

資料文件

一九九九年六月十五日

《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

引言

來自六個地產代理商協會和消費者委員會的代表，獲邀出席小組委員會於一九九九年六月九日舉行的會議，就上述兩項有關地產代理常規及裁定佣金爭議問題的規例提供意見。本文件載列本局在諮詢地產代理監管局後就以下問題所作出的回應——

- (a) 以書面形式訂立地產代理協議的規定以及簡化協議的可行性；
- (b) 由地產代理提供物業資料；
- (c) 由賣方提供的聲明；及
- (d) 容許律師代表處理裁定佣金事宜。

地產代理協議

2. 地產代理與客戶之間的很多爭議，都是由於只採用口頭指示，即雙方之間並無一份訂明其責任和義務的書面協議所引致。以書面形式訂立地產代理協議實屬可取和必需的，立法會在審議《地產代理條例草案》時已詳細討論這點。該條例草案亦已在一九九七年五月通過。除載有規管其他事宜外，條例並確定簽訂地產代理協議的需要（《地產代理條例》（第 511 章）第 45 條）。此外，該條例第 46 條更授權地產代理監管局（監管局）訂明協議的格式和協議所載各項詳情。因此，有關地產代理常規的規例所訂明的協議的格式和協議所載各項詳情，僅是爲了貫徹主體條例的精神而訂定，並使條例得以付諸實行。

3. 地產代理協議是上述條例所規定設立的規管制度中的主要部分，旨在避免因口頭指示而引起爭議，和明確載列地產代理的責任。這份協議所載條文，遠較現時業內廣泛使用的“睇樓紙”和“委託書”全面和詳盡。與賣方簽訂該協議，亦有助減少“放假盤”的情況，因爲日後所放盤的物業，地產代理需與賣方簽訂地產代理協議。有關地產代理協議與現時業內所使用的表格的比較，詳情請參閱附件

I。我們認為地產代理協議是一份較為公平的協議，協議一經採用後，肯定能對消費者和地產代理的權益提供更大的保障。

4. 據悉，目前有些消費者對與地產代理簽訂書面協議感到猶疑，原因可能是他們不肯定簽訂由不同地產代理提供的各類協議，會帶來甚麼後果和影響。這些協議在格式和內容方面都有差別。有關地產代理常規的規例實施後，地產代理協議將由監管局以劃一格式訂定。這樣，消費者屆時理應較願意簽訂該協議。況且，在該規例實施後，簽訂標準協議日後將成為物業市場的常規。

5. 教育消費者有關條例的精神及內容，對於推廣協議的採用可發揮重大的作用。監管局明白到業內人士及公眾人士都需要學習適應這項新安排。因此，監管局即將展開一連串教育及宣傳工作，宣傳該新的規管制度，包括舉辦研討會、開設資源中心、派出外展小組前往各區民政事務處及消費者委員會各諮詢中心進行推廣工作、出版宣傳小冊子及刊物，以及在電視和電台播放政府宣傳短片及文告等。事實上，監管局在五月底及六月初，剛剛舉辦了一連串研討會，向業內人士介紹這項新安排。此外，當有關地產代理常規的規例經由立法局通過後，監管局亦很快把《地產代理條例》及其所有附屬法例，連同指定的表格收錄於唯讀光碟(CD-ROM)內，並分發給業內人士參考。

6. 我們會因應業內人士關注的問題和提出的意見，研究地產代理協議表格內採用的字眼和格式。與此同時，我們必須確保這樣做不會影響有關規例所要求在內容上的素質和準確性。

由地產代理提供物業資料

7. 由地產代理向客戶提供物業資料，是擬議的規管制度中的必要部分，目的是改善業內的服務水平，並向消費者提供更大的保障。這項建議廣受社會人士支持。《地產代理條例》第 36 條已規定，地產代理在代賣方行事期間，必須管有指定類別的物業資料，並向準買方提供該等資料。儘管這樣做無疑會令地產代理的經營成本上升，但基於下列原因，我們認為這項規定並非不合理 —

