成交與誠信

地產代理從業員須知

廉政公署
ICAC

EA
地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

附錄

私營界別防貪服務

由2026年9月10日起，廉政公署（廉署）轄下的「防貪諮詢服務」（CPAS）及「香港商業道德發展中心」（HKBEDC）已重組為「私營機構誠信建設中心」（PSIC）。

由本日起，本刊物中所有「防貪諮詢服務」及「香港商業道德發展中心」的提述，均須理解為「私營機構誠信建設中心」。

私營機構誠信建設中心作為一站式服務與知識平台，將繼續為私營界別機構提供免費、保密和度身訂造的防貪及誠信服務。

如有查詢或需要相關服務，請透過以下渠道與我們聯絡：

- 服務熱線: **2526 6363**
- 電子郵件: **psic@cpd.icac.org.hk**
- 電子服務表格: **eform.cefs.gov.hk/form/ica004/tc/**
- 網站: **psic.icac.org.hk**

免責聲明

(如以下免責聲明與本刊物其他所載的免責聲明有任何不一致或衝突，概以以下免責聲明為準；如有不一致或衝突，則以以下免責聲明的內容取代原免責聲明的相關內容。)

本刊物中就《防止賄賂條例》（香港法例第201章）和任何其他條例、附屬法例、命令、規則、規例及案例（統稱「法律及規例」）的規定所作出的描述和解釋，僅屬一般和概括性質，以方便理解。如有需要，使用者宜參閱有關法律及規例原文。本刊物通過不同個案情景來說明法律及規例的規定和各種貪污風險。這些個案情景純屬虛構，並無影射任何真實個案、特定機構或人士。此外，本刊物提供的意見和建議絕非強制規定或詳盡無遺，亦不能取代任何法律、規例或合約的規定。使用者應參考有關當局發出的相關指示、守則和指引，並因應本身的營運需要和承擔的貪污風險採取最合適的措施。

本刊物中就法律及規例的描述和解釋以及提供的個案情景、意見和建議，僅供一般參考之用。對於該等描述、解釋、個案情景、意見和建議的準確性、完整性、適合性和適用性，廉署概不作出任何明示或隱含的保證。對於任何人士因依賴本刊物的描述、解釋、個案情景、意見、建議或其他內容而作出或不作出行動所直接或間接招致的任何損失或損害，廉署概不負有或承擔任何義務、責任或法律責任。使用者應在有需要時就刊物內容尋求專業法律或其他適當意見。

廉政公署

私營機構誠信建設中心

2026年9月10日

ICAC

PSIC 私營機構誠信建設中心 Private Sector Integrity Centre

目錄

前　　言	**3**
(一)知法守法　競爭優勢	**5**
(二)個案重溫　引以為鑑	**13**
(三)及早預防　遠勝治療	**37**
(四)專業服務　勿失良機	**39**
附錄一：《防止賄賂條例》第 4、8 、9、11 及 19 條原文	**41**
附錄二：地產代理監管局《操守守則》	**45**
附錄三：地產代理誠信管理原則	**47**

本刊物只提供一般的指引，不會就每種情況下可能出現的所有事件提出討論。刊物中有關法例規定的解釋，亦只屬一般和概括性質，不可取代原本的法律條文。因此，讀者不論遇到任何情況，均應細閱有關法例，或在有需要時徵詢法律意見。任何人士因為本刊物的內容作出或放棄作出任何行動而招致損失，廉政公署及地產代理監管局（監管局）概不承擔任何責任。

本刊物列出的個案是綜合真實案例和虛構情況而編成，僅供參考之用。

在本刊物中，代名詞「他」同時包括男性及女性，並沒有任何性別歧視的含義。

本刊物之版權屬廉政公署及監管局所有。

前言

對很多人來說，買賣樓宇可能是一生中最大的投資。但對於複雜的樓宇買賣、租賃程序，許多人都認識不深，因而有賴地產代理從業員提供的專業意見，以作出明智正確的抉擇。隨著社會及市場的需要，地產代理業更趨專業化，行業內外人士對於地產代理從業員的誠信都十分關注。地產代理從業員必須知法守法，專業可靠及行事正直，以贏取客戶的信心及維護地產代理業的專業形象。

在廉政公署及地產代理監管局(監管局)處理過與地產代理業有關的貪污及違反專業操守的案件中，不乏因為地產代理從業員對法例及操守缺乏認識，甚或處理與職務有關的利益時掉以輕心，以致觸犯法例及違反操守，前途盡毀，更令業界蒙羞。所以，各地產代理從業員必須加深對有關法規及操守的認識，保障自己、僱主、客戶的利益以及同業的聲譽。

本小冊子旨在闡釋《防止賄賂條例》的內容，以及有關法例與地產代理業操守的關係，並透過多個案例，加強地產代理從業員對貪污舞弊及違反監管局《操守守則》的風險的警覺性，避免誤墮法網及受到監管局的紀律處分。

嚴守法規是每位地產代理從業員執業的基本條件，能以誠待客，做到知法守法才能於競爭市場中顯示真正實力和優勢。

《防止賄賂條例》的精神

香港的法例中，監管工商界的貪污罪行主要是《防止賄賂條例》第9條。此條例的立法精神是確保香港的工商業能在公平和有秩序的環境下競爭。同時也保障工商機構或主事人的利益，避免因僱員或代理人濫用職權，謀取私利而受到損害。

《地產代理條例》及《操守守則》的精神

《地產代理條例》旨在透過發牌制度規管地產代理業，提高從業員的專業水平，確保物業交易公開、公平和誠實。監管局訂立的《操守守則》，則為地產代理從業員在執業上提供指引及指導而制訂。

何謂貪污？：1）代理人的貪污交易

受賄、行賄 —《防止賄賂條例》第9條(第1及2款)

任何代理人，在辦理與其主事人有關的事務時，若未得主事人的授權和許可，利用職權索取或接受利益，便屬受賄。而向該代理人提供利益者，便屬行賄。根據法例，行賄受賄，同樣犯法。

利用假文件蓄意欺騙主事人 —《防止賄賂條例》第9條(第3款)

任何代理人使用虛假、錯誤的收據、帳目、或其他文件，意圖欺騙其主事人，即屬犯法。

《防止賄賂條例》第9條與地產代理從業員的關係

地產代理從業員受《防止賄賂條例》第9條的監管，以下的圖表扼要地說明有關條例如何應用於地產代理行業中；希望藉此令從業員更了解在物業交易中要恪守的法律規範。

受賄 —《防止賄賂條例》第9條(第1款)

	利益	與主事人有關的事務	主事人的許可
任何代理人 ▶	**向任何人索取或收受利益以作為誘因或報酬** ▶	**影響代理人執行或不執行與其主事人有關的工作** ▶	**未得其代理的主事人的許可**
例如： 地產代理公司的職員、受賣家/買家/業主/租客委託的代理人	「利益」包括金錢、禮物、貸款、報酬、佣金、職位、僱傭、契約、服務、優待及行使或不行使任何權責。但不包括款待，即當場享用之飲食。	例如： ・代客戶商談樓宇租售時索取或收受利益。 ・向銀行或律師行索取或收受利益。 ・索取或收受利益，將生意轉介給其他從業員。	在地產代理業中，主事人通常指: ・地產代理公司僱主 ・賣家/業主 ・買家/租客 所以，地產代理從業員收受任何與主事人事務有關的利益時，必須得到以上三方面的主事人的許可，否則即屬違法。

行賄 —《防止賄賂條例》第9條(第2款)

