



## 通告

通告編號 16-02 (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點工作的員工。
- 編制一份被調派往一手樓盤銷售點的所有員工的名單。
- 妥善監管非持牌員工(例如見習生)(如有的話)在一手樓盤銷售點的活動。
- 佩戴地產代理證及／或職員證及／或名牌。
- 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

### 一手樓盤銷售地點的秩序事宜

持牌人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。本通告載列地產代理監管局（下稱「監管局」）在這方面的指引。本通告將於 2016 年 9 月 1 日生效，並於同日取代第 10-02(CR)號通告。

### 一般指引

- (1) 地產代理公司<sup>1</sup>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

<sup>1</sup> 「地產代理公司」指根據《地產代理條例》下的持牌地產代理的商號或公司。



〔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可進行地產代理工作。
- (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人員合作。
- (4) 持牌人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持牌人，才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(個人)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及其在推廣活動時的行為。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。

### 非持牌員工不可在一手樓盤銷售點進行地產代理工作

- (7) 地產代理公司及／或員工監督應注意，調派非持牌員工<sup>2</sup>往一手樓盤銷售點進行推廣活動，是具**風險**的安排。因為在某些情況下，他們的工作及／或行為(例如向準買家派發單張並同時提供物業資料及／或為招攬生意而陪同準買家視察示範單位)可能構成無牌地產代理工作，而《地產代理條例》是**嚴禁**無牌地產代理工作的。
- (8) 根據《地產代理條例》第 15 及 16 條，任何人士未持有由監管局批出的有效牌照，不得從事地產代理

<sup>2</sup> 不論是稱為「見習生」、「見習營業員」、「物業顧問」、「按揭經紀」、「物業助理」或任何其他職銜。



工作，否則可能犯罪<sup>3</sup>。此外，根據第 39 條，任何持牌地產代理僱用或繼續僱用當其時並非地產代理或營業員牌照持有人的人作為營業員，亦可能犯罪<sup>4</sup>；而根據第 42 條，如證實有關罪行是在該持牌地產代理的管理層的一名董事或其他高級人員的同意或縱容下干犯，則該董事或該其他高級人員亦可能犯了同樣的罪行。

- (9) 儘管有以上第(7)段提及的風險，如地產代理公司仍調派非持牌員工往一手樓盤銷售點工作，則地產代理公司須就每一樓盤採取適當措施，以確保該公司的非持牌員工不會進行地產代理工作，包括但不限於採取以下行動：
- (a) 調派非持牌員工往一手樓盤銷售點前，為非持牌員工訂立清晰指引，訂明他們可以從事（例如文書工作）及不可從事（例如向準買家提供物業資料，而非僅派發載有物業資料的單張；回答準買家對於樓盤的查詢；或為招攬生意而陪同準買家視察示範單位等）的工作種類；
  - (b) 提醒非持牌員工不可於一手樓盤銷售點參與可能涉及地產代理工作的活動，以及參與此類活動的後果；
  - (c) 實行適當措施以確保公眾人士可合理地得以分辨該公司在一手樓盤銷售點的非持牌員工及持牌員工。為此，非持牌員工應戴上由地產代理公司僱主備製的名牌，名牌上需示有：
    - (i) 非持牌員工的照片；
    - (ii) 顯著的「非持牌員工」字眼；
    - (iii) 非持牌員工的姓名；及
    - (iv) 其地產代理僱主的名稱。
  - (d) 委任一名或一名以上的持牌員工（下稱「導師」）

<sup>3</sup> 最高可處罰款\$500,000 及監禁兩年（《地產代理條例》第 55 條第(3)(a)及(b)款）。

<sup>4</sup> 最高可處罰第 6 級罰款（即\$100,000）及監禁六個月（《地產代理條例》第 55 條第(4)(b)款）。



(該導師必須為(i)地產代理(個人)牌照持有人或(ii)具有至少兩年地產代理工作經驗的營業員牌照持有人),監督及監察非持牌員工在一手樓盤銷售點工作的行為及表現(下稱「導師安排」),並確保其委任的導師數目與其能夠有效監督及監察該些非持牌員工的能力相稱。