- (a) 地產代理作為物業交易的中間人，他的工作是代客戶尋找有意進行交易者並進行洽商，因此他應有責任和能力向客戶提供基本的物業資料；
- (b) 準買方極為倚賴地產代理提供的資料，以了解物業的情況來作出決定；

(c) 監管局所指定提供的資料，均屬基本資料，可隨時向政府部門索取；及

(d) 關於減輕業內人士在提供資料的憂慮，《地產代理條例》第 36 條已規定，只要地產代理已採取一切合理步驟，從指定來源取得指定的資料，便可以他已作“應盡的努力”，在紀律處分程序和民事訴訟中，作為免責辯護。

8. 物業資料一覽表和提供資料的部門名單載於附件 II。政府已採取各項措施，以方便業內人士提供物業資料，包括 —

(a) 土地註冊處

土地註冊處可提供大部分所需的資料，例如現時擁有業權人士、有效產權負擔、物業落成年份和入伙紙所載的用途限制等資料。地產代理可往土地註冊處進行查冊，或申請使用直接查冊服務，以便利利用裝設於其辦事處內的電腦查閱土地登記冊。此外，該處亦提供其他查冊服務，例如：協助收取查冊票的特別詢問櫃位、大量查冊櫃位、綜合服務櫃位和供自行索取資料之用的自助電腦終端機服務。據我們所知，很多地產代理都已利用土地註冊處的服務，進行土地查冊，以取得業主的個人資料。

(b) 差餉物業估價署的資訊熱線服務

差餉物業估價署已推出一項新設的 24 小時資訊熱線服務，讓使用者可迅速知悉物業的實用面積和樓齡。地產代理只要使用音頻電話，便可透過傳真機取得所需資料。該署備有簡明的使用者指南，可供索閱。目前，該署的資訊熱線系統可提供有關近 100 萬個私人樓宇單位，以及約 22 萬個居屋和私人參建計劃單位的資料。在本年七月底前，房屋協會轄下資助房屋單位的資料亦會下載至該系統內，以供查閱。

該資訊熱線系統可能仍未收錄某類物業的實用面積，例如尚未評估差餉的未建成單位和新樓宇。物業資料表格已就這些情況提供靈活的處理辦法。舉例來說，在新建物業方面，地產代理可參考首次轉讓契的買賣協議所載的實用面積。至於由發展商通過地產代理出售的第一手物業，實用面積可由發展商提供。

(c) 屋宇署

由於土地註冊處和差餉物業估價署的資訊熱線服務均屬索取資料的指定來源，可以提供有關資料，例如是入伙紙上所載的物業落成年份和用途限制等。因此，地產代理實際上無須必定向屋宇署查詢這類資料。只有在極為罕有的情況下，他們才會無法從上述兩個來源取得資料，這時地產代理可向屋宇署索取資料。最近，屋宇署簡化了申請入伙紙認證副本的資料檢索系統，使檢索資料時間由 14 天大幅減至 3 天左右（即在索取資料當日後的第二個工作天下午二時後，資料便可供索取）。此外，須注意的是，每張入伙紙是為整項物業發展計劃或整幢樓宇而簽發的，因此地產代理無須就同一項發展計劃或同一幢樓宇內的每個物業逐一索取入伙紙。由於地產代理的業務範圍大多按區域劃分，需要就每一個物業重覆查冊入伙紙並不常見。

9. 制定有關規例的目的之一，是要清楚訂明地產代理在提供物業資料方面的責任，以及他們需要怎樣做才算完成責任。正如上文第 7(d)段所述，地產代理得可以他已作出“應盡的努力”作為免責辯護，故只要地產代理已採取一切合理的步驟，嘗試從指定的來源取得資料，他們便不會受到指責，指他們未能履行責任。此舉應可消解業內人士的憂慮，並在消費者與地產代理行業的利益兩者之間求取平衡。

