

# 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

### 第六課 一手住宅物業銷售的指引及 其他與地產代理工作相關的法律



地產代理監管局  
ESTATE AGENTS AUTHORITY

# 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

# 課前熱身題 (Q1)

## 執行機構對對碰

- |                    |   |   |                 |
|--------------------|---|---|-----------------|
| 1. 施行《一手住宅物業銷售條例》  | ● | ● | A. 平等機會委員會      |
| 2. 反洗錢 / 反恐怖分子集資制度 | ● | ● | B. 香港個人資料私隱專員公署 |
| 3. 防止貪污            | ● | ● | C. 聯合財富情報組      |
| 4. 保障個人私隱          | ● | ● | D. 一手住宅物業銷售監管局  |
| 5. 反歧視法例           | ● | ● | E. 廉政公署         |

# 課前熱身題 (Q2)

## 執行機構對對碰

- |                    |   |   |                 |
|--------------------|---|---|-----------------|
| 1. 施行《一手住宅物業銷售條例》  | ● | ● | A. 平等機會委員會      |
| 2. 反洗錢 / 反恐怖分子集資制度 | ● | ● | B. 香港個人資料私隱專員公署 |
| 3. 防止貪污            | ● | ● | C. 聯合財富情報組      |
| 4. 保障個人私隱          | ● | ● | D. 一手住宅物業銷售監管局  |
| 5. 反歧視法例           | ● | ● | E. 廉政公署         |

# 課前熱身題 (Q3)

## 執行機構對對碰

- |                   |   |   |                 |
|-------------------|---|---|-----------------|
| 1. 施行《一手住宅物業銷售條例》 | ● | ● | A. 平等機會委員會      |
| 2. 打擊『洗黑錢』        | ● | ● | B. 香港個人資料私隱專員公署 |
| 3. 防止貪污           | ● | ● | C. 聯合財富情報組      |
| 4. 保障個人私隱         | ● | ● | D. 一手住宅物業銷售監管局  |
| 5. 反歧視法例          | ● | ● | E. 廉政公署         |

# 課前熱身題 (Q4)

## 執行機構對對碰

- |                   |   |   |                 |
|-------------------|---|---|-----------------|
| 1. 施行《一手住宅物業銷售條例》 | ● | ● | A. 平等機會委員會      |
| 2. 打擊『洗黑錢』        | ● | ● | B. 香港個人資料私隱專員公署 |
| 3. 防止貪污           | ● | ● | C. 聯合財富情報組      |
| 4. 保障個人私隱         | ● | ● | D. 一手住宅物業銷售監管局  |
| 5. 反歧視法例          | ● | ● | E. 廉政公署         |

# 課前熱身題 (Q5)

## 執行機構對對碰

- |                   |   |   |                 |
|-------------------|---|---|-----------------|
| 1. 施行《一手住宅物業銷售條例》 | ● | ● | A. 平等機會委員會      |
| 2. 打擊『洗黑錢』        | ● | ● | B. 香港個人資料私隱專員公署 |
| 3. 防止貪污           | ● | ● | C. 聯合財富情報組      |
| 4. 保障個人私隱         | ● | ● | D. 一手住宅物業銷售監管局  |
| 5. 反歧視法例          | ● | ● | E. 廉政公署         |

# 內容

---

## 一手住宅物業銷售的指引

- 推廣一手樓盤的操守
- 一手住宅樓盤銷售地點的秩序
- 申報購樓意向登記

## 其他與地產代理工作相關的法律知識

- 反洗錢 / 反恐怖分子集資制度
- 誠信防貪
- 保障個人私隱
- 反歧視法例

# 第一部份

## 一手住宅物業銷售的指引

# 一手住宅樓盤銷售的指引

執業通告13-04 (CR) - 進行推廣活動及提  
供物業資料的操守  
及

執業通告18-03 (CR) - 一手住宅樓盤銷售  
地點的秩序

## 內容簡介

# 一手住宅物業銷售的指引

---

## 執業通告13-04 (CR)

- 一手住宅樓盤銷售前簡介會
- 向準買家提供資料
- 售樓說明書、價單及銷售安排
- 物業資料

## 執業通告18-03 (CR)

- 總樓盤監督的委任
- 一手樓盤銷售點秩序的指引

# 一手住宅物業銷售的指引

---

## 一手住宅樓盤銷售前簡介會

- 地產代理公司及 / 或總樓盤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
- 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

# 一手住宅物業銷售的指引

## 總樓盤監督的委任

- 委任一名總樓盤監督以監督和監察所有被調派往一手樓盤銷售點工作人員的秩序及行為
- 總樓盤監督必須為：
  - a) 地產代理（個人）牌照持有人；
  - b) (i) 地產代理（個人）牌照持有人最少十年並已擔任管理職位最少五年；或  
(ii) 地產代理公司的獨資經營者 / 合夥人 / 董事；及
  - c) 沒有在獲委任為總樓盤監督前的最後三年內被紀律處分的人士

# 一手住宅物業銷售的指引

- 編制並於每個樓盤銷售開始前最少一天提供以下資料予監管局：
  - a) 被調派的所有員工的名單;
  - b) 指揮系統圖表; 及
  - c) 就員工調派及如何於一手樓盤銷售點藉總樓盤監督管理員工行為以維持良好秩序的內部政策
- 備存一份每日在一手樓盤銷售點上班的所有員工的紀錄，且須應監管局的要求，立刻提供該紀錄的副本予監管局。

# 銷售地點秩序

---

- 不得調派非持牌員工到一手樓盤銷售點作任何形式的推廣活動

# 銷售地點秩序

## 佩戴地產代理證及/或職員證

- 所有由地產代理公司調派往一手樓盤銷售點的持牌員工須佩戴地產代理證及 / 或職員證



# 一手樓盤銷售點秩序的指引

---

- ▶ 不可在地鐵 / 火車站招攬生意
- ▶ 未經准許，不可在商場及屋苑招攬生意
- ▶ 不可截車及干擾駕駛人士
- ▶ 不可擺放廣告牌、橫額等阻礙公眾地方
- ▶ 不可過分推銷，例如阻截行人、不斷游說
- ▶ 不可爭吵或打架

# 一手住宅物業銷售

## 攔截車輛



# 一手住宅物業銷售



地鐵招攬生意

# 案例一

## 在行車道上截車招攬生意

就着持牌人在一手樓盤銷售地點的秩序事宜，監管局曾發出執業通告（編號18-03 (CR)），為業界提供詳細指引。持牌人必須遵守相關指引，否則可能會被監管局紀律處分。

一名營業員在某新盤銷售處外的行車道上向行人招攬生意，並攔截一輛正前往該樓盤銷售處的計程車，向車上乘客推銷該一手樓盤。

# 案例一 (續)

---

問：該地產代理違反了哪些規例？

答：《操守守則》第3.2.1段

地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《地產代理條例》、其附屬法例、監管局操守守則，以及由監管局不時發布的所有其他指引。

罰則：

- 訓誡；
- 罰款\$1,000；及
- 附加條件於牌照上(即: 於24個月內取得18個學分)

# 案例一 (續)

---

問：該地產代理公司及員工監督違反了哪些規例？

答：《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》第15條

## 罰則：

a) 地產代理公司:

