



監管局回顧 2023 年上半年工作及 簡介下半年工作重點

(2023 年 7 月 27 日) 地產代理監管局(「監管局」)今日發表最新數字，回顧監管局在 2023 年上半年的工作概況，並簡介下半年的工作重點。

今年上半年，物業市場相對較為淡靜，雖然新冠疫情緩和，但受外围經濟及環球政局影響，樓市交投仍未回復疫情前的狀況，地產代理的經營環境自然也受影響。

監管局的數字亦多少反映業界情況，詳細數字可參考附件。監管局今年上半年共舉行 8 場資格考試，比去年同期舉行的 7 場稍多。局方合共提供了 6,022 個資格考試名額，較 2022 年同期提供的 3,704 個名額大幅增加了 63%。儘管資格考試名額大增，但今年上半年的資格考試報名和應考人數並沒有比去年同期顯著地增加，反映資格考試名額的供應足以應付考生的需求。同一時間，截至 2023 年 6 月 30 日，個人牌照數目為 40,805 個，較 2022 年同日減少 1.66%，亦較半年前即 2022 年 12 月 31 日減少 0.7%，反映持牌人數出現輕微流失情況。

監管局於 2023 年上半年共開立 71 宗投訴個案，較去年同期大幅減少 33%，当中有 7 宗涉及一手住宅物業。整體投訴中最常見的性質類別包括：「發出違規廣告」(19 宗)、「不妥善地處理臨時買賣合約(或臨時租約)」(12 宗)及「提供不準確或具誤導性的物業數據」(11 宗)。另外，有關香港境



外物业的投诉则仅有 1 宗，较去年同期的 11 宗大幅减少。

另外，鉴于疫情已逐渐缓和，监管局的实体巡查工作得以回复正常，今年上半年合共巡查一手楼盘销售点 486 次，另巡查地产代理商铺 465 次，分别比去年同期增加 28%及 106%。同时，局方亦继续加强网上巡查，今年上半年共抽查网上物业广告 936 次，比去年同期增加 40%。

在上述所有实体及网上巡查及抽查中，局方共发现 50 宗违规个案，较去年同期轻微增加 1 宗，当中有 4 宗涉及一手住宅物业。整体来说，主要违规性质分别为「发出违规广告」（33 宗）、「没有遵守反洗钱及打击恐怖份子资金筹集规定」（13 宗）及「没有管有物业资料」（5 宗）。

另外，监管局于 2023 年上半年共对 180 名持牌人或前持牌人采取行动或作出处分，包括暂时吊销了 9 个牌照及撤销了 13 个牌照。上述被撤销牌照的个案，均由牌照委员会所裁定，当中涉及个人牌照和公司牌照，理由是这些持牌人基于不同原因，不再符合有关的发牌条件，例如被刑事定罪或破产，或者公司没有董事持有有效的个人牌照等，与执业操守无关。

另一方面，监管局也在 2023 年上半年推出了一份新的执业通告，更新有关地产代理业遵守反洗钱及反恐怖分子资金筹集规定的指引。同时，局方推出了更多网上教育活动供持牌人及公众参与，并再次推广「5A 代理」的「三言两与」专业素质，及为业界举办企业社会责任活动。



新聞稿
Press Release

踏入 2023 年下半年，監管局會繼續密切留意樓市新發展及政府推出的新措施而作出相應工作，並優化給持牌人的執業通告及推出相關教育。就着境外物業銷售的問題，監管局除了會繼續進行宣傳教育之外，今年下半年將會推出一份更新的執業通告，優化現有的相關指引，特別是有关發出廣告宣傳及提供物業資料方面，以提升持牌代理的服務水平。

監管局主席蕭澤宇先生，BBS，JP 表示：「虽然有关境外物業的投訴數字大幅減少，但局方仍會繼續向消費者進行教育工作，提醒准買家要緊記局方的宣傳口號——『境外樓花買唔買？計過風險先好買！』。監管局亦會於今年下半年推出一份更新的相关執業通告，優化現有的指引，務求令持牌代理所提供的服務更加專業，消費者得到更佳的保障。」

此外，局方會繼續加強巡查網上物業廣告，採用先進的計算機系統監察分析，以提升局方的工作效率。在巡查之余，局方亦會繼續為業界提供外展教育的工作。

同時，監管局會不斷優化持續專業進修課程，並會繼續致力消費者教育，及舉辦更多企業社會責任活動，推動業界服務大眾回饋社會。



地产代理监管局
主要数据

1. 资格考试

	地产代理 资格考试		营业员 资格考试			
			(笔试)		(计算机试)	
	考生 人数	合格 率	考生 人数	合格 率	考生 人数	合格 率
2020	2,299	27%	4,052	38%	538	31%
2021	6,749	27%	6,831	32%	1,390	32%
2022	3,686	33%	3,632	25%	1,769	34%
2021 年 上半年	2,731	16%	2,688	34%	589	33%
2022 年 上半年	1,262	30%	1,053	27%	919	40%
2023 年 上半年	1,735	22%	1,280	35%	666	34%

