

## 香港地產代理商協會的信頭

敬啓者：

- (一) 本會由始至終支持《地產代理條例》制定之目的，是為透過發牌制度規管地產代理商和從業員的執業運作，提高地產代理業的服務水準和加強保障消費者，但本會認為保障消費者的權益最為重要。故此《地產代理條例》無論對物業買賣或租賃之消費者及業界都有極重要的影響，尤其是有關「地產代理協議」簽署的手續及規定，是業界一直以來所深切關注與憂慮的，恐怕一旦實施有關規定，將會令委託地產代理放盤的業主不勝其煩和花費大量時間，以致業主大幅減少委託地產代理的數目，甚至不願意委託地產代理放盤，從而損害消費者權益，對消費者的保障變成毫無意義。

大部份市民對「地產代理協議」非常陌生，故此本會連同其他四個地產代理商會特委託「香港城市大學」之附屬機構「城大顧問有限公司」，就條例須要簽署「地產代理協議」（與業主的協議俗稱「委託書」）的規定手續，向住宅物業放盤出售的業主進行意見調查，藉以了解各業主對「地產代理協議」的意見及反應，以供政府、立法會、房屋局、地產代理監管局、消費者委員會、業界以及有關團體和人士參考。至於為何今次意見調查對象祇限於將住宅物業放盤出售的業主，請參閱該報告第 1 至 2 頁之 1.2 項（見附件一）。

本會認為有關意見調查報告之結論非常值得 貴會及各有關方面的正視與關注，現抄錄如下（見附件一之第 7 至 8 頁）：

### 3.6 其他意見

在進行電話訪問的過程中，部分業主主動發表了不少個人意見，而不少人對「地產代理協議」感到錯愕，甚至不相信該條例即將實行。

更有被訪者表示有關條例帶給他們不便，甚至認為對業主的放盤活動構成騷擾，亦直接影響他們的放盤效率和意慾。

部分業主認為現行普遍慣用之口頭委託做法有實質成效，卻質疑「地產代理協議」實行之可行性，部分業主更認為該協議「擾民」，對業主及地產代理構成時間及金錢上的負擔。

### 4 結論

「地產代理協議」雖可加強保障消費者利益，清楚交待買賣雙方和地產代理間的權責及物業細節，但此規定亦帶來不少其他影響。綜合今次調查結果，值得關注的地方如下：

- a. 一旦施行「地產代理協議」的規定，將會令放盤業主大幅減少委託地產代理的數目，數據顯示，委託地產代理的數目會由原來的平均 7.8 間減少至 3.2 間，減幅達至 58.97%。
- b. 大部分業主認為簽署「地產代理協議」的手續繁複，其次認為該協議帶來不便，在時間上並不划算，而且恐怕個人資料私隱過度披露。
- c. 部分業主甚至不願意委託地產代理，問題三顯示，有 39 名被訪者因為「地產代理協議」的規定而選擇不委託地產代理代為放盤，該人數達到願意回答確定委託地產代理數目之總人數的 16.5%。

從以上結論看出，「地產代理協議」對地產代理及物業交易的消費者都有重大影響，業主的憂慮是不難理解的，倘若有關當局對買賣雙方的需要有更透徹和全面的了解，相信該協議將會更為各方所接受。

除了上述意見調查報告之結論所指出的問題外，有關問題對消費者和業界都帶來了嚴重的影響和產生了連串的後果，現將各點列舉如下：

- (1) 因為業主將委託地產代理的數目由平均的 7.8 間大幅減少至 3.2 間，其中更有 16.5% 業主寧願放棄委託地產代理放盤而不願意簽署「地產代理協議」，以致因不方便而間接損害消費者的選擇權。
- (2) 16.5% 業主選擇不委託地產代理，因而令地產代理業的營業總額減少 16.5%。
- (3) 從意見調查報告的結果可預計業主大幅減少委託地產代理的數目，會導致 7 至 8 成或以上的地產代理商號陷於倒閉或瀕臨倒閉邊緣，須知道樓盤對於地產代理來說，就如一間零售商店可供出售的貨品，若該零售商店缺乏可供出售的貨品，將會難於經營以致倒閉。不幸的是，這些地產代理倒閉的原因，並非由於業主認為他們不夠專業；沒有提高服務水準；沒有保障消費者利益或以不公開、不公平及不誠實的手法去處理交易，以致業主不願意將樓盤委託，而是業主因為「地產代理協議」簽署的手續過於繁複、不方便、需時太多或恐怕個人資料私隱過度披露而寧願選擇委託極少數或甚至一、兩間地產代理放盤，對於擁有龐大分行網絡的公司來說便佔有極大的優勢，這樣便造成不公平的競爭，扼殺中小型地產代理的生存空間，亦妨礙新的經營者加入地產代理行業，對消費者不利。
- (4) 業主委託地產代理，便須花上相當多時間處理放盤手續，因而令物

