



有關地產代理就一手住宅物業銷售
進行推廣活動及提供物業資料的操守
執業通告

問與答

備註：

1. 任何提述：
 - a. 「監管局」指地產代理監管局
 - b. 「銷售監管局」指一手住宅物業銷售監管局
 - c. 「《條例》」指《地產代理條例》
 - d. 「《常規規例》」指《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》
 - e. 「《銷售條例》」指《一手住宅物業銷售條例》
 - f. 「執業通告」指地產代理監管局就一手住宅物業銷售進行推廣活動及提供物業資料的操守發出的執業通告第 13-04(CR)號
 - g. 「銷售資訊網」指在《一手住宅物業銷售條例》下設立和備存的一手住宅物業電子資料庫，即「一手住宅物業銷售資訊網」
 - h. 除另作註明外，「物業」泛指「一手住宅物業」

2. 本「問與答」只供參考之用，不可視為法律或專業意見。有關法律條文的解釋及個別個案的意見，閣下應徵詢法律或專業意見。監管局已盡力確保本「問與答」所提供的資料正確。監管局不會對該等資料的準確性或完整性，或在任何特定情況下使用該等資料的合適性作出任何明示或默示的陳述、申述、保證或擔保。對任何人因使用或不當使用或依據本「問與答」所載的內容所引致或涉及的任何損失或損害，監管局概不承擔任何責任或後果。



問與答

1. 《銷售條例》並沒有規管買家表達選擇購樓意向的自由。身為代表買家的持牌人，應如何處理客戶表達購樓意向的情況？可否在價單發出前先代客收票？在物業未開售前，客戶可否委託持牌人處理有關購買事宜？

答：根據《銷售條例》，賣方不得在有關住宅物業的價單已向公眾提供之前，探求或接受任何無明確或有明確選擇的購樓意向；及在該有關物業開售之前，探求或接受任何有明確選擇的購樓意向。

同時，根據執業通告，持牌人（無論是賣方委任的銷售代理與否），在物業價單已向公眾提供前或在物業開售前（視屬何情況而定），不得索取或接受任何前述表達的意向（不論是否連同付款）。

因此，持牌人應向買家解釋，不論買家是否已委託他購買有關物業，倘若物業的價單尚未公布或尚未開售（視屬何情況而定），即使買家向其表達購樓意向（不論是否連同付款），持牌人均不可接受或向賣方表達前述的意向，並須拒絕有關的意向。

2. 《銷售條例》只規定賣方須在價單上列明所提供的優惠，但並沒有規定持牌人須如何做，持牌人可否向客戶提供賣方沒列明及提供的優惠？

答：根據執業通告，若有任何優惠計劃，持牌人須將有關詳情告知準買家，並說明該優惠是由賣方提供，抑或是由其所屬的地產代理公司提供。

如屬由賣方提供的優惠，根據《銷售條例》，賣方必須在相關價單內提供有關優惠的資料，持牌人應向



準買家提供根據最新版本的相關價單內所載的優惠的資料。

同時，如屬由持牌人的所屬的地產代理公司提供的優惠，持牌人須將有關優惠（包括任何送贈、折扣或回贈）以書面形式向準買家作出，並具體列明提供優惠的條款及形式。

3. 被賣方委託的地產代理公司，可否與其他地產代理公司合作銷售？而擔任「分銷」的地產代理公司，可否就有關樓盤作任何宣傳？

答：按照《銷售條例》的規定，若賣方已委任地產代理在其出售物業中行事，價單上須列出該代理的名稱。此外，如有關銷售物業的廣告是由賣方或在賣方的同意下發布，該廣告須述明此事。

同時，根據《常規規例》及執業通告，除地產代理公司外，其他持牌人不得發出任何廣告或宣傳物品。而地產代理公司在發出任何廣告或宣傳物品之前，亦須事先取得賣方的書面同意。

