

內地網紅推介港樓盤 惹從事無牌中介爭議

地監局：勿輕信網上資訊 應委託持牌代理



樓市服務站

樓市全面撤辣，加上人民幣升值效應，內地客來港置業大增。據悉，有部分內地網紅透過小紅書等社交平台推介香港樓盤，並帶客來港交予無牌代理簽單，引起無牌中介在港從事業務爭議。地產代理監管局回應《大公報》查詢表示，局方一直留意有人透過內地網上平台推介香港物業，提醒內地及本港人士不要輕信網上資訊，應該委託本港持牌地產代理處理物業交易，局方提醒，無牌從事地產代理工作或僱用非持牌人為營業員，均屬於刑事罪行。

香港地產代理商總會主席潘達恒表示，持牌代理處理住宅的租賃或買賣時，必須有俗稱「開門七件事」的一系列訂明資料。

大公報記者 林惠芳

免費銀行估、專業地產代理



地產代理監管局提醒業主及買家，應委託本港持牌地產代理處理物業交易。

無牌代理屬刑事罪 最高罰50萬囚兩年

話你知



根據《地產代理條例》，除已訂明的豁免情況外，任何人士在未領有由地產代理監管局發出的相關有效牌照下在香港從事「地產代理工作」（不論其是否受僱於他人或涉及任何物業），即屬違法。

地產代理工作的定義廣泛，簡述如下：（一）在業務過程中向客戶介紹意欲出售、購買或租賃物業的第三者而進行的活動或工作，及相關的商議；或（二）於介紹工作和商議工作完成後，就物業達成買賣或租賃協議而進行的工作。

無牌從事地產代理工作屬刑事罪行，一經定罪，最高罰款50萬元及監禁兩年。此外，僱用或繼續僱用當時並非地產代理或營業員牌照持有人的作為營業員，亦屬於刑事罪行，一經定罪，最高罰款10萬元及監禁6個月。



處理物業買賣資料「開門七件事」

- 1 物業地址
- 2 業權
- 3 產權負擔
- 4 樓面面積
- 5 落成年份
- 6 用途限制
- 7 政府租契年期

資料來源：地產代理監管局

地監局表示，該局一直留意到有人透過內地網上平台介紹香港物業，而他們的對象一般是內地人士。就此，地監局亦一直透過不同渠道（包括與不同政府部門合作宣傳及網上教育等）提醒內地及本地人士不要輕信網上資訊，而應委託本港持牌地產代理處理物業的交易，及如何查核某人是否持有地監局發出的有效牌照。

市民如懷疑有人在香港無牌從事地產代理工作或僱用無牌人士從事地產代理工作，可向地監局舉報。由於無牌從事地產代理工作屬刑事罪行，若地監局巡查發現無牌人士從事地產代理工作，或收到有關無牌代理的投訴，經調查後，若有表面證據，會轉介警方跟進。至於個別個案中的人士有否涉及在香港無牌從事「地產代理工作」或觸犯《條例》，須視乎個別個案的實際情況而定，不能一概而論。但無論如何，任何人都應就自己的作為承擔法律後果，並按其需要自行徵詢法律意見。

地監局提醒消費者，尤其是不熟悉香港物業交易的內地人士，切勿隨便相信網上或社交媒體發出的廣告及置業資訊，尤其是當這些發布人士並非持牌代理的話，這些資訊內容的真偽難以稽考，與這些發布人接觸隨時墮入騙局及被收集個人資料。

廣告須有公司名及牌照號碼

消費者亦需要留意，一個由持牌地產代理發出的廣告中，必須述明地產代理公司的營業名稱及其牌照號碼或由地監局發出的營業詳情說明書號碼，而消費者可以在地監局官方網站中的「牌照目錄」中查核，以確定其現時是否持有有效牌照。若持牌地產代理發出的廣告涉及推介或介紹某物業，該廣告亦須載有一個專屬於該物業的物業編號及該廣告發出或更新的日期。

