



地產代理監管局 2026 年 上半年工作及下半年工作重点

(2026 年 7 月 30 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 2026 年上半年的工作概況，並簡介下半年的工作重點。

監管局主席蕭澤宇教授 BBS, JP 表示：「今年上半年監管局的各項工作因應最新的市場趨勢而調整。」

「過去六個月明顯的市場趨勢包括：相信是由中國內地來港的專才及學生所帶動，一手住宅物業銷售市場及住宅租務市場活躍起來；於社交媒體平台發出與物業相關的廣告日益普及；以及有跡象顯示有非持牌人士在香港從事地產代理工作。」

「因應這些趨勢，監管局調整了巡查工作。監管局很高興在一手住宅物業銷售點進行的巡查中，銷售活動大致井然有序。我們鼓勵發展商及地產代理在這方面繼續努力，為客戶提供優質服務。」

蕭教授續稱：「然而，隨著愈來愈多物業相關廣告於社交媒體平台普及和於香港出現無牌從事地產代理的工作，均為我們帶來更多挑戰。」

「社交媒體上的廣告五花八門，部分廣告完全符合監管局的要求，但部份卻十分可疑，例如不明身份的帳戶持有人



发布参观楼盘或视察特定物业或周边环境的影片，志在引诱观看者向该帐户传送私人讯息。」

「《地产代理条例》对持牌地产代理发布广告时必须遵守的要求有明确规定。监管局呼吁公众在网上或线下遇到可疑的物业广告时应提高警惕，这些广告实际上可能是在进行网络钓鱼收集个人资料，用以进行不法或犯罪活动。这些广告也可能包含虚假、误导或捏造的资讯。」

「监管局已针对相关广告加强网络巡查及就持牌代理发布刊登不合规广告采取行动。监管局亦提醒公众，可疑广告在未来仍会大量在网上流传，市民应保持警觉。」

萧教授补充：「监管局亦留意到，有迹象显示有无牌人士在香港从事地产代理工作。在警方的协助下，一名人士已于5月被捕。监管局希望再次提醒公众，无牌从事地产代理工作及雇用无牌人士从事地产代理工作，均属违法，可被判罚款及监禁。」

监管局今年上半年的主要数字详见附件。2026年上半年共有4,710名考生参加资格考试，较去年同期增加84%。另外，截至2026年6月30日，个人牌照数目为38,152个，较去年同期增加1%，反映持牌人数保持稳定。

监管局于2026年上半年共开立114宗投诉个案，较去年同期下跌11%。2026年上半年整体投诉中最常见的三个类别与去年上半年一样，包括：「发出违规广告」、「不妥善处理临



时买卖合同或临时租约」及「提供不准确或具误导性的物业资料」。同时，局方于 2026 年上半年并没有接获有关香港境外物业的投诉个案，与去年上半年一样。

监管局今年上半年共巡查一手楼盘销售点共 368 次、抽查网上物业广告 877 次，分别较去年同期增加 6%及 1.7%。另外，局方亦巡查了地产代理商铺 401 次，及就有关遵守反洗钱及打击恐怖份子资金筹集规定抽查 618 次。

在上述所有巡查及抽查中，局方共发现 72 宗违规个案，比去年同期增加 33.3%。主要违规性质分别为「发出违规广告」（41 宗）、「未有遵守反洗钱及打击恐怖份子资金筹集规定」（15 宗）及「没有按照表格内所指明的指引及指示填写表格」（12 宗）。

监管局于 2026 年上半年合共对 189 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 5 个牌照及撤销了 18 个个人或公司牌照。这些被撤销牌照的个案均是由牌照委员会所裁定，理由是这些持牌人基于不同原因而不再符合有关的发牌条件。

此外，配合《简朴房条例》（「《条例》」）的生效，监管局于今年 2 月发出一份执业通告，并于 2026 年 3 月 1 日生效，为地产代理业界处理受《条例》下的规管制度所规管、根据住宅租赁出租分间单位提供指引。监管局于上半年亦多次参与业界举办的研讨会，向业界介绍执业通告及规管制度。