業交易的時間大幅增加，時間便是金錢，這等於增加物業交易之各有關方面包括買賣雙方和地產代理的成本。

此外，本會亦希望 貴會注意到「地產代理協議」有關地產代理須事先取得業主簽署之「地產代理協議」及備妥各項物業資料，才可將樓盤向客人推介及作廣告宣傳的規定，若不作彈性處理，將會導致地產代理經營成本大幅增加，對消費者和地產代理皆有重大的不利影響，因為有關規定令每間地產代理每年須額外增加開支，至少由十多萬至千多萬元不等，視乎每間公司的規模與樓盤的多少而定，若以「地產代理監管局」發表已領取公司與商號牌照的數目合共三千九百三十四間計算，則業界每年須額外增加開支達十多億元，這會大大損害香港的生產競爭力，而且未來業界被迫增加佣金將是唯一途徑，消費者亦因此而付出代價。

再者，在提供物業資料方面仍有很大之技術困難和障礙，這由於政府有關部門還未能充分配合規例和消費者的要求，例如土地註冊處未能在晚上，週末與假日提供物業查冊服務；屋宇署提供的入伙紙需時四至十個工作天；地產代理在放盤業主提供放盤物業差餉單上的檔案號碼之前，不可以預先透過差餉物業估價署「資訊聆」索取物業資料與及「資訊聆」的線路不足夠，特別在週末和公眾假期的繁忙時間，地產代理需要較長時間才取得所需資料，「資訊聆」亦未能提供關於居屋、夾屋、村屋與及入伙期少於一年的私人住宅樓宇等資料，這些不單止十分影響地產代理對消費者提供的服務，甚致令地產代理服務水準受消費者質疑，而且大幅增加物業交易的時間。

政府在一九九三年成立監察地產代理工作小組，小組在一九九四年八月於發表的報告書中，就本港設立地產代理監察制度，提出了以下五項原則性的建議（見附件二之第 1 頁）：

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

本會對於《地產代理條例》在多方面未能完全體現以上各原則而感到非常遺憾。

制定《地產代理條例》目的為提高地產代理業的服務水準與加強保障消費者的利益，但當全面執行《執業規例》定必拖慢市場的運作，以致嚴重影響業界對消費者提供的服務水準和地產代理從業員的士氣，令從業員大量流失，更逼使大部份地產代理公司難以經營，不利地產代理業的發展。本會現敦請立法會正視有關問題的嚴重性，並協助提出妥善解決辦法，以解決消費者和業界所面對束手無策的困難，誠為消費者與地產代理業之福。

本會現提出下列建議：

- (1) 將「地產代理協議」的內容化繁為簡，令消費者易於接受。
  - (2) 可容許地產代理在接受業主委託放盤的初期，地產代理將樓盤向客戶推介及作廣告宣傳之前，採用某些物業資訊公司的物業資料提供予客戶，而在物業交易雙方簽訂任何有約束力的文件前之任何時間，地產代理須備妥各項物業資料，這樣便可令地產代理業避免每年增加數億元計的成本開支，而不須增加佣金收費，亦不會令買方因地產代理沒有提供足夠物業資料而蒙受損失。
  - (3) 促請提供物業資料的政府有關部門作出適當配合，以便地產代理能符合條例的要求而又不會影響地產代理對消費者提供的服務水準。
  - (4) 在此寬限期間，廣泛教育市民接受及認同所需要簽署之文件。
- (二) 簽署「地產代理協議」（委託書）及提供物業資料增加經營成本計算：

根據《地產代理條例》規定，接受業主委託後七天內，要與業主當面簽署「地產代理協議」及備齊物業七項資料（開門七件事）方可登廣告及介紹物業，此條例對在不同地區經營的地產代理，所增加的經營成本會有不同，根據現有資料估算地產代理公司平均增加經營成本計算如下：

以一間獨立經營的地產代理每月有 180 個新的樓盤委託為計算根據：

- A) 其中 90 個業主須在外區安排簽署「地產代理協議」（即 180 個樓盤中，有 50%的業主是不在樓盤所在地區附近居住或工作）。
- B) 每次派員往業主居所或工作地點簽署「地產代理協議」及每一樓盤查七項資料支付的交通費平均按\$20 計算。
- C) 每次到區外簽署「地產代理協議」交通往返連同簽署時間約為 3 小時。

