



通告

通告編號 10-02 (CR)

一手樓盤銷售地點秩序的指引：

- 委派一名員工監督以監察被調派往一手樓盤銷售地點工作的員工。
- 編制一份被調派往一手樓盤銷售點的員工名單。
- 佩戴地產代理證及職員證。
- 不可在地鐵／火車站招攬生意。
- 未經准許，不可在商場及屋苑招攬生意。
- 不可截車及干擾駕駛人士。
- 不可擺放廣告牌、橫額等阻礙公共地方。
- 不可過分推銷，例如阻截行人、不斷游說。
- 不可爭吵或打架。

一手住宅樓盤銷售(1)

一手樓盤銷售地點的秩序事宜

從業員在進行有關一手住宅樓盤銷售的推廣活動時，必須保持良好秩序。本通告列載地產代理監管局（下稱「監管局」）在這方面的指引。

一般指引

- (1) 地產代理公司管理層有責任訂立妥善的程序及制度，以有效監控其調派往一手住宅樓盤銷售地點〔包括樓盤地盤，銷售辦事處及附近一帶〕，（以下統稱為「一手樓盤銷售點」）推銷的員工。
- (2) 地產代理公司須確保調派往一手樓盤銷售點的員工之中，只有那些持有地產代理或營業員牌照的人士才會進行地產代理工作。



- (3) 地產代理公司須迅速處理投訴及就維持一手樓盤銷售點的秩序事宜與監管局職員合作。
- (4) 從業員須以專業的方式行事，避免做出可能會令地產代理行業信譽及／或名聲受損的行為。
- (5) 只有獲發展商委託的地產代理公司的地產代理或營業員，方可在一手樓盤銷售點招攬與該樓盤有關的生意。
- (6) 各地產代理公司必須委任一名持有地產代理牌照的僱員（下稱「員工監督」）以監督所有該公司派往一手樓盤銷售點工作的員工。地產代理公司須在委任員工監督人選後，盡快向監管局提供該名員工監督的姓名及牌照號碼。

員工調派記錄

- (7) 地產代理公司及／或員工監督須編制一份被調派往一手樓盤銷售點的員工名單。該名單須載有(i)員工姓名、(ii)員工的地產代理／營業員牌照號碼／員工編號、(iii)員工任職辦事處的名稱、(iv)員工上司的姓名、(v)員工工作的位置（例如樓盤的銷售辦事處），以及(vi)員工的工作時段。
- (8) 地產代理公司或員工監督須在一手樓盤銷售開始前至少一天將上述員工名單呈交監管局。
- (9) 地產代理公司及員工監督須備存一份每日在一手樓盤銷售點上班的員工的紀錄，該員工紀錄須列出(i)員工姓名、(ii)員工的地產代理／營業員牌照號碼／員工編號、(iii)員工任職辦事處的名稱、(iv)員工上司的姓名、(v)員工工作的位置（例如樓盤的銷售辦事處），以及(vi)員工的工作時段。
- (10) 地產代理公司或員工監督須應監管局的要求將上述員工紀錄呈交監管局。

與發展商的關係

- (11) 從業員須遵守發展商發出的指引，並作出配合，以保持一手樓盤銷售的秩序。

- (12) 從業員須遵從發展商的合法及合理的指示，並作出配合，以保持一手樓盤銷售的秩序。
- (13) 地產代理公司調派往一手樓盤銷售點的員工數目不得超過發展商定下的數目。

地產代理證／職員證

- (14) 所有由地產代理公司調派往一手樓盤銷售點的員工須佩戴地產代理證及／或職員證。
- (15) 所有由地產代理公司調派往一手樓盤銷售點的員工須與監管局人員充分合作，遵從監管局人員的所有合理指示，並在監管局人員要求時出示其地產代理證／職員證以供查核。「注意：從業員須留意，根據《地產代理條例》(第 511 章)，任何人無合理辯解而在監管局或任何人行使或執行其任何職能時妨礙監管局或該人，即屬犯罪。」

於地鐵／火車站的招攬生意行為

- (16) 從業員不得在地鐵／火車站（包括車站出入口及入閘範圍內）進行任何生意招攬活動（包括攔截途人或派發單張）。
- (17) 從業員須注意，任何人士違反以下《香港鐵路附例》或《香港鐵路（西北鐵路）附例》的規例，即屬違法，可被判下列的處罰：

