



通告

通告編號 15-03 (CR)

個人持牌人

- 不遲於遞交購樓意向登記當日或於遞交購樓意向登記的截止時間前（以較早者為準），通知其在職的地產代理公司以下資料：
 - (a) 他們已為其本人／公司遞交有關發展項目的購樓意向登記；
 - (b) 他們已遞交的購樓意向登記的數目；及
 - (c) 他們連同購樓意向登記一併遞交的本票數目。

地產代理公司

- 每日就以下資料作出申報：
 - (a) 截至發展項目的遞交購樓意向登記的截止時間，已為其本人／公司遞交購樓意向登記的持牌人（包括地產代理公司及其持牌人員工）的總數；
 - (b) 該等持牌人已遞交的購樓意向登記的總數；及
 - (c) 該等持牌人已遞交的本票的總數。

申報一手住宅物業銷售中 已遞交的購樓意向登記

本通告載列涉及銷售及／或購買一手住宅物業的地產代理公司¹及為其工作的個人持牌人，在他們或其持牌人員工（視屬何情況而定）為其本人／公司²在該些物業的銷售中

¹ 就本通告而言，「地產代理公司」是指(a)列於一手住宅物業發展項目（下稱「發展項目」）的價單內列出為地產代理或次代理的持牌地產代理；及(b)在發展項目中僅代表買方購入單位的持牌地產代理。

² 「為其本人／公司」指－

- (a) 就個人持牌人而言，他(i)單獨以其個人名義或與其他個人及／或公司以共同名義；或(ii)以其任股東及／或董事之公司的名稱，作為登記人並透過其在職的地產代理公司遞交購樓意向登記；及
- (b) 就公司持牌人而言，它(i)單獨以其公司名義或與其他個人及／或公司以共同名義；或(ii)以其任公司股東及／或公司董事之公司的名稱，作為登記人並透過該公司持牌人遞交購樓意向登記。

遞交購樓意向登記時須遵守的指引。監管局發出這些指引，是因應近來公眾關注持牌人若公司涉及銷售及／或購買一手住宅物業的同時，又為其本人／公司²遞交購樓意向登記，可能令公眾覺得有潛在利益衝突。

一般事項

(2) 根據普通法，代理人對客戶有受信責任。由於代理人與委託人之間的關係以誠信為基礎，所以代理人不應該讓任何個人利益與其對客戶的責任存有衝突。如有任何潛在衝突的情況出現，代理人必須向客戶全面披露所有相關的事實，讓客戶有機會自行決定是否繼續完成擬進行的交易，或繼續委任該名代理人。否則，該名代理人是違反了對客戶的受信責任，並須向客戶交出從是項交易中所得到的利潤。此外，客戶還可以就該代理人的違責向其追討其他補償。

(3) 一般而言，持牌人不可以購買或租住其客戶的物業，亦不可以將自己的物業售賣或出租予客戶，除非持牌人與客戶訂立任何協議前，已經向客戶全面披露所有有關事實，並在客戶同意的情況下進行交易。

(4) 由於持牌人有職責避免利益衝突，且為推動地產代理業專業化及提高銷售的透明度，凡涉及發展項目的銷售及／或購買的地產代理公司，均應就公司及其持牌人員工為其本人／公司²遞交有關發展項目的購樓意向登記的資料作出申報。

申報已遞交的購樓意向登記

個人持牌人

(5) 凡為涉及發展項目的銷售及／或購買的地產代理公司工作的個人持牌人，若同時又為其本人／公司²遞交該發展項目的購樓意向登記，必須不遲於遞交購樓意向登記當日或

於遞交購樓意向登記的截止時間³前（以較早者為準），將以下資料告知其在職的地產代理公司：

- (a) 他們已為其本人／公司²遞交該發展項目的購樓意向登記；
- (b) 他們已遞交的購樓意向登記的數目；及
- (c) 他們連同以上(a)段所述的購樓意向登記一併遞交的本票⁴數目。

