

# 紀律研訊 案例選輯

第五輯



## 前言

本小冊子旨在透過真實的研訊個案，加強持牌人對處理物業買賣的相關法律及規管要求的認知，以提升地產代理業的服務質素及保障消費者的權益。

為方便讀者易於理解，本冊子所輯錄的一些研訊個案，在事實的情節上會在有需要時被作出適度的修改。而個案中所表達的意見和立場，都是根據在有關研訊時向紀律委員會提供的事實和證據而作出的。

## 免責聲明

本冊子的內容及資料，僅作一般參考之用，不可視為法律或專業意見。如讀者就個別情況有疑問，應尋求律師或專業人士的意見。對於本冊子的全部或部分內容、任何錯誤、遺漏、陳述或錯誤陳述而引起或與之有關的損失，地產代理監管局（「監管局」）恕不負責。

本冊子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、轉載或節錄本冊子的全部或部分內容作商業用途。

2019年7月

# 目錄

頁數

## 1 有關物業資料的失實陳述或誤導

- |                    |    |
|--------------------|----|
| 1.1 誤導賣方有關物業成交價的資料 | 4  |
| 1.2 有關物業許可用途的失實陳述  | 6  |
| 1.3 誤導租客有關違例建築工程   | 8  |
| 1.4 就物業的水電供應作出失實陳述 | 10 |

## 2 有關按揭或印花稅資料的違規

- |                     |    |
|---------------------|----|
| 2.1 沒有提醒賣方有關額外印花稅   | 12 |
| 2.2 誤導客戶將可獲批核之按揭貸款額 | 14 |
| 2.3 誤導客戶有關銀行估價及按揭資料 | 16 |
| 2.4 就物業印花稅金額作出失實陳述  | 18 |

## 3 有關銷售一手住宅物業的不當行為

- |                   |    |
|-------------------|----|
| 3.1 就購樓意向登記作出失實陳述 | 20 |
| 3.2 在行車道上截車招攬生意   | 22 |
| 3.3 提供貸款予準買家      | 24 |
| 3.4 未能兌現優惠承諾予客戶   | 26 |

## 4 不良操守及其他不當行為

4.1 沒有在簽訂租約前進行土地查冊	28
4.2 未有向客戶披露有關物業個人利益	30
4.3 向客戶發出辱罵的訊息	32
4.4 欺騙客戶以獲得屋苑智能咭	34

## 5 發出違規廣告

5.1 使用另一物業的照片作宣傳	35
5.2 社交媒體上的違規廣告	36
5.3 以有別於客戶指示的放售價宣傳物業	37
5.4 發出含有不實物業資料的廣告	39

備註：

所有提述：

1. 「監管局」指地產代理監管局。
2. 《操守守則》指由地產代理監管局制訂的操守守則。
3. 「執業通告」指由地產代理監管局制訂的執業通告。
4. 「持續專業進修計劃」指由地產代理監管局推行的持續專業進修計劃。
5. 「土地查冊」指從土地註冊處取得物業的土地登記冊。

# 1

## 有關物業資料的失實陳述或誤導

### 1.1 誤導賣方有關物業成交價的資料

持牌人必須秉持誠實的態度向客人提供服務，不可作出任何誤導客人的陳述，包括有關其他物業成交價的參考資料，否則有可能被監管局紀律處分。

一名營業員在處理一宗商舖交易中為買賣雙方行事。賣家向該名營業員表示，從街坊口中得知其店舖附近的另一個舖位剛以1,000多萬元售出。但該營業員向賣方稱該舖位交易是經由她促成，賣出價僅為800多萬元。

稍後，該營業員再次致電賣方，表示有客人願意出價900萬元購買其物業，並安排買賣雙方簽署臨時買賣合約。然而，一個月後，賣方知悉其店舖附近由該營業員促成交易的舖位實際上是以1,000萬售出，而非其所指的800多萬元。賣方覺得被該營業員誤導，遂向監管局投訴。

