

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)113/01-02號文件

檔 號：CB1/SS/4/00

2001年10月26日內務委員會會議文件

## 《2001年地產代理(發牌)(修訂)規例》小組委員會報告

### 目的

本文件旨在匯報《2001年地產代理(發牌)(修訂)規例》(下稱“修訂規例”)小組委員會的商議結果。

### 背景

2. 《地產代理條例》(第511章)(下稱“該條例”)於1997年8月制定，規定成立地產代理監管局(下稱“監管局”)，向地產代理發出牌照，並監管地產代理行業的運作。監管局於1997年11月1日獲委任為地產代理行業的發牌機構，共有20名成員，其中5人為業界代表。《地產代理(發牌)規例》於1998年11月18日獲立法會通過，訂明發牌規定、牌費金額、發牌程序及表格式樣等事宜。

### 修訂規例

3. 修訂規例建議修訂《地產代理(發牌)規例》，以便更靈活處理現行發牌安排，並同時調低目前的牌費。修訂規例旨在——

- (a) 利便前持牌人重返地產代理行業，亦使地產代理牌照轉為營業員牌照及營業員牌照轉為地產代理牌照的程序更利便；
- (b) 調低牌費；
- (c) 將牌照的最長有效期由12個月延長至24個月；
- (d) 更改持牌地產代理須述明事項的規定；及
- (e) 修改若干訂明表格。

修訂規例將由2002年1月1日起生效。

## 小組委員會

4. 在2001年6月29日的內務委員會會議上，議員同意成立小組委員會，負責研究修訂規例。小組委員會由陳鑑林議員出任主席，先後舉行了4次會議。小組委員會的委員名單載於**附錄I**。小組委員會除與政府當局研究擬議的法例外，亦邀請業界發表意見。有6個代表地產代理商、營業員及專業地產顧問的團體曾向小組委員會口頭陳述及／或提交書面意見，該等團體的名單載於**附錄II**。

## 小組委員會的商議工作

5. 小組委員會察悉，當局就擬議的修訂規例諮詢立法會房屋事務委員會時，部分委員表示關注到前持牌人重返行業時可獲豁免有關的學歷和考試規定，以及調低牌費的建議，是否恰當可取。另一方面，業界對有關建議雖表支持，但認為部分擬議安排不足以解決業界的需要。業界所提出的主要關注事項如下——

- (a) 重返行業時可獲豁免學歷和考試規定的寬限期應由24個月延長至36個月；
- (b) 牌費仍有進一步調低的空間；及
- (c) 監管局未能改善從業員的行為及操守。

### 持牌人在牌照到期後重返行業的條件

6. 修訂規例建議由2002年1月1日起，前持牌人如在上一個牌照到期後的24個月內再申領牌照，可獲豁免規例訂明的學歷和考試規定。此項修訂旨在令現行發牌制度更具彈性，讓暫時未有從事地產代理工作的持牌人無須不斷續牌和繳付牌費，以保留持牌資格。鑒於已離開行業的從業員未必能保持其專業知識水準，小組委員會曾研究此項修訂建議對地產代理能否保持其專業水平的影響。然而，大部分委員認為，由於本港經濟不景氣，許多持牌人現時並非從事地產代理工作。若只因前持牌人無錢繼續領牌，而在其希望重返行業時將其當作新入行者處理，要求他們再次通過適當的資格檢定試，並符合有關的學歷規定和其他條件，實有欠公允。該建議是方向正確的一步，亦是協助從業員的積極方法。

7. 關於業界要求延長重返行業時可獲豁免學歷和考試規定的寬限期一事，小組委員會察悉，政府當局在決定把寬限期定為目前建議的24個月時已確認地產代理乃專業行業，從業員須具備專業知識；而為發牌制度提供較大彈性，亦不應影響行業的專業水平。然而，由於預期該行業的業務狀況在短期內不會有重大改變，政府當局認為建議將寬限期定為24個月為適當做法，以求在滿足從業員的實際需要與維持地產代理的專業水平兩者之間取得平衡。

8. 就此方面，有些委員建議當局可考慮將重返行業的寬限期延長至36個月，惟重返行業者必須先修讀複修課程。政府當局表示，若要實行此建議，監管局需要一段時間審慎考慮各項實施細節，包括重返行業的期限、複修課程的範圍及內容，以及對從業員造成的經濟負擔等。此外，該建議與業界提出在36個月內無條件重返行業的要求有異，監管局須就有關建議諮詢業界的意見。監管局打算於2002年第一季完結前完成對續牌制度的檢討。

