

敬啟者：

**對《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》和  
《地產代理（裁定佣金爭議）規例》的意見及建議**

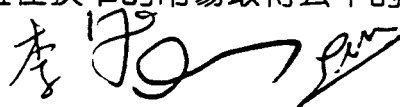
多謝閣下的邀請並給與我們代表著大多數業界的「四大地產代理業界商會、下稱為“四會”」的機會發表我們物業代理業界對《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》和《地產代理（裁定佣金爭議）規例》的真切意見。

地產代理監管制度的實施，開創了地產代理業界的新時代，一個公平、公正、公開的監管機制，將可更有效地保障消費者的利益及促使業界達致健康化及專業化的水平。然而，已刊憲的《常規規例》（包括標準文件），卻引起業界極大的困擾及不安，在導致消費者的權益受損的同時，亦令業界的業務運作帶來甚大的損害。

“四會”就此向閣下作如下概括性的陳述，希閣下能向政府及有關部門代消費者和業界作出合理的要求。

綜合我們“四會”及其屬下全港九及新界的物業代理會員對《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》的執行的意見有以下之結論：-

1. 消費者（準業主、準買家、準租客）的權益和利益將會因上述的規例實施而嚴重受損，原因如下：-
  - a) 因物業代理一定要做齊「開門七件事」的查冊與及簽妥監管局所指定的「標準文件」方可幫助準業主向市場推介他們的物業，因過程需時兼且繁複，單是查冊所需時間亦要三、四日至三數星期不等，因此準業主並不能第一時間跟隨他們自己的意願把自己的物業投放進市場，但香港的市場變化迅速，因時間的差異往往可會導致錯失時機，損失巨大。
  - b) 當物業代理被委託處理客戶的物業時，一定要簽妥監管局所指定的「標準文件」後才能幫助客戶在市場放售或出租他們的物業，但簽署該等「標準文件」過程需時兼且繁複，如準業主簽署一份出售物業的地產協議，一般也要 1 小時以上，因此，在正常的能情況下，根據最近的一份調查報告（請參閱附件一），準業主被逼將委託地產代理的數目由平均 7-8 間大幅減至 2-3 間，其中更有 16.5% 業主寧願放棄委託，以致因不方便的原故而間接損害消費者的選擇權。最終招致金錢上的重大損失，日後將較難在狹窄的市場取得公平的價格的訊息。



- c) 因「開門七件事」的查冊費用導致物業代理的成本急劇增加的原故，結果將會導致不是一般物業代理的營運主要區份和舊區的市場，因物業代理要減低運作成本，這些區份的市場將很大可能會被忽略，而這些區份的準業主將面對因選擇物業代理的機會大大減少，而導致他們的權益受損。
- d) 因上述規例所必要急劇增加的費用及經營成本，日後因產生壟斷的情況下，這等消費將一定會以收費及佣金形式續漸轉嫁給消費者，消費者最終會成為受害人。而香港物業交易向來以成交快、收費低的優點亦不復再。
- e) 因處理每一個被委託出售或出租的物業，物業代理都需要做齊「開門七件事」，而一個在市場被委託出售或出租的物業，一般來說都有多至十數間或甚至超過二十間的代理主動要求被委託，如他們真的全數被委託而做齊所需的「同一樣」查冊文件，但結果將會只得一個代理能成功幫準業主出售或出租該物業，這即是說，在上述過程裡十數份甚超過二十份查冊所需要的龐大資源及文件將會被廢棄，社會資源的損耗長遠來說是數十億元。在這宣揚及注重《環保的年代》這樣浪費大量金錢和資源的做法一定大受非議。

2. 物業代理亦因上述規例之實施而產生及面對的問題及困難更是異常巨大，同時亦因行業會產生壟斷而成本又急促上漲而最終導致經營困難倒閉收場，生活無以為繼，或甚因經濟問題會導致或出現家庭悲劇。這實與一九九四年地產代理監察工作小組所定的五項原則性完全背道而馳，該五項原則為：

- a) 不應導致大幅增加物業交易的費用及時間；
- b) 不應引致地產代理短缺；
- c) 應容許自由加入地產代理行業；
- d) 應避免大規模的地產代理商壟斷市場；及
- e) 應公平合理。

因何導致上述結論如下：-

- 1. 因物業代理要推介任何一個物業盤口給客人之前一定要做齊「開門七件事」的查冊，而平均每個樓盤要做以上的查冊費用為港幣 218.28（請參閱附件二之第三點）。以現時一間中小型行為例，他們平均約擁有超過 2 萬個樓盤資料，約只計算有 8,000 個樓盤為活躍於市場，即是說他們若想如常運作而

李宇

又要符合監管局的要求，唯一方法是籌足港幣  $218.28 \times 8,000 =$  港幣 1,746,240.00 才可如常運作，在一般中小型行，尤其是在現今市況，這個支出實屬天文數字，叫我們的同業如何能負擔呢？若是中至大型行，他們的盤口數量是以 10 萬個計算，代理同業他們的支出更是要以千萬元計，這等驚人數字計算，試問他們如何生存呢？單是這個原因，我們初步預計會有一半或以上的同業，因負擔不起這高昂的營運費用，在新例實施的短期內便會結業。

