



有關銷售香港境外的未建成物業 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. 「《條例》」指《地產代理條例》
 - c. 「《豁免領牌令》」指《地產代理（豁免領牌）令》
 - d. 「執業通告」指地產代理監管局就香港境外的未建成物業發出的執業通告第 23-02(CR)號

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。監管局在考慮持牌地產代理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

1. **執業通告所載的指引是否適用於銷售香港境外的未建成商業物業？**

答： 是。

就執業通告而言，「未建成物業」包括正在興建中或尚未興建的物業；及仍未竣工的樓宇或發展項目中的物業，無論未完成的工程涉及該物業、樓宇及／或發展項目。

執業通告所載的指引適用於銷售所有位於香港境外的未建成物業，不論該物業擬作的用途。

請參閱執業通告附註 1。

2. **就問題 1 所提述，執業通告所載的指引是否適用於已興建的樓宇，但物業及／或物業所屬的樓宇仍有未完成的翻新或裝修工程？**

答： 是。

就執業通告而言，若物業、物業所屬的樓宇及／或發展項目仍有未完成的工程，則該物業、有關的樓宇或發展項目均不會被視為「建成」。持牌人在參與銷售該等物業時，必須遵守及遵從執業通告所載的指引。

3. **僅從事有關香港境外物業（但沒有從事有關香港境內物業）的地產代理工作的持牌人，在參與銷售境外未建成物業時是否須遵從執業通告所載的指引？**

答： 是。



所有持牌人的操守及執業均受監管局的監管，不論他們只從事有關香港境外物業的地產代理工作，或是從事有關香港境內及香港境外物業的地產代理工作。持牌人在參與銷售境外未建成物業時，必須遵守及遵從由監管局不時發出的所有適用的指引，包括執業通告所載的指引。

若持牌人不能遵守執業通告的規定（例如未能向買方提供銷售文件，包括法律意見），則持牌人不得從事與境外未建成物業有關的地產代理工作，包括派發宣傳冊或其他宣傳物品。

請參閱執業通告第 2(c)段及附註 3。

4. 有關執業通告所提及的重要資料的法律意見，持牌人必須在何時為其所銷售的境外未建成物業取得法律意見？

答：持牌人必須在參與境外未建成物業的銷售或推廣活動前，取得執業通告第 4 段所提及的法律意見。

地產代理公司須確保該法律意見必須涵蓋執業通告第 5 及 6 段所提及的資料。

請參閱執業通告第 4 至 8 段。

**5. (a) 持牌人是否必須自行委託其外國律師發出法律意見？
(b) 如問題(a)答「否」，持牌人是否可促致賣方取得並向其提供所需的法律意見？**

答：問題(a)答案為「否」；而問題(b)答案為「是」。

執業通告沒有規定持牌人必須自行委託其外國律師發



出法律意見。就執業通告第 4 段而言，持牌人可促使賣方向其提供所需的法律意見。

然而，若該法律意見是由賣方就銷售該境外未建成物業而聘用的律師發出，則持牌人向買方提供上述的法律意見的副本時必須提醒買方留意該情況，並建議買方考慮就法律意見中提及的事宜，尋求獨立法律及／或專業意見。

請參閱執業通告第 21 段。

6. **執業通告第 15(c)及(d)段規定，地產代理公司擬備、發出或派發的任何廣告或宣傳物品中必須加入公司牌照或說明書號碼及警告聲明。就可列印的境外未建成物業廣告及宣傳物品而言，該號碼及聲明的位置及所使用的字體大小是否有規定？**