監管局紀律委員會認為，該名營業員在安排賣方簽署臨時買賣合約前，誤導賣方另一宗物業成交的資料，違反了監管局發出的

《操守守則》第3.4.1段，即持牌人應保障和促進客戶的利益、按照地產代理協議執行客戶的指示，並對交易各方公平公正。因此，委員會決定譴責該營業員及吊銷其牌照14天，並在其牌照上附加條件，要求他在12個月內取得持續專業進修計劃下的12個學分。

### 1.2 有關物業許可用途的失實陳述

持牌人應保障客戶的利益，不應作出任何失實陳述，否則有可能被監管局紀律處分。

一名客戶打算租用物業經營零售生意，一名地產代理向她介紹一座商業大廈的「樓上舖」。雖然該客戶從其他代理口中得知，該單位的許可用途為辦公室，但該名地產代理卻向她稱，該座商業大廈的大廈公契中並沒有註明該單位不可作零售用途，而且辦公室和零售皆屬商業性質。

由於得到該地產代理的保證，客戶遂決定承租該物業。後來，管理公司不允許該物業被用作零售用途，單位的裝修圖則亦因不符合該物業的大廈公契及佔用許可證中註明的「辦公室及其作非住宅用的附屬地方」用途而不獲管理公司批准。該租客最終只好提前退租，並向監管局作出投訴。

監管局紀律委員會認為，該名地產代理沒有提醒租客在訂立臨時租約前，尋求法律意見，也沒有事先通知租客將該單位用作零售



的風險，她因而違反了《操守守則》第3.4.1段：「地產代理和營業員應保障和促進客戶的利益。」

考慮個案性質及該名地產代理的違規紀錄後，紀律委員會決定譴責她及罰款3,000元，並吊銷其牌照21天，以及要求她在12個月內取得持續專業進修計劃下的12個學分。

### 1.3 誤導租客有關違例建築工程

持牌人不得向客戶提供有關任何可能屬於違例建築工程的誤導性資料，並應建議客戶尋求法律及專業意見，否則有可能被監管局紀律處分。

一名地產代理於一宗物業的租賃交易中，為業主及租客雙方行事。租客在視察物業期間，曾向該地產代理查詢，該物業內的閣樓是否已獲批「入則」，該代理表示該物業並沒有任何違例建築工程。然而，在訂立正式租約後，該客戶發現從屋宇署取得該物業的圖則內並沒有顯示物業內存有閣樓，該閣樓是僭建物。該客戶最終取消交易，並向監管局作出投訴。

監管局紀律委員會認為，該地產代理沒有正確告知客戶該物業內存有僭建物，亦沒有提醒客戶就該物業的違例建築工程所涉及的風險，及建議其客戶在繼續進行交易之前先尋求法律意見。

另外，在調查期間，紀律委員會也發現該地產代理並沒有採取任何步驟，以確認公司租客的代理已獲妥善授權以簽署正式租約，

因而違反了《操守守則》第3.4.1段：「作為代理或受委託為代理的地產代理和營業員，應保障和促進客戶的利益」。

考慮到個案的性質、持牌人的違規紀錄及同類個案的罰則，紀律委員會決定譴責該地產代理及罰款1,000元、暫時吊銷其牌照七天，並在其牌照上附加條件，要求她在24個月內取得持續專業進修計劃下的24個學分。

