

營業員資格考試

模擬試題連答案及解說

備註：

1. 任何提述：
 - (甲) 「香港」指香港特別行政區。
 - (乙) 「政府」指香港特別行政區政府。
 - (丙) 「操守守則」指由地產代理監管局制訂的操守守則。
 - (丁) 「執業通告」指由地產代理監管局制訂的執業通告。
 - (戊) 《發牌規例》指《地產代理（發牌）規例》。
 - (己) 《常規規例》指《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》。
 - (庚) 兩性中的一個性別應視為包括另一性別及中性。
 - (辛) 單數應視為包括眾數，反之亦然。
2. 除內容另有所指：
 - (甲) 《地產代理條例》及其附例適用於所有試題。
 - (乙) 「地產代理」、「持牌人」及「營業員」指持有依《地產代理條例》發出有關牌照的人士。
 - (丙) 「土地查冊」指從土地註冊處取得物業的土地登記冊。
 - (丁) 「物業資料表格」（「表格 1」）及「出租資料表格」（「表格 2」）指《常規規例》訂明的表格。
 - (戊) 「地產代理協議」（「表格 3」）、「地產代理協議」（「表格 4」）、「地產代理協議」（「表格 5」）及「地產代理協議」（「表格 6」）指《常規規例》訂明的協議。

1. 現年二十二歲的克勤是營業員牌照持有人，已從事地產代理行業三年。最近他向超卓地產代理有限公司（「超卓地產代理」）申請其招聘的經理一職。超卓地產代理需要委任一位經理以有效和獨立地控制其分行的業務以符合《地產代理條例》。超卓地產代理其後通知克勤，表示根據《地產代理條例》克勤是沒有資格申請該職位的。以下哪個可能是有關的原因？
- A. 克勤不是大學畢業生
 - B. 克勤的從業年資不足五年
 - C. 克勤未滿二十五歲
 - D. 克勤不是超卓地產代理的合夥人
 - E. 克勤不是地產代理牌照持有人

解說

根據《地產代理條例》第 38(1)條，持牌地產代理須確保其每個辦事處的地產代理業務，是在一名由其委任的經理的有效和獨立的控制下；而該獲委任的經理，須為一名個人並且持有地產代理牌照。由於克勤持有的是營業員牌照，不是地產代理牌照，所以他不符合擔任該職位的資格。因此，正確答案是 E。

《地產代理條例》並沒有特別要求為有效和獨立地控制從事地產代理業務的辦事處而委任的經理須達到某個學歷程度、年齡、年資或須是有關的地產代理的合夥人等。因此，A、B、C 和 D 都不是正確答案。

2. 根據《地產代理條例》中「廣告」的定義，以下哪項/些屬於廣告？

- (i) 展示於港鐵中環站內的住宅物業放售海報
- (ii) 刊登在報章上的住宅物業放售價目表
- (iii) 投入住宅大廈單位信箱的出售/出租住宅物業資料單張

- A. 只有 (i)
- B. 只有 (ii)
- C. 只有 (i) 和 (ii)
- D. 只有 (ii) 和 (iii)
- E. (i)，(ii) 和 (iii)**

解說

根據《地產代理條例》第 2(1)條，「廣告」(advertisement)包括任何形式的廣告，不論是否向公眾所發，亦不論是否採用以下方式 ——

- 「(a) 在報章或其他刊物上刊登；
- (b) 在電視或電台播送；
- (c) 展示海報、通告、告示、標籤、廣告牌或貨品；
- (d) 派發傳單、小冊子、商品目錄、價目表或其他材料；
- (e) 展示圖片或模型，或放映影片；或
- (f) 任何其他方式，

