

## 小組委員會參考資料摘要

### 《2001 年地產代理(發牌)(修訂)規例》

#### 根據《地產代理條例》(第 511 章)制定附屬法例

#### 目的

本文件旨在向議員簡介已於二零零一年六月二十七日提交立法會的《2001 年地產代理(發牌)(修訂)規例》(修訂規例)。

#### 背景

2. 地產代理監管局(監管局)在一九九七年十一月一日成立，透過實施發牌制度和其他途徑，規管地產代理行業的操守及運作。《地產代理(發牌)規例》(規例)在一九九八年十一月十八日由立法會通過，發牌制度則在一九九九年一月一日開始實施。
3. 規例訂明發牌規定、牌費金額、發牌程序及表格式樣等事宜。從事地產代理工作的地產代理和營業員，必須向監管局申領牌照。

### 對現職從業員的發牌安排：三年過渡期

4. 為確保地產代理提供的服務達到既定水準，新入行的人士必須具備中五或同等學歷，並通過資格考試。

5. 引入發牌制度，目的是要在提高從業員服務水準。但是為了減少新制度對業界的影響，將首三年定作過渡期，凡在規例生效前已在職的從業員均可獲發**附有條件的臨時牌照**，以便繼續執業謀生；他們亦獲豁免必須具備中五程度的學歷規定。所有獲發**附有條件臨時牌照**的從業員均有三年時間，即在二零零一年十二月三十一日或之前通過資格考試。那些從事地產代理工作滿六年的資深從業員，可獲豁免考試，只須在過渡期內修畢與地產代理工作有關的認可培訓課程。如未能在二零零一年十二月三十一日前取得領取正式牌照的資格，將不獲續牌，日後再申請牌照時，亦會視作新入行人士，屆時須符合有關學歷及其他規定。

### 檢討有關規例

6. 監管局已檢討有關規例，並提出若干修訂建議，以增加現行發牌安排的靈活性。此外監管局亦建議在二零零二年一月一日起調低現行的牌費。根據《地產代理條例》第 56 條，監管局可在房屋局局長批准下提出修訂建議。

## 建議

### 增加現行發牌安排的靈活性

#### 持牌人在牌照到期後再次入行的條件

7. 根據現行規例，在過渡期後，任何持牌人若在牌照屆滿前沒有續牌，在牌照屆滿後欲再申請牌照時，會被視為新入行人士，即使之前已符合領取正式牌照的資格，仍須再次通過規定的資格考試，並須符合有關學歷及其他規定。換言之，假若一名持牌人未具備中五程度，則無論是否在業，他必須不斷續牌以保留持牌資格，否則將無法再入行；又或縱使已符合學歷要求，若他在牌照屆滿後再次申請牌照，他必須通過有關的資格考試。此規定與其他要求更高的專業和行業的發牌制度相比，亦未免顯得過分嚴苛。據監管局了解，目前有相當數量持牌人，並沒有實際從事地產代理工作，惟他們須不斷續牌以保留持牌資格。為向此等持牌人在申領牌照上提供更大靈活性，使他們在不執業時，可減省不必要的牌費開支，**現建議由二零零二年一月一日起，前持牌人如在上一個牌照到期日起計不超過 24 個月內再申領牌照，可獲豁免遵守規例第 7(1)(a)條有關學歷和考試的規定。**

8. 這建議讓持牌人可以選擇暫時離開地產代理行業，而在再入行時不會喪失持牌資格。監管局將期限建議為 24 個月，乃考慮到地產代理行業應不會在 24 個月內有很大轉變。如從業員離開這個行業少於兩年，他們的專業知識應

該不至於脫節至影響服務質素。至於專業操守問題，相信與是否執業未必有直接關係。而事實上所有持牌人均受《地產代理條例》及其附例嚴格規管，持牌人亦須遵守監管局訂立的一系列執業指引及操守守則。無論如何，監管局會加強培訓工作，協助從業員不斷進修，更新知識，務求地產代理的專業水平不會因短暫離開行業而下降。

### 地產代理及營業員牌照的轉換

9. 地產代理從業員的個人牌照分兩種，即“地產代理(個人)”牌照和“營業員”牌照。兩者均可從事地產代理工作，惟前者可以獨資經營者、董事、合夥人或分行主管的身分經營地產代理業務，而後者必須受僱於持牌地產代理，才可從事地產代理工作。地產代理牌照費為 2,880 元，營業員牌照費則為 1,840 元。“地產代理”持牌人在專業知識範疇及層面上的要求，均較營業員為高，故資格考試要求亦有分別。

10. 根據現行規例，持牌人在過渡期後如欲轉換另一種個人牌照，於申請轉換牌照時將被視作新入行人士，即須重新符合有關學歷及考試的要求。換言之，若一名地產代理擬將牌照轉換為營業員牌照，而他之前已通過地產代理資格考試，儘管該考試比營業員資格試涵蓋面更廣更深，他仍須再通過要求較低的營業員資格試。目前由於仍在過渡期內，部份已考取地產代理資格的從業員，因種種理由，例如欲節省牌費支出，現時是領取營業員牌照執業。

