

地產代理監管局實務證書課程

單元二 地產代理法律與規則

第四課 《地產代理條例》及其附屬法例

版權及免責聲明

- 本課堂所派發的講義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、轉載或節錄課堂的全部或部分內容。
- 本課堂所談及的內容，不論是口述或筆記，特別是在「答問時段」所提供的回應，只代表講者的個人意見及作參考之用，並不可視為法律意見。如有需要，參與課堂人士應尋求法律意見。
- 對於因或就本課堂全部或任何部分內容(包括所派發的講義或資料)而引起或與之有關的任何損失，監管局或講者概不負責。

課前熱身題



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

課前熱身題 (Q1)



《地產代理條例》是在哪年三讀通過而立法？

A. 1991

B. 1997

課前熱身題 (Q2)



從哪年開始，所有人必須領有地產代理監管
局發出的牌照，才可以在香港從事地產代理
工作？

A. 1997

B. 1999

課前熱身題 (Q3)



持牌人的牌照續期申請須於牌照屆滿前何時向地產代理監管局提交申請？

- A. 不多於1個月及不少於14天
- B. 不多於3個月及不少於1個月

課前熱身題 (Q4)



如持牌人的登記地址有改變，應在幾多天內通知地產代理監管局？

- A. 14天
- B. 30天

課前熱身題 (Q5)



如持牌人在工作過程中代客戶收取任何款項，便須立即將款項交予僱主或存入為此目的而設立之信託戶口？

A. 是

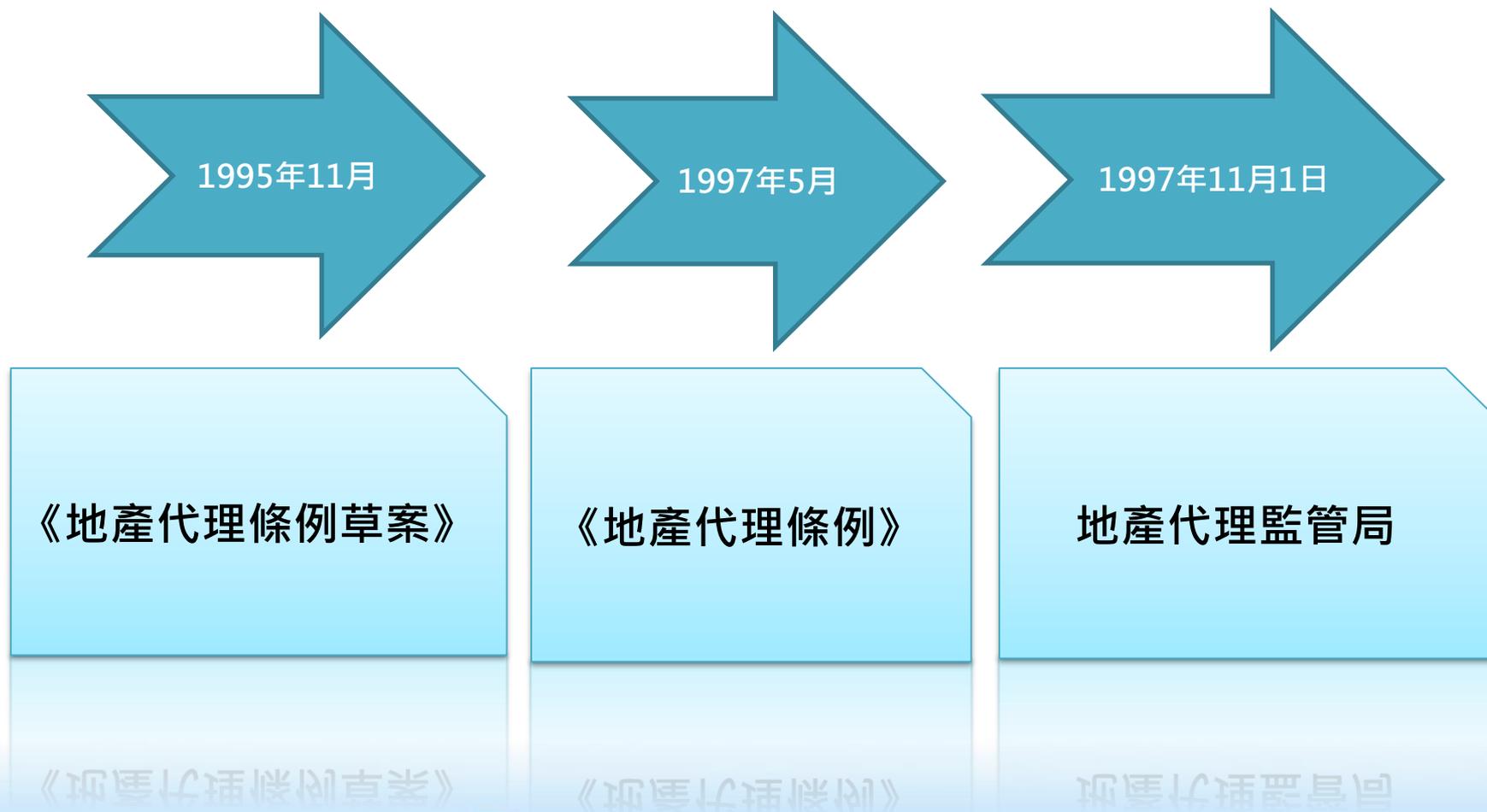
B. 否

內容

- 地產代理條例
- 發牌規定
- 持牌人責任
- 行政與管理
- 常規規例

第511章 《地產代理條例》

背景



背景

《地產代理條例》就如何規管地產代理業訂下法定綱要

監管局的主要職能

- 地產代理監管局的**主要職能**

- 《地產代理條例》第5條

- **規管及管制**地產代理及營業員的營業；
 - 採取適當或需要的行動，促使地產代理及營業員**行事持正及稱職**，或維持或提高他們的地位；
 - 如認為合適，為使由教育機構或訓練團體提供或為使任何人代教育機構或訓練團體提供在設計上是為確保能夠稱職或確立操守標準或在其他方面與地產代理工作有關的**訓練課程**，而與教育機構及訓練團體聯絡。

《地產代理條例》

附屬條例：-



- 第511A章 《地產代理(發牌)規例》
- 第511B章 《地產代理(豁免領牌)令》
- 第511C章 《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》
- 第511D章 《地產代理(裁定佣金爭議)規例》
- 第511E章 《地產代理(登記裁定及上訴)規例》

發牌規定



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

《地產代理條例》

發牌規定

「不要委託無牌人士進行地產代理工作」短片



【點擊黑色部分播放影片】



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

《地產代理條例》

發牌條件及規定

- 從事地產代理工作須持有地產代理 / 營業員牌照

“地產代理工作” 的定義 —

- 在業務過程中為客戶介紹欲出售、購買或租賃物業的第三者而進行的活動或工作，及相關的商議
- 於介紹工作和商議工作完成後，就物業達成買賣或租賃協議而進行的工作



第 2 條

案例一

案例一

其他

無牌從事地產代理工作

某地產代理於受僱期間，在未有向僱主披露實情下，於一宗物業交易中同時擔任買賣雙方之代理。該名地產代理先安排買賣雙方訂立臨時買賣協議，繼而於辭職翌日完成該宗交易，並向買賣雙方收取佣金。

該名代理所持地產代理牌照早於其辭職前期滿，卻沒有向監管局申請牌照續期。因此，該名地產代理在安排客戶訂立臨時買賣協議時及於物業交易完成時，並沒有有效牌照。

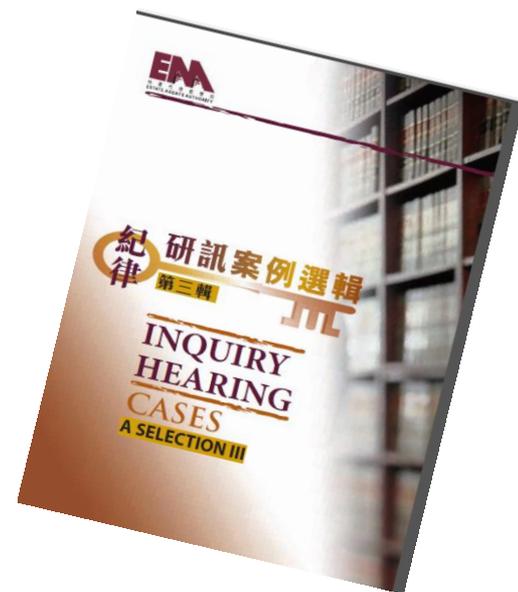
案例一

該名地產代理其後被裁定兩項罪行：(i) 觸犯《地產代理條例》第16(1)(a)及第55(1)(b)條 — 在無合理辯解的情況下無牌以營業員身分行事；及 (ii) 觸犯《地產代理條例》第15(1)(b)及第55(1)(a)條 — 在無合理辯解的情況下無牌以地產代理身分行事。該地產代理就每項罪行被罰款五千元。

有關事件亦轉交予紀律委員會，以便委員會根據《地產代理條例》第19(1)(c)條，決定該地產代理是否持有或繼續持有地產代理牌照的適當人選。

紀律委員會考慮過證據及各方在研訊期間所作的陳述後，認為申領牌照是規管制度的首要規定，而且該名地產代理所犯罪行嚴重，影響其誠信。紀律委員會有責任保障公眾避免因從業員缺乏操守而受損，故決定撤銷該名地產代理之牌照。

該名地產代理就紀律委員會的裁決提出上訴，但上訴審裁小組維持原來的裁決，駁回上訴。



《地產代理條例》

發牌條件及規定 (續)

- 兩種牌照之分別：

- 營業員牌照:

- 受僱於持牌地產代理作營業員，只能以持牌地產代理的營業員身分從事地產代理工作



第 16 條

- 地產代理牌照:

- 可經營地產代理業務，例如以獨資經營者、合夥人或董事身分，從事地產代理工作；或擔任持牌地產代理的營業員



第15、16及
20條

《地產代理條例》

發牌條件及規定 (續)

- 地產代理業務形式：
 - 獨資經營 (必須持有地產代理 (個人) 牌照)
 - 合夥經營
 - 公司



第15條



第20條

《地產代理條例》

發牌條件及規定 (續)

- 適當人選 — 一個人

- 在決定一個人是否適當人選時，監管局會考慮所有有關因素，包括但不限於該人：
 - 是否未獲解除破產的破產人 / 曾在監管局開始考慮的日期起計的前5年內與其債權人訂立債務重整或償還協議；
 - 是否根據《地產代理條例》喪失持有地產代理牌照資格的公司的董事或高級人員，或在該公司如此喪失資格當日是否該公司的董事或高級人員；
 - 是否《精神健康條例》所指的精神紊亂的人或病人；
 - 可曾因欺詐、舞弊或其他不誠實的行為而被定罪；
 - 可曾根據《地產代理條例》被定罪並已就此項定罪被判處監禁（不論有否緩刑）；及
 - 該人可曾因其他罪行被定罪。

《地產代理條例》

發牌條件及規定 (續)

- 適當人選 — 公司
 - 決定申請牌照的公司是否適當人選時，監管局會考慮多項因素，包括但不限於該公司：
 - 是否正在清盤中，或是否已有接管人獲委任處理此事；
 - 是否已在監管局開始考慮有關事項當日以前的五年內，與其債權人訂立債務重整或償還協議；及
 - 可曾根據《地產代理條例》被定罪。

《地產代理條例》

發牌條件及規定 (續)

- 批給牌照及續牌申請的有關表格
 - 凡就營業員牌照或地產代理 (個人) 牌照提交新牌照申請或續牌申請的人士，均需使用最新的表格。
 - 表格可於監管局辦公室索取，或於監管局網站下載：
<http://www.eaa.org.hk/zh-hk/Licensing/Download-forms>
 - 所有已註冊電子服務帳戶 (e-service) 的個人牌照持有人，可透過網上遞交牌照續期申請：
<https://www.eaa.org.hk/zh-hk/Licensing/E-application>



發牌

牌照種類

營業詳情說明書

發牌條件

地產代理證

牌照費用

牌照申請及批核程序

牌照有效期屆滿及續期

如何填寫牌照申請表格

申請表格

牌照目錄

登記冊

專業資格互認

電子服務

提問與解答

申請表格

- [私隱政策聲明](#)
- [就牌照申請之收取個人資料聲明](#)

營業員牌照

- [表格4 \(SN\)](#) - 新申請
(持有非香港 [學歷](#) 人士請亦填寫有關 [問卷](#))
- [表格13 \(SR\)](#) - 續期申請
(如牌照有效期已屆滿, 請填寫 [表格4 \(SN\)](#))

地產代理 (個人) 牌照

- [表格2 \(EN\)](#) - 新申請
(持有非香港 [學歷](#) 人士請亦填寫有關 [問卷](#))
- [表格11 \(ER\)](#) - 續期申請
(如牌照有效期已屆滿, 請填寫 [表格2 \(EN\)](#))

地產代理 (公司) 牌照

- [表格3 \(CN\)](#) - 新申請
- [表格12 \(CR\)](#) - 續期申請
(如牌照有效期已屆滿, 請填寫 [表格3 \(CN\)](#))

營業詳情說明書

新申請

- [表格8 \(NS\)](#) - 獨資經營
- [表格8 \(NP\)](#) - 合夥經營
- [表格8 \(NB\)](#) - 有限公司 (申請人必須已有持地產代理 (公司) 牌照)

續期申請

- [表格14 \(RS\)](#) - 獨資經營
(如說明書有效期已屆滿, 請填寫 [表格8 \(NS\)](#)).
- [表格14 \(RP\)](#) - 合夥經營
(如說明書有效期已屆滿, 請填寫 [表格8 \(NP\)](#)).

持牌人責任



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

《地產代理條例》

經營地產代理業務的持牌地產代理的責任

- 僱用持牌人士
 - i. 只可僱用持牌人在香港從事地產代理工作，牌照不得轉讓
 - ii. 有關學歷或其他發牌條件及監管局的有關政策，請參閱理監管局網頁
- 任何**受僱**從事地產代理工作的持牌人，不論持有地產代理(個人)抑或營業員牌照，均被視為營業員



第15、16
、17(2)及
39(1)條

《地產代理條例》

持牌人/經營地產代理業務的持牌地產代理的責任

- 通知監管局

- 持牌人:-

- 在終止從事地產代理工作後 31天內



第 40條

- 持牌地產代理:-

- i) 在僱用/ 終止僱用任何人為營業員後31天內
- ii) 在委任/ 終止委任任何人為經理後31天內
[執業通告 08-06 (CR)]
- iii) 在委任 / 終止委任任何人為董事後31天內
- iv) 在成為 / 終止作為從事地產代理工作之合夥成員後 31天內

《地產代理條例》

- 再行申請之限制

在拒批或撤銷牌照的12個月內，不得再申請
牌照



第 25 條及地
產代理(發牌)
規例第15條

行政與管理



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

《地產代理條例》



第 55(2)(a) 條

行政

- 身分識別

從事地產代理工作時，不准使用與牌照上不符的其他名稱 [名片：執業通告 99-17(CR)]

通告

通告編號 99-17 (CR)

地產代理名片

近日監管局接獲投訴，指稱有從事地產代理從業員在其名片上祇印上如"陳小姐"、"李太"、"黃先生"等籠統稱謂，甚或使用與其牌照上的姓名完全不符的名字。

按《地產代理條例》第55(2)(a)條，任何持牌地產代理或營業員如無合理辯解而在執業過程中使用其牌照上指明的姓名或名稱以外的其他姓名或名稱即屬違法，一經定罪，可被罰款及 / 或監禁。

為確保從業員不觸犯以上條例，監管局建議從業員在其名片上應印上其牌照上指明的姓名或名稱，如有任何別名或其他稱謂，可於姓名或名稱後以括號附加。

由於《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》第5條規定從業員須告知客戶其牌照號碼，監管局亦建議從業員在其名片上印上其牌照號碼。

2000年1月15日

《地產代理條例》

行政



第 14(3)(a) 條

- 登記地址

監管局會根據持牌人登記地址發放通知或通告，故登記地址若有改變，應在14天內通知監管局

《地產代理條例》

行政

- 信託戶口

i) 不得在信託戶口中提取款項，除非是：

- 向有關客戶作出付款
- 根據客戶書面指示所作的其他付款

ii) 如營業員在工作過程中代客戶收取任何款項，便須盡速將款項交予僱主或存入為此目的而設立之信託戶口



第 43(3)(c)(i)、(ii)條



第 43(2)條

《地產代理條例》

管理

- 委任經理



第 38(1)(a)條

地產代理應確保每個辦事處的業務均由一名經理有效及獨立地控制，而該名經理必須是地產代理(個人)牌照持有人[執業通告: 08-06(CR); 15-01 (CR)]

《地產代理條例》

管理

- 董事責任

如持牌地產代理公司犯了本條例的任何罪行而證明是在公司董事、公司管理層職員或任何看來是董事或公司管理層職員的人同意或縱容下觸犯《條例》，則該董事或職員或該人即干犯同樣罪行