### 1.4 就物業的水電供應作出失實陳述

持牌人不得就物業相關的任何資訊作出失實陳述，否則有可能被監管局紀律處分。

一名地產代理在一項地舖租賃中被委任為雙邊代理。在視察該物業時，準租客查詢地舖內是否有供水，該地產代理向準租客確認物業內設有水電供應。

及後，該地產代理安排該租客訂立臨時租約。租客後來才發現該物業並沒有設置水錶，他須自行向水務署申請水錶。

此外，租客發現該地產代理修改了臨時租約的條款，卻沒有取得他的書面同意或安排他就已修改的條款簽名作實。租客對此深感不滿，遂向監管局投訴。

該地產代理在回覆租客的查詢前沒有核實相關物業是否設有水錶，監管局紀律委員會認為該地產代理向客戶作出失實陳述，沒

有保障及促進客戶利益，因而違反了監管局發出的《操守守則》第3.4.1 段。

另外，上文提及他沒有妥善處理有關修改臨時租約的條款，因此，他亦違反了《操守守則》第3.2.1 段。

考慮到個案的性質及該地產代理的違規紀錄，委員會就上述兩項違規決定譴責該名地產代理、暫時吊銷其牌照七天，並在其牌照上附加條件，要求他在24個月內取得持續專業進修計劃下的24個學分。

# 2

## 有關按揭或印花稅資料的違規

### 2.1 沒有提醒賣方有關額外印花稅

持牌人應充分掌握有關物業市場的政府措施，以盡責地向客戶提供建議。例如，倘若有關物業交易會涉及額外印花稅，則持牌人應在訂立任何臨時買賣合約前提醒客戶。否則，他們有可能被監管局紀律處分。

一名營業員在一項住宅物業交易中同時代表買賣雙方。在簽訂臨時買賣合約前，該營業員並沒有提醒賣方，由於是次交易是賣方在購入該物業的36個月內進行，故是次該單位的交易將須繳納額外印花稅。其後，賣方接獲稅務局通知須繳納額外印花稅，不滿之下遂向監管局作出投訴。調查期間，同時揭露了該營業員曾向賣方聲稱購買該物業的買家是其姪女，但事實上買方是其女兒。

該營業員承認未有留意有關額外印花稅的事宜。監管局紀律委員會認為她在執業時未能熟悉並遵守《地產代理條例》、其附屬法例、《操守守則》及其他由監管局發出的指引，因而違反了《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、本操守守則，以及由監管

局不時發布的所有其他指引。」另外，由於她向賣方表示買家是其姪女，但實際上買方是其女兒，她同時違反了《操守守則》第3.7.2段，即「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。」

在考慮個案的性質及所涉及的金額後，紀律委員會決定譴責該營業員及暫時吊銷其牌照14天，並在其牌照上附加條件，要求她在24個月內須取得持續專業進修計劃下的24個學分以作為上述兩項違規事項的整體懲處。

### 2.2 誤導客戶將可獲批核之按揭貸款額

持牌人不應向客戶就物業按揭貸款事宜上作出任何誤導或保證，否則有可能被監管局紀律處分。

一名地產代理向一名準買家介紹一個一手服務式住宅物業。該地產代理向準買家聲稱，她必定可從發展商指定的借貸機構取得樓價八成半的按揭貸款。

在訂立臨時買賣合約前，該準買家再次向地產代理確認有關按揭貸款額，而該地產代理向她重申，貸款額可達樓價的八成半。

然而最終，買家因其財務狀況而只獲批樓價四成的按揭貸款。結果，該買家未能完成交易及被發展商沒收訂金。買家大感不滿，遂向監管局作出投訴。

監管局紀律委員會認為，地產代理不可向買家作出任何按揭貸款金額的保證。該地產代理違反了《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」。委員會決定譴責該地產代理及暫時吊銷其牌照一個月，並在其牌照上附加條件，要求他在12個月內取得持續專業進修計劃下的12個學分。

### 2.3 誤導客戶有關銀行估價及按揭資料

持牌人不應就物業的銀行估價向準買家作出任何誤導性陳述，也不應就按揭條款作出任何保證，否則有可能被監管局紀律處分。

一名地產代理安排一對準買家夫婦視察一個住宅物業，並以成交價3,960,000元為其訂立臨時買賣協議。訂立臨約前，該地產代理向他們表示銀行估價為4,100,000元，同時他們可獲得相等於樓價八成的按揭貸款。

