



各位持牌人：

有關：不當處理資助出售單位及公共租住房屋

地產代理監管局（「監管局」）致函提醒持牌人，切勿參與出售或出租涉及違反《房屋條例》（第 283 章）或濫用公營房屋資源的資助出售單位（「資助單位」）及公共租住房屋（「公屋」）。

非法轉讓資助單位

就最近一宗法庭案件，一名持牌地產代理因協助及教唆一名資助單位業主，使其在未向香港房屋委員會（「房委會」）繳付補價以解除轉讓限制的情況下出租該單位，被裁定觸犯《房屋條例》第 27A 條所訂明的非法讓與刑事罪行。監管局非常關注持牌人在該個案中的違法情況。

監管局多年來已向持牌人發出多份有關處置資助單位的執業通告及致持牌人函件。因此，持牌人應清楚，資助單位的出售及出租受限於《房屋條例》¹第 17B 條、第 27A 條及《房屋條例》附表的轉讓限制，或轉讓契據的條款及政府租契所載的條款、契諾及條件（視乎何者適用而定）；及非法轉讓資助單位屬違法行為。

考慮上述的情況，監管局警告持牌人不要處理違反轉讓限制的資助單位的出售或出租事宜。持牌人亦應謹記，地產代理如協助或教唆他人觸犯《房屋條例》第 27A 條的罪行，亦有可能觸犯相同罪行，一經定罪，最高可被判罰款\$500,000 及監禁一年。此外，監管局會對相關的持牌人採取適當行動，即該些行動可包括暫時吊銷其牌照，甚至撤銷其牌照。

¹ 《房屋條例》第 17B 條訂明，凡資助單位的業主看來是將該土地按揭或以其他方式押記，或將該單位轉讓或以其他方式讓與，而未有事先獲得房委會批准或繳付補價，則該項看來是如此作出的按揭或其他讓與，連同相關的協議，均屬無效。《房屋條例》第 27A 條進一步訂明，凡任何人看來是將資助單位按揭或讓與，或訂立根據《房屋條例》第 17B 條屬無效的相關協議，而不論該人是以貸款人或借款人身份或是以其他身分行事，該人即屬犯罪。



出售違反居住規定的資助單位

持牌人應注意，除了資助單位的轉讓限制外，每名資助單位的業主亦須遵守與房委會所訂立的買賣協議內的居住規定²。如事前未得房委會的書面同意，資助單位業主或任何家庭成員不再實際或永久居於該單位，房委會有權要求該單位業主把該單位轉讓回房委會，有關費用及支出一概由該單位業主負責。因此，持牌人如知悉資助單位業主違反居住規定，便不應參與銷售涉及濫用公營房屋資源的資助單位。

不當處理公屋

持牌人亦應謹記，公營房屋資源對社會而言非常寶貴，而分租（或轉讓或放棄管有）公屋是租戶與房委會訂立的租約條款所禁止的。

房委會已通過一系列措施，加強打擊濫用公屋，以確保資源用得其所。在這方面，持牌人必須保持警覺和留意，切勿參與或協助租戶分租，或任何聲稱分租其公屋單位的事宜。

警告

如持牌人參與出售違反居住規定的資助單位或分租公屋單位，有關持牌人不但可能因違反《操守守則》而被監管局紀律處分，並可能導致其牌照被暫時吊銷或甚至被撤銷，該持牌人亦可能因損害客戶利益而被民事控告。

若持牌人在處理資助單位或公屋時有任何不當行為，違反《房屋條例》或《操守守則》，監管局將嚴肅處理。

地產代理監管局

2024年7月5日

² 居住規定要求有關的資助單位應由資助單位業主及其名列於同一資助單位的購買申請表上的全部家庭成員居住。