

立法會參考資料摘要

《地產代理條例》(第 511 章)

《2009 年地產代理 (發牌) (修訂) 規例》

引言

A 地產代理監管局 (下稱「監管局」) 在取得運輸及房屋局局長批准的情況下，現行使《地產代理條例》(第 511 章)(下稱「該條例」) 第 56(1)(f) 條賦予的權力，建議制定《2009 年地產代理 (發牌) (修訂) 規例》(下稱「修訂規例」)(見附件 A)，對該條例下的牌照在二零零九年五月一日至二零一零年四月三十日期間 (首尾兩天包括在內) 的牌照費實行寬免。

建議寬免牌照費

2. 鑑於當前本港經濟狀況和物業市道對地產代理行業的影響，監管局將對《地產代理 (發牌) 規例》(第 511 章，附屬法例 A)(下稱「發牌規例」) 附表 2 第 1 項訂明的每類牌照，以扣減費用及／或退還費用的方式，在二零零九年五月一日至二零一零年四月三十日期間 (首尾兩天包括在內)，一次過寬免 12 個月牌照費的 50%，以期協助地產代理業界渡過困難時期。建議寬免的費用涵蓋營業員牌照，以及個人和公司的地產代理牌照。

3. 根據建議的寬免費用，凡於二零零九年五月一日至二零一零年四月三十日期間 (首尾兩天包括在內) 持有有效牌照的人士 (包括於此期間申領牌照的新申請人)，均能受惠於前述寬免牌照費，方式如下：

- (a) 凡申領「發牌規例」附表 2 第 1 項訂明的任何類別牌照的新申請人，而有關牌照是在二零零九年五月一日至二零一零年四月三十日期

間(首尾兩天包括在內)生效，以及申領牌照續期的申請人，而有關牌照是在二零零九年五月一日至二零一零年四月三十日期間(首尾兩天包括在內)生效，而有關申請人從未如下文(b)點所述獲退還牌照費，他們就每個此等牌照繳付牌照費時，均得享扣減 12 個月牌照費的 50% 款額(下稱「扣減款額」)；

- (b) 凡持有「發牌規例」附表 2 第 1 項訂明的任何類別牌照，而有關牌照是在二零零九年五月一日至二零一零年四月三十日期間有效的持牌人，而有關牌照從未如上文(a)點所述獲扣減費用，他們可在二零零九年五月一日至二零一零年四月三十日期間(首尾兩天包括在內)申請退還任何該等牌照的費用，數額會按該牌照在二零零九年五月一日至二零一零年四月三十日期間(首尾兩天包括在內)的有效月份數目(不足一個月亦作一個月計算)照比例退還，為數可達至該等類別牌照的悉數扣減款額；以及
- (c) 如有持牌人就某類牌照僅獲退還過部分而非悉數的扣減款額，他們在二零零九年五月一日至二零一零年四月三十日期間(首尾兩天包括在內)獲批給或續發同類牌照時，得享扣減款額的餘額。

4. 為有效牌照的持有人訂立如上文第 3(b)段所述的退款機制的目的，在於確保在牌照費寬免期開始(即二零零九年五月一日)之前已就新牌照或牌照續期繳費者，不須待牌照續期之時(等候期可能長達 12 個月)始受惠於寬免費用措施，並且確保他們全部均可受惠於有關措施。

5. 在建議的一次過寬免費用安排下，在二零零九年五月一日至二零一零年四月三十日期間(首尾兩天包括在內)，持牌人申請新牌照或牌照續期時須就每類牌照繳付的費用，見於附件 B。每類牌照以扣減費用或退還費用或兩者合一方式的最高寬免款額，見於附件 B 最後一欄。

B

預計受惠者數目

6. 以扣減費用和退還費用方式一次過寬免費用的建議，將惠及所有於二零零九年五月一日持有有效牌照者，以及在二零零九年五月一日至二零一零年四月三十日期間申領牌照的新申請人。截至二零零九年一月三十一日為止，計有 24 248 個屬「發牌規例」附表 2 第 1 項訂明的有效牌照，其中 22 612 個為個人牌照，1 636 個為公司牌照。