然而，結果數間銀行對該物業的估值僅介乎於3,350,000元至3,420,000元，而因買家購買該物業是作收租之用，故提供予他們的按揭貸款亦僅為樓價的五成而已。

因此，該對買家夫婦最終取消交易，同時向監管局作出投訴。

監管局紀律委員會認為，該名地產代理就物業的銀行估價對其客戶作出誤導性陳述，違反了《操守守則》第3.4.1段：「地產代理和營業員應保障和促進客戶的利益。」

此外，他在沒有掌握按揭成數上限的情況下，告訴客戶他們將可獲得的按揭貸款額，因而違反了《操守守則》第3.2.2段：「地產代理和營業員應掌握有關的一切法律、政府規例，及地產市場的重要事實和發展。」

考慮到個案的性質及該地產代理的違規紀錄，委員會決定譴責該名地產代理、罰款4,000元，並在其牌照上附加條件，要求他在24個月內取得持續專業進修計劃下的24個學分。

### 2.4 就物業印花稅金額作出失實陳述

地產代理在向客戶提及有關物業印花稅的事宜時，必須謹慎及避免向準買家作出任何誤導性陳述，否則有可能被監管局紀律處分。

一名營業員向一名準買家推銷一個工廈單位。準買家向該營業員查詢有關該物業所需繳付的從價印花稅（一般俗稱為「釐印費」）的事宜，營業員向她表示，在簽訂該單位的臨時買賣協議（「臨約」）後以確認人身分轉售該物業（俗稱「摸貨」），買方便不用向稅務局繳付從價印花稅。準買家基於以上陳述，決定購買該單位，該營業員遂安排她簽訂臨約。

及後，準買家前往律師行簽訂正式買賣協議，始被律師告知不論是否「摸貨」，購買該單位都須向稅務局繳付從價印花稅，她隨即致電該營業員對質，營業員才得悉自己理解錯誤。該名準買家最終未有完成交易，結果損失二十多萬元訂金。

監管局紀律委員會認為，該營業員就繳付從價印花稅事宜向客戶作出失實陳述，違反監管局制訂的《操守守則》第3.7.2段，令地產代理行業信譽及／或名聲受損。委員會決定譴責該營業員及向其罰款1,000元，並在他的牌照上附加條件，要求他在12個月內取得持續專業進修計劃下的12個學分。

# 3

## 有關銷售一手住宅物業的不當行為

### 3.1 就購樓意向登記作出失實陳述

持牌人在銷售一手住宅物業時，不得向客戶作出任何失實陳述，否則有可能被監管局紀律處分。

一名營業員安排一位準買家及其未婚夫視察一個一手住宅物業的示範單位。當商討有關遞交該樓盤的購樓意向登記事宜時，該營業員向準買家表示，因她與其未婚夫仍未結婚，他們必須各自遞交購樓意向登記。同時，他們也不能聯名購買有關單位。

其後，該買家於律師行訂立正式買賣協議時，要求律師加入其未婚夫的名字。經律師提醒，買家才發現該營業員的陳述並不正確。該樓盤的賣方沒有限制一對未婚夫婦不能以聯名方式遞交該樓盤的購樓意向登記。該準買家不滿被營業員誤導，遂向監管局作出投訴。

監管局紀律委員會認為，該營業員就遞交購樓意向登記一事上對客戶作出失實陳述，違反了《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。」

考慮到個案的性質、該營業員的違規紀錄及同類個案的罰則，委員會決定譴責該名營業員、罰款3,000元，並在其牌照上附加條件，要求她在12個月內取得持續專業進修計劃下的12個學分。

### 3.2 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10-02(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。

監管局紀律委員會就該個案進行紀律研訊。委員會認為該營業員違反執業通告中的指引，站在行車道上或攔截車輛，對駕駛人士和其他道路使用者構成危險，即沒有遵守《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」的守則。因此，委員會決定訓誡該名營業員及罰款1,000元；同時在其牌照上附加條件，要求他在24個月內取得持續專業進修計劃下的18個學分。



