

美聯集團涉嫌違反《競爭條例》，被競委會入稟控告；中原集團因申請《寬待政策》，獲豁免今次法律訴訟。  
大公報記者林良堅攝

# 習近平離京赴美國舉行中美元首會晤

## 合謀回佣損害買家利益

例子：假設買家有意購入一個價值一千萬元的一手住宅物業，而發展商會向地產代理商提供3%佣金。

### 合謀回佣

● 當地產代理商協定最低實收佣金為2%時

地產代理A和B：最多只能提供1% (即10萬元) 回佣給買家

買家：實際需支付金額為990萬元

### 自行決定回佣

● 當沒有相關協議，地產代理就回佣水平有更大競爭

地產代理B：假設可以提供2% (即20萬元) 回佣

買家：可選擇提供更高回佣的代理，實際需支付金額為980萬元

地產代理A：假設可以提供1.8% (即18萬元) 回佣

資料來源：競爭事務委員會



## 四大代理內部通告 收佣最少2%

# 競委會告美聯涉合謀定價



本港四大地產代理美聯、中原、利嘉閣及香港置業，去年底曾發出內部通告，指示旗下代理在一手新盤成交中，實收佣金最少為2%，引起競爭事務委員會關注。競委會昨日入稟控告美聯、香港置業、美聯集團及五名美聯高層，涉嫌違反《競爭條例》，與中原合謀制定代理實收最低佣金率。競委會要求競爭事務審裁處，對六名被告施加罰款和取消涉事人士的董事資格。競委會表示，中原集團早前就案件申請寬待，提供多項資料助調查，並簽訂寬待協議，所以未被人稟控告。

競委會指出，美聯與中原訂定其代理最少需收取的實收佣金率，等同訂定或限制了代理可向買家提供的最高回佣水平。在樓價不變的情況下，有關協議可能令買家在購買該物業時，需支付更高金額。地產代理監管局表示，會嚴肅跟進事件。



## 地產代理合謀定價案被告



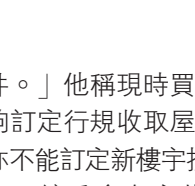
1 美聯物業、香港置業、美聯集團



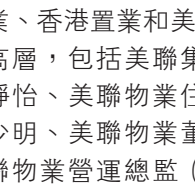
3 美聯物業住宅部行政總裁 (港澳) 布少明



4 美聯物業董事 (香港區) 李頌賢



5 美聯物業營運總監 (九龍及新界) 張子存



6 香港置業行政總裁 馬泰陽

資料來源：競爭事務委員會

## 四大地產代理有關新盤佣金內部通告

**美聯**

內部通告：有關新盤佣金收取事項

於2023年1月1日起，所有一手住宅新盤成交在扣除所有開支後，實收佣金必須為2%或以上，否則需由S1董事批核。特此通知。

2023年1月1日起

必須為2%或以上，否則需由S1董事批核。

**香港置業**

內部通告：有關新盤佣金收取事宜

於2023年1月1日起，所有一手住宅新盤成交在扣除所有開支後，實收佣金必須在2%或以上，否則需由S1董事批核。特此通知。

2023年1月1日起

必須在2%或以上，否則需由S1董事批核。

**中原**

內部通告

自2023年1月1日起，所有一手新盤成交，在扣除開支後，公司收取之實收佣金率不得低於2%。否則需由S1董事批核。特此通知。

2023年1月1日起

必須最少2%或以上，否則需簽批至董事。

**利嘉閣**

內部通告

自2023年1月1日起，所有一手新盤成交，在扣除開支後，公司收取之實收佣金率不得低於2%。否則需由S1董事批核。特此通知。

2023年1月1日起

必須最少2%或以上，否則需簽批至董事。

大公報記者 易曉彤

相關新聞刊 A2

## 「龍頭行」對市場影響大

地產代理之間會互相競爭，以吸引買家透過其公司購買一手住宅物業，以賺取地產商所提供的佣金。其中一個吸引買家的有效方法是提供佣金回贈，回佣愈高，買家實際需支付的金額便愈低。競委會昨日入稟競爭事務審裁處，中原集團及美聯集團的高層在2022年10月至12月期間，曾就一手物業交易回佣，在地產代理監管局25周年慶祝典禮上、香港遊艇會、銀行家會所、尖沙咀與灣仔的兩間中菜館內，進行六次會面討論，最終協議美聯物業、香港置業、美聯集團、中原地產、利嘉閣地產均採取同一政策，指示其代理由今年1月1日起，在一手物業交易收取最少2%的實收佣金，否則需由董事批核。

