

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)682/01-02號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱
並經主席核正)

檔 號：CB1/SS/4/00/1

《2001年地產代理(發牌)(修訂)規例》小組委員會 第二次會議紀要

日 期 : 2001年9月18日(星期二)
時 間 : 上午10時45分
地 點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 陳鑑林議員(主席)
周梁淑怡議員, JP
陳智思議員
劉健儀議員, JP
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

列席議員 : 何俊仁議員

缺席委員 : 蔡素玉議員
胡經昌議員, BBS

出席公職人員 : 房屋局

首席助理局長1
曾愛蓮女士

律政司

高級政府律師
張永良先生

地產代理監管局

行政總監
周陳文琬女士

執行及法律事務總監
楊瑞眉女士

地產代理監管局委員兼
考試小組主席
周永健先生, JP

應邀出席人士： 香港地產代理商總會

主席
倫志炎先生

副主席
陳景開先生

政府政策研究部顧問
文廣海先生

香港地產代理專業協會有限公司

會長
鄧意民先生

前任會長
沈國芳女士

專業守則委員會主席
羅林渭先生

香港專業地產顧問商會

會長
古劍輝先生

副會長
汪敦敬先生

副會長
李峻銘先生

新界地產代理商總會

會長
廖志明先生

副主席
邱慶新先生

地產代理聯會

主席
李文邦先生

副主席
郭德亮先生

政府政策分析主任
劉向榮先生

地產代理權益組

組長
袁彩娟女士

組員
吳元興先生

組員
周業德先生

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 助理法律顧問1
黃思敏女士

高級主任(1)2
鄧曾藹琪女士

經辦人／部門

在展開討論前，主席就應否接納何俊仁議員在限期過後才提出加入小組委員會的申請徵詢委員意見。委員察悉，根據立法會《內務守則》，若議員以當時身體不適或不在本港為理由，在限期過後才申請參加有關委員會，其申請獲接納與否，須由委員會主席決定。若議員在限期過後才申請參加委員會，而提出的理由不屬於上述兩項，便須向有關委員會提出其要求，而該委員會只有在議員提出充分理由的情況下，方會接納其申請。由於何議員並無就其逾期申請提出任何理由，委員

決定維持議員表明加入委員會的截止日期，對何議員的申請不予接納。然而，委員歡迎何議員以非委員的議員身份參與小組委員會的討論。

2. 陳智思議員申報利益，表明本身為地產代理監管局(“監管局”)的成員。

I 通過上次會議的紀要

(立法會CB(1)1800/00-01號文件—— 2001年7月11日會議的紀要)

3. 2001年7月11日會議的紀要獲確認通過。

II 與政府當局及團體代表舉行會議

立法會CB(1)1996/00-01(01)號文件—— 已標明有關修訂的修訂規例文本

立法會CB(1)1996/00-01(02)號文件—— 房屋事務委員會2001年5月7日會議紀要擬稿摘錄

立法會CB(1)1996/00-01(03)號文件—— 助理法律顧問1於2001年7月13日致政府當局的函件

立法會CB(1)1996/00-01(04)號文件—— 政府當局就立法會CB(1)1996/00-01(03)號文件所作的回覆

立法會CB(1)1996/00-01(05)號文件—— 政府當局提供的資料文件

4. 應主席之請，房屋局首席助理局長1向委員簡介載於立法會CB(1)1996/00-01(05)號文件的《2001年地產代理(發牌)(修訂)規例》(“修訂規例”)文本。

5. 主席請各團體代表發表意見前，提醒他們集中討論修訂規例的內容，而非業界在遵從《地產代理條例》(第511章)(“該條例”)上遇到的運作困難。

香港地產代理商總會(“代理商總會”)