答： 是。

就可列印的廣告或宣傳物品而言，公司牌照或說明書號碼及雙語警告聲明必須清晰地顯示在廣告或宣傳物品的頂部。

倘可列印的廣告或宣傳物品的尺寸不超過 A4 大小，則公司牌照或說明書號碼及警告聲明相關的字母或數目字的大小，不得小於 12 點的相同的字母或數目字。

倘可列印的廣告或宣傳物品的尺寸超過 A4 大小，則公司牌照或說明書號碼及警告聲明須至少佔整個廣告或宣傳物品面積的 5%。

請參閱執業通告附件 1 第 1 至 3 段。

7. **就問題 6 所提述，如賣方要求持牌人為銷售境外未建成**



物業派發由賣方擬備的宣傳物品，但該等宣傳物品沒有包括執業通告第 15 段規定的資料時，持牌人應如何？

答： 如境外未建成物業的宣傳物品未載有執業通告第 15 段所規定的資料時，持牌人不應派發該等宣傳物品（無論該等宣傳物品是由持牌人、賣方或其他人士擬備）。

就問題中所述的情況，持牌人應把監管局的相關規定告知賣方。

8. 就執業通告第 20(c)段所提述，持牌人是否可為賣方擬備有關境外未建成物業的銷售資料單張並將該單張提供予買方？

答： 是。

持牌人可為賣方擬備有關境外未建成物業的銷售資料單張，但當中所載的資料必須先獲得賣方的批准方可將該單張提供予買方。

9. 就問題 8 所提述，如在執業通告附件 3 中所列出的某事項的回答是「沒有」的話，持牌人是否可在有關的銷售資料單張中省去該附件 3 中所列出的事項？

答： 否。

境外未建成物業的銷售資料單張內必須提供執業通告附件 3 中列出的所有事項的資料。如附件 3 中列出的某事項（例如，是否有冷靜期）的回答是「否」、「沒有」或「無」的話，持牌人必須在相關的銷售資料單張內如此述明，及不得在該境外未建成物業的銷售資料單張內省去該事項。

請參閱執業通告第 24 段。



10. 執業通告是否適用於在執業通告實施前已開售，但於 2024 年 7 月 1 日或其後仍可供出售的境外未建成物業？

答： 是。

執業通告自 2024 年 7 月 1 日起生效並同時取代監管局就境外未建成物業發出的原有通告(第 17-03(CR)號)。如境外未建成物業於 2024 年 7 月 1 日前已開售，並在執業通告實施後仍可供出售，持牌人須就其相關工作作出修訂以確保由 2024 年 7 月 1 日起遵從所有載於執業通告內適用的指引。

為清晰起見，境外未建成物業的銷售包括與該銷售有關的推廣或推銷活動。因此，如銷售境外未建成物業的推廣或推銷活動已於 2024 年 7 月 1 日前開始，而只要任何該等推廣或推銷活動將於 2024 年 7 月 1 日或之後繼續，持牌人便須遵從所有載於執業通告內的指引（如適用的話）。

11. 就問題 10 所提述，如持牌人於 2024 年 7 月 1 日或以後繼續銷售境外未建成物業，他們是否需要重新印刷可列印的境外未建成物業的廣告及宣傳物品供 2024 年 7 月 1 日或以後的推廣及推銷活動中發出或派發，以遵從執業通告下的規定？

答： 這視乎個案的具體情況而定。如可列印的廣告或宣傳物品內有足夠的空間加入執業通告第 15 段下的所有必須資料，在已遵從執業通告所載的所有適用規定（包括附件 3 第 1 至 3 段）的前提下，持牌人可考慮以貼紙形式將所有該些必須資料加入現有的廣告或宣傳物品內而毋需重新印刷有關的廣告或宣傳物品。



- 12. 執業通告生效後是否有過渡期，即監管局在執行執業通告及與之相關的紀律處分時是否會酌情處理？**

答： 否。

執業通告將於 2024 年 7 月 1 日實施，由執業通告發出至實施有大約六個月的時間給予業界準備。監管局會在這段時間教育業界和消費者。由 2024 年 7 月 1 日開始，執業通告會正式生效，監管局會採取執法行動及在收到投訴後秉公處理。

- 13. 根據《豁免領牌令》，純粹就香港以外地方的物業從事地產代理工作的人士，無須取得由監管局發出的牌照。因此，其行為不受監管局的監管。由於執業通告僅適用於持牌人，上述情況是否會在某程度上鼓勵更多非持牌人士從事銷售境外未建成的物業？**

答： 儘管監管局只監管持有牌照的人，但執業通告的實施將為持牌從業員在處理境外未建成物業的銷售時應採取的妥善的執業方式及措施提供準則，令業界的專業水平有所提升，並加強對消費者的保障及增強消費者的信心。

監管局將加強消費者教育，提醒公眾非持牌人士處理境外未建成物業的銷售並不受監管局的監管。他們無須遵守《條例》、《操守守則》及監管局發出的任何指引，包括在處理境外未建成物業銷售時應採取的妥善執業方式及措施的指引；因此，使用他們的服務可能會存在風險。

反之，持牌人在處理境外未建成物業的銷售時，必須遵守《條例》、《操守守則》及監管局發出的指引，否則可能會遭受監管局的紀律處分。就此而言，消費者委託持牌地產代理處理境外未建成物業的交易將有較大的保