因此，視乎賣方與其委任的地產代理公司為上述目的而訂立的協議／委任書的內容，被賣方委任的地產代理公司在與其他並沒有被賣方委任的地產代理公司合作分銷物業之前，或須事先得到賣方的同意；而相關的「分銷」地產代理公司在發出廣告時，亦須事先獲得被賣方委任的地產代理公司及賣方的同意，有關廣告中亦須按照《銷售條例》的規定述明此事。

4. 承上題，若價單上須列出銷售代理的名字，該價單是否可作為地產代理公司被委託的證明？



答：雖然《銷售條例》規定價單上須列出已獲賣方委任在出售物業過程中代其行事的代理的名稱，但為避免日後有任何爭拗發生，持牌人應以書面明確訂明與賣方的關係。執業通告亦已述明，為避免對作為賣方銷售代理的持牌人的工作範圍產生任何誤解，由賣方委任代其行事的地產代理公司，應在賣方發出的委任書或由有關各方為此目的而訂立的協議中列明其職責。

5. 在銷售物業過程中，持牌人可否向買家展示或引述傳媒中報道相關物業的銷售情況，例如成交宗數及金額？

答：根據《銷售條例》，賣方必須向公眾免費提供載有發展項目成交情況的成交紀錄冊。成交紀錄冊亦會上載於「銷售資訊網」。

因此，執業通告規定，如持牌人提供發展項目的成交資料、銷售數據或銷售業績，他們須根據該紀錄冊上的資料提供該等資料；及指明該等資料的時間性。持牌人不應引述或向準買家提供任何不屬紀錄冊之內的其他有關物業銷售情況或資料。

6. 假如地產代理觸犯《銷售條例》及執業通告中的相關規定，會否被雙重處罰？有關處罰會否同期執行？

答：監管局負責執行《條例》，而銷售監管局則負責執行《銷售條例》，兩者屬不同法例，兩個機構可分別對違反其條例的人士作出相應的調查及行使其權力。至於倘若有持牌人分別被證實違反《條例》及《銷售條例》，由於監管局與銷售監管局份屬兩個獨立機構，監管局無法評論兩者所施行的處分會否同期執行。



7. 《銷售條例》是否適用於該條例實施前已開售、但目前仍在發售中的一手樓盤？

答：《銷售條例》大部份條文是以規管個別物業而非一整個或一整期發展項目為基礎。一般而言，除獲《銷售條例》豁免的情況外，《銷售條例》適用於從來沒有簽訂臨時買賣合約或買賣合約；及從來沒有作出轉讓的物業。有關《銷售條例》的適用範圍的詳情，持牌人可參閱《銷售條例》第 10 條。

8. 如賣方在修改售樓說明書及書面通知銷售監管局前，以口頭形式通知地產代理有關內容，地產代理可否先行將該等修改告知買家？

答：持牌人須確保向準買家提供的售樓說明書及價單，均屬最新版本，而最新版本的售樓說明書及所有的價單均載於賣方指定的互聯網網站，及銷售資訊網中。

同時，當持牌人向準買家提供物業的相關資料，須以由賣方提供的售樓說明書及文件所載的資料為準；及須採取一切合理步驟及盡一切應盡的努力核實有關資料。

9. 《銷售條例》對不同大小的廣告中的字體大小有不同規定，但假如將廣告與其他宣傳品合併，例如把海報張貼於較大的標誌版上的話，字體的大小應如何釐定？

答：根據執業通告，地產代理公司在編制宣傳物品以協助推廣發展項目時，須確保有關的宣傳物品已符合《銷售條例》的有關規定。

《銷售條例》第 73 條對於不同面積的物業廣告中顯

示的訂明聲明字體大小有不同規定。銷售監管局提供予持份者的常見問答中，有進一步解釋如何界定一份廣告的大小面積，以符合《銷售條例》有關所指明的聲明字體大小的規定。持牌人應留意，如廣告與其他宣傳品合併，可能已變成為另一廣告或宣傳品，假如面積有變，則廣告中顯示的訂明聲明字體大小應相應更改以符合《銷售條例》的有關規定。