第 42 條

《地產代理條例》

日常業務 - 銷售與推廣



第 2 條

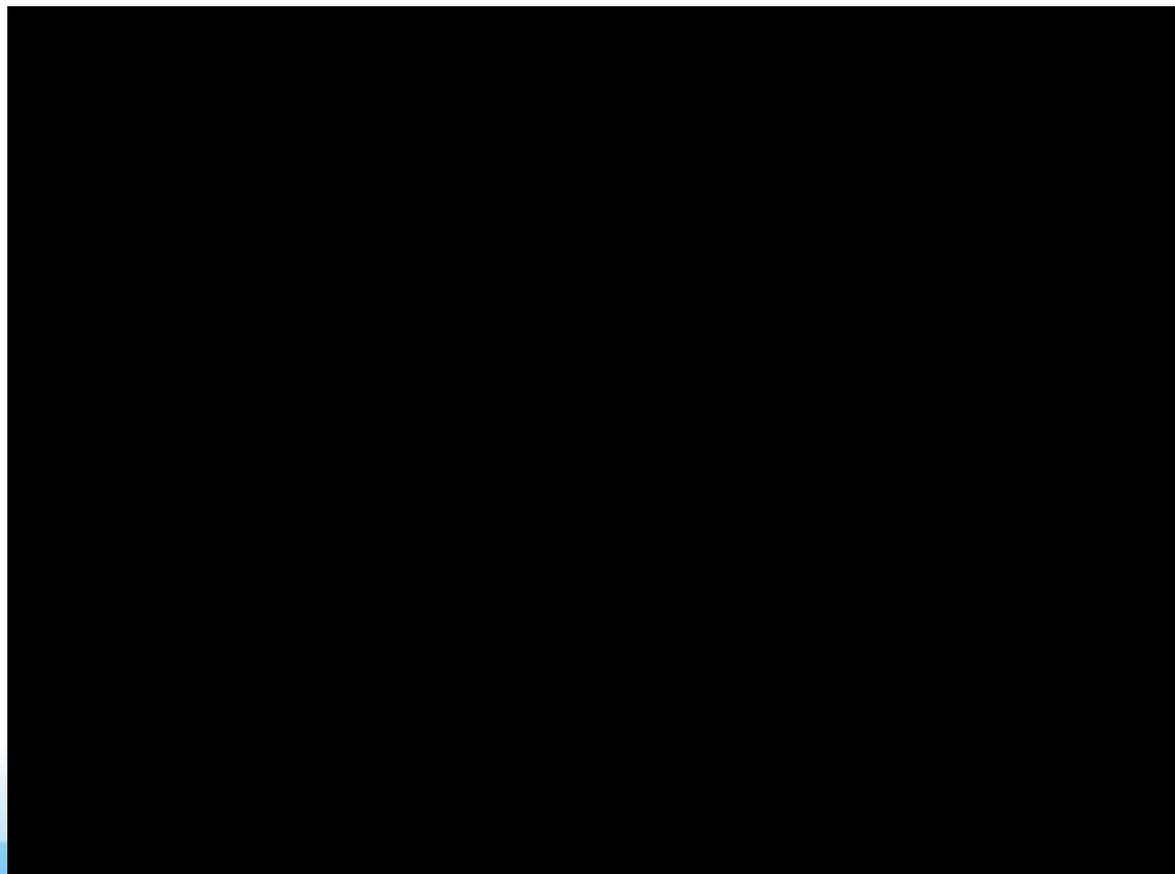
廣告宣傳

- “廣告” 是包括不論是否向公眾發放之任何形式廣告
- 從業員於推廣業務及或樓盤時，須遵守《發牌規例》及《常規規例》有關規定

《地產代理條例》

日常業務 - 地產代理協議

「簽署地產代理協議」電視短片



【點擊黑色部分播放影片】



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

《地產代理條例》

日常業務 - 地產代理協議

住宅物業:



第 45 條

使用地產代理協議標準文件

- 訂明表格的印製規格：執業通告 12-01(CR)

《地產代理條例》

《地產代理條例》第45條

.....**該代理方具有提起訴訟的權利或其他訴因**，而基於該權利或訴因，在就該建議或承諾而進行的法律程序中，可追討或獲得損害賠償或任何其他濟助或補救。

《地產代理條例》

- House Living Property & Interior Design Co. Ltd. v Victory Power International Ltd. & anor DCCJ14010/2001
- Easy Property Co. Limited v Hau King Kuen DCCJ4294/2002 法官引用上述案件法官的觀點並裁定原告人不可以提出該訴訟：「只靠一份臨時買賣合約是不足夠的，因為第45條和第46條已說得十分清楚，要有指定規格的地產代理協議才可以。」(判案書的第24段)

《地產代理條例》

日常業務 - 物業資料

- 就住宅物業而言，如與業主訂立地產代理協議，須管有表格 1 (買賣) 或表格 2 (租賃) 訂明的資料
- 在合理範圍內，確保物業資料準確
- 根據表格規定，向有關人仕提供表格 1 或表格 2 中訂明的資料
- 物業資料及填妥物業資料表格：執業通告 13-02 (CR)
- 核實賣方身份：執業通告 16-03 (CR)



第 36(1)條

《地產代理常規
(一般責任及香港住宅物業規例)》
(《常規規例》)

《常規規例》

- 訂明了住宅物業的地產代理協議及物業資料的相關表格

《常規規例》

以下情況無須使用訂明表格:

- 買賣或租賃與住宅物業分開的泊車位
- 非獨立單位住宅物業的租賃
(獨立單位的定義：有獨立煮食設備及浴室
(不論是否設有廁所) 的獨立住宅)
- 首次出售土地中連住宅物業的不分割份數
(即新樓盤)

《常規規例》
第3(4)條

考考你（練習一）：



考考你 (練習一) :

準租客欲尋找合適的住宅單位，營業員A向他介紹以下三個物業，哪一個單位需簽署地產代理協議表格6？[請圈出正確答案]

	地址	煮食設備	浴室	許可用途
A.	新城大廈17樓B室2號房	✓	✗	住宅
B.	美麗閣20樓C室	✓	✓	住宅
C.	文昌大廈15樓1506室	✗	✗	非住宅

《常規規例》

地產代理的一般責任

- 在為客戶進行任何地產代理工作之前，持牌地產代理/營業員，須告知客戶：
 - 代理是持牌地產代理/營業員；及
 - 該地產代理/營業員的牌照號碼

《常規規例》
第5條

《常規規例》

常用標準表格（香港住宅物業）

買賣

表格 1

物業資料表格

租賃

表格 2

出租資料表格

表格 3

與賣方簽訂

表格 4

與買方簽訂

表格 5

與業主簽訂

表格 6

與租客簽訂

印製規格：執業通告 12-01(CR)

填妥物業資料表格 / 出租資料表格：執業通告13-02(CR)

《常規規例》

表格的使用

- 須按照表格內所指明的指引及指示填寫；
- 須附同表格內所指明的文件；及
- 如表格需在填妥後提交任何人，則須以表格內所指明的方式提交。
- 在切實可行的範圍內盡快取得須在該表格內列明的資料；及
- 確保如此取得的資料及在該表格內列明的其他資料的準確性。

《常規規例》
第3條

《常規規例》

表格的使用 (續)

- 表格 3 代理 + 賣方
- 表格 4 代理 + 買方
- 表格 5 代理 + 業主
- 表格 6 代理 + 租客

有效期：執業通告 01-07 (CR)

代理須披露利益：執業通告 08-03 (CR)

額外條款及選項方格：執業通告12-01(CR)

以電子方式簽立地產代理協議：執業通告14-01(CR)

《常規規例》
附表

訂明表格

持牌人在處理香港住宅物業的買賣或租賃時，須使用訂明表格，即表格1 - 6；而按《地產代理條例》第 40 條就有關事項通知監管局時，則須使用表格8 - 12。

有關表格1 - 6 的印製規格，請參閱執業通告編號12-01(CR)。

有關以電子方式簽立地產代理協議，請參閱執業通告編號14-01(CR)；及點擊[此處](#)參閱有關「使用電子地產代理協議表格的系統要求」。

訂明表格如下：

表格 1: 物業資料表格
(適用於香港住宅物業的買賣)
 及 

表格 2: 出租資料表格
(適用於香港住宅物業的出租)
 及 

表格 3: 出售香港住宅物業用的地產代理協議
(供地產代理與賣方用)
 及  及 

表格 4: 購買香港住宅物業用的地產代理協議
(供地產代理與買方用)
 及  及 

表格 5: 出租香港住宅物業用的地產代理協議
(供地產代理與業主用)
 及  及 

表格 6: 承租香港住宅物業用的地產代理協議
(供地產代理與租客用)
 及  及 

表格 8: 持牌人終止從事地產代理工作通知書


監管局網頁  常用文件
新增表格 3-6 pdf表格

《常規規例》

- 持牌人在與任何非由律師代表的人就任何住宅物業而訂立地產代理協議前：
 - 須**解釋**在該協議中所有**不同種類的代理委任**以及該等委任各項的**含意和效力**;
 - 須**解釋**在該協議中列出的**每一條款及條件**，以確保該人知悉其在該協議下的**權利及責任**；及
 - 如該人**並不明白**以上的解釋的任何部分，則**建議**該人尋求**法律意見**

《常規規例》
第6(3)條

《常規規例》

放盤及尋求指示

- 在尋求客戶指示時，不得就物業提供任何虛假或具誤導性之資料
- 未獲賣方事先書面同意，不應將賣方所提供的關於賣方或其住宅物業的任何資料轉移給分銷放盤代理
- 若知道某一物業已獨家委託予另一地產代理放盤，不應向有關賣方尋求指示，除非已提醒賣方有可能須支付額外佣金

「偷盤」行為：執業通告 03-10(CR)及07-02(CR)

收購舊樓單位：執業通告 10-05(CR)

提供二手住宅物業樓面面積的資料：執業通告 12-02(CR)

一手住宅物業銷售：執業通告 13-04(CR)

《常規規例》
第8條

《常規規例》

《常規規例》
第9條

廣告宣傳

- 不得就其業務發出任何虛假或具誤導性的廣告

案例二

物業廣告：執業通告 18-02 (CR)

案例二

- 代理行派發關於某一手樓盤的宣傳單張

發展商職員



我哋
提供

係誤會！其實係我哋
公司會有專車安排準
買家去新樓盤睇示範
單位啫！並唔係講緊
會所會有免費專車...

會所設施 ·
免費專車

XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX



代理行負責人

案例二

- 代理行派發關於某一手樓盤的宣傳單張
- 單張內載有 “會所設施：免費專車” 的陳述
- 唯樓盤的會所設施並沒有包括提供免費專車服務

案例二

• 問：代理行違反了《常規規例》哪些規定？

• 答：《常規規例》第9(1)條

「持牌地產代理不得安排或准許發出任何全部或部分與其他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。」

• 罰則：

– 譴責；及

– 罰款 \$ 20,000

(現時已有公司因發出一手住宅物業的具誤導性廣告而被罰款\$120,000)

《常規規例》

廣告宣傳

《常規規例》
第9條

- 須獲得賣方事先書面同意 (一手: 發展商的書面批署)
- 不得發出有別於客戶所指示的價格或租金或條款的廣告

案例三

案例三

- 某地產代理公司於2011年的一天在報章刊登以下住宅樓盤廣告：

業主委托·全權獨家			
廣告1	<u>屋苑甲</u> 1,910 呎 複式全海 880萬	<u>屋苑乙</u> 2,266 呎 唯一銀主 2,060萬	廣告2
廣告3	<u>屋苑丙</u> 886呎 高層內園 428萬	<u>屋苑丁</u> 1,368呎 東南山景 850萬	廣告4

案例三

- 就以上四個物業的廣告，該地產代理公司提供的相關地產代理協議及所載列的資料如下：
- 廣告1、3及4之物業：
 - 代理公司與賣方簽訂之地產代理協議(表格3) 顯示，該物業的賣方無委托代理公司作為有關物業的獨家代理
- 廣告2之物業：
 - 該地產代理公司未能提供地產代理協議(表格3)，並解釋這是由於物業2的賣方代理曾致函其公司，表示可能會合作處理物業2，但該地產代理公司無法提供有關函件證明。

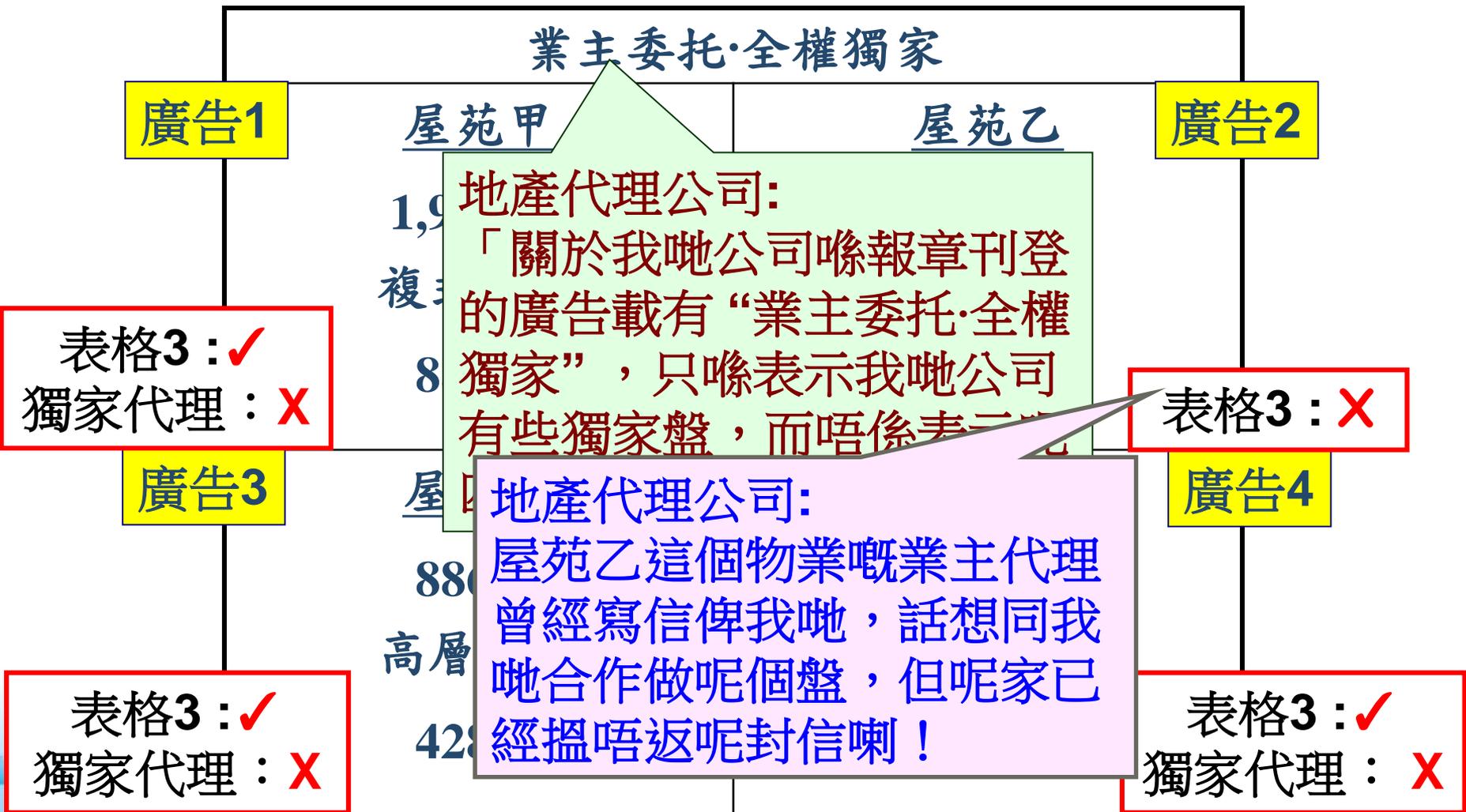
案例三

- 另外，該地產代理公司就監管局查詢關於廣告內“*業主委託·全權獨家*”的提問時，作以下回應：

“關於我司刊登於報章之廣告，*“業主委託·全權獨家”*只是表示本公司有些獨家樓盤，並非表示刊登以下屋苑甲及屋苑丙為獨家樓盤。”

案例三

- 就以上四個物業的廣告，該地產代理公司提供的相關地產代理協議及所載列的資料如下：



案例三

- 問：該地產代理公司違反了哪些規例？

- 答：

1. 該地產代理公司刊登載有“業主委托·全權獨家”陳述的廣告（廣告1-4），違反了《常規規例》第9(1)條：

「持牌代理不得安排或准許發出任何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。」

- 罰則：

- 譴責；及

- 罰款 \$ 3,000 (現時已有公司因發出具誤導性廣告而被罰款\$40,000)