10. 有建議指出，應准許地產代理延至買賣協議簽訂前，才向準買方提供物業資料。事實上，現行的做法正是如此，而這也是引致很多爭議及投訴的原因。地產代理應盡早向準買方提供必需的資料，使他們可了解情況，然後作出決定。再者，如果地產代理本身也不知道或未能核實有關物業的業權、樓面面積、用途及樓齡等重要資料，便向客戶推介、宣傳或推銷有關物業，這種做法顯然並不可取。此外，上述建議亦存在可能犧牲消費者利益的風險，因為當地產代理或買賣雙方都急於完成交易時，特別是當準買方沒有機會冷靜地加以考慮便須在壓力下迅速作出決定時，準買方往往很容易忽略了有關物業的重要資料。

11. 另一項建議是，地產代理應准予採用由賣方提供而非從指定來源取得的物業資料，以避免進行重複的工作和減低成本。這項建議實際上是把地產代理提供資料的責任轉移到賣方身上，此舉有違《地產代理條例》的立法精神。

12. 實施提供基本物業料的這項新安排，無疑會改變地產代理行業現有採用的工作流程和文化。不過，這些都屬地產代理的主要工作。

其實，每宗放盤所帶來的開支項目，有很多已包括在地理代理日常的業務成本當中（例如交通費）。地產代理現時須經常外出與客戶聯絡和洽商買賣事宜、帶客戶視察樓宇和推廣業務。新安排所帶來的額外費用，應不致如業內人士所預期般高。無論如何，每宗放盤所需的費用，均屬地產代理的運作費用的一部分，況且，這些開支與代理所收取的佣金數目來相比，亦不過份高昂。事實上，地產代理所取得的某些物業資料，其實可以累積起來，最終更可成為地產代理的部分資產。規模較小的地產代理可考慮在業內各個協會的協助下，共用物業資料庫的資料。

13. 基於上文提及的考慮因素和理由，我們認為，為香港所有物業設立中央物業資料庫的建議雖然值得推行，但卻並非實施有關規例的先決條件。要建立收錄全港物業資料的中央資料庫，不但須掌握大量有關土地和樓宇的數據，並須進行大規模的綜合整理工作，把現時以不同形式儲存於各部門而又互不兼容的數據加以整理。由於大部分二手物業市場的買賣都集中於幾個受歡迎的私人屋邨，而政府亦早已採取措施，以便各界可從不同來源取得物業資料，因此，我們認為地產代理規管制度無需延至中央物業資料庫設立後才予以實施。

賣方的聲明

14. 《地產代理條例》第 36 條規定，賣方須在“賣方的聲明”中披露“他／她所知道”有關物業結構上的改建、增建、修葺或改善等事宜。該聲明的立法原意是，旨在使物業交易過程更精簡，同時希望透過機制，在買賣雙方簽訂合約之前賣方能盡早披露上述事宜，以減低因物業的改建或增建等而引致爭議或撤銷合約的機會。該條文有助改善現行做法。現時，上述事宜通常是在正式買賣協議簽訂時才加入有關條文以及經由代表律師提出要求程序後才予以披露的。因此，該聲明若經採納為物業市場的常規，將有助該等資料在物業交易的較早階段從賣方轉移到準買方。此外，要求賣方披露有關政府或業主立案法團所規定並會令準買方須支付額外費用的修葺或改善事宜，並非不合理。賣方如拒絕披露有關資料，準買方便會因此而較為留意有關事宜，並可在了解有關情況後決定是否進行交易，或諮詢其他專業人士，例如測量師。

15. 有建議指出，有關規例應否規定賣方或物業代理承擔披露上述事宜的法定責任。我們認為，《地產代理條例》的主要目的，是規管地產代理行業，透過此規例以規定賣方須為不披露有關事宜而承擔法定責任和受到處罰，並不適當。此外，不論賣方或物業代理亦很難在每次交易中都能肯定指出有關物業有無任何改建／增建，原因是這種工作需要懂得演譯有關的技術文件和圖則等，並需要專業的知識，而

