



通告

通告編號 13-04(CR)

銷售一手住宅發展項目及提供物業資料的操守指引（括號內指示相關的段落編號）：

(甲) 代理公司就一手住宅物業銷售的管理

- 委任員工監督 (2-3)
 - 委任員工監督以監督一切事宜。
 - 確保派往發展項目銷售地點工作的員工數量與其能夠有效管理該些員工的能力相稱。
- 發展項目銷售前簡介會 (4-7)
 - 向員工提供發展項目銷售前簡介會並妥善保存簡介會的紀錄。
 - 從事任何推廣活動前須參加銷售前簡介會。
- 質素控制 (8)
 - 採取質素控制措施以監察員工有否遵從有關法例及指引。

(乙) 向準買家提供資料

- 行事的身分 (9-11)
 - 向準買家說明所屬的地產代理公司是代表賣方及／或買方行事。
- 實用面積 (12-13)
 - 以實用面積表達物業的樓面面積及呎價。
- 售樓說明書、價單及銷售安排 (14-25)
 - 建議準買家查閱最新版本的售樓說明書及價單。
 - 不得在有關的物業的價單可供公眾參考之前或物業可供出售之前，探求或接受任何選購意向。
- 物業資料 (26-29)
 - 不可作出具誤導性的陳述。
 - 提醒準買家留意單位的實際尺寸。
- 按揭及貸款計劃 (30-31)
 - 不可作出有關按揭條款的保證。



- 優惠 (32-34)
 - 將優惠詳情告知準買家並以書面形式列明有關的承諾。
 - 建議準買家查閱價單有關由賣方提供的贈品、財務優惠或利益的資料。

(丙) 廣告 (35-41)

- 賣方的同意和資料核實 (36-41)
 - 取得賣方就宣傳物品所載資料的準確性的明確書面批署及確保符合《一手住宅物業銷售條例》(《該條例》)的有關規定。
- 公布成交資料 (42-44)
 - 提供的成交資料必須是根據《該條例》所指的成交紀錄冊上所載的資料。

(丁) 與付款有關的事宜

- 身份證明文件及信用咭 (45-50)
 - 若未得到準買家的授權，不可保存準買家的身份證明文件及／或信用咭。
 - 未取得準買家的書面同意前，不可安排以準買家的信用咭交付訂金。
- 訂立臨時合約時的訂金 (51-54)
 - 若未得到賣方授權，不可向準買家索取或接受訂金。
- 禁止持牌人貸款 (55)
 - 不可向準買家提供貸款。

一手住宅物業銷售
進行推廣活動及提供物業資料的操守

本通告列載關於進行一手住宅物業銷售活動及提供物業資料的操守指引，將於 2013 年 4 月 29 日起生效。這些指引是因應推行《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章)(下稱《該條例》)的規定而發出。本通告的附件載有部份《該條例》中與地產代理實務有關的主要條文撮要。本通告所載之指引取代分別在 2010 年及 2011 年 5 月發出的第 10-04(CR)號及第 11-02(CR)號通告。

(甲) 代理公司就一手住宅物業銷售的管理

委任員工監督

- (2) 各地產代理公司¹ 須委任一名員工監督以監督所有該公司派往一手發展項目銷售地點工作的員工，以及他們進行推廣活動的操守。該名員工監督須持有地產代理（個人）牌照。地產代理公司須在委任員工監督人選後，盡快向地產代理監管局（下稱「監管局」）提供該名員工監督的姓名、牌照號碼及聯絡詳情。
- (3) 地產代理公司及／或員工監督須確保其派往發展項目銷售地點工作的員工數量，與其能夠有效管理該些員工的能力相稱。

發展項目銷售前簡介會²

- (4) 地產代理公司及／或員工監督須就每個發展項目向將參與促銷該發展項目推廣活動的員工提供或安排發展項目銷售前簡介會（下稱「簡介會」）後，方可讓員工進行相關的推廣活動。
- (5) 簡介會須包括發展項目的資料³、本通告所載的指引，以及由監管局不時發出的其他相關通告所載列的指引。地產代理公司及／或員工監督須採取一切合理措施，確保其員工熟悉有關的資料和所有相關指引。
- (6) 地產代理公司及／或員工監督須確保其員工出席簡介會，並妥善保存簡介會的紀錄（包括簡介會舉行的日期和時間，簡介會的內容和相關員工的出席紀錄），並須應監管局的要求呈交有關紀錄。