		利益	與主事人有關的事務	主事人的許可
任何人	▶	向任何代理人提供利益以作為誘因或報酬	▶ 影響代理人執行或不執行與其主事人有關的工作	▶ 未得代理人的主事人的許可
例如：賣家、買家、業主、租客、發展商、銀行、律師行、地產代理公司、地產代理從業員		根據《防止賄賂條例》，「利益」的定義廣泛（見上頁），即使賞錢、「利是」或「茶錢」，不論金額，亦是利益的一種。	例如： ・地產代理從業員向發展商的員工提供利益，以獲分配更多新樓盤的單位作銷售。 ・賣家、買家、業主或租客向地產代理從業員提供利益以促成交易。	所以，提供利益者必須先確定收受利益的代理人是否已得到有關主事人的許可，方可提供利益。

利用假文件蓄意欺騙主事人 —《防止賄賂條例》第9條(第3款)

任何代理人	在下列的情況下使用任何收據、帳目或其他文件，意圖欺騙其主事人，即屬違法。

例如：
地產代理
從業員

該收據、帳目或文件必須：
- 對代理的主事人有利害關係；及
- 在要項上載有虛假、錯誤或欠妥的陳述；及
- 用以誤導代理的主事人。

何謂貪污？： 2) 對公職人員的賄賂

行賄、受賄 —《防止賄賂條例》第4條(第1及2款)

任何人若沒有合法權限或合理辯解，向公職人員提供利益（不論在香港或其他地方），以影響公職人員辦理與其政府部門/公共機構有關的事務，便屬行賄。而該公職人員，便屬受賄。根據法例，行賄受賄，同樣犯法。

與公共機構有事務往來的人對公職人員的賄賂 —《防止賄賂條例》第8條

任何人與任何政府部門或公共機構進行任何事務往來時，無合法權限或合理辯解而向受僱於該政府部門或公共機構的公職人員提供任何利益，即屬犯法。

《防止賄賂條例》第4條及第8條與地產代理從業員的關係

以下的圖表扼要地說明《防止賄賂條例》第4條及第8條與地產代理從業員的關係：

行賄 —《防止賄賂條例》第4條(第1款)

	利益	與政府部門/公共機構有關的事務	合法權限或合理辯解
任何人（不論在香港或其他地方） ▶	**向公職人員提供利益以作為誘因或報酬** ▶	**影響該公職人員執行或不執行與其政府部門/公共機構有關的事務** ▶	**未有合法權限或合理辯解**
例如： 地產代理從業員	根據《防止賄賂條例》，「公職人員」指訂明人員（如擔任政府轄下受薪職位的人），及公共機構的僱員。	例如： 地產代理從業員向公職人員提供回佣，在為其政府部門/公共機構租/購置物業時，以較高的金額成交或促成交易。	一般而言，訂明人員不會獲行政長官/部門的批准，利用職權接受利益。

受賄 —《防止賄賂條例》第4條(第2款)

	利益	與政府部門/公共機構有關的事務	合法權限或合理辯解
任何公職人員(不論在香港或其他地方) ▶	向任何人索取或收受利益以作為誘因或報酬 ▶	影響該公職人員執行或不執行與其政府部門/公共機構有關的工作 ▶	未有合法權限或合理辯解
例如: 政府部門或公共機構的僱員	即使利益是透過第三者如公職人員的配偶等接受，仍會視為該公職人員接受。	例如: 公職人員收受地產代理從業員的利益，以洩露有關市區發展計劃的機密資料。	公共機構的僱員在接受與其職務有關的利益時，都應於事前取得該公共機構的書面許可。若利益在未經事先許可而已提供或接受，公共機構的僱員須於事後合理可能範圍內盡早申請許可。

與公共機構有事務往來的人對公職人員的賄賂
—《防止賄賂條例》第8條

任何人	與任何政府部門或公共機構進行任何事務往來時，無合法權限或合理辯解而向受僱於該政府部門或公共機構的公職人員提供任何利益，即屬犯法。

例如：
地產代理
從業員

例如：
地產代理從業員與某公共機構的員工洽商，為公共機構物色舖位開設客戶服務中心時，向公共機構的員工提供利益。

注意事項

- 行規或慣例不可作為賄賂的辯護理由(《防止賄賂條例》第19條)。
- 行賄者與受賄者即使目的未達仍屬有罪。受賄者不能以「並無辦理被要求的事」為辯護藉口(《防止賄賂條例》第11條)。
- 在賄賂過程中，只要任何一部分在香港境內發生，則行賄受賄者都有可能被香港的法例所監管。
- 就算只是口頭的貪污協議，授受雙方已可能觸犯法例。

觸犯《防止賄賂條例》的刑罰

觸犯《防止賄賂條例》第4、8、9條，最高的刑罰是入獄7年及罰款50萬元。

*以上只是列載《防止賄賂條例》第4、8、9、11及19條的重點供參考，法例原文見附錄一。

調查貪污以外的罪行

廉政公署在調查涉嫌觸犯《防止賄賂條例》的罪行時，如揭發其他有關罪行，如《盜竊罪條例》內的「以欺騙手段取得金錢利益」或「偽造帳目」，以及《刑事罪行條例》內的「偽造罪行」等，廉政公署亦有權進行調查及採取拘捕行動。

《防止賄賂條例》與《地產代理條例》的關係

根據《地產代理條例》，發牌或繼續持有牌照的條件之一為該人士或公司必須符合監管局「適當人選」的要求。此外，監管局的《操守守則》（詳情請參閱附錄二）亦訂明，持牌人應避免從事可能觸犯法律的活動，以及必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。

在考慮該人士或公司是否「適當人選」時，監管局會考慮多種因素，包括該人士或公司是否曾因欺詐、舞弊或其他不誠實的行為而被定罪。所以，倘若任何人士或公司曾被裁定受賄或行賄罪成，違反《防止賄賂條例》，監管局可能會拒絕該位人士或公司的牌照申請或續牌申請。

假若持牌人被裁定違反《防止賄賂條例》，監管局的紀律委員會可能就此舉行紀律研訊，以決定該持牌人有否違反《地產代理條例》或《操守守則》。如違規指稱成立，紀律委員會可行使《地產代理條例》賦予的紀律制裁權，包括訓誡或譴責該持牌人，將條件附加於牌照上或更改牌照上的條件，暫時吊銷牌照達兩年或撤銷其牌照，判處高達三十萬元的罰款以及作出支付費用的命令。

以往，廉政公署曾調查過不少與地產代理業有關的貪污案件，現就以下個案逐一作重點分析，希望提高各從業員對貪污舞弊的警覺性，以此為誡，避免重蹈覆轍。

個案1：收受利益　公私不分

亞光自中學畢業後便加入地產代理公司任職營業員。客戶余先生委託亞光出售4個商廈單位，余先生指明售出4個單位的最低平均呎價須為10,000元。亞光知道他的表哥亞強正打算於該區投資商廈，便向亞強推介余先生的單位，並以每呎9,000多元的低價將兩個單位售給亞強。為了感謝亞光的優待，亞強向亞光提供15萬元「茶錢」作為報酬。其後，亞光為餘下的兩個單位迅速找到一位買家包先生，為要達到余先生的平均呎價指示，亞光遂向包先生提高叫價至每呎12,000元，經還價後以每呎11,000元成交。最後，雖然亞光成功以平均呎價10,000元為余先生售出物業，但余先生懷疑亞光徇私，在出售單位給亞強一事涉及貪污，故此向廉政公署作出舉報。經廉署調查後，律政司決定檢控亞光和亞強。在法庭上，亞光辯稱交易已按照余先生的意願達成，而且事件中地產代理公司和余先生均沒有任何損失。但是亞光受聘的地產代理公司有明文規定營業員不能私下收取客戶利益，而且賣家余先生亦對亞光的徇私行為有所不滿，亞光遂被裁定受賄罪成，須入獄15個月及充公15萬元「茶錢」。而亞強亦因行賄罪被判入獄15個月及罰款10萬元。