6. 倫志炎先生察悉，雖然預計在2001年12月31日交易期結束時，持牌從業員的人數會減少17%，但監管局的營運開支卻每年增加7%，由2001年的5,080萬元增至2002年的5,300萬元，而到2003年再增至5,790萬元。隨著營運開支逐漸增加而預期牌費收入卻減少，未來數年的牌費將無可避免地出現上調壓力，令人不願入行。對於監管局在目前經濟情況下仍無計劃調整其員工的薪酬，代理商總會表示失望。鑒於現時各種牌費及商業登記費已為地產代理帶來沉重負擔，為免進一步增加牌費，倫先生建議監管局考慮從代理的交易佣金按值抽取若干百分比，以減少對以牌費收入作為運作資金的依賴。

香港地產代理專業協會有限公司(“代理專業協會”)

(立法會CB(1)1996/00-01(06)號文件 —— 香港地產代理商總會、香港地產代理專業協會有限公司、香港專業地產顧問商會及新界地產代理商總會聯合提交的意見書

立法會CB(1)1996/00-01(08)號文件 —— 香港地產代理專業協會有限公司提交的意見書)

7. 鄧意民先生提述代理專業協會與代理商總會、香港專業地產顧問商會及新界地產代理商總會聯合提交的意見書(立法會CB(1)1996/00-01(06)號文件)，並表示4個團體一致支持應盡早通過修訂規例。他表示，大部分地產代理都在目前市況下掙扎求存，而他希望房屋事務委員會能進一步跟進業界對發牌規定及監管措施等的關注事項，包括監管局A類別成員的委任事宜。鄧先生指出，根據條例，A類別成員在獲委任前應是從事地產代理工作。然而，很多此類成員實際已離開該行業或並未積極參與地產代理工作，且甚少出席業界的會議。他希望

立法會議員能協助監察委任A類別成員入監管局的事宜，確保只有與業界有緊密聯繫並真正代表業界的人才獲委任。他又建議讓業界代表出席監管局會議，並表示，沒有業界積極參與，監管措施便無從推行。當局應致力提高監管局運作的透明度，尤其是其財務安排。此外，亦有需要改善對地產代理的專業培訓。

香港專業地產顧問商會(“地產顧問商會”)

8. 古劍輝先生支持盡早通過修訂規例，但認為應另舉行會議繼續討論業界對監管措施及監管局的財政等關注事項。他表示，自監管局於3年前成立以來，無論地產代理的服務質素或操守均無多大改善，這從所接到的大量投訴可見一斑。監管局運作透明度低，又缺乏諮詢，其在方便業界的工作上曾提供多少協助，實令人存疑。至於其所提供的專業培訓，無論在課程內容及教學質素上均極不理想，並未能達到改善地產代理專業水平的目的。

9. 為加深委員對該行業的瞭解，李峻銘先生提供以下資料：香港有5間大型地產代理公司，共設有500間分店，聘有約5 000名地產代理。此等公司雖佔了物業市場七成佔有率，但只繳付1,200萬元牌費(佔監管局所收牌費總額的23%)，與其市場佔有率並不相稱。

新界地產代理商總會(“新界地產總會”)

10. 廖志明先生表示，他不明白地產代理牌照的有效期為何只得24個月，而其他如醫生、律師等的專業資格卻終生有效。他建議延長地產代理牌照的有效期至36個月。他支持將牌費調低20%的建議，但認為現行發牌安排對小型代理公司不利，此等公司實難以負擔巨額的牌費開支。他表示，監管局應仿效旅行代理商註冊處及印花稅署的做法，從商業交易的佣金按值抽取若干百分比作收入，以資助其營運所需。此舉會有助地產代理在經濟不景氣時繼續經營。

地產代理聯會

(立法會CB(1)1996/00-01(07)號文件 —— 該聯會提交的意見書)

11. 郭德亮先生表示，雖然該聯會支持修訂規例提出的建議，但認為牌費尚可進一步調低。他指出，作為大部分小型地產代理的代表，該聯會發現，經營一間地產代理的成本極高。舉例說，就公司、各地產代理和營

業員的牌照費，還有商業登記費等，每年便須支出1萬多元。在該聯會的某次會議上，有九成聯會成員要求將牌費調低五成。業界人士認為監管局不應單單依賴牌費收入資助其運作，而應找尋其他收入來源，例如從代理的交易佣金按值抽取若干百分比，或提供收費培訓課程等，亦可考慮由政府資助監管局的開支。

