

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)505/09-10號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/SS/2/09

### 《2009年地產代理(發牌)(修訂)(第2號)規例》 小組委員會

#### 第三次會議紀要

日期 : 2009年11月13日(星期五)  
時間 : 上午10時45分  
地點 : 立法會大樓會議室B

**出席委員** : 劉健儀議員, GBS, JP (主席)  
涂謹申議員  
余若薇議員, SC, JP  
李國麟議員, SBS, JP  
陳淑莊議員

**缺席委員** : 陳鑑林議員, SBS, JP  
李永達議員

**出席公職人員** : 議程第II項

運輸及房屋局首席助理秘書長(私營房屋)  
馮建業先生

運輸及房屋局總行政主任(私營房屋)  
羅福基先生

律政司法律草擬科高級政府律師  
王嘉儀小姐

**應邀出席者** : 議程第II項

地產代理監管局

行政總裁  
余呂杏茜女士

規管及法律總監  
劉淑棻女士

牌照部經理  
張嘉賢先生

**列席秘書** : 總議會秘書(1)6  
游德珊女士

**列席職員** : 助理法律顧問1  
李家潤先生

高級議會秘書(1)1  
石逸琪女士

---

經辦人／部門

**I 通過會議紀要**

(立法會 CB(1)350/09-10 號 —— 2009年11月2日  
文件 會議的紀要)

2009年11月2日會議的紀要獲確認通過。

**II 與政府當局舉行會議**

(立法會 CB(1)343/09-10(01) —— 立法會秘書處  
號文件 所擬備因應  
2009年11月9日  
會議席上所作  
討論而須採取  
的跟進行動一  
覽表

## 經辦人／部門

立法會 CB(1)343/09-10(02)—— 政府當局就立法會  
號文件  
CB(1)343/09-10  
(01)號文件作出  
的回應

立法會 CB(1)184/09-10(05)—— 法律事務部擬  
號文件  
備標明修訂事  
項的《修訂規  
例》文本

立法會 CB(1)269/09-10(02)—— 政府當局就委  
號文件  
員於 2009 年 11  
月 2 日會議席上  
提出的關注事  
項作出的回應

立法會 CB(1)412/09-10(01)—— 地產代理監管  
號文件  
(在會議席上提交，其後於  
2009 年 11 月 18 日發出)  
局就雙重審理  
的問題提供的  
資料文件)

2. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於  
附錄)。

### 政府當局須採取的跟進行動

3. 小組委員會要求政府當局／地產代理監管局(下  
稱"監管局")：

(a) 提供資料，述明根據監管局與中國房地產估  
價師與房地產經紀人學會(下稱"學會")日後  
共同推行的資格互認計劃(下稱"互認計劃")  
規管持牌人的原則，包括如何界定各自的管  
轄範圍及決定哪一機構是進行調查及紀律  
行動的適當當局(尤其在監管局與學會對有  
關個案意見矛盾的情況下)，以及申明在該等  
原則上監管局是否與學會已達成協定；及

(b) 承諾會在發出任何互認計劃牌照前，向房屋  
事務委員會匯報有關互認計劃的所有運作  
細節，包括 ——

## 經辦人／部門

- (i) 提交監管局與學會即將簽署的協議；
- (ii) 就涉及內地持牌人士的投訴或紀律事宜，除把通訊及通知送交內地持牌人士在香港的登記地址外，同時送交其內地的地址(如有提供)的安排；
- (iii) 就 "沒有刑事紀錄"(即互認計劃所訂香港申請人合資格向監管局申請提名的規定之一)的涵蓋範圍會否包括輕微交通罪行等輕微罪行的定罪，與學會澄清的結果；及
- (iv) 監管局為互認計劃下獲學會提名的地產代理所提供的特設課程及考試的詳細安排。

## 未來路向

4. 主席總結時表示，小組委員會已完成審議《修訂規例》，並會在2009年11月20日向內務委員會匯報其商議工作。委員察悉，就修訂《修訂規例》作出預告的限期為2009年11月25日，而《修訂規例》將於2009年12月7日起實施。

## **III 其他事項**

5. 議事完畢，會議於下午12時45分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2009年11月30日

