

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)350/09-10號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/SS/2/09

## 《2009年地產代理(發牌)(修訂)(第2號)規例》 小組委員會

### 首次會議紀要

日期：2009年11月2日(星期一)  
時間：上午11時15分  
地點：立法會大樓會議室B

出席委員：劉健儀議員, GBS, JP (主席)  
涂謹申議員  
李永達議員  
李國麟議員, SBS, JP  
陳淑莊議員

缺席委員：陳鑑林議員, SBS, JP  
余若薇議員, SC, JP

出席公職人員：議程第II項

運輸及房屋局首席助理秘書長(私營房屋)  
馮建業先生

運輸及房屋局總行政主任(私營房屋)  
羅福基先生

律政司法律草擬科高級政府律師  
王嘉儀小姐

**應邀出席者**：議程第II項

地產代理監管局

行政總裁  
余呂杏茜女士

規管及法律總監  
劉淑棻女士

牌照部經理  
張嘉賢先生

**列席秘書**：總議會秘書(1)6  
游德珊女士

**列席職員**：助理法律顧問1  
李家潤先生

高級議會秘書(1)1  
石逸琪女士

議會事務助理(1)9  
粘靜萍女士

---

經辦人／部門

**I 選舉主席**

劉健儀議員當選主席。

**II 與政府當局舉行會議**

(立法會CB(1)184/09-10(01)——政府當局提供的資料文件  
號文件

立法會CB(1)184/09-10(02)——助理法律顧問  
號文件 於2009年10月  
20日致政府當  
局的函件

|                            |    |                                                       |
|----------------------------|----|-------------------------------------------------------|
| 立法會 CB(1)184/09-10(03) 號文件 | —— | 政府當局於 2009 年 10 月 22 日就立法會 CB(1)184/09-10(02)號文件作出的回應 |
| 立法會 CB(1)184/09-10(04) 號文件 | —— | 立法會秘書處擬備的背景資料簡介                                       |
| 立法會 CB(1)184/09-10(05) 號文件 | —— | 法律事務部擬備標明修訂的規例文本                                      |
| 2009 年第 181 號法律公告          | —— | 《 2009 年地產代理(發牌)(修訂)(第 2 號)規例 》                       |
| 檔號：HD(CR) 55/213 Pt.5      | —— | 運輸及房屋局發出的立法會參考資料摘要                                    |
| 立法會 LS1/09-10 號文件          | —— | 法律事務部報告)                                              |

2. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

政府當局須採取的跟進行動

3. 小組委員會要求政府當局考慮在《修訂規例》中指明，地產代理監管局(下稱"監管局")所舉辦的特設課程，只提供予中國房地產估價師與房地產經紀人學會(下稱"學會")所提名的地產代理。

4. 部分委員表示關注到監管局的管轄範圍，以及在《修訂規例》實施之前及之後對持有該局牌照的地產代理的規管模式。政府當局獲請就下列特別提出的關注事項作出書面回應：

- (a) 如一名持有監管局牌照的香港地產代理在內地為一名內地人士進行地產代理工作，而該名內地人士基於上述代理在內地作出的失實陳述而購買了一項香港物業，並在香港簽署有關買賣協議，根據現行法例，監管局可否規管該名地產代理的操守；
- (b) 關於第(a)項，在《修訂規例》實施後，規管模式會否有任何改變；
- (c) 根據《修訂規例》，監管局可否規管在內地為購買內地物業的香港市民進行地產代理工作的香港或內地持牌地產代理的操守；
- (d) 《修訂規例》可否規管持有監管局牌照而在內地為購買香港物業的內地人士進行地產代理工作的內地地產代理的操守，以及學會如發現此類內地地產代理在內地或香港提供失實資料，會否撤銷其牌照；及
- (e) 內地地產代理如缺席，沒有就於香港或內地執業期間行為不當的指控提出抗辯，其監管局牌照會否被撤銷。

5. 政府當局獲請提供資料，說明除《地產代理條例》(第511章)第5(b)條外，由監管局提名合資格地產代理(首年最多300名)申請學會批予地產代理牌照的法律根據，以及監管局會據以作出提名的制度詳情。

