



通告

通告編號 06-03(CR)

- **持牌地產代理須設立妥善的程序或制度，以確保其僱員及其管轄下的人員遵守《地產代理條例》**

地產代理管理階層有責任有效地控制業務

《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 條規定，持牌地產代理須設立妥善的程序或制度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員遵守《地產代理條例》的條文。

監管局發現，在近期一些個案中，地產代理僱員在執業中有不當行為或沒有遵守《地產代理條例》、《常規規例》、《地產代理（發牌）規例》及/或《操守守則》，可能是由於其僱主及/或地產代理公司管理階層沒有安排妥善的制度或程序，以及缺乏有效的監督和管理。

監管局提醒從業員，須注意《常規規例》第 15 條的以下含意：

- 第 15 條規定，地產代理必須適當地管理其業務，以確保其僱員遵守《地產代理條例》的要求。
- 若僱員從事不當行為或其行為是刻意迴避本身作為僱員須遵守的守則，已可能構成僱主及/或管理階層未能遵從第 15 條的表面證據。
- 若未能為僱員就遵守《地產代理條例》、《常規規例》、《地產代理（發牌）規例》及/或《操守守則》提供適當培訓，也可能已經違反第 15 條規定。
- 一套妥善的制度，應該確切實行，並且有足夠和持續的監察。否則也可能違反第 15 條規定。
- 一旦僱員有不當行為，監管局會考慮持牌地產代理僱主及/或管理階層是否已採取恰當措施，防止該等行為。

舉例來說，從業員應注意，在以下情況發生違反《地產代理條例》、《常規規例》、《地產代理（發牌）規例》及/或《操守守則》的事件，很可能是由於地產代理僱主及/或管理階層缺乏有效控制：

- 在新樓盤銷售點打架或行為不檢 — 地產代理僱主及/或管理階層沒有在新樓盤銷售點備存所有在某一天被派往某一處銷售點的員工紀錄，因此可被視為沒有設立妥善制度管理在該處工作之員工。
- 由非持牌人士執行地產代理工作 — 地產代理僱主及/或管理階層未能確保地產代理工作並非由未持有地產代理或營業員牌照的按揭經紀或牌照已過期但未獲續發牌照之人士等無牌人士執行。
- 沒有進行及/或提供土地查冊，以及未能提供正確的物業資料 — 地產代理僱主未能為僱員提供資源進行土地查冊，或地產代理僱主及/或管理階層未能監察其僱員遵守有關規例。
- 發放誤導性或虛假廣告 — 地產代理僱主及/或管理階層未能核實轄下員工所發放廣告的準確性。

在考慮地產代理僱主及/或管理階層是否違反《常規規例》第 15 條規定時，監管局將調查地產代理僱主及/或管理階層有否設立妥善的程序或制度，以及地產代理僱主及/或管理階層有否作出應盡的努力，以確保其員工遵照該等程序或制度。

從業員須嚴格遵守《常規規例》第 15 條，否則可導致紀律處分。

2006 年 6 月