



各位持牌人：

有关：一手住宅物业销售的操守

消费者委员会早前发表「一手住宅物业销售研究报告」，发现有地产代理涉嫌违规。地产代理监管局（「监管局」）对此极度关注，因此发信提醒各持牌人，在销售及推广一手住宅物业时，必须遵守所有相关的法例规定及监管局发出的指引；尤其是《一手住宅物业销售条例》（下称《销售条例》）及编号 13-04(CR)执业通告（下称「执业通告」）。

严禁贷款

根据执业通告，持牌人在一手住宅物业销售过程中，不得向准买家提供或提出提供贷款作任何用途。

持牌人应留意，倘若有准买家表示，因没有银行本票参与抽签买楼，希望由地产代理公司为其提供本票，并选择以信用卡向该地产代理公司缴付同等金额的话，则持牌人绝不可向该准买家表示其信用卡将不会被「过数」，反而，持牌人应在接受该准买家以信用卡付款后即日「清机过数」，否则便有可能构成「代客垫支」，即违反监管局指引。倘若该准买家选择以支票缴付同等金额的话，则持牌人须尽快在同日或下一个银行工作日兑现有关支票。

行事身分

根据执业通告，持牌人在参与一手住宅物业销售时，须在成功接触准买家后，立刻清楚地向准买家说明其行事身分（包括是否只代表买方 / 卖方或同时代表双方），并须向准买家提供书面通知。不论持牌人是以何种身分行事，均须以公平及公正的态度为交易各方行事。



物業資料

執業通告規定，持牌人向准買家提供的物業數據，須以賣方提供的售樓說明書及文件所載的數據為準，及採取一切合理步驟及盡一切應盡的努力核實有關資料。另外，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，並在發出前取得賣方就所載數據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。根據《銷售條例》，任何人為誘使另一人購買任何一手住宅物業，而作出具欺詐性或罔顧實情的失實陳述，即屬犯罪。

監管局再次提醒持牌人，如被證實違反執業通告內的指引，有機會被監管局紀律處分，最嚴重的處分為撤銷牌照。而違反《銷售條例》的規定則屬刑事罪行，可處的最高刑罰為罰款五百萬元及監禁七年。持牌人應細閱[執業通告](#)及《[銷售條例](#)》全文，以進一步了解及遵守相關規定。

地產代理監管局

2014年11月24日