

致：
 香港中環
 政府總部
 政制事務局
 政制發展專責小組
 曾蔭權組長

曾組長台鑒：

香港地產代理專業協會、香港地產代理商總會、地產代理聯會、香港專業地產顧問商會、新界地產代理商總會等；五大地產代理商會，十分關注零七、零八年政改事宜，專誠遞交（增設地產代理界立法會功能組別）的意見書，並期望能與政制發展專責小組會晤，讓小組聽取地產代理界別意見，如需聯絡請致電或致函（地產代理業界五會聯席會議召集人：郭德亮先生，聯絡電話：_____、通訊地址：_____），敬候回覆。

下列為五大地產代理商會聯合發出意見書簽署（排名不分先後）：



(Signed)

香港地產代理專業協會



(Signed)

香港地產代理商總會



(Signed)

地產代理聯會

For and on behalf of
 HONG KONG CHAMBER OF PROFESSIONAL PROPERTY CONSULTANTS LIMITED
 香港專業地產顧問商會有限公司

(Signed)

Authorized Signature(s)

香港專業地產顧問商會

新界地產代理商總會有限公司

(Signed)

新界地產代理商總會

香港地產代理專業協會
 香港地產代理商總會
 地產代理聯會
 香港專業地產顧問商會
 新界地產代理商總會

地產代理業界五會聯席會議
 召集人 郭德亮先生 敬啓
 二零零五年三月三十一日

增設地產代理界立法會功能組別 意見書

香港地產代理專業協會 香港地產代理商總會 地產代理聯會

香港專業地產顧問商會 新界地產代理商總會

基礎

根據地產代理監管局最新公佈五月份的牌照統計顯示，地產代理個人牌照的持牌人數為 18,280 人(見附表一)。

以中原地產資料顯示，該公司於 2005 年 3 月的持牌代理及其他職員的人數比例為 1:0.129，按比例計算，以最新的數字顯示持牌代理人數為 18,280 人，其他職員人數則為 2,358 人，即全港約有 20,638 人從事有關地產代理界的工作。估計在 2005 年 12 月從事有關地產代理工作的人數會增至 23,258 人，2006 年則有 26,750 人，而 2007 年會有 30,242 人，2008 年更達至 33,734 人，在短短五年間人數的增加幅度為 70%。

而根據政府統計處公佈的家庭住戶統計數字顯示，以 2004 年為例，家庭住戶平均人數為 3.1 人(見附表三)，若以以上計算的從事有關地產代理界的工作的人數為 20,638 人，即全港以從事有關地產代理界的家庭人口達 63,978 人。

根據土地註冊處公佈，以 2004 年為例，全港樓宇買賣合約數目為 123,480 宗，而樓宇買賣合約價值為 3517 億 8 千 7 百萬元(見附表四)，相對於該年度的零售業總銷貨價值 1915 億 9 千 8 百萬元(見附表五)，還要高出 83.6%。

形勢

現有的功能組別共有 30 個議席 28 個界別(見附表六)，而根據上一屆即 2004 年的立法會選舉所公佈的選民人數顯示，其中有(見附表七)：

- 5 個界別的選民人數在 200 人或以上
- 7 個界別的選民人數在 500 人或以上
- 12 個界別的選民人數在 1000 人或以上
- 14 個界別的選民人數在 5000 人或以上
- 25 個界別的選民人數在 16000 人或以上

總結

歸納上述“基礎”及“形勢”總結，地產代理行業無論在社會上或經濟上，對香港都有其重要性，這是不可致疑，因此，地產代理比其他行業更應該在立法會功能組別內有其一議席，現在，有很多業界人仕也不清楚究竟自己是否屬於地產及建造界、或其他界別？但其實地產及建造界、或其他界別卻從不包括任何持牌地產代理、持牌公司、個人、商號、業界商會、業界團體等；可作為選民，如此重要及龐大的行業竟然沒有清晰的功能組別席位，實在十分可惜，而從事地產代理人仕究竟是老闆屬於商界？還是打工仔屬於勞工界？亦應界定清楚，若地產代理界日後能在立法會功能組別佔一席位，定能使到本行業對社會及經濟上作出更大貢獻。

