

通告

通告編號 05-03 (CR)

在新樓盤辨識從業員身份

爲了確保在新樓盤工作的從業員行爲良好，並防止任何無牌人士從事地產代理工作，監管局提醒從業員及地產代理公司注意以下事宜：

(一) 從業員於新樓盤銷售點工作時配戴地產代理證及員工證

《地產代理條例》訂明，任何個人除非是持牌地產代理或持牌營業員，否則不得從事地產代理工作。

由 2003 年 4 月 1 日起，監管局已向所有持有有效牌照的地產代理和營業員發給地產代理證，以方便市民大眾識辨從業員的持牌身份。此外，許多持牌人亦同時持有其僱主發出的員工證。

爲更有效地在新樓盤銷售點執行牌照查核工作，監管局現促請從業員合作。每當在新樓盤銷售點工作時，務必配戴地產代理證和員工證。此舉可以令從業員及監管局職員在牌照查核時節省時間，並使無牌人士從事地產代理工作的情況更容易被發現。同時，準買家亦可更容易分辨持牌人與非持牌人，以及識別屬於不同地產代理公司的從業員，加強對消費者權益的保障。

(二) 地產代理公司備存其在新樓盤工作的員工資料紀錄

《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》(“常規規例”)第 15 條訂明，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本條例的條文。

近年，發生多宗懷疑或已經證實有關地產代理在新樓盤銷售活動中違反操守個案，例子包括從業員在樓盤附近滋擾附近居民或行人、違反《道路交通條例》等。此外，亦有無牌從事地產代理工作而觸犯《地產代理條例》的個案。這些事件可能會損害整個地產代理行業的社會地位，亦影響市民大眾對從業員服務素質的信心。

地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

爲了防止在新樓盤發生違法行爲，監管局曾經要求地產代理公司，提供某天在個別新樓盤銷售處工作的職員人數和身份。然而，部份地產代理公司並沒有完善的制度，紀錄該天在個別售樓處工作的職員人數或身份（無論是否來自附近分行的職員）。監管局認爲，這些未能滿足有關要求的地產代理公司，可能已經違反了“常規規例”第 15 條。

因此，監管局提醒地產代理公司，根據“常規規例”第 15 條，地產代理公司應設立及維持一個有效和可靠的制度，把每一天在每個新樓盤銷售地點的員工資料記錄在案。若監管局事後調查在新樓盤銷售處發生的懷疑違法行爲，應監管局的要求，地產代理公司應即時提供有關的員工資料記錄。倘若地產代理公司未能提供有關記錄，則可能構成違反“常規規例”第 15 條，並因此遭受監管局的紀律制裁。

2005 年 6 月

本通告供所有參與地產
代理工作的員工參攷