

《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》

(由地產代理監管局在房屋局局長批准下根據

《地產代理條例》(第 511 章) 第 37、

44、46 及 56 條訂立)

1. 生效日期

本規例自為使本條例第 36、37 及 44 條以及第 VI 部適用於任何全部或主要用作供人居住的香港物業，並為使該等條文及該部就該等物業而適用而根據本條例第 1(2) 條指定為本條例該等條文及該部開始實施的日期起實施。

2. 釋義

(1) 在本規例中，除文意另有所指外——

"工作日" (working day) 指任何既非公眾假日，亦非《釋義及通則條例》(第 1 章) 第 71(2) 條所指的烈風警告日或黑色暴雨警告日的日子；

"分銷放盤代理" (sub-listing agent) 指就任何住宅物業的放盤而從主代理獲得指示的持牌人；

"切實可行" (practicable) 指合理地切實可行；

"主代理" (principal agent) 指直接從賣方或買方取得指示的持牌人；

"地產代理協議" (estate agency agreement) 指採用根據第 3(1) 條訂明的表格訂立的地產代理協議；

"住宅物業" (residential property) 指全部或主要用作供人居住的香港物業；

"表格" (form) 指附表指明的表格；

"指示" (instruction) 指任何客戶或 (凡文意所需之處) 主代理作出的關於為該客戶及代該客戶進行地產代理工作的口頭或書面指示；

"要約" (offer) 指任何要約人以口頭或書面提出的取得或處置任何住宅物業的建議，而就該建議要約人為達成交易已指示一名持牌人與賣方或買方聯絡；

"認可機構" (authorized institution) 指《銀行業條例》(第 155 章) 所指的認可機構；

"獨立單位" (self-contained unit) 指有獨立煮食設備及浴室 (不論是否設有廁所) 的獨立住宅。

(2) 在本規例中——

(a) 凡 "表格" 一詞之後緊隨某號碼，即提述編配以該號碼的表格；

(b) 凡提述提供某表格，即指按照第 3(2) 或 (3) 條提供該表格。

(3) 在本規例中，就任何地產代理協議而言，凡提述住宅物業，即包括在顧及該協議後，下述項目中屬適當者：即該協議所關乎的住宅物業的全部或部分，或如該協議關乎 2 項或多於 2 項獨立的住宅物業，則作為一整體的所有該等物業、該等物業中 (任何一項或多於一項的物業) 的每項物業的全部，及所有該等物業或該等物業中任何一項或多於一項物業的部分。

3. 表格

(1) 除第 (4) 款另有規定外，現為施行本條例而訂明各表格，而以下各項相應亦屬為施行本條例而訂明者——

- (a) 須在該等表格內列明的資料（包括詳情及其他事宜）；及
- (b) 該等表格指明須遵守的規定。

(2) 根據本規例提供的表格——

- (a) 須按照表格內所指明的指引及指示填寫；
- (b) 須附同表格內所指明的文件；及
- (c) 如表格需在填妥後提交任何人，則須以表格內所指明的方式（如有的話）如此提交。

(3) 依據本規例提供任何表格的持牌人須——

- (a) 在切實可行的範圍內盡快取得須在該表格內列明的資料；及
- (b) 確保如此取得的資料及在該表格內列明的其他資料的準確性。

(4) 就本條例而言，各表格並非為以下情況而訂明——

- (a) 與住宅物業的買賣或租賃分開進行的泊車位的買賣或租賃；
- (b) 並非獨立單位的住宅物業的租賃；或
- (c) 在不抵觸第 7(1) 條的規定下，首次出售連住宅物業土地中的不分割份數。

4. 關於專業標準的指引

(1) 監管局可在房屋局局長批准下，為向持牌人提供實務指引而發出指引指明任何操守或常規，而該操守或常規是監管局認為持牌人在從事或經營地產代理工作的業務時或在以營業員身分行事時（視屬何情況而定）應該遵守的專業標準。

(2) 本規例的其他條文並不影響第 (1) 款的一般性。

5. 持牌地產代理及營業員須將其

持牌一事告知客戶

(1) 在某人獲告知以下事宜之前，任何持牌地產代理不得安排或准許該人成為其客戶——

- (a) 該代理是持牌地產代理；及
- (b) 該代理所持有的地產代理牌照號碼。

(2) 在某人獲告知以下事宜之前，任何持牌營業員不得為該人進行任何地產代理工作——

- (a) 該營業員是持牌營業員；及
- (b) 該營業員所持有的營業員牌照號碼。

6. 地產代理協議的使用

(1) 為賣方行事的持牌地產代理須在以下時間與該賣方訂立地產代理協議——

- (a) 在接受出售或出租有關的住宅物業的指示後 7 個工作日內；
- (b) 就該物業的出售或出租而作廣告宣傳之前；或
- (c) 就該物業簽署買賣協議或租契之前，

