



監管局就业界良好及有效竞争做法发出新执业通告

(2024年8月5日) 地产代理监管局(「監管局」) 今日发出一份新执业通告, 为地产代理业界就物业买卖及租赁交易中收取佣金、以及在销售一手住宅物业时如果向买方提供优惠这两方面如何采取良好及有效的竞争做法提供指引。新执业通告将于2024年11月1日生效。

監管局强调, 在利伯维尔场经济中, 地产代理业界之间在收取佣金方面出现价格竞争是不争的事实, 亦是地产代理公司各自的商业决定, 監管局不会介入, 亦不会就佣金水平设定任何准则。然而, 为了令业界行事有规可循, 及确保业界遵从《竞争条例》, 監管局早于2013及2016年, 已就地产代理销售一手住宅物业时提供优惠及遵守《竞争条例》分别发出指引(即为通告编号(13-04(CR))及编号(16-01(CR)))。

时至今日, 監管局为了提高业界专业水平及促进行业内公平竞争, 决定发出新执业通告(编号24-01(CR)), 以提供进一步的指引(但并非取代上段提及的两份相关现有执业通告)。

就着物业买卖及租赁交易中收取佣金方面, 新执业通告鼓励地产代理公司制定书面佣金政策; 及在订立任何临时买卖协议或租赁协议之前, 向客户提供由地产代理公司使用其信笺发出的信函, 当中载有清晰条文, 界定其订明或协议佣金所涵盖的服务及/或职责的详细范围及服务期限; 及向客户提供特定服务的个人持牌人及其主管(如有)的姓名。此外, 地产代理公司须就其



佣金政策向员工发出清晰指引及提供足够的员工培训，以便向其客户就政策作出恰当的解释。

而就着销售香港一手住宅物业时，如果地产代理公司决定向买方提供优惠，新执业通告要求该些公司必须在为买方提交相关投标书／要约／购楼意向登记或买方订立任何与购楼有关的协议或支付与购楼有关的任何款项（以最早者为准）之前，采取以下步骤以书面形式告知买方其所提供的优惠：（a）由地产代理公司拟订并以其信笺发出的指定优惠书列明优惠的详情及指定数据（无论该优惠书是否已由地产代理公司获授权的人士签署）；（b）倘优惠采用的是货币形式（如现金回赠），持牌人必须在优惠书中述明优惠的实际数额或显示如何计算优惠金额的公式，而该公式只可以买方拟购买物业的临时买卖协议中所述购买价的一个明确百分比表述；及（c）向买方提供优惠书的正本。

另外，地产代理公司不得透过其所提供的优惠限制或妨碍买方在作出购买决定时全面考虑其决定；而具有相当程度市场权势的地产代理公司在提供其优惠时，不得滥用其市场权势。

有关新执业通告的完整内容，请浏览监管局网页（www.eaa.org.hk）。

监管局行政总裁韩婉萍女士表示，局方在过去数月筹备新执业通告期间，已和业界商会代表分享指引构思，并咨询过不同持份者，包括政府及竞争事务委员会等，新通告已涵盖各方意见，而且距离新通告生效之前尚有约三个月时间，相信业界有足够时



间作出配合。她期望新执业通告不但能令业界执业水平得以提高，亦能令消费者获得更佳保障。

监管局稍后将准备一套相关「问与答」供业界参考，亦会举办相关持续专业进修讲座，以协助业界了解指引内容。持牌人应尽快熟读指引，赶及在指引生效前作出相关工作修订，以确保符合指引要求。持牌人如未有遵守监管局指引，有机会被纪律处分。

— 完 —