D) 在區內每簽署一個樓盤協議約為 1 小時（包括交通時間）。

E) 代理職員每小時的工資成本平均以 \$40 元計。

每月增加經營成本之計算公式如下：

1. 90 個區外樓盤簽「地產代理協議」。	
90 x \$20（平均交通費） =	\$1,800.00
2. 90 個區外樓盤簽「地產代理協議」工作連交通往返時間工資。	
90 x 3 小時 x \$40 =	\$10,800.00
3. 90 個區內樓盤簽「地產代理協議」工作時間工資。	
90 x 1 小時 x \$40 =	\$3,600.00
4. 180 個樓盤查業權、產權負擔、地契年期。	
180 x \$25（土地註冊處查冊平均費用） =	\$4,500.00
5. 180 個樓盤查實用面積、樓齡。	
180 x \$20（差餉物業估價署查資訊聆費用） =	\$3,600.00
6. 180 個樓盤，其中 15% 要經由屋宇署查物業用途、入伙紙及公契等資料每份 \$190.00。	
180 x 15% x \$190 =	\$5,130.00
7. 樓盤屬於有限公司的公司查冊費 180 個樓盤按 10% 計，有限公司查冊費平均為 \$115.00。	
180 x 10% x \$115.00 =	\$2,070.00
8. 額外雜項費用（見以下附註*）	\$4,000.00
每間地產代理每月額外增加之經營成本	<u>\$35,500.00</u>

180 個樓盤平均每個樓盤簽署「地產代理協議」（即「委託書」）和物業資料查冊價約為  $\$35,500.00 \div 180 = \$197.72$

一間地產代理每年額外增加經營成本

12 個月 x \$35,500.00 = \$426,000.00

根據以監管局公佈 3,700 間代理商公司計算

3,934 x \$426,000.00 = \$1,675,884,000.00

地產代理業每年額外增加的經營成本估計高達 16.75884 億元。

\* 附註：額外雜項開支\$4,000.00 包括以下七項支出：

1. 與 180 個放盤業主透過電話安排簽署「地產代理協議」的談話時間；
2. 僱用額外人手所須增加的租金與行政費用開支；
3. 額外的紙張與設備開支；
4. 即將交易前至少要多做一次土地註冊處的物業查冊費用；及
5. 較為複雜的資料查核費用。
6. 為委託超過三個月尚未能售出的物業重新再簽署「地產代理協議」及做物業查冊的費用。

(三) 根據上述估算，平均每間地產代理因簽署「地產代理協議」和提供物業資料，每年增加經營成本近四十三萬元，由於簽署地產代理協議，引致業主將會減少所委託代理數目，而祇委託三、四間地產代理放盤，地產代理會因增加龐大經營費用，因委託樓盤減少而致入不敷支，不少會結業倒閉，造成代理減少，長遠會造成壟斷情況，業主、買家、租客等消費者，將較難在狹窄市場取得公平的價格和訊息。

(四) 佣金收費定必增加：

上述所增加的費用是經營成本，一定會轉嫁給消費者，業主、買客及租客將來所付佣金一定會逐漸增加，香港物業交易一向以來“成交快，收費低”的優點亦將逐漸消失。

(五) 建議用“標準委託登記冊”防止假盤、假價：

簽署「地產代理協議」後方可登廣告及介紹樓盤，其主要目的是防止地產代理刊登假盤、假價，建議可採用“標準委託登記冊”加以防止，以保障消費者權益。

當地產代理接到業主以口頭、電話或傳真方式放盤時，地產代理要在委託登記冊（由監管局制訂）登記有關資料，包括：委託日期、時間、業主姓名、電話、通訊地址、身分證號碼、物業地址、租售價格、交吉日期、傢俬設備等，並登記接盤人姓名、牌照號碼，地產代理同時立即往土地註冊處查冊有關物業資料、業主身份，再致電業主核對，然後便可刊登廣告推介有關樓盤，以加速樓盤流通，同時應盡速依照《地產代理

條例》的規定，簽署「地產代理協議」及在政府各有關部門完成查取「開門七件事」的資料交給業主、準買家和準租客，地產代理在未能提供物業七件事的全部書面資料前，亦須對介紹情況及所提資料負責，最遲在簽署任何有約束性文件或臨時合約前完成簽署「地產代理協議」及提供《地產代理條例》所要求的物業資料。

此方法不但可加速物業流通，亦由於有委託物業登記冊的記錄，監管局調查人員可隨時查核有關資料，防止出現假盤、假價的情況。

最後，本會希望 貴會能夠針對意見調查報告結果反映出之各項問題，提出妥善解決辦法，避免業主因簽署「地產代理協議」而大幅減少或不願意委託地產代理，以致損害消費者的選擇權利及令大部份地產代理因缺乏樓盤而難於經營或甚至倒閉。