¹ 「地產代理公司」指根據《地產代理條例》下的持牌地產代理的商號或公司。

² 為免生疑問，載於第(4)至(6)段有關發展項目銷售前簡介會的要求適用於為賣方進行一手住宅物業銷售活動的地產代理公司。

³ 發展項目資料包括但不限於以下內容的最新版本：售樓說明書、價單、銷售安排，成交紀錄冊上的成交資料（見本通告相關段落）。

- (7) 只有已參加簡介會的持牌人方可從事相關發展項目的推廣活動。

質素控制

- (8) 地產代理公司及／或員工監督須確保其員工依從簡介會所提供的指引及指示，按照相關法例及指引進行推廣活動。地產代理公司及／或員工監督應監察員工及採取措施，例如進行顧客問卷調查、內部審核、抽樣合規檢查及「神秘顧客」報告，以防止員工有任何違規行為。

(乙) 向準買家提供資料

行事的身分

- (9) 持牌人須在成功接觸準買家⁴後，立刻清楚地向準買家說明他們所屬的地產代理公司是否(a)只代表賣方行事；或(b)只代表買方行事；或(c)同時代表賣方及買方行事；及(d)是否會於其後同時代表賣方及買方行事。持牌人須以書面形式將上述事項通知準買家，及向準買家提供一份該書面通知。
- (10) 持牌人須以公平及公正的態度為交易各方行事，不論他們是以何種身分行事。
- (11) 為避免對作為賣方銷售代理的持牌人的工作範圍產生任何誤解，由賣方委任代其行事的地產代理公司應在賣方發出的委任書或由有關各方為此目的而訂立的協議中列明其職責。

⁴ 就本通告而言，準買家包括視察單位人士。

實用面積

- (12) 根據《該條例》，「實用面積」概括而言是指住宅物業圍牆以內的樓面面積，包括任何露台、工作平台和陽台的樓面面積，但不包括構成該物業的一部份的空調機房、窗台、閣樓、平台、花園、停車位、天台、梯屋、前庭和庭院的面積。
- (13) 根據《該條例》，售樓說明書、價單和廣告只可以實用面積表達物業的樓面面積及呎價。因此，持牌人除以物業的實用面積作為基準外，不得以其他基準表達該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。

售樓說明書及價單

- (14) 倘發展項目中有任何住宅物業出售，賣方須按照《該條例》的有關規定就該發展項目擬備及向公眾免費提供一份標題為「售樓說明書」的刊物（須以中英雙語印製）及價單。
- (15) 根據《該條例》，除賣方外，任何人不得就該發展項目向公眾提供名為「售樓說明書」的任何刊物。
- (16) 持牌人須告知準買家，根據《該條例》，賣方提供的售樓說明書須載有《該條例》規定的所有資料，而任何其他宣傳物品並非售樓說明書的一部份。
- (17) 持牌人應注意，根據《該條例》，賣方須(a)在緊接發展項目出售的日期前的最少七日期間內，向公眾提供中英雙語印製的售樓說明書，並在賣方指定的互聯網網站（下稱「指定網站」）上提供有關資料；及(b)在緊接出售的日期前的最少三日期間內，向公眾提供價單，並在指定網站上提供有關資料。

- (18) 售樓說明書及價單亦在一手住宅物業銷售監管局（下稱「SRPA」）設立的一手住宅物業電子資料庫（即「一手住宅物業銷售資訊網」）（下稱「SRPE」）中查閱。
- (19) 倘持牌人從賣方取得售樓說明書及／或價單，他們須在不收取任何費用、沒有任何附帶限制或條件下，向準買家提供該等資料。
- (20) 向公眾提供的售樓說明書，必須是賣方在之前的三個月內印製、檢視或修訂的。持牌人須確保向準買家提供的售樓說明書及價單均屬最新版本。
- (21) 倘持牌人未能向準買家提供從賣方取得的售樓說明書及價單，則持牌人須建議準買家於賣方的銷售處索取，或往指定網站或 SRPE 閱讀有關資料。
- (22) 持牌人亦須建議準買家在作出購買決定前，先參考「一手住宅物業買家須知」（下稱「須知」）。該須知可從 SRPA 的網站下載。

銷售安排

- (23) 根據《該條例》，賣方須在出售日期前的最少三日期間內，向公眾免費提供銷售安排的某些主要資料。主要資料包括售樓的日期和時間、銷售地點、提供出售單位的數量，以及用以決定購買先後次序的方法等。有關資料須以文件方式在銷售現場供公眾取閱，並且在指定網站供公眾查閱。持牌人應向準買家提供上述文件，或建議準買家直接向賣方索取或前往指定網站查閱。
- (24) 除非獲賣方指定為其獨家銷售代理，否則持牌人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，而按照《該條例》的規定，價單上須列出已獲賣方委任的銷售代理的名字。

