

# 地產代理監管局實務證書課程

## 單元二 地產代理法律與規則

### 第五課 監管局《操守守則》及執業通告



地產代理監管局  
ESTATE AGENTS AUTHORITY

# 版權及免責聲明

- 本課堂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、轉載或節錄課堂的全部或部分內容。
- 本課堂所談及的內容，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，參與課堂人士應尋求法律意見。
- 對於因或就本課堂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。

# 內容

---

- 《操守守則》七大原則
- 簡介監管局發出的執業通告的內容
- 違反《操守守則》及執業通告的後果

# 操守守則

## Code of Ethics

# 《操守守則》的制定

- 為從業員在執業上提供指引及指導
- 提升地產代理業服務水準
- 加強對消費者保障
- 鼓勵公開、公平及誠實的物業交易

# 沒有遵照及遵從《操守守則》的後果

- 可能會被視為並非《地產代理條例》下持牌人的適當人選
- 根據《地產代理條例》，除非地產代理監管局認為某人是持有地產代理/營業員牌照的「適當人選」，否則該人無資格持有或繼續持有牌照
- 監管局可對有關持牌人進行**紀律研訊**

# 《操守守則》 七大原則

- 符合法律的規定
- 充分了解有關的法例及規定
- 應具備的專業知識及能力
- 執業時應秉持的操守及道德標準及對客戶的責任
- 應盡一切應盡的努力
- 盡量避免陷入任何利益衝突之中
- 代理之間的關係及執業時必須遵守的操守標準

# 《操守守則》 七大原則

符合法律的規定



# 《操守守則》的內容

## 符合法律的規定

3.1.1 地產代理和營業員在執業時必須避免從事可能觸犯法律活動。

# 3.1.1 - 實例

---

- 安排非法租賃
  - 《房屋條例》第17B 及27A 條
  - 執業通告編號00-05(CR), 01-01(CR), 04-03(CR), 05-05(CR), 07-04(CR)
  
- 保障個人資料
  - 《個人資料（私隱）條例》
    - 保障資料原則
    - 直接促銷
  - 執業通告編號13-05(CR)

# 案例1

## 專業天地 HORIZONS



### 紀律研訊個案—— 未得客戶同意下使用其個人資料作直接促銷

從業員在業務過程中需要經常收集和處理客戶的個人資料。監管局提醒從業員，在處理客戶的個人資料時，必須謹慎及遵守《個人資料(私隱)條例》(《私隱條例》)，否則不但可能被監管局紀律處分，更可能因違反《私隱條例》而被法庭定罪。

某地產代理公司曾經替一位客戶購入物業，因而取得其個人資料。在交易完成後，該客戶要求地產代理公司不要使用他的個人資料作直接促銷，但仍然收到該地產代理公司的直接促銷電話。

該客戶其後向香港個人資料私隱專員公署及該地產代理公司的一位董事作出投訴。該董事向他表示，

其公司的職員不會再致電他，並已將他的資料列入「拒絕服務名單」。然而，其後該地產代理公司一位從業員仍繼續致電該客戶作直接促銷。該客戶遂向警方報案。

監管局後來就事件作出調查。監管局紀律委員會認為，地產代理公司和從業員在客戶要求停止使用其個人資料後，仍然致電客戶作促銷活動，並因而違反《私隱條例》而被法院定罪，未有遵守《操守守則》第3.1.1段中所述「地產代理和營業員在執業時必須避免從事可能觸犯法律的活動」。委員會決定對該公司作出譴責及罰款\$30,000，並對該從業員作出譴責及暫時吊銷其牌照七天。

# 《操守守則》 七大原則

充分了解有關的法例及規定

## 3.2 充分了解有關的法例及規定

3.2.1 地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《地產代理條例》、其附屬法例、操守守則，以及由監管局發布的所有其他指引。

3.2.2 地產代理和營業員應掌握有關的一切法律、政府規例，及地產市場的重要事實和發展，以便能盡責地向客戶提供意見。他們應憑本身在地產方面的知識、訓練、資歷和經驗向客戶提供服務和意見。

## 3.2.1 - 實例

---

- 以恐嚇手段追收佣金
  - 執業通告編號08-04(CR)
- 在訂明表格內預印額外條款
  - 執業通告編號12-01(CR)
- 物業外牆掛上廣告牌
  - 執業通告編號09-04(CR)
- 訂金託管
  - 執業通告編號05-07(CR)
- 向一手樓盤單位的買家提供貸款
  - 執業通告編號13-04(CR)

## 案例2

- 一名地產代理安排一名準買家視察某一手住宅樓盤的示範單位。視察完畢後，該名準買家被游說購買該物業，她最終簽署臨時買賣協議。然而，當她以信用卡支付十萬元作為部分訂金後，因知悉其信用卡公司的手續費相當昂貴，遂決定以支票支付餘下的六十萬元訂金。
- 由於該準買家未能趕及在售樓處關閉前取得其支票簿，地產代理向準買家提供一張由他所屬的地產代理公司開出的支票，用作向發展商支付訂金，要求準買家則於翌日早上以她本人的支票交換。可是，準買家當晚因考慮到需支付巨額印花稅而改變主意，決定取消交易。而她已支付的十萬元訂金則被沒收。她感到因被地產代理過度游說而作出錯誤的購買決定，遂向監管局投訴。



問：該持牌人違反了哪些規例？

答：

執業通告編號13-04(CR)

第55段: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。

《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》第15條(針對該代理所屬地產公司): 持牌地產代理須設立妥善的程序或制度以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。

代理罰則:

- 譴責
- 罰款 \$30,000
- 在牌照上附加條件 (即: 於12個月內取得12個核心學分)
- 暫時吊銷牌照 6星期

地產公司罰則:

- 譴責
- 罰款合共 \$150,000

(此過往的研訊個案並不反映最新的類同違規的懲處)



# 執業通告編號15-01(CR)

---

## 持牌地產代理有效地控制其地產代理業務的責任

---

### ✧設立有效的制度

- 設立妥善的程序和清晰的指引供員工遵循
- 提供員工充足資源

### ✧妥善和足夠的培訓

### ✧持續及有效的監察

### ✧制裁措施懲處員工

## 3.2.2 - 實例

---

- 沒有核實當事人法律行為能力
  - 安排未成年人以唯一買方身份簽署臨時買賣合約
- 送讓契
  - 沒有提醒買方物業涉及送讓契
- 發出預售樓花同意書前接受訂金
  - 未取得「預售樓花同意書」前，發展商和準買家不得訂立任何臨時合約或其他任何文件及收取任何訂金或「留位費」
- 業主的適當身分
  - 公司物業交易應由董事以該公司的代表身份處理
- 聯權共有/分權共有
  - 只有一位業主簽署相關的文件