敬希 貴會慎重考慮上述建議及盡早賜覆為荷！

此 致

何鍾泰 主席

小組委員會委員：

Hon. David CHU Yu-lin

Hon. Cyd HO Sau-lan

Hon. Edward HO Sing-tin, JP

Hon. LEE Wing-tat

Hon. Fred LI Wah-ming

Hon. Margaret NG

Hon. Ronald ARCULLI, JP

Hon. Gary CHENG Kai-nam

Hon. Mrs. Miriam LAU Kin-ye, JP

《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

香港地產代理商協會

---

主席倫志炎 謹啓

一九九九年六月八日

附件一： 放盤業主（住宅物業出售）對「地產代理協議」之意見調查報告

附件二： 對地產代理的監察措施

附件 1

# 物業業主 (住宅物業出售)

## 「地產代理協議」之聲明調查報告

發言人： 楊任海 謹識

香港城市大學

城大顧問有限公司

日期：一九九九年四月十二日



城大顧問有限公司  
CityU Consultants Ltd.

A SUBSIDIARY COMPANY OF CITY UNIVERSITY OF HONG KONG



項目	頁數
<b>1. 引言</b>	<b>1</b>
1.1 調查目的	1
1.2 調查範圍	1
<b>2. 調查方法與調查過程</b>	<b>2</b>
2.1 抽樣規模釐定	2
2.2 抽樣過程	2
2.3 問卷設計	3
<b>3. 數據分析</b>	<b>4</b>
3.1 業主對口頭委託地產代理放盤之意願	4
3.2 業主透過口頭方式委託地產代理之數目	4
3.3 業主利用書面方式委託地產代理之數目	5
3.4 比較兩種委託方式對業主委託地產代理數目之影響	5
3.5 業主減少委託地產代理的原因	6
3.6 其他意見	7
<b>4. 結論</b>	<b>7</b>
<b>附錄一：問卷</b>	<b><i>i</i></b>
<b>附錄二：調查數據</b>	<b><i>ii</i></b>

## 1. 引言

香港特區政府屬下的「地產代理監管局」打算於本年度逐步全面實施《地產代理條例》，該條例其中條文要求地產代理須事先取得放盤業主簽署的「地產代理協議」（俗稱「委託書」），並備妥有關物業的業權、面積、樓齡、物業用途限制、產權負擔和租契的未滿年期、連同賣方聲明\*（註一）等，才可以將樓盤向客人推介及作廣告宣傳。

### 1.1 調查目的

由於大部分市民對「地產代理協議」非常陌生，本港主要之五間地產代理商會\*\*（註二），特委託「城大顧問有限公司」就《地產代理條例》有關「地產代理協議」之條文向有意放盤的業主進行意見調查，旨在探討各業主對「地產代理協議」的規定有何反應。

### 1.2 調查範圍

今次調查的訪問對象為有意將住宅物業放盤出售的業主，希望藉此了解該等業主對該條例有關規定之意見，以作為政府、立法會、地產代理監管局以及有關團體和人士之參考。

\*（註一）：「賣方聲明」乃經地產代理將物業放盤出售的業主就有關物業向買方提供資料的聲明，該等資料包括：建築物有否或會有結構上的增刪或改建；另外，有關物業是否被規定須要進行或有計劃自行修葺或改善，以及所須要承擔的費用。

\*\*（註二）：香港地產代理商協會、香港地產代理專業協會、香港專業地產顧問商會、新界地產代理商總會、地產代理聯會。

至目前為止，當局只制定了住宅樓宇租賃及買賣的「地產代理協議」，所以今次調查集中於住宅物業，而住宅樓宇租賃及買賣又以後者之手續較為複雜，故調查範圍只限於研究住宅物業出售方面；而買賣雙方則以「買方」的樣本較難抽取，並非如「賣方」般可根據報章廣告而直接聯絡上，若非終日守候在地產代理商門外，亦難以接觸到「買家」，即使接觸到「買家」，亦會引起各地產代理商不必要的恐慌，所以這次調查並未包括「買方」。

## 2. 調查方法與調查過程

### 2.1 抽樣規模釐定

是次意見調查共抽取了 747 個樣本，成功完成問卷的共有 314 名被訪者，成功率為 42.03%。

導致回應率稍低的原因，主要是樣本清單中包含了大量手提電話號碼，被訪者一般不願意花時間利用手提電話接受訪問。另外亦有部分屬於辦公室電話，辦公時間致電較容易被拒，晚上致電則找不著其人。

### 2.2 抽樣過程

為使本調查能集中訪問有關對象，抽取的樣本集中於有意將住宅物業放盤出售的業主，並不包括地產代理在內，以確保調查之真確性及減低誤差。為減低被訪者產生偏見或偏向反對該條例的機會，調查員在訪問前已核實被訪者之身份為非地產從業員，而地產從業員則不被列入樣本之列。

