

通告

通告編號 06-05 (CR)

- 參與新住宅物業銷售的從業員應注意的事項

銷售新住宅物業事宜

鑒於近期社會對一手物業市場銷售行爲的關注，參與新住宅物業銷售的從業員應注意以下事項：-

1. 價目表

倘若從業員得到發展商提供的價目表，應向準買家提供該價目表，不得收費或附帶任何限制或條件。同時，從業員亦不應編製任何未經發展商同意的樓盤售價的價目表。

從業員如向準買家提供「單位尺價」、付款方式或按揭計劃等與價格或計算價格有關的額外資料，必須確保資料準確，並已採取一切合理步驟及已盡一切應盡的努力核實該等資料。有關介紹/解釋新樓盤按揭計劃/條款的詳細指引，詳見通告編號 04-02 (CR)，從業員應予參閱。

2. 「訂金」

獲發展商委託的從業員、或同時獲發展商和準買家委託的從業員，在未得到發展商授權前，不得以訂金或其他名義接受準買家任何款項。

在預售樓花同意書方案中，倘若從業員獲得發展商上述授權，則所收款項的金額，應與政府的同意書中所規定應付予發展商的臨時訂金一致。

3. 廣告授權

除非從業員獲發展商書面授權，否則不得就發展項目發出任何廣告。

4. 廣告的準確性

從業員倘獲得發展商授權就發展項目發出廣告，應確保有關廣告所述的任何特點，例如，位置圖則、樓面面積、樓面平面圖、裝置及建築材料、預期落成日期、管理及康樂設備及設施詳情等正確無誤。

地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

5. 代理的陳述

若獲得發展商授權，從業員可以代表發展商就有關發展項目，作出書面及/或口頭陳述。唯此等代表發展商的陳述，其範圍應限於載於發展商所提供的售樓書及文件中的相關資料；同時，從業員亦應已採取一切合理步驟並已盡一切應盡的努力核實該等資料。

6. 公開銷售信息

從業員不應代表發展商就發展項目發放銷售數據或銷售業績的信息，除非已採取一切合理步驟並已盡一切應盡的努力核實該等資料。

7. 獲取準買家的身分證

除非獲買家客戶授權，否則從業員不得保管買家客戶的身分證。故此，從業員在擬備發展商與準買家的臨時買賣合約時，應事先獲得買家客戶授權，方可保管買家客戶的身分證作核實身分用途。

根據《人事登記條例》第 7A(1A) 條和 7A(2) 條，任何人士無合法權限或合理辯解而保管或管有他人身分證，即屬違法。

8. 銷售處代理人數

如發展商就地產代理公司於特定時段內派駐銷售處的地產代理人數有所規限，則地產代理公司不得超越有關規限。

9. 維持銷售處的秩序

如發展商為維持銷售處秩序而制定規則和規例，從業員應遵守有關規則和規例。

10. 在銷售處附近從事銷售活動時遵守法律、規章及規例

從業員在銷售地點和售樓處附近從事銷售活動時應遵守法律、規章及規例，例如《道路交通條例》、地下鐵路公司和九廣鐵路公司的附例等。

從業員如違反上述要求，除可能觸犯法律外，其行為亦會令到地產代理行業的名聲受損，以致影響其作為持牌人的適當人選的資格。

地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

監管局亦提醒從業員須遵守過去曾經發出有關參與一手物業銷售應注意的事項的通告：

- 01-02 (CR) 優惠或送贈承諾須以書面作出
- 01-17 (CR) 未建成住宅物業銷售說明書指引
- 02-11 (CR) 推銷新樓盤事宜（有關秩序等）
- 04-02 (CR) 介紹/解釋新樓盤按揭計劃/條款
- 05-03 (CR) 在新樓盤辨識從業員身份
- 05-04 (CR) 一手住宅樓盤的資料提供
- 05-06 (CR) 發出廣告之前須取得賣方的書面同意
- 06-03 (CR) 地產代理管理階層有責任有效地控制業務

2006年10月