



監管局就業界良好及有效競爭做法發出新執業通告

(2024年8月5日)地產代理監管局(「監管局」)今日發出一份新執業通告，為地產代理業界就物業買賣及租賃交易中收取佣金、以及在銷售一手住宅物業時如果向買方提供優惠這兩方面如何採取良好及有效的競爭做法提供指引。新執業通告將於2024年11月1日生效。

監管局強調，在自由市場經濟中，地產代理業界之間在收取佣金方面出現價格競爭是不爭的事實，亦是地產代理公司各自的商業決定，監管局不會介入，亦不會就佣金水平設定任何準則。然而，為了令業界行事有規可循，及確保業界遵從《競爭條例》，監管局早於2013及2016年，已就地產代理銷售一手住宅物業時提供優惠及遵守《競爭條例》分別發出指引(即為通告編號(13-04(CR))及編號(16-01(CR)))。

時至今日，監管局為了提高業界專業水平及促進行業內公平競爭，決定發出新執業通告(編號24-01(CR))，以提供進一步的指引(但並非取代上段提及的兩份相關現有執業通告)。

就着物業買賣及租賃交易中收取佣金方面，新執業通告鼓勵地產代理公司制定書面佣金政策；及在訂立任何臨時買賣協議或租賃協議之前，向客戶提供由地產代理公司使用其信箋發出的信函，當中載有清晰條文，界定其訂明或協定佣金所涵蓋的服務及／或職責的詳細範圍及服務期限；及向客戶提供特定服務的個人持牌人及其主管(如有)的姓名。此外，地產代理公司須就其佣金政策向員工發出清晰指引及提供足夠的員工培訓，以便向其



客戶就政策作出恰當的解釋。

而就着銷售香港一手住宅物業時，如果地產代理公司決定向買方提供優惠，新執業通告要求該些公司必須在為買方提交相關投標書／要約／購樓意向登記或買方訂立任何與購樓有關的協議或支付與購樓有關的任何款項（以最早者為準）之前，採取以下步驟以書面形式告知買方其所提供的優惠：（a）由地產代理公司擬訂並以其信箋發出的指定優惠書列明優惠的詳情及指定資料（無論該優惠書是否已由地產代理公司獲授權的人士簽署）；（b）倘優惠採用的是貨幣形式（如現金回贈），持牌人必須在優惠書中述明優惠的實際數額或顯示如何計算優惠金額的公式，而該公式只可以買方擬購買物業的臨時買賣協議中所述購買價的一個明確百分比表述；及（c）向買方提供優惠書的正本。

另外，地產代理公司不得透過其所提供的優惠限制或妨礙買方在作出購買決定時全面考慮其決定；而具有相當程度市場權勢的地產代理公司在提供其優惠時，不得濫用其市場權勢。

有關新執業通告的完整內容，請瀏覽監管局網頁（www.eaa.org.hk）。

監管局行政總裁韓婉萍女士表示，局方在過去數月籌備新執業通告期間，已和業界商會代表分享指引構思，並諮詢過不同持份者，包括政府及競爭事務委員會等，新通告已涵蓋各方意見，而且距離新通告生效之前尚有約三個月時間，相信業界有足夠時間作出配合。她期望新執業通告不但能令業界執業水平得以提高，亦能令消費者獲得更佳保障。



監管局稍後將準備一套相關「問與答」供業界參考，亦會舉辦相關持續專業進修講座，以協助業界了解指引內容。持牌人應盡快熟讀指引，趕及在指引生效前作出相關工作修訂，以確保符合指引要求。持牌人如未有遵守監管局指引，有機會被紀律處分。

— 完 —