



## 有關物業廣告的執業通告

### 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. 「執業通告」指地產代理監管局就物業廣告發出的執業通告第 18-02 (CR)號

除非另有所指，否則本「問與答」的字和詞句跟執業通告所註明及／或界定的字和詞句的涵義相同。

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。監管局在考慮持牌人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所有物業廣告，例如一手物業、二手物業、非住宅物業及境外物業？

答： 是。

執業通告所載的指引適用於所有類型物業的廣告，包括但不限於一手物業、二手物業、非住宅物業及境外物業；並不論有關物業所作或擬作的用途，亦不論該物業是否已建成。

2. 執業通告所載的指引是否只適用於地產代理公司在其店舖張貼或報章上刊登的物業廣告？

答： 否。

根據《地產代理條例》第 2(1) 條，「廣告」包括「任何形式的廣告，不論是否向公眾所發，亦不論是否採用以下方式：

- (a) 在報章或其他刊物上刊登；
- (b) 在電視或電台播送；
- (c) 展示海報、通告、告示、標籤、廣告牌或貨品；
- (d) 派發傳單、小冊子、商品目錄、價目表或其他材料；
- (e) 展示圖片或模型，或放映影片；或
- (f) 任何其他方式

因此，地產代理公司以任何形式(包括但不限於在其店舖張貼、報章或雜誌上刊登、網上廣告)發出或發布的物業廣告均須符合執業通告所載的指引(如屬適用)。

為免生疑問，地產代理公司須確保為同一個物業發出的所有廣告(不論以何形式)均述明該物業的同一物業



編號。

請參閱執業通告第 13 及 17 段。

3. 根據執業通告第 13 段，地產代理公司必須就每個發出廣告的物業編配一個物業編號，該規定是否適用於所有地產代理公司發出之資料或資訊(例如物業成交紀錄或公司自我介紹的資訊)？

答：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」)。

如有關資料或資訊的內容純屬物業的成交紀錄或地產代理公司自我介紹的資訊，而又不涉及為客戶的任何物業作宣傳，執業通告中有關物業廣告的指引則不適用。

4. 地產代理公司應如何就一手樓盤編配物業編號以發出廣告？

答：根據執業通告第 13 段，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」)。編配專屬物業編號的要求，旨在增加透明度讓消費者能清楚識別廣告中所涉及可供出售的物業。

一般而言，一手樓盤的可供出售單位均會清楚列明於一手樓盤的價單內，故此，如有關的廣告是為推廣某個一手樓盤而發出，地產代理公司只需為所推廣的樓盤編配一個物業編號，而無須為個別出售單位編配其專屬的物業編號。

5. 為符合執業通告的要求，地產代理公司應如何就複式



### 或相連單位編配物業編號，以發出廣告？

答：根據執業通告第 13 段，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」）。編配專屬物業編號的要求，旨在增加透明度讓消費者能清楚識別廣告中所涉及的可供出售的物業。

一般而言，若客戶的指示為將該複式或相連單位以單一項目出售／租賃，地產代理公司應就該整個一併出售／租賃的複式或相連單位編配一個物業編號，以發出廣告。

然而，若客戶其後改變主意先出售／租賃其中一單位（假設該複式或相連單位可合法地分拆出售／租賃），則地產代理公司應就餘下的單位編配一個新的物業編號，以發出廣告。地產代理公司應注意，如該餘下的單位所發出的廣告包含照片，所載的照片應只屬該餘下單位（而非該複式或相連單位）的。

6. 地產代理公司已就發出廣告的物業編配了一個物業編號，如賣方客戶現決定將物業同時租賃，地產代理公司應如何編配物業編號予該物業作發放其租賃廣告之用？

答：一個同時可供出售及租賃的物業，只可編配一個物業編號予該物業。因此，該物業租賃廣告中所載的物業編號應與其出售廣告中的物業編號相同。

請參閱執業通告第 13 段。

7. 如地產代理公司為推銷而將物業交由另一地產代理公司分銷放盤，分銷放盤代理與主代理刊登該物業的廣告時，是否需要使用相同的物業編號？



答： 否。

由於主代理與分銷代理是兩個獨立的持牌地產代理，所以在刊登同一個物業廣告時，可各自為該物業編配其物業編號。

8. 地產代理公司就一個為賣方／業主客戶發出廣告的物業編配了一個物業編號，如該賣方／業主兩年後為同一個物業再委托該地產代理公司放盤時，是否一定要編配同一個物業編號予該物業？

