



《一手住宅物業銷售— 進行推廣活動及提供物業資料的操守》 新執業指引講座

梁德麗女士
地產代理監管局
25.04.2013



版權及免責聲明

- 本講座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、轉載或節錄講義的全部或部分內容。
- 本講座所談及的內容，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，參與講座人士應尋求法律意見。
- 對於因或就本講座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。

背景

《一手住宅物業銷售條例》(第621章)

- 於2012年6月29日獲立法會通過
- 目的：
 - 進一步提高一手住宅物業銷售安排的透明度和公平性，以及加強對消費者的保障
- 部份條文於2013年4月2日生效
- 其餘條文於2013年4月29日生效

《一手住宅物業銷售條例》中 與地產代理實務有關的 部分主要條文

注意: 持牌人應注意，以下所載之資料只撮錄部份《一手住宅物業銷售條例》中與地產代理實務有關的主要條文，所有有關的條文未能在此盡錄。持牌人應閱讀條例全文，以進一步了解該條例中與地產代理實務有關及持牌人應遵從或遵守的條文，而條例全文可於<http://www.legislation.gov.hk>中查閱。

售樓說明書

- 賣方須在緊接開售前的**最少七日**期間內向公眾發布雙語的售樓說明書[第24(1)及25條]

[註: 賣方以外人士為供公眾領取的目的而為發展項目擬備標題為「售樓說明書」的刊物即屬犯罪，可處罰款\$1,000,000 (第16條)]

- 售樓說明書須由賣方在**之前的三個月內**印製、檢視或修訂[第17及25(9)條]

價單

- 賣方須在緊接開售前的**最少三日**期間內向公眾發布[第32條]
- 須列出支付條款、售價獲得折扣的基礎、任何因購買物業而連帶獲得的贈品、財務優惠或利益[第31(5)條]
- 須列出已獲賣方委任在出售發展項目的住宅物業中代其行事的地產代理的名稱或姓名[第31(8)條]

實用面積

- 在售楼說明書、價單及廣告內只可以實用面積表達任何住宅物業的樓面面積及呎價 [第31(2)條、第71(4)條及附表1第11(2)條]

[註: 廣告除以物業的實用面積作為基準外，不得以其他基準表達物業的面積或單位售價的資料，違反有關規定，即屬犯罪，可處罰款\$500,000 (第71(6)條)]

銷售安排

- 賣方須在緊接開售前的**最少三日**期間內向公眾發布流程安排的某些重要資料[第47條]

例如：

- 開售日期和時間
- 銷售地點
- 提供出售單位的數量
- 決定購買優先次序的方法

銷售安排

- 賣方不得在**價單發出之前**探求或接受任何住宅物業的無明確選擇購樓意向[第34(1)條]
- 賣方不得在有關的住宅物業**開售之前**探求或接受任何對該物業的有明確選擇購樓意向[第34(2)條]

臨時合約及合約

- 買方須在訂立臨時買賣合約時支付售價的**5%**的臨時訂金 [第52(1)條]
- 買方須在訂立臨時合約後的五個工作日內簽立買賣合約 [第53(1)條]
- 如買方沒有簽立買賣合約，已繳付的**5%**的臨時訂金將被沒收 [第53(3)條]

披露成交資料

- 賣方須在開售當日向公眾發布發展項目的成交紀錄冊，提供與該發展項目有關的成交資料 [第60(1)條]

廣告

- 廣告不得載有虛假或具誤導性的資料 [第70條]
- 如廣告由賣方發布，或由賣方的授權的人士發布，該廣告須述明該事 [第71條]

[註: 任何人違反此項規定發布廣告或安排發布廣告，即屬犯罪，可處罰款 \$ 100,000 (第71(5)條)]

失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料

- 任何人為誘使另一人購買任何住宅物業，而作出具欺詐性的失實陳述或罔顧實情的失實陳述，即屬犯罪 [第76條]

[註: 任何人犯此項罪行可處的最高刑罰為罰款 \$5,000,000 及監禁7年 (第76(2)條)]

失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料

- 任何人如知道或罔顧資料在某事關重要的事實方面是虛假或具誤導性，但仍然傳布或授權傳布該等資料，並相當可能會誘使另一人購買一手住宅物業，該人即屬犯罪 [第78條]

