

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)473/98-99 號文件

檔號：CB1/SS/2/98

1998 年 11 月 13 日內務委員會會議文件

1998 年 10 月 16 日在憲報刊登
根據《地產代理條例》(第 511 章)
訂立的附屬法例小組委員會報告

目的

本文件旨在匯報根據《地產代理條例》(第 511 章)訂立的附屬法例小組委員會的商議工作。

背景

2. 《地產代理條例》(第 511 章)(下稱“該條例”)在 1997 年 5 月制定，目的是提高地產代理的服務水平，以及保障消費者在物業買賣中的權益。該條例規定成立地產代理監管局(下稱“監管局”)，透過各種方式包括實施發牌制度，對地產代理業作出規管。監管局經房屋局局長批准，於 1998 年 10 月 16 日根據該條例訂立並在憲報刊登《地產代理(發牌)規例》及《地產代理(豁免領牌)令》。房屋局局長亦於同一天在憲報刊登《〈地產代理條例〉(第 511 章)1998 年(生效日期)公告》。

附屬法例

《地產代理(發牌)規例》

3. 《地產代理(發牌)規例》就地產代理及營業員的發牌事宜作出規定，當中訂明下列事項：

- (a) 新入行人士須完成中學 5 年級或同等程度的教育，並在監管局指明的有關考試中考獲合格成績；
- (b) 現存從業員須在 2002 年 1 月 1 日前的 3 年內通過有關考試，而在此期間，他們會獲批給牌照繼續執業；

- (c) 在緊接發牌制度實施日期(即 1999 年 1 月 1 日)前的 7 年內具有 6 年地產代理工作經驗的地產代理，將獲豁免考試，但須在 2002 年 1 月 1 日前的 3 年內，完成監管局指明的與地產代理工作有關的訓練課程；在此期間，他們會獲批給牌照繼續執業；及
- (d) 在緊接 1999 年 1 月 1 日前的 24 個月內有一年進行地產代理工作的專業測量師，在 2002 年 1 月 1 日前會有資格獲批給地產代理牌照及營業員牌照。

《地產代理(豁免領牌)令》

4. 根據此豁免令，純粹處理香港以外地方的物業的地產代理及合夥業務的不任事合夥人，可獲豁免而不受領取牌照的規定所規限。

《〈地產代理條例〉(第 511 章)1998 年(生效日期)公告》

5. 此公告指定 1998 年 10 月 21 日為當中指明的該條例所訂條文開始實施的日期。

小組委員會

6. 在 1998 年 10 月 23 日內務委員會會議上，議員同意成立小組委員會，研究上述根據《地產代理條例》(第 511 章)訂立在憲報刊登的附屬法例。鄭家富議員獲選為小組委員會主席。小組委員會先後與政府當局舉行了 3 次會議，其成員名單載於**附錄 I**。

小組委員會的商議過程

7. 小組委員會曾詳細研究上述規例、豁免令及公告，其商議過程綜述於下文各段。

《地產代理(發牌)規例》

“現存從業員”的定義

8. 根據第 2 條，“現存從業員”指任何個人(包括資深從業員)而他在緊接發牌制度實施日期(即 1999 年 1 月 1 日)前的一年內的某段時間曾在香港進行地產代理工作。部分委員認為該定義過於寬鬆，因為凡於 1998 年內在業內工作了一段時間的人士，不論其任職地產代理的時間長短，均獲視為現存從業員。實際上，根據此項規定，任何人只要從事了一天的地產代理工作，便可領取牌照在未來 3 年

執業。因此，該等委員建議訂立“最短服務期”的規定，以確保所有持牌從業員具備合理的地產代理工作經驗。

9. 政府當局認為，爲了盡量避免影響地產代理業的運作及爲市民提供的服務，發牌制度應按部就班地推行。因此，在發牌制度實施日期前正在從事地產代理工作的人士，理應視爲現存從業員。然而，在亞洲金融風暴的影響下，地產代理業在過去一年出現收縮現象，有見及此，政府當局決定放寬有關規定，把那些在過去 12 個月內某段時間曾經執業的人士一律視爲現存從業員。鑑於發牌制度還有不足兩個月便開始實施，政府當局擔心訂立“最短服務期”的規定可能會引起混亂，因爲現有從業員在業內工作的時間若短於“最短服務期”，他們到 1999 年 1 月 1 日便會失去工作。政府當局強調所有持牌人，不論他們是現存從業員還是新入行人士，日後均須遵守一套執業規例，其中包括有關廣告宣傳、介紹、議價、視察物業及提供物業資料等 60 多項規定。在附加規例實施後，消費者的權益將可獲得更大保障。

10. 委員察悉政府當局關注的事項，但仍認爲要求持牌從業員符合最短服務期的規定是合理做法。爲求達致平衡，一方面提高地產代理的服務水平，另一方面盡量減少對地產代理業造成的影響，政府當局已同意修訂規例，訂明“現存從業員”是指任何個人而他在緊接發牌制度實施日期前的 18 個月內有至少 3 個月或合計共有至少 3 個月在香港進行地產代理工作，或在提出批給牌照申請當日正在香港進行地產代理工作，而該申請是在 1999 年 1 月 1 日之前提出的。

