

政府總部房屋局的信頭

本局檔號：HB 9/7/35 V

電話：2509 0290

傳真：2509 9988

傳真：2524 3802 2869 6794

香港中區皇后大道 8 號

立法會大樓

立法會

（經辦人：梁小琴女士）

梁女士：

地產代理（發牌）規例
及地產代理（豁免領牌）令小組委員會

多謝你於 11 月 2 日的來信。我們已經詳細研究議員於小組委員會會議上所提的四個問題，並將我們的意見闡述以下：

(a) 「現存從業員」的定義（第 2 條）

爲了盡量避免影響地產代理業的運作及對市民的服務，我們的看法是應該按部就班地推行發牌制度。因此，我們認爲在實施發牌制度日期之前已入行的人士，不論他們服務年期長短，均應獲視爲現存從業員。鑑於地產代理業於過去一年罕有地經歷大幅調整及收縮，我們於是認爲，在過去十二個月的某段時間內曾經執業的人士，亦應獲視爲現存從業員。假如我們現在定下最短的服務期的規定，便會造成不公平的情況，即現正從事地產代理工作的人士（即使時間短），將不獲視爲現存從業員，而現時並非從事地產代理工作的人士，卻可獲視爲現存從業員。

我們同意議員的看法，我們的建議並非盡善盡美。但最首要的，是我們無意在實施發牌制度前加設額外障礙，限制人們入行。事實上，對現存從業員所作的主要寬免，祇是有關中五學歷的規定。但是，要求更高的教育／專業資格，僅是規管地產代理業制度的其中一個環節。所有持牌人，不論他們是現存從業員，或是新入行的人士，將來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規定。

此外，我們十分關注在距離實施發牌制度不足兩個月前制定「最短服務期」所帶來的影響。我們相信有些人無有可避免地不能符合該等規定。另一方面，假如爲了避免這個問題而作出適度放寬的規定，則亦有違訂立規定的原意。

議員援引「資深從業員」及「專業測量師」的定義，指出二者均有最短的服務期。但這情況與現存從業員有所不同，這兩類人士因獲豁免資格考試，故此規定較爲嚴格，實屬合理。

(b) 就延期條件作出限制（第 7 條）

假如就地產代理監管局（監管局）行使其酌情權的種種情況一一在法例闡述，既限制了監管局的靈活性，妨礙該局審理其他未具體列明的實際情況，而持牌人亦可能會從中探知延期的依據爲何，以致出現濫用的情況。爲解決議員提出的這個問題，我們將會大體上按照以下所述作出修訂。就延期時限方面，我們贊成議員的提議，建議在延期方面訂下不得超過十二個月的限制：

「監管局不得批准任何延期至二零零二年一月一日。除非情況至爲特殊（包括申請人因健康理由無法符合該等規定），以致拒絕批准延期即屬強橫無理及不公平，但所批准的延期不得超過十二個月。」

(c) 身為持牌地產代理的董事的最少人數（第 8 條）

根據《地產代理條例》（簡稱條例）第 20(1)(a)條，監管局有權訂明董事中身為持牌地產代理的最少人數或比例。但是，就獲發牌的董事的身分再進一步作出規定，則超越本規例的範圍所在。

第 20(1)(a)條規定，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，必須有一名持牌地產代理實際控制業務。此外，條例第 38 條規定，公司每個辦事處內須有一名經理，而且該名經理必須為持牌地產代理。我們認為這兩條規定將可確保能夠對任何地產代理業務作出足夠及適當的監管。

(d) 就被拒絕發牌或為牌照續期而提出上訴（第 15 條）

我們十分理解議員所關心第 15(c)條可能會影響上訴的意慾。我們同意把第 15(c)條適當刪除。

關於出席小組委員會於十一月五日舉行的第二次會議的人員方面，出席人員的名單並無修改。

房屋局局長
(杜巧賢 代行)

一九九八年十一月四日

附本送：地產代理監管局（經辦人：周陳文琬女仕）
律政司（經辦人：張月華女仕）