新聞稿
Press Release

踏入 2026 年下半年，监管局将继续密切留意楼市最新发展及政府推出的新措施，适时向地产代理发出新指引及推出相关教育工作；亦会继续就政府的各项涉及地产代理的政策或立法建议，促进政府与地产代理业界的沟通。

随着监管局于 2026 年 7 月推出革新后的消费者教育网站（<https://smart.eaa.org.hk>），监管局将继续向中国内地公众推广此网站，以便来自从中国内地在港租置物业的人士及学生能更安心地应对本地物业市场。最后，监管局将继续不遗余力打击无牌从事地产代理工作的行为。



地產代理監管局
主要数据

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
2024	3,339	31%	1,490	32%	1,433	36%
2025	3,100	29%	2,662	34%	741	38%
2024 年 上半年	1,577	33%	131	38%	903	32%
2025 年 上半年	1,613	32%	588	33%	359	41%
2026 年 上半年	2,142	32%	2,216	30%	352	41%

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 [^]
30-6-2024	18,035	20,883	38,918	3,998	6,802
31-12-2024	17,865	20,617	38,482	3,969	6,722
30-6-2025	17,528	20,264	37,792	3,923	6,574
31-12-2025	17,498	20,246	37,744	3,948	6,591
31-1-2026	17,433	20,243	37,676	3,940	6,545



新聞稿
Press Release

28-2-2026	17,397	20,277	37,674	3,952	6,544
31-3-2026	17,424	20,437	37,861	3,950	6,537
30-4-2026	17,442	20,506	37,948	3,963	6,557
31-5-2026	17,534	20,523	38,057	3,968	6,568
30-6-2026	17,508	20,644	38,152	3,987	6,589

*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

3. 投诉

i. 开立的投诉个案

	2024 年	2025 年	2024 年 上半年	2025 年 上半年	2026 年 上半年
个案 宗数	162(27)	253(40)	77(15)	128(17)	114(11)

() 与一手住宅物业有关

ii. 2026 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. 不妥善地处理临时买卖合约（或临时租约）（32 宗）
- b. 发出违规广告（30 宗）
- c. 提供不准确或具误导性的物业资料（10 宗）



iii. 已处理的投诉个案宗数*

结果	2024 年	2025 年	2024 年 上半年	2025 年 上半年	2026 年 上半年
指称成立	122 (21)	75 (13)	72 (11)	51 (10)	48 (5)
指称不成立	40 (7)	16 (3)	21 (6)	10 (2)	5 (1)
资料不足	16 (2)	11 (0)	9 (1)	2 (0)	9 (1)
其他 (如投诉人 撤回投诉)	36 (4)	27 (6)	18 (2)	15 (3)	12 (4)
总数	214 (34)	129 (22)	120 (20)	78 (15)	74 (11)

*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

	2024 年	2025 年	2024 年 上半年	2025 年 上半年	2026 年 上半年
巡查的一手 楼盘数目	64	73	41	42	29
一手楼盘 巡查次数*	535	668	249	347	368
商铺 巡查次数	1,194	932	526	450	401
反洗钱及打击 恐怖份子资金 筹集抽查次数	1,265	1,120	614	580	618
网上物业广告 抽查次数	1,474	1,691	712	862	877

* 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

2024 年	2025 年	2024 年 上半年	2025 年 上半年	2026 年 上半年
103 (8)	113 (8)	51 (3)	54 (6)	72 (13)

() 与一手住宅物业有关

iii. 2026 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 (41 宗)
- b. 未有遵守反洗钱及打击恐怖份子资金筹集规定 (15 宗)
- c. 没有按照表格内所指明的指引及指示填写表格 (12 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
2024 年	314	222	164	148	19	45 [#]
2025 年	319	144	115	156	9	83 [#]
2024 年 上半年	160	124	93	68	10	18 [#]
2025 年 上半年	138	66	53	73	3	33 [#]
2026 年 上半年	189	123	99	86	5	18 [#]

* 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

年份	活動場數	參與人次	學分
2024 年	972	36,450	63,908
2025 年	931	33,264	66,715
2024 年 上半年	416	12,417	18,397
2025 年 上半年	483	13,171	23,585
2026 年 上半年*	344	11,674	18,290

* 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 —