# 案例3:有關按揭資料的失實陳述

- 一名營業員向一名準買家介紹一個一手住宅物業，並以該項目其中一個售價逾6,000,000 元的單位作為例子，向準買家解釋按揭計劃的計算方法。該營業員向準買家表示，可透過香港按揭證券有限公司推出的按揭保險計劃，向銀行取得樓價八成的按揭貸款。
- 基於以上資訊，該買家決定以6,851,000 元購買其中一個單位，並簽訂臨時買賣協議。其後，她向多間銀行查詢，卻被告知因該物業的樓價超過6,000,000 元，所以不獲批出八成的按揭貸款。
- 結果，她只能取得樓價六成的按揭貸款，需向家人借款才能夠完成交易。該買家深感不滿，遂向監管局投訴。

**注意: 自住物業按揭保險計劃適用範圍已於2023年7月7日更新，所以本案的資料未必切合和反映現時的狀況**

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：

《操守守則》第3.2.2段:地產代理和營業員應掌握有關的一切法律、政府規例，及地產市場的重要事實和發展，以便能盡責地向客戶提供意見。他們應盡量憑本身在地產方面的知識、訓練、資歷和經驗向客戶提供服務和意見。

代理罰則:

- 譴責
- 罰款 \$8,000
- 在牌照上附加條件 (即: 於12個月內取得12個核心學分，當中至少2個學分須透過參加一手住宅物業科目的講座或研討會而獲取。)

(此過往的研訊個案並不反映最新的類同違規的懲處)

# 《操守守則》 七大原則

應具備的專業知識及能力

## 3.3 秉持誠實

3.3.1 地產代理和營業員在經營過程中，必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。他們應保障客戶在地產交易中不因欺詐、失實陳述或不合專業操守的行為而受損。

## 3.3.1 - 實例

---

- 未獲業主同意安排分租
  - 雙邊代理沒有告知分租客人業主不同意將物業分租
- 訛騙客戶訂立租約
  - 在未得業主同意下以業主名義為租客購買電器，並將維修該電器的責任條款只寫在租客的租約內達成交易
- 就物業許可用途作出失實陳述
  - 向買方聲稱買方購入的商業單位可作住宅用途
- 沒有告知買方賣方以確認人身份出售物業
- 向客戶提交虛假的要約

# 案例4

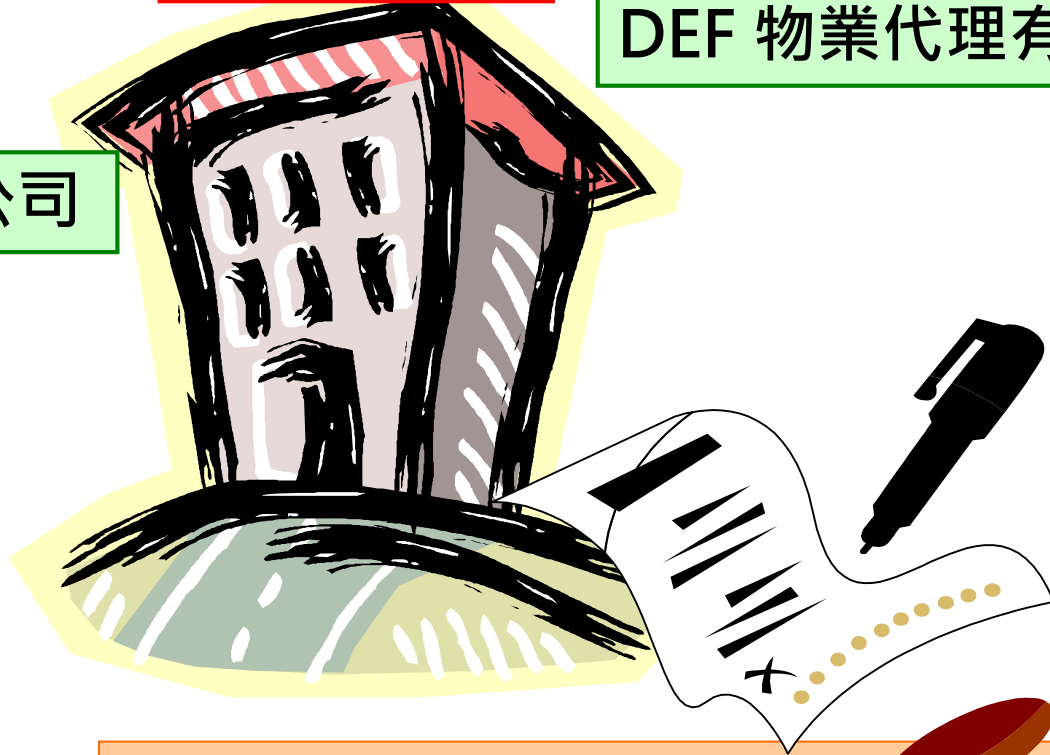
物業

買家代理:

DEF 物業代理有限公司

賣家代理:

XYZ 地產有限公司



代理 B

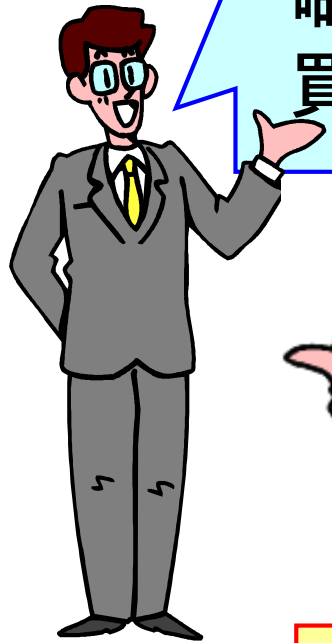
代理 A

臨時買賣合約條款:

- 物業售價: \$3,500,000
- 賣方須支付XYZ佣金 \$35,000



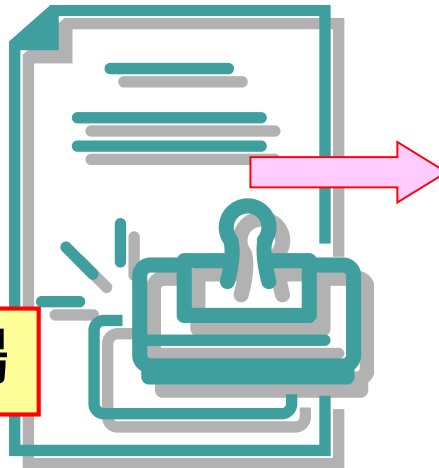
買家只會俾\$10,000  
佣金佢嘅代理，所以  
希望你可以俾多  
啲佣金，用嚟比埋  
買家代理嘅佣金。



代理 B



代理 A 亦在場



好啦!



