



澳大利亚证券与投资委员会 (ASIC)

新闻报道



ASIC 关于住房贷款误导性中文广告

ASIC 一项针对华裔买房者广告的审查敦促四家贷款公司更改他们的房屋贷款广告。

刊登广告的房屋贷款公司是：

- Ace Mortgage Market Pty Ltd (也称袁翹新會計師) 位于新南威尔士州的巴拉玛塔 (Parramatta)
- Aus Realty Group Pty Ltd (也称澳人信贷) 位于新南威尔士州赫斯维尔 (Hurstville) ;
- Apex Finance & Mortgage and its business owner (也称 聯通信贷) 位于新南威尔士州的博伍德 (Burwood) ; 与
- Trans Australia Mortgage Finance Pty Ltd (交易名称为 Apple Home Loans 全盛信) 位于新南威尔士州博伍德 (Burwood) 与查兹伍德 (Chatswood) 。

针对华裔买家的广告涉及的问题有：

- 中文表述，如“最低固定利率”与“无需收入证明”一是错误、误导性的表达，或违反了相关借贷法，
- 严重依赖免责条款（例如“受条款与条件约束”），不能在同一则广告中解释适用的条款与条件。另外，刊登广告的人想用中文提及优势，但却用英文谈及免责与要求，广告的受众却是非英文为母语的消费者，
- 在引述利率百分比时，未公开比较利率，
- 未按照要求，对比较利率的准确性做出公开提醒，与
- 广告刊登者未定期检查广告，以确保其准确性，并使其与遵守法律。

针对每家公司具体的问题深入概述如下。

ASIC 副主席彼得科尔 (Peter Kell) 称：“澳大利亚消费法适用于所有广告，包括用外语刊登的广告。当他们需要金融产品时，看不懂书面英文的消费者可能更依赖于他们的母语广告。广告刊登者应该保证他们的广告即时更新，而且遵守法律要求。如果大部分广告都使用外语，那么提醒、免责或要求应该放在本则广告中明显之处，并用同一种语言进行解释。

科尔先生表示：“ASIC 将继续监管所有形式的广告，包括针对非英语为母语的消费者的广告。”

为帮助非英语为母语的消费者，包括房屋贷款利率信息在内的一些出版物将在 MoneySmart 网站推出 26 种语言。请访问 www.moneysmart.gov.au。

Translator's Declaration: I, KUAN LIU, a NAATI professional translator (NAATI No: 88877) hereby declare that I do translate to the best of my knowledge and in line with NAATI professional code of ethics. The translator provides no warranty as for the authenticity or otherwise of the document provided for translation.

背景

作为审查的一部分，对四家公司的广告 ASIC 采取如下行动。

Ace Mortgage Market Pty Ltd (也称袁翹新會計師) 称顾客可以申请低 doc 贷款，无需收入证明。这则广告是在 2009 年在全国消费者贷款保护法中的相关借贷法推出前的草拟的，但 Ace Mortgage 在其 2016 年的广告中继续使用。ASIC 担心可能存在违法相关借贷法，造成错误与误导性的叙述。

对于 ASIC 的担心，Ace Mortgage 同意移除他们的广告。

Aus Realty Group Pty Ltd (也称澳人信贷) 称 4.14%* 为“澳大利亚最低固定利率”。这则广告可能造成误导，因为在广告刊登后 ASIC 曾见过，市场上贷款人获得了低于 4.14% 的利率。4.14% 利率加入*，并陈述到：“受条款与条件约束”。广告并未解释相关的条款与条件。这则广告还包括其他可能的误导性表述，包括“保证为客户获得最低的贷款利率*，南（悉尼）最大的贷款中心与最多的现金折扣。”广告包含了利率比较；但是这些字用了小号字体，并且并未公开。

对于 ASIC 的担心，Aus Realty 同意修改其广告。

Apex Finance & Mortgage 以及它的公司老板 (也称聯通信贷) 称，它的 4.99%* 是最低固定利率。4.99% 利率加入*，并陈述到“受条款与条件约束”，但广告并未解释相关条款与条件。广告包涵对比利率；然而，利率使用了小号字体，并未注有关于对比利率准确性的提示。该老板是经澳大利亚金融集团有限公司认可的代表，持有澳大利亚信贷执照。

对于 ASIC 的担心，老板同意移除广告，并确认他们将对未来的广告进行审核，并得他们的许可证接受人批准，澳大利亚金融集团有限公司。

Trans Australia Mortgage Finance Pty Ltd (交易时称 Apple Home Loans，全盛信贷) 曾推出 3.98% 的每周固定利率，4.13%* 住宅浮动利率与 3.98% 住宅固定利率。然而，Apple Home Loans 未引述比较利率，并且未包括关于比较利率的提示。这两个利率加入*，但该广告未包括相关免责与 / 或要求。

对于 ASIC 的担心，Trans Australia 同意修改它的广告。

关于类似的中文广告，2015 年 ASIC 发布新闻：15-292MR 贷款公司回应 ASIC 对于误导性中文广告的担心。

ASIC 出版了 234 金融产品与服务广告 (包括信贷) 规范指南：良好行为指南 (RG 234)。它包括刊登广告者与发行人需要根据消费者保护法遵守法律责任。

中文版本仅供参考，以英文版为准。