- 譴責；及
- 罰款\$35,000

b) 員工監督:

- 譴責；及
- 罰款\$10,000

## 案例二

### 以易拉架廣告推廣一手住宅物業

持牌人參與推廣一手住宅物業時，須謹記物業廣告只可由地產代理公司發出；同時，持牌人不得在展示宣傳物品及招攬生意時阻礙公共地方。這些違規行為會被監管局紀律處分。

一名營業員於一個商場外的行人路上展示一個一手住宅物業的易拉架廣告，並向路人派發該物業的宣傳單張。當監管局職員走近該廣告時，該營業員隨即向他遞上載有其聯絡資料的傳單並向他介紹物業的詳細資料。監管局職員遂警告該營業員，並要求他移除廣告及停止派發傳單。

## 案例二 (續)

---

問：該營業員違反了哪些規例？

答：《操守守則》第3.2.1段

地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《地產代理條例》、其附屬法例、監管局操守守則，以及由監管局不時發布的所有其他指引。

及

《操守守則》第 3.7.2 段

地產代理和營業員應避免做出可能令地產代理行業信譽受損及 / 或名聲受損的行為

罰則：

- 譴責;
- 罰款\$2,500 ; 及
- 附加條件於牌照上(即: 於12個月內取得12個學分)

# 推廣一手樓盤的操守

---

## 向準買家提供資料

- **行事的身分**

- 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
- 須以書面形式通知準買家

- **實用面積**

- 以實用面積表達物業的樓面面積及呎價

# 推廣一手樓盤的操守

---

- 售樓說明書及價單
  - 售樓說明書 – 在緊接發展項目出售的日期前的最少7日期間內提供
  - 價單 – 在緊接發展項目出售的日期前的最少3日期間內提供
  - 須確保向準買家提供的售樓說明書及價單均是最新版本

# 推廣一手樓盤的操守

---

## • 銷售安排

- 賣方須在緊接開售前的最少3日期間內向公眾免費提供流程安排的資料
- 賣方不得在某個物業開售之前，探求或接受任何對該物業的有明確選擇的購樓意向
- 賣方不得在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

# 推廣一手樓盤的操守

---

## • 物業資料

- 提醒準買家留意售樓說明書內列明的單位實際尺寸
- 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、價單及銷售安排等
- 不可作出任何可能誤導準買家的陳述

# 違反指引的後果

---

## ➤ 罪行

倘若有關行為構成刑事罪行，違者須負刑責

## ➤ 紀律處分

監管局的紀律處分

# 案例三 物業位置的失實陳述

物業A



S先生和S太太



代理 X

代理 Y

- 代理保證物業A不是位於頂樓
- 代理提供並非發展商發出的售樓說明書

## 案例三 (續)

---

**問：該兩名地產代理違反了哪些規例？**

**答：** 《操守守則》第3.7.2段

地產代理和營業員應避免做出可能令地產代理行業信譽及 / 或名聲受損的行為。

**罰則：**

- 譴責兩人；
- 各停牌14日;及
- 附加條件於牌照上(即: 於12個月內取得12個學分)

# 案例三 (續)

---

## 執業通告 - 通告編號13-04(CR)

### 一手住宅物業銷售進行推廣活動及提供物業資料的操守

- 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、價單及銷售安排等
- 須以由發展商提供的售樓說明書及文件所載的資料為準
- 須採取一切合理步驟及盡一切應盡的努力核實有關資料
- **不可**作出具誤導性的陳述

# 推廣一手樓盤的操守

---

- 按揭及貸款計劃
  - 不可作出有關按揭貸款或條款的保證

# 案例四 按揭條款的失實陳述

代理Y

呢個樓盤是優質物業，  
保證準買家必可向銀行  
取得樓價七成、甚至  
至九成的按揭貸款！



M先生和M太太

申請按揭貸款會有困難！  
我哋必須獲得樓價  
七成的按揭，才有  
能力支付首期及供款。

不過我哋係  
退休人士喎！



## 案例四 (續)

---

問：該地產代理違反了哪些規例？

答：《操守守則》第3.2.1段

地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《地產代理條例》、其附屬法例、監管局操守守則，以及由監管局不時發布的所有其他指引。

罰則：

- 譴責；
- 停牌7日;及
- 附加條件於牌照上(即: 於12個月內取得12個學分)

# 案例四 (續)

---

## 執業通告 - 通告編號13-04(CR)

### 一手住宅物業銷售進行推廣活動及提供物業資料的操守

- 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
- 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

# 案例四 (續)

---

## 評註和提示:

- ✓ 貸款機構在審批按揭貸款時可能就申請者的收入來源及經濟狀況等作出**不同考慮**
- ✓ 從業員**不應**向準買家就物業按揭貸款事宜上作出任何保證，而**應建議**客戶直接向貸款機構查詢

# 推廣一手樓盤的操守

---

- 優惠

- 如地產代理公司提供任何優惠，將相關優惠的詳情告知準買家，並以書面形式列明有關的條款及形式
- 地產代理公司有責任確保員工遵守有關優惠的承諾及指引
- 建議準買家查閱價單內有關由賣方提供的贈品、財務優惠或利益的資料

# 案例五 發展商所提供優惠的失實陳述

第一期  
示範單位



COUPON



買家



代理 X

- 發展商將提供10萬元的現金券優惠
- 可保留現金券自用，又可向其他買家出售兌現現金券



## 案例五 (續)

---

**問：該地產代理違反了哪些規例？**

**答：** 《操守守則》第3.7.2段

地產代理和營業員應避免做出可能令地產代理行業信譽及 / 或名聲受損的行為。

**罰則：**

- 譴責；及
- 附加條件於牌照上(即: 於12個月內取得12個學分)

# 案例五 (續)

---

## 執業通告 - 通告編號13-04(CR)

### 一手住宅物業銷售進行推廣活動及提供物業資料的操守

- 向準買家說明優惠計劃是由發展商提供，抑或是由其所屬的地產代理公司提供
- 建議準買家查閱任何關於由發展商提供的贈品、財務優惠或利益的資料，將地產代理公司提供的優惠詳情告知準買家，並以書面形式列明有關的條款及形式
- 地產代理公司有責任確保員工遵守有關優惠的承諾及指引
- 建議準買家查閱價單內有關由賣方提供的贈品、財務優惠或利益的資料

# 案例六

## 未能兌現優惠承諾予客戶

持牌人在處理一手住宅物業交易時應履行對準買家許下的優惠承諾，否則有可能被監管局紀律處分。

兩名營業員安排一名準買家參觀一個一手住宅物業的示範單位。參觀期間，該準買家向營業員查問，倘若透過他們購買該物業，她可獲得多少現金回贈。兩名營業員答應會提供相等於樓價2%的現金回贈給她，並承諾倘若其親友同時透過他們購買該樓盤，也會提供相同的現金回贈比率給他們。