7. 每個牌照所節省的牌照費數額，或每個牌照獲退還的款額，將介乎 640 元至 1,400 元不等，視乎牌照類別而定。

修訂規例

8. 「修訂規例」在「發牌規例」下加入新的第 5A 條，規定在寬免期內就牌照的批給或續期，按上文第 3(a)段所述的安排扣減牌照費；又加入新的第 5B 條，規定就二零零九年五月一日之前已就在寬免期內的任何時間屬有效的牌照，按上文第 3(b)段所述的安排退還牌照費。

9. 「修訂規例」亦加入新的定義和新的附表 3，前者用於界定建議扣減費用和退還費用的規模和適用範圍，後者臚列每類牌照的扣減款額總數。

立法時間表

10. 立法時間表如下：

| | |
|------------|-------------|
| 刊登憲報 | 二零零九年二月二十七日 |
| 提交立法會 | 二零零九年三月四日 |
| 「修訂規例」生效日期 | 二零零九年五月一日 |

建議寬免費用的財政影響

11. 假設持牌人數目維持不變，而且所有現有持牌人在整個寬免期內均持有效牌照，建議的寬免費用對監管局財政的影響最多約為 2,450 萬元。

12. 截至二零零七至零八財政年度結束為止，監管局的財政狀況如下：

| | |
|--------|-------------|
| 年度收入 | 5,310 萬元 |
| 年度營運成本 | 4,890 萬元 |
| | <hr/> |
| | 420 萬元 (盈餘) |
| 累積儲備 | 9,340 萬元 |

13. 建議的寬免費用最高會令監管局的儲備減少至 6,890 萬元。監管局董事局認為，儘管累積儲備因建議的一次過寬免費用而減少，監管局仍能維持財政健全。

14. 監管局是財政上自給自足的機構，主要收入為牌照費。建議的寬免牌照費用不會對政府造成財政上的影響。

公眾諮詢

15. 監管局已就建議的一次過寬免牌照費諮詢地產代理業界。業界普遍滿意牌照費寬免幅度和實施安排。

宣傳安排

16. 監管局將於二零零九年五月一日之前發出關於牌照費寬免的新聞稿。

背景

17. 凡從事地產代理工作的個人或公司，均須領取監管局所發各類牌照。該條例下各類牌照的費用於「發牌規例」附表 2 第 1 項訂明。現行牌照費見附件 C。

C

18. 監管局是財政上自給自足的法定機構，於一九九七年根據該條例成立，以規管地產代理從業員的執業，並促進業界的專業和服務水平，以期加強對消費者的保障，以及鼓勵公平、公開和誠信的物業交易。其法定職能之一為簽發牌照。

查詢

19. 如對本參考資料摘要有疑問，可向運輸及房屋局首席助理秘書長（私營房屋）馮建業先生查詢（電話號碼：2761 5039）。

運輸及房屋局
二零零九年二月

《2009 年地產代理(發牌)(修訂)規例》

(由地產代理監管局在運輸及房屋局局長的批准下

根據《地產代理條例》(第 511 章)第 56 條及

《釋義及通則條例》(第 1 章)第 29 條訂立)

1. 生效日期

本規例自 2009 年 5 月 1 日起實施。

2. 釋義

《地產代理(發牌)規例》(第 511 章, 附屬法例 A)第 2 條現予修訂, 加入 —
“寬免期”(concession period)指於 2009 年 5 月 1 日開始並於 2010 年 4 月

30 日終結的期間;

“獲准扣減款額”(authorized reduction amount)就地產代理牌照或營業員
牌照而言, 指在附表 3 第 3 欄中與有關牌照相對之處所列的款額;”。

