

## 警告：切勿侵犯版權

閣下將瀏覽的文章 / 內容 / 資料的版權持有者為消費者委員會。除作個人非商業用途外，閣下不得以任何形式傳送、轉載、複製或使用該文章 / 內容 / 資料，如有侵犯版權，消費者委員會必定嚴加追究法律責任，索償一切損失及法律費用。



# 新指引規管 地產代理銷售一手樓

買樓是很多市民一生中最大的投資，對於一手樓銷售手法的規管，最近也引起廣泛關注。為配合政府規管新樓盤銷售，地產代理監管局於今年5月14日發出新的執業通告，規管地產代理推銷一手樓盤時的執業手法，同時保障消費者的權益，其中有部分指引，也值得消費者參考。

作為規管地產代理執業的機構，地產代理監管局（監管局）一向重視地產代理從業員推銷一手樓的銷售手法和秩序。監管局通過發出執業指引、巡查新樓銷售處、接受投訴和紀律處分等，規管地產代理在推銷一手樓的銷售手法。

新的執業指引包括：

- 地產代理在接觸準買家後，應以書面形式向準買家交代他所屬的公司只代表發展商、只代表準買家，抑或同時代表發展商及準買家。
- 地產代理未得到發展商授權，不得以訂金或其他名義接受或向準買家索取任何款項。
- 地產代理不得向準買家提供貸款，或者提出提供貸款的建議，無論該筆款項作任何用途。
- 地產代理未得到發展商的授權，不可公布銷售資料。若某類型單位已售罄，須清楚指出是該樓盤的同類型單位已售罄，或只是其所屬公司獲分配銷售的同類型單位已售罄。
- 地產代理不得向準買家保證其將成功取得按揭，或就按揭貸款的條款作出保證。

監管局於2008年和2009年分別收到46宗和35宗有關一手樓的投訴。以下列舉一些個案，供讀者參考。

## 個案一：遺失準買家的身份證

黃女士獲地產代理從業員阿張邀請到新樓盤的銷售處參觀示範單位，她應阿張和另一位代理阿仁的要求，提交身份證和個人資料，以便代她向發展商索取價目表。

黃女士決定不購買任何單位，並要求阿張歸還她的身份證和填上她個人資料的表格，阿張答應會為她取回。然而，阿張向發展商多番查問和搜索也無所獲，又忘記向誰人交出黃女士的身份證和個人資料。結果，黃女士要向警方報失身份證。

**跟進：**監管局的紀律委員會認為兩名地產代理在履行職務時，未有盡小心和盡力，決定須譴責兩名代理，並在他們的牌照上附加條件，規定他們須在12個月內取得五個持續專業進修的學分。

**建議：**身份證或信用卡都非常重要，不容遺失，地產代理必須小心處理。監管局認為，除非發展商規定，否則地產代理不得要求消費者交出身份證或信用卡作任何用途。消費者也應注意，地產代理如果安排準買家以信用卡交付訂金，應該先取得準買家的書面同意。

## 個案二：誤導樓盤四周為綠化地帶

何女士到新樓銷售處參觀示範單位，遇到地產代理阿明，他向她派發該樓盤的宣傳單張，單張內的整體規劃圖顯示樓盤四周環境是樹木綠化地帶。

何女士參考阿明提供的宣傳單張後，認為樓盤附近全是綠化地帶，符合她的要求，遂決定簽署臨時買賣合約購入該樓盤的單位。

不過，何女士後來到樓花興建現場視察，發現樓盤四周並非全是綠化地帶，且還有山墳。何女士認為阿明誤導了她，遂向監管局投訴。

**跟進：**監管局發現宣傳單張是由阿明所屬的公司印製，內容跟發展商發出的樓

盤資料不相符，屬於虛假或具誤導性陳述或詳情的廣告。紀律委員會決定向該公司提出譴責及罰款港幣\$1萬。

監管局要求地產代理向消費者推銷一手樓時，不可在廣告中就物業的周圍環境作出誤導性陳述，例如在廣告中將物業附近的樓宇畫作草地，不顯示附近樓宇或設施，或大幅改低附近樓宇的高度。地產代理作出任何有關樓盤的陳述，也必須根據發展商提供的資料。

**建議：**消費者在作出任何購買決定前，應細閱由發展商發出的售樓說明書及價目表內的資料。根據地產建設商會的新指引，售樓說明書內已載有「預售樓花同意方案」下規定的所有資料，任何其他宣傳物品並非售樓說明書的一部分。

## 個案三：現金回贈承諾不兌現

李先生和太太參觀新住宅樓盤的示範單位，地產代理從業員阿森向李氏夫婦推銷自己的服務，並表示假如通過他買樓會獲得百分之二的現金回贈。

阿森後來陪同李氏夫婦參觀示範單位，替他們索取價單和其他資料，李氏夫婦決定購買兩個單位。阿森遂安排李氏夫婦簽署臨時買賣合約，他們再次提醒阿森曾經作出現金回贈的承諾，阿森則向他們保證，必定會跟進有關事宜。

然而，縱使李先生多番向阿森所屬的地產代理公司提出要求和交涉，但始終沒有得到阿森曾經承諾的現金回贈。李先生遂向監管局投訴。

**跟進：**監管局紀律委員會召開紀律研訊。李先生在研訊中提供了錄音帶，載錄了李氏夫婦與阿森的對話，顯示阿森沒有否認曾作出現金回贈的承諾，更表示會跟進回贈安排。

紀律委員會裁定阿森沒有履行承諾，削弱市民對地產代理行業的信心，損害行業的名聲，因此被罰暫時吊銷牌照一個月。

監管局不時收到市民投訴地產代理未能兌現在推銷服務時作出送贈或優惠的承諾，或者贈品與原先承諾的不符。

**建議：**消費者為了保障自己的權益，也可主動要求地產代理以書面列出優惠詳情。



本文資料由地產代理監管局提供  
所有地產代理從業員和當事人均以假名代稱

