

地產代理資格考試 (EAQE)

案例題深度攻略

地產代理資格考試 (EAQE)

案例題深度攻略

2026 / 01 / 14

第一部分：考綱解讀與官方案例題考點剖析

深入解析考試模式與核心考點對照

一、案例題的基本考試模式

題型定位

案例題屬於考試第二部分，以個案分析形式命題，需綜合運用知識解決實際問題。

- 地產代理資格考試 (EAQE): 共 50 題，其中第二部分為 20 題（基於 1-2 個個案）。
- 地產營業員資格考試 (SQE): 共 50 題，其中第二部分為 10 題（基於 1-2 個個案）。

考核目標

- 測試考生融會貫通知識的能力，包括法規理解、實務操作、風險識別及職業道德。
- 要求考生能夠分析真實交易場景，並作出符合法例和執業守則的判斷。

二、案例題的核心考綱範圍

案例題覆蓋以下跨領域知識點，需結合具體情境作答：

1. 物業交易流程與文件處理

考點 1：關鍵文件的使用

- 正確填寫和解釋訂明地產代理協議（表格 3-6，根據不同情況選用）、物業資料表格（表格 1）、出租資料表格（表格 2）。
- 臨時買賣合約的條款審核（如「現狀」出售、空置管有權交付、成交日期、訂金安排等）。

考點 2：交易環節的合規性

- 訂金托管要求（例如應由律師托管，避免直接交予賣方，除非賣方已獲承按人同意）。
- 成交前查核（例如業權負擔、物業現狀、租約條款、政府命令等）。



2. 土地查冊與業權分析

考點 3：查冊文件解讀

- 識別物業的有效產權負擔（如按揭、押記令、建築命令、清拆令、大廈公契註冊、訴訟待決登記等）。
- 分析業權完整性（如聯權共有/分權共有的影響、遺產承辦問題）。

考點 4：風險提示責任

- 須向客戶解釋查冊結果（如違例建築工程、租約限制、地價補償要求），並強烈建議客戶徵詢獨立法律意見。

3. 法規與執業守則的應用

《地產代理條例》及附屬規例：

- 披露利益衝突（如雙邊代理須獲書面同意、披露個人實益權益、披露額外報酬）。
- 廣告宣傳合規性（如放盤價需獲賣方書面同意、禁止虛假或具誤導性陳述、必須列明牌照號碼等）。

其他相關法例：

- 《防止賄賂條例》（如禁止索取或接受未經授權的利益）。
- 《個人資料（私隱）條例》（如客戶個人資料的收集、使用、保安及披露限制）。
- 《一手住宅物業銷售條例》（如銷售文件要求、實用面積的定義與披露、價單、售樓說明書等）。
- 《印花稅條例》（如買賣協議、租約的印花稅計算和繳付期限）。
- 《建築物條例》（如建築命令、清拆令、僭建物）。
- 《競爭條例》（Competition Ordinance, Cap. 619）：尤其涉及地產代理公司之間的

4. 租務與物業管理

- 租約條款分析（如租期、租金、免租期、續租權、維修責任、用途限制等）。
- 印花稅計算（根據租約年期和租金，並留意不同年期的稅率）。
- 分租限制與業主同意要求（通常需業主書面同意）。
- 承按人同意（出租物業前通常需要承按銀行的書面同意）。

佣金及優惠安排，旨在防止合謀定價等反競爭行為。

5. 建築物合規與用途限制

- 佔用許可證（「入伙紙」）的許可用途核查（如住宅、商業、工業）。
- 違例建築工程（如僭建物）的風險評估、潛在拆卸令及對物業價值的影響。
- 大廈公契對物業使用的約束（如商用/住宅用途限制、公用地方使用規則、管理費及維修基金責任）。

6. 倫理與專業責任

- 受信責任 (Fiduciary Duty): 客戶利益至上，忠誠、誠實、勤勉。
- 避免失實陳述（如隱瞞物業缺陷、誇大物業優點或面積、提供不準確信息）。
- 盡職調查義務（如查核物業歷史、驗證業主身份、核對物業資料）。
- 對弱勢客戶（如缺乏法律代表、不熟悉交易流程的客戶）的額外保護和建議，確保其獲得公平對待。

三、典型案例題特徵

場景複雜性強

例如：物業涉及多重按揭、業權繼承問題、建築命令或清拆令、違例用途，要求考生識別關鍵風險點及代理應採取的行動。

多步驟決策鏈

需按邏輯順序處理：

客戶指示 → 訂立代理協議 → 土地查冊 → 物業視察 → 廣告宣傳 → 轉達要約 → 合約談判 → 簽署合約 → 成交安排 → 售後跟進。

跨法例整合

同一案例可能涉及《地產代理條例》及其規例、《建築物條例》、《印花稅條例》、《防止賄賂條例》、《個人資料（私隱）條例》、《一手住宅物業銷售條例》等多部法例和《操守守則》的交疊要求。

四、官方案例題考點剖析

核心知識模塊	具體考點	相關題目編號（及案例背景）	考查重點概要
一、代理的披露責任與利益衝突	1.1 代理人對客戶的披露義務	<ul style="list-style-type: none"> • 1 (案例一): 張雁須向范先生披露的事項。 • 9 (案例一): 王文須向曹小姐披露的事項。 • 8 (2025 年 4 月個案一): 埃瑪與王先生訂立協議前的步驟。 • 4 (2025 年 5 月個案二): 王文須向曹小姐披露的事項。 	必須披露可能影響代理人獨立性和忠誠度的利益，如親屬關係、額外獎賞、雙邊代理身份，並取得客戶知情同意。
	1.2 代理協議（表格 3-6）的訂立與條款披露	<ul style="list-style-type: none"> • 2 (2025 年 4 月個案一): 陳信為何在先行事時非須負的責任。 • 7 (2025 年 6 月): 王文與王先生訂立表格 3 的最後期限。 • 9 (2025 年 6 月): 陳英業在表格 3 中第 9 條的披露。 	明確代理協議必須在關鍵行為（如視察、廣告、向客戶轉達要約、簽署臨約）前訂立，並須向客戶解釋所有條款內容。
二、牌照與合規管理	2.1 從業員牌照要求與豁免	<ul style="list-style-type: none"> • 2 (案例一): 王偉是否須要領有牌照。 • 4 (2025 年 4 月個案一): 誰可實時從事工作並被委任為經理。 	判斷何種活動需牌照，以及豁免條件（如處理僅自置物業的僱員）。經理（即持牌地產代理（個人）或持牌營業員）必須由持牌地產代理擔任。
	2.2 公司人事變動的通知義務	<ul style="list-style-type: none"> • 5 (2025 年 4 月個案一): 123 地產代理行須向監管局送交的通知。 	經理的委任/終止委任須在 7 個工作天內書面通知監管局；營業員的僱用/終

三、物業產權與文件		<ul style="list-style-type: none"> • 5 (2025 年 5 月個案二): 123 地產代理行須送交的書面通知。 	止僱用須在 31 天內書面通知監管局。
	3.1 產權負擔 (Encumbrances) 的識別與披露	<ul style="list-style-type: none"> • 1 (2025 年 6 月): 音樂花園物業的有效產權負擔。 • 1 (2025 年 8 月): 音樂花園物業的有效產權負擔。 • 1 (考試手冊樣題): 甲物業的有效產權負擔。 	根據土地查冊結果, 判斷建築命令、清拆令、按揭、押記令、訴訟待決登記、法庭命令等是否仍為有效產權負擔, 並須向客戶披露及解釋。
	3.2 關鍵文件的作用與來源	<ul style="list-style-type: none"> • 3 (案例一): 顯示物業原來間隔的文件。 • 3 (2025 年 6 月): 取得建築命令副本的部門。 • 3 (考試手冊樣題): 取得實用面積的訂明來源。 • 4 (2025 年 6 月): 政府租契的尚餘年期計算。 	掌握佔用許可證、土地查冊、政府租契、買賣合約、大廈公契等文件的不同用途、權威性及相關部門。
	3.3 授權書 (Power of Attorney) 的有效性	<ul style="list-style-type: none"> • 4 (案例一): 能賦予王偉簽署權的文件。 • 10 (考試手冊樣題): 盧子彬代陳雅文簽立合約的有效手續。 	授權書必須由業主本人以契據 (Deed) 形式簽立並在土地註冊處註冊, 第三方聲明或信件通常不足以賦予簽署權。
四、租賃事務	4.1 租賃協議的法律要求	<ul style="list-style-type: none"> • 1 (案例二): 關於準租賃的陳述是否正確。 • 2 (案例二): 提早終止租約條款的效果。 	租期超過三年須以契據形式訂立並註冊; 提早終止租約的條款不影響《業主與租客 (綜合) 條例》的適用性, 雙方仍須遵守相關規定。

	4.2 租賃管理的合規步驟	<ul style="list-style-type: none"> • 3 (案例二): 為保障鄧先生利益馬莉應採取的所有步驟。 • 8 (2025 年 8 月): 業主簽發租金收據須列明的所有內容。 • 9 (2025 年 8 月): 業主可因租客何種行為沒收租賃權。 	取得承按人書面同意 (如物業有按揭)、所有業主簽署、備存租約紀錄、簽發合規收據、法定沒收租賃權的條件 (如欠租超過 15 天等)。
	4.3 租賃的終止方式	<ul style="list-style-type: none"> • 4 (案例二): 租賃的終止日期。 	固定期租賃屆滿自動終止, 或雙方協議終止 (並簽署退租協議)。2004 年後已廢除 CR101 通知書制度 (即不再自動續租)。
	5.1 臨時買賣合約與訂金處理	<ul style="list-style-type: none"> • 10 (案例一): 王文處理曹小姐出價時違反《常規規例》的原因。 • 7 (2025 年 8 月): 安格斯安排咪咪簽署漏空合約的違規。 	代理無權自行拒絕要約, 必須盡快傳告客戶; 禁止簽署要項漏空的臨時合約; 訂金應由律師托管。
五、交易流程與風險管理	5.2 反洗錢/恐怖分子資金籌集規定	<ul style="list-style-type: none"> • 5 (案例一): 張雁應符合《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》的步驟。 	完成客戶盡職審查 (CDD)、備存紀錄、識別和核實客戶身份、舉報可疑交易報告 (STR)。
	5.3 印花稅 (Stamp Duty)	<ul style="list-style-type: none"> • 5 (案例二): 關於繳付租賃文件印花稅的陳述。 • 2 (2025 年 6 月): 租約應繳的印花稅計算。 	印花稅由交易雙方協商支付, 無強制平分; 繳付期限為簽立後 30 天內, 與租約年期無關; 按平均年租和印花稅率計算。
六、廣告與宣傳規範	6.1 廣告內容真實性	<ul style="list-style-type: none"> • 9 (2025 年 6 月): 關於物業 A 廣告的陳述。 	廣告價格必須與客戶指示一致, 不得包含虛假、誤導

