

機密

有關根據《地產代理條例》(第 511 章) 第 29 條召開的研訊

研訊編號 [REDACTED]

研訊日期：

2019 年 1 月 [REDACTED] 日

紀律委員會成員：

[REDACTED] (主席)

[REDACTED]

[REDACTED]

提案人：

地產代理監管局委任的 [REDACTED]

答辯人：

[REDACTED] 代理有限公司 (牌照號碼：[REDACTED])

[由其公司客戶服務部主任郭 [REDACTED] 女士代表]

有關事項：

對答辯人的兩項指稱如下：

指稱一

你沒有資格根據《地產代理條例》第 20(1)(e) 條持有或繼續持有地產代理牌照，因你違反地產代理監管局發出的《操守守則》的第 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2017 年 3 月 24 日，就你處理位於 Unit [REDACTED] of Tower 2, The Pavilia Bay of TW6 Development, No. 51 Wing Shun Street, Tsuen Wan, New Territories (「該物業」) 的購買事宜中，你沒有遵守地產代理監管局 (「監管局」) 在 2013 年 4 月發出的執業通告編號 13-04(CR) 中「(55) 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，即使該準買家向他們提出有關要求。」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

指稱二

你違反《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》第 15 條。

指稱詳情

約於 2017 年 3 月 24 日，就你轄下的人向買家林■■■■（「林女士」）就一手住宅樓盤「柏傲灣」提供及／或提出提供貸款一事，你作為持牌地產代理，未有設立妥善的程序或制度以監督和管理你的地產代理工作的業務，以確保你轄下的人遵守《地產代理條例》的條文，因而違反《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》第 15 條。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

紀律委員會考慮過提案人對答辯人作出的兩項指稱及提交的案情概要，以及答辯人承認對它的兩項指稱及同意相關的案情概要，紀律委員會認為提案人對答辯人的兩項指稱是有充分理據支持的。因此，紀律委員會宣佈提案人對答辯人的兩項指稱皆成立。

(B) 判罰

1. 紀律委員會在作出判處前，詳細考慮了以下因素：
 - (a) 該個案整體的案情。
 - (b) 答辯人這次違犯的指稱一和指稱二是關乎同一事件。
 - (c) 答辯人過往有逾 230 項被紀律委員會按《地產代理條例》第 30 條制裁的紀錄，其中 6 項與指稱一是同類的。
 - (d) 答辯人代表在求情陳詞中指出，該個案的案情與答辯人在上一次被罰款 25 萬元的同類違規案件的案情並不相同，因此，紀律委員會不應以那宗案件的處分為基準。然而，紀律委員會認為，雖然兩宗個案的案情不盡相同，但答辯人違反了有關禁止地產代理向準買家提供貸款的操守指引之本質是一樣的，而問題的根源在於答辯人並沒有切實執行一套妥善有效的管治和監督的系統，以防止員工向準買家提供或提出提供貸款，這正是答辯人在指稱二中所犯的違規事項，也是地產代理監管局一向十分關注的課題。

- (e) 答辯人代表在求情陳詞中指出，答辯人已就該事件對其前線員工作出內部處分，但紀律委員會留意到其管理人員卻似乎未曾為有關事件受到甚麼處分或承擔甚麼責任。
 - (f) 從答辯人代表的求情陳詞和提交的資料中，紀律委員會並未見有何資料或證明顯示答辯人在屢犯同類的違規行為後曾切切實實地採取過甚麼真正有效的措施，以改善其管治和監督程序或制度，防止同類違規事件再次發生！
2. 紀律委員會一致決定對答辯人行使《地產代理條例》第 30 條賦予的權力，詳情如下：

指稱一

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$150,000。

指稱二

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$150,000。

綜合上述兩項有關罰款的處分，答辯人須於 2019 年 3 月 ■ 日或之前繳交合共港幣\$300,000的罰款。

■■■■■■■■■■ (主席)

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

日期：2019 年 2 月 ■ 日