- (25) 根據《該條例》，賣方不得(a)在有關住宅物業的價單可向公眾提供之前，探求或接受任何無明確選擇的購樓意向；及(b)在要約出售某住宅物業之前，探求或接受任何有明確選擇的購樓意向。持牌人（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前述表達的意向（不論是否連同付款）。

物業資料

- (26) 持牌人須建議準買家在訂立任何買賣協議前查閱最新版本的售樓說明書、價單、銷售安排及紀錄冊⁵（因賣方可能就前述資料作出修改／更新）、大廈公契（草擬本）及政府租契。
- (27) 當持牌人向準買家提供物業的相關資料⁶，須(a)以由賣方提供的售樓說明書及文件所載的資料為準；及(b)採取一切合理步驟及盡一切應盡的努力核實有關資料。
- (28) 持牌人須提醒準買家留意售樓說明書內列明的單位實際尺寸，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。
- (29) 持牌人不得作出任何可能誤導準買家的陳述。根據《該條例》，任何人為誘使另一人購買任何住宅物業而作出具欺詐性的失實陳述或罔顧實情的失實陳述，即屬犯罪⁷。

⁵ 較多關於紀錄冊的詳情載於第 42 段。

⁶ 當中可包括如位置圖則、樓面平面圖、裝置及建築材料、預期落成日期、康樂設備或設施管理及詳情、周圍環境、附近一帶未來發展等。

⁷ 任何人傳布資料，或授權傳布任何資料，或關涉於資料的傳布中，而該資料相當可能會誘使另一人購買任何住宅物業；而該資料在某事關重要的事實方面，是虛假或具誤導性的，或因某事關重要的事實遭從中遺漏，而變得虛假或具誤導性，而該人知道此事或罔顧該資料是否如此，即屬犯罪。



按揭及貸款計劃

- (30) 持牌人沒有責任主動向準買家解說有關按揭及貸款計劃的資料。不過，如持牌人主動作出解說，有關解說須完全根據有關銀行及財務公司或賣方提供的資料。
- (31) 持牌人不得向準買家聲稱可保證其將成功取得購買有關物業按揭貸款或獲得其希望的按揭條款。持牌人應建議準買家直接向有關銀行及財務公司或賣方查詢條款。

優惠

- (32) 若有任何優惠計劃，持牌人須將有關詳情告知準買家，並說明該優惠是由賣方提供，抑或是由其所屬的地產代理公司提供。他們亦須建議準買家查閱任何關於由賣方提供的贈品、財務優惠或利益的資料，而根據《該條例》，賣方必須在價單上列出該等資料。
- (33) 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。
- (34) 地產代理公司須就其向準買家提供的優惠發出清晰指引，密切監督其員工以確保他們遵守有關指引，以及訂立兌現有關優惠的承諾的適當程序。

(丙) 廣告⁸

在「同意方案」下的物業

- (35) 持牌人須注意，根據地政總署的「同意方案」，除非地政總署已就發展項目的單位銷售批准展開推

⁸ 《該條例》未有就「廣告」一詞作出定義。又《該條例》第 69 條述明《該條例》的第 3 部適用於本意為促銷在《該條例》下定義為任何指明住宅物業的廣告。

廣活動，以及該發展項目已完全符合所有其他有關批准展開推廣活動的附帶條件，否則在地政總署未發出預售樓花同意書之前，不得宣傳或推廣銷售該發展項目的單位。即使已取得有關的批准，任何有關的宣傳或廣告亦須聲明該發展項目並未獲發給預售樓花同意書。

賣方的同意和資料核實

- (36) 《該條例》規定如廣告由賣方發布，或在賣方的同意下由另一人發布，該廣告須述明該事。
- (37) 除地產代理公司外，其他持牌人不得發出任何廣告或宣傳物品。地產代理公司在發出任何廣告或宣傳物品⁹之前，須事先取得賣方的書面同意。
- (38) 持牌人在編制宣傳物品¹⁰以協助推廣發展項目時，地產代理公司須採取一切合理步驟核實該等宣傳物品所載資料的準確性，並在發出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《該條例》的有關規定。
- (39) 根據《該條例》，除以物業的實用面積作為基準外，廣告不得以其他基準表達該物業的面積或單位售價的資料。
- (40) 地產代理公司須特別留意，不可在廣告中就發展項目的周圍環境¹¹作出誤導性陳述。如廣告載有圖畫、圖像、繪圖或素描，顯示發展項目或其周邊地區的畫家想像圖，該廣告須載有《該條例》第 74 條所規定的聲明。