基於以上承諾，該買家及其親友遂透過該兩名營業員所屬的地產代理公司，遞交了該樓盤的購樓意向登記表格，並簽訂臨時買賣合約購入共四個單位。

其後，該兩名營業員卻通知買家，他們只能提供樓價的1.5%金額作為現金回贈。該買家及其親友均拒絕簽署回贈確認書，並向監管局作出投訴。

# 案例六(續)

---

**問：該兩名地產代理違反了哪些規例？**

答：執業通告（編號13-04（CR））

持牌人須將其提供的任何優惠（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。

《操守守則》第3.7.2段

地產代理和營業員應避免做出可能令地產代理行業信譽及 / 或名聲受損的行為。

**罰則：**

- 譴責兩人；
- 各罰款\$15,000；
- 各吊銷牌照兩個月；及
- 附加條件於牌照上(即: 取得12個學分)

# 案例六(續)

---

## 執業通告 - 通告編號13-04(CR)

### 一手住宅物業銷售進行推廣活動及提供物業資料的操守

- 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。

# 推廣一手樓盤的操守

## 廣告

- 賣方的同意和資料核實
  - 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
  - 地產代理公司發出任何廣告或宣傳物品前須事先取得賣方的書面同意
  - 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》的有關規定
- ▶ 公布成交資料
  - 提供的成交資料必須是根據《一手住宅物業銷售條例》所指的成交紀錄冊上所載的資料

# 推廣一手樓盤的操守

---

## 與付款有關的事宜

- 身分證明文件及信用咭
  - 除非賣方特別規定否則不得要求準買家交出身份證明文件及 / 或信用咭
  - 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

# 案例七 未能妥善保管客戶信用咭

三宗交易被扣賬  
共\$500,000

要向發展商提供身分證和信用咭

一手樓盤



買方



代理 X



## 案例七 (續)

---

**問：該地產代理違反了哪些規例？**

**答：《操守守則》第 3.5.1 段**

地產代理和營業員在履行職務時必須盡量小心和盡一切應盡的努力。

**罰則：**

- 譴責；及
- 附加條件於牌照上(即: 於12個月內取得12個學分)

## 案例七 (續)

---

問：該地產代理公司及員工監督違反了哪些規例？

答：《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》  
第15條

罰則：

a) 地產代理公司:

- 譴責；及
- 罰款\$20,000

b) 員工監督:

- 譴責；及
- 附加條件於牌照上(即: 於12個月內取得6個學分)

# 案例七 (續)

---

## 執業通告 - 通告編號13-04(CR)

### 一手住宅物業銷售進行推廣活動及提供物業資料的操守

- 除非賣方規定否則不得要求準買家交出身份證明文件及 / 或信用咭
- 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

# 推廣一手樓盤的操守

---

## ▶ 訂立臨時合約時的訂金

- 若未得到賣方授權，不可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

# 推廣一手樓盤的操守

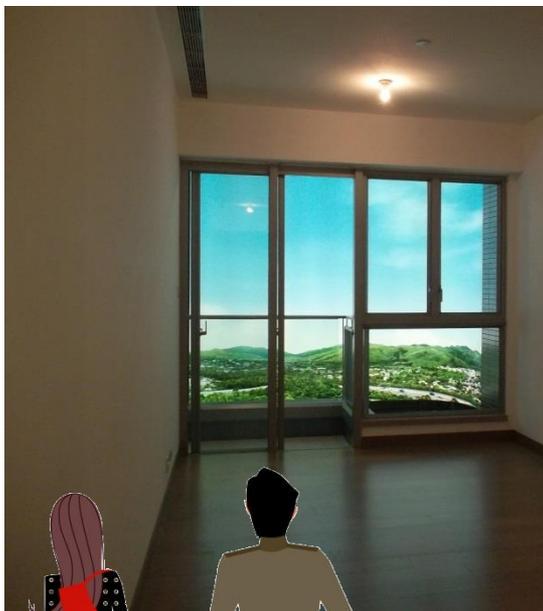
---

## ▶ 禁止持牌人貸款

- 不可向準買家提供或提出提供貸款
- 即使該準買家提出有關要求

# 案例八 提供貸款以參與抽籤認購單位

代理Y



P先生和P太太

你哋嚟商場睇示範單位呀？  
鍾意嘅就入票登記抽籤啦！

我哋公司可以向你哋提供貸款嫁！

# 案例八 (續)

## 問：該地產代理違反了哪些規例？

- 答：(i) 執業通告編號18-03 (CR) 銷售地點的秩序指引  
未獲得有關商場或屋苑管理處准許的情況下，不可以在商場或屋苑或入口處招攬生意
- (ii) 執業通告編號13-04(CR)中「持牌人不得向準買家提供或提出提供貸款」  
《操守守則》第 3.2.1 段  
地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《地產代理條例》、其附屬法例、《操守守則》，以及由監管局不時發布的所有其他指引。

### 罰則：

- 譴責；
- 合共罰款\$7,000；及
- 附加條件於牌照上(即: 於12個月內取得12個學分)

## 案例八 (續)

---

問：該地產代理公司違反了哪些規例？

答：《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》第15條

罰則：

- 譴責；及
- 罰款\$60,000

# 案例八 (續)

---

## 執業通告 - 通告編號13-04(CR)

### 一手住宅物業銷售進行推廣活動及提供物業資料的操守

- 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

# 案例九

## 向一手物業準買家提供貸款

持牌人在任何情況下都不得向一手住宅物業的準買家提供或提出提供貸款，否則有可能被監管局紀律處分。

一名地產代理安排一名準買家視察某一手住宅樓盤的示範單位。視察完畢後，該名準買家被游說購買該樓盤其中一個單位，她最終簽署臨時買賣協議。然而，當她以信用卡支付十萬元作為部分訂金後，因知悉其信用卡公司的手續費相當昂貴，遂決定以支票支付餘下的六十萬元訂金。

由於該準買家未能趕及在售樓處關閉前取得其支票簿，地產代理向準買家提供一張由他所屬的地產代理公司開出的支票，用作向發展商支付訂金，要求準買家於翌日早上以她本人的支票交換。可是，準買家當晚因考慮到需支付巨額印花稅而改變主意，決定取消交易。而她已支付的十萬元訂金則被沒收。她感到因被地產代理過度游說而作出錯誤的購買決定，遂向監管局投訴。

# 案例九(續)

---

問：該地產代理違反了哪些規例？

答：《操守守則》第3.2.1段

地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《地產代理條例》、其附屬法例、監管局操守守則，以及由監管局不時發布的所有其他指引。

罰則：

- 譴責；
- 罰款\$30,000；
- 暫時吊銷牌照6個星期；及
- 附加條件於牌照上(即：於12個月內取得12個學分)

# 案例九(續)

---

問：該地產代理所屬的地產代理公司違反了哪些規例？

答：《操守守則》第3.2.1段

地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《地產代理條例》、其附屬法例、監管局操守守則，以及由監管局不時發布的所有其他指引。

及

《常規規例》第 15 條

罰則：

- 譴責; 及
- 罰款\$150,000

執業通告15-03(CR) –  
申報一手住宅物業銷售中已遞  
交的購樓意向登記  
內容簡介

# 甚麼人要申報？

# 申報已遞交的購樓意向登記

---

1. 涉及銷售及 / 或購買一手住宅物業的**地產代理公司** 及為其工作的個人持牌人；及
2. **為其本人 / 公司**遞交購樓意向登記

# 地產代理公司是指：

(a)

+

(b)

於一手住宅物業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

在發展項目中僅代表買方購入單位的持牌地產代理

5)