條例	有關附例	相關規例的簡述	處罰
25	香港鐵路	任何人不得在鐵路處所（除西北鐵路處所之外）任何部分作出對其他乘客造成滋擾或煩擾的行為	罰款 \$5,000
30	香港鐵路	除非得到香港鐵路有限公司書面特准，否則任何人不得在鐵路處所（除西北鐵路處所之外）內要約出售任何服務	罰款 \$5,000 及 監禁 6 個月



條例	有關附例	相關規例的簡述	處罰
32	香港鐵路	除非得到香港鐵路有限公司書面特准，否則任何人不得在鐵路處所（除西北鐵路處所之外）任何部分派發任何書籍、單張或其他印刷品	罰款\$5,000 及 監禁 3 個月
22(1)(d)	香港鐵路 （西北鐵路）	任何人在西北鐵路處所內，不論何時不得騷擾任何人，或故意對他人的舒適或方便造成干擾	罰款\$5,000
26	香港鐵路 （西北鐵路）	除非獲得香港鐵路有限公司書面特准，否則任何人不得在西北鐵路處所的任何部分派發任何書籍、單張或其他印刷品或索取惠顧	罰款\$5,000
27	香港鐵路 （西北鐵路）	除非獲得香港鐵路有限公司書面特准，否則任何人不得在西北鐵路處所內要約出售任何服務	罰款\$5,000 及 監禁 6 個月

於商場和屋苑的招攬生意行為

- (18) 從業員如未獲有關商場或屋苑管理處准許，不可在商場或屋苑內或入口處招攬生意或派發單張。
- (19) 從業員須注意，根據《簡易程序治罪條例》第 6A 條，任何人士在公眾地方，不斷請求他人光顧任何業務，以致對該人造成煩擾，即屬犯罪。最高可處罰款\$2,000 及監禁 6 個月。

截車及干擾駕駛人士

- (20) 從業員不得站在行車道上或攔截車輛，因這種行為會對駕駛人士和其他道路使用者構成危險。



- (21) 從業員須注意，根據《道路交通條例》第 48 條，任何使用道路的行人疏忽地危害本人或他人的安全，即屬犯罪，可處罰款 \$500。
- (22) 從業員不得拍打或阻礙車輛，或作出任何可能干擾前往或路經一手樓盤銷售點的駕駛人士的行為，例如揮動宣傳單張吸引駕駛人士。
- (23) 從業員須注意，根據《刑事罪行條例》第 60 條，任何人士無合法辯解而損壞他人財產；意圖損壞或罔顧該財產是否會被損壞，即屬犯罪。一經循公訴程序定罪，可處監禁 10 年。

阻礙公共地方

- (24) 從業員不得在行人路上、只限行人使用的街道上、及其他公眾地方擺放摺合式抬凳、太陽傘、橫額及廣告牌，因該等物件會對行人及其他道路使用者造成阻礙、不便、煩擾或危害。
- (25) 從業員須注意，根據《簡易程序治罪條例》第 4A 條，任何人士無合法權力或解釋而陳列或留下任何物品，而這些物品可能對在公眾地方的人士或車輛造成阻礙、不便或危害者，可處罰款 \$5,000 或監禁 3 個月。
- (26) 從業員須注意，根據《簡易程序治罪條例》第 4(5)條，任何人士無合法權力或解釋，因在街道展售東西，而導致在公眾地方造成煩擾或阻礙，可處罰款 \$500 或監禁 3 個月。

對途人的行為

- (27) 從業員在推銷時的行為不可過分，例如阻截行人、在行人已表明無意購買後仍然尾隨行人、不斷游說等等。
- (28) 從業員須以專業的方式行事，不得以惡劣的態度對待拒絕接受推銷的行人。

對其他地產代理、營業員和其他人士的行為

- (29) 從業員不得與其他地產代理、營業員或行人爭吵或打架。



- (30) 從業員須注意，根據《侵害人身罪條例》第 39 條，任何人士因襲擊他人而造成身體傷害而被定罪，即屬干犯可循公訴程序審訊的罪行，可處監禁 3 年。
- (31) 從業員亦須注意，根據同例第 40 條，任何人士因普通襲擊而被定罪，即屬犯可循簡易或公訴程序審訊的罪行，可處監禁 1 年。

違反以上指引的從業員可能遭受監管局的紀律處分。從業員應注意，倘若有關行為構成刑事罪行，違者除須負刑責外，亦可能被監管局紀律處分。

此外，根據《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，地產代理公司僱主和管理層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。所以，倘若有前線從業員發生上述的操守問題，地產代理僱主或管理階層及員工監督可被視為沒有設立妥善制度管理其業務，因而違反《常規規例》第 15 條。

此通告取代第 05-03(CR)號及第 07-06(CR)號通告。

2010 年 5 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