

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)504/09-10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

第二次會議紀要

日期：2009年11月9日(星期一)
時間：上午10時45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
陳鑑林議員, SBS, JP
余若薇議員, SC, JP
李永達議員
李國麟議員, SBS, JP
陳淑莊議員

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

經辦人／部門

I 與政府當局舉行會議

(立法會 CB(1)269/09-10(01) —— 立法會秘書處
號文件 所擬備因應
2009年11月2日
會議席上所作
討論而須採取
的跟進行動一
覽表

立法會 CB(1)269/09-10(02) —— 政府當局就立
號文件 法會 CB(1)269/
09-10(01) 號文
件作出的回應

立法會 CB(1)184/09-10(05) —— 法律事務部擬
號文件 備標明修訂的
規例文本)

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

2. 小組委員會要求政府當局就會議席上提出的下
列關注事項作出書面回應：

- (a) 地產代理監管局(下稱"監管局")可否對持有監管局牌照的地產代理在香港以外地方的操守及行為行使管轄權，並在考慮他／她是否仍是"持有牌照的適當人選"時予以參考；若然，行使此管轄權的法律根據(或具權威性的解釋／個案先例(如有的話))及條件為何；
- (b) 就持有中國房地產估價師與房地產經紀人學會(下稱"學會")牌照的地產代理在內地以外地方的操守及行為而言，學會的管轄權及發牌的考慮因素；
- (c) 監管局會否就內地物業的地產代理工作，監管持有監管局牌照的內地地產代理；
- (d) 就監管局根據監管局的紀律研訊程序規則向持牌人的地址送交的通訊及通知會被視作已然送交，政府當局會否考慮在《地產代理條例》(第511章)或其附屬法例中，就送達通知等提供法定依據，包括是否要求在香港以外地方執業而持有監管局牌照的地產代理提供香港以外的登記地址，以便送交所有通訊及通知；及
- (e) 有關計分制詳細運作的進一步資料，而在該制度下，申請人將由監管局甄選向學會提名修讀資格互認計劃的特設課程，並參加相關考試。

下次會議日期

3. 委員同意於2009年11月13日(星期五)上午10時45分舉行下次會議。

II 其他事項

4. 議事完畢，會議於下午12時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2009年11月30日

**《2009年地產代理(發牌)(修訂)(第2號)規例》小組委員會
第二次會議過程**

日期：2009年11月9日(星期一)

時間：上午10時45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
000220 – 000333	主席	主席序言	
000334 – 000843	主席 政府當局 地產代理監管局(下稱"監管局")	政府當局及監管局簡述其就2009年11月2日會議席上提出的關注事項作出的綜合回應(CB(1)269/09-10(02))	
000844 – 002336	主席 涂謹申議員 政府當局 監管局 助理法律顧問	<p>鑒於監管局無權處理不屬《地產代理條例》(第511章)所賦職權範圍的投訴，涂謹申議員詢問監管局可否對持有其牌照的人士在香港以外地方的操守及行為行使管轄權及舉行有關的紀律聆訊，並在考慮他／她是否仍是"持有牌照的適當人選"時參考其他司法管轄區的當局的裁定結果或所施加的制裁；若然，行使此管轄權的法律根據及條件為何</p> <p>政府當局及監管局確定，按照《地產代理條例》第29(1)(b)條，如接獲有關對持有監管局牌照的人士的投訴，便會出現根據《地產代理條例》第19、20或21條持牌人是否"持有牌照的適當人選"的問題，而監管局可自行處理該事項或將該事項轉介紀律委員會，而紀律委員會可在適當情況下進行研訊。監管局進一步表示，一如名為《紀律處分及規管程序》的法律刊物指出，專業監管機構所施行的管制並無地域界限。</p> <p>助理法律顧問回覆涂謹申議員時表示，就刑事作為而言，域外應用法較為嚴謹，但就發牌而言，則相對寬鬆。就持有地產代理牌照而言，監管局獲賦權在顧及某人在香港或其他地方被定罪等情況後，決定該人是否"適當人選"，但鑒於較難就香港以外地方的作為搜集證據，有需要研究監管局可評估持有其牌照的人士的境外操守及行為的程度</p>	政府當局須按會議紀要第2(a)段所要求作出跟進