至於負責監督該營業員的地產代理員工監督，以及僱用該營業員及員工監督的地產代理公司，因為未有妥善監督其前線員工，違反了《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》第15條的規定，結果亦被譴責及分別罰款10,000元及35,000元。

### 3.3 提供貸款予準買家

持牌人不得向一手住宅物業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。

一名地產代理及一名營業員在推銷一個一手住宅樓盤時，安排一名準買家簽署臨時買賣合約。由於該準買家當時沒有帶備足夠的金錢支付臨時訂金，該地產代理及營業員便向其提供六張金額合共1,172,500元的支票作為臨時訂金，該六張支票皆是由該地產代理及營業員所屬的地產代理公司簽發的。然而，該準買家翌日未能提供任何相等該支票面值的支票還給該地產代理公司。

監管局其後接獲相關報告並展開調查。監管局紀律委員會認為，該兩名持牌人沒有遵守執業通告（編號13-04（CR））內的指引，當中規定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，也不論是否用以游說其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借貸要求。

另外，聘用該兩名持牌人的地產代理公司，因未有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，以確保其僱員遵守《地產代理條例》、其附屬法例、《操守守則》、執業通告及監管局不時發出的指引，因此，它亦違反了《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》第15條的規定。

在考慮個案的性質及持牌人的違規紀錄後，紀律委員會決定譴責兩人、各罰款13,000元及暫時吊銷其牌照七天，並在牌照上附加條件，及要求他們在12個月內須取得持續專業進修計劃下的12個學分。至於兩人所屬的地產代理公司，則被譴責及罰款50,000元。

### 3.4 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。

監管局紀律委員會認為，兩名營業員沒有遵守執業通告（編號13-04（CR））內的指引，當中規定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。他們同時違反了《操守守則》第3.7.2段，令地產代理行業信譽及名聲受損。

考慮到兩名營業員的不誠實行為及所牽涉的金額，紀律委員會決定譴責他們及各罰款15,000元，同時吊銷他們的牌照兩個月，及要求他們取得持續專業進修計劃下的12個學分。

# 4 不良操守及其他不當行為

## 4.1 沒有在簽訂租約前進行土地查冊

一名地產代理在一宗住宅物業的租賃中擔任雙邊代理。該物業並不是一個獨立住宅單位（即沒有獨立煮食設備及浴室）。

由於該代理沒有就該物業進行土地查冊，以至未有發現該物業已被法庭根據《刑事罪行條例》而發出封閉令。結果，有關租客在不知情的情況下租下該物業，最終被逼遷出。

事實上，根據《地產代理常規（一般責任和香港住宅物業）規例》規定，地產代理必須在緊接租賃協議訂立之前，就物業進行土地查冊，以確定有關物業是否仍受制於任何產權負擔例如法庭命令、按揭等，並向租客提供土地查冊結果文本。個案中的代理沒有就該物業進行土地查冊，因此未能讓租客在和業主訂立租約前，及時發現法庭已就該物業頒布了封閉令。

根據《刑事罪行條例》第153B條，受制於封閉令的物業必須封閉六個月。任何人進入該物業或在該物業內或在無合理辯解或合法權限的情況下干預用作被封閉物業的任何物品，即屬違法。

個案中的代理非但沒有遵守有關進行土地查冊的規定，也沒有保障和促進客戶的利益，違反了監管局發出的《操守守則》第3.4.1段，即「作為代理或受委託為代理的地產代理和營業員，應保障和促進客戶的利益、按照地產代理協議執行客戶的指示，並對交易各方公平公正」的守則。結果，監管局紀律委員會決定暫時吊銷該代理的牌照七天，並在其牌照上附加條件，要求他在一年內取得持續專業進修計劃下的10個學分。

