

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2110/01-02號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

立法會房屋事務委員會 會議紀要

日 期：2002年6月3日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：何俊仁議員(主席)
陳鑑林議員(副主席)
朱幼麟議員, JP
李卓人議員
李華明議員, JP
吳亮星議員, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
單仲偕議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, JP
楊森議員
司徒華議員
石禮謙議員, JP
勞永樂議員
馮檢基議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

出席議員：周梁淑怡議員, JP
胡經昌議員, BBS
馬逢國議員

缺席委員：陳偉業議員
黃成智議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋局

首席助理局長1
曾愛蓮女士

總行政主任(特別職務)
李炳堂先生

地產代理監管局

行政總裁
周陳文琬女士

執業委員會主席
黃浩明先生

成員
陳黃穗女士

助理法律顧問
曹永強先生

參與議程第V項的討論

房屋局

首席助理局長2
林錦平女士

房屋署

助理署長(商業樓宇)
駱品善先生

物業管理總經理
李雪崑先生

應邀出席人士：參與議程第IV項的討論

地產代理(從業員)總公會

總幹事
袁彩娟女士

副幹事
吳元興先生

香港專業地產顧問商會

會長
古劍輝先生

副會長
汪敦敬先生

香港地產代理商總會

主席
倫志炎先生

副主席
文廣海先生

新界地產代理商總會

會長
廖志明先生

副主席
邱慶新先生

地產代理聯會有限公司

副主席
郭德亮先生

香港地產代理專業協會

會長
鄧意民先生

副會長
王羅桂華女士

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 高級主任(1)專責委員會3
鄭潔儀女士

I 通過以往會議的紀要

(立法會CB(1)1854/01-02號文件 —— 2002年5月6日
會議的紀要)

2002年5月6日會議的紀要獲確認通過。

II 上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉上次會議後曾發出下列資料文件：

立法會CB(1)1668/01-02 (02)號文件——	香港房屋政策評 議會就房屋委員 會的公屋租戶租 金政策及財務安 排提交的意見書
---------------------------------	---

立法會CB(1)1856/01-02 號文件——	有關於西九龍填 海區第17地段重 建民眾安全服務 隊及消防處設施 的撥款建議
-----------------------------	--

III 下次會議日期及討論事項

(立法會CB(1)1857/01-02(01)號文件—— 跟進行動
一覽表
立法會CB(1)1857/01-02(02)號文件—— 待議事項
一覽表)

3. 主席請委員注意有關於西九龍填海區第17地段重建民眾安全服務隊及消防處設施的撥款建議(立法會CB(1)1856/01-02號文件)。由於此事同屬房屋事務委員會及保安事務委員會的管轄範圍，他詢問委員是否有需要舉行聯席會議討論此事項。委員認為此事與保安事務委員會負責的事務較有關連，未必須要舉行聯席會議。保安事務委員會討論此事項時，可邀請本事務委員會委員參與。

4. 鑒於居者有其屋(“居屋”)計劃單位停售期即將屆滿，委員同意邀請政府當局代表出席2002年7月5日的下次會議，向事務委員會簡報恢復出售居屋的計劃。他們同意，若公營房屋架構檢討結果能在下次會議前發表，他們亦會予以討論。事務委員會要求秘書與政府當局聯絡，查詢各項檢討的進度。若該等檢討尚未完成，以供討論，則可考慮在下次會議議程加入有關紓緩公屋

住戶的擠迫居住環境及放寬入住長者住屋的年齡限制等事項。

(會後補註：秘書已於2002年6月4日致函政府當局。)

IV 檢討地產代理監管局的財政及規管制度

與地產代理(從業員)總公會(“總公會”)會晤

(立法會CB(1)1857/01-02(03)號文件——總公會提交的意見書)

5. 袁彩娟女士表示，現時賣樓、租樓、買樓各有不同的地產代理協議，此做法費時失事。為方便地產代理(“代理”)執行職務，當局應將不同表格合併成一份簡單表格，樣式可參照總工會意見書內夾附的樣本。當局應考慮准許代理只在買家表示對物業有興趣後，才提供法例規定所須提供有關該物業的資料，而無須在向準買家介紹物業前，便要取得有關每項物業的資料。如代理有不當或違反專業操守的行為，當局應向有關代理及其僱主採取紀律處分，例如暫時或永久撤銷牌照等。為保障代理免被業主拖欠佣金，當局應立法規定業主將有關款項交予負責物業轉易的律師代為保管。