2. 牌照

截至	地产代理 (个人)牌照	营业员 牌照	个人牌照 总和	地产代理 (公司)牌照 ⁺	营业详情 说明书 [^]
31-12-2019	18,290	21,228	39,518	3,834	7,076
31-12-2020	18,434	22,368	40,802	3,899	7,076
30-6-2021	18,413	22,574	40,987	3,903	7,092
31-12-2021	18,983	23,079	42,062	3,938	7,243
30-6-2022	18,813	22,680	41,493	3,912	7,137



新闻稿
Press Release

31-12-2022	18,856	22,251	41,107	3,936	7,154
31-1-2023	18,692	22,115	40,807	3,910	7,012
28-2-2023	18,768	22,270	41,038	3,941	7,055
31-3-2023	18,866	22,208	41,074	3,966	7,092
30-4-2023	18,862	22,114	40,976	3,960	7,067
31-5-2023	18,819	22,144	40,963	3,969 [#]	7,059
30-6-2023	18,805	22,000	40,805	3,964	7,048

✦所有以有限公司形式经营的地产代理公司须领有地产代理（公司）牌照

^地产代理公司须为每个营业地点申领一份营业详情说明书

#纪录中最高数字

3. 投诉

i. 开立的投诉个案

	2021 年	2022 年	2021 年 上半年	2022 年 上半年	2023 年 上半年
个 案 宗 数	331 (54)	273 (30)	192 (29)	106 (14)	71 (7)

() 与一手住宅物业有关

ii. 2023 年上半年投诉个案的主要指称性质

(部分投诉同时涉及多项不同的指称)

- a. 发出违规广告 (19 宗)
- b. 不妥善地处理临时买卖合同 (或临时租约)
(12 宗)
- c. 提供不准确或具误导性的物业数据 (11 宗)



iii. 已处理的投诉个案宗数*

结果	2021 年	2022 年	2021 年 上半年	2022 年 上半年	2023 年 上半年
指称成立	114 (21)	112(15)	53 (11)	51 (9)	67 (8)
指称不成立	53 (4)	83(6)	28 (3)	67 (2)	44 (16)
资料不足	20 (0)	14(0)	11 (0)	6 (0)	16 (6)
其他 (如投诉人 撤回投诉)	52 (4)	34(5)	19 (1)	13 (3)	19 (6)
总数	239 (29)	243 (26)	111 (15)	137 (14)	146 (36)

*部分是往年接获的个案
() 与一手住宅物业有关

4. 巡查／抽查

i. 巡查／抽查次数

	2021 年	2022 年	2021 年 上半年	2022 年 上半年	2023 年 上半年
巡查的一手 楼盘数目	51	58	29	23	46
一手楼盘 巡查次数*	1,438	980	598	379	486
商铺 巡查次数	931	729	480	225	465
反洗钱及打击 恐怖份子资金 筹集抽查次数	1,181	1,203	457	509	650
网上物业广告 抽查次数	1,062	1,393	564	669	936

* 包括楼盘所在处、楼盘销售处及附近



ii. 经巡查／抽查发现的违规个案

2021 年	2022 年	2021 年 上半年	2022 年 上半年	2023 年 上半年
163 (16)	116 (4)	73 (11)	49 (3)	50 (4)

() 与一手住宅物业有关

iii. 2023 年上半年经巡查／抽查发现的主要违规类别

(部分个案同时涉及多项不同的指称)

- a. 发出违规广告 (33 宗)
- b. 未有遵守反洗钱及打击恐怖份子资金筹集规定 (13 宗)
- c. 没有管有物业资料 (5 宗)

5. 向持牌人或前持牌人采取的行动

	有关的持牌人或前持牌人人数	作出的处分或行动*				
		训诫/ 谴责	罚款	于牌照 附加/更 改条件	暂时 吊销 牌照	撤销 牌照
2021 年	426	307	265	189	16	34 [#]
2022 年	416	298	243	177	14	41 [#]
2021 年 上半年	178	120	109	83	5	12 [#]
2022 年 上半年	182	115	94	84	6	27 [#]
2023 年 上半年	180	130	107	78	9	13 [#]

* 以上行动是根据《地产代理条例》所赋予的权力而采取的。当中部分行动属纪律性质，其他则是由牌照委员会裁定的，包括在批出牌照时在牌照上附加条件。部分是往年接获的个案。

这些个案由牌照委员会裁定。理由是持牌人不再符合相关发牌条件。



6. 持續專業進修計劃

	活動場數	參與人次	學分
2021 年	833	46,635	90,703
2022 年	962	54,804	109,439
2021 年 上半年	385	17,791	28,948
2022 年 上半年	435	28,985	54,895
2023 年 上半年*	425	13,330	24,229

* 因監管局以外的活動主辦機構可於學習活動完結後提交申請將活動認可成為持續專業進修活動，此數字就監管局以外的活動主辦機構其後提交的活動場數、參與人次和出席紀錄而會有所增加。

— 完 —