

## 監管局就商會對修訂《牌照規例》所提意見的回應

### 1. 牌費問題

- 1.1 牌費乃根據持牌人數目和監管局的營運開支預算而釐定。
- 1.2 監管局的經費批核有嚴格程序，並且一直奉行審慎理財原則，嚴格控制開支。而事實上，監管局過去數年的實際開支，均低於批核的預算。監管局的開支，不會因過渡期結束而有所減少。除發牌工作須如常進行外，若發牌規例修訂獲通過，持牌人可在離開行業 24 個月內無條件再入行，則培訓工作亦將需加強。而監管局亦有需要投下相當資源執行條例及處理投訴。
- 1.3 地產代理從業員人數一向易受物業市道變化所影響，無人能準確估計。因此，監管局須以非常審慎的態度作預測，若倉卒大幅削減牌費，而持牌人數亦無相應增加，則有可能需在短期內重新調高牌費。

### 2. 24 個月內再入行問題

- 2.1 建議讓持牌人可選擇暫時離開行業，在再入行時不會喪失原來持牌資格，監管局將期限定為 24 個月，已在從業員的實際需要和行業專業水平的要求兩者間取得平衡。地產代理乃一專業行業，對從業員的專業知識有一定的要求，監管局相信行業在 24 個月內不會有太大的變化，從業員離開行業少於二年，他們的專業知識應不至脫節至影響服務質素。惟監管局仍須加強培訓工作，協助從業員不斷進修，更新知識。
- 2.2 若將限期延長，而又要求申請人修畢課程方可續牌，則有違建議的原意。因建議目的是讓因種種原因選擇短暫離開行業的從業員，無須每年續牌以節省牌費開支。若續牌時需先通過修讀額外的課程，則除了加重持牌人經濟和時間上的負擔外，更與因應市場變化及人力需求而作出較有彈性的重新入行安排背道而馳。

### 3. **牌照有效期問題**

- 3.1 建議從業員可選擇申領有效期 12 個月或 24 個月的牌照，主要目的是令發牌制度更靈活，方便從業員。

### 4. **業界的參與**

- 4.1 地產代理監管局及各常設委員會，均有來自業界的委員。監管局 20 席位中 5 席為業界委員。各委員亦可按自己的專長及興趣加入各常設委員會，現時各常設委員會均有業界委員，席位由 1 名至 4 名不等，培訓委員會正、副主席多年來均為業界委員。

- 4.2 自 1999 年 5 月起，監管局即定期與各大商會代表會面，徵詢及聽取業界的意見。此外，監管局亦經常與各業內組織、專業團體或商號進行會面，或出席業界主辦的活動，就不同範疇事務交換意見。

- 4.3 2000 年 5 月，監管局大會通過培訓委員會加設一個增選席位，邀請商會派代表出任。各大商會經協商後推舉了一名代表，在 2000 年 11 月正式就任。

- 4.4 其他常設委員會亦會按情況考慮加設商會代表增選委員。

- 4.5 就檢討《常規規例》的工作小組最近會議決定，除業界委員外，亦將邀請商會代表參與。

## 5. 監管局的角色及財政

5.1 監管局的經費批核有嚴格程序，各工作項目均須先經常設委員會審核，再經行政及財務委員會審定所需經費，最後由監管局大會通過。每年的財政收支均經核數師審核，有詳細報告刊於年報內。

5.2 監管局一直都嚴格控制開支。而事實上，監管局過去數年的實際開支，均低於批核的預算。近年更透過凍結（甚至裁減）員工編制、靈活調配人手、為員工增值等措施以節省營運開支。監管局亦努力樽節辦事處租金的支出，包括將資源中心由中環廣場遷至目前租金較便宜的告士打道 88 號，以及成功爭取將大新金融中心辦事處的租金調低。