- (10) 地產代理公司亦應發出清晰指引,明確告知其持牌員工不得向並非持有牌照的人士轉授其地產代理工作(例如向準買家招攬生意)。

### 員工調派紀錄

- (11) 地產代理公司及／或員工監督必須編製一份擬被調派往一手樓盤銷售點的所有員工的名單,並於一手樓盤銷售開始前至少一天向監管局呈交一份副本。該名單必須載有:

- (i) 員工監督的全名及牌照號碼;
- (ii) 員工的全名(持牌員工及非持牌員工);
- (iii) 員工的牌照號碼(如其為持牌人)或員工編號(如其為非持牌人);
- (iv) 員工所屬辦事處的名稱;
- (v) 員工在一手樓盤銷售點的督導人員全名;
- (vi) 如員工為非持牌人,按上文第(9)(d)段所述被委派為負責監督及監察該非持牌人在一手樓盤銷售點的行為及表現的導師的全名;
- (vii) 員工擬調派往的位置(例如樓盤的銷售辦事處或樓盤地點);及
- (viii) 調派的工作時段。



- (12) 地產代理公司及員工監督必須備存一份每日在一手樓盤銷售點上班的所有員工的紀錄（載有該日在上文第(11)段所要求的資料），且須應監管局的要求將有關的員工紀錄的副本呈交監管局。

### 與發展商的關係

- (13) 持牌人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。
- (14) 持牌人須遵從發展商的職員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。
- (15) 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／名牌

- (16) 所有由地產代理公司調派往一手樓盤銷售點的持牌員工須佩戴地產代理證及／或職員證；而非持牌員工則須佩戴上文第 9(c)段所述的名牌。
- (17) 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／名牌以供查核。「注意：持牌人須留意，根據《地產代理條例》，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<sup>5</sup>。」

### 於地鐵／火車站的招攬生意行為

- (18) 持牌人不得在地鐵／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）。
- (19) 持牌人須注意，任何人士違反以下《香港鐵路附例》

<sup>5</sup> 最高可處罰第 6 級罰款（即\$100,000）及監禁六個月（《地產代理條例》第 55 條第(3)(b)款）。



(第 556B 章) 或《香港鐵路(西北鐵路)附例》(第 556H 章) 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
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

- (20) 持牌人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。
- (21) 持牌人須注意，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

- (22) 持牌人不得在招攬生意或進行推廣活動時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。
- (23) 持牌人須注意，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。
- (24) 持牌人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。
- (25) 持牌人須注意，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

- (26) 持牌人不得在行人路上、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。
- (27) 持牌人須注意，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。

- (28) 持牌人須注意，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

- (29) 持牌人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。
- (30) 持牌人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

- (31) 持牌人不得與其他地產代理、營業員或行人爭吵或打架。
- (32) 持牌人須注意，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。
- (33) 持牌人亦須注意，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。

### 非持牌員工不得違反指引

地產代理公司應注意，除持牌員工外，其非持牌員工亦須禁止從事，並應被提示不得作出或從事可能違反以上指引及／或構成刑事罪行的行為。





## 罪行／紀律處分

違反以上指引的持牌人可能遭受監管局的紀律處分。持牌人應注意，倘若有關行為構成刑事罪行，違者除須負刑責外，亦可能遭受監管局的紀律處分。

## 地產代理公司僱主及管理層的責任

根據《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（下稱《常規規例》）第15條，地產代理公司的僱主和管理層必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。倘若有任何員工（不論是否持有牌照）發生上述的違規事項，地產代理公司的僱主及管理層及／或員工監督及／或在匯報架構上的經理及董事（如適用的話）亦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。

2016年6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