### 4.2 未有向客戶披露有關物業個人利益

持牌人在處理物業交易時，須向客戶披露與該物業相關的個人利益，否則有可能被監管局紀律處分。

一名地產代理在一住宅物業租賃中安排租客簽訂租約。在交易過程中，租客並未曾與業主會面。後來，租客發現租約上所寫的業主名稱是該地產代理的母親，但根據土地查冊，登記業主其實是該地產代理本人。

該地產代理解釋該物業是由其母親購買，而她只是登記業主。然而，監管局紀律委員會認為，該地產代理有意隱瞞自己為業主的身分，故在租約的業主名稱上寫上其母親的姓名。

監管局紀律委員會認為，該地產代理違反了執業通告（編號08-03（CR））的指引，即地產代理不可以購買或租住其客戶的物業，亦不可以將自己的物業售賣或出租予客戶，除非地產代理與客戶達成任何協議前，已經向客戶全面披露所有有關事實，並在客戶知情和同意的情況下進行交易。



考慮到個案性質及該地產代理的違規紀錄後，委員會決定譴責該名代理，暫時吊銷其牌照一個月，並在其牌照上附加條件，要求她在24個月內取得持續專業進修計劃下的12個學分。

### 4.3 向客戶發出辱罵的訊息

地產代理不得向客戶發出含有辱罵或粗言穢語的訊息。否則，地產代理有可能被監管局紀律處分。

一名準買家及其太太前往某一手樓盤的展銷廳參觀，並由兩名地產代理營業員陪同。一星期後，該名準買家向該兩名營業員表示，不需要由他們兩人的公司提供地產代理服務。其後，該名準買家便不斷收到由該兩名營業員及不同電話號碼發出的包含粗言穢語的手機訊息。經查證後，那些不知名的電話號碼原來是屬於該兩名營業員的其他同事。其中一名營業員更在獲悉該準買家不會使用其服務後，與他面對面發生口角。該名準買家最終報警求助，並向監管局作出投訴。

監管局紀律委員會認為，該兩名地產代理營業員及其同事向客戶發出含有辱罵或粗言穢語的訊息，違反了《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」。

考慮到個案的性質、同類個案的罰則、該兩名營業員及其同事的違規紀錄，紀律委員會決定譴責他們，並暫時吊銷他們的牌照21天。

### 4.4 欺騙客戶以獲得屋苑智能咭

持牌人應避免做出令地產代理行業信譽受損的行為，否則有可能被監管局紀律處分。

一名營業員在一屋苑物業租賃中代表業主及租客雙方行事。在訂立租約後，該營業員請求租客協助申請該屋苑的智能咭，並告訴租客不用知會業主。她更要求租客向業主報銷申請該智能咭的費用，並建議租客向業主聲稱該智能咭是供其祖母使用。最後，業主發現該智能咭實為營業員使用，故取消了該智能咭的申請，並向監管局作出投訴。

監管局紀律委員會認為該營業員做出了令地產代理行業信譽受損的行為，違反了監管局發出的《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／或名譽受損的行為。」

考慮到個案的性質及該營業員的違規紀錄，委員會決定譴責她、罰款1,000元、暫時吊銷其牌照七天，並在其牌照上附加條件，要求她在12個月內取得持續專業進修計劃下的12個學分。

# 5 發出違規廣告

## 5.1 使用另一物業的照片作宣傳

持牌人行事時必須秉持誠實的態度，不可發放虛假或具誤導性陳述的廣告，否則有可能被監管局紀律處分。

一間地產代理公司發出一則住宅物業的放售及放租廣告，資料包括該物業的座數、實用面積及建築面積，並附有數張展示單位景觀及內部間隔的照片。

然而，那些照片並不屬於該廣告中的物業，而是屬於同座較低層的另一物業，兩個單位擁有相同座向及景觀，該地產代理公司的員工在公司電腦資料庫中找出這些照片使用。其後，照片所屬的單位業主發現該廣告，遂向監管局作出投訴。