10. 發展項目銷售前簡介會（下稱「簡介會」）可否以錄影或錄音形式舉行？由賣方為銷售代理舉行的一手樓盤發布會可否被視為簡介會的一部份？

答：執業通告並沒有就簡介會的形式有任何訂明。然而，執業通告規定，地產代理公司及／或員工監督須就每個發展項目向將參與促銷該發展項目推廣活動的員工提供簡介會後，方可讓員工進行相關的推廣活動。簡介會須包括發展項目的資料、執業通告所載的指引，以及由監管局不時就一手住宅物業銷售而發出的其他相關通告所載列的指引。地產代理公司及／或員工監督須確保其員工出席簡介會，並妥善保存簡介會的紀錄。

監管局認為，地產代理公司應妥善安排及確保員工親自出席簡介會及對有關發展項目的資料有基本的認識。簡介會應讓員工有機會展示其對有關銷售的認識及作出任何相關提問，包括在售樓說明書內的資料及／或發展商提供的發展項目資料、《銷售條例》的規定及監管局的指引。員工只觀看簡介會的錄影帶或聽取簡介會的錄音，並不同等已出席簡介會，有關安排亦不符合執業通告中所指須出席簡介會的要求。

11. 持牌人可否在一手樓盤價單發出後、開售前，受賣方通知後向客戶收票？若準買家表示對價單上的某



幾個單位中任何一個或某層中任何一個單位有興趣，這是否屬於有明確選擇的購樓意向？

答：根據《銷售條例》，賣方不得(a)在有關住宅物業的價單向公眾提供之前，探求或接受任何購樓意向，包括無明確選擇的購樓意向或有明確選擇的購樓意向；及(b)在要約出售某住宅物業之前，探求或接受任何有明確選擇的購樓意向，即在有關住宅物業的價單向公眾提供之後及在要約出售某住宅物業的首日之前，只能探求或接受無明確選擇的購樓意向。

就此，執業通告要求持牌人（無論是賣方委任的銷售代理與否）在有關物業價單向公眾提供前，不得索取或接受任何購樓意向，包括無明確選擇的購樓意向或有明確選擇的購樓意向；在物業開售前，不得索取或接受任何有明確選擇的購樓意向（不論是否連同付款）。

一手住宅物業銷售監管局表示，無明確選擇的購樓意向，是指任何人表示對賣方就某住宅發展項目已向公眾提供的價單上的所有住宅物業的任何物業有興趣。

12. 承上題，在賣方發出首份價單後，地產代理可否就未有包括在該份價單內的單位接受客戶的選購意向？

答：正如答前題所述，根據《銷售條例》，賣方不得在有關住宅物業的價單向公眾提供之前，探求或接受任何無明確選擇的購樓意向；因此，持牌人不可索取或接受準買家就價單上沒有列明的單位的購樓意向。

13. 根據《銷售條例》，持牌人不得在一手樓盤公布價單

／開售（視乎屬何種情況）前代客收票，但倘若地產代理公司要求其員工先向客戶收票作為訂金，以便公司向賣方取得單位，該名持牌人會否需要負上法律責任？

答：執業通告要求持牌人（無論是賣方委任的銷售代理與否）在有關物業價單向公眾提供前或在物業開售前（視屬何情況而定），不得索取或接受任何前述表達的意向（不論是否連同付款）（詳情見問答 11）。因此，地產代理公司及其員工均不可在有關物業價單向公眾提供前或在物業開售前（視屬何情況而定）索取或接受前述表達的意向，地產代理公司亦不應要求員工這樣做，否則兩者皆可能違反《銷售條例》的規例，而持牌人亦可能同時違反執業通告的指引，並會遭受監管局的紀律處分。

