



通告

通告編號 10-03 (CR)

從業員促銷一手樓盤時的操守指引：

- 告知準買家地產代理公司是代表發展商及／或代表買家。
- 不可在未取得發展商的書面同意之前發出廣告及不可發出誤導性廣告。
- 在未得到發展商授權前，不可索取或接受準買家訂金。
- 向準買家提供從發展商獲得的售樓說明書及價目表，或建議準買家在決定購買前，索取及細閱該些資料。
- 提供物業面積及以物業的「實用面積」計算的每平方呎／米的價格。
- 提醒準買家留意單位的實際尺寸。
- 不可作出具誤導性的陳述。
- 將優惠詳情告知準買家並以書面形式列明有關的承諾。
- 若未得到準買家的授權不可保存準買家的身份證及／或信用咭。
- 未取得準買家的書面同意前，不可安排以準買家的信用咭交付訂金。
- 不可向準買家提供貸款。
- 不可作出有關按揭條款的保證。
- 若未得到發展商的授權，不可公佈銷售資料。



一手住宅樓盤銷售(2)

進行樓盤推廣活動的操守

公眾十分關注從業員在進行一手住宅樓盤銷售活動時的操守。本通告列載地產代理監管局（「監管局」）在這方面的指引。

一般指引

- (1) 從業員必須按公平原則，並以誠實、忠誠、嚴正的態度，盡量小心和盡一切應盡的努力行事，並避免做出任何可能令地產代理業信譽或名聲受損的行為。
- (2) 從業員必須遵照《地產代理條例》及其附屬法例及監管局頒佈的指引行事。
- (3) 地產代理公司必須制訂適當及有效的程序或制度，以確保其僱員或其轄下的人士，遵從《地產代理條例》、其附屬法例，及監管局頒佈的指引。
- (4) 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地點工作的員工。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。

行事的身分

- (5) 從業員須在成功接觸準買家後，立刻清楚地向準買家說明他們所屬的地產代理公司是否(i)只代表發展商行事，或(ii)只代表買家行事，或(iii)同時代表發展商及買家行事，及(iv)是否會於其後同時代表發展商及



買家行事。從業員須以書面形式將上述事項通知準買家，及向準買家提供一份該書面通知。

- (6) 從業員須以公平及公正的態度為交易各方行事，不論他們是以發展商及／或買家的代理身分行事。

廣告

- (7) 地產代理公司須注意，根據地政總署的「預售樓花同意方案」，除非地政總署已就發展項目的單位銷售批准展開推廣活動，以及在有關的宣傳或廣告中已聲明該發展項目並未獲發給預售樓花同意書，以及該項目已完全符合所有其他有關批准展開推廣活動的附帶條件，否則在地政總署未發出預售樓花同意書之前，不得宣傳或推廣銷售該項目的單位。
- (8) 地產代理公司為一手住宅樓盤銷售發出任何廣告、宣傳海報、告示、小冊子、單張或任何形式的宣傳物品之前，必須取得發展商的書面同意。根據《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》第 9(2)條的規定，持牌地產代理在為賣方的住宅物業發出廣告之前，必須事先取得該賣方的書面同意。
- (9) 地產代理公司須注意，即使廣告內沒有明確引述有關發展商的名稱，或廣告並未暗示該持牌地產代理乃代表有關發展商行事，只要廣告提及一項可以辨別之發展項目，並不論以任何方式暗示該發展項目正在發售或令人產生上述印象，以上第 9(2)條規定將適用。
- (10) 地產代理公司須採取一切合理步驟，在發出廣告、宣傳海報、告示、小冊子、單張或宣傳物品之前，核實所載資料的準確性。（注意：如發展商提供樓盤座落的地點及地址的資料，地產代理公司須在樓盤的宣傳物品清晰地述明這些資料。）



- (11) 地產代理公司須特別留意，不可在廣告中就物業的周圍環境作出誤導性陳述。例如在廣告中將物業附近的樓宇畫成為草地，不顯示附近樓宇或設施，或大幅改低附近樓宇的高度。

訂金

- (12) 從業員須注意，根據地政總署的「預售樓花同意方案」，在地政總署未發出預售樓花同意書之前，獲批地人（如發展商）或其代理不得以任何形式接受或收取任何留位費、訂金或其他任何代價。
- (13) 從業員未得到發展商授權，不得向準買家索取或接受準買家的任何款項，不論該款項是否稱為訂金。
- (14) 倘地政總署的「預售樓花同意方案」規管下的住宅樓花一手銷售物業的預售樓花同意書內，訂明應付作為臨時訂金的款項為買價的某百分比，而地產代理公司獲發展商授權為其收取訂金，地產代理公司收取的有關訂金須參照同一百分比計算。
- (15) 監管局提醒從業員，他們有責任向警方及海關舉報任何懷疑直接或間接代表犯罪得益的財產。倘從業員懷疑用作繳付訂金的款項可能涉及清洗黑錢活動時，必須根據《有組織及嚴重罪行條例》（第 455 章）和《販毒（追討得益）條例》（第 405 章），向警方及海關的聯合財富情報組舉報。

