

第一章：香港的地產代理行業

第一章： 香港的地產代理行業

目錄

段落		頁
1	香港的地產業及社會經濟發展	1 - 2
2 - 9	香港地產代理業的發展	3 - 4
10 - 23	地產代理業與其他專業及行業的關係	4 - 6
24	物業市場供求統計	6
25 - 28	地產代理的角色和職能	6 - 7
29 - 32	《地產代理條例》	7 - 8
33 - 35	地產代理行業專業化：社會期望	8 - 9

香港的地產業及社會經濟發展

1. 香港地產行業比較重要的發展階段，於二次世界大戰後開始：

一九四五年至一九五二年

日軍佔據香港期間（一九四一年十二月至一九四五年八月），大批港人紛紛逃往內地，令香港人口由原先的一百六十萬劇降至五十萬。但一九四五年抗戰成功後，大部分這些難民都返回香港。另外，亦有大量內地居民湧到香港。截至一九四七年，本港人口已達一百八十萬；到了一九五〇年，更升至二百萬。內地移民帶來可觀的資金及專業技術，推動香港往後持續及驚人的發展。

人口的上升帶動了物業市場上揚。過往，多層大廈的住戶多為地主的租戶。但自一九四七年起，分開出售這類樓宇單位的做法漸趨普遍。有些建築物被整幢拆卸。由於住宅物業的租戶享有租住權保障，根據《已拆卸建築物（原址重新發展）條例》的規定，必須對這類住戶作出賠償。

此時，預售樓花的做法亦開始出現，買家可分期支付購買樓宇的價錢。

一九五二年韓戰爆發，聯合國隨即對中國實施禁運以停止中港之間的轉口貿易。香港遵循禁運，因此經濟大受影響，而地產市場亦受拖累。

一九五三年至一九七〇年

韓戰結束後，香港成為製造業的中心，各行各業在港設立基地，包括紡織業、電子業、塑膠業和玩具業等。國內移民繼續移居香港，而東南亞各地的華僑亦紛紛在港投資。

一九五四年至一九五七年間，香港房屋短缺，地產業因此受惠，發展迅速。但由於早年動工的樓宇紛紛落成，而市民的購買力不足，加上政府在一九五七年制訂法例，管制樓花的售賣，導致樓花滯銷，市道轉差。一九五九至一九六八年間，地產市道再次暢旺。

一九六六年，當時香港最大型的屋苑美孚新邨開始發售，成為首個多層住宅大廈大型屋苑。

第一章： 香港的地產代理行業

一九七一年至一九八四年

七十年代初，香港的樓市及股市繼續擴展。一九七三年發生股災，樓市也隨之急跌。多項外圍因素亦影響本地市場，包括中東油價危機。一九七六年起，樓市股市復甦。至一九七九年，中國實施開放政策，令香港受惠，部分本港工業遷移到珠江三角洲及廣東省設廠，這些工業發展亦有助物業市場增長。

到了一九八一年，由於港人的住屋需求高企，而且炒風熾熱，樓價暴升至前所未有的高水平。但由於利率上升及政治前景不明朗，樓價終於回落。

一九八五年至一九九七年

《中英聯合聲明》令投資者逐漸恢復信心。自一九八七年起，雖然間中有些因外圍環境而引起的挫折，但物業市場發展蓬勃，利潤可觀。

一九九七年後

作為國際金融中心，香港的經濟狀況及物業市場對於內部及外在環境的轉變都非常敏感。自一九九八年開始，香港的地產市場經歷起與跌。

外在因素包括環球經濟及政治狀況。國際貿易全球化令國與國之間的經濟聯繫變得更緊密。今時今日，主要的發展國家所推行的經濟及貨幣政策將直接影響著其他國家，而香港亦不例外。舉例來說，美國政府在二〇〇八年全球金融海嘯之後推出多項貨幣政策以圖振興本土經濟，當中包括量化寬鬆政策。此舉引發大量熱錢充斥全球金融市場。為對抗通脹，很多投資者紛紛將其資金投放在香港的物業市場，令樓價快速及持續地上升。另一方面，隨著中國經濟起飛，近年很多內地民眾積極投資香港的物業市場，這類投資活動對香港物業市場的影響亦不可忽視。