[註: 任何人犯此項罪行可處的最高刑罰為罰款 \$5,000,000 及監禁7年 (第78(2)條)]

一手住宅物業電子資料庫

- 由賣方提供有關銷售一手住宅物業發展項目的資料(即售樓說明書、價單及交易資料)及住宅物業市場的一般資料及統計數據，可於由一手住宅物業銷售監管局(或其認為合適的任何人)設立及備存的電子資料庫(即「一手住宅物業銷售資訊網」)中查閱

《一手住宅物業銷售— 進行推廣活動及提供物業資料的操守》

執業通告編號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》

執業通告編號13-04(CR)

(甲). 代理公司就一手住宅物業銷售的管理

代理公司就一手住宅物業銷售的管理

委任員工監督

- 地產代理公司須：
 - 委任一名員工監督，以監督所有派往一手發展項目銷售地點工作的員工及他們進行推廣活動時的操守
 - 該員工監督須為地產代理（個人）牌照持有人
 - 在委任員工監督後，盡快向地產代理監管局提供該員工監督的姓名、牌照號碼及聯絡詳情
- 地產代理公司及／或員工監督須確保其派往發展項目銷售地點工作的員工數量，與其能夠有效管理該些員工的能力相稱

代理公司就一手住宅物業銷售的管理

發展項目銷售前簡介會

- 地產代理公司及／或員工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

代理公司就一手住宅物業銷售的管理

發展項目銷售前簡介會（續）

- 簡介會須包括以下資料：
 - 發展項目資料（包括但不限於以下資料的最新版本）：
 - 售樓說明書
 - 價單
 - 銷售安排
 - 成交紀錄冊上的成交資料
 - 本通告[即通告編號13-02(CR)]所載的指引
 - 監管局不時發出的其他相關通告所載列的指引

代理公司就一手住宅物業銷售的管理

發展項目銷售前簡介會 (續)

- 地產代理公司及／或員工監督須：
 - 採取一切合理措施確保員工熟悉有關資料和所有相關指引
 - 確保其員工出席簡介會，並妥善保存簡介會的紀錄 (例：舉行日期和時間、簡介會內容、出席員工紀錄)
 - 應監管局的要求呈交簡介會的相關紀錄
- 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

21

代理公司就一手住宅物業銷售的管理

質素控制

- 地產代理公司及／或員工監督：
 - 須確保員工依從簡介會所提供的指引及指示，按照相關法例及指引進行推廣活動
 - 應監察員工及採取措施，以防止員工有任何違規行為

22

《一手住宅物業銷售— 進行推廣活動及提供物業資料的操守》

執業通告編號13-04(CR)

(乙). 向準買家提供資料

向準買家提供資料

行事的身分

- 持牌人須在成功接觸準買家（包括視察單位人士）後，立刻清楚地向準買家說明他們所屬的地產代理公司是否：
 - (a) 只代表賣方行事；或
 - (b) 只代表買方行事；或
 - (c) 同時代表賣方及買方行事；及
 - (d) 是否會於其後同時代表賣方及買方行事。
- 持牌人須以**書面形式**將上述事項通知準買家，及向準買家提供一份該書面通知

向準買家提供資料

行事的身分(續)

- 不論以何種身分行事，持牌人須以公平及公正的態度為交易各方行事
- 地產代理公司應在賣方發出的委任書或有關協議中列明其職責，以避免對作為賣方銷售代理的持牌人的工作範圍產生任何誤解

向準買家提供資料

實用面積

- 除以物業的實用面積作基準外，持牌人不得以其他基準表達物業的樓面面積和物業的每平方呎或每平方米的售價資料
- 《一手住宅銷售條例》(下稱《銷售條例》)對實用面積的釋義：
 - 指住宅物業圍牆以內的樓面面積
 - **包括:** 露台、工作平台和陽台的樓面面積
 - **不包括:** 空調機房、窗台、閣樓、平台、花園、停車位、天台、梯屋、前庭和庭院的面積

向準買家提供資料

售樓說明書及價單

- 持牌人須告知準買家，賣方提供的售樓說明書須載有《銷售條例》規定的所有資料，而任何其他宣傳物品並非售樓說明書的一部分
- 向準買家提供從賣方取得的售樓說明書及/或價單時，不得收取任何費用、不可附帶任何限制或條件

