

討 論 文 件

立 法 會 房 屋 事 務 委 員 會

地 產 代 理 監 管 局 的 財 政 及 規 管 工 作 最 新 簡 報

引 言

本文件向議員簡報地產代理監管局（監管局）財政及規管工作的最新情況，並滙報《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（常規規例）檢討的工作進展。

背 景

2. 《地產代理條例》（條例）旨在提升地產代理的服務水平，以及保障消費者在物業交易中的權益。監管局在一九九七年十一月一日成立，循多個途徑規管地產代理業，包括根據《地產代理（發牌）規例》（發牌規例）推行發牌制度，以及根據常規規例建立執業規管架構。

地產代理監管局的財政

3. 監管局是獨立及自負盈虧的法定組織，主要收入來自向持牌地產代理收取的牌照費。本局每年均須向房屋局局長提交帳目報表及核數師報告，供立法會審閱。

牌照續期工作

4. 監管局已完成有效期至二零零一年年底的牌照的續期工作。這是三年發牌過渡期完結後，也是在立法會於二零零一年十月通過更具靈活性的發牌安排後首次進行牌照續期工作。本局的統計數字顯示，在二零零二年年初，持牌的個人及店鋪數目，分別為 13 771 名及 2 821 間。根據這些數字，持牌人總數比二零零一年年底減少 14%，更比一九九九年高峯期減少 34%。二零零二年五月，持牌人總數稍為回升，持牌地產代理及持牌營業員人數分別有 10 243 及 4 522 名，但持牌店鋪數目繼續減少至 2 655 間。不過，與一九九九年高峯期比較，持牌人總數仍減少了 31%。此外，地產代理（牌照費較高者）相對於營業員的比率，也有相當大的變化，由二零零零年年初的 6.14 比 1，降至二零零二年五月的 2.27 比 1，並預計會在靈活的發牌安排實施後，因更多持牌人轉持收費較低的營業員牌照而再有變化。從業員人數減少及地產代理所佔比率下降，均會直接影響監管局的收入。

5. 根據現行經費模式，監管局的收入完全視乎持牌人數多寡而定。然而，地產代理從業員的流動性十分高，已是眾所周知的。由於持牌人數難以預測，收入以收費為主，便不能確保財政長期穩定，而且，收費水平如果經常調整，也不會為持牌人所接受。為解決這個問題，監管局已進行可行性研究，考慮以按值徵收物業交易費用作為另一經費模式。監管局仍未審定上述研究的報告。報告完成後，會提交政府考慮，並在作出最後決定前，會向業界及有關當局作出全面諮詢。

6. 自成立至今，監管局一直奉行節約和審慎理財政策。由二零零零／零一年度至二零零二／零三年度，監管局的整體開支估計節省達 7.3%，超出政府資源增值計劃下三年內節省 5% 的目標。現在的人手編制，比二零零零至零一年度削減了 16%。監管局會在不影響本身的法定職能的大前提下，繼續全力節約開支。

7. 監管局曾先後兩次調低牌照費，二零零零年的減幅為 20%，二零零二年則為 30%。由於收費調低和持牌人數減少，本局二零零三至零四年度的牌照費收入預計會減少 33%。此外，由二零零二至零三年度開始，監管局的全年營運帳目會首次出現赤字，金額約為 900 萬元。

8. 長遠而言，減省成本的可行方法之一，就是考慮購置辦公室。自置辦公室，預計可為監管局每年淨節省開支約 300 萬元。本局辦公室的租賃期將於二零零三年十月屆滿，可趁着物業價格下降和利率偏低

的時機，考慮這個節流方法。我們會在適當時候全面徵詢業界和有關當局的意見。

9. 在預留撥款進行包括撥備購置辦公室等非經常開支項目後，監管局的累積盈餘跌至相等於 12 個月開支的基準以下，更會在二零零四至零五年度再跌穿相等於六個月開支的界線，然後在二零零七至零八年度用竭。監管局二零零二／零三年度至二零零六／零七年度的財政預算案及預計收支，詳載於附錄 A。

地產代理監管局的規管工作

10. 二零零一年，監管局內負責執行工作和投訴事宜的組別，處理投訴和違規個案總共 1 470 宗，涉及 2 286 項指稱。研訊結果是，有 35 名持牌人遭撤銷或暫時吊銷牌照，另外 56 人的牌照則須附加條件。投訴當中，有 44 宗轉交警方、廉政公署及其他執法當局處理，其中 18 宗已經判罪。此外，監管局也曾到地產代理店鋪及首次銷售地點進行 1 391 次巡查(附錄 B)。

常規規例檢討

11. 常規規例在一九九九年十一月生效，實施兩年半以來，多個可改善之處已獲確定。檢討常規規例的工作小組在二零零一年年底時成立，成員除了屬監管局成員的業內人士外，還包括兩名來自業內組織的代表。工作小組已深入討論多個事項，包括：

