



通告

通告編號 16-01 (CR)

第一行為守則

- 不得訂立或執行以妨礙、限制或扭曲競爭為目的或效果的協議，尤其不可與競爭對手合謀定價、瓜分市場、限制產量或圍標。
- 就業務作出獨立的商業決定。
- 不得參與相當可能會達成或討論反競爭協議的會議。
- 避免向競爭對手探求影響競爭的敏感資料或與競爭對手討論或分享該等資料或按該等資料行事。

地產代理商會及會員

- 商會應避免向會員就佣金率發出建議。
- 會員不應執行地產代理商會發出的可能會損害競爭的建議。

第二行為守則

- 具有相當程度市場權勢的業務實體，不得藉從事目的或效果是妨礙、限制或扭曲競爭的行為，而濫用該市場權勢。

守法承諾

- 採取適當及切實可行的步驟，例如識別風險、評估風險、緩解風險及定期檢視，以確保地產代理業務沒有違反《競爭條例》的規定。

遵守《競爭條例》

《競爭條例》(第 619 章)(下稱「《條例》」)已於 2015 年 12 月 14 日全面生效。《條例》旨在禁止妨礙、限制或扭曲在香港的競爭的行為。《條例》適用於各行業，包括地產代理業。本通告載列若干指引，以協助地產代理公司¹ 在從事地產代理業務時遵守《條例》。

¹ 「地產代理公司」是指《地產代理條例》下的持牌地產代理，而其亦可能是《競爭條例》下的「業務實體」。



《條例》概覽

(2) 《條例》禁止業務實體（即從事經濟活動的實體）從事以下三種行為：

- (a) 反競爭協議（下稱「第一行為守則」）；
- (b) 濫用相當程度的市場權勢（下稱「第二行為守則」）；及
- (c) 於電訊業進行反競爭的合併及收購。

地產代理公司必須遵守的守則為「第一行為守則」及「第二行為守則」（如適用的話）。《條例》中有關「第一行為守則」及「第二行為守則」的若干主要條文撮要載列於附件內。

遵守行為守則

「第一行為守則」

與競爭對手的往來

(3) 「第一行為守則」禁止業務實體訂立或執行反競爭協議、經協調做法及行業協會的決定。「第一行為守則」尤其旨在防止競爭對手之間就關鍵的競爭元素(例如價格、產量或如何投標)進行串通以損害在香港的競爭。

(4) 如某協議或經協調做法的目的或效果是妨礙、限制或扭曲在香港的競爭，則地產代理公司不得訂立該協議或從事該經協調做法。地產代理公司必須避免（以書面或其他方式，明訂或隱含地）與競爭對手作出或訂立就價格或其他商業策略事宜合作而不互相競爭的安排，例如協定計算佣金的公式或與佣金相關的元素，如折扣、回贈或其他優惠，協議以地域、物業或顧客種類瓜分市場，或協議不進入或不拓展

業務至另一方的市場（無論是以地域或其他形式劃分）。

(5) 地產代理公司應獨立作出商業決定，並應自行決定其市場策略，尤其是佣金率、服務範圍及其他競爭元素的政策。地產代理公司必須自行決定其佣金或與客戶個別協商，而並非採用或跟從行業內的標準佣金率或以任何形式集體訂定的佣金率。

(6) 地產代理公司不得與競爭對手討論或交換影響競爭的敏感資料，例如計劃實施的定價策略、推廣計劃及優惠等。在出席會議時，如懷疑有可能會達成或討論反競爭協議，應與有關的討論劃清界線。一旦發現會議的反競爭性質，地產代理公司應退出會議並就該次退出會議作記錄。

(7) 經協調做法通常涉及競爭對手之間交換影響競爭的敏感資料。地產代理公司應避免（直接或間接透過第三者，正式與否）向競爭對手探求影響競爭的敏感資料，例如計劃實施的定價策略、推廣計劃及優惠等，或與競爭對手討論或分享該等資料或按該等資料行事。

地產代理商會及會員

(8) 「第一行為守則」亦適用於業務實體組織的決定。地產代理商會屬《條例》下的業務實體組織，因此，當其決定具有損害競爭的目的或效果時，其會員亦同樣被禁止作出或執行該決定，即使該決定是於《條例》全面生效前作出的。

