

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1030/05-06號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會會議紀要

日 期：2006年2月6日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：陳鑑林議員, SBS, JP (主席)
李永達議員(副主席)
何俊仁議員
李華明議員, JP
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
楊森議員
張宇人議員, JP
陳偉業議員
馮檢基議員, JP
王國興議員, MH
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
張學明議員, SBS, JP

缺席委員：周梁淑怡議員, GBS, JP
涂謹申議員
石禮謙議員, JP
李國麟議員
劉秀成議員, SBS, JP
鄭經翰議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋及規劃地政局

署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)
譚榮邦先生, JP

首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)
高國耀先生

地產代理監管局

主席
潘國濂先生, JP

行政總裁
陳佩珊女士

規管及法律總監
鄭啟華先生

執行總監
蔡小玲女士

參與議程第V項的討論

房屋及規劃地政局

署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)
譚榮邦先生, JP

首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)
高國耀先生

首席助理秘書長(規劃及地政)
羅翠薇女士

房屋署

總房屋事務經理(申請及行動)
何仲昌先生

差餉物業估價署

副署長
老興忠先生, JP

高級租務主任
陳國藩先生

應邀出席人士：參與議程第V項的討論

均益大樓租客權益關注組

代表
麥惠秋女士

啟源樓租客權益關注組

代表
林志強先生

長者爭取西區公屋安置小組

代表
葉明先生

香港業主會有限公司

會長
余慶雲先生

代表
梅惠清女士

荃灣遠東銀行大廈租戶會

代表
區家榮先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 總議會秘書(1)6
司徒少華女士

高級議會秘書(1)7
王兆宜先生

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會CB(1)793/05-06號文件 —— 2006年1月5日會議的紀要)

2006年1月5日會議的紀要獲得確認通過。

II 上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉自上次會議後曾發出政府當局所提供有關分拆出售房屋委員會零售和停車場設施的資料文件。

III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)797/05-06(01)號文件 —— 待議事項一覽表
立法會CB(1)797/05-06(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

3. 主席告知委員，由於他不在香港，原定於2006年3月6日舉行的下次會議須改期舉行。委員同意在該次會議討論政府當局提出的下列事項 ——

- (a) 檢討公屋輪候冊申請人的入息和資產限額；及
- (b) 就公屋租金政策進行公眾諮詢。

委員亦知悉須經房屋委員會確認，才可確定屆時是否可就(b)項事宜進行討論。

(會後補註：下次例會已改期於2006年3月17日(星期五)上午8時30分舉行。)

4. 主席提醒委員，事務委員會將於2006年2月21日前往參觀居者有其屋計劃的剩餘單位。按照委員在2006年1月5日上次會議席上所作決定，參觀活動的行程表將會在臨近進行參觀的日期時才送交委員參閱。秘書處會要求委員表明其選乘何種交通工具。

IV 地產代理監管局的工作概覽

(立法會CB(1)797/05-06(03)號文件 —— 政府當局提交的資料文件)

5. 應主席所請，署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)向委員會簡述地產代理監管局(下稱“監管局”)的背景。監管局主席繼而闡述資料文件的要點，藉以向委員簡介監管局的工作及新措施。

考試及發牌

6. 監管局主席表示，為提升業界的水平，監管局在2005年7月就地產代理資格考試作出修改，採用新的考試模式，擴闊考試範圍，以及加入更有深度的個案分析。自此，地產代理資格考試的合格率顯著下跌。為了進一步確保只有具備行業所需專業知識和技能的人士才可入職，監管局亦將於2006年7月起提高營業員資格考試的難度。

7. 楊森議員察悉並關注到上述考試的合格率偏低，平均合格率由2004年的42%，下跌至2005年下半年所舉行兩次考試的21%。監管局行政總裁表示，根據現行制度，任何有意在香港從事地產代理工作的人士均須符合多項條件，包括完成中五或具有同等程度學歷，以及在有關資格考試中取得合格成績。雖然有越來越多學歷較高的人士加入地產代理業，但業內持牌人的整體教育水平仍普遍偏低。為了更長遠地提升從業員的整體水平，實有需要確保新入職人士充分掌握地產代理工作所有主要範疇的知識，以便他們能夠稱職地履行其職責。資格考試是達致此目標的必需工具，而監管局不會為了提高合格率而影響從業員的質素。監管局主席表示，導致合格率偏低的部分原因，可能在於部分考生在應試前準備不足。