競委會指出，美聯與中原作為競爭對手，

定出實收佣金的比率等，如訂定及限制代理可以向買家提供回佣的水平，即令買家在購買樓宇時需要支付更高金額。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，因此競委會有合理理由相信，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」。

競委會行政總監郭柏聰表示，該兩個地產代理商集團在業界內屬「龍頭地位」，有關行為對行業構成重大影響。

## 要求罰款及取消被告董事資格

競委會主席陳家股表示，買賣物業或首次置業，在香港是民生重要一環，影響很多人的生計和財政狀況，「(涉及)龍頭地產代理公司時，潛在影響大，所以我們覺得是嚴重案

件。」他稱現時買賣樓宇，律師行之間亦不能夠訂定行規收取屋契或按揭費用，銀行之間亦不能訂定新樓宇按揭利率的多少。

競委會向審裁處申請命令，宣布美聯物業、香港置業和美聯集團，以及五名美聯集團高層，包括美聯集團副主席兼董事總經理黃靜怡、美聯物業住宅部行政總裁 (港澳) 布少明、美聯物業董事 (香港區) 李頌賢、美聯物業營運總監 (九龍及新界) 張子存和香港置業行政總裁馬泰陽違反第一行為守則。要求法庭向各被告施加罰款，支付競委會的調查費用及訟費及取消五名被告人士董事資格等。

美聯集團昨日發公告指，高度重視事件，公司正尋求法律意見，評估法律程序對集團的潛在影響。中原地產則表示，暫時不作回應。

## 中原申請「寬待」獲不予提告

### 協助搜證

中原集團申請《寬待政策》，獲豁免今次法律訴訟。「寬待政策」是什麼？根據《競爭條例》第80條，競委會可以訂立寬待協議。競委會解釋，《寬待政策》旨在向牽涉合謀行為的企業或人士提供誘因，使其停止有關行為，及向競委會作出舉報。根據現行寬待框架，首名提出寬待的合謀成員，只要符合所有寬待條件，將可獲得寬待。

競委會主席陳家股表示，申請寬待可理解為「門快」，中原集團率先提交寬待申請提供協助，經審核同意後，雙方簽訂寬待協議。

## 中原並非不需負法律責任

競委會行政總監 (法律事務) 李曉亮指出，中原並非不需負上法律責任。因中原的情況屬寬待條件的「第二類」，當法庭裁定有關行為違法後，競委會可向中原發出違章通知書，要求中原承認法律責任，受事件影響的消費者，也可以透過法律訴訟而追討損失。

大律師陸偉雄指出，要符合《寬待政策》的條件，仍要考慮合謀企業或人士的參與程度，若屬主謀或始作俑者，一般不獲寬待；至於市民若在期間買樓招致損失，若本案最終成立，可視作具有「參考價值」，受事件影響的市民，可提出民事索償，但成功與否仍要視乎舉證內容。

大公報記者賴振雄



據了解，美聯集團及中原集團的高層曾於香港遊艇會 (左) 及蘭湖酒家會面，討論回佣安排。大公報記者林良堅、林少權攝



責任編輯：鄭小萍 美術編輯：麥兆聰



今天本港天氣預測  
大致多雲  
19°C-25°C

六合彩攪珠結果

2 15 27 36 37 48 + 23

第128期 頭獎：無人中 二獎：3注中 三獎：51注中 下期多寶/金多寶獎金  
每注派883,970元 每注派138,660元 27,304,555元