

地產代理權益組

九龍大埔道70A友聯大廈1字樓D電話：28973423 傳真：28979127

呈立法會《2001年地產代理（發牌）（修訂）規例》意見書

基於地產代理行業於發牌前，由於市場運作混亂及被一小撮害群之馬時常用一些欺詐手法經營，以致政府及當局需要對本行業立例監管以杜絕流弊，而此等欺詐行為曾被法庭定罪者，其數字均以自稱內部專門擁有培訓員工部門之具規模的公司佔絕大多數。而政府當局在條例草擬初期不幸地只諮詢上述具規模及內部擁有培訓害群之馬部門的公司，另一方面於上述期間內，政府當局亦從沒有設立真正有效的渠道讓小型機構的資深代理同業們有機會發表意見，而其他代理同業們在法例通過之前亦全無知情權，引致所立的監管法例不能全面及造成多方面矛盾，故此法例在開始執行後至今均受大多數地產代理同業們的非議。

要求當局修訂（在廣大代理同業們毫無知情權的）地產代理條例如下：

1. a.將“開門七件事”盡速修訂為“開單前七件事”（造成重複查冊，浪費成本）b.盡快設立“中央資料庫”，使地產代理無需要從多個政府部門才能查冊所規定有關的物業資料。

現法例規定地產代理獲業主放盤後必須從土地註冊署、差餉物業估價署及屋宇署三個政府部門查核該樓盤的現有業權、產權負擔、樓面面積、落成年份、物業用途、政府租契尚餘年期及大廈公共維修責任等等（俗稱“開門七件事”）才能向客人推銷該樓盤，及客人於落定前（簽臨時買賣合約前）再重複查冊該樓盤的最新資料，及後買方於簽正式買賣合約前，買方律師又再重複查冊該樓盤的最新資料。而業主在一般情況下放盤時是極少放獨家盤或只委託一間地產代理，有時甚至中途改變主意取銷放盤，所以業主所委託的樓盤可由自己店舖做成交易者，只約佔十份之一。故此絕無必要規定地產代理在接受業主委託後便要未見官先打30大板，在客人於落定前便要先行查冊“開門七件事”，令代理同業花費重複查冊成本。

有社會權威人士表示“小型代理”應效法“大行”，可與其他行家合作共同分享查冊資料便無須浪費重複查冊成本，上述意見實未了解代理行業的運作。業主所委託的盤源絕對是地產代理公司的業務祕密，除是自己公司的分行店舖外，絕無理將自己公司的盤源祕密向行家洩露，亦即等如向並非自己重複盤源的行家送盤。另一位權威人士表示：地產代理的商會設有令所有重複盤源的成員代理可共同分享“開門七件事”查冊資料。本“權益組”隨後即向各區代理同業致電查詢，半年來至今不論是否屬任何商會會員均表示絕無上述性質的服務。上述權威人士的見解完全是被誤導。

另外要求當局於差餉單內應印上樓宇面積

，因為業主有義務繳付差餉費用應絕對有權利知道差餉物業估價署對自己的物業單位所估計的面積數字。

2. 簡化業主委託書（即監管局所規定的標準文件——表格3出售香港住宅物業的地產代理協議及表格5租出香港住宅物業的地產代理協議）和其他5份表格及廢除大堆法律字眼。

以上述的表格 3 及 5 為例，其字數各約二千七百左右，電腦9號字都要 3 頁紙，內容冗長及大堆的法律字眼令放盤業主望而生畏，故此當局必須盡量簡化委託書（內容不應超過一張紙），應以簡單、明確及扼要為原則，免令業主繼續拒簽。

當局除須盡速簡化業主委託書外，法例並不應只單方面規定地產代理所推銷的樓盤必須擁有業主委託書，法例亦須規定業主向地產代理放盤必須簽業主委託書，等如法例只規定食肆酒樓的禁煙區內如有客人吸煙，食肆東主均會被檢控，但又不立例規定在禁煙區內吸煙的人士均屬違法一樣。

3. 取消或大幅減收營業詳情說明書及減收各項牌費（巧立名目、狂徵暴斂）

營業詳情說明書只是重複商業登記證內的公司名稱及地址，和重複地產代理（個人）牌照內的持牌人姓名、牌照號碼及一般條件資料，上述莫名其妙的收費項目的數字為3,040元。其他各項牌照不合理的高昂收費數字為：

