



遵守《競爭條例》的執業通告

問與答

備註：

1. 任何提述：
 - a. 「監管局」指地產代理監管局
 - b. 「競委會」指「競爭事務委員會」
 - c. 「《條例》」指《競爭條例》(第 619 章)
 - d. 「行為守則」指「第一行為守則」及「第二行為守則」
 - e. 「中小企」指中小型企業
 - f. 「執業通告」指地產代理監管局就遵守《條例》發出的執業通告第 16-01 (CR)號
 - g. 「審裁處」指競爭事務審裁處

除非另有所指，否則本「問與答」的字和詞句跟執業通告所註明及／或界定的字和詞句的涵義相同。

2. 本「問與答」只供一般參考之用。所載列之答案和建議的解決方法並非詳盡無遺，且不可被視為法律或專業意見。監管局在考慮持牌人是否違反執業通告時，會按個別情況作出決定。如有需要，閣下應就法律條文的解釋及個別個案徵詢法律或專業意見。在這方面，閣下應注意，競爭法的適用高度取決於有關的事實，而本「問與答」內的一般陳述並不能替代專業的法律意見。

監管局不會對本「問與答」所提供的資料的完整性，或在任何特定情況下使用該等資料的合適性作任何保證。對任何人因使用、不當使用或依賴本「問與答」所載的內容所引致的任何損失或損害，監管局概不承擔任何責任或後果。



問與答

《條例》下的責任

1. 行為守則適用於業務實體。那麼，行為守則是否適用於以獨資經營者身份經營地產代理業務或地產代理業務合夥的個人持牌人？

答： 是。

根據《條例》，「業務實體」指任何從事經濟活動的實體，包括公司、合夥及獨資經營者。關鍵在於有關實體或自然人是否從事經濟活動。即使合夥中的個別合夥人並非業務實體，他仍可能作為牽涉入該合夥違反行為守則的人而須承擔《條例》下的法律責任。

2. 就問題 1 所提述，如任職於地產代理公司或合夥的個人持牌人（例如營業員），在進行地產代理工作時牽涉入違反行為守則，他在《條例》下是否會負上法律責任？

答： 是。

雖然行為守則適用於業務實體，但《條例》容許競委會向審裁處尋求，亦容許審裁處向任何牽涉入其僱主業務實體的違反行為的人施加制裁。就此而言，競委會可向《條例》第 91 條界定為牽涉入違反行為守則的人提起法律程序，而此情況下所指的牽涉入違反行為守則的人包括協助、教唆、慫使或促使任何其他他人違反行為守則、誘使或企圖誘使其他他人違反行為守則、以任何方式明知而關涉違反該行為守則或成為違反該守則的一分子、或與其他他人串謀違反該守則的人（無論該人是否為非業務實體的自然人）。因此，地產



代理公司（或合夥）的僱員如牽涉入違反行為守則亦會因《條例》第 91 條而須負上法律責任。

3. 就問題 2 所提述，地產代理公司在《條例》下是否會因為其工作的個人持牌人（例如營業員）的違法行為而負上法律責任？

答： 是。

當地產代理公司的僱員牽涉入其僱主業務實體的違反行為時，該公司及僱員在《條例》下均須負上法律責任。

佣金

4. 根據行業現時的做法，地產代理公司會在二手市場交易中，就買賣交易收取樓價的 1%，及就租賃交易收取租約的半個月租金作為佣金（「典型佣金率」），這做法是否違反「第一行為守則」？

答： 這視乎能否證明該行業的做法是反競爭協議或業務實體之間的共識，經協調做法或業務實體組織的決定所導致的結果。

為免違反「第一行為守則」，地產代理公司應獨立作出商業決定。在決定佣金率時，地產代理公司若不作出獨立的決定，而與競爭對手串通協定其將收取的佣金率（不論該佣金率是否被視為行業的典型佣金率），即會違反「第一行為守則」。在此情況下，地產代理公司應注意，僅與競爭對手討論擬採用的佣金率或其慣常收取佣金的做法在《條例》下均有風險。

請參閱執業通告第 4 及 5 段。



5. 就上述問題 4 所提述，若客戶不反對，地產代理公司可否繼續在地產代理協議內述明佣金率為樓價的 1%？

答：法例沒有規定地產代理公司所收取的佣金金額或佣金率。地產代理公司可自行決定其佣金率的政策及／或會否與客戶協商佣金率。然而，地產代理公司不得參與和競爭對手討論行業內的標準佣金率或協定標準收費率。就釐訂佣金率所作的決定（包括是否收取樓價的 1% 作為佣金）必須為地產代理公司的獨立決定。

請參閱執業通告第 4 及 5 段。

6. 持牌人可否在回覆客人查詢佣金時說收取樓價的 1% 作為佣金是「行規」或是「標準收費率」或「間間地產代理公司的收費都是一樣」？

答：不可。

持牌人不應在回覆客人查詢佣金時說佣金率為樓價的 1% 是「行規」或「標準佣金率」，或其他地產代理公司所收取的佣金率也是一樣的。

為免違反「第一行為守則」，地產代理公司應獨立作出商業決定。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。

在這方面，地產代理公司的管理層應就其佣金的政策擬備指引讓員工依循並就如何適當地回應客人就佣金方面的查詢提供足夠的培訓予相關的員工。

請參閱執業通告第 5 及 13 段。



7. 現有數間地產代理公司向客戶收取樓價的 1% 作為佣金。如他們之間訂立協議，協定若干地產代理公司將固定其佣金率為樓價的 1%（即他們不會與客戶協商減低佣金），而其他公司則將佣金率訂為樓價的 1.5%，但同時給予客戶樓價的 0.5% 折扣優惠（或現金回贈），使客戶實際支付的佣金率同為樓價的 1%，這樣做是否會違反「第一行為守則」？

