

地產代理業界聯席會議

(香港地產代理商總會(張天送主席)、香港地產代理專業協會(王羅桂華會長)、
新界地產代理商總會(邱慶新主席)、香港專業地產顧問商會(汪敦敬會長)、
地產代理聯會(郭德亮主席)、地產代理管理協會(曹紹偉會長)。

2006年6月26日

敬啓者：

有關：政府建議修訂「僱傭條例」之事宜

有關政府建議修訂「僱傭條例」之事宜，【地產代理業界聯席會議】(以下簡稱【聯席會議】)對上述建議持反對意見。

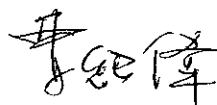
隨函附上【聯席會議】之立場意見書以供了解，如有任何疑問，請致電「反對修訂僱傭條例工作小組」召集人曹紹偉先生(電話：)或副召集人柯興捷先生(電話：)聯絡。

順祝政安！

此致

立法會議員范徐麗泰女士

香港地產代理商總會(張天送主席)
香港地產代理專業協會(王羅桂華會長)
新界地產代理商總會(邱慶新主席)
香港專業地產顧問商會(汪敦敬會長)
地產代理聯會(郭德亮主席)
地產代理管理協會(曹紹偉會長)



【地產代理業界聯席會議】
「反對修訂僱傭條例」工作小組
召集人曹紹偉 謹啓

政府建議修訂「僱傭條例」 將佣金計入年假及法定假期的建議

今年二月，終審庭在裁決「菲力偉」一事中，清楚闡釋，僱員過往所賺取的佣金不適用於計算該員工於離職時的有薪年假。【聯席會議】歡迎此裁決，因它可以解決計算年假或法定假期時存在的一些灰色地帶。

近日，政府建議修改現行的僱傭法例，擬將佣金明文列入年假及法定假日的薪酬計算之內，雖然政府解釋此為 1997 年修訂有關條例的原意，並強調此舉並不會對僱主帶來額外的負擔，但【聯席會議】並不同意此說，並強烈反對有關修訂。

【聯席會議】謹此提出下列意見：

1. 條例原意是保障勞工，避免受到剝削的情況，但代理行業並無此情況存在。
2. 有關建議不應以「一刀切」形式加諸於所有行業，因各行業的營銷方式各有不同。
3. 在物業代理界別中，前線營業員在加盟時已清楚知道自己的工作性質，明白此行業是屬於「多勞多得」，公司所支付的底薪是供僱員用作交通或膳食的基本開支用，成功促銷交易而分取得的佣金始為重要的「獎償」。
4. 以本行業的標準為例，大部份營業員的底薪為每月\$5,000 至\$25,000 之間，視乎其資歷或職級而定，此底薪的水平與其他行業比較已經是頗高的水平，僱主並無剝削的成份。
5. 傑出的營業員因促成交易而可分取的佣金可以高達底薪的三倍至十倍，甚至更多，所以此制度吸引到一群有衝勁、對理想有挑戰的從業員參與。

6. 於放假時僱員並無工作，更無促成交易，故除可享有底薪外不應分到佣金的收入。
7. 其實每個行業都會因其性質有一個「可承擔工資」的比例，地產代理的工資比例是非常高，以大行為例，工資連佣金佔總開支約 60%。政府若一意孤行修改法例，將令行內的僱主在工資及津貼方面增加約 6-7%的額外支出，影響非常大，並非如經濟發展及勞工局所說的不會構成額外支出。
8. 強行修例可能導致反效果。僱主為控制支出，惟有修訂分佣制度，扣減部份佣金留待放假時始發放，但據營業員的習性，他們大多希望即時分取應得佣金。
9. 若經營情況變壞，可能迫使部份代理公司將營業員改為「自僱人士」(於保險業已普遍施行)，令僱員失去更多的福利及保障。
10. 建議的制度是以對上一個月的佣金收入作為計算「工資」，而眾所周知，地產代理的佣金收入時多時少，端賴市場而定。如不良的僱員取巧，於高佣金收入的翌月提出放假要求而獲取個人最高利益，將令僱主於行政上及經濟上帶來更多損失。

綜觀上述各點，建議的修例對代理業將構成不公，甚至損害僱主與僱員間的合作，謹此提醒政府及立法會的尊貴議員深思而訂。

香港地產代理商總會(張天送主席)
香港地產代理專業協會(王羅桂華會長)
新界地產代理商總會(邱慶新主席)
香港專業地產顧問商會(汪敦敬會長)
地產代理聯會(郭德亮主席)
地產代理管理協會(曹紹偉會長) 謹啓