12. 郭先生雖然同意修訂規例提出的建議是個好開始，但表示條例造成業界內很多不公平現象，故應作進一步修訂。他補充，雖然失業率高企，但要招聘合適的地產代理仍不容易，因此有需要放寬規管制度，讓更多人入行。

地產代理權益組（“權益組”）

（立法會CB(1)1996/00-01(09)號文件 —— 權益組提交的意見書）

13. 袁彩娟女士表示，權益組參考了18區同業的意見，結論是須在下列範疇作出改善 ——

- (a) 簡化現行檢索物業資料的程序，避免重覆土地查冊的手續；
- (b) 簡化地產代理協議；及
- (c) 實施法例前應多諮詢業界意見。

14. 吳元興先生表示，地產代理的牌費應減至1,000元或更低。此外，監管局應考慮調低新入行者的牌費，以吸引更多入行。鑒於地產代理協議過於複雜累贅，而部分顧客又曾拒絕簽署協議，吳先生表示應考慮簡化該協議。周業德先生補充，當局應提供實用面積、建築面積和樓宇落成年份等準確資料，以方便地產代理的工作。

討論時段

15. **業界的參與**方面，監管局行政總監（“行政總監”）表示，監管局20席位中有5席為業界委員，現時各常設委員會均有業界委員，而培訓委員會的正、副主席多年來一直由業界委員擔任。2000年5月，監管局大會通過在培訓委員會加設一個增選席位，邀請商會派代表出任。其他常設委員會亦考慮加設商會代表增選委員。檢討《常規規例》工作小組亦有計劃邀請商會代表參與其商議工作。監管局並會加強與業界溝通，以促進彼此的瞭解。

事實上，監管局去年便曾與業界舉行40多次會議。房屋局首席助理局長1同意業界須參與監管局的運作。她向委員保證，日後行政長官委任監管局大會的成員時，會考慮業界的意見。

16. **監管局的財政**方面，行政總監表示，《地產代理條例》所規定的功能仍處於發展階段，監管局本身亦仍在成長期，有許多對有效執行該條例極其重要的新工作範疇仍有待開展。行政總監又表示，監管局根據審慎理財原則運作，一直嚴格控制開支，亦透過凍結員工編制和靈活調配人手等措施節省營運開支。目前監管局正集中處理對從事住宅物業業務的地產代理的規管制度，但監管局亦正準備草擬規例，以監管從事海外及非住宅物業業務的地產代理的操守及行為，工作量預計會增加。房屋局首席助理局長1補充，監管局是自負盈虧的機構，財政完全獨立，該局會繼續嚴格控制開支。

17. 對於監管局無視地產代理行業的困境，仍累積7,100萬元盈餘(當中2,200萬元已預留作資本基金)，周梁淑怡議員表示費解。她亦對監管局不顧經濟蕭條，仍不願進一步削減牌費表示失望。她更質疑，當大部分法定機構均須透過資源增值計劃將營運開支縮減1至2%之際，監管局有何理據可每年增加營運開支7%，至2003年的5,790萬元。周梁淑怡議員認為，監管局雖自負盈虧，但政府當局應監控其財政，以確保其財務穩健。主席對此亦表贊同，並同意政府當局須監察監管局的儲備及開支。

18. 房屋局首席助理局長1重申，監管局是自負盈虧的機構，財政完全獨立。現時將牌費調低20%的建議，是因應業界的要求而提出。據估計，牌費按此幅度下調，累積儲備金於2004至05年度便會用罄。她補充，負責通過監管局財政計劃的監管局大會，亦有政府當局的代表。監管局每年須向房屋局呈交周年報告及審計帳目，然後由房屋局提交立法會。

