



# 紀律研訊 案例選輯

第六輯



# 前言

地產代理監管局（「監管局」）出版本小冊子，旨在透過真實的研訊個案，加強持牌人對處理物業買賣的相關法律及規管要求的認知，以提升地產代理業的服務質素及保障消費者的權益。

為方便讀者易於理解，本小冊子所輯錄的一些研訊個案，在事實的情節上會在有需要時被作出適度的修改。而個案中所表達的意見和立場，都是根據在有關研訊時向監管局紀律委員會提供的事實和證據而作出的。

## 免責聲明

本小冊子的內容及資料僅作一般參考之用，不可視為法律或專業意見。如讀者就個別情況有疑問，應尋求律師或專業人士的意見。對於本小冊子的全部或部分內容、任何錯誤、遺漏、陳述或錯誤陳述而引起或與之有關的損失，監管局恕不負責。

本小冊子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、轉載或節錄本小冊子的全部或部分內容作商業用途。

2022年3月

# 目錄

頁數

## 1 有關銷售香港境外物業

1.1 香港境外未建成物業的違規廣告	4
1.2 就英國未建成物業發出違規廣告	6

## 2 未能遵守反洗錢及反恐怖分子資金籌集規定

2.1 未有對賣方進行客戶盡職審查	8
2.2 未有設立妥善程序或制度以確保遵守反洗錢及反恐怖分子資金籌集指引	10

## 3 有關處理租賃的不當行為

3.1 只安排其中一名註冊業主訂立租約	12
3.2 處理不可出租的牌照屋	13

## 4 提供不準確的物業資訊

4.1 提供不準確的物業平面圖	14
4.2 未有通知買方物業附有未解除建築命令及相關風險	15
4.3 未有告知客戶物業涉及無償轉讓契	16

## 5 有關提供按揭資訊的違規

5.1 作出可獲取的按揭貸款額保證	17
-------------------	----

5.2 向非香港居民買家提供不準確按揭資訊	18
5.3 就一手住宅物業的按揭資料作出失實陳述	20

## 6 有關銷售一手住宅物業的不當行為

6.1 以易拉架廣告推廣一手住宅物業	22
6.2 向一手物業準買家提供貸款	23

## 7 有關發布廣告的不當行為

7.1 未有在物業廣告中述明物業編號、廣告日期及實用面積	25
7.2 就地產代理業務刊登具誤導性資訊的廣告	27
7.3 發布具誤導性字眼的物業廣告	28
7.4 在物業廣告中刊登另一單位的照片	29

備註：

所有提述：

1. 「監管局」指地產代理監管局。
2. 《條例》指《地產代理條例》。
3. 《操守守則》指由地產代理監管局制訂的《操守守則》。
4. 《常規規例》指《地產代理常規 (一般責任及香港住宅物業) 規例》。
5. 《發牌規例》指《地產代理 (發牌) 規例》。
6. 「執業通告」指由地產代理監管局制訂的執業通告。
7. 「持續專業進修計劃」指由地產代理監管局推行的持續專業進修計劃。
8. 「土地查冊」指從土地註冊處取得物業的土地登記冊。

# 1 有關銷售香港境外物業

## 1.1 香港境外未建成物業的違規廣告

持牌人就參與香港境外未建成物業的銷售或發布廣告或宣傳物品時，必須遵守監管局發出的相關指引，否則有可能被監管局紀律處分。

監管局接獲一宗有關香港境外未建成物業網上廣告的匿名投訴。調查期間，監管局職員發現有四間地產代理公司均就該境外未建成物業發出違反監管局相關指引的網上廣告。

同時，監管局發現該四間地產代理公司並沒有在發布相關廣告或宣傳物品前，就賣方及 / 或該物業進行盡職審查。

監管局紀律委員會認為，該四間地產代理公司違反了執業通告（編號 17-03(CR)）第 9, 10, 14(a), (b) 及 (c) 段，即沒有在參與該物業的銷售或推廣活動前就賣方及 / 或該物業進行盡職審查，以及沒有在廣告中述明：(a) 發展許可證或批文編號，以及發出該許可證或批文的有關當局的名稱；(b) 買方是否將取得土地權益、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；及 (c) 提醒買方購買境外未建成物業是複雜及存在風險的顯眼聲明。