(9) 地產代理商會應避免就佣金率或任何其他商業條款向會員作出任何指示或建議，以防止其會員違反「第一行為守則」。同樣地，作為某地產代理商會會員的地產代理公司亦不應執行商會發出的可能損害競爭的建議。

(10) 若某地產代理商會本身亦從事經濟活動（例如進行地產代理工作），其亦可被視為《條例》下的業務實體。在此情況下，有關地產代理商會亦須就其活動遵守「第一行為守則」。



「第二行為守則」

(11) 「第二行為守則」只適用於市場中具有**相當程度市場權勢**，並藉從事目的或效果是妨礙、限制或扭曲競爭的行為而**濫用**該權勢的業務實體。

(12) 一般而言，市場佔有率高的業務實體較有可能具有相當程度的市場權勢。因此，規模龐大的地產代理公司較有可能具有相當程度的市場權勢，他們應保持警惕以確保沒有違反「第二行為守則」。

(13) 具有相當程度市場權勢的地產代理公司應注意，《條例》或《第二行為守則指引》² 均沒有列出所有濫用市場權勢的行為。然而，能對市場上的競爭對手產生封鎖效果的行為較有可能構成濫用市場權勢，該等地產代理公司應避免從事該等可能損害競爭的行為。

(14) 具有相當程度市場權勢的地產代理公司應注意，「第二行為守則」適用於某行為並不排除「第一行為守則」同時適用於該行為。例如，視乎個案的事實及情況，以協議形式或經協調做法濫用市場權勢的行為亦可能同時違反「第一行為守則」。

守法承諾

(15) 地產代理公司的管理層應採取適當及切實可行的步驟，以確保其業務，包括其僱員或其轄下的人不會違反《條例》的規定。該等步驟包括：

(a) 風險識別：檢視地產代理業務的工作實務及日常營運，以識別所面對的競爭法風險的範圍。地產代理公司所面對的風險將取決於其營運的種類（例如從事的物業市場）及規模；

(b) 風險評估：計算出已識別的風險的嚴重性（例如

² 請參閱下文第 16 段。

將該等風險分類為低、中或高風險級別及評估哪些僱員處於高風險範圍)；

- (c) 風險緩解：制訂及採取恰當的措施以緩解和管理該等已識別的風險（例如為減低風險發生的可能性，制定如何偵測並處理該等風險的合規政策、程序及員工培訓）；及
- (d) 定期檢視：定期檢視工作實務及合規策略，以確保地產代理業務擁有有效的合規文化。無論地產代理公司是否決定按年度或更長週期檢視其合規成效，期間亦可能出現需要考慮在正常週期以外檢視的情況，例如在收購業務時或有關地產代理公司正接受競爭法調查時等。

(16) 競爭事務委員會（下稱「競委會」）已就行為守則發布指引（下稱「指引」）³。該等指引載列競委會擬如何釋義及執行《條例》下的行為守則。指引可於競委會的網站下載 (www.compcomm.hk/tc/legislation_guidance/guidance/first_conduct_rule/files/Guideline_The_First_Conduct_Rule_Chi.pdf 及 www.compcomm.hk/tc/legislation_guidance/guidance/second_conduct_rule/files/Guideline_The_Second_Conduct_Rule_Chi.pdf)。地產代理公司應參閱指引以協助判斷其行為是否符合行為守則，並應在有需要的情況下就其含意尋求法律意見。

(17) 競委會亦發布了兩本小冊子，協助中小型企業⁴了解《條例》的基本規定，檢視其業務運作及制定合規策略。小冊子亦可於競委會網站下載 (www.compcomm.hk/tc/media/reports_publications/files/CC_SME_Brochure_Chi.pdf 及 www.compcomm.hk/tc/media/reports_publications/files/CC_SME_Compliance_Toolkit_Chi.pdf)。地產

³ 該等指引分別題為《第一行為守則指引》及《第二行為守則指引》。

⁴ 競委會另發布了題為《競爭條例與工商組織》的小冊子，以協助工商組織了解《條例》，並為工商組織提供「可做」與「不可做」的實際指引，以盡量減低其違反《條例》的風險。該小冊子可於競委會網站下載。 (www.compcomm.hk/tc/media/press/files/CC_TA_Brochure_Chi.pdf)。

