

通告

通告編號 10-05 (CR)

從業員在進行有關收購舊樓的地產代理工作時，

- 必須向賣方表明行事的身分；
- 必須披露任何利益；
- 必須提供準確資料；
- 不可使用騷擾或其他不當手段；
- 必須解釋收購的所有條款及條件；
- 制訂一份妥善的臨時買賣協議；
- 不可在未得到業主同意下在樓宇張貼橫額；及
- 不可聘用並非持牌地產代理或營業員的人士。

收購舊樓單位

地產代理監管局（監管局）最近收到關於地產代理在收購舊樓單位作為重建用途時的不當行為的投訴。本通告載列監管局對從業員從事上述活動時應遵循的適當行為及措施的指引。

一般事項

- (1) 從業員從事與收購舊樓單位有關的活動時，須遵守《地產代理條例》及其附屬法例的相關條文（特別是《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》）以及監管局發出的《操守守則》及所有相關指引。
- (2) 地產代理公司須建立妥善有效的程序和制度，確保其僱員或受其控制的其他人士在從事與收購舊樓單位相關的活動時遵守《地產代理條例》及其附屬法例的條文以及監管局發出的《操守守則》及指引。



行事的身分

- (3) 當從業員接觸舊樓單位的賣方以促使後者出售其單位時，須向賣方清楚表明其是否代表買方行事，及是否有意同時代表賣方。
- (4) 倘從業員代表買方行事而所涉單位為住宅單位，則從業員必須與買方訂立規定的地產代理協議（表格4）。
- (5) 倘從業員代表賣方行事而所涉單位為住宅單位，則從業員必須與賣方訂立規定的地產代理協議（表格3）。
- (6) 倘從業員同時代表或將會同時代表買方及賣方，則從業員須盡早向雙方表明身分。

利益披露

- (7) 倘從業員或其任職的地產代理公司在單位收購事項中存在或可能存在利益衝突或潛在的利益衝突，則從業員須向賣方全面披露所有相關事實。尤其當買方屬下列類別時，從業員必須作出上述披露：
 - (a) 買方為從業員或其代名人（無論是從業員自己本人或代表主事人購買單位）；
 - (b) 買方為從業員所任職的地產代理公司（無論是該地產代理公司本身或代表主事人購買單位）；或
 - (c) 買方為從業員或其代名人（或從業員所任職的地產代理公司，或該地產代理公司的董事或股東）擁有實益權益的公司。
- (8) 如從業員（或從業員所任職的地產代理公司或地產代理公司的董事或股東）可能於該單位的任何轉售中獲得任何金錢或其他實益權益，則從業員必須通知賣方。

資料提供

- (9) 倘從業員向賣方提供有關該樓宇的收購資料，例如：
- (a) 其他單位的收購價；
 - (b) 其他單位的賣方於收購事項中的立場；
 - (c) 與其他單位的賣方的收購商議進展；
 - (d) 買方在有關樓宇已成功收購單位所佔的樓宇擁有權的百分比；或
 - (e) 鄰近的政府工程或其他發展項目對該樓宇的影響，

則從業員須確保一切有關資料均為最新及準確的。

進行商議

- (10) 從業員游說賣方出售單位或與賣方商議其出售單位的條件時，不得對賣方施加任何不當影響。
- (11) 從業員不得以任何方式滋擾賣方：例如，儘管賣方已表明無意出售其單位，但仍不斷進行游說。
- (12) 從業員不得騷擾賣方或使用任何其他不當手段，例如：在不合理時間不斷致電煩擾賣方以施加壓力迫使賣方出售。
- (13) 倘賣方為長者，從業員須建議賣方在進行商議出售單位時由家人或近親陪同。上述建議須以書面記錄。
- (14) 除非(a)從業員已向長者賣方作出上述建議；及(b)長者賣方已表明毋須在其家人或近親的陪同下進行商議，否則從業員不得與長者賣方進行任何商議。
- (15) 從業員須向賣方清楚解釋有關其單位的買賣所有擬訂條款及條件。



- (16) 從業員不應安排賣方授權從業員或準買方為其處理其單位的出售事宜。倘賣方表明有意委任其他人士代為處理其單位的出售事宜，則從業員應建議賣方尋求法律意見。

臨時買賣合約

- (17) 除非從業員已向賣方清楚解釋有關買賣其單位的臨時買賣合約或任何其他文件的所有條款，並已建議賣方尋求獨立法律意見，否則從業員不得安排賣方簽署臨時買賣合約或任何其他文件。
- (18) 除非(a)臨時買賣合約中用以列明單位、訂約方、價格及所有其他買賣條款的全部空格均已填寫；及(b)臨時買賣合約已由買方簽署，否則從業員不得安排賣方簽署臨時買賣合約。
- (19) 從業員必須在賣方已簽署有關買賣其單位的臨時買賣合約或任何其他合約上註明日期，而臨時買賣合約及任何其他文件所載日期必須是賣方簽署的日期。
- (20) 從業員在賣方簽署有關買賣其單位的臨時買賣合約及任何其他文件後，須盡快向賣方提供有關文件的副本。
- (21) 購買價應為真實代價，不應誇大其他款項（例如搬遷津貼）以減低真實代價。

張貼橫額

- (22) 未經賣方和該樓宇其他業主書面許可，從業員不得在樓宇張貼任何有關收購該樓宇單位的橫額、告示板、海報或其他物件。

聘用其他人士進行游說活動

- (23) 從業員聘用並非其員工的人士進行游說活動時，必須

確保該等人士為持牌人。

- (24) 從業員聘用其他人士進行游說活動時，須與該等人士簽署書面聘用合約。
- (25) 上文第(24)項所述的聘用合約必須包括以下條款：
- (a) 受聘用人士不得使用騷擾或其他不當手段；
 - (b) 受聘用人士不得向賣方作出虛假或誤導性陳述；
 - (c) 受聘用人士會遵守本通告中的指引；
 - (d) 受聘用人士不會將游說活動再外判予其他人士；
及
 - (e) 受聘用人士只會委派持有牌照的員工進行游說活動。
- (26) 從業員必須密切監察所聘用人士進行游說活動時的行為，確保該人士嚴格遵守聘用合約條款。
- (27) 從業員須為其聘用從事游說活動的人士的不當行為負責。
- (28) 如從業員懷疑其聘用進行游說活動的人士可能在游說活動中使用不法手段，應向警方舉報。
- (29) 從業員須注意，如其協助、鼓勵或促致任何人士在進行游說活動中觸犯刑事罪行，則從業員或會被視作從犯而須就相同罪行負上刑事責任。

未能遵守本通告所載指引的從業員或會遭受監管局的紀律制裁。

2010年8月

營業詳情說明書持有人應提醒所有
參與地產代理工作的員工留意本通告。