

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)842/98-99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5日(星期四)
時 間 : 下午4時30分
地 點 : 立法會大樓會議室B

出席委員 : 鄭家富議員(主席)
李華明議員
馬逢國議員
張永森議員
程介南議員

缺席委員 : 李永達議員
夏佳理議員

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

I. 與政府當局舉行會議

(立法會參考資料摘要(檔號：HB TC 31/98 Pt.4)、立法會 LS46/98-99、CB(1)389/98-99及CB(1)422/98-99號文件)

房屋局首席助理局長應主席所請，重點講述參考文件(立法會 CB(1)422/98-99(02)號文件)的各項要點。該文件載有政府當局就議員在1998年11月2日會議上的提問所作的回覆。

2. 在“**現存從業員”的定義**方面，主席指出，新入行人士須在資格考試中考獲合格成績，才可從事地產代理工作，而現存從業員則獲給予3年寬限期通過有關考試，在這情況下，若某些人只因在緊接發牌制度實施前的一年內從事了一天的地產代理工作，便可享有這項對現存從業員採取的寬限措施，對新入行人士未免有欠公允。張永森議員對此亦表關注。他提出警告，指有些人可能會利用有關規定於現時入行，這樣他們便可繼續在未來3年執業而無須通過資格考試。為堵塞這方面的漏洞，主席及張永森議員均認為有必要訂明成為現存從業員所需的最短服務期。馬逢國議員亦同意應為現存從業員訂立更嚴格的資格準則。他又建議規定現存從業員及新入行從業員須一律通過有關考試，才可進行地產代理工作，以保障消費者的利益和確保從業員的服務水準。

3. 李華明議員及程介南議員對此卻有不同意見。李華明議員認同有需要提高地產代理業的服務水準，但他指出，《地產代理條例》的用意並非在發牌制度於1999年1月1日實施前為從業員增添入職障礙。再者，由於當局已在1998年5月就發牌制度諮詢業內人士，若現在對發牌制度作出任何重大改變，將會對地產代理業造成不必要的影響。鑑於最短服務期的長短只是任意訂定，程介南議員認為讓現存從業員的定義維持不變會更理想。

4. 房屋局首席助理局長察悉議員的意見，但她提出警告，指訂明最短服務期的建議會造成不公平的情況，因為一旦訂明最短服務期，目前正在從事地產代理工作的人士即使已在業內工作了一段短時間，也沒有資格成為現存從業員；但那些現時並非從事地產代理工作的人士只要具備所需的舊有工作經驗，便有資格成為現存從業員。此外，發牌制度還有不足兩個月便開始實施，若現在作出最短服務期的規定，即意味那些在業內工作的時間短於訂明限期的現有從業員，到1999年1月1日便會失去工作。房屋局首席助理局長強調，擬議法例對現存從業員所採取

的唯一一項重大寬限措施，是有關學歷需達中五程度的規定。然而，以較高學歷作為入職條件，只是地產代理業監管制度的其中一環。所有持牌人，不論他們是現存從業員還是新入行人士，日後均須遵守一套執業規例，其中包括有關廣告宣傳、介紹、議價、視察物業及提供物業資料等各項規定。違規者將會受到紀律制裁，在某些情況下更可能會遭受民事及刑事檢控。

5. 張永森議員明白政府當局擔心部分現有從業員會因訂立最短服務期而失去工作，但他認為只要在有關規例中加入一項條件，把那些現正從事地產代理工作而在發牌制度實施日期過後會繼續執業的人士列為現存從業員，問題便可迎刃而解。然而，房屋局首席助理局長認為這並不可行，因為地產代理監管局(下稱“監管局”)將難以確保有關申請人在實施日期過後及在獲發牌照後會繼續執業。

6. 議員又研究把現存從業員局限於那些在《地產代理(發牌)規例》於1998年11月19日生效前已入行的人士的建議，以防任何沒有經驗的人士在現時入行，利用3年的寬限期執業。但政府當局表示，很多地產代理公司現正招聘所需人手，為發牌制度在明年初實施作好準備。有關建議意味那些剛獲聘用而正在從事地產代理工作的人士，到1999年1月1日便須離開地產代理業。

7. 為求取得平衡，房屋局首席助理局長建議把最短服務期定為一個月，作為任何曾進行地產代理工作的人士成為現存從業員的先決條件。然而，主席認為最短服務期應定為6個月，張永森議員則認為3個月應已足夠。

8. 鑑於議員意見分歧，為現存從業員訂立一個月最短服務期規定的建議付諸表決。在出席會議的議員中，李華明議員贊成該項建議，主席、張永森議員及馬逢國議員則表示反對。該項建議遭否決。對於把最短服務期定為3個月的建議，主席、張永森議員及馬逢國議員表示贊成，李華明議員則表示反對。該項建議獲得通過。由於政府當局拒絕對有關規例作出相應修訂，主席指示小組委員會自行動議修訂有關規例。

9. 在**就延期條件作出限制**方面，議員察悉政府當局已針對他們所關注的事項，準備修訂規例第7(4)條，訂明在特殊情況下(包括從業員因健康欠佳而喪失工作能力)，監管局如認為不批准將從業員符合有關條件的限期延長會屬苛刻和不公正，可批准將該限期延長不多於12個月。房屋局首席助理局長亦同意延長的限期不應超過一年。

10. 在**董事中屬持牌地產代理者的最少人數**方面，張永森議員詢問不合資格的持牌地產代理可否擔任地產代理公司的董事。房屋局首席助理局長表示，《地產代理條例》已清楚訂明地產代理公司的董事須符合“適當人選”的準則。因此，任何人如曾根據該條例被定罪，將沒有資格擔任董事。

11. 議員接著繼續對《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》進行逐一審議各項條文的工作。

《地產代理(發牌)規例》

第16條 在申請有待處置期間作出的作為不屬違反本條例第15及16條
附表1
附表2

12. 議員對上述條文及附表並無特別意見。

《地產代理(豁免領牌)令》

第1條 生效日期
第2條 純粹處理香港以外地方的物業的地產代理及營業員獲豁免
第3條 不任事合夥人無須持有地產代理牌照

13. 議員對這些條文並無特別意見。

《〈地產代理條例〉(第511章)1998年(生效日期)公告》

14. 議員對該公告並無特別意見。

II. 其他事項

15. 主席要求助理法律顧問根據上文第8段所載議員的決定，擬備修訂現存從業員定義所作規定的決議案擬稿，供議員審閱。

16. 議事完畢，會議在下午6時30分結束。

立法會秘書處

1999年3月25日