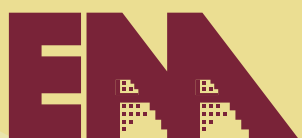


地產代理法律與實務 學習指引



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

地產代理監管局

地產代理法律與實務

學習指引

目 錄

	頁
前言	V
免責聲明	V
版權	V
第一章： 香港的地產代理行業	
段落	
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
第二章： 《地產代理條例》及附屬法例	
段落	
1 - 2 《地產代理條例》及附屬法例	10
3 地產代理監管局	10
4 - 5 監管局的成員	11
6 - 14 投訴處理	11 - 13
15 - 16 營業詳情說明書	13
17 - 20 《地產代理條例》中的重要定義	14 - 15
21 - 29 發牌條件	15 - 19
30 - 35 牌照	19 - 20
36 - 52 地產代理的責任	21 - 25
53 - 63 地產代理協議	25 - 27
64 - 68 罪行及處罰	27 - 30
69 - 72 上訴	30 - 31
73 - 79 佣金爭議	32 - 33

目 錄

		頁
80 - 93	《操守守則》	33 - 37
94 - 104	《常規規例》	38 - 42
105 - 107	一手物業銷售	42 - 43
108 - 110	監管局就一手物業銷售發出的執業通告	43 - 46
第三章： 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序		
段落		
<u>其他規管地產代理實務的法律</u>		
1 - 23	合約法	47 - 52
24 - 25	失實陳述	52 - 53
26 - 34	疏忽	53 - 55
35 - 59	其他與地產代理實務有關的條例	55 - 61
<u>物業轉易程序</u>		
60 - 64	物業轉易步驟	62 - 64
65 - 71	買賣協議／轉讓契	64 - 70
72 - 78	成交	70 - 72
79 - 93	按揭	72 - 75
94 - 108	物業相關稅項	75 - 78
第四章： 土地註冊制度、土地查冊及物業資料系統		
段落		
1 - 5	土地業權與土地查冊	79 - 80
6 - 24	土地登記冊	80 - 84
25 - 30	擁有權的種類	84 - 85
31 - 32	送贈物業	85
33 - 36	土地查冊的資料	86
37 - 39	土地查冊分析	87 - 91
40 - 44	查冊所得的其他資料	91 - 92
45 - 46	統計數字與其他資料	92 - 93
本章附註部分載於 附錄一		

目 錄

	頁
第五章： 樓宇知識、物業分類及物業管理	
段落	
1 - 6 政府租契的形式	94
7 地段詳情	94 - 95
8 - 9 政府租契的條件	95 - 96
10 - 14 特別類別	96 - 98
15 - 26 《城市規劃條例》	98 - 100
27 - 39 《建築物條例》	100 - 104
40 - 43 現有建築物的監管	104 - 105
44 - 47 改動和加建	105 - 106
48 - 49 改變用途	106
50 - 54 新地盤及重建項目	106 - 108
55 - 65 物業管理	108 - 112
66 - 73 《建築物管理條例》	112 - 113
第六章： 物業估價的原則和實務	
段落	
1 - 4 需求和供應	114
5 - 6 房地產的各種「價值」定義	115
7 - 11 估值的各種方法	115 - 116
12 - 14 土地的估值方法	116 - 117
15 估值報告	117
16 - 18 房地產市場和銷售方法	118
第七章： 租契及租約事宜	
段落	
1 - 3 租約及租契	119
4 - 9 透過合約及藉法律實施而形成的租約	119 - 121
10 - 14 住宅及商業租賃	121
15 印花稅	122

目 錄

		頁
16	表格 CR109	122
17 - 19	契諾及條件	122
20 - 22	租客的權利	123
23 - 25	租客的責任	123 - 124
26 - 31	業主的權利	124 - 125
32	業主的責任	125
33 - 40	終止租賃	126 - 127
41 - 42	續訂租約	127
第八章:	有效管理地產代理業務和營業員	
段落		
1 - 7	替代責任	128 - 129
8 - 14	僱傭法例	129 - 130
15 - 28	保障個人資料	130 - 133
29 - 72	遵守其他法例	134 - 142
73 - 80	物業資料的管理	142 - 143
81 - 84	投訴及爭議處理	143 - 144
附錄一:	第四章附註	
1	土地查冊樣本	145 - 146
2	土地註冊處服務收費	147
3	香港政府統計處的統計資料	148
4	房屋署的統計資料	148
5	房屋委員會計劃詳情	148
6	政府部門／公共機構聯絡方法	149 - 154

前言

地產代理監管局（監管局）是負責香港地產代理行業的發牌和規管事宜的法定機構。為了推動行業的發展和進步，監管局亦會出版有關地產代理執業實務的參考資料。

本指引內容包括地產代理執業實務中的基本概念，範圍廣泛，可幫助持牌人重溫基礎知識，有效率地掌握執業課題的重點。

準備參加地產代理資格考試和營業員資格考試的人士，也可以利用本指引作為輔助溫習材料。

由於資格考試可能要求考生對考試範圍內的部分課題有更深入的了解，而本指引只是概括地介紹這些課題的基本概念，考生宜參考資格考試內容綱要（刊於地產代理與營業員資格考試手冊 – www.eaa.org.hk/Portals/0/Sections/Exam/ch_examhb.pdf），了解資格考試對考生的實際要求。考生也應參考其他資料，例如《地產代理條例》及其附屬法例，監管局出版的《操守守則》和專題論集及向持牌人發出的執業通告和「致持牌人函件」，以深入了解與地產代理行業有關的法律和執業知識。

免責聲明

本指引的出版，旨在向持牌人作為重溫或提升其專業知識及打算參加地產代理及營業員資格考試，但對掌握地產代理行業的法律知識和執業知識可能感到有困難的人士提供參考。本指引不應被視為法律意見或資格考試的完整課本。監管局不保證使用本指引備試的人士可在資格考試中考獲某一成績。

監管局盡力確保本指引的內容準確適切，但是本學習指引只是持牌人的簡便參考工具及資格考試考生的輔助溫習材料。讀者如就個別情況有問題，宜尋求法律意見或自行深入研究。對於本指引內全部或部分內容的錯誤、紕漏、陳述或錯誤陳述引起或與之有關的損失，監管局恕不負責。除在指引中有特別聲明，本指引的內容描述的是2013年8月1日的法律和執業情況。

本指引中的「他」同時代表男性和女性，沒有性別歧視的含義。

版權

本指引的版權為監管局所有。任何人士不得以任何方式或在任何地方複製、重印或節錄本指引的全部或部分內容作商業用途。