賣方已委任地產代理在發展項目中的指明住宅物業的出售過程中行事：

The Vendor has appointed estate agents to act in the sale of any specified residential property in the Development:

賣方委任的代理：

Agent appointed by the Vendor:

長江實業地產發展有限公司

Cheung Kong Property Development Limited

長江實業地產發展有限公司委任的次代理：

Sub-agents appointed by Cheung Kong Property Development Limited

中原地產代理有限公司 Centaline Property Agency Limited

美聯物業代理有限公司 Midland Realty International Limited

利嘉閣地產有限公司 Ricacorp Properties Limited

香港置業(地產代理)有限公司 Hong Kong Property Services (Agency) Limited

世紀 21 集團有限公司 及 旗下特許經營商 Century 21 Group Limited and Franchisees

香港(國際)地產商會有限公司 及其特許會員 Hong Kong (International) Realty Association Limited & chartered members

云房網絡(香港)代理有限公司 Qfang Network (Hongkong) Agency Limited

長城物業有限公司 Cheong Shing Property Company Limited

香港地產代理商總會有限公司 Hong Kong Real Estate Agencies General Association Limited

金豐易居國際置業代理有限公司 E-House International Estate Agency Limited

# 甚麼情況下要申報？

# 個人持牌人

單獨以其**個人名義**  
或與其他個人及 /  
或公司以**共同名義**

或

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

個人持牌人如何申報？

個人持牌人申報甚麼？

# 個人持牌人

所須申報的資料	<ul style="list-style-type: none"><li>● 已遞交的購樓意向登記的數目</li><li>● 本票的數目</li></ul>
時限	不遲於： <ul style="list-style-type: none"><li>• 遞交購樓意向登記當日</li></ul> 或 <ul style="list-style-type: none"><li>• 遞交購樓意向截止日期前 (以較早者為準)</li></ul>
形式	以書面形式
如何申報	向其在職的地產代理公司申報

# 違反指引的後果

---

- 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理其業務而遭受紀律處分

# 練習一：點紅點綠違規行為



以紅色或綠色代表你認為有關行為有否違規。



代表 有違規



代表 沒有違規

# 練習一 (點紅點綠違規行為)

## Q1



先參加地產代理公司就有關發展項目推廣活動的簡介會，才從事相關發展項目的推廣活動

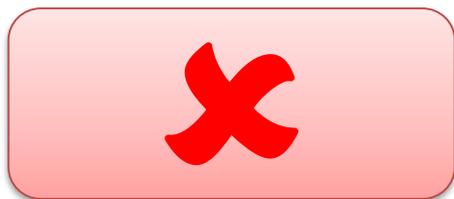


# 練習一 (點紅點綠違規行為)

Q2



用實用面積推廣樓面面積及呎價



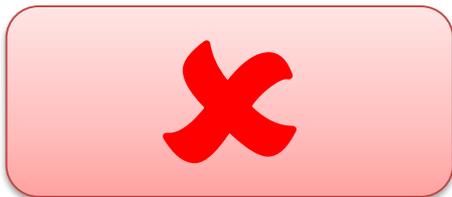
# 練習一 (點紅點綠違規行為)

---

Q3



向準買家提供或提出提供貸款



# 第二部份

## 其他與實務相關的法律知識

# 其他與實務相關的法律

- a) 《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》\*
- b) 《防止賄賂條例》
- c) 《個人資料（私隱）條例》
- d) 反歧視法例

\*簡稱《打擊洗錢條例》

# 其他與實務相關的法律

- a) 《打擊洗錢條例》
- b) 《防止賄賂條例》
- c) 《個人資料（私隱）條例》
- d) 反歧視法例

執業通告18-01 (CR) –  
有關地產代理業遵守反洗錢及反  
恐怖分子資金籌集規定的指引  
內容簡介

# 反洗錢及反恐怖分子資金籌集

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

必須採取所有合理措施：

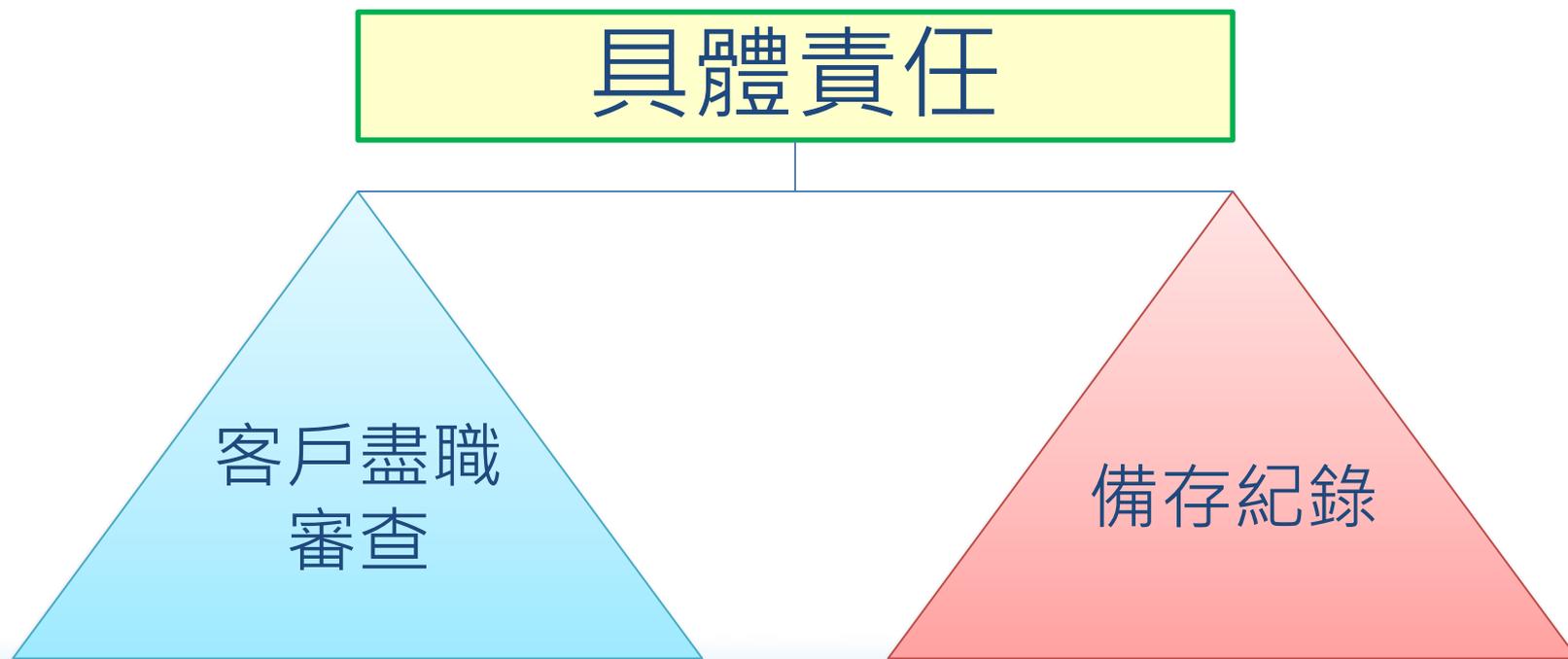
(a)  
以減低  
洗錢 / 恐怖  
分子資金籌  
集風險

及

(b)  
確保有  
適當的預防  
措施存在，以防  
止《打擊洗錢條例》  
中的附表2第2部(客戶盡  
職審查)或第3部(備存紀  
錄)的任何規定遭違反