此外，其中兩間公司所發出的物業廣告未有遵守執業通告（編號 18-02(CR)）的規定，即未有清楚述明物業編號；而其中一間公司則因沒有在廣告中述明其牌照號碼或有關營業詳情說明書的號碼及營業名稱，違反《發牌規例》第 14(1)(c) 條。

紀律委員會認為該四間地產代理公司違反了《操守守則》第 3.2.1 段，即「地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《條例》、其附屬法例、操守守則，以及由監管局不時發布的所有其他指引」。

考慮到個案的性質及地產代理公司的違規紀錄，紀律委員會決定譴責四間公司，並向它們分別罰款 54,500 元至 56,000 元不等。

## 1.2 就英國未建成物業發出違規廣告

持牌人就香港境外未建成物業發出廣告時，須遵守監管局發出的相關指引，否則有可能被監管局紀律處分。

監管局職員在進行報刊廣告巡查時，發現一則由持牌地產代理公司發出、關於英國一個未建成物業發展項目的廣告。該廣告沒有符合執業通告（編號 17-03(CR)）的其中兩項要求，清楚述明發展許可證或批文編號、發出以上文件的有關當局的名稱；以及買方是否將取得土地權益、建於該土地上的樓宇權益及 / 或使用和佔用樓宇內的物業的權利。

該持牌地產代理公司承認，因在發出該廣告時疏忽及未有仔細閱讀有關執業通告而違規，表示往後會遵守相關指引。

監管局紀律委員會認為，該地產代理公司在發出物業廣告時沒有遵守執業通告（編號 17-03(CR)）的指引，因而違反監管局制訂的《操守守則》第 3.2.1 段：「地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《條例》、其附屬法例、本操守守則，以及由監管局不時發布的所有其他指引。」

考慮到個案性質及該地產代理公司的違規紀錄，紀律委員會決定譴責該地產代理公司及罰款 3,000 元。

## 2 未能遵守反洗錢及反恐怖分子資金籌集規定

### 2.1 未有對賣方進行客戶盡職審查

根據監管局就《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》所制定的指引，不論物業屬何種類型，持牌人都必須為其客戶進行盡職審查，否則有機會被監管局紀律處分。

監管局職員於巡查期間要求一地產代理公司提供由其促成的物業交易紀錄及相關文件。

在檢視該些文件後，監管局職員發現該地產代理公司於兩宗一手住宅項目的交易中，未有在與賣方法團建立業務關係前完成核實該賣方法團的身份。

監管局紀律委員會認為，該地產代理公司沒有遵守執業通告（編號 18-01(CR)）的指引，即「持牌人必須執行客戶盡職審查：(a) 在與客戶建立業務關係之前；(b) 在為客戶執行涉及相等於合共價值 120,000 元或以上的款額的任何非經常交易之前，不論該交易是以單一次操作執行，或是以持牌人覺得是有關連的若干次操作執行；…」

因此，該地產代理公司違反了《操守守則》第 3.2.1 段，即「地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《條例》、其附屬法例、本操守守則，以及由監管局不時發布的所有其他指引。」

考慮到個案的性質及該地產代理公司的違規紀錄，紀律委員會決定  
譴責該地產代理公司及向其罰款 10,000 元。

## **2.2 未有設立妥善程序或制度以確保遵守反洗錢及反恐怖分子資金籌集指引**

地產代理應設立妥善制度管理其業務，以確保其僱員或其轄下的人士遵守《條例》、其附屬法例、《操守守則》，以及由監管局發布的其他指引。否則，他們有機會被監管局紀律處分。

一名地產代理以獨資形式經營其商號。監管局職員於一次反洗錢 / 反恐怖分子資金籌集規定的巡查中，要求該地產代理提供由其公司促成的相關物業交易紀錄及文件。

監管局職員於檢視該些文件後，發現一名受僱於該地產代理的營業員在處理一宗二手住宅物業交易時，未有進行客戶盡職審查，即她未有於安排買家與賣方訂立臨時買賣協議前，完成核實買賣雙方的身份。

監管局紀律委員會認為，該營業員未有遵守執業通告（編號 18-01(CR)）有關客戶盡職審查的指引，她因而違反了《操守守則》第 3.2.1 段的規定。

此外，委員會同時認為，聘用她的地產代理未有設立妥善的程序或制度以監督和管理其地產代理工作業務，以確保其僱員或其轄下的人士遵守《條例》、其附屬法例、《操守守則》，以及由

