

地 產 代 理 監 管 局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

問題 1：

據報導，有地產代理向準買家聲稱，業主可跟酒店簽署酒店房間使用准許協議，類似租住酒店，象徵式交租金，酒店再把租金退回業主，業主便可長期自住所購買的單位。地產代理監管局有否跟進調查這銷售手法有否誤導準買家之嫌，有何跟進行動，結果為何？

地產代理監管局回覆：

地產代理監管局（監管局）的職能是規管地產代理從業員的執業手法，執行《地產代理條例》及其附屬法例，規管對象並不包括發展商。

雖然《地產代理條例》及其附屬法例並沒有就地產代理可否從事酒店房間買賣作任何訂明，但地產代理在執業過程中，必須遵守監管局發出的《操守守則》。《操守守則》中訂明，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。他們應保障客戶在地產交易中不因欺詐、失實陳述或不合專業操守的行為而受損。

就此，監管局曾透過傳媒，並以電郵方式致函地產代理，提醒他們銷售酒店房間的條款複雜，代理應提醒客戶注意風險，並建議客戶在購買之前，諮詢法律意見。同時在銷售過程中，絕不可向客戶發出任何不準確或具誤導性的資訊，否則有可能被紀律處分。

監管局亦曾經派員巡查雍澄軒的銷售處，以了解地產代理的銷售情況。截至 2013 年 3 月 6 日為止，監管局共收到 7 宗有關雍澄軒的投訴，其中 3 宗投訴已被投訴人撤回。餘下 4 宗的投訴主要涉及地產代理提供誤導性資料，或地產代理未有提醒客戶有關交易的風險。監管局正就這 4 宗投訴作出跟進，因調查工作仍然在進行中，監管局不宜透露個別個案的情況。

監管局會繼續留意有關事件發展，如有需要會向業界發出指引。