影響著香港經濟及物業市場的內在因素，包括經濟週期，及香港特區政府推出的房屋政策及樓市措施等。大部份的樓市措施皆為控制樓價或壓止炒賣活動而制訂。例如，政府分別於二〇一〇年及二〇一三年所推出的額外印花稅、買家印花稅及雙倍印花稅等，都是控制需求及冷卻過熱樓市的舉措。此外，疫症的爆發亦會對香港的樓市及經濟造成嚴重的打擊。二〇〇三年造成香港經濟下滑及樓價大幅下跌的非典型肺炎便是最典型的例子。

香港地產代理業的發展

一九五〇年代至一九六〇年代

2. 在五十至六十年代，多數地產代理均為一人公司，沒有職員或辦公室。大部分生意都在中環、灣仔及旺角一帶的茶室進行，他們與其他地產代理聚集互相交換消息，洽談物業買賣。這時的地產代理草擬的協議中，不少內容自相矛盾，有欠周全。他們多轉介客戶到律師行準備土地買賣所需的正式文件。當時買賣的多是建築地皮和樓宇，而不是個別單位。
3. 一九六六年興建的美孚新邨不但是本港第一個大型屋苑，更為市場帶來了轉變。小型地產代理公司開始在美孚新邨出現，專門代理此屋苑的樓花銷售。

一九七〇年代

4. 一九七〇年代，隨著屋苑數目日增、新界發展新市鎮，地產代理的發展非常興旺。此時，有些代理設立商舖，有幾家公司更開設連鎖分店。

一九八〇年代

5. 一九八〇年代見證了更多地產代理公司的成立。在一九八〇年代初，市場引入了佣金制度，令職員可在其處理的買賣中，獲得佣金之一部分。當時，有幾家大型連鎖集團擁有超過十間分店，它們處理市場上各類型的買賣，包括零售、商業、工業及住宅物業。至一九八〇年代末，地產代理公司的運作開始電腦化。

一九九〇年代

6. 一九九〇年代初，地產代理業發展異常蓬勃。當時最大型的代理差不多在香港每個屋苑都設有分店。當中最大型的兩家代理各有超過二百間分店。而其中一家在一九九五年於香港聯合交易所有限公司掛牌上市。
7. 一九九七至一九九八年的亞洲金融風暴，造成了地產代理業的合併，汰弱留強。在這段時間，地產代理業主要依靠銷售地產發展商的樓花。發展商向地產代理支付相當的服務佣金，聘用他們推銷物業、爭取客戶。

第一章： 香港的地產代理行業

8. 在一九九七年，政府制定了《地產代理條例》，地產代理監管局正式成立。地產代理業首次受到正規的監管，並由法定機構執行。這些措施為地產代理業帶來轉變。法例規定持牌人：
- 在執業前先申領牌照；
 - 在處理住宅物業銷售時，使用若干指定表格；
 - 遵守《地產代理條例》及其附屬法例的規定；及
 - 一旦違反或不遵守有關規定，須受到紀律處分。

一九九七年後

9. 自從規管及發牌制度分別於一九九七年及一九九九年實施以來，地產代理業的執業受到規管，而持牌人的執業水平亦逐步提高。於二〇〇五年，地產代理監管局推出自願參與的持續專業進修計劃，鼓勵持牌人透過持續進修以提升其專業知識及技能。

地產代理業與其他專業及行業的關係

政府

10. 物業買賣所需的有關資料，大都可於土地註冊處進行土地業權查冊而找到。透過土地註冊處「綜合註冊資訊系統」，可於網上進行查冊，取得物業的土地登記冊及文書副本。土地查冊會顯示土地所有權、已登記的產權負擔及所有交易（如年期超過三年的租約）。土地查冊是查找資料過程的第一步，也是最基本的資料來源。
11. 其他物業的資料（例如：住宅物業的實用面積、物業的許可用途及落成年份）可在網上透過負責徵收政府地稅和差餉的差餉物業估價署提供的「物業資訊網」取得。列出住宅租賃協議詳情的表格CR109（詳閱第七章第16段），要遞交差餉物業估價署。
12. 入伙紙的副本可向屋宇署索取。
13. 有關土地拍賣、招標及其他政府出售物業的資料可向地政總署索取。