而凡提述發出或發布廣告，須據此解釋。」

選項(i)為上述第 2(1)(c)條所涵蓋的廣告定義；

選項(ii)屬上述第 2(1)(a)條所涵蓋的廣告定義；

選項(iii)屬上述第 2(1)(d)條所涵蓋的廣告定義(即以小冊子的方式刊登廣告)。

因此，正確答案是 E。

3. 根據《地產代理條例》及《常規規例》，一名地產代理與出售住宅物業的賣方訂立地產代理協議後，須要管有下列哪項/些關於該物業的資料？

- (i) 有關政府租契年期尚餘的期間
- (ii) 落成年份
- (iii) 物業用途

- A. 只有 (i)
- B. 只有 (iii)
- C. 只有 (i) 和 (ii)
- D. 只有 (ii) 和 (iii)
- E. (i)，(ii) 和 (iii)

解說

根據《地產代理條例》第 36(1)(a)(i)條及《常規規例》第 3(1)條，與某住宅物業的賣方訂立了地產代理協議的持牌地產代理須管有或控制物業資料表格（「表格 1」）內訂明的物業資料。「表格 1」內訂明的物業資料（除其他外）包括註冊於土地註冊處的當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情、樓面面積、落成年份、用途及有關的政府租契年期尚餘的期間等等。

因此，選項(i)、(ii)及(iii)均屬上述規例所要求的訂明資料。答案 E 是正確的。

4. 根據《地產代理條例》，下列哪項/些事項被訂明為刑事罪行？

- (i) 任何持牌地產代理或持牌營業員，若無合理辯解，就任何地產代理業務而使用並非其牌照上指明的姓名
- (ii) 任何人若無合理辯解，就地產代理監管局進行的有關調查，向根據《地產代理條例》委任的調查員提供誤導資料
- (iii) 任何持牌地產代理若無合理辯解，在未取得賣方書面同意便發出廣告

- A. 只有 (i)
- B. 只有 (ii)
- C. 只有 (i) 和 (ii)**
- D. 只有 (ii) 和 (iii)
- E. (i)，(ii) 和 (iii)

解說

《地產代理條例》第 55(1)及 55(2)條列明持牌人或任何人士可能會觸犯的《地產代理條例》下的罪行。

根據《地產代理條例》第 55(2)(a)條，任何持牌人無合理辯解而為任何地產代理業務或就任何地產代理業務而使用在其牌照上指明的姓名或名稱以外的其他姓名或名稱，即屬犯罪。因此，選項(i)是正確的。

根據《地產代理條例》第 55(1)(h)(i)條，任何人無合理辯解而作出任何在要項上是虛假的或是具誤導性的陳述或提供任何在要項上是虛假的或是具誤導性的資料以充作遵守根據或依據《地產代理條例》第 28(5)條進行調查時所施加於他的任何規定，即屬犯罪。因此，選項(ii)是正確的。

然而，持牌地產代理在就賣方的住宅物業發出廣告之前，沒有取得該賣方的書面同意，屬違反《常規規例》第 9(2)條的規定，而違反該項規定並非屬觸犯刑事罪行。因此，選項(iii)是不正確的。

因此，答案是 C。

5. 根據《地產代理條例》，地產代理在處理住宅物業買賣時及與客戶訂立地產代理協議後，該地產代理對其客戶應負以下哪項責任？
- A. 向客戶推薦律師代表客戶處理他的買賣
 - B. 向客戶介紹按揭銀行
 - C. 協助客戶替該物業投保保險
 - D. 向客戶披露該地產代理對該物業所擁有的任何金錢上或其他實益的權益的詳情**
 - E. 向客戶建議委聘測量師就物業進行估價

解說

根據《地產代理條例》第36(1)(a)(vi)條，每名持牌地產代理須向客戶披露以下全部詳情：該地產代理對有關物業所擁有的任何金錢上的或其他實益的權益，以及如該物業獲處置則該地產代理在該物業方面可得的任何利益，包括任何佣金或任何種類的權益(不論是金錢上的或是其他形式的)。因此，正確答案是D。

