

《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

甲. 本局對在六月十五日會議上的問題所作出的回應

(1) 賣方的聲明

根據議員所提的建議，表格 1 第 2 部賣方的聲明將會作出修改。

(2) 表格的中文版本

為簡化和使表格內容更易於明白，表格 1 至 6 的中文版本將會作出修改。

(3) 簽署買賣合約前核實賣方的身份

規例第 13(3)條的條文現已作出修改，使條文更清楚述明持牌人或地產代理須採取所有實際可行方法，以核實賣方的身份。至於持牌人應當如何核實有關物業業主的身份及確定業主有轉售物業的權利，監管局將會透過執業指引，向代理提供適當的指導。這樣可避免將較複雜的程序條文載於法例內。請參閱載於附件 I 內經修訂的第 13(3)條。

(4) 在《地產代理（裁定佣金爭議）規例》
第 10(1)及(2)條內有關律師代表的問題

我們已作出仔細研究，現有的條文其實與小額錢債審裁處條例（第 338 章）內的有關規定相若，所以無須作出修改。

(5) 委任由業界推選的代表成為地產代理監管局的成員

根據地產代理條例，監管局成員由房屋局局長委任。現任地產代理監管局成員的任期將於今年十月三十一日屆滿。我們在委任下一屆成員時，將會考慮上述的建議。

乙. 本局對四個地產代理商會六月十六日文件的回應

四個地產代理商會就地產代理常規規例和標準文件提出的建議修訂，本局已經詳細考慮，現將我們的回應歸納如下 -

- (1) 我們同意在不影響協議的法律效力的情況下，盡量精簡標準文件，但四個商會提出的幾處刪減和增加，有些超越《地產代理條例》所涵蓋的範圍，有些刪減後則不能反映《地產代理條例》和協議書的原意。例如，業界要求在協議書上規定業主須事先將佣金存放於代理或律師，此乃並非《地產代理條例》所涵蓋的範圍。況且，地產代理條例的主要目的，是規管業界的操守和運作，透過條例硬性規定消費者付佣的方法，並不恰當。又例如有關商會要求從協議書內刪除物業資料表格的建議，與《地產代理條例》第 36 條訂明代理須管有和提供物業資料的職責有所違背。
- (2) 商會亦建議在協議書內無須列明代理的責任，對此我們不能表示同意，因為協議書制定的目的便是要清楚列明雙方的權利和責任，故此，在協議書內詳述是必須的。
- (3) 將委任及有效期分開為兩段，實際沒有此必要，這樣做反而會加長協議書的篇幅。
- (4) 本規例乃針對住宅物業而訂定的，監管局現已正在研究適用於非住宅物業的規例，並會於稍後草擬有關規例。
- (5) 代理建議買方除透過配偶購入物業亦須支付佣金外，其餘人士包括買方的兄弟姐妹父母等，購入物業亦須支付佣金，消費者委員會對於這項建議有極大保留，認為條款過於苛刻。

- (6) 至於建議放盤價可以在一定範圍內列明，避免日後更改的麻煩，與及擴闊現時協議書內發出廣告的定義，這兩個建議，我們認為可以接納。
- (7) 有關營業員可否代表地產代理公司簽署協議，我們已徵詢法律意見，認為是可行的。

政府總部

房屋局

一九九九年六月