向準買家提供資料

售樓說明書及價單(續)

- 向公眾提供的售樓說明書，必須是賣方在之前的三個月內印製、檢視或修訂的
- 持牌人須確保向準買家提供的售樓說明書及價單均屬最新版本

[售樓說明書及價單亦在一手住宅物業銷售監管局(「SRPA」)設立的一手住宅物業電子資料庫(「一手住宅物業銷售資訊網」)(下稱「SRPE」)中查閱]

向準買家提供資料

售樓說明書及價單(續)

- 持牌人須建議準買家以下事項：
 - 於賣方的銷售處索取售樓說明書及價單，或往指定網站或SRPE閱讀有關資料(倘持牌人未能提供從賣方取得的該等資料)
 - 在作出購買決定前，先參考「一手住宅物業買家須知」(下稱「須知」)
- [註: 該須知可從SRPA的網站下載]

向準買家提供資料

銷售安排

- 持牌人應向準買家提供，或建議準買家直接向賣方索取或前往指定網站查閱上述銷售安排的文件。
- 除非已獲賣方指定為其獨家銷售代理，持牌人須告知準買家尚有其他銷售代理獲賣方委任並獲分配不同單位，及根據《銷售條例》，賣方的價單上須列出已獲賣方委任的銷售代理的名字

向準買家提供資料

銷售安排

- 根據《銷售條例》，賣方不得：
 - (a) 在價單可向公眾提供前，探求或接受任何無明確選擇的購樓意向；及
 - (b) 在要約出售某住宅物業前，探求或接受任何有明確選擇的購樓意向。
- ➔ 在有關物業價單可向公眾提供前或在物業開售前（視屬何情況而定），持牌人（無論是否賣方委任的銷售代理）不得索取或接受任何前述表達的意向（不論是否連同付款）

31

向準買家提供資料

物業資料

- 持牌人須建議準買家在訂立任何買賣協議前查閱以下資料的最新版本
 - 售樓說明書
 - 價單
 - 銷售安排
 - 紀錄冊（因賣方可能就前述資料作出修改／更新）
 - 大廈公契（草擬本）；及
 - 政府租契

32

向準買家提供資料

物業資料

- 當持牌人向準買家提供物業的相關資料，須
 - (a) 以賣方提供的售樓說明書及文件所載的資料為準；及
 - (b) 採取一切合理步驟及盡一切應盡的努力核實有關資料
- 提供的相關物業資料包括(例如):
 - 位置圖則、樓面平面圖、裝置及建築材料
 - 預期落成日期
 - 康樂設備或設施管理及詳情
 - 周圍環境及附近一帶未來發展等

33

向準買家提供資料

物業資料

- 持牌人須:
 - 提醒準買家留意售樓說明書內列明的單位實際面積，而非倚賴從觀看示範單位所得的單位面積的觀感
 - 告知準買家可於示範單位內進行量度
- 根據《銷售條例》，任何人為誘使另一人購買任何住宅物業而作出具欺詐性的失實陳述或罔顧實情的失實陳述，即屬犯罪
 - ➔ 持牌人不得作出任何可能誤導準買家的陳述

34

向準買家提供資料

按揭及貸款計劃

- 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。
- 如持牌人主動作出解說，有關解說須完全根據有關銀行及財務公司或賣方提供的資料
- 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。
- 持牌人應建議準買家直接向有關銀行及財務公司或賣方查詢條款

35

向準買家提供資料

優惠

- 持牌人須：
 - 若有優惠計劃，將詳情告知準買家，並說明該優惠是由哪方提供（賣方或其所屬的地產代理公司）
 - 建議準買家查閱價單上賣方關於提供的贈品、財務優惠或利益的資料
 - 以書面形式作出其提供予準買家的優惠（包括任何送贈、折扣或回贈），並具體列明提供優惠的條款及形式

36

向準買家提供資料

優惠

- 地產代理公司須：
 - 就其向準買家提供的優惠發出清晰指引
 - 密切監督其員工以確保他們遵守有關指引
 - 訂立兌現有關優惠的承諾的適當程序

《一手住宅物業銷售— 進行推廣活動及提供物業資料的操守》

執業通告編號13-04(CR)

