



## 地產代理監管局 2026 年 上半年工作及下半年工作重點

（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，隨着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



新聞稿  
Press Release

局的要求，但部份卻十分可疑，例如不明身份的帳戶持有人發布參觀樓盤或視察特定物業或週邊環境的影片，志在引誘觀看者向該帳戶傳送私人訊息。」

「《地產代理條例》對持牌地產代理發布廣告時必須遵守的要求有明確規定。監管局呼籲公眾在網上或線下遇到可疑的物業廣告時應提高警惕，這些廣告實際上可能是在進行網絡釣魚收集個人資料，用以進行不法或犯罪活動。這些廣告也可能包含虛假、誤導或捏造的資訊。」

「監管局已針對相關廣告加強網絡巡查及就持牌代理發布刊登不合規廣告採取行動。監管局亦提醒公眾，可疑廣告在未來仍會大量在網上流傳，市民應保持警覺。」

蕭教授補充：「監管局亦留意到，有跡象顯示有無牌人士在香港從事地產代理工作。在警方的協助下，一名人士已於5月被捕。監管局希望再次提醒公眾，無牌從事地產代理工作及僱用無牌人士從事地產代理工作，均屬違法，可被判罰款及監禁。」

監管局今年上半年的主要數字詳見附件。2026年上半年共有4,710名考生參加資格考試，較去年同期增加84%。另外，截至2026年6月30日，個人牌照數目為38,152個，較去年同期增加1%，反映持牌人數保持穩定。

監管局於2026年上半年共開立114宗投訴個案，較去年同期下跌11%。2026年上半年整體投訴中最常見的三個類別



與去年上半年一樣，包括：「發出違規廣告」、「不妥善處理臨時買賣合約或臨時租約」及「提供不準確或具誤導性的物業資料」。同時，局方於 2026 年上半年並沒有接獲有關香港境外物業的投訴個案，與去年上半年一樣。

監管局今年上半年共巡查一手樓盤銷售點共 368 次、抽查網上物業廣告 877 次，分別較去年同期增加 6%及 1.7%。另外，局方亦巡查了地產代理商舖 401 次，及就有關遵守反洗錢及打擊恐怖份子資金籌集規定抽查 618 次。

在上述所有巡查及抽查中，局方共發現 72 宗違規個案，比去年同期增加 33.3%。主要違規性質分別為「發出違規廣告」（41 宗）、「未有遵守反洗錢及打擊恐怖份子資金籌集規定」（15 宗）及「沒有按照表格內所指明的指引及指示填寫表格」（12 宗）。

監管局於 2026 年上半年合共對 189 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 5 個牌照及撤銷了 18 個個人或公司牌照。這些被撤銷牌照的個案均是由牌照委員會所裁定，理由是這些持牌人基於不同原因而不再符合有關的發牌條件。

此外，配合《簡樸房條例》（「《條例》」）的生效，監管局於今年 2 月發出一份執業通告，並於 2026 年 3 月 1 日生效，為地產代理業界處理受《條例》下的規管制度所規管、根據住宅租賃出租分間單位提供指引。監管局於上半年亦多次參與業界舉辦的研討會，向業界介紹執業通告及規管制度。



踏入 2026 年下半年，監管局將繼續密切留意樓市最新發展及政府推出的新措施，適時向地產代理發出新指引及推出相關教育工作；亦會繼續就政府的各項涉及地產代理的政策或立法建議，促進政府與地產代理業界的溝通。

隨着監管局於 2026 年 7 月推出革新後的消費者教育網站（<https://smart.eaa.org.hk>），監管局將繼續向中國內地公眾推廣此網站，以便來自從中國內地在港租置物業的人士及學生能更安心地應對本地物業市場。最後，監管局將繼續不遺餘力打擊無牌從事地產代理工作的行為。



地產代理監管局  
主要數據

1. 資格考試

|                       | 地產代理<br>資格考試 |         | 營業員<br>資格考試 |         |          |         |
|-----------------------|--------------|---------|-------------|---------|----------|---------|
|                       |              |         | (筆試)        |         | (電腦試)    |         |
|                       | 考生<br>人數     | 合格<br>率 | 考生<br>人數    | 合格<br>率 | 考生<br>人數 | 合格<br>率 |
| <b>2024</b>           | 3,339        | 31%     | 1,490       | 32%     | 1,433    | 36%     |
| <b>2025</b>           | 3,100        | 29%     | 2,662       | 34%     | 741      | 38%     |
| <b>2024 年<br/>上半年</b> | 1,577        | 33%     | 131         | 38%     | 903      | 32%     |
| <b>2025 年<br/>上半年</b> | 1,613        | 32%     | 588         | 33%     | 359      | 41%     |
| <b>2026 年<br/>上半年</b> | 2,142        | 32%     | 2,216       | 30%     | 352      | 41%     |

