

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2284/07-08號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會會議紀要

日 期：2008年5月5日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：李永達議員(主席)
王國興議員, MH (副主席)
李華明議員, JP
周梁淑怡議員, GBS, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員, SBS, JP
陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
楊森議員, JP
石禮謙議員, SBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
李國麟議員, JP
梁家傑議員, SC
劉秀成議員, SBS, JP

缺席委員：李國英議員, MH, JP
梁國雄議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
周淑貞小姐, JP

房屋署物業管理總經理(支援服務)2
廖敬良先生

參與議程第V項的討論

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
周淑貞小姐, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長(私營房屋)
馮建業先生

應邀出席人士： 參與議程第V項的討論

地產代理監管局

主席
潘國濂先生, JP

行政總裁
陳佩珊女士

署理規管及法律總監
劉淑棻女士

執行總監
黃維豐先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)6
司徒少華女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理(1)3
盧惠銀小姐

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會CB(1)1399/07-08號文件 —— 2008年2月4日
會議的紀要)

2008年2月4日會議的紀要獲得確認通過。

II 上次會議後發出的資料文件

(立法會CB(1)1202/07-08(01)號文件 —— 政府當局所提交有關2008年3月份土地註冊處統計數字的文件(新聞稿)

立法會CB(1)1225/07-08(01)號文件 —— 政府當局為回應一名市民所提交有關在公屋大廈每一樓層的走廊安裝閉路電視及電話警鐘系統的意見書(立法會CB(1)1065/07-08(01)號文件)而提交的文件)

2. 委員察悉在2008年4月8日舉行上次例會後曾發出上述資料文件。

III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)1397/07-08(01)號文件 —— 待議事項一覽表

立法會CB(1)1397/07-08(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

3. 委員察悉政府當局並未就2008年6月2日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會提出任何討論事項。主席表示事務委員會可就納入事務委員會"待議事項一覽表"的下列3項事宜，再次研究其中的兩項事宜 ——

- (a) 在住宅物業的銷售說明披露實用面積資料；
- (b) 恢復推行居者有其屋計劃及租者置其屋計劃的建議；及
- (c) 公共房屋發展的土地供應。

委員同意由主席在諮詢政府當局後，決定下次例會的討論事項。

(會後補註：事務委員會其後決定將"未建成一手住宅單位的銷售安排"及"公共房屋發展的土地供應"納入下次例會的議程。會議預告及議程已於2008年5月19日隨立法會CB(1)1570/07-08號文件送交委員。)

IV 為低收入的公屋租戶代繳租金的安排

(立法會CB(1)1397/07-08(03)號文件 —— 政府當局所提交有關為低收入的公屋租戶代繳租金的安排的文件的文件)

4. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)向委員簡介已納入財政司司長2008-2009年度財政預算案，政府為居住於房屋委員會(下稱"房委會")轄下屋邨的租住公屋(下稱"公屋")單位，以及香港房屋協會(下稱"房協")甲類屋邨單位的低收入家庭代繳一個月租金的建議(下稱"代繳租金建議")的詳情。她告知委員，上述建議其後已延展至包括房協乙類屋邨300多個年長者居住單位。實施代繳租金建議的預算開支為8.4億元。如財務委員會(下稱"財委會")在2008年6月通過所需的撥款申請，代繳租金建議預期可於2008年8月實行。

討論

代繳租金建議不適用於公屋"富戶"

5. 委員對代繳租金建議雖表支持，但卻就其涵蓋範圍表示關注。委員尤其認為該項建議並不包括居於房委會屋邨的"富戶"及房協乙類屋邨的租戶，是帶有歧視成分及有欠公平的做法。他們籲請政府當局把代繳租金建議延展至包括所有公屋租戶。

6. 王國興議員表示，把代繳租金建議延展至所有公屋住戶，將有助紓緩通脹對租戶造成的巨大壓力。他指出，所謂"富戶"其實並非高收入家庭。由於此等住戶的已成長第二代成員選擇與父母同住，其家庭總收入遂很容易超逾訂明的入息限額，因而導致有關住戶須繳交額外租金。此外，住戶中的較年青成員不一定會與父母分擔家庭開支。另一方面，他注意到財政預算案建議實行的其他優惠措施，例如差餉及稅務寬免和電費補貼，