# 反洗錢及反恐怖分子資金籌集

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



# 具體責任

---

## 客戶盡職審查

- 目的: 知道有關客戶的真實身分
- 作為重要工具，以確認是否有理由懷疑有洗錢 / 恐怖分子資金籌集活動的情況

# 客戶盡職審查類別

慣例盡職審查 (基本規定)	簡化盡職審查 (在特定情況下)	更嚴格盡職審查 (在高風險情況下)
<ul style="list-style-type: none"><li>• 識別客戶的身分，並核實該客戶的身分</li><li>• 識別實益擁有人（如有）及採取合理措施核實該實益擁有人的身分</li><li>• 識別代表客戶行事的人（如有）及採取合理措施核實該人的身分<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 核實該代表代表客戶行事的授權</li></ul></li><li>• 取得建立業務關係（如有）的目的及擬具有的性質的資料</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 就處理特定客戶，識別客戶的身分，並核實該客戶的身分，例如：金融機構；在任何證券交易所上市的法團；政府或香港的任何公共機構等</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 在洗錢 / 恐怖分子資金籌集的高度風險的情況下，除實施盡職審查規定之外，還有：<ul style="list-style-type: none"><li>(i) 取得其高級管理層的批准；及</li><li>(ii) 採取合理措施，以確立有關客戶或實益擁有人的財富來源，及該業務關係將會涉及或所涉的資金來源；或採取額外措施，以減低所涉的洗錢 / 恐怖分子資金籌集風險</li></ul></li></ul>

# 客戶盡職審查必須在何時執行？

---

- 一般情況下，必須在建立業務關係之前完成
- 然而，如果 (a) 為就客戶的業務正常運作不造成干擾，如此行事是必需的；及 (b) 延遲核實客戶或實益擁有人的身分而可能引致的任何洗錢 / 恐怖分子資金籌集風險已獲有效管理，可在建立業務關係之後，盡快完成

# 客戶盡職審查

如未能完成盡職審查程序

(a)  
不可與  
該客戶建立  
業務關係

(b)  
如其已與  
該客戶建立業  
務關係，必須在  
合理切實可行的  
範圍內盡快終止  
該業務關係

# 客戶盡職審查

- 如何識別客戶（包括實益擁有人）和核實其身份？

個人	通告附錄 C	身分核實表格 附件A (適用於客戶為個人的情況)
法團	通告附錄 D	身分核實表格 附件B (適用於客戶為法團的情況)

## 執業通告 [通告編號 18-01(CR)] 附錄C 附錄D

---

- 在大部分情況下，符合標準身分證明規定應已足夠
- 但如果客戶及 / 或其實益擁有人被評估為具有較高洗錢 / 恐怖分子資金籌集風險，持牌人應考慮是否應要求客戶提供額外身分證明資料及 / 或是否應核實其他身分範疇的資料

## ● 高風險情況:

例如 (a) 客戶沒有現身

(b) 客戶或其實益擁有人屬政治人物

(c) 客戶來自高風險司法管轄區

(如受制於聯合國安全理事會施加制裁的司法管轄區:伊朗及朝鮮民主主義人民共和國)

如客戶或其實益擁有人是政治人物，  
須執行更嚴格盡職審查：

- (a) 取得高級管理層的批准；
- (b) 採取合理措施，確定該客戶的  
財富來源及資金來源

- 整體評估洗錢/恐怖分子資金籌集風險
- 在有需要及可行情況下的額外措施:
  - ◆ 如有可疑情況，保持警覺
  - ◆ 提問合適問題（例：是否香港居民？資金是否來自香港銀行戶口？）
  - ◆ 確立實益擁有人的財富來源及資金來源
  - ◆ 在合適情況下加強監察

# 《大規模毀滅武器（提供服務的管制）條例》（第526章）第4條

---

- 如某人向他人提供任何服務，而該人基於合理理由相信或懷疑該等服務可能與大規模毀滅武器的擴散有關，該人即屬犯罪
- 提供服務被廣泛界定為及包括借出款項或以其他方式提供金融資助

# 具體責任

---

## 備存紀錄

- 為偵察、調查及沒收罪犯或恐怖分子的財產或資金提供審計線索
- 有助調查當局確定疑犯的狀況

# 備存紀錄

	客戶/實益擁有人/代表人	每項交易
備存什麼	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 在識別及核實身分時取得的文件，以及如此取得的數據及資料</li> <li>● 業務通訊的檔案</li> </ul>	就交易取得的與交易有關的文件，以及如此取得的數據及資料 例如: 臨約
多久	在與客戶的業務關係存續期間內備存，以及自有關業務關係終止之日起計至少5年期間內備存	自有關交易完成的日期起計至少5年期間內備存
方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 如文件，備存該文件的正本，或以縮微影片或電腦數據庫備存該文件的副本</li> <li>✓ 如數據或資料，紀錄以縮微影片或電腦數據庫備存</li> </ul>	

# 反洗錢 / 反恐怖分子集資制度

- 地產代理公司及高級管理層應以風險為本方案作為基礎



## 《2022 年打擊洗錢及恐怖分子資金籌集(修訂)條例草案》

---

- 《2022年打擊洗錢及恐怖分子資金籌集（修訂）條例草案》已於立法會通過，監管局目前正在修訂其執業通告（編號18-01(CR)），就有關反洗錢及反恐怖分子資金籌集的最新規定為業界提供最新指引。
- 基於經修訂的《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》中與地產代理行業相關的修訂將於2023年6月1日生效，監管局的新執業通告亦將會於同日生效。
- 建議持牌人於修訂通告接近生效時，查閱監管局網站以獲得更多相關資訊。

# 案例十

## 未有對賣方進行客戶盡職審查

根據監管局就《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》所制定的指引，不論物業屬何種類型，持牌人都必須為其客戶進行盡職審查，否則有機會被監管局紀律處分。

監管局職員於巡查期間要求一地產代理公司提供由其促成的物業交易紀錄及相關文件。

在檢視該些文件後，監管局職員發現該地產代理公司於兩宗一手住宅項目的交易中，未有在與賣方法團建立業務關係前完成核實該賣方法團的身分。

## 案例十 (續)

---

問：該地產代理公司違反了哪些規例？

答：《操守守則》第3.2.1段

地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《地產代理條例》、其附屬法例、監管局操守守則，以及由監管局不時發布的所有其他指引。

罰則：

- 譴責；及
- 罰款\$10,000

# 案例十一

## 未有設立妥善程序或制度以確保遵守反洗錢及反恐怖分子資金籌集指引

地產代理應設立妥善制度管理其業務，以確保其僱員或其轄下的人士遵守《條例》、其附屬法例、《操守守則》，以及由監管局發布的其他指引。否則，他們有機會被監管局紀律處分。