14. 由賣方直接出售的一手住宅物業的售價，是否須與透過地產代理銷售的價格一樣？

答：根據《銷售條例》，賣方只可按價單（包括經修訂的價單）所列的有關指明住宅物業的售價，出售或要約出售該物業。根據執業通告，持牌人向準買家提供的物業資料，均須以售樓說明書及價單為準；因此，不論是賣方直接出售抑或透過地產代理，均須按價單上的價格出售或要約出售該物業。

15. 在價單發出後，如客戶要求地產代理向賣方要求減價，地產代理可否代其向賣方表達有關的要求？

答：根據《銷售條例》，發展項目的價單在列出一手住宅物業的售價時，亦須列出(a)支付條款、(b)售價獲得折扣的基礎；及(c)可就購買該項目中的指明住宅物業而連帶獲得的任何贈品、財務優惠或利益。根據《銷售條例》，賣方只可按價單或在經修改的價

單所列的售價，出售或要約出售該一手住宅物業。

《銷售條例》中並無條文禁止買方於指明住宅物業提供出售的首日或之後與賣方就該物業進行議價。

不過，凡某一手住宅物業的售價已於價單中列出，如該售價有任何變動，賣方須修改該價單，以在該價單中反映該項變動。此外，賣方必須根據《銷售條例》的規定，將經修訂價單供公眾領取（即須在該物業出售日期前最少 3 日期間內及在出售當日提供經修訂的售價），有關物業方可出售或要約出售。賣方亦須考慮之前發布載有銷售安排的文件上所列如何決定出售有關住宅物業的優先次序的方法，是否仍適用於把該住宅物業按經改動的售價出售予該名與其議價的人士。如之前公布的優先次序的方法未能容許賣方把該經改動售價的住宅物業只出售予該名與其議價的人士，賣方須適當修改銷售安排中有關出售有關住宅物業的優先次序的方法才可這樣做，並須把經修訂載有銷售安排的文件供公眾領取（即須要在該物業出售日期前最少 3 日期間內及在出售當日提供經修訂的載有銷售安排的文件）。

配合《銷售條例》資訊透明的要求，賣方提供的價單除列出一手住宅物業的售價外，大多數亦已包羅萬有地列出各種可行的支付條款、折扣以及連帶獲得的任何贈品、財務優惠或利益。一手住宅物業銷售監管局認為持牌人不應主動表示可代準買家向賣方進行議價，因為賣方未必願意議價，持牌人貿然這樣做可能會令準買家誤以為必定可與賣方達成減價協議，一旦未能成事，可能會被準買家投訴其作出失實陳述或傳布虛假或誤導的資料。

16. 由於「銷售資訊網」的銷售資料不會即時更新，若持牌人根據「銷售資訊網」所上載的成交紀錄冊提供了物業的銷售資料予準買家，但在為準買家安排

購買某一在成交紀錄冊上未顯示已售出的單位時，賣方才告知該單位已剛售出，該持牌人是否已違規？

答：根據執業通告，如持牌人提供發展項目的成交資料、銷售數據或銷售業績，他們須(a)根據成交紀錄冊上的資料提供該等資料；及(b)指明該等資料的時間性。因此，持牌人只須根據上述要求向客戶提供成交紀錄冊上的最新資料，並向客戶交代清楚，便不屬於違規。

根據《銷售條例》，賣方須於臨時買賣合約訂立後的24小時內，於成交紀錄冊提供該臨時買賣合約的資料。一手住宅物業銷售監管局表示，賣方一般會在臨時買賣合約訂立後盡快把資料上載成交紀錄冊。

17. 如果同一樓盤內同時有一手和二手單位出售，舊版本的樓書及宣傳物品可否用作推銷該樓盤內的二手單位？

答：持牌人在處理適用於《銷售條例》下的一手住宅物業單位的銷售時，須按照《銷售條例》及相關執業通告的指引行事；當持牌人向準買家提供物業的相關資料時，須以由賣方提供的售樓說明書及文件所載的資料為準。

