



通告

通告編號 16-03(CR)

- 核實賣方身分時應遵守以下各項：
 - 與賣方訂立地產代理協議；在地產代理協議上記錄賣方的姓名及其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。
 - 確保賣方與業主的身分是相同的。
- 建議買賣雙方在律師行託管所有訂金。
- 若買賣雙方不同意託管訂金，則應取得最近一份轉讓契的副本，以確定賣方現時出示的身分證明文件種類及號碼與最近一份轉讓契中所記錄之物業業主的身分證明文件種類及號碼是否相同。
- 若最近一份轉讓契所記錄的身分證明文件種類或號碼與賣方現時出示的身分證明文件種類或號碼有差異；或若持牌人未能核實或信納賣方的身分（例如因為最近一份轉讓契中未有記錄賣方證明身分的方式，或最近一份轉讓契中賣方的簽名與其現時的簽名看似有明顯的差異，或持牌人在採取額外步驟核實賣方的身分時覺得有可疑的情況），則他們須提醒買方所涉及的風險及是否需就此尋求法律意見。
- 若持牌人懷疑賣方為騙徒，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，一名騙徒冒充業主並詐騙近三百萬元訂金。該報道引起社會對地產代理在核實賣方身分的責任的密切關注。

(2) 地產代理監管局（下稱「監管局」）在此提醒持牌人，根據《操守守則》第 3.4.1 段，持牌人應保障和促進客戶的利益。為保障客戶的利益，持牌人應核實賣方的身分，並在核實過程中遵守以下各項：

(a) 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 6(1)條，與賣方訂立地產代理協議（表格 3）。

(i) 持牌人不應單憑賣方放售物業的口頭指示而行事。

(ii) 持牌人應要求賣方出示香港身分證，並在地產代理協議中記錄賣方的姓名及其香港身分證號碼。

(iii) 事實上，作為協助防止洗黑錢的措施，監管局已要求持牌人在地產代理協議或睇樓紙上記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¹。

(b) 進行土地查冊以確定物業的業權。

(i) 根據《地產代理條例》（下稱《條例》）第 36(1)(a)(i)條規定，如持牌地產代理代表住宅物業的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。

(c) 在安排客戶簽署臨時買賣協議前取得賣方的身

¹ 有關監管局就防止洗黑錢措施發出的指引，請參閱第 04-01(CR)及 08-05(CR)號通告。

分證或其他身分證明文件的副本。

- (i) 《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²。
 - (ii) 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，持牌人應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記錄的業主姓名。
 - (iii) 持牌人亦應小心核對，查看賣方的身分證或身分證明文件是否存有明顯不妥之處³。
- (d) 在發放任何訂金予賣方前，確保賣方與業主的身分是相同的或賣方有權出售物業。
- (i) 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業主的身分是相同的，如賣方與業主的身分不同，在發放任何訂金予賣方前，則須確保賣方具有出售該物業的權限。
 - (ii) 為減低物業交易中在賣方身分方面有具欺詐成分的失實陳述及賣方在收到訂金後失

² 在收集、使用及處理賣方的身分證或其他身分證明文件的副本時，持牌人須遵從及遵守在《個人資料（私隱）條例》的相關條文及監管局就保障個人資料方面發出的指引。有關詳情，請參閱第 13-05(CR)號通告。

³ 例如香港身分證是以智能卡形式簽發，並具備多個精密的防偽特徵（有關智能身分證的防偽特徵，請參閱入境事務處網站：www.immd.gov.hk/hkt/services/hkid/smartid.html）。持牌人應查看賣方出示的香港身分證是否具有該些特徵。

踪的風險，持牌人（不論作為買賣雙方的雙邊代理或僅作為賣方或買方的單邊代理）須在安排買賣雙方訂立物業的臨時買賣協議前，以書面形式建議客戶安排由律師行託管所有訂金⁴（包括臨時訂金及加付訂金）以及告知該客戶不託管訂金的風險。

- (iii) 若買賣雙方在持牌人作出上述建議後仍決定不安排託管訂金而繼續進行交易，則持牌人須採取以下步驟：

持牌人代表買賣雙方行事

- (aa) 若持牌人代表買賣雙方行事，則持牌人須：

- (i) 取得買方的書面確認，說明買方已獲持牌人建議安排託管訂金、不託管訂金的風險及有需要應尋求法律意見；
- (ii) 在安排買賣雙方訂立臨時買賣協議前，從土地註冊處取得物業的最近一份轉讓契的副本，以確定最近一份轉讓契中記錄的身分證明文件種類及號碼與賣方現時出示的身分證明文件種類及號碼是否相同；
- (iii) 若最近一份轉讓契中記錄的身分證明文件種類或號碼與賣方現時出示的身分證明文件種類或號碼有差異；或持牌人未能核實或信納賣方的身分與業主的

⁴ 如適用的話，持牌人亦須遵守有關未解除按揭的物業需託管訂金的指引。有關詳情，請參閱第 05-07(CR)號通告。



身分是相同的(例如因為最近一份轉讓契中未有記錄賣方證明身分的方式,或最近一份轉讓契中賣方的簽名與其現時的簽名看似有明顯的差異,或持牌人在採取本通告第(3)段所述的額外步驟核實賣方身分時覺得有可疑的情況⁵),提醒買方該等事實及所涉及的風險,並建議買方在繼續進行交易前尋求法律意見;及