本調查之樣本皆取自從去年十月下半月至今年二月上半月由「地產庫（香港）有限公司」提供的樓盤半月刊名冊，名冊資料主要來源乃集錄自各報章於上述期間之業主自讓樓盤廣告，調查員根據名冊內之聯絡人及聯絡電話，直接致電有關

人士進行訪問。

電話訪問由一九九九年三月十三日至三月二十七日進行。

### 2.3 問卷設計

本問卷共有四條問題（見附錄一），問題之設計主要比較書面方式及口頭方式委託放盤如何影響業主委託地產代理之意願、數目及其原因。問卷結構如下：

問題一：在《地產代理條例》實行須要簽署「地產代理協議」之前，業主對口頭委託地產代理放盤之意願。

問題二：透過口頭委託，業主已經委託地產代理的數目。

問題三：簡略介紹《地產代理條例》有關業主委託地產代理放盤手續與「地產代理協議」和「賣方聲明」之內容，並詢問業主在該規例生效之後所委託地產代理之數目。

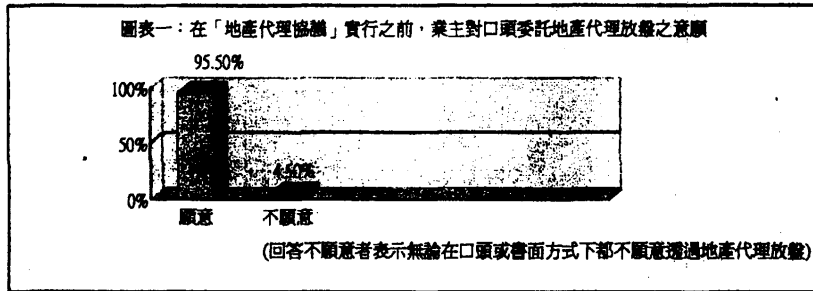
問題三與問題二用作直接比較，上題和本題相減後結果如屬正數，則表示該條例會減少業主委託地產代理放盤之數目，反之亦然；而影響程度之計算公式為：

$$\frac{(\text{問題二平均數}) - (\text{問題三平均數})}{(\text{問題二平均數})} \times 100\%$$

問題四：在每一份問卷中，如問題三之數目較問題二為少，則詢問業主減少委託地產代理的原因。本題為選擇題（可選多個答案），最後統計出最主要原因，以作有關方面之參考。

### 3. 數據分析

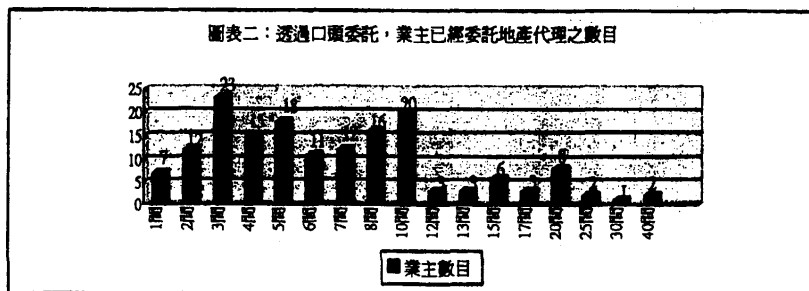
#### 3.1 業主對口頭委託地產代理放盤之意願



根據 314 個成功個案，其中 300 名受訪者表示願意委託地產代理放盤，佔樣本總數 95.5%，這顯示現行的口頭委託方式普遍為業主所接受。有 14 名受訪者則表示無論在口頭或書面方式下都不願意透過地產代理放盤，佔樣本總數 4.5%，其主要原因是該等業主欲減低交易成本，故不願意付出額外佣金給地產代理，因而選擇直接跟買家交易。

(以下集中研究 300 個願意透過地產代理放盤業主之意見。)