#### 延展審議期

6. 委員同意由主席在2009年11月11日的立法會會議席上動議議案，把《修訂規例》的審議期延展至2009年12月2日。

#### 下次會議日期

7. 委員同意在2009年11月9日(星期一)上午10時45分舉行下次會議。

### **III 其他事項**

8. 議事完畢，會議於下午12時25分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2009年11月12日

**《2009年地產代理(發牌)(修訂)(第2號)規例》小組委員會  
首次會議過程**

**日期：2009年11月2日(星期一)**

**時間：上午11時15分**

**地點：立法會大樓會議室B**

| 時間標記            | 發言者                             | 主題                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 需要採取的行動                   |
|-----------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 000000 – 000439 | 劉健儀議員<br>陳淑莊議員<br>李國麟議員         | 選舉主席                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |
| 000440 – 000724 | 主席                              | 延展審議期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
| 000725 – 001141 | 主席<br>政府當局                      | 政府當局簡介《修訂規例》<br>(檔號：HD(CR) 55/213 Pt.5 及 CB(1)184/09-10(01))                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |
| 001142 – 002559 | 主席<br>李永達議員<br>地產代理監管局(下稱"監管局") | <p>李永達議員關注到是否有需要及如何確保在香港獲監管局發牌或透過監管局與中國房地產估價師與房地產經紀人學會(下稱"學會")在稍後共同推行的建議資格互認計劃(下稱"互認計劃")獲發牌的地產代理的水準及專業水平</p> <p>監管局特別指出，學會批給地產代理牌照的門檻較監管局為高。為確保在香港及根據互認計劃批給的牌照的標準一致，監管局會向學會所提名的內地地產代理提供特設課程，並規定他們須通過特設考試，才獲批給牌照</p> <p>由於監管局在香港以外並無管轄權，李永達議員關注到，根據《修訂規例》，監管局可否規管在內地為購買內地物業的香港市民進行地產代理工作的香港或內地持牌地產代理的操守</p> <p>監管局表示，內地物業的銷售原則上受到內地的規管架構管制。然而，監管局如接獲有關根據互認計劃獲其發牌的內地地產代理的投訴，即使投訴事件如在香港以外發生可能會在調查期間造成困難，亦會在切實可行的範圍內進行調查。如發現有關地產代理違</p> | 政府當局須按會議紀要第4(c)段所要求作出書面回應 |

| 時間標記            | 發言者                        | 主題                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 需要採取的行動                |
|-----------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|                 |                            | <p>反操守或執業守則，監管局會根據有關違規事件的性質施加紀律制裁，而在最嚴重的個案中或會撤銷牌照。為加強監督根據互認計劃獲發牌的地產代理，監管局和學會如對其任何地產代理成員施加制裁，便會互相通知對方</p> <p>李永達議員擔心《修訂規例》或會提高公眾對加強內地物業購買保障的期望，並關注到監管局是否準備就緒，能夠有效處理預期增加的投訴個案</p>                                                                                                                                                                                                           |                        |
| 002600 – 004155 | 主席<br>李國麟議員<br>政府當局<br>監管局 | <p>李國麟議員申報他是監管局成員。他擔心《修訂規例》可能會給公眾一個錯誤印象，以為進行代理工作的內地地產代理既已獲監管局發牌，購買內地物業會有較佳保障</p> <p>主席詢問，透過互認計劃取得監管局牌照的內地地產代理如在香港的展銷會或內地的實地視察期間就內地物業提供失實資料，會否被指違反操守守則</p> <p>監管局表示會按現行做法就投訴採取行動，並向有關各方收集證據，而不論有關物業的地點。政府當局進一步表示，如投訴人亦在內地作出投訴，學會可另外進行調查</p> <p>對於李國麟議員就本地市民可否參加監管局的訓練課程所提出的關注，監管局回應時表示，監管局為獲學會提名者舉辦的特設課程，旨在特別論述兩地制度的分別。課程會讓學員基本瞭解香港制度的主要元素然後參加在深圳或珠海舉行的特設考試。李議員要求在《修訂規例》中指明特設課程的修讀對象限制</p> | 政府當局須按會議紀要第3段所要求作出書面回應 |
| 004156 – 004701 | 李永達議員<br>主席<br>監管局         | <p>李永達議員表示，監管局的牌照或會有助提高消費者對內地地產代理的信心，並對規管持有監管局牌照而長駐內地的內地地產代理的困難，表示深切關注</p> <p>監管局承認，如被投訴的內地地產代理長駐內地工作，便可能較難及需要較長時間收集證據。監管局保證，學會會審慎甄選獲提名者。既然監管局會把已向持牌人施加的制裁通知學會，有關的內地地產代理便可能要承</p>                                                                                                                                                                                                         |                        |