### 調低牌費

9. 小組委員會察悉，監管局於2001至02年度將有490萬元盈餘，而在預留2,200萬元作為資本基金後，仍有累積儲備金4,910萬元。委員歡迎當局由2002年1月1日起，調低牌費20%，但他們同時注意到，業界質疑監管局的營運開支偏高，並認為監管局若能更嚴格控制開支，牌費仍有進一步調低的空間。

10. 小組委員會察悉，雖然預計持牌從業員的人數會減少17%，但監管局的營運開支卻每年增加7%，由2001年的5,080萬元增至2002年的5,300萬元，而到2003年再增至5,790萬元。此外，監管局還會預留2,200萬元用作進行各項資本性項目計劃，例如加強資訊聆服務，以及設立新的電子發牌制度等。部分委員認為預計的開支增長並不合理，尤其是大部分法定機構均須透過資源增值計劃將其營運開支縮減1至2%。委員亦質疑現時是否有需要投資資本性項目，因為此類投資只可在市道興旺時才有良好效益。

11. 政府當局表示，監管局一直根據審慎理財原則運作，並透過凍結員工編制，以及調配人手為員工增值等方式嚴格控制開支。然而，由於監管局須預留足夠資源，以從事其他方面新的重要工作，從而有效執行該條例。監管局在考慮牌費的下調幅度時，已將持牌人數目不明確及其財務承擔等因素計算在內。由於地產代理從業員的人數會隨物業市道波動而有所增減，難以準確估計，監管局須以非常審慎的態度作出預測。若草率地大幅削減牌費，而持牌從業員人數又無相應增加，便有可能須在短期內再調高牌費。若按建議把牌費調低20%，監管局在2003至04年度便會有1,400萬元營運赤字。

12. 小組委員會亦曾研究業界所提出的建議，即監管局可從代理的交易佣金按值抽取若干百分比作為另一收入來源。該建議的目的，是令市場佔有率較大的大型地產代理公司，繳付較多的費用。小組委員會察悉，政府當局認為抽取部分代理佣金的方法涉及複雜的計算及評核程序，因而引致大量的行政工作，成本最終可能較現有的收費制度為高。當局就此事諮詢業界時，大型地產代理公司普遍反對擬議的抽取佣金制度。

13. 就此方面，小組委員會察悉，根據目前的發牌制度，一家設有多間分行的大型地產代理公司，必須為每間分行繳付牌費。現行制度旨在確保所有從業員均得到公平待遇。儘管如此，小組委員會注意到監管局仍會如前段所述，在日後的續牌制度檢討中研究牌費水平。

## 監管局的工作表現

14. 小組委員會察悉業界就該條例所訂規管制度及監管局架構和運作所提出的意見。業界認為有關地產代理入行的規定過分嚴苛，令人不願入行。此外，委任實際上已脫離該行業或並未積極參與地產代理工作的人士加入監管局，亦削弱了該局的代表性。他們亦對監管局成立3年，仍未能改善地產代理的行為及操守表示失望。

15. 就此方面，小組委員會察悉，監管局已在其培訓委員會設立增選席位制度，並已委任一名地產代理行業商會代表為該委員會的增選委員。監管局亦正考慮邀請行業商會派代表出任其他轄下常設委員會的增選委員，及參與檢討《常規規例》工作小組的商議工作。鑒於沒有業界積極參與，規管措施便無從推行，小組委員會亦同意當局應考慮委任與業界有緊密聯繫的人士加入監管局。小組委員會亦認為應致力加強與業界的溝通，尤其是在執行法例、巡查工作及培訓地產代理等方面。

16. 政府當局察悉委員所關注的問題，並表示檢討《常規規例》工作小組會詳細研究業界的建議，並考慮在有需要時提出修訂。應委員要求，政府當局答允於2002年4月完成有關檢討後，向房屋事務委員會匯報檢討結果。

## **結論**

17. 小組委員會認為已充分商議該修訂規例各方面的事宜，議員可自行決定是否支持修訂規例。

## **徵詢意見**

18. 謹請議員察悉小組委員會的商議結果。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2001年10月24日

《2001年地產代理(發牌)(修訂)規例》小組委員會

委員名單

**主席** 陳鑑林議員

**委員** 周梁淑怡議員, JP  
陳智思議員  
劉健儀議員, JP  
蔡素玉議員  
胡經昌議員, BBS  
葉國謙議員, JP  
劉炳章議員

(總數：8位議員)

**秘書** 余麗琮小姐

**法律顧問** 黃思敏女士

**日期** 2001年7月11日

曾向小組委員會口頭陳述及／或提交書面意見  
的團體名單

1. 香港地產代理商總會
2. 香港地產代理專業協會有限公司
3. 香港專業地產顧問商會
4. 新界地產代理商總會
5. 地產代理聯會
6. 地產代理權益組