



通告

通告編號 09-05(CR)

- 從業員發布的網上廣告須符合《地產代理條例》、《發牌規例》及《常規規例》的有關規定。
- 在發出網上住宅物業廣告之前，須取得賣方的書面同意。
- 在有關的物業不再可供出售或出租或在有關的地產代理協議終止時，須移去網上住宅物業廣告。
- 必須在廣告內清楚而顯眼地述明地產代理的牌照號碼或營業詳情說明書的號碼及營業名稱。
- 網上廣告宜註明日期，且當中所展示的照片須真確無訛。
- 須制訂妥善的資訊科技保安措施，防止客戶個人資料在網上外洩。

網上廣告

當發布網上廣告時，地產代理從業員須遵守《地產代理條例》、《地產代理（發牌）規例》（《發牌規例》）、《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（《常規規例》）的有關規定，尤其須留意以下規定：

1. 所需牌照

任何人士如經營地產代理業務或進行地產代理工作，不論以何種媒體進行，均須遵守《地產代理條例》及其附例；因此，首要的大前提是，凡於香港在業務過程中或以僱員身分從事地產代理工作（不論透過互聯網或以其它方式）的個人或公司，必須持有有效的地產代理或營業員牌照，否則即屬違法。

2. 地產代理協議

《常規規例》第 6(1)條當中規定，為賣方/業主及

其他人士行事的持牌地產代理須在就該住宅物業的出售或出租而作廣告宣傳之前與該賣方/業主訂立地產代理協議。因此，持牌地產代理在為賣方/業主發布住宅放盤的任何網上廣告之前，須已與該賣方/業主訂立地產代理協議。

3. 管有物業資料

《地產代理條例》第 36(1)(a)(i)條規定，持牌地產代理須管有就其已訂立地產代理協議的住宅物業而訂明的資料；因此，持牌地產代理須填妥物業資料表格（表格一）或出租資料表格（表格二），並在發布住宅物業的任何網上廣告之前，於合適的指定訂明來源的相關機構進行查冊，以取得當中所須載列的有關資料。

4. 遵守廣告宣傳條文

(a) 地產代理從業員如發布有關香港住宅物業的網上廣告，均須遵守《常規規例》第 9 條的規定，包括：

- (i) 不得發出載有任何在要項上屬虛假或具誤導性陳述或詳情的廣告。
- (ii) 在就賣方的物業發出廣告之前，須取得該賣方的書面同意。
- (iii) 不得就其代理的物業，以有別於有關客戶所指示的價格或條款宣傳該物業。
- (iv) 如屬擬分租住宅物業，廣告必須列明該物業是作分租之用。
- (v) 在有關的住宅物業不再可供出售或出租後，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將所有廣告移去。

(b) 作為良好執業方式及為了維護客戶利益，監管局建議地產代理從業員發布有關非住宅物業的



網上廣告時，亦應遵守上文所述有關廣告宣傳的相同規定。

5. 遵守《發牌規例》

根據《發牌規例》第 14(1)(c)條，地產代理必須在所有廣告（單張及小冊子除外）內清楚而顯眼地述明他的牌照號碼或營業詳情說明書的號碼，以及在有關營業詳情說明書內述明的營業名稱。這項規定亦適用於網上廣告。

6. 濫用照片

(a) 監管局偶爾接獲投訴，指物業甲的照片在網上刊登，用來宣傳物業乙。這種情況在宣傳較大型發展項目的標準單位時尤其常見。監管局提醒地產代理從業員，必須盡量小心和盡一切應盡的努力確保有關廣告所展示的照片屬真確無訛。

(b) 從業員在某廣告內刊登其它物業的照片，可能會被視作於廣告內刊載在要項上屬虛假或具誤導性的詳情，繼而可能違反《常規規例》第 9(1)條的規定。此外，未經擁有人同意而擅自從其它網站轉載照片，這種行為既不道德亦可能觸犯版權法。

7. 廣告日期

為提升網上廣告的可信程度，以及在推廣有關物業一事上盡量小心和盡一切應盡的努力，地產代理從業員應不時更新其廣告所載的有關資料，並宜註明廣告的發布/更新日期，讓瀏覽人士知悉資料是否已過時。

8. 與網站公司的合約

(a) 地產代理從業員如聘請網站公司提供服務，應採取一切切實可行的措施，確保只提供必要、

適當及準確的物業資料供上載之用，並已清楚地指示網站公司：

- (i) 在有關的廣告內清楚而顯眼地述明牌照號碼或營業詳情說明書的號碼及在有關營業詳情說明書內述明的營業名稱；
 - (ii) 記下廣告的發布/更新日期；
 - (iii) 當收到從業員的指示後，盡快自網上更新及/或移去有關廣告；及
 - (iv) 制訂妥善的資訊科技保安措施，防止資料未經授權或意外洩漏，尤其是客戶的個人資料。
- (b) 在有關的住宅物業不再可供出售或出租後，或有關的地產代理協議終止後（兩者之中以較早者為準），從業員須指示網站公司在切實可行的範圍內盡快自網上移去有關廣告。
- (c) 監管局提醒從業員上述的附加指引，並不影響他們須要遵守《個人資料（私隱）條例》，尤其是有關使用個人資料及其保安措施的條文的責任。

地產代理公司的管理層須制訂適當的程序或制度，監督及管理其地產代理業務，確保員工於發布廣告時遵守上述指引。未能遵守上述指引的從業員或會遭受監管局的紀律制裁。

本通告取代編號 00-06 (CR)的通告。

2009 年 7 月

營業詳情說明書持有人應提醒所有
參與地產代理工作的員工留意本通告