香港地產代理商總會主席潘達恒（圓圖）認為，特區政府全面為樓市撤辣後，非



社交平台上不少樓盤介紹，市民要小心核實網上資訊。

港人買家來港置業成本大減，新盤市場更掀起內地客「掃貨潮」，然而，若內地客透過一些無牌中介購買港樓，對樓盤銷售資訊未必全面，例如發展商提供多少回贈優惠，以及單位是否如描述一樣等，呼籲買家要透過香港持牌代理為置業進行深入了解。

潘達恒認為，地監局一直做好把關工作，香港的代理營業員都具備學歷及專業水準，他們亦受到監管，若違反地產代理條例，不但營業員受罰，連該公司的負責人也一併負上責任。

物業處理留意「開門七件事」

所以，持牌地產代理處理住宅物業的租賃或買賣時，必須就有關物業取得一系列的訂明資料（俗稱「開門七件事」），同時向客戶提供這些資料前，確保其準確性。所謂「開門七件事」，包括物業擁有權／業主資料、有效的產權負擔（是否涉及法庭命令或建築命令等）、物業的樓面面積、落成年份、物業用途限制、政府租契年期及買賣協議／租約詳情。

潘達恒續說，內地網紅並非代理專業，他們取得的物業資料或者只從樓盤外觀、外圍配套作考量，未必掌握「開門七件事」，倘買家單憑無牌中介的片言隻語入市，簽約後才揭發真相，最終難免招致損失。

議員倡樓盤視頻須規管 列明「廣告」字眼

保障買家

法律界議員陳曉峰接受《大公報》訪問時表示，香港為保障消費者權益，在地產代理監管層面一直嚴格，以維持其專業水平，為保障外來買家權益，建議放寬海外或內地人士來港接受相關培訓，考取地產代理牌照，以維持中介專業水平。

陳曉峰指出，在港從事無牌地產代理工作，觸犯了《地產代理條例》，屬刑事罪行，倘若持牌地產代理參與其中也屬共犯，他們會面臨一樣的罰則。

舉報違法存在灰色地帶

無牌代理是違法，參與共犯都屬違法，但執法上有困難，因為要舉證無牌中介在香港從事業務，需要證明某人向買家或租客介紹樓盤並牽涉金錢瓜葛，一旦有收取佣金或利息等，牽涉了業務過程便屬違法。不過，若無牌中介巧立名目，純粹帶朋友在香港的屋苑或鄰近範圍觀摩，沒有向客戶介紹物業，這樣就未必違法，所以每個個案都必須逐一審視處理。

他表示，香港為保障消費者權益，在地產代理監管層面一直採取嚴格措施，以維持代

理業界的專業水平，考慮到房地產是香港經濟支柱之一，受惠於外來資金流入，本港樓價也從谷底回升，相信業主都樂見樓價長遠穩定發展。再者，海外和內地客對香港房地產有興趣，才會衍生大批網紅來港拍片，宣傳香港的樓盤或單位。香港不妨與時並進，就有關議題作出優化措施，例如仿效內地，就網紅拍片作出規管，若視頻涉及商業合作，必須列明「廣告」字眼。

若無法阻止網紅拍片推介港樓，不如從保障消費者入手，他建議有關部門可以推出指引，當網紅在境外推介香港樓盤時，其視頻內容必須按指引製作，例如真實披露單位或樓盤的實際情況等。

陳曉峰續說，地監局可考慮推出



陳曉峰（圓圖）表示，受惠外來資金流入，本港樓價從谷底回升。



優化措施，容許網紅或相關中介來港考牌，或接受相關培訓，以維持中介專業水平，保障買家權益。

他補充，根據香港法例《入境條例》（第115A章）第2（1）條的規定，給予某人以訪客身份在香港入境的准許，須受下述逗留條件規限：包括該人不得接受有薪或無薪的僱傭工作；該人不得開辦或參與任何業務；及該人不得就讀於學校、大學或其他教育機構。因此，有關人士取得地產代理牌照後，欲在港進行業務工作，必須先獲得香港入境事務處處長簽發的工作簽證或許可。

業內人士認為，「一刀切」堵截內地無牌中介在港參與樓盤宣傳，在執法上是有困難。房地產是香港經濟支柱之一，與其讓良莠不齊的中介帶客來港，讓他們在法律上的灰色地帶遊走，不如在消費者角度上考量，為這批網紅或中介提供專業的指引，以維持香港地產代理專業水平。