8. 陳婉嫻議員表示，在有關的法案委員會審議《地產代理條例草案》時，她曾對規定從業員須最低限度具備中五程度學歷一事提出反對，因她認為此舉會令一些雖不具備所需學歷但擁有有關銷售技巧的人士不能投身地產代理業。她補充，她並不反對提高資格考試的水平，但卻認為必須制訂相應措施，協助對地產代理工作有興趣的人士投身該行業。監管局主席明白培訓工作所帶來的裨益，但他表示提供培訓並不屬監管局職權範圍以內的事務。此外，目前並沒有和地產代理工作有關的培訓課程。在此方面，監管局會和教育機構／培訓學院探討為有志地產代理工作的人士提供特別為他們設計的培訓課程的可行性。為方便委員瞭解有關事宜，主席建議並獲監管局答允提供過去數年參加資格考試的考生數目。若此方面的需求殷切，監管局或許值得考慮與僱員再培訓局聯絡，研究為有意應考的考生開辦培訓課程。此做法將會是提高從業員質素的較有效措施。

監管局

(會後補註：監管局表示，目前有兩所教育機構為有興趣參加資格考試及投身地產代理業的人士提供培訓課程，它們分別是香港大學專業進修學院和明愛成人及高等教育服務。)

9. 王國興議員雖同意有需要推動地產代理業的行業專業化，但他關注到長期服務該行業的地產代理及營業員，倘因為各項新規定而未能在資格考試中取得合格成績，將會被迫離開地產代理業。監管局主席澄清，資格考試只適用於新入職的從業員。除非持牌人作出可導致撤銷牌照的不當行為，否則現職地產代理及營業員將不受影響，其牌照亦不會被撤銷。

條例執行

10. 楊森議員對投訴數目大幅上升表示關注，並詢問監管局將如何對付有關問題。監管局主席表示，監管局對於投訴數目上升同感關注，因為此情況對員工調配將有重大影響。然而，投訴數目大幅上升未必完全由從業員的不當行為引致，而可能基於其他因素，例如物業交易數目增加、市民的認知有所提高、投訴機制更趨完善，以及監管局處理投訴的工作更具成效。

監管局

11. 主席建議監管局應就投訴性質進行分析，以便利訂對付有關問題的具體措施。陳婉嫻議員贊同主席的意見，認為監管局應研究投訴的性質，以免令人產生任何誤會，以為從業員的質素是導致有大量投訴的唯一原因。她同時補充，就部分投訴而言，責任未必盡在從業員一方。監管局主席承諾提供就所接獲的投訴作出的分析。

12. 王國興議員關注到在部分新樓盤銷售點出現的混亂情況，並詢問監管局如何可維持從業員在此類銷售點的適當秩序。陳偉業議員贊同須加強新樓盤銷售點的巡查工作，以盡量減低對有關居民造成的滋擾。當局亦應考慮禁止從業員阻塞銷售點的入口及行人路和鄰近的地鐵站，以免對公眾的安全構成潛在危險。

13. 署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，政府當局定期與香港地產建設商會及消費者委員會舉行會議，商討維持新樓盤銷售點秩序的措施。政府當局亦有要求地產發展商在此方面與香港警務處合作。監管局主席補充，他完全明白有需要維持新樓盤銷售點的適當秩序。為此，監管局已調派額外人手巡查新樓盤銷售點及地產代理公司，以確保後者妥善管束員工在此類銷售點的行為。對於持牌人的不當行為，當局已採取紀律行動。此外，監管局亦有就部分個案尋求其他執法機關的協助。監管局行政總裁補充，監管局已因應有更多新樓盤推出發售，以及公眾對新樓盤銷售點的秩序日益關注，而在2005年加強在新樓盤銷售點採取的行動，包括進行巡查工作。監管局亦有發出執業通告，就地產代

理工作提供指引和指示，包括須經業主同意方可發出新樓盤廣告，以及向消費者提供準確的物業資料，例如推出發售的單位數量及售價。由於地產代理有責任確保其公司的有效管理，地產代理公司須按照規定備存駐新樓盤銷售點的職員紀錄。從業員在身處新樓盤銷售點時亦須佩帶職員證，以供監管局查核。此外，監管局會致力促進市民認識他們在進行物業交易時的權利和義務。