答： 是。

地產代理公司不得與競爭對手訂立協議，就價格或其他商業策略事宜（例如佣金率、折扣、回贈及其他優惠）合作而不互相競爭。就以上情況，協定收取較高佣金率（例如樓價的 1.5%）的地產代理公司將給予較大的折扣或較高的現金回贈（例如樓價的 0.5%），即使各地產代理公司似乎採用不同的佣金率及優惠，該等地產代理公司實際上協定了將收取的最終佣金率（即樓價的 1%）。無論如何，就折扣或現金回贈的水平達成協議本身已違反「第一行為守則」。一般而言，有關佣金率、折扣或回贈等事宜應由地產代理公司獨立作出決定。

上述行為在《條例》下亦極有可能被視為嚴重反競爭行為。

請參閱執業通告第 4 及 5 段。

8. 大型地產代理公司於銷售一手住宅物業時向買家提供現金回贈會違反行為守則嗎？

答： 不一定。

提供現金回贈本身不構成違反行為守則。理論



上，若有關的地產代理公司具有相當程度的市場權勢，並提供不足以支付其成本幅度的現金回贈，以逼使其他地產代理公司退出市場及／或削弱其他地產代理公司有效競爭的能力，該行為可被競委會視為濫用權勢的行為而違反「第二行為守則」。然而，實際上要確立一間地產代理公司是具有相當程度的市場權勢是複雜的事宜，且不應與市場上財力雄厚的大公司混淆。

如有關的地產代理公司與另一間地產代理公司達成協議或從事經協調做法以提供特定水平或額度的現金回贈，此行為將違反「第一行為守則」。

請參閱執業通告第 13 及 14 段。

9. 《條例》包含若干適用於中小企的豁除。如兩間小型地產代理公司（年度營業額各為港幣 \$1,000,000）訂立協議，協定向客戶收取固定為樓價的 1% 的佣金率，這協議是否會違反「第一行為守則」？

答： 是。

雖然這兩間地產代理公司的年度營業額低至港幣 \$1,000,000，但這兩間公司的上述定價協議涉及《條例》下所定義的「嚴重反競爭行為」。因此，該協議不獲豁除，「第一行為守則」仍然適用。

《條例》訂定「第一行為守則」的若干豁除及豁免的情況。例如，若所有相關業務實體的總計營業額不超過港幣 \$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、其所從事的經協調做法、或業務實體組織的決定。



地產代理商會及會員

10. 就執業通告第 9 段所提述，地產代理商會應如何處理過往曾向會員發出的佣金率建議（如有的話）？

答：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發出任何指示或建議，以防止其會員違反「第一行為守則」。因此，有關的地產代理商會應明確地通知會員，他們應作出獨立的商業決定，且商會於《條例》實施前所建議的佣金率（如有的話）已不再有效。

11. 就問題 10 所提述，作為地產代理商會會員的地產代理公司應如何處理商會曾作出的佣金率建議（如有的話）？

答：不論地產代理商會的任何建議是在《條例》實施之前或之後作出的，如該建議可能損害競爭的話，作為商會會員的地產代理公司均不應予以執行。再者，作為商會會員的地產代理公司亦不應參與作出該等建議。

請參閱執業通告第 9 段。

12. 地產代理公司若在出席會議時懷疑有可能會與其他地產代理公司討論訂定固定佣金率的反競爭協議，該地產代理公司應怎樣做呢？

答：地產代理公司在出席會議時，如懷疑有可能會討論反競爭協議，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。

請參閱執業通告第 6 段。



第二行為守則

13. 中小企在《條例》中的「第二行為守則」下有任何豁免嗎？

答： 有。

「第二行為守則」不適用於年度營業額不超過港幣\$40,000,000的業務實體。

14. 就《第二行為守則》而言，請舉出一個具有相當程度市場權勢的地產代理公司從事濫用其市場權勢行為的例子。

答： 濫用市場權勢行為的其中一個例子是，具有相當程度市場權勢的地產代理公司收取不足以支付其地產代理服務成本的過低佣金及／或提供過高優惠，藉此迫使與其競爭的其他地產代理公司退出市場（或阻止潛在競爭對手進入市場），以求在較後時間收取更高的價格。

而其中的首要問題永遠是相關地產代理公司是否具有相當程度的市場權勢。公司規模巨大、資金雄厚、及／或擁有很高的市場份額，均不足以決定該問題的答案。

15. 年度營業額超過港幣\$40,000,000的地產代理公司會自動被視為具有相當程度的市場權勢嗎？

答： 不會。

要斷定某業務實體是否具有相當程度的市場權勢，必須仔細就相關的市場作出定義，並分析一系列影響該業務實體不受市場競爭限制而行事的能力的因素。競委會的《第二行為守則指引》



詳細解釋該等因素以及應如何評估相當程度的市場權勢。而某業務實體是否具有相當程度的市場權勢並不是以簡單的營業額或市場佔有率來斷定的。

請參閱執業通告第 12 段。

守法承諾

16. 地產代理公司的管理層應如何減低違反行為守則的機會？

答：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。該等步驟包括風險識別、風險評估、風險緩解及定期檢視。

在這方面，地產代理公司應參閱競委會就行為守則發布的指引，以協助判斷其行為是否符合行為守則，並根據競委會於其網站 www.compcomm.hk 發布的其他簡易指引，審視其業務運作及訂立合規策略（如適用的話）。地產代理公司如有需要亦可考慮就此尋求專業的法律意見。

請參閱執業通告第 16 及 17 段。

2016 年 4 月 1 日