

地產代理聯會

對地產代理監管局的財政及規管制度的意見

行政及規管

1. 例行巡查

有業界人士反映，監管局例行巡查的業界商舖主要在較繁忙街道，而非繁忙街道則很少巡查。我們無統計數據，難下定論，但我們亦想知道巡查組有無一套巡查目標機制(如隨機抽樣等)，或是隨巡查的職員的工作方便而選擇？

2. 無牌代理

大廈管理員無牌從事及經營地產代理工作仍未能被有關部門有效地壓抑，既損害繳納高昂牌費的持牌代理的利益，亦對消費者缺乏保障。

3. 商會諮詢

監管局去年計劃撥款資助商會舉辦培訓課程，但局方從未向商會諮詢，該計劃推出後，與商會希望的課程籌辦形式完全不配合，商會只有自行籌辦。

我們希望有關商會的事宜日後應多與業界商會諮詢，才能切合實際。

4. 政策架構中的業界人士比例

為使各項政策的推行及各項計劃、措施的制定更具效率、更符合社會及業界的實際需要，應增加監管局成員大會及各常設委員會中的業界人士的比例，該增加的名額由業界商會提名及/或推選。

業界違規的紀律個案由“紀律委員會”研訊，我們認為該委員會中的業界人士比例需要增加，這對於處理涉及操守行為的個案(如“不專業”、“不名譽”、“不當行為”等)時，更能提高裁決的認受性。

同樣，“上訴委員團”及其中的“審裁小組”，亦應吸納一定數量的業界人士。

5. 檢討《地產代理條例》

地產代理法規過份嚴苛，不但令業界極表不滿，亦令監管局的行政部門須承受極大的壓力，某些規管制度更是令業界及市民難於適應及接受。

例如“物業放盤委託書”(俗稱)規定已實施2年半，但簽署率極低，放盤及接盤者均不願簽署，市民難以改變以往一直沿用的簡單而行之有效的放盤形式。通過簡化文件並不能根本改善此狀況，應改變現行的書面委託制度。

另外，由於受到《地產代理條例》的約束，正在檢討中的執業規例的修訂範圍亦受到規限(如：物業資料、標準文件等)。

我們從不反對對本行業作適度的規管，但希望改革能以循序漸進的方式進行，我們希望在目前檢討附屬法例的同時，首先檢討主體法例----《地產代理條例》。

財 政

6. 財政監察

目前，監管局營運部門的財政及人力資源管理(包括組織架構及薪酬政策)均由監管局的“行政及財務委員會”負責審閱，但由誰監察？

我們認為，應有一個合適的部門(如政府審計署)對其財政及財政政策作監察。

7. 組織架構及薪酬政策

過往研究監管局的職位及薪酬的顧問公司由監管局“行政及財務委員會”自行委任，如此安排則令人質疑研究結果的中立性。

同時，我們亦想知道監管局目前沿用的薪酬調整機制(如有)如何？及有否對該機制進行或計劃進行改革？

我們希望有一個專責的委員會或小組對監管局的組織架構及薪酬政策進行檢討，即使該工作由顧問公司負責，該顧問公司亦不宜由監管局自行委任。

8. 牌費水平及釐定機制

業界持牌人及經營者始終無法接受現有的高昂牌費，監管局應評估其財政預算，將牌費持續下調至合理的水平，

在當前失業率高企的狀況下，高昂的入行成本(牌費)亦對意欲入行的人士造成障礙。

除非業界持牌人及經營商號/分行持續增長，監管局的牌費收入相應增加，才可望牌費水平持續下降，否則，現有的牌費釐定機制應作檢討。

(註：現有的牌費乃根據監管局的營運開支而釐定，此種“量出為入”的機制潛伏危機 --- 當經濟不景時，持牌數目減少，為平衡收支，則須將牌費增加，如此將造成惡性循環。)

9. “資本計劃發展基金”

該基金儲備曾高達 2,200 萬，在目前的經濟狀況下，如無必要，應暫緩進行任何的發展計劃，並將該項資金回撥。

資本計劃發展所需的資金可能十分龐大，業界恐難以負擔，該項資金應否由政府注資？

10. 監管局 “資源中心”

應檢討“資源中心”的使用率(每日到訪的人數等)，若過低，則其職員數目及租用面積便需縮減，以免浪費資源。

11. 其他

《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》可否更改稱為 --- 《地產代理(執業)規例》？

“營業詳情說明書”可否更改稱為 --- “營業証”、“營業書”等？

“地產代理監管局”名稱中的“監管”二字可否更改？

地產代理聯會
2002 年 5 月 28 日