14. 李永達議員確認提供準確物業資料的重要性，因為此舉可令準買家在進行物業交易時作出明智的抉擇。他詢問監管局如何確保地產代理及營業員以外的人士發放準確的物業資料，例如地產代理公司的行政人員及公關人員，他們可能會利用選擇性的資料推高物業售價。監管局主席表示，儘管監管局獲賦權規管地產代理業的操守，但卻不能在發放物業資料方面對其他人士(例如傳媒)作出管制。他向委員保證，監管局會巡查新樓盤銷售點和地產代理公司，以瞭解是否有任何違規個案。監管局行政總裁補充，監管局不但可向個別從業員採取行動，更可就地產代理公司僱員的不當行為向有關的地產代理公司採取行動，因為法例規定地產代理公司有責任妥善監督和管理其業務，以確保遵守法例的規定。地產代理公司如有任何管理失當之處，包括員工發放不正確的物業資料，均可受到紀律制裁。事實上，監管局在過去一年曾向數間地產代理公司進行紀律制裁。鑒於地產代理工作已為數間大型地產代理公司所壟斷，李永達議員認為監管局應與該等公司保持密切聯繫，以確保它們發放準確的物業資料，因為市民必須依賴此等資料來作出購買物業的決定。監管局主席察悉李議員的意見。

15. 梁國雄議員認為，與其規管從業員，不如向無良的地產發展商採取行動，因他認為部分地產發展商刻意發放失實的物業資料，企圖藉此推高樓市以牟取暴利，才是問題的癥結所在。他認為應成立和證券及期貨事務監察委員會相若的監管組織，監察地產發展商的運作。陳偉業議員贊同在缺乏政府當局的支持及欠缺財政資源的情況下，普羅市民將極難透過民事訴訟就發放失實物業資料向地產發展商採取法律行動。為此，當局應考慮修訂現有的法例，把地產發展商提供失實物業資料列為刑事罪行。監管局主席表示他不宜就陳議員的建議作出評論，因為該項建議超出監管局的職權範圍。署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，如政府當局發現現行的自我規管制度未如理想，定當考慮採取進一步的措施。

專業發展

16. 王國興議員認為應向從業員提供專業發展課程。楊森議員同意提升從業員的質素將有助減少投訴個案的數目。監管局主席回答時表示，監管局明白持續專業進修的重要性，並以自願參與形式推出持續專業進修計劃，以期提高從業員的服務素質和幫助他們掌握更多專業知識。根據該計劃，監管局鼓勵持牌人每年修讀不少於10個持續專業進修學分(大概10個學習小時)。達到修讀10個學分的目標的從業員可獲頒發達標證書，而且可在名片印上監管局認可的嘉許獎章。

17. 署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)補充，由於去年經地產代理處理的物業交易所涉及的款額約達4,000億元，政府當局強烈支持監管局推動從業員專業化的工作，以協助保護消費者的權益。對於提高資格考試的水平可能對有志投身地產代理業的人士構成障礙的關注，署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)雖表示理解，但他認為有必要藉此確保只有具備適當資格及勝任地產代理工作的人才可加入該行業，因為保障公眾利益遠較不問資格而製造就業機會重要。他同意監管局可與有關的教育機構／培訓學院一同進行研究，探討是否有可能為有志投身地產代理業及參加資格考試的人士提供更多培訓課程。

V 撤銷租住權管制對租客的影響

(立法會CB(1)2301/04-05(01)號文件 —— 當值議員於2005年7月8日轉交處理有關《業主與租客(綜合)條例》(第7章)所訂條文的事宜

立法會CB(1)67/05-06(01)號文件 —— 當值議員於2005年10月5日轉交處理有關《業主與租客(綜合)條例》(第7章)所訂條文的事宜

立法會CB(1)797/05-06(06)號文件	——	政府當局提交的資料文件
立法會CB(1)797/05-06(04)號文件	——	均益大樓租客權益關注組及啟源樓租客權益關注組聯名提交的意見書
立法會CB(1)797/05-06(05)號文件	——	香港業主會有限公司提交的意見書
立法會CB(1)833/05-06(01)號文件	——	荃灣遠東銀行大廈租戶會提交的意見書)