障。

14. (a) 因應《豁免領牌令》，地產代理公司是否可僱用非持牌人士或聘用其轄下的其他人純粹處理銷售香港以外地方的物業？
- (b) 若上述問題(a)答「是」，該些非持牌員工或其他人是否須在其名片及其他文件上述明他們並沒有處理位於香港的任何物業的牌照？

答： 問題(a)及(b)的答案皆為「是」。

《豁免領牌令》第 2 條豁免符合下列兩項條件的人向監管局領取地產代理牌照或營業員牌照的要求：

- (a) 該人純粹從事香港以外地方的物業的地產代理工作；及
- (b) 該人在其所有信件、賬目、收據、單張、小冊子及其他文件內及在任何廣告中，述明其本人並無處理位於香港的任何物業的牌照。

因此，如地產代理公司希望的話，仍可僱用非持牌人士或聘用其轄下的其他人純粹處理銷售香港以外地方的物業，但該些非持牌僱員或其轄下的其他人必須遵從《豁免領牌令》第 2 條。而該些非持牌僱員或其他人的名片及其他文件內亦必須述明他們並無處理位於香港的任何物業的牌照。

地產代理公司應注意由非持牌僱員或其轄下的其他人擬備、發出或派發的廣告或宣傳物品(i)是聘用他們的地產代理公司的資產；及(ii)會被視為由該地產代理公司擬備、發出或派發。因此，地產代理公司應確保所有由其非持牌僱員或其轄下的其他人發出的境外未建成物業廣告及宣傳品遵從監管局的所有相關指引。

另外，地產代理公司應注意他們須為其或其僱員或其轄下的其他人發出的任何具誤導性或不準確的物業廣



告或宣傳物品負上主要責任，且其僱員或其他人在為境外未建成物業進行其工作的過程中擬備、發出或派發有關廣告或宣傳物品時作出的不當行為，地產代理公司亦可能須負上責任。

為免產生疑問，由於持牌地產代理公司的操守與執業受監管局監管，就其非持牌僱員或其轄下的其他人關於銷售境外未建成物業的不當行為(例如這些僱員或其轄下的其他人所作出的不實陳述)，監管局會調查這些不當行為是否由於缺乏適當系統、程序、對非持牌僱員或其他人缺乏適當監管或管轄以避免或偵測這類行為發生，以及如有此情況的話，地產代理公司可能因為未有設立妥善的制度以管理其業務而觸犯了《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》第 15 條。

請參閱執業通告第 9 及 10 段。

- 15. 有關上述問題 14 的答案，若該些非持牌員工的名片及其他文件內沒有述明他們並無處理位於香港的任何物業的牌照，該些從事地產代理業務的非持牌員工及／或僱用他們的地產代理公司是否會觸犯《條例》？**

答： 是。

根據《條例》，無牌從事地產代理工作及僱用無牌人士從事該等工作均構成刑事罪行。

就問題所述的情況，沒有獲豁免向監管局領取牌照的非持牌員工將會觸犯《條例》第 15(1)條或第 16(1)條，一經定罪，最高刑罰為罰款\$500,000 及監禁 2 年；而有關的地產代理公司則會觸犯《條例》第 39(1)條。

此外，按《條例》第 42 條，若證明上述罪行是在有關的地產代理公司的一名董事或與公司管理有關的其他



高級人員的同意或縱容下犯的，該董事或該其他高級人員亦犯了同樣的罪行(即《條例》第 39(1)條)。觸犯《條例》第 39(1)條的最高刑罰為罰款\$100,000 及監禁 6 個月。

16. (a) 對於境外未建成物業廣告及宣傳物品必須載有的資料，僅列出執業通告第 15 段所述的資料是否足夠？
(b) 如問題(a)「否」，地產代理公司擬備、發出或派發的境外未建成物業廣告及宣傳物品還須述明或展示什麼資料？

答： 問題(a)答案為「否」。

就問題(b)而言，除執業通告第 15 段所述的資料（即發展項目預計竣工日期、地產代理公司的營業名稱、公司牌照或說明書號碼，以及警告聲明）外，地產代理公司亦須在其擬備、發出或派發的境外未建成物業廣告及宣傳物品中包括其他可能必要的資料，以遵從《條例》及監管局不時就物業廣告發出的所有適用指引。該些其他資料須包括：

1. 就每一個發出廣告的境外未建成物業編配的獨有識別編號；及
2. 廣告發出或更新的日期（「廣告日期」）。

就刊登於報章上的廣告或宣傳物品而言，地產代理公司可選擇不在刊登於報章上的廣告或宣傳物品中述明廣告日期，在此情況下，報章的日期將被視為有關境外未建成物業的廣告日期。詳情請參閱執業通告第 18-02 (CR)號。

