

機密

有關根據《地產代理條例》(第 511 章) 第 29 條召開的研訊

研訊編號 [REDACTED]

研訊日期：

2022 年 9 月 [REDACTED] 日

紀律委員會成員：

[REDACTED] (主席)

[REDACTED]

[REDACTED]

提案人：

地產代理監管局(「監管局」)委任的 [REDACTED] 大律師

答辯人：

[REDACTED] 地產」名稱經營

(牌照號碼：E-[REDACTED] 及營業詳情說明書號碼：E-[REDACTED]-A000)

(答辯人自行出席研訊)

有關事項：

對答辯人的指稱如下：

指稱一

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(5)條。

指稱詳情

約於 2021 年 3 月 19 日，在位於 Unit No. [REDACTED] Floor (Including A Portion of the Flat Roof Above the First Floor Level Abutting Thereon), Tai Kwei Building (Block B), No.32 Tai Tsun Street, Cosmopolitan Estate, Kowloon 的住宅物業(「物業一」)的賣方所簽訂的地產代理協議「表格 3」已終止後，你未有在切實可行的範圍內盡快將所有由你發出或安排發出的有關物業一的廣告移去，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(5)條。

指稱二

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(3)條。

指稱詳情

約於 2021 年 3 月 19 日，你就位於 Unit No. [REDACTED] Floor (Including A Portion of the Flat Roof Above the First Floor Level Abutting Thereon), Tai Kwei Building (Block B), No.32 Tai Tsun Street, Cosmopolitan Estate, Kowloon 的住宅物業(「物業一」)安排或准許以有別於物業一的賣方所指示的放盤價宣傳物業一，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(3)條。

指稱三

你沒有資格根據《地產代理條例》第 19(1)(c)條持有或繼續持有地產代理牌照，因你違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2021 年 3 月 19 日，你就位於 Unit No. [REDACTED] Floor, Tai Wing Building (Block C), No.54 Tai Tsun Street, Cosmopolitan Estate, Kowloon 的住宅物業所擬備或發出的廣告，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2018 年 10 月發出的執業通告編號 18-02(CR)中「(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」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

指稱四

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(5)條。

指稱詳情

約於 2021 年 3 月 19 日，在位於 Unit No. [REDACTED] Floor, Tai Wing Building (Block C), No.54 Tai Tsun Street, Cosmopolitan Estate, Kowloon 的住宅物業(「物業二」)的賣方所簽訂的地產代理協議「表格 3」已終止後，你未有在切實可行的範圍內盡快將所有由你發出或安排發出的有關物業二的廣告移去，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(5)條。

指稱五

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(3)條。

指稱詳情

約於 2021 年 3 月 19 日，你就位於 Unit No. [REDACTED] Floor, Tai Wing Building (Block C), No.54 Tai Tsun Street, Cosmopolitan Estate, Kowloon 的住宅物業(「物業二」)安排或准許以有別於物業二的賣方所指示的放盤價宣傳物業二，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(3)條。

指稱六

你沒有資格根據《地產代理條例》第 19(1)(c)條持有或繼續持有地產代理牌照，因你違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2021 年 3 月 19 日，你就位於 Unit No. [REDACTED] Floor, Tai Wing Building (Block C), No.54 Tai Tsun Street, Cosmopolitan Estate, Kowloon 的住宅物業所發出的廣告，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2012 年 5 月發出的執業通告編號 12-02(CR)中「(4)如廣告內載有物業的樓面面積資料，而該物業的實用面積可從估價署或首次協議中取得，則持牌人必須：(a)在廣告內提供該物業的實用面積(即從估價署或首次協議取得的實用面積，視乎情況而定)」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

紀律委員會考慮過對答辯人的六項指稱及相關的案情簡介，以及答辯人承認該六項指稱及同意相關的案情簡介，紀律委員會認為該六項指稱是有充分理據支持的。因此，紀律委員會宣佈提案人對答辯人的六項指稱皆成立。

(B) 判決

1. 紀律委員會綜合考慮並衡量了下列因素後，認為對答辯人作出的以下判處是合適的：
 - (a) 對答辯人的六項指稱所涉的案情；
 - (b) 答辯人過往被紀律委員會按《地產代理條例》第 30 條制裁的紀

錄，以及在監管局的「違規備忘錄」中的紀錄；

- (c) 答辯人坦白承認對她的六項指稱，節省了研訊時間；及
 - (d) 答辯人作出的求情陳詞。
2. 紀律委員會一致決定對答辯人行使《地產代理條例》第 30 條賦予的權力，詳情如下：

指稱一

- (a) 對答辯人作出**譴責**；及
- (b) **罰款港幣\$3,000**。

指稱二

- (a) 對答辯人作出**譴責**；及
- (b) **罰款港幣\$5,000**。

指稱三

- (a) 對答辯人作出**譴責**；
- (b) **罰款港幣\$3,000**；及
- (c) 在答辯人的**牌照上附加條件**，答辯人須於 12 個月內，透過參加並完成監管局的持續專業進修計劃下的『合規及有效管理』類別的講座或研討會，而取得監管局認可的 6 個學分，及當中至少 3 個學分須透過參加地產代理條例、其附屬法例、操守守則及執業通告科目的講座或研討會而獲取。

指稱四

- (a) 對答辯人作出**譴責**；及
- (b) **罰款港幣\$3,000**。

指稱五

- (a) 對答辯人作出**譴責**；及
- (b) **罰款港幣\$5,000**。

指稱六

- (a) 對答辯人作出譴責；
- (b) 罰款港幣\$2,000；及
- (c) 在答辯人的牌照上附加條件，答辯人須於 12 個月內，透過參加並完成監管局的持續專業進修計劃下的『合規及有效管理』類別的講座或研討會，而取得監管局認可的 6 個學分，及當中至少 3 個學分須透過參加地產代理條例、其附屬法例、操守守則及執業通告科目的講座或研討會而獲取。
- (I) 有關上述六項罰款的處分，答辯人須於 2022 年 11 月 ■ 日或之前繳交合共港幣\$21,000的罰款。
- (II) 就上述兩項有關附加進修條件於答辯人的牌照上的處分，紀律委員會在考慮整體罰則的原則下，決定將以下條件附加於答辯人的有關牌照上，而條件中的「上述持牌人」指的是答辯人：

「上述持牌人須於 2022 年 11 月 ■ 日至 2023 年 11 月 ■ 日的 12 個月內，透過參加並完成地產代理監管局的持續專業進修計劃下的『合規及有效管理』類別的講座或研討會，而取得地產代理監管局認可的 6 個學分，及當中至少 3 個學分須透過參加地產代理條例、其附屬法例、操守守則及執業通告科目的講座或研討會而獲取。」

備註：

上述在答辯人的牌照上附加條件的紀律制裁，在其生效及實施期間，除了會施加於答辯人現有的牌照上，亦會施加於答辯人已經提交的牌照申請及/或將會提交申請而最終獲批給的其他牌照上。

■■■■■■■■■■ (主席)

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

日期：2022 年 10 月 ■ 日