賣方

### 佣金協議

賣方XX同意就物業A  
的買賣向 XYZ 地產  
有限公司支付  
\$50,000作為佣金。

賣方

XYZ地產

- 事實上，買家從沒有拒絕向DEF 支付全數佣金，即\$35,000

代理 B  
就虛假陳述被  
裁定一項  
“串謀欺詐”  
罪，違反普通  
法及香港法  
第200章《刑  
事罪行條例》  
第159C(6)條

**罪名成立**

代理 B

代理 A  
沒有向賣方指  
出代理 B 所作  
的虛假陳述

代理 A

# 案例4

---

- 代理 B 向賣方表示，該物業的買方只會支付佣金 \$10,000 予其代理。
- 代理 B 請求賣方多付佣金，用以支付買方代理的佣金。賣方同意有關安排，並與 XYZ 訂立一份協議，同意賣方就該物業的買賣交易支付 XYZ 佣金 \$50,000。
- 當時，代理 A 在場。

# 案例4

---

- 代理 B 就上述的虛假陳述被裁定一項「串謀欺詐」罪，違反普通法及香港法例第 200 章《刑事罪行條例》第 159C(6) 條，罪名成立。
- 代理 B 在紀律研訊中，被紀律委員會判罰暫時吊銷牌照 6 個星期。

問：代理 A 違反了哪些規例？

答：《操守守則》 3.3.1 段：

「地產代理和營業員在經營過程中，必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。他們應保障客戶在地產交易中不因欺詐、失實陳述或不合專業操守的行為而受損。」

代理 A (就其沒有向賣方指出代理 B 所作的  
虛假陳述)

→ 在紀律研訊中被裁決 沒有保障賣方在  
該物業的買賣交易中不因欺詐，失實陳述  
或不合專業操守的行為而受損。

被紀律委員會判罰罰則：

- 暫時吊銷牌照 1 個月；及
- 在牌照上附加條件 (須於12個月內取得18  
個學分)

(此過往的研訊個案並不反映最新的類同違規的懲處)

# 《操守守則》 七大原則

執業時應秉持的操守及  
道德標準及對客戶的責任

## 3.4 保障客戶的利益

3.4.1 作為代理或受委託為代理的地產代理和營業員，應保障和促進客戶的利益、按照地產代理協議執行客戶的指示，並對交易各方公平公正。



## 3.4.1 - 實例

---

- 沒有就非獨立住宅單位進行土地查冊
  - 獨立住宅單位: 有獨立煮食設備及浴室的單位
  - 封閉令登記於土地查冊，故租客最終被迫遷出該物業
- 臨時買賣合約內未有妥善處理建築命令
- 提供誤導性的按揭資訊

## 案例5: 誤導客戶銀行估價及按揭資料

- 一名地產代理安排一對準買家夫婦視察一個住宅物業，並以成交價\$3,960,000為其訂立臨時買賣協議。訂立臨約前，該地產代理向他們表示銀行估價為\$4,100,000，同時他們可獲得相等於樓價八成的按揭貸款。
- 然而，結果數間銀行對該物業的估值僅介乎於\$3,350,000至\$3,420,000，因買家購買該物業是作收租之用，故提供予他們的按揭貸款亦僅為樓價的五成而已。
- 因此，該對買家夫婦最終取消交易，同時向監管局作出投訴。

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：

《操守守則》第3.4.1段: 作為代理或受委託為代理的地產代理和營業員，應保障和促進客戶的利益、按照地產代理協議執行客戶的指示，並對交易各方公平公正。

《操守守則》第3.2.2段:地產代理和營業員應掌握有關的一切法律、政府規例，及地產市場的重要事實和發展，以便能盡責地向客戶提供意見。他們應盡量憑本身在地產方面的知識、訓練、資歷和經驗向客戶提供服務和意見。

代理罰則:

- 譴責
  - 罰款 \$4,000
  - 在牌照上附加條件 (即: 於24個月內取得24個核心學分)
- (此過往的研訊個案並不反映最新的類同違規的懲處)

# 《操守守則》 七大原則

應盡一切應盡的努力

## 3.5 應盡一切應盡的努力

3.5.1 地產代理和營業員在履行職務時必須盡量小心和盡一切應盡的努力。

# 案例6: 提供不準確的物業資料



- 一名準買家向地產代理表示他有意購買一個附有平台的物業，該名地產代理其後向他介紹一個單位。在視察單位時，該地產代理向準買家提供了一張顯示物業範圍的平面圖，並聲稱單位的睡房、客廳及平台均包括在物業範圍內。
- 準買家其後在該名地產代理安排下簽訂了臨時買賣協議。其後，他透過律師行得知，該代理提供的物業平面圖與註於土地註冊處的轉讓契圖則有所不同，平台有部分範圍並不屬於該物業。該準買家大感不滿，遂向監管局作出投訴。

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：

《操守守則》第3.5.1段:地產代理和營業員在履行職務時必須盡量小心和盡一切應盡的努力。

「判決：，地產代理有責任確保他所提供的平面圖上所顯示的資料是準確的，但他並沒有在向客戶提供平面圖前核實其準確性，也沒有提醒準買家就該平面圖所顯示的該物業範圍的準確性諮詢專業意見」

罰則：

- 譴責
  - 罰款 \$5,000
  - 在牌照上附加條件 (即: 於12個月內取得12個核心學分)
- (此過往的研訊個案並不反映最新的類同違規的懲處)

# 《操守守則》 七大原則

盡量避免陷入任何利益衝突之中



## 3.6 盡量避免陷入任何利益衝突之中

- 3.6.1 地產代理和營業員應避免就本身有實際利益的物業提供服務。
- 3.6.2 在有可能 / 潛在利益衝突的情況下（例如同時代表賣家和買家），地產代理和營業員必須向客戶表明他們同時代表雙方，以及向各方詳盡披露因該物業而獲得的金錢或其他實際利益。

## 案例7:沒有向賣方披露買方的佣金金額

- 代理代表買賣雙方。在臨約中，就買賣雙方須要支付的佣金的條款，代理只寫了「代理有權向賣方收取港幣以F3表格作準並向買方收取港幣以F4表格作準作為佣金。」
- 代理安排賣方簽署表格3，佣金為物業售價的0.7%(約港幣\$40,000)，但代理在簽署臨時買賣合約後，向賣方表示買方要求減佣，所以要求賣方支付額外佣金，故此，代理安排賣方簽署另一份表格3，佣金為港幣\$145,280。
- 其後賣方經聽取其親友及代表律師意見後，認為支付佣金港幣\$145,280並不合理，故此作出投訴。(在調查期間，發現買方原來只須要支付樓價1%作為佣金)

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：

《操守守則》第3.6.2段:在有可能 / 潛在利益衝突的情況下（例如同時代表賣家和買家），地產代理和營業員必須向客戶表明他們同時代表雙方，以及向各方詳盡披露因該物業而獲得的金錢或其他實益利益。

罰則 (代理所屬地產公司):

- 譴責
- 罰款 \$20,000

(此過往的研訊個案並不反映最新的類同違規的懲處)

# 《操守守則》 七大原則

代理之間的關係及執業時必須  
遵守的操守標準

## 3.7 代理之間的關係及執業時必須遵守的操守標準

- 3.7.1 地產代理和營業員不得求取不公平的利益令其他代理受損，不得直接或間接損害其他代理的名聲或公開貶低其他代理的作業方式。
- 3.7.2 地產代理和營業員應避免做出可能令地產代理行業信譽及 / 或名聲受損的行為。
- 3.7.3 地產代理和營業員應緊守公平競爭的原則，並須避免從事違反公平競爭原則的作業方式。

