

# 競委會告美聯港置涉合謀定佣

## 四大龍頭疑協議至少2% 中原率先申寬待免起訴

買樓置業是許多人一生中最大投資，一手樓買家通常可根據地產經紀提供的回佣水平，決定幫襯哪間地產代理商。惟香港兩大地產代理巨頭去年六度會面釐定地產經紀實收的一手樓佣金不低於樓價2%，變相扣減買家回贈，亦違反競爭條例。競委會昨入稟控告美聯、包括美聯物業、香港置業、美聯集團及5名相關管理層，涉嫌連同中原集團及旗下的利嘉閣合謀定價。中原則率先申請寬待，獲不予起訴。今次是香港首宗地產代理合謀定價案，競委會要求審裁處向8名被告施加罰款，發出取消董事資格令，一旦勝訴，受影響買家可追討損失。



■美聯物業及其5名高層與旗下香港置業，被控協同制訂代理最低佣金率。

四間地產代理「龍頭」公司，包括美聯和旗下的香港置業、中原及旗下的利嘉閣，分別於去年底發出內部通告，要求旗下代理銷售一手樓時，必須收取最少2%實際佣金，文件字眼近乎一致。競委會調查後發現，去年10月初起，美聯及中原高層先後至少六次會面，討論並確立相關事宜。競委會認為做法等同固定或限制代理向買家提供最高回佣水平，買家變相可能要付更多錢，違反《競爭條例》第一行為守則。

目前一手住宅物業買賣，正常情況下沒有上述最低實收佣金協議，不同地產代理會提供不同回佣予買家。據了解，發展商為鼓勵地產代理促銷樓盤，會對每宗交易向地產經紀提供相當於樓價2%至4%的佣金，而地產經紀為促成交易，會將發展商的佣金分拆部分予買家作回贈或回佣。例如，發展商向地產經紀提供3%佣金，經紀將當中2%分予買家，自己實收1%。惟當地產代理公司硬性規定，實收佣金不少於2%，經紀便要削減買家的回贈至1%。若兩大巨頭都劃一實收佣金，買家便「無得揀」，「硬食」只有1%的回贈。

競委會主席陳家殷表示，事件涉及龍頭地產代理公司，潛在影響大，「大家以為執行了幾十年的行規或做法，如果是違反條例，就是違反條例，不應該說做了很多年，幾十年都是這樣。」

今次入稟原告為競委會，被告為一間業務實體美聯、包括旗下美聯物業代理、香港置業（地產代理）、美聯集團，以及5名相關管理層，包括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，美聯物業住宅部行政總裁（港澳）及董事布少明，美聯物業董事（港島）李頌賢，美聯物業營運總監（九龍及新界）張子存，香港置業行政總裁馬泰陽。競委會要求審裁處施加罰款，及勒令禁止5名被告擔任公司管理層最多5年。

**美聯：正尋求法律意見 集團營運正常**

競委會行政總裁畢仲明指出，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。」他重申，競委會將不遺

■中原地產願助調查已簽協議不獲起訴。



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。

美聯昨表示，高度重視事件，正就法律程序尋求法律意見，將密切監察及就事件進展評估法律程序對集團的潛在影響，並將繼續探索最能保護公司持份者價值及維護其員工生計的所有行動途徑。集團業務營運及財務狀況維持全面正常。

地產代理監管局回應指會嚴肅跟進事件，但事件已進入法律程序，現階段不便評論，再次提醒地產代理公司，應自行決定收取的佣金率及向客戶提供的折扣和回贈，而非採用所謂劃一或標準的佣金率，或以任何形式集體訂定的佣金率，否則有可能違反競爭條例。

### 獲寬待非「放生」 受影響買家可追究

中原及美聯均捲入今次合謀定價風波，但中原及旗下的利嘉閣，因為率先向競委會申請並簽訂寬待協議，以及向競委會提供資料及協助調查，因而未被控告。競委會昨在記者會上透露，調查期間與中原及美聯進行聯絡時，中原快速回應並率先提出申請寬待，現時亦未有證據證明中原是主謀，認為中原符合寬待協議的條件，期間中原向競委會提供資料及協助調查，因此與中原簽署寬待協議，不對其公司及僱員作出起訴，競委會強調若沒有中原協助，不可能在11個月內破案並提出控告。

競委會主席陳家殷表示，「寬待政策」是世界各地處理競爭法的主要工具，可以簡單理解就是「鬥快」申請寬待，由於合謀行為通常是秘密進行，「如果沒有一些知情人士主動舉報，是很難去揭發。」他強調，寬待政策亦向合謀參與者提供很大誘因，讓其停止有關行為並舉報。

競委會強調中原並非被「放生」，若案件最終被裁定違反競爭法，競委會可向中原發出違章通知書，要求中原承認法律責任，受影響買家可向中原或美聯追討損失。

### 業界：做好服務維持競爭力

美聯物業等被競委會起訴，有地產代理業界向本報表示，「劈佣」在代理業界向來十分混亂，因此造成有代理行涉嫌合謀制訂回佣標準，雖然低佣金是吸客手段，但認為能為消費者提供專業服務才是代理維持競爭力的最佳方法，如果代理能堅持做好服務，消費者很少會無理要求代理大幅回佣。

另外有業主認為，代理「合謀定價」的做法令他們選擇減少，也會加重買家負擔。何文田新盤業主阿明向本報記者表示，自己作為業主，對於代理「合謀定價」的做法當然是不高興，尤其當四大龍頭代理行都使用劃一標準的回佣比率，變相令消費者的選擇減少，做法不公平。

## 房屋局應科院合研技術 增效率減風險

房屋局和房屋署肩負起龐大的公營房屋建屋量，並管理轄下近200條公共屋邨。為提升建築施工效率和安全、優化屋邨等物業管理流程，房屋局與香港應用科技研究院（應科院）昨簽署合作備忘錄，共同探討創新解決及應用方案，首批聯合展開研究的3項技術包括創新組裝合成建築（MiC）精準定位、5G遠程起重機控制系統，以及通用人工智能電梯預測性維護系統，希望3項技術可於未來24個月推出並應用。

與應科院的合作備忘錄在房屋局局長何永賢、創新科技及工業局局長孫東、房屋局

副局長戴尚誠和應科院董事局主席李惠光見證下，由房屋局常任秘書長、房屋署署長羅淑佩及應科院行政總裁葉成輝代表雙方簽署合作備忘錄。

**未來5年一半項目使用MiC**

何永賢昨在簽署儀式上致辭表示，現時建造業界存在對工人高齡化及工地安全性的擔心，應用科技能夠減少工人的安全風險，亦能提高項目效率。她指出，未來5年將有一半的項目會使用組裝合成建築（MiC）精準定位，能減少工人的體力勞動程序，提高安

全性。她又指，現有土地已足夠未來十年興建約41萬個公屋單位，施工具挑戰性，冀望未來科技界和建築業界合作將挑戰變為機遇，讓香港成為大灣區建築科技應用的試驗場。

羅淑佩表示，此次合作的3項技術能幫助房屋項目提高效率、節省人力及提高安全保障，又指應科院對技術完成研究，若技術經確認可穩定使用之後，會立即應用到轄下房屋項目，包括明年揀選為試點的十條智慧屋邨。

葉成輝認為，此次合作的3項技術會有



■房屋局與香港應用科技研究院昨簽署合作備忘錄。

較多的應用場景，希望在未來兩年能完成研究，讓技術落地應用。他表示，相信此次的合作潛能無限，透過房屋局提供的應用場景，可將技術拓展至內地，面向國際市場。