

地產代理監管局對政府加強規管地產代理業以打擊洗錢（修訂）條例草案

2017 年 10 月 30 日(下午四時三十分)會議

講話重點

1. 地產代理監管局(下稱「監管局」)完全明白，政府為履行香港作為財務行動特別組織成員的國際責任，需要加強打擊洗錢及恐怖分子資金籌集的監管制度。
2. 雖然監管局支持政府有關方面的工作，但亦同時關注條例中有關客戶盡職審查及備存記錄的規定如何能夠切實有效地在地產代理業界落實；而監管局作為規管者能夠在執行時不會有太大困難也是重要的。

執行簡化客戶盡職審查 - 低風險情況

3. 地產代理是低風險行業，因為他們在處理客戶金錢方面角色多數只限於在簽訂臨時合約時將客戶的臨時訂金支票(通常為樓價 3-5%)交予賣方或賣方律師，以現金繳付臨時訂金是極為罕有的。
4. 因此，監管局認為條例的賦權條文(即第 7 條)需要有足夠的「闊度」，令監管局可按行業因應面對相對較低風險的狀況制定適當和切實可行的指引；並容許地產代理在低風險的情況下(如非現金交易、政府資助房屋買賣等)執行簡化客戶盡職審查。
5. 但綜合條例的賦權條文，附表 2 第 2 部第 3 條和第 4 條的內容，非金融業人士似乎局限了在第 4 條那些訂明情況下(例如：客戶是政府、金融機構、上市公司或公共機構)才可以執行簡化客戶盡職審查。也就是說，適用[簡化客戶盡職審查]的情況是極少。
6. 監管局建議政府及委員會考慮修訂相關條文，容讓監管機構可以在考慮行業的業務性質和風險狀況後(除第 4 條訂明的情況外)就相關界別人士可以採取簡化客戶盡職審查的情況發出指引。

發出行業指引

7. 在不損害剛剛所表達的意見的前提下，監管局感謝政府加入賦權條文。監管局會依賴賦權條文，因應不同類型物業交易的性質和風險狀況，並在考慮地產代理以下的獨特情況後發出務實的指引(包括核實程序方面，如進行公司查冊或核實實益擁有人身分的方式或深度)以便發出的指引是代理能夠合理地遵守到的：-
 - (i) 代理的技能水平：他們入行的學歷要求只是中五或同等教育程度；
 - (ii) 執行客戶盡職審查的費用在某些情況可以很高(例如海外公司查冊及涉及多層公司的查冊)，代理的營運成本無疑會加重，尤其細行。另外，地產代理是收取佣金的，其中已包括所有開支。他們難以像律師般將有關費用轉嫁給客戶，以代墊付費用的形式收取；及
 - (iii) 當臨約在極緊迫的時間內商議及簽署時，代理實際上亦可能沒有足夠時間在簽約時完成慣常的客戶盡職審查。

對監管局資源的影響

8. 截至 2017 年 9 月，地產代理的持牌人數為 38,294。監管局並非由政府資助，主要收入來源為牌照費用。在法例實施後，要執行相關的規管工作(例如：額外的合規巡查、投訴調查、紀律研訊等)都涉及額外人手及開支，但監管局同時亦需注意不能因額外規管工作而影響監管局在履行其核心職能的效率。
9. 在沒有修訂法例，沒有業界的接納和支持的情況下，監管局亦不能輕易地調高牌費。所以，監管局要用本身的資金去承擔執行新法例所涉及的額外資源，而這樣亦可能對監管局構成財政方面的壓力和困難。