



地產代理監管局 2025 年上半年工作及 下半年工作重点

(2025 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 2025 年上半年的工作概況，並簡介下半年的工作重點。

監管局主席蕭澤宇先生 BBS, JP 表示：「今年上半年監管局致力於提升業界專業水平，推出了第一階段強制性持續專業進修計劃；以及大力推動消費者教育，增加新來港人士對在香港租買物業的知識，從而減低他們受騙的機會。另外，我們留意到今年上半年有關違規廣告的投訴數字增加，局方會繼續加強網上巡查，並督促地產代理公司履行良好管治，以減少其員工發放違規廣告的情況。」

監管局今年上半年的主要數字詳見附件。2025 年上半年共有 2,560 名考生參加資格考試，較去年同期減少 2%。另外，截至 2025 年 6 月 30 日，個人牌照數目為 37,792 個，較 2024 年 6 月 30 日減少 2.9%，亦較 2024 年 12 月 31 日減少 1.8%，反映持牌人數基本持平但亦出現輕微流失情況。

監管局於 2025 年上半年共開立 128 宗投訴個案，較去年同期上升逾六成，当中有 17 宗涉及一手住宅物業。整體投訴录得较大升幅的主因是涉及「發出違規廣告」的投訴數字上升，由去年同期的 10 宗增至今年上半年的 49 宗。不少違規廣告涉及提供不正確資訊，例如錯誤的樓盤照片、售價或樓面面積。至於其餘兩項最常見投訴的性質類別，則包括不妥



新聞稿
Press Release

善地处理临时买卖合约（或临时租约）」（21宗）及「未有与客户签订地产代理协议」（10宗）。同时，本局于2025年上半年并没有接获有关香港境外物业的投诉个案，与去年同期一样。

因应市场趋势及业界工作模式，监管局今年上半年共巡查一手楼盘销售点共347次、抽查网上物业广告862次，分别较去年同期增加39%及21%。另外，局方亦巡查了地产代理商铺450次，及抽查有关遵守反洗钱及打击恐怖份子资金筹集规定580次。

在上述所有巡查及抽查中，局方共发现54宗违规个案，数字与去年同期相若。主要违规性质分别为「发出违规广告」（38宗）、「未有遵守反洗钱及打击恐怖份子资金筹集规定」（13宗）及「没有管有物业资料」（5宗）。

此外，监管局于2025年上半年合共对138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3个牌照及撤销了33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，例如被刑事定罪或破产等，或有关公司不再符合有最少一名董事持有地产代理牌照的规定。

监管局在今年1月正式推出第一阶段的强制性持续专业进修计划，透过从新持牌人开始，逐步实施持续学习要求，以提升行业的专业水平、形象及声誉。截至6月底，监管局已接获108名新持牌人的持续进修纪录。



另外，针对近年有新来港学生／人士遇上物业骗案，监管局今年上半年积极与警方、香港人才服务办公室、高等院校、协助新来港人士的非政府机构及本地媒体等合作，透过不同渠道及方式提醒消费者。例如，局方在今年 3 月特别举办网上公开讲座，在本地及内地社交平台同步直播，增加将会或新来港学生及人士掌握在港租楼买楼的步骤及防骗知识。局方亦不时透过发放到内地的网上广告及参与其他讲座，提醒消费者委托持牌地产代理以增加自身保障的重要性。

踏入 2025 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。

同时，局方会继续致力教育消费者在租楼及买楼时要注意的事项；并会加强网上巡查，减低消费者受骗的机会，同时打击不合规的物业广告。

最后，因应《简朴房条例草案》预期将于今年年底前通过，而相关的登记制度预料于明年 3 月实施，监管局会继续和政府及地产代理业界保持紧密沟通，在完成立法后，将会优化现行的相关指引，并会加强教育业界及宣传，以确保地产代理遵从。



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
2023	3,028	26%	2,028	36%	1,676	33%
2024	3,339	31%	1,490	32%	1,433	36%
2023 年 上半年	1,735	22%	1,280	35%	666	34%
2024 年 上半年	1,577	33%	131	38%	903	32%
2025 年 上半年	1,613	32%	588	33%	359	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 [^]
30-6-2023	18,805	22,000	40,805	3,964	7,048
31-12-2023	18,452	21,123	39,575	3,991	7,048
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
31-1-2025	17,781	20,662	38,443	3,950	6,626
28-2-2025	17,780	20,526	38,306	3,935	6,622



新聞稿
Press Release

31-3-2025	17,635	20,384	38,019	3,933	6,604
30-4-2025	17,623	20,304	37,927	3,919	6,587
31-5-2025	17,569	20,302	37,871	3,923	6,574
30-6-2025	17,528	20,264	37,792	3,923	6,574

✧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

	2023 年	2024 年	2023 年 上半年	2024 年 上半年	2025 年 上半年
个 案 宗 数	196 (24)	162(27)	71 (7)	77 (15)	128 (17)

() 与一手住宅物业有关

ii. 2025 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. 发出违规广告 (49 宗)
- b. 不妥善地处理临时买卖合约 (或临时租约) (21 宗)
- c. 未有与客户签订地产代理协议 (10 宗)



iii. 已处理的投诉个案宗数*

结果	2023 年	2024 年	2023 年 上半年	2024 年 上半年	2025 年 上半年
指称成立	178 (31)	122(21)	67 (8)	72 (11)	51 (10)
指称不成立	74 (22)	40(7)	44 (16)	21 (6)	10 (2)
资料不足	25 (7)	16(2)	16 (6)	9 (1)	2 (0)
其他 (如投诉人 撤回投诉)	39 (6)	36(4)	19 (6)	18 (2)	15 (3)
总数	316 (66)	214(34)	146 (36)	120 (20)	78 (15)

*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

	2023 年	2024 年	2023 年 上半年	2024 年 上半年	2025 年 上半年
巡查的一手 楼盘数目	63	64	46	41	42
一手楼盘 巡查次数*	826	535	486	249	347
商铺 巡查次数	849	1,194	465	526	450
反洗钱及打击 恐怖份子资金 筹集抽查次数	1,239	1,265	650	614	580
网上物业广告 抽查次数	1,331	1,474	936	712	862

* 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

2023 年	2024 年	2023 年 上半年	2024 年 上半年	2025 年 上半年
101 (6)	103(8)	50 (4)	51 (3)	54 (6)

() 与一手住宅物业有关

iii. 2025 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 (38 宗)
- b. 未有遵守反洗钱及打击恐怖份子资金筹集规定 (13 宗)
- c. 没有管有物业资料 (5 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
2023 年	441	336	276	183	19	32 [#]
2024 年	314	222	164	148	19	45 [#]
2023 年 上半年	180	130	107	78	9	13 [#]
2024 年 上半年	160	124	93	68	10	18 [#]
2025 年 上半年	138	66	53	73	3	33 [#]

* 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
2023 年	827	31,353	51,459
2024 年	973	37,186	65,344
2023 年 上半年	438	14,006	25,639
2024 年 上半年	418	12,513	18,635
2025 年 上半年*	453	11,568	18,845

* 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 —