		<ul style="list-style-type: none"> • 6 (考試手冊樣題): 陳英可以何種價格刊登廣告。 	性或不準確的內容 (如面積、物業狀況、銀主盤狀態等), 並須列明牌照號碼。
	6.2 賣方書面同意	<ul style="list-style-type: none"> • 6 (2025 年 8 月): 安格斯刊登廣告前是否須取得馬克同意。 	發出任何物業廣告前必須取得賣方 (或其授權代表) 的書面同意, 此為前置強制性程序。
七、一手住宅物業銷售	7.1 一手盤銷售特別規定	<ul style="list-style-type: none"> • 1, 2 (2025 年 7 月): 銷售地點的秩序、推廣活動中的持牌人責任。 	委任總樓盤監督、銷售人員必須佩戴清晰的職員證、銷售前簡介會、即時披露代理身份、必須以實用面積計價、提供價單和售樓說明書等。
	7.2 《地產代理常規 (一般) 規例》中訂明代理協議表格的豁免情況	<ul style="list-style-type: none"> • 3 (2025 年 7 月): 無需訂立訂明地產代理協議的情況。 	銷售一手住宅物業、租賃非獨立單位、或為個人出售/出租自己擁有的物業等情況, 可獲豁免使用訂明地產代理協議表格 (表格 3-6)。注意: 這豁免是指表格的使用, 而非《地產代理條例》或《常規規例》的全部要求。
八、建築物管理法規	8.1 《建築物管理條例》的應用	<ul style="list-style-type: none"> • 1, 2, 3, 4, 5, 6 (2025 年 9 月): 涉及業主立案法團的責任、權力、基金、訴訟等。 	業主立案法團的法律地位、職責、管理費及維修基金的管理、對公用部分的管理和維修權力、召開業主大會的規定。
九、違規後果與紀律處分	9.1 無牌執業處罰	<ul style="list-style-type: none"> • 6 (2025 年 7 月): 無牌從事地產代理工作的處罰。 	循公訴程序定罪, 可處罰款港幣 500,000 元及監禁 2 年 (首次定罪)。

9.2 違反《地產代理條例》或《常規規例》的後果

- 10 (案例一): 王文處理出價違規的原因。
- 8 (考試手冊樣題): 寶利對亞新投訴的有理據項。

分析具體行為（如未轉達要約、提供失實資料、未經書面同意刊登廣告、利益衝突等）為何及如何違反《地產代理條例》或其附屬規例，以及可能導致的紀律處分（如警告、譴責、罰款、暫時吊銷牌照或撤銷牌照）。

第二部分 Part 1: 核心原則與思維框架

案例題考點精講 – 三大核心原則

I 原則一：受信責任——最高的專業忠誠義務 (Fiduciary Duty)

一、核心內涵 (Core Essence)

受信責任 (Fiduciary Duty)，在香港法律中亦常稱為信託責任或信義義務，是代理法中的核心原則。它指處於受信地位的一方（地產代理）對另一方（客戶）所負有的**最高標準的誠信、忠誠、謹慎和勤勉**的義務。其本質是**客戶利益至上**原則，要求代理人必須將客戶的利益置於自身或任何第三方的利益之上。

二、法律與規例依據 (Legal and Regulatory Basis)

普通法 (Common Law):

- 受信責任源於普通法中的衡平法原則，由香港法院的判例確立和發展，是代理關係的基石。

《地產代理條例》(Estate Agents Ordinance, Cap. 511):

- 此條例確立了地產代理行業的監管框架，並賦予地產代理監管局（EAA）權力，制定附屬規例及《操守守則》，以確保地產代理以專業和誠實的方式行事。
- 雖然條例本身沒有逐條列明受信責任的全部內容，但其紀律處分機制（第 28 條）及牌照發出和續期時對「適當人選」(Fit and Proper Person) 的要求（第 12(1)(a)條），均體現了對違反受信責任行為的懲處和對行業專業標準的維護。

《地產代理常規（一般）規例》(Estate Agents Practice (General) Regulation, Cap. 511C):

- 作為《地產代理條例》的附屬法例，該規例將普通法下的一些受信責任義務具體化為法定要求，例如關於**披露個人利益**（第 11 條）和**雙邊代理須獲書面同意**（第 10 條）等。

《地產代理操守守則》(Code of Ethics):

- 第 3.3.1 段（作為專業人員的行為）明確要求：「地產代理和營業員在經營過程中，必須秉持**誠實、忠誠和嚴正**的態度向客戶提供服務，並保障客戶不因欺詐、失實陳述或不合專業操守的行為而受損。」
- 第 3.4.1 段（保障客戶利益）進一步規定：「作為代理或受委託為代理的地產代理和營業員，應**保障和促進客戶的利益**、按照地產代理協議執行客戶的指示，並對交易各方公平公正。」
- 第 3.1.1 段亦要求地產代理和營業員在執業時必須避免從事可能觸犯法律的活動，這也是受信責任的延伸。

三、具體行為準則（案例分析的關鍵判斷標準）

受信責任體現為以下多項具體義務，這些義務是判斷代理行為是否合乎專業操守的關鍵：

忠誠義務 (Duty of Loyalty):

- **禁止利益衝突 (Prohibition of Conflict of Interest):** 代理不得使其個人利益或任何第三方的利益，與其對客戶的責任相衝突。例如，代理不得購買客戶的物業，除非已向客戶作**全面披露所有相關事實**，並獲得客戶知情且書面同意。
- **不得謀取秘密利潤 (No Secret Profits):** 代理不得利用其受信地位、源於客戶的信息，或在代理過程中獲取的任何機會，為自己謀取任何未向客戶披露和同意的利益（例如收取未經客戶同意的回佣或額外費用）。

信息披露 (Duty of Disclosure):

必須向客戶披露所有可能影響其決策的重大信息，包括但不限於：

- **雙邊代理關係:** 根據《地產代理常規（一般）規例》第 10 條，若在同一項物業交易中同時代表買賣雙方（即雙邊代理），必須向雙方清晰披露此關係，並獲得雙方**書面同意**。
- **實益權益:** 根據《地產代理常規（一般）規例》第 11 條及附表的《地產代理協議》要求，代理必須披露本人、指明親屬（配偶、父母、子女、兄弟姊妹）或相關公司對該物業擁有的任何金錢或其他實益權益。
- **佣金或優惠:** 披露從交易中獲得的全部佣金、回贈或任何形式的利益（例如從律師、銀行或其他服務供應商處獲得的轉介費），並獲得客戶同意。

保密義務 (Duty of Confidentiality):

未經客戶明確同意或法律允許，代理不得洩露或利用在執業過程中獲知的客戶機密信息。這些信息可能包括客戶的財務狀況、購買或出售意圖、家庭情況、最低可接受價格或最高可支付價格等。

謹慎和勤勉義務 (Duty of Care and Diligence):

代理必須以合理謹慎和勤勉的態度行事，為客戶提供專業服務。這包括進行必要的物業查證（如查閱物業資料、了解是否有建築令等）、提供準確的物業信息、避免疏忽導致客戶損失。

遵守合法指示義務 (Duty to Obey Lawful Instructions):

代理必須按照客戶的合法指示行事，除非這些指示違反法律或專業操守（例如要求代理進行非法活動）。

四、案例應用思維 (Case Application Mindset)

核心自省: 在處理任何交易或作出任何決定時，地產代理應首先自問：「我的這一行為或決定，是否完全是為了客戶的最佳利益？是否存在任何未披露的個人利益或潛在衝突？」

常見陷阱與案例題眼

典型錯誤：

- 為了促成交易、儘快獲取佣金，而未能充分披露物業的缺陷、潛在風險（如僭建、未註冊的租約、訴訟待決登記）或任何可能影響客戶決策的**重大信息（Material Information）**。
- 為自己或相關方謀取未經客戶同意的秘密利潤或不正當利益。
- 在未獲客戶知情且書面同意的情況下，同時代表買賣雙方，或未能充分披露其雙邊代理身份。
- 未能以合理的謹慎和勤勉態度行事，導致客戶損失（例如未能妥善查核物業資料，或對重要查詢未作跟進）。

I 原則二：盡職調查——專業的勤勉標準 (Due Diligence)

一、核心內涵 (Core Essence)

地產代理不能僅僅是一個「信息傳遞者」。法律要求地產代理採取**積極、合理且勤勉**的步驟，去核實信息、識別潛在風險，並確保提供給客戶的建議和物業資料是建立在**準確和充分的信息基礎**之上。這是一種「應盡一切應盡的努力」的積極責任，旨在保障客戶的利益，避免因疏忽而導致客戶遭受損失。

二、法律與規例依據 (Legal and Regulatory Basis)

《地產代理操守守則》(Code of Ethics):

- 第 3.5.1 段（提供服務時的謹慎和勤勉）明確指出：「地產代理和營業員在履行職務時必須**盡量小心和盡一切應盡的努力**。」

《地產代理條例》(Estate Agents Ordinance, Cap. 511):

- 第 36(1)(a)(ii)條賦予地產代理監管局制定規例，要求持牌人須在合理範圍內確保自己能信納物業的**訂明資料的準確性**。

《地產代理常規（一般）規例》(Estate Agents Practice (General) Regulation, Cap. 511C):

- 第 3(3)條明確規定：「持牌地產代理在提供任何**訂明表格**（例如物業資料表格或出租資料表格）時，應在切實可行的範圍內盡快取得該表格列明的資料，及**確保該等資料及表格內其他資料的準確性**。」
- 第 3(4)條進一步要求，持牌地產代理在提供訂明表格時，必須向其客戶解釋表格的內容。
- 第 7 條（廣告）亦要求廣告內容必須準確，不得虛假或具誤導性，這亦是盡職調查的體現。

