

致 立法會（2001 年地產代理（發牌）（修訂）規例）小組委員會：

本會 對修訂《地產代理（發牌）規例》的意見

（一）牌費

(1) 現有牌費過高：

本行業現有牌費即使下調 20%，與其他行業比較（如測量、會計、旅遊、証券、保險……等），仍然過高，與業界的合理要求相距甚遠，這將難以平息業界的不滿情緒。

撇除經濟不景的因素，牌費高企是壓抑持牌人數增長的重要原因。

(2) 牌費尙可有下列空間的可能因素：

a.) 若監管局的財務不受政府審計署監察，則有可能發生資源運用不妥善的情況。如：

曾經租用昂貴甲級商廈（中環廣場）用作資源中心；

b.) 地產代理發牌制度的過渡期於今年結束，監管局在該過渡期而採取的特別措施所引起的開支將會大幅減少，（如發牌、培訓）。

(3) 監管局的收支預算：

既然監管局也承認未來“持牌人數估計困難”，則其《五年收支預算》的參考價值也不大；

長遠而言，本港樓宇數量不斷增加，代理的從業人數亦會相應增加；

將本港代理境外樓盤納入管制範圍時，可助增加持牌人數；

(4) 牌費的厘定機制應重新檢討：

監管局財政自給，當經濟不景時，地產代理的商號及人數減少，監管局營運收入的主要來源——牌費收入，亦隨之減少，為平衡收支，則須將牌費增加，如此將造成惡性循環，現有的牌費厘定機制須重新檢討。

在財務前景不明朗及全無財政儲備（貸款不計）的情況下，要求監管局自成立之初便需自給自足，無疑是操之過急的行政決策。

解決牌費過高與行政部門財政困擾的較妥善的方法應為——政府資助；於條件成熟時再考慮財政自給（牌費須維持於業界接受的水平）。

監管局的《五年收支預算》的赤字警告已給予當局一個啓示——應將“檢討牌費厘定機制”提到議事日程上，而不能單憑“增加牌費”解決。

（二）二年的續牌申請限期並不足夠

對於需生育子女而暫時離業的女性而言，由產前休養至幼兒入讀幼兒

園，已不止二年。

對於因經濟不景而暫時結業、轉業或失業的人士而言，期望經濟可在二年之內復甦而重操故業的想法可能過份樂觀。

本會認為：續牌申請不應設立期限，原有持牌者的從業權利不應被剝奪，其執業資格應永久獲得承認（被吊銷者除外）；但離業時間較長者（如2年或3年以上），則需完成短期持續進修課程方可續牌，以保持其行業知識水平。

新的措施不應與近期的“積極創造就業機會”的社會意願及政府方針背道而馳。

(三) 牌照有效期

- (1) 有關當局將牌照有效期由原有1年改為1年或2年，本會對此項措施表示歡迎，希日後能增設更長年期的牌照。
- (2) 2年期的牌費按比例的折扣率約2.6%，顯然並不吸引。
申領2年期牌照的人數若太少，則發牌機構亦難以明顯地節省行政經費。

(四) 施加於持牌人的條件之修訂

現有《發牌規例》規定有關持牌人的姓名或名稱須列於其發出的營業文件及廣告上，但幾乎所有地產代理均沒有遵守該條文，此一不恰當的條文現已被提出刪除，本會對此表示歡迎。

(五) 轉換牌照的安排

本會對此甚表歡迎。

- (七) 牌照過渡期結束後之適當時候，本會將會向有關部門及／或機構提交《地產代理條例》及其有關附例的檢討及修訂建議。

謝謝各位

地產代理聯會

主席 李文邦

二〇〇一年九月十三日