案例三

- 問：該地產代理公司違反了哪些規例？

- 答：

2. 該地產代理公司刊登載有“唯一銀主”陳述的廣告（廣告2），違反了《常規規例》第9(1)條：

「持牌代理不得安排或准許發出任何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。」

案例三

- 問：該地產代理公司違反了哪些規例？

- 答：

3. 廣告2 –

在發出廣告2之前，該地產代理公司並未取得有關物業的賣方的書面同意，因而違反《常規規例》第9(2)條：

「持牌地產代理在就賣方的住宅物業發出廣告前，須取得該賣方的書面同意。」

- 罰則：

- 譴責；及
- 罰款 \$ 2,000 (現時已有公司因違反《常規規例》第9(2)條而被罰款\$32,000)

《常規規例》

廣告宣傳

實用面積資料：執業通告12-02(CR)

價格：執業通告 00-09(CR); 01-07(CR); 02-05(CR);
03-05(CR)

一手住宅物業銷售的廣告：執業通告13-04(CR)

網上廣告：執業通告 09-05(CR)

非住宅物業：執業通告 17-02(CR)

香港境外的未建成物業：執業通告 17-03(CR)

物業廣告：執業通告 18-02 (CR)

《常規規例》
第9條

《常規規例》

廣告宣傳(續)

移走廣告

持牌地產代理須在下列情況下盡快移走廣告

- 物業不再可供售賣或出租
- 有關的地產代理協議已終止
(兩者中以較早者為準)

《常規規例》
第9(5)條

《常規規例》

廣告宣傳(續)

分租物業

- 如擬分租，住宅物業的廣告須明文述明

分租：執業通告 01-09(CR)

《常規規例》
第9(4)條

考考你（練習二）



找錯處

找錯處



1. 參閱練習二

- ① 就某住宅物業ABC地產代理與業主簽訂的地產代理協議表格3
- ② 有關物業在差餉物業估價署物業資訊網的資料
- ③ ABC地產代理於2022年8月5日在其櫥窗張貼有關物業的廣告

2. 圈出有關物業廣告的錯誤

3. 討論ABC地產代理可能就有關廣告而違反了《常規規例》 哪些規定

一般注意事項：請仔細閱讀本協議並按指示填寫，如你不明白本協議內的任何字句，請要求代理解釋，如你不明白或不同意代理的解釋，則最佳的做法是在簽署本協議前諮詢你的律師。

備註：凡本協議內的任何字句尾隨有括號的數字(例如⁽¹⁾)，請立即參閱本協議附表 4 內相同編號的註釋。凡本協議內的任何字句提述本協議的某附表，亦請立即參閱該附表。

1. 代理的委任及本協議的有效期

本人/我們，陳大文 (“賣方”) 現按照本協議的條款並在該等條款的規限下委任 ABC 物業代理行 (“代理”⁽²⁾) 為本人/我們的獨家⁽³⁾/非獨家⁽¹⁾代理，以推銷位於 音樂花園 3 座 15 樓 A 室 的物業 (“物業”)。本協議由 22 年 4 月 21 日 起生效，並於 22 年 7 月 20 日 屆滿(首尾兩天包括在內) (“有效期”)。

[注意：如屬獨家代理關係，則即使物業在有效期內並非經由代理出售，賣方仍可能須向代理支付佣金，因此當賣方與代理建立獨家代理關係時應謹慎考慮。代理以獨家代理身分行事時須履行的特別責任，可在第 13 條下以額外條款的形式指明。]

2. 代理關係及代理的責任

代理與賣方同意 —

- (a) 代理與賣方之間就物業而有的代理關係屬單邊代理/雙邊代理/有可能代表雙方的代理⁽³⁾⁽¹⁾關係；
- (b) 如屬雙邊代理關係，則代理須在切實可行的範圍內，盡快以書面向賣方披露代理將向買方收取的佣金的數額或收費率；
- (c) 如屬有可能代表雙方的代理關係，則代理須在建立雙邊代理關係後，在切實可行的範圍內，盡快以書面向賣方披露該代理關係以及代理將向買方收取的佣金的數額或收費率；及
- (d) 代理除須履行本協議或任何成文法則委予代理的責任外，亦須履行本協議附表 1 內所列的責任。

責任。

3. 放盤價[注意：賣方並沒有藉本條授權代理代賣方接受任何要約。放盤價只供放盤及作廣告宣傳之用。]

放盤價為港幣 8,880,000 元(HK\$ 8,880,000)。放盤價只在賣方的書面指示下方可更改，而該等指示將構成本協議一部分。

4. 佣金

本協議適用於賣方須向代理支付的佣金的規定，列於本協議附表 2 及 4 內⁽⁴⁾。

5. 物業資料

代理須向賣方提供《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》訂明並經代理填妥和簽署的物業資料表格(包括賣方的陳述)。

6. 視察物業

- (a) 賣方同意容許代理/買方⁽¹⁾於雙方議定的時間查看物業。
同意 不同意 ⁽⁸⁾
- (b) 賣方同意將物業的鎖匙交由代理妥為保管，以供查看物業之用。
同意 不同意 ⁽⁸⁾
- (c) 賣方授權代理將鎖匙交予其他地產代理/人士⁽¹⁾，以供查看物業之用。
同意 不同意 ⁽⁸⁾

7. 分銷放盤

- (a) 賣方授權代理將物業分銷放盤，並將由賣方提供的關於賣方及物業的資料交予其他地產代理以供分銷放盤之用。
同意 不同意 ⁽⁸⁾

- (b) 如代理將物業交由另一地產代理(“分銷放盤代理”)分銷放盤,則代理須確保分銷放盤代理遵守《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》中關於廣告宣傳的規定。

8. 廣告宣傳

- (a) 賣方授權代理發出關於物業的廣告。

同意 不同意 ⁽⁸⁾

- (b) 如對以上問題的回答是“同意”的話,則除本協議另有指明外,廣告宣傳費將由代理承擔。

9. 代理須披露權益

- (a) 代表代理簽署本協議的人現披露:他或其指明親屬⁽⁵⁾,或其任何代名人,或其指明親屬的任何代名人,或代理或代理的任何僱員/大股東⁽⁶⁾/合夥人/董事對物業擁有金錢上的或其他實益的權益⁽⁷⁾:

有 沒有 ⁽⁸⁾

- (b) 如對以上問題的回答是“有”的話,則必須在本協議附表 3 述明有關權益的詳情。

- (c) 代表代理簽署本協議的人須在切實可行的範圍內,盡快以書面向賣方披露在有效期內產生的上述(a)段所提述的任何權益。

10. 賣方的確認

賣方確認他已 ——

- (a) 閱讀並明白本協議的條款;及

- (b) ⁽⁸⁾ 收取本協議第 5 條規定提供的物業資料表格(包括賣方的陳述)。

⁽⁸⁾ 同意於賣方與一名買方訂立具約束力的買賣協議之前收取物業資料表格(包括賣方的陳述)。

11. 附表

本協議的附表構成本協議的一部分。

11. 附表

本協議的附表構成本協議的一部分。

12. 如物業不容許作住宅用途則本協議即屬無效

如物業的佔用許可證所規定的用途並不包括住宅用途或不容許作住宅用途，則本協議即屬無效。

13. 額外條款[注意：這些額外條款不得與本協議的其他條款有所抵觸，亦不得限制本協議的其他條款]：

賣方的簽署：

Chen Tai Man

為代理及代代理簽署的地產代理/營業員的簽署：

香港身分證號碼：D123456(7)
(如適用的話)

簽署人的姓名或名稱及牌照號碼：

Tang

如賣方是一間公司，請述明：

TANG CHI WAI, HUBO (E-123456)

簽署人的姓名或名稱：

代理的營業詳情說明書號碼：C-999999-A001

簽署人的職位：

賣方的商業登記證號碼：

地址：九龍寶龍橋A座6樓C室

地址：九龍音樂花園1座地下C號舖

電話號碼：6999 9999

電話號碼：2111 2111

傳真號碼：—

傳真號碼：2000 2000

日期：21.04.2022

日期：21.04.2022

[注意：在本協議簽署後，必須立即給予賣方一份經簽署的本協議的正本或副本。]

附表 1
代理的責任

代理須 —

- (a) 代賣方推銷物業；
- (b) 為賣方取得關於物業的資料；
- (c) 安排買方視察物業；
- (d) 進行商議，並向賣方提交所有關於物業的要約；及
- (e) 協助賣方與買方訂立具約束力的買賣協議。

附表 2
賣方須支付的佣金

1. 除本附表第 2 條另有規定外，如賣方在有效期內經由代理與買方就物業訂立具約束力的買賣協議，則賣方須於：
 - ⁽⁸⁾簽署買賣協議時，
 - ⁽⁸⁾買賣協議指明的物業交易完成時，向代理支付一筆數額\$ _____ 物業成交價的 1 %⁽¹⁾ 作為代理的佣金。
2. 除本附表第 3 條另有規定外，如非因賣方犯錯而令物業交易未能完成，則賣方沒有責任向代理支付任何佣金。在此情況下，如賣方已支付佣金，則代理須在切實可行的範圍內盡快(但無論如何不得遲於由買賣協議指明的完成交易日期起計的 5 個工作日)將佣金連同利息(不連同利息⁽¹⁾)退還予賣方。
3. 如買賣雙方非基於物業的買賣協議的條文而共同取消該具約束力的買賣協議，則賣方須向代理支付佣金。
4. 如代理為推銷物業而與其他地產代理合作，則賣方無須向該等其他地產代理支付任何佣金。

附表 3 對物業所擁有的權益

按照本協議第 9 條，就物業所擁有的金錢上的或其他實益的權益的詳情如下：

附表 4 註釋

- (1) 指刪去不適用者。所有刪除必須加以簡簽。
- (2) 在本協議第 1 條內填上有關地產代理業務實體(即俗稱商號)的名稱。
- (3) 獨家代理 — 指代理是唯一為賣方行事的地產代理。如賣方在有效期內經由另一地產代理與一名買方就物業訂立具約束力的買賣協議，則代理有權向賣方追討附表 2 第 1 條所指明的佣金。
單邊代理 — 指代理只為賣方行事。
雙邊代理 — 指代理既為賣方亦為物業的買方行事。
有可能代表雙方的代理 — 指代理只為賣方行事，但於稍後亦可能為物業的買方行事。
- (4) 佣金的數額或收費率可由賣方與代理商議。
- (5) 指明親屬 — 指配偶、父母、子女、兄弟或姊妹。
- (6) 大股東 — 指在代理的股東大會上，有權行使百分之十或以上的投票權或控制百分之十或以上的投票權的行使的人。
- (7) 擁有金錢上的或其他實益的權益，包括：
 - (a) 身為對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的公司或任何其他團體的成員；
 - (b) 與對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的人有合夥關係，或受僱於該人；或
 - (c) 屬於任何關乎物業的安排或協議(不論是否可強制執行)的一方。
- (8) 請於適當的方格內劃上“✓”號。



估價編號 : 674-04956-4278-0D 最早發出入伙文件日期 : 29-Jan-2010
Assessment No. : 674-04956-4278-0D Date of Issue of the Earliest Occupation Document : 29-Jan-2010
資料提供日期 : 21-April-2022 時間 : 09:06:41 面積對算值 : 1 平方米 = 10.764 平方尺
Date of Provision of Information : 21-April-2022 Time : 09:06:41 Area Conversion Factor : 1 m² = 10.764 ft²

差餉物業估價署所提供的資料 Information provided by Rating and Valuation Department

交易參考編號 Transaction Reference Number : RVD1205171481999	物業地址或名稱 : 九龍音樂大道1號 音樂花園 3座 15樓A室	Address or description of tenement : 1 MUSIC RD MUSIC COURT BLOCK 3 15/F FLAT A KOWLOON
物業資訊網入伙文件 對照編號 PIO Serial Number of Occupation Document :		

供差餉或地租評估的物業類別 : 私人住宅物業
Property Type for Rates or Government Rent Purposes : Private Domestic Property

實用面積 : 63.7 平方米 m²
Saleable Area

附註 : - 此物業有下列附屬設施，並不包括在實用面積內。
Remarks : This property has the following ancillary accommodation which has not been included in the saleable area.

(i) 窗台面積 Bay Window Area : 3.1 平方米 m²

** 牆身的全厚度已計算在此物業的實用面積內。
Full wall thickness is adopted in calculating the saleable area of this property.

實用面積定義 Definition of Saleable Area

實用面積是指個別單位獨立使用的樓面面積，包括露台、陽台、工作平台及其他類似設施，但不包括公用地方，如樓梯、升降機槽、入牆暗渠、大堂及

Saleable area is defined as the floor area exclusively allocated to the unit including balconies, verandahs, utility platforms and other similar features but excluding common areas such as stairs, lift shafts, pipe ducts, lobbies and communal toilets. It is measured to the exterior face of the external walls and

43/F-68/F (inclusive): 8 flats per floor for domestic use.

69/F: 7 flats per floor for domestic use.

Remarks: The designation of 13/F, 14/F, 24/F, 34/F, 44/F, 54/F and 64/F are omitted.

Tower 2

6/F-11/F (inclusive): 8 flats per floor for domestic use.

12/F: Refuge floor and ancillary accommodation for non-domestic use.

15/F-41/F inclusive): 8 flats per floor for domestic use.

42/F: Refuge floor and ancillary accommodation for non-domestic use.

43/F-68/F (inclusive) 8 flats per floor for domestic use.

69/F: 7 flats per floor for domestic use.

Remarks: The designation of 13/F, 14/F, 24/F, 34/F, 44/F, 54/F and 64/F are omitted.

Tower 3

6/F-11/F (inclusive): 8 flats per floor for domestic use.

12/F: Refuge floor and ancillary accommodation for non-domestic use.

15/F-36/F (inclusive): 8 flats per floor for domestic use.

37/F: Refuge floor and ancillary accommodation for non-domestic use.

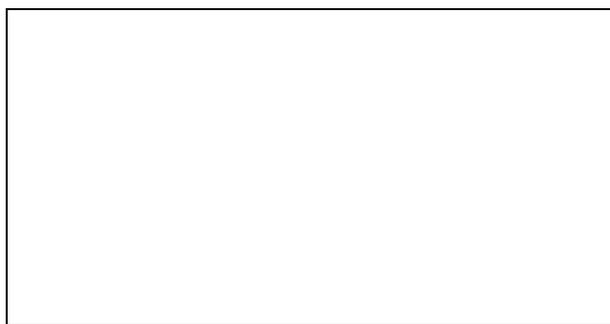
38/F-62/F (inclusive): 8 flats per floor for domestic use.

63/F: 7 flats per floor for domestic use.