代理公司應參閱小冊子以更了解《條例》並（如適用的話）根據小冊子提供的資料識別其風險範圍及制定合規措施等。

如地產代理公司在從事其地產代理業務時違反《條例》，其亦可能因未能避免從事可能觸犯法律的活動而違反地產代理監管局（下稱「監管局」）發出的《操守守則》，而遭受監管局的紀律制裁。

2016 年 4 月

注意：持牌人應注意，本通告所載的指引僅列出持牌人在其執業過程中需遵從《條例》的規定的若干事項，該等指引並非盡列所有事項。持牌人應閱讀《條例》全文，以進一步了解該等可能與其執業有關且需遵守或遵從的條文，而條例全文可於 www.legislation.gov.hk 查閱。

營業詳情說明書持有人應提醒所有
參與地產代理工作的員工留意本通告

《競爭條例》有關「第一行為守則」及「第二行為守則」的若干主要條文撮要

1. 「第一行為守則」

1.1 「第一行為守則」禁止業務實體¹之間的協議、經協調做法及作為某業務實體組織的成員身份執行該組織的決定，而有關的協議、經協調做法或決定具有妨礙、限制或扭曲在香港競爭的目的或效果²。

1.2 該項守則適用於目的或效果是妨礙、限制或扭曲香港的競爭的行為，不論該行為是在香港或香港境外發生的³。

1.3 「協議」的定義包括任何協議、安排、諒解、許諾或承諾，不論是明訂或隱含的、書面或口頭的，亦不論是否可藉法律程序予以強制執行或是否擬可藉法律程序予以強制執行的⁴。

1.4 「經協調做法」於《條例》中沒有定義。競爭委員會（下稱「競委會」）認為只要業務實體在知情的情況下進行實際合作以免卻競爭的風險，即使它們之間沒有達成協議，該合作亦會被視為「經協調做法」⁵。

1.5 「第一行為守則」適用於具有**損害**香港競爭的目的或效果的協議、經協調做法或決定。以下四種行為於

¹ 業務實體指任何從事經濟活動的實體(不論其法定地位或獲取資金的方式)。(第2(1)條)

² 第6(1)條

³ 第8條

⁴ 第2(1)條

⁵ 請參閱競委會於2015年7月發布的《第一行為守則指引》第2.27段

《條例》中被定義為「嚴重反競爭行為」⁶：

- (a) 訂定價格：訂定、維持、調高或控制貨品或服務的供應價格；
- (b) 瓜分市場：為生產或供應貨品或服務而編配銷售、地域、顧客或市場；
- (c) 限制產量：訂定、維持、控制、防止、限制或消除貨品或服務的生產或供應；及
- (d) 圍標：投標者之間「操縱」招標過程的協議。

1.6 沒有損害競爭的目的的協議或經協調做法仍可能因其具有損害競爭的效果而違反「第一行為守則」⁷。

1.7 《條例》訂定「第一行為守則」的若干豁免及豁免的情況⁸。例如，若所有相關業務實體的總計營業額不超過\$200,000,000，且相關行為**並非**《條例》下所定義的嚴重反競爭行為，「第一行為守則」便不適用於該等業務實體之間的協議、業務實體從事的經協調做法，或業務實體組織的決定⁹。

[附註：有關競委會如何詮釋及擬如何應用「第一行為守則」及相關豁免及豁免的進一步資料，請參閱載於競委會網站（www.compcomm.hk）的《第一行為守則指引》，該指引詳述各種或屬反競爭的商業安排，並載有說明性的例子。]