但是按現行規例，若他們在過渡期後再申請地產代理牌照，則須再一次通過資格考試。此規定未免太苛刻，為了解決此問題，**現建議由二零零二年一月一日起，擬申請轉換牌照的持牌人均可保留原有持牌資格，毋須符合對新入行人士實施的規定。**即由地產代理牌照轉換為營業員牌照，可毋須通過考試；但由營業員牌照轉換為地產代理牌照，若之前未通過地產代理資格試，則須通過資格考試。

11. 有關轉換牌照的建議安排撮述於**附件 I**。

### **調低牌費**

12. 牌費對上一次調整是於二零零零年一月一日，下調幅度為 20%。

13. 監管局已完成對牌費的檢討，並考慮業界強烈要求調低牌費。二零零一至零二年度，監管局預計會有盈餘 490 萬元，在預留一筆為數 2,200 萬元的資本基金(以支付各項非經常開支，包括加強差餉物業估價署的資訊聆服務，以及設立新的電子發牌制度)及每年 150 萬元的訴訟基金後，累積仍有 4,910 萬元儲備。監管局考慮到其財政情況後，**認為可以把牌費調低。**

14. 監管局在決定牌費減幅時，已考慮過下列因素 —

(a) 持牌人數目不明確

由於過渡期將於二零零二年一月一日失去時效，加上在第 7 段建議讓持牌人離開行業後，可在 24 個月內無條件再入行，預料持牌人數目將會下降。二零零一年十二月三十一日過渡期結束後，持牌人估計減少 **17%**。

*(b) 更多從業員申領營業員牌照*

營業員與地產代理牌照比例已由發牌之初的 1:6 下降至目前的 1:4.3。由於兩種牌照均可從事地產代理工作，部份暫時無意自行開業或擔任管理職級的從業員，可能會選擇營業員牌照以節省開支；加上監管局在二零零一年三月開始推行電腦化營業員資格考試，每星期均舉行多場，估計因此愈來愈多從業員會選擇申領營業員牌照，營業員與地產代理的比例可能會進一步下降，影響監管局的牌費收入。

*(c) 財政承擔*

監管局是財政自給的公共機構，須確保自身財政穩健，有經費應付日常營運開支及日後的發展，包括清還成立時的政府借貸。自從《常規規例》實施以來，消費者對自己的權益逐漸加深認識，對地產代理的投訴和舉報亦不斷增加，監管局雖極力樽節行政及營運開支，惟仍需投下相當資源處理該等投訴。此外，監管局希望保存一筆相當於來年開支 25% 的累積儲備金，以備不時之需。

考慮到上述因素，**監管局建議由二零零二年一月一日起，把牌費下調 20%。**

按此建議下，該局將會在二零零二／零三年度有 1,400 萬元營運赤字，而 25% 的累積儲備金仍可維持至二零零三／零四年度，但累積儲備金將於二零零四／零五年度用罄。該局二零零一／零二年度至二零零五／零六年度的收支預測及修訂的收費表，分別載於**附件 II 及附件 III**。

15. 監管局會繼續嚴格控制開支。為節省營運開支，會繼續凍結員工編制、靈活調配人手、為員工增值。又將引進電子發牌制度，以便長遠而言進一步減低該局的營運開支。監管局更會審慎監控其財務狀況及持牌人數目，特別是過渡期結束後預測參數較不明確之時；監管局會在有需要時，採取包括考慮增加牌費的適當行動。

16. 牌費調整建議如獲通過，從事地產代理工作或經營地產代理商舖的最基本牌費開支比較，可見於**附件 IV** 的實例說明。

#### *雜項修訂*

17. 為了令發牌制度更加靈活，現建議對規例作出若干雜項修訂，包括牌照有效期可按持牌人的選擇維持 12 個月，或由 12 個月延長至 24 個月；修訂牌照登記冊及各款申請表格以切合實際用途；以及修訂有關在營業文件及廣告內提供資料的規定，使更為合理。

## **業界諮詢**

18. 監管局一直都透過定期接觸、簡報會及該局內的業界成員，諮詢業界對上述建議的意見。業界一般都支持建議，贊成推行使發牌制度更為靈活的措施，也贊成調低牌費，雖然有部分從業員希望牌費減幅更大。

## **立法會房屋事務委員會**

19. 有關修訂建議已於二〇〇一年五月七日向立法會房屋事務委員會作出簡介。

## **生效日期**

20. 修訂條文將由二〇〇二年一月一日生效。

## **查詢**

21. 議員如對修訂規例有任何疑問，可向房屋局首席助理局長曾愛蓮女士（電話號碼：2509 0343）查詢。

房屋局

二零零一年九月



牌照持有人申請轉持另一類牌照須符合的考試要求

現時持有的牌照	申請轉持牌照時 已取得的資格	獲批准轉持牌照須 符合的考試要求*
地產代理牌照	已通過地產代理資格考試 或 完成地產代理課程 (資深從業員)	沒有 (為轉持營業員牌照)
營業員牌照	已通過地產代理資格考試 或 完成地產代理課程 (資深從業員)	沒有 (為轉持地產代理牌照)
	祇通過營業員資格考試 或 祇完成營業員課程 (資深從業員)	要通過地產代理資格考試** (為轉持地產代理牌照)