(丙). 廣告

廣告

在「同意方案」下的物業

- 地政總署的「同意方案」
 - 在地政總署未發出預售樓花同意書之前，不得宣傳或推廣銷售該發展項目的單位，除非：
 - (a) 地政總署已就發展項目的單位銷售批准展開推廣活動，以及
 - (b) 該發展項目已完全符合所有其他有關批准展開推廣活動的附帶條件
 - 即使已取得有關的批准，任何有關的宣傳或廣告亦須聲明該發展項目並未獲發給預售樓花同意書

39

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。
- 地產代理公司在發出任何廣告或宣傳物品之前，須事先取得賣方的書面同意

40

廣告

賣方的同意和資料核實

- 持牌人在編制**宣傳物品**以協助推廣發展項目時，地產代理公司須：
 - 採取一切合理步驟核實該等宣傳物品所載資料的準確性；
 - 在發出前取得賣方就所載資料的準確性及完整性的明確書面批署；並
 - 確保已符合《銷售條例》的有關規定

廣告

賣方的同意和資料核實

- 根據《銷售條例》，廣告不得以「實用面積」以外的其他基準表達該物業的面積或單位售價的資料
- 不可在廣告中就發展項目的周圍環境作出誤導性陳述
 - 如廣告載有圖畫、圖像、繪圖或素描，顯示發展項目或其周邊地區的畫家想像圖，該廣告須載有《銷售條例》第74條所規定的聲明
 - 以下可能會被視為失實陳述：在廣告中將發展項目附近的樓宇畫成為草地，不顯示附近樓宇或設施，或大幅改低附近樓宇的高度

廣告

賣方的同意和資料核實

- 地產代理公司不得就其以持牌地產代理身分代理的住宅物業，安排或准許以有別於有關的客戶所指示的價格或租金或條款宣傳該住宅物業 [《常規規例》第9(3)條]

廣告

公布成交資料

- 如持牌人提供發展項目的成交資料、銷售數據或銷售業績，須：
 - (a) 根據由賣方提供載有發展項目成交情況的成交紀錄冊上的資料提供該等資料；及
 - (b) 指明該等資料的時間性

廣告

公布成交資料

- 當持牌人（無論以何種方式）告知準買家發展項目某層、某座或某面積的單位已售罄時，須：
 - 先從紀錄冊上核實該等資料是否準確
 - 清楚述明是否該層、該座或該面積的所有單位都已售罄，抑或只是其所屬的地產代理公司獲賣方分配銷售的同類單位已售罄

《一手住宅物業銷售— 進行推廣活動及提供物業資料的操守》

執業通告編號13-04(CR)

(丁). 與付款有關的事宜

與付款有關的事宜

身分證明文件及／或信用卡

- 不論是安排視察單位、交付購買物業的款項或任何其他用途，持牌人**不得**要求準買家交出身份證明文件（如身份證、護照）及／或信用咭（除非賣方有特別規定）
- 倘持牌人在賣方的要求下，向準買家提出交出其身份證明文件及／或信用咭的要求，須以書面形式清楚說明：
 - (a) 索取有關身份證明文件／信用咭的用途；及
 - (b) 有關要求是賣方提出的
- 持牌人在保存準買家的身份證明文件及／或信用咭作前述用途，須先取得準買家的授權

47

與付款有關的事宜

身分證明文件及／或信用卡

- 持牌人在作出以信用咭交付訂金或其他任何款項的任何安排前，須特別取得準買家的書面同意
- 倘持牌人向準買家索取的身份證明文件及／或信用咭
 - (a) 已不需再作前述用途；或
 - (b) 已作有關用途，持牌人須向準買家及早交還該等證件
- 持牌人在準買家要求下須從速交還其身份證明文件及／或信用咭，不論該等證件是否仍需作前述用途

48

與付款有關的事宜

訂立臨時合約時的訂金

- 地政總署「同意方案」
 - 在地政總署未發出預售樓花同意書之前，獲批地人或其代理不得以任何形式接受或收取任何留位費、訂金或其他任何代價

與付款有關的事宜

訂立臨時合約時的訂金

- 持牌人未得到賣方授權，不得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
- 如持牌人獲授權代表賣方收取臨時訂金，所收取訂金的金額須相等於《銷售條例》中指定的比率