## 未能遵守反洗錢及反恐怖分子資金籌集規定

監管局發布的其他指引。因此，該地產代理違反了《常規規例》第 15 條的規定。

考慮到個案的性質，以及該營業員和地產代理的違規紀錄，紀律委員會決定譴責及要求兩人在 12 個月內分別取得持續專業進修計劃下的 12 個學分。另外，該地產代理亦被罰款 3,000 元。

# 3 有關處理租賃的不當行為

## 3.1 只安排其中一名註冊業主訂立租約

持牌人處理分權共有的物業時，不可在未取得所有註冊業主的同意前，便安排訂立臨時租約，或在未取得立約方的妥善授權便進行相關物業的交易，否則有機會被監管局紀律處分。

一名營業員受業主委託出租一個由兩名人士以分權共有形式持有的物業。當他與代表租客的地產代理安排訂立臨時租約時，他告知對方，委託他的業主已就擁有權問題與該物業的另一名註冊業主展開了訴訟，因此租約內只需要其中一名業主的單獨簽名。其後，租客遂與該名業主訂立正式租約及支付訂金。

後來，該物業的另一名業主（即並非租約上的立約方）發現她並未獲通知有關該租賃事宜。她認為該名營業員和地產代理不應在未取得她的授權前便安排該物業的租賃，於是向監管局作出投訴。

儘管土地查冊顯示該物業由兩名人士共同擁有，惟兩名持牌人卻只安排其中一名業主訂立租約。監管局紀律委員會認為他們違反了《操守守則》第 3.7.2 段，即「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」。

考慮到個案的性質及他們的違規紀錄，紀律委員會決定譴責他們，並在他們的牌照上附加條件，要求他們在 12 個月內取得持續專業進修計劃下的 12 個學分。此外，他們的牌照亦被暫時吊銷一個月。

## 3.2 處理不可出租的牌照屋

持牌人在處理位於鄉郊土地的物業交易時，必須小心查證有關物業的業權及是否可供轉讓或出租，否則有可能令客戶蒙受損失，因而被監管局紀律處分。

一名地產代理在處理一棟位於新界鄉郊的搭建物的租賃事宜中代表租客行事。她安排一名自稱為該搭建物的業主與租客簽訂臨時租約及正式租約，並向租客聲稱搭建物位處私人土地上。事實上，該搭建物屬於不能出租予他人的政府牌照屋，而那位自稱為該物業的業主的人，只是物業所位處政府土地的牌照持牌人。租客其後接獲寮屋管制組的人員通知，指該搭建物位處於政府土地上，並不可以出租，租客遂向監管局作出投訴。

監管局紀律委員會認為，該名地產代理沒有事先核實該搭建物的業權，也沒有確保該物業是一個可以被租用作住宅用途的物業，便安排其客戶簽訂租約，違反了《操守守則》第 3.4.1 段，即「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」。

考慮到個案的性質及該地產代理的違規紀錄，紀律委員會決定譴責該名地產代理，罰款 \$5,000、暫時吊銷其牌照 14 天及附加條件於其牌照上，要求她於 12 個月內取得持續專業進修計劃下有關「合規及有效管理」類別的講座或研討會共 12 個學分。



# 提供不準確的物業資訊

## 4.1 提供不準確的物業平面圖

持牌人在提供物業資料予客戶時，必須盡量小心及盡一切應盡的努力去核實該些資料。倘若對物業資料的準確性存疑，應建議客戶尋求專業意見，否則有可能被監管局紀律處分。

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。

監管局紀律委員會認為，該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，因而違反了《操守守則》第 3.5.1 段，即「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」。

考慮到個案的性質以及該地產代理的違規紀錄，紀律委員會決定譴責該地產代理，向他罰款 5,000 元及要求他在 12 個月內取得持續專業進修計劃下的 12 個學分。

## **4.2 未有通知買方物業附有未解除建築命令及相關風險**

持牌人應通知買方有關物業附有的建築命令、購買該物業的風險，以及提醒買方在簽署臨時買賣合約（「臨約」）前先諮詢法律意見，否則有可能被監管局紀律處分。

一名地產代理在安排一名準買家視察物業期間，即使她已知悉該物業的土地查冊中附有四項建築命令，但並沒有告知準買家。準買家在簽署臨約前查閱該物業的土地查冊，發現該四項建築命令，遂向該地產代理查詢。她回應稱，有關命令只涉及普通的樓宇維修命令。然而事實上，其中的一項命令指出，有關物業已被視為「危險建築物」。同時，該地產代理並沒有告知準買家購買該物業的風險，或提醒他在購買該物業前應先諮詢法律意見。其後，買家從律師中獲悉真相，遂向監管局作出投訴。