三、具體行為準則（「核實」而非「聽信」）

盡職調查要求代理對關鍵信息進行獨立核實，而非僅僅轉述：

信息的訂明來源 (Prescribed Sources of Information)：

- **物業面積、樓齡、許可用途：**必須依據差餉物業估價署的記錄、佔用許可證（「入伙紙」）、經批准的建築圖則、或相關政府部門的官方文件，而非僅憑業主口頭陳述或過往的廣告資料。
- **業權與產權負擔：**必須進行土地查冊 (Land Search)，並仔細解讀查冊結果（如按揭、押記令、建築命令、清拆令、訴訟待決登記、地役權、大廈公契的註冊等），而非僅提供查冊文件。代理應向客戶解釋查冊結果的主要含義。
- **賣方身份：**必須核對賣方身份證明文件與土地註冊處記錄的業主姓名是否一致。如有疑問（例如身份證號碼不符或姓氏有變），需進一步核實（如要求提供最近的物業稅單、結婚證書、改名契等）。
- **其他資料：**例如管理費、差餉、地租等費用，應向管理公司、差餉物業估價署或地政總署核實。

風險提示與轉介 (Risk Alert and Referral)：

- 當遇到超出其專業範圍或無法自行核實的問題時（如複雜的法律問題、僭建物的合法性、稅務影響、物業結構安全、測量問題等），盡職調查的責任要求代理必須**建議客戶尋求獨立的法律、測量、會計或其他相關專業意見**。這不僅是保護客戶，也是保護代理人自身免受潛在訴訟。
- 代理應以**書面形式**作出此類建議，以作紀錄。

四、案例應用思維 (Case Application Mindset)

思維路徑：「這個信息/說法，我是否進行了獨立核實？核實的來源是否權威和可靠（例如政府官方文件、土地註冊處記錄）？是否存在我作為代理人無法專業判斷或核實的風險（例如法律、結構、稅務問題），需要提示客戶並**建議其尋求進一步專業意見**？」

常見陷阱與案例題眼

典型錯誤：

- 將業主提供的「建築面積」或「實用面積」直接告知買家而未核實其來源或準確性。
- 發現物業有疑似僭建物，僅口頭告知「應該沒問題」或「很多人都是這樣」，而未書面建議客戶諮詢律師或測量師。
- 未能提醒客戶進行土地查冊，或未能解釋查冊結果中關鍵的產權負擔。
- 未能核對賣方身份，導致交易延誤或出現詐騙風險。

原則三：避免失實陳述——專業的真實性底線 (Avoid Misrepresentation)

一、核心內涵 (Core Essence)

地產代理禁止在要項上作出虛假或具誤導性的陳述。無論是**故意欺騙**（欺詐性失實陳述）、**疏忽大意**（疏忽的失實陳述），抑或**無過失**（無辜失實陳述），代理人均可能需承擔法律責任。「在要項上」(materially) 指該陳述足以影響一個合理客戶作出交易的決定。這要求代理人不僅要確保其積極陳述的真實性，還需避免因隱瞞重大事實而造成誤導。



二、法律與規例依據 (Legal and Regulatory Basis)

《失實陳述條例》(Misrepresentation Ordinance, Cap. 284):

- 這條例規定了失實陳述的民事法律責任，包括損害賠償和撤銷合約的權利。

《地產代理操守守則》(Code of Ethics):

- 第 3.3.1 段（作為專業人員的行為）要求：「地產代理和營業員在經營過程中，必須秉持**誠實、忠誠和嚴正的態度**向客戶提供服務，並保障客戶不因欺詐、失實陳述或不合專業操守的行為而受損。」
- 第 3.4.1 段（保障客戶利益）要求代理應保障和促進客戶的利益，這包含提供準確資訊的義務。

《地產代理常規（一般）規例》(Estate Agents Practice (General) Regulation, Cap. 511C):

- 第 7(1)條：「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**。」
- 第 7(2)條（補充）：廣告中的圖片必須真實反映物業現狀。
- 第 11(a)條：「持牌人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。」（此條文主要針對虛假要約，以誘使其他買家出價。）
- 第 11(b)條（補充）：持牌人不得聲稱已收到任何訂金或部分訂金，除非該訂金或部分訂金確實已收到。

《一手住宅物業銷售條例》(Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance, Cap. 621):

- 該條例對一手住宅物業銷售的宣傳資料、售樓說明書、價單等信息的準確性有極其嚴格的規定，任何虛假或具誤導性陳述均可構成嚴重違法行為。

三、具體行為準則（明示與默示）

失實陳述可分為明示（主動陳述）和默示（隱瞞或不作為）兩種：

主動陳述必須真實 (Active Statements Must Be True):

- 關於物業價格、面積（包括實用面積與建築面積的正確定義及來源）、樓齡、業權、用途、租約條款、物業狀況（如滲漏水、結構問題）等**事實性信息**，必須準確無誤，並應有可靠來源支持（參見「盡職調查」原則）。

- 《一手住宅物業銷售條例》對一手物業的面積、平面圖、預計完工日期等資訊的準確性有嚴格要求。

不得隱瞞重大事實 (No Concealment of Material Facts):

- 沉默也可能構成誤導性失實陳述，尤其當代理人有披露義務時。例如，明知物業是「凶宅」（非自然死亡事件）、有嚴重滲漏歷史、存在未經解除的政府命令（如清拆令、修葺令）、或有潛在的土地用途限制等重大不利因素，但客戶未主動問起就不提，也屬於違規行為。
- 代理應主動披露所有其知悉且合理客戶會認為重要的信息。

廣告與宣傳品是重災區：

- 根據《常規規例》第 7 條，廣告不得使用虛假圖片、誇大物業優點（如「無敵海景」實為側海景）、誇大投資回報、或隱瞞不利因素（如鄰近垃圾站、大型建築工程、噪音污染源）。
- 廣告中的物業描述、價格、面積等必須準確，並應註明牌照號碼。

對推測性陳述負責 (Accountability for Speculative Statements):

- 即使是對未來情況的預測（如「租金回報可達 5%」、「升值潛力巨大」），也必須有合理的事實基礎支持。如果沒有合理基礎而作出此類陳述，或陳述方式具誤導性，則可能構成失實陳述。
- 代理應明確區分事實與意見，並提醒客戶投資有風險。

四、案例應用思維 (Case Application Mindset)

自審陳述：「我所說的每一句話、文件中的每一個字，是否有**事實依據**？這個事實依據是否**可靠和最新**？我的陳述是否可能引導客戶產生**錯誤的理解或期望**？是否有任何我已知但未披露的**重大不利信息**？」

常見陷阱與案例題眼

典型錯誤：

- 為吸引買家，在廣告中張貼經美化、過時或非該單位/物業的照片。
- 口頭承諾「一定能獲批九成按揭」，而未考慮買家財務狀況或物業估價。
- 未經核實，直接轉述業主關於物業「沒有僭建」的陳述，而未建議買家諮詢專業意見或進行獨立查核。
- 隱瞞物業曾發生非自然死亡事件（即「凶宅」），即使買家未主動詢問。

第二部分 Part 2: 交易全流程合規要點與案例解析

五大階段：核心考點、常見陷阱與題眼關鍵詞

I 階段一：接獲委託與訂立代理協議 (Stage 1: Receiving Instructions & Entering into Agency Agreement)

核心目標

明確代理關係，奠定合規基礎，保障客戶及代理雙方權益。

一、關鍵法規與文件 (Key Regulations & Documents)

- **核心法規：**《地產代理常規（一般）規例》(Estate Agents Practice (General) Regulation, Cap. 511C) 第 3、5、6、10 及 11 條。
- **核心文件：**訂明地產代理協議 (Prescribed Estate Agency Agreement, 即表格 3-6)。這是界定代理與客戶之間權利、義務和責任的法律基礎。

二、核心考點精講 (Key Exam Points)

考點 1：強制訂立協議的時間點（《常規規例》第 6 條）

地產代理必須在最早發生的以下時間點，與客戶訂立訂明地產代理協議：

為賣方/業主行事 (Acting for Vendor/Landlord):

1. 接受放盤委託後 7 個工作天內。
2. 為物業作廣告宣傳之前。
3. 安排簽署臨時買賣合約/租約之前。

為買方/租客行事 (Acting for Purchaser/Tenant):

1. 安排客戶視察物業之前。
2. 安排簽署臨時買賣合約/租約之前。

案例意義：絕不能先開始實質性工作（如帶客看樓、登廣告、轉達要約）後再補簽協議。這是程序性違規的重災區。

考點 2：協議內容的完整性與披露（《常規規例》第 5 條及附表，表格 3-6）

地產代理協議必須包含以下關鍵內容，並清晰披露：

- **身份聲明 (Declaration of Agency Status):** 必須清晰說明代理是 (i)只代表賣方/業主 (單邊代理); (ii)只代表買方/租客 (單邊代理); 或(iii)同時代表買賣雙方/業主與租客 (雙邊代理)。如屬雙邊代理, 必須根據《常規規例》第 10 條, 獲得雙方客戶的知情且書面同意。
- **物業資料 (Property Particulars):** 必須填寫物業地址、地段號碼、及物業的叫價/叫租 (即賣方/業主指示的價格或租金)。
- **獨家代理/非獨家代理 (Exclusive vs. Non-exclusive Agency):** 必須清晰列明代理協議是獨家代理還是非獨家代理, 因為這直接影響佣金的支付條件。
- **利益披露 (Disclosure of Interest):** 根據《常規規例》第 11 條, 代理必須在協議中披露本人、其指明親屬 (配偶、父母、子女、兄弟姊妹) 或相關公司對該物業是否擁有任何金錢或其他實益權益。這是受信責任的直接體現。
- **佣金條款 (Commission Terms):** 必須明確列明佣金數額、計算方式 (如樓價或租金的百分比、固定金額) 和支付時間 (如簽署臨時合約時/交易完成時)。避免使用模糊用詞。
- **有效期 (Validity Period):** 必須填寫協議的生效日期和屆滿日期。
- **終止通知期 (Termination Notice Period):** 協議通常會訂明任何一方終止協議所需的通知期。
- **其他重要提示:** 協議中亦包含多項重要提示, 例如建議客戶尋求法律意見、進行土地查冊、查閱物業資料表格等, 代理有責任向客戶解釋。

