

《2009年地產代理（發牌）（修訂）（第2號）規例》
小組委員會

運輸及房屋局和地產代理監管局
就第二次會議提問
所作的綜合書面回覆

(a) 地產代理監管局（下稱「監管局」）對持有監管局牌照人士（下稱「持牌人」）在香港境外的操守和行為所具有的管轄權

1. 基於下述理由，我們認為監管局對持牌人在香港境外的操守和行為具有管轄權，並且可以在審議持牌人是否仍然「適合持有牌照」時，亦考慮持牌人在香港境外的操守和行為。
 - (i) 《地產代理條例》和其附屬法例並沒有就持牌人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。在考慮某人是否持有或繼續持有地產代理牌照的適當人選時，監管局須顧及的其中一項情況是：「該人因任何罪行（《地產代理條例》所訂定的罪行除外）在香港或其他地方被定罪[粗體為強調作用]，而該項定罪屬有需要裁斷該人曾有欺詐性、舞弊或不誠實的作為者。」（《地產代理條例》第19(2)(d)條）
 - (ii) 御用大律師 Brian Harris 在其著作《紀律處分及規管程序》（*Disciplinary and Regulatory Proceedings*）（2009年由 Jordans 出版）中，談到有關運用規管專業操守的法規時認為：「在沒有訂定地域界限而司法管轄的目的是為保障公眾的情況下，司法管轄權可以假定延伸至英國境外。」（見 *R (on the application of the Health Professions Council) v (Disciplinary Committee of the Chiropodists Board* [2002] EWHC 2662 (Admin)。）
 - (iii) 在一宗蘇格蘭個案 (*Swanney v Full Decision of the General Medical Council's Fitness to Practise Panel* [2008] CSIH 35) 中有以下的判詞：[17].....假如有關法例不准許對某名獲註冊人士作出調查，以查究有否發生嚴重專業行為不當的情況，而原因只是該行為是在其他國家作出的，這對我們來說，似乎是不可思議的事。假如相反的觀點獲得接納，那即是說，一名在其他司法管轄區可視

爲操守嚴重不當的執業人士，即可以來到英國，並且行醫，無須接受制裁，結果可能危害公眾。這樣的結果會妨礙答辯人達致其目標[載於 *Medical Act 1983* 第 1(1A)條]，而上述法令訂明，答辯人的主要目標，是「保障、促進和維持公眾的健康和安全。」

- (b) 就持有中國房地產估價師與房地產經紀人學會(下稱「中房學」)牌照的地產代理在內地以外地方的操守和行為，學會所具有的管轄權和發牌考慮
2. 根據中央政府人事部頒布的《房地產經紀人員職業資格制度暫行規定》：「…… 經註冊的房地產經紀人有下列情況之一的，由原註冊機構註銷註冊：
- (1) 不具有完全民事行爲能力；
- (2) 受刑事處罰；
- (3) 脫離房地產經紀工作崗位連續兩年（含兩年）以上；
- (4) 同時在兩個及以上房地產經紀機構進行房地產經紀活動；或
- (5) 嚴重違反職業道德和經紀行業管理規定。」
3. 關於**中房學**能否規管持有其牌照的地產代理在內地以外地方的操守，以及**中房學**在續發或註銷有關地產代理的註冊證時，會否考慮該地產代理在內地以外地方的操守的問題，監管局現正諮詢**中房學**的意見。
- (c) 監管局會否監管持有該局牌照的內地地產代理在內地的地產代理工作？
4. 監管局獲《地產代理條例》及其附屬法例，特別是《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》，授予的其中一項權責，是規管地產代理進行有關本港住宅物業的活動。因此，監管局不會監管持有該局牌照的內地地產代理進行有關內地物業的日常地產代理工作。根據互認計劃，持有監管局牌照的內地地產代理亦同時持有**中房學**的牌照，因此，**中房學**的地產代理所進行有關內地物業的地產代理工作，應由**中房學**監管。

5. 不過，正如上文第 1(i) 段所述，《地產代理條例》和其附屬法例並沒有就持牌人的操守和行爲訂定地域界限，而該等操守和行爲，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。監管局會根據《地產代理條例》第 19(1)(c) 條，考慮有關持牌人有否做出任何事情，不論事情是否與內地物業有關，致令他不再適合繼續持有牌照。監管局如認為持有該局牌照的內地地產代理做出一些事情，致令他不再適合繼續持有牌照，監管局會根據《地產代理條例》第 29(1)(b) 條採取適當的紀律行動。

(d) 當作完成送達的研訊通知；送達通知的法定依據；要求互認計劃的持牌人提供一個額外地址，以供送達文件

6. 《釋義及通則條例》（第 1 章）第 8 條訂明：

「凡條例授權、規定以普通或掛號郵遞方式送達任何文件或發給任何通知，不論用的是『送達』、『發給』、『送交』或其他詞句，只要寫明正確地址、付足郵資、按有關規定以普通或掛號郵遞方式將該文件或通知寄往最後所知的收件人通信地址，即當作完成送達該文件或發給該通知；而且，除非相反證明成立，否則該項文件的送達或通知的發給須當作已在該文件或通知經一般郵遞程序應寄達收件人時完成。」

7. 《地產代理條例》第 8(5) 條訂明：「委員會可規管其本身的程序及事務。」依據這項條文，監管局的紀律委員會已制定研訊程序規則（下稱「程序規則」）。

8. 《地產代理條例》第 41 條訂明：「本條例所規定發出的通知，如採用以下方式發出，即屬妥為發出 —

(a) 如收件人為一名個人，該通知 —

(i) 送交該人；或

(ii) 留在或以郵遞方式寄往該名個人的登記地址；……」

9. 由於《地產代理條例》第 41 條的字眼，已符合第 1 章第 8 條首部分的規定，因此，可援引上文第 6 段加上劃線的文字所説明的「當作完成送達」，除非相反證明成立。