ABC 物業代理行

(牌照號碼: C-123456)

音樂花園3座極高層



東南山景 兩房兩廳
有匙即睇 新婚首選

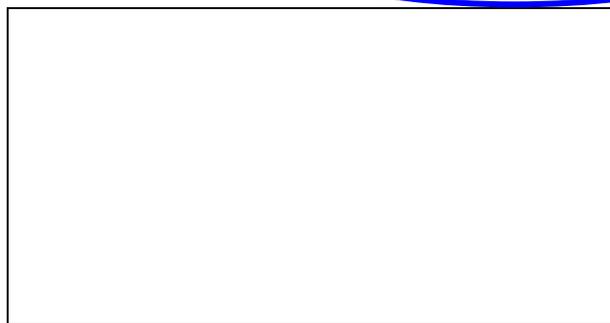
實用面積: 720呎

售: \$860萬

ABC 物業代理行

(牌照號碼: C-123456)

音樂花園3座極高層



東南山景 兩房兩廳
有匙即睇 新婚首選

實用面積: 720呎

售: \$860萬

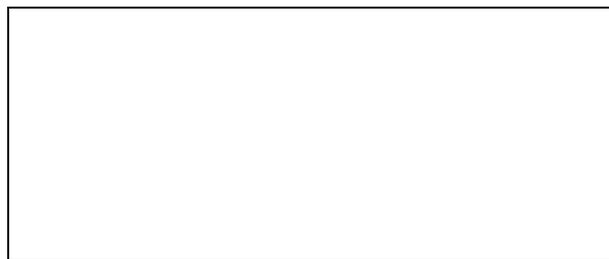
右圖為2022年8月5日張貼於 ABC 物業代理行櫥窗的有關物業的廣告。

有關廣告違反了《常規規例》哪些規定？

ABC 物業代理行

(牌照號碼: C-123456)

音樂花園3座極高層



**東南山景 兩房一廳
有匙即睇 新婚首選**

實用面積: 720呎

售: \$860萬

考考你（練習二）：



• 答：

(1) 未有在有關的地產代理協議已終止時移走廣告

右圖為2022年8月5日張貼於ABC物業代理行櫥窗的有關物業的廣告。

有關廣告違反了《常規規例》哪些規定？

ABC 物業代理行

(牌照號碼: C-123456)

音樂花園3座極高層



東南山景 兩房一廳
有匙即睇 新婚首選

實用面積: 720呎

售: \$860萬

一般注意事項：請仔細閱讀本協議並按指示填寫。如對任何字句或條款有不明白或不理解之處，請向地產代理查詢。
或不同意代理的解釋。

備註：凡本協議內的任何字句提及本協議

不明白

協議內

有效日期：
2022年4月21日至2022年7月20日

1. 代理的委任及本協議的
本人/我們，陳大文（“賣方”）現按照本協議的條款並在該等條款的規限下
委任 ABC 物業代理（“代理”⁽²⁾）為本人/我們的獨家⁽¹⁾/非獨家⁽¹⁾代理，以推銷
位於 香港花園 3 座 5 樓 A 室 的物業（“物業”）。本協議
由 22年 4月 21日 起生效，並於 22年 7月 20日 屆滿（首尾兩天包括在內）（“有效期”）。
[注意：如屬獨家代理關係，則即使物業在有效期內並非經由代理出售，賣方仍可能須向代理支付佣金，因此當賣方與代理建立獨家代理關係時應謹慎考慮。代理以獨家代理身分行事時須履行的特別責任，可在第 13 條下以額外條款的形式指明。]

2. 代理關係及代理的責任

代理與賣方同意 —

- (a) 代理與賣方之間就物業而有的代理關係屬單邊代理/雙邊代理/有可能代表雙方的代理⁽³⁾⁽¹⁾關係；
- (b) 如屬雙邊代理關係，則代理須在切實可行的範圍內，盡快以書面向賣方披露代理將向買方收取的佣金的數額或收費率；
- (c) 如屬有可能代表雙方的代理關係，則代理須在建立雙邊代理關係後，在切實可行的範圍內，盡快以書面向賣方披露該代理關係以及代理將向買方收取的佣金的數額或收費率；及
- (d) 代理除須履行本協議或任何成文法則委予代理的責任外，亦須履行本協議附表 1 內所列的責任。

考考你（練習二）：



• 答:

- (1) 未有在有關的地產代理協議已終止時移走廣告
- (2) 未經業主書面同意而發出物業的廣告

- (b) 如代理將物業交由另一地產代理(“分銷放盤代理”)分銷放盤,則代理須確保分銷放盤代理遵守《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》中關於廣告宣傳的規定。

8. 廣告宣傳

- (a) 賣方授權代理發出關於物業的廣告。
同意 不同意 ⁽⁸⁾

- (b) 如對以上問題的回答是“同意”的話,則除本協議另有指明外,廣告宣傳費將由代理承擔。

9. 代理須披露權益

- (a) 代表代理簽署本協議的人須是他或其指明親屬⁽⁵⁾,或其任何代名人,或其指明親屬的任何代名人,或代理或代辦人/合夥人/大股東⁽⁶⁾/合夥人/董事對物業擁有金錢上的或其他實益

賣方“不同意”授權代理發出關於物業的廣告

本協議附表 3 述明有關權益的詳情。

- (c) 代表代理簽署本協議的人須在物業可行的範圍內,盡快以書面向賣方披露在有效期內產生的上述(a)段所提述的任何權益。

10. 賣方的確認

賣方確認他已

- (a) 閱讀並明白本協議的條款;及
- (b) ⁽⁸⁾ 收取本協議第 5 條規定提供的物業資料表格(包括賣方的陳述)。
⁽⁸⁾ 同意於賣方與一名買方訂立具約束力的買賣協議之前收取物業資料表格(包括賣方的陳述)。

11. 附表

本協議的附表構成本協議的一部分。

考考你（練習二）：



- 答:

- (1) 未有在有關的地產代理協議已終止時移走廣告
- (2) 未經業主書面同意而發出物業的廣告
- (3) 廣告內有虛假或具誤導性的資料

ABC 物業代理行

(牌照號碼: C-123456)

音樂花園3座極高層



東南山景 兩房兩廳
有匙即睇 新婚首選

實用面積: 720呎

售: \$860萬

一般注意事項：請仔細閱讀本協議並按指示填寫，如你不明白本協議內的任何字句，請要求代理解釋，如你不明白或不同意代理的解釋，則最佳的做法是在簽署本協議前諮詢律師。

備註：凡本協議內的任何字句尾隨有括號的數字(例如⁽¹⁾)，請的任何字句提述本協議的某附表，亦請立即參閱該附表。

“15樓” = 極高層 ??

1. 代理的委任及本協議的有效期

本人/我們，陳大文 (賣方) 現按照本協議的條款並在該等條款的規限下委任 ABC 物業代理行 (“代理”) 為本人/我們的獨家⁽²⁾/非獨家⁽¹⁾代理，以推銷位於 青樂花園 3 座 15 樓 A 室 的物業 (“物業”)。本協議由 22 年 4 月 21 日 起生效，並於 22 年 7 月 20 日 屆滿(首尾兩天包括在內) (“有效期”)。

[注意：如屬獨家代理關係，則即使物業在有效期內並非經由代理出售，賣方仍可能須向代理支付佣金，因此當賣方與代理建立獨家代理關係時應謹慎考慮。代理以獨家代理身分行事時須履行的特別責任，可在第 13 條下以額外條款的形式指明。]

2. 代理關係及代理的責任

代理與賣方同意 —

- (a) 代理與賣方之間就物業而有的代理關係屬單邊代理/雙邊代理/有可能代表雙方的代理⁽³⁾⁽¹⁾關係；
- (b) 如屬雙邊代理關係，則代理須在切實可行的範圍內，盡快以書面向賣方披露代理將向買方收取的佣金的數額或收費率；
- (c) 如屬有可能代表雙方的代理關係，則代理須在建立雙邊代理關係後，在切實可行的範圍內，盡快以書面向賣方披露該代理關係以及代理將向買方收取的佣金的數額或收費率；及
- (d) 代理除須履行本協議或任何成文法則委予代理的責任外，亦須履行本協議附表 1 內所列的責任。

許可物業用途
Permitted occupation purposes :

43/F-68/F (inclusive): 8 flats per floor for domestic use.

69/F: 7 flats per floor for domestic use.

Remarks: The designation of 13/F, 14/F, 24/F, 34/F, 44/F, 54/F and 64/F are omitted.

Tower 2

6/F-11/F (inclusive): 8 flats per floor for domestic use.

12/F: Refuge floor and ancillary accommodation for non-domestic use.

15/F-41/F(inclusive): 8 flats per floor for domestic use.

42/F: Refuge floor and ancillary accommodation for non-domestic use.

43/F-68/F (inclusive) 8 flats per floor for domestic use.

69/F: 7 flats per floor for domestic use.

Remarks: The designation of 13/F, 14/F, 24/F, 34/F, 44/F, 54/F and 64/F are omitted.

Tower 3

6/F-11/F (inclusive): 8 flats per floor for domestic use.

12/F: Refuge floor and ancillary accommodation for non-domestic use.

15/F-36/F (inclusive): 8 flats per floor for domestic use.

37/F: Refuge floor and ancillary accommodation for non-domestic use.

38/F-62/F (inclusive): 8 flats per floor for domestic use.

63/F: 7 flats per floor for domestic use.

責任。

3. 放盤價[注意：賣方並沒有藉本條授權代理代賣方接受任何要約。放盤價只供放盤及作廣告宣傳之用。]

放盤價為港幣 8,880,000 元(HK\$ 8,880,000)。放盤價只在賣方的書面指示下方可更改，而該等指示將構成本協議一部分。

4. 佣金

本協議適用於賣方須向代理支付的佣金的規定，列於本協議附表 2 及 4 內⁽⁴⁾。

5. 物業資料

代理須向賣方提供《地
填妥和簽署的物業資料

賣方“不同意”將物業的鎖匙交由代理妥為保管，以供查看物業之用。

6. 視察物業

(a) 賣方同意容許代理/買方⁽¹⁾於雙方訂約前查看物業。

同意 不同意 ⁽⁸⁾

(b) 賣方同意將物業的鎖匙交由代理妥為保管，以供查看物業之用。

同意 不同意 ⁽⁸⁾

(c) 賣方授權代理將鎖匙交予其他地產代理/人士⁽¹⁾，以供查看物業之用。

同意 不同意 ⁽⁸⁾

7. 分銷放盤

(a) 賣方授權代理以供分銷放盤之用。

同意 不同意 ⁽⁸⁾

廣告：“有匙即睇” ??

業的資料交予其他地產代



估價編號 : 674-04956-4278-0D 最早發出入伙文件日期 : 29-Jan-2010
Assessment No. : 674-04956-4278-0D Date of Issue of the Earliest Occupation Document : 29-Jan-2010
資料提供日期 : 面積對照值 : 1 平方米 = 10.764 平方尺
Date of Provision of Information : 面積對照值 : 1 平方米 = 10.764 ft²

差餉物業估價署所提		ment
交易參考編號 Transaction Reference Number : RVD1205171481999	物業地址或名 九龍音樂 音樂花園 3座 15樓A室	COURT BLOCK 3 3/F FLAT A KOWLOON
物業資訊網入伙文件 對照編號 PIO Serial Number of Occupation Document :		

實用面積 (估價署): 63.7m² (平方米)
1m² (平方米) = 10.764 ft² (平方呎)
63.7m² x 10.764 = 685.667 ft²

供差餉或地租評估的物業類別 : 私人住宅物業
Property Type for Rates or Government Rent Purposes : Private Domestic Property

實用面積 : 63.7 平方米 m²
Saleable Area : 63.7 m²
附註 : - 此物業有下列附屬設施，並不包括在實用面積內。
Remarks : This property has the following ancillary accommodation which has not been included in the saleable area.

(i) 窗台面積 Bay Window Area : 3.1 平方米 m²

廣告：“實用面積720呎” ??

** 牆身的全厚
Full wall thickness is adopted in calculating the saleable area of this property.

實用面積定義 Definition of Saleable Area

實用面積是指個別單位獨立使用的樓面面積，包括露台、陽台、工作平台及其他類似設施，但不包括公用地方，如樓梯、升降機槽、入牆暗渠、大堂及公用洗手間。實用面積是量度至外牆的表面或共用
Saleable area is defined as the floor area exclusively allocated to the unit including balconies, verandahs, utility platforms and other similar features but excluding common areas such as stairs, lift shafts, pipe ducts, lobbies and communal toilets. It is measured to the exterior face of the external walls and walls onto common parts or the centre of party walls. Bay windows, flat roofs, top

考考你（練習二）：



- 答:

- (1) 未有在有關的地產代理協議已終止時移走廣告
- (2) 未經業主書面同意而發出物業的廣告
- (3) 廣告內有虛假或具誤導性的資料
- (4) 以有別於客戶所指示的價格發出物業的廣告

責任。

3. **放盤價** [注意：賣方並沒有藉本條授權代理代賣方接受任何要約。放盤價只供放盤及作廣告宣傳之用。]

放盤價為港幣 8,880,000 元(HK\$ 8,880,000)。放盤價只在賣方的書面指示下方可更改，而該等指示將構成本協議一部分。

4. **佣金** **廣告：“售：860萬” ??**

本協議適用於賣方須向代理支付的佣金的規定，列於本協議附表 2 及 4 內⁽⁴⁾。

5. **物業資料**

代理須向賣方提供《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》訂明並經代理填妥和簽署的物業資料表格(包括賣方的陳述)。

6. **視察物業**

- (a) 賣方同意容許代理/買方⁽¹⁾於雙方議定的時間查看物業。
同意 不同意 ⁽⁸⁾
- (b) 賣方同意將物業的鎖匙交由代理妥為保管，以供查看物業之用。
同意 不同意 ⁽⁸⁾
- (c) 賣方授權代理將鎖匙交予其他地產代理/人士⁽¹⁾，以供查看物業之用。
同意 不同意 ⁽⁸⁾

7. **分銷放盤**

- (a) 賣方授權代理將物業分銷放盤，並將由賣方提供的關於賣方及物業的資料交予其他地產代理以供分銷放盤之用。
同意 不同意 ⁽⁸⁾

考考你（練習二）：



- 答:

- (1) 未有在有關的地產代理協議已終止時移走廣告
- (2) 未經業主書面同意而發出物業的廣告
- (3) 廣告內有虛假或具誤導性的資料
- (4) 以有別於客戶所指示的價格發出物業的廣告

→ 《常規規例》第9條

填寫標準表格示範

表格4 - 購買香港住宅物業用的地產代理協議

一般注意事項：請仔細閱讀本協議並按指示填寫。如你不明白本協議內的任何字句，請要求代理解釋。如你不明白或不同意代理的解釋，則最佳的做法是在簽署本協議前諮詢你的律師。

備註：凡本協議內的任何字句尾隨有括號的數字(例如⁽¹⁾)，請立即參閱本協議附表 5 內相同編號的註釋。凡本協議內的任何字句提述本協議的某附表，亦請立即參閱該附表。

一般注意事項及備註

1. 代理的委任及本協議的有效期

本人/我們，_____ (“買方”) 現按照本協議的條款並在該等條款的規限下就擬購買本協議附表 1 所列物業 (“物業”) 一事委任 _____ (“代理”⁽¹⁾) 為本人/我們的代理。本協議由 _____ 年 _____ 月 _____ 日起生效，並於 _____ 年 _____ 月 _____ 日屆滿(首尾兩天包括在內) (“有效期”)。

[注意：建議有效期不應超過 3 個月。]

代理委任及有效期

2. 代理關係及代理的責任

代理與買方同意 —

- (a) 代理與買方之間就物業而有的代理關係屬本協議附表 1 第 4 欄所指明的單邊代理/雙邊代理/有可能代表雙方的代理⁽¹⁾關係；
- (b) 如屬雙邊代理關係，則代理須在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露代理將向有關賣方收取的佣金的數額或收費率；
- (c) 如屬有可能代表雙方的代理關係，則代理須在建立雙邊代理關係後，在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露該代理關係以及代理將向有關賣方收取的佣金的數額或收費率；及
- (d) 代理除須履行本協議或任何成文法則委予代理的責任外，亦須履行本協議附表 2 內所列的責任。

代理關係及代理責任

3. 佣金

本協議適用於買方須向代理支付的佣金的規定，列於本協議附表 1、3 及 5 內⁽⁴⁾。

佣金

4. 物業資料

代理須就物業向買方提供《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》訂明的所有有關的物業資料表格(包括賣方的陳述) —

- (a) 如屬單邊代理關係，該等表格須向各別賣方的持牌地產代理取得；
- (b) 如屬雙邊代理關係，或在賣方並沒有持牌地產代理代表的情況下，該等表格須由代理填妥和簽署，

但如買方明確表示放棄收取該等表格的權利，則代理無須提供有關表格。

物業資料

5. 代理須披露權益

- (a) 代表代理簽署本協議的人現披露：他或其指明親屬⁽⁵⁾，或其任何代名人，或其指明親屬的任何代名人，或代理或代理的任何僱員/大股東⁽⁶⁾/合夥人/董事對物業擁有金錢上的或其他實益的權益⁽⁷⁾：
有 沒有 ⁽⁸⁾
- (b) 如對以上問題的回答是“有”的話，則必須在本協議附表 4 述明有關權益的詳情。
- (c) 代表代理簽署本協議的人須在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露在有效期內產生的上述(a)段所提述的任何權益。

代理須披露權益

6. 買方的確認

買方確認他已 —

- (a) 閱讀並明白本協議的條款；及
- (b) 收取本協議第 4 條規定提供的而買方並沒有明確表示放棄收取的所有有關的物業資料表格(包括賣方的陳述)。

買方的確認

7. 附表

本協議的附表構成本協議的一部分。

8. 如物業不容許作住宅用途則本協議即屬無效

如附表 1 所列的任何物業的佔用許可證所規定的用途並不包括住宅用途或不容許作住宅用途，則就該物業而言，本協議即屬無效。

9. 額外條款[注意：這些額外條款不得與本協議的其他條款有所抵觸，亦不得限制本協議的其他條款]： _____

附表、非住宅物業協議屬無效、額外條款

買方的簽署：

為代理及代代理簽署的地產代理/營業員的簽署：

香港身分證號碼：
(如適用的話)

簽署人的姓名或名稱及牌照號碼：

如買方是一間公司，請述明：

簽署人的姓名或名稱：
簽署人的職位：
買方的商業登記證號碼：

代理的營業詳情說明書號碼：

地址：

地址：

電話號碼：
傳真號碼：
日期：

電話號碼：
傳真號碼：
日期：

[注意：在本協議簽署後，必須立即給予買方一份經簽署的本協議的正本或副本。]

買方及代理的簽署

物業 (地址)

視察日期

代理關係

佣金(賣方)

買方簽署

附表 1
物業

物業	視察日期(如買方同意不視察物業，請指明)	買方放棄收取物業資料表格(包括賣方的陳述)的權利(請於適當的方格內劃上“√”號)	代理關係 (請於適當的方格內劃上“√”號，並刪去不適用者)	賣方所須支付的佣金(如適用的話)的數額或收費率	買方所須支付的佣金的數額或收費率	買方的簽署*
(a)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(b)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(c)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(d)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(e)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(f)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(g)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(h)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(i)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			