(6) 為符合規定及備存妥善紀錄，個人持牌人須以書面通知其在職的地產代理公司以上第(5)段所述的資料。

地產代理公司

(7) 涉及發展項目的銷售及／或購買的地產代理公司必須在以下第(8)段所指明的**時段內**，以第(9)段所指明的形式就以下資料作出申報：

- (a) 截至有關發展項目遞交購樓意向登記的截止時間³，已為其本人／公司²遞交購樓意向登記的持牌人⁵的**總數**；
- (b) 以上(a)段所述的持牌人已遞交的購樓意向登記的**總數**；及

³ 以賣方發出的相關銷售安排所指明為準。

⁴ 本票是指按賣方的銷售安排，登記人就每個有意表達其購買意向的物業所須遞交的指明金額的一張本票。倘持牌人使用多於一張本票組成該指明的金額，則就本通告而言，前述若干本票須被視為一張本票。

⁵ 「持牌人」包括（如適用）：

- (a) 該些地產代理公司；
- (b) 地產代理公司的會員（無論稱為「會員」、「特許會員」、「附屬會員」或類同名稱的會員），如該公司是一個地產代理商會；
- (c) 地產代理公司的特許經營商；及
- (d) 以上(a)，(b)及(c)段所述的地產代理公司的持牌人員工。

(c) 以上(a)段所述的持牌人已遞交的本票⁴的**總數**。

(8) 以上第(7)段所述的時段如下：

(a) 就以上第(7)段所述的資料，於某一日收集的，必須於**翌日正午前**公布(遞交購樓意向登記的截止日³當日除外)；及

(b) 於遞交購樓意向登記的截止日³當日，就以上第(7)段所述，並截至截止時間³所收集的該等已遞交的購樓意向登記的資料，必須在該截止時間後的**兩小時內**公布。

(9) 以上第(7)段所述的申報形式如下：

(a) 列於發展項目的價單內的持牌地產代理—

以上第(7)段所述的資料，須在公司的網站上(如有的話)以書面形式提供或於其店舖內的當眼位置張貼。賣方及準買方應獲書面告知可參閱該公司的網站或到訪／聯絡其店舖(視屬何情況而定)，以獲得該些資料。

(b) 列於發展項目的價單內所述的持牌地產代理的特許經營商—

以上第(7)段所述的資料，須於向其發出特許經營權的地產代理公司的網站上(如有的話)以書面形式提供或於該向其發出特許經營權的地產代理公司的登記地址內的當眼位置張貼。賣方及準買方應獲書面告知可參閱向其發出特許經營權的地產代理公司的網站或到訪／聯絡該地產代理公司(視屬何情況而定)，以獲得該些資料。

(c) 在發展項目的價單內所述的地產代理商會的會

員⁶的持牌地產代理-

以上第(7)段所述的資料，須於其所屬的地產代理商會的網站上（如有的話）以書面形式提供或於該商會的登記地址內的當眼位置張貼。賣方及準買方應獲書面告知可參閱其所屬的地產代理商會的網站或到訪／聯絡該商會（視屬何情況而定），以獲得該些資料。

- (d) 僅代表買方於發展項目中購買單位的持牌地產代理-

以上第(7)段所述的資料須以書面形式向其買方客戶提供。

其他

(10) 為符合上述規定，地產代理公司應採取恰當的步驟，以確保其持牌人員工遵守本通告的規定（例如，在為員工舉行的銷售前簡介會⁷、內部通告及員工手冊中包括本通告的規定），並作出適當安排，收集其持牌人員工根據以上第(5)段所述而遞交的資料，及（如適用的話）綜合所有分行所遞交的有關資料（如有的話）。

(11) 地產代理公司亦須就以上第(5)段及第(7)段所述，就其持牌人員工已遞交的資料，及其依照上述規定就每個發展項目已申報的以上第(7)段所述的資料備存妥善紀錄，並在地產代理監管局要求時向其提供該等紀錄。

違反上述指引的持牌人可能會遭受監管局的紀律處分。地產代理公司及其管理層亦可能因未能設立妥善制度管

⁶ 無論稱為「會員」、「特許會員」、「附屬會員」或類同名稱的會員。

⁷ 見通告第 13-04 (CR) 號第 4 至 6 段。

理其業務而遭受紀律處分⁸。

本通告將於2015年9月1日起實施。

2015年6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

⁸ 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。