

由破產人持有牌照事宜

1. 本文件闡釋地產代理監管局(監管局)對持有地產代理牌照及營業員牌照的未獲解除破產之破產人的現行政策。
2. 按《地產代理條例》第 19(2)(a)條和第 21(3)(a)條，監管局在決定任何人士是否持有地產代理牌照或營業員牌照的適當人選時，須考慮該人士是否未獲解除破產的破產人。
3. 監管局一向嚴格執行以上規定。儘管每宗個案均按個別情況而處理，一般而言，監管局認為未獲解除破產的破產人：
 - 至少顯示出其未能適當管理個人的財務；
 - 在個別情況下(例如涉及多筆借貸)，更可能反映其破產涉及不負責任或甚至不誠實的行爲。
4. 監管局明白，由於客戶一般很倚重地產代理所提供的服務，所以地產代理的服務亦往往對其客戶的財務利益有重大影響。因此，若客戶知道地產代理為未獲解除破產的破產人，在某些情況下，或會影響客戶對該地產代理的信心(或其對整個地產代理行業的看法)。
5. 以上種種考慮因素，適用於持有牌照的破產人士，亦適用於新申請牌照的破產人士。但就前者而言，監管局在考慮持牌人是否仍屬持有牌照的適當人選時，還會參考其作為地產代理從業員的過往紀錄之相關資料。
6. 相反地，對新申請牌照的破產人士而言，由於其以往從未從事地產代理工作，因此，可提供上述之相關資料予監管局考慮的機會不大。對於此類別的申請人，只有在十分例外的情況下，監管局才會仍視其為可獲發牌照的適當人選。
7. 根據現行《破產條例》，在大多數情況下，破產人士將於四年期滿後獲自動解除破產。對於已獲解除破產的人士，除非情況特殊，否則監管局不會只因申請人以往曾經破產而拒絕發給牌照。

地產代理監管局

2006 年 3 月