考點 3: 對無律師代表客戶的解釋責任 (《常規規例》第 6(3)條)

如果客戶沒有律師代表, 持牌人必須在客戶簽署協議前:

1. 向客戶詳細解釋協議中的每一項條款, 特別是不同代理模式 (單邊/雙邊) 的含義及其對客戶權利和義務的影響。
2. 採取合理步驟確保客戶明白其權利和義務。
3. 如客戶表示不理解, 必須建議其尋求獨立法律意見。

案例意義: 不能簡單地把表格遞給客戶簽字了事。地產代理必須履行積極的告知和解釋義務, 確保客戶是在充分理解的情況下簽署協議。

常見陷阱與案例題眼

三、常見陷阱與案例題眼 (Common Traps & Exam Clues)

- **陷阱 1：**先刊登廣告或帶客視察物業，後補簽代理協議。
- **陷阱 2：**隱瞞雙邊代理身份，或未清晰披露代理人或其親屬對物業的實益權益。
- **陷阱 3：**對年長、教育程度較低或看似不懂行的客戶，未盡充分解釋義務，導致客戶對協議內容（特別是佣金或代理模式）不理解。
- **陷阱 4：**未在協議中明確列明佣金數額或獨家代理條款。

題眼關鍵詞：「未訂立代理協議即安排看樓/刊登廣告」、「未披露同時代表買賣雙方」、「客戶表示不明白但代理仍讓其簽署」、「協議未列明獨家代理條款」。

I 階段二：物業推廣與廣告宣傳 (Stage 2: Property Promotion & Advertising)

核心目標

真實、準確地推廣物業，避免任何形式的誤導。

一、關鍵法規與文件 (Key Regulations & Documents)

- **核心法規：**《地產代理常規（一般）規例》(Cap. 511C) 第 7 條（廣告）、第 9 條（不得在廣告內聲稱有要約或訂金）；《地產代理條例》(Cap. 511) 第 14(1)(b)、(c) 條（發牌規例中關於廣告的標識要求）；《一手住宅物業銷售條例》(Cap. 621)（如適用）。
- **核心文件：**任何形式的廣告（包括報紙、雜誌、網站、傳單、櫥窗廣告等）、價單（一手住宅物業）。

二、核心考點精講 (Key Exam Points)

考點 1：賣方書面同意（《常規規例》第 7(3) 條）

- 在發出任何形式的物業廣告前，必須獲得賣方/業主的**明確書面同意**。口頭同意是不足夠的。
- 廣告內容（尤其是放盤價格）必須與賣方/業主的指示**完全一致**。

考點 2：廣告內容的真實性（《常規規例》第 7(1), (2), (4) 條及《一手住宅物業銷售條例》）

- **禁止失實陳述：**廣告不得包含在要項上屬虛假或具誤導性的陳述或詳情。
- **面積表述（極其重要!）：**

- **二手住宅物業：**如果實用面積可從差餉物業估價署的記錄或首次轉讓的買賣協議中取得，廣告中**必須提供實用面積**。可同時提供建築面積，但實用面積的字體不能比建築面積的字體更小，且必須註明兩種面積的定義。
- **一手住宅物業：**根據《一手住宅物業銷售條例》，必須且只能使用**實用面積**進行宣傳和計算呎價。
- **價格真實性：**不得以低於賣方指示的「吸引價」作廣告，以誘使買家查詢（即「誘餌式廣告」是禁止的）。廣告中的價格必須是賣方真實的放盤價。
- **圖片真實性：**根據《常規規例》第 7(2)條，廣告中使用的圖片必須**真實反映該物業的現狀**，不能使用效果圖、電腦合成圖、或同類單位照片進行誤導。
- **重大不利因素披露：**不應隱瞞或遺漏可能影響客戶決策的重大不利因素（如物業為「凶宅」、有嚴重滲漏、存在未獲解除的政府命令等）。

考點 3：廣告標識（《地產代理條例（發牌）規例》第 14(1)(b)、(c)條）

所有廣告必須清晰顯示以下資料：

1. 代理的**牌照號碼**或營業詳情說明書號碼。
2. 代理的**商號名稱**。
3. 物業的獨特編號及廣告發出日期（以便監管局追溯）。

常見陷阱與案例題眼

三、常見陷阱與案例題眼 (Common Traps & Exam Clues)

- **陷阱 1：**為吸引查詢，擅自以低於賣方放盤價的價格刊登廣告。
- **陷阱 2：**誇大物業面積（尤其一手物業使用建築面積），或使用「無敵海景」、「豪華裝修」等無法客觀核實的主觀描述。
- **陷阱 3：**隱瞞物業是「凶宅」或存在嚴重維修問題等重大不利因素。
- **陷阱 4：**在廣告中使用非該物業的圖片，或經過度美化的圖片以造成誤導。
- **陷阱 5：**廣告中未能清晰顯示牌照號碼或商號名稱。

題眼關鍵詞：「廣告價格低於放盤價」、「廣告中僅列出建築面積/錯誤的面積」、「使用非該物業的照片」、「廣告未獲賣方書面同意」。

I 階段三：要約協商與物業視察 (Stage 3: Offer Negotiation & Property Inspection)

核心目標

公平、公正地處理所有要約，確保客戶對物業狀況有充分了解。

一、關鍵法規與文件 (Key Regulations & Documents)

- **核心法規：**《地產代理常規（一般）規例》(Cap. 511C) 第 10 條（雙邊代理/安排視察）、第 11 條（處理要約/訂金）；《地產代理操守守則》第 3.4.1 段（保障客戶利益）。

二、核心考點精講 (Key Exam Points)

考點 1：公平呈遞所有要約（《常規規例》第 11(e), (f)條）

- 代理必須按收到要約的**先後次序**，**及時、客觀**地將所有書面要約（無論出價高低或是否附帶條件）呈遞給賣方/業主。
- 不得因個人喜好、與買方的關係或期望獲得更高佣金而過濾、延遲或貶低任何要約。
- 《常規規例》第 11(d)條：若代理同時代表買賣雙方，收到某一方的要約時，必須通知另一方已有要約存在，並將該要約的性質告知另一方。

考點 2：安排視察的責任（《常規規例》第 10(a), (b)條）

- 代理須協助安排買方/租客視察物業（包括泊車位和公用地方），並應**陪同視察**，除非買方/租客另有指示。
- 視察前須獲得賣方/業主的同意。
- 《常規規例》第 10(b)條：若代理同時代表買賣雙方，則必須在獲雙方書面同意後，方可向買方/租客展示物業。

考點 3：核實物業狀況與披露（《操守守則》及「盡職調查」原則）

- 陪同視察時，代理應基於已知信息（如物業資料表格、土地查冊結果）**核實物業狀況是否與描述相符**。
- 如發現新的或未披露的缺陷（如滲漏、結構問題、違例建築工程），有責任**立即告知買方/租客**，並向賣方/業主查詢，並建議客戶尋求專業意見（如建築師、測量師）。

常見陷阱與案例題眼

三、常見陷阱與案例題眼 (Common Traps & Exam Clues)

- **陷阱 1:** 代理因個人判斷或利益考量，未將所有要約（特別是出價較低或條件複雜的要約）及時、完整地呈遞給賣方。
- **陷阱 2:** 未陪同買方視察物業，導致買方對物業狀況產生誤解而引發糾紛。
- **陷阱 3:** 在發現物業有明顯缺陷時，未能盡到告知和建議客戶尋求專業意見的義務。
- **陷阱 4:** 在雙邊代理情況下，未能遵守《常規規例》第 10(b)條，未獲雙方書面同意即展示物業。

題眼關鍵詞：「代理未將某個要約告知賣方」、「買方自行視察後發現問題」、「代理隱瞞物業缺陷」、「未經雙方書面同意即安排視察」。

I 階段四：臨時買賣合約簽署與訂金處理 (Stage 4: Signing Provisional S&P Agreement & Handling Deposit)

核心目標

確保合約條款清晰、完整，訂金支付安全，最大限度降低交易風險，保護客戶利益。

一、關鍵法規與文件 (Key Regulations & Documents)

- **核心法規：**《地產代理常規（一般）規例》(Cap. 511C) 第 12 條（處理訂金）、第 13 條（臨時買賣合約）；《地產代理條例（發牌）規例》(Cap. 511A) 第 15 條（信託帳戶）；《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》(Cap. 615)。
- **核心指引：**地產代理監局的《執業通告》（特別是關於核實賣方身份和訂金托管的指引，如第 10-001(CR)號通告）。
- **核心文件：**臨時買賣合約 (Provisional Agreement for Sale and Purchase)。

二、核心考點精講 (Key Exam Points)

考點 1：臨時買賣合約的完整性（《常規規例》第 13(1)條及《執業通告》）

禁止簽署「空白」或「要項漏空」的合約：

在安排客戶簽署臨時買賣合約前，合約中所有**關鍵條款**的空白位置**必須已填寫完畢**。這包括但不限於：

- 物業地址（須與土地查冊及賣方身份證明文件一致）。
- 訂約各方（買方及賣方）的全名及身份證明文件號碼。

- 物業的成交價。
- 付款條款（臨時訂金數額、支付時間、加付訂金數額及支付時間、樓價餘款及支付時間）。
- 成交日期（或稱「完成交易日期」）。
- 交吉狀況（連租約出售或空置交吉）。
- 物業內連物品清單（如有）。

案例意義：讓客戶簽署一份還有關鍵信息空白的合約，是極其嚴重的違規行為，會將客戶置於巨大的法律和財務風險之中。地產代理有責任確保所有要項填寫完整。

考點 2：核實賣方身份——最高風險環節（《常規規例》第 13(3)條及《執業通告》）

標準核實步驟：

1. **核對身份證明文件：**要求賣方出示身份證明文件（如香港身份證或護照），並仔細核對其姓名與緊接簽署臨約前進行的土地查冊中的註冊業主姓名是否完全一致。
2. **進行土地查冊：**為賣方行事的代理，必須在緊接簽署臨時買賣合約前進行土地查冊，並將查冊結果文本提供給買方參閱。
3. **確保身份一致性：**在安排簽署臨時買賣合約及特別是發放任何訂金給賣方前，必須確保賣方與註冊業主的身份是相同的。

