

香港竞争事务委员会就地产代理商合谋定价展开法律程序

美联被起诉而其竞争对手中原却受惠于宽待政策

2023年11月14日，香港竞争事务委员会（**竞委会**）宣布其已对地产代理商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**）、彼等的母公司美联集团有限公司（统称**美联**）及其五名高级管理层成员（**个别答辩人**）展开法律程序。竞委会指称美联及个别答辩人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**）合谋定价及交换影响竞争的敏感资料，属严重的反竞争行为。

本客户简报概述竞委会的指控，并重点说明竞委会入禀香港竞争事务审裁处（**审裁处**）的第15宗案件中一些值得留意的地方。

互相竞争的地产代理商同意将“最低实收佣金率”订定为百分之二

在香港，地产发展商委托美联和中原（**代理商**）等地产代理商向最终客户推广、营销和出售新建（或一手）住宅物业，然后按出售物业价格的一定百分比向地产代理商支付佣金，佣金率由发展商自行决定。为了互相竞争以赢取顾客，代理商利用这些佣金向最终客户提供回赠（俗称回佣）。因此，最终客户购买新建住宅物业时最终支付的金额是物业价格减去地产代理商提供的回佣。

在本案中，竞委会指称美联与中原在2022年12月至2023年3月期间同意将销售香港一手住宅物业的“最低实收佣金率”订定为百分之二（**最低实收佣金协议**）。最低实收佣金率是发展商支付予代理商的佣金减去代理商向最终客户提供的回佣。竞委会指称将最低实收佣金率订定为百分之二，变相固定或限制了美联和中原的前线地产代理可向物业买家提供的最高回佣水平。

这些指控的核心内容与美联和中原的代表在香港地产代理监管局25周年庆典后举行的五次会面有关。竞委会声称这些会议后，美联与中原最终于2022年12月15日达成最低实收佣金协议。竞委会进一步指称两家代理商各自就最低实收佣金协议发出字眼近乎完全相同的内部通告（**内部通告**）。竞委会声称这些内部通告随后分发给各代理商的前线代理，以确保最低实收佣金协议由2023年1月1日起执行（除非获董事另行批准）。

除美联的控股公司及其两家运营子公司外，竞委会亦对五名据称出席了相关会议并获悉相关讨论的个别答辩人采取行动。另一方面，由于中原申请宽待处理（即同意与竞委会全面合作以换取竞委会不对中原及其高级职员或雇员采取任何法律行动），因此竞委会没有对中原展开任何法律。

关注要点

竞委会针对美联及个别答辩人的案件中有一些值得留意的地方，可能会影响公司和个人选择如何应对未来的指控。

- (1) 竞委会可以根据收到的信息迅速果断地采取行动：**竞委会宣布对内部通告进行调查后不到12个月便展开目前的法律程序。2023年1月，有媒体报道美联和中原发出内部通告，竞委会其后迅速宣布调查此事。这些法律程序表明竞委会可以迅速开展并完成调查。因此，公司应认真看待竞委会的类似公布，并在有需要时寻求法律意见。
- (2) 房地产是竞委会重点关注的领域：**竞委会在2023年1月的新闻稿中重申其对涉及地产市场等严重影响香港民生的行业尤其关注，它还指出“在过去两年间，房地产及物业管理是竞委会接获投诉最多的三个行业之一”。此外，竞委会在公布展开法律程序的新闻稿中表示“竞委会希望重申，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”。在这个领域运营的业务实体应谨慎确保其竞争法政策符合最新情况，并确保员工接受足够培训，了解如何确保履行竞争法规定的责任。
- (3) 利用《竞争条例》中“董事”一词的广泛定义对答辩人提出法律程序：**竞委会展开法律程序的五名个别答辩人中只有两人是美联的董事会成员。由此可见，竞委会利用《竞争条例》第2(1)条中“董事”的广泛定义对其余三

名个别答辩人提起法律程序，即任何“担任董事职位或牵涉入公司的管理的人（不论职称为何）”。在本案中，三名非董事会成员均担任高级管理职位，包括美联物业董事（港岛区）、美联物业营运总监（九龙及新界区），以及香港置业行政总裁。

- (4) **出席部分相关会议及知悉最低实收佣金协议足以令竞委会采取行动：**只有一名个别答辩人出席与中原代表举行的全部五次会议。虽然其余四名个别答辩人只出席三次或更少的会议，竞委会对他们的主要指控是他们就执行最低实收佣金协议进行讨论和采取行动（例如公布和发放内部通告）。值得注意的是竞委会没有就其中一名个别答辩人的此类证据作出详细说明，只叙述他曾出席与中原的两次会议。因此，竞委会似乎想试图说服审裁处，张先生因为“实际知悉”最低实收佣金协议但“没有采取任何措施阻止”而违反香港竞争法。
- (5) **竞委会寻求向个别答辩人发出罚款令：**这是竞委会向个人作为相关业务实体的雇员寻求发出罚款令的罕见案例之一。雇员（尤其是高级管理层）应谨记，他们可能须以个人身份就反竞争行为承担经济损失，因此必须对任何可能引起竞争问题的行为提高警惕。审裁处将会如何计算个别答辩人的罚款金额亦值得留意。
- (6) **竞委会不对中原展开法律程序突显了提交宽待申请的好处：**竞委会在新闻发布会上强调竞委会的《宽待政策》对公司和个人的好处。竞委会亦呼吁牵涉合谋行为的企业向竞委会申请宽待处理或与竞委会合作。中原是首名就正在进行的调查向竞委会提供重大协助的合谋成员，故此能够受惠于《宽待政策》下的第二类宽待。因此，竞委会同意不对中原及其任何高级人员或雇员采取任何法律行动。美联和中原在本案中的处境存在明显差异，突显了率先向竞委会申请宽待处理的好处。

业务如常？

审裁处的法律程序现时只是初步阶段，现在评估此案对美联及整个香港房地产业的全面影响为时尚早。香港地产建设商会表示：“与美联的合作不会因为这次事件而改变，[发展商]将继续与他们做生意。”¹此外，美联的布少明先生（个别答辩人之一）强调美联的业务运营“一切如常”²。然而，美联目前将面临昂贵且漫长的法律诉讼。根据《竞争条例》，审裁处最终可能向个别答辩人发出取消董事资格令，并处以高达美联在香港每年营业额百分之十的罚款。

从美联的法律程序清楚反映竞委会极为严肃看待影响香港民生行业的反竞争行为。这宗案件亦说明担任管理职位的个人与公司董事会成员亦可能被竞委会检控。最后，中原在此案中没有被检控，突显了成功申请宽待的好处。

联系人



杨蔼欣
合伙人
电话: +852 2901 7275
电邮: natalie.yeung@slaughterandmay.com



ADAM JANMOHAMED
注册外国律师
电话: +852 2901 7285
电邮: adam.janmohamed@slaughterandmay.com

¹ 资料来源: [Hong Kong developers keep the faith in property agent Midland Realty despite commission fixing allegations](#) (尽管地产代理商美联物业被指合谋订定佣金比率，但香港发展商仍对其保持信任) | 南华早报 (scmp.com)

² 资料来源: [Property agencies 'tried to stop destructive trend'](#) (地产代理商“试图阻止破坏性趋势”) | 英文虎报