\* 申請人另須符合其他發牌條件如「適當人選」的準則 [地產代理條例 (第 511 章) 第 19 (2) 及 21(3) 條]

\*\* 1.1.2002 開始，申請人將不可再藉「資深從業員」身分以完成指定課程符合發牌資格

備註：新入行人士須先通過有關資格考試才獲發牌

地產代理監管局					
為檢討二零零二年牌費作出之五年收支預算					
	2001/02	2002/03	2003/04	2004/05	2005/06
	(港元百萬計)				
<b>牌費不變</b>					
總收入	55.710	47.520	48.073	47.516	46.002
總支出	(50.818)	(53.177)	(57.906)	(57.708)	(56.512)
本年度盈餘/(虧損)	4.892	(5.657)	(9.834)	(10.192)	(10.510)
累積盈餘結餘	49.133	43.477	33.643	23.451	12.940
<b>牌費減 15%</b>					
總收入	54.570	41.214	41.380	40.595	38.852
總支出	(50.818)	(53.177)	(57.906)	(57.708)	(56.512)
本年度盈餘/(虧損)	3.752	(11.963)	(16.526)	(17.113)	(17.660)
累積盈餘結餘	47.993	36.031	19.505	2.392	(15.268)
<b>牌費減 20%</b>					
總收入	54.169	39.112	39.150	38.288	36.469
總支出	(50.818)	(53.177)	(57.906)	(57.708)	(56.512)
本年度盈餘/(虧損)	3.351	(14.065)	(18.757)	(19.420)	(20.043)
累積盈餘/(虧損)結餘	47.592	33.528	14.771	(4.649)	(24.692)
<b>牌費減 25%</b>					
總收入	53.810	37.010	36.919	35.981	34.086
總支出	(50.818)	(53.177)	(57.906)	(57.708)	(56.512)
本年度盈餘/(虧損)	2.992	(16.167)	(20.987)	(21.727)	(22.426)
累積盈餘/(虧損)結餘	47.233	31.067	10.079	(11.648)	(34.074)
<b>牌費減 30%</b>					
總收入	53.430	34.908	34.688	33.674	31.703
總支出	(50.818)	(53.177)	(57.906)	(57.708)	(56.512)
本年度盈餘/(虧損)	2.612	(18.269)	(23.218)	(24.034)	(24.809)
累積盈餘/(虧損)結餘	46.853	28.585	5.367	(18.667)	(43.477)
附註：					
(一) 假設二零零二年持牌人數下降百分之十七，其後人數不變。					
(二) 員工成本不包括任何薪酬調整。					

收費事項	現行收費	建議中的收費	
	費用(\$) 每 12 個月	費用(\$) 每 12 個月	費用(\$) 每 24 個月
1. 牌照的批給或續期			
(a) 營業員牌照	1,840	1,470	2,860
(b) 地產代理（個人）牌照 ——個人地產代理	2,880	2,300	4,480
另加 ——在一個營業地點以每個營業 名稱經營獨資／合夥業務	3,040	2,430	4,730
另加 ——在每個額外營業地點以每個 營業名稱營業	3,040	2,430	4,730
(c) 地產代理（公司）牌照 ——以一個營業名稱——			
(i) 在一個營業地點營業	4,000	3,200	6,240
(ii) 在每個額外營業地點營業	3,040	2,430	4,730
另加 ——以每個額外營業名稱——			
(i) 在一個營業地點營業	4,000	3,200	6,240
(ii) 在每個額外營業地點營業	3,040	2,430	4,730

## 從事地產代理工作或經營地產代理商舖最基本牌費開支實例

須領取牌照	牌費開支 (HK\$) <sup>1</sup>				
	受僱 <sup>2</sup>	受僱 <sup>3</sup>	獨資經營 <sup>4</sup>	合夥經營 <sup>5</sup>	以有限公司經營 <sup>6</sup>
營業員牌照	1,470	不適用	不適用	不適用	不適用
地產代理 (個人) 牌照	不適用	2,300	2,300	2,300	2,300
地產代理 (公司) 牌照	不適用	不適用	不適用	不適用	3,200
營業詳情說明書 <sup>7</sup>	不適用	不適用	2,430	2,430	不適用
總計：	1,470	2,300	4,730	4,730	5,500

## 備註：

1. 牌費以建議中的 12 個月收費計算。
2. 受僱者持地產代理 (個人) 牌照或營業員牌照均可。
3. 受僱為分行經理須持有地產代理 (個人) 牌照。
4. 獨資經營者本人須持有地產代理 (個人) 牌照。
5. 合夥經營者所有合夥人中起碼須有一名持有地產代理 (個人) 牌照。
6. 以有限公司經營者起碼須有一名董事持有地產代理 (個人) 牌照。
7. 上述牌費計算是假設以一個營業名稱和地點營業。如該公司的營業地點只有一個，是毋須申請營業詳情說明書。