與香港地產代理專業協會(“專業協會”)會晤

(立法會CB(1)1857/01-02(04)號文件——

香港專業地產顧問商會、香港地產代理商總會、新界地產代理商總會、地產代理聯會有限公司及專業協會聯合提交的意見書

立法會CB(1)1857/01-02(08)號文件——專業協會提交的意見書)

6. 鄧意民先生請委員注意5個地產代理商會聯合提交的意見書。該意見書已隨立法會CB(1)1857/01-02(04)號文件發出。就地產代理監管局(“監管局”)的財政方面，鄧先生表示，監管局預計其收入時可能低估了日後持牌人數上升的幅度，因而計算得由2002至03年度起，即會出現營運赤字。另一方面，監管局應嚴格控制其開支以平衡收支，同時避免任何不必要的投資，包括擬議購置辦公室等計劃。該局亦應檢討現時籌集經費的模式，根據此模式，其收入完全視乎持牌人數多寡。為確保財政

長期穩定，監管局應致力研究其他籌集經費模式，以致當持牌人數減少，也無須調整牌費。他又認為應將監管局納入審計署署長的監管範圍，以提高其運作透明度。

(會後補註：政府當局表示，《地產代理條例》第12(6)條訂明，監管局屬《核數條例》(第122章)的管轄範圍。)

7. 周梁淑怡議員認為，上述5個地產代理商宜提供其會員組合、角色及職能等詳情，以供委員參考，從而確立聯合意見書中意見的代表性。

與香港地產代理商總會(“代理商總會”)會晤

(立法會CB(1)1857/01-02(06)號文件——代理商總會提交的意見書)

8. 倫志炎先生指出，律師及醫生等專業人士在取得“專業”牌照及有效商業登記證後便可執業，但代理卻須再申請營業詳情說明書，方可從事地產代理工作。這對代理帶來不必要的財政負擔，特別是在經濟不景氣期間。就此，監管局應簡化現行發牌制度，並認真考慮可否按值徵收物業交易費用，作為另一籌集經費模式。就提供與物業有關的資料方面，倫先生建議為賣家設立中央登記系統，讓代理可無須每次向準買家介紹物業前，要先取得該有關物業的指定資料，從而省卻代理的成本及功夫。

9. 至於監管局的成員組合方面，文廣海先生表示，委任已離開或半脫離地產代理行業的人士為監管局A類別成員，會降低業界在監管局的代表性。為確保業界的意見能有效地向監管局反映，政府當局應只委任確有參與地產業工作的人出任監管局成員，並將A類別成員中業界代表的比例，由三成增至五成。

與地產代理聯會有限公司(“代理聯會”)會晤

(立法會CB(1)1857/01-02(07)號文件——代理聯會提交的意見書)

10. 郭德亮先生闡述代理聯會意見書中的下列重點：

- (a) 委任更多業界代表進入監管局，加強業界與監管局的溝通；
- (b) 加強執法行動，遏止未持有有效牌照的人士從事地產代理工作；

- (c) 設立獨立監管機制，監察監管局的財務管理，以確保監管局的運作符合成本效益，並避免經常調整牌費；
- (d) 加強監管局的角色，以促進地產代理業的發展；及
- (e) 修訂《地產代理條例》(第511章)(“該條例”)，免除嚴苛的規定。

與香港專業地產顧問商會(“顧問商會”)會晤

(立法會CB(1)1857/01-02(05)號文件——顧問商會提交的意見書)

11. 古劍輝先生表示，要提高地產代理業的專業水平，應加強業界與監管局的溝通。就此，應考慮邀請更多業內人士加入監管局轄下的常設委員會及工作小組，以確保業界的意見得到有效反映。古先生亦關注到針對代理的投訴激增，他認為監管局應找出投訴激增的原因，若發現有不法持牌人沒有遵守該條例的法定規定，便應向其採取所需的紀律處分。

與新界地產代理商總會(“新界總會”)會晤

12. 廖志明先生表示，目前物業市道欠佳，代理面對不少困難，但監管局卻並不明白，究其主要原因，是監管局與業界缺乏溝通。舉例說，《常規規例》實施至今已近3年，監管局仍未諮詢業界對執業指引及指定地產代理文件的意見。在這經濟不景氣期間，監管局從未採取任何措施協助代理(特別是中小型地產代理公司)紓解困難。中小型地產代理公司結業後，可能會出現大公司壟斷的局面，有礙業界公平健康的競爭。廖先生認為，當局應考慮讓地產代理行業自我監管，此舉較由法定機構規管地產代理行業更為有效。