答： 否。

物業編號的作用是為了讓消費者識別有關廣告所涉及的物業。因此，就同一個物業而言，只要地產代理公司確保在同一時間就該物業發出的廣告只有一個專屬該物業的物業編號便可。

9. 根據執業通告第 14 段，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廣告所載物業的物業編號及廣告發出或更新的日期，這項規定如何應用於以視頻及／或音頻播出的廣告？

答： 如上述的廣告是以視頻型式播出，地產代理公司可於該物業廣告中，以投影方式清楚及可閱地投射廣告所載物業的物業編號及廣告發出或更新的日期的影像；如上述的廣告是以音頻型式播出，則地產代理公司可於該物業廣告中，以播音方式清晰及可聽地讀出廣告所載物業的物業編號及廣告發出或更新的日期。

10. 根據執業通告第 9 段，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。上述同意須用甚麼字眼？有例子嗎？



答：就住宅物業而言，訂明的出售香港住宅物業用的地產代理協議(「表格 3」)及出租香港住宅物業用的地產代理協議(「表格 5」)均包含就地產代理公司向賣方／業主取得同意為有關物業發出廣告的標準條款。請參閱「表格 3」或「表格 5」第 8(a)條。

至於非住宅物業，地產代理公司可考慮採用類似「表格 3」／「表格 5」第 8(a)條的字眼以取得客戶同意為其物業發出廣告。以下兩個例子可供參考：

“本人／我們，[賣方／業主姓名／名稱]，現授權[地產代理公司名稱] [從(日期)至(日期)]為本人/我們位於[物業詳情]的物業[透過不同途徑]發出廣告。”

或

“致：[地產代理公司名稱]

物業：[物業詳情]

授權期間：[從(日期)至(日期)]

本人／我們現授權 貴公司於上述授權期間[透過不同途徑]為本人/我們的上述物業發出廣告。

---

賣方／業主姓名／名稱及簽署”

**11. 就上述問題 10 所提述，取得業主書面同意以發出廣告的要求是否適用於分租？**

答：是。

一般而言，除物業的業主及其租客(「主租客」)的所訂立的租約條款另有規定外，例如有關物業是否獲准分租及分租的條款(如有的話)，地產代理公司須取得



主租客的書面同意方可為其發放物業分租的廣告。

12. 就執業通告第 14 段所提述，有關在廣告中述明廣告日期的要求，「兩天前」及「18 小時前」等的字眼是否可被接納為在該等廣告的廣告日期？

答： 否。

根據執業通告第 14 段，地產代理公司必須於其擬備或發出的所有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廣告日期。

在物業廣告中僅述明廣告發放後已過了的日數或時數作為廣告日期會造成不確定的情況，因此不能接受。為遵從上述有關廣告日期的要求，所提供的資訊須清楚列明廣告發出的年、月、日，例如“1/12/2018”及“1-12-2018”。

13. 執業通告所載的指引適用於地產代理公司於 2018 年 12 月 1 日前已發出的廣告嗎？

答： 執業通告於 2018 年 12 月 1 日(「生效日期」)生效。

所有由地產代理公司於生效日期前發出的物業廣告，只要仍屬有效及現存的，均須遵從執業通告所載的相關指引。

14. 根據執業通告第 15 段，就刊登於報章上的廣告而言，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。該指引是否適用於刊登於雜誌上的物業廣告？

答： 否。



地 產 代 理 監 管 局  
ESTATE AGENTS AUTHORITY

執業通告第 15 段中的指引只適用於刊登於報章上的物業廣告。就刊登於雜誌上的物業廣告而言，由於雜誌並非每日出版，地產代理公司必需於其擬備或發出的廣告中清楚及可閱地述明該等廣告的廣告日期。

請參閱據執業通告第 14 段。

2018 年 11 月 30 日