附表一

地產代理監管局最新公佈的牌照統計數字

牌照統計

	<u>2005年1月數</u> <u>目</u>
<u>個人牌照</u>	18,280
地產代理	8,827
營業員	9,453
<u>商舖牌照</u>	3,166
有限公司	1,041
獨資經營 / 合夥經營及分行商舖	2,125
總數	21,446
地產代理牌照與營業員牌照數目比例	0.93 : 1

資料來源：地產代理監管局 http://www.eaa.org.hk/licensing/ch_statistics.htm

附表二

功能界別選民的產生

有關功能組別的選民如何訂定，每個界別都有所不同，我們舉出三個不同界別的例子：

(一) 法律界

需符合以下資格：

- a. 有權在香港律師會的大會表決的該會員；
- b. 有權在香港大律師公會的大會上表決的該會會員；
- c. 《律政人員條例》(第 87 章)所指的律政人員；
- d. 根據《法律援助條例》(第 91 章)第 3 條獲委任的人；
- e. 根據《破產條例》(第 6 章)第 75(3)條或《知識產權署署長(設立)條例》(第 412 章)第 3(3)條被當作就《律政人員條例》(第 159)章所界定的大律師或律師。
- f. 立法會秘書處的法律顧問及該法律顧問的任何助理，而該助理是全職受僱於立法會行政管理委員會並屬《法律執者條例》(第 159 章)所界定的大律師或律師。

(二) 地產及建造界

需符合以下資格：

- (1) 有權在香港地產建設商會的大會上表決的該會會員；
- (2) 有權在香港建造商會有限公司的大會上表決的該會會員；
- (3) 有權在香港機電工程承建商會有限公司的大會上表決的該會會員。

(三) 教育界

需符合以下資格：

- a. 在以下機構從事教學或研究的全職學術人員及同等職級的行政人員——
 - (1) 由大學教育資助委員會撥款資助的高等教育機構；
 - (2) 根據《專上學院條例》(第 320 章)註冊的認可專上學院；
 - (3) 根據《職業訓練局條例》(第 1130 章)設立的科技學院；
 - (4) 香港演藝學院；
 - (5) 香港公開大學；
- b. 在以下機構從事教學或研究的全職學術人員及同等職級的行政人員——
 - (1) 香港城市大學的專業進修學院；
 - (2) 香港浸會大學持續教育學院；
 - (3) 嶺南大學持續進修學院；
 - (4) 香港中文大學校外進修學院；
 - (5) 香港教育學院的持續專業教育學部；
 - (6) 香港理工大學的專業進修學院；
 - (7) 香港科技大學持續進修學院有限公司；

- (8) 香港大學專業進修學院；
- c. 以下人士——
 - (1) 香港大學校務委員會委員；
 - (2) 香港中文大學校董；
 - (3) 香港科技大學校董會委員；
 - (4) 香港城市大學校董會成員；
 - (5) 香港理工大學校董會委員；
 - (6) 香港演藝學院校董會成員；
 - (7) 香港公開大學校董會成員；
 - (8) 職業訓練局成員；
 - (9) 香港教育學院校董會成員；
 - (10) 香港浸會大學校董會成員；
 - (11) 嶺南大學校董；
 - (12) 香港樹仁學院校董；
 - (13) 明愛徐誠斌學院校董會成員；
- d. 根據《教育條例》(第 279 章)註冊的檢定教員；
- e. 根據《教育條例》(第 279 章)註冊臨時註冊的全職准用教員；
- f. 完全由政府維持和管理的學校的教員及校長；
- g. 主要或唯一職業是在以下機構全職任教的人 —
 - (1) 根據《職業訓練局條例》(第 1130 章)設立的工業學院、工業訓練中心或技能訓練中心；
 - (2) 根據《工業訓練(建造業)條例》(第 317 章)設立的工業訓練中心；
 - (3) 根據《工業訓練(製衣業)條例》(第 318 章)設立的工業訓練中心；
 - (4) 匡智會 — 匡智松嶺青年訓練中心；
 - (5) 根據《香港明愛法團條例》(第 1092 章)成立為法團的香港明愛的明愛樂務技能訓練中心；
- h. 根據《教育條例》(第 279 章)註冊的學校的註冊校董。