19. 行政總監同意，監管局既為非牟利機構，能達致收支平衡是最理想的。然而，監管局在釐定牌費的減幅時，須考慮到持牌人數目不明確及持營業員牌照的從業員人數增加等情況。自1999年1月1日開始實施發牌制度後，營業員與地產代理的比例已由當時的1:6大幅降至上月的1:4.3，而最新的比例則為1:3.5。以往紀錄顯示約有30%持牌人並未續牌。引入前持牌人重返行業的條件後，監管局的收入會進一步減少；因此監管局須備存一筆累積儲備金，以備不時之需。

20. 行政總監表示，該筆2,200萬元的資本基金，是預留作支付各項資本性項目之用，包括增強差餉物業估價署的資訊聆服務。除關於物業樓齡及樓面面積等資料外，監管局正安排把屋宇署佔用許可證內有關樓宇用途限制的資料併入資訊聆服務，讓地產代理可以更便捷而又符合經濟效益的方法檢索物業資料。新資訊聆服務啟用後，從業員只須在土地註冊處查冊並利用資訊聆，便可以低廉費用取得所有指定物業資料。此外，資本基金亦會用於資助發展新電子發牌制度和其他培訓活動，包括持續專業發展課程。

21. 何俊仁議員承認監管局的難處，作為自負盈虧機構，該局須非常審慎地作出財政預測，同時將物業市場波動及持牌人數目不明確等因素計算在內。就此，他建議政府當局考慮在有需要時向監管局提供財政援助，如提供免息貸款資助其資本性項目。待物業市道復甦，監管局有更佳條件自行籌得資金應付開支時，才須償還貸款。房屋局首席助理局長1表示，政府當局於監管局籌備成立之初，曾向其提供貸款。雖然該局財政獨立，政府當局會監察其財政狀況，並視乎情況需要考慮作出適當行動。行政總監補充，監管局大會會確保該局財政穩健，有經費應付日常營運開支及日後發展。

22. 至於從地產代理的交易佣金按值抽取若干百分比的建議，房屋局首席助理局長1表示，物業市場並無股票市場的中央結算制度，可供記錄所有交易，故難以實施上述建議。此外，建議的徵收費用制度涉及複雜的計算及評核程序，以及大量的行政工作。儘管如此，鑒於業界的關注，政府當局會研究上述建議是否可行。鑒於交易量較大的大地產代理所付牌費一樣，主席認為有需要研究按交易量徵收費用的制度技術上是否可行，令使用較多服務的地產代理負擔起其所應分擔的監管局開支。何俊仁議員贊同此意見。行政總監察悉委員的意見，但澄清，根據營業詳情說明書，每個營業地點都是一個營業個體，均須繳費，這樣才對各方公平。就此，一間設有多間分行的大型地產代理公司須為旗下每間分行繳付牌費，才不會坐享不應有的優待。

23. 鑒於現時市道疲弱，地產代理行業正掙扎求存，劉健儀議員強調監管局必須嚴格控制開支，以免浪費由業界資助的經費。她質疑監管局是否有需要改善資訊聆服務和發展電子發牌制度，有關投資可能在市場興旺時才有良好效益。按目前市況，從業員可能寧取進一步調低牌費，而非改善發牌制度或資料檢索系統。她促請政府當局重新考慮建議的投資項目，諮詢業界意見，

並盡力協助業界渡過難關。行政總監表示，新的資訊聆服務將於2001年11月啟用，屆時業界可在任何時間以較前低廉的費用快速檢索物業資料。資訊聆服務最新提供的樓宇用途限制資料，原本載於佔用許可證內，需190元才可索取，而向土地註冊處索取亦需120元。監管局與屋宇署洽商後，索取費用已減至45元；而待此資料併入資訊聆服務系統後，樓宇用途限制資料約需12元便可索取。電子發牌制度則為監管局進行中央註冊並將資料上載互聯網的計劃的一部分。雖然有關制度仍有若干技術問題須與適當的服務提供者商討解決，但預計實施制度後可提高發牌手續的效率，有助處理大量的持牌人交易，定會大大有利於業界的運作。