與均益大樓租客權益關注組的代表會晤
(立法會CB(1)797/05-06(04)號文件)

18. 均益大樓租客權益關注組代表麥惠秋女士闡述關注組所提交意見書的要點。她促請政府當局檢討《2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(下稱“修訂條例”)，特別是有關撤銷租住權管制和撤銷重建時的法定補償的條文。

與啟源樓租客權益關注組的代表會晤
(立法會CB(1)797/05-06(04)號文件)

19. 啟源樓租客權益關注組代表林志強先生表示，撤銷法定重建補償的條文鼓勵發展商尋覓進行重建的機會，進一步令主要屬低收入家庭的租客的困境更加惡化。此類租客大多負擔不起搬遷費用及另覓新居所的較高租金，特別是在沒有法定補償的情況下。他促請政府當局因應租客的苦況檢討修訂條例。

(會後補註：在會議席上提交，由均益大樓租客權益關注組及啟源樓租客權益關注組進一步聯名提交的意見書，載於其後在2006年2月7日送交委員參閱的立法會CB(1)857/05-06(02)號文件。)

與長者爭取西區公屋安置小組的代表會晤

20. 長者爭取西區公屋安置小組代表葉明先生表示，自從他接獲業主的通知，要求他遷出現時的居所後，他一直擔心本身的居住問題。幸好房屋署(下稱“房署”)在今天早上會議開始前作出通知，表示可為他安排入住租住公屋(下稱“公屋”)。他希望委員能協助安置其他受影響的長者租戶入住公屋。他亦希望發展商在重建時能考慮租戶的財政困難，向租戶提供補償。

(會後補註：在會議席上提交的意見書，載於其後於2006年2月7日送交委員參閱的立法會CB(1)857/05-06(01)號文件。)

與香港業主會有限公司的代表會晤
(立法會CB(1)797/05-06(05)號文件)

21. 香港業主會有限公司會長余慶雲先生闡述該會所提交意見書的要點。香港業主會有限公司代表梅惠清女士補充，她支持修訂條例。她表示如能及早實施放寬租住權管制的規定，她便無需為了收回本身的舊樓物業而受盡折磨。她表示，由於租客拒絕應屋宇署的規定清拆違例的僭建物，她須向租客支付約8萬元的補償，以便在租客遷出後可清拆有關的違例僭建物。為了清拆該等僭建物，她須另外支付約40萬元的費用。她認為照顧有需要人士的責任在政府而非業主身上。

與荃灣遠東銀行大廈租戶會的代表會晤
(立法會CB(1)833/05-06(01)號文件)

22. 荃灣遠東銀行大廈租戶會代表區家榮先生向委員簡述該會所提交意見書的內容。

討論

23. **關於過渡性安排**，馮檢基議員表示，他在2004年表決反對條例草案的建議。他始終認為政府當局應檢討修訂條例，禁止業主在租客同意按業主要求繳交租金的情況下強迫租客遷走。他並認為就終止租賃發出為期一年的過渡性終止通知書，未必足夠讓租客在附近地區另覓面積及租金相若的居所，遑論搬遷費用的問題。署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，條例草案經有關的法案委員會詳細審議後獲得通過，其目的之一是撤銷有關租住權管制的規定，讓私人住宅租務市場恢復自由運作，令業主與租客的權益得到更理想的平衡。自修訂條例通過成為法例後，租務糾紛數字已有下跌。至

於過渡性終止通知書，署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，過渡性安排是在法案委員會審議階段經詳細討論後加入的規定，目的是幫助低收入租戶適應撤銷租住權管制所帶來的轉變。根據此項安排，對於在修訂條例生效前已存在的住宅租賃，倘業主選擇不續訂租約，則須在租約期屆滿後送達過渡性終止通知書。該通知書必須在擬終止租約日期前最少12個月向租客送達。在該12個月通知期內，原來租約的所有條款將維持不變，以便受影響的租客可在租賃條款不變的情況下另覓居所。