售樓說明書及價目表

- (16) 倘從業員從發展商取得售樓說明書及價目表，他們須在不收取任何費用、沒有任何附帶限制或條件下，向準買家提供該等資料。



- (17) 倘從業員未有向準買家提供售樓說明書及價目表，他們須建議準買家於發展商安排的銷售處索取有關資料。
- (18) 從業員須建議準買家在作出任何購買決定前，細閱售樓說明書及價目表內的資料。如進行「預售樓花同意方案」下的一手住宅樓花銷售，他們須告知準買家有關於售樓說明書內已載有「預售樓花同意方案」下規定的所有資料，任何其他宣傳物品並非售樓說明書的一部分。
- (19) 從業員須向準買家提供發展商的價目表內所列載的物業面積及以物業「實用面積」計算的每平方呎或平方米的價格的資料。
- (20) 「預售樓花同意方案」下的住宅樓花的售樓說明書及價目表須符合香港地產建設商會及地政總署的指引及規定。從業員應在宣傳活動中使用由發展商編制的售樓說明書及價目表，並應避免另行編制該等資料，以免在編制過程中出錯。

物業相關資料

- (21) 從業員向準買家提供物業的相關資料（如位置圖則、樓面平面圖、裝置及建築材料、預期落成日期、康樂設備或設施管理及詳情、周圍環境、附近一帶未來的發展、及／或銷售條款等），須(i)以有關發展商提供的售樓說明書及文件所載資料為準及(ii)採取一切合理步驟及盡一切應盡的努力核實有關資料。
- (22) 從業員須提醒準買家或視察單位人士留意售樓說明書列明的單位實際面積，而非倚賴從觀看示範單位所得的對單位面積的觀感。
- (23) 從業員不得作出任何可能誤導準買家的陳述。



優惠

- (24) 若有任何優惠計劃，從業員須將有關詳情告知準買家，並說明該優惠是由發展商提供，抑或是由從業員所屬的地產代理公司提供。
- (25) 從業員須將任何優惠（包括任何送贈、折扣或回贈）的承諾以書面形式向準買家作出，並具體列明發展商或地產代理公司提供優惠的條款及形式。
- (26) 地產代理公司須就向準買家提供的優惠，發出清晰指引，密切監督其員工以確保他們遵守有關指引，以及訂立兌現有關優惠的承諾的適當程序。

身份證及／或信用咭

- (27) 除非發展商特別規定，從業員不得要求準買家或視察單位人士交出身份證及／或信用咭，不論是作安排視察單位及／或交付購買物業的有關款項或任何其他用途。
- (28) 倘從業員在發展商的要求下，向準買家或視察單位人士提出交出其身份證及／或信用咭的要求，他們必須清楚說明 (i) 索取有關身份證及／或信用咭的用途及 (ii) 有關要求是發展商提出的。
- (29) 從業員在保存準買家或視察單位人士的身份證作擬備臨時買賣協議作核實身份之用，須先取得準買家或視察單位人士的授權。
- (30) 從業員在作出以信用咭交付訂金或其他任何款項的任何安排前，須特別取得準買家或視察單位人士的書面同意。



- (31) 倘從業員向準買家或視察單位人士索取的身份證及／或信用咭(i)已不需再作原先所述用途及(ii)已作有關用途，從業員須向準買家或視察單位人士及早交還該等證件。
- (32) 從業員在準買家或視察單位人士要求下須從速交還其身份證及／或信用咭，不論該等證件是否仍需作原先所述用途。

貸款

- (33) 從業員不得向準買家或視察單位人士提供貸款，即使該準買家或視察單位人士表示沒有足夠金錢作即場交付訂金。
- (34) 從業員不得向準買家或視察單位人士提出提供貸款的建議，不論是否用以游說後者簽訂臨時買賣協議或作任何其他用途。
- (35) 從業員不得向準買家或視察單位人士提供貸款，即使該準買家或視察單位人士向他們提出有關要求。

按揭及貸款計劃

- (36) 有關按揭及貸款計劃的資料一般可在銷售處取得，從業員沒有責任主動向準買家解說該等資料。不過，如從業員主動作出解說，有關解說須完全根據有關銀行及財務公司或發展商提供的資料。
- (37) 從業員不得向準買家聲稱可保證其將成功取得購買有關物業按揭貸款，不得聲稱可就按揭貸款的條款向準買家作出任何保證，從業員應建議準買家直接向有關銀行及財務公司或發展商查詢條款。



公佈銷售資料

- (38) 從業員不可公佈或發放銷售數據或銷售業績的資料，除非發展商已明確作出授權，及從業員已採取一切合理步驟核實該等資料的準確性。
- (39) 倘若從業員公佈或發放銷售數據或銷售業績的資料，他們須(i)指出該等資料的時間性，及(ii)盡量提供最新的資料。
- (40) 從業員告知準買家物業某層、某座或某面積的單位已售罄時，須清楚指出是否該層、該座或該面積的所有單位都已售罄，抑或只是其所屬的地產代理公司獲發展商分配銷售的同類單位已售罄。

違反上述指引的從業員，可能遭受監管局紀律處分。

從業員須注意，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 01-02 (CR)號、第 02-11 (CR)號、第 04-02 (CR)號、第 05-06 (CR)號及第 06-05 (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