10. 值得注意的是，第 1 章第 8 條所説明的「一般郵遞程序」，實際上較程序規則條文所指定的「當作完成送達」時間（即「有關文件送交登記地址的日期後第五天」）為短。因此，程序規則的「當作完成送達」條文可視作對持牌人較為寬鬆，而且該條文亦不應被視為對現有權利有不利的影響。
 11. 我們認為，無須規定獲監管局發牌而在香港境外執業的地產代理提供一個香港境外的登記地址，以便所有通訊和通知均可送達該處。這是因為按照《地產代理條例》第 14 條：「每名持牌人須在香港有一個可供送交所有通訊及所有通知的地址。」這項條文明確指出，登記地址的作用，是一處可以送交所有通訊和所有通知的地方。持牌人有責任確保有機制足以令其收到送交該登記地址的所有文件。
 12. 為確保獲監管局發牌而在香港境外執業的地產代理知悉，他們有責任確保有機制足以令其收到送交登記地址的所有文件，監管局在發牌時，會向每名上述代理派發一份程序規則，以便他們注意有關規則，包括當作完成送達和其他有關事宜。
- (e) **請提供進一步資料，說明監管局篩選申請人的計分制度詳細運作情況。**
13. 請參閱附件。

運輸及房屋局
地產代理監管局
2009 年 11 月 12 日

**地產代理監管局與中國房地產估價師與地產經紀人學會
相互承認地產代理專業資格的計劃下
提名甄選準則建議**

1. 按照與中國房地產估價師與地產經紀人學會（下稱「**中房學**」）達成的協議，香港申請人如符合下列要求，可向地產代理監管局（下稱「監管局」）申請提名：
 - 必須年滿 18 歲或以上；
 - 必須持有監管局發出的有效地產代理牌照（個人）¹；
 - 必須在取得監管局發出的有效地產代理牌照（個人）後，具有合共最少 5 年地產代理工作或相關經驗²；
 - 沒有刑事記錄；以及
 - 必須健康良好³。
2. 獲提名的香港申請人，須修讀一個由「**中房學**」舉辦的特設課程（下稱「該課程」），以銜接因兩地法制和作業模式不同而可能產生的知識差異，並須通過一項由「**中房學**」舉辦的特設考試（下稱「該考試」）。
3. 由於本計劃有周年名額限制⁴，倘若某年度的合資格申請人人數超過該年度的名額限制，則施行一個計分制度；在這計分制度下，申請人如可證明（須提供可接受的證明文件）其具有下列資格，便會獲派較優先次序：
 - i. 擁有認可的大學學位⁵（1 分）；
 - ii. 具有 6 至 10 年地產代理工作或相關經驗（1 分），或具有超

¹ 該類牌照不應是按照監管局與任何其他國家或地區的機關所達成的任何形式專業資格相互承認而發出。

² 這 5 年工作經驗不需連續無間。

³ 倘若申請人聲明其健康良好，「**中房學**」會視之為達到這項要求。

⁴ 首年的名額限制為 300 人。

⁵ 香港 12 家頒授學位的高等教育院校所頒授的學位均為認可學位。在其他地方取得的學位，如頒授機構獲得認可（例如美國的部分該類機構），或名列於正式登記冊（例如澳洲學術資格架構的各登記冊），或獲得其所屬國家的法律（例如英國的相關法律）或政府（例如中華人民共和國的相關機構）授權頒授學位，方會獲得承認。其他學位則按個別情況考慮。就這項計分制度而言，副學士或類似學位（例如英國的「基礎學位」），不會被視為大學學位。

- 過 10 年的上述經驗（2 分）；以及
- iii. 在申請之前的 12 個月內，從監管局「持續專業進修計劃」的課程取得 12 分或以上（1 分）。
4. 由於這些額外因素為申請人能力和經驗的指標，因此與提名時的考慮相關。

甄選程序

5. 如合資格申請人人數少於該年度的名額限制，監管局會提名所有合資格的申請人參加特設的課程和考試。
6. 如合資格申請人人數多於該年度的名額限制，將採用上文第 3 段所述的計分制度，按下列類別劃分申請人：
- A 組 — 取得總共 4 分的申請人；
- B 組 — 取得總共 3 分的申請人；
- C 組 — 取得總共 2 分的申請人；
- D 組 — 取得總共 1 分的申請人；以及
- E 組 — 沒有得分的申請人。
7. A 組申請人會獲得優先提名，如該組人數少於有關名額限制，則 B 組申請人會獲得提名，如此類推。倘若某組的申請人人數多於名額限制或餘額，則須以抽籤方式決定該組哪些申請人獲得提名。
8. 每名申請人均會經書面確認其所得的分數。確認書亦會列明申請人未能取得的分數，並說明理由。申請人可在確認書所述的限期內，要求覆核有關決定（該申請人須提交理由，以及／或其他證明文件，並支付行政費用；如原先的決定經覆核後被推翻，該款項可獲退還。）要求覆核的申請人會於指定日期內獲通知結果。覆核結果為最終決定。至於上文第 7 段所述的抽籤，如有需要，亦須待覆核結果公布後才會進行。
9. 這項計劃的所有詳情（包括上述甄選準則和程序），將於申請提名表格的附件載列，並於監管局的網頁公布。

* * * 全文完 * * *