

就「2001年《地產代理（發牌）（修訂）規例》小組委員會」

2001年9月18日第二次會議小組委員關注事項的回應

在9月18日「2001年《地產代理（發牌）（修訂）規例》小組委員會」第二次會議上，議員及業界代表提出多項甚具參考價值的意見及建議。監管局代表會將各項建議，提交監管局及有關常設委員會詳細考慮及研究，按地產代理條例的目標，作出相應的措施。

持牌人數持續減少

2. 發牌制度由1999年1月1日開始實施，三年過渡期亦將於本年12月31日結束。以下統計反映三年來持牌人數的變動：

個人持牌人數目

時期	地產代理 (E)	營業員 (S)	總數	S : E 比例
1999 年初	16,956	3,035	19,991	1:5.59
2000 年初	13,326	2,171	15,497	1:6.14
2001 年初	11,772	2,648	14,420*	1:4.45
目前	11,987	3,423	15,410*	1:3.50

* 持牌人數一般在年初跌幅會較大（換言之持牌人數較少）。在 15,410 個人持牌人中有近 80% 牌照在 2001 年底屆滿，現時難以準確估計有多少人會續牌。

3. 上述統計反映兩個主要方面：（1）個人牌照持牌人數目有持續下降趨勢；（2）營業員與地產代理比例由 2000 年初的 1:6.14 減至目前的 1:3.5。兩項改變均會影響監管局的牌費收入，而事實上，2000/01 年度的牌費收入已較 1999/2000 年度減少 30%。

續牌在即修訂宜盡早通過

4. 近 80% 持牌人的牌照將在年底屆滿，他們須按規定在 10 月 1 日至 11 月

30 日內申請續牌。根據現時法例，持牌人如欲保留持牌資格，則無論是否執業，仍須不斷每年續牌。目前正值地產市道不景，此規定對很多從業員構成經濟負擔。此外，無論持牌人是否執業，牌費一經交付不獲發還。過渡期即將結束，那些打算暫不執業的持牌人正衡量應否續牌。監管局近日接獲大量持牌人的查詢，關注法例修訂是否通過，以決定是否續牌。

規例修訂的兩個重點

牌費

5. 牌費收入是監管局的唯一經濟來源，因此牌費的釐定必須非常謹慎。監管局建議將目前牌費進一步減低 20%（上一次調整在 2000 年 1 月，減幅亦為 20%），乃基於以下因素：

- (a) 持牌人數自發牌制度推行以來持續下降，過渡期後再有多少流失更是難以估計，現階段若大幅減低牌費，恐怕會影響監管局財政的穩定。
- (b) 若讓持牌人離開行業後 24 個月內可無條件再入行的建議獲通過，持牌人數預料將進一步下降。目前的持牌人中，有相當數量沒有執業，相信他們會因此而選擇暫不續牌。
- (c) 雖然監管局已盡一切努力協助持牌人修讀課程和通過資格考試，以符合領取正式牌照的規定，但仍難免有部份持牌人未能在過渡期前符合申領正式牌照的要求。
- (d) 如前所述，營業員與地產代理牌照比例由 2000 年初的 1:6.14 下降至目前的 1:3.5，監管局估計愈來愈多從業員申領營業員牌照，比例可能進一步下降，牌費收入勢必受到影響。

6. 從代理佣金抽取若干百分比，用以代替全部或部份牌費的建議，過去監管局也曾作過探討。由於此建議涉及面相當複雜及廣闊，亦牽涉法例的修訂，必須作非常周詳研究，並須向業內人士及消費者權益機構作廣泛諮詢。在實際運作層面上，因目前並未有中央結算或中央託盤系統，若此法付諸實行，亦須設立一個相當繁複的登記機制，記錄所有涉及物業代理的交易。監管局了解業界對此建議亦意見分歧，部份更擔心所付費用可能比目前高，因此將從多方面詳細研究此

建議。

7. 監管局將密切監察是次修訂後牌費收入情況，以及過渡期後持牌人數的變化，在明年初再檢討牌費水平，因屆時持牌人數將會較明確，掌握數據會更可靠。監管局亦將一如已往嚴格控制開支，盡量按資源增值原則最有效調配人力和運用資源。

重新領牌的期限

8. 業界代表普遍希望持牌人在牌照屆滿後可隨時重新領牌，但對是否應把再培訓列為領牌條件則意見不一。監管局作出以24個月為期限的決定，乃經過詳細的考慮，並在專業水平及業界方便之間取得平衡。若期限過長，又無須要求持牌人接受再培訓重新發牌，則難以保證其專業水平足夠保障消費者的利益。

9. 持牌人是否需要接受再培訓的問題，亦應與監管局正在研究的「持續專業發展」計劃一併考慮。目前業界人士對「持續專業發展」是否須由立法強制亦意見不一，這些問題須作廣泛的諮詢和周詳的考慮。監管局將徵詢各參與培訓的大專院校及職業訓練機構，以及業內人士意見，為15,000名從業員研訂一項可行及最符合經濟效益的「持續專業發展」計劃，在過渡期後實施。

總結

10. 監管局在9月18日會議上聽取的意見，將交監管局及有關常設委員會積極研究討論。惟亦盼本次修訂能盡快在立法會通過，以助業內人士早日消除疑慮，為過渡結束作好準備。監管局已計劃在過渡期完結後全面檢討牌費政策，亦會考慮其他可行的徵收方法。

11. 此外，商會對是次各項修訂建議均表示支持，並促請盡快通過修訂，。因為所有持牌人中，近80%的牌照會於年底屆滿，他們須在10月1日至11月30日的指定期內提出續牌申請。若規例修訂未能及時通過，持牌人將須按現時的牌費續牌。而那些打算暫不執業，將被逼如常續牌，否則他們將失去持牌資格，而

日後再欲執業時須循新入行人士途徑申請。

2001年9月26日