



通告

通告編號 18-02 (CR)

- 發出廣告時須遵守《地產代理條例》及其附屬法例的相關規定，以及地產代理監管局發出的《操守守則》及所有適用的指引。
- 發出物業廣告前須先取得該物業的賣方／業主的書面同意。
- 不得發出載有任何在要項上屬虛假或具誤導性陳述或詳情的廣告。
- 發出廣告前須採取一切合理步驟核實該廣告所載資料的準確性。
- 不得以有別於客戶指示的價格、租金或條款宣傳物業。
- 就每一個發出廣告的物業編配一個獨有的識別編號（「物業編號」）。
- 在廣告上清楚及可閱地述明物業編號及廣告日期。
- 確保廣告所載的資料在廣告日期／報章日期是準確及有效的。
- 不得從事或容許僱員從事可誤導消費者的廣告宣傳手法。

物業廣告

公眾就地產代理發出的物業廣告是否含有虛假或具誤導性詳情的疑問日益增加，並因而危及消費者的利益。地產代理監管局(下稱「監管局」)多年來已發出四份就廣告宣傳方面提供指引的執業通告¹。本通告就持牌人發出物業廣告提供進一步指引，並於 2018 年 12 月 1 日生效；通告第 09-05(CR)號第 4(b)段及第 7 段所建議的良好作業方式將被視作從該通告中刪除，並由本通告所載的強制性規定所取代。

¹ 請參閱通告第 00-09 (CR)、02-05 (CR)、09-04 (CR) 及 09-05 (CR)號以了解詳情。

一般指引

(2) 監管局提醒持牌人，在發出物業廣告時須遵守《地產代理條例》、《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》、《地產代理(發牌)規例》的相關條文，以及監管局發出的《操守守則》及所有適用的指引。

(3) 在《地產代理條例》及其附屬法例下有關廣告宣傳的所有相關規定、《操守守則》及監管局不時發出的指引亦適用於網上廣告。

(4) 監管局亦提醒持牌人，根據《操守守則》第 3.4.1 段規定，持牌人應保障和促進客戶的利益。此外，根據《操守守則》第 3.5.1 段規定，持牌人在履行職務時必須盡量小心和盡一切應盡的努力。

(5) 尤其是持牌人不得在發出廣告時作出任何可能會誤導準買家或準租客的陳述(例如張貼屬於其他物業的相片或圖像；提供與客戶指示不符的物業價格；以及就物業的詳情，如房間數目、景觀或座向提供錯誤資訊等)。

(6) 地產代理公司²須設立妥善和有效的程序及制度以確保其僱員或其轄下的人為地產代理公司發出廣告時遵守《地產代理條例》及其附屬法例、《操守守則》及監管局不時發出的相關指引。

(7) 所有廣告均為地產代理公司的資產。地產代理公司須為其發出的任何具誤導性或不準確的物業廣告負上主要的責任，而其僱員或其轄下的人在履行職務期間為該公司以賣方／業主代理身分發出物業的廣告時作出的不當行為，地產代理公司亦可能須負上責任。

² 「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。

(8) 持牌人須以專業的方式行事，避免做出可能令地產代理行業信譽及／或名聲受損的行為。

細節

賣方／業主的同意等

(9) 地產代理公司就賣方／業主的物業發出廣告前，須先取得該賣方／業主的書面同意。

(10) 地產代理公司不得發出任何全部或部分與其地產代理業務有關並載有在要項上屬虛假或具誤導性陳述或詳情的廣告。

(11) 地產代理公司必須在發出廣告前採取一切合理步驟核實該廣告所載資料的準確性。

(12) 地產代理公司不得就其以賣方／業主的代理身分安排或准許以有別於客戶所指示的價格或租金或條款宣傳有關物業。

物業編號及廣告日期

(13) 地產代理公司必須就每個為賣方／業主客戶發出廣告的物業編配一個獨有的識別編號(「物業編號」)。換句話說，每個物業都必須具有一個專屬於該物業的物業編號。而一個可供出售及租賃的物業，亦只可編配一個物業編號予該物業。

(14) 為增加透明度以更好地保障消費者的利益，地產代理公司必須於其擬備或發出的廣告中清楚及可閱地述明或確保其擬備或發出的廣告中清楚及可閱地述明：

(a) 廣告所載物業的物業編號；及

(b) 廣告發出或更新的日期(「廣告日期」)。

(15) 就刊登於報章上的廣告而言，儘管有上文的第(14)(b)段的規定，地產代理公司可選擇不在廣告中述明廣告日期，在此情況下，報章的日期將被視為有關物業的廣告日期。

(16) 地產代理公司必須確保在其擬備或發出的廣告中所載的所有資料是準確及有效的。

(17) 如物業有多於一則廣告(不論其形式及是否以印刷、網上或其他方式發出)，地產代理公司須確保所有該物業的廣告均清楚及可閱地述明相同的物業編號。如物業同時可供出售及租賃，所有該物業的廣告均須清楚及可閱地述明該物業相同的物業編號。

(18) 同樣地，如有關的地產代理公司透過分行處理其業務，該公司須確保其任何及所有分行就某物業所擬備或發出的廣告均清楚及可閱地述明該物業相同的物業編號。

移去廣告

(19) 在有關的物業不再可供出售或租賃後；或有關的地產代理協議終止後(兩者之中以較早者為準)，地產代理公司須在切實可行的範圍內盡快將所有由其發出或安排發出的廣告移去。

誤導性廣告宣傳手法

(20) 地產代理公司及其管理層有責任確保所有由其擬備或發出或安排或准許發出的廣告均是真實及不具誤導性的。地產代理公司不得從事或容許其僱員或其轄下的人從事可能會誤導消費者的廣告宣傳手法，例如：

(a) 使用假盤或虛假的放盤價餌誘消費者；

- (b) 宣傳一個已不再可供出售或出租的物業，意圖遊說準買家／準租客購買／租賃較昂貴的物業；及
- (c) 容許已過時的放盤資料在網絡空間、店舖櫥窗或其他宣傳渠道殘留多月或多年，而不將其移去或指示相關的服務供應商將其移去。

罪行／紀律處分

未能遵守上述指引的地產代理公司及其管理層，可能會遭受監管局的紀律處分。他們亦可能因未能制訂妥善和有效的程序及制度以管理其業務而遭受處分。未能遵守上述指引的持牌人亦可能遭受處分。

2018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