- (a) 常規規例訂明的標準文件具法律約束力，既界定地產代理與客戶之間的關係，也保障雙方的權益。在上述文件的法律效力不會因而減低的條件下，工作小組討論了多種精簡和簡化文件的方式和方法。
- (b) 考慮多項有關以何種方式和何時提供物業資料的建議，包括分階段提供資料，以及除目前規定的來源外，容許從其他來源取得物業資料。
- (c) 考慮是否需要在監督屬下地產代理的操守和行為方面，加強經理的職責，以提升行業的整體服務水平。
- (d) 考慮推行多項措施，在物業交易過程中為消費者提供更大保障，包括有關暫管按金、正式授權出售物業和徵求銀行同意出租按揭物業等各種安排。
- (e) 考慮以多種方式及方法使監管局能夠更公平和有效地處理從業員不合專業操守的情況。

12. 監管局會進一步研究上文簡述的常規規例檢討，並會把檢討結果交予政府再作考慮。

地產代理監管局的架構

13. 條例對監管局的架構有所規定，而這個架構下的成員組合，已在社會上的不同利益之間取得妥善平衡。根據條例內有關監管局成員組

合的條文，除了主席和副主席外，共有 18 名分屬三個類別的委任成員：五名來自地產代理業；四名與地產代理界別有關；以及九名來自社會上其他界別。本局亦曾因應情況，邀請更多業內人士加入轄下的常設委員會(例如培訓委員會和執業委員會)及工作小組。

地產代理監管局

二零零二年五月

地產代理監管局
為 2002/03 預算作出之五年收支預算
(港元百萬計)

	<u>2002/3</u>	<u>2003/4</u>	<u>2004/5</u>	<u>2005/6</u>	<u>2006/7</u>
收入					
牌照費	32.761	32.018	32.018	32.018	32.018
考試費	2.140	2.140	2.140	2.140	2.140
利息收入	2.337	1.937	1.937	1.937	1.937
總收入	<u>37.238</u>	<u>36.095</u>	<u>36.095</u>	<u>36.095</u>	<u>36.095</u>
支出					
營運支出	40.831	39.131	37.431	37.431	37.431
利息，折舊及撥備	5.421	5.421	5.421	5.421	5.421
總支出	<u>46.252</u>	<u>44.552</u>	<u>42.852</u>	<u>42.852</u>	<u>42.852</u>
本年度虧損	<u>(9.014)</u>	<u>(8.457)</u>	<u>(6.757)</u>	<u>(6.757)</u>	<u>(6.757)</u>
累積結餘	<u>35.536</u>	<u>27.080</u>	<u>20.323</u>	<u>13.566</u>	<u>6.809</u>

預算表設定附註

1. 未來數年牌照收入預算是以2002年初持牌人數假設不變為基準。2002/03 年度牌照收入比未來數年稍高，因當年包括若干舊牌照費之收入，即是牌費為未在2002年一月開始減百分之卅之水平。
2. 考試費收入按每年有4000名考生計算。
3. 未來數年利息收入是以 2002/03 為基準。2002/03 是以平均現金結存以年息2厘計算。
4. 有關支出方面，2002/03年度之支出則為未來數年預算之基準。其中注意事項：
 - 甲) 相對政府資源增值計劃三年內節省百分之五，本局三年內（2000/01 至 2002/03）雖屬成立初期仍可達百份之七點三之節省。
 - 乙) 設定2003/04 租約屆滿後，本局倘若購入自置辦公室，租金於 2003/04 可省1.7百萬元（由 2003 年十月租約期滿計6個月租金），之後每年可省3.4百萬元。由 2003/04 起每年利息收入相應減少0.4百萬元，經此抵銷後每年仍可省3百萬元。
 - 丙) 此預算表並未加入任何新增計劃或執行新法例之支出。
5. 倘本局購入自置辦公室，將會由資本計劃發展基金籌資。根據香港會計師公會發出的會計實務準則及會計指引第17條（物業機器及設備）的豁免條款，自置辦公室及裝修不設折舊。
6. 以上預算表每年度總支出均包括 \$1.5百萬元轉撥至訴訟均衡儲備。
7. 本局現時仍欠政府一項開辦經費貸款二千八百萬，年息5%。

2001 年巡查及投訴數字

投訴及違規個案

個案	1,470
指稱	2,286

商舖及新樓盤巡查

商舖	1,141
新樓盤	250

處分類別

撤銷牌照	9
暫時吊銷牌照	26
牌照附加條件	56
罰款	9
譴責	12
警告函	206
指導函	1,271
已交其他機構處理（警方、廉政公署等）	44