均可惠及社會各界人士。因此，王議員認為豁除該等住戶的安排不但與政府鼓勵家庭成員互相支援的政策背道而馳，與財政預算案所載其他優惠措施亦有欠一致。

7. 馮檢基議員、梁耀忠議員、陳婉嫻議員、楊森議員及主席均表達與王國興議員類似的意見。馮議員認為不宜把公屋住戶進一步分類為"經濟條件較佳"及"經濟條件較差"的類別。他籲請政府當局把代繳租金建議延展至包括所有公屋租戶。根據延展範圍後的建議，政府為富戶代繳的租金應只涵蓋租金淨額而不包括額外租金。陳議員關注到"富戶"政策有欠公平，已引起許多不滿。主席亦認為有需要檢討該項政策，因為它與為了解決房委會屋邨人口老化問題而推行的優化編配政策的目標並不一致。他認為人口老化問題，以及居住於公共屋邨的綜合社會保障援助(下稱"綜援")受助人數目增加，對於維持屋邨的活力及促進居民互相支援以防止出現社會問題並無益處。他強烈促請政府當局向房委會反映其意見，以供考慮。

8. 關於和代繳租金建議的涵蓋範圍有關的關注，運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，雖然財政預算案所載的若干措施和優惠能夠惠及社會各界人士，但有部分措施則特別為了協助弱勢社羣而設。此方面的例子包括建議為低收入公屋租戶代繳一個月租金、分別向綜援受助人及傷殘津貼受惠人額外發放一個月的標準金額及傷殘津貼，以及為每名月薪不超過10,000元的僱員和自僱人士的強制性公積金戶口一次過注入6,000元。財政預算案更特別清楚說明，代繳租金建議是特別為了"減輕低收入家庭的生活負擔"，而"建議.....為居於房委會及房協出租單位的較低收入家庭"實施。需要注意的是，房委會租戶的家庭收入要超逾輪候冊入息限額最少兩倍才需要繳付額外租金，而房協乙類屋邨租戶的入息限額，則訂於較適用於房協其他屋邨及房委會屋邨的限額更高的水平。她補充，在決定哪些租戶符合有關建議的資格時，主要的考慮因素是家庭收入而非家庭成員的數目和組合，亦非兩代成員是否同住。

9. 馮檢基議員及梁耀忠議員不信納政府當局所作解釋。馮議員重申，把"富戶"豁除於代繳租金建議的範圍之外是有欠公允的做法，因為即使是商界也可從財政預算案建議實施的稅務優惠中受惠。鑒於政府有充裕的財政盈餘，他認為延展該項建議的範圍應不會對政府當局構成任何問題。梁議員強調，繳交額外租金的房委會租戶及居於房協乙類屋邨的租戶，始終仍屬於低收入家庭。此外，居於房委會屋邨而家庭總收入和資產淨值均超出輪候冊限額的租戶，應早已被要求遷出其單位。

10. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)澄清，房委會屋邨的2人家庭最少須每月賺取22,401元或33,600元，才需要分別繳付連差餉的1.5倍或雙倍淨額租金。4人家庭的入息水平須達到最少30,601元，才需要繳付連差餉的1.5倍淨額租金。此等住戶收入水平實遠高於輪候冊的限額。

11. 張宇人議員、李國麟議員及陳婉嫻議員詢問運輸及房屋局在制訂豁免富戶的安排方面，擔當了何種角色。陳婉嫻議員認為運輸及房屋局應向財政司司長解釋有需要把代繳租金建議延展至包括所有公屋住戶，因為他們實際上都是低收入家庭。

12. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，代繳租金建議是財政預算案內協助弱勢社羣的眾多措施之一。該項建議的目標是減輕居於公屋單位的低收入家庭的生活負擔。豁免"富戶"的安排是為了體現上述政策目標。運輸及房屋局已向財政司司長轉達委員的意見。財政司司長經接納委員的意見，並明白到適用於房協乙類屋邨的年長者居住單位的入息限額，實較適用於乙類屋邨其他租住單位的限額為低，故已在《2008年撥款條例草案》於2008年4月23日進行二讀辯論時，在其結語中表示會擴大代繳租金建議的範圍，使之適用於房協乙類屋邨的此類單位。至於繳交額外租金的房委會租戶，運輸及房屋局副秘書長(房屋)扼要重述此等租戶的入息實遠較輪候冊限額為高。她補充，此等租戶仍可享受適用於所有房委會租戶的差餉寬免。她表示，房委會及房協均已決定把有關的差餉寬免，以相應扣減2008年4月至2009年3月的每月租金／暫准租用證費的方式，轉讓予其租戶／暫准租用人。

13. 陳鑑林議員詢問代繳租金建議的實施詳情。房屋署物業管理總經理(支援服務)2表示，房委會租戶是否符合該項建議的資格，將視乎他們在推行有關建議的該個月內所須繳付的租金水平而定。換言之，在推行有關建議的該個月內須繳交額外租金的房委會租戶，將不會包括在內。他並證實在推行有關建議的該個月內，社會福利署會把屬綜援受助人的租戶的租金直接轉帳予房委會。

延展代繳租金建議的範圍以涵蓋兩個月租金

14. 馮檢基議員促請政府當局把代繳租金期由一個月延長至兩個月。他指出，通脹情況自財政預算案公布以來已有所惡化，而且根據政府統計處發表的最新數字，約有100萬人的收入只有每月家庭入息中位數的一半。因此，低收入家庭的生活水準已進一步倒退。由於2007-2008年度的財政盈餘較預計多出80億元，他認為

政府有充足資源為有需要人士提供更多協助。梁耀忠議員對此表示贊同，並強調有需要及時紓緩通脹對公屋住戶造成的壓力。鑒於政府有鉅額財政盈餘，李國麟議員亦支持馮議員的建議。

15. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，財政預算案提出的代繳租金建議只是為居於公屋的低收入家庭代繳一個月租金。她相信在制訂該項建議時，財政司司長已考慮所有相關因素，以期達致適當的財政平衡。

代繳租金建議的實施

16. 張宇人議員詢問事務委員會若不支持以現有模式推行的代繳租金建議，將有何影響。李國麟議員詢問實施有關建議的時間表。運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，政府當局計劃於2008年6月初提請財委會通過所需的撥款申請。如獲得財委會的批准，代繳租金建議預計可於2008年8月實施，亦即合資格租戶／暫准租用人將無須繳交該月的租金／暫准租用證費。

17. 張宇人議員表示自由黨支持於2008年6月向財委會提交代繳租金建議，藉以在切實可行的情況下及早推行有關建議，協助紓減公屋租戶所承受的通脹壓力。鑒於公屋租戶對及早受惠於有關建議抱有強烈的期望，主席亦表示支持政府當局於2008年6月向財委會提交有關的財務建議。不過，他促請政府當局考慮委員所提出有關延展該項建議以包括所有公屋租戶的意見。

18. 陳婉嫻議員認為政府當局須因應是次會議所作討論重新研究代繳租金建議，並在向財委會提交有關申請之前修改相關的財務建議，以釋除來自不同政黨的委員對於是項建議並未將富戶包括在內的深切關注。

19. 楊森議員表示，民主黨支持盡早向財委會提交有關的財務建議。他詢問繳交額外租金的房委會租戶及居住於房協乙類屋邨的租戶的數目分別為何，以及如把代繳租金建議延展至包括所有公屋租戶，所需的額外資源為何。運輸及房屋局副秘書長(房屋)表示，約有20 000個居住於房委會屋邨的住戶需要繳付額外租金，而房協乙類屋邨的住戶則有2 000個，此等住戶所需繳付的租金約達4,400萬元。楊議員認為延展有關建議以包括該兩類租戶所涉及的額外款額微不足道，並促請政府當局延展代繳租金建議的範圍以包括所有公屋租戶，以及把代繳租金期延長至兩個月。就有關建議作出上述更改將可確保獲得立法會支持有關的財務建議，以及盡早紓緩公屋租戶的壓力。運輸及房屋局副秘書長(房屋)答允向財政司司長轉達委員的意見。