監管局經調查後展開紀律研訊。監管局紀律委員會認為，該地產代理公司在刊登廣告前，未有查核清楚資料便使用其他物業照片，違反《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》第9(1)條，即「持牌地產代理不應就其地產代理業務發出在要項上屬虛假並具誤導性陳述的廣告」的規定。

考慮到個案的性質、持牌人的違規紀錄及同類個案的罰則，該地產代理公司結果被譴責及罰款11,500元。

### 5.2 社交媒體上的違規廣告

有關銷售一手住宅物業的操守的執業通告（編號13-04(CR)）載列持牌人向準買家提供物業資料的指引。持牌人必須留意並遵守指引，否則可能會被監管局紀律處分。

一名持牌人在社交網站上發出一則有關某一手住宅樓盤的廣告，並列出樓盤單位的價格，但賣方尚未公布該樓盤的價單。

監管局紀律委員會認為該持牌人違反了執業通告中的指引，包括：向準買家提供物業的相關資料時，須以由賣方提供的售樓說明書及文件所載的資料為準；採取一切合理步驟及盡一切應盡的努力核實有關資料；不得作任何可能誤導準買家的陳述；以及除地產代理公司外，其他持牌人不得發出任何廣告或宣傳物品。

因此，該持牌人沒有遵守《操守守則》的第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」。該名持牌人被譴責及罰款5,000元；同時其牌照亦被附加條件，要求他在12個月內取得持續專業進修計劃下的12個學分。

## 5.3 以有別於客戶指示的放售價宣傳物業

持牌人不應以有別於客戶所指示的價格、租金或條款宣傳有關的住宅物業，否則有可能被監管局紀律處分。

監管局接獲一宗匿名投訴，有關一則網上的一手樓盤廣告。一間地產代理公司於網上物業平台發布該則一手住宅物業廣告，物業的售價標示為16,000,000元。

根據一手住宅物業銷售資訊網所載的價單，該發展項目的售價由16,567,000元至21,541,000元。

該地產代理公司聲稱收到發展商的特別通知，指可將樓盤售價調整至\$16,000,000元或以下。但是，就監管局的查詢，發展商表示他們沒有指示任何受委託的地產代理公司根據價單以外的售價來調整售價。

監管局紀律委員會認為，該地產代理公司以有別於賣方所指示的價格發布廣告，違反了《地產代理常規（一般責任及香港住宅物

業)規例》第9(3)條：「持牌地產代理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。」在考慮個案的性質及該公司的違規紀錄後，委員會決定譴責該地產代理公司及罰款3,000元。



### 5.4 發出含有不實物業資料的廣告

持牌人應盡量小心和盡一切應盡的努力於廣告中提供正確的物業資料，否則有可能被監管局紀律處分。

監管局接獲一宗匿名投訴，指一間地產代理公司於公司網頁上發布違例的物業廣告。

該廣告是關於一個面積994平方呎的單位，放售價為1,350萬元。但是，監管局經調查後發現，該單位其實是由兩個業主分別持有的獨立單位；而不是如廣告中所指的單一物業。兩個單位的實用面積分別為498及496平方呎，放售價均為700萬元。

監管局紀律委員會認為，該地產代理公司沒有盡量小心和盡一切應盡的努力確保廣告中的物業資料正確無誤，因而違反了《操守則》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。」

考慮個案的性質、持牌人的違規紀錄及同類個案的罰則後，委員會決定譴責該地產代理公司及罰款22,000元。







地產代理監管局  
ESTATE AGENTS AUTHORITY

地產代理監管局  
香港灣仔皇后大道東183號合和中心48樓4801室

熱線：2111 2777

網站：[www.eaa.org.hk](http://www.eaa.org.hk)

國際標準書號：978-988-13237-4-3

本刊物以環保墨印製