* 買方必須就所列的每項物業分別簽署。

買方放棄收取物業資料表格
(包括賣方的陳述) 的權利

佣金(買方)

附表 2
代理的責任

代理須 —

- (a) 為買方取得關於物業的資料；
- (b) 因應買方的要求安排買方視察物業；
- (c) 進行商議，並按買方的指示向物業的賣方提交所有要約；及
- (d) 協助買方與任何一項或多於一項物業的賣方訂立具約束力的買賣協議。

代理的責任

附表 3
買方須支付的佣金

1. 除本附表第 2 及 5 條另有規定外，如買方在有效期內經由代理與賣方就一項或多於一項物業訂立具約束力的買賣協議，則買方須於：
 ⁽⁸⁾簽署買賣協議時，
 ⁽⁸⁾買賣協議指明的物業交易完成時，
向代理支付佣金。
2. 除本附表第 3 條另有規定外，如非因買方犯錯而令物業交易未能完成，則買方沒有責任向代理支付任何佣金。在此情況下，如買方已支付佣金，則代理須在切實可行的範圍內盡快(但無論如何不得遲於由買賣協議指明的完成交易日期起計的 5 個工作日)將佣金連同利息/不連同利息⁽¹⁾退還予買方。
3. 如買賣雙方非基於有關物業的買賣協議的條文而共同取消該具約束力的買賣協議，則買方須向代理支付佣金。
4. 如代理為購買任何一項或多於一項物業的目的而與其他地產代理合作，則買方無須向該等其他地產代理支付任何佣金。
5. 除本附表第 2、3 及 4 條另有規定外，如買方或買方的配偶、任何代名人、未經披露身分的主事人或代理人在有效期內(不論是否透過代理)，與任何一項或多於一項物業的賣方訂立具約束力的買賣協議，則買方須就代理就有關物業而提供的服務向代理支付佣金。

買方須支付的佣金

附表 4
對物業所擁有的權益

按照本協議第 5 條，就一項或多於一項物業所擁有的金錢上的或其他實益的權益的詳情如下：

對物業所擁有的權益

附表 5
註釋

- (1) 指刪去不適用者。所有刪除必須加以簡簽。
- (2) 在本協議第 1 條內填上有關地產代理業務實體（即俗稱商號）的名稱。
- (3) 單邊代理 — 指代理只為買方行事。
雙邊代理 — 指代理既為買方亦為本協議附表 1 所列某項物業的賣方行事。
有可能代表雙方的代理 — 指代理只為買方行事，但於稍後亦可能為本協議附表 1 所列某項物業的賣方行事。
- (4) 佣金的數額或收費率可由買方與代理商議。
- (5) 指明親屬 — 指配偶、父母、子女、兄弟或姊妹。
- (6) 大股東 — 指在代理的股東大會上，有權行使百分之十或以上的投票權或控制百分之十或以上的投票權的行使的人。
- (7) 擁有金錢上的或其他實益的權益，包括：
 - (a) 身為對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的公司或任何其他團體的成員；
 - (b) 與對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的人有合夥關係，或受僱於該人；或
 - (c) 屬於任何關乎物業的安排或協議(不論是否可強制執行)的一方。
- (8) 請於適當的方格內劃上“✓”號。

註釋

一般注意事項：請仔細閱讀本協議並按指示填寫。如你不明白本協議內的任何字句，請要求代理解釋。如你不明白或不同意代理的解釋，則最佳的做法是在簽署本協議前諮詢你的律師。

備註：凡本協議內的任何字句尾隨有括號的數字(例如⁽¹⁾)，請立即參閱本協議附表 5 內相同編號的註釋。凡本協議內的任何字句提述本協議的某附表，亦請立即參閱該附表。

1. 代理的委任及本協議的有效期

本人/我們，_____ (“買方”) 現按照本協議的條款並在該等條款的規限下就擬購買本協議附表 1 所列物業 (“物業”) 一事委任 _____ (“代理”⁽²⁾) 為本人/我們的代理。本協議由 _____ 年 _____ 月 _____ 日起生效，並於 _____ 年 _____ 月 _____ 日屆滿 (首尾兩天包括在內) (“有效期”)。

[注意：建議有效期不應超過 3 個月。]

2. 代理關係及代理的責任

代理與買方同意 —

- (a) 代理與買方之間就物業而有的代理關係屬本協議附表 1 第 4 欄所指明的單邊代理/雙邊代理/有可能代表雙方的代理⁽³⁾關係；
- (b) 如屬雙邊代理關係，則代理須在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露代理

代理支付任何佣金。

5. 除本附表第 2、3 及 4 條另有規定外，如買方或買方的配偶、任何代名人、未經披露身分的主事人或代理人在有效期內(不論是否透過代理)，與任何一項或多於一項物業的賣方訂立具約束力的買賣協議，則買方須就代理就有關物業而提供的服務向代理支付佣金。

附表 4 對物業所擁有的權益

按照本協議第 5 條，就一項或多於一項物業所擁有的金錢上的或其他實益的權益的詳情如下：

附表 5 註釋

- (1) 指刪去不適用者。所有刪除必須加以簡簽。
- (2) 在本協議第 1 條內填上有關地產代理業務實體（即俗稱商號）的名稱。
- (3) 單邊代理 — 指代理只為買方行事。
雙邊代理 — 指代理既為買方亦為本協議附表 1 所列某項物業的賣方行事。
有可能代表雙方的代理 — 指代理只為買方行事，但於稍後亦可能為本協議附表 1 所列某項物業的賣方行事。
- (4) 佣金的數額或收費率可由買方與代理商議。
- (5) 指明親屬 — 指配偶、父母、子女、兄弟或姊妹。
- (6) 大股東 — 指在代理的股東大會上，有權行使百分之十或以上的投票權或控制百分之十或以上的投票權的行使的人。
- (7) 擁有金錢上的或其他實益的權益，包括：
 - (a) 身為對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的公司或任何其他團體的成員；
 - (b) 與對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的人有合夥關係，或受僱於該人；或
 - (c) 屬於任何關乎物業的安排或協議(不論是否可強制執行)的一方。
- (8) 請於適當的方格內劃上“√”號。

一般注意事項：請仔細閱讀本協議並按指示填寫。如你不明白本協議內的任何字句，請要求代理解釋。如你不明白或不同意代理的解釋，則最佳的做法是在簽署本協議前諮詢你的律師。

備註：凡本協議內的任何字句尾隨有括號的數字(例如⁽¹⁾)，請立即參閱本協議附表 5 內相同編號的註釋。凡本協議內的任何字句提述本協議的某附表，亦請立即參閱該附表。

1. 代理的委任及本協議的有效期

本人/我們，陳凌雲 (“買方”) 現按照本協議的條款並在該等條款的規限下就擬購買本協議附表 1 所列物業 (“物業”) 一事委任 xxx地產代理公司 (“代理”⁽²⁾) 為本人/我們的代理。本協議由 2022 年 3 月 20 日起生效，並於 2022 年 6 月 19 日屆滿 (首尾兩天包括在內) (“有效期”)。

[注意：建議有效期不應超過 3 個月。]



2. 代理關係及代理的責任

代理與買方同意 —

- (a) 代理與買方之間就物業而有的代理關係屬本協議附表 1 第 4 欄所指明的單邊代理/雙邊代理/有可能代表雙方的代理⁽³⁾關係；
- (b) 如屬雙邊代理關係，則代理須在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露代理

2. 代理關係及代理的責任

代理與買方同意 —

- (a) 代理與買方之間就物業而有的代理關係屬本協議附表 1 第 4 欄所指明的單邊代理/雙邊代理/有可能代表雙方的代理⁽³⁾關係；
- (b) 如屬雙邊代理關係，則代理須在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露代理將向有關賣方收取的佣金的數額或收費率；
- (c) 如屬有可能代表雙方的代理關係，則代理須在建立雙邊代理關係後，在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露該代理關係以及代理將向有關賣方收取的佣金的數額或收費率；及
- (d) 代理除須履行本協議或任何成文法則委予代理的責任外，亦須履行本協議附表 2 內所列的責任。

3. 佣金

本協議適用於買方須向代理支付的佣金的規定，列於本協議附表 1、3 及 5 內⁽⁴⁾。

4. 物業資料

代理須就物業向買方提供《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》訂明的所有有關的物業資料表格(包括賣方的陳述) —

- (a) 如屬單邊代理關係，該等表格須向各別賣方的持牌地產代理取得；
- (b) 如屬雙邊代理關係，或在賣方並沒有持牌地產代理代表的情況下，該等表格須由代理填妥和簽署，

但如買方明確表示放棄收取該等表格的權利，則代理無須提供有關表格。

代理支付任何佣金。

5. 除本附表第 2、3 及 4 條另有規定外，如買方或買方的配偶、任何代名人、未經披露身分的主事人或代理人在有效期內(不論是否透過代理)，與任何一項或多於一項物業的賣方訂立具約束力的買賣協議，則買方須就代理就有關物業而提供的服務向代理支付佣金。

附表 4

對物業所擁有的權益

按照本協議第 5 條，就一項或多於一項物業所擁有的金錢上的或其他實益的權益的詳情如下：

附表 5

註釋

- (1) 指刪去不適用者。所有刪除必須加以簡簽。
- (2) 在本協議第 1 條內填上有關地產代理業務實體（即俗稱商號）的名稱。
- (3) 單邊代理 — 指代理只為買方行事。
雙邊代理 — 指代理既為買方亦為本協議附表 1 所列某項物業的賣方行事。
有可能代表雙方的代理 — 指代理只為買方行事，但於稍後亦可能為本協議附表 1 所列某項物業的賣方行事。
- (4) 佣金的數額或收費率可由買方與代理商議。
- (5) 指明親屬 — 指配偶、父母、子女、兄弟或姊妹。
- (6) 大股東 — 指在代理的股東大會上，有權行使百分之十或以上的投票權或控制百分之十或以上的投票權的行使的人。
- (7) 擁有金錢上的或其他實益的權益，包括：
- (a) 身為對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的公司或任何其他團體的成員；
 - (b) 與對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的人有合夥關係，或受僱於該人；或
 - (c) 屬於任何關乎物業的安排或協議(不論是否可強制執行)的一方。
- (8) 請於適當的方格內劃上“✓”號。

附表 1

物業

物業	視察日期(如買方同意不視察物業，請指明)	買方放棄收取物業資料表格(包括賣方的陳述)的權利(請於適當的方格內劃上“✓”號)	代理關係 (請於適當的方格內劃上“✓”號，並刪去不適用者)	賣方所須支付的佣金(如適用的話)的數額或收費率	買方所須支付的佣金的數額或收費率	買方的簽署*
(a)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(b)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(c)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(d)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(e)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(f)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(g)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(h)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(i)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			

* 買方必須就所列的每項物業分別簽署。

2. 代理關係及代理的責任

代理與買方同意 —

- (a) 代理與買方之間就物業而有的代理關係屬本協議附表 1 第 4 欄所指明的單邊代理/雙邊代理/有可能代表雙方的代理⁽³⁾關係；
- (b) 如屬雙邊代理關係，則代理須在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露代理將向有關賣方收取的佣金的數額或收費率；
- (c) 如屬有可能代表雙方的代理關係，則代理須在建立雙邊代理關係後，在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露該代理關係以及代理將向有關賣方收取的佣金的數額或收費率；及
- (d) 代理除須履行本協議或任何成文法則委予代理的責任外，亦須履行本協議附表 2 內所列的責任。

3. 佣金

本協議適用於買方須向代理支付的佣金的規定，列於本協議附表 1、3 及 5 內⁽⁴⁾。

4. 物業資料

代理須就物業向買方提供《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》訂明的所有有關的物業資料表格(包括賣方的陳述) —

- (a) 如屬單邊代理關係，該等表格須向各別賣方的持牌地產代理取得；
- (b) 如屬雙邊代理關係，或在賣方並沒有持牌地產代理代表的情況下，該等表格須由代理填妥和簽署，

但如買方明確表示放棄收取該等表格的權利，則代理無須提供有關表格。

附表 2 代理的責任

代理須 —

- (a) 為買方取得關於物業的資料；
- (b) 因應買方的要求安排買方視察物業；
- (c) 進行商議，並按買方的指示向物業的賣方提交所有要約；及
- (d) 協助買方與任何一項或多於一項物業的賣方訂立具約束力的買賣協議。

附表 3 買方須支付的佣金

1. 除本附表第 2 及 5 條另有規定外，如買方在有效期內經由代理與賣方就一項或多於一項物業訂立具約束力的買賣協議，則買方須於：
 - ⁽⁸⁾簽署買賣協議時，
 - ⁽⁸⁾買賣協議指明的物業交易完成時，向代理支付佣金。
2. 除本附表第 3 條另有規定外，如非因買方犯錯而令物業交易未能完成，則買方沒有責任向代理支付任何佣金。在此情況下，如買方已支付佣金，則代理須在切實可行的範圍內盡快(但無論如何不得遲於由買賣協議指明的完成交易日期起計的 5 個工作日)將佣金連同利息/不連同利息⁽¹⁾退還予買方。
3. 如買賣雙方非基於有關物業的買賣協議的條文而共同取消該具約束力的買賣協議，則買方須向代理支付佣金。
4. 如代理為購買任何一項或多於一項物業的目的而與其他地產代理合作，則買方無須向該等其他地產代理支付任何佣金。
5. 除本附表第 2、3 及 4 條另有規定外，如買方或買方的配偶、任何代名人、未經披露身分的主事人或代理人在有效期內(不論是否透過代理)，與任何一項或多於一項物業的賣方訂立具約束力的買賣協議，則買方須就代理就有關物業而提供的服務向代理支付佣金。

2. 代理關係及代理的責任

代理與買方同意 —

- (a) 代理與買方之間就物業而有的代理關係屬本協議附表 1 第 4 欄所指明的單邊代理/雙邊代理/有可能代表雙方的代理⁽³⁾關係；
- (b) 如屬雙邊代理關係，則代理須在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露代理將向有關賣方收取的佣金的數額或收費率；
- (c) 如屬有可能代表雙方的代理關係，則代理須在建立雙邊代理關係後，在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露該代理關係以及代理將向有關賣方收取的佣金的數額或收費率；及
- (d) 代理除須履行本協議或任何成文法則委予代理的責任外，亦須履行本協議附表 2 內所列的責任。

3. 佣金



本協議適用於買方須向代理支付的佣金的規定，列於本協議附表 1、3 及 5 內⁽⁴⁾。

4. 物業資料

代理須就物業向買方提供《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》訂明的所有有關的物業資料表格(包括賣方的陳述) —

- (a) 如屬單邊代理關係，該等表格須向各別賣方的持牌地產代理取得；
- (b) 如屬雙邊代理關係，或在賣方並沒有持牌地產代理代表的情況下，該等表格須由代理填妥和簽署，

但如買方明確表示放棄收取該等表格的權利，則代理無須提供有關表格。

附表 1
物業

物業	視察日期(如買方同意不視察物業，請指明)	買方放棄收取物業資料表格(包括賣方的陳述)的權利(請於適當的方格內劃上“✓”號)	代理關係 (請於適當的方格內劃上“✓”號，並刪去不適用者)	賣方所須支付的佣金(如適用的話)的數額或收費率	買方所須支付的佣金的數額或收費率	買方的簽署*
(a)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(b)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(c)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(d)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(e)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(f)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(g)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(h)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(i)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			

* 買方必須就所列的每項物業分別簽署。

附表 2 代理的責任

代理須 —

- (a) 為買方取得關於物業的資料；
- (b) 因應買方的要求安排買方視察物業；
- (c) 進行商議，並按買方的指示向物業的賣方提交所有要約；及
- (d) 協助買方與任何一項或多於一項物業的賣方訂立具約束力的買賣協議。

附表 3 買方須支付的佣金

1. 除本附表第 2 及 5 條另有規定外，如買方在有效期內經由代理與賣方就一項或多於一項物業訂立具約束力的買賣協議，則買方須於：
 - ⁽⁸⁾簽署買賣協議時，
 - ⁽⁸⁾買賣協議指明的物業交易完成時，向代理支付佣金。
2. 除本附表第 3 條另有規定外，如非因買方犯錯而令物業交易未能完成，則買方沒有責任向代理支付任何佣金。在此情況下，如買方已支付佣金，則代理須在切實可行的範圍內盡快(但無論如何不得遲於由買賣協議指明的完成交易日期起計的 5 個工作日)將佣金連同利息/不連同利息⁽¹⁾退還予買方。
3. 如買賣雙方非基於有關物業的買賣協議的條文而共同取消該具約束力的買賣協議，則買方須向代理支付佣金。
4. 如代理為購買任何一項或多於一項物業的目的而與其他地產代理合作，則買方無須向該等其他地產代理支付任何佣金。
5. 除本附表第 2、3 及 4 條另有規定外，如買方或買方的配偶、任何代名人、未經披露身分的主事人或代理人在有效期內(不論是否透過代理)，與任何一項或多於一項物業的賣方訂立具約束力的買賣協議，則買方須就代理就有關物業而提供的服務向代理支付佣金。

