

二零零一年五月七日會議

討論文件

立法會房屋事務委員會

《地產代理(發牌)規例》(第 511 章)的修訂建議

目的

本文件旨在向議員簡介《地產代理(發牌)規例》的修訂建議。修訂建議將於二零零一年六月八日刊登憲報，並於六月十三日提交立法會。假如立法會不否決或不提出修訂，修訂建議即屬通過。

背景

2. 《地產代理條例》(條例)旨在提高地產代理的服務質素，並保障涉及物業交易的消費者。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。

《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設立。現時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。

3. 規例訂明發牌規定、牌費金額、發牌程序、各式表格，以及其他事宜。

學歷和資格考試

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學歷，並通過資格考試。

對現職從業員的安排

5. 引入發牌制度，目的是要在提高服務水準和盡量減少對業界的影響之間，取得平衡。現職從業員均會獲發附有條件的臨時牌照，以便繼續營生。須具備中五程度學歷的規定對他們並不適用。在職的代理均有三年時間通過資格考試，直至二零零一年十二月三十一日為止。為承認一些資深從業員的經驗，從事地產代理工作滿六年的地產代理，均獲豁免考試，只須在三年期內修畢與地產代理工作有關的培訓課程。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修訂建議，以便現行的發牌安排更為靈活，以及由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，前持牌人再入行時會被視為新入行。換言之，他們必須具備中五學歷，並要重考和通過規定的資格考試。與其他要求更高的專業和行業的發牌制度相比，這項規定未免過分嚴苛。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. 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。我們認為這項豁免規定的建議合理。監管局認為毋須因為這項規定而強制地產代理接受培訓，理由是地產代理行業理應不會在 24 個月內有很大的轉變。如地產代理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降低服務質素的程度。假如在豁免規定之上又加上強制性條件，例如訂明必修的複修課程，監管局和從業員便要付出相當的費用和時間，如此便會違背建議的原意，即設立一個簡單易行的制度，讓從業員在離開地產代理行業後，可以在一段合理時間內重操故業。無論如何，監管局仍會加強培訓工作，協助從業員不斷進修，更新知識。

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：“地產代理(個人)”牌照及“營業員”牌照。兩者負責的工作基本一樣，分別在於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。除每年牌費不同外(地產代理牌照費為 2,880 元，營業員牌照費則為 1,840 元)，資格考試要求亦有分別，“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。

10. 根據現行規例，持牌人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，即須具備中五學歷及通過有關的資格考試。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。

11. 有關轉換牌照的規定，適用情況撮述於附件 1。

雜項修訂

12. 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；從規例內刪去各款申請表格，讓監管局可自行設計表格以切合最新用途；在規例內具體說明備存持牌人登記冊的目的，以符合《個人資料(私隱)條例》的規定；以及修訂有關在持牌人登記冊、營業文件及廣告內提供資料的規定，使更為合理。

調低牌費

13. 上次調整牌費是於一九九九年十二月十五日，經立法會通過《地產代理(發牌)(修訂)規例》，把牌費下調 20%，由二零零零年一月一日起生效。

14. 監管局已完成對牌費的進一步檢討，知悉業界強烈要求調低牌費。二零零一至零二年度，監管局的收入將為 5,570 萬元，開支則為 5,080 萬元，即有盈餘 490 萬元。監管局在預留一筆為數 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及設立新的電子發牌制度)及每年 150 萬元的訴訟基金後，仍有累積儲備金 4,910 萬元。考慮到上述情況，監管局認為可以把牌費調低。

15. 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¹將於二零零二年一月一日失去時效，加上有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

¹ 規例規定由一九九九年一月一日至二〇〇一年十二月三十一日為過渡期。過渡期內會對在一九九九年一月一日推行發牌制度當日或之前在職的地產代理放寬發牌要求。

人數將減少 25%，計入 8% 的新持牌人增幅後，淨流失率約為 17%。

(b) 財政承擔

監管局是財政自給的公共機構，有責任確保自身財政穩健，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。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%。在此減幅下，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 2 及附件 3。

16. 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，並正考慮是否推行電子發牌制度，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；並會在累積儲備金用罄前，採取必需的行動(包括考慮增加牌費)。

業界諮詢

17. 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，雖然有部分表示希望擴大牌費減幅，但基於上述理由，牌費暫無法進一步下調。

時間

18. 上述修訂建議將於《地產代理(發牌)(修訂)(第 2 號)規例》(修訂規例)內制定為法例，於二零零一年六月八日刊登憲報。現建議於二零零一年六月十三日把修訂規例提交立法會通過，使建議的措施及新牌費可於二零零二年一月一日生效。假如立法會不否決或不提出修訂，修訂建議即屬通過。

房屋局

二零零一年五月

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
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
	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**

* 申請人另須符合其他發牌條件如適當人選的準則

** 1.1.2002 開始，申請人將不可再藉資深從業員身分以指定課程符合發牌資格
新入行人士須先通過有關考試才獲發牌

收費事項	建議中的收費		現行收費
	費用(\$) 每一年	費用(\$) 每兩年	費用(\$) 每一年
1. 牌照的批給或續期			
(a) 營業員牌照	1,470	2,860	1,840
(b) 地產代理(個人)牌照 ——個人地產代理	2,300	4,480	2,880
另加 ——在一個營業地點以每個營業名稱 經營獨資/合夥業務	2,430	4,730	3,040
另加 ——在每個額外營業地點以每個營業 名稱營業	2,430	4,730	3,040
(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	3,200	6,240	4,000
(ii) 在每個額外營業地點營業	2,430	4,730	3,040
另加 ——以每個額外營業名稱——			
(i) 在一個營業地點營業	3,200	6,240	4,000
(ii) 在每個額外營業地點營業	2,430	4,730	3,040

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						
(假設持牌人數由二零零一年十二月至二零零二年一月下降總數為百分之廿五(淨數百分之十七))						
(港元百萬計)						
		2001/02	2002/03	2003/04	2004/05	2005/06
牌費不變						
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
牌費減15%						
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/(虧損)結餘		47.993	36.031	19.505	2.392	(15.268)
牌費減20%						
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)
牌費減25%						
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)
牌費減30%						
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總數百分之廿五(淨數百分之十七)，其後人數不變。						
(二) 員工成本不包括任何薪酬調整。						