



香 港 地 產 代 理 商 總 會

HONG KONG REAL ESTATE AGENCIES GENERAL ASSOCIATION

香港 中 環 閣 麟 街 1 0 - 1 6 號 致 發 大 廈 1 樓 D 室
Flat D, 1/F., Winning House, 10-16 Cochrane Street, Central, Hong Kong.
Tel: (852)2544 1188 Fax: (852)2545 2003 E-mail: hkreaa@netvigator.com

立法會房屋事務委員會各位委員、立法會各位議員：

CB(1) 1857/01-02(06)

(一) 建議修改現行地產代理牌費機制

現行收取高昂牌費機制極不合理和不公平，本會意見：

(1) 「昂貴三重收費」，增加經營困難。

在香港營商，要領取「商業登記」，如為專業人士，多領一個“專業”個人牌，已可執業；醫生、律師、會計師等行業均如此，地產代理領取「代理牌照」及「商業登記」應已有足夠資格從事商業活動，為何還要多領取「營業詳情說明書」或「地產代理（有限公司）牌照」，而需另付牌費達二千多元。以 1999 年為例，一間四人的小型代理，每年交「商業登記」連「公司牌費」及四個代理牌費共支付\$20,450 元，不論是否做成生意亦要付出達二萬多元，才免於「觸犯法例」，實在太不合理，就算現時已減低了兩次牌費情況下，每年牌費亦達\$12,410 元。

地產代理領取「商業登記」及「代理牌照」應已可執業，無需重疊另領「營業詳情說明書」或「地產代理（有限公司）牌照」。即使認為管理制度有此需要，此額外的第三個牌照。年費亦祇應象徵式收取二、三百元。

(2) 違反當年立法準則

規劃環境地政司與監察地產代理工作小組於 1994 年 8 月發表“工作小組報告書”關於制定地產代理發牌制度，提出下列五項主要準則：

- (i) 不應導至大幅增加物業交易的費用及時間。
- (ii) 不應引致地產代理短缺。
- (iii) 應容許自由加入地產代理行業。
- (iv) 應避免大規模的地產代理商壟斷市場。
- (v) 應公平合理。

地產市道不景，加上現行《地產代理條例》中有不少不合理條款，牌費高昂和牌費制度不合理，經營成本大增，中小型代理經營困難，紛紛倒閉，地產代理行業逐漸走向壟斷，對從業員及消費者帶來嚴重不良影響，與當年立法準則背道而馳。

現行高昂牌費是根據監管局營運費用而制定，代理越少，牌費愈加，現行收取牌費機制，必然產生惡性循環後果，如不作出修訂，就如飲鴆止渴，會引致監管局沒有足夠財政收入來支持運作。

(3) 牌費應「用者自付」：



香 港 地 產 代 理 商 總 會

HONG KONG REAL ESTATE AGENCIES GENERAL ASSOCIATION

香港 中 環 閣 麟 街 1 0 - 1 6 號 致 發 大 廈 1 樓 D 室
Flat D, 1/F., Winning House, 10-16 Cochrane Street, Central, Hong Kong.
Tel: (852)2544 1188 Fax : (852)2545 2003 E-mail: hkreaa@netvigator.com

政府為使其管理下機構收費公平合理，經常強調「用者自付」原則，而現行地產代理牌照收費制度是不理會收入高低，採用“最原始的只按人頭計算”的「人頭稅」制度，《地產代理條例》若干不合理的條例和不合理的牌照收費制度，增加了中小型地產代理商經營困難，紛紛倒閉和加速做成地產代理的壟斷局面，**現行的制度違反「用者自付」原則，是「劫貧濟富」，而非「扶助弱小」**，亦與香港政府推行**「扶助中小企業」減低失業率政策背道而馳**。建議在地產代理所收取佣金中抽取約 1% 作為地產代理監管局行政費，辦法是規定地產代理收佣金要發收據，在收據上貼「物業租售佣金印花」。按物業租售市場現況，初步估計每年收取物業租售佣金印花可達四仟萬元以上，有機會減低代理牌費達 70% 或以上，**建議地產代理個人牌費每年不超過六百元，營業員牌費不超過四百元**，這會吸引新人入行，有利於長遠發展。此收費制度符合「用者自付」「多收入多付」的現代社會徵收費用原則，對低收入者公平，抽取約 1% 左右對高收入者影響不大。本會早在 1998 年至今，多次向有關部門建議採用由地產代理佣金抽取印花的合理制度。**在佣金收據貼物業租售佣金印花，是最簡單而牽涉極少行政費的方式**。希望監管局、房屋局和政府有關部門儘速考慮修改《地產代理條例》中極不合理的牌費條例，以減少中小型地產代理紛紛倒閉情況及易於吸引新人入行。

(二) 檢討地產代理監管局的規管制度

(1) 監管局的成員委任應增加從事地產代理個人成員（即“A 類別人士”）的代表性

自監管局成立以來，包括本會在內的業界幾個主要商會，曾多次向立法會及房屋局作出反映：過往由於監管局內的委員會從事地產代理的個人成員（即“A 類別人士”）極少與業界溝通，亦沒有諮詢業界的意見，以致業界很多合理的要求和建議未能在監管局內獲得充分反映，這顯示監管局成員的委任機制出現了問題、失去應有的功能。

故本會要求：

- (a) 增加監管局內從事地產代理的個人成員（即“A 類別人士”）委任所佔的比例，應由目前不足的三份之一，最低限度增加至四成，或甚至一半，為著加強其代表性，大部份被委任的成員應由地產代理業界有代表性的非牟利機構、組織所推選出來的代表；
- (b) 規定該等委任的個人成員，必須經常與業界及業界有關組織溝通，並諮詢其意見，向監管局反映。



香港地產代理商總會

HONG KONG REAL ESTATE AGENCIES GENERAL ASSOCIATION

香港 中環 閣麟街 10-16 號致發大廈 1 樓 D 室
Flat D, 1/F., Winning House, 10-16 Cochrane Street, Central, Hong Kong.
Tel: (852)2544 1188 Fax: (852)2545 2003 E-mail: hkreaa@netvigator.com

(2) 反對監管局擬將操守守則改訂為執業規例

本會一向以來支持地產代理專業化，但卻對監管局擬將地產代理的《操守守則》修訂為《執業規例》的建議不表苟同，其理據如下：

- (a) 監管局並未有針對業界操守方面進行足夠的宣傳、教育與培訓；而面對業界違反執業規例，例如市面包括報刊等的宣傳廣告，充斥著《試價》的虛假樓盤，監管局亦未有充分對違反規例的地產代理進行紀律處分，故此在充分作宣傳教育與有效進行紀律處分前，實毋須急於將《操守守則》修訂為《執業規例》；
- (b) 本港絕大部份物業交易，並非如美、加所普遍採用避免利益衝突的單邊代理形式，而是透過地產代理以雙邊代理形式進行，故本港的地產代理是經常面對「一僕侍二主」的利益衝突，若監管局只將《操守守則》訂為《執業規例》，並不是令地產代理業達到專業水準的最好解決辦法；
- (c) 本港幾乎所有將《操守守則》訂為《執業規例》的專業團體組織，例如：醫務委員會、大律師公會、律師公會、牙醫學會、香港會計師公會、建築師學會……等的紀律委員會都是屬「自我規管」性質，大部份委員會成員由業內人士出任，但作為地產代理行業的監管機構「監管局」的紀律委員會，地產代理業界所佔的委任成員卻僅屬少數，這又何嘗公平對待地產代理業界！

香港地產代理商總會
二〇〇二年五月廿九日