地產代理對這方面並無任何認識及專門知識。因此，我們建議，賣方只須就他所知道的事宜作出披露。

16. 雖然加入賣方的聲明不能完全解決因出現違例搭建物及維修費而引致的各項問題，但相信這有助簡化物業交易程序，並可使賣方盡可能在較早階段披露有關事宜。

17. 我們已因應議員提出的意見，建議修訂賣方的聲明內的一些字眼，詳情請參閱附件 III。

由律師代表處理裁定佣金事宜

18. 一些業內人士建議，應准許由律師代表進行有關裁定佣金的程序。設立裁定佣金爭議機制的目的，是為地產代理及其客戶提供一個快捷、非正式和相對來說費用較為廉宜的渠道，以解決有關佣金的爭議。因此，裁定佣金事宜不適宜由律師代表處理，原因是這樣做往往會導致較高的費用，並使有關程序變得較為冗長。准許由律師代表進行有關程序，恐怕與上述目的有所違背。由於該機制的目的，只是提供另一渠道，以便在雙方同意下解決有關佣金的爭議，因此不容許律師代表，並不存在雙方的利益會受到損害的問題，原因是他們可自由選擇經由法庭解決爭議。此外，這項建議會導致消費者因須支付法律程序的費用而不敢利用這個渠道去解決爭議。

結論

19. 各有關方面已就擬議規例進行討論一段時間，我們亦已在草擬階段考慮他們所提出的意見。《地產代理條例草案》進行審議時，已就有關提供物業資料和簽訂地產代理協議等規定進行詳細辯論，該等規定現已納入《地產代理條例》內。自從發牌制度在本年一月實施以來，公眾人士已熱切期望監管局能早日規管和管制地產代理行業的操守及常規。我們認為，有關地產代理常規的規例不宜再延遲實施。由於規管業內的工作是一項長期的工作，因此，我們日後會根據所汲取到的工作經驗，檢討有關地產代理常規的規例。

政府總部

房屋局

一九九九年六月

地產代理協議與一般代理公司的“睇樓紙”、委託書的分別

地產代理協議	一般代理公司的睇樓紙、委託書
<ul style="list-style-type: none"> ● 內容及格式統一，消費者較易明白 	<ul style="list-style-type: none"> ● 內容各有不同，對消費者保障不一
<ul style="list-style-type: none"> ● 條款必須以書面列明 	<ul style="list-style-type: none"> ● 委託多以口頭形式訂定
<ul style="list-style-type: none"> ● 條款涵蓋較全面，包括放盤價、分銷及視察物業等 	<ul style="list-style-type: none"> ● 條款涵蓋不夠全面，易引起爭議
<ul style="list-style-type: none"> ● 清楚訂明有效期 	<ul style="list-style-type: none"> ● 有效期欠清晰或欠奉
<ul style="list-style-type: none"> ● 列明代理方式，包括獨家／非獨家、單方／雙方代理 	<ul style="list-style-type: none"> ● 代理方式不清晰或欠奉
<ul style="list-style-type: none"> ● 代理須提供指定物業資料 	<ul style="list-style-type: none"> ● 無保證代理提供物業資料
<ul style="list-style-type: none"> ● 清楚訂明佣金數額及付佣條件 	<ul style="list-style-type: none"> ● 佣金數額及付佣條件不清晰
<ul style="list-style-type: none"> ● 代理須披露與物業有關的利益 	<ul style="list-style-type: none"> ● 無保證代理披露有關利益
<ul style="list-style-type: none"> ● 代理須把協議副本提供予客戶 	<ul style="list-style-type: none"> ● 無保證代理提供副本
<ul style="list-style-type: none"> ● 不可漏空，必須填妥及署名 	<ul style="list-style-type: none"> ● 常有空白處，易引起爭議
<ul style="list-style-type: none"> ● 有適當提醒字句及註解 	<ul style="list-style-type: none"> ● 無適當提醒字句及註解