根據《常規規例》第 6 條，在住宅物業的買賣交易中，代表賣方或買方行事的持牌地產代理須與其客戶訂立訂明的地產代理協議（即「表格 3」或「表格 4」，視屬何情況而定）。

「表格 3」列明地產代理對其賣方客戶有以下的責任 ——

- (a) 代賣方推銷物業；
- (b) 為賣方取得關於物業的資料；
- (c) 安排買方視察物業；
- (d) 進行商議，並向賣方提交所有關於物業的要約；及
- (e) 協助賣方與買方訂立具約束力的買賣協議。

「表格 4」列明地產代理對其買方客戶有以下的責任 ——

- (a) 為買方取得關於物業的資料；
- (b) 因應買方的要求安排買方視察物業；
- (c) 進行商議，並按買方的指示向物業的賣方提交所有要約；及
- (d) 協助買方與任何一項或多於一項物業的賣方訂立具約束力的買賣協議。

由於答案 A、B、C 及 E 並不是《地產代理條例》下所指定的代理責任，因此，它們都不是正確的答案。

6. 安娜是一名未獲解除破產的破產人士。十八個月前，斌仔曾觸犯《盜竊罪條例》，被裁定詐騙銀行罪名成立，並因此被判處監禁一年。嘉文曾在十年前，在一宗輕微交通事故中觸犯了《道路交通條例》，被裁定不小心駕駛和被判處罰款。根據《地產代理條例》，他們哪位可能未能符合持有營業員牌照或地產代理牌照的「適當人選」的要求？

- (i) 安娜
- (ii) 斌仔
- (iii) 嘉文

- A. 只有 (i)
- B. 只有 (ii)
- C. 只有 (iii)
- D. 只有 (i) 和 (ii)**
- E. 只有 (i) 和 (iii)

解說

根據《地產代理條例》第 19(2)及第 21(3)條，在決定任何人是否持有地產代理牌照或營業員牌照的適當人選時，地產代理監管局須顧及〈除其他外〉以下情況 ——

- (i) 該人是否未獲解除破產的破產人〈第 19(2)(a)及第 21(3)(a)條〉；及
- (ii) 該人是否因任何罪行被定罪，而該項定罪屬有需要裁斷該人曾有欺詐性、舞弊或不誠實的作為者〈第 19(2)(d)及第 21(3)(d)條〉。

由於安娜是一名未獲解除破產的破產人士，根據第 19(2)(a)及第 21(3)(a)條，她並不是持有地產代理牌照或營業員牌照的「適當人選」；而斌仔曾被裁定詐騙銀行罪名成立，該罪行涉及不誠實的作為，因此，根據第 19(2)(d)及第 21(3)(d)條，他並不是持有地產代理牌照或營業員牌照的「適當人選」。

至於嘉文，她曾因一宗輕微交通事故而被裁定不小心駕駛。但該項裁定並不屬在《地產代理條例》第 19(2)及第 21(3)條下所須顧及的情況。

基於上述原因，只有選項(i)及(ii)是正確的。因此，答案是 D。

7. 根據《地產代理條例》，下列哪項/些是正確的陳述？

- (i) 只有地產代理（個人）牌照持有人才須向客戶披露他對物業所擁有的實益的權益
- (ii) 地產代理辦事處的經理（即為符合《地產代理條例》就有效和獨立地控制地產代理辦事處的業務而委任的經理）必須為地產代理（個人）牌照持有人
- (iii) 只有地產代理（個人）牌照持有人方可代表地產代理商號簽署訂明的「地產代理協議」

- A. 只有 (ii)
- B. 只有 (iii)
- C. 只有 (i) 和 (iii)
- D. 只有 (ii) 和 (iii)
- E. (i)，(ii) 和 (iii)

解說

根據《地產代理條例》第 38(1)(a)條，為有效和獨立地控制地產代理辦事處的業務而獲委任的經理須屬一名個人，並且須持有地產代理(個人)牌照。因此，選項(ii)是正確的。