24. **在重建補償及有實際住屋困難的租客可獲的協助方面**，王國興議員詢問，政府當局將採取何種措施堵塞修訂條例中的漏洞，以避免均益大樓及啟源樓個案和荃灣遠東銀行大廈個案的情況重演。在均益大樓及啟源樓個案中，業主在重建時拒絕向租客支付補償。至於荃灣遠東銀行大廈的個案，業主則在仍有租客於大廈居住的情況下進行大型裝修工程，因而對有關租客構成不必要的不便。

25. 署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)解釋，修訂條例所訂撤銷租住權管制的規定，旨在令業主與租客的權益得到更理想的平衡。此外，在撤銷租住權管制後，仍有安全網的安排，以協助有需要的租客。在另覓新居所方面有實際困難的租客將獲提供協助，以確保他們一旦不獲續訂租約，也不會變得無家可歸。他們如符合入住公屋的資格，亦可申請入住公屋。至於法定的重建補償，署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，此安排建基於法律賦予租客租住權管制保障的原則之上。租住權管制一旦撤銷後，作出重建補償的法定基礎便不復存在。

26. 然而，王國興議員察悉市區重建局(下稱“市建局”)有向受其重建項目影響的租客提供重建補償。他促請政府當局檢討修訂條例，以確保受私人重建項目影響的租客亦符合獲取補償的資格。署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)解釋，在通過修訂條例時，部分議員認為受餘下的前土地發展公司(下稱“前土發公司”)項目影響的合資格住宅租客，應可獲提供若干補償。市建局接納議員的意見，秉持“以人為本”的宗旨，答允透過行政措施，為受其重建項目(包括非前土發公司項目)影響的住宅租客提供適當的特惠津貼。署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)並指出，根據修訂條例，業主無需為不續訂租約提供任何理由。因此，很難確定不續訂租約是否由於進行重建所致。儘管如此，私人發展商可因應個別

情況，與租客進行對話並制訂可為雙方所接納的補償安排。他補充，政府當局無意在現階段檢討修訂條例，因為其所達致的效果實為政府當局預期之內。王議員對於政府當局對租客的困境視若無睹感到失望。

27. 楊森議員指出，若受影響租客的入息及資產僅超越申請公屋的入息及資產限額，便不能受惠於安全網的安排。他補充，租戶可能因為中轉房屋單位所在地點偏遠而不願遷入該類單位。馮檢基議員贊同現行的入住公屋資格，較綜合社會保障援助計劃所訂的更加嚴格。他強調，由於住屋是基本需要，因此不應純粹以商業手法處理。他認為修訂條例完全傾向於保障業主的權益，因此當局有需要對之作出檢討。梁國雄議員表達了類似的關注，並認為撤銷租住權管制已導致私人市場租金上升，進而推高物業價格，最終令地產發展商受惠。由於私人樓宇租金上升，提供租金資助的需要亦會因而有所增加，繼而對公共資源造成更大的需求。因此，他認為政府當局務須制訂全面的計劃，按優先次序處理有需要人士的住屋需求。

28. **關於均益大樓及啟源樓的個案**，署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，房署接獲9宗提供協助的要求，並已根據現行機制悉數作出妥善的處理。政府當局會顧及受影響租客的個別情況，致力向他們提供協助。房署總房屋事務經理(申請及行動)補充，房署會竭盡所能，盡量在兼顧受影響租客意願的情況下向他們提供協助。

29. **關於荃灣遠東銀行大廈的個案**，署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，除一宗個案外，所有個案已獲得解決。差餉物業估價署高級租務主任補充，有關的業主能夠在進行大型裝修工程前與大部分租客(其中9戶除外)達成協議。餘下的個案已於2005年5月轉介差餉物業估價署處理，並於其後轉交立法會申訴部跟進。政府7個有關部門，包括勞工處、機電工程署、屋宇署、環境保護署、食物環境衛生署、消防處及差餉物業估價署曾先後就該等個案進行研究，但並未發現有關的裝修工程有任何違反現行法例之處。差餉物業估價署曾徵詢法律意見，並證實在沒有出現違規情況下，將不能對業主採取任何法律行動。在民政事務總署及梁耀忠議員協助下，差餉物業估價署成功協助業主與餘下9個租客中的8個租戶達成協議。餘下的一宗個案仍有待解決，而差餉物業估價署會繼續監察有關情況。

經辦人／部門

VI 其他事項

30. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2006年3月16日