一名地產代理以獨資形式經營其商號。監管局職員於一次反洗錢 / 反恐怖分子資金籌集規定的巡查中，要求該地產代理提供由其公司促成的相關物業交易紀錄及文件。

監管局職員於檢視該些文件後，發現一名受僱於該地產代理的營業員在處理一宗二手住宅物業交易時，未有進行客戶盡職審查，即她未有於安排買家與賣方訂立臨時買賣協議前，完成核實買賣雙方的身分。

# 案例十一 (續)

---

**問：該營業員違反了哪些規例？**

**答：**《操守守則》第3.2.1段

地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《地產代理條例》、其附屬法例、監管局操守守則，以及由監管局不時發布的所有其他指引。

**罰則：**

- 譴責；及
- 附加條件於牌照上(即: 於12個月內取得12個學分)

# 案例十一 (續)

---

**問：聘用該營業員的地產代理公司違反了哪些規例？**

**答：** 《常規規例》第15條的規定

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

**罰則：**

- 譴責；
- 罰款\$3,000；及
- 附加條件於牌照上(即: 於12個月內取得12個學分)

# 請以下列方法，與聯合財富情報組聯絡：



香港特別行政區政府  
聯合財富情報組



電話：(852) 2866 3366

傳真：(852) 2529 4013

電郵：[jfiu@police.gov.hk](mailto:jfiu@police.gov.hk)

郵遞：香港郵政總局信箱6555號

網頁：[www.jfiu.gov.hk](http://www.jfiu.gov.hk)

# 練習二：點藍點紫你選擇：



- 請選擇藍色或紫色作為你的抉擇

# 練習二：點藍點紫你選擇(Q1)

- ◆ 一名客戶主動找上門，向你表示希望購置一個港幣八千萬元的豪宅。
- ◆ 該客戶到有關豪宅短暫參觀後，提出先付港幣二千萬元作為訂金。
- ◆ 此外，該客戶要求盡快完成交易。
- ◆ 至於訂金，除了現金之外，他拒絕以其他方式支付。
- ◆ 若你是該地產代理，遇到這情況，下列哪一項行動最為可取？



詢問急於完成交易和訂金金額高於正常的原因，並且建議該客戶使用其他付款方式支付訂金，例如支票或銀行本票

收納訂金，並設法盡快完成交易

# 練習二：點藍點紫你選擇(Q2)



- ◆ 許先生在一個月前，透過你的地產代理公司，以一家英屬處女島公司White Power Ltd.的名義，購入一項物業作投資用途。
- ◆ 許先生支付港幣1千五百萬元現金完成交易。
- ◆ 你昨天從報章得悉許先生因販毒被捕。
- ◆ 你知道這事後，採取什麼行動最為可取？

由於交易在早前進行，  
無需採取行動

就這項交易和該  
英屬處女島公司向聯  
合財富情報組作出可  
疑交易舉報

# 其他與實務相關的法律

- a) 《打擊洗錢條例》
- b) 《防止賄賂條例》
- c) 《個人資料（私隱）條例》
- d) 反歧視法例

# 執業通告07-01(CR) – 《防止賄賂條例》 第9條

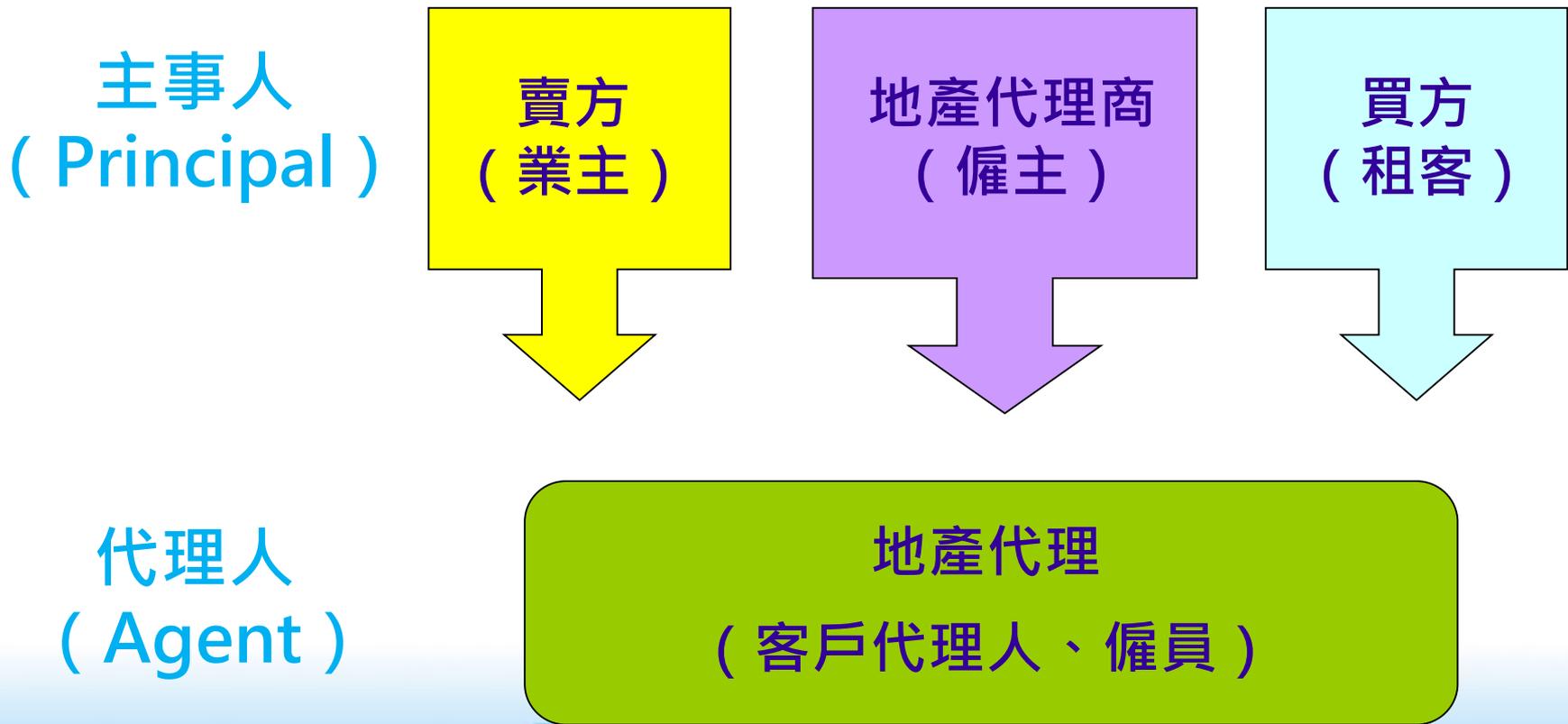
## 內容簡介

# 誠信防貪 - 《防止賄賂條例》第9條

---

- ◆ 代理人（僱員）
- ◆ 未得主事人（僱主）允許
- ◆ 索取 / 收受利益
- ◆ 作出或不作出與主事人（僱主）業務有關的行為
- ◆ 使用虛假文件以欺騙客戶或僱主

