

常見問題

1. 本案是如何被揭發的？

2023 年 1 月初，競委會注意到有傳媒報導指，美聯物業代理有限公司及香港置業（地產代理）有限公司（統稱「美聯」），以及中原地產代理有限公司及利嘉閣地產有限公司（統稱「中原」）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 2% 的實收佣金¹。競委會主動聯絡各方了解事件。

2. 美聯及中原在本案中作出了甚麼行為？

競委會的調查發現，於 2022 年 10 月至 12 月期間，美聯及中原的高層曾六度會面，討論如何改善營商環境及降低成本。雙方於 2022 年 12 月第六次會面時達成協議，同意訂定在一手住宅物業交易中，收取最少百分之二的實收佣金。至 12 月下旬，美聯及中原各自發出字眼近乎完全相同的內部通告，指示旗下代理由 2023 年 1 月 1 日起，除非獲董事批核，否則必須收取 2% 的實收佣金。

競委會有合理理由相信，有關協議構成合謀定價，屬嚴重反競爭行為，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」。

3. 案中涉及的反競爭行為如何損害物業買家的利益？

在香港，一般而言，當地產發展商準備發售一手住宅物業時，會委託地產代理商協助物色買家。發展商會就每宗成功交易向地產代理商支付佣金，通常是物業價格的一定百分比，而佣金率是由發展商決定或設定。

與二手物業市場不同，一手住宅物業的買家毋須向地產代理商支付佣金。為爭取顧客，前線代理通常會把部分發展商支付的佣金回贈予顧客（俗稱回佣）。這意味著，買家購買一手住宅物業時實際需支付的金額，是物業價格減去代理提供的回佣，而買家可以選擇回佣最高的代理提供服務。

美聯與中原訂定最低實收佣金率的協議，等同固定或限制了前線代理能夠向買家提供的最高回佣水平，或令置業人士因而需支付更多。

¹ 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。

4. 涉案的地產代理商並沒有訂定向買家提供的回佣金額／比率。為何他們的行為構成合謀定價？

發展商向地產代理商支付的佣金，是完全由發展商自行決定，為遵從在每宗一手住宅物業交易收取最少百分之二實收佣金的規定，前線代理能夠向買家提供的最高回佣水平會被固定或受到限制。

根據《條例》下的「第一行為守則」，合謀定價是指價格是由競爭者之間協議訂定，而非互相競爭而各自訂立。根據《條例》，價格包括與產品或服務供應有關的任何價格元素，例如任何形式的折扣或回贈。因此，協議固定回贈這個價格元素，構成合謀定價。

5. 甚麼是《寬待政策》？誰有資格申請寬待？

競委會的《寬待政策》旨在向從事或牽涉入合謀行為的業務實體和個別人士，提供強烈和透明的誘因，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，首名屬於以下其中一類，並持續符合所有寬待條件的合謀成員，將可獲得寬待：

第一類：向競委會舉報其牽涉入的合謀行為，而競委會在收到舉報時尚未就該行為展開初步評估或調查；或

第二類：就競委會已經展開評估或調查的合謀行為，向競委會的調查及之後的執法行動提供重大協助。

競委會不會在競爭事務審裁處就寬待協議所涵蓋的行為，對成功申請寬待的人士（第一及第二類）展開任何法律程序。

根據《寬待政策》，業務實體或個人如果是合謀行為唯一的主謀，或曾經脅迫其他各方參與該合謀行為，則不會獲得寬待。

6. 根據與競委會達成的寬待協議，成功申請寬待者需要履行甚麼責任？

根據《寬待政策》，成功申請寬待的企業／人士須履行寬待協議下的責任，當中包括：

- (a) 在整個調查及執法過程中，持續地與競委會合作；
- (b) 將寬待申請及寬待過程的資料保密；及

(c) 推行企業合規計劃。

如屬第二類寬待申請人，若有受害人就寬待協議中所涉及的行為展開後續訴訟索取損害賠償，競委會可以向寬待申請人發出違章通知書，要求他們承認違反第一行為守則，讓受害人可向其提出後續訴訟。