

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)959/99-00號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/SS/9/98/1

《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》小組委員會 會議紀要

日 期 : 1999年6月9日(星期三)
時 間 : 上午8時30分
地 點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 何鍾泰議員(主席)
何秀蘭議員
何承天議員
李華明議員
吳靄儀議員
程介南議員
劉健儀議員

缺席委員 : 朱幼麟議員
李永達議員
夏佳理議員

出席公職人員 : 房屋局

房屋局首席助理局長1
杜巧賢女士

律政司

高級政府律師
張月華女士

政府律師
陳美芬女士

地產代理監管局

行政總監
周陳文琬女士

列席團體 : **消費者委員會**

署理總幹事
李介明先生

香港測量師學會

《地產代理條例》工作小組組員
賴思明先生

香港地產代理商協會

主席
倫志炎先生

副主席
文廣海先生

地產代理聯會有限公司

主席
李文邦先生

副主席
麥連安先生

新界地產代理商總會

主席
廖志明先生

香港專業地產顧問商會

會長
古劍輝先生

上屆會長及會務顧問
王文彥先生

香港地產代理專業協會

副會長
李峻銘先生

義務秘書暨專業守則委員會主席
鄧意民先生

香港大學地產代理專業校友會有限公司

公共事務組組員
胡堅順先生

香港地產行政學會

傳訊小組主委
梁慧根先生

公共事務主委
余錦雄先生

美聯物業

執行董事
葉潔儀女士

公關經理
鄧泳詩女士

列席秘書 : 總主任(1)2
梁小琴女士

列席職員 : 助理法律顧問2
何瑩珠小姐

高級主任(1)3
余麗琮小姐

I. 與團體會晤

與消費者委員會會晤
(立法會CB(1)1477/98-99(01)號文件)

李介明先生應主席邀請，向委員簡介消費者委員會(“消委會”)的意見書內容。

2. 關於消費者的保障，何承天議員詢問，若賣方可選擇不披露有關樓宇在結構上曾進行的改建或加建的資料，依消委會之見，賣方就此等事宜所作的聲明能否發揮應有效用。李先生表示，在制訂《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》(“常規規例”)時，消委會曾提出相同的關注問題，並建議賣方或地產代理應有責任披露該類資料。不過，此建議受到業界反對，理由是要賣方或地產代理在每宗交易中肯定說出曾否進行改建或加建工程，實有困難。消委會接納了業界的反對意見，因而撤回有關建議。李先生補充，雖然賣方可拒絕披

露所需資料，但賣方的聲明確實為準買方提供了有用的參考資料，使其能在知情的情況下作決定。消委會預期，在資料檢索系統獲得改善後，有關違例建築物的資料可更易取得。

3. 何承天議員認為，政府當局應加快設立中央物業資料庫，以便買方可取得有用的參考資料，包括建築圖則等，藉以確定樓宇是否有違例構築物。房屋局首席助理局長1回答時承認，制定常規規例不能完全解決樓宇內違例建築物所引起的問題，因為該規例的目的是監管地產代理的操守和行事方式。然而，常規規例規定，賣方必須披露政府或業主立案法團所要求進行的修葺及改善工程的資料，此規定應有助買方在知情的情況下，決定應否進行有關的物業買賣。何承天議員依然認為，政府當局(特別是屋宇署)應多做工作，方便有關人士取得所需的物業資料。

與香港測量師學會會晤

4. 賴思明先生認為，在實施常規規例後，消費者會屬意委託大地產代理公司處理其物業買賣，因而影響中小型地產代理公司的業務，長遠來說更可導致業界為數間大地產代理公司壟斷。他又指出，賣方通常會同時委託數個地產代理處理其物業，而鑒於索取所需資料須繳付費用，若規定每個地產代理均須呈交一份物業資料表格，實在不合乎成本效益的原則。因此，政府當局應要求賣方委託律師、認可人士或測量師等專業人士填寫表格，再分發給有關的地產代理。長遠來說，最終的解決辦法，是政府當局設立中央物業資料庫，使資源得以物盡其用。至於目前的物業資料來源，政府當局應考慮將發展商派發的售樓說明書列為指定來源之一，從中應可取得實用樓面面積的詳情。

