



有關銷售香港境外的未建成物業 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. 「《條例》」指《地產代理條例》
 - c. 「《豁免領牌令》」指《地產代理（豁免領牌）令》
 - d. 「執業通告」指地產代理監管局就香港境外的未建成物業發出的執業通告第 17-03(CR)號

除非另有所指，否則執業通告所註明及／或界定的詞彙跟本「問與答」的詞彙的涵義相同。

2. 本「問與答」只供一般參考之用。所載列之答案和建議的解決方法並非詳盡無遺，且不可視為法律或專業意見。監管局在考慮持牌地產代理是否違反執業通告時，會按個別情況作出決定。如有需要，閣下應就法律條文的解釋及個別個案的意見自行徵詢法律或專業意見。監管局並不會對本「問與答」所提供的資料的完整性，或在任何特定情況下使用該等資料的合適性作任何保證。對任何人因使用、不當使用或依賴本「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. 執業通告所載的指引是否適用於銷售香港境外的未建成商業物業？

答：是。

就執業通告而言，「未建成物業」包括正在興建中或尚未興建的物業；及仍未竣工的樓宇或發展項目中的物業，無論未完成的工程涉及該物業、樓宇及／或發展項目。

執業通告所載的指引適用於銷售所有位於香港境外的未建成物業，不論該物業擬作的用途。

請參閱執業通告附註 1。

2. 就問題 1 所提述，執業通告所載的指引是否適用於已興建的樓宇，但物業及／或物業所屬的樓宇仍有未完成的翻新或裝修工程？

答：是。

就執業通告而言，若物業、物業所屬的樓宇及／或發展項目仍有未完成的工程，則該物業、有關的樓宇或發展項目均不會被視為「建成」。持牌人在參與銷售該等物業時，必須遵守及遵從執業通告所載的指引。

3. 僅從事有關香港境外物業（但沒有從事有關香港境內物業）的地產代理工作的持牌人，在參與銷售境外未建成物業時是否須遵從執業通告所載的指引？

答：是。



所有持牌人，無論他只從事有關香港境外物業的地產代理工作，或是從事有關香港境內及香港境外物業的地產代理工作，均受監管局的監管。持牌人在參與銷售境外未建成物業時，必須遵守及遵從執業通告所載的指引。

請參閱執業通告第 4 段及附註 3。

- 4. 有關執業通告第 10 及 12 段所提及的盡職審查報告和法律意見，持牌人應在何時為其所銷售的境外未建成物業取得該等盡職審查報告和法律意見？**

答：持牌人應在參與境外未建成物業的銷售或推廣活動前，取得執業通告第 10 和 12 段所提及的盡職審查報告和法律意見。

請參閱執業通告第 9 及 11 段。

- 5. (a) 就執業通告第 10 及 12 段所提述，持牌人是否必須自行委託其外國律師發出盡職審查報告和法律意見？**
(b) 如問題(a)答「否」，持牌人是否可促致賣方取得並向其提供所需的盡職審查報告和法律意見？

答：問題(a)答案為「否」；而問題(b)答案為「是」。

執業通告沒有規定持牌人必須自行委託其外國律師發出盡職審查報告和法律意見。就執業通告第 10 和 12 段而言，持牌人亦可促致賣方向其提供所需的盡職審查報告和法律意見。

然而，若盡職審查報告及／或法律意見是由代表賣方在銷售該境外未建成物業中行事的人士發出，則持牌人向買方提供上述的盡職審查報告及／或法律意見的副本時必須提醒買方留意該情況，並建議買方考慮就盡職審



查報告及／或法律意見中提及的事宜，尋求獨立法律及／或專業意見。

請參閱執業通告第 19 段。

6. 就問題 5 所提述，持牌人是否必須就(a)賣方；及(b)境外未建成物業取得兩份盡職審查報告，及另一份有關法律意見的獨立文件？

答：否。

執業通告沒有規定盡職審查報告及法律意見必須分別載於獨立的文件中。就執業通告第 10 和 12 段而言，持牌人可取得在境外未建成物業所在地執業的外國律師發出的一份或多於一份的文件，以涵蓋執業通告第 10 和 12 段所規定的事宜。

7. 執業通告第 14(c)段規定，持牌人必須在其擬備或派發的廣告或宣傳物品中加入顯眼聲明。該聲明所使用的字體大小是否有規定？

答：執業通告沒有就該聲明所使用的字體大小有規定，因為在廣告或宣傳物品中的該聲明是否「顯眼」，需考慮個別個案的所有有關的情況。相關因素可包括廣告或宣傳物品的大小，該聲明的字體大小和顏色與廣告或宣傳物品中的其他字體的大小和顏色的比較等。要考慮的問題是：廣告或宣傳物品中的聲明對視力正常的人士來說是否易於閱讀。