## 3.7.2 - 實例

---

- 在公眾地方打架
- 收購舊樓
  - 誇大失實的陳述誘使該業主出售其單位
  - 游說賣方出售單位或商議條件時，滋擾或使用任何其他不當手段迫使賣方出售
- 在公眾地方以粗言穢語辱罵其他地產代理
- 沒有兌現送贈承諾
- 不當處理客戶款項

# 案例8:未能兌現優惠承諾予客戶

- 甲公司的一名營業員向一名準買家提出，會提供一個一手住宅物業樓價的1.5%作為回贈。該準買家其後向乙公司的營業員表示，倘若其提供的回贈優惠比甲公司為多，他才會考慮透過乙公司購入物業。在視察物業後，乙公司的一名地產代理和該名營業員向該準買家表示，他們能夠提供樓價的2%作為回贈。該準買家即時以手機將他們作出的回贈承諾錄音作為憑證。
- 於簽訂臨時買賣協議後，乙公司的另一名地產代理卻向這位買家遞上回贈確認書，要求他在確認書上簽署的回贈優惠為樓價的1%。買家感到不滿及憤怒，他拒絕簽署有關確認書。

問：該持牌人違反了哪些規例？

答：

《操守守則》第3.7.2段:地產代理和營業員應避避免做出可能令地產代理行業信譽受損及/或名聲受損的行為

執業通告編號13-04(CR)

第33段:持牌人須將其提供予準買家的任何優惠（包括任何送贈、折扣或回贈）以書面形式向準買家作出，並具體列明提供優惠的條款及形式。

罰則:

- 譴責
- 罰款 \$10,000-\$11,000不等
- 在牌照上附加條件 (即: 於12個月內取得12-24個核心學分)
- 暫時吊銷牌照 4星期至2個月

(此過往的研訊個案並不反映最新的類同違規的懲處)



# 案例9:有關安排訂金託管的失實陳述

- 一名地產代理向一對夫婦介紹一個位於香港境外的未建成物業。在簽署預訂表格以購買該項目其中一個單位前，該地產代理告訴他們所支付的首期訂金會由律師託管或以信託形式保管，而正式買賣合約中將有條款訂明上述安排。該地產代理更向他們保證，倘若物業最終未能竣工，可要求律師退回訂金。
- 然而，該對夫婦其後獲賣方律師證實，買賣合約上並沒有訂明有關訂金託管的安排，有關訂金將會直接交付賣方。兩人最終決定取消交易，並向監管局作出投訴。



問：該持牌人違反了哪些規例？

答：

《操守守則》第3.7.2段:地產代理和營業員應避避免做出可能令地產代理行業信譽受損及/或名聲受損的行為

罰則:

- 譴責
- 罰款 \$5,000
- 在牌照上附加條件 (即: 於12個月內取得6個學分)  
(此過往的研訊個案並不反映最新的類同違規的懲處)

# 執業通告

## Practice Circular

監管局發出的執業通告  
可於下列監管局網頁下載：

[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

- 監管局不時發出執業通告，提醒從業員在進行地產代理工作時須注意的事項
- 根據《操守守則》第 3.2.1 段規定，地產代理和營業員應熟悉並須在執業時遵守由監管局不時發布的其他指引

# 就放盤、物業資料及地產代理協議發出的執業通告

- 通告編號 99-01(CR) — 物業資料查冊常見英中詞彙
- 通告編號 00-08(CR) — 屋宇署減收申請「佔用許可證」副本費用
- 通告編號 01-07(CR) — 「地產代理協議」(2)
- 通告編號 03-06(CR) — 鼓勵租賃雙方提供資料
- 通告編號 07-03(CR) — 土地註冊處實施五天工作週
- 通告編號 08-01(CR) — 放盤記錄、地產代理協議及帳目

- 通告編號 08-03(CR) — 代理須披露利益
- 通告編號 09-03(CR) — 「物業資訊網」服務
- 通告編號 12-01(CR) — 訂明表格的印製規格
- 通告編號 13-02(CR) — 物業資料及填妥物業資料表格/  
出租資料表格
- 通告編號 14-01(CR) — 以電子方式簽立地產代理協議
- 通告編號 14-04(CR) — 「綜合註冊資料系統」網上服務  
流動版

# 就廣告宣傳發出的其他執業通告



- 通告編號 00-09(CR) — 《常規規例》有關廣告宣傳的規定
- 通告編號 02-05(CR) — 與樓盤廣告有關的規定
- 通告編號 03-05(CR) — 樓盤廣告中的價格
- 通告編號 09-04(CR) — 於空置店鋪外及公眾場所張貼廣告
- 通告編號 09-05(CR) — 網上廣告
- 通告編號 12-02(CR) — 提供二手住宅物業樓面面積的資料
- 通告編號 18-02(CR) — 物業廣告

# 就處理買賣 / 租賃交易發出的 執業通告

- 通告編號 01-08(CR) — 有關確認人轉讓物業事宜
- 通告編號 01-09(CR) — 住宅物業的租賃
- 通告編號 01-10(CR) — 有關負資產物業 (2)
- 通告編號 03-02(CR) — 臨時買賣合約
- 通告編號 03-06(CR) — 鼓勵租賃雙方提供資料
- 通告編號 05-02(CR) — 物業租用權 / 經營業務的轉讓
- 通告編號 05-08(CR) — 以轉讓股權形式買賣物業

- 通告編號 06-04(CR) — 每週五天結算
- 通告編號 07-05(CR) — 違例建築工程
- 通告編號 08-03(CR) — 代理須披露利益
- 通告編號 08-04(CR) — 聘用收數公司
- 通告編號 09-06(CR) — 有限公司簽署臨時買賣合約 / 臨時租約
- 通告編號 10-01(CR) — 違例建築工程 (2)
- 通告編號 13-01(CR) — 送讓契 / 無償轉讓契

- 通告編號 13-03(CR) — 土地查冊
- 通告編號 13-06(CR) — 填寫臨時協議
- 通告編號 14-02(CR) — 額外印花稅及買家印花稅
- 通告編號 14-03(CR) — 從價印花稅的調整
- 通告編號 15-02(CR) — 缺席的訂約方作出妥當的授權
- 通告編號 15-04(CR) — 填寫臨時租約和正式租約
- 通告編號 15-05(CR) — 買賣或租賃泊車位
- 通告編號 16-03(CR) — 核實賣方身分
- 通告編號 22-01(CR) — 出租《業主與租客（綜合）條例》

第IVA部下的分間單位

# 就處理居屋轉讓發出的 執業通告

➤ 通告編號 00-05(CR)

➤ 通告編號 01-01(CR)

➤ 通告編號 04-03(CR)

➤ 通告編號 05-05(CR)

➤ 通告編號 07-04 (CR)

# 就一手樓盤的銷售及收購舊樓 單位發出的執業通告



- 通告編號 10-05(CR) — 收購舊樓單位
- 通告編號 13-04(CR) — 一手住宅物業銷售進行推廣活動及提供物業資料的操守
- 通告編號 15-03(CR) — 申報一手住宅物業銷售中已遞交的購樓意向登記
- 通告編號 18-03(CR) — 一手住宅樓盤銷售地點的秩序