◆ 重點分析

亞光未經其主事人（即地產代理公司及賣家余先生）的批准，私下收受親戚亞強的15萬元報酬，觸犯了《防止賄賂條例》第9條的受賄罪。而亞強則觸犯了行賄罪。

亞光與亞強雖份屬親戚，但當有公事往來，便應先向地產代理公司及余先生申報，以避免利益衝突。

亞光在處理親屬和公司客戶的交易時應保持中立，不應厚此薄彼，令余先生及另一買家包先生的利益受損。雖然余先生訂下最低平均成交呎價的要求，亞光亦應盡力為賣家按市場情況爭取最理想的成交價。此外，買家包先生亦因亞光的貪污行為而無辜地以較高價錢購入單位。

個案2： 貪得無厭 自食其果

亞陳受僱於一間地產代理公司。他協助黃太以930萬元購入一個叫價1,000萬元的單位。事後，按亞陳的要求，黃太私下打賞5萬元現金「利是」作為他成功游說業主減價的酬勞。後來亞陳轉職至另一間地產代理公司，再次接觸黃太向她推介樓盤。黃太經亞陳以600萬元購入一個單位，亞陳再次向黃太索取5萬元，作為主動介紹「筍盤」的酬勞。由於黃太從上次成交後得知亞陳習慣誇大單位叫價，以大幅「還價」的手法促銷並騙取買家的「利是」，所以拒絕亞陳的要求。亞陳心有不甘，多番向黃太索取「利是」。黃太不勝其煩並心感被騙遂向亞陳的上司投訴，地產代理公司對亞陳向客戶索取「利是」的行為絕不姑息，於是向廉政公署舉報。最後亞陳被控觸犯《防止賄賂條例》第9條的索賄和受賄罪，亞陳承認控罪，須即時入獄10個月。

◆ 重點分析

為顧客推介樓盤及促成交易是地產代理應有的職責，亞陳不應向客人黃太額外索取利益。

亞陳貪得無厭，一再向黃太索取額外酬勞，最終引起黃太不滿而揭發他的惡行。

根據亞陳任職的地產代理公司的員工紀律守則，營業員不可私下向客戶索取或收受利益，故此亞陳最後被裁定索賄及受賄罪名成立。黃太在案件內的上次買賣中是行賄者，理應面對法律制裁，不過由於事件中黃太因無知而打賞亞陳，其實她也是受害者，而她事後亦主動舉報及願意與控方合作，故此獲得律政司的批准不被起訴。

個案3：「利是」賞錢 亦屬利益

地產代理亞樂為急於售樓套現的客戶張伯推售一個開價80萬元的唐樓單位，經多番議價後，最後單位以75萬元覓得買家。在簽署臨時買賣合約當日正值春節，亞樂私下向張伯索取新年「利是」，並表示若他不落力游說，準買家隨時會推翻交易。張伯當然希望交易能順利完成，為獎勵亞樂，便即時給予亞樂2,000元現金「利是」。可是，最終交易告吹，張伯一怒之下向亞樂任職的地產代理公司投訴。由於地產代理公司並不批准員工向客戶收受利益，公司因此將事件交由廉政公署調查，亞樂最終被判觸犯《防止賄賂條例》第9條的索取和受賄罪，被判罰款3,000元。

◆ 重點分析

雖然亞樂是在授受皆悅的情況下索取及收受張伯的利益，但如無僱主的批准和買方的同意下，亞樂及張伯均觸犯《防止賄賂條例》第9條。

根據《防止賄賂條例》第19條，行規及慣例均不會獲法庭接納為賄賂的辯護理由。由於亞樂漠視僱主的政策，利用工作職務收受私人利益，故此即使他辯稱地產營業員於新春期間收取客人的「利是」是業內的慣例，仍被法庭裁定有罪。

律政司考慮張伯年紀老邁及願意與控方合作，故並無起訴張伯。

個案4： 挺身舉報 切勿啞忍

亞泰與亞兒本在同一間地產代理公司工作，後來兩人分別離職。亞泰自己開設了一間地產代理公司，而亞兒則獲另一間地產代理公司聘用為分行經理。亞泰的公司自成立以來，生意一直沒有起色，面臨倒閉危機。為求擴闊客源，亞泰要求亞兒將她的客戶轉介給他處理，並答應如有成交，會給予亞兒額外10%至13%的佣金。亞兒雖然明白亞泰的困境，但因亞泰的要求涉及貪污，後果嚴重，故此拒絕了亞泰的要求。但亞泰不斷纏擾亞兒，而亞兒的僱主亦開始懷疑兩人有不尋常的勾當，亞兒唯有向僱主報告事件，以表清白。亞兒的僱主最後決定向廉政公署舉報亞泰的所為。在廉署調查期間，亞泰一直拒絕回應任何提問並在庭上否認控罪。但由於法官認為控方提交的證據充足，加上證人亞兒的證供十分可信，故此判處亞泰行賄罪成，須履行120小時的社會服務。

◆ 重點分析

亞泰以行賄手段招攬生意屬非法行為，亦破壞業界公平競爭的原則及損壞地產代理的專業形象。

亞泰要求亞兒私自將公司客戶轉介給他，會直接損害亞兒僱主的利益。根據《防止賄賂條例》第9條，亞泰向亞兒提出給予額外佣金以轉介生意，已屬行賄；而根據該條例第11條，就算最終亞兒沒有答允他的要求而不致令僱主利益受損，亞泰都不可於法庭以此作為辯護理由。

亞兒斷然拒絕亞泰的要求，避免亞泰有所誤會，實屬明智。她乃念與亞泰的交情及同情他的苦況，故此沒有告發亞泰的罪行。可惜亞泰並不明白亞兒的苦心，卻死纏不休。

其後亞兒不堪亞泰的煩擾，亦為求自保，決定向僱主報告事件，不單解除了不必要麻煩及誤會，亦可令其僱主及其他地產代理公司對亞泰有所提防，以免墮入貪污法網。

個案5：偽造文件　為求私利

亞偉是A公司的地產代理，促成了一宗高達3,400萬元的豪宅交易，買家及賣家分別是梁先生及龐太。按照慣例，買賣雙方均須支付樓價的1%作為A地產代理公司的佣金。當交易完成後，亞偉向梁先生及龐太出示一份協議書及一張傳真文件，協議書上顯示有關樓宇交易是由A公司及B公司兩間地產代理公司合作達成，而傳真則由亞偉代表的A公司發出，表示B公司會代收佣金。由於協議書及傳真均有兩間地產公司負責人簽署及公司印鑑，故此梁先生及龐太收到B公司的發票後，按指示支付全數佣金。不過，原來協議書及傳真文件均是由亞偉偽造，目的是利用B公司的戶口侵吞僱主的佣金，而B公司於事後會將收到的80%佣金歸還給亞偉。其後亞偉向僱主表示有關的交易已由另一間地產代理公司捷足先登。但A公司懷疑亞偉因受賄而將生意轉介予其他地產代理公司，故向廉政公署舉報。涉案B地產公司的負責人在調查期間與廉署合作，並願意於法庭指證亞偉，因此免受律政司檢控。亞偉最後除了被控觸犯《盜竊罪條例》第16A條所指的詐騙罪外，亦被發現其地產代理牌照早已過期，違反了《地產代理條例》第15條。法官最終判處亞偉詐騙罪成，入獄6個月。亞偉亦承認無牌經營地產代理，被判罰款5,000元，而其後地產代理監管局亦決定拒絕亞偉的地產代理牌照續期申請。