5.3 自《常規規例》實施以來，消費者對自身的權益認知日漸提高，監管局按 2001 年上半年收到的投訴個案數字推算，全年投訴數字將比上年度增加約 13%。因此監管局實有需要投下相當資源執行條例及處理投訴，進一步削減開支的空間不大。

5.4 個別從業員對監管局與商會的角色有所混淆，未能對監管局成立的目的有充份理解。監管局主要任務是透過發牌、規管及培訓提高地產代理行業的專業水平，從而提升行業的社會地位；至於在日常商業運作上提供服務，或促進會員福利，商會應有較大的發展空間。

## 6. 地產代理的培訓

6.1 每項課程完結後，學員均須就課程內容、師資、課程管理等要項填寫評估問卷。根據監管局紀錄，學員對各培訓機構開辦的課程均有甚高的評價，

三年以來的平均「值得推薦程度」均達 86%以上。(請參看附件)

- 6.2 監管局亦會派員出席旁聽，視察課程的進行。
- 6.3 一個課程是否舉辦成功，除課程設計、導師質素外，學員的學習及參與態度亦很重要。

## 7. 地產代理權益組的意見

- 7.1 地產代理權益組的意見，大部份與是次發牌規例修訂無直接關係，監管局亦曾一再作出回應。現再撮要回應如下：

### 7.1.1 「開門七件事」改為「開單七件事」

《常規規例》規定代理必須在接受委託後備就有關物業資料，在視察物業階段提供準買家參考，目的是讓準買家在考慮購買前對有關物業有充份了解，避免作出錯誤決定而蒙受損失。因為物業的實際狀況，並非單憑視察樓宇便可完全掌握，如面積、樓齡、有否結構性改建等；至於其他產權負擔，更可能影響業權，甚至影響交易，準買家實有必要及早了解，從而在不同物業間作比較及選擇。監管局收到的投訴個案中，不少是因買家缺乏物業資料，或過過取得資料而起爭議，甚或導致損失。

### 7.1.2 設立中央資料庫

顧問公司已完成有關設立中央物業資料庫可行性的研究，建議了一系列長遠及短期方案。由於有關資料由不同政府部門擁有，要建立一個一站式的中央物業資料庫需時長及耗費鉅；而土地註冊處的物業資料冊亦正進行系統更新工程，需時數年方能完成，故監管局採納了將屋宇署「佔用許可證」內的「樓宇用途限制」資料併入差餉物業估價署物業樓齡及面積資訊服務內的方案，盡快為行業提供一個較便捷和符合經濟效益的物業資料檢索系統。新

系統可於本年底使用，從業員祇須在土地註冊處查冊及利用資訊聆便可取得全部資料，而費用則由以往的約 70 元減至約 35 元。

### 7.1.3 簡化業主委託書（地產代理協議）

「地產代理協議」乃地產代理與客戶之間的商業協定文件，具法律約束力，條款內容務須詳盡準確，列明雙方的權利和義務，不宜過份簡化。

### 7.1.4 取銷營業詳情說明書

發牌制度的其中一項大原則，是必須公平對待業內所有經營者，尤其是不可讓大規模的經營者享有牌費優待。規模龐大的公司設有多間分行，這些公司在各地區設立的每個營業地點，業務性質與只設單一營業地點的小型公司大致相同，故亦應為每個營業地點付牌費。如一家擁有一百數十間分行大公司，與祇設單一舖位的小型商號付的牌費完全相同，大公司便在無形中得牌費優待。此外，有些大集團以特許經營權的方式，讓個別小型公司以同一名義經營地產代理業務。若按公司而非按分行收費，則對一般小型代理公司有欠公允。況且，監管局在監管工作方面，在每一個營業地點所需要花的人力及時間，並無不同。因此，須把每個營業地點視為一營業個體，才能在可行範圍內達至公平的原則。