與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1857/01-02(09)號文件——政府當局提供的資料文件)

13. 在**監管局的成員組合**方面，李華明議員及周梁淑怡議員認為，政府當局不宜在事先沒有諮詢業界前，便委任已離開或半脫離地產業的人士加入監管局。為加強監管局的代表性，他們促請政府當局考慮仿效其他法定委員會的做法，委任地產業提名的人選加入監管局，以確保業界的意見能有效地反映，以供監管局考慮。房屋局首席助理局長1(“首席助理局長1”)表示，監管局的成

員組合在該條例中已有訂明。目前，監管局共有20名成員，包括主席、副主席，其他成員包括5名來自地產業、4名與地產代理界別有關及9名來自社會上其他界別的人士，此組合旨在平衡各界利益。監管局行政總裁（“行政總裁”）證實監管局與業界有緊密聯繫。她亦同意，要提高地產業的專業水平，實有賴業界更積極參與，而當局正考慮修訂法例，以達到這方面的目的。同時，監管局亦曾因應情況，邀請更多業內人士加入轄下的常設委員會（例如培訓委員會和執業委員會）及工作小組。舉例說，監管局曾委任兩名來自業內商會的代表加入檢討《常規規例》的工作小組。然而，委員仍認為政府當局在決定委任業界代表加入監管局前，必須先諮詢業界。首席助理局長1向委員保證，當局在委任監管局新成員時，會考慮委員的意見。

14. 就 **監管局的角色** 方面，馬逢國議員表示，作為監管局成員，他注意到各界對監管局的角色有不同期望。業界認為監管局應扮演發展局的角色，致力為地產代理行業爭取福利；而監管局則自視為監管機構，監察代理的操守及執業手法。行政總裁表示，該條例第5條已清楚訂明監管局的角色及職能。對於業界要求監管局協助促進地產代理行業的發展，行政總裁表示，監管局對此持開放態度。然而，若認為監管局的法定角色須予修改，便須提出法例修訂。

15. 周梁淑怡議員表示，鑒於無牌經營者（例如大廈看守員）從事地產代理工作，難免會影響持牌人的生計，她詢問監管局如何處理業界對這方面的投訴。行政總裁表示，根據該條例，無牌從事地產代理工作是一項罪行。監管局未獲授權提出檢控，但已盡力把有關個案交警方處理，由警方決定是否控訴有關人士。儘管如此，監管局已發信通知各業主立案法團，任何人若未取得有效牌照而從事地產代理工作，會觸犯法例，看守員若因無牌從事地產代理工作而被定罪，可能會喪失其保安人員許可證。至於針對代理的投訴，行政總裁表示，在2001年監管局曾處理投訴和有關違規的舉報個案共1 470宗，涉及2 286項指控，也曾到地產代理店鋪及首次銷售地點巡查超過1 300次。她指出，投訴數目無大增減；另一方面，當局為提升代理的專業水準而加強培訓計劃後，涉及代理專業知識的投訴數目，事實上已有所下降，至於投訴代理違反專業操守行為的個案，卻未見相應減少。

16. 在 **檢討《常規規例》** 方面，行政總裁表示，各界普遍認為有需要精簡《常規規例》所規定的標準文件，但有關修改不能影響文件的法律效力。然而，對於應否在《常規規例》內加入有關代理操守和行為的規限，則

各界意見紛紜。監管局執業委員會主席補充，有關建議旨在令監管局能更公平更有效地處理代理違反專業操守的情況。鑒於收到反對意見，監管局大會會進一步研究有關檢討，再將檢討結果交予政府考慮。

17. 在**提供與物業有關的資料**方面，葉國謙議員詢問監管局會否檢討所需資料類別和應於何時提供該等資料。行政總裁表示，涉及提供與物業有關的資料事宜的規定，屬規管制度的一部分，目的在於提高行業的服務水準。該規定可確保顧客在作出決定前取得足夠有關物業的資料，亦符合保障消費者的原則。至於提供該等資料的時間，行政總裁表示，這視乎代理與準買家的協議，代理可於較後階段才提供所需資料。

18. 就**監管局的財政**方面，李華明議員及馬逢國議員贊同業界的意見，認為監管局應認真考慮按值徵收物業交易費用是否可行，此措施亦符合用者自付的原則。行政總裁承認，由於持牌人數難以預測，目前靠收費維持收入，實無助於長遠的財政計劃。就此，監管局自成立至今，便一直奉行節約和審慎理財政策。由2000-01年度至2002-03年度，監管局的整體開支估計節省達7.3%，超出政府資源增值計劃要在3年內節省5%的目標。現有人手編制亦較2000至01年度縮減了16%。至於另一籌集經費模式，行政總裁表示，監管局已對按值徵收物業交易費用進行可行性研究。該局仍未審定上述研究的報告，待報告審定後，會提交政府考慮。該局在作出最後決定前，會全面諮詢業界及有關當局。