顯然，功能組別的產生是全憑各業界自己的努力爭取，業界必須團結一致，以共同的意念去爭取！

我們比較建議以地產代理持牌人仕為選民，既近似法律等界別的專業要求，亦可令到本行業有一定程度的選民人數。

附表三

家庭住戶統計數字

期間	家庭住戶數目 ('000)	家庭住戶 平均人數	自置居所住戶 在家庭住戶總數目 中所佔的比例 (%)
1997年	1 922.8	3.3	46.7
1998年	1 961.5	3.3	46.6
1999年	1 998.9	3.3	48.2
2000年	2 037.0	3.3	51.1
2001年	2 078.4	3.2	52.2
2002年	2 133.7	3.2	52.6
2003年	2 174.9	3.1	53.1
2004年	2 219.7	3.1	53.7

資料來源：政府統計處

http://www.info.gov.hk/censtatd/chinese/hkstat/fas/pop/domestic_hh_index.html

附表四

2004 年樓宇買賣合約數目及價值統計數字

樓宇買賣合約數目

樓宇買賣合約數目		
年份		總計
2004	住宅樓宇	100,630
	非住宅樓宇	22,850
	所有樓宇	123,480

樓宇買賣合約價值(百萬元)

年份		總計
2004	住宅樓宇	276,735
	非住宅樓宇	75,052
	所有樓宇	351,787

資料來源：土地註冊處

<http://www.landreg.gov.hk/ch/monthly/agt.htm>

附表五

2000-2004 年零售業銷貨額

	Jan 1月	Feb 2月	Mar 3月	Apr 4月	May 5月	Jun 6月	Jul 7月	Aug 8月	Sep 9月	Oct 10月	Nov 11月	Dec 12月	Year Total 全年
2004	18,219	14,340	15,495	15,653	16,473	15,589	16,256	15,558	14,960	15,864	15,168	18,023	191,598
2003	17,484	12,680	14,171	12,723	13,780	13,600	14,633	14,720	13,768	14,605	14,118	16,581	172,863
2002	15,914	14,502	15,085	14,995	15,506	14,540	15,006	14,551	13,756	14,049	13,423	15,532	176,859
2001	18,041	13,534	15,661	15,572	16,480	15,752	15,647	15,218	14,408	14,443	13,804	15,826	184,386
2000	17,763	14,123	15,375	15,607	15,894	15,222	15,783	15,343	15,060	15,402	14,395	16,732	186,699

資料來源：政府統計處

<http://www.hkrma.org/files/upload/5450.xls>

附表六

現有功能組別議席的分佈情況

- (1) 鄉議局*
- (2) 漁農界*
- (3) 保險界*
- (4) 航運交通界*
- (5) 教育界
- (6) 法律界
- (7) 會計界
- (8) 醫學界
- (9) 衛生服務界
- (10) 工程界
- (11) 建築、測量及都市規劃界
- (12) 勞工界
- (13) 社會福利界
- (14) 地產及建造界
- (15) 旅遊界
- (16) 商界(第一)
- (17) 商界(第二)
- (18) 工業界(第一)
- (19) 工業界(第二)
- (20) 金融界
- (21) 金融服務界
- (22) 體育、演藝、文化及出版界
- (23) 進出口界
- (24) 紡織及製衣界
- (25) 批發及零售界
- (26) 資訊科技界
- (27) 飲食界
- (28) 區議會

資料來源：選舉事務處

http://www.elections.gov.hk/elections/legco2004/tc_chi/facts/facts.html

附表七

2004 年功能界別正式選民分佈

功能界別名稱	已登記選民數目
鄉議局	149
漁農界	162
保險界	161
航運交通界	182
教育界	77,692
法律界	5,073
會計界	17,500
醫學界	9,356
衛生服務界	35,442
工程界	7,252
建築、測量及都市規劃界	5,116
勞工界	519
社會福利界	10,405
地產及建造界	757
旅遊界	964
商界(第一)	1,077
商界(第二)	1,835
工業界(第一)	804
工業界(第二)	499
金融界	154
金融服務界	644
體育、演藝、文化及出版界	1,631
進出口界	1,385
紡織及製衣界	3,894
批發及零售界	4,063
資訊科技界	4,571
飲食界	7,786
區議會	462
總數	199,539

資料來源：2004 年立法會選舉

<http://www.voterregistration.gov.hk/chi/statistic3.html>