

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)841/98-99號文件
(此份會議紀要業經政府當局
審閱)

檔 號 : CB1/SS/2/98/1

1998年10月16日在憲報刊登
根據《地產代理條例》(第511章)
訂立的附屬法例小組委員會

會議紀要

日期 : 1998年11月2日(星期一)
時間 : 上午8時30分
地點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 鄭家富議員(主席)
李永達議員
李華明議員
張永森議員
程介南議員

缺席委員 : 夏佳理議員
馬逢國議員

出席公職人員 : 房屋局首席助理局長
杜巧賢女士

地產代理監管局行政總裁
周陳文琬女士

律政司高級政府律師
張月華女士

列席秘書 : 總主任(1)2
梁小琴女士

列席職員 : 助理法律顧問6
顧建華先生

高級主任(1)3
余麗琼小姐

經辦人／部門

I. 選舉主席

鄭家富議員應議員要求，在是次會議上主持小組委員會主席的選舉。

2. 在程介南議員提名及李華明議員附議下，鄭家富議員獲選為小組委員會主席。

II. 與政府當局舉行會議

(立法會參考資料摘要(檔號：HB TC 31/98)及立法會LS46/98-99號文件)

3. 程介南議員及李華明議員申報利益，表明他們是地產代理監管局(下稱“監管局”)的成員。

4. 房屋局首席助理局長應主席所請，向議員簡介《地產代理(發牌)規例》、《地產代理(豁免領牌)令》及《地產代理條例》(第511章)1998年(生效日期)公告》。

《地產代理(發牌)規例》

5. 主席詢問現時有否訓練課程可供地產代理從業員報讀，以便他們作好準備，參加領取地產代理工作牌照的資格考試。地產代理監管局行政總裁證實，目前本港有9間專上院校及職業訓練學院開辦多項有關課程，合共提供1萬個學額。然而，這些課程在有關規例生效後仍有待監管局批准及刊登憲報。地產代理監管局行政總裁承認上述課程目前的入學率相對較低，但在該規例實施後，入學率預計會上升。她又證實，地產代理從業員亦可透過自修參加資格考試。

《地產代理(豁免領牌)令》

6. 房屋局首席助理局長表示，根據有關命令，純粹處理香港以外地方的物業(包括內地物業)的地產代理

將獲豁免領取牌照。然而，李永達議員質疑作出這項豁免的理據何在。他指出，《地產代理條例草案》委員會曾促請政府當局把法律改革委員會就境外未建成住宅物業售樓說明所作的建議納入主體條例內。根據有關建議，凡在香港進行的內地物業買賣，應由本港的持牌地產代理處理。房屋局首席助理局長解釋，鑑於處理香港以外地方物業(包括內地物業)的工作在性質、範圍及複雜程度上與處理本地物業並不相同，監管局須研究為處理這些物業的地產代理另行制訂規例。至於這些規例的立法時間表，房屋局首席助理局長預計這些規例的草擬工作將於1999年年底前完成，當局隨後會諮詢立法會房屋事務委員會委員。

7. 至於政府當局會否提醒公眾人士，純粹處理海外物業的地產代理並非香港的持牌地產代理，因而不受監管局監管，房屋局首席助理局長回應時表示，有關命令已規定這些地產代理在其所有信件、帳目、收據、單張、小冊子及其他文件內及在廣告中，說明其本人並無處理位於香港的任何物業的牌照。儘管如此，政府當局會加強宣傳，以加深公眾人士在這方面的認識。

8. 關於“海外物業”與“香港以外地方的物業”兩個用語的差異，高級政府律師表示，鑑於香港現已成為中國的一部分，“海外物業”未必包括內地物業。然而，後一個用語顯然是指位於香港以外地方的物業，包括內地物業，因此較為可取。

9. 議員接著逐一審議附屬法例各項條文。

《地產代理(發牌)規例》

第1條 生效日期

10. 議員對這項條文並無特別意見。

第2條 釋義

11. 在**現存從業員**方面，鄭家富議員察悉，只有在緊接發牌制度於1999年1月1日實施前的一年內曾進行地產代理工作的個人，才獲視為現存從業員。他表示，這對於那些因地產代理業在1997年業務萎縮而不再執業的人士可能有欠公平。鄭家富議員詢問政府當局會否考慮把現存從業員定義所訂的一年限期延長，使上述人士亦可包括在內。房屋局首席助理局長答稱，現有定義已較原先擬訂的有所改善。根據原先擬訂的定義，只有那些

現正從事地產代理工作的人士才獲視為現存從業員。經諮詢業內人士，並考慮到地產代理業在過去一年所面對的困境，當局遂放寬有關規定。因此，該段限期實不宜進一步延長。再者，過往曾任職地產代理的人士現在大可重新入行，以符合法例對現存從業員的規定。

12. 然而，李永達議員認為訂立一年限期的做法過於寬鬆，因為根據有關定義，任何人在該段一年期間即使只從事了一天的地產代理工作，亦會視為現存從業員。這與《地產代理條例》提高從業員服務水準的精神背道而馳。房屋局首席助理局長解釋，以現有方式擬寫有關定義，目的在於盡量減少對地產代理業造成的影響。她強調，現存從業員亦須於3年內在資格考試中考獲合格成績，以及遵守監管局日後制訂的嚴格實務守則。違規者可被撤銷牌照或受到紀律制裁。地產代理監管局行政總裁補充，要達到提高地產代理服務水準的長遠目標，必須不斷教育及訓練從業員。規定從業員領取牌照只是第一步。