⁶ 競委會認為競爭對手之間訂定價格、瓜分市場、限制產量或圍標的協議具有損害競爭的目的。（《第一行為守則指引》第 3.7 段）

⁷ 《第一行為守則指引》第 3.16 段

⁸ 附表 1

⁹ 附表 1 第 5(1)條

2. 「第二行為守則」

2.1 「第二行為守則」禁止在市場中具有相當程度市場權勢的業務實體，藉從事妨礙、限制或扭曲在香港的競爭為目的或效果的行為，而濫用該權勢¹⁰。

2.2 該項禁止適用於目的或效果是妨礙、限制或扭曲在香港的競爭的行為，即使有關業務實體是在香港境外從事該行為的¹¹。

2.3 在判斷某業務實體是否在市場中具有相當程度的市場權勢時，以下事宜可列入考慮：

- (a) 業務實體的市場佔有率；
- (b) 業務實體作出定價或其他決定的能力；
- (c) 競爭者進入有關市場的任何障礙；及
- (d) 其他有關事宜¹²。

2.4 當具有相當程度市場權勢的業務實體藉從事目的或效果是妨礙、限制或扭曲在香港的競爭的行為濫用該權勢時，「第二行為守則」便適用。

2.5 在不局限可能構成濫用相當程度市場權勢的行為範圍的原則下，濫用市場權勢的行為可包括：

- (a) 對競爭對手的攻擊性表現；或
- (b) 以損害消費者的方式，限制生產、市場或技

¹⁰ 第 21(1)條

¹¹ 第 23 條

¹² 第 21(3)條

術發展¹³。

2.6 《條例》訂定「第二行為守則」的若干豁免及豁免的情況。例如，「第二行為守則」不適用於每年營業額不超過\$40,000,000的業務實體¹⁴。

[附註：有關競委會如何詮釋及擬如何應用「第二行為守則」及相關豁免及豁免的進一步資料，請參閱載於競委會網站（www.compcomm.hk）的《第二行為守則指引》，該指引詳述市場定義、評估市場權勢的方法及各種濫用市場權勢的行為，並載有說明性的例子。]

3. 執行程序及制裁

3.1 在調查涉嫌違反《條例》的行為時，競委會有權：

- (a) 要求任何人士向該會交出文件或其副本或提供指明資料，而該文件或其副本或指明資料是該會合理地相信是關乎任何攸關該調查的事宜的¹⁵；
- (b) 要求任何人士出席聆訊並回答關乎該會合理地相信攸關該調查的任何事宜的問題¹⁶；及
- (c) 憑手令授權進入及搜查處所¹⁷。

3.2 調查後，如競委會有合理理由相信違反「第一行為守則」事件已發生，而該項違反並不牽涉嚴重反競爭行為，競委會須於在競爭事務審裁處（「審裁處」）提起法

¹³ 第21(2)條

¹⁴ 附表1第6(1)條

¹⁵ 第41條

¹⁶ 第42條

¹⁷ 第48條

律程序前，向有關的業務實體發出告誡通知¹⁸。

3.3 如競委會有合理理由相信違反「第一行為守則」事件已發生，而該項違反牽涉嚴重反競爭行為；或違反「第二行為守則」事件已發生，競委會可向審裁處提起法律程序而毋需事先發出告誡通知。

3.4 一旦審裁處信納違反行為已發生，審裁處有權向違反條例的一方採取一系列的制裁措施¹⁹，包括判處罰款、向董事發出取消資格令、禁止令及其他命令²⁰。在罰款方面，審裁處判處的罰款金額可達業務實體在該項違反發生的年度中（最多 3 年）營業額的 10%²¹。

[附註：可能受競委會調查或在審裁處被提起法律程序的業務實體，可接觸競委會，看看競委會是否接受有關業務實體作出令其滿意的承諾，以提早達致和解。有關競委會調查程序及可能出現的結果的進一步資料，請參閱載於其網站（www.compcomm.hk）的《調查指引》。]

注意：持牌人應注意，本附件所載的資料只撮錄部份《條例》中有關「第一行為守則」及「第二行為守則」的一些主要條文，所有相關的條文未能在此盡錄。持牌人應瀏覽競爭事務委員會的網站 www.compcomm.hk，以進一步了解《條例》及其《條例》下的法律權利和責任。如欲評估特定商業行為是否符合《條例》的規定，持牌人應尋求獨立法律意見。

¹⁸ 第 82 條

¹⁹ 包括牽涉入違反競爭守則的業務實體及人士。請參閱第 91 條。

²⁰ 第六部及附表 3

²¹ 第 93 條