

《2009 年地產代理（發牌）（修訂）（第 2 號）規例》
小組委員會

運輸及房屋局以及地產代理監管局
就第一次會議提問的綜合書面回覆

就提問(a)的回覆

我們認為無須特別在《2009 年地產代理（發牌）（修訂）（第 2 號）規例》（《規例》）的條文內，加入額外字眼，指明由監管局就推行內地與香港兩地資格互認計劃（下稱「互認計劃」）而舉辦的特設課程，只供獲中國房地產估價師與房地產經紀人學會（中房學）推薦參與「互認計劃」的「房地產經紀人註冊證」（「註冊證」）持有人報讀，因為有關條文已賦權予監管局，決定是否以及向那些「註冊證」持有人提供該課程。至於有議員指出並非所有「註冊證」持有人皆能報讀該課程，監管局將在公布「互認計劃」時，透過中房學適當地進行宣傳，讓有關人士清楚明白有關報讀該課程的先決條件。從草擬法律的角度而言，我們認為無須修訂《規例》指明只有獲推薦的有關人士才能報讀該課程。

就提問(b)(i)至(iv)的回覆

根據《地產代理條例》（下稱《條例》），任何持有監管局牌照的人士（下稱「持牌人」）均受《條例》監管。根據《條例》第 19(1)(c)條，持牌人必須符合「適當人選」的要求。假如監管局接獲有關持牌人（包括持牌人是內地持牌人士）有違規行為的投訴，監管局有權按《條例》賦予的權責處理有關投訴。在決定任何人是否持有牌照的「適當人選」時，監管局的考慮並不受任何地域限制。換言之，監管局的考慮並不會受制

於投訴個案是否在香港境內或境外的地方發生、投訴人是否本港人士，以及有關個案涉及的是香港境內或境外物業。至於不屬監管局在《條例》賦予的權責範圍的投訴，監管局則無權處理。

上述情況在目前以及在「互認計劃」推行後，並無分別。

不過，一如監管局在搜集資料以處理本地投訴案件時須面對的困難一樣，監管局在處理在內地或其他香港境外的地方發生的投訴個案時，在搜集資料上可能會更困難。

在「互認計劃」下，監管局以及中房學會分別向對方通報被自己一方紀律處分並持有對方地產代理牌照的人士的名單。監管局以及中房學會被對方紀律處分的持牌人，會各自決定適當的跟進工作。

議員擔心「互認計劃」會令公眾人士對監管局產生過分期望，以為「互認計劃」推出後監管局可較目前有更大權責處理涉及跨境買賣物業的投訴。就此，監管局在公布「互認計劃」時會適當地進行宣傳以及公眾教育，讓公眾人士清清楚明，該「互認計劃」的目的，是體現「內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排」的精神，通過該計劃鼓勵雙方的專業人員資格的相互承認，推動彼此之間的專業技術人才交流，達致相贏。

就提問(b)(v)的回覆

根據《條例》第 14 條，任何持有監管局牌照的人士均須在香港有一個可供送交通訊及通知的地址。根據監管局研訊程序規則，監管局送交至持牌人有關地址的

通訊及通知，除非有證據顯示未被送達，在送出後第五天會被當作已送達。假如持有監管局牌照的內地人士就監管局在處理有關其被投訴的個案時，沒有向監管局就被投訴事宜作出陳述或缺席監管局紀律委員會的研訊，監管局亦可以繼續按當時取得的資料，處理有關投訴。假如監管局紀律委員會按當時取得的資料裁定有關持牌人「不是持牌的適當人選」，並決定撤銷其牌照，不會因為有關持牌人沒有向監管局就被投訴事宜作出陳述或缺席監管局紀律委員會的研訊而不撤銷有關人士牌照。

就提問(c)的回覆

我們認為，《條例》第 5(b)條（訂明監管局可以採取監管局認為適當或需要的行動，「提高」本地地產代理的地位）已賦予監管局法定權力，與「中房學」簽訂「互認計劃」。立法會助理法律顧問在小組委員會會議上亦同意有關觀點。

在「互認計劃」下，雙方每年可提名給對方參予「互認計劃」下的特設課程以及特設考試有名額上限，首年的名額上限是 300 人。在申請人數多於名額上限時，監管局作為「互認計劃」的港方執行機構，甄選香港地產代理牌照持牌申請人，確保該局提名的人數不超過名額上限，是監管局實施「互認計劃」時所需的其中一項工作。該項工作是符合《條例》第 5(b) 條的立法精神。

監管局會採納一套計分制，按申請人計分制下分數的高低，決定入圍的候選人名單。在該計分制下，申請人從事地產代理業超過五年以上的工作經驗、擁有較標準要求為高的學歷（標準學歷要求為完成中五），以及從監管局「持續專業進修計劃」取得的學分，均會分別獲得不同的指定分數。假如在計分制下入圍候選人的數目仍然超逾限額，監管局便會以抽

籤決定入選者。上述的甄選準則，是監管局經過工作小組討論和徵詢廉政公署的意見後訂立。該工作小組由監管局董事局成員和地產代理業界增選成員組成。

運輸及房屋局
地產代理監管局
二零零九年十一月