# 「主事人」與「代理人」關係



# 利益

---

- ◆ 禮物、借貸、報酬或佣金
- ◆ 任何職位或契約
- ◆ 代支付或免除清還任何借貸
- ◆ 任何服務或優待（款待除外）
- ◆ 執行或不執行任何職責

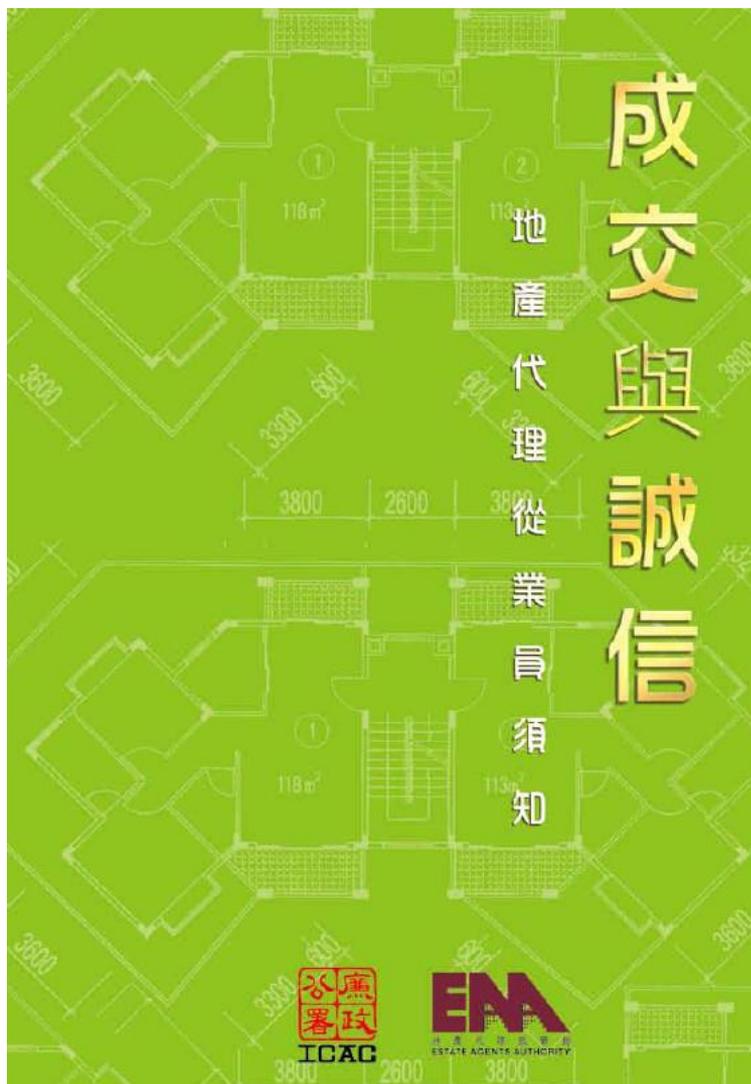


# 「款待」

---

- ◆ 當場享用之食物或飲品；及
- ◆ 其他附帶或同時供應之款待





從業員可於監管局網頁下載：  
[http://www.eaa.org.hk/publications/documents/ch\\_Integrity\\_in\\_Estate\\_Agency\\_Transactions.pdf](http://www.eaa.org.hk/publications/documents/ch_Integrity_in_Estate_Agency_Transactions.pdf)

# 練習三：點黃點藍任選擇：



- 請選擇**黃色**或**藍色**作為你的抉擇



# 練習三：點黃點藍任選擇：(Q1)

- ◆ 地產代理亞樂為急於售樓套現的客戶張伯推售一個開價80萬元的唐樓單位，經多番議價後，最後單位以75萬元覓得買家。
- ◆ 在簽署臨時買賣合約當日正值春節，亞樂私下向張伯索取新年「利是」，並表示若他不落力游說，準買家隨時會推翻交易。
- ◆ 張伯當然希望交易能順利完成，為獎勵亞樂，便即時給予亞樂2,000元現金「利是」。
- ◆ 可是，最終交易告吹，張伯一怒之下向亞樂任職的地產代理公司投訴。
- ◆ 亞樂任職的地產代理公司並不批准員工向客戶收受利益。
- ◆ 以上情況，你認為？



亞樂在沒有僱主的批准和買賣雙方的同意下索取及收受張伯的利益，有可能觸犯《防止賄賂條例》第9條的索取和受賄罪

過時過節收取利是是傳統習俗，因此亞樂並沒有違反法例

# 練習三：點黃點藍任選擇：(Q2)

- ◆ 亞成打算一年後與女朋友結婚，為了籌備一個極盡豪華的婚禮，亞成向財務公司申請了一筆為數不少的貸款，因此他要非常努力賺錢償還欠債。
- ◆ 近日，亞成成功為客人楊女士以每月30,000元租出其單位。
- ◆ 他請楊女士將15,000元佣金存入自己開設的顧問公司的銀行戶口，並向楊女士聲稱該顧問公司是他任職地產代理公司的附屬機構。
- ◆ 為了隱瞞佣金的去向，亞成向僱主提交虛假報告，指楊女士的租務交易是由一間顧問公司促成，故楊女士只願意向該顧問公司支付佣金。
- ◆ 以上情況，你認為？



亞成債務纏身，因而故意利用自己開設的顧問公司侵吞僱主應有的佣金，情有可原

亞成因債務纏身，故意利用自己開設的顧問公司侵吞僱主應有的佣金，他蓄意利用虛假文件企圖誤導地產代理公司有關楊女士的交易，有可能觸犯《防止賄賂條例》第9(3)條

# 其他與實務相關的法律

- a) 《打擊洗錢條例》
- b) 《防止賄賂條例》
- c) 《個人資料（私隱）條例》
- d) 反歧視法例

# 《個人資料(私隱)條例》

---

「個人資料」須符合以下三項條件：

- 1) 直接或間接與一名在世人士有關
- 2) 從該等資料直接或間接地確定有關的個人的身分是切實可行的；而
- 3) 該等資料的存在形式令予以「查閱」及「處理」均是切實可行的

# 個人資料的例子

- 日常生活中個人資料的例子包括個人姓名、電話號碼、地址、性別、年齡、宗教信仰、國籍、相片、身分證號碼、信貸紀錄等



# 執業通告13-05(CR)-

## 保障個人資料

### 內容簡介

# 6

## 保障資料原則

### Data Protection Principles

PCPD.org.hk

### 1

#### 收集目的及方式 Collection Purpose & Means



資料使用者須以合法和公平的方式，收集他人的個人資料，其目的應直接與其職能或活動有關。

須以切實可行的方法告知資料當事人收集其個人資料的目的，以及資料可能會被轉移給哪類人士。

收集的資料是有實際需要的，而不超乎適度。

Personal data must be collected in a lawful and fair way, for a purpose directly related to a function/activity of the data user.

All practicable steps shall be taken to notify the data subjects of the purpose of data collection, and the classes of persons to whom the data may be transferred.

Data collected should be necessary but not excessive.

### 2

#### 準確性儲存及保留 Accuracy & Retention



資料使用者須確保持有的個人資料準確無誤，資料的保留時間不應超過達成原來目的之實際所需。

Personal data is accurate and is not kept for a period longer than is necessary to fulfill the purpose for which it is used.

### 3

#### 使用 Use



個人資料只限用於收集時述明的目的或直接相關的目的，除非得到資料當事人自願和明確的同意。

Personal data is used for the purpose for which the data is collected or for a directly related purpose, unless voluntary and explicit consent is obtained from the data subject.