**《2009年地產代理(發牌)(修訂)(第2號)規例》小組委員會  
第三次會議過程**

**日期：2009年11月13日(星期五)**

**時間：上午10時45分**

**地點：立法會大樓會議室B**

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
000413 – 000454	主席	(a) 主席序言  (b) 通過 2009 年 11 月 2 日 會議 的 紀 要 (CB(1)350/09-10)	
000455 – 001714	主席 政府當局 地產代理監管 局(下稱 "監 管局") 涂謹申議員 助理法律顧問	政府當局及監管局簡述其就2009年11月9日會 議席上提出的關注事項作出的綜合回應 (CB(1)343/09-10(02))  涂謹申議員認為，《地產代理條例》(第511章) 第19(2)(d)條刻意提述"在香港或其他地方被定 罪"，反映主體條例其實是有就持有監管局牌照 的人士的操守和行為訂定地域界限，而該等操 守和行為，是監管局決定持牌人是否適合繼續 持有牌照時可能考慮的因素，這與 CB(1)343/09-10(02)第(a)1(i)項所述推論有直接 矛盾。因此，他擔心通過《修訂規例》可能會 認同或鞏固該推論，即《地產代理條例》及其 附屬法例並沒有就持有監管局牌照的人士的操 守及行為訂定地域界限  助理法律顧問表示，雖然域外管轄權並不適用 於刑事作為，但根據普通法常規，某些個案的 紀律研訊會考慮持牌人在本港以外地方的操守 及行為。助理法律顧問回覆涂謹申議員就主體 條例所載上述推論作出的進一步查詢時表示， 《修訂規例》未見有如此推論。主席表示，如 認為適當，或可尋求司法覆核。	
001715 – 002954	主席 涂謹申議員 監管局	涂謹申議員關注到，如學會在續發或註銷有關 地產代理的註冊時，不會考慮該地產代理在內 地以外地方的操守的問題，是否適宜把持有監 管局牌照而曾被監管局紀律處分的內地地產代 理的姓名通知學會  監管局表示會就互認計劃與學會簽訂協議前， 與學會澄清監管局對持有學會牌照的地產代理	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>在內地以外地方的操守所具有的管轄權</p> <p>助理法律顧問表示，根據《地產代理條例》第30條，監管局如暫時吊銷或撤銷其持牌人的牌照，須在憲報刊登關於該決定的公告。由於在互認計劃下撤銷牌照會被公布，他認為監管局可把有關資料提供學會參考</p> <p>李國麟議員建議，為保障監管局的利益，同時兼為行政目的，監管局在批給牌照時，應把監管局與學會之間的通報機制妥為告知互認計劃持牌人</p>	
002955 – 005444	主席 余若薇議員 監管局 政府當局 助理法律顧問 涂謹申議員	<p>作為監管局前成員，余若薇議員觀察到，互認計劃是監管局多年努力工作的成果。她認為，由於互認計劃將為其他行業實施類似資格互認計劃的重要參考，小組委員會應獲告知監管局與學會就規管互認計劃持牌人所議定的原則，包括如何界定各自的管轄權，以及決定哪一機構是進行調查及紀律行動的適當當局(尤其在監管局與學會對有關個案意見矛盾的情況下)。涂謹申議員亦有類似意見，並關注到如何就收取罰款劃定管轄權</p> <p>監管局回應時表示，雖然有關細節尚待與學會商討，但日後協議的基本原則是，監管局可就本港物業對互認計劃持牌人行使管轄權。監管局在內地進行調查時如遇到困難，會向學會求助。余若薇議員認為，監管局亦應在並無接獲有關投訴的情況下，就涉及持有監管局牌照的人士的舞弊及不當行為而公眾廣泛關注的地產代理個案進行調查</p> <p>政府當局扼要講述CB(1)343/09-10(02)第4及5段所述監管局的管轄權，表明監管局及學會的管轄權視乎物業的地點而定，即監管局及學會會分別規管互認計劃持牌人進行有關香港物業及內地物業的活動</p> <p>助理法律顧問表示，監管局獲《地產代理條例》及其附屬法例賦權規管及管制地產代理進行有關本港住宅物業的活動，而非交易地方。監管局的管轄權應與物業的地方有關</p> <p>監管局回覆余若薇議員時進一步表示，一如蘇</p>	政府當局須按會議紀要第3(a)段所要求提供資料