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>涂謹申議員質疑監管局對持有其牌照的人士在本港以外地方的操守及行為行使管轄權的法律根據，因為按他理解，某地的法律制度只可在其境內適用。若情況如此，他表示政府當局便應考慮作出立法修訂，在法定架構中清楚述明此點，並應告知同時持有監管局及學會牌照的地產代理，就發牌而言他們的境外行為所帶來的影響</p> <p>監管局表示，互認計劃的參與者在修讀監管局旨在令他們加深瞭解內地與香港制度的差異的特設課程時，將獲告知發牌要求及規管架構</p>	
002337 – 003419	主席 涂謹申議員 監管局	<p>涂謹申議員關注到內地及香港的有關守則及做法是否會有矛盾或互不相容的要求，以致互認計劃的持牌人難以依從。他表示，監管局應清楚告知該等地產代理，就物業的地點而言，兩地制度的規則及做法將如何適用</p> <p>監管局回應時表示，香港物業的地產代理工作應按照香港制度進行，而不論交易地方為何。監管局並不察覺兩地制度有任何明顯矛盾之處，但會在《修訂規例》開始生效時，與學會進一步商討正式協議的草擬方式及相關事宜</p>	
003420 – 003547	主席 李國麟議員 監管局	<p>監管局回應李國麟議員的關注時確認，在互認計劃下，監管局及學會將互相通報被紀律處分的地產代理的姓名</p>	
003548 – 004617	主席 涂謹申議員 監管局	<p>涂謹申議員詢問會否把互認計劃下的操守守則訂為法定守則</p> <p>監管局保證，一如現行做法，持有監管局牌照的地產代理須就香港物業遵守《地產代理條例》及其附屬法例，包括《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》(第511章，附屬法例C)(下稱"《常規規例》")。他們亦應遵守監管局不時發出的《操守守則》及《執業通告》。然而，在本港以外地方的物業的地產代理工作不屬監管局的職權範圍</p> <p>如在香港的內地物業代理工作可由持有或不持有監管局所發牌照的內地地產代理進行，涂謹申議員進一步關注到競爭問題，以及後一類的地產代理是否受內地規管</p> <p>監管局認為，地產代理的持續專業發展、當前的</p>	政府當局須按會議紀要第2(b)段所要求作出跟進

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>經濟環境及物業市況等多項因素，都會影響地產代理的競爭力。關於內地對持牌人在香港的工作的規管，監管局提述根據中央政府人事部頒布的《房地產經紀人員職業資格制度暫行規定》，地產代理的牌照可因行為不當、違反有關規則及做法或刑事定罪等理由而被註銷。涂議員要求提供資料，述明就持有學會牌照的人士在內地以外地方的操守及行為而言，學會的管轄權及發牌的考慮因素</p>	
004618 – 005500	<p>主席 李國麟議員 監管局 涂謹申議員</p>	<p>政府當局確認李國麟議員的理解正確，表明《修訂規例》的目的主要是提供實施互認計劃的法律架構，俾能規管持有監管局牌照的內地地產代理就香港物業進行地產代理工作。然而，監管局會留意學會對互認計劃持牌人就內地物業進行的工作所採取的紀律行動，並決定適當的跟進行動</p> <p>涂謹申議員表示，根據互認計劃獲發牌的內地地產代理就內地物業進行工作的公信力會有所提高，因為他／她的操守及行為實際上受學會及監管局透過通報機制規管</p> <p>李國麟議員及主席表示，應加強宣傳以免公眾誤解，以為《修訂規例》會賦權監管局規管內地物業的地產代理工作，以及加深消費者對根據互認計劃獲監管局發牌的合資格內地地產代理的認識</p> <p>監管局表示會就互認計劃加強消費者教育及宣傳，並把有關資料及根據互認計劃獲發牌的內地地產代理名單上載監管局的網址</p>	
005350 – 010621	<p>主席 涂謹申議員 陳鑑林議員 李國麟議員 監管局</p>	<p>對討論範圍的關注</p> <p>監管局特別指出監管局規管制度的主要重點在於香港物業的地產代理工作</p>	
010622 – 011125	<p>主席 涂謹申議員 政府當局</p>	<p>涂謹申議員擔心，持有監管局牌照的內地地產代理可能會利用其監管局牌照持有人的身份取得消費者的信任，相信他們更有資格及勝任進行內地物業的地產代理工作，而其實進行此類工作無須持有監管局牌照</p> <p>討論雙重審理的問題</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
011126 – 012455	主席 助理法律顧問 監管局 政府當局 涂謹申議員 李國麟議員	<p>鑒於根據監管局研訊程序規則(下稱"該規則")，通訊及通知如由監管局送交至持牌人有關地址，會被當作已送達，助理法律顧問詢問該規則的性質及有關的法律根據</p> <p>監管局表示，該規則屬內部規則，藉監管局的一項決議制定。根據《地產代理條例》第14條，每名持牌人須在香港有一個可供送交所有通訊及通知的地址</p> <p>涂謹申議員建議政府當局考慮在《地產代理條例》或其附屬法例中，就送達此類通知提供法定依據，包括是否要求在香港以外地方執業而持有監管局牌照的內地地產代理提供香港以外的登記地址(例如他／她已向學會登記的內地地址)，以便送交所有通訊及通知</p> <p>李國麟議員認為，由於通訊及通知關乎紀律聆訊的進行，應提供送達通知等的法律根據</p> <p>政府當局回應時表示，由於現時有不同國籍的人士持有監管局牌照，不宜只規定內地地產代理提供內地的額外地址，以便送交所有通知等</p> <p>涂謹申議員不同意政府當局的回應，並認為應對根據互認計劃獲監管局發牌的內地地產代理作出不同考慮，因為有別於與上述其他國籍的持牌人，他們同時持有學會牌照，且未必在香港居住</p>	政府當局須按會議紀要第2(d)段所要求作出跟進
012710 – 013459	主席 涂謹申議員 監管局	<p>涂謹申議員及主席查詢在計分制下以抽籤方式篩選申請人的做法，而在該制度下，申請人將由監管局根據互認計劃向學會提名</p> <p>監管局介紹計分制的運作細則</p>	政府當局須按會議紀要第2(e)段所要求作出跟進
013500 – 013627	主席 涂謹申議員 政府當局	涂謹申議員建議在房屋事務委員會會議上提交監管局與學會即將簽署的協議。政府當局察悉該建議	
013628 – 013854	主席	下次會議日期	