三者之中以最早者為準。

(2) 為買方行事的持牌地產代理須在以下時間與該買方訂立地產代理協議——

- (a) 安排買方視察有關的住宅物業之前；或
- (b) 就該物業簽署買賣協議或租契之前，

兩者之中以較早者為準。

(3) 在有關人士並非由律師代表的情況下，持牌人就任何住宅物業訂立地產代理協議之前——

(a) 須向該人解釋該協議中所有不同類別的代理委任以及該等委任各別的含意和對該人的效力；

(b) 須向該人解釋該協議中所列出的每一條款及條件，以確保該人知悉其在該協議下的權利及責任；及

(c) 如該人並不明白根據 (a) 或 (b) 段給予的解釋的任何部分，須建議該人尋求法律意見。

7. 首次出售連住宅物業土地中的不分割份數

(1) 任何持牌地產代理不得與賣方就首次出售連住宅物業土地中的不分割份數訂立協議（地產代理協議除外），除非該協議述明——

(a) 該代理須取得須在表格 1 第 1 部列明的資料，而且——

(i) 在不抵觸第 (ii) 節的規定下，該代理須按照表格 1 的規定取得該等資料；

(ii) 該代理如在採取所有合理步驟並已盡一切應盡的努力後仍不能按照該等規定取得任何該等資料，則須從賣方取得該等資料；

(b) 除非該物業屬一未完成建築物的單位，否則該代理須獲賣方提供表格 1 第 2 部；

(c) 在第 (2) 款的規限下，該代理是否亦獲准為買方行事；及

(d) 如該代理亦為買方行事，則他須在該協議中以書面披露他對該物業所擁有的任何金錢上的或其他實益的權益。如該等權益於該協議簽訂後產生，則他須在該等權益產生時以書面作出披露。

(2) 本條例第 36(1)(a)(vii) 條適用於由持牌地產代理與客戶就住宅物業而訂立並非地產代理協議的協議，如同該條適用於由持牌地產代理與客戶就該等物業而訂立的地產代理協議一樣。

8. 尋求指示

(1) 當持牌人向客戶尋求指示時，不得就某住宅物業而向該名客戶提供任何在要項上屬虛假或具誤導性的資料。

(2) (a) 持牌地產代理須備存一份載錄其所收取的所有住宅物業放盤的紀錄，並須備存所有就住宅物業而訂立的地產代理協議的文本，為期一段自該代理收取有關放盤後或自有關協議訂立後（視屬何情況而定）起計不少於 3 年的期間。