# 就客戶款項/賬目/訂金事宜 發出的執業通告

- 通告編號 99-01(CR) — 有關負資產物業
- 通告編號 01-10(CR) — 有關負資產物業 (2)
- 通告編號 01-11(CR) — 處置客戶的款項
- 通告編號 02-10(CR) — 信託戶口
- 通告編號 05-07(CR) — 訂金託管
- 通告編號 08-01(CR) — 放盤記錄、地產代理協議及帳目
- 通告編號 15-02(CR) — 缺席的訂約方作出妥當的授權
- 通告編號 16-03(CR) — 核實賣方的身分

# 就地產代理業務的管理 發出的執業通告

- 通告編號 99-08(CR) — 有關帶客視察物業的保安措施
- 通告編號 99-17(CR) — 地產代理名片
- 通告編號 00-11(CR) — 《個人資料(私隱)條例》
- 通告編號 00-12(CR) — 有關帶客視察物業的保安措施 (2)
- 通告編號 01-03(CR) — 新版權法4月1日生效
- 通告編號 01-16(CR) — 發牌規例的修訂
- 通告編號 02-01(CR) — 使用盜版電腦软件的刑事責任

- 通告編號 03-01(CR) — 平等機會
- 通告編號 03-08(CR) — 有關有限公司簽立契據的法律修訂
- 通告編號 03-10(CR) — 「偷盤」行為
- 通告編號 07-01(CR) — 《防止賄賂條例》第 9 條
- 通告編號 07-02(CR) — 不道德地 / 非法轉移客戶或放盤資料
- 通告編號 08-04(CR) — 聘用收數公司
- 通告編號 08-06(CR) — 經理的委任

- 通告編號 09-02(CR) — 「洗黑錢」
- 通告編號 09-07(CR) — 《種族歧視條例》
- 通告編號 09-10(CR) — 資訊保安及私隱保護
- 通告編號 13-05(CR) — 保障個人資料
- 通告編號 15-01(CR) — 持牌地產代理有效地控制其地產代理業務的責任
- 通告編號 15-03(CR) — 申報一手住宅物業銷售中已遞交的購樓意向登記
- 通告編號 16-01(CR) — 遵守《競爭條例》
- 通告編號 23-01(CR) — 有關地產代理業遵守反洗錢及反恐怖分子資金籌集規定的指引

# 就處理非住宅物業發出的 的執業通告



## ➤ 通告編號 17-01(CR) — 通告的適用範圍\* - 非住宅物業

### 附表\*

#### 僅適用於住宅物業的通告

1. 編號16-02 (CR) 一手住宅樓盤銷售  
(已失效) 一手樓盤銷售地點的秩序事宜
2. 編號15-03 (CR) 申報一手住宅物業銷售中  
已遞交的購樓意向登記
3. 編號14-02 (CR) 額外印花稅及買家印花稅
4. 編號14-01 (CR) 以電子方式簽立地產代理協議
5. 編號13-04 (CR) 一手住宅物業銷售  
進行推廣活動及提供物業資料的操守

6. 編號13-02 (CR) 物業資料及填妥物業資料表格／出租資料表格
7. 編號12-02 (CR) 提供二手住宅物業樓面面積的資料
8. 編號12-01 (CR) 訂明表格的印製規格
9. 編號08-01 (CR) 放盤記錄、地產代理協議及帳目
10. 編號07-04 (CR) 居者有其屋計劃單位的補價新安排
11. 編號05-05 (CR) 處於轉讓限制期第 3 至第 5 年內居者有其屋計劃／租者置其屋計劃單位在公開市場轉讓的安排

- 12. 編號04-03 (CR) 在公開市場轉讓居屋
- 13. 編號03-05 (CR) 樓盤廣告中的價格
- 14. 編號02-05 (CR) 與樓盤廣告有關的規定
- 15. 編號01-09 (CR) 住宅物業的租賃
- 16. 編號01-07 (CR) 「地產代理協議」(2)
- 17. 編號01-01 (CR) 非法轉讓居屋
- 18. 編號00-09 (CR) 《常規規例》有關廣告宣傳的規定

➤ **通告編號 18-03(CR) — 一手住宅樓盤銷售地點的秩序**  
**(只適用於住宅物業)**

➤ **通告編號 17-02(CR) — 非住宅物業的買賣或租賃**

# 就處理香港境外的未建成物業發出的執業通告

# 執業通告編號17-03(CR)

## 銷售香港境外的未建成物業

- ✘ 賣方及境外未建成物業的盡職審查
- ✘ 重要資料的法律意見
- ✘ 廣告及宣傳物品
- ✘ 向買方提供的銷售文件
- ✘ 稅項
- ✘ 付款及財務安排



# 銷售香港境外的未建成物業

## 廣告及宣傳物品

- 取得賣方就廣告及宣傳物品所載資料的準確性及完整性的明確書面批署。
- 清楚述明：
  - (a)發展許可證/批文 - 有關當局的名稱及編號
  - (b)買方將取得土地權益、建於該土地上的樓宇的權益及 / 或使用和佔用樓宇內的物業的權利
  - (c)提醒聲明：「購買境外未建成物業是複雜及有風險的。在作出購買決定前，閣下應仔細閱讀所有相關的資料及文件。如有疑問，請在作出購買決定前尋求獨立專業意見。」

# 監管局與廉政公署聯合編制一套 《優質執業手冊》

## • 目的：

- 提供簡便實用的指引，協助地產代理公司推行良好管治
- 提醒從業員在處理物業交易時要以正當手法及合乎道德操守的原則行事
- 從業員可於監管局網頁下載《優質執業手冊》：  
[www.eaa.org.hk/Portals/0/Sections/CC/ch\\_BPC.pdf](http://www.eaa.org.hk/Portals/0/Sections/CC/ch_BPC.pdf)

# 考考你（練習二）：



## 違規逐格捉

- ① 播放短片，討論地產代理華哥在處理有關租賃交易的手法。
- ② 主講解釋正確的做法。







玫瑰與家明



地產代理華哥



業主何先生



EAA熱線主任



EAA個案主任

考考你（練習二）：



【[點擊此處播放影片](#)】



# 開門七件事

---

根據《地產代理條例》第36(2)條：

- (a) 擁有權及有效的產權負擔
- (b) 面積
- (c) 落成年份
- (d) 用途限制
- (e) 租契未滿年期及續租權
- (f) 行將批給租契年期
- (g) 賣方聲明

# 物業資料表格

物業資料表格  
適用於香港住宅物業的買賣

表格 1

註：本表格第 1 部應由持牌地產代理填寫，而第 2 部則應由賣方或持牌地產代理填寫

第 1 部  
物業資料

A 部：物業地址

(“物業”)