地產代理（個人）牌照 2,880元

營業員牌照 1,840元

地產代理（公司）牌照 4,000元

另營業詳情說明書如轉地址要費用三百元（商業登記證轉地址或公司名稱均無需費用）

代理同業們認為各項牌照費用不應高於一千元以上，現考慮調低20%的幅度實祇屬象徵式。

4. 一九九九年一月一日前已從事地產代理的非資深代理同業應獲生存權利

大多數於1/1/1993至31/12/1998期間入職從事地產代理的非資深代理同業依地產代理監管局的措施和安排下，修讀監管局所認可的專業培訓課程後仍然屢考都失敗，相反大部份“大型代理”的見習員工一考即中，此特殊現象當局應關注及了解內裡原因。

多次考牌失敗的代理同業表示，每次考牌試題的內容完全與日常的實際工作經驗及所修讀監管局所認可的專業培訓課程的內容完全無關，故此考試局所編寫的考牌試題究竟為何不在監管局所認可的專業培訓課程的內容之內？其目的何在？

在現經濟困難的環境下，政府只有協助失業人士就業，本年12月31日發牌制度的過渡期即屆滿，於1/1/1993至31/12/1998期間入職從事地產代理的非資深代理同業依地產代理監管局的措施和安排，修讀監管局所認可的專業培訓課程後仍被監管局迫令他們由就業變失業，迫令他們脫離已擁有最少數年工作經驗的行業要在一個全無工作經驗的行業從頭開始或再培訓。故此要求政府讓上述代理們同樣會修讀監管局所認可的專業培訓課程便可繼續在自己的行業繼續生存就業。

另有關其他方面的意見和要求如下：

1. 要求在苛例未修訂前監管局的外展隊查牌時需通情達理

監管局明知代理如依足苛例，便要倒閉，但有些外展隊查牌時毫不通情達理，下午打後查牌時遇代理欠“開門七件事”，官府都有三限，但外展隊職員卻規定代理明早10時前便要將土地註冊署、差餉物業估價署及屋宇署的有關查冊資料向監管局傳真，上述三個政府部門並非通宵營業，卻限令代理明早10時前便要將上述三個部門的查冊資料向監管局傳真絕對是強人之所難。另有業主早上致電代理將先前放盤價一百八十萬的樓盤祇減價調低五萬元，外展隊職員下午打後亦同樣限令代理明早10前要将業主重新簽訂的委託書向監管局傳真，而業主方面並非規定要隨時等候向代理重新簽委託書，有可能〔今天不回家〕當晚公司加班、各樣消遣或應酬。故此監管局不能限令代理要求業主重新簽訂委託書的時限少於一個工作天，應一般性為3個工作天方為合理。

2. 監管局須節省奢華開銷及各方面勿隨意浪費代理同業的血汗資源，其一切收支項目須向各界人士及代理同業清楚報告外。

監管局在奢華及高薪厚祿下，其服務宗旨應為供養自己的人爭取生存權益而並非站於敵對立場視供養者為待罪之囚及十冤九仇，代理同業投訴無牌經營，愈投訴反愈無阻嚇無牌者更大展鴻圖，有牌者利益全不獲保障，而客人想走佣反投訴監管局即可，代理即被嚴重處分及可成功走佣。

3. 監管局應發出有關“後勤員工”的清晰的工作範圍及指引，令「細行」東主可有所作依從。

地產代理條例下，不論規模大小的代理行均可聘用員工處理後勤事務，所以監管局應發出有關“後勤員工”助東主留客為目的有權招呼客人進舖等候，故此監管局有些外展隊查牌時不應隨意欺壓「細行」，硬向舖內做後勤工作的員工發嚴重警告，如仍繼續在舖內工作即遭“無牌從事地產代理”的罪名檢控，另當局亦應讓後勤員工”有實習機會以培養新人入行。

4. 要求以用者自付為原則，抽取營業額佣金取代各項牌照費用，以增強業界整體性的生存能力。

5. 要求監管局每月在傳媒及報章公佈以不良經營手法而被消費者投訴及控訴的代理名稱，令消費者可清楚了解服務欠忠誠的代理行那些類形及規模佔大多數。

結語：當局立例管理地產代理同業無非想保障消費者，但太多的繁複苛例，只造成擾民傷財，而當局制定條例前並未有全面諮詢廣大業界意見，只片面諮詢一些業界代表，在有些別

具用心的業界代表同意下制訂的條例，對廣大業界造成的傷害實難以估計，故此尊請當局迅速修例，把業界生計納回正軌，使有意從事地產代理的同業繼續經營及生存。