高風險情況處理（必須嚴格遵守《執業通告》的詳細指引）：

情況 A：賣方聲稱是業主的授權代表

- **必須要求：**賣方代表出示由業主正式簽署的授權書（Power of Attorney），且該授權書必須以契據（Deed）形式簽立並已在土地註冊處註冊。代理必須仔細核對其授權範圍（是否包括出售該物業及收取訂金）。
- **嚴禁接受：**僅憑代表的口頭承諾、一份自稱已獲授權的聲明書、或未經註冊的普通授權書。

情況 B：土地查冊顯示近期有「送讓契」（Deed of Gift）或業主身份存疑

- **必須行動：**立即向買方清晰解釋該情況可能意味著業權存在瑕疵（例如涉及避債、欺詐、或業權可能被挑戰），並可能嚴重影響銀行按揭審批或導致日後業權糾紛。
- **必須建議：**強烈建議買方在簽署任何協議前，務必尋求獨立法律意見，由律師詳細審查業權文件。
- **書面確認：**如買方在被告知風險後仍決定繼續交易，代理應取得買方的書面確認，表明其已知悉並理解相關風險。

考點 3：訂金處理的安全機制（《常規規例》第 12 條及《地產代理條例（發牌）規例》第 15 條）

- 首選方案：律師托管

持牌人必須以書面形式**建議客戶安排由律師行托管所有訂金**（包括臨時訂金和加付訂金），並解釋不托管的潛在風險。這是最安全的做法。

- **次選方案：代理代管（風險較高，需嚴格遵守）**

如買賣雙方在被告知律師托管的優點和風險後，仍明確表示不同意律師托管，則代理方可代收訂金。但必須遵守以下嚴格規定：

1. **存入信託帳戶：**根據《地產代理條例（發牌）規例》第 15 條，代收的訂金必須**立即存入代理公司在認可機構開立的獨立客戶款項信託帳戶（Client Account）**，絕不可與公司運營資金混合。
 2. **按協議或指示發放：**只能嚴格根據臨時買賣合約的條款或買方的明確書面指示發放訂金。
 3. **取得買方書面確認：**在賣方身份核實存疑的高風險情況下，代表買方行事的代理必須在發放訂金前，取得買方知悉風險並同意發放的**書面確認**。
- **訂金收據：**代理在收取任何款項（包括訂金）後，必須立即向付款方發出**書面收據**，列明款項金額、日期、物業地址及付款人姓名。

常見陷阱與案例題眼

3. 常見陷阱與案例題眼 (Common Traps & Exam Clues)

- **陷阱 1（最嚴重）：**未核實賣方身份，導致買家被冒充業主的騙徒詐騙巨額訂金。
- **陷阱 2：**允許客戶簽署關鍵信息空白（如成交價、成交日期、付款條款）的臨時買賣合約。
- **陷阱 3：**未積極建議律師托管訂金，或擅自將訂金直接以現金形式交給賣方，或將訂金存入公司普通帳戶。
- **陷阱 4：**在賣方為授權代表時，未能核實授權書的有效性（如未以契據形式註冊）。
- **陷阱 5：**在土地查冊顯示業權有疑點（如近期送讓契）時，未能向買方披露風險並建議尋求法律意見。

題眼關鍵詞：「賣方稱代表業主但無註冊授權書」、「土地查冊顯示近期有送讓契」、「代理建議將訂金直接交給賣方」、「買方簽署時合約上關鍵條款為空白」、「代理將訂金存入公司普通帳戶」。

階段五：成交前核查與土地查冊深度解讀 (Stage 5: Pre-Completion Verification & In-depth Land Search Analysis)

一、基礎概念與法定責任 (Fundamental Concepts & Statutory Obligations)

1.1 土地查冊的本質與目的 (Nature and Purpose of Land Search):

- **定義：**是查詢並獲取由香港土地註冊處 (Land Registry) 備存的、針對某一特定物業的「**土地登記冊 (Land Register)**」官方記錄的行為及其結果。

- **法律地位：**該土地登記冊是公開的記錄，旨在實現兩大法定目的：
 1. 防止秘密及有欺詐成分的物業轉易。
 2. 提供容易追溯和確定土地財產及不動產業權的方法。
- **【考點：信息使用限制】：**基於上述目的，持牌人不得將查冊所得的個人資料（如業主姓名、地址、身份證明文件號碼）用於任何與地產代理業務無關的用途（如電話營銷、直接促銷），否則可能違反《個人資料（私隱）條例》（Personal Data (Privacy) Ordinance, Cap. 486）。

1.2 核心法定責任：《地產代理常規（一般）規例》第 13(4)條

- **責任主體：**「為住宅物業的賣方行事的持牌人」。此責任明確且不可轉移。即使買方有代理，賣方的代理也必須履行此項法定責任。
- **關鍵時點：**「在緊接買賣協議訂立之前」。「緊接」的解讀：指在簽署臨時買賣協議的當天，在落筆簽字前的那一刻。提前一天或更早進行的查冊，因可能無法反映最新的業權狀況（例如在查冊後至簽署臨約前，有新的押記令被註冊），而不符合法規要求。
- **必須動作：**「進行土地查冊」並「向買方提供該土地查冊結果的文本」。「文本」的含義：指必須提供有形的、可保存的副本，如打印本或通過電子郵件發送的官方 PDF 文件。口頭告知查冊結果或僅在屏幕上展示查冊內容，均不符合規定。

1.3 查冊系統與類型選擇 (Land Search System & Type Selection):

- **系統：**通過土地註冊處的「綜合註冊資訊系統 (Integrated Registration Information System, IRIS)」進行。
- **類型選擇【最佳實踐】：**法規雖未明指，但為履行盡職調查的專業責任，持牌人必須選擇進行「過去及現時土地查冊」(Current and All Historical Entries Search)。因為只有此類型才能提供完整的「業權鏈」，揭示物業過去的交易歷史和潛在風險（如近期存在的「送讓契」、遺產承辦等，這些都可能影響業權的穩固性）。僅進行「現時土地查冊」可能不足以發現所有潛在風險。

二、土地登記冊欄目精解與風險識別 (In-depth Analysis of Land Register Columns & Risk Identification)

香港的土地登記冊 (Land Register) 由土地註冊處備存，分為四個主要部分。每個部分都提供了關於物業業權的重要信息，地產代理必須仔細閱讀和理解，以識別潛在的風險。

2.1 第一部分：物業資料 (Part I: Property Particulars)

此部分主要記載物業的基本描述和政府批租條款。

- **物業地址及地段號碼 (Property Address & Lot Number)：**物業的正式地址和在土地註冊處登記的地段編號。

- **政府租契詳情 (Government Lease Details):** 批租期 (通常為 75 年、99 年或 999 年, 可續期)、地租條款、批地條件 (Conditions of Grant/Exchange/Sale 等)。
- **土地用途限制 (User Restrictions):** 例如, 物業是否只可用作住宅、商業、工業或其他特定用途。
- **其他限制性契諾 (Other Restrictive Covenants):** 可能在批地文件或換地文件中載明, 例如建築密度、高度限制、地段覆蓋率等。

風險識別:

- **地址不符:** 查冊地址與實際物業地址有差異, 可能涉及單位合併或分拆, 需進一步核實。
- **租契年期與續期機制 (特別重要):** 根據《政府租契條例》(Government Lease Ordinance, Cap. 40), 所有在 1997 年 6 月 30 日前批出並於該日或之後屆滿的政府租契, 除非不屬可續期租契, 否則均自動續期 50 年, 無須補地價, 但須繳付每年地租 (相當於物業應課差餉租值的 3%)。
- **用途限制:** 物業的實際用途是否符合政府租契或批地條件所訂明的用途。例如, 住宅物業被用作商業用途, 可能違反批地條件, 政府有權執行甚至收回土地。

2.2 第二部分: 業主資料 (Part II: Ownership)

此部分記錄物業的業權歷史, 包括現任及過往業主的資料。

- **現任業主姓名 (Current Owner(s)' Name):** 物業現時的註冊業主姓名或公司名稱。
- **過往業主姓名 (Previous Owner(s)' Name):** 物業過往的註冊業主。
- **轉讓日期 (Date of Assignment):** 業權轉讓的日期。
- **代價 (Consideration):** 物業買賣的成交價。
- **業權性質 (Nature of Ownership):**
 - **聯權共有 (Joint Tenancy):** 通常用於夫妻, 若其中一方離世, 其業權份數自動轉移給尚存者 (「長命契」)。
 - **分權共有 (Tenancy in Common):** 各共有人擁有獨立的業權份數, 可自由轉讓其份數, 或在離世後按遺囑處理。

風險識別:

- **業主姓名不符:** 查冊上的業主姓名與賣方提供的身份證明文件不符, 可能涉及身份冒用、已改名或業權轉讓未註冊。
- **聯權共有:** 若賣方為聯權共有業主之一, 需確認所有聯權共有人均同意出售。若其中一方離世, 則需提供死亡證明, 證明業權已轉移給尚存者。

- **送讓契 (Deed of Gift):** 若近期有「送讓契」轉讓，可能存在「避債」風險。根據《破產條例》，若在破產前五年內以低於市價或無償轉讓物業，破產受託人有權申請撤銷該轉讓。銀行通常不會向此類物業批出按揭。
- **遺產承辦 (Grant of Probate / Letters of Administration):** 若業主已故且物業涉及遺產承辦，則必須確認遺產承辦書已獲批，並由遺產執行人或管理人簽署買賣合約。

2.3 第三部分：物業涉及的輾轉 (Part III: Encumbrances)

此部分是識別物業產權負擔最關鍵的部分，詳細列出所有已在土地註冊處註冊的、對物業業權構成約束、限制或潛在負債的文書。

1. 按揭 (Mortgage)

- **查冊顯示：**會列出按揭契的文書性質、註冊日期、紀念冊號碼，以及借款人（業主）和貸款機構（銀行）的名稱。
- **風險與影響：**物業的業權被抵押給貸款人。在交易完成前，賣方必須清還按揭貸款，並由貸款人發出解除按揭契 (Deed of Discharge)，然後在土地註冊處註冊，以解除此負擔。

2. 押記令 (Charging Order)