地址

B 部：物業的訂明資料

資料的類別	訂明來源 (參閱註 11)	取得資料 的日期
1. 註冊於土地註冊處的當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情： 擁有人的姓名或名稱：	A	
有效的產權負擔：		
(a) 法庭命令： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
(b) 建築命令： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
(c) 斜坡修葺令： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
(d) 租契： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
(e) 按揭或押記： 如“有”，請述明詳情： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
(f) 其他登記為產權負擔的項目： 註：須附上土地註冊處查冊副本。	A	

第36(2)(a)條

擁有權

產權負擔

# 物業資料表格表格(續)

2.	<b>物業的樓面面積：</b> <input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積：	B	← 第36(2)(b)條	樓面面積
	<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A		
	<input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。			
3.	<b>落成年份：</b> 在佔用許可證或(如沒有佔用許可證)有關的「合格證明書」或「不反對入住書」上述明的物業(或物業所屬建築物)的落成年份：	A/B/C*	← 第36(2)(c)條	落成年份
4.	<b>用途限制：</b> 佔用許可證所規定的用途：	A/C*	← 第36(2)(d)條	用途限制
5.	<b>政府租契：</b> (a) 租契年期尚餘的期間：	A	← 第36(2)(e)條	
	(b) 續期權利： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有			
6.	如行將批給政府租契，請述明所擬批給的租契年期：	A	← 第36(2)(f)條	租契年期

# 物業資料表格(續)

第2部  
賣方的陳述

## 第36(2)(g)條

1. 賣方或任何其他人在賣方擁有物業期間曾否、是否或會否就物業或物業所屬建築物的任何部分，進行結構上的增建或改建？  
有 沒有  
如“有”，請提供詳情：\_\_\_\_\_
2. 在賣方擁有物業之前，曾否有任何人就物業或物業所屬建築物的任何部分，進行結構上的增建或改建？  
有 沒有 不知道  
如“有”，請提供詳情：\_\_\_\_\_
3. 在賣方擁有物業期間，政府或物業所屬建築物的管理處或業主立案法團，曾否、是否或會否就物業或物業所屬建築物的任何部分，規定進行任何修復、補救、修葺或改善？  
有 沒有  
如“有”，請提供詳情：\_\_\_\_\_
4. 在賣方擁有物業之前，政府或物業所屬建築物的管理處或業主立案法團，曾否就物業或物業所屬建築物的任何部分，規定進行任何修復、補救、修葺或改善？  
有 沒有 不知道  
如“有”，請提供詳情：\_\_\_\_\_
5. 政府或物業所屬建築物的管理處或業主立案法團，曾否、是否或會否就物業或物業所屬建築物的任何部分，規定或建議進行以下工程，而該項工程的全部或部分費用是須買方負擔的？  
修復或補救工程 修葺或改善工程 斜坡維修工程  
其他 沒有 不知道  
請述明所規定進行或建議進行的工程(如有的話)的性質及買方所須負擔的費用/預

6.  (a) 物業將在可交出空置管有權(即俗稱交吉)的情況下出售。 或  
 (b) 物業將連同以下租契/有特定年期的特許/法定租賃\*出售：
  - 每月租金為港幣\$\_\_\_\_\_。(包括 差餉；地租/地稅；管理費)。
  - 年期為\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月，即自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起，並於\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日屆滿(首尾兩天包括在內)。
  - 其他條款：  
解約條款 租金調整 續期權  
其他特別條款；請指明：\_\_\_\_\_
- 於本表格第2部由\_\_\_\_\_ (“賣方”)所提供的資料，就賣方所知道，均屬真實及正確的。  
賣方簽署：\_\_\_\_\_ 日期：\_\_\_\_\_  
或
- 我們，\_\_\_\_\_ (“代理”(參閱註12))是為賣方行事的，我們已敦請賣方提供本表格第2部的資料，但賣方決定不提供該等資料。





# 交易前進行土地查冊

《常規規例》第 13(4) 條 &  
執業通告13-03(CR) :

Who ?

- 為住宅物業 **賣方(業主)** 行事的持牌人

When ?

- 緊接 買賣協議 (或租約) 訂立之前  
immediately before ...

What ?

- (1) 進行土地查冊 +
- (2) 向買方(租客)提供該文本

# 交易前進行土地查冊

執業通告〔通告編號14-04(CR)〕:

「綜合註冊資訊系統」網上服務流動版

✓ 轉發電子郵件予買方/租客

查冊

查詢

進入訂單

信息及說明

流動版

相關

廣播信息

2023 年 01 月 01 日

調低「物業把關易」一次過訂購方式的訂購費用

2022 年 05 月 30 日

推出電子註冊摘要表格 (網上版)

2021 年 04 月 01 日

卡巴斯基安全軟體相關的網上付款問題

有關 IRIS



閱覽所有信息



開放時間



『綜合註冊資訊系統』網上服務支援小組 (852) 3105 0000



土地登記冊及尚未記入土地登記冊的註冊摘要列表/資料所載的資料於每天上午 7 時 30 分更新



說明

# 第1步



綜合註冊資訊系統網上服務 (IRIS) - 流動版  
土地註冊處

Eng

桌面版本

\*\*\*溫馨提示：

- \* 每項交易最多可訂購5項土地紀錄。
- \* 只提供瀏覽器閱覽及電郵。
- \* 可用信用卡(JCB, 萬事達, VISA, 銀聯)付款。
- \* 可用 Apple Pay 或 Google Pay (只限萬事達卡/VISA卡) 付款。

查閱土地登記冊

查閱物業參考

查閱尚未記入土地登記冊的註冊摘要列表/資料

訂購土地文件

# 第2步

(請輸入下列其中一組的資料)

## I. 街道名稱

(輸入 \* 代表查閱所有座號，所有層數及所有單位)

座號： 層數： 單位 / 號碼：

(輸入層數以英文地址為準)

屋宇/門牌號數：

-

(例如：彌敦道184A號，請輸入 )

街道名稱 (英文 / 中文)：

輸入街道名稱

地區代號：

--



登記冊類型

分層土地登記冊



# 第3步

地段：

屋苑 / 樓宇名稱：

屋宇號碼：8

街道名稱：KING KWONG STREET

座號：

層數：10

單位：B

找到完全相配的土地登記冊。

加入訂單並繼續訂購

加入並進入訂單

地址 / 內容



單位：B

物業參考編號：B6205386

FLAT B ON 10TH FLOOR KING KWONG MANSION NO.8 KING KWONG STREET HONG KONG

地址不詳

物業類別：

現時

全部

# 第4步

註：服務會於17小時33分後停止，如你選擇利用瀏覽方式收取訂購的文件及查冊結果，你只可在確認訂單後直至停止服務時間(3:30)這段時間內再次瀏覽及有關訂單。

每次交易最多可以訂購5項資料  
可用信用卡(Visa或萬事達卡)繳費

## 查閱土地登記冊



物業參考編號: B6205386

FLAT B ON 10TH FLOOR KING KWONG MANSION NO.8 KING KWONG STREET HONG KONG

中文地址不詳

查詢類別: 現時

估計每份頁數: 5

估計檔案容量(Kb): 40

收取方法:

-- 選擇一項 --

### 小計

估計頁數: 5

估計檔案容量 (Kb): 40

訂購土地登記冊數目: 1

最大圖則尺寸 = 涉及文件的所有圖則的最大尺寸，可以是A4，A3，A0，> A0

繼續

# 第5步

## 客戶資料

\*\* 必須填寫欄目

查冊人士姓名 \*\*:

聯絡人姓名 \*\*:

聯絡人電話號碼 \*\*:

全份交易的用戶參考編號:

(如已選擇 "電郵", 必須填寫此欄)

電郵地址 \*\*:

訂單總數: 1

付款總額 (港元): 10.00

最大圖則尺寸 = 涉及文件的所有圖則的最大尺寸, 可以是A4, A3, A0, > A0

保留以上客戶資料供自動填入下一項交易。

繼續





# 第6步

查冊人士姓名: EAA  
聯絡人姓名: SM(C)  
聯絡人電話號碼: 21112777  
電郵地址: complaints@eaa.org.hk

## 查閱土地登記冊

物業參考編號: B6205386  
FLAT B ON 10TH FLOOR KING KWONG MANSION NO.8 KING KWONG STREET HONG KONG  
中文地址不詳  
查詢類別: 現時  
估計每份頁數: 5  
估計檔案容量(Kb): 40  
費用額(港元): 10.00  
收取方法: 電郵

## 小計

估計頁數: 5  
估計檔案容量(Kb): 40  
費用額(港元): 10.00  
訂購土地登記冊數目: 1

訂單總數: 1  
付款總額(港元): 10.00

重要事項: 訂單一經確認, 不得取消或更改訂購項目

最大圖則尺寸 = 涉及文件的所有圖則的最大尺寸, 可以是A4, A3, A0, > A0

確定



# 第7步

## 附錄

### 收集個人資料聲明

#### 收集目的

1. 土地註冊處將會把訂單所收集的個人資料用於以下目的：

- 1.1 處理與提供土地註冊處服務有關的事宜；
- 1.2 方便進行聯絡；及
- 1.3 製備與土地註冊處服務有關的統計資料。

你明白提供個人資料與否純屬自願。倘若你不提供訂單所要求的資料，本處可能無法提供所要求的產品或服務。

請勿提供任何沒有明確規定必須提交的個人資料(包括關乎第三者的個人資料)。如訂單或所提交的任何與其有關的文件中包含任何第三者的資料，本處將視作你已獲該第三者同意披露該等資料，以用於上述目的。

本人已細閱並明白以上視框中所載的「綜合註冊資訊系統」網上服務條款及條件及附錄中所載的「收集個人資料聲明」，並同意受兩者約束。

同意

不同意



# 第8步

GovHK 香港政府一站通



網上付款服務

查詢

客戶服務熱線  
3105 0000

電郵  
csa@landreg.gov.hk



MasterCard.  
SecureCode.

請選擇付款方式：

服務類別	綜合註冊資訊系統
商戶名稱	Land Registry
交易日期	21-07-2015
交易參考編號	HN1507210001670
總額	HK\$ 10.00
付款方式*	



取消付款

付款

- 請記錄此交易參考編號或列印本頁。
- 按「付款」鍵後，請不要在你收到確認通知書前離開，否則你的申請可能不被接納。
- 商戶名稱只適用於信用卡付款方式。
- 在特殊情況下，有關部門可能需要安排退款。如該款項經由信用卡支付，一般該款項之信用卡戶口。
- 替政府收取信用卡付款的銀行的網上收費系統曾間歇地出現反應緩慢的情況。等待較長的時間，系統才有回應。該銀行及其網上收費系統承辦商現正進行調卡付款時出現問題，你可以稍後重試，或轉用繳費靈付款。如有不便，敬請原
- 為提高網上交易的安全性，Visa及MasterCard設計了「Visa驗證」及「MasterCard SecureCode」服務。於網上付款時，不同的發卡機構或會以不同的方式來核實持卡人的身份。發卡機構或只會提供英文版本的介面以供輸入。如欲查詢更多有關「Visa驗證」及「MasterCard SecureCode」服務的資料，請與您的發卡機構聯絡。

完成!



**「何先生代何太簽約並承擔一切法律後果」**

香港銀行  Hong Kong Bank

The Hong Kong Bank Corporation Limited 香港銀行有限公司  
Hong Kong SAR 香港特別行政區

29	07	2015
Day 日	Month 月	Year 年

Pay 何先生  
祈付

or bearer 或持票人

HK dollars 壹萬伍千元正  
港幣

HK \$ 15,000 <sup>00</sup>/<sub>XX</sub>

MR KOO KA MING



⑈ 23456 ⑈ 987 654 ⑈ 0987 12 000 ⑈

# 缺席的訂約方作出妥當的授權

## 執業通告- 〈 通告編號15-02(CR) 〉:

- 授權代表就有關交易簽立有關文件，例如地產代理協議、臨時買賣協議、臨時租賃協議
- 該代表必須出示授權書
- 該代表簽署一份聲明書，聲稱已獲授權，並承諾他個人負責所有後果，並不足夠和具高風險
- 不要向該代表的個人(不論以支票或其他方式)繳付訂金

# 發放訂金

- 持牌人應建議買方（或租客）不要向該代表的個人（不論以支票或其他方式）繳付訂金，而是把訂金繳付給業主或其律師（視屬何情況而定）。
- 然而，倘若訂金須繳付給該代表，則持牌人須確保該代表已獲業主授權收取該款項，才可發放任何訂金予該代表。

# 執業通告09-06(CR)

## - 有限公司簽署臨時買賣合約 / 臨時租約

代表有限公司的簽署人的身分可以從下列途徑確定：

- 公司查冊；及 / 或
- 有限公司發出的授權證明，例如董事會決議 / 授權書



從業員就預備簽署人代表有限公司簽署的臨時買賣合約/臨時租約，須採取以下步驟：

- (a) (i) **核實**簽署人的**身分** 及
- (ii) 在其簽署的相應位置之下**清楚填上其姓名**
- (b) 將刻有「**For and on behalf of (XXX 有限公司)**」字樣的公司印章 或以同樣字句加於簽署人的簽署位置

## 印章或所須字句的樣本如下：

「 *For and on behalf of*  
( **X X X LIMITED**  
**X X X 有限公司** )

-----  
*Authorised Signature(s)* 」

在簽署人簽署的  
相應位置之下  
清楚填上其姓名



陳大文

假如簽署人在簽署臨時買賣合約 / 臨時租約前未能出示令人信納的適當授權證明及並非是公司董事，從業員應如何保障自身利益？

從業員應採取下列額外步驟：

- (a) (i) 向客戶指出所涉及的風險 及
- (ii) 提醒客戶在進行交易前先徵詢法律意見
- (b) 假如客戶於上述提醒後仍堅持簽署臨時買賣合約 / 臨時租約，從業員須安排託管訂金，以減低損失。

