

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)961/99-00號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/SS/9/98/1

《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》 及《地產代理(裁定佣金爭議)規例》小組委員會 會議紀要

日 期 : 1999年6月17日(星期四)
時 間 : 下午10時45分
地 點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 何鍾泰議員(主席)
何秀蘭議員
李永達議員
李華明議員
程介南議員

缺席委員 : 朱幼麟議員
何承天議員
夏佳理議員
劉健儀議員

出席公職人員： 房屋局

首席助理局長1
杜巧賢女士

律政司

高級助理法律草擬專員
霍思先生

高級政府律師
張月華女士

政府律師
陳美芬女士

地產代理監管局

行政總監
周陳文琬女士

列席秘書 : 總主任(1)2
梁小琴女士

列席職員 : 助理法律顧問2
何瑩珠小姐

高級主任(1)3
余麗琼小姐

I. 與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1530/98-99(01)及(02)號文件)

應主席之請，房屋局首席助理局長1向委員講介於會議席上提交的立法會CB(1)1530/98-99(02)號文件。該文件載述政府當局對1999年6月15日上次會議上委員提出的關注事項所作的回應。

《地產代理(裁定佣金爭議)規例》

2. 李永達議員對於部分地產代理公司或會利用第10(1)及(2)條的漏洞，委任大律師或律師為公司董事，讓他們在審裁程序中代表公司，依然感到關注，因為這樣會對程序的另一方有欠公允。房屋局首席助理局長1答稱，根據律政司的意見，若基於地產代理公司的董事身為大律師或律師而禁止該董事出席審裁程序，會抵觸《香港人權法案條例》。她指出，擬議規例的現有條文，與《小額錢債審裁處條例》的條文相若。由於並無證據顯示《小額錢債審裁處條例》的有關係文可能被濫用，當局並不建議修訂擬議規例。李議員回應時表示，他會查看《小額錢債審裁處條例》，以確定是否有需要修訂有關係文。

《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》

3. 房屋局首席助理局長1表示，政府當局在考慮過委員的意見後，已修訂擬議規例的各份表格。

表格1 —— 物業資料表格

4. 李永達議員得悉，在即將提交的《未建成住宅物業銷售說明條例草案》中，“saleable area”一詞的中文用語會由“實用面積”改為“可售面積”。他就此詢問表格第1部B部第2項中該詞的中文用語會否作出同樣更改。房屋局首席助理局長1答稱，由於該條例草案仍未提出，在現階段不宜對表格作有關更改。不過，在該條例草案制定成為法例後，當局會以附屬法例的形式對擬議規例作出相應修改。

5. 助理法律顧問2表示，政府當局或須在第1部B部第6項的“租契”一詞前加上“政府”，以免與第1部B部第1(d)項的“租契”產生混淆。房屋局首席助理局長1記下助理法律顧問2的意見。為節省時間，地產代理監管局行政總監(“監管局行政總監”)建議，表格的草擬事宜應交由政府當局與助理法律顧問2在會後跟進。委員表示贊同。

6. 程介南議員認為，表格第1部C部第6項所載的物業類別，未必能包括已繳付土地補價的資助自置居所計劃單位。監管局行政總監答允研究此事。她補充，監管局理解到居者有其屋計劃(“居屋”)單位的出售安排較為特殊，已向地產代理發出兩套此方面的執業指引，而第三套指引會在短期內連同可予出售的居屋屋苑名單發出。監管局與房屋委員會會在1999年7月一同舉辦研討會，以提高業界對居屋單位出售安排的認識。

表格2 —— 出租資料表格

7. 李華明議員認為，在不影響其法律效力的原則下，表格B部第5項中現有的“讓與權的限制”一詞，應以較常用的如“轉售限制”一詞予以取代。政府律師表示，現有用詞與主體條例所用的一致。監管局行政總監建議，此問題可交由政府當局與助理法律顧問2解決，委員表示贊同。

表格3 —— 出售香港住宅物業用的地產代理協議

8. 關於附表4中對“大股東”一詞的註釋，監管局行政總監證實，該詞是個普通用語，用以說明在地產代理公司的股東大會上，有權行使百分之十或以上的投票權或控制百分之十或以上投票權的人。

表格4 —— 購買香港住宅物業用的地產代理協議

9. 委員沒有就此表格提出特別意見。

表格5 —— 出租香港住宅物業用的地產代理協議

10. 房屋局首席助理局長1回答李永達議員有關放盤租金的問題時表示，若租金已包括水費和電費在內，則此等費用應在協議第12條中清楚載明。

11. 房屋局首席助理局長1表示，表格7至12主要處理行政事宜，當局不建議對各份表格作出修訂。

其他關注事項

12. 李華明議員擔心，在本擬議規例制定後，預期檢索物業資料的需求會大增，土地註冊處、差餉物業估價署及屋宇署現有的資料檢索系統可能不足以應付需求。房屋局首席助理局長1向委員保證，鑒於此等資料系統現時的使用量偏低，只及其整體容量的1%，這實在不會

構成問題。況且，該等系統的設計是可以把容量隨時擴大，以便應付日後增加的需求。

13. 主席詢問，現時是否設有渠道，讓地產代理就上述部門所提供的服務表達意見。監管局行政總監證實，地產代理可利用各有關部門設立的熱線，提出他們在檢索物業資料時所遇到的問題。監管局亦與各有關部門保持密切聯繫，確保盡快將所需的物業資料送給檢索人。政府當局應委員的要求，答允向委員提供有關設立中央物業資料庫計劃的最新資料。

(會後補註：政府當局的回應已隨立法會CB(1)1626/98-99號文件送交議員參閱。)

香港地產建設商會的意見書

(立法會CB(1)1545/98-99(02)號文件)

14. 監管局行政總監表示，由於發展商出售一手物業不受主體條例規管，該商會所提出的關注事項應不會構成問題。

香港地產代理商協會、地產代理聯會有限公司、新界地產代理商總會及香港專業地產顧問商會的聯合意見書

(立法會CB(1)1545/98-99(03)號文件)

地產代理聯會有限公司的意見書

(立法會CB(1)1545/98-99(04)號文件)

15. 房屋局首席助理局長1確實表示，政府當局會慎重考慮上述組織就各份表格的草擬事宜所提出的意見，並會盡量將表格簡化。不過，她強調該等表格的法律效力不應因而受到影響。

II 其他事項

16. 由於小組委員會已完成對擬議規例的審議工作，主席表示，小組委員會將會提交報告匯報審議結果，供內務委員會在1999年6月25日會議上研究。對擬議規例提出修訂的預告期限為1999年6月23日。

17. 議事完畢，會議於下午12時10分結束。

立法會秘書處

2000年2月11日