副本保留不少於三年；
- (4) 持牌地產代理應將其為客戶或代客戶收取或持有的所有款項，存入在一家認可機構開立的信託戶口內，並在存入存款後，將有關款項的存款收據副本保留不少於三年；
  - 認可機構是《銀行業條例》所指的無限制持牌銀行、有限制牌照銀行或接受存款公司；
- (5) 除非是按照客戶的指示，並且是藉支票或藉電子轉帳過戶方式提取，否則持牌地產代理不應從信託戶口中提取款項；

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

- (6) 持牌地產代理如其任何財政年度內沒有為客戶或代客戶收取或持有任何款項，則須在以下情況下，作出並向監管局送交一份表明此事的法定聲明：
  - 在監管局要求下，並
  - 在監管局指明的期限前；
- (7) 持牌地產代理只可按照有關的買賣協議或租契的條款或買方的指示，就住宅物業的買賣或租賃發放訂金；
- (8) 持牌地產代理在根據第 7 段發放任何訂金之前，應確保賣方的身分與有關住宅物業的擁有人的身分是相同的，如賣方與擁有人並非同一人，則應確保賣方具有出售該物業的權限；
- (9) 如買方購買或承租有關的住宅物業的要約不獲賣方或業主接受，則持牌地產代理應在切實可行的範圍內盡快將買方的支票或訂金歸還買方。

### 臨時或初步買賣協議

101. 《常規規例》第 13 條有關住宅物業的臨時或初步買賣協議（通常指持牌人準備的買賣協議）及租契的規定如下：

- (1) 持牌人在任何並無律師代表的客戶訂立任何住宅物業的買賣協議或租契之前，應向該客戶解釋協議或租契每項條文的涵義，並促使該客戶注意任何重要條款及條文的涵義；如客戶不明白所給予解釋的任何部分，則應建議客戶尋求法律意見；
- (2) 持牌人 (a) 不應在某住宅物業的買賣協議或租契簽署後繼續推銷該物業，及 (b) 沒有責任向賣方披露其後關於該物業的任何要約；
- (3) 為避免在住宅物業的買賣協議或租契中在身分方面有欺詐性的失實陳述，持牌人應採取所有切實可行的步驟，以確保賣方的姓名或名稱正確。如賣方屬一名個人，則該等步驟可包括向賣方收取一份香港身分證的副本或其他身分證明文件的副本；及
- (4) 為住宅物業的賣方行事的持牌人，在緊接該物業的買賣協議或租契訂立之前，須就該物業安排在土地註冊處進行土地查冊，並向該物業的買方提供一份該土地查冊結果的副本。

### 佣金

102. 《常規規例》第 14 條規定如下：

- (1) 以分銷放盤代理身分行事的持牌人，不應向主代理的有關客戶要求支付任何佣金；
- (2) 持牌人如向客戶推薦使用任何其他人的服務，而該項推薦或該客戶使用該項服務可能令持牌人獲得金錢上的或其他實益的權益，則該持牌人在如此推薦前必須向該客戶披露該等權益，否則不得作出該推薦；

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

- (3) 持牌地產代理應就客戶所支付的任何佣金立即向客戶發出書面收據，並在發出收據後，將該收據的副本保留不少於三年。持牌地產代理亦應在發出佣金發票後，將該發票的副本保留不少於三年。

### *辦事處的有效控制*

103. 《常規規例》第 15 條規定，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《地產代理條例》的條文。

### *合夥商行遵守條文*

104. 根據《常規規例》第 16 條，凡某合夥有兩名或以上成員為持牌地產代理，而《地產代理條例》的下列各項規定或條文已獲最少一名該等成員遵守，則該等規定將被視為已獲每名成員遵守：

- 根據第 38 條委任經理有效控制辦事處；
- 通知監管局：
  - 僱用或終止僱用營業員；及
  - 分別根據第 40(2) 及 (3) 條委任或終止委任根據第38條委任的經理；
- 根據第 47 條，向客戶提供未簽署的地產代理協議副本；及
- 根據第 48 條，向客戶提供已簽署的地產代理協議副本。