- **查冊顯示：**會列出押記令的文書性質、註冊日期和紀念冊號碼，以及債權人（法庭判決的勝訴方）和債務人（業主）的名稱。
- **風險與影響：**由法庭發出的命令，將債務人的物業作為其所欠債務的抵押。債權人可以申請出售物業以償還債務。這是**高風險負擔**，銀行不會向有未解除押記令的物業批出按揭。

3. 建築令 / 修葺令 / 清拆令 (Building Order / Repair Order / Demolition Order)

- **查冊顯示：**會列出命令的文書性質、發出部門（如屋宇署）、發出日期和紀念冊號碼。
- **風險與影響：**由政府部門發出的命令，要求業主對物業進行修葺、拆卸違建物、改正違規建築等。業主有法律責任執行命令，否則可能面臨罰款、檢控，甚至政府代為執行工程後向業主追討費用並註冊「工程費用押記令」(Cost Recovery Charge)。

4. 政府租契中的限制性契諾 (Restrictive Covenants in Government Lease)

- **查冊顯示：**通常不會獨立列出，而是指明物業受批地文件（例如“Conditions of Grant”、“Conditions of Sale”或“Conditions of Exchange”）中的條款約束。這些批地文件本身已在土地註冊處註冊。
- **風險與影響：**政府租契或批地條件中載有土地使用的條款和限制，例如土地用途（住宅、商業、工業）、建築密度、高度限制等。其中的限制性契諾屬於產權負擔，限制了業主對物業的使用權。違反這些契諾可能導致政府執行契約，甚至收回土地。

- **地產代理責任：**應提醒客戶查閱批地文件，了解其對物業使用的限制。

5. 地役權 / 通行權 (Easement / Right of Way)

- **查冊顯示：**會列出地役權契據的文書性質（例如“Deed of Grant of Easement”或“Right of Way”）、註冊日期和紀念冊號碼。
- **風險與影響：**賦予某人或某物業使用另一物業的權利，例如通行權（穿過鄰近物業的權利）、排污權、採光權等。這限制了物業業主對其土地的獨佔權和使用權，可能影響物業的開發或使用。

法律依據：《物業轉易及財產條例》(Cap. 219)。

6. 訴訟待決登記 (Lis Pendens)

- **查冊顯示：**會列出文書性質“Lis Pendens”、註冊日期和紀念冊號碼，以及相關訴訟的法庭編號和各方名稱。
- **風險與影響：**在土地註冊處註冊的通知，表明涉及該物業業權的訴訟正在進行中。物業業權存在重大不確定性，買方若在此期間購入物業，可能會受最終法庭判決的約束，導致業權不穩或蒙受損失。這是**高危風險負擔**，嚴重影響物業的轉讓性和銀行按揭審批。
- **應對策略：**買方通常應避免購買有訴訟待決登記的物業，除非訴訟性質輕微且有可靠的法律意見確認風險可控。律師會極力建議在訴訟未解決前切勿完成交易。

法律依據：《土地註冊條例》(Cap. 128)。

7. 已註冊的租賃協議 (Registered Tenancy Agreements)

- **查冊顯示：**會列出租賃契據的文書性質（例如“Tenancy Agreement”或“Lease”）、註冊日期和紀念冊號碼，以及業主和租客名稱、租期等。
- **風險與影響：**根據《土地註冊條例》，租期超過三年的租賃協議必須在土地註冊處註冊才具備對抗第三方的效力。若物業以「連租約」形式出售，買方購入後必須履行現有租賃協議的條款。若買方期望「交吉」購入，則需確保賣方在成交前已妥善終止租約並清空物業。
- **未註冊的租賃協議：**雖然未註冊的租賃協議不會在查冊中顯示，但若買方在交易時知悉存在未註冊的長期租約，買方仍可能受其約束，無法獲得物業的空置管有權。地產代理應詢問賣方物業是否有租賃，並向買方披露。

法律依據：《土地註冊條例》(Cap. 128)。

8. 大廈公契與其違反所產生的押記 (Deed of Mutual Covenant & Charges Arising from Breaches)

- **查冊顯示：**大廈公契本身會以「Deed of Mutual Covenant」的形式註冊。但違反公契條款本身不會直接在查冊中顯示，而是可能導致：
 - **管理費或維修基金押記備忘錄 (Memorandum of Charge for Management Fees/Repair Funds)：**因拖欠管理費或維修基金而由業主立案法團或管理公司在土地註冊處註冊的押記。

- **政府部門發出的命令：**例如因僭建而導致的建築令或清拆令（已在第 3 點提及）。
- **風險與影響：**大廈公契規範了多層物業的管理、維修、公共地方使用規則及業主權利義務。違反公契條款（例如非法改建、僭建、拖欠管理費）可能導致業主立案法團或管理公司採取法律行動，要求業主糾正違規行為，或因拖欠費用而註冊押記，影響物業業權。
- **地產代理責任：**應建議客戶查閱大廈公契，了解其對物業使用的限制。若發現物業有明顯的公契違反（如僭建），應告知買方並建議尋求專業意見。

法律依據：《建築物管理條例》(Cap. 344)。

9. 欠繳地租 / 差餉 (Outstanding Government Rent / Rates)

- **查冊顯示：**通常不會直接在產權負擔部分顯示，但若政府已採取行動追討並在物業上註冊了押記令，則會顯示。
- **風險與影響：**物業未繳納政府地租或差餉。欠款會成為物業的**優先押記**。政府有權追討欠款，甚至在極端情況下可採取行動收回物業。
- **地產代理責任：**應提醒客戶在交易前核實地租和差餉的繳納情況。律師會在成交前要求賣方提供清繳證明。

法律依據：《地租（評估及徵收）條例》(Cap. 515) / 《差餉條例》(Cap. 116)。

2.4 第四部分：備註 (Part IV: Remarks)

此部分記錄一些不屬於前三部分，但仍與物業業權相關的**特殊情況或警示**。

常見內容：

- **未註冊文書的警告：**例如「本登記冊可能未反映所有已呈交註冊處但尚未完成註冊程序的文書」。
- **法庭命令的指示：**例如限制物業轉讓，或要求在特定條件下才能轉讓。
- **其他政府部門的通知：**例如土木工程拓展署的斜坡維修責任。

風險識別：

- **未註冊文書的風險：**儘管《土地註冊條例》規定未註冊文書對善意買家沒有約束力，但備註中的警告提示了可能存在尚未反映在登記冊上的交易或負擔，買方律師需特別留意。
- **任何不尋常的備註：**都應立即諮詢律師，以評估其對物業業權或交易的潛在影響。

2.5 地產代理的角色 (Role of Estate Agent)

地產代理在土地查冊過程中扮演著關鍵的**解釋和提示角色**：

- **進行查冊：**根據《常規規例》第 13(4)條，為住宅物業賣方行事的持牌人必須在緊接簽署臨時買賣協議前進行土地查冊。
- **提供文本：**將查冊結果的文本提供給買方。
- **解釋主要發現：**向客戶解釋查冊結果中的主要發現，特別是潛在的產權負擔（如按揭、建築令、押記令、訴訟待決登記）。
- **提示風險：**提醒客戶任何已識別的風險，例如物業有僭建、業權爭議、或近期有送讓契等。
- **強烈建議尋求法律意見：**代理人不得提供法律意見。當涉及複雜的業權問題、產權負擔或法律風險時，代理人必須**強烈建議客戶尋求獨立的法律意見**，由律師詳細審閱所有文件並提供專業判斷。這應以**書面形式**記錄。

理解土地登記冊的每個欄目及其背後的法律意義，是地產代理專業服務的基石，也是避免客戶蒙受損失和代理人自身承擔法律責任的重要保障。

第三部分：專題領域深度解析

專題一：租賃事務深度解析 (In-depth Analysis of Lease Matters)

租賃是地產代理最核心的業務之一，涉及複雜的法律關係和法定程序。持牌人必須精準掌握從委託關係建立到租約履行完畢的全流程規範，以保障業主和租客的合法權益。

一、核心法規依據 (Core Regulatory Basis)

1. 《地產代理常規（一般）規例》(Estate Agents Practice (General) Regulation, Cap. 511C)：規範地產代理在租賃交易中的行為和責任。
2. 《業主與租客（綜合）條例》(Landlord and Tenant (Consolidation) Ordinance, Cap. 7)：規管業主與租客之間的權利和義務，特別是其中第 IVA 部對分間單位（「劏房」）的規管。
3. 《地產代理條例》(Estate Agents Ordinance, Cap. 511)：提供地產代理的牌照制度和紀律處分框架。
4. 《地產代理操守守則》(Code of Ethics)：提供地產代理在租賃業務中的專業行為和道德標準。
5. 地產代理監管局發出的相關《執業通告》（例如處理分間單位租賃的指引等）。

二、租賃代理關係的建立：訂明表格的正確應用 (Establishing Lease Agency Relations)

地產代理在接獲租賃委託時，必須使用由地產代理監管局訂明的代理協議表格：

表格 2

地產代理協議（業主）
代表業主（出租人）

表格 4

地產代理協議（租客）
代表租客（承租人）

表格 5

地產代理協議（業主及租客）
雙邊代理 (Dual Agency)

* 若持牌人同時代表業主和租客（即雙邊代理），則必須使用《表格 5》。根據《常規規例》第 10 條，代理必須在協議內明確披露此雙邊代理關係，並獲得雙方客戶的書面同意，同時清晰列明雙方的佣金安排。

三、租約的形式與註冊 (Form and Registration of Lease)

- **租期不超過 3 年**：可以非契據形式（如簡單書面協議）訂立。口頭租約若符合《物業轉易及財產條例》(Cap. 219) 第 4(2)條的條件（即租期不超過 3 年、租金為市值租金，且租客持續管有），則具有法律效力，即使未註冊，租客的權益也能對抗後續的買家。然而，為保障各方利益，**強烈建議訂立書面租約**。
- **租期超過 3 年**：必須以契據 (Deed) 形式訂立。契據需由各方簽署、蓋章及交付。**註冊**：為期超過 3 年的租契必須在土地註冊處註冊，才能充分保障租客的權益，使其對後續的業主具有對抗第三方的法律約束力。

