



地產代理監管局發出有關一手住宅物業 銷售活動及提供物業資料的操守指引

(2013年4月17日)因應《一手住宅物業銷售條例》即將於本月29日生效，地產代理監管局(「監管局」)今日發出一份新執業通告，提醒地產代理在該條例之下推銷一手住宅物業時須注意的事項。執業通告將於該條例生效當日正式實施。

自去年立法會通過《一手住宅物業銷售條例》(下稱「該條例」)以來，監管局一直與政府相關部門及地產代理業界保持緊密聯繫，研究發出相關的執業通告，以確保業界能夠依法行事。新執業通告(編號13-04(CR))上星期已獲監管局執業及考試委員會通過。

監管局執業及考試委員會主席梁永祥先生表示：「監管局一向支持任何可以提升一手住宅物業銷售透明度、保障消費者利益的措施，亦十分注重地產代理從業員在推銷一手樓盤時的執業手法和操守。因此，監管局發出這份新執業通告，為業界提供詳細指引，好讓業界行事時有規可循，符合該條例的規定。」

梁永祥先生又指出，新通告覆蓋範圍廣泛，除了因應該條例發出指引外，也會更新及取代兩份監管局過去發出的相關通告。新執業通告涵蓋地產代理公司管理旗下推銷員工、代理向準買家提供的資料、廣告，以及與付款相關的事宜等。有關通告的內容重點詳見附件。

監管局行政總裁伍華強先生表示，監管局會靈活部署人手，巡查一手樓盤銷售地點及地產代理發出的廣告，以確保業界遵循通告上的指引。倘若地產代理未能遵守指引，或會遭受監管局的紀律處分，最嚴重的處分是撤銷牌照。

監管局規管及法律總監劉淑棻女士提醒地產代理，在推



新聞稿
Press Release

銷一手住宅物業時，不得作出任何可能誤導準買家的陳述；因為根據該條例，任何人作出具欺詐性的失實陳述或罔顧實情的失實陳述，以誘使另一人購買物業，即屬犯罪。

伍華強先生續稱，監管局會舉辦多場相關的持續專業進修講座，並對地產代理商舖進行教育性巡查，以及透過聚焦小組會議等，幫助業界了解新指引內容。

此外，監管局也預備了一套有關執業通告的「問與答」及執行指引的工作清單，以供業界參考。上述資料及執業通告詳細內容，今日起刊於監管局網頁(www.eaa.org.hk)。



監管局執業及考試委員會主席梁永祥先生(中)、行政總裁伍華強先生(左)和規管及法律總監劉淑棻女士(右)舉行記者會，簡介局方發出有關一手住宅物業銷售活動及提供物業資料操守的執業通告。

— 完 —



執業通告（編號 13-04(CR)）內容重點

1. 售樓說明書及價單

- a. 地產代理須向準買家提供由賣方發出的售樓說明書及／或價單，並確保向準買家提供的售樓說明書及價單均屬最新版本。
- b. 如地產代理未能向準買家提供售樓說明書及／或價單，則須建議準買家於賣方的銷售處索取，或往指定網站或「一手住宅物業銷售資訊網」閱讀有關資料。

2. 樓面面積資料

- a. 地產代理只可以實用面積表達物業的樓面面積和物業的每平方呎或每平方米的售價資料。
- b. 地產代理須提醒準買家留意售樓說明書內列明的單位實際面積，而非倚賴從觀看示範單位所得的單位面積的觀感。他們亦須告知準買家可於示範單位內進行量度。

3. 廣告

- a. 地產代理公司在發出任何廣告或宣傳物品之前，須事先取得賣方的書面同意，並在發出之前取得賣方就所載資料的準確性及完整性的明確書面批署，並確保已符合《一手住宅物業銷售條例》的有關規定。



- b. 地產代理公司須採取一切合理步驟核實宣傳物品所載資料的準確性，不可在廣告中就樓盤的周圍環境作出誤導性陳述。

4. 向準買家提供的物業資料

- a. 當地產代理向準買家提供物業的相關資料，須以由賣方提供的售樓說明書及文件所載的資料為準；及採取一切合理步驟及盡一切應盡的努力核實有關資料。
- b. 準買家在訂立任何買賣協議前，地產代理必須建議準買家查閱最新版本的售樓說明書、價單、銷售安排及成交紀錄冊、大廈公契（草擬本）及政府租契。
- c. 地產代理不得作出任何可能誤導準買家的陳述。

5. 銷售安排

- a. 地產代理（無論是賣方委任的銷售代理與否），在有關物業價單可向公眾提供前或在物業開售前（視屬何情況而定），不得索取或接受任何購樓的意向（不論是否連同付款）。
- b. 除非獲賣方指定為其獨家銷售代理，否則地產代理須告知準買家尚有其他銷售代理獲賣方委任並獲分配不同單位，而價單上會列出銷售代理的名稱。



6. 公布成交資料

- a. 如地產代理提供有關發展項目的成交資料、銷售數據或銷售業績，他們必須根據成交資料紀錄冊上的資料提供該等資料，並指明該等資料的時間性。
- b. 當地產代理告知準買家某層、某座或某面積的單位已售罄時，須先從成交紀錄冊核實該等資料是否準確，並且清楚述明是否該層、該座或該面積的所有單位都已售罄，抑或只是其所屬的地產代理公司獲賣方分配銷售的同類單位已售罄。