24. **重返行業的條件及牌費**方面，行政總監表示，有關前持牌人如在上一個牌照到期後的24個月內再申領牌照，可獲豁免訂明的學歷和考試規定的建議，目的是方便未有積極從事物業交易的從業員重返行業，重返行業時可獲彈性處理。將前持牌人無條件重返行業的寬限期定為24個月的建議，已在滿足從業員的實際需要與維持地產代理的專業水平兩者之間取得平衡。對於將無條件重返行業的寬限期延長至36個月的建議，則有人關注到前持牌人難以在這樣長的時間內維持服務專業水平。

25. 劉健儀議員詢問政府當局會否考慮把寬限期延長至36個月，但規定返行業者必須修讀複修課程。行政總監表示，該建議與業界提出在36個月內無條件重返行業的要求不符。此外，若在豁免建議上加入強制修讀複修課程的條件，監管局及前持牌人均須在經濟及時間上付出代價，與原來提供更大彈性的目標背道而馳。

26. 劉健儀議員質疑複修課程為何收費高昂，並認為有關方面應致力減低課程收費。周梁淑怡議員亦表示支持把寬限期延長至36個月，但規定重返行業者須修讀複修課程。鑒於複修課程是為幫助前持牌人保持專業知識水平，向其提供業界最新發展的訊息而設，課程應簡單廉宜，收費不應多於數百元。對於地產代理與營業員比例持續下跌一事，周梁淑怡議員詢問這是否反映地產公司藉減少聘用地產代理，以圖節省成本及牌費開支。她亦關注到高昂的牌費再加上其他各種各樣的培訓規定，會令人不願入行。對於目前疲弱的市況，當局應檢討規管制度和牌費水平，盡力協助業界渡過難關。

27. 行政總監回應時澄清，地產代理與營業員比例下跌，顯示有更多從業員轉領牌費較廉的營業員牌照或以營業員的身份入行。她補充，2000年2月時地產代理及

營業員的人數各為13 368名及2 195名，而到了2001年4月，兩者的人數則為11 852名及2 678名。應委員要求，政府當局答允向委員提供營業員及地產代理的最新人數。

(會後補註：政府當局的回覆已隨立法會CB(1)2102/00-01(02)號文件送交各委員。)

28. 主席察悉，建議中營業員12個月的牌費為\$1,470元，而24個月則為\$2,860元。鑒於簽發有效期較長的牌照可節省大量行政費，因而更具成本效益，主席認為24個月的牌費應可進一步調低。他希望監管局能檢討發牌及培訓的規定。行政總監接受主席的意見，但表示根據以往紀錄，很少從業員會申領24個月的牌照。

29. **地產代理的操守**方面，行政總監承認，監管局本年接獲的投訴數目確有上升趨勢。在2001年上半年，監管局已舉行了45次紀律研訊，而2000年全年則只有47次。紀律研訊公開進行，歡迎業界成員出席。從業員若違反規例或未有遵守法例規定，該局會採取紀律行動。

30. 周梁淑怡議員對監管局成立了3年，地產代理的操守及行為卻未見顯著改善表示失望。此外，業界也不認為監管局提供的服務有何幫助。規管制度所衍生的問題亦造成業界與監管局的對立現象，有違成立監管局的原意。因此，她認為房屋事務委員會須跟進該等事項。行政總監表示，監管局是法定機構，透過發牌制度規管地產代理的操守及行為，難免會令受影響的地產代理產生某些不滿。

31. **地產代理的供應**方面，行政總監察悉，對於在市場上從事地產代理的人數，可謂眾說紛紜。雖然失業率高企，部分地產代理公司卻抱怨未能招聘合資格的地產代理。就此，監管局一直都有舉辦講座，向應屆畢業生推介地產代理行業；此外，亦增加資格檢定考試的場數，方便應考者於過渡期屆滿前應考。除每星期舉辦的筆試外，每天更有專為營業員而設的電腦化資格檢定考試，一星期8次。據統計，過去兩星期共有約215名學生參加考試，當中有半數為新入行者。

32. **地產代理的培訓**方面，行政總監表示，學員修畢每個課程後，均須填寫課程評價問卷，給課程內容及師資等重要事項評分。紀錄顯示，學員對9間培訓機構所開辦的課程均評價甚高，3年以來該等課程所得的平均滿意度均達86%或以上。監管局亦會定期派員出席旁聽，

