



監管局發出有關「一手」物業買賣的執業通告

(2006年10月24日)地產代理監管局(監管局)今日發出執業通告,就處理「一手」物業買賣事宜,向地產代理從業員提供指引。

監管局牌照及執業委員會主席梁永祥先生表示:「監管局一直致力提高香港地產代理業的服務水準,並鼓勵公開、公平及誠實的物業交易。」

「我們向來非常關注從業員處理『一手』物業買賣時的執業情況和手法。我們相信最新的執業通告可以提醒從業員在推銷『一手』物業時須要注意的事情,藉此加強對市民和消費者的保障,以及增加市場透明度。」

最新的執業通告就十個範疇提供指引。

1. 價目表

倘若從業員得到發展商提供的價目表,應向準買家提供該價目表,不得收費或附帶任何限制或條件。同時,從業員亦不應編製任何未經發展商同意的樓盤售價的價目表。

從業員如向準買家提供「單位尺價」、付款方式或按揭計劃等與價格或計算價格有關的額外資料,必須確保資料準確,並已採取一切合理步驟及已盡一切應盡的努力核實該等資料。

2. 「訂金」

獲發展商委託的從業員、或同時獲發展商和準買家委託的從業員,在未得到發展商授權前,不得以訂金或其他名義接受準買家任何款項。

在預售樓花同意書方案中,倘若從業員獲得發展商上述授權,則所收款項的金額,應與政府的同意書中所規定應付予發展商的臨時訂金一致。



3. 廣告授權

除非從業員獲發展商書面授權，否則不得就發展項目發出任何廣告。

4. 廣告的準確性

從業員倘獲得發展商授權就發展項目發出廣告，應確保有關廣告所述的任何特點，例如，位置圖則、樓面面積、樓面平面圖、裝置及建築材料、預期落成日期、管理及康樂設備及設施詳情等正確無誤。

5. 代理的陳述

若獲得發展商授權，從業員可以代表發展商就有關發展項目，作出書面及/或口頭陳述。唯此等代表發展商的陳述，其範圍應限於載於發展商所提供的售樓書及文件中的相關資料；同時，從業員亦應已採取一切合理步驟並已盡一切應盡的努力核實該等資料。

6. 公開銷售信息

從業員不應代表發展商就發展項目發放銷售數據或銷售業績的信息，除非已採取一切合理步驟並已盡一切應盡的努力核實該等資料。

7. 獲取準買家的身分證

除非獲買家客戶授權，否則從業員不得保管買家客戶的身分證。故此，從業員在擬備發展商與準買家的臨時買賣合約時，應事先獲得買家客戶授權，方可保管買家客戶的身分證作核實身分用途。

根據《人事登記條例》第 7A(1A) 條和 7A(2) 條，任何人士無合法權限或合理辯解而保管或管有他人身分證，即屬違法。

8. 銷售處代理人數

如發展商就地產代理公司於特定時段內派駐銷售處的地產代理人數有所規限，則地產代理公司不得超越有關規限。



9. 維持銷售處的秩序

如發展商為維持銷售處秩序而制定規則和規例，從業員應遵守有關規則和規例。

10. 在銷售處附近從事銷售活動時遵守法律、規章及規例

從業員在銷售地點和售樓處附近從事銷售活動時應遵守法律、規章及規例，例如《道路交通條例》、地下鐵路公司和九廣鐵路公司的附例等。

從業員如違反上述要求，除可能觸犯法律外，其行為亦會令到地產代理行業的名聲受損，以致影響其作為持牌人的適當人選的資格，及令他們可能受監管局紀律處分。根據《地產代理條例》，監管局可執行的紀律制裁包括訓誡、譴責、在牌照上附加條件、更改牌照上的條件、罰款（以三十萬元為上限）、暫時吊銷牌照（以兩年為上限）及撤銷牌照。

