

2001年10月31日

立法會議員周梁淑怡於10月31日就「2001年地產代理(發牌)(修訂)規例」動議議案發言

周梁淑怡議員：

主席，我動議通過載列於發送各位議員的文件內的議案。

地產代理界受地產市道下跌正面臨困境，地產代理監管局("監管局")調減各類地產代理牌照的收費水平，本來是值得嘉許的。但是，正如業界人士指出，他們目前的經營狀況舉步維艱，早已是有口難言，監管局與業界之間的溝通又長期出現了嚴重問題，而在審議這規例期間，局方又拒絕調低減幅至三成，所以我才代表業界在這裏向各位同事提出議案的要求。

雖然監管局說明年會檢討行內的情況，考慮是否進一步寬減，但他們一向的財政估計均非常保守，而且是否可寬減至三成，還要取決於進一步檢討，對業界毫無保證，與其由他們先收後退，倒不如從速紓緩一下業界的壓力，先減為上。

為甚麼我剛才說監管局的財政估計非常保守呢？早在98年，局方原本建議凍費，但經自由黨爭取寬減牌費兩成後，局方原先恐怕會帶來的財政問題不但未有發生，反而至今仍滾存近5,000萬元盈餘及另有2,200萬元撥備。如果當時沒按自由黨的建議減牌費兩成，該局的盈餘至今可能滾存高達1億元。

所以，以監管局目前的財政狀況來看，應可額外寬減牌費多一成。根據局方本身的估計和呈交本會的資料，即使是按我建議的三成減幅，該局在未來兩三年的財政狀況仍然十分健全，即本年度完結時，仍會滾存4,600萬元盈餘，以及在下年度仍有2,800萬元，甚至到了2004年仍估計有五百多萬元的盈餘，連同撥備的二千二百多萬元，其實在2003年還有5,000萬元的儲備，在2004年有二千七百多萬元的儲備。主席，今天報章

報道一位監管局委員的言論，他說如果削減三成，明年局方便會出現赤字，各位只要看看立法會現有的資料，便知道這種說法並不正確。

監管局指出持牌人數持續下降，以至在實施 24 個月內無條件入行的安排，可能令監管局收益再向下調，但業界人士指出，新入行的人數其實遠比離開此行的人數為多。況且，很多從事地產代理的人士，一般也會繼續保持牌照，以便在有需要時隨時可以重投地產代理行業，故應該可以抵銷因地產代理公司數目減少而導致牌費收益下降的情況，對監管局的財政狀況應該影響不大。

業界亦質疑：監管局那筆 2,200 萬元的撥備，在目前的經濟景況下，這種投資會否過於奢侈？而且監管局在作決定前，有否詳細徵詢過業界的意見，或會否解釋清楚為何要這樣做？尤其當中提及要投資在加強差餉物業估價署的資訊聆服務方面，有業界質疑這些研究是否真的能為他們省卻將來的牌費開支，抑或會因為更進一步的要求，而要增加他們的負擔？

在用者自付的大前提下，用者當然關心監管局是否已盡全力節流。公務員近年來已實行了資源增值計劃等種種措施，以節省開支，而私人機構"瘦身"裁員的新聞近月來更可謂屢見不鮮，監管局在未來兩年的開支預算還會大幅調升 6 至 16 個百分點不等，這是否合理，房屋局又是否有責任約束呢？

此外，即使是跨黨聯盟最近提出的紓困措施，也建議對房屋委員會轄下商場的店鋪租戶寬減三成租金，故此目前寬減三成牌費的建議，並不過分。謝謝主席。