⁹ 根據《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》第 9(2)條，即使廣告內沒有明確引述有關賣方的名稱，或廣告並未暗示該持牌地產代理乃代表有關的賣方行事，只要廣告提及一項可以辨別之發展項目，並不論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，以上第 9(2)條規定將適用。

¹⁰ 該些宣傳物品會被視為《該條例》下所指的廣告，並須遵從《該條例》的有關規定。

¹¹ 以下可能會被視為失實陳述：在廣告中將發展項目附近的樓宇畫成為草地，不顯示附近樓宇或設施，或大幅改低附近樓宇的高度。

- (41) 地產代理公司不得就其以持牌地產代理身分代理的住宅物業，安排或准許以有別於有關的客戶所指示的價格或租金或條款宣傳該住宅物業¹²。

公布成交資料

- (42) 根據《該條例》，賣方必須向公眾免費提供¹³ 載有發展項目成交情況的成交紀錄冊（下稱「紀錄冊」）。
- (43) 如持牌人提供發展項目的成交資料、銷售數據或銷售業績，他們須(a)根據紀錄冊上的資料提供該等資料；及(b)指明該等資料的時間性。
- (44) 當持牌人（無論以何種方式）告知準買家發展項目某層、某座或某面積的單位已售罄時，須先從紀錄冊上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。

(丁) 與付款有關的事宜

身份證明文件及／或信用咭

- (45) 除非賣方特別規定，否則持牌人不得要求準買家交出身份證明文件（如身份證、護照）及／或信用咭，不論是作安排視察單位、交付購買物業的有關款項或任何其他用途。

¹² 根據《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》第9(3)條的規定。另根據《該條例》第35條，賣方只可按根據《該條例》第32(1)、(2)及(3)條提供的價單所列的有關指明住宅物業的售價，出售或要約出售該物業，或該價單已根據《該條例》第29(4)條修改的情況下，只可按根據《該條例》第32(1)、(2)及(3)條提供的最新修改價單所列的售價，出售或要約出售該物業。

¹³ 《該條例》規定，紀錄冊須置於銷售地點、指定網站及SRPE以供參考。



- (46) 倘持牌人在賣方的要求下，向準買家提出交出其身份證明文件及／或信用咭的要求，他們須以書面形式清楚說明(a)索取有關身份證明文件／信用咭的用途；及(b)有關要求是賣方提出的。
- (47) 持牌人在保存準買家的身份證明文件及／或信用咭作原先所述用途，須先取得準買家的授權。
- (48) 持牌人在作出以信用咭交付訂金或其他任何款項的任何安排前，須特別取得準買家的書面同意。
- (49) 倘持牌人向準買家索取的身份證明文件及／或信用咭(a)已不需再作原先所述用途；或(b)已作有關用途，持牌人須向準買家及早交還該等證件。
- (50) 持牌人在準買家要求下須從速交還其身份證明文件及／或信用咭，不論該等證件是否仍需作原先所述用途。

訂立臨時合約時的訂金

- (51) 根據地政總署的「同意方案」，在地政總署未發出預售樓花同意書之前，獲批地人或其代理不得以任何形式接受或收取任何留位費、訂金或其他任何代價。在任何情況下，獲批地人須遵從《該條例》就其向任何人探求對某指明住宅物業的選擇購樓意向（不論是否連同付款）的規定。
- (52) 根據《該條例》，買方在訂立臨時買賣合約（下稱「臨時合約」）時，須支付售價的 5% 的臨時訂金。持牌人未得到賣方授權，不得向準買家索取或接受準買家的任何款項，不論該款項是否稱為訂金。如持牌人獲授權代表賣方收取臨時訂金，所收取訂金的金額須相等於《該條例》中指明的比率。



- (53) 持牌人應提醒準買家如他們在訂立臨時合約後的五個工作日內沒有簽立買賣合約，該臨時合約即告終止及有關的臨時訂金（即售價的 5%）將被沒收。
- (54) 持牌人有責任(a)向警方及海關舉報任何懷疑直接或間接代表犯罪得益的財產；及(b)在懷疑用作繳付訂金的款項可能涉及清洗黑錢活動時，向警方及海關的聯合財富情報組舉報¹⁴。