代理支付任何佣金。

5. 除本附表第 2、3 及 4 條另有規定外，如買方或買方的配偶、任何代名人、未經披露身分的主事人或代理人在有效期內(不論是否透過代理)，與任何一項或多於一項物業的賣方訂立具約束力的買賣協議，則買方須就代理就有關物業而提供的服務向代理支付佣金。

附表 4

對物業所擁有的權益

按照本協議第 5 條，就一項或多於一項物業所擁有的金錢上的或其他實益的權益的詳情如下：

附表 5

註釋

- (1) 指刪去不適用者。所有刪除必須加以簡簽。
- (2) 在本協議第 1 條內填上有關地產代理業務實體（即俗稱商號）的名稱。
- (3) 單邊代理 — 指代理只為買方行事。
雙邊代理 — 指代理既為買方亦為本協議附表 1 所列某項物業的賣方行事。
有可能代表雙方的代理 — 指代理只為買方行事，但於稍後亦可能為本協議附表 1 所列某項物業的賣方行事。
- (4) 佣金的數額或收費率可由買方與代理商議。
- (5) 指明親屬 — 指配偶、父母、子女、兄弟或姊妹。
- (6) 大股東 — 指在代理的股東大會上，有權行使百分之十或以上的投票權或控制百分之十或以上的投票權的行使的人。
- (7) 擁有金錢上的或其他實益的權益，包括：
- (a) 身為對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的公司或任何其他團體的成員；
 - (b) 與對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的人有合夥關係，或受僱於該人；或
 - (c) 屬於任何關乎物業的安排或協議(不論是否可強制執行)的一方。
- (8) 請於適當的方格內劃上“✓”號。

2. 代理關係及代理的責任

代理與買方同意 —

- (a) 代理與買方之間就物業而有的代理關係屬本協議附表 1 第 4 欄所指明的單邊代理/雙邊代理/有可能代表雙方的代理⁽³⁾關係；
- (b) 如屬雙邊代理關係，則代理須在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露代理將向有關賣方收取的佣金的數額或收費率；
- (c) 如屬有可能代表雙方的代理關係，則代理須在建立雙邊代理關係後，在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露該代理關係以及代理將向有關賣方收取的佣金的數額或收費率；及
- (d) 代理除須履行本協議或任何成文法則委予代理的責任外，亦須履行本協議附表 2 內所列的責任。

3. 佣金

本協議適用於買方須向代理支付的佣金的規定，列於本協議附表 1、3 及 5 內⁽⁴⁾。

4. 物業資料

物業資料表格1

代理須就物業向買方提供《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》訂明的所有有關的物業資料表格(包括賣方的陳述) —

- (a) 如屬單邊代理關係，該等表格須向各別賣方的持牌地產代理取得；
- (b) 如屬雙邊代理關係，或在賣方並沒有持牌地產代理代表的情況下，該等表格須由代理填妥和簽署，

但如買方明確表示放棄收取該等表格的權利，則代理無須提供有關表格。

附表 1

物業

	視察日期(如買方同意請指明)	買方放棄收取物業資料表格(包括賣方的陳述)的權利(請於適當的方格內劃上“✓”號)	代理關係 (請於適當的方格內劃上“✓”號，並刪去不適用者)	賣方所須支付的佣金(如適用的話)的數額或收費率	買方所須支付的佣金的數額或收費率	買方的簽署*
(a)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(b)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(c)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(d)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(e)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(f)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(g)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(h)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(i)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			

是

= 買方放棄收取物業資料表格的權利

否

= 買方不放棄收取物業資料表格的權利

* 買方必須就所列的每項物業分別簽署。

附表 1
物業

物業	視察日期(如買方同意不視察物業，請指明)	買方放棄收取物業資料表格(包括賣方的陳述)的權利(請於適當的方格內劃上“✓”號)	代理關係 (請於適當的方格內劃上“✓”號，並刪去不適用者)	賣方所須支付的佣金(如適用的話)的數額或收費率	買方所須支付的佣金的數額或收費率	買方的簽署*
(a) 薄扶林道789 號27樓A	20/03/2022	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input checked="" type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>	不適用	1%	陳凌雲
(b) 堅道123號45樓C	不視察	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input checked="" type="checkbox"/>	1%	1%	陳凌雲
(c) 蒲飛路100號2樓G	20/03/2022	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input checked="" type="checkbox"/>	0.5%	1%	陳凌雲
(d) 般咸道625號38樓H	不視察	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input checked="" type="checkbox"/>	不適用	1%	陳凌雲
(e)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(f)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(g)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(h)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(i)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			

* 買方必須就所列的每項物業分別簽署。

5. 代理須披露權益

- (a) 代表代理簽署本協議的人現披露：他或其指明親屬⁽⁵⁾，或其任何代名人，或其指明親屬的任何代名人，或代理或代理的任何僱員/大股東⁽⁶⁾/合夥人/董事對物業擁有金錢上的或其他實益的權益⁽⁷⁾：
有 沒有 ⁽⁸⁾
- (b) 如對以上問題的回答是“有”的話，則必須在本協議附表 4 述明有關權益的詳情。
- (c) 代表代理簽署本協議的人須在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露在有效期內產生的上述(a)段所提述的任何權益。

6. 買方的確認

買方確認他已 —

- (a) 閱讀並明白本協議的條款；及
- (b) 收取本協議第 4 條規定提供的而買方並沒有明確表示放棄收取的所有有關的物業資料表格(包括賣方的陳述)。

7. 附表

本協議的附表構成本協議的一部分。

8. 如物業不容許作住宅用途則本協議即屬無效

如附表 1 所列的任何物業的佔用許可證所規定的用途並不包括住宅用途或不容許作住宅用途，則就該物業而言，本協議即屬無效。

代理支付任何佣金。

5. 除本附表第 2、3 及 4 條另有規定外，如買方或買方的配偶、任何代名人、未經披露身分的主事人或代理人在有效期內(不論是否透過代理)，與任何一項或多於一項物業的賣方訂立具約束力的買賣協議，則買方須就代理就有關物業而提供的服務向代理支付佣金。

附表 4

對物業所擁有的權益

按照本協議第 5 條，就一項或多於一項物業所擁有的金錢上的或其他實益的權益的詳情如下：

附表 5

註釋

- (1) 指刪去不適用者。所有刪除必須加以簡簽。
- (2) 在本協議第 1 條內填上有關地產代理業務實體（即俗稱商號）的名稱。
- (3) 單邊代理 — 指代理只為買方行事。
雙邊代理 — 指代理既為買方亦為本協議附表 1 所列某項物業的賣方行事。
有可能代表雙方的代理 — 指代理只為買方行事，但於稍後亦可能為本協議附表 1 所列某項物業的賣方行事。
- (4) 佣金的數額或收費率可由買方與代理商議。
- (5) 指明親屬 — 指配偶、父母、子女、兄弟或姊妹。
- (6) 大股東 — 指在代理的股東大會上，有權行使百分之十或以上的投票權或控制百分之十或以上的投票權的行使的人。
- (7) 擁有金錢上的或其他實益的權益，包括：
 - (a) 身為對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的公司或任何其他團體的成員；
 - (b) 與對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的人有合夥關係，或受僱於該人；或
 - (c) 屬於任何關乎物業的安排或協議(不論是否可強制執行)的一方。
- (8) 請於適當的方格內劃上“✓”號。

(例一)

附表 4
對物業所擁有的權益

按照本協議第 5 條，就一項或多於一項物業所擁有的金錢上或其他實益權益⁽⁷⁾的詳情如下：

代理公司其中一名董事為附表1(b)項物業擁有人

(例二)

附表 4 對物業所擁有的權益

按照本協議第 5 條，就一項或多於一項物業所擁有的金錢上或其他實益權益⁽⁷⁾的詳情如下：

附表 1 (d) 項物業的賣方，為代理公司的合夥人。

5. 代理須披露權益

- (a) 代表代理簽署本協議的人現披露：他或其指明親屬⁽⁵⁾，或其任何代名人，或其指明親屬的任何代名人，或代理或代理的任何僱員/大股東⁽⁶⁾/合夥人/董事對物業擁有金錢上的或其他實益的權益⁽⁷⁾：
有 沒有 ⁽⁸⁾
- (b) 如對以上問題的回答是“有”的話，則必須在本協議附表 4 述明有關權益的詳情。
- (c) 代表代理簽署本協議的人須在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露在有效期內產生的上述(a)段所提述的任何權益。

6. 買方的確認

買方確認他已 —

- (a) 閱讀並明白本協議的條款；及
- (b) 收取本協議第 4 條規定提供的而買方並沒有明確表示放棄收取的所有有關的物業資料表格(包括賣方的陳述)。
- 

7. 附表

本協議的附表構成本協議的一部分。

8. 如物業不容許作住宅用途則本協議即屬無效

如附表 1 所列的任何物業的佔用許可證所規定的用途並不包括住宅用途或不容許作住宅用途，則就該物業而言，本協議即屬無效。

5. 代理須披露權益

- (a) 代表代理簽署本協議的人現披露：他或其指明親屬⁽⁵⁾，或其任何代名人，或其指明親屬的任何代名人，或代理或代理的任何僱員/大股東⁽⁶⁾/合夥人/董事對物業擁有金錢上的或其他實益的權益⁽⁷⁾：
有 沒有 ⁽⁸⁾
- (b) 如對以上問題的回答是“有”的話，則必須在本協議附表 4 述明有關權益的詳情。
- (c) 代表代理簽署本協議的人須在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露在有效期內產生的上述(a)段所提述的任何權益。

6. 買方的確認

買方確認他已 —

- (a) 閱讀並明白本協議的條款；及
- (b) 收取本協議第 4 條規定提供的而買方並沒有明確表示放棄收取的所有有關的物業資料表格(包括賣方的陳述)。

7. 附表

本協議的附表構成本協議的一部分。

8. 如物業不容許作住宅用途則本協議即屬無效

如附表 1 所列的任何物業的佔用許可證所規定的用途並不包括住宅用途或不容許作住宅用途，則就該物業而言，本協議即屬無效。

5. 代理須披露權益

- (a) 代表代理簽署本協議的人現披露：他或其指明親屬⁽⁵⁾，或其任何代名人，或其指明親屬的任何代名人，或代理或代理的任何僱員/大股東⁽⁶⁾/合夥人/董事對物業擁有金錢上的或其他實益的權益⁽⁷⁾：
有 沒有 ⁽⁸⁾
- (b) 如對以上問題的回答是“有”的話，則必須在本協議附表 4 述明有關權益的詳情。
- (c) 代表代理簽署本協議的人須在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露在有效期內產生的上述(a)段所提述的任何權益。

6. 買方的確認

買方確認他已 —

- (a) 閱讀並明白本協議的條款；及
- (b) 收取本協議第 4 條規定提供的而買方並沒有明確表示放棄收取的所有有關的物業資料表格(包括賣方的陳述)。

7. 附表

本協議的附表構成本協議的一部分。

8. 如物業不容許作住宅用途則本協議即屬無效

如附表 1 所列的任何物業的佔用許可證所規定的用途並不包括住宅用途或不容許作住宅用途，則就該物業而言，本協議即屬無效。

8. 如物業不容許作住宅用途則本協議即屬無效

如附表 1 所列的任何物業的佔用許可證所規定的用途並不包括住宅用途或不容許作住宅用途，則就該物業而言，本協議即屬無效。

9. 額外條款[注意：這些額外條款不得與本協議的其他條款有所抵觸，亦不得限制本協議的其他條款]： _____

買方的簽署：

為代理及代代理簽署的地產代理/營業員的簽署。

香港身分證號碼：
(如適用的話)

簽署人的姓名或名稱及牌照號碼：

如買方是一間公司，請述明：

簽署人的姓名或名稱：
簽署人的職位：
買方的商業登記證號碼：

代理的營業詳情說明書號碼：

地址：

地址：

電話號碼：
傳真號碼：
日期：

電話號碼：
傳真號碼：
日期：

[注意：在本協議簽署後，必須立即給予買方一份經簽署的本協議的正本或副本。]

買方的簽署：**陳凌雲**

為代理及代代理簽署的地產代理/營業員的簽署：

KK Wong

香港身分證號碼：**C1391XX(X)**
(如適用的話)

簽署人的姓名或名稱及牌照號碼：

黃國強 E-654321

如買方是一間公司，請述明：

簽署人的姓名或名稱：——

代理的營業詳情說明書號碼：

簽署人的職位：——

C-611111-A000

買方的商業登記證號碼：——

地址：**香港北角XX街X號X樓 X室**

地址：**灣仔駱克道 1 號 A 舖**

電話號碼：**2333 2444**

電話號碼：**2345 6789**

傳真號碼：**2333 2466**

傳真號碼：**1234 5678**

日期：**20/03/2022**

日期：**20/03/2022**

[注意：在本協議簽署後，必須立即給予買方一份經簽署的本協議的正本或副本。]

考考你（練習三）：



考考你（練習三）：



根據練習三的案情和附件，填寫地產代理協議（表格4）

練習三 - 案情



2023年2月18日

- 馬明到大地產代理公司(“大地產”)，營業詳情說明書號碼 C-999999-A001，委託出售其位於九龍千禧道8號千禧花園3座18樓C室的住宅單位(“有關物業”)。
- 阿成向馬明遞上他的名片

大地產代理公司

牌照號碼 C-999999

鍾成

持牌地產代理 牌照號碼 E-999922

九龍千禧道28號地下C鋪

電話：2666 2666 傳真：2333 2333

練習三 - 案情(續)



- 馬明告知阿成有關物業現時正出租予一名租客，但租約將於月底(即2023年3月31日)屆滿，故可以交吉出售。
- 只是，若大一地產的地產代理須帶準買家視察該物業，便需經他與租客安排。
- 馬明將有關物業的鎖匙交予大一地產，以供他們帶客視察物業之用。
- 馬明不同意授權大一地產將鎖匙交予其他代理及將物業分銷放盤。

練習三 - 案情(續)



- 在阿成與馬明交談期間，阿成收到其上司陳經理的來電，告訴他大一地產其中一名只出資而不參與公司日常運作的董事將會到他們的地產代理公司放盤，該董事名叫馬明。
- 阿成隨即問面前的馬明是否是大一地產的董事。馬明回答說是。
- 阿成查詢馬明有關物業的放盤價。馬明說有關物業的放盤價為\$485萬。
- 有感樓市價格不斷上升，阿成建議馬明給予一個幅度的放盤價。馬明便說有關物業的放盤價為\$485萬至\$510萬。

練習三 - 案情(續)



- 馬明並同意在物業成交完成時以成交價的1%的比率作為繳付大一地產的代理佣金。
- 阿成告訴馬明，如果不是賣方犯錯而令交易未能完成，則馬明作為賣方沒有責任向大一地產支付任何佣金。如他已支付佣金，則大一地產會將已繳的佣金不連同利息退還予他。
- 阿成隨後安排馬明就有關物業簽訂了一份由2023年2月18日開始為期6個月的地產代理協議（表格3）。
- 附件是有關物業的土地查冊。

練習三 - 案情(續)



2023年2月19日

- 阿成在大一地產的櫥窗張貼有關物業及有關車位的廣告後不久，郭若進入大一地產表示對有關物業有興趣。
- 阿成查詢郭若對物業的要求後，安排他視察有關物業及其他符合要求的單位。
- 阿成聯絡馬明安排視察有關物業。
- 馬明說租客同意同日下午3時可到該物業視察。

練習三 - 案情(續)



- 在帶領郭若視察物業前，阿成代表大一地產與他簽訂地產代理協議表格4，當中協議條款如下：
 - (1)佣金: 樓價1%
 - (2)委託有效期: 2個月
 - (3)何時繳付佣金: 物業交易完成時
 - (4)若退還佣金，不連同利息
 - (5)將視察的物業及其他詳情:

練習三 - 案情(續)



將視察的物業	是否收取物業資料表格	代理關係	賣方支付的佣金	買方支付的佣金
千禧花園3座18樓C室	收取資料	賣方與大一地產已簽訂表格3	樓價1%	樓價1%
高菁臺2座23樓A室	不收取資料	賣方與大一地產已簽訂表格3	樓價1%	樓價1%
碧藍閣5座20樓H室	收取資料	賣方與大一地產已簽訂表格3	樓價1.5%	樓價1%
浪翠灣1座24樓B室	不收取資料	賣方已委託其單邊代理	-	樓價1%

練習三 - 案情(續)



- 郭若告訴阿成，他的個人資料如下：-
 - 香港身份證號碼：E500055(A)
 - 地址：九龍大大花園 4 座 6 樓 B 室
 - 電話號碼：6888 6888

練習三 - 案情(續)



- 阿成帶郭若視察了其他三個單位後便前往有關物業。
- 怎料，當阿成與郭若到達有關物業後，租客原來因急事已離開，臨時通知馬明取消視察有關物業的安排。
- 郭若雖感無奈，但明白是租客失約，而且阿成亦向郭若提供了有關物業的資料，故同意簽署表格4附表1確定阿成曾介紹有關物業給他。

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
土地登記冊 LAND REGISTER

印製於 PRINTED AT: INTERNET SEARCH (DOWNLOAD)

查冊日期及時間 SEARCH DATE AND TIME: 18/02/2023 16:00

查冊者姓名 NAME OF SEARCHER: DY Estate Agency

查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登記冊列明有關物業截至 18/02/2023 07:30 之資料

THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30 ON 18/02/2023.

