



各位持牌人：

有关：不当处理资助出售单位及公共租住房屋

地产代理监管局（「监管局」）致函提醒持牌人，切勿参与出售或出租涉及违反《房屋条例》（第 283 章）或滥用公营房屋资源的资助出售单位（「资助单位」）及公共租住房屋（「公屋」）。

非法转让资助单位

就最近一宗法庭案件，一名持牌地产代理因协助及教唆一名资助单位业主，使其在未向香港房屋委员会（「房委会」）缴付补价以解除转让限制的情况下出租该单位，被裁定触犯《房屋条例》第 27A 条所订明的非法让与刑事罪行。监管局非常关注持牌人在该个案中的违法情况。

监管局多年来已向持牌人发出多份有关处置资助单位的执业通告及致持牌人函件。因此，持牌人应清楚，资助单位的出售及出租受限于《房屋条例》¹第 17B 条、第 27A 条及《房屋条例》附表的转让限制，或转让契据的条款及政府租契所载的条款、契诺及条件（视乎何者适用而定）；及非法转让资助单位属违法行为。

考虑上述的情况，监管局警告持牌人不要处理违反转让限制的资助单位的出售或出租事宜。持牌人亦应谨记，地产代理如协助或教唆他人触犯《房屋条例》第 27A 条的罪行，亦有可能触犯相同罪行，一经定罪，最高可被判罚款\$500,000 及监禁一年。此外，监管局会对相关的持牌人采取适当行动，即该些行动可包括暂时吊销其牌照，甚至撤销其

¹ 《房屋条例》第 17B 条订明，凡资助单位的业主看来是将该土地按揭或以其他方式押记，或将该单位转让或以其他方式让与，而未有事先获得房委会批准或缴付补价，则该项看来是如此作出的按揭或其他让与，连同相关的协议，均属无效。《房屋条例》第 27A 条进一步订明，凡任何人看来是将资助单位按揭或让与，或订立根据《房屋条例》第 17B 条属无效的相关协议，而不论该人是以贷款人或借款人身份或是以其他身分行事，该人即属犯罪。



牌照。

出售违反居住规定的资助单位

持牌人应注意，除了资助单位的转让限制外，每名资助单位的业主亦须遵守与房委会所订立的买卖协议内的居住规定²。如事前未得房委会的书面同意，资助单位业主或任何家庭成员不再实际或永久居于该单位，房委会有权要求该单位业主把该单位转让回房委会，有关费用及支出一概由该单位业主负责。因此，持牌人如知悉资助单位业主违反居住规定，便不应参与销售涉及滥用公营房屋资源的资助单位。

不当处理公屋

持牌人亦应谨记，公营房屋资源对社会而言非常宝贵，而分租（或转让或放弃管有）公屋是租户与房委会订立的租约条款所禁止的。

房委会已通过一系列措施，加强打击滥用公屋，以确保资源用得其所。在这方面，持牌人必须保持警觉和留意，切勿参与或协助租户分租，或任何声称分租其公屋单位的事宜。

警告

如持牌人参与出售违反居住规定的资助单位或分租公屋单位，有关持牌人不但可能因违反《操守守则》而被监管局纪律处分，并可能导致其牌照被暂时吊销或甚至被撤销，该持牌人亦可能因损害客户利益而被民事控告。

若持牌人在处理资助单位或公屋时有任何不当行为，违反《房屋条例》或《操守守则》，监管局将严肃处理。

地产代理监管局

2024年7月5日

² 居住规定要求有关的资助单位应由资助单位业主及其名列于同一资助单位的购买申请表上的全部家庭成员居住。