

《操守守則》實例

前言

物業交易涉及複雜程序，持牌人在處理物業交易時，必須具備相關的專業知識和操守。多年來，地產代理監管局(「監管局」)致力改善及提升地產代理行業的專業操守和水平，並制訂《操守守則》，為持牌人在執業上提供指引。持牌人在執業時如沒有遵守《操守守則》，可能會被視為並非《地產代理條例》下的持牌人的適當人選，繼而影響他們持有或繼續持有牌照的資格，並可能被紀律處分。

為了協助持牌人熟悉《操守守則》內的指引，監管局編製了這本《操守守則實例》供持牌人參考，透過真實個案闡釋有關守則，讓持牌人更易掌握《操守守則》的要求，藉以提醒持牌人在處理物業交易時要以正當手法及合乎道德操守的原則行事，從而進一步提升地產代理行業的專業操守及服務水平。

地產代理監管局

2013年7月

免責聲明

本《操守守則實例》僅作一般參考之用，不可視為法律或專業意見。如讀者就個別情況有疑問，應尋求法律意見。除非在《操守守則實例》中有特別聲明，本《操守守則實例》內的「評註及提示」是根據2013年5月時的法律和執業情況而作出。對於本《操守守則實例》全部或部份內容而引起或與之有關的損失，監管局恕不負責。

在本《操守守則實例》中，代名詞「他」同時包括男性和女性，並沒有任何性別歧視的含義。

版權

本《操守守則實例》的版權為監管局所有。任何人士除非獲監管局事先書面允許，否則不論在任何地方、以任何方式或為任何目的，不得翻印、轉載或節錄本專題論集的全部或部分內容。

目錄

頁數

《操守守則》第3.1.1段

事例(一)	安排非法租賃	07
事例(二)	違反交通條例	09
事例(三)	保障個人資料	11

《操守守則》第3.2.1段

事例(一)	向一手樓盤單位的買家提供貸款	14
事例(二)	以恐嚇手段追收佣金	15
事例(三)	在訂明表格內預印額外條款	17
事例(四)	物業外牆掛上廣告牌	18
事例(五)	訂金託管	19

《操守守則》第3.2.2段

事例(一)	沒有核實當事人法律行為能力	21
事例(二)	送讓契	23
事例(三)	發出預售樓花同意書前接受訂金	25
事例(四)	業主的適當身分	26

《操守守則》第3.3.1段

事例(一)	未獲業主同意安排分租	29
事例(二)	訛騙客戶訂立租約	31
事例(三)	向客戶提交虛假的要約	32
事例(四)	就物業許可用途作出失實陳述	33
事例(五)	沒有告知買方，賣方以確認人身份出售物業	34

《操守守則》第3.4.1段

事例(一)	提供誤導性的按揭資訊	37
事例(二)	沒有就非獨立住宅單位進行土地查冊	39
事例(三)	臨時買賣合約內未有妥善處理建築命令	41
事例(四)	安排買方簽署沒有填上樓價的臨時買賣合約	43
事例(五)	正式授權的證明	45

《操守守則》第3.5.1段

事例(一)	提供錯誤樓齡	48
事例(二)	沒有盡力核實物業的樓面面積資料	50
事例(三)	就客戶提問垃圾收集點的位置作出失實陳述	53
事例(四)	在未取得合約雙方同意下更改合約條款	54
事例(五)	欠缺土地查冊	55

《操守守則》第3.6.1段

事例(一)	將自己的物業出租予客戶	58
-------	-------------	----

《操守守則》第3.6.2段

事例(一)	沒有披露自己與賣方的關係	60
事例(二)	未有披露地產代理同時代表雙方	62

《操守守則》第3.7.1段

事例(一)	損害其他地產代理行的名聲	64
-------	--------------	----

《操守守則》第3.7.2段

事例(一)	在公眾地方打架	66
事例(二)	沒有兌現送贈承諾	67
事例(三)	不當處理客戶款項	68
事例(四)	收購舊樓	69
事例(五)	在公眾地方以粗言穢語辱罵其他地產代理公司的持牌人	70

《操守守則》第3.7.3段

事例(一)	拒絕退還「可供出售證明書」	72
事例(二)	擅自取用樓盤資料	73

備註：

所有提述：

1. 「監管局」指地產代理監管局。
2. 《條例》指《地產代理條例》。
3. 《常規規例》指《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》。
4. 《發牌規例》指《地產代理(發牌)規例》。
5. 《操守守則》指由地產代理監管局制訂的操守守則。
6. 「執業通告」指由地產代理監管局制訂的執業通告。
7. 「土地查冊」指從土地註冊處取得物業的土地登記冊。