#### 3.2 業主透過口頭方式委託地產代理之數目

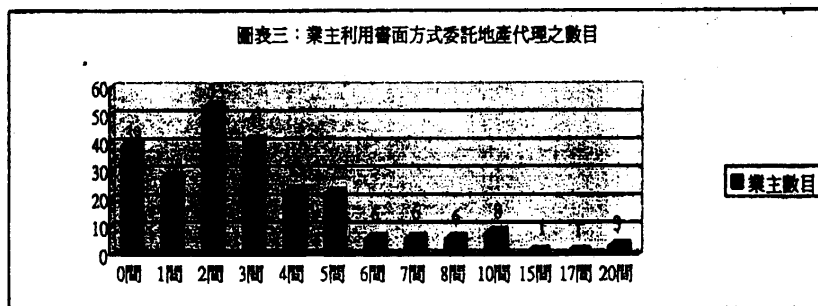


上圖顯示，大部分業主委託地產代理之數目集中於 3-10 間，而當中又以 7.8 間為平均數，反映出在口頭委託方式下業主願意委託多間地產代理放盤。此外，有 138

放盤業主(住宅物業出售)對「地產代理協議」之意見調查報告

名受訪者不能確定委託地產代理之數目，而在訪問員追問實際數字時，大部分受訪者均表示不能確定的原因，是委託的地產代理數目頗多，以致未能說出準確數目。

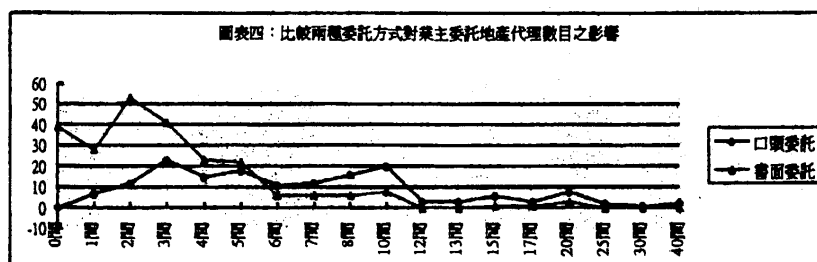
### 3.3 業主利用書面方式委託地產代理之數目



從上圖看，書面委託方式一旦實行，業主委託地產代理的數目集中於 0-5 間，當中又以 3.2 間為平均數；而委託 0 間者佔願意回答確定委託地產代理數目總數(237 位業主) 16.5%，與問題二比較，反映出不少業主對此條例所規定之手續產生抗拒。

此外，有 63 名受訪者不能確定委託地產代理之數目，因為不少被訪者表示不相信「地產代理協議」的複雜和麻煩，亦信是一紙協議便能成事，所以要看過該份協議才能確定，但在訪問員追問下，大部分受訪者都表示可能會委託較少地產代理放盤。

### 3.4 比較兩種委託方式對業主委託地產代理數目之影響



很明顯,「地產代理協議」對業主委託地產代理之意願及數目皆有很大負面影響,

根據在 2.3 部分之計算公式,  $\frac{(\text{問題二平均數}) - (\text{問題三平均數})}{(\text{問題二平均數})} \times 100\%$

把數字代入公式, 即  $\frac{(7.8) - (3.2)}{(7.8)} \times 100\%$ , 結果為 58.97%。

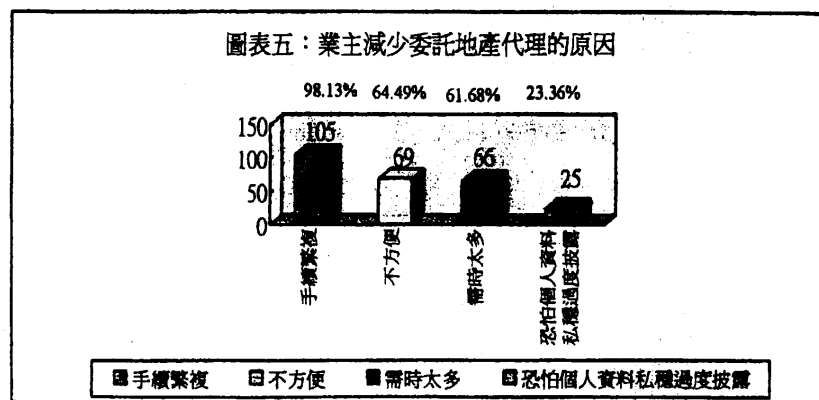
這是一個頗大的數目, 反映出業主會因為條例規定「地產代理協議」之實行而把欲委託地產代理之數目銳減 58.97%。

### 3.5 業主減少委託地產代理的原因

在此部分, 為求確保調查的準確性, 問題四只讓以下受訪者回答: 在「地產代理協議」的書面規定下委託較少地產代理而又能確定數目者。而符合此條件之樣本有 107 個, 其餘 149 名受訪者不能確定將會委託多少地產代理, 而 44 名受訪者則表示有關條例不會影響他們委託地產代理的數目, 故本部分只集中研究 107 個能確定委託地產代理數目的樣本。

#### 回答第二題及第三題之人數分佈

項目	人數	基數	百分比
減少委託地產代理之數目	107	300	35.67%
委託地產代理之數目不變	44	300	14.67%
委託地產代理之數目不能確定 (問題二或問題三或兩者皆不能確定)	149	300	49.67%