禁止持牌人貸款

- (55) 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。

* * *

違反上述指引或有關法例的持牌人可能會遭受監管局的紀律處分。地產代理公司、其管理層及員工監督亦可能因未能設立妥善管理制度管理其業務而遭受紀律處分¹⁵。

2013 年 4 月

營業詳情說明書持有人應提醒所有
參與地產代理工作的員工留意本通告

¹⁴ 根據《有組織及嚴重罪行條例》(第 455 章) 和《販毒（追討得益）條例》(第 405 章)。

¹⁵ 根據《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》第 15 條的規定。

《一手住宅物業銷售條例》中與地產代理實務有關的
部份主要條文撮要

售樓說明書

- 賣方須在緊接開售前的最少七日期間內向公眾發布雙語的售樓說明書¹。
- 售樓說明書須由賣方在之前的三個月內印製、檢視或修訂。

價單

- 賣方須在緊接開售前的最少三日期間內向公眾發布價單。
- 價單須列出（除其他事項外）支付條款、售價獲得折扣的基礎，以及任何因購買物業而連帶獲得的贈品、財務優惠或利益。
- 價單上須列出已獲賣方委任在出售發展項目的住宅物業中代其行事的地產代理的名稱或姓名。

實用面積

- 在售樓說明書、價單及廣告²內只可以實用面積表達任何住宅物業的樓面面積及呎價。

¹ 除賣方外，任何人為供公眾領取的目的，而為發展項目擬備標題為「售樓說明書」的刊物，即屬犯罪，可處罰款\$ 1,000,000。（第 16 條）

² 任何人發布廣告或安排發布廣告，而違反有關廣告除以物業的實用面積作為基準外，不得以其他基準表達物業的面積或單位售價的資料的規定，即屬犯罪，可處罰款\$ 500,000。（第 71(6)條）

銷售安排

- 賣方須在緊接開售前的最少三日期間內向公眾發布流程安排的某些重要資料，例如開售的日期和時間、銷售地點、提供出售單位的數量，及決定購買優先次序的方法。
- 賣方不得在價單發出之前探求或接受任何住宅物業的無明確選擇購樓意向。
- 賣方不得在要約出售有關的住宅物業之前探求或接受任何對該物業的有明確選擇購樓意向。

臨時合約及合約

- 買方須在訂立臨時買賣合約（「臨時合約」）時支付售價的5%的臨時訂金。
- 買方須在訂立臨時合約後的五個工作日內簽立買賣合約（「合約」）。
- 如買方沒有簽立合約，已繳付的5%的臨時訂金將被沒收。

披露成交資料

- 賣方須在開售當日向公眾發布發展項目的成交紀錄冊，提供關於該發展項目的成交資料。

廣告

- 廣告不得載有虛假或具誤導性的資料。
- 如廣告由賣方發布，或在賣方的同意下由另一人發布，該廣告須述明該事³。

³ 任何人違反此項規定發布廣告或安排發布廣告，即屬犯罪，可處第6級罰款（即\$100,000）。（第71(5)條）。

失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料

- 任何人為誘使另一人購買任何住宅物業，而作出具欺詐性的失實陳述或罔顧實情的失實陳述，即屬犯罪⁴。
- 任何人傳布資料，或授權傳布資料，或關涉於資料的傳布中，而該資料相當可能會誘使另一人購買任何住宅物業；而該資料在某事關重要的事實方面，是虛假或具誤導性的，或因某事關重要的事實遭從中遺漏，而變得虛假或具誤導性，而該人知道此事或罔顧該資料是否如此，即屬犯罪⁵。

一手住宅物業電子資料庫

- 由賣方提供有關銷售一手住宅物業發展項目的資料（即售樓說明書、價單及交易資料）及住宅物業市場的一般資料及統計數據，可於由一手住宅物業銷售監管局（或其認為合適的任何人）設立和備存的電子資料庫（即「一手住宅物業銷售資訊網」）中查閱。

注意：持牌人應注意，本附件中所載之資料只撮錄部份《一手住宅物業銷售條例》中與地產代理實務有關的主要條文，所有有關的條文未能在此盡錄。持牌人應閱讀條例全文，以進一步了解該條例中與地產代理實務有關及持牌人應遵從或遵守的條文，而條例全文可於 <http://www.legislation.gov.hk> 中查閱。

⁴ 任何人犯此項罪行可處的最高刑罰為罰款\$ 5,000,000 及監禁七年。(第 76(2)條)

⁵ 任何人犯此項罪行可處的最高刑罰為罰款\$ 5,000,000 及監禁七年。(第 78(2)條)