



## 有關申報一手住宅物業銷售中已遞交的購樓意向登記 執業通告

### 問與答

備註：

1. 任何提述：
  - a. 「監管局」指地產代理監管局
  - b. 「執業通告」指地產代理監管局就申報一手住宅物業銷售中已遞交的購樓意向登記發出的執業通告第 15-03 (CR)號
  - c. 「《常規規例》」指《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》

除非另有所指，否則執業通告所註明及／或界定的詞彙跟本「問與答」的詞彙的涵義相同。

2. 本「問與答」只供一般參考之用。所載列之答案和建議的解決方法並非詳盡無遺，且不可視為法律或專業意見。監管局在考慮持牌人是否違反執業通告時，會按個別情況作出決定。如有需要，閣下應就法律條文的解釋及個別個案的意見自行徵詢法律或專業意見。監管局並不會對本「問與答」所提供的資料的完整性，或在任何特定情況下使用該等資料的合適性作任何保證。對任何人因使用、不當使用或依賴本「問與答」所載的內容所引致或涉及的任何損失或損害，監管局概不承擔任何責任或後果。



## 問與答

### 個人持牌人

1. 我在一間地產代理公司（我的僱主）工作，該公司涉及某發展項目的銷售。若我並非以我的個人名義，而是以一間我任其董事或股東的公司的名稱作為登記人，並透過我的僱主遞交該發展項目的購樓意向登記，我需要通知我的僱主嗎？

答： 需要。

根據執業通告，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／公司遞交該發展項目的購樓意向登記，必須在遞交購樓意向登記後告知其在職的地產代理公司。

請參閱執業通告內「為其本人／公司」的涵義。「為其本人／公司」包括，就個人持牌人而言，他以其任股東及／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。

2. 銷售安排指明，購樓意向登記只可在 **2015 年 9 月 1 日** 遞交，截止時間為當天下午 **5 時**。若我打算為自己遞交購樓意向登記，我須在何時作出申報？

答： 根據執業通告，個人持牌人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前（以較早者為準），就為其本人／公司已遞交的購樓意向登記的資料向其在地產代理公司作出申報。

在上述情況，該個人持牌人必須於遞交購樓意向登記的截止時間前，即 **2015 年 9 月 1 日下午 5 時正前**，作出有關的申報。



3. 銷售安排指明，登記人就每個有意表達其購買意向的物業須遞交一張金額為\$300,000的本票。如我以三張本票組成該\$300,000，我是否應申報遞交了三張本票？

答： 不應。

根據執業通告，「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，則前述若干本票須被視為一張本票。

因此，就上述情況，組成該\$300,000的三張本票須被視為一張本票申報。

### 地產代理公司

4. 執業通告是否適用於並非列於價單內，但僅代表買方於發展項目中購買單位的地產代理公司？

答： 是。

執業通告適用於並非列於價單內，但僅代表買方於發展項目中購買單位的地產代理公司。若該些公司及／或其持牌人員工為其本人／公司遞交該發展項目的購樓意向登記，則該些公司須向其買方客戶作出所需的申報。

請參閱執業通告內「地產代理公司」的涵義。

5. 列於發展項目的價單內為賣方的地產代理或次代理的持牌地產代理是否需要以書面通知賣方有關其公司及其持牌人員工已為其本人／公司就該發展項目遞交的購樓意向登記的資料？

答： 有關的持牌地產代理若已書面告知賣方可參閱該公司



的網站或到訪／聯絡其店舖（視屬何情況而定），以獲得有關其公司及其持牌人員工就該發展項目已為其本人／公司遞交的購樓意向登記的資料，則不需另外以書面通知賣方該些資料。

請參閱執業通告第 9(a)段。

6. 列於發展項目的價單內為賣方的次代理的持牌地產代理是否需要以書面通知其主代理有關其公司及其持牌人員工已為其本人／公司就該發展項目遞交的購樓意向登記的資料？

答：有關的持牌地產代理不需以書面通知其主代理有關其公司及其持牌人員工就該發展項目已為其本人／公司遞交的購樓意向登記的資料。然而，他們應以書面形式告知賣方及準買方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。

請參閱執業通告第 9(a)段。

7. 若某持牌地產代理是列於發展項目的價單內的某地產代理公司的特許經營商，同時又是列於同一份價單內的某地產代理商會的會員。該持牌地產代理應在哪裡提供執業通告第 7 段所提述的資料？

答：在上述情況，有關的持牌地產代理可在向其發出特許經營權的地產代理公司或其所屬的地產代理商會的網站（如有的話）或其登記地址的當眼位置以書面形式提供所需的資料。

為避免雙重計算，持牌地產代理不應同時向該向其發出特許經營權的地產代理公司及其所屬的地產代理商會提供所需的資料。

8. 如某持牌地產代理的名稱已列於發展項目的價單內，而它同時又是列於同一份價單內的某地產代理商會的



**會員，為遵從執業通告，該持牌地產代理應如何作出所需的申報？**

答： 在上述情況，該持牌地產代理須在其公司的網站上（如有的話）以書面形式提供或於其店舖內的當眼位置張貼執業通告內所提述的資料，及不應將該些資料提供予其所屬的地產代理商會作申報，以免雙重計算。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。

