



通告

通告編號 09-08 (CR)

- 核實賣方身分時應遵守以下各項：
 - 與賣方簽訂地產代理協議；在地產代理協議上紀錄身分證或旅遊證件號碼。
 - 進行土地查冊以確定物業的業權。
 - 取得賣方的身分證／身分證明文件的副本。
 - 確保賣方與業主是相同的。
- 在有需要時，查閱其他身分及業權證明，如徵收差餉通知書及公共事業（如水、電、煤）帳單。
- 若從業員無法核實賣方身分，則他們應：
 - 安排託管訂金；及
 - 提醒買方所涉及的風險及是否需要聘用律師。
- 若從業員懷疑賣方為騙徒，則他們應：
 - 終止為買賣雙方行事；及
 - 向警方舉報。

核實賣方的身分

最近有報道，一名男子因冒充業主和詐騙兩名買家超過一百萬元的訂金而被判處監禁。這則報道引起社會對地產代理在核實賣方身分的責任的關注。

監管局在此提醒從業員，根據《操守守則》第 3.4.1 段，從業員應保障和促進客戶的利益。為保障客戶的利益，從業員須核實賣方的身分，並在核實過程中遵守以下各項：—

1. 根據《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》第 6(1)條（《常規規例》），與賣方簽訂地產代理協議（表格 3）。
 - 從業員不應單憑賣方放售物業的口頭指示而行事。
 - 從業員須核對並紀錄地產代理協議中的賣方姓名及其香港身分證號碼。



- 事實上，作為協助防止洗黑錢的措施，監管局已要求從業員核實客戶身分，核對並在地產代理協議或睇樓紙上紀錄客戶姓名及身分證明文件或旅遊證件（例如香港身分證、護照或內地居民雙程證）的種類及號碼。
2. 就物業進行土地查冊以確定物業的業權。
- 根據《地產代理條例》第 36(1)(a)(i)條（《條例》）規定，如持牌地產代理代表賣方行事並與其訂立地產代理協議，他必須管有或控制某些訂明的物業資料，其中包括業主的姓名。此外，根據《常規規例》第 3 條，持牌地產代理須從訂明來源獲取並在「物業資料表格」（表格 1）內填寫有關物業的訂明資料，以及附上在土地註冊處取得的該物業的土地查冊的副本。
3. 在安排客戶簽署臨時買賣合約前，取得賣方的身分證或其他身分證明文件的副本，以確保賣方姓名正確。
- 根據《常規規例》第 13(3)條規定，為避免在任何住宅物業的買賣協議或租契中在身分方面有具欺詐成分的失實陳述，持牌人須採取所有切實可行的步驟，以確保賣方的姓名或名稱正確，如賣方屬一名個人，則該等步驟可包括向賣方收取一份身分證的副本或其他身分證明文件的副本。
- （留意：在收取賣方的身分證或其他身分證明文件的副本時，從業員須遵守在《個人資料（私隱）條例》所載的保障資料原則。賣方應獲告知收取身分證或其他身分證明文件的副本的目的。從業員須採取所有切實可行的步驟確保該副本妥善存放及在達到收取該副本的使用目的後，銷毀該副本（例如在交易完成時）。）
- 根據《操守守則》第 3.5.1 段，持牌人在履行職務時必須盡量小心和盡一切應盡的努力。因此，持牌人須小心核對賣方的身分證／身分證明文件上的

姓名與在土地查冊所紀錄的業主姓名。

4. 在發放任何訂金給賣方前，確保賣方與業主的身分是相同的或賣方有權出售物業。
- 根據《常規規例》第 12(7)(b)條，持牌地產代理須確保賣方的身分與有關的住宅物業的擁有人的身分是相同的，如賣方與擁有人並非相同，在發放任何訂金給賣方前，則須確保賣方具有出售該物業的權限。

監管局建議從業員在遇到困難時，可考慮採取下列措施，以進一步核實賣方身分及其於物業的業權：—

- 從業員可查閱其他身分及業權證明，例如有關物業的徵收差餉通知書、公共事業（如水、電、煤）帳單及按金收據和管理費按金收據。
- 若物業並無附帶任何按揭，則從業員可要求賣方出示業權契據，以證明賣方管有這些契據及這些契據並非存放於其他地方。
- 從業員亦可比較業權契據上的賣方簽署與其現時簽署，以及比較在業權契據上紀錄的身分證明文件與賣方現時出示的證明文件是否有任何差異。
- 若物業曾經出租，則從業員可要求賣方出示租約或租金收納證明。
- 一般來說，賣方應對其物業有所了解。從業員可在適當的情況下向賣方查詢有關物業（例如管理費金額及物業客廳的景觀），並查看其回覆是否有不妥之處。

若從業員為買方行事時，無法以其所滿意方式核實賣方身分，則從業員應提醒買方安排託管訂金¹在律師行內，

¹ 有關買賣附有未解除按揭的物業須作訂金託管的詳細指引，請參閱通告編號 05-07 (CR)。

亦應提醒買方所涉及的風險，及是否需要在進行交易前聘用律師提供服務。

若從業員有理由懷疑賣方為騙徒，則他們應終止為買賣雙方行事，並向警方舉報。

從業員必須遵守《條例》、《常規規例》及《操守守則》的上述各條。違反上述各條可能導致紀律處分。

2009 年 11 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