檔號：HB 9/7/42 IV

立法會參考資料摘要

《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》

及

《地產代理(裁定佣金爭議)規例》

目的

本文件旨在向議員簡介《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》(“常規規例”)和《地產代理(裁定佣金爭議)規例》(“裁定規例”)。該兩條規例已於一九九九年五月二十一日在政府憲報刊登。

背景和簡介

背景

2. 《地產代理條例》(第 511 章)(條例)旨在提高地產代理的服務水準和保障消費者在物業買賣中的權益。條例訂明條文，規定成立地產代理監管局(監管局)，通過推行發牌制度，對地產代理業進行規管。立法會已在一九九八年十一月十八日通過《地產代理(發牌)規例》，而有關的發牌制度已在一九九九年一月一日實施。現時，從事地產代理工作的地產代理和營業員，均須向監管局申領牌照。

3. 條例已就如何規管地產代理訂立大綱，同時也進一步授權監管局訂明規例，以規管地產代理的操守與常規，並訂立裁定佣金爭議的程序。

常規規例

4. 常規規例詳細訂明與持牌地產代理的操守和常規有關的規則，其中涉及的範疇包括為客戶提供物業資料；披露在交易中金錢方面的利益和其他實益權益；標準表格的使用；地產代理協議；以及在尋求指示、廣告宣傳、視察物業、進行商議及備存帳目方面的操守等。擬議的規例旨在確保物業買賣是在公平、公開和誠實的情況下進行，並且能更妥善保障消費者和地產代理雙方的權益。常規規例初步

會適用於本地住宅物業的買賣和租賃，至於其他類型的物業（例如工商物業）的規例將會在稍後時間訂明。常規規例的要點如下：

(a) <u>提供指明的物業資料</u>

5. 條例已指明持牌地產代理在介紹物業時須向客戶提供若干類別的物業資料。地產代理同時必須採取合理步驟，以確保這些資料準確無誤。指明的資料包括擁有權的表面證據、有效產權負擔、實用樓面面積、物業的落成年份或期間、批准用途、租契的未滿年期，以及有否續期權利(如有的話，年期為何)。地產代理亦須向業主索取一份聲明，以說明有關物業曾否進行任何結構上的增建或改建工程，以及業主曾否承擔任何修葺及改善工程而導致新的業主須支付額外費用。

6. 為方便業界提供指明的物業資料，監管局已訂明兩款標準表格供地產代理使用，其中一款應用於物業買賣，另一款則適用於物業租賃。此外，監管局亦已訂明可提供該等物業資料的來源，包括土地註冊處、差餉物業估價署和屋宇署。

7. 地產代理如因未能遵辦這些規定，他們將會受到監管局的紀律處分，如令客戶蒙受損失或損害，這些違規行為會構成訴因，客戶可通過法律訴訟程序追討損害賠償或補償。不過，地產代理如能證明他已採取所有合理步驟並已盡應盡的努力，以避免未能遵辦有關規定(例如地產代理以指定來源的資料為依據)，則可以此為免責辯護。

(b) <u>書面地產代理協議</u>

8. 為避免口頭指示所引起的爭議，也為了明確訂定地產代理的職責，地產代理須就住宅物業的買賣與租賃，與客戶簽訂書面的地產代理協議。監管局已訂明這類協議的格式和所需載列的資料，例如佣金的收費率、地產代理在該宗交易的實益權益、代理類別(即單邊代理或雙邊代理)等方面的資料。協議亦載有條文，以確保客戶知悉假如他在並非透過合約訂明的地產代理的情況下取得或處置有關物業，他須履行的合約責任。除非地產代理已與客戶簽定指定的地產代理協議，否則他不能循法律途徑就其應得的佣金或其他費用要求獲得補償。監管局已訂明四款標準格式的地產代理協議。這些協議分別適用於賣方出售住宅物業、買方購買住宅物業、業主出租住宅物業，以及租客租賃住宅物業的情況。

(c) <u>在尋求指示、發出廣告、進行商議和保管客戶款項方面的操守</u>

9. 常規規例進一步訂明各項規則，以規管持牌地產代理的執業操守。這些規則包括：

(i) 地產代理向客戶尋求指示時，不得提供任何在要項上屬虛假或具誤導性的有關物業的資料，例如就物業價值作失實陳述；

(ii) 地產代理除非事先獲得賣方同意，否則不得把放盤單位的資料轉移給其他代理；

(iii) 地產代理不得發出在要項上屬虛假或具誤導性的有關地產代理工作的廣告；

(iv) 地產代理不得在未獲客戶同意前發出廣告；

(v) 地產代理須協助買方視察物業，並須確定有關物業的處置所連同的東西，例如泊車位、傢具、固定裝置，並須為此擬備一份書面清單；

(vi) 地產代理須在切實可行的範圍內盡快向客戶提交要約，以供客戶接受，並不得訛稱有要約存在；以及

(vii) 地產代理須就其代客戶收取的款項，備存妥善的帳目及紀錄。

<u>裁定規例</u>

10. 裁定規例就監管局根據條例第 49 條解決佣金爭議的事宜，訂明條文。條例下解決爭議的機制，讓當事人可循法院以外的另一種途徑，以更快捷又較不拘形式的方法解決佣金的爭議。如果雙方同意，這些爭議可轉介監管局裁定。

11. 裁定規例不但列明在審裁程序中各方面所須遵循的程序，也訂明監管局的司法管轄權，即該局可以審裁的佣金款額的權限。現時建議所爭議的佣金款額上限為 300,000 元。

生效日期

12. 監管局建議，上述兩條規例如在七月獲得通過，便應於一九九九年十一月一日起生效，以便在規例正式施行前，給予業內人士及消費者數個月時間熟習新的運作模式和使用標準文件。地產代理更可利用這段時間為現有樓盤擬備地產代理協議、更新物業資料庫，以及改善內部管理制度，以符合新的規例。此外，監管局亦會在規例通過後，為消費者舉辦一系列教育和宣傳活動，以推廣新的規管制度。容許業內人士和消費者有一些時間適應新安排的做法，當有助新的規管制度順利運作，也能確保取得理想的成效。在提出建議時，監管局已充分考慮業內人士和消費者的意見。

公眾諮詢

13. 監管局曾在一九九八年五月發表《建議對地產代理業實施的發牌條件及執業規例》諮詢文件，以蒐集業內人士、有關的專業團體和公眾人士的意見。監管局和房屋局人員其後曾多次出席有關的研討會和會議，與業內人士和關注團體交流意見。現時提交立法會省覽的建議規例，是在考慮過當時收集的意見後才制定的。

宣傳

14. 新聞稿已在一九九九年五月二十一日發出。

查詢

15. 議員如對該兩條規例有任何查詢，可與房屋局首席助理局長杜巧賢女士(電話：2509 0290)聯絡。

政府總部
房屋局

一九九九年五月