四、《業主與租客（綜合）條例》第 IVA 部的應用（分間單位/「劏房」）

這是租賃事務中風險最高、規定最細的領域，持牌人必須嚴格執行監管局通告指引。

「規管租賃」的定義：

- (a) 租賃在 2022 年 1 月 22 日當日或之後開始；
- (b) 屬住宅租賃；
- (c) 處所屬分間單位（即建築物單位的一部分）；
- (d) 租客是自然人；
- (e) 租賃的目的是作為租客本身的住宅；
- (f) 租賃並非條例附表 6 指明的豁免租賃（如旅館、學生宿舍等）。

持牌人的強制性責任（在安排客戶訂立協議前必須完成）：

- **身份披露：**告知準租客持牌人在交易中的身份（代表誰）。
- **解釋主要規定：**向客戶（尤其是租客）解釋第 IVA 部的規定，包括：
 - ▶ **租住權保障：**規管週期為 4 年（由首個為期 2 年的租期及緊隨的第二個為期 2 年的租期組成）。租客在符合條件下有權續租。業主在首個租期內不得提前終止租約。
 - ▶ **租金規管：**首個租期內業主不得加租。第二個租期的租金漲幅受法定公式規管，不得超過差餉物業估價署公布的租金指數的變動百分率，且每次加租不得超過 10%（與原租金比較）。
 - ▶ **強制性條款：**解釋所有隱含的強制性條款（例如業主維修責任、租客不得作非法用途、業主不得過度收費等）。
- **提供摘要副本：**向客戶提供規管租賃所隱含的強制性條款的摘要副本（即表格 CR110）。
- **建議書面租約：**強烈建議客戶以書面形式達成租賃，以清晰反映協議內容。
- **提醒不一致條款無效：**告知客戶，租約中任何與法定保障和強制性條款不一致的條款均屬無效。
- **建議尋求意見：**建議客戶在有需要時向差餉物業估價署查詢和/或尋求法律意見。

五、表格 CR109（新租出或重訂協議通知書）

- **法定要求：**住宅租約的業主須在簽立租約後 1 個月內，向差餉物業估價署遞交表格 CR109 以作備案。
- **持牌人責任：**必須提醒業主此項法定義務。
- **嚴重後果：**若逾期遞交，業主會被罰款。若完全沒有遞交，業主將無權通過法律途徑向租客追討租金（即「雙重懲罰」）。

六、租約的關鍵條款與持牌人責任

- **物業詳情：**地址必須與土地查冊一致。包括的泊車位、天台等附屬物業須清楚列明。
- **租約期限：**明確列明租期、起止日期、免租期（如有）、續租權（如有）、解約條款（如有）。
- **用途條款：**必須正確述明物業用途（如「住宅」、「辦公室」），不得誤導。

- **租金與按金：**不得在業主未實際收到按金或上期租金前，安排業主簽署收訖確認。不得在所有應付款項（包括按金及首期租金）未實際收妥前，將物業鑰匙交予租客並安排其入伙。
- **傢俬電器清單：**如租賃包括傢俬電器，**強烈建議**在租約內列出詳細清單，並註明維修責任方，以避免爭議。這雖然不是《常規規例》的法定要求，但屬專業執業的最佳實踐。
- **承按人同意：**如物業有按揭，業主出租前通常需要取得**承按銀行 (Mortgagee)** 的**書面同意**。持牌人應提醒業主此點。
- **語言版本：**如租約有中英文版本，必須清楚說明以何版本為準（例如「如中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準」）。

I 專題二：建築物合規與用途深度解析 (Building Compliance & Usage In-depth Analysis)

此專題關乎物業的合法性與安全性，是地產代理履行盡職調查責任的核心，也是保障客戶利益、避免專業責任的關鍵環節。

一、核心法規依據 (Core Regulatory Basis)

1. 《建築物條例》(Buildings Ordinance, Cap. 123) 及其附屬規例：規管香港建築物的設計、建造、改建、安全及清拆等事宜。
2. 《地產代理常規（一般）規例》(Cap. 511C)：規範地產代理在提供物業資料時的準確性。
3. 《地產代理操守守則》(Code of Ethics)：要求地產代理秉持誠實、忠誠、謹慎和勤勉的態度。
4. 地產代理監管局相關《執業通告》（如關於違例建築工程、非住宅物業的指引）。
5. 大廈公契 (Deed of Mutual Covenant, DMC)：作為規範物業使用和管理的私人契約。

二、佔用許可證（「入伙紙」）的權威性 (Authority of Occupation Permit)

- **定義：**由建築事務監督 (Building Authority) 在樓宇落成後發出的法定文件，證明該建築物已按批准的圖則建成，並符合相關條例，可供占用。
- **關鍵信息：**
 - **樓宇落成日期：**用以確定樓齡。
 - **批准用途：**明確指明每個單位在落成時的法定用途（如「住宅」、「辦公室」、「商店」、「工業」等）。這是判斷物業現有用途是否合法的最基本和最權威的依據。
- **持牌人責任：**
 - 在提供物業的許可用途資料時，**必須依據入伙紙或經批准的建築圖則。**
 - 必須清楚說明，該資料是入伙紙發出之日的狀況，並非保證物業**現時或未來**的用途完全合法。
 - 必須告知客戶，政府批地條款（載於土地查冊的第一部分）和大廈公契可能載有**額外的用途限制**，這些限制可能比入伙紙更為嚴格。
 - 必須建議客戶就其**擬作的特定用途**（如將住宅單位改作辦公室、將工業單位改作藝術工作室）尋求獨立的法律及/或專業意見，以確認其合法性。

三、違例建築工程（僭建物）的高危風險與處理 (High Risks & Handling of Unauthorized Building Works – UBWs)

定義：任何未經建築事務監督事先批准，而進行的樓宇加建或改動（如搭建閣仔/閣樓、圍封露台、更改結構牆、加建淋浴間、更改窗戶尺寸等）。

5 大核心風險：

- **安全風險：** 違例建築工程可能影響樓宇結構穩定性、消防安全，甚至危及生命財產。
- **法律風險：** 建築事務監督可根據《建築物條例》第 24 或 24C 條發出**清拆令 (Demolition Order)** 或**修葺令 (Repair Order)**，要求業主必須遵從，所有費用由業主自負。若不遵從，業主可能面臨檢控、罰款，甚至政府代為執行工程後向業主追討費用並在物業上註冊「**工程費用押記令**」。
- **業權風險：** 嚴重的違例建築行為可能構成違反政府租契條款，政府理論上可行使權利收回土地（雖極少發生）。
- **財務風險：** 銀行在審批按揭時，可能因物業存在僭建而拒絕提供按揭或降低估價。
- **交易風險：** 買家可能因交付的物業與簽約時狀況不符（如僭建物被清拆）而拒絕成交，甚至提出訴訟。

持牌人專業行動指引（必須遵守）：

1. **進行土地查冊：** 仔細查閱土地登記冊（特別是第三部分）是否有**清拆令、修葺令**或其他相關政府命令的記錄，並檢查是否有「**完成規定事項證明書**」(Certificate of Compliance) 證明已遵從命令。
2. **審視入伙紙及平面圖則：** 對比物業現狀與入伙紙批准的圖則，或向業主索取經批准的建築圖則，留意是否有明顯不符的構築物。
3. **實地考察：** 在視察物業時，應留意是否有明顯的加建或改動，並與物業資料表格及已知信息核對。
4. **如實披露：** 如發現或合理懷疑存在僭建物，必須**如實告知買賣/租賃雙方**所有已知的事實和潛在風險。
5. **無法核實合法性：** 若入伙紙或批准圖則沒有顯示有關構築物（如閣樓、圍封露台），必須明確告知客戶**無法核實其合法性**。
6. **最高級別建議：** 必須清晰說明僭建物的潛在風險（包括法律、安全、財務及交易風險），並**強烈建議客戶在交易前尋求獨立法律意見及其他相關專業意見**（如建築師、測量師），以評估風險和責任。此建議應以**書面形式**提供。

四、大廈公契的重要性 (Importance of Deed of Mutual Covenant – DMC)

- **定義：** 由發展商、管理公司與首名買家訂立的具法律約束力的契約，規範整幢大廈的管理、公用部分的使用權、維修責任及費用分攤等。所有現任和未來業主均受其條款約束。
- **對持牌人的意義：**
 - 公契是了解物業**管理費、管理模式、使用限制**（如可否飼養寵物、是否允許作商業用途、對外牆或窗戶改動的限制）的重要文件。
 - 持牌人應建議客戶查閱公契，了解其作為業主的權利與責任，確保其預期用途和生活方式與公契條款相符。

- **公契的違反：**如業主違反公契條款（例如擅自改動公用部分、拖欠管理費），可能導致業主立案法團或管理公司採取法律行動，甚至在物業上註冊押記。地產代理應提醒客戶留意並披露任何已知的公契違反。

I 專題三：一手住宅銷售深度解析 (In-depth Analysis of First-hand Residential Property Sales)

重要提示：一手住宅物業的銷售受《一手住宅物業銷售條例》(Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance, Cap. 621) 的嚴格規管。地產代理監管局亦發出多份專門通告（如通告編號 13-04(CR)、24-01(CR)等）提供詳細指引。持牌人必須將合規置於最高優先級，因為違反條例可能導致刑事檢控。

一、核心法規依據 (Core Regulatory Basis)

1. 《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章)：這是規管一手住宅物業銷售的最高準則，具有刑事效力。
2. 《地產代理條例》(第 511 章) 及其附屬規例：提供地產代理的牌照制度和紀律處分框架。
3. 地產代理監管局相關《執業通告》：（特別是編號 13-04(CR) — 銷售一手住宅物業的指引；24-01(CR) — 地產代理在住宅物業交易中提供優惠及收取佣金的良好競爭做法指引等）。
4. 《競爭條例》(Competition Ordinance, Cap. 619)：尤其涉及佣金及優惠安排，旨在防止合謀定價等反競爭行為。

二、關鍵合規要點剖析：面積表述的強制性規定

- **唯一標準：**在所有情況下，包括售樓說明書、價單、廣告及口頭陳述中，描述住宅物業的樓面面積和計算呎價時，必須且只能使用「實用面積」(Saleable Area)。
- **「實用面積」的法律定義：**指該住宅物業的樓面面積，包括以下組成部分：
 - 該物業圍牆以內的面積（包括任何內部間隔及支柱的面積）。
 - 露台（如有）及工作平台（如有）的面積的百分之五十。
- **不計入實用面積：**空調機房、窗台、閣樓、花園、天台、庭院等特定設施的面積（須符合條例的詳細規定，例如窗台、閣樓、花園、天台等面積**不計入實用面積**，但須在售樓說明書中列明）。
- **【刑事風險】：**根據《一手住宅物業銷售條例》第 38 條，任何人發布或安排發布違反此規定的廣告，即屬犯罪，可處罰款及監禁。持牌人必須確保自己及所屬公司發出的所有宣傳材料完全合規。