究其原因，98.13%受訪者都認為書面方式手續繁複，64.49%受訪者認為不方便，61.68%受訪者認為需時太多，有23.36%受訪者恐怕個人資料私隱過度披露。顯示出業主最關注的是該做法為他們帶來一定的「麻煩」。

### 3.6 其他意見

在進行電話訪問的過程中，部分業主主動發表了不少個人意見，而不少人對「地產代理協議」感到錯愕，甚至不相信該條例即將實行。

更有被訪者表示有關條例帶給他們不便，甚至認為對業主的放盤活動構成騷擾，亦直接影響他們的放盤效率和意慾。

部分業主認為現行普遍慣用之口頭委託做法有實質成效，卻質疑「地產代理協議」實行之可行性，部分業主更認為該協議「擾民」，對業主及地產代理構成時間及金錢上的負擔。

## 4. 結論

「地產代理協議」雖可加強保障消費者利益，清楚交待買賣雙方和地產代理間的權責及物業細節，但此規定亦帶來不少其他影響。綜合今次調查結果，值得關注的地方如下：

- a. 一旦施行「地產代理協議」的規定，將會令放盤業主大幅減少委託地產代理的數目，數據顯示，委託地產代理的數目會由原來的平均7.8間減少至3.2間，減幅達至58.97%；
- b. 大部分業主認為簽署「地產代理協議」的手續繁複，其次認為該協議帶來不便，在時間上並不划算，而且恐怕個人資料私隱過度披露。
- c. 部分業主甚至不願意委託地產代理，問題三顯示，有39名被訪者因為「地產代



理協議」的規定而選擇不委託地產代理代為放盤，該人數達到願意回答確定委託地產代理數目之總人數的 16.5%。

從以上結論看出，「地產代理協議」對地產代理及對物業交易的消費者都有重大影響，業主的憂慮是不難理解的，倘若有關當局對買賣雙方的需要有更透徹和全面的了解，相信該協議將會更為各方所接受。

## 附錄一：問卷

您好,這裡是域大顧問有限公司,我們現在正進行一項意見調查,根據《地產代理條例》,由今年年中開始,閣下不可以再用目前普遍慣用的口頭委託方式放盤,而須改用書面委託方式放盤。這次調查目的,是想了解在兩種不同委託方式下,如何影響閣下委託地產代理的數目。

我們這份問卷共有4條問題,請問閣下是否願意花數分鐘時間接受今次訪問呢?

(願意):首先多謝你,我們現在開始。

(不願意):沒關係,謝謝你。

(若追問其電話號碼來源):我們是根據報章上閣下以往刊登的廣告看到的。

問題(1)透過目前普遍慣用口頭委託地產代理放盤的方式,當地產代理看到閣下的放盤廣告而致電閣下,要求代理閣下的物業,閣下是否願意呢?

i)  願意(轉問題(2))                      ii)  不願意(結束訪問)

(請說明原因: \_\_\_\_\_)

問題(2)透過口頭委託方式,閣下已經委託幾多間地產代理放盤呢?

a. \_\_\_\_\_ 間(請填上數字)

b.  不能確定(請說明原因: \_\_\_\_\_)

問題(3)大約在本年年中開始,按《地產代理條例》規定,每間地產代理須當面取得閣下親身簽署的放盤委託書後,方能代閣下放盤,在回答本問題前,請閣下先稍為了解「地產代理監管局」規定的有關放盤委託書(正式名稱為「地產代理協議」)的部份內容和簽署手續,然後作答。這部份需要阻一阻閣下些少時間。

部份內容規定:

1. 若更改放盤價,每次都需要閣下書面指示下方可更改,買方經每間地產代理進行之書面還價,每次都需要向賣方提出,但會容許以傳真方式處理。
2. 每間地產代理都須要向閣下索取有關放盤物業資料的聲明(即「賣方聲明」)以供買方使用,這些資料包括:建築物有否或有結構上的增則或改建;另外,有關物業是否被規定須要進行或有計劃自行修葺或改善,以及所須要承擔的費用。

簽署手續:

每間地產代理首先的見閣下,然後向閣下出示放盤委託書與「賣方聲明」大約合共6至7頁的文件。按正常手續程序,地產代理由口述、簡單解釋、填寫資料至閣下簽署,所須時間預計不少於30分鐘。另外為證明閣下身份,閣下須向地產代理出示個人身份証,如屬公司物業,須出示公司有關文件和授權證明,最後閣下須在放盤委託書上填上姓名和身份證明文件號碼並簽署。

如果依照以上手續程序,則閣下在放盤時會委託幾多間地產代理呢?

a. \_\_\_\_\_ 間(請填上數字)

b.  不能確定(請說明原因: \_\_\_\_\_)

(若被訪者回答問題(3)的數字較問題(2)少,則請續答問題(4))

問題(4)請問閣下因為要書面委託,而選擇委託較少地產代理的原因是什麼呢?