監管局在有需要時，將會向業界發出執業通告，以提醒從業員遵守有關法例和規例，以及為持牌人在執業方面和操守方面提供指引。在過去兩年，監管局曾經發出五份跟「一手」物業有關的執業通告，內容概要已刊於附件。

— 完 —



附件

2004 年至 2006 年期間，監管局曾發出五份跟「一手」物業有關的執業通告。內容撮要如下：

1. 介紹／解釋新樓盤按揭計劃／條款（於 2004 年 5 月發出）

如果從業員主動或應準買家要求而向準買家介紹或解釋按揭計劃及條款，應提醒準買家，倘有任何疑問，可直接向提供按揭的銀行或發展商了解詳情。

從業員須以誠實的態度，盡量小心和盡力，確保所提供的按揭貸款資料準確。

2. 在新樓盤辨識從業員身分（於 2005 年 6 月發出）

監管局提醒從業員每當在新樓盤銷售點工作時，務必配戴地產代理證和員工證，以方便監管局職員和準買家識別其身分。

地產代理公司應設立及維持一個有效和可靠的制度，把每一天在每個新樓盤銷售地點的員工資料記錄在案。若監管局事後調查在某一個新樓盤銷售處發生的懷疑違法行爲，要求地產代理公司提供有關的員工紀錄，該公司應即時提供該等資料。

3. 一手住宅樓盤的資料提供（於 2005 年 8 月發出）

從業員應注意，根據香港地產建設商會發出的新指引，發展商將於內購前在售樓處及透過發展商所委託的地



產代理向準買家公布可供發售的單位及單位售價。

當從業員得到由發展商提供關於可供出售單位資料及單位價目表時，應向準買家提供該等資料，或提醒準買家在簽訂任何買賣協議之前，在售樓處取得該等資料。

從業員應該建議準買家在簽訂任何買賣協議之前詳閱售樓書、大廈公契草擬本及政府租契等文件。

假如從業員主動或因應準買家的要求向他們解釋或介紹樓盤的資料，則從業員必須盡量小心和盡一切應盡的努力，確保所提供的資料準確。

4. 發出廣告之前須取得賣方的書面同意（於 2005 年 9 月發出）

持牌地產代理在就賣方的住宅物業發出廣告之前，須取得該賣方的書面同意。上述規定亦適用於「一手」住宅物業買賣的廣告，即使該廣告內沒有明確引述有關發展商的名稱，或並未暗示該持牌地產代理乃代表有關發展商行事，只要該廣告提及一項可以辨別之發展項目，或以任何方式暗示該發展項目正在發售或令人產生上述印象。

監管局亦提醒從業員，根據地政總署預售樓花同意書方案，除非地政總署已批准獲批地人就其發展項目的單位銷售展開推廣活動及該推廣宣傳或廣告聲明該發展項目並未獲得預售樓花同意書，及已完全符合其他有關展開推廣活動批准附帶的條件，否則獲批地人或其代理均不得在地政總署未發出預售樓花同意書之前，以公布或廣告方式宣傳該等可供發售之單位。

此外，獲批地人或其代理亦不得在地政總署未發出預售樓花同意書之前，以任何形式接受或收取任何留位費、訂金或其他任何代價。



5. 地產代理管理階層有責任有效地控制業務（於 2006 年 6 月發出）

《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》第 15 條規定，從業員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員遵守《地產代理條例》的條文。

若僱員從事不當行爲或其行爲是刻意迴避本身作為僱員須遵守的守則，已可能構成僱主及／或管理階層未能遵從第 15 條的表面證據。若未能為僱員就遵守《地產代理條例》、其附屬法例或《操守守則》提供適當培訓，也可能已經違反第 15 條。

從業員應注意，新樓盤銷售點打架或行爲不檢、由非持牌人士執行地產代理工作、沒有進行及／或提供土地查冊、未能提供正確的物業資料、發放誤導性或虛假廣告等情況，可能被視為因地產代理僱主及／或管理階層缺乏有效控制所致。