◆ 重點分析

亞偉與其他地產代理公司合謀侵吞佣金，為求一己利益，不單嚴重損害了僱主的利益，亦有負公司對他的信任。

亞偉是以A地產代理公司僱員的身份促成梁、龐二人的交易，如亞偉在騙取佣金的過程中有貪污企圖，曾使用虛假文件誤導僱主或隱瞞交易的事實，便觸犯《防止賄賂條例》第9(3)條，最高可被判入獄7年及罰款50萬元。

亞偉認為有關交易是由他一手促成，佣金理應由他獨享。可是亞偉卻忘記自己既是A地產代理公司的僱員，便有責任維護僱主利益，不能只顧一己私利。

個案6： 行賄受賄　破壞公平

一間地產代理公司獲某上市公司獨家授權以招標方式出售一個工廠大廈的單位，招標事宜由陳經理及其下屬小朱負責。小朱在很短時間內，便找到客人賴老闆願意出價960萬元購買該單位。另一方面，面對業內的激烈競爭，小型地產代理公司東主坤叔每日都想盡辦法爭取生意。當坤叔得知陳經理負責該宗買賣後，便落力尋找買家，更願意支付10萬元「利是」予陳經理及小朱，以確保自己的客戶可以成功購得該物業。基於坤叔提供的利益，小朱於是按陳經理指示，蓄意誤導其他有意投標的人士，包括建議賴老闆將標價降低或放棄投標。當坤叔及陳經理在酒樓商量如何交收賄款時，被廉政公署人員拘捕。坤叔初時否認與陳經理有貪污勾當，但陳經理主動與廉政公署合作，將事件和盤托出。最後，坤叔及陳經理因觸犯《防止賄賂條例》第9條，分別被判入獄9個月及6個月。另外，小朱在事件被揭發後表示悔意及承認串謀收受非法回佣罪，最後被輕判入獄2個月。

◆ 重點分析

為保障投資者利益，上市公司均嚴禁其代理人或僱員利用職權以謀取私利。陳經理及小朱受上市公司委託出售物業，亦須嚴格遵守該公司的利益收受政策，絕對不能向任何人索取或收受任何與工作有關的利益。

陳經理及小朱為了個人的利益而作出犯法的行為，除破壞了投標制度的精神外，亦損害了賣家的利益。

坤叔企圖以貪污手法獲取生意，完全違背公平競爭的精神及破壞地產業界的聲譽，罪行嚴重，最後得到法律的制裁。

個案7：以權謀私　身陷囹圄

郭經理任職於本港一間上市公司，負責處理公司的物業投資，交易金額往往涉及數千萬元。郭經理委託兩間地產代理公司的經紀亞明和亞富為上市公司物色合適的物業。在商討有關事項時，郭經理不時表示很多地產經紀都希望透過他獲取生意。面對激烈的競爭，亞明和亞富遂向郭經理提出以52萬元及170萬元的「枱底回佣」作報酬，來換取郭經理向上市公司推薦兩人所推介的物業。後來，上市公司發現經由郭經理處理的物業投資均出現問題，懷疑當中涉及貪污，於是向廉政公署舉報。經調查後，郭經理及兩名地產經紀均被廉政公署拘控。最後，郭經理被判入獄18個月，亞明和亞富則分別被判監禁7個月及3年。兩名地產經紀不服判刑提出上訴，但最終遭法庭駁回。

◆ 重點分析

兩名地產經紀急功近利，為了取得生意，不惜行賄郭經理，最後須負上沉重代價，琅璫入獄。

郭經理身居要職，本應謹慎運用上市公司賦予他的權力，為維護公司的利益而工作。但郭經理卻濫用公司對他的信任，謀取私利，以致身陷法網。在調查期間，郭經理表現出悔意並認罪，故獲法官酌情減刑。

法官在宣判亞明時稱，被告犯了嚴重的貪污罪行，但考慮到被告的年齡及在有關貪污勾當中擔當較輕的角色，故輕判入獄7個月。

在宣判亞富時，法官指被告破壞香港公平競爭的營商環境，必須予以即時監禁及重判。

個案8： 債台高築 迫於犯險

黎董事是一名丁屋發展商及物業代理，他的公司收購了一塊新界土地來興建丁屋，黎董事委派領有地產代理牌照的助手亞鄭負責整項工程。亞鄭在村內認識了自稱是村代表的沈先生，並經常一起聚賭作樂，好賭的亞鄭亦因而欠下沈先生不少賭債。當亞鄭無力償還賭債時，沈先生便要求亞鄭利用黎董事急於展開工程的心理騙取其金錢，以歸還欠款。亞鄭在別無他法的情況下唯有依從沈先生的指示，欺騙黎董事指當地鄉村的村代表沈先生要求公司捐贈5萬元給該村的基金，否則全村的居民均會反對興建丁屋。黎董事為免節外生枝，故此預備了一張支票給沈先生作為給鄉村基金的捐款。事後亞鄭偽造了一張捐款的收據給公司。黎董事思前想後，懷疑沈先生企圖侵吞捐款，故要求廉政公署調查。其實，沈先生根本並非該村的代表，只是一名普通村民。最後，沈先生被判盜竊罪成，須入獄2年。而亞鄭亦因觸犯《防止賄賂條例》第9(3)條，即使用虛假文件欺騙其僱主黎董事，被判入獄9個月。

◆ 重點分析

亞鄭被僱主委以重任負責丁屋發展工程，理應珍惜這次機會爭取表現。可是，他因好賭而導致私人財政出現問題，走投無路之下串同沈先生欺騙公司，濫用僱主黎董事對他的信任。

亞鄭與沈先生既然有工作往來，社交應酬可能是無可避免，但亞鄭應與沈先生時刻保持適當的距離，尤其不應有任何錢銀瓜葛，以免在工作上有所偏私或陷於進退兩難的境況，難以保持客觀中肯，甚或因私利而做出非法行為。

個案9： 堅守原則 劃清界線

一間公共機構計劃購置物業開設顧客服務中心。地產代理亞莎向該公共機構負責該項計劃的金主任提供一個商舖樓盤的資料，金主任認為商舖價值5千萬元，並根據慣例同意向亞莎支付購入價的1%作佣金。後來，當亞莎與金主任商討購置有關物業時，亞莎為確保交易成功，於是利誘金主任，提議回扣三分之一的佣金給予對方。金主任聽後即時拒絕亞莎的賄賂，返回辦公室後立即將事件向管理層匯報。翌日，亞莎致電金主任再次提出有關瓜分佣金的建議，並邀請金主任吃晚飯面談。金主任覺事態嚴重，遂按上級指示向廉政公署舉報。後來金主任與亞莎於酒店咖啡室會面，亞莎表示該物業的業主要求6,800萬元才會出售，金主任則認為叫價遠超正常市價，亞莎因此再次提出她會讓金主任私下收取三分之一的佣金。亞莎更進一步表示樂意長期與金主任有這樣的合作模式。之後，亞莎便被廉政公署拘捕及檢控，最後因行賄公職人員罪被判入獄1年。

◆ 重點分析

金主任是公共機構職員，亞莎因公事向金主任提供利益，觸犯了《防止賄賂條例》第4條的行賄公職人員罪。

亞莎為了促成物業交易以賺取佣金，鋌而走險，多次意圖行賄金主任，要求他游説公共機構以較高的價錢購入物業，是蔑視法紀及罔顧公眾利益的行為。

聲譽良好、守法循規的地產代理公司是不會准許其代理以行賄手法爭取生意，因為這種行為不單有違法紀，亦會引致業界惡性競爭，影響行業的專業形象。

即使亞莎提出的只是口頭承諾，而金主任亦無答允她的要求，但根據《防止賄賂條例》第4條，亞莎已觸犯行賄公職人員罪；而根據該條例第11條，她亦不能以貪污協議沒有被執行而作為辯護理由。而法官亦指出亞莎的貪污企圖明顯，若有關物業交易落實，亞莎會獲取金錢上的得益。