議案

20. 為落實上文第14段所述的建議，馮檢基議員動議下述議案，並獲得梁耀忠議員的附議 ——

"本事務委員會強烈要求政府當局進一步寬免公共房屋租金一個月，以紓緩通脹對公屋家庭的壓力。"

21. 事務委員會同意處理該項議案，並將之付諸表決。在席委員當中，有7名委員表決贊成該項議案。主席宣布有關議案獲得通過。

22. 馮檢基議員動議第二項議案，要求延展代繳租金建議的涵蓋範圍。該項獲得梁耀忠議員附議的議案內容如下 ——

"本事務委員會強烈要求政府當局擴大寬免公共房屋租金的受惠對象至所有公共房屋租戶(包括須繳付額外租金的租戶，餘額由租戶自行繳交)，讓所有公共房屋居民一同分享經濟成果。"

23. 陳鑑林議員對該議案雖表支持，但卻認為上述議案的括號內提出的代繳租金安排，可能會涉及推行方面的技術困難。馮檢基議員同意修改其議案的措辭如下 ——

"本事務委員會強烈要求政府當局擴大寬免公共房屋租金的受惠對象至所有公共房屋租戶，讓所有公共房屋居民一同分享經濟成果。"

24. 事務委員會同意處理第二項議案，並將之付諸表決。在席委員當中，有7名委員表決贊成該項議案，有2名委員投反對票及1名委員棄權。主席宣布該項議案獲得通過。

(會後補註：上述兩項議案的措辭載於2008年5月7日送交委員的立法會CB(1)1463/07-08(01)號文件。)

V 地產代理監管局的工作簡報

(立法會CB(1)1397/07-08(04)號文件 —— 地產代理監管局所提交有關其工作的文件)

立法會CB(1)1397/07-08(05)號文件 —— 李永達議員
2008年4月
23日有關地
產代理監管
局的工作的
文件)

25. 委員察悉在會議席上提交的下列文件 ——
- (a) 政府當局就李永達議員2008年4月23日有關地產代理監管局的工作的文件(立法會CB(1)1397/07-08(05)號文件)作出回應的文件；及
 - (b) 香港專業地產顧問商會提交的意見書。

(會後補註：上述文件已於2008年5月7日隨立法會CB(1)1441/07-08號文件送交委員。)

26. 應主席的邀請，地產代理監管局長陳佩珊女士向事務委員會簡介地產代理監管局(下稱"監管局")的工作，以及監管局於近期採取或計劃實行，藉以提升地產代理業水平的新措施。

討論

地產代理業的規管架構

27. 楊森議員認為，單純倚靠自我規管並不能為物業買家提供充分的保障，因為自我規管制度並不能確保提供準確及充分的住宅物業資料。他提述在最近一宗個案中，有地產代理被指稱在某個一手住宅物業發展項目的單位開售前收受訂金，為此，他是否有需要訂立法定措施以規管一手住宅物業的銷售事宜，徵詢監管局的意見。

28. 地產代理監管局主席潘國濂先生回應時解釋，監管局於1997年成立，其主要目的是因應二手物業交易的性質複雜，以及對地產代理從業員質素的關注，對付當時涉及二手物業的地產代理從業員的失當及違規行為。監管局早年的工作重點是針對和二手物業有關的不當行為進行執法工作。儘管近年發展商和從業員在銷售一手物業方面的不當行為令人日益感到關注，但監管局除了盡力維持住宅物業首次推售期間的秩序之外，並不能積極對付此方面的不當行為，因為對發展商作出規管並不屬監管局的主要職能。他補充，部分和銷售一手物業有關的不當行為涉及從業員與發展商之間的複雜關

