



地产代理监管局 2025 年上半年工作及 下半年工作重点

(2025 年 7 月 30 日) 地产代理监管局(「监管局」)今日发表最新数字，回顾监管局在 2025 年上半年的工作概况，并简介下半年的工作重点。

监管局主席萧泽宇先生 BBS, JP 表示：「今年上半年监管局致力于提升业界专业水平，推出了第一阶段强制性持续专业进修计划；以及大力推动消费者教育，增加新来港人士对在香港租买物业的知识，从而减低他们受骗的机会。另外，我们留意到今年上半年有关违规广告的投诉数字增加，局方会继续加强网上巡查，并督促地产代理公司履行良好管治，以减少其员工发放违规广告的情况。」

监管局今年上半年的主要数字详见附件。2025 年上半年共有 2,560 名考生参加资格考试，较去年同期减少 2%。另外，截至 2025 年 6 月 30 日，个人牌照数目为 37,792 个，较 2024 年 6 月 30 日减少 2.9%，亦较 2024 年 12 月 31 日减少 1.8%，反映持牌人数基本持平但亦出现轻微流失情况。

监管局于 2025 年上半年共开立 128 宗投诉个案，较去年同期上升逾六成，当中有 17 宗涉及一手住宅物业。整体投诉录得较大升幅的主因是涉及「发出违规广告」的投诉数字上升，由去年同期的 10 宗增至今年上半年的 49 宗。不少违规广告涉及提供不正确资讯，例如错误的楼盘照片、售价或楼面面积。至于其余两项最常见投诉的性质类别，则包括不妥



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。



附件

地产代理监管局
主要数据

1. 资格考试

	地产代理 资格考试		营业员 资格考试			
	考生 人数	合格 率	考生 人数	合格 率	考生 人数	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	地产代理 (个人)牌照	营业员 牌照	个人牌 照总和	地产代理 (公司)牌照 [*]	营业详情 说明书 [^]
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



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. 持续专业进修计划

年份	活动场数	参与人次	学分
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

* 因监管局以外的活动主办机构可于学习活动完结后提交申请将活动认可成为持续专业进修活动，此数字就监管局以外的活动主办机构其后提交的活动场数、参与人次和出席纪录而会有所增加。

— 完 —