備存土地紀錄以供市民查閱旨在防止秘密及有欺詐成分的物業轉易，以及提供容易追溯和確定土地財產及不動產業權的方法。土地紀錄內載的資料不得用於與土地紀錄的宗旨無關之目的，使用所提供的資料須符合《個人資料(私隱)條例》的規定。

The land records are kept and made available to members of the public to prevent secret and fraudulent conveyances, and to provide means whereby the titles to real and immovable property may be easily traced and ascertained. The information contained in the land records shall not be used for purposes that are not related to the purposes of the land records. The use of information provided is subject to the provisions in the Personal Data (Privacy) Ordinance.

物業資料

PROPERTY PARTICULARS

物業參考編號

PROPERTY REFERENCE NUMBER (PRN): B1234567

地段編號

LOT NO.: KOWLOON INLAND LOT NO. 168

批約 HELD UNDER: GOVERNMENT LEASE

年期 LEASE TERM: 99 YEARS

開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 01/07/1898

每年地稅 RENT PER ANNUM: \$69,712.00

所佔地段份數

SHARE OF THE LOT: 19/1524000

ADDRESS: FLAT C ON 18/F OF BLOCK 3
MILLENNIUM GARDEN
NO. 8 MILLENNIUM ROAD
KOWLOON地址: 九龍千禧道 8 號
千禧花園
3 座 18 樓 C 室

備註

REMARKS: NEW RENT UNDER CROWN LEASES ORDINANCE FROM 22/1/81 IS \$334 P.A. (P.3576)

業主資料
OWNER PARTICULARS

<u>業主姓名</u> <u>NAME OF OWNER</u>	<u>身份</u> (如非唯一擁有人) <u>CAPACITY</u> <u>(IF NOT SOLE OWNER)</u>	<u>註冊摘要編號</u> <u>MEMORIAL NO.</u>	<u>文書日期</u> <u>DATE OF INSTRUMENT</u>	<u>註冊日期</u> <u>DATE OF REGISTRATION</u>	<u>代價</u> <u>CONSIDERATION</u>
MOVIES COMPANY LIMITED		UB200127			
備註 REMARKS: ASSIGNMENT OF IL168					
WONG MEI MEI 黃美美		UB626387	25/06/1997	24/07/1997	\$8,200,000.00
備註 REMARKS: ASSIGNMENT WITH PLAN					
MA MING 馬明		UB1228838	15/04/2003	10/05/2003	\$3,700,000.00
備註 REMARKS: ASSIGNMENT EXERCISED POWER OF SALE IN MORTGAGE MEMORIAL NO. UB626388					

物業涉及的轉讓
INCUMBRANCES

<u>註冊摘要編號</u> <u>MEMORIAL</u> <u>NO.</u>	<u>文書日期</u> <u>DATE OF</u> <u>INSTRUMENT</u>	<u>註冊日期</u> <u>DATE OF</u> <u>REGISTRATION</u>	<u>文件性質</u> <u>NATURE</u>	<u>受惠各方</u> <u>IN FAVOUR OF</u>	<u>代價</u> <u>CONSIDERATION</u>
UB354643	03/02/1995	01/03/1995	BUILDING MORTGAGE	LOYAL BANK	
UB523648	04/05/1996	02/06/1996	DISCHARGE BY RECEIPT		
UB533923	08/08/1996	02/09/1996	OCCUPATION PERMIT		
UB544688	26/10/1996	24/11/1996	DEED OF MUTUAL COVENANT		
UB626388	25/06/1997	24/07/1997	MORTGAGE	HUGE BANK	
備註 REMARKS: POWER OF SALE EXERCISED SEE ASSIGNMENT MEMORIAL NO. 1228838					
UB1213368	15/03/2003	04/04/2003	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE BY HUGE BANK	MA MING	
備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEMORIAL NO. 1228838					
UB1228839	15/04/2003	10/05/2003	LEGAL CHARGE	MERCY BANK	
備註 REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONEYS					
15030302376472	14/02/2015	03/03/2015	ORDER NO. A.1234/12/J UNDER SECTION 24(1) OF THE BUILDINGS ORDINANCE		
備註 REMARKS: BY THE BUILDING AUTHORITY					

等待註冊的契約
DEED PENDING REGISTRATION

<u>註冊摘要編號</u> <u>MEMORIAL</u> <u>NO.</u>	<u>文書日期</u> <u>DATE OF</u> <u>INSTRUMENT</u>	<u>註冊日期</u> <u>DATE OF</u> <u>REGISTRATION</u>	<u>文件性質</u> <u>NATURE</u>	<u>受惠各方</u> <u>IN FAVOUR OF</u>	<u>代價</u> <u>CONSIDERATION</u>
--	--	--	------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------

***** 無 NIL *****

***** 登記冊末端 END OF REGISTER *****

考考你（練習三）：



練習三 - 填寫地產代理協議（表格4）

答案

一般注意事項：請仔細閱讀本協議並按指示填寫。如你不明白本協議內的任何字句，請要求代理解釋。如你不明白或不同意代理的解釋，則最佳的做法是在簽署本協議前諮詢你的律師。

備註：凡本協議內的任何字句尾隨有括號的數字(例如⁽¹⁾)，請立即參閱本協議附表 5 內相同編號的註釋。凡本協議內的任何字句提述本協議的某附表，亦請立即參閱該附表。

1. 代理的委任及本協議的有效期

本人/我們，郭若 (“買方”)現按照本協議的條款並在該等條款的規限下就擬購買本協議附表 1 所列物業(“物業”)一事委任大一地產代理公司 (“代理”⁽²⁾)為本人/我們的代理。本協議由2023年2月19日起生效，並於2023年4月18日屆滿(首尾兩天包括在內)(“有效期”)。

[注意：建議有效期不應超過 3 個月。]

2. 代理關係及代理的責任

代理與買方同意 —

- (a) 代理與買方之間就物業而有的代理關係屬本協議附表 1 第 4 欄所指明的單邊代理/雙邊代理/有可能代表雙方的代理⁽³⁾關係；
- (b) 如屬雙邊代理關係，則代理須在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露代理將向有關賣方收取的佣金的數額或收費率；
- (c) 如屬有可能代表雙方的代理關係，則代理須在建立雙邊代理關係後，在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露該代理關係以及代理將向有關賣方收取的佣金的數額或收費率；及

5. 代理須披露權益

- (a) 代表代理簽署本協議的人現披露：他或其指明親屬⁽⁵⁾，或其任何代名人，或其指明親屬的任何代名人，或代理或代理的任何僱員/大股東⁽⁶⁾/合夥人/董事對物業擁有金錢上的或其他實益的權益⁽⁷⁾：
有 沒有 ⁽⁸⁾
- (b) 如對以上問題的回答是“有”的話，則必須在本協議附表 4 述明有關權益的詳情。
- (c) 代表代理簽署本協議的人須在切實可行的範圍內，盡快以書面向買方披露在有效期內產生的上述(a)段所提述的任何權益。

6. 買方的確認

買方確認他已 —

- (a) 閱讀並明白本協議的條款；及
- (b) 收取本協議第 4 條規定提供的而買方並沒有明確表示放棄收取的所有有關的物業資料表格(包括賣方的陳述)。

7. 附表

本協議的附表構成本協議的一部分。

8. 如物業不容許作住宅用途則本協議即屬無效

如附表 1 所列的任何物業的佔用許可證所規定的用途並不包括住宅用途或不容許作住宅用途，則就該物業而言，本協議即屬無效。

9. 額外條款[注意：這些額外條款不得與本協議的其他條款有所抵觸，亦不得限制本協議的其他條款]： _____

買方的簽署：

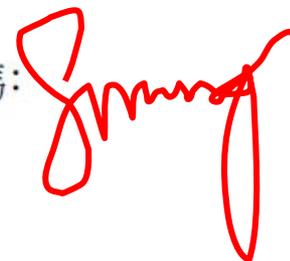


為代理及代代理簽署的地產代理/營業員的簽署：

香港身分證號碼：**E500055(A)**
(如適用的話)

簽署人的姓名或名稱及牌照號碼：

鍾成 E-999922



如買方是一間公司，請述明：

簽署人的姓名或名稱：

代理的營業詳情說明書號碼：**C-999999-A001**

簽署人的職位：

買方的商業登記證號碼：

地址：**九龍大大花園 4 座 6 樓 B 室**

地址：**九龍千禧道 28 號地下 C 舖**

電話號碼：**6888 6888**

電話號碼：**2666 2666**

傳真號碼：**---**

傳真號碼：**2333 2333**

日期：**19.02.2023**

日期：**19.02.2023**

[注意：在本協議簽署後，必須立即給予買方一份經簽署的本協議的正本或副本。]

附表 1

物業

物業	視察日期(如買方同意不視察物業，請指明)	買方放棄收取物業資料表格(包括賣方的陳述)的權利(請於適當的方格內劃上“✓”號)	代理關係 (請於適當的方格內劃上“✓”號，並刪去不適用者)	賣方所須支付的佣金(如適用的話)的數額或收費率	買方所須支付的佣金的數額或收費率	買方的簽署*
(a) 千禧花園3座18/F C室	不視察	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input checked="" type="checkbox"/>	樓價1%	樓價1%	<i>buy</i>
(b) 高菁臺2座23/F A室	19.02.2023	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input checked="" type="checkbox"/>	樓價1%	樓價1%	<i>buy</i>
(c) 碧藍閣5座20/F H室	19.02.2023	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input checked="" type="checkbox"/>	樓價1.5%	樓價1%	<i>buy</i>
(d) 浪翠灣1座24/F B室	19.02.2023	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input checked="" type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>	不適用	樓價1%	<i>buy</i>
(e)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(f)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(g)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(h)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			
(i)		是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	單邊代理 <input type="checkbox"/> 雙邊代理/有可能代表雙方的代理 <input type="checkbox"/>			

* 買方必須就所列的每項物業分別簽署。

附表 3

買方須支付的佣金

1. 除本附表第 2 及 5 條另有規定外，如買方在有效期內經由代理與賣方就一項或多於一項物業訂立具約束力的買賣協議，則買方須於：
 ⁽⁸⁾簽署買賣協議時，
 ⁽⁸⁾買賣協議指明的物業交易完成時，
向代理支付佣金。
2. 除本附表第 3 條另有規定外，如非因買方犯錯而令物業交易未能完成，則買方沒有責任向代理支付任何佣金。在此情況下，如買方已支付佣金，則代理須在切實可行的範圍內盡快(但無論如何不得遲於由買賣協議指明的完成交易日期起計的 5 個工作日)將佣金~~連同利息~~不連同利息⁽¹⁾退還予買方。
3. 如買賣雙方非基於有關物業的買賣協議的條文而共同取消該具約束力的買賣協議，則買方須向代理支付佣金。
4. 如代理為購買任何一項或多於一項物業的目的而與其他地產代理合作，則買方無須向該等其他地產代理支付任何佣金。
5. 除本附表第 2、3 及 4 條另有規定外，如買方或買方的配偶、任何代名人、未經披露身分的主事人或代理人在有效期內(不論是否透過代理)，與任何一項或多於一項物業的賣方訂立具約束力的買賣協議，則買方須就代理就有關物業而提供的服務向代理支付佣金。

附表 4

對物業所擁有的權益

按照本協議第 5 條，就一項或多於一項物業所擁有的金錢上的或其他實益的權益的詳情如下：

代理的其中一名董事為附表 1(a) 項物業的擁有人

附表 5

註釋

- (1) 指刪去不適用者。所有刪除必須加以簡簽。
- (2) 在本協議第 1 條內填上有關地產代理業務實體（即俗稱商號）的名稱。

《常規規例》

備存放盤及地產代理協議紀錄

- 持牌地產代理須保存所有住宅物業放盤及有關地產代理協議的紀錄不少於三年
- [註：備存紀錄：執業通告18-01(CR)
 - 就每項交易而言，
 - 備存根據《打擊洗錢條例》附表2第2部所取得與交易有關的文件的正本或副本，以及相關數據及資料的紀錄；及
 - 自有關交易完成日期起計至少5年內備存相關紀錄。]
- 獲監管局書面授權的監管局人員，有權在無須事先通知下於正常辦公時間內，查閱任何持牌地產代理備存的紀錄
- 持牌人須回答監管局人員提出的任何問題及提供要求的資料

放盤記錄、地產代理協議及帳目：執業通告 08-01(CR)

《常規規例》
第8(2)條

《常規規例》

視察及查看物業

- 須協助安排和陪同買方視察及查看住宅物業，如買方另有指示，則屬例外
- 未經住宅物業的賣方事先同意，不可安排任何人視察及查看該物業
- 在簽訂買賣協議或租契之前，須確定連同有關住宅物業出售或出租的物件（如傢俬、電器、車位、天台等），並須為此擬定一份書面清單

案例四

《常規規例》
第10條

書面清單：執業通告 13-06(CR)

案例四

未取得業主同意帶準買家視察物業

歐女士是該物業聯名業主之一，她委託某家地產代理公司放售該物業，並將物業大門的鑰匙交給該公司的職員（「甲從業員」），以便代理公司安排準買家參觀物業。

幾天後，歐女士致電甲從業員，表示其女兒把個人財物留在放售物業內，因此要求甲從業員暫停安排準買家參觀物業，而甲從業員表示會遵從指示。

數天後，歐女士路經該地產代理公司分行，重複上述指示，甲從業員再度保證會遵從。

歐女士的女兒後來發覺部分個人物品不翼而飛，於是報警。警方完成調查後沒有拘捕任何人。

案例四

監管局就此事進行調查，發現在歐女士指示地產代理公司暫停安排準買家參觀單位後，甲從業員的同事（「乙從業員」）兩次安排一名客戶參觀該單位。

乙從業員解釋說，一名客戶表示對歐女士的單位有興趣，於是他致電歐女士，冀得到她同意，讓該客戶參觀單位。歐女士沒有接聽電話，於是乙從業員留下口訊，請歐女士回電。歐女士一直沒有回覆，乙從業員便推斷歐女士已同意讓他帶客戶參觀單位。同樣的事情在兩星期後再次發生。

紀律委員會就乙從業員的失當行為召開紀律研訊，認為乙從業員未經業主同意下，安排準買家視察物業，違反《常規規例》第10 (b) 條，決定譴責乙從業員，並在他的牌照上附加條件，規定他在12個月內取得十個持續專業進修計劃核心科目的學分。

《常規規例》第10 (b) 條

持牌人在未經住宅物業的賣方事先同意的情況下，不得安排任何人視察和查看該物業。

紀律研訊

案例選輯

第四輯
A Selection IV

《常規規例》

進行商議

- 除非確有要約存在，否則不得聲稱已有買方的要約
- 須確保所提供給客戶關於住宅物業價格及租金的參考資料及比較數據，沒有對有關物業的價值有所誤導
- 不得對賣方或買方施加任何不當影響，以誘使其訂立任何買賣協議或租契

《常規規例》
第11條

《常規規例》

進行商議(續)

- 須就所有要約備存一份書面紀錄
- 須在接獲任何要約之後，盡快將該要約向客戶提交，以供客戶考慮接受與否

案例五

《常規規例》
第11條

紀律研訊案例選輯 - 第二輯 (節錄)

雙方客戶出價要如實傳遞

一名業主透過代理放盤，開價160萬元。代理同時代表一名有興趣的準買家，準買家著代理向業主還價155萬元，但表示若業主堅持160萬元他也會考慮。代理於是把155萬元的還價告知業主，業主雖然不大願意，但實在急於出售物業，便向代理說155萬元也可以，但他付的佣金便要減半。由於影響到代理的佣金，代理便不把業主可能接受155萬元一事告知準買家，相反卻向業主說準買家其實也願意出160萬元。

在事件曝光後，該代理解釋說由於他不想佣金收入打折扣，所以決定不把業主接受155萬元但要求佣金減半的事實轉告準買家，反而告知業主準買家也肯接受160萬元，令雙方達成交易協議。

