

2023 年 11 月 14 日

即时发布

竞争事务委员会就地产代理商合谋定价案件 入禀竞争事务审裁处

竞争事务委员会（竞委会）今日入禀竞争事务审裁处（审裁处），向一间业务实体及五名人士展开法律程序。他们是：

1. **美联物业代理有限公司**（美联物业）、**香港置业（地产代理）有限公司**（香港置业）及**美联集团有限公司**（美联集团）（统称「美联」）；
2. 美联集团副主席兼董事总经理、执行董事及授权代表**黄静怡女士**（黄女士）；
3. 美联物业住宅部行政总裁（港澳）及董事**布少明先生**（布先生）；
4. 美联物业董事（香港区）**李颂贤先生**（李先生）；
5. 美联物业营运总监（九龙及新界）**张子存先生**（张先生）；及
6. 香港置业行政总裁**马泰阳先生**（马先生）。

竞委会公布的案情指出，2022 年 12 月至 2023 年 3 月期间，地产代理商美联与其竞争对手——中原地产代理有限公司及利嘉阁地产有限公司（统称「中原」），协议订定在销售香港一手住宅物业时，必须收取最少百分之二的实收佣金¹，有关做法等同固定或限制了前线代理可向物业买家提供的最高佣金回赠（俗称回佣）水平。由于回佣是影响买家在购买物业时，最终需支付多少金额的一个元素，因此竞委会有合理因由相信，有关安排构成属严重反竞争行为的合谋定价，及 / 或交换影响竞争的敏感资料，违反《竞争条例》下的「第一行为守则」。

早于 2023 年 1 月初，竞委会已留意到有传媒报导指，四间地产代理商各自于相若时间发出内部通告，指示其代理从 2023 年 1 月 1 日起，必须在一手住宅物业交易收取最少百分之二的实收佣金。竞委会因应有关报导，发出了新闻稿²表示关注，并接触有关各方了解事件。竞委会收集有关资料后，认为有合理因由怀疑违反《竞争条例》的行为曾经、正在或即将发生，于是正式展开调查。

在调查过程中，中原根据竞委会的《为从事合谋行为之业务实体而设的宽待政策》（《宽待政策》）申请宽待，全面与竞委会合作，以换取竞委会不对中原及其高级人员或雇员展开任何法律行动。由于中原符合《宽待政策》的所有相关要求，包括对竞委会的调查提供重大协助，竞委会与中原签订了宽待协议。

¹ 实收佣金率是指地产发展商向地产代理商所提供的佣金，在扣除所有开支（包括给物业买家的回佣）后，与楼价相比较的比率。

² 详见竞委会于 2023 年 1 月 6 日发布的[新闻稿](#)。

竞委会现正向审裁处申请以下命令，包括：

- 宣布美联违反第一行为守则，以及宣布黄女士、布先生、李先生、张先生及马先生牵涉入违反该守则；
- 向他们施加罚款；
- 向黄女士、布先生、李先生、张先生及马先生发出取消董事资格令；
- 支付竞委会的调查费用及讼费；及
- 美联须推行审裁处认为合适的有效合规计划。

竞委会行政总裁毕仲明先生表示：「拥有自置居所，是很多香港家庭及市民的梦想，同时亦是很多人一生中最重大的财务承担。地产代理商作为中介人，在促成物业买卖的过程中，往往担当着重要角色。透过打击大型地产代理商之间的合谋行为，竞委会希望带出一个重要讯息：与其他货品和服务一样，物业交易同样受竞争法规管，因此，住宅物业的价格，以及任何影响买家最终需支付多少来置业的元素，都应由市场主导，而非由业界操控。透过今日的执法行动，我们希望重申，竞委会将不遗余力打击影响民生的合谋行为，尤其是涉及地产市场等行业。」

本案亦凸显了竞委会《宽待政策》（为从事合谋行为之业务实体或个人而设）的好处。有关政策向合谋成员提供强烈、明确及具透明度的诱因，鼓励其向竞委会举报及停止有关行为，以换取竞委会同意不在审裁处对他们展开法律程序，从而提升竞委会的执法能力及阻遏违法行为。」

竞委会呼吁所有企业不要从事反竞争行为，而已牵涉入合谋行为的人士，应尽快联络竞委会申请宽待或提供合作。

（附有图片）



競爭事務委員會今日召開記者會。

(左起) 競委會調查組主管黃錦鴻先生、行政總監(行動)郭柏聰先生、主席陈家殷先生、行政總監(法律事務)李曉亮先生及資深法律顧問(訴訟事務)李金壕先生