



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，但受外圍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%，當中有 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資料」(11 宗)。另外，有關香港境



外物業的投訴則僅有 1 宗，較去年同期的 11 宗大幅減少。

另外，鑑於疫情已逐漸緩和，監管局的實體巡查工作得以回復正常，今年上半年合共巡查一手樓盤銷售點 486 次，另巡查地產代理商舖 465 次，分別比去年同期增加 28%及 106%。同時，局方亦繼續加強網上巡查，今年上半年共抽查網上物業廣告 936 次，比去年同期增加 40%。

在上述所有實體及網上巡查及抽查中，局方共發現 50 宗違規個案，較去年同期輕微增加 1 宗，當中有 4 宗涉及一手住宅物業。整體來說，主要違規性質分別為「發出違規廣告」（33 宗）、「沒有遵守反洗錢及打擊恐怖份子資金籌集規定」（13 宗）及「沒有管有物業資料」（5 宗）。

另外，監管局於 2023 年上半年共對 180 名持牌人或前持牌人採取行動或作出處分，包括暫時吊銷了 9 個牌照及撤銷了 13 個牌照。上述被撤銷牌照的個案，均由牌照委員會所裁定，當中涉及個人牌照和公司牌照，理由是這些持牌人基於不同原因，不再符合有關的發牌條件，例如被刑事定罪或破產，或者公司沒有董事持有有效的個人牌照等，與執業操守無關。

另一方面，監管局也在 2023 年上半年推出了一份新的執業通告，更新有關地產代理業遵守反洗錢及反恐怖分子資金籌集規定的指引。同時，局方推出了更多網上教育活動供持牌人及公眾參與，並再次推廣「5A 代理」的「三言兩與」專業素質，及為業界舉辦企業社會責任活動。



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，特別是有關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：「雖然有關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，提醒準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關執業通告，優化現有的指引，務求令持牌代理所提供的服務更加專業，消費者得到更佳保障。」

此外，局方會繼續加強巡查網上物業廣告，採用先進的電腦系統監察分析，以提升局方的工作效率。在巡查之餘，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。



附件

地產代理監管局
主要數據

1. 資格考試

	地產代理 資格考試		營業員 資格考試			
			(筆試)		(電腦試)	
	考生 人數	合格 率	考生 人數	合格 率	考生 人數	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	地產代理 (個人)牌照	營業員 牌照	個人牌照 總和	地產代理 (公司)牌照 ⁺	營業詳情 說明書 [^]
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



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經營的地產代理公司須領有地產代理（公司）牌照

^地產代理公司須為每個營業地點申領一份營業詳情說明書

#紀錄中最高數字

3. 投訴

i. 開立的投訴個案

	2021 年	2022 年	2021 年 上半年	2022 年 上半年	2023 年 上半年
個案 宗數	331 (54)	273 (30)	192 (29)	106 (14)	71 (7)

() 與一手住宅物業有關

ii. 2023 年上半年投訴個案的主要指稱性質

(部分投訴同時涉及多項不同的指稱)

- a. 發出違規廣告 (19 宗)
- b. 不妥善地處理臨時買賣合約 (或臨時租約)
(12 宗)
- c. 提供不準確或具誤導性的物業資料 (11 宗)



iii. 已處理的投訴個案宗數*

結果	2021年	2022年	2021年 上半年	2022年 上半年	2023年 上半年
指稱成立	114 (21)	112(15)	53 (11)	51 (9)	67 (8)
指稱不成立	53 (4)	83(6)	28 (3)	67 (2)	44 (16)
資料不足	20 (0)	14(0)	11 (0)	6 (0)	16 (6)
其他 (如投訴人 撤回投訴)	52 (4)	34(5)	19 (1)	13 (3)	19 (6)
總數	239 (29)	243 (26)	111 (15)	137 (14)	146 (36)

*部分是往年接獲的個案
() 與一手住宅物業有關

4. 巡查／抽查

i. 巡查／抽查次數

	2021年	2022年	2021年 上半年	2022年 上半年	2023年 上半年
巡查的一手樓盤數目	51	58	29	23	46
一手樓盤巡查次數*	1,438	980	598	379	486
商舖巡查次數	931	729	480	225	465
反洗錢及打擊恐怖份子資金籌集抽查次數	1,181	1,203	457	509	650
網上物業廣告抽查次數	1,062	1,393	564	669	936

* 包括樓盤所在處、樓盤銷售處及附近



ii. 經巡查／抽查發現的違規個案

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)

() 與一手住宅物業有關

iii. 2023年上半年經巡查／抽查發現的主要違規類別

(部分個案同時涉及多項不同的指稱)

- a. 發出違規廣告 (33宗)
- b. 未有遵守反洗錢及打擊恐怖份子資金籌集規定 (13宗)
- c. 沒有管有物業資料 (5宗)

5. 向持牌人或前持牌人採取的行動

	有關的持牌人或前持牌人人數	作出的處分或行動*				
		訓誡/ 譴責	罰款	於牌照 附加/更 改條件	暫時 吊銷 牌照	撤銷 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 [#]

* 以上行動是根據《地產代理條例》所賦予的權力而採取的。當中部分行動屬紀律性質，其他則是由牌照委員會裁定的，包括在批出牌照時在牌照上附加條件。部分是往年接獲的個案。

這些個案由牌照委員會裁定。理由是持牌人不再符合相關發牌條件。



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 —