係，而且通常只能透過對發展商而非從業員作出規管才可得以解決。和如何計算及表述物業的實用面積，以及未能提供所推售單位的價目表等事項有關的不當行為，均屬此方面的例子。至於為對付上述問題而可就相關法例作出改善之處，監管局歡迎公眾及立法會議員就此提出意見。

29. 陳婉嫻議員對監管局的工作表示支持。她促請監管局向事務委員會匯報其需要何種額外權力，以及需要就《地產代理條例》(第511章)作出何種修訂，以加強監管局的工作成效。對於部分地產代理從業員在進行交易期間隱瞞和所涉物業有關的不利資料此種不當行為，她尤其感到關注。地產代理監管局的潘國濂先生回應時表示，《地產代理條例》已賦權監管局就上述不當行為採取行動。監管局的紀律委員會將根據既定程序審核每宗涉嫌違反《地產代理條例》的個案，並會以公平及公正的態度，在考慮多項因素後決定採取何種適當的紀律制裁。有關的考慮因素包括雙方提出的證據和論點、違規行為的性質和嚴重程度、持牌人的態度和過往有否違規紀錄，以及其他申辯或求情理由。如有需要修訂法例以加強監管局的權力，局方定必毫不遲疑地向事務委員會提出有關建議。

處理投訴

30. 楊森議員查詢監管局提交的文件第12段所述投訴個案的性質的詳情。地產代理監管局的陳佩珊女士表示，該等投訴主要涉及發放誤導性廣告或提供錯誤或不足夠的物業資料、沒有進行土地查冊或未能提供土地查冊文件、沒有簽署地產代理協議或解釋地產代理協議內容、沒有確保由獲授權人士簽訂買賣協議、在處理居者有其屋計劃單位時作出不妥善行為，以及在處理附有建築命令的物業時沒有提醒買家注意有關的命令。

31. 陳婉嫻議員提述地產代理從業員的若干不當行為，例如從業員與物業買家合力游說賣家以低價出售其單位，以及從業員未有履行向買家作出的承諾，要求賣家承擔按照所附有的建築命令作出所需安排的費用。她詢問監管局可否處理此類不當行為。地產代理監管局的潘國濂先生及陳佩珊女士向委員保證，監管局能有效處理與二手物業有關的投訴。事實上，陳議員所提述的個案是監管局經常處理的投訴。陳佩珊女士補充，在過去3年，監管局曾接獲14宗涉及地產代理就物業售價作出失實陳述和地產代理披露利益的投訴，其中12宗投訴已轉交監管局的紀律委員會處理，以便採取適當的紀律制

裁。監管局亦已於2008年2月發出執業通告，提醒從業員在有需要時必須披露利益。

32. 為協助委員瞭解地產代理從業員依法行事的情況，周梁淑怡議員查詢過去兩年的物業交易數字。地產代理監管局的陳佩珊女士表示，在2006及2007年完成的交易數目分別為99 000宗及145 000宗。

33. 王國興議員關注到由監管局的紀律委員會進行的紀律研訊的數目，由2005年的65宗大幅增加至2007年的210宗，此情況可能顯示對持牌人採取的紀律制裁無效。地產代理監管局的陳佩珊女士回應時表示，上述期間的紀律研訊數目如此可觀，是由於2005年的投訴個案數字飆升所致。自2005年以來，監管局接獲的投訴個案數目已有所減少。

34. 劉秀成議員詢問，違例建築工程是二手物業的常見問題，監管局曾否接獲地產代理從業員沒有向買家披露物業的違例建築工程資料的投訴。地產代理監管局的陳佩珊女士回應時表示，過去曾有關於從業員提供不正確物業資料的投訴，監管局在2007年曾接獲34宗此類投訴。地產代理監管局的潘國濂先生補充，過去曾有投訴指從業員沒有告知買家有關單位曾發生涉及人命的事件。他向委員保證，監管局會仔細審核每宗此類投訴個案，以確定隱瞞資料之舉有否影響單位的價值及／或買家購買有關單位的決定。