3. 加入條文

現加入 —

“5A. 在寬免期內生效的牌照的訂明費用

(1) 第 5(1)條並不就適用牌照的批給或續期而適用。

(2) 除第(3)款另有規定外，就適用牌照的批給或續期而訂明的費用，按照下列公式計算 —

原定費用 減去 寬免款額。

(3) 凡為了根據本條計算費用，而准許扣除寬免款額，如在作出扣除後，有關的地產代理牌照或營業員牌照的所有如此准許扣除的寬免款額以及所有根據第 5B 條退還的款額的總和，超出該牌照的獲准扣減款額，則就該牌照的批給或續期而訂明的費用，須加上該總和超出該獲准扣減款額之數。

(4) 第 5(2)及(3)條適用於根據本條訂明的費用，一如它適用於根據第 5(1)條訂明的費用一樣。

(5) 在本條中 —

“原定費用”(original fee)指若非因第(1)款的規定，原應根據第 5(1)條就適用牌照的批給或續期而訂明的費用；

“適用月份數目”(number of applicable months) —

(a) 指適用牌照獲批給或續期的有效期的月份數目；或

(b) 如該月份數目並非整數，則指大於該月份數目的最小整數；

“適用牌照”(applicable licence)指有效期於寬免期內某個日期開始的地產代理牌照或營業員牌照；

“寬免款額”(concession amount) —

- (a) 就有效期不少於 12 個月但不多於 24 個月的適用牌照而言，指該牌照的獲准扣減款額；或
- (b) 就有效期少於 12 個月的適用牌照而言，指將該牌照的獲准扣減款額，乘以適用月份數目在 12 中所佔的比率後所得款額。

5B. 牌照費用的退還

(1) 在以下情況下，本條適用 —

- (a) 在 2009 年 5 月 1 日前，某人已申請批給地產代理牌照或營業員牌照，或已申請將地產代理牌照或營業員牌照續期，並已就牌照的批給或續期繳付訂明費用；
- (b) 該人已根據本條例獲批給該牌照，或該人的牌照已根據本條例獲續期；而
- (c) 在寬免期內，或在寬免期當中的任何時間，該牌照是有效的。

(2) 監管局須應有關的人的申請，退還已就該牌照的批給或續期繳付的訂明費用，或退還該費用的某部分。

(3) 除第(4)款另有規定外，將該牌照的獲准扣減款額，乘以有效月份數目在 12 中所佔的比率，即為須退還的款額。

(4) 如根據本條退還款額後，有關的地產代理牌照或營業員牌照的所有按第 5A 條所訂准許扣除的寬免款額以及所有根據本條退還的款額的總和，超出該牌照的獲准扣減款額，則須從退還的款額中，扣減該總和超出該獲准扣減款額之數。

(5) 為第(2)款的目的而提出的申請，只可在寬免期內提出。

(6) 在本條中 —

“有效月份數目”(number of valid months) —

(a) 指牌照在寬免期內屬有效的月份數目；或

(b) 如該月份數目並非整數，則指大於該月份數目的最小整數。

(7) 就本條而言，在地產代理牌照或營業員牌照根據本條例第 27 或 30 條被暫時吊銷期間，該牌照不屬有效。”。

4. 加入附表 3

現加入 —

獲准扣減款額

| 項 | 牌照 | 款額 |
|----|-------------------------------|-------|
| | | \$ |
| 1. | 營業員牌照 | 640 |
| 2. | 地產代理(個人)牌照 | |
| | — 個人地產代理 | 1,005 |
| | <u>另加</u> | |
| | — 在一個營業地點以每個營業名稱經營獨資/ 合夥業務 | 1,060 |
| | <u>另加</u> | |
| | — 在每個附加的營業地點以每個營業名稱營 業 | 1,060 |
| 3. | 地產代理(公司)牌照 | |
| | — 以一個營業名稱 — | |
| | (a) 在一個營業地點營業 | 1,400 |
| | (b) 在每個附加的營業地點營業 | 1,060 |

