

廉政公署  
香港商業道德發展中心



香港  
商業道德  
發展中心  
HKBEDC



# 地產代理誠信專業課程

## (前線代理)



# 講座大綱

專業道德的重要性

1

香港及行業貪污概況

2

影片播放及處境討論

3

地產代理的防貪角色

4

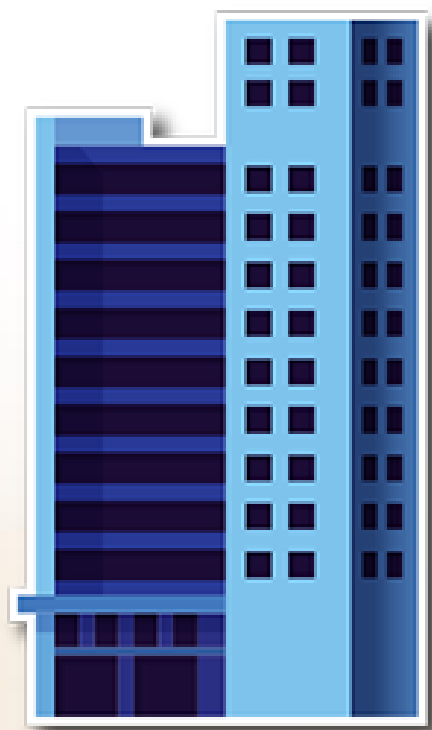
舉報貪污及廉署服務

5

# 地產代理監管局 - 「5A」代理



# 專業道德的重要性



專業道德  
(較高要求)

法例  
(最低要求)

- 地產代理監管局  
《操守守則》及《執業通告》

**“專業道德是抵禦貪污的第一度防線”**

- 《防止賄賂條例》
- 《地產代理條例》及附屬法例
- 《個人資料 (私隱) 條例條例》 ...

# 專業道德多面睇

從業員  
(地產代理)

僱主  
(代理公司)

客戶

地產代理  
行業



# 貪污舉報涉及的範疇

## 索取 / 收受利益

- 額外佣金
- 偏袒或優待交易一方
- 偷盤射單
- 轉介客戶予銀行或律師行

## 提供利益

- 利誘客戶代表批出生意
- 串謀銀行職員假扮轉介按揭客戶，騙取轉介費

## 其他不法行為

- 利用虛假文件欺騙公司或客戶，如私吞佣金
- 詐騙銀行按揭貸款



# 《防止賄賂條例》



# 《防止賄賂條例》 立法精神

保障代理人和主事人  
之間的互信關係



維護香港廉潔和公平的營  
商環境



# 《防止賄賂條例》

# 第9條

另可參考《執業通告》

編號07-01 (CR)

代理人  
(Agent)

未得主事人同意  
(Approval)

行賄受賄同屬違法

索取或接受利益  
(Advantage)

作出與其主事人業務有關的  
行為  
(Act)