法官宣判時稱，亞莎所犯的貪污罪行性質嚴重，故須判處她即時監禁。

金主任緊守公共機構的利益收受政策，除了拒絕亞莎的行賄，並向上級及廉署舉報，此舉既能保障其僱主的聲譽及利益，更可「自保」並與貪污份子劃清界線，是明智決定。

個案10： 理財不善 鋌而走險

亞成於地產代理公司任職地產代理，雖然僱主對他非常信任並加以悉心栽培，但亞成卻一直認為單憑自己的才幹亦必可有一番作為。亞成打算一年後與女朋友結婚，為了籌備一個極盡豪華的婚禮，亞成遂向財務公司申請了一筆為數不少的貸款，因此他要非常努力賺錢償還欠債。近日，亞成成功為客人楊女士以每月30,000元租出其單位。他請楊女士將15,000元佣金存入自己開設的顧問公司的銀行戶口，並向楊女士聲稱該顧問公司是他任職地產代理公司的附屬機構。為了隱瞞佣金的去向，亞成向僱主提交虛假報告，指楊女士的租務交易是由一間顧問公司促成，故楊女士只願意向該顧問公司支付佣金。亞成的僱主對有關安排感到懷疑，於是查察該顧問公司的資料，結果揭發亞成的不誠實行為，並向廉政公署舉報。最後，亞成因為使用虛假文件詐騙其僱主而被判入獄9個月及支付堂費，並須向地產代理公司歸還15,000元的佣金。

◆ 重點分析

亞成因債務纏身，故意利用自己開設的顧問公司侵吞僱主應有的佣金，他蓄意利用虛假文件企圖誤導地產代理公司有關楊女士的交易，觸犯了《防止賄賂條例》第9(3)條。

亞成對僱主不忠，因貪念以身試法，將前途斷送。

由於在案件中，地產代理公司是受害者，所以法庭裁定亞成須向僱主全數歸還已侵吞的佣金。

個案11：負債纍纍 難抵誘惑

亞蘇是一間地產代理公司的經理，生活奢華，嗜好投機。早前股市暢旺，亞蘇從中有些少斬獲。為得到更多的投資回報，亞蘇不惜向財務公司貸款以增加自己投資的本金。不過，最近亞蘇於股場連番失利，加上已欠下不少的債項，他急須現金週轉。客人古先生透過亞蘇購入兩個住宅單位。事後，亞蘇將有關的兩份臨時買賣合約交回公司。在其中一份合約上，亞蘇註明了「買家免佣」的條款，而在另一份合約上則註明交易是與另一間地產公司合作完成，故須向有關地產代理公司支付佣金。兩個月後，因為不斷有財務公司到亞蘇的公司追收欠債，地產代理公司發覺事態嚴重而將亞蘇辭退。亞蘇故意在離職前不向公司清楚交代與古先生的交易，並於離職後不久再次聯絡古先生，欺騙古先生代表地產代理公司收取其佣金，並指示古先生開出一張5萬元的現金支票。亞蘇收到支票後將支票存入自己的銀行戶口，侵吞了屬於前僱主的佣金。由於亞蘇的前僱主一直收不到有關的佣金，因此懷疑亞蘇與古先生有貪污勾當，故向廉政公署舉報。經調查後，廉署發現亞蘇曾使用虛假文件來誤導僱主及以欺詐手法侵吞僱主的佣金，被控觸犯《防止賄賂條例》第9(3)條及《盜竊罪條例》，亞蘇最後被判社會服務令240小時。

◆ 重點分析

物業買賣市場競爭激烈，所涉金額亦龐大，當中充滿誘惑。地產代理身處其中若再加上理財不善，債台高築，便大大增加了貪污的誘因，容易鋌而走險。所以，理財有道是預防貪污的方法之一。其實，任何人在開支方面都應量力而為，而進行投資活動時更要適當地評估當中的風險，否則可能招致嚴重的損失變成負債纍纍，最終因不能抗拒金錢的誘惑，而作出貪污犯法的行為。

亞蘇正是因理財不善兼投資失利而嚴重欠債，故此他千方百計希望走捷徑搵快錢還債，甚至不惜以身試法，用虛假文件瞞騙僱主以侵吞地產代理公司佣金，犯了嚴重的刑事罪行。被捕後，亞蘇明白自己犯下大錯，深感後悔並願意向僱主交還所有佣金，故獲法官輕判社會服務令。

地產代理公司如果管理不善，內部監控措施不足，是會讓不誠實的員工有機可乘。亞蘇離職後，若公司立即派員跟進古先生的交易，便不會令亞蘇得逞。

個案12：利益當前　毫無誠信

業主毛太獨家委託地產代理公司出售一個舖位，叫價1,360萬元，地產代理公司遂將毛太的舖位交由地產代理亞娜和亞標負責。後來亞娜找到買家願意以1,400萬元購入毛太的物業，由於即時找不到毛太，亞娜又要趕往出席會議，便要求亞標協助聯絡毛太。可是當亞標成功聯絡毛太後，卻對毛太說有買家願意以1,280萬元購入她的舖位，在亞標的游說下，毛太最終答允成交並簽署了臨時買賣合約。翌日，亞標告訴亞娜毛太的舖位已由他的客人宋先生搶先購入，但宋先生願意以確認人身份將物業轉售給亞娜的客人。亞娜覺得事有蹺蹊，於是向上級投訴亞標偏幫宋先生以較低價錢購入毛太的商舖，有違公司的執業守則。地產代理公司在進行內部調查時，亞標哀求亞娜向公司訛稱那個願意出1,400萬的買家是在簽臨時買賣合約後才找到，亞娜堅決拒絕。其實，事件的始末是由於亞標不想被亞娜瓜分一半佣金，所以他根本不打算與亞娜合作，希望獨自將毛太的物業售出。故此，亞標找來朋友宋先生合作，先以較低價錢購入毛太的舖位，再以較高價錢用確認人方式出售物業給亞娜的客人；這樣一來，亞標不單可以獨自賺取買賣雙方超過5萬元的佣金，更可與宋先生攤分從「食價」交易中得來的利潤。最終，地產代理公司除了拒絕支付相關佣金給亞標外，並懷疑亞標可能因受賄而平賣毛太的物業，於是向廉政公署舉報。最後亞標被控觸犯《盜竊罪條例》第16A條罪成，須入獄1年。

◆ 重點分析

亞標的行為看似聰明，其實是以身試法的愚蠢行為，並且嚴重違反專業誠信，完全置客戶的利益不顧。

地產代理公司管理層在處理僱員的違法違規行為時絕不姑息養奸，秉公處理亞娜的投訴，並嚴懲違法和缺德的亞標。這種誠信的管理方式清楚令僱員明白公司對員工的操守要求，一方面令壞份子不敢胡作非為，同時亦能吸引及挽留良好的員工於公司安心工作，為公司爭取更多的利潤和保證良好商譽。

個案13： 專業知識 不能濫用

年紀老邁的鄧伯一直希望遷入新界村屋享受寧靜的生活。鄧伯看中新界一幢叫價76萬元的村屋，由於鄧伯經濟能力不足以支付首期，遂希望透過地產經紀亞珊要求業主文太減價，但被文太拒絕。為了促成交易，亞珊於是建議買賣雙方於合約上誇大村屋的交易價至107萬元，以便鄧伯向銀行申請更高按揭金額。文太及鄧伯都同意亞珊的提議。最後，鄧伯利用該買賣合約成功向銀行申請74萬9千元的按揭。後來，鄧伯未能如期還款給銀行，事件因而曝光。銀行懷疑亞珊收受利益協助鄧伯提供虛假資料申請按揭，故將事件交由廉政公署處理。亞珊最終因串謀詐騙行為罪成，被判入獄3個月。