第一章： 香港的地產代理行業

14. 有關取消居者有其屋和租者置其屋單位轉讓限制的申請，由房屋署處理。
15. 關於有限公司的資料，可向公司註冊處索取。
16. 持牌人不時要到稅務局的印花稅署為客戶的租賃協議、買賣協議和轉讓契安排加蓋印花。
17. 地產代理監管局是監管地產代理業的法定機構，見第二章。

律師

18. 正式買賣協議、轉讓契約及按揭契約一般由分別為買賣方處理物業交易的代表律師準備。持牌人亦應建議客戶徵詢法律意見。在物業交易的不同階段，持牌人可能需要跟律師聯絡。

銀行

19. 大部分買家都需要按揭貸款來購買物業，而貸款多數是由銀行提供的。持牌人在向客戶提供按揭資料和介紹客戶到銀行申請按揭貸款的過程中擔任重要角色。

發展商

20. 在一九九〇年代後期的金融風暴前，發展商通常自行銷售其物業。在金融風暴後，發展商通常的做法變成委託地產代理促銷樓花，並向提供服務的代理支付可觀的佣金（有時相當於售價的2%以上）。發展商因而成為地產代理的重要客戶。

建築及建造業

21. 建築商和承建商興建樓宇，而持牌人則負責銷售；三者都得依賴物業市場的健康發展。從這方面看，可以說三者在很多方面都相輔相成。

物業管理業

22. 管理大廈的經理人能提供有關欠繳管理費、大廈維修費用、影響大廈的建築命令及其他相關事項的資料。物業管理的質素會影響物業價值，所以買家都心儀管理完善的物業。由於以上及其他原因，物業管理業以及有關人員跟地產代理業亦有密切關係。

第一章： 香港的地產代理行業

一手住宅物業銷售監管局

23. 為進一步提高一手住宅物業銷售安排和交易的透明度及公平性，《一手住宅物業銷售條例》（《一手銷售條例》）於二〇一三年四月二十九日全面實施。該條例的目的旨在創建一個清晰、公平、平衡、實用和高效率的機制，以規管一手住宅物業的銷售，並透過提高透明度及將違反條例的強制性規定訂為刑事罪行，以保障住宅物業買家的權利。此外，《一手銷售條例》為一手住宅物業賣方提供公平的競爭環境。一手住宅物業銷售監管局的成立是為了確保《一手銷售條例》能夠有效地實施。

物業市場供求統計

24. 每年差餉物業估價署都會出版《香港物業報告》，回顧前一年的物業市場。此書提供大量關於樓宇落成、入住率、空置率、售價及租金的資料和統計數字。此外，書中也載有預期的物業落成數目。這些統計數字是根據發展商及工程建築師提供的資料，加上進度視察及在預測期初進行的調查，從而得出可靠數字。由以上的資料及差餉物業估價署網頁的資料，持牌人可瞭解有關物業市場供應及入住量的年度統計數字。

地產代理的角色和職能

25. 持牌人的服務包括：
- 促銷物業；
 - 向客戶介紹物業；
 - 向客戶介紹有意買賣或租賃物業的人士；
 - 安排參觀及視察物業；
 - 為客戶索取及提供物業資料；
 - 磋商買賣或租賃條款；及
 - 草擬並安排客戶簽訂初步買賣協議或初步租賃協議。