最高罰款五十萬元及監禁七年

# 代理人與主事人

代理人

代他人辦事的人

受僱的人

主事人

委託人

僱主

「信任」及「忠誠」



# 代理人與主事人

**主事人**  
(Principal)

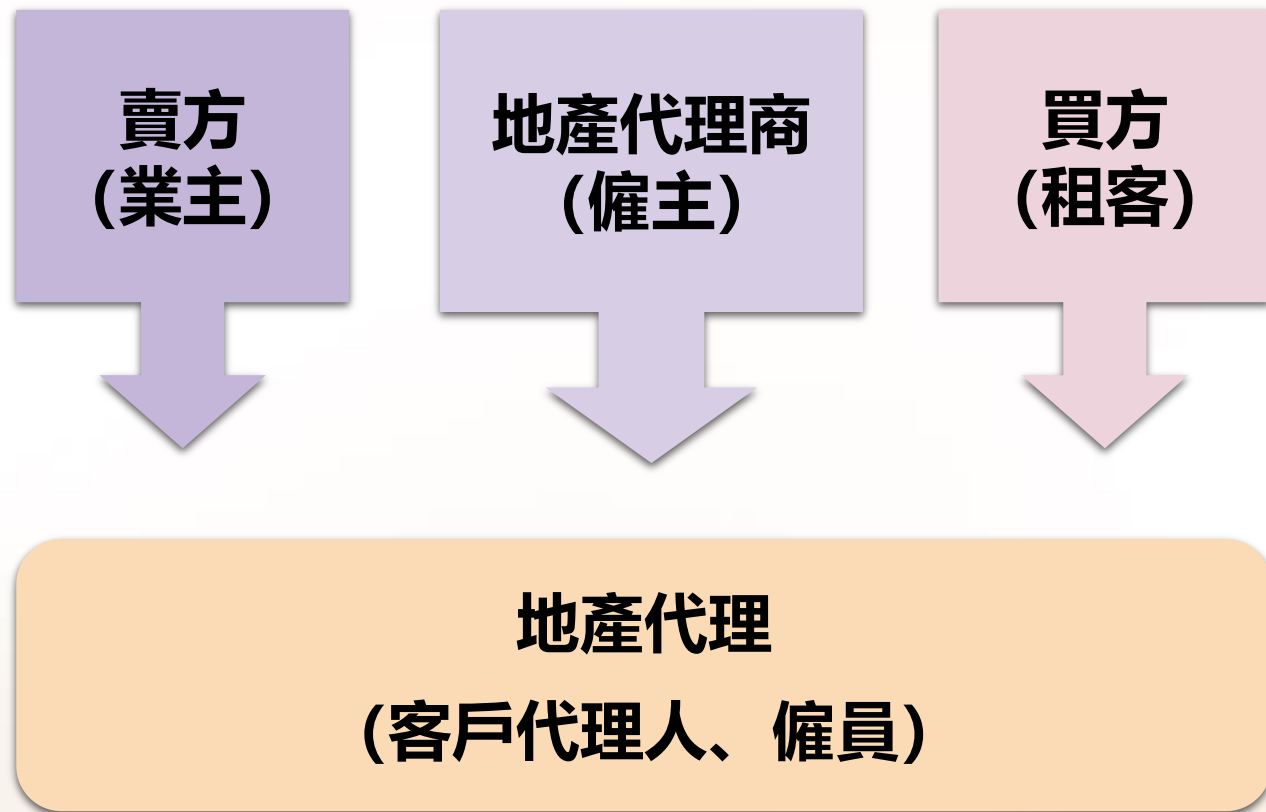
**賣方**  
(業主)

**地產代理商**  
(僱主)

**買方**  
(租客)

**代理人**  
(Agent)

**地產代理**  
(客戶代理人、僱員)



# 主事人許可

- 指**接受利益一方**的主事人所給予的許可
- 事後同意須合理地盡快獲取
- 僱員可參考僱主的**紀律守則**



# 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



頻密 / 奢華的款待可能出現的後果:

- 引致「利益衝突」
- 欠下「人情債」
- 跌入「糖衣陷阱」

# 不得以下列作為辯護理由

## 《防止賄賂條例》第11條

- 無權力或機會辦理
- 事實上並無辦理
- 並無意圖辦理

## 《防止賄賂條例》第19條

- 專業、行業、職業或業務之慣例

# 《防止賄賂條例》

# 第9(3)條

另可參考《執業通告》

編號07-01 (CR)



代理人  
(僱員)



使用虛假、錯誤  
或缺漏不全的  
收據/帳目/文件



意圖欺騙主事人  
(僱主)



**最高罰款五十萬元及監禁七年**



# 常見例子

- ◆ 以「疊單」方式博取更多佣金
- ◆ 虛報墊支款項（如培訓資助）
- ◆ 申請與業務有關的津貼或福利
- ◆ 值勤紀錄
- ◆ 採購物品或服務的報價單



# 《防止賄賂條例》 - 與公職人員往來

任何人	
無合法權限或合理辯解	
向任何公職人員提供任何利益	
作為其濫用職權的誘因、報酬或原因	與其所屬的政府部門或公共機構 有公事往來
<b>第4條</b> (行賄受賄同屬違法)	<b>第8條</b>