從業員宜向客戶取得確認書正確地記錄

- 從業員曾向客戶解釋在沒有查證簽署人的授權文件的情況下而簽署臨時買賣合約 / 臨時租約所涉及的風險
- 從業員曾建議客戶需要徵詢法律意見
- 客戶曾獲上述建議



「交吉時，包全屋傢俬及設備」



# 處置物業連同的東西

---

## 《常規規例》第10(c)條:

- 簽署買賣協議或租契之前
- **確定**處置該住宅物業所連同的東西
- 擬備一份**書面清單**

# 違規逐格捉 (續)



- ① 播放短片，講解監管局處理投訴的程序。
- ② 主講加以講解。



【[點擊此處播放影片](#)】



# 處理投訴流程



# 紀律研訊 – 參考資料(1)

Recent Inquiry Hearing Result x +

www.eaa.org.hk/zh-hk/Search-for-Inquiry-Hearing-Results 90%

主頁 關於監管局 考試 發牌 規管 投訴 **紀律研訊** 持續專業進修計劃 資訊中心 消費者教育網站 活動月曆



紀律研訊 > 近期的紀律研訊結果

## 紀律研訊

研訊通知

紀律研訊

旁聽研訊規則

**近期的紀律研訊結果**

過往的紀律研訊案件的裁決理由

研訊於颱風/惡劣天氣時的安排

紀律處分新計劃

特別通告

## 近期的紀律研訊結果

### 重要提示

1. 在此提供的資料是供公眾人士查找地產代理監管局（「監管局」）紀律委員會根據《地產代理條例》所賦予的權力就持牌人或前持牌人涉及的紀律事宜進行紀律研訊的結果，並以教育地產代理業界及公眾人士為目的。
2. 在此提供的資料不得用於與上述用途無關之目的，使用者亦必須遵守所有相關法例，尤其《個人資料(私隱)條例》(第486章)。
3. 除了另有說明外，搜尋結果只顯示過往兩年直至2021年11月12日的紀律研訊結果。
4. 紀律委員會在2020年1月1日或其後所裁決的紀律研訊結果，將在此供搜尋三年。
5. 持牌地產代理可以特定營業名稱經營地產代理業務。以營業名稱搜尋的結果，只會顯示載有該營業名稱的紀錄（「該紀錄」），但不會顯示在該紀錄內出現的持牌人的其他紀錄。如要查看有關持牌人的紀錄，請利用設於本頁的搜尋器，輸入有關持牌人的名稱 或牌照號碼搜尋。
6. 監管局已盡力確保所提供的資料正確，但不會對該等資料的準確性或完整性，或任何特定情況下使用的合適性，作出任何明示或隱含的陳述、申述、保證或擔保。任何人士倘因使用或不當使用或依賴在此獲得的任何資料而引致任何損失或損害，監管局恕不負責。

你可以根據持牌人的牌照號碼、持牌人名稱、營業名稱或月份搜尋。

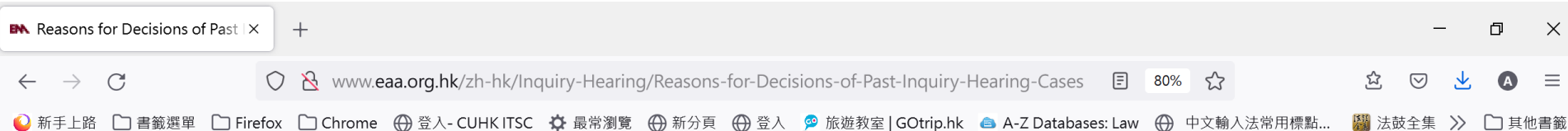
牌照號碼：

持牌人名稱 / 營業名稱：

月份：

遞交 重置

# 紀律研訊 – 參考資料(2)



## 紀律研訊

- 研訊通知
- 紀律研訊
- 旁聽研訊規則
- 近期的紀律研訊結果
- [過往的紀律研訊案件的裁決理由](#)
- 研訊於颱風/惡劣天氣時的安排
- 紀律處分新計劃
- 特別通告

## 過往的紀律研訊案件的裁決理由

為了繼續教育地產代理業界及公眾人士，地產代理監管局（「監管局」）將從標題為“近期的紀律研訊結果”的網頁內已移除經全面紀律研訊(Full Inquiry Hearing)證實成立的案件及由紀律委員會作出的相關裁決理由，以不具名方式刊登在此網頁內，為期五年。

監管局已盡力確保所提供的資料正確，但不會對該等資料的準確性或完整性，或任何特定情況下使用的合適性，作出任何明示或隱含的陳述、申述、保證或擔保。任何人士倘因使用或不當使用或依賴在此獲得的任何資料而引致任何損失或損害，監管局恕不負責。

請從下拉式選單中選擇紀律委員會就某類別的違規案件所作出的裁決理由。

- 廣告/ 宣傳物品
- 有效控制地產代理業務
- 地產代理協議
- 土地查冊
- 失實陳述/ 不正確資料或/ 不當建議
- 提供優惠/回贈
- 提供貸款
- 未有提供持牌人的資料
- 簽署買賣/租賃協議的規定
- 行為不檢
- 其他

過往的紀律研訊案件的裁決理由

有關事項	紀律研訊結果	提出上訴	上訴結果	裁決理由
1. 沒有遵守《操守守則》第3.2.1段 – 持牌人以個人身份，而並非以地產代理公司身份，發出一則有關一手住宅樓盤的廣告 2. (同上) 3. (同上)	1. 譴責及罰款\$2,000 2. 譴責及罰款\$2,000 3. 譴責及罰款\$2,000	有	維持紀律委員會的決定	<a href="#">按此</a>
沒有遵守《操守守則》第3.7.2段 – 就某些物業的銷售發出載有內容不正確的宣傳資料	譴責及罰款\$20,000	沒有	沒有	<a href="#">按此</a>
1. 沒有遵守《操守守則》第3.2.1段 – 持牌人以個人身份，而並非以地產代理公司身份，發出一則有關一手住宅樓盤的廣告 2. (同上) 3. (同上) 4. (同上) 5. (同上)	1. 譴責及罰款\$2,000 2. 譴責及罰款\$2,000 3. 譴責及罰款\$2,000 4. 譴責及罰款\$2,000 5. 譴責及罰款\$2,000	沒有	沒有	<a href="#">按此</a>
1. 違反《常規規例》第6(1)條 – 沒有在接受出租住宅物業的指示後7個工作日內，與業主訂立地產代理協議 (表格5) 2. 違反《常規規例》第9(1)條 – 安排或准許發出在要項上屬虛假或具誤導性陳述或詳情的廣告	1. 譴責 2. 譴責及罰款\$5,000	沒有	沒有	<a href="#">按此</a>

# 有用連結/資源

---

- 執業通告 (<http://www.eaa.org.hk/zh-hk/Compliance/Practice-circulars>)
- 操守守則 (<http://www.eaa.org.hk/zh-hk/Compliance/Code-of-ethics>)
- 《操守守則》實例 (<https://www.eaa.org.hk/zh-hk/Information-Centre/Publications/Illustrations-to-Code-of-Ethics>)
- 監管局熱線：2111 2777

謝謝！



地產代理監管局  
ESTATE AGENTS AUTHORITY