執法巡查

35. 關於王國興議員就對付監管局提交的文件第17段所述違規個案的措施所提出的問題，地產代理監管局的潘國濂先生及陳佩珊女士回答時表示，監管局根據《地產代理條例》所訂程序對投訴進行調查。證實成立的個案會轉交監管局的紀律委員會處理，該委員會將以公平及公正的態度審核每宗涉嫌違規個案，並決定是否需要進行紀律研訊。在研訊時，涉案的持牌人有作出陳詞的機會，並可委派律師作其代表。紀律委員會就適當的制裁措施作出裁決時會考慮多項因素，包括雙方提出的證據和論點。如監管局的調查顯示有可能涉及刑事罪行，例如無牌經營地產代理業務，監管局會將個案轉交警方或其他執法機關跟進。然而，無論上述轉介得出何種結果，監管局均會在有需要時向持牌人作出制裁。

36. 王國興議員關注到上述措施並不足以確保一手樓盤銷售處的秩序良好。地產代理監管局的潘國濂先生

回應時指出，監管局可視乎違規行為的性質和嚴重程度，向持牌人實施嚴厲制裁如暫時吊銷或撤銷牌照。

37. 梁耀忠議員認為定期進行執法巡查可有助就違規行為作出阻嚇，例如廣告中的物業價格和賣家的指示不相符及無牌經營地產代理業務。他詢問對代理店鋪進行執法巡查的次數若干，並促請監管局每年最少對所有代理店鋪進行一次或甚至兩次巡查。關於對代理店鋪進行的執法巡查，地產代理監管局的陳佩珊女士表示，監管局在2007年進行了980次巡查，包括隨機抽查及因應投訴進行的巡查。監管局在巡查期間發現80宗後來被證實成立的違規個案。雖然被巡查的店鋪數目僅佔全港約4 000間代理店鋪的25%左右，但有關數字較2006年進行的499次巡查已有大幅增加。她表示就巡查代理店鋪及一手樓盤銷售處的工作訂定目標未必是可取的做法，因為監管局需要因應市場狀況彈性進行執法巡查。

38. 梁耀忠議員重申，監管局有需要加強進行執法巡查。潘國濂先生對此雖表贊同，但亦強調監管局已動用極多資源進行執法巡查，尤其是在巡查代理店鋪方面需時甚久，涉及大量深入的查核工作，例如核實賣家的授權。此外，自2007年起，監管局執行部在巡查代理店鋪時還須確定地產代理有否執行打擊洗黑錢措施。

39. 周梁淑怡議員詢問監管局會否考慮在代理店鋪進行抽樣調查，藉以確定新住宅發展項目的廣告及物業資料的準確性，而不是只因應投訴行事。地產代理監管局的陳佩珊女士證實局方有經常進行此類查核。對於涉及未經賣家授權而發出物業廣告，以及廣告中的資料和賣家指示不相符的違規行為，局方已實施制裁。在2006年、2007年及2008年第一季度，有關指稱的數目分別為5宗、36宗及8宗。地產代理監管局的潘國濂先生補充，監管局會小心查核地產代理發出的廣告，以防止任何人誇大其詞或發出錯誤資料。如發現有任何違規個案，可向持牌人施以嚴厲懲罰。

40. 主席對監管局的工作表示支持。他察悉並關注到在最近沙田一個住宅發展項目的一手單位銷售工作中，部分處理銷售工作的地產代理從業員被指稱違反法例，聯同有關發展商在發出物業資料及價目表前收受訂金。他指出涉及此事的從業員可能已違反了監管局頒布的《操守守則》，沒有保障其客戶的權益。有關的發展商亦違反了香港地產建設商會發出的指引，未有在開售前最少24小時向準買家提供價目表及售樓說明書。他詢問監管局可就該個案採取何種行動，藉以保障有關單位買家的權益。關於監管局就該宗個案採取的跟進行動，

地產代理監管局的潘國濂先生表示，若有關的從業員在發出物業資料及價目表之前已收取準買家的訂金，他們已經犯錯，因為從業員在未有先行獲得發展商的授權之前，不得聲稱本身是發展商的指定代理，亦不得收受準買家的任何金錢。他向委員保證，監管局對該宗個案同樣感到關注。局方會研究有關事件，如有充分證據，將會向有關的從業員作出紀律處分。

