

2023 年 11 月 14 日

即時發布

## 競爭事務委員會就地產代理商合謀定價案件 入稟競爭事務審裁處

競爭事務委員會（競委會）今日入稟競爭事務審裁處（審裁處），向一間業務實體及五名人士展開法律程序。他們是：

1. 美聯物業代理有限公司（美聯物業）、香港置業（地產代理）有限公司（香港置業）及美聯集團有限公司（美聯集團）（統稱「美聯」）；
2. 美聯集團副主席兼董事總經理、執行董事及授權代表黃靜怡女士（黃女士）；
3. 美聯物業住宅部行政總裁（港澳）及董事布少明先生（布先生）；
4. 美聯物業董事（香港區）李頌賢先生（李先生）；
5. 美聯物業營運總監（九龍及新界）張子存先生（張先生）；及
6. 香港置業行政總裁馬泰陽先生（馬先生）。

競委會公布的案情指出，2022 年 12 月至 2023 年 3 月期間，地產代理商美聯與其競爭對手——中原地產代理有限公司及利嘉閣地產有限公司（統稱「中原」），協議訂定在銷售香港一手住宅物業時，必須收取最少百分之二的實收佣金<sup>1</sup>，有關做法等同固定或限制了前線代理可向物業買家提供的最高佣金回贈（俗稱回佣）水平。由於回佣是影響買家在購買物業時，最終需支付多少金額的一個元素，因此競委會有合理因由相信，有關安排構成屬嚴重反競爭行為的合謀定價，及／或交換影響競爭的敏感資料，違反《競爭條例》下的「第一行為守則」。

早於 2023 年 1 月初，競委會已留意到有傳媒報導指，四間地產代理商各自於相若時間發出內部通告，指示其代理從 2023 年 1 月 1 日起，必須在一手住宅物業交易收取最少百分之二的實收佣金。競委會因應有關報導，發出了新聞稿<sup>2</sup>表示關注，並接觸有關各方了解事件。競委會收集有關資料後，認為有合理因由懷疑違反《競爭條例》的行為曾經、正在或即將發生，於是正式展開調查。

在調查過程中，中原根據競委會的《為從事合謀行為之業務實體而設的寬待政策》（《寬待政策》）申請寬待，全面與競委會合作，以換取競委會不對中原及其高級人員或僱員展開任何法律行動。由於中原符合《寬待政策》的所有相關要求，包括對競委會的調查提供重大協助，競委會與中原簽訂了寬待協議。

<sup>1</sup> 實收佣金率是指地產發展商向地產代理商所提供的佣金，在扣除所有開支（包括給物業買家的回佣）後，與樓價相比較的比率。

<sup>2</sup> 詳見競委會於 2023 年 1 月 6 日發布的[新聞稿](#)。

競委會現正向審裁處申請以下命令，包括：

- 宣布美聯違反第一行為守則，以及宣布黃女士、布先生、李先生、張先生及馬先生牽涉入違反該守則；
- 向他們施加罰款；
- 向黃女士、布先生、李先生、張先生及馬先生發出取消董事資格令；
- 支付競委會的調查費用及訟費；及
- 美聯須推行審裁處認為合適的有效合規計劃。

競委會行政總裁畢仲明先生表示：「擁有自置居所，是很多香港家庭及市民的梦想，同時亦是很多人一生中最重大的財務承擔。地產代理商作為中介人，在促成物業買賣的過程中，往往擔當着重要角色。透過打擊大型地產代理商之間的合謀行為，競委會希望帶出一個重要訊息：與其他貨品和服務一樣，物業交易同樣受競爭法規管，因此，住宅物業的價格，以及任何影響買家最終需支付多少來置業的元素，都應由市場主導，而非由業界操控。透過今日的執法行動，我們希望重申，競委會將不遺餘力打擊影響民生的合謀行為，尤其是涉及地產市場等行業。

本案亦凸顯了競委會《寬待政策》（為從事合謀行為之業務實體或個人而設）的好處。有關政策向合謀成員提供強烈、明確及具透明度的誘因，鼓勵其向競委會舉報及停止有關行為，以換取競委會同意不在審裁處對他們展開法律程序，從而提升競委會的執法能力及阻遏違法行為。」

競委會呼籲所有企業不要從事反競爭行為，而已牽涉入合謀行為的人士，應盡快聯絡競委會申請寬待或提供合作。

\*\*\*\*\*

（附有圖片）



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、主席陳家殷先生、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