- (iv) 若買方在持牌人作出上述提示後仍堅持繼續進行交易並直接向賣方支付訂金(或其中任何部分),則須在繼續進行交易或向賣方發放任何訂金款項前,取得買方的另一份書面確認,說明買方:
- 已知悉最近一份轉讓契中記錄的身分證明文件種類及/或號碼與賣方現時出示的身分證明文件種類及/或號碼有差異;或持牌人未能核實或信納賣方的身分與業主的身分是相同的,不論是否因為上文第(iii)分段所述的事宜;
 - 已知悉不託管訂金及向賣方直接支付訂金(或其中任何

⁵ 例如:賣方拒絕/未能(a)在物業是空置的情況下安排視察物業,或在物業已出租的情況下,與租客作出安排,在可能的情況下讓持牌人視察該物業;(b)提供額外的身分及物業業權的證明;(c)在物業沒有未解除的按揭的情況下,出示物業契據的正本;(d)在物業已出租的情況下,出示租約的正本或租金收納的證明;或(e)正確回覆有關物業一般情況的問題(例如管理費金額、大廈設施及物業客廳的景觀)。



部分) 所涉及的風險；

- 已獲持牌人提示應尋求法律意見；及
- 在該等情況下仍然決定繼續進行交易並直接向賣方支付訂金（或其中任何部分）。

持牌人僅代表賣方行事

(bb) 若持牌人僅代表賣方行事，則持牌人須：

- (i) 在安排其客戶訂立臨時買賣協議前，從土地註冊處取得物業的最近一份轉讓契的副本，以確定最近一份轉讓契中記錄的身分證明文件種類及號碼與賣方現時出示的身分證明文件種類及號碼是否相同；
- (ii) 若最近一份轉讓契中記錄的身分證明文件種類或號碼與賣方現時出示的身分證明文件種類或號碼有差異；或持牌人未能核實或信納賣方的身分與業主的身分是相同的（例如因為最近一份轉讓契中未有記錄賣方證明身分的方式，或最近一份轉讓契中賣方的簽名與其現時的簽名看似有明顯的差異，或持牌人在採取本通告第(3)段所述的額外步驟核實賣方身分時覺得有可疑的情況⁵），提醒代表買方的地產代理該等事實；及



- (iii) 在未收到代表買方的地產代理的書面確認可發放訂金予賣方之前，不發放任何訂金予賣方。

持牌人僅代表買方行事

- (cc) 若持牌人僅代表買方行事，則持牌人須：

- (i) 取得買方的書面確認，說明買方：

- 已知悉持牌人不能確保賣方的身分（因賣方是由另一位地產代理代表行事）與業主的身分是相同的；
- 已獲持牌人建議安排託管訂金；
- 已知悉不託管訂金及向賣方直接支付訂金（或其中任何部分）所涉及的風險；
- 已獲持牌人提示應尋求法律意見；及
- 在該等情況下仍然決定繼續進行交易並直接向賣方支付訂金（或其中任何部分）；及

- (ii) 在賣方的地產代理通知持牌人上文第**(bb)(ii)**分段所述的事實時，提醒買方該等事實、所涉及的風險及在繼續進行交易前應尋求法律意見，並取得買方的書面確認，說明其已獲持牌人告知



該等事實並知悉最近一份轉讓契中記錄的身分證明文件種類及／或號碼與賣方現時出示的身分證明文件種類及／或號碼有差異；或代表賣方行事的地產代理未能核實或信納賣方的身分與業主的身分是相同的，因為最近一份轉讓契中未有記錄賣方證明身分的方式，或最近一份轉讓契中賣方的簽名與其現時的簽名看似有明顯的差異，或持牌人在採取本通告第(3)段所述的額外步驟核實賣方身分時覺得有可疑的情況(視屬何情況而定)或因為任何其他理由，所涉及的風險及有需要應尋求法律意見；

- (iii) 在未取得上文第(ii)分段提及的買方的書面確認前，不得向賣方的地產代理確認可發放訂金予賣方；及
- (iv) 在取得上文第(ii)分段提及的買方的書面確認後，向賣方的地產代理書面確認可發放訂金予賣方。

(3) 額外步驟

監管局亦建議持牌人可採取以下額外的步驟核實賣方的身分及其對物業的擁有權（如適用的話）：

- (a) 持牌人可要求視察物業，又或如物業已出租，則要求賣方與租客作出安排，在可能的情況下讓持牌人視察該物業；



- (b) 持牌人可查閱額外的身分及物業業權的證明，如徵收差餉通知書、公共事業（如水、電、煤）帳單、公共事業收據、物業管理費按金單及按揭供款單等的正本；
- (c) 若物業沒有未解除的按揭，持牌人可要求賣方出示物業的契據正本以證明其管有該些契據及該些契據並未有作出任何抵押；
- (d) 若物業正出租，則持牌人可要求賣方出示有關的租約正本或租金收納的證明；
- (e) 一般來說，賣方應對其物業有所了解。持牌人可在適當的情況下向賣方查詢有關物業一般情況的問題（例如管理費金額、大廈設施及物業客廳的景觀），並查看其回覆是否有不妥之處。

若持牌人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。

持牌人必須遵守《條例》、《常規規例》及《操守守則》及此執業通告所載的指引。違反上述各條可能導致紀律處分。

本通告將於 2016 年 12 月 1 日生效，並於同日取代第 09-08(CR)號通告。

2016 年 10 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