請參閱執業通告第 9(a)段。

**9. 如某持牌地產代理的名稱並非明確列於發展項目的價單內，而是在價單內提述為地產代理商會的會員，為遵從執業通告，該持牌地產代理應如何作出所需的申報？**

答： 在上述情況，該持牌地產代理須在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執業通告內所提述的資料。賣方及準買方應獲書面告知可參閱該商會的網站或到訪／聯絡該商會（視屬何情況而定），以獲得該些資料。

請參閱執業通告第 9(c)段。

**10. 如某持牌地產代理只代表買方購買某發展項目的單位，該代理需要向公眾提供執業通告第 7 段所述的資料嗎？**

答： 不需要。

該持牌地產代理只須以書面向其買方客戶提供所需的資料，而無需向公眾提供該等資料。



11. 就監管局網站內提供的地產代理公司的申報表格範例註 4 的示例 1 而言，若地產代理公司從 2015 年 9 月 1 日至截止時間 2015 年 9 月 4 日上午 9 時所入票的持牌人數目、已遞交購樓意向登記的數目及已遞交的本票的數目分別如下所示，該地產代理公司應如何填寫該表格內的列表？

日期	入票持牌人的數目	已遞交的購樓意向登記的數目	已遞交的本票的數目
1-9-2015	1	2	3
2-9-2015	4	5	6
3-9-2015	7	8	9
4-9-2015	10	11	12

答：請參閱執業通告第 7 及 8 段。

在上述情況，所須資料必須於 2015 年 9 月 2 日及 2015 年 9 月 3 日的正午前；及 2015 年 9 月 4 日上午 11 時前公布，而表格內的列表應填寫如下：

於 2015 年 9 月 2 日正午前公布：

日期	累計持牌人的總數	累計已遞交的購樓意向登記的總數	累計已遞交的本票的總數
1-9-2015	1	2	3



於 2015 年 9 月 3 日正午前公布：

日期	累計持牌人的總數	累計已遞交的購樓意向登記的總數	累計已遞交的本票的總數
2-9-2015	5	7	9

於 2015 年 9 月 4 日上午 11 時前公布：

日期	累計持牌人的總數	累計已遞交的購樓意向登記的總數	累計已遞交的本票的總數
4-9-2015	22	26	30

12. 就執業通告的第 8(b)段所提及，地產代理公司應就該執業通告第 7 段所述，並截至截止時間所收集的資料在其公司的網站上提供或於其店舖內的當眼位置張貼（視屬何情況而定）多長的時間？

答：為符合執業通告，地產代理公司應以書面方式告知賣方及準買方，參閱該公司的網站或到訪／聯絡其店舖（視屬何情況而定），以獲得執業通告第 7 段所述的資料。在這方面，地產代理公司應在其公司的網站上提供，或於其店舖內的當眼位置張貼該些資料（視屬何情況而定），由有關的銷售安排中指明的出售日期後起計，為期不少於兩天。

13. 若地產代理公司的持牌人員工未有遵照執業通告的規定作出申報，監管局會否對該地產代理公司進行紀律處分？

答：若個人持牌人未有遵照執業通告作出申報，監管局會檢視個人持牌人的違規是否由於或可能由於有關的地



產代理公司未有設立有效的制度，以確保有關的個人持牌人遵守規定或防止其違規。如是的話，則有關地產代理公司及其管理層可能違反《常規規例》第 15 條的規定，即未有設立妥善的制度以管理其業務，並可能會遭受監管局的紀律處分。

**14. 就上述問題 13 而言，為遵從《常規規例》第 15 條，地產代理公司應在其制度內納入哪些安排？**

答：為遵從《常規規例》第 15 條的規定，地產代理公司應考慮在其制度內納入以下的安排：

- (i) 向持牌人員工就執業通告對個人持牌人的規定，發出清晰的指引；
- (ii) 就監管局於執業通告內所載的要求，納入銷售前簡介會、內部通告及員工手冊內；
- (iii) 為持牌人員工制定合適的政策及程序，以供該些員工在需要作出申報時遵循；
- (iv) 提供申報表格的範本予持牌人員工使用；
- (v) 就上述(i)、(iii)及(iv)項的事項，為持牌人員工提供足夠的培訓；
- (vi) 設立監察制度，以確保員工遵守規定（例如由管理層進行抽樣合規檢查）；及
- (vii) 設有制裁措施，以懲處違規的員工。

地產代理公司應參閱監管局就持牌地產代理有效地控制其地產代理業務的責任發出的執業通告（通告第 15-01 (CR)號）的詳情。

2015 年 8 月 11 日