

# 一手住宅物業銷售 地產代理應注意的事項

梁家麟先生  
地產代理監管局

25.03.2015



## 內容

- 進行推廣活動及提供物業資料的操守指引  
(執業通告13-04(CR))
- 一手樓盤銷售地點的秩序指引  
(執業通告10-02(CR))
- 問題解答



## 版權及免責聲明

- 本講座所派發的講義的版權為監管局所有，任何人士除非獲監管局事先書面允許，否則不論在任何地方、以任何方式或為任何目的，不得翻印、轉載或節錄講義的全部或部分內容。
- 本講座所談及的內容，不論是口述或筆記，特別是在「答問時段」所提供的回應，只代表講者的個人意見及作參考之用，並不可視為法律意見。如有需要，參與講座人士應尋求法律意見。
- 對於因或就本講座全部或任何部分內容（包括所派發的講義或資料）而引起或與之有關的任何損失，監管局或講者概不負責。



## 持牌人注意

- 本講義中所載之資料只撮錄部份《一手住宅物業銷售條例》(《該條例》)、執業通告10-02(CR)及13-04(CR)》(《通告》)的主要條文，所有其他的條文未能在此盡錄。
- 持牌人可在以下網址查閱該條例及通告的全文
- 一手住宅物業銷售條例
- [www.legislation.gov.hk/blis\\_pdf.nsf/CurAllChinDoc/1A13C3C6AD73ECE248257A320053DCE6?OpenDocument](http://www.legislation.gov.hk/blis_pdf.nsf/CurAllChinDoc/1A13C3C6AD73ECE248257A320053DCE6?OpenDocument)
- 執業通告
- [www.eaa.org.hk/Compliance/Practicecirculars/tabid/101/language/zh-HK/Default.aspx](http://www.eaa.org.hk/Compliance/Practicecirculars/tabid/101/language/zh-HK/Default.aspx)



## 執業通告13-04(CR) 進行推廣活動 及提供物業資料的操守指引



### 代理公司銷售的管理

- ▶ 委任員工監督
  - 委任員工監督及其相應的責任
  - 確保派往發展項目銷售地點工作的員工數量與其能夠有效管理該些員工的能力相稱
- ▶ 發展項目銷售前簡介會
  - 向員工提供發展項目銷售前簡介會
  - 員工從事任何推廣活動前須參加銷售前簡介會
  - 妥善保存簡介會的紀錄並應監管局要求時呈交



### 執業通告13-04(CR) — 內容簡介

- 代理公司就一手住宅物業銷售的管理
- 向準買家提供資料
- 廣告
- 與付款有關的事宜



### 代理公司銷售的管理 (續)

- ▶ 質素控制
  - 採取質素控制措施以監察員工有否在進行推廣活動時遵從
    1. 有關法例及指引；及
    2. 簡介會所提供的指引及指示
  - 質素控制包括顧客問卷調查、內部審核及抽樣合規檢查等



## 向準買家提供資料

- 行事的身分
  - 向準買家說明所屬的地產代理公司是代表賣方及／或買方行事
  - 須以書面形式通知準買家
- 實用面積
  - 以實用面積表達物業的樓面面積及呎價



## 向準買家提供資料 (續)

- 銷售安排
  - 賣方須在緊接開售前的最少3日期間內向公眾發布流程安排的資料
  - 賣方不得在某個物業開售之前，探求或接受任何對該物業的有明確選擇的購樓意向
  - 賣方不得在物業的價單可向公眾提供之前，探求或接受任何無明確選擇的購樓意向



## 向準買家提供資料 (續)

- 售樓說明書及價單
  - 售樓說明書 - 在緊接發展項目出售的日期前的最少7日期間內提供
  - 價單 - 在緊接發展項目出售的日期前的最少3日期間內提供
  - 建議準買家查閱最新版本的售樓說明書及價單



## 向準買家提供資料 (續)

- 物業資料
  - 提醒準買家留意售樓說明書內單位的實際尺寸
  - 建議準買家在訂立任何買賣協議前查閱最新版本的售樓說明書、價單及銷售安排等
  - 不可作出具誤導性的陳述
- 按揭及貸款計劃
  - 不可作出有關按揭貸款或條款的保證



## 向準買家提供資料 (續)

- 優惠

- 將地產代理公司提供的優惠詳情告知準買家，並以書面形式列明有關的條款及形式
- 地產代理公司有責任確保員工遵守有關優惠的承諾及指引
- 建議準買家查閱價單內有關由賣方提供的贈品、財務優惠或利益的資料



## 與付款有關的事宜

- 身分證明文件及信用咭

- 除非賣方規定否則不得要求準買家交出身份證明文件
- 若未得到準買家的授權，不可保存準買家的身份證明文件及／或信用咭
- 未取得準買家的書面同意前，不可安排以準買家的信用咭交付訂金

- 訂立臨時合約時的訂金

- 若未得到賣方授權，不可向準買家索取或接受訂金



## 廣告

- 賣方的同意和資料核實

- 除地產代理公司外，其他持牌人不得發出任何廣告或宣傳物品
- 地產代理公司發出任何廣告或宣傳物品前須事先取得賣方的書面同意
- 取得賣方就宣傳物品所載資料的準確性的明確書面批署及確保符合《一手住宅物業銷售條例》的有關規定

- 公布成交資料

- 提供的成交資料必須是根據《一手住宅物業銷售條例》所指的成交紀錄冊上所載的資料



## 與付款有關的事宜 (續)

- 禁止持牌人貸款

- 不可向準買家提供或提出提供貸款
- 即使該準買家提出有關要求



## 執業通告10-02 (CR) 銷售地點的秩序指引



### 銷售地點秩序的指引

- 委派一名員工監督以監察被調派往一手樓盤銷售地點工作的員工
- 編制一份被調派往一手樓盤銷售點的員工名單  
(樓盤銷售前至少一天呈交EAA)
- 須備存一份每日在一手樓盤銷售點上班的員工的紀錄名單  
(須按EAA要求時呈交)
- 佩戴地產代理證及職員證



### 執業通告10-02(CR) — 內容簡介

- 一般指引
- 員工調派記錄
- 與發展商的關係
- 地產代理證／職員證
- 於地鐵／火車站、商場和屋苑的招攬生意行為
- 截車及干擾駕駛人士、阻礙公共地方
- 對途人、其他地產代理和其他人士的行為



### 銷售地點秩序的指引 (續)

- 不可在地鐵／火車站招攬生意
- 未經准許，不可在商場及屋苑招攬生意
- 不可截車及干擾駕駛人士
- 不可擺放廣告牌、橫額等阻礙公共地方
- 不可過分推銷，例如阻截行人、不斷游說
- 不可爭吵或打架



## 攔截車輛



## 攔截車輛



## 攔截車輛



## 攔截車輛



## 《常規規例》第15條

- 根據《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（《常規規例》）第15條，地產代理公司僱主和管理層須設立妥善的程序或制度，監督和管理其地產代理工作的業務，以確保其僱員或其轄下的人遵守本條例的條文。
- 倘若有前線從業員發生上述的操守問題，地產代理僱主或管理階層及員工監督可被視為沒有設立妥善制度管理其業務，因而違反《常規規例》第15條。

謝謝！



## 問答環節

