



## 監管局將就一手樓盤銷售發出執業通告

(2010年5月6日)地產代理監管局(監管局)將就一手樓盤銷售發出三份執業通告。局方於今天公布通告的重點，以及約見五間經常參予一手樓盤推銷的地產代理公司的管理層，向他們闡釋通告的內容，並提醒他們採取適當措施，確保前線地產代理從業員遵守有關規定。

該三份通告分別涵蓋從業員在一手樓盤銷售處的秩序、操守和向客戶提供物業資訊這幾個範疇，重點包括

- 從業員須以書面形式說明他的公司是代表發展商及／或準買家；
- 未得到發展商授權前，不得以訂金或其他名義接受或向準買家索取任何款項；
- 未取得準買家的書面同意，不可安排以準買家的信用咭支付訂金；
- 不應向準買家提供貸款，或提出提供貸款的建議；
- 應提醒準買家留意售樓說明書列明的單位實際面積，不要倚賴從觀看示範單位所得的對單位面積的觀感。

監管局行政總裁余呂杏茜女士說：「買樓可能是市民一生最大的投資。消費者選擇一手物業時，十分依賴從業員提供的資訊。一直以來，社會十分關注地產代理推銷一手樓盤時的銷售手法，而且地產代理為了推銷樓盤，也經常採用不同的銷售手法。」

監管局因應不斷變化的市況和銷售手法，過去曾發出11份與一手樓盤銷售有關的執業通告。為了讓從業員更易掌握監管局的有關規定，監管局今年年初決定整合及重新分類與一手樓盤有關的執業通告。」



余呂杏茜補充，監管局也因應政府推出的新樓銷售指引，在通告中加入有關內容。

今天，監管局執行總監黃維豐先生約見了五家主要負責一手樓盤銷售的地產代理公司的管理層，並向他們詳細講解指引內容，及提醒他們採取措施，確保轄下從業員依法執業。此外，監管局會透過舉辦持續專業進修課程，向從業員講解新指引，令業界明白和遵守有關指引。

該三份通告將於 2010 年 5 月 14 日上載至監管局網頁，並於當日生效。通告的要點載於附件一。



監管局執行總監黃維豐先生向五間經常參予一手樓盤銷售的地產代理公司的管理層闡釋新通告的主要內容。



監管局行政總裁余呂杏茜女士和執行總監黃維豐先生舉行記者會，簡介局方將就一手樓盤銷售發出的新執業通告。

- 完 -



**執業通告主要內容**

**A 進行一手樓盤銷售活動的操守**

**1 行事的身份**

Y 成功接觸準買家後，應以書面形式向準買家交代他所屬的公司只代表發展商、只代表準買家，抑或同時代表發展商及準買家。

Y 無論代表發展商或買家，應以公平、不偏不倚態度為交易各方行事。

**2 收取訂金**

Y 未得到發展商授權，不得以訂金或其他名義接受或向準買家索取任何款項。

**3 貸款**

Y 不得向準買家提供貸款，或者提出提供貸款的建議，無論該筆款項作任何用途

**4 廣告**

Y 須採取一切合理步驟，在發出廣告、宣傳海報、告示、小冊子、單張或宣傳物品之前，核實所載資料的準確性。

Y 不可在廣告中就物業的周圍環境作出誤導性



陳述。例如在廣告中將物業附近的樓宇畫成爲草地，不顯示附近樓宇或設施，或大幅改低附近樓宇的高度。

## 5 售樓說明書及價目表

- Y 應建議準買家在作出任何購買決定前，細閱售樓說明書及價目表內的資料，告知準買家有關售樓說明書內已載有「預售樓花同意方案」下規定的所有資料，任何其他宣傳物品並非售樓說明書的一部分。
- Y 應向準買家提供發展商的價目表內所列載的物業面積及以物業「實用面積」計算的每平方呎或平方米的價格的資料。

## 6 示範單位

應提醒準買家留意售樓說明書列明的單位實際面積，不要倚賴從觀看示範單位所得的對單位面積的觀感。

## 7 身份證和信用咭

- Y 除非發展商規定，不得要求準買家交出身份證及／或信用咭作任何用途。若發展商有此規定，從業員必須說明
  - 索取身份證及／或信用咭的用途，及
  - 有關要求是發展商提出的。
- Y 未得到準買家的授權不可保存準買家的身份



證及／或信用咭。

- ÿ 未取得準買家的書面同意，不可安排以準買家的信用咭交付訂金。

## 8 銷情

- ÿ 未得到發展商的授權，不可公布銷售資料。
- ÿ 若某類型單位已售罄，須清楚指出是該樓盤的同類型單位已售罄，或只是其所屬公司獲分配銷售的同類型單位已售罄。

## 9 按揭

- ÿ 不得向準買家保證其將成功取得按揭，或就按揭貸款的條款作出保證。



## B 一手樓盤銷售地點的秩序

### 1 委派監督以加強監控

ÿ 地產代理公司須委派一名員工監督（須為持牌地產代理），負責監控被調派往一手樓盤銷售地點工作的員工。有關公司應盡快向監管局提供該名監督的姓名和牌照號碼。

ÿ 在樓盤開售至少一天前，向監管局呈交被調派到一手樓盤銷售點的員工名單。

ÿ 地產代理公司及員工監督須備存一份每日在一手樓盤上班員工的紀錄，並在監管局有需要時，將上述日誌呈交監管局。

### 2 如無發展商委託，不可在一手樓盤銷售點招攬生意。

### 3 不可對公眾造成滋擾

ÿ 不可站在行車道上攔截車輛或干擾駕駛人士，例如揮動宣傳單張吸引駕駛者。

ÿ 不可過分推銷，例如阻截行人、不斷游說。

ÿ 不可擺放摺合式檯檯、太陽傘、橫額及廣告牌等物件阻礙公共地方。

ÿ 不得以惡劣的態度對待拒絕接受推銷的行人。



**C** 一手樓盤的物業資料

- Y 須建議準買家留意重要物業資料，包括實用面積的定義、價目表和售樓書等。
- Y 須提醒準買家查閱價目表、售樓書、大廈公契草擬本、政府租契。