### 4

#### 保安措施 Security



資料使用者須採取切實可行的步驟，保障個人資料不會未經授權或意外地被查閱、處理、刪除、喪失或使用。

A data user needs to take practical steps to safeguard personal data from unauthorised or accidental access, processing, erasure, loss or use.

### 5

#### 透明度 Openness



資料使用者須公開其處理個人資料的政策和行事方式，交代其持有的個人資料類別和用途。

A data user must make known to the public its personal data policies and practices, types of personal data it holds and how the data is used.

### 6

#### 查閱及更正 Data Access & Correction



資料當事人有權要求查閱其個人資料；若發現有關個人資料不準確，有權要求更正。

A data subject must be given access to his personal data and to make corrections where the data is inaccurate.

# 六項保障資料原則



香港個人資料私隱專員公署  
Office of the Privacy Commissioner  
for Personal Data, Hong Kong

118



地產代理監管局  
ESTATE AGENTS AUTHORITY

# 收集個人資料

---

- 向資料當事人收集個人資料必須是為了向該資料當事人提供地產代理服務所需
- 在收集個人資料之前，提供「收集個人資料聲明」

# 使用個人資料

---

- 除非已獲資料當事人的訂明同意，否則不得把個人資料用作其他用途
- 不可在事先未獲取資料當事人的書面及自願同意的情況下出售或轉移其個人資料予第三者
- 不可在未經其地產代理公司同意的情況下，披露從該公司獲得的個人資料
- 提供書面「私隱政策聲明」

# 處理個人資料

---

- 確保個人資料免受未獲授權或意外的查閱、處理或刪除
- 當有需要將載有個人資料的文件帶離辦公室，應小心保管文件以防遺失或被未獲授權人士查閱
- 載有個人資料的文件於使用後須妥善處置

# 直銷活動

---

- 條例中的直銷活動包括向特定人士以郵遞、圖文傳真、電子郵件及電話進行的直銷活動
- 在首次使用個人資料作直銷活動前，須提供一個「拒收直銷訊息」的選擇予當事人
- 如當事人表示拒絕再接收有關的直銷資料，資料使用者須在不收費的情況下照辦

# 香港個人資料私穩專員公署

地址:	香港灣仔 皇后大道東248號大新金融中心 13樓1303室
電話:	2827 2827
傳真:	2877 7026
電郵:	<a href="mailto:communications@pcpd.org.hk">communications@pcpd.org.hk</a>

# 練習四：點藍點橙任選擇：



- 請選擇藍色或橙色作為你的抉擇

# 練習四：點藍點橙任選擇：

- ◆ 亞光在某買賣交易完成後，向他代表的買方客戶追收佣金。
- ◆ 由於買方不滿亞光服務，所以拒絕支付佣金。
- ◆ 亞光於是向買方發出追收佣金的信件，並將該信件的一份副本，寄給買方工作的學校的校長，以圖向買方施加壓力，逼使他盡早支付佣金。
- ◆ 該信件載有買方購買的物業地址、價錢及所欠繳的佣金金額。
- ◆ 但亞光未有取得買方客戶事先同意將買方的個人資料用在其他的目的。
- ◆ 以上情況，你認為？



**亞光在未取得買方客戶事先同意下將買方的個人資料用在其他的目的，有可能觸犯《個人資料（私隱）條例》下有關於「保障資料原則」**

**亞光沒有觸犯法例，因為為逼使客戶盡早支付佣金，做法合理**

# 其他與實務相關的法律

- a) 《打擊洗錢條例》
- b) 《防止賄賂條例》
- c) 《個人資料（私隱）條例》
- d) **反歧視法例**

# 香港的反歧視條例

---

1. 《性別歧視條例》(第480章)
2. 《殘疾歧視條例》(第487章)
3. 《家庭崗位歧視條例》(第527章)
4. 《種族歧視條例》(第602章)

執業通告03-01(CR) – 平等機會  
及  
執業通告09-07(CR) – 《種族歧視條例》

內容簡介

# 平等機會

---

香港的反歧視條例**禁止**任何人基於：

- 性別
- 婚姻狀況
- 懷孕
- 殘疾
- 家庭崗位
- 種族

而歧視他人

# 《種族歧視條例》

---

- 不得基於種族而拒絕提供服務
- 不得基於種族而中傷他人
- 不得刊登帶有歧視性質的廣告
- 不得協助進行帶有歧視性質的行為

地產代理在處理物業交易時，切勿作出任何歧視或可能妨礙他人公平享受租住權利的行為，也應適當地提醒業主避免涉及歧視行為

# 平機會資源

## 地產代理、業主、租客、置業人士應認識的香港反歧視條例

### 地產代理、業主、租客、置業人士應認識的香港反歧視條例

香港的反歧視條例—《性別歧視條例》、《殘疾歧視條例》、《家庭崗位歧視條例》及《種族歧視條例》—禁止任何人基於性別、婚姻狀況、懷孕、殘疾、家庭崗位及種族而歧視他人。這些條例適用於不同範疇，包括：僱傭；教育；貨品、服務及設施的提供；以及處所的處置或管理。地產代理和業主均受到上述條例約束。

1. 認識反歧視條例的重要

+

2. 歧視的產生

+

3. 騷擾

+

4. 使人受害

+

5. 例外情況

+

6. 租戶或準買家／租戶有甚麼權利？

+

7. 殘疾人士可在租賃的物業作改動嗎？

+

8. 如果準租客或準買家覺得受到地產代理歧視、騷擾，甚至使之受害，可以怎樣做？

+

從業員可於平等機會委員會網頁瀏覽：

<https://www.eoc.org.hk/zh-hk/discrimination-laws/what-you-should-know-under-hong-kong-s-anti-discrimination-ordinances>



平等機會委員會  
EQUAL OPPORTUNITIES COMMISSION

- ◆ 熱線：2511-8211
- ◆ 傳真：2511-8142
- ◆ 地址：香港黃竹坑香葉道41號16樓
- ◆ 網址：[www.eoc.org.hk](http://www.eoc.org.hk)

# 融匯貫通小測試

# 融匯貫通小測試 ( Q1 )

---

以下哪個機構負責施行《一手住宅物業銷售條例》和監察該條例條文的遵從情況？

- A. 地產代理監管局
- B. 一手住宅物業銷售監管局

# 融匯貫通小測試 ( Q2 )

---

為推銷一手住宅物業，如準買家沒有足夠金錢並向地產代理提出提供貸款的要求，地產代理應向準買家提供貸款？

- A. 對
- B. 錯

## 融匯貫通小測試 ( Q3 )

---

我在一間地產代理公司（「我的僱主」）工作，該地產代理公司涉及某發展項目的銷售。若我以我自己的個人和我的妹妹共同名義作為登記人，並透過我的僱主遞交該發展項目的購樓意向登記，我須要通知我的僱主。

- A. 是
- B. 否

# 融匯貫通小測試 ( Q4 )

---

《個人資料(私隱)條例》有幾多項保障資料原則？

A. 6項

B. 8項

# 融匯貫通小測試 ( Q5 )

---

香港現行有幾多條反歧視條例？

- A. 3條
- B. 4條

謝謝！