**最高罰款五十萬元及監禁七年**

# 地產代理從業員 – 有關洗錢須知

## 《有組織及嚴重罪行條例》

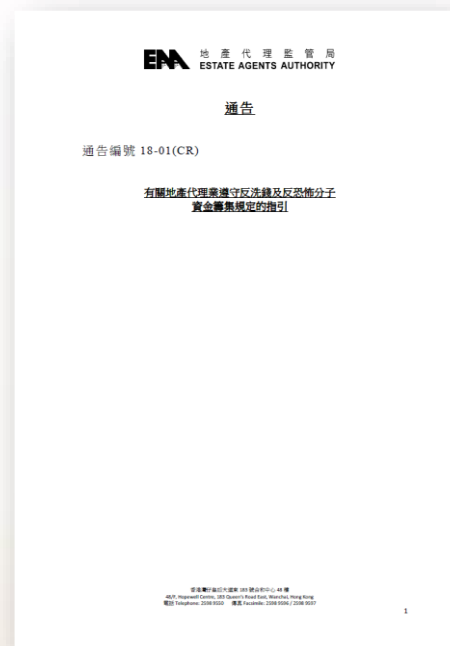
協助處理  
犯罪得益

就洗錢活動  
知情不報

刑事罪行

必須向聯合財富情報組作出舉報

## 《執業通告》編號18-01(CR) 遵守反洗錢及反恐怖分子資金籌集規定



# 利益衝突

- 當職員的個人利益與公司的利益互有抵觸時，便會出現利益衝突情況



# 相關規例

## 《操守守則》 3.6.1

- ◆ 地產代理和營業員應避免就本身有實益利益的物業提供服務

## 《執業通告》 編號08-03(CR)

- ◆ 代理須披露利益

## 《優質執業手冊》 2.3.4

- ◆ 利益衝突及申報利益



# 利益衝突與貪污



# 適當處理利益衝突



# 「思慮要訣」 四大元素 (PLUS)

**P**rofessional / trade-related / company code of conduct  
專業 / 行業 / 公司紀律守則 (有否違反專業或公司內部守則?)

**L**egal requirements  
法例要求 (有否觸犯任何法例?)

**U**ncompromising self values  
個人價值觀 (有否違反個人價值觀, 例如誠實、公平等?)

**S**unshine test  
陽光測試 (能否心安理得地向他人披露所作的決定?)



# 地產代理的防貪角色

遵守法規

加強警覺性，慎防誤墮貪污陷阱

小心處理利益衝突情況

審慎理財及投資

挺身舉報不法行為



# 舉報貪污途徑

親身舉報  
舉報中心 /  
7間分區辦事處

**CONFIDENTIAL**



24小時電話熱線  
25 266 366

郵寄  
香港郵政信箱  
1000號

# 廉署為商界提供的防貪教育服務

- 助地產代理商建立企業誠信標準

制訂  
紀律守則



- 為從業員舉辦專業道德培訓課程

舉辦  
防貪培訓



- 杜絕企業貪污漏洞

提供  
防貪意見



- 提供防貪參考資料

出版  
實務指南





# 香港商業道德發展中心

Hong Kong Business Ethics Development Centre

誠信為先 成就未來

Embrace Ethics • Enjoy Success

電話 : (852) 2826-3288

傳真 : (852) 2519-7762

電郵 : [hkbedc@crd.icac.org.hk](mailto:hkbedc@crd.icac.org.hk)

網址 : <https://hkbedc.icac.hk>



訂閱通訊 / 追蹤我們:

通訊訂閱



LinkedIn



YouTube



# 聲明

本簡報旨在就私營機構常見的貪污風險及防貪措施提供一般指引，而不會對各種情況下可能出現的貪污問題提供處理方法。簡報中對有關法例規定及建議的防貪措施的解釋，亦只屬一般及概括性質，旨在以淺白的文字介紹予非專業人士，並不可取代原本的法例條文。因此，任何人在使用本簡報而有疑問時，應參照法例原文或徵詢廉政公署意見。廉政公署已盡力確保簡報內的資料正確，但不會對該等資料的準確性或完整性，或任何特定情況下使用的合適性，作出任何明示或隱含的陳述、申述、保證或擔保。對於任何人士因使用本簡報的建議，或依據本簡報內的資料而引致的任何損失或後果，廉政公署將不會承擔任何責任。本簡報版權歸廉署所有。翻印只限作非牟利用途，惟須註明資料來源和版權擁有人。如有查詢，請聯絡廉政公署香港商業道德發展中心 ([www.hkbedc.icac.hk](http://www.hkbedc.icac.hk))。