究竟香港是要維持公平公正，對無牌中介嚴厲執法？抑或是參考業界建議，適時進行放寬？這個課題要交由特區政府及社會討論。

非本地人可考代理牌 執業則須簽證

領取資格

對於有法律界議員建議內地網紅來港考取資格，以維持地產代理專業水平，保障買家權益，地產代理監管局回應《大公報》表示，其實任何人都可以來港考取地產代理牌照，根據《地產代理條例》及

其附屬法例，任何個人符合以下條件，便可獲批給地產代理（個人）牌照或營業員牌照，包括年滿18歲；完成中學五年級或同等程度的教育；在緊接申請牌照的日期前的12個月內，在有關的資格考試中考獲合格成績；及被地監局認為是持牌的適當人選。

雖然《地產代理條例》及其附屬法例並沒有訂明持牌人必須持有香港永久性居民身份證，但中介在港工作前，必須獲得香港入境事務處處長簽發的工作簽證或許可，要獲得許可，先要獲得本港僱主聘用，並由僱主協助申請工作簽證，以取得僱傭合約。

人民幣升值利好 內地客入市量有望新高

港樓吸引

人民幣持續走強，內地客入市變相「打折」，吸引愈來愈多專才或內地投資者在港買樓，無論上車盤或豪宅均見其足跡。據統計，今年首5個月內地買家入市港樓累計達7666宗，業界預料今年相關數字將再創新高。

美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料，按已知買家姓名及英文拼音分析，今年5月份內地買家於本港一、二手住宅市場的註冊量共1863宗，按月微跌2.9%；期內涉及金額203.9億元，按月升6.8%，創逾兩年新高。註冊宗數已連續15個月超越千宗水平，為2010年有紀錄以來最長。

今年首5個月，內地買家購買港樓共7666宗，相當於去年全年13906宗的55.1%，涉及金額822億元，相當

於去年全年約1379億元的約59.6%。美聯物業分析師岑頌謙認為，人民幣走強，有助提升內地買家入市意欲，加上特區政府近年積極搶人才，不少內地專才來港工作，在租金持續上升的情況下，部分「轉租為買」，預測今年本港住宅的內地買家註冊量及金額將再創新高。

專才斥2500萬購南灣千呎戶

事實上，今年市場錄得多宗內地專才入市個案，例如鴨洲南灣6座高層B室連車位，實用面積1172方呎，享海景，早前獲內地專才以2500萬元購入，實用呎價21331元。薄扶林碧瑤灣16座高層A室套房三房戶，實用面積1386方呎，獲內地專才以2228萬元連車位購入，實用呎價16075元。上述成交反映特區政府搶人才政策，帶來了龐

大且持續的住屋需求，住屋剛需帶動中高價住宅交投。

除新盤之外，二手樓盤亦錄得內地資金流入。美聯物業高級分區營業經理黃麗貞表示，將軍澳天晉2期5A座低層B室，實用面積837方呎，內地買家

睇樓一次即決定承接，成交價1542萬元，實用呎價18423元。香港置業分行高級聯席董事郭詠詩表示，香港仔中心海閣閣低層兩房單位，實用面積438方呎，獲內地客以505萬元承接，實用呎價11530元。

二手居屋亦見內地客足跡，中原地產資深分區營業經理蕭俊邦表示，屯門兆軒苑A座中層14室，實用面積385方呎，早前以302萬元連地價易手，買家為內地人，因工作來港需尋覓居所，所以即睇即決定拍板承接。



鴨洲南灣有大單位早前獲內地專才以2500萬元購入。

今年內地客入市部分個案

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)
何文田半山壹號1期半山徑37號低層單位	1746	3718	21294
鴨洲南灣6座高層B室連車位	1172	2500	21331
將軍澳天晉2期5A座低層B室	837	1542	18423
荃灣海之戀8座中層B室	512	976	19063
沙田名日·九肚山1座高層E室	505	711.8	14095
屯門兆軒苑A座中層14室	385	302	7844