至於持牌人在處理一手樓盤內的二手住宅單位的銷售時，則須根據《常規規例》及遵從監管局發出的編號 12-02(CR)執業通告內有關提供二手住宅物業樓面面積資料的指引行事。

此外，由於舊版本的樓書及宣傳物品所載的資料可能已不再準確，因此，持牌人亦不應使用該些樓書或宣傳物品推銷該樓盤內的二手單位，以免構成誤導。



- 18. 如果準買家想知道某一個一手住宅單位的建築面積，地產代理可否告知客戶單位的「實用率」，由客戶自行計算建築面積？**

答：根據《銷售條例》，一手住宅物業的售樓說明書、價單和廣告只可以實用面積表達物業的樓面面積及呎價。因此，持牌人除以物業的實用面積作為基準外，不得以其他基準表達該物業的樓面面積和／或物業的每平方呎或每平方米的售價資料。

由於單位只可以實用面積作為基準，故不存在任何所謂「實用率」或任何可以建築面積為計算基準的樓面面積資料。持牌人亦不應向客戶提供此等資料，以免引起誤會或構成誤導，因而觸犯了《銷售條例》。

- 19. 持牌人可否自行編制及發出廣告或宣傳物品以協助賣方推廣發展項目？**

答：根據執業通告，除地產代理公司外，其他持牌人不得發出任何廣告或宣傳物品。地產代理公司在發出任何廣告或宣傳物品之前，須事先取得賣方的書面同意。

此外，在編制宣傳物品以協助賣方推廣發展項目時，地產代理公司必須採取一切合理步驟核實該等宣傳物品所載資料的準確性，並在發出前取得賣方就物品所載資料的準確性及完整性的明確書面批署，並確保已符合《銷售條例》的有關規定。

請參閱執業通告第 37 及 38 段。

- 20. 根據執業通告第 38 段，地產代理公司是否須就其所編制的廣告或宣傳物品的每個版本所載資料的準確**



性及完整性取得賣方的明確書面批署？

答：是。

地產代理公司在發出其所編制的廣告或宣傳物品前，須就該等廣告或宣傳物品的每個版本所載資料的準確性及完整性取得賣方的明確書面批署。

就此而言，地產代理公司必須能在監管局要求時出示證據，證明賣方已就其所編制的廣告或宣傳物品所載資料的準確性及完整性作出批署。該等證據的例子包括出示已加蓋賣方印章的廣告或宣傳物品，而該印章有「[賣方名稱]於[日期]批核內容」的字眼（或具有相同意思的字眼）。

21. 地產代理公司可否摘錄賣方編制的售樓說明書、價單或成交紀錄冊中的資料自行編制物品作內部使用（例如培訓員工），並為此目的於物品上標明「僅供內部使用」或「僅供內部培訓用途」，以示明該等物品本來就不是作為派發予買方的宣傳物品？

答：執業通告沒有禁止地產代理公司自行編制物品作內部使用。然而，除於相關物品上標明「僅供內部使用」（或具有相同意思的字眼）外，地產代理公司亦應採取恰當的步驟確保該等本來就不是作為一手住宅物業銷售宣傳用途的物品不會經由其員工發放予外人。

就此而言，地產代理公司應向員工發出清晰指引，就公司分發予他們僅供內部使用的物品不得發放予外人，否則該等物品可被視為宣傳物品，而在此情況下該等物品在發出前則須取得賣方就其所載資料的準確性及完整性作出的明確書面批署。地產代理公司亦應設立監察系統（例如進行抽查）以確保員工遵守規定；並應制定制裁措施制裁違規的員工等。



地 產 代 理 監 管 局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

持牌人應注意，倘任何該等物品載有不正確的資料並被發放予外人（例如準買家），提供該等物品予外人的持牌人可能會在《銷售條例》下因作出失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料等承擔法律責任，且有關持牌人亦可能會遭受監管局的紀律處分。

2017 年 7 月 6 日