政府當局

13. 對於李永達議員關注的問題，主席亦表關注，並詢問政府當局會否考慮規定從業員在一年限期內須最少服務滿一段時間，才有資格成為現存從業員。房屋局首席助理局長回應時表示，政府當局無意在發牌制度實施前為地產代理增添入職障礙，因此不宜任意訂明一段最短服務期。雖然如此，她答應考慮議員的意見，然後在下次會議上向小組委員會報告有關結果。

14. 在實施日期方面，房屋局首席助理局長解釋，實施日期是發牌制度生效的日期。任何人在該日後均不得在本港無牌進行地產代理工作。然而，《地產代理(發牌)規例》的生效日期會定得較此為早，以便監管局有足夠時間處理牌照申請。

15. 在資深從業員方面，李華明議員認為從業員須先獲確定資格，才可視為資深從業員。房屋局首席助理局長表示，雖然資深從業員獲豁免參加資格考試，但他們須在3年內修畢監管局日後在憲報指明與地產代理工作有關的訓練課程。各有關教育院校會確保完成課程的人士已達到一定水準。至於地產代理課程與營業員課程有何分別，地產代理監管局行政總裁解釋，兩類課程的性質相若，但重點及課程時間不同；前者較為著重機構內部的資源管理，課程時間(80小時)亦較後者(30小時)為長。

16. 關於監管局會否考慮讓公眾透過其他媒介查閱登記冊，而無須直接向監管局查詢，房屋局首席助理局長證實監管局會作出安排，讓公眾人士查閱登記冊。

第4條 表格

17. 高級政府律師回答主席的問題時解釋，第(2)(c)(ii)及(iii)款的目的是給予監管局行事上更大彈性，使其可按情況所需委派其他人收集有關表格。

第5條 訂明費用

18. 至於政府當局有否就費用水平諮詢業內人士，房屋局首席助理局長回應時表示，政府當局曾在1998年5月向地產代理業發出諮詢文件，以評估業內人士、有關專業團體及市民對建議發牌制度(包括牌照費用結構)的意見。她向議員保證，訂明費用的水平是讓監管局根據牌照申請的估計數目，在財政自給的情況下有效執行職務所需的最低費用水平。

第6條 最低年齡

19. 議員對這項條文並無特別意見。

第7條 持牌人的學歷及經驗

20. 關於豁免專業測量師參加資格考試的理由，房屋局首席助理局長表示，此舉是確認測量師的專業知識和經驗所須達到的水平普遍較地產代理為高。然而，這項豁免只適用於那些有證據證明其在緊接實施日期前的24個月內有至少12個月或合計共有至少12個月曾進行地產代理工作的執業測量師。此後有興趣從事地產代理工作的測量師，必須參加資格考試。

21. 政府當局解釋，只有在特殊情況下，當申請人有重大困難(例如長期患病)而未能符合有關條件，當局才會批准延展牌照續期的時限。議員認同此點，並認為有必要在有關規例中訂明可獲准延期的各種情況，以免有太多申請人以種種理由要求批准延期。他們又建議當局就所延展期間設定一個時限。房屋局首席助理局長回應時指出，詳細說明監管局可行使酌情權的各種情況會局限其處事的靈活性，使監管局不能考慮其他未有指明而真正有需要延期的個案。再者，由於所延展期間的長短視乎個別情況而定，因此設定延期時限未必可行。儘管

經辦人／部門

政府當局 如此，她答應再考慮議員的意見，然後在下次會議上向小組委員會報告有關結果。

第8條 持牌地產代理公司的持牌董事的最少人數

22. 張永森議員認為，政府當局應規定持牌地產代理最多可在多少間地產代理公司擔任執行或非執行董事，以確保有效控制業務。房屋局首席助理局長表示，根據《地產代理條例》第20(1)(a)條，監管局獲賦權訂明董事中屬持牌地產代理者的最少人數或比例。然而，就持牌地產代理可擔任董事的公司數目及此類董事在有關機構中的身份再作任何規定，則會超越該規例的範圍。房屋局首席助理局長向張永森議員保證，《地產代理條例》第20(1)(b)條規定地產代理公司須有一名持牌地產代理實際控制該公司的地產代理業務。此外，該條例第38條訂明，地產代理公司須在每個辦事處內委任一名持牌地產代理為經理，以確保地產代理業務受到充分及適當的監管。

第9條 牌照的有效期

第10條 營業詳情說明書

第11條 補發牌照或營業詳情說明書

第12條 修訂牌照等的詳情

第13條 牌照續期

第14條 施加於持牌人的一般條件

23. 議員對這些條文並無特別意見。

第15條 牌照申請不得於訂明期間內提出

24. 助理法律顧問指出，以現有方式草擬的規例第15條可視為一項旨在阻嚇進行上訴的嚴苛規定，因為申請人在針對拒絕發牌或撤銷牌照而提出的上訴獲裁定或被放棄之日起計的12個月訂明期間內，將無權提出批給牌照或牌照續期的申請。房屋局首席助理局長答應考慮助理法律顧問的意見，然後在下次會議上向小組委員會報告有關結果。

政府當局

III. 其他事項

25. 議員商定在1998年11月5日(星期四)下午4時30分舉行下次會議。

經辦人／部門

26. 議事完畢，會議在上午10時40分結束。

立法會秘書處
1999年3月25日