視察課程的進行並觀察出席率。在6 000名預計會報讀培訓課程以取得地產代理資格的資深從業員中，仍有2 700名未有報讀有關課程。監管局職員一直有聯絡該等從業員，促請他們盡快報讀課程。該局亦有舉辦費用較低的特別課程，讓他們能於2001年12月31日三年過渡期屆滿前完成課程。

33. 主席在總結前請團體代表就上述事項作簡短回應。代理商總會的倫志炎先生表示，牌費高昂令人不願入行。他認為有關從交易佣金按值抽取若干百分比的建議值得一試，而費用可按交易收據抽取，應不會招致太多的行政費。此外，資訊聆服務既然並非地產代理所專用，他質疑監管局以資本基金資助該服務是否恰當。

34. 代理專業協會的鄧意民先生表示，規管制度要取得成效，必須有業界的積極參與。他要求委任更多業界成員進入監管局。

35. 地產顧問商會的古劍輝先生表示，根據地產顧問商會的紀錄，監管局在1997年7月至2000年5月期間，只與業界舉行了6次會議。局內除欠缺業界代表外，能成為委員的業界代表亦須遵守保密原則，不得透露任何資料。他更指出，監管局改善地產代理操守的目標未達。舉例說，在近期一宗暴力事件中，監管局並未對犯錯的地產代理採取紀律行動。監管局只針對一間小型地產代理公司，指其聘用無牌地產代理而向其採取行動，但某些大地產代理公司聘有大量無牌代理一事行內皆知，監管局卻未有對此等公司採取行動，實有歧視成分。至於資訊聆，古先生認為此服務會帶來收入，因此將該等收益作為投資回報撥回監管局，方算公平。

36. 新界地產總會的廖志明先生認為應把前持牌人無條件重返行業的寬限期延長至36個月並降低培訓及複修課程的費用。至於從交易佣金按值抽取若干百分比的建議，廖先生表示，業界數年前已提出此方案供監管局考慮，監管局理應向業界解釋會否、又會如何實行此制度。

37. 地產代理聯會的郭德亮先生認為該條例在業界內造成不公平現象，有需要全面修改。他指出，營業員與地產代理比例下跌，反映出合資格申領地產代理牌照的從業員寧取牌費較低的營業員牌照。他補充，地產代理聯會同意在36個月無條件重返行業的寬限期屆滿後，重返行業者必須修讀複修課程。此等課程最好由監管局開辦，讓監管局將此額外收入用於開辦收費低廉的課程。

38. 權益組的袁彩娟女士表示，監管局應更嚴格控制開支，並考慮為暫時離開後希望重返行業的從業員提供免費的再培訓課程。權益組的吳元興先生補充，牌費應進一步調低，亦應考慮更有彈性地處理牌費安排(如退還牌費)及發出季度牌照等事宜，以方便從業員入行。權益組的周業德先生也促請監管局加強與業界溝通。

39. 經主席同意，監管局考試小組主席在席上回應地產顧問商會的古劍輝先生所指稱監管局並未對近期數宗涉及地產代理行為失當的事件採取行動一事。他澄清，監管局的紀律委員會主席已致力制訂紀律處分措施，但有關程序仍需一段時間才能完成。他又指出，監管局的巡查小組會定期視察地產代理商舖，以確保地產代理在經營業務上依循該條例的規定。監管局並會在收到投訴後向違反規定的地產代理採取行動。

40. 劉健儀議員要求將任何不屬於修訂規例範圍的事項交房屋事務委員會跟進，並將要求記錄在案。周梁淑怡議員認為政府當局及監管局須檢討監管局的儲備金及開支，看是否仍可進一步調低牌費。

(會後補註：政府當局的回覆已隨立法會CB(1)2102/00-01(02)號文件送交委員。)

41. 議事完畢，會議於下午1時05分結束。

立法會秘書處

2002年1月3日