## 一手物業銷售

### *《一手住宅物業銷售條例》*

105. 規管一手住宅物業銷售的《一手住宅物業銷售條例》（《銷售條例》）於二〇一三年四月二十九日全面實施。《銷售條例》的目的，是創建一個清晰、公平、平衡、實用和高效率的機制，以規管一手住宅物業的銷售，並透過提高透明度及將違反該條例的強制性規定訂為刑事罪行，以保障住宅物業買家的權利。
106. 《銷售條例》就一手住宅物業銷售事宜，在售樓說明書、價單、示範單位、披露成交資料、廣告、銷售安排，以及臨時買賣合約和買賣合約須載有的條文等方面，訂立詳細規定。《銷售條例》亦有條文，禁止失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

107. 《銷售條例》中與地產代理實務有關的部分主要條文如下：

- **售樓說明書：**賣方須在緊接開售前的最少七日期間內向公眾發布雙語的售樓說明書。售樓說明書須由賣方在之前的三個月內印製、檢視或修訂。
- **價單：**賣方須在緊接開售前的最少三日期間內向公眾發布價單。價單須列出（除其他事項外）支付條款、售價獲得折扣的基礎，以及任何因購買物業而連帶獲得的贈品、財務優惠或利益。價單上須列出已獲賣方委任在出售發展項目的住宅物業中代其行事的地產代理的名稱或姓名。
- **實用面積：**在售樓說明書、價單及廣告內只可以實用面積表達任何住宅物業的樓面面積及呎價。
- **銷售安排：**賣方須在緊接開售前的最少三日期間內向公眾發布流程安排的某些重要資料，例如開售的日期和時間、銷售地點、提供出售單位的數量，及決定購買優先次序的方法。賣方不得在價單發出之前探求或接受任何住宅物業的無明確選擇購樓意向，及不得在要約出售有關的住宅物業之前探求或接受任何對該物業的有明確選擇購樓意向。
- **臨時合約及合約：**買方須在訂立臨時買賣合約時支付售價的5%的臨時訂金。如買方沒有在訂立臨時買賣合約後的五個工作日內簽立買賣合約，已繳付的5%的臨時訂金將被沒收。
- **披露成交資料：**賣方須在開售當日向公眾發布發展項目的成交紀錄冊，提供關於該發展項目的成交資料。
- **廣告：**廣告不得載有虛假或具誤導性的資料。如廣告由賣方發布，或在賣方的同意下由另一人發布，該廣告須述明該事。
- **失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料：**任何人為誘使另一人購買任何住宅物業，而作出具欺詐性的失實陳述或罔顧實情的失實陳述，即屬犯罪。任何人如知道或罔顧資料在某事關重要的事實方面是虛假或具誤導性，但仍傳布或授權傳布該等資料，並可能相當誘使另一人購買一手住宅物業，該人即屬犯罪。
- **一手住宅物業電子資料庫：**一手住宅物業銷售資訊網是一手住宅物業銷售監管局設立的一個中央電子資料庫，貯存各個受《銷售條例》規管其銷售的一手住宅發展項目的售樓說明書、價單和成交紀錄冊。

### 監管局就一手物業銷售發出的執業通告

108. 監管局不時發出執業通告，提醒持牌人在處理一手住宅物業銷售時應注意的事項。通告編號10-02(CR) 列載關於一手住宅物業銷售地點秩序的指引。通告編號13-04(CR) 列載關於進行一手住宅物業銷售活動及提供物業資料的操守指引。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

### 109. 通告編號10-02(CR) 述明：

- 地產代理公司必須委任一名員工監督以監察派往一手住宅物業發展項目銷售點工作的員工；
- 地產代理公司及／或員工監督須編制一份被調派往一手住宅物業發展項目銷售點的員工名單，及須在一手住宅物業發展項目銷售開始前至少一天將上述員工名單呈交監管局；
- 所有由地產代理公司調派往一手住宅物業發展項目銷售點的員工須佩戴地產代理證及／或職員證；
- 持牌人不得在港鐵（包括車站出入口及入閘範圍內）招攬生意；
- 持牌人如未獲有關商場或屋苑管理處准許，不可在商場或屋苑內或入口處招攬生意；
- 持牌人不得截車或干擾前往或路經一手住宅物業發展項目銷售點的駕駛人士；
- 持牌人不得擺放摺合式抬凳、太陽傘、橫額及廣告牌阻礙公眾地方；
- 持牌人在推銷時的行為不可過分；及
- 持牌人不得與其他地產代理、營業員或行人爭吵或打架。