### 7.1.5 現職從業員豁免問題

《地產代理條例》訂立的其中一個最重要的目的，就是提高地產代理及營業員的服務水準。政府在制訂發牌條件時，已明白在提高地產代理業服務水平的同時，必須盡量減低對地產代理業的衝擊。因此，《地產代理〔發牌〕規例》規定所有發牌制度實施之前，正從事地產代理工作的人士可獲簽發「過渡期牌照」，惟必須在 3 年過渡期內通過資格考試（適用於現職從業員）或完成指定訓練課程（適用於資深從業員），方可獲發正式牌照。監管局亦給予所有過渡期牌照持有人豁免中五程度的要求。牌照過渡期原擬為兩年，因應業界要求，才改為三年，給持牌人較長時間履行牌照上考試及格或完成指定課程的規定。監管局於協助過渡期

中仍未符合條件的持牌人的同時，亦不可違背當初給予現職從業員豁免時堅持的原則，降低持牌人應有的水平或資格，此舉除違反提高代理水平的精神，削弱消費者所受的保障外，亦對其他符合全部發牌條件的人士不公平。

#### 7.1.6 監管局執行巡查

監管局職員按既定程序，不分地區，不分商號規模，隨機抽樣巡查地產代理商舖。例行巡查的其中一個主要目的，是視察地產代理有否依循《地產代理條例》及《常規規例》執業。代理在為某物業單位刊登廣告前，須先與業主簽訂「地產代理協議」，獲准為其物業發出廣告，同時亦須備就有關物業資料，隨時可向準買家提供。因此在巡查時，監管局職員會抽樣選出一些樓盤廣告，要求代理出示相關的「地產代理協議」及「物業資料表格」。若代理未能即時出示，監管局職員一般會酌情容許代理於指定限期前（通常是翌日中午前）將文件傳真至監管局，方便已備就有關資料的代理有充足時間檢索及提交文件。

#### 7.1.7 後勤員工

《地產代理條例》對地產代理工作範圍已作出界定。監管局職員亦嚴格執行法例，取締無牌執業者。

#### 7.1.8 抽取營業額取代牌費

目前牌費制度簡單直接，若採用抽取營業額方法，則計算複雜，評核困難，且將涉及大量行政工作，業者付出的費用可能更高昂。

#### 7.1.9 公布違例代理名稱

法例規定所有受監管局紀律制裁者須刊憲報公告。監管局亦定期在『新里程』公布有關名單。

### 有關監管局與各培訓機構舉辦培訓課程之評估

1. 本港共有九所培訓機構，按監管局所公佈的培訓綱要開辦為本局確認的培訓課程。
2. 每項課程完畢後，監管局均通過培訓機構要求每一學員填寫課程評估問卷，培訓機構收集問卷後再輯成統計數字提交監管局。
3. 學員在評估問卷中就內容，師資等要項作出評估，每項最高 5 分，最劣者 0 分。由 99 年 6 月至 01 年 8 月，各院校平均分數值如下：

#### A 課程範圍

(1)	範圍	3.54 - 3.96
(2)	深入程度	3.53 - 3.77
(3)	對工作之實用性	3.48 - 3.72

#### B 講師

(1)	教學技巧	3.58 - 3.79
(2)	專業知識	3.89 - 4.22

#### C 其他因素

(1)	教材	3.40 - 3.71
(2)	教學設施	3.39 - 3.73
(3)	課程管理	3.52 - 3.78

#### D 綜合意見

(1)	切合課程目的	3.56 - 3.87
(2)	值得向他人推薦	86.5% - 90.5%

4. 由上述數字可見，本局與各培訓機構舉辦的課程，在真正曾經參與的學員所作的評估中，適切程度與可推介程度均令人滿意。
5. 另一方面，就培訓機構向本局反映所得，部分學員在上課時的紀律時有偏差，且有登記上課後即離場等情況。本局除要求培訓機構加強紀律以免影響有心學習的學員外，業界宜為自己及他人設想，切勿破壞課堂秩序及學習氣氛。