三、法定銷售文件的指引責任 (Guidance Responsibility)

持牌人不得自行擬備或分發標題為「售樓說明書」的刊物，此舉屬嚴重犯罪。正確的做法是：

- **法定文件來源：**所有銷售資料必須來自賣方（發展商）。法定文件包括：
 - **售樓說明書 (Sales Brochure)：**賣方須在開售前最少 7 日公布。
 - **價單 (Price List)：**賣方須在開售前最少 3 日公布。
 - **銷售安排 (Sales Arrangement)：**賣方須在開售前最少 3 日公布。

- **持牌人核心責任：**
 - **指引客戶查閱：**必須建議準買家查閱由賣方提供的**最新版本**的售樓說明書、價單及銷售安排。
 - **提供或告知途徑：**
 - 如果持牌人從賣方處取得了這些文件，應在**不收取費用、不設條件**的情況下提供給準買家。
 - 如果未能提供，必須建議準買家前往賣方的銷售處索取，或到賣方指定的網站及由一手住宅物業銷售監管局設立的「**一手住宅物業銷售資訊網**」(SRPE) 查閱。
 - **強調權威性：**必須告知準買家，這些法定文件是最權威、最準確的信息來源，任何宣傳品均不能替代。

四、提供優惠的合規指引 (根據《執業通告》24-01(CR))

向準買家提供優惠（如現金回贈、贈品等）是常見的營銷手法，但必須嚴格遵守競爭法則及披露要求。

基本原則與競爭條例 (Competition Ordinance)

- 提供優惠是地產代理公司的個別商業決定，並非必須。
- 此決定絕不可與其他地產代理公司討論或協議，否則可能構成《競爭條例》下的合謀定價等嚴重反競爭行為。

披露要求與內部監控

- **書面及事前披露：**必須在為買方提交購樓意向登記或訂立任何協議之前，以**書面形式**（建議使用指定的優惠書或信函）清楚告知買方優惠的所有詳情。
- **不得誤導：**提供的優惠不得限制或妨礙買方全面考慮其購買決定。
- **內部監控：**地產代理公司必須就提供優惠向員工發出清晰指引，並密切監督員工遵守情況。

五、收取佣金的良好競爭做法與銷售秩序

收取佣金的良好競爭做法 (根據《執業通告》24-01(CR))

- **制定書面政策：**地產代理公司應自行制定書面的佣金政策，考慮因素包括物業價值、交易複雜程度、員工資歷及服務範圍等。
- **事前書面披露：**在訂立臨時買賣協議（或購樓意向登記）之前，必須向客戶（買方）提供信函，清晰列明：(a) 收取的佣金金額或費率；(b) 將履行的特定工作及服務；(c) 所

銷售點秩序管理 (根據《執業通告》18-03(CR))

- **委任總樓盤監督：**地產代理公司必須為每個一手樓盤銷售點委任一名**總樓盤監督 (Overall Site Supervisor)**，該人員須符合嚴格資質（例如持牌最少十年、無近期紀律處分記錄等）。
- **提前報備：**在銷售開始前最少一天，須向監管局提供被調派員工的名單、指揮系統圖表及內部秩序政策。

提供服務的期限；(d) 促成交易的持牌員工及其主管的姓名。

- **員工培訓：**公司必須就佣金政策向員工提供清晰指引和足夠培訓。

- **禁止非持牌員工：**嚴禁調派非持牌員工到銷售點進行任何形式的推廣活動。

- **行為規範：**員工必須佩戴職員證，不得在公共地方（如地鐵站出入口、行人路）招攬生意、不得截車、不得阻礙公眾地方、不得過分推銷或發生衝突。

常見陷阱與案例題眼

六、禁止的行為 (Prohibited Actions)

- **不得提前探求購樓意向：**在相關的價單可供公眾查閱之前，或在物業被要約出售之前，持牌人不得探求或接受任何形式的購樓意向（無論有或沒有明確選擇，即俗稱的「無票」或「收票」）。
- **禁止持牌人貸款：**嚴禁向準買家提供或提出提供貸款，即使買家表示資金不足。這屬於《放債人條例》的規管範圍。
- **禁止簽署要項漏空的合約：**同二手交易，嚴禁安排客戶簽署任何要項漏空的臨時買賣合約。
- **禁止虛假或具誤導性陳述：**包括對物業景觀、配套、升值潛力等方面的誇大或不實描述。

第四部分：違規後果與紀律處分機制深度解析

持牌人未能遵守《地產代理條例》、其附屬法例、《操守守則》及地產代理監管局（EAA）發出的指引，將面臨嚴重的法律和紀律後果。本部分將系統梳理從調查、紀律研訊到制裁的完整程序及可能後果。

I 調查與紀律程序深度解析 (Investigation & Disciplinary Process)

一、觸發調查與紀律程序的情形 (Circumstances Triggering Investigation & Disciplinary Proceedings)

根據《地產代理條例》第 28 及 29 條，監管局在以下情況下可啟動調查或紀律程序：

1. **監管局主動調查：**當監管局有理由相信條例的規定可能未被遵守或已遭違反時，可書面委任調查員進行調查。
2. **接獲投訴：**任何人對持牌人的行為提出投訴，指控其：
 - 沒有遵守或違反《地產代理條例》的任何條文；
 - 沒有資格持有或繼續持有牌照（即不符合「適當人選」的要求）；
 - 沒有遵守附加於其牌照上的任何條件；
 - 沒有遵守或違反根據條例訂立的任何規例（例如《地產代理常規（一般）規例》）；
 - 沒有遵守或違反任何《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》（Cap. 615）下的規定。
3. **行政總裁呈述：**監管局行政總裁如有理由相信上述任何情況適用於任何持牌人，必須將該等事實向監管局呈述。

二、調查與紀律程序流程 (Investigation & Disciplinary Process Flow)

該流程旨在確保程序公正，給予持牌人申辯的權利。其核心流程如下：

步驟 1：初步調查與通知

調查員會收集證據，並在有需要時要求持牌人提供解釋或文件。如調查後建議考慮紀律行動，監管局會向持牌人發出**書面通知**，告知其建議的紀律行動及理由。

步驟 2：申述機會 (Representation)

持牌人有權在收到通知後 **21 天內**（或監管局准許的更長時間內），就建議的紀律行動向監管局作出**書面申述**。監管局在未考慮這些申述前，不得作出處分。

步驟 3：紀律研訊 (Inquiry)

若申述未能解決問題，監管局或紀律委員會會舉行**紀律研訊**。持牌人及其法律代表有權出席研訊，陳述案情、盤問證人及提交證據。

步驟 4：裁決與通知

研訊後，監管局或紀律委員會會作出決定，並須在 **21 天內**將決定及理由以**書面通知**持牌人。如決定暫時吊銷或撤銷牌照，還須在**憲報刊登公告**，並在監管局網站上公布。

三、紀律制裁權與可能後果 (Disciplinary Powers & Potential Consequences)

根據《地產代理條例》第 30 條，一旦裁定持牌人違規（包括違反條例、規例或《操守守則》），地產代理監管局或紀律委員會可行使以下一項或多項權力：

制裁措施	具體內容與影響
發出警告或譴責	對持牌人的不當行為作出正式的 書面警告 或 公開譴責 ，並記錄在案。這可能影響其專業聲譽。
附加或更改牌照條件	在持牌人的牌照上附加新的條件或更改現有條件。例如，要求持牌人完成特定的 持續專業進修課程 (CPD) 、通過額外考試、或限制其不得從事某類特定業務。
暫時吊銷牌照	暫停持牌人的執業資格 ，期限最長不超過 2 年 。在此期間，持牌人被禁止從事任何地產代理工作。
撤銷牌照	最嚴厲的處罰 。永久取消持牌人的執業資格，意味著其失去在地產代理行業從業的資格。
施加罰款	判處不超過 港幣 30 萬元 的罰款。此罰款是行政處罰，與刑事罰款分開計算。
命令支付費用	命令持牌人支付監管局或紀律委員會在調查和紀律研訊程序中涉及的部分或全部費用。

重要提示：抗辯基礎 (Defense)

根據《地產代理條例》第 27 條（關於刑事罪行）及第 30 條（關於紀律處分），如持牌人能證明已採取一切合理步驟並已盡一切應盡的努力以避免該違規行為，則可能免於紀律處分。這強調了**盡職調查**的重要性，並為持牌人提供了抗辯的基礎。

四、刑事罪行與罰則 (Criminal Offences & Penalties)

某些嚴重違規行為不僅構成違紀，更直接觸犯《地產代理條例》下的**刑事罪行**。根據條例第 55 條，一經定罪，最高可處罰款港幣 50 萬元及監禁 2 年。主要罪行包括：

- **無牌執業**：違反第 15 或 16 條，未持有有效牌照而從事地產代理工作。
- **作出虛假或誤導性陳述**：在牌照申請、續期、調查或紀律研訊過程中，作出在要項上虛假或具誤導性的陳述。
- **拒絕配合調查**：無合理辯解而拒絕回答調查員的問題或交出相關文件。
- **妨礙監管局人員**：在監管局人員執行職能時進行妨礙。
- **違反客戶款項信託帳戶規定**：例如將客戶款項與公司營運資金混合。

此外，持牌人如在執業過程中觸犯其他法例（如《防止賄賂條例》、《個人資料（私隱）條例》、《競爭條例》、《一手住宅物業銷售條例》等），也須承擔相應的刑事或民事責任。

五、上訴機制 (Appeal Mechanism)

持牌人如不服監管局的決定（例如拒絕批給牌照、暫時吊銷或撤銷牌照、罰款等），可根據《地產代理條例》第 31 條，在收到通知後 21 天內，向香港特別行政區行政長官會同行政會議提出上訴。

小結：

合規經營是地產代理生存和發展的底線。深入理解紀律程序和後果，有助於從業員時刻保持警惕，在執業過程中嚴格自律，避免觸犯紅線。