



地產代理監管局 2025 年上半年工作及 下半年工作重點

(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，當中有17宗涉及一手住宅物業。整體投訴錄得較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



善地處理臨時買賣合約（或臨時租約）」（21宗）及「未有與客戶簽訂地產代理協議」（10宗）。同時，本局於2025年上半年並沒有接獲有關香港境外物業的投訴個案，與去年同期一樣。

因應市場趨勢及業界工作模式，監管局今年上半年共巡查一手樓盤銷售點共347次、抽查網上物業廣告862次，分別較去年同期增加39%及21%。另外，局方亦巡查了地產代理商舖450次，及抽查有關遵守反洗錢及打擊恐怖份子資金籌集規定580次。

在上述所有巡查及抽查中，局方共發現54宗違規個案，數字與去年同期相若。主要違規性質分別為「發出違規廣告」（38宗）、「未有遵守反洗錢及打擊恐怖份子資金籌集規定」（13宗）及「沒有管有物業資料」（5宗）。

此外，監管局於2025年上半年合共對138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3個牌照及撤銷了33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，例如被刑事定罪或破產等，或有關公司不再符合有最少一名董事持有地產代理牌照的規定。

監管局在今年1月正式推出第一階段的強制性持續專業進修計劃，透過從新持牌人開始，逐步實施持續學習要求，以提升行業的專業水平、形象及聲譽。截至6月底，監管局已接獲108名新持牌人的持續進修紀錄。



另外，針對近年有新來港學生／人士遇上物業騙案，監管局今年上半年積極與警方、香港人才服務辦公室、高等院校、協助新來港人士的非政府機構及本地媒體等合作，透過不同渠道及方式提醒消費者。例如，局方在今年3月特別舉辦網上公開講座，在本地及內地社交平台同步直播，增加將會或新來港學生及人士掌握在港租樓買樓的步驟及防騙知識。局方亦不時透過發放到內地的網上廣告及參與其他講座，提醒消費者委託持牌地產代理以增加自身保障的重要性。

踏入2025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。

同時，局方會繼續致力教育消費者在租樓及買樓時要注意的事項；並會加強網上巡查，減低消費者受騙的機會，同時打擊不合規的物業廣告。

最後，因應《簡樸房條例草案》預期將於今年年底前通過，而相關的登記制度預料於明年3月實施，監管局會繼續和政府及地產代理業界保持緊密溝通，在完成立法後，將會優化現行的相關指引，並會加強教育業界及宣傳，以確保地產代理遵從。



附件

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			
	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



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

	2023 年	2024 年	2023 年 上半年	2024 年 上半年	2025 年 上半年
個案 宗數	196 (24)	162(27)	71 (7)	77 (15)	128 (17)

() 與一手住宅物業有關

ii. 2025 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. 發出違規廣告 (49 宗)
- b. 不妥善地處理臨時買賣合約 (或臨時租約) (21 宗)
- c. 未有與客戶簽訂地產代理協議 (10 宗)



iii. 已處理的投訴個案宗數*

結果	2023 年	2024 年	2023 年 上半年	2024 年 上半年	2025 年 上半年
指稱成立	178 (31)	122(21)	67 (8)	72 (11)	51 (10)
指稱不成立	74 (22)	40(7)	44 (16)	21 (6)	10 (2)
資料不足	25 (7)	16(2)	16 (6)	9 (1)	2 (0)
其他 (如投訴人 撤回投訴)	39 (6)	36(4)	19 (6)	18 (2)	15 (3)
總數	316 (66)	214(34)	146 (36)	120 (20)	78 (15)

*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

	2023 年	2024 年	2023 年 上半年	2024 年 上半年	2025 年 上半年
巡查的一手 樓盤數目	63	64	46	41	42
一手樓盤 巡查次數*	826	535	486	249	347
商舖 巡查次數	849	1,194	465	526	450
反洗錢及打擊 恐怖份子資金 籌集抽查次數	1,239	1,265	650	614	580
網上物業廣告 抽查次數	1,331	1,474	936	712	862

* 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

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)

() 與一手住宅物業有關

iii. 2025 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 (38 宗)
- b. 未有遵守反洗錢及打擊恐怖份子資金籌集規定 (13 宗)
- c. 沒有管有物業資料 (5 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	
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
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 —