19. 陳鑑林議員表示，購置辦公室須繳付巨額首期，他詢問監管局如何可藉此計劃達到每年淨省約300萬元。行政總裁回答時表示，監管局辦公室的租賃期於2003年10月屆滿，該局可趁此物業價格下降、利率偏低的時機考慮自置辦公室。預計監管局在自置辦公室後，可於2003至04年度節省租金170萬元，之後每年節省340萬元；而由2003至04年度起，每年利息收入相應減少40萬元，抵銷後每年仍可淨省300萬元的開支。然而，她強調，該局尚未決定是否購置辦公室，而在作出最後決定前，定會全面諮詢業界及有關當局。至於監察監管局的財政方面，首席助理局長1表示，監管局須在每個財政年度就其收支向房屋局局長提交年報、帳目報表及核數師報告。該等文件全須提交立法會審閱。

V 在新落成的公共屋邨提供配套設施

(立法會CB(1)915/01-02(01)號文件——	有關油塘重建區欠缺商場及街市設施的轉介文件
立法會CB(1)1668/01-02(01)號文件——	李卓人議員就天盛苑食肆不足一事致房屋署署長的函件
立法會CB(1)1857/01-02(10)號文件——	當值議員就新落成公共屋邨新入伙期間提供租金優惠一事轉交事務委員會的便箋
立法會CB(1)1857/01-02(11)號文件——	政府當局提供的資料文件)

20. 李華明議員表示，很多新落成公共屋邨均出現配套設施不足的問題。舉例說，寶達邨居民較早前便曾向當值議員表示，屋邨內配套設施延遲開業，造成不便，令居民深感關注，以致被迫前往附近商場購物，耗費額外的交通時間及開支。由於房屋委員會（“房委會”）有責任確保配套設施適時開業，以配合居民的入伙時間，當局應考慮減收該等居民的租金以作補償，直至計劃中的商場啟用為止。

21. 首席助理局長2雖然明白委員關注到新落成公共屋邨的配套設施，未能配合居民入伙時間開業，但認為不同居民的情況有所差異，不宜以減租來解決這短暫的時間錯配情況，較理想的方法是採取措施來解決居民的購物需要。就此，房委會自2001年9月起把租金寬減計劃下的優惠提高，按入伙情況提供更大的租金折扣，以鼓勵商戶盡早開業。在可行範圍內，房委會或會設置臨時商舖，以供售賣日用必需品予受影響居民。房委會亦會協助安排臨時交通服務，方便居民到鄰近商場購物。首席助理局長2回應陳鑑林議員的問題時向委員保證，房委會日後會盡力確保商業設施的開業時間，能配合居民入伙。至於寶達邨的情況，房署助理署長(商業樓宇)（“助理署長”）證實，寶達邨的商場將於2002年中全面啟用。鑒於寶達邨商舖的開業時間，延遲了超過一年半，主席詢問政府當局會否採取額外措施，解決邨內居民的購物需要。

22. 在鼓勵商戶盡早開業方面，葉國謙議員詢問房委會會否考慮延長免租期，即使居民入伙進度較慢，亦可藉此吸引商戶盡早開業。楊森議員表示，當局亦應向住宅租戶作出同樣的租金寬減安排，以期減輕其困難。助理署長回應時表示，由於大部分商舖均以招標形式出

租，其後任何有關租約條款的更改，都必須經過審慎考慮。鑒於商戶繳付的租金只屬營運開支的一部分，若入伙初期生意額偏低，即使提供更多的租金優惠，亦不會成為主要動力，吸引零售商提早開業。

23. 在**提供往返鄰近購物中心和街市的交通接駁安排**方面，葉國謙議員認為，房委會若預期配套設施會延遲啟用，便應主動提供免費交通接駁服務。助理署長回應稱，現時已有足夠專利巴士提供往返屋邨的服務，實難有理據支持再額外提供免費交通服務。楊孝華議員提出警告，新屋邨零售商或會反對提供交通接駁服務，以免影響其生意。

VI 其他事項

24. 議事完畢，會議於下午4時40分結束。

立法會秘書處

2002年7月4日