

對“標準文件”的意見及建議

(一) 在不影響原文的法律原則下，根據下述目的對該等文件作出補充，修改及刪除的建議：

- (1) 避免繁複的條文及艱深的法律詞句對文件的使用者引起不便及困擾；
- (2) 精簡條文；
- (3) 將說明，提示及警告類別的段落及詞句集中移往文件的後部，以符合一般文件體裁；

(二) 修改說明及理由 (請對照標準文件)：

A. 地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例：

6. 地產代理協議的使用

(1) 舊規例後7 ~~B~~ 表格 1 物業資料表格
個工作日内

結果：業戶代理不能立即以基本物業資料(從查冊)代賣及推銷物業

在不抵銷其他條款下，建議：可于7天内推銷物業
理由：查冊基本資料，效率實在影響的港地產界

(1) 在第1部B部6改為5(C)，因同樣屬“政府租契”項目；一

(2) 在第2部第1條中的“曾經”二字前加上“在賣家持有物業期間”字句。因賣家無法知悉持有業權前的事情。或 口有，口沒有，口不知道
理由：業主未必知道曾經改建

B. 表格 3 地產代理協議(出售) (俗稱“委託書”)

- (1) 應將條文及頁數大幅精簡 (現為5頁紙)；
- (2) 應明確表示“廣告宣傳”是否包括向客戶作口頭推介；

3) S1. 賣方仍可解須向代理支付佣金

結果：不包其他損失 (例如：買方佣金)

建議：支付佣金及賠償代理的損失

4) 附表2: 賣方須支付的佣金

結果：業戶可能損失, 支付佣金

建議：簽署買賣協議時, 預支佣金

買方須於物業交易完成時向代

C. 表格 4 地產代理協議(購買) (俗稱“睇樓紙”)

給代理保管, 待交易完成時支付給代理

(1) 應將條文及頁數大幅精簡 (現為5頁紙)。

(2) 附表3

1. 賣方須於簽署買賣協議/交易完成時

結果：只沒有

建議："

(三) 綜合評論：S. 6. 買方(配偶, 代理人

結果：父母, 子女, 兄弟或姊妹

建議：用“指明親屬”

- (1) 為業界製訂標準文件，可統一各地產代理的有關文件的規範，杜絕出現對消費者不公平及不合情理的條文，本會對監管局此一措施表示歡迎。
- (2) 所製訂的標準文件，應顧及業界的運作程序，營運成本及物業交易的市場效率，以該四份標準文件的內容、條文及格式而言，並未能達致此目的，反而會導致下述的反效果：
 - a) 由於條文的繁複，法律措辭的深奧，容易引起文件簽署雙方的爭議。
 - b) 運作模式的急劇轉變將大幅降低樓宇買賣的效率。

- c) 業界在處理文件上的資源(人力、時間、金錢等)增加，而引致經營成本的增加，將不利於消費者及業界本身。

此致

立法會

《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》

委員會

地產代理聯會

香港地產代理商協會

香港專業地產顧問商會

新界地產代理商總會

一九九九年六月八日