第一章： 香港的地產代理行業

26. 在新建樓宇買賣方面，買家多為「街客」，即事前未經持牌人介紹該物業，但看到發展商的廣告後對物業感興趣。他們可參觀示範單位和收到物業資料（一般由發展商提供，而且每個單位所派發的資料都相同）。銷售條款只有很少甚至沒有任何商討的餘地，而且買賣協議一般都不能修改，特別是在住宅物業「同意方案」下的發展項目。大部份新建樓宇的買賣中，持牌人只為發展商行事。然而，如果持牌人同時代表發展商和買家，他們就必須像在二手市場般，提供全面的地產代理服務。
27. 根據《一手銷售條例》，部份條文不但適用於發展商，還適用於其他人士，包括地產代理。因此，持牌人在銷售一手住宅物業時，除了遵守《地產代理條例》及其附屬法例，和其他由監管局發出的指引外，亦必須遵守《一手銷售條例》的條文，尤其關於一手住宅物業推廣活動的操守及提供物業資料方面的規定。
28. 在二手物業市場中，持牌人通常負責地產代理的所有日常工作。在接到賣方客戶或業主客戶的指示後，代理要促銷物業及物色買家或租客。然後，代理要：
 - 挑選合適的物業供買方客戶或租客考慮；
 - 安排參觀及視察物業；
 - 取得及提供有關物業的資料予買賣雙方或業主租客雙方；
 - 在磋商買賣或租賃條款的過程中，向一方轉達另一方提供的條款；及
 - 草擬並安排客戶簽訂初步買賣協議或初步租賃協議。

《地產代理條例》

29. 在一九九七年《地產代理條例》制定前，香港並沒有任何法例監管地產代理的營運。凡持有商業登記證的人士都可以經營地產代理。
30. 一九九〇年代初，許多地產代理的不道德及不合法的行為和執業手法，引起多宗向消費者委員會提出的投訴個案，當中包括地產代理：
 - 在未得其客戶同意下，同時擔任雙方的代理人；
 - 在沒有通知任何一方地產代理收取對方佣金的金額的情況下，同時擔任雙方的代理人；

第一章： 香港的地產代理行業

- 以確認人的身分向客戶銷售物業，沒有透露代理在交易中的利益；
 - 就有關物業的資料作出失實陳述；
 - 未能保障客戶的利益；
 - 未有執行指示；
 - 要求客戶簽訂不公平的地產代理協議；及
 - 普遍提供質素欠佳的服務。
31. 由於社會逐漸關注地產代理的執業操守，政府於一九九三年十一月委任監察地產代理工作小組，負責就地產代理業及其執業作出研究。
32. 工作小組在一九九四年八月發表報告，建議包括：引入發牌制度規管地產代理行業，以及成立獨立的法定機構 – 地產代理監管局 (監管局) – 監督及執行有關監管 / 發牌制度。建議得到社會廣泛的支持，政府決定引入適當的法例以落實建議。經過一連串的立法工作後，前立法局於一九九七年五月二十一日通過《地產代理條例》，而監管局亦於一九九七年十一月一日成立。

地產代理行業專業化：社會期望

33. 置業必然涉及大筆金錢，而且很可能是任何香港人一生中最重要的一項交易之一。因此，消費者的權益必須得到保障。買賣雙方均期望地產代理：
- 具備足夠的法律知識及其他有關物業買賣的知識；
 - 向客戶提供準確的物業資料；
 - 在履行客戶的指示時，盡應有的謹慎及努力，以保障客戶的權益；及
 - 應給予客戶充足時間和自由作出決定，絕不作出不當的影響或強逼客戶

此外，一旦服務欠佳，客戶亦期望有申述、投訴及要求賠償的權利。

第一章： 香港的地產代理行業

34. 隨著地產代理行業愈趨專業化，上述很多期望都已達成。這有賴於《地產代理條例》的制定和監管局成立，建立了監管制度。相關因素包括：
- 持牌人須在申領地產代理牌照前通過地產代理資格考試，取得若干程度的學歷資格，並符合申請牌照的適當人選準則；
 - 處理住宅物業買賣時，持牌人須採用指定表格為客戶提供有關物業的資料，也須採用指定表格與客戶簽訂地產代理協議；
 - 持牌人在履行職責時，必須遵守《地產代理條例》及其附屬法例的規定、《操守守則》和其他法例；
 - 違反《地產代理條例》或其附屬法例的地產代理，須受到紀律處分；及
 - 由二〇〇五年五月起，鼓勵持牌人參加監管局推行的持續專業進修計劃。
35. 為配合客戶及社會不斷轉變的要求及地產代理行業的長遠專業發展，持續專業進修計劃長遠有可能須要由自願參與模式改為強制模式。唯在推行強制計劃前，監管局會研究其可行性，與不同的持份者進行深入及廣泛的諮詢，及爭取地產代理業界對計劃的支持。

參考資料

馮邦彥(2001)，《香港地產業百年》。香港：三聯書店。