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>格蘭Swanney 訴 <i>Full Decision of the General Medical Council's Fitness to Practise Panel</i> [2006] CSIH35一案(在會議席上提交，並於2009年11月18日發出的CB(1)412/09-10(01))所述，在不同司法管轄區規管專業操守方面，並無雙重審理的問題</p> <p>政府當局／監管局回應涂謹申議員及主席時，承諾會在發出任何互認計劃牌照前，向房屋事務委員會匯報有關互認計劃的所有運作細節，以及處理小組委員會委員提出的待議事項</p>	政府當局須按會議紀要第3(b)段所要求作出承諾
005445 – 005854	主席 涂謹申議員 監管局 政府當局	監管局回覆涂謹申議員時，承諾除香港的登記地址外，會就投訴或紀律事宜把向其內地持牌人發出的通訊及通知亦同時送交有關的內地登記地址(如獲提供)	政府當局須按會議紀要第3(b)段所要求作出承諾
005855 – 011610	主席 監管局 政府當局 涂謹申議員 李國麟議員	<p>鑑於互認計劃所訂香港申請人合資格向監管局申請提名的要求之一是 "沒有刑事紀錄"，涂謹申議員詢問該要求會否包括在《罪犯自新條例》(第297章)列為"已失效"的定罪及輕微定罪</p> <p>主席建議監管局與學會商討可否降低有關門檻，剔除《罪犯自新條例》所訂"已失效"的定罪，或可否與監管局就本地申請人所訂的現行發牌要求一致</p> <p>監管局表示，香港申請人的"沒有刑事紀錄"資格要求，與學會就內地申請人所訂的現行發牌要求一致。根據現有安排，監管局牌照申請人須披露其定罪紀錄(如有的話)，包括《罪犯自新條例》所訂"已失效"的定罪，以供監管局考慮是否批給或續發牌照。然而，學會已表明不會就《罪犯自新條例》所訂"已失效"的定罪作出豁免。監管局回應李國麟議員的詢問時表示，由業內人士組成的互認計劃工作小組已討論有關要求，而他們大致認為該等要求可以接受</p> <p>涂謹申議員雖然認同申請人在內地應"沒有刑事紀錄"，但促請監管局與學會商討，以便容許就香港的定罪紀錄作地區性調整</p> <p>監管局回覆主席時同意與學會澄清"沒有刑事</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		紀錄"的涵蓋範圍，以瞭解該範圍會否包括輕微交通罪行等輕微定罪(例如亂過馬路)	政府當局須按會議紀要第3(b)段所要求作出承諾
011611 – 014445	主席 政府當局 涂謹申議員 李國麟議員 監管局 助理法律顧問	<p><u>逐部審議《修訂規例》的條文(2009年第181號法律公告及CB(1)184/09-10(05))</u></p> <p><u>擬議第1條 —— 生效日期</u></p> <p>委員並無提出任何疑問</p> <p><u>擬議第2條 —— 持牌人的學歷及經驗</u></p> <p>涂謹申議員詢問，根據擬議第(4CB)(a)款提供的"訓練課程"是否嚴格指單一項訓練課程，而不容有變化及豁免</p> <p>監管局表示，儘管實施互認計劃，內地個人仍可透過"正常"程序向監管局申請牌照，而互認計劃旨在提供架構，以便互認地產代理的資格，而為方便資格互認，會為獲學會提名者提供特設課程及特設考試。訓練課程的要求不會有任何豁免</p> <p>主席認為豁免不會適用，因為互認計劃是一項新的資格互認計劃，並無任何根據"不追溯"原則而獲豁免的安排。她認為在有需要時可因應實際實施情況檢討及調整有關規例</p> <p>監管局回覆涂謹申議員時表示，監管局根據互認計劃向獲學會提名者提供的特設課程及特設考試會每年舉辦一次。涂議員建議多些舉辦有關考試，例如一年兩次，以方便考試不合格的獲提名者重考，使他們可按擬議第(4CA)(b)款所訂完成訓練課程，並於緊接申請日期前的12個月內通過考試</p> <p>李國麟議員表示，監管局應妥為告知互認計劃申請人，會否為考試不合格的獲提名者舉行補考。他認為所定的考試次數應是監管局人力及資源所能應付的，並且配合學會的提名次數</p> <p>監管局解釋，就行政程序(即安排訓練人員及訓練／考試場地、準備試卷、評閱試卷、通知考</p>	

時間 標記	發言者	主題	需要採取 的行動
		<p>生及處理上訴等)、調配資源的成本效益及內地獲提名者修讀訓練課程及參加考試的交通安排而言，建議每年一次舉辦訓練課程及考試被視為適當。一如監管局與學會在工作層面上所暫定，不會有任何補考安排，而獲提名者如在任何一年的考試不合格，便須重新申請提名，而倘若獲得提名，須再次修讀訓練課程及參加考試。鑑於本港地產代理工作的規管制度及操守則和做法的最新發展，重讀為期3天的訓練課程會有助獲提名者溫故知新</p> <p>鑑於地產代理要在職期間參加課程，政府當局／監管局獲請重新考慮訓練課程的期限及舉辦特設考試的次數，然後向房屋事務委員會匯報特設訓練課程及考試的詳細安排</p> <p>助理法律顧問確定《修訂規例》的英文本並無問題</p>	政府當局須按會議紀要第3(b)段所要求作出跟進
014446 – 014744	主席 李國麟議員 政府當局	一如在會議較早時所提出，李國麟議員代表余若薇議員要求政府當局／監管局提供資料，說明規管互認計劃持牌人的原則	政府當局須按會議紀要第3(a)段所要求提供資料
014745 – 015109	主席 涂謹申議員 政府當局 助理法律顧問	<p>涂謹申議員認為政府當局／監管局應在提出《修訂規例》前，應準備妥當有關互認計劃的所有運作細節，並表明他或會動議議案，廢除《修訂規例》</p> <p>對於涂謹申議員要求運輸及房屋局局長在發言時承諾會在根據互認計劃發出任何牌照前，向房屋事務委員會匯報有關互認計劃的所有運作細節，助理法律顧問回應時解釋，除非有修訂提出，否則運輸及房屋局局長不會就《修訂規例》發言。他又述明修訂或廢除《修訂規例》的程序及限期</p> <p>主席結語</p>	

立法會秘書處  
議會事務部1  
2009年11月30日