

機密

地產代理條例 (第 511 章)

有關根據《地產代理條例》第 29 條召開的研訊

研訊編號 [REDACTED]

研訊日期：

2018 年 7 月 [REDACTED] 日

紀律委員會成員：

[REDACTED] (主席)

[REDACTED]
[REDACTED]

提案人：

地產代理監管局委任的 [REDACTED]

答辯人：

[REDACTED] 代理有限公司 (牌照號碼：[REDACTED])

[由其公司客戶服務部經理鄧 [REDACTED] 女士代表]

有關事項：

對答辯人的指稱如下：

指稱

你沒有資格根據《地產代理條例》第 20(1)(e)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 2016 年 8 月 31 日，你就向準買家容 [REDACTED] 女士和伍 [REDACTED] 先生推介位於九龍沐寧街 2 號的一手住宅樓盤「啟德 1 號(I)」的事宜中，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2013 年 4 月發出的執業通告編號 13-04(CR)中「(55)持牌人不得向準買家提供或提出提供貸款，即使該準買家表示沒有足夠金錢作即場交付訂金，不論是否用以游說後者簽訂臨時合約或作任何其他用途，即使該準買家向他們提出有關要求。」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

紀律委員會考慮過提案人對答辯人作出的指稱及提交的案情概要，以及答辯人承認對它的指稱及同意相關的案情概要，紀律委員會認為提案人對答辯人的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指稱成立。

(B) 判罰

1. 答辯人違反了地產代理監管局於 2013 年 4 月發出的執業通告 13-04(CR) (「執業通告」) 中第 55 段的規定。執業通告主要針對銷售一手住宅發展項目及提供物業資料的操守指引。第 55 段的內容清晰明確，禁止代理向準買家提供或提出提供貸款。
2. 答辯人在本案的樓盤銷售事宜中為賣方行事。約於 2016 年 8 月 31 日，答辯人的營業員向兩位準買家 (「本案準買家」) 推介一手樓盤時，向本案準買家提供了 4 張由答辯人購買每張價值港幣 100,000 元的本票，共港幣 400,000 元，並安排本案準買家合共遞交了 4 份購樓意向登記，每份購樓意向登記夾附了 1 張上述由答辯人購買的本票。約於 2016 年 9 月 1 日，答辯人只兌現了本案準買家 1 張金額為港幣 100,000 元的支票。
3. 答辯人坦白承認指稱，這是減輕對答辯人判處的一項理由，亦是唯一的理由。
4. 本案指稱的性質嚴重，涉及的款項為港幣 300,000 元。代理為準買家提供貸款，以便利準買家在沒有成本的情況下，遞交多份購樓意向登記。如果沒有代理提供的貸款，相信準買家不會提交多達 4 份購樓意向登記，變相造成不真實的入市意向。此外，代理提供貸款的行為，亦會誘使準買家在沒有周詳考慮本身財政能力的情況下，作出購樓的決定。紀律委員會認為必須嚴正處理。
5. 答辯人是一家具規模的公司，有責任制定並執行一套妥善的管治系統，以確保答辯人本身和其員工遵守規定。要制定妥善的措施以避免向準買家貸款，當然並非困難。相反，答辯人的內部運作和安排，容許員工輕易地為準買家提供貸款，這已經反映了答辯人管理的不足。

6. 答辯人多次重犯同類的指稱，這是一個加重罰則的考慮。根據答辯人確認由提案人提交的資料，答辯人過往有超過 200 項被紀律委員會按《地產代理條例》第 30 條制裁的紀錄，其中 5 項是與本案指稱同類的違規紀錄。執業通告在 2013 年 4 月發出，至今實施了只有約 5 年的時間，答辯人已經有 6 次同類的違規。由此可見，即使經過多次的違規、判罰，答辯人仍然沒有改善。
7. 答辯人代表在求情陳詞時稱答辯人會優化制度、監督員工守法循規。但當紀律委員會詢問答辯人採取了什麼措施時，答辯人代表未能提出任何措施，並說仍在商討中。答辯人過往的多項違規和被多次判罰，至今仍未有任何改善的措施，可見答辯人改善之說只流於空談，並沒有實質行動，令人懷疑答辯人對改善制度和監督員工的誠意和決心。
8. 經詳細全盤考慮相關的情況，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：
 - (a) 對答辯人作出**譴責**；及
 - (b) **罰款港幣\$250,000**，罰款須於 **2018 年 9 月** █ 日或之前繳交。
9. 順帶一提，在目前樓價高企的情況下，地產代理為準買家處理的交易所涉及的金額龐大，對準買家容易造成嚴重和深遠的影響。相信市民期望地產代理秉持專業操守。地產代理公司更加應該嚴肅執行妥善的管理和監察系統。紀律委員會期望各地產代理的行事和操守能夠為業界建立專業的地位。

█ (主席)

█
█

日期：2018 年 8 月 █ 日