

有關一手住宅樓盤銷售 一手樓盤銷售地點的秩序事宜的執業通告

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一手住宅樓盤銷售 - 一手樓盤銷售地點的秩序發出的執業通告第 18-03 (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. 如地產代理公司的非持牌員工於一手樓盤銷售點從事無牌地產代理工作，該地產代理公司或其管理層（例如董事或合夥人）會否負上《條例》下的法律責任？

答： 會。

根據《條例》，無牌從事地產代理工作及僱用無牌人士進行地產代理工作均構成刑事罪行¹。

另外，根據執業通告的指引，地產代理公司不得調派任何非持牌員工到一手樓盤銷售點進行任何形式的推廣活動(不論有關安排是否獲得樓盤賣方的批准)。

監管局提醒地產代理公司，根據《條例》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。最高可處罰款\$500,000 及監禁兩年。

另外，根據《條例》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。最高可處罰第 6 級罰款（即\$100,000）及監禁六個月。

請參閱執業通告第 15 至第 17 段。

2. 根據執業通告第 10 段，總樓盤監督是否必須委任其他督導人員分擔總樓盤監督於一手樓盤銷售點的責任？

答： 根據執業通告的指引，總樓盤監督須負責維持一手樓盤銷售點的整體良好秩序，並確保所有被調派往一手樓盤銷售點的員工遵守法律和監管局載列於執業通告的指引及不從事任何不當行為；而總樓盤監督亦須考

¹ 請參閱《條例》第 15(1)、16(1)及 39(1)段。

慮其是否有足夠人手有效地管理被調派的員工。

在這方面，總樓盤監督代表其本人及其地產代理公司須進一步負責確保於一手樓盤銷售點有足夠持有地產代理牌照的督導人員在總樓盤監督領導下協助監督和控制被調派往該樓盤的員工的行為和秩序。地產代理公司及／或總樓盤監督亦必須確保其調派往一手樓盤的員工數目與其能夠有效管理該些被調派的員工的能力相稱。

因此，即使總樓盤監督委任督導人員本身不是執業通告的強制性規定，地產代理公司或總樓盤監督應考慮如不委派任何督導人員協助監管，總樓盤監督是否獨自一人仍能按執業通告的規定有效地執行其職務。

請參閱執業通告第 6、第 9 及第 10 段。

3. 為遵從執業通告的指引，地產代理公司須於每個樓盤銷售開始前最少一天向監管局提供哪些文件？

答：地產代理公司及／或總樓盤監督必須於每一樓盤銷售開始前最少一天，編制並提供以下資料予監管局：(a) 被調派往一手樓盤銷售點的所有員工的名單；(b) 顯示由地產代理公司高級管理層至總樓盤監督，及下至被調派往一手樓盤銷售點的前線員工的指揮系統圖表；及(c) 就員工調派及如何藉總樓盤監督管理員工行為以維持一手樓盤銷售點良好秩序的內部政策。詳情請參閱執業通告第18至19段。

在這方面，地產代理公司及總樓盤監督亦必須備存(a) 每日在一手樓盤銷售點上班的所有員工的紀錄（請參閱執業通告第20段）；及(b) 就每個相關樓盤向將參與促銷推廣活動的員工提供的銷售前簡介會的妥善紀錄（請參閱執業通告第13-04(CR)號第4至第7段）；且須應監管局的要求，立刻提供該等每日員工上班及簡介會紀錄的副本予監管局。

有關「一手住宅樓盤銷售前簡介會紀錄」及「一手住宅樓盤銷售前簡介會員工出席紀錄及擬被調派的持牌員工的名單」的範本請參考附件。

4. 根據執業通告第 7(b)(i)段，總樓盤監督必須持有地產代理(個人)牌照最少十年並在緊接獲委任為樓盤的總樓盤監督前擔任管理職位最少五年。上述十年／五年的要求是否須為連續的？

答： 有關十年的要求，答案為「否」；而有關五年的要求，答案為「是」。

換言之，雖然有關持牌人在被委任前無須最少連續十年持有地產代理（個人）牌照，就管理經驗方面，該持牌人必須在緊接獲委任為樓盤的總樓盤監督前具有最少連續五年的管理經驗，以符合執業通告第 7(b)(i)段述明的條件。

5. 就上述第 4 題所述，如持有地產代理(個人)牌照少於 10 年及／或擔任管理職位少於五年的人，是否就不能符合第 7(b)段中提及作為總樓盤監督的條件？

答： 不一定。

持有地產代理(個人)牌照少於 10 年及／或擔任管理職位少於五年的人，若為有關地產代理公司的獨資經營者／合夥人／董事，仍可符合執業通告第 7(b)段的條件。

然而，地產代理公司應注意在執業通告中提及的「董事」一詞，是指地產代理公司的現任董事，而其資料已於公司註冊處存檔。

因此，一位僅在地產代理公司架構內持有「董事」的商業稱銜的人（例如：「區域董事」、「高級營業董事」），並不符合上述條件，除非他同時亦是該地產代

理公司的現任董事，而其資料已於公司註冊處存檔。

請參閱執業通告註腳 3 有關「董事」的解釋。

6. 地產代理公司如何核實一名持牌人是否已持有地產代理（個人）牌照最少十年及／或在獲委任為總樓盤監督前最後三年內不曾被監管局紀律處分？該等資料是否可從監管局的網站查閱？

答：在現行系統下，任何人均可免費在監管局網站下的「牌照目錄」查閱有關人士是否持牌、其牌照有效期及在過去兩年內是否受到監管局的紀律制裁。

監管局亦按《條例》第 13 條備存登記冊（「登記冊」）。任何人均可在監管局辦事處免費查閱該登記冊，搜尋現有牌照／已失效牌照的資料。該登記冊載有以下資料：

- 獲批給／已獲批給牌照的人的姓名或名稱；
- 牌照號碼；
- 獲批給牌照／已獲續期牌照的一段或多於一段有效期；
- (如牌照遭暫時吊銷)暫時吊銷的期間；
- (如牌照遭撤銷)撤銷的日期；
- (如牌照仍生效)，持牌人的登記地址；及
- 《條例》訂明的其他資料。

如申請核證登記冊內任何記項的副本或摘錄，須向監管局繳交(每項牌照紀錄\$150)的訂明費用。

由於現有牌照目錄只載有持牌人於過去兩年內紀律方面的紀錄，就有關執業通告第 7(c)段的條件，地產代理公司如有需要可以書面向監管局查核某持牌人在過去三年內是否曾遭紀律處分。該書面信函必須包括持牌人簽妥的同意書，表示同意其僱主向監管局索取上述資料，並述明該地產代理公司有意委任持牌人作總樓盤監督的樓盤名稱。

7. 執業通告所載的指引適用於在 2018 年 12 月 1 日前已開始銷售的一手住宅樓盤嗎？

答：執業通告於 2018 年 12 月 1 日生效（「該生效日」）。自該生效日起，所有參與任何一手住宅樓盤銷售推廣活動的地產代理公司、總樓盤監督和持牌人（不論有關樓盤在 2018 年 12 月 1 日之前是否已經展開銷售），均須遵從執業通告所載的指引（如適用）。

2018 年 12 月 7 日