2. 因物業代理要處理業主的委託盤口時，一定要簽署監管局所指定的「標準文件」後方能推介該盤口給其它客戶或刊登該物業資料於宣傳單張或廣告上而簽署該等「標準文件」過程需時兼且繁複，準業主如簽署一份出售物業的「標準文件」一般也要 1 小時以上，這還未計算業主或代理要付出的交通時間，保守估計為 1 至 2 小時，我們相信上述所提及最近的一個調查報告（請參閱附件一）的物業代理被委託的數目，因簽署「標準文件」而大幅減少，由 7.8 間減至 2.3 間，其中 16.5% 業主更放棄委託的數字是樂觀的了。

Appendix I to --  
CB(1)1477/98-99(04)

再者，就算業主願意不厭其煩地簽署該等「標準文件」，以簽署一個委託物業所需的時間為 3 小時作標準，而以上述中小型行現時活躍盤口為 8,000 個計算，他所需處理署「標準文件」之時間為  $3 \text{ 小時} \times 8,000 = 24,000 \text{ 小時}$ 。若以 12 個員工完全放棄所有工作，而以每天工作 8 小時計算為例，總處理數目也要 250 個工作天才可完成。因此，當此例實施後，我們預見一定會因簽署「標準文件」需時及繁複的原故，業主會放棄現時市場流行委任多間或不限制委任的做法，而中小型地產代理會因經營費用大增，但被委託物業減少的情況下，入不敷支，經營困難下便相繼結業。這樣便造成代理減少，長遠會形成壟斷的情況，業主、買家及租客等消費者將較難在狹窄市場取得公平的價格和訊息。

從以上的綜合意見，將可預見物業代理界因「常規規例」之實施將面臨一次極其嚴峻的衝激，但這次因條例執行而導致的衝激其實是可以減低而又不會破壞其條例本身在保障消費者權益的情況下仍然發揮全面監管地產物業代理的作用。我們的建議如下：-

1. 「開門七件事」和「標準文件」的簽署，我們認同是可保障消費者的一個有效的機制，但最有效益而又極之需要保障的時刻是在買賣雙方或租客與業主有需要簽署有法律約束力的文件當時，事實上買賣雙方或租客與業主

的糾紛絕大多數出現在簽約後，在簽約前有任何不滿意的情況都大可「就此作罷、各不相干」。

因此我們建議可容許物業代理在安排買賣雙方或租客與業主簽署有法律約束性的文件前必須做齊「開門七件事」和簽妥指定的「標準文件」。這樣，消費者便不會因物業代理被要求執行上述兩項的規例而導致：-

- a) 因時間上阻延而招致的錯失市場機會；
- b) 因減少委託代理而間接損害消費者的選擇權，減低們爭取公平價格和訊息的機會；
- c) 因物業代理營運成本急劇增加而導向物業代理疏忽了某類的可能性；
- d) 因業界可能出現的壟斷情況和物業代理因成本急劇增加的情況下，最終大有可能將物業代理營運的高昂成本轉嫁與消費者，一同分擔；
- e) 大量浪費資源，與現時「環保概念」背道而馳。

我們物業代理亦同樣地不會因要跟從指引的要求，在執行上述兩項的規例下而導致：-

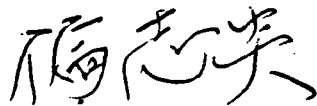
1. 因營運成本短期內急劇上升而有機會出現財政困難甚至倒閉結業；
2. 因簽署「標準文件」過程需時與及繁複而極有可能出現業主減少委託代理數目，最終導致行業壟斷的局面，受害的不獨是被不合理淘汰的物業代理，消費者也是最直接和最終的受害人；及
3. 在營運上出現不合理或甚至做不到的運作要求，如上述提及有可能要 250 個工作天完全放棄日常運作去處理簽署「標準文件」事宜，這樣只會導致大部份同業營運困難又或甚倒閉收場，最終市場又是導向壟斷之路，同業和消費者同樣受損害。

別外，我們業界建議政府盡快成立中央資料庫，這樣，物業代理在資源運用的困難上和運作成本上都大大減低，消費者亦會同樣受惠。我們雖然知道政府在處理成立中央資料庫存在一定的困難，如協調多個政府部門和知識產權等問題，但我們絕對相信政府的能力，例如在最初爭拗到現在落實執行監管我們物業代理這樣複雜而多變數的行業，政府也能排除萬難地做到。因此，我們希望政府亦抱同樣的決心與態度去處理中央資料庫成立的問題。這對我們業界實屬影響至巨，亦可藉這行動確立我們香港處理物業資料的新里程。

敬希 閣下能慎重考慮上述建議及盡早賜覆。

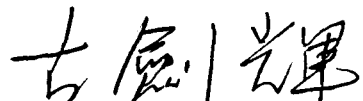
此致！

中華人民共和國香港特別行政區立法會  
Ms. LEUNG Siu-kum  
Clerk to Subcommittee



---

香港地產代理商協會



---

香港專業地產顧問協會



---

地產代理聯會



---

新界地產代理商總會

一九九九年六月九日

c.c. Dr. Hon Raymond HO Chung-tai, JP (Chairman) (with encl.)