8. 就問題 7 所提述，如賣方要求持牌人為銷售境外未建成物業派發由賣方擬備的宣傳物品，但該等宣傳物品沒有包括執業通告第 14 段規定的資料時，持牌人應如何？



答：如境外未建成物業的宣傳物品未載有執業通告第 14 段所規定的資料時，持牌人不應派發該等宣傳物品（無論該等宣傳物品是由持牌人、賣方或其他人士擬備）。

就問題中所述的情況，持牌人應把監管局的相關規定告知賣方。為解決此事，持牌人可請賣方在供持牌人派發的宣傳物品中加入一份載有執業通告第 14 段規定的資料作附錄。

9. 就執業通告第 18(d)段所提述，持牌人是否可為賣方擬備有關境外未建成物業的銷售資料單張並提供予買方？

答：是。

持牌人可為賣方擬備有關境外未建成物業的銷售資料單張，但當中所載的資料必須先獲得賣方的批准方可提供予買方。

10. 就問題 9 所提述，如在執業通告附件中所列出的某事項的回答是「沒有」的話，持牌人是否可在有關的銷售資料單張中省去該事項？

答：否。

境外未建成物業的銷售資料單張內必須提供執業通告附件中列出的所有事項的資料。如附件中列出的某事項（例如，是否有冷靜期）的回答是「沒有」的話，持牌人必須在相關的銷售資料單張內如此述明，及不得在該境外未建成物業的銷售資料單張內省去該事項。

11. 執業通告是否適用於在執業通告實施前已開售，但於 2018 年 4 月 1 日或其後仍可供出售的境外未建成物業？



答： 是。

就 2018 年 4 月 1 日前已開售，但在執業通告於 2018 年 4 月 1 日實施後仍可供出售的境外未建成物業，持牌人在銷售時須遵從執業通告所載的指引。

12. 執業通告生效後是否有過渡期，即監管局在執行執業通告及與之相關的紀律處分時是否會酌情處理？

答： 否。

執業通告將於 2018 年 4 月 1 日實施，由通告發出至實施有大約三個月的時間給予業界準備。監管局會在這段時間教育業界和消費者。由 2018 年 4 月 1 日開始，執業通告會正式生效，監管局會採取執法行動及在收到投訴後秉公處理。

13. 根據《豁免領牌令》，純粹就香港以外地方的物業從事地產代理工作的人士，無須取得由監管局發出的牌照。因此，其行為不受監管局的監管。由於執業通告僅適用於持牌人，上述情況是否會在某程度上鼓勵更多非持牌人士從事銷售境外未建成的物業？

答： 儘管監管局只監管持有牌照的人，但執業通告的實施將為持牌從業員在處理境外未建成物業的銷售時應採取的妥善的執業方式及措施提供準則，令業界的專業水平有所提升，而消費者亦有較大的保障。

監管局將加強消費者教育，提醒公眾非持牌人士處理境外未建成物業的銷售並不受監管局的監管。他們無須遵守《條例》、《操守守則》及監管局發出的任何指引，包括處理境外未建成物業銷售時這些應採取的妥善執業方式及措施的指引。



反之，持牌人在處理境外未建成物業的銷售時，必須遵守《條例》、《操守守則》及監管局發出的指引，否則可能會遭受監管局的紀律處分。就此而言，消費者委託持牌地產代理處理境外未建成物業的交易將有較大的保障。

14. (a) 因應《豁免領牌令》，地產代理公司是否可僱用非持牌人士純粹處理銷售香港以外地方的物業？
(b) 若上述問題(a)答「是」，該些非持牌員工是否須在其名片及其他文件上說明他們並沒有處理位於香港的任何物業的牌照？

答：問題(a)及(b)的答案皆為「是」。

《豁免領牌令》第2條豁免符合下列兩項條件的人向監管局領取地產代理牌照或營業員牌照的要求：

- (a) 該人純粹從事香港以外地方的物業的地產代理工作；及
(b) 該人在其所有信件、賬目、收據、單張、小冊子及其他文件內及在任何廣告中，說明其本人並無處理位於香港的任何物業的牌照。

因此，如地產代理公司希望的話，仍可僱用非持牌人士純粹處理銷售香港以外地方的物業，但該些非持牌員工必須遵從《豁免領牌令》第2條。而該些非持牌員工的名片及其他文件內亦必須說明他們並無處理位於香港的任何物業的牌照。

15. 有關上述問題14的答案，若該些非持牌員工的名片及其他文件內沒有說明他們並無處理位於香港的任何物業的牌照，該些從事地產代理業務的非持牌員工及/或僱用他們的地產代理公司是否會觸犯《條例》？

答：是。



根據《條例》，無牌從事地產代理工作及僱用無牌人士從事該等工作均構成刑事罪行。

就問題所述的情況，沒有獲豁免向監管局領取牌照的非持牌員工將會觸犯《條例》第 15(1)條或第 16(1)條，一經定罪，最高刑罰為罰款\$500,000 及監禁 2 年；而有關的地產代理公司則會觸犯《條例》第 39(1)條。

此外，按《條例》第 42 條，若證明上述罪行是在有關的地產代理公司的一名董事或與公司管理有關的其他高級人員的同意或縱容下犯的，該董事或該其他高級人員亦犯了同樣的罪行。觸犯《條例》第 39(1)條及第 42 條的最高刑罰均為罰款\$100,000 及監禁 6 個月。

2018 年 1 月