與付款有關的事宜

訂立臨時合約時的訂金

- 持牌人應提醒準買家如他們在訂立臨時合約後的五個工作日內沒有簽立買賣合約，該臨時合約即告終止及有關的臨時訂金（即售價的5%）將被沒收
- 持牌人有責任：
 - (a) 向警方及海關舉報任何懷疑直接或間接代表犯罪得益的財產；及
 - (b) 在懷疑用作繳付訂金的款項可能涉及清洗黑錢活動時，向警方及海關的聯合財富情報組舉報

與付款有關的事宜

禁止持牌人貸款

- 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）
 - 該準買家向他們提出有關要求

總結

- 本通告列載關於進行一手**住宅物業**銷售活動及提供物業資料的操守指引，於2013年4月29日起生效
- 本通告的附件載有部份《銷售條例》中與地產代理實務有關的主要條文撮要
- 本通告所載之指引取代分別在2010年及2011年5月發出的第10-04(CR)號及第11-02(CR)號通告
- 違反上述指引或有關法例的持牌人可能會遭受監管局的紀律處分
- 根據《常規規例》第15條的規定，地產代理公司、其管理層及員工監督亦可能因未能設立妥善制度管理其業務而遭受紀律處分

有關《一手住宅物業銷售— 進行推廣活動及提供物業資料的操守》

執業通告編號 13-04(CR)

問與答

備註

- 任何提述：
 - a. 「監管局」指地產代理監管局
 - b. 「銷售監管局」指一手住宅物業銷售監管局
 - c. 「《條例》」指《地產代理條例》
 - d. 「《常規規例》」指《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》
 - e. 「銷售條例」指《一手住宅物業銷售條例》
 - f. 「《執業通告》」指地產代理監管局就一手住宅物業銷售進行推廣活動及提供物業資料的操守發出的執業通告第13-04(CR)號
 - g. 「銷售資訊網」指在《一手住宅物業銷售條例》下設立和備存的一手住宅物業電子資料庫，即「一手住宅物業銷售資訊網」
 - h. 除另作註明外，「物業」泛指「一手住宅物業」

備註

本「問與答」只供參考之用，不可視作法律或專業意見。有關法律條文的解釋及個別個案的意見，閣下應徵詢法律或專業意見。監管局已盡力確保本「問與答」所提供的資料正確。監管局不會對該等資料的準確性或完整性，或在任何特定情況下使用該等資料的合適性作出任何明示或默示的陳述、申述、保證或擔保。對任何人因使用或不當使用或依據本「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. 《銷售條例》並沒有規管買家表達選擇購樓意向的自由。身為代表買家的持牌人，應如何處理客戶表達購樓意向的情況？可否在價單發出前先代客收票？在物業未開售前，客戶可否委託持牌人處理有關購買事宜？
2. 《銷售條例》只規定賣方須在價單上列明所提供的優惠，但並沒有規定持牌人須如何做，持牌人可否向客戶提供賣方沒列明及提供的優惠？

57

問與答

3. 被賣方委託的地產代理公司，可否與其他地產代理公司合作銷售？而擔任「分銷」的地產代理公司，可否就有關樓盤作任何宣傳？
4. 承上題，若價單上須列出銷售代理的名字，該價單是否可作為地產代理公司被委託的證明？
5. 在銷售物業過程中，持牌人可否向買家展示或引述傳媒中報道相關物業的銷售情況，例如成交宗數及金額？

58

問與答

6. 假如地產代理觸犯《銷售條例》及執業通告中的相關規定，會否被雙重處罰？有關處罰會否同期執行？
7. 《銷售條例》是否適用於該條例實施前已開售、但目前仍在發售中的一手樓盤？
8. 如賣方在修改售樓說明書及書面通知銷售監管局前，以口頭形式通知地產代理有關內容，地產代理可否先行將該等修改告知買家？
9. 《銷售條例》對不同大小的廣告中的字體大小有不同規定，但假如將廣告與其他宣傳品合併，例如把海報張貼於較大的標誌板上的話，字體的大小應如何釐定？

課後練習

問答環節