與香港地產代理商協會、地產代理聯會有限公司、新界地產代理商總會及香港專業地產顧問商會會晤

(立法會CB(1)1477/98-99(03)及(04)號文件)

5. 上述團體的代表向委員簡介其提交兩份意見書的內容。

6. 古劍輝先生表示，地產代理會傾向專注處理某幾類較易取得訂明資料的物業的買賣。結果，擬出售舊區樓宇或村屋等較不吸引物業的業主，未必得到地產代理的妥善服務。與賴思明先生一樣，他亦認為規定處理同一物業的地產代理須各自就該物業呈交一份資料表格，不合乎成本效益的原則。為此，古先生建議容許地產代理延至簽訂買賣協議時，才向準買家提供物業資料。如此既可節省地產代理的時間和開支，亦不會令消費者因未獲所需資料而致權益受損。他亦促請政府當局加快設立中央物業資料庫。

7. 文廣海先生提到城大顧問有限公司擬備的意見調查報告附錄二(見立法會CB(1)1477/98-99(04)號文件附件一)，指出有98.13%的被訪者表示，若要與每個地產代理各自簽訂一份地產代理協議，他們會選擇委託較少地產代理。他預期消費者會傾向選擇大地產代理公司，以

致出現壟斷情況，影響中小型地產代理公司的生存。主席詢問，缺乏宣傳是否導致眾多消費者抗拒簽訂協議的原因，而在地產代理監管局(“監管局”)展開連串教育和宣傳活動後，情況會否有所改善。古劍輝先生表示，地產代理須向消費者詳細解釋協議及有關表格的細節，因此即使監管局加強宣傳，亦不能大幅減少填寫該等文件所用的時間。不過，何承天議員指出，簽署協議和提供物業資料能夠保障消費者與地產代理雙方的權益，所花的額外時間和費用實在值得。

8. 李華明議員認為，調查問卷現時的設計可能影響報告結果的可靠程度。文廣海先生回應時表示，問卷的目的相當簡單，只為評估被訪者對使用地產代理協議的意見。古劍輝先生補充，現實情況可能比報告所顯示的更不理想。他的公司在當局提出常規規例前曾進行試驗計劃，結果在100名客戶中，只有1名同意填寫協議及有關表格。

9. 關於常規規例實施後每宗買賣所涉及的額外費用，有些團體估計為218.28元，有些則估計為197.72元，李華明議員詢問為何在款額上有如此差距。倫志炎先生認為，這是由於他們以不同的薪金作計算基準所致。

10. 關於常規規例的技術事宜，李文邦先生認為，第6條訂明地產代理必須在就物業的出售或出租而作出廣告宣傳前，與賣方訂立地產代理協議，此項規定過於苛刻。由於地產代理須在簽訂協議前取得所需資料，這樣會影響物業在市場放盤的時間，而時間卻是物業買賣的關鍵因素。為解決此問題，李先生建議修訂該條文，容許地產代理在接到賣方口頭指示後，即可將物業放盤。他亦在席上提交若干對賣方聲明、出售香港住宅物業用的地產代理協議及購買香港住宅物業用的地產代理協議作出的建議修訂。為方便瞭解有關的修訂建議，委員要求各團體代表提交一份綜合建議書，列出常規規例各份表格可作出的修訂，各團體代表答允提交該建議書。

(會後補註：有關建議已隨立法會CB(1)1545/98-99(03)及(04)號文件送交議員參閱。)

11. 關於《地產代理(裁定佣金爭議)規例》(“佣金規例”)，李文邦先生認為，鑒於監管局處理爭議的司法管轄權金額限制高達300,000元，禁止法律代表參與審裁程序，實在不合理，而且此限制亦與現時的法律程序相違。

12. 鑒於業界對佣金規例甚表不滿，李華明議員詢問業界有否向其在監管局內的代表反映意見。文廣海先生承認，業界與其在監管局內的代表之間缺乏溝通，因為該等代表由政府當局直接委任，業界對他們的代表性表示存疑。他因此促請政府當局考慮委任由業界選出的代表加入監管局。

與香港地產代理專業協會會晤
(立法會CB(1)1477/98-99(05)號文件)