◆ 重點分析

表面上，亞珊提議買賣雙方誇大物業的交易金額是一個「一舉三得」的方法，既能讓文太以心目中的價錢達成交易，又可解決鄧伯的財政問題，而且亞珊自己亦可以賺取雙方的佣金。可是實際上，亞珊正與文太及鄧伯串謀詐騙銀行貸款，屬嚴重罪行。

由於文太及鄧伯主要因受到亞珊的教唆而犯案，並且在調查期間一直與廉署合作，如實交代案情，再加上兩人年事已高，故律政司同意不起訴他倆，只須接受廉署高級人員警誡。

作為地產界專業人士，亞珊應向所有利益相關者（包括僱主、買賣雙方及銀行等）提供真確資料，以保障各方的利益。可是亞珊為了賺取佣金，雖然明知鄧伯經濟能力有限，仍然積極協助他置業，甚至不惜走歪路，教唆兩位老人家合謀騙取銀行的貸款，令銀行蒙受損失，更會影響香港金融體系的穩定。

個案14：串謀弄假　罪行嚴重

何氏夫婦為兒子的物業放盤，心目中的交易價約50至60萬元。物業代理亞敏幾經辛苦找來買家張太願意以55萬元購入該物業。張太打算向房屋委員會（房委會）申請「置業資助貸款計劃」，為希望得到更多房委會的每月按揭資助及銀行審批的貸款，遂建議亞敏向何氏夫婦提出將物業的交易價提升至75萬元，但當中20萬元的差額則巧立名目回贈予買家作裝修費用，即實質的交易價仍是55萬元。亞敏眼見交易將近完成，不想付出的努力化為烏有，便極力游說何氏夫婦答應張太的要求。何氏夫婦考慮過此舉並不會令自己有損失，亦希望快些完成交易，為免錯失機會，於是答應了張太的要求。事後張太亦因此分別成功訛騙得房委會約26萬元的資助及銀行約45萬元的貸款。但紙包不著火，事件最終被揭發，除了何氏夫婦因年紀老邁獲酌情處理不被起訴外，買家張太及物業代理亞敏均被定罪，分別被判監禁8個月及6個月。

◆ 重點分析

一般買家並不熟悉物業買賣的程序及當中須負的法律責任，因此他們會依賴並信任物業代理所提供的建議。物業代理實責無旁貸向客戶詳細分析及解釋各項需要注意的地方，時刻以客戶的利益為大前提。

身為專業的物業代理，亞敏理應以誠實正直的態度向客戶提供專業的服務。雖然亞敏並非事件的始作俑者，但若非她從中主動游說何氏夫婦，張太亦不能獲得賣家的協助，並成功訛騙得貸款和資助。

亞敏遇上不誠實的客人張太，理應深明張太的提議是不合法的行為。亞敏不單不應同流合污，反應當機立斷拒絕有關要求才是專業的表現。

個案15： 提供利益 換取機密

陶經理於一間公共機構任職，參與物業收購事宜，由於工作關係認識了地產代理亞東。亞東為人豪爽，除了時常宴請陶經理外出晚膳，更在陶經理財政出現問題時無條件借出5萬元給他應急。一次晚飯期間，陶經理向亞東提供了公共機構物業收購計劃的機密資料，為表謝意，亞東答應將10萬元存入陶經理的銀行戶口作為報酬。在獲得機密資料後，亞東立即安排多名友人租住及購買快將被收購的物業。不久之後，公共機構便提出收購建議，亞東友人的物業亦在被收購的範圍內，因而獲得賠償。為騙取公共機構較多的賠償金，亞東更教唆友人向公共機構訛稱並無擁有任何其他物業，各人亦同意於事後一起攤分賠償金。可是，亞東及友人的勾當最終被揭發，公共機構因此終止處理亞東友人的賠償申請。公共機構更懷疑有職員收受利益洩露有關收購的機密資料而向廉政公署舉報。其後陶經理、亞東及所有合謀人士均被廉署拘捕。陶經理及亞東因觸犯《防止賄賂條例》第4條的賄賂罪，分別被判入獄3年及2年；而其他涉案人士亦因欺詐罪被判入獄或須履行社會服務令。

◆ 重點分析

亞東以10萬元酬謝陶經理向他提供公共機構物業收購計劃的機密資料，因此觸犯了《防止賄賂條例》第4條的行賄公職人員罪。

地產代理亦應切記，在無合法權限或合理辯解的情況下，任何人向與他有公事往來的政府部門或公共機構職員提供利益，可能觸犯《防止賄賂條例》第8條，最高刑罰為罰款50萬元及監禁7年。

個案16： 利益衝突「食價」取利

地產代理亞田受業主鍾太委託將一個住宅單位放盤，叫價90萬元。雖然有一位客人林小姐願意以78萬元購入單位，但亞田並無告訴鍾太。後來，亞田向鍾太表示有一客人願以一間有限公司的名義買她的單位，作價58萬元。亞田向鍾太聲稱樓價有持續下跌跡象，勸她儘早降價出售單位套現，鍾太最後無奈答允成交。事後，鍾太發現買家在成交後便立刻將單位轉售給一位林小姐，成交價為78萬元。鍾太懷疑亞田收取買家的利益，從中「食價」，於是向廉政公署舉報。經調查後，廉政公署發現亞田就是該買家，亦即有限公司股東之一。亞田最後被判觸犯《盜竊罪條例》第16A條下的欺詐罪行成立，入獄6個月。

◆ 重點分析

作為地產代理，亞田應向鍾太披露他於該項交易中涉及的利益衝突。

亞田不誠實的行為不單令鍾太及林小姐蒙受損失，同時亦損害了地產代理公司及業界的聲譽。

雖然經調查後廉署發現事件並無涉及貪污，但亞田的行為屬於刑事罪行，按律政司的指示，亞田仍被控告觸犯《盜竊罪條例》第16A條下的欺詐罪行，要受牢獄之苦作為懲罰。

個案17：司法制度 不容損害

汪老太是一幢舊式樓宇的業主。數年前，汪老太與一間地產發展公司簽訂一份臨時買賣合約，以1,400萬元出售全幢樓宇。當時有數名人士居於該樓宇天台的非法建築物內，代表地產發展公司的地產代理亞齊負責與天台住戶洽談收回物業及清拆非法建築物的事項，其中一名天台住客寶叔其後收受了26萬元作為搬遷賠償。後來樓價下跌，地產發展公司要求汪老太延遲成交日期但遭反對。為了阻撓物業的成交，亞齊建議寶叔就其天台單位被收回一事向法庭提出民事訴訟，並帶寶叔前往律師樓作出虛假宣誓，指他從未收取任何搬遷賠償。為了支持寶叔的謊言，亞齊更偽造了一份有關天台木屋的買賣備忘錄，並提交法院。雖然後來寶叔改變主意希望停止訴訟，但亞齊以20萬元利誘寶叔繼續民事訴訟。由於訴訟的緣故，汪老太在合約內訂明的交易日仍未能與地產發展公司完成買賣交易，因而被地產發展公司向法庭申請索償。經過了5年，訴訟仍未結束。最後，身心疲累的汪老太同意以830萬元出售物業給地產發展公司，成交條件包括終止所有訴訟。後來汪老太得知亞齊的所作所為，懷疑亞齊曾收受地產發展公司的賄賂，故此向廉政公署舉報。最後，亞齊被判在民事訴訟中串謀妨礙司法公正、教唆他人在宣誓下作假證供，及偽造文書等罪名成立，入獄3年。由於寶叔於案件中並不是主謀，事後有悔意又願意與控方合作，故此被輕判入獄1年。