### 110. 通告編號13-04(CR) 述明：

- (1) **委任員工監督**
  - 地產代理公司須在委任員工監督人選後，盡快向監管局提供該名員工監督的姓名、牌照號碼及聯絡詳情。
  - 地產代理公司及／或員工監督須確保其派往發展項目銷售地點工作的員工數量，與其能夠有效管理該些員工的能力相稱。
- (2) **發展項目銷售前簡介會**
  - 地產代理公司及／或員工監督須就每個發展項目向員工提供銷售前簡介會（「簡介會」）及妥善保存簡介會的紀錄。
  - 只有已參加簡介會的持牌人方可從事相關發展項目的推廣活動。
- (3) **行事的身分**
  - 持牌人須在成功接觸準買家後，立刻清楚地向準買家說明所屬的地產代理公司是代表賣方及／或買方行事。
- (4) **實用面積**
  - 持牌人只可以實用面積表達樓面面積及呎價。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

- (5) **售樓說明書及價單**
- 持牌人須向準買家提供最新版本的售樓說明書及價單，或建議準買家於賣方的銷售處、指定網站或一手住宅物業銷售資訊網索取或閱讀有關資料。
- (6) **銷售安排**
- 無論是賣方委任的銷售代理與否，持牌人不可在有關一手住宅物業的價單已向公眾提供前，探求或接受任何無明確選擇的購樓意向及在該有關物業開售之前，探求或接受任何對該物業的有明確選擇購樓意向（不論是否連同付款）。
  - 除非獲賣方指定為其獨家銷售代理，否則持牌人須告知準買家尚有其他銷售代理獲賣方委任並獲分配不同單位，而價單上已列出獲賣方委任的銷售代理的名字。
- (7) **提供物業資料**
- 當持牌人向準買家提供物業的相關資料，須以由賣方提供的售樓說明書及文件所載的資料為準；及採取一切合理步驟及盡一切應盡的努力核實有關資料。
  - 持牌人須提醒準買家留意單位的實際尺寸，及他們可於示範單位內進行量度。
  - 持牌人不得作出任何可能誤導準買家的陳述。
- (8) **按揭**
- 持牌人不可作出有關按揭條款的保證。
- (9) **優惠**
- 持牌人須建議準買家查閱在價單上列出任何關於由賣方提供的贈品、財務優惠或利益的資料（如有的話）。
  - 持牌人須將其提供予準買家的任何優惠以書面形式向準買家作出，並具體列明提供優惠的條款及形式。
- (10) **廣告**
- 地產代理公司在發出任何廣告或宣傳物品之前，須事先取得賣方的書面同意，並在發出之前取得賣方就所載資料的準確性及完整性的明確書面批署，並確保已符合《銷售條例》的有關規定。
- (11) **公布成交資料**
- 如持牌人提供有關發展項目的成交資料、銷售數據或銷售業績，他們必須根據發展項目的成交紀錄冊上的資料提供該等資料，並指明該等資料的時間性。

## 第二章： 《地產代理條例》及附屬法例

### (12) 身份證明文件及信用咭

- 除非賣方要求，否則持牌人不得向準買家提出交出其身份證明文件及／或信用咭的要求，並須以書面形式提出有關的要求及清楚說明索取有關身份證明文件或信用咭的用途。
- 在保存準買家的身份證明文件或信用咭作原先所述用途，持牌人須先取得準買家的授權。
- 持牌人在作出以信用咭交付費用的任何安排前，須先取得準買家的書面同意。

### (13) 訂立臨時合約時的訂金

- 持牌人未得到賣方授權，不得接受準買家的訂金。

### (14) 禁止持牌人貸款

- 持牌人不得向準買家提供或提出提供貸款，即使該準買家向他們提出有關要求。