根據《地產代理條例》第36(1)(a)(vi)條，持牌人，不論是營業員牌照持有人或地產代理（個人）牌照持有人，均須向客戶披露他對物業所擁有的實益的權益。另外，《地產代理條例》並沒有規定只有地產代理(個人)牌照持有人才獲准代表地產代理簽署訂明的地產代理協議。因此，選項(i)及(iii)是不正確的。

因此，A是正確答案。

8. 根據《地產代理條例》和《發牌規例》，以下哪些是營業員牌照申請人，獲批給營業員牌照其中必須符合的條件？

- (i) 他於緊接他申請牌照的日期前的 6 個月內在有關資格考試中考獲合格成績
- (ii) 他於申請牌照當日已年滿 18 歲
- (iii) 他是持有營業員牌照的適當人選
- (iv) 他已完成中學五年級教育或同等程度的教育

- A. 只有 (i) 和 (iii)
- B. 只有 (ii) 和 (iv)
- C. 只有 (i)，(ii) 和 (iii)
- D. 只有 (ii)，(iii) 和 (iv)**
- E. (i)，(ii)，(iii) 和 (iv)

解說

根據《發牌規例》第 7(1)(a)條，任何個人須於緊接他申請批給牌照的日期前的 12 個月內在有關考試中考獲合格成績方可獲批給牌照。因此，選項(i)並不正確。

根據《發牌規例》第 6 條，任何個人除非在申請牌照當日已年滿 18 歲，否則無資格獲批給、持有或繼續持有牌照。因此，選項(ii)是正確的。

根據《地產代理條例》第 21(2)條，任何個人均無資格獲批給、持有或繼續持有營業員牌照，除非地產代理監管局認為他是持有營業員牌照的適當人選。因此，選項(iii)是正確的。

根據《發牌規例》第 7(1)(a)條，任何個人須已完成中學五年級教育或同等程度的教育方可獲批給牌照。因此，選項(iv)是正確的。

基於以上原因，正確答案是 D。

9. 嘉莉的營業員牌照將於 2014 年 3 月 21 日屆滿。如她打算申請續牌及在 2014 年 3 月 21 日後立即繼續以營業員身份從事地產代理工作，根據《發牌規例》，她須於下列哪個期間內或日子之前申請續牌？
- A. 2014 年 3 月 21 日前的任何時候
 - B. 收到地產代理監管局通知書後 1 個月內
 - C. 2014 年 2 月 21 日或之前
 - D. 不早於 2013 年 9 月 22 日及不遲過 2014 年 2 月 21 日
 - E. 不早於 2013 年 12 月 22 日及不遲過 2014 年 2 月 21 日**

解說

根據《發牌規例》第 13 條，牌照續期申請須於該牌照有效期屆滿前 3 個月至屆滿前 1 個月的期間內提出。因此，正確答案是 E。

10. 德華是一名營業員，他代表一名賣方客戶放售其物業，而他亦同時代表買方。為誘使買方盡快簽訂臨時買賣合約，德華對買方聲稱有另外兩名客戶提出了比他更高價錢的要約，但事實上並無此事。德華可能違反了下列哪項/些「操守守則」？

- (i) 保障和促進客戶的利益
- (ii) 緊守公平競爭的原則，並須避免從事違反公平競爭原則的作業方式
- (iii) 必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務

- A. 只有 (i)
- B. 只有 (ii)
- C. 只有 (i) 和 (iii)**
- D. 只有 (ii) 和 (iii)
- E. (i)，(ii) 和 (iii)

解說

「操守守則」第3.4.1段列明：「作為代理或受委託為代理的地產代理和營業員，應保障和促進客戶的利益、按照地產代理協議執行客戶的指示，並對交易各方公平公正」。德華對買方說謊表示有另外兩名客戶提出了比他更高價錢的要約，但事實上並無此事。他的上述行為可能導致買方客戶倉促地作出購買物業的決定，使買家客戶的利益未能得到應有的提升及保障。因此，選項(i)是正確的。