指定物業資料類別

所需資料	主要資料來源
現時擁有業權人士及有效產權負擔	土地註冊處
物業實用樓面面積	差餉物業估價署（資訊熱線服務） 土地註冊處
落成年份	差餉物業估價署（資訊熱線服務） 土地註冊處 屋宇署
用途限制	土地註冊處 屋宇署
租契未滿的年期及續期權利	土地註冊處
租契年期	土地註冊處

第 2 部

附件 III

賣方陳述

1. 賣方曾否或是否或會否就物業或物業所屬建築物的任何部分進行結構上的增建或改建？
有 沒有
如“有”，請提供詳情：_____
2. 政府或物業所屬建築物的管理處或業主立案法團曾否、是否或會否就物業或物業所屬建築物的任何部分的欠妥狀況，規定進行任何修復或補救？
有 沒有
如“有”，請提供詳情：_____
3. 政府或物業所屬建築物的管理處或業主立案法團曾否、是否或會否就物業或物業所屬建築物的任何部分規定或建議進行以下工程，而該項工程的全部或部分費用是須由物業的買方負擔的？
修葺或改善工程 斜坡維修工程
其他 沒有
請述明工程（如有的話）的性質：_____
4. 如對問題 2 或問題 3 的答案是“有”的話，請述明物業的買方將須負擔的費用／預算費用*：總額港幣\$_____。

(a) 物業將在可交吉的情況下出售。或

(b) 物業將連同以下租契／有特定年期的特許／法定租賃*出售：

- 每月租金為港幣\$_____。（包括差餉；地租／地稅；管理費）。
- 年期為_____年_____月，即自_____年_____月_____日起，並於_____年_____月_____日屆滿（首尾兩天包括在內）。
- 其他條款：
解約條款 租金調整 續期權
其他特別條款；請指明：_____

於本表格第 2 部由_____（“賣方”）所提供的資料，就賣方所知道，均屬真實及正確的。

賣方簽署：_____ 日期：_____

或

我們，_____（“代理”（參閱註 12）），代表賣方行事，已敦請賣方提供本表格第 2 部的資料，但賣方決定不提供該等資料。

我們，_____（“代理”（參閱註 12））合理相信本表格所載資料的準確性。

地產代理／營業員代表代理簽署：_____

簽署人的姓名及牌照號碼：_____

代理的營業詳情說明書號碼：_____

地址：_____

電話號碼：_____

傳真號碼：_____

日期：_____

註

1. 使用本表格時不應作出任何更改。
2. 本表格第 2 部載列的任何資料將不影響或界定買賣雙方擬訂立的買賣協議的任何條款及條件。
3. 持牌地產代理須於與賣方訂立地產代理協議前向賣方提供一份已填妥的表格的正本或副本。
4. 除非買方明確表示放棄收取本表格的正本或副本的權利，否則持牌地產代理須向買方提供一份已填妥的表格的正本或副本。
5. 如買方或賣方：
 - (a) 對本表格第 1 部 B 部所列的任何產權負擔的效力及含意存有疑問；
 - (b) 不能取得任何訂明資料或對本表格所提供的任何資料存有疑問；或
 - (c) 欲取得本表格並沒有提供的其他資料。應尋求法律意見或其他專業意見。
6. 除第 1(c)部外，必須回答所有問題及在所有空格上填寫所需資料。如任何問題並不適用，請填上“不適用”。如欠缺任何訂明資料，請填上“資料欠缺”。
7. 應就每項物業填寫一份表格。
8. 如所提供的資料有任何重要更改，應立即通知收取本表格的人。
9. “*”號表示刪去不適用。被刪去的條文必須加以簡簽。如適用，請在所提供的方格□內劃上“✓”號。
10. 賣方可就在本表格第 2 部提供的資料附加書面證據。
11. 資料的訂明來源：
 - A：土地註冊處
 - B：差餉物業估價署（物業樓齡及面積資訊服務）
 - C：屋宇署
12. 填上有關地產代理商號的名稱。