監管局紀律委員會認為該地產代理違反了監管局制定的《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。」

考慮到個案的性質及該營業員的違規紀錄，委員會決定譴責該名地產代理、向她罰款 10,000 元，並在其牌照上附加條件，要求她在 12 個月內取得持續專業進修計劃下的 12 個學分，當中最少 3 個學分須透過參加土地查冊科目的講座或研討會而獲取。

## 4.3 未有告知客戶物業涉及無償轉讓契

倘若有關物業涉及遺產分配協議及 / 或無償轉讓契，持牌人在與客戶訂立臨時買賣合約（「臨約」）之前，必須告知客戶有關事實，並應建議客戶尋求獨立的法律意見。否則，持牌人有機會被監管局紀律處分。

於一項物業買賣交易中，一名營業員安排買家訂立臨約。然而，該買家其後獲其律師通知，該物業因涉及遺產分配協議，有機會影響其按揭申請。

及後，買家向不同銀行作出的所有按揭貸款申請均被拒絕。買家最終要取消交易，而有關訂金亦被沒收。買家不滿該營業員未有告知他有關物業於土地註冊處註有遺產分配協議，也未有向其指出購入該物業所帶來的潛在風險，遂向監管局作出投訴。

監管局紀律委員會認為，該營業員未有告知準買家有關物業涉及遺產分配協議及 / 或無償轉讓契，亦未有於訂立臨約前向其建議先尋求法律意見。

因此，該營業員違反了《操守守則》第 3.4.1 段，即「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。」

考慮到個案的性質及該營業員的違規紀錄，紀律委員會決定譴責該營業員，向他罰款 8,000 元及要求他在 12 個月內取得持續專業進修計劃下的 12 個學分。

# 5 有關提供按揭資訊的違規

## 5.1 作出可獲取的按揭貸款額保證

持牌人不得向客戶作出其可成功取得某按揭貸款額或有關按揭條款的保證，他們應建議準買家直接向銀行及財務機構查詢。否則，他們有可能被監管局紀律處分。

一名營業員安排一名準買家視察一個一手住宅物業，該準買家表示，該物業售價太高而無法負擔。該營業員遂向她聲稱，倘若她經指定按揭轉介服務公司申請按揭，便可承造相等於樓價八成的按揭貸款。基於該營業員的陳述，她遂決定購買該物業。

在訂立臨時買賣協議（「臨約」）後，準買家聯絡該指定按揭轉介服務公司申請按揭；然而，該公司職員卻告訴她，除非她可提供另一物業申請轉按，否則只能承造相等於樓價五成的按揭貸款。準買家因未能獲得所需的按揭貸款，遂取消交易並向監管局作出投訴。

監管局紀律委員會認為，該營業員在安排買家訂立臨約前，不應作出任何保證買家能成功獲批按揭貸款以購買該物業的陳述。因此，他沒有遵守執業通告（編號 13- 04(CR)）的指引，因而違反《操守守則》第 3.2.1 段，即「地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《條例》、其附屬法例、操守守則，以及由監管局不時發布的所有其他指引」。

考慮到個案的性質及該營業員的違規紀錄，紀律委員會決定向他作出譴責及罰款 7,000 元。

## 5.2 向非香港居民買家提供不準確按揭資訊

持牌人不得向客戶提供任何不準確的按揭計劃資料或保證其可獲得某按揭貸款金額或條款，否則有機會被監管局紀律處分。

一名地產代理安排一名準買家視察某個工廈單位。該準買家並不是香港居民，遂向代理查詢她是否可向香港的銀行取得按揭貸款。該名地產代理向她聲稱，她能夠取得樓價八成的按揭貸款。在簽訂臨時買賣合約前，該地產代理亦再次向她列出利息、兩成首期及八成按揭貸款的金額等資料。

其後，該買家向數家香港銀行查詢按揭事宜。然而，各銀行均拒絕向她提供按揭貸款。只有一間銀行表示，因她的主要收入來源來自香港以外地區，故最多只能向她批出樓價三成的按揭貸款。她最終取消交易，並向監管局作出投訴。