案例五

- 作為買賣雙方的代理人，地產代理有責任在雙方討價還價的過程中做到公平及透明，根據《常規規例》，代理須將每個出價或還價如實地向另一方反映，違反會引致紀律制裁。
- 委員會認為代理已違反了《常規規例》第11(e)條有關要約的規定，認為代理其實可以坦白告知準買家，至於佣金是否可以調整，則應與雙方公開商議，而不應剝奪了準買家爭取到一個較佳價錢的機會，因此決定向有關代理發出警告。

《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》第11(e)條
持牌人在接獲任何要約後，須在切實可行的範圍內盡快將該要約向客戶提交，以供客戶接受。

《常規規例》

進行商議(續)

- 須按其收取各項要約的次序，以客觀和無偏頗的方式將所有要約通知客戶(與客戶訂立買賣協議後不用披露收到的要約)

案例六

《常規規例》
第11條

向客戶提交虛假的出價

一名地產代理向賣方訛稱買方提出，願以一百三十三萬元購買有關物業。該名代理向賣方提議，若買方以一百三十五萬元買入物業，賣方將會在原有之一萬三千五百元佣金之上，額外支付一萬元給該代理，作為酬勞。

事實上，買方一直都提出以一百三十五萬元購買該物業，亦從沒有開價一百三十三萬元。賣方後來得悉事實，遂向廉政公署投訴該名代理訛騙及偷竊。該名代理於原審法庭被判有罪，但其後因技術性問題，上訴得直，獲撤銷控罪。監管局其後向該代理進行紀律研訊。

案例六

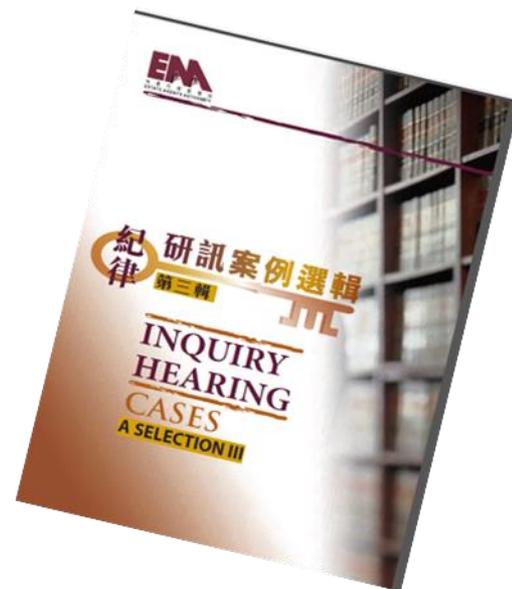
該代理沒有盡快及如實地把買方所提出的價錢通知賣方，因而違反《常規規例》第11(e)條及第11(f)條。

第11(e)條列明：「持牌人在接獲任何要約後，須在切實可行的範圍內盡快將該要約向客戶提交，以供客戶接受。」而第11(f)條則列明，持牌人須按其接獲各項要約的次序，將所有要約通知客戶，並以客觀和無偏頗的方式提交該等要約。

他亦沒有秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務，違反《操守守則》第3.3.1段：「地產代理及營業員在經營過程中必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。他們應保障客戶在地產交易中不因欺詐、失實陳述或不合專業操守的行為而受損」。

該名代理被紀律委員會判處暫時吊銷牌照。

參考資料: 紀律研訊案例選輯- 第三輯，第47-48頁



《常規規例》

帳目

備存帳目紀錄

- 持牌地產代理須就代客戶收取、保管或支付的款項，備存妥善的帳目
- 獲監管局書面授權的監管局人員，有權在無須事先通知下在辦公時間內任何時間，查閱根據以上項目備存的帳目
- 持牌人須回答監管局人員提出的任何問題，並須提供所要求的資料
- 持牌地產代理須在收取任何款項後立即向客戶發出書面收據；及在發出收據之後，將該收據的副本備存不少於 3 年

向監管局人員提供資料：執業通告08-01(CR)

《常規規例》
第12條

《常規規例》

帳目(續)

信託戶口

- 須把代客收取或保管的所有款項存入在一家《銀行條例》（第155章）所指的認可機構開立的信託戶口
- 須保存有關的存款收據不少於 3 年

《常規規例》
第12(3)條及第12(4)條

《常規規例》

帳目(續)

信託戶口(續)

- 除非得到客戶指示，並藉支票或電子轉帳方式過戶，否則不得從信託戶口提取款項
- 如在其財政年度內沒有代客戶收取或保管任何款項，則須在監管局要求下，向監管局送交一份表明此事的法定聲明

信託戶口：執業通告 02-10(CR)

處置客戶款項：執業通告 01-11(CR)

《常規規例》
第12(5)條及第12(6)條

《常規規例》

帳目(續)

發放訂金

《常規規例》
第12(7)條

- i. 只可按照買賣協議或租契，或買方的指示發放訂金
- ii. 須在發放任何訂金之前，確保賣方的身分與有關住宅物業擁有人的身分相同
- iii. 如賣方與擁有人並非同一人，則須確保賣方有權出售該物業
- iv. 如買方的要約不獲賣方接受，須盡快將買方的支票或訂金歸還給買方

核實賣方的身分:執業通告16-03(CR)

《常規規例》

帳目(續)

持牌地產代理須應監管局之要求，提供一份由會計師證明其已為其客戶備存妥善帳目的證書

《常規規例》
第12(8)條

《常規規例》

臨時買賣 / 租賃協議

訂立前：

- 向客戶解釋每項條文的涵義、並促使客戶注意重要條款及條文的涵義
- 如客戶不明白內容，須建議他尋求法律意見
- 代表賣方的持牌人須在緊接該訂立協議前，就該住宅物業進行土地查冊，並向買方提供查冊副本

《常規規例》
第13(1)條

《常規規例》
第13(4)條

案例七

案例七

沒有進行土地查冊

買家不知有法定押記

一名地產代理在一宗物業交易裡身為買賣雙方的代理，卻沒有就有關住宅物業進行土地查冊，便促成了買賣。根據監管局取得的土地查冊資料，該物業有三項「所有金額」法定押記，但賣方拖欠承按人的總金額則不得而知。然而，有證據顯示，該名地產代理知悉該物業是賣方按其承按人要求而出售的。

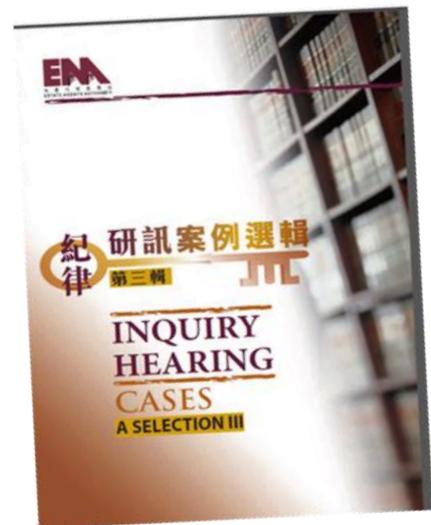
該名地產代理安排買方將首期訂金和其餘的訂金直接支付給賣方，但賣方卻沒有在成交當日出現。最後交易告吹，而買方亦無法向賣方討回訂金。

案例七

根據《常規規例》第13(4)條，代表賣方行事的地產代理，必須在緊接買賣協議訂立之前就物業進行土地查冊，並向買方提供土地查冊結果。

監管局發出之執業通告編號01-10規定，從業員應建議準買家與賣家協定將訂金暫交律師行保管，並解釋假如物業變為負資產，或賣方贖回現有按揭的能力存疑，不將訂金暫交律師行保管所涉及的風險。

經考慮有關證據及該名代理在研訊中所作陳述後，紀律委員會裁定該名地產代理違反了《常規規例》第13(4)條。紀律委員會並裁定他未能保障客戶的權益（違反《操守守則》第3.4.1段的指引及未遵守監管局執業通告編號01-10訂明的指引）。鑒於該名地產代理的不當行為可引致嚴重後果及令其客戶蒙受損失，紀律委員會下令該名地產代理停牌一個月。



《常規規例》

臨時買賣/租賃協議 (續)

• 簽訂臨時買賣/租賃協議相關執業通告：

印花稅	：	執業通告 14-02(CR) ; 14-03(CR)
臨時協議	：	執業通告 13-06(CR)
土地查冊	：	執業通告 13-03(CR) ; 14-04(CR)
送讓契 / 無償轉讓契	：	執業通告 13-01(CR)
妥當授權	：	執業通告 15-02(CR)
銀行同意書	：	執業通告 01-09(CR)
確認人轉讓物業	：	執業通告 01-08(CR)
一手住宅物業優惠	：	執業通告 13-04(CR)
臨時買賣合約	：	執業通告 03-02(CR) ; 13-06(CR)
違例建築工程	：	執業通告 07-05(CR) ; 10-01(CR)
收購舊樓單位	：	執業通告 10-05(CR)
以轉讓股權形式買賣物業	：	執業通告 05-08(CR)
訂金託管	：	執業通告 99-01(CR) ; 01-10(CR); 05-07(CR)及16-03(CR)
租約	：	執業通告 15-04 (CR)
車位	：	執業通告 15-05 (CR)
非住宅物業	：	執業通告 17-02 (CR)
香港境外的未建成物業	：	執業通告 17-03 (CR)
有關地產代理業遵守反洗錢及反恐怖份子資金籌集規定的指引	：	執業通告 18-01 (CR)

《常規規例》

臨時買賣/租賃協議 (續)

訂立後：

- 不得繼續推銷該物業
- 沒有責任向賣方披露其後收到的要約

《常規規例》
第13(2)條

《常規規例》

臨時買賣/租賃協議 (續)

確定賣方身分

- 採取所有切實可行的步驟確保賣方的姓名或名稱正確
- 如賣方為個人名義，可向賣方收取身分證或其他證明文件的副本

私隱資料：執業通告 00-11 (CR) ; 13-05 (CR)

有限公司簽立契據：執業通告 03-08 (CR)

有限公司簽署臨時買賣 / 租賃合約：執業通告 09-06 (CR)

核實訂約各方身份：執業通告 13-06 (CR)

核實賣方身份：執業通告 16-03 (CR)

有關地產代理業遵守反洗錢及反恐怖份子資金籌集規定的指引：
執業通告 18-01 (CR)

《常規規例》
第13(3)條

《常規規例》

代理佣金

- 持牌人如向客戶推薦使用任何其他人的服務可得到金錢上或其他利益，須在向客戶推薦前披露該等利益
- 持牌地產代理須就客戶所支付的任何佣金立即發出書面收據，並保留該收據及佣金發票副本不少於 3 年

聘用收數公司：執業通告 08-04(CR)

案例八

《常規規例》
第14條

案例八

租約條款

租客須交付下列款項:

1. \$3,800 作為按金；
2. \$3,800 作為上期按金；
3. \$1,900 作為 8月15日
至8月31日的租金；及
4. \$500作為水電按金

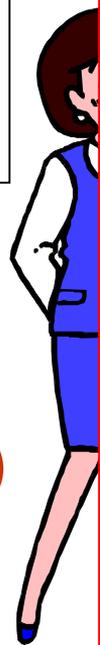
總額: \$10,000

8月

12

持牌人

(雙邊代理)



租客

雙邊代理協議

租客亦須支付持牌人**\$1,900**作為佣金。

3. 向租客提供一份土地查冊結果的
文本

案例八

- 持牌人在物業租賃中，為業主和租客雙方行事。
- 有關物業為一沒有獨立煮食設備及浴室的房間。
- 約於8月12日，持牌人安排租客訂立物業的租約。然而，在緊接租約訂立前，持牌人未有就物業安排在土地註冊處進行查冊，並向租客提供一份該土地查冊結果的文本
- 根據租客與業主的協議，租客須交付下列款項：
 1. \$3,800 作為按金、\$3,800 作為上期按金;
 2. \$1,900 作為8月15日至8月31日的租金；及
 3. \$500 作為水費及電費按金
- 租客亦須支付持牌人\$1,900作為佣金。

案例八

- 租客於8月12日向持牌人交付\$4,000。持牌人就租客交付的\$4,000向其發出書面收據。
- 租客於8月14日再向持牌人交付\$6,000作為繳付予業主的餘下款項，及\$1,900以支付持牌人的佣金
- 然而，持牌人未有就租客在8月14日交付的款項立即向租客發出書面收據。

案例八

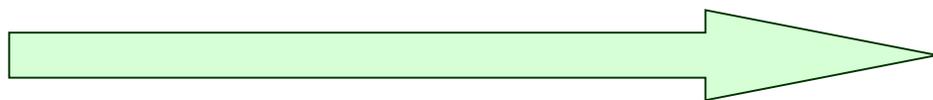
8月
14

租客

持牌人



\$6,000 (繳付予業主的餘下款項)



+ \$1,900 (佣金)



\$4,000 收據



持牌人未有就租客在8月14日交付的\$6,000及佣金\$1,900，立即向租客發出書面收據。

案例八

- 問：持牌人違反了哪些規定？

- 答：

1. 《常規規例》第12(2)(a)條

持牌地產代理須 —
就所收取的任何款項立即向客戶發出書面收據

- 罰則：

- 訓誡

(現時首次違規的罰則是譴責及罰款\$1,000)

案例八

- 問：持牌人違反了哪些規定？

- 答：

2. 《常規規例》第13(4)條

為住宅物業的賣方行事的持牌人，在緊接該物業的買賣協議或租契訂立之前，須就該物業安排在土地註冊處進行土地查冊，並向該物業的買方提供一份該土地查冊結果的文本。

- 罰則：

- 譴責；

- 罰款 \$1,000 (現時首次違規的罰款是\$3,000)

- 於12個月內取得12個核心科目學分

案例八

- 問：持牌人違反了哪些規定？

- 答：

3. 《常規規例》第14(3)(a)條

持牌地產代理須 —

就客戶所支付的任何佣金立即向客戶發出書面收據

- 罰則：

— 訓誡

《常規規例》

《常規規例》
第15條

有效控制

- 持牌地產代理須設立妥善的程序或制度，來監督和管理其地產代理工作的業務
- 確保其僱員或其轄下的人遵守《地產代理條例》的條文

管理層有責任有效地控制業務：執業通告 15-01 (CR)

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 15-03 (CR)

資訊保安及保障個人資料：執業通告 09-10 (CR); 13-05(CR)

網上廣告：執業通告 09-05 (CR)

經理的委任：執業通告 08-06 (CR)

一手住宅樓盤銷售 – 進行推廣活動及提供物業資料的操守：

執業通告 13-04 (CR)

一手住宅樓盤銷售地點的秩序：執業通告 18-03 (CR)

違規可能後果

- 持牌人沒有遵守《地產代理條例》及附屬法例、《操守守則》或《執業通告》，有可能被視為不符合《地產代理條例》適當人選標準的要求，而未能獲批牌照或繼續持有牌照。
- 監管局或紀律委員會可依據《地產代理條例》賦予的權力召開紀律研訊。
- 如投訴成立，監管局或紀律委員會可依據《地產代理條例》，行使紀律制裁權。

違規可能後果

- 制裁權力包括：
 - 訓誡或譴責該名持牌人
 - 將指明的條件附加於有關的牌照上
 - 暫時吊銷該牌照 (為期一段不超過兩年的指明期間)
 - 撤銷該牌照
 - 判處不超過 \$300,000 的指明款額的罰款
 - 就以下費用的支付，作出其認為合適的命令：
 - 涉及有關程序的費用
 - 作出建議的調查員的費用
 - 投訴人的費用
 - 有關持牌人的費用

融匯貫通小測試



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

融匯貫通小測試

業主委託ABC代理行出售某住宅物業，時序如下：

	日期	事件
1.	12.06.2022	業主致電 ABC 代理行的營業員出售單位
2.	13.06.2022	ABC 代理行於店舖櫥窗張貼出售單位的廣告
3.	14.06.2022	ABC 代理行的營業員帶領準買家視察單位
4.	15.06.2022	業主與 ABC 代理行簽訂地產代理協議表格 3

融匯貫通小測試 (Q1)

ABC代理行錯在哪裡？

- (i) 未有業主書面同意而發出物業的廣告
- (ii) 未有於指定時間與業主簽訂地產代理協議
表格3

- A. 只有 (i)
- B. 只有 (ii)
- C. (i)和(ii)

融匯貫通小測試 (Q2)

就ABC代理行的錯處，它違反了《常規規例》哪些規定？

- (i) 未有業主書面同意而發出物業的廣告而違反了《常規規例》第9條
- (ii) 未有於指定時間與業主簽訂地產代理協議表格3而違反了《常規規例》第6條

- A. 只有 (i)
- B. 只有 (ii)
- C. (i)和(ii)

融匯貫通小測試 (Q3)

業主委託ABC代理行出售某住宅物業，時序如下：
請排出正確的時序

	日期	事件
1.	12.06.2022	業主致電ABC代理行的營業員出售單位
2.	13.06.2022	ABC代理行於店舖櫥窗張貼出售單位的廣告
3.	14.06.2022	ABC代理行的營業員帶領準買家視察單位
4.	15.06.2022	業主與ABC代理行簽訂地產代理協議表格3

謝謝！