17. (a) 由於各個司法管轄區的法律、法規及慣例有所不同，若該境外未建成物業所在地的法律沒有任何保障買方所支付的訂金或部分付款的機制，這是否指



律師在法律意見中可省略提供這些資料？

(b) 如問題(a)答「否」，法律意見須提供什麼資料，才能符合執業通告的規定？

答： 問題(a)答案為「否」。

就問題(b)而言，如律師未能提供執業通告第 5 及 6 段中規定的任何資料，他／她不得省略該等資料或只表示他／她不清楚該個別事項，反而律師必須在法律意見中解釋為何無法獲得該等資料。

18. 就宣傳位於兩個不同司法管轄區的境外未建成物業的雙面可列印廣告（例如單張的一面宣傳位於加拿大的境外未建成物業，而另一面宣傳位於日本的境外未建成物業）而言，是否可以只在其中一面顯示公司牌照或說明書號碼及警告聲明？

答： 否。

由於公司牌照或說明書號碼有助消費者識別持牌人及非持牌人，而警告聲明則是提醒消費者在購置境外未建成物業前評估風險的重要警告，因此該等資料必須清晰展示在境外未建成物業廣告的兩面及其頂部。

為免產生疑問，對於在可列印廣告的同一面宣傳兩個或以上境外未建成物業（不論是否位於相同或不同的司法管轄區），則可以只列出公司牌照或說明書號碼及警告聲明一次，但該等資料必須清晰展示在該頁面的頂部。

為清晰起見，地產代理公司亦須遵守執業通告附件 1 第 2 及 3 段所載呈示資料的規定（如適用）。



- 19. 若雙面可列印廣告只涉及同一個司法管轄區的一個境外未建成物業，廣告兩面是否均需列出公司牌照或說明書號碼及警告聲明？**

答： 否。

若雙面可列印廣告只宣傳一個境外未建成物業，則僅須在其中一面列出公司牌照或說明書號碼及警告聲明。

- 20. 就於第三方網站或地產代理公司的官方網站放置宣傳境外未建成物業的未包含音頻的視覺廣告而言，該如何展示公司牌照或說明書號碼及警告聲明？**

答： 無論宣傳境外未建成物業的廣告是放置於第三方網站或是放置於地產代理公司的官方網站，公司牌照或說明書號碼及警告聲明應以相同的方式顯示。如廣告屬並未包含音頻的視覺廣告，有關的地產代理公司必須確保其公司牌照或說明書號碼全程顯示於該廣告及警告聲明在其未處當眼位置顯示。

如廣告屬視覺廣告並包含音頻，有關的地產代理公司必須確保其公司牌照或說明書號碼全程顯示於該廣告及警告聲明在其未處當眼位置顯示，並在完結前以旁白形式清晰地讀出。

請參閱執業通告附件 1 第 4(b)段。

- 21. 個人持牌人是否可以個人身份就境外未建成物業發出廣告或宣傳物品嗎？**

答： 否。



所有與境外未建成物業有關的廣告及宣傳物品均為地產代理公司的資產，個人持牌人不得以個人身份就境外未建成物業發出廣告或宣傳物品。

倘若地產代理公司的僱員或其轄下的人就境外未建成物業發出廣告或宣傳物品，則該等廣告或宣傳物品會被視為(i)代表該地產代理公司或為其之利益；及(ii)由該地產代理公司發出。

如個人持牌人沒有遵守執業通告第 9 段，以其個人身份（例如僅以個人持牌人的名義，而沒有地產代理公司的名稱）就境外未建成物業發出廣告或宣傳物品，監管局亦可能會對該個人持牌人採取紀律處分。

22. 若賣方希望在廣告或宣傳物品中加入非真實的圖畫、圖像、繪圖或素描，以顯示藝術家印象的境外未建成物業或其周邊地區，地產代理公司該怎麼辦？

答：倘若賣方希望在廣告或宣傳物品中加入非真實的圖畫、圖像、繪圖或素描，以顯示藝術家印象的境外未建成物業或其周邊地區，地產代理公司應在該廣告或宣傳物品中清楚註明，而該聲明應讓擁有正常視力的人士易於閱讀。

根據執業通告第 12 段，地產代理公司不得發出任何全部或部分與其地產代理業務有關（亦涵蓋賣方及境外未建成物業的資料）並載有在要項上屬虛假或具誤導性陳述或詳情的廣告或任何宣傳物品。