監管局紀律委員會認為，該地產代理沒有充分理解香港金融管理局（「金管局」）制定的措施，並向其客戶作出有關按揭資料的失實陳述。根據金管局當時的指引，主要收入來自香港以外地區的申請人，就工商物業承造的物業按揭成數上限為樓價之三成。

因此，該地產代理違反了《操守守則》第 3.2.2 段，即「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」。

考慮到個案的性質及該地產代理的違規紀錄，紀律委員會決定譴責該名地產代理，向他罰款 2,000 元，並在其牌照上附加條件，要求他在 12 個月內取得持續專業進修計劃下的 12 個學分。

## 5.3 就一手住宅物業的按揭資料作出失實陳述

持牌人不得向準買家就按揭條款作出任何失實陳述或承諾，否則有可能被監管局紀律處分。

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，該買家決定購買其中一個價值 6,851,000 元的單位，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，所以她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，並需向家人借款才能夠完成交易。該買家深感不滿，遂向監管局作出投訴。

監管局紀律委員會認為，該營業員就按揭資料向客戶作出失實陳述。根據按揭保險計劃，八成按揭成數上限只適用於樓價 6,000,000 元或以下的物業。

因此，該營業員違反了監管局發出的《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」。考慮到個案的性質及該營業員的違規紀錄，委員會決定譴責該名營業員、罰款 8,000 元，並在其牌照上附加條件，要求他在 12 個月內取得持續專業進修計劃下的 12 個學分，當中最少 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。

# 6 有關銷售一手住宅物業的不當行為

## 6.1 以易拉架廣告推廣一手住宅物業

持牌人參與推廣一手住宅物業時，須謹記物業廣告只可由地產代理公司發出；同時，持牌人不得在展示宣傳物品及招攬生意時阻礙公共地方。這些違規行為會被監管局紀律處分。

一名營業員於一個商場外的行人路上展示一個一手住宅物業的易拉架廣告，並向路人派發該物業的宣傳單張。當監管局職員走近該廣告時，該營業員隨即向他遞上載有其聯絡資料的傳單並向他介紹物業的詳細資料。監管局職員遂警告該營業員，並要求他移除廣告及停止派發傳單。

監管局紀律委員會認為，該營業員以個人身份而非以地產代理公司名義發出物業的宣傳單張，違反了執業通告（編號 13-04(CR)）的指引，因而違反了《操守守則》第 3.2.1 段，即「地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《條例》、其附屬法例、操守守則，以及由監管局不時發布的所有其他指引」。此外，他亦因在公眾地方放置廣告及招攬生意，同時違反了《操守守則》第 3.7.2 段，即「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」。

考慮到個案的性質及該營業員的違規紀錄，紀律委員會決定對其作出譴責、罰款 2,500 元，並於其牌照上附加條件，要求他在 12 個月內取得持續專業進修計劃下的 12 個學分。

## 6.2 向一手物業準買家提供貸款

持牌人在任何情況下都不得向一手住宅物業的準買家提供或提出提供貸款，否則有可能被監管局紀律處分。

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樓盤其中一個單位，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。

監管局紀律委員會認為該地產代理及其地產代理公司沒有遵守執業通告（編號 13-04(CR)）的指引，即「持牌人不可向準買家提供貸款」，因此違反了《操守守則》第 3.2.1 段：「地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《條例》、其附屬法例、本操守守則，以及由監管局不時發布的所有其他指引。」此外，該地產代理公司

因未有設立妥善的程序或制度以監督和管理其地產代理業務，以確保其僱員遵守《條例》，同時亦違反了《常規規例》第 15 條。

考慮到個案的性質及違規紀錄，委員會決定譴責該地產代理公司、罰款合共 150,000 元；而該涉事地產代理則被譴責、罰款 30,000 元、暫時吊銷牌照 6 個星期，其牌照亦被附加條件，要求他在 12 個月內取得持續專業進修計劃下的 12 個學分。

# 7 有關發布廣告的不當行為

## 7.1 未有在物業廣告中述明物業編號、廣告日期及實用面積

地產代理公司在發布物業廣告時，必須清楚述明該物業的編號及發出廣告的日期。於住宅物業廣告中提供的樓面面積資訊，應是從差餉物業估價署取得或首次轉讓的買賣協議中述明之實用面積資料，否則有可能被監管局紀律處分。