| 時間標記            | 發言者                          | 主題                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 需要採取的行動                               |
|-----------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|                 |                              | <p>擔被學會撤銷其內地牌照的風險。監管局會與學會商討通報機制的細節</p> <p>監管局回覆主席時確認，透過互認計劃獲監管局發牌的內地地產代理須獲本地公司聘請及申請工作許可證後，才可在香港工作</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                       |
| 004702 – 010716 | 主席<br>涂謹申議員<br>助理法律顧問<br>監管局 | <p>涂謹申議員關注到監管局的管轄範圍及《修訂規例》的效用 ——</p> <p>(a) 如一名持有監管局牌照的香港地產代理在內地為一名內地人士進行地產代理工作，而該名內地人士基於上述代理在內地作出的失實陳述而購買了一項香港物業，並在香港簽署有關買賣協議，根據現行法例，監管局可否規管該名地產代理的操守；</p> <p>(b) 關於第(a)項，在《修訂規例》實施後，規管模式會否有任何改變；</p> <p>(c) 《修訂規例》可否規管持有監管局牌照而在內地為購買香港物業的內地人士進行地產代理工作的內地地產代理的操守，以及學會如發現此類內地地產代理在內地或香港提供失實資料，會否撤銷其牌照；及</p> <p>(d) 內地地產代理如缺席，沒有就於香港或內地執業期間行為不當的指控提出抗辯，其監管局牌照會否被撤銷</p> <p>監管局重申會按照現行做法就投訴採取行動，並展開相應調查，以及同意就會議席上提出的關注事項作出書面回應</p> <p>涂謹申議員亦關注由監管局或任何其他當局提名合資格地產代理的法律根據，並認為作出提名所採用的準則必須客觀、公平和合理</p> <p>助理法律顧問表示，根據《地產代理條例》(第511章)第5(b)條，監管局的職能之一是"維持或提高地產代理及營業員的地位"，並認為提名本地合資格地產代理申請學會的</p> | 政府當局須按會議紀要第4(a)、(b)、(d)及(e)段所要求作出書面回應 |



| 時間標記            | 發言者                           | 主題                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 需要採取的行動                       |
|-----------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                 |                               | <p>牌照，會有助提高他們的地位</p> <p>監管局亦有相同意見。如申請提名給學會的人數超逾每年限額(首年最多300名)，監管局會按照其訂下的一套預定甄選準則篩選候選人，而該等準則包括候選人在地產代理行業的額外工作經驗、較高學歷，以及從監管局持續專業進修計劃取得的學分。如入圍候選人的數目仍然超逾限額，便會以抽籤決定入選者。監管局在訂立甄選準則時，曾徵詢廉政公署的意見</p> <p>涂謹申議員認為，《地產代理條例》第5(b)條並無提供足夠法律根據，讓監管局作出上述提名，特別是在設有名額的情況下。他要求當局提供進一步資料，說明除《地產代理條例》第5(b)條外，由監管局作出提名的法律根據，以及甄選制度的詳情</p> | <p>政府當局須按會議紀要第5段所要求作出書面回應</p> |
| 010717 – 010928 | <p>主席<br/>李國麟議員<br/>涂謹申議員</p> | <p>下次會議日期</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                               |

立法會秘書處  
議會事務部1  
2009年11月12日