13. 李峻銘先生認為，即使地產代理已採取所有合理可行步驟，仍未必能夠為每宗物業買賣取得一切所需資料，尤其是一些欠缺物業樓齡及實用樓面面積等資料的鄉村屋宇。此外，物業買賣通常在星期六下午及星期日進行，但提供物業資料的政府部門在此等時間均不辦公，地產代理可能難以及時向客戶提供資料，他因此重申有需要盡快成立中央物業資料庫。

14. 關於常規規例的技術事宜，鄧意民先生認為，第5(2)(a)及(b)條應予修訂，規定地產代理須告知客戶其在牌照上登記的姓名及其公司名稱，而不是按現有規定告知客戶其地產代理牌照號碼。鄧先生指出，根據第8(2)(a)條，持牌地產代理須備存一份載錄其所收取的所有住宅物業放盤的紀錄及所有就住宅物業而訂立的地產代理協議的文本，為期不少於3年，他認為此規定不切實際，因為存放此等資料既佔用空間，更會加重行政成本。他因而促請政府當局考慮將存放期限縮減為一年或更短的時間。李峻銘先生補充，政府當局亦應檢討各份表格的中文本，使之更易填寫。

與香港大學地產代理專業校友會有限公司會晤
(立法會CB(1)1477/98-99(06)號文件)

15. 胡堅順先生向委員簡述香港大學地產代理專業校友會有限公司的意見書內容。

16. 劉健儀議員提及意見書的第三段時詢問，意見書建議要求代表律師代地產代理收取佣金的背後用意為何。胡堅順先生回答時表示，用意是提供額外保障，確保地產代理收到佣金。

與香港地產行政學會會晤

17. 余錦雄先生雖然同意有需要對地產代理業進行監管，但他亦提醒，過度監管會影響很多地產代理的生計。他贊同其他代表的意見，認為實施常規規例會導致業內出現壟斷情況；此外，應簡化常規規例的各份表格，使之更易填寫；另外亦應要求賣方委託專業人士代為填寫賣方的聲明，再分發給地產代理。此外，既然代表律師會代政府就物業買賣收取釐印費，同時要求他們代地產代理收取佣金，亦非不合理。余先生補充，政府當局亦應考慮擬訂劃一的買賣臨時協議。

與美聯物業會晤

18. 葉潔儀女士同意各團體提出的意見。

與政府當局舉行會議

(立法會參考資料摘要(檔號：HB 9/7/42 IV)、立法會LS 193/98-99、CB(1)1431/98-99(02)及1477/98-99(07)號文件)

19. 房屋局首席助理局長1回應各團體代表的意見時表示，政府當局在擬訂兩項規例時，曾接獲類似的關注意見。她表示，雖然新訂的常規例如規定地產代理須提供物業資料和簽訂地產代理協議書，難免會改變業界的工作流程和文化，但它們都是反映《地產代理條例》精神的必要規定。地產代理協議更是監管制度的主要部分，作用是避免口頭指示所引起的爭議，並明確列出地產代理的責任。協議所載條文，遠較現時業內廣泛使用的“睇樓紙”和“委託書”全面詳盡。有關簽訂地產代理協議書的規定，亦有助減少“放假盤”的情況，原因是日後放盤的住宅物業，必須附有有關的地產代理協議。此外，亦要注意的是，現時有些消費者由於未能確定簽訂不同地產代理提供的各類協議，會有甚麼後果和影響，因而不大願意與地產代理簽訂書面協議。在實施常規規例後，監管局會訂明劃一的地產代理協議，如此一來，消費者理應較願意簽訂該等協議，尤其是屆時簽訂標準協議會成為業內的常規。不過，她答允在需要時會顧及業界的關注和意見，研究和改良各份指定表格的措辭與格式。

20. 由於時間所限，委員要求政府當局以書面回應各團體提出的關注事項，尤其是有關提供賣方的聲明及設立中央物業資料庫的需要，供小組委員會日後討論。

(會後補註：政府當局的回應已隨立法會CB(1)1502/98-99(02)號文件送交議員參閱。)

II 其他事項

21. 委員同意下兩次會議的時間安排如下：

—— 1999年6月15日(星期二)下午2時30分；及

—— 1999年6月17日(星期四)上午10時45分。

22. 議事完畢，會議於上午10時45分結束。

立法會秘書處

2000年2月11日