(可選擇多於一項)

- a.  手續繁複
- b.  不方便
- c.  需時太多
- d.  恐怕個人資料私隱過度披露

**附錄二：調查數據**

**問題一. 業主對口頭委託地產代理放盤之意願**

意願	頻數	百分比
願意	300	95.5%
不願意	14	4.5%

**問題二. 透過口頭委託，業主一般委託多少地產代理的數目**

地產代理數目(間)	1	2	3	4	5	6	7	8	10	12	13	15	17	20	25	30	40	不能確定	平均數
頻數	7	12	23	15	18	11	12	16	20	3	3	6	3	8	2	1	2	138	7.8
百分比	4.3%	7.4%	14.2%	9.3%	11.1%	6.8%	7.4%	9.9%	12.3%	1.9%	1.9%	3.7%	1.9%	4.9%	1.2%	0.6%	1.2%	-	-

頻數\*：選擇地產代理數目的人數 基數：300 - 138 = 162

**問題三. 業主利用書面方式委託地產代理的數目**

地產代理數目(間)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	10	15	17	20	不能確定	平均數
頻數	39	28	53	41	23	22	6	6	6	8	1	1	3	63	3.2
百分比	16.5%	11.8%	22.4%	17.3%	9.7%	9.3%	2.5%	2.5%	2.5%	3.4%	0.4%	0.4%	1.3%	-	-

頻數\*：選擇地產代理數目的人數 基數：300 - 63 = 237

**回答第二題及第三題之人數分佈**

項目	人數	基數	百分比
減少委託地產代理之數目	107	300	35.67%
委託地產代理之數目不變	44	300	14.67%
委託地產代理之數目不能確定 (問題二或問題三或兩者皆不能確定)	149	300	49.67%

**問題四. 業主減少委託地產代理的原因**

原因	頻數	基數	百分比
a. 手續繁複	105	107	98.13%
b. 不方便	69	107	64.49%
c. 需時太多	66	107	61.68%
d. 恐怕個人資料私隱過度披露	25	107	23.36%

## 對地產代理的監察措施

政府在一九九三年十一月成立的監察地產代理工作小組已發表報告書，徵詢市民的意見。工作小組就本港設立地產代理監察制度，提出下述主要建議：

### 監察制度的目標

- \* 界定地產代理的角色及責任；
- \* 確保地產代理在服務水平、知識及對委託人的責任方面，符合若干標準；
- \* 對未能符合標準的地產代理實施制裁；
- \* 提供投訴途徑；
- \* 設立一法定機構，負責發牌及監察的工作。

### 監察制度

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

### 立法前的短期措施

- \* 改良並採用標準的「睇樓」委託協議書；
- \* 改良標準的臨時買賣合約；及
- \* 加強市民對物業交易中消費者應有權益的認識。

### 建議的監察措施

- \* 實施**發牌**制度；
- \* 在法例中訂明地產代理的**責任**；
- \* 設立**三類牌照**：地產代理牌照，公司牌照和營業員牌照。並訂立各類牌照的發牌照的發牌條件；
- \* 成立一個財政自給的法定**地產代理監察局**，負責發牌及執行監察工作；

- \* 規定須簽訂書面**代理合約**，而不是以口頭指定或口頭協定作為辦事的根據；
- \* 規定地產代理須向準買主提供有關物業的重要**資料**，包括業權、樓面面積、樓齡、物業的核准用途、土地年期及任何未經許可的改建工程；
- \* 制訂規例，防止在**廣告**中有失實陳述；
- \* 設立**信託戶口**，保管買主的訂金；及
- \* 委任一個獨立的上訴**委員會**，處理不服監察機構的決定的上訴。

#### 實施過渡安排

- \* 監察機構成立後，應負責下述工作：
  - 邀請所有執業地產代理及營業員申領**牌照**；
  - 簽發**臨時執照**給申請人，以便他們在申請牌照期內可繼續執業；
  - 宣布一個**最後限期**，在該日之後，任何人士必須持有牌照，方可擔任地產代理或營業員；
  - 制訂各類牌照的詳細**發牌條件**；
  - 讓現時的地產代理及營業員，有**充分機會**符合所訂的發牌條件。

為徵詢市民意見，工作小組的報告書現於各區政務處及政府刊物銷售處派發。市民如擬對工作小組的建議提出意見，請在一九九四年十月十日前來信：

香港中環  
美利大廈 21 樓  
規劃環境地政科  
監察地產代理工作小組秘書收

一九九四年八月  
香港政府  
規劃環境地政科