◆ 重點分析

作為物業代理，亞齊在執業時必須依法辦事，保障各方利益。

亞齊為了賺取佣金不擇手段，甚至濫用訴訟程序及妨礙司法公正。法官在判案時指亞齊的罪行嚴重，若不予以懲罰或會損害司法制度，因而判處亞齊入獄。

《防止賄賂條例》及有關法例可被視為防禦貪污及其他舞弊的最後防線；但是最有效的防線是從業員時刻本著專業操守，以誠實、公平、公正的原則辦事，遠離貪污犯法的可能。

前線的地產代理從業員

在激烈的競爭下，前線地產代理從業員面對不少經營上的困難。然而，在促成交易的同時，要保障自己免因一時的疏忽或貪念而違反地產代理公司的內部守則、《地產代理條例》及其附例、監管局的《操守守則》、《防止賄賂條例》及其他法例，從業員應：

- 認識並遵守香港的法例，特別是《防止賄賂條例》及《地產代理條例》。
- 了解並遵守受僱地產代理公司的內部守則，例如有關提供及接受利益、接受款待、處理利益衝突及處理機密資料等公司政策。
- 明瞭並遵守監管局發出的《操守守則》及不時發出的執業通告，向客戶提供高質素及專業的服務，確立專業形象。
- 積極參與培訓課程，增強自己對《防止賄賂條例》及有關法規的認識，並對貪污舞弊行為提高警覺。

管理階層

身為管理階層的地產代理，在預防貪污舞弊方面所扮演的角色尤其重要。管理人員除了要做到上述對前線地產代理從業員的要求外，還要好好管理下屬，協助他們發揮所長，預防他們犯錯，並在一定程度上為他們所犯的錯誤承擔責任，履行管理問責。倘若下屬犯錯是因為能力或經驗不足所致，管理人員應檢討是否已制訂一套妥善的制度並且有足夠和持續的監察，亦應通過培訓及輔導糾正有關的錯誤。但如果下屬因欠缺誠信而犯錯，管理人員就絕不能姑息縱容，必須按法規謹慎處理，以有效建立公司的誠信文化，同時亦可以讓其他員工從中加深對地產代理公司的立場及政策的認識，不敢輕視法規的要求。

管理人員固然未必需要為下屬因一時疏忽或經驗不足所犯的每一個錯誤負責，但假若對於下屬一些嚴重、經常性的或普遍出現的不當行為不察覺甚或容忍，管理人員便難辭其咎。如果管理人員置身事外，視而不見，其管理能力不單受到質疑，甚至會被視為同流合污。

此外，管理人員不單要以身作則，履行管理問責，亦需建立良好的公司文化及改善內部監管，將貪污舞弊的機會減至最低。

管理人員應：

- 制訂公司的員工紀律守則，使職員明瞭公司的指引，在辦理業務及與客戶交往時，有所依循。
- 實踐誠信管理原則（例子見附錄三），讓職員明白處理業務時必須時刻守法、行事正直及誠懇可靠等。
- 實施制衡性的工作程序，例如：
  - 訂明洽談生意及客戶支付佣金的正確程序；
  - 通過定期抽查內部記錄，檢討是否有未通知公司而私下完成的物業交易；
  - 審批財務記錄及安排職員離職前面談等監管措施。
- 安排培訓課程，為員工舉辦倡廉活動，加強職員對反貪法例、《地產代理條例》、公司誠信管理原則及公司監管措施的認識，培養廉潔的公司文化。

各級職員如在處理業務時遇到有可能涉及貪污的情況，須先了解法例的要求，小心處理及向廉政公署諮詢。若面對個別複雜的情況，應進一步尋求法律意見。

若懷疑發生貪污舞弊的事情，應向管理階層或向廉政公署舉報，以表明自己及公司絕不姑息此等行為的立場。

防貪顧問服務及培訓課程

廉政公署一向積極與地產代理業攜手合作，預防貪污，維護公平的營商環境。為協助業界進一步提升專業誠信，並採取有效措施防止貪污，加強行業良好聲譽與工作效率，廉政公署為業界提供以下費用全免的專業服務：

- 制訂/檢討員工守則（例如將收受利益政策條款納入員工守則）
- 安排培訓課程（有關課程已被監管局納入為持續專業進修計劃核心科目，參加者完成課程後可取得學分）
- 協助地產代理公司為員工舉辦倡廉活動
- 提供系統監控的防貪建議

舉報及諮詢服務

此外，廉政公署亦提供簡單方便的舉報及諮詢途徑：

電話：25 266 366（24小時）
郵遞：香港郵政總局信箱1000號
親臨：舉報中心（香港北角渣華道303號地下）（24小時）
　　或各分區辦事處

廉政公署各分區辦事處及防止貪污處的地址及電話號碼：

西港島及離島辦事處（中西區、南區、離島）	香港上環干諾道中124號 海港商業大廈地下 2543 0000
東港島辦事處（灣仔、東區）	香港灣仔軒尼詩道201號 東華大廈地下 2519 6555
東九龍及西貢辦事處（觀塘、黃大仙、西貢）	九龍藍田啟田道67號 啟田大廈地下4號 2756 3300

西九龍辦事處 (九龍城、油尖旺、 深水埗)	九龍油麻地彌敦道434-436號 彌敦商務大廈地下 2780 8080
新界東辦事處 (沙田、大埔、北區)	新界沙田上禾輋路1號 沙田政府合署地下G06-G13室 2606 1144
新界西南辦事處 (荃灣、葵青)	新界荃灣青山公路300-350號 荃錦中心地下B1號 2493 7733
新界西北辦事處 (元朗、屯門)	新界元朗青山公路元朗段230號 富興大廈地下 2459 0459
防止貪污處 私營機構顧問組	香港北角渣華道303號廉政公署 2526 6363 asg@cpd.icac.org.hk

廉政公署網站

如欲查詢廉政公署服務的最新資料，可瀏覽廉政公署網站(www.icac.org.hk)。基於保密理由，請勿以電郵方式舉報貪污。

地產代理監管局查詢及投訴服務

熱線：2111 2777
傳真：2598 9596/2598 9597
電郵：enquiry@eaa.org.hk
網址：www.eaa.org.hk
地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心48樓

《防止賄賂條例》第4、8、9、11及19條原文

《防止賄賂條例》第4條 — 賄賂

(1) 任何人（不論在香港或其他地方）無合法權限或合理辯解，向任何公職人員提供任何利益，作為該公職人員作出以下行為的誘因或報酬，或由於該公職人員作出以下行為而向他提供任何利益，即屬犯罪—（由1980年第28號第3條修訂）

(a) 作出或不作出，或曾經作出或不作出任何憑其公職人員身分而作的作為；

(b) 加速、拖延、妨礙或阻止，或曾經加速、拖延、妨礙或阻止由本人作出或由其他公職人員作出任何憑其本人或該其他人員的公職人員身分而作的作為；或

(c) 協助、優待、妨礙或拖延，或曾經協助、優待、妨礙或拖延任何人與公共機構間往來事務的辦理。

(2) 任何公職人員（不論在香港或其他地方）無合法權限或合理辯解，索取或接受任何利益，作為他作出以下行為的誘因或報酬，或由於他作出以下行為而索取或接受任何利益，即屬犯罪—（由1980年第28號第3條修訂）