41. 地產代理監管局的陳佩珊女士補充，監管局在2008年5月初得悉發生上述事件，並已在傳媒廣泛報道有關個案之前，主動向有關的發展商瞭解更多詳情。據該發展商所述，發展項目的正式銷售工作在2008年5月3日尚未展開，而價目表亦尚未備妥。若有關的地產代理從業員真的曾收受準買家的訂金，他們可能已觸犯監管局的執業指引及指令，因為該等指引及指令訂明，從業員在未經有關發展商同意之下，不得代發展商收受訂金或披露銷售詳情(例如價目表)。鑒於公眾對上述個案感到關注，地產代理監管局執行總監黃維豐先生表示監管局已採取緊急行動跟進有關事宜，包括到售樓處和所涉及的代理店鋪進行執法巡查。迄今為止，監管局曾審核12宗關於從業員涉嫌在正式開售前收受訂金的個案。監管局已就有關事宜成立專責小組，並會迅速採取跟進行動。

42. 主席對監管局跟進上述個案的行動表示支持。然而，他察悉有關的發展商並未澄清正式的開售日期而繼續就該發展項目進行積極的推廣活動。地產代理監管局的陳佩珊女士回應時指出，一手住宅物業的銷售安排受到地政總署的同意方案規管。如地產代理發出任何關於發展項目的廣告，監管局會確定該地產代理有否取得有關發展商的書面授權。監管局察悉有若干地產代理已於2008年4月30日取得所需的書面授權，但在兩宗個案中，有從業員在未經發展商書面同意之下進行該發展項目的推廣工作。監管局正在調查該兩宗個案，以及上述12宗有關從業員涉嫌在未經授權之下收受訂金的個案。

地產代理從業員的發展及培訓

43. 周梁淑怡議員指出表揚良好執業操守的重要性，特別是對中小型地產代理而言，因為就良好執業操守訂立獎勵計劃，比起純粹對持牌人實施制裁，對提升業界的聲譽將更為有效。地產代理監管局的潘國濂先生回應時表示，為鼓勵地產代理從業員持續提升本身的專業知識及技能，監管局已由2005年5月起，以自願參與形式推行持續專業進修計劃。根據該計劃，監管局鼓勵持牌人每年修讀不少於10個持續專業進修學分，其中包括不少於6個核心科目學分。達到10個學分目標的從業員將

可獲頒發達標證書，並且可在其名片印上監管局認可的嘉許獎章。

44. 劉秀成議員詢問，監管局有否為地產代理從業員提供和物業的違例建築工程有關的培訓，以便他們可告知買家物業存在違例構築物。地產代理監管局的潘國濂先生回答時表示，從業員不大可能會刻意隱瞞違例建築工程的資料。沒有披露此方面資料的行為主要是由疏忽所導致。他補充，從業員須就有關物業進行土地查冊。若物業業主未有遵從就其物業的違例建築工程發出的清拆令，有關命令會登記在土地註冊處內有關物業的紀錄之中。進行土地查冊將可查出所登記的此等命令的資料，而從業員有責任向買家披露此方面的資料。關於為從業員提供的培訓，潘先生表示，為持牌人提供的所有培訓均是以自願參與形式推行，監管局只能鼓勵從業員積極參與。若從業員在相關的資格考試中取得合格的成績，監管局不能在其完成某些培訓前不向其發給牌照。監管局在2008年年初為新入職的從業員推行特別為他們而設的地產代理課程，但是否修讀有關課程則完全屬於自願。目的在於鼓勵從業員掌握更多專業知識及技能的持續專業進修計劃，亦是以自願參與形式推行。

45. 陳婉嫻議員查詢已完成中五或以上課程，以及具有中五程度以下學歷的地產代理牌照及營業員牌照持有人的數目分別為何。監管局答允在會後提供有關的分項資料。

(會後補註：監管局提供的資料已於2008年5月26日隨立法會CB(1)1654/07-08號文件送交委員。)

VI 其他事項

46. 議事完畢，會議於下午4時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2008年9月5日