2. 牌照

| 截至         | 地產代理<br>(個人)牌照 | 營業員<br>牌照 | 個人牌<br>照總和    | 地產代理<br>(公司)牌照 <sup>†</sup> | 營業詳情<br>說明書 <sup>^</sup> |
|------------|----------------|-----------|---------------|-----------------------------|--------------------------|
| 30-6-2024  | 18,035         | 20,883    | <b>38,918</b> | 3,998                       | 6,802                    |
| 31-12-2024 | 17,865         | 20,617    | <b>38,482</b> | 3,969                       | 6,722                    |
| 30-6-2025  | 17,528         | 20,264    | <b>37,792</b> | 3,923                       | 6,574                    |
| 31-12-2025 | 17,498         | 20,246    | <b>37,744</b> | 3,948                       | 6,591                    |
| 31-1-2026  | 17,433         | 20,243    | <b>37,676</b> | 3,940                       | 6,545                    |



新聞稿  
Press Release

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

\*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

### 3. 投訴

#### i. 開立的投訴個案

|          | 2024 年  | 2025 年  | 2024 年<br>上半年 | 2025 年<br>上半年 | 2026 年<br>上半年 |
|----------|---------|---------|---------------|---------------|---------------|
| 個案<br>宗數 | 162(27) | 253(40) | 77(15)        | 128(17)       | 114(11)       |

( ) 與一手住宅物業有關

#### ii. 2026 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. 不妥善地處理臨時買賣合約（或臨時租約）（32 宗）
- b. 發出違規廣告（30 宗）
- c. 提供不準確或具誤導性的物業資料（10 宗）



iii. 已處理的投訴個案宗數\*

| 結果                   | 2024 年          | 2025 年          | 2024 年<br>上半年   | 2025 年<br>上半年  | 2026 年<br>上半年  |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| 指稱成立                 | 122 (21)        | 75 (13)         | 72 (11)         | 51 (10)        | 48 (5)         |
| 指稱不成立                | 40 (7)          | 16 (3)          | 21 (6)          | 10 (2)         | 5 (1)          |
| 資料不足                 | 16 (2)          | 11 (0)          | 9 (1)           | 2 (0)          | 9 (1)          |
| 其他<br>(如投訴人<br>撤回投訴) | 36 (4)          | 27 (6)          | 18 (2)          | 15 (3)         | 12 (4)         |
| <b>總數</b>            | <b>214 (34)</b> | <b>129 (22)</b> | <b>120 (20)</b> | <b>78 (15)</b> | <b>74 (11)</b> |

\*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

|                    | 2024 年 | 2025 年 | 2024 年<br>上半年 | 2025 年<br>上半年 | 2026 年<br>上半年 |
|--------------------|--------|--------|---------------|---------------|---------------|
| 巡查的一手樓盤數目          | 64     | 73     | 41            | 42            | 29            |
| 一手樓盤巡查次數*          | 535    | 668    | 249           | 347           | 368           |
| 商舖巡查次數             | 1,194  | 932    | 526           | 450           | 401           |
| 反洗錢及打擊恐怖份子資金籌集抽查次數 | 1,265  | 1,120  | 614           | 580           | 618           |
| 網上物業廣告抽查次數         | 1,474  | 1,691  | 712           | 862           | 877           |

\* 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

| 2024 年  | 2025 年  | 2024 年<br>上半年 | 2025 年<br>上半年 | 2026 年<br>上半年 |
|---------|---------|---------------|---------------|---------------|
| 103 (8) | 113 (8) | 51 (3)        | 54 (6)        | 72 (13)       |

( ) 與一手住宅物業有關

iii. 2026 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 ( 41 宗 )
- b. 未有遵守反洗錢及打擊恐怖份子資金籌集規定 ( 15 宗 )
- c. 沒有按照表格內所指明的指引及指示填寫表格 ( 12 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            |
| 2024 年        | 314           | 222       | 164 | 148          | 19     | 45 <sup>#</sup> |
| 2025 年        | 319           | 144       | 115 | 156          | 9      | 83 <sup>#</sup> |
| 2024 年<br>上半年 | 160           | 124       | 93  | 68           | 10     | 18 <sup>#</sup> |
| 2025 年<br>上半年 | 138           | 66        | 53  | 73           | 3      | 33 <sup>#</sup> |
| 2026 年<br>上半年 | 189           | 123       | 99  | 86           | 5      | 18 <sup>#</sup> |

\* 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

| 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<br>上半年  | 416  | 12,417 | 18,397 |
| 2025 年<br>上半年  | 483  | 13,171 | 23,585 |
| 2026 年<br>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 —