就延期條件作出限制

11. 根據第 7(4)條，監管局如認爲公正和合理，可批准將任何現存從業員或資深從業員符合有關領牌條件的限期延長至 2002 年 1 月 1 日之後。有關條件在第 7(5)條中有所界定。委員認爲監管局最少應在某程度上述明批准延期的原則，並就所延展的期間設定時限。

12. 爲釋除委員的疑慮，政府當局同意修訂第 7(4)條，規定沒有在 2002 年 1 月 1 日前符合有關條件的現存從業員或資深從業員如令監管局信納他沒有如此符合有關條件是由於有特殊情況(包括該從業員因健康欠佳而喪失工作能力)，而監管局又認爲不批准將該從業員符合有關條件的限期延長會屬壓迫性和不公平，則監管局可批准將該限期延長，但該限期屆滿日不得遲於 2002 年 12 月 31 日。

針對拒絕發牌或撤銷牌照而提出的上訴

13. 第 15(c)條規定，牌照申請不得於針對拒絕發牌或撤銷牌照而提出的上訴獲裁定或被放棄之日起計的 12 個月內提出。委員認為該條款可能會令人不願提出上訴，因此應予刪除。政府當局接納委員的意見，同意把該條款刪除。

持牌地產代理公司內持牌董事的最少人數

14. 第 8 條訂明，任何公司須有至少一名董事是持牌地產代理，方有資格獲批給、持有或繼續持有地產代理牌照。委員關注此項規定能否確保地產代理業務受到足夠及適當的監管。

15. 政府當局解釋，根據該條例第 20(1)(a)條，監管局獲賦權訂明持牌地產代理公司董事中屬持牌地產代理者的最少人數或比例。然而，就此類獲發牌董事的身份再作任何規定，則會超越本規例的範圍。政府當局又澄清，根據該條例第 20(1)(a)條，從事地產代理工作的每名董事均須為持牌地產代理，而第 20(1)(b)條進一步規定，每間地產代理公司須有一名持牌地產代理實際控制該公司的地產代理業務。此外，該條例第 38 條訂明，地產代理公司須在每個辦事處內委任一名經理，而該名經理必須為持牌地產代理。政府當局認為，該兩項條文結合起來足以確保地產代理業務受到適當監管。

《地產代理(豁免領牌)令》

16. 委員察悉，根據豁免令，純粹處理香港以外地方的物業(包括國內物業)的地產代理及營業員均獲豁免領取牌照，不論有關物業的交易過程是否在香港進行。鑑於每年在香港出售的內地物業數目眾多，委員關注消費者在此類物業交易中所獲得的保障。

17. 政府當局解釋，由於處理海外物業的工作在性質、範圍及複雜程度上與處理本地物業並不相同，監管局須研究為該等海外物業另行制訂規例。為釋除委員的疑慮，政府當局已答應在 1999 年年底前，完成草擬與海外物業地產代理工作有關的規例。

建議

18. 小組委員會建議，政府當局如按**附錄 II** 所載建議修訂有關規例，根據《地產代理條例》(第 511 章)訂立在 1998 年 10 月 16 日刊登憲報的附屬法例應予支持。

徵詢意見

19. 謹請議員察悉小組委員會的商議結果，並支持上文第 18 段所載的建議。

立法會秘書處

1998 年 11 月 12 日

**1998年10月16日在憲報刊登
根據《地產代理條例》(第511章)
訂立的附屬法例小組委員會**

委員名單

鄭家富議員 (主席)

李永達議員

李華明議員

夏佳理議員

馬逢國議員

張永森議員

程介南議員

總數：7 名議員

日期：1998 年 11 月 2 日

《釋義及通則條例》

決議

(根據《釋義及通則條例》(第 1 章)
第 34(2)條)

《地產代理(發牌)規例》

議決將在 1998 年 10 月 21 日提交立法會會議省覽的《地產代理(發牌)規例》(即刊登於憲報的 1998 年第 328 號法律公告)修訂—

(a) 在第 2 條中，廢除“現存從業員”的定義而代以—

““現存從業員”(existing practitioner)指符合以下說明的個人(包括資深從業員)—

- (a) 他在緊接實施日期前的 18 個月內有至少 3 個月或合計共有至少 3 個月在香港進行地產代理工作；或
- (b) 他在提出批給牌照申請當日正在香港進行地產代理工作，而該申請是在實施日期之前提出的；”；

(b) 在第 7 條中 —

(i) 在第(1)款中 —

- (A) 廢除“第(2)款”而代以“本條其他條文”；
- (B) 在(b)(ii)段中，廢除未處的句號而代以“；或”；
- (C) 加入 —

“(c) 其有待續期的牌照是根據本款批給或續期的牌照。”；

(ii) 廢除第(4)款而代以 —

“(4) 沒有在 2002 年 1 月 1 日前符合有關條件的現存從業員或資深從業員如令監管局信納他沒有如此符合有關條件是由於有特殊情況(包括他因健康欠佳而喪失工作能力)，而監管局認為不批准將他符合有關條件的限期延長會屬苛刻和不公正，則監管局可批准將該限期延長至 2002 年 12 月 31 日或之前。”；

(c) 在第 15 條中 —

- (i) 在(a)段的末處加入“或”；
- (ii) 在(b)段中，廢除“；或”而代以逗號；
- (iii) 廢除(c)段。