監管局接獲投訴，指某地產代理公司未有在其物業廣告中清楚述明物業編號及發出廣告的日期。在調查期間，監管局職員向該公司抽查兩則住宅物業廣告。該兩則廣告中列出的物業實用面積分別是 512 平方呎及 426 平方呎。然而，根據差餉物業估價署的資料顯示，該兩個物業正確的實用面積分別是 509 平方呎及 413 平方呎；而相關的首次轉讓的買賣協議中則述明實用面積分別是 531 平方呎及 438 平方呎。此外，該地產代理公司亦未有在該兩則物業廣告中述明物業編號及廣告日期。

監管局紀律委員會認為，該地產代理公司違反了《操守守則》第 3.2.1 段，即「地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《條例》、其附屬法例、操守守則，以及由監管局不時發布的所有其他指引」；亦違反了監管局發出的執業通告（編號 18-02(CR)），即未有清楚述明該廣告的物業編號及發出廣告或

更新的日期。另外，該公司也違反了執業通告（編號 12-02(CR)），即未有提供從差餉物業估價署或在首次轉讓的買賣協議中取得物業的實用面積資料。

考慮到個案的性質及該地產代理公司的違規紀錄，紀律委員會決定譴責該公司，並就其三項違規向其罰款合共 10,000 元。

## 7.2 就地產代理業務刊登具誤導性資訊的廣告

地產代理公司不得就其地產代理業務刊登具誤導性資訊的廣告，否則，有機會被監管局紀律處分。

一間地產代理公司於報章上刊登一則廣告，當中載有一些字眼表明該公司為某發展商行事，以協助收購座落於某街道上某些幢數的物業。然而，廣告中所使用的字眼亦提及一些其他幢數的物業，令公眾誤以為這些幢數物業也是由該公司所成功收購，但事實並非如此。由於這些幢數物業的業主並沒有透過該地產代理公司出售其物業，卻因該廣告而受到不必要的煩擾，他們遂向監管局作出投訴。

監管局紀律委員會認為，該地產代理公司刊登了具誤導性資訊的廣告，造成公眾誤會，違反了《操守守則》第 3.7.2 段，即「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」。

考慮到個案的性質及該地產代理公司的違規紀錄，紀律委員會決定譴責該地產代理公司，並向其罰款 15,000 元。

## 7.3 發布具誤導性字眼的物業廣告

在發布物業廣告時，地產代理公司不得發出任何載有在要項上屬虛假或具誤導陳述或詳情的廣告，否則有可能被監管局紀律處分。

在店舖巡查期間，監管局要求一間地產代理公司就其張貼於櫥窗的一則住宅物業廣告提供訂明文件。根據該公司與業主訂立的地產代理協議（「表格 5」），業主只委託該公司放租其物業。然而，該廣告上卻列出「899 萬」的字眼，有可能令消費者被誤導以為該物業是出售。

監管局紀律委員會認為，該地產代理公司發出載有在要項上屬虛假或具誤導陳述或詳情的廣告，違反了《常規規例》第 9(1) 條。

考慮到個案的性質及該地產代理公司的違規紀錄，紀律委員會決定譴責該地產代理公司及向其罰款 38,000 元。

## 7.4 在物業廣告中刊登另一單位的照片

持牌人不可在物業廣告中使用不屬於該物業的照片，否則有機會因發出虛假或誤導性廣告而被監管局紀律處分。

一名賣家委託一間地產代理公司放售其物業。後來，她在該地產代理公司的網站上發現自己物業的照片出現於另一物業的廣告內。該賣家對於自己物業的照片被用作宣傳其他物業深感不滿，遂向監管局投訴該地產代理公司。

就監管局的調查，該地產代理公司表示已得悉事件，並已向涉事的地產代理作出警告，表示其公司一向設有監察措施以確保員工遵守監管局發出的要求及指引，亦會加強監督有關分行的運作以防類似事件再度發生。

監管局紀律委員會認為，該地產代理公司發出全部或部分與其地產代理業務有關並載有在要項上屬虛假或具誤導性陳述或詳情的廣告。因此，該公司違反了《常規規例》第 9(1) 條。

考慮到個案的性質、類似個案的罰則，以及該地產代理公司的違規紀錄，紀律委員會決定譴責該公司，並向其罰款 40,000 元。

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





地產代理監管局  
香港柴灣利眾街 24 號東貿廣場 7 樓  
熱線：2111 2777  
[www.eaa.org.hk](http://www.eaa.org.hk)

國際標準書號：978-988-13237-7-4