(a) 作出或不作出，或曾經作出或不作出任何憑其公職人員身分而作的作為；

(b) 加速、拖延、妨礙或阻止，或曾經加速、拖延、妨礙或阻止由本人作出或由其他公職人員作出任何憑其本人或該其他人員的公職人員身分而作的作為；或

(c) 協助、優待、妨礙或拖延，或曾經協助、優待、妨礙或拖延任何人與公共機構間往來事務的辦理。

(3) 非訂明人員的公職人員如有所屬公共機構的許可而索取或接受任何利益，且該項許可符合第(4)款的規定，則該公職人員及提供該利益的人均不算犯本條所訂罪行。（由1980年第28號第3條增補。由2003年第14號第15條修訂）

(4) 就第(3)款而言，許可須為書面形式，並且—
(a) 須在提供、索取或接受利益之前給予；或
(b) 在利益未經事先許可而已提供或接受的情況下，須於該利益提供或接受之後在合理可能範圍內盡早申請及給予，

同時，公共機構在給予該許可之前須顧及申請的有關情況，該許可方具有第(3)款所訂效力。（由1980年第28號第3條增補）

《防止賄賂條例》第8條 — 與公共機構有事務往來的人對公職人員的賄賂

(1) 任何人經任何政府部門、辦事處或機構與政府進行任何事務往來時，無合法權限或合理辯解而向受僱於該政府部門、辦事處或機構的訂明人員提供任何利益，即屬犯罪。（由2003年第14號第16條修訂）

(2) 任何人與其他公共機構進行任何事務往來時，無合法權限或合理辯解而向受僱於該公共機構的公職人員提供任何利益，即屬犯罪。

《防止賄賂條例》第9條 — 代理人的貪污交易

(1) 任何代理人無合法權限或合理辯解，索取或接受任何利益，作為他作出以下行為的誘因或報酬，或由於他作出以下行為而索取或接受任何利益，即屬犯罪—
(a) 作出或不作出，或曾經作出或不作出任何與其主事人的事務或業務有關的作為；或

(b) 在與其主事人的事務或業務有關的事上對任何人予以或不予，或曾經予以或不予優待或虧待。

(2) 任何人無合法權限或合理辯解，向任何代理人提供任何利益，作為該代理人作出以下行為的誘因或報酬，或由於該代理人作出以下行為而向他提供任何利益，即屬犯罪—

(a) 作出或不作出，或曾經作出或不作出任何與其主事人的事務或業務有關的作為；或

(b) 在與其主事人的事務或業務有關的事上對任何人予以或不予，或曾經予以或不予優待或虧待。

(3) 任何代理人意圖欺騙其主事人而使用如下所述的任何收據、帳目或其他文件—

(a) 對其主事人有利害關係；及

(b) 在要項上載有虛假、錯誤或欠妥的陳述；及

(c) 該代理人明知是意圖用以誤導其主事人者，

即屬犯罪。

(4) 代理人如有其主事人的許可而索取或接受任何利益，而該項許可符合第(5)款的規定，則該代理人及提供該利益的人均不算犯第(1)或(2)款所訂罪行。（由1980年第28號第4條代替）

(5) 就第(4)款而言，該許可—

(a) 須在提供、索取或接受該利益之前給予；或

(b) 在該利益未經事先許可而已提供或接受的情況下，須於該利益提供或接受之後在合理可能範圍內盡早申請及給予，

同時，主事人在給予該許可之前須顧及申請的有關情況，該許可方具有第(4)款所訂效力。（由1980年第28號第4條增補）

《防止賄賂條例》第11條
— 行賄者與受賄者即使目的未達仍屬有罪

(1) 在因本部任何一條所訂罪行而進行的法律程序中，如經證明被控人接受任何利益，且接受時相信或懷疑，或有理由相信或懷疑所獲給予的利益是作為他作出或不作出，或曾經作出或不作出該條所指作為的誘因或報酬，或是由於他作出或不作出，或曾經作出或不作出該等作為而獲給予的，則以下情況不得成為免責辯護—

(a) 被控人實際上沒有權力、權利或機會作出或不作出該作為；

(b) 被控人接受該利益但無意作出或不作出該作為；或

(c) 被控人事實上未有作出或不作出該作為。

(2) 在因本部任何一條所訂罪行而進行的法律程序中，如經證明被控人向他人提供任何利益，作為該人作出或不作出，或曾經作出或不作出該條所指作為的誘因或報酬，或由於該人作出或不作出，或曾經作出或不作出該等作為而向他提供任何利益，同時被控人相信或懷疑，或有理由相信或懷疑該人有權力、權利或機會作出或不作出該作為，則該人沒有此權力、權利或機會，不得成為免責辯護。

《防止賄賂條例》第19條 — 習慣不能作為免責辯護

在因本條例所訂罪行而進行的任何法律程序中，即使顯示本條例所提及的利益對任何專業、行業、職業或事業而言已成習慣，亦不屬免責辯護。

地產代理監管局《操守守則》

符合法律的規定

- 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。

充分了解有關的法例及規定

- 地產代理和營業員應熟悉並必須在執業時遵守《地產代理條例》、其附屬法例、操守守則，以及由監管局不時發布的所有其他指引。

- 地產代理和營業員應掌握有關的一切法律、政府規例，及地產市場的重要事實和發展，以便能盡責地向客戶提供意見。他們應盡量憑本身在地產方面的知識、訓練、資歷和經驗向客戶提供服務和意見。

應具備的專業知識及能力

- 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。

執業時應秉持的操守及道德標準及對客戶的責任

- 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。

應盡一切應盡的努力

- 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。

盡量避免陷入任何利益衝突之中

- 地產代理和營業員應避免就本身有實益利益的物業提供服務。
- 在有可能/潛在利益衝突的情況下（例如同時代表賣家和買家），地產代理和營業員必須向客戶表明他們同時代表雙方，以及向各方詳盡披露因該物業而獲得的金錢或其他實益利益。

代理之間的關係及執業時必須遵守的操守標準

- 地產代理和營業員不得求取不公平的利益令其他代理受損，也不得直接或間接損害其他代理的名聲或公開貶低其他代理的作業方式。
- 地產代理和營業員應避免做出可能令地產代理行業信譽及/或名聲受損的行為。
- 地產代理和營業員應緊守公平競爭的原則，並須避免從事違反公平競爭原則的作業方式。

地產代理誠信管理原則

以下乃誠信管理原則的一些例子：

知法守法

要求員工辦理業務時，其個人行為必須符合法律規定。公司定期向員工提供相關培訓，強調守法的重要性。指示員工應盡快向公司管理層舉報任何懷疑違法違規行為；而管理層亦絕不容忍這些行為，並會將事件交由有關執法部門處理。

行事正直

提醒員工處理交易時，以誠信可靠及專業精神行事；不會將個人利益凌駕於客戶或公司之上，並應對交易各方持公正態度。公司亦尊重公平競爭原則，不會為謀取利益而損害其他同業的聲譽。

誠懇可靠

要求員工應時刻秉持誠實態度，以爭取客戶信任。公司不會發放虛假、誤導或誇張失實的訊息及廣告。

透明公開

公司樂意向客戶清楚交代有關及相關物業及其交易資料、公司佣金政策等，絕不隱瞞事實。從業員應避免就本身有實際利益的物業提供服務。在有可能／潛在利益衝突的情況下，從業員必須向客戶詳盡披露因該物業而獲得的金錢或其他利益。

客觀持平

鼓勵員工向客戶提供有關物業及市場的分析或意見時，應時刻保持客觀，不會只顧個人利益。

鼓勵增值

公司重視員工培訓，並會投入資源；特別是培養員工的價值觀。亦鼓勵員工經常留意市場動態，並積極增進專業知識和技能，以提高服務質素。