(b) 獲監管局為此而以書面授權的監管局的人員，有權無須事先通知而在正常辦公時間內隨時查閱根據 (a) 段備存的紀錄。

(c) 持牌人須回答監管局的人員就 (b) 段所指的查閱而提出的任何問題，並須向該人員提供其就該項查閱而要求的任何資料。

(3) 持牌人在事先未獲得賣方的書面同意的情況下，不得將賣方所提供的關於賣方或其住宅物業的任何資料轉移給任何分銷放盤代理。

(4) 持牌人如知道或理應知道根據一份已簽立的地產代理協議，另一持牌地產代理已就有關的住宅物業獲批給獨家指示，則持牌人不得向賣方索取任何指示，但如持牌人已促使賣

方注意若賣方就該物業簽署另一份地產代理協議，賣方可能須支付額外佣金，則屬例外。

9. 廣告宣傳

(1) 持牌地產代理不得安排或准許發出任何全部或部分與其地產代理業務有關並載有在要項上屬虛假或具誤導性陳述或詳情的廣告。

(2) 持牌地產代理在就賣方的住宅物業發出廣告之前，須取得該賣方的書面同意。

(3) 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。

(4) 如關於擬分租的住宅物業的廣告沒有明文述明該物業是擬分租的，則持牌地產代理不得安排或准許發出該廣告。

(5) 在——

(a) 有關的住宅物業不再可供出售或購買或租賃後；或

(b) 有關的地產代理協議終止後，

(兩者之中以較早者為準) 持牌地產代理須在切實可行的範圍內盡快將所有由他發出或安排發出的廣告移去。

(6) 為免生疑問，現宣布：凡持牌地產代理以分銷放盤代理身分行事，均須遵守第 (3)、(4) 及 (5) 款。

10. 物業的視察及查看等

持牌人——

(a) 須協助安排買方視察和查看住宅物業 (包括泊車位及公用地方 (如適用的話))，並須陪同買方作此視察和查看，但如買方另有指示，則屬例外；

(b) 在未經住宅物業的賣方事先同意的情況下，不得安排任何人視察和查看該物業；

(c) 在買賣協議或租契簽署之前，須確定有關的住宅物業的處置所連同的東西，並須為此擬備一份書面清單。

11. 進行商議

持牌人——

(a) 不得安排或准許任何人聲稱有買方的要約存在，除非該項要約確實存在；

(b) 在客戶已獲提供關於住宅物業價格及租金的資料及比較數據以供該客戶參考或比較的情況下，須確保所提供的資料或數據沒有對有關的住宅物業的價值有所誤導；

(c) 不得對任何賣方或買方施加任何不當影響，以誘使他訂立任何買賣協議或租契；

(d) 須備存一份就住宅物業作出的所有要約的書面紀錄；

(e) 在接獲任何要約後，須在切實可行的範圍內盡快將該要約向客戶提交，以供客戶接受；

(f) 須按其接獲各項要約的次序，將所有要約通知客戶，並以客觀和無偏頗的方式提交該等要約，但第 13(2)(b) 條另有規定者除外。

12. 備存帳目及紀錄

(1) (a) 持牌地產代理須就其為客戶或代客戶收取或持有或支付的所有款項，備存妥善的帳目。

(b) 獲監管局為此而以書面授權的監管局的人員，有權無須事先通知而在正常辦公時間內隨時查閱根據 (a) 段備存的帳目。

(c) 持牌人須回答監管局的人員就 (b) 段所指的查閱而提出的任何問題，並須向該人員提供其就該項查閱而要求的任何資料。

(2) 持牌地產代理須——

(a) 就所收取的任何款項立即向客戶發出書面收據；及

(b) 在發出收據後，將該收據的副本保留最少 3 年。

(3) 持牌地產代理須將其為客戶或代客戶收取或持有的所有款項，存入在一家認可機構開立的信託戶口內。

(4) 持牌地產代理在款項存入第 (3) 款所指的信託戶口後，須將有關款項的存款收據保留最少 3 年。

(5) 持牌地產代理不得從第 (3) 款所指的信託戶口中提取款項，除非——

(a) 是按照其客戶的指示提取；並

(b) 是藉支票或藉電子轉帳過戶方式提取。

(6) 持牌地產代理如在其任何財政年度內沒有為客戶或代客戶收取任何款項，亦沒有為客戶或代客戶持有任何款項，則須——

(a) 在監管局要求下；並

(b) 在監管局指明的期限前，

向監管局送交一份表明此事的法定聲明。

(7) (a) 持牌地產代理只可按照以下條款或指示就住宅物業的買賣或出租發放訂金——

(i) 有關的買賣協議或租契的條款；或

(ii) 買方的指示。

(b) 持牌地產代理在根據 (a) 段發放任何款項之前，須確保賣方的身分與有關的住宅物業的擁有人的身分是相同的，如賣方與擁有人並非同一人，則須確保賣方具有出售該物業的權限。

(c) 如買方購買或承租有關的住宅物業的要約不獲賣方接受，則持牌地產代理須在切實可行的範圍內盡快將買方的支票或訂金歸還買方。

(8) 如監管局要求持牌地產代理向監管局提交一份由一名專業會計師發出的證明書，以證明該名代理有否遵守第 (1) 款，持牌地產代理須向監管局提交該證明書。

13. 買賣協議及租契

(1) 持牌人在其任何並非由律師代表的客戶訂立任何住宅物業的買賣協議或租契之前——

(a) 須向該客戶解釋該協議或租契（視屬何情況而定）的每項條文的涵義，並促使該客戶注意該協議或租契的重要條款及條文的涵義；及

(b) 如該客戶並不明白根據 (a) 段給予的解釋的任何部分，須建議該客戶尋求法律意見。

(2) 持牌人——

(a) 不得在某住宅物業的買賣協議或租契簽署後繼續推銷該物業；

(b) 沒有責任向賣方披露其後的關於該物業的要約。

(3) 為避免在任何住宅物業的買賣協議或租契中在身分方面有具欺詐成分的失實陳述，持牌人須向任何屬個人的賣方收取一份《人事登記條例》(第 177 章) 所指的身分證的副本或其他身分識別文件，以確保該賣方的姓名正確。

(4) 為住宅物業的賣方行事的持牌人，在緊接該物業的買賣協議或租契訂立之前，須就該物業安排在土地註冊處進行土地查冊，並向該物業的買方提供一份該土地查冊結果的文本。

14. 佣金

(1) 以分銷放盤代理身分行事的持牌人，不得向主代理的有關的客戶要求支付任何佣金。

(2) 持牌人如向任何客戶推薦使用任何其他人的服務，而該項推薦或該客戶使用該項服務可能對持牌人帶來金錢上的或其他實益的權益，則該持牌人在如此推薦前必須向該客戶披露該等權益，否則不得作出該推薦。

(3) 持牌地產代理須——

(a) 就客戶所支付的任何佣金立即向客戶發出書面收據；及

(b) 在發出收據後，將該收據的副本保留最少 3 年。

(4) 第 (3) 款適用於就未獲付的佣金而發出的發票，如同其適用於就已支付的佣金而發出的收據一樣。

15. 有效控制

持牌地產代理須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，以確保其僱員或其轄下的人遵守本條例的條文。

16. 須由合夥遵守的條文

凡某合夥有 2 名或多於 2 名持牌地產代理的成員，而本條例第 38(1)(a)、40(2) 及 (3)、47(1) 及 (2) 及 48(1) 及 (2) 條的每項規定或條文已獲最少一名該等成員遵守，則在此情況下，亦僅在此情況下，該等規定或條文須視為已獲每名成員遵守。