另加

— 以每個附加的營業名稱 —

- (a) 在一個營業地點營業 1,400
- (b) 在每個附加的營業地點營業 1,060”。

地產代理監管局主席

2009 年 月 日

註釋

本規例修訂《地產代理(發牌)規例》(第 511 章, 附屬法例 A)(“主體規例”), 以落實地產代理牌照和營業員牌照的費用寬免。

2. 第 3 條在主體規例中加入了新的第 5A 條。該新的第 5A 條就在 2009 年 5 月 1 日至 2010 年 4 月 30 日期間生效的地產代理牌照或營業員牌照的批給或續期訂明費用。該等費用較根據主體規例第 5 條訂明的費用為低。

3. 第 3 條亦在主體規例中加入了新的第 5B 條。該新的第 5B 條規定退還在 2009 年 5 月 1 日前已就在 2009 年 5 月 1 日至 2010 年 4 月 30 日期間的任何時間屬有效的地產代理牌照或營業員牌照繳付的費用。

4. 第 2 及 4 條在主體規例中分別加入了新的定義及新的附表。新的第 5A 及 5B 條須與該等新的定義及新的附表一併理解。

寬免期內的牌照費

| | <u>費用</u> | | 按每個牌照計 |
|---------------------------|------------|------------|------------------------------|
| | (每 12 個月計) | (每 24 個月計) | 的最高扣減款額 (亦即在退還費用時持牌人可收的最高款額) |
| | \$ | \$ | \$ |
| (a) 營業員牌照 | 640 | 1,870 | 640 |
| (b) 地產代理 (個人) 牌照 | 1,005 | 2,925 | 1,005 |
| — 個人地產代理 | | | |
| <u>另加</u> | | | |
| — 在一個營業地點以每個營業名稱經營獨資/合夥業務 | 1,060 | 3,080 | 1,060 |
| <u>另加</u> | | | |
| — 在每個附加的營業地點以每個營業名稱營業 | 1,060 | 3,080 | 1,060 |
| (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 | 1,400 | 4,060 | 1,400 |
| (ii) 在每個附加的營業地點營業 | 1,060 | 3,080 | 1,060 |
| <u>另加</u> | | | |
| — 以每個附加的營業名稱 — | | | |
| (i) 在一個營業地點營業 | 1,400 | 4,060 | 1,400 |
| (ii) 在每個附加的營業地點營業 | 1,060 | 3,080 | 1,060 |

現行「發牌規例」附表 2

附表 2

費用

| 項 | 收費事項 | 費用 | |
|----|---------------------------|------------|------------|
| | | (每 12 個月計) | (每 24 個月計) |
| | | | \$ |
| 1. | 牌照的批給或續期 | | |
| | (a) 營業員牌照 | 1,280 | 2,510 |
| | (b) 地產代理(個人)牌照 | 2,010 | 3,930 |
| | — 個人地產代理 | | |
| | 另加 | | |
| | — 在一個營業地點以每個營業名稱經營獨資/合夥業務 | 2,120 | 4,140 |
| | 另加 | | |
| | — 在每個附加的營業地點以每個營業名稱營業 | 2,120 | 4,140 |
| | (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 | 2,800 | 5,460 |
| | (ii) 在每個附加的營業地點營業 | 2,120 | 4,140 |
| | 另加 | | |
| | — 以每個附加的營業名稱 — | | |
| | (i) 在一個營業地點營業 | 2,800 | 5,460 |
| | (ii) 在每個附加的營業地點營業 | 2,120 | 4,140 |

凡獲批給或續期的牌照的有效期少於 12 個月，須繳付的牌照費按以下方法計算：將列在第 3 欄的適當費用除以 12，再乘以牌照的有效期持續的月份數目(不足一個月亦作一個月計算)。

凡獲批給或續期的牌照的有效期超過 12 個月，須繳付的牌照費按以下方法計算：將列在第 4 欄的適當費用除以 24，再乘以牌照的有效期持續的月份數目(不足一個月亦作一個月計算)。