「操守守則」第3.3.1段列明：「地產代理和營業員在經營過程中，必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。他們應保障客戶在地產交易中不因欺詐、失實陳述或不合專業操守的行為而受損」。德華對買方說謊表示有另外兩名客戶提出了比他更高價錢的要約，但事實上並無此事。因此，他並沒有秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。因此，選項(iii)是正確的。

德華的行為及操守與公平競爭原則的作業方式無關。因此，選項(ii)並不正確。

基於以上原因，正確答案是 C。

11. 下列哪項/些是在地產代理監管局所制訂的「操守守則」內的守則？

- (i) 地產代理和營業員在經營過程中，必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務
- (ii) 地產代理和營業員應避免做出可能令地產代理行業信譽及/或名聲受損的行為
- (iii) 地產代理和營業員在履行職務時必須盡量小心和盡一切應盡的努力

- A. 只有 (i)
- B. 只有 (i) 和 (ii)
- C. 只有 (i) 和 (iii)
- D. 只有 (ii) 和 (iii)
- E. (i)，(ii) 和 (iii)**

解說

「操守守則」第 3.3.1 段訂明：「地產代理和營業員在經營過程中，必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。他們應保障客戶在地產交易中不因欺詐、失實陳述或不合專業操守的行為而受損」。

因此，選項(i)是正確的。

「操守守則」第 3.7.2 段訂明：「地產代理和營業員應避免做出可能令地產代理行業信譽及／或名聲受損的行為」。

因此，選項(ii)是正確的。

「操守守則」第 3.5.1 段訂明：「地產代理和營業員在履行職務時必須盡量小心和盡一切應盡的努力」。

因此，選項(iii)是正確的。

總結上述選項，正確答案是 E。

12. 黃先生是 ABC 地產代理（「ABC」）的買方客戶。他打算購入一個在 ABC 放盤出售的住宅物業。黃先生十分關注是否有人曾經在該物業內去世，於是向 ABC 的營業員陳文查詢。陳文知悉有住客曾經在該物業內去世，但他卻告訴黃先生沒有這樣的事情發生過。以下哪項/些陳述是正確的？

- (i) 陳文可能因為作出失實陳述而違反了他作為營業員的責任
- (ii) 陳文可能因為他有該物業曾發生特殊事情的內幕消息但仍向客戶提供服務而違反了「操守守則」
- (iii) 陳文可能因為沒有秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務而違反了「操守守則」

- A. 只有 (i)
- B. 只有 (ii)
- C. 只有 (i) 和 (iii)**
- D. 只有 (ii) 和 (iii)
- E. (i)，(ii) 和 (iii)

解說

「操守守則」第 3.3.1 段述明：「地產代理和營業員在經營過程中，必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。他們應保障客戶在地產交易中不因欺詐、失實陳述或不合專業操守的行為而受損」。就本題的個案，陳文知悉有住客曾經在該物業去世，但卻作出失實陳述（即就事實作出虛假或錯誤的陳述），告訴黃先生沒有這些事情發生過。如此，陳文並沒有秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。因此，選項(i)和(iii)都是正確的。

「操守守則」的範圍不涵蓋「有內幕消息但仍向客戶提供服務」，因此，選項(ii)是不正確的。

總結上述選項，正確答案是 C。

13. 根據就一手住宅樓盤銷售地點的秩序而發出的「執業通告」所載的指引，營業員和地產代理應避免進行以下哪項/些活動？

- (i) 攔截路過的車輛
- (ii) 向準買家派發宣傳單張
- (iii) 擺放廣告牌及橫額阻礙公眾地方

- A. 只有 (i)
- B. 只有 (ii)
- C. 只有 (i) 和 (ii)
- D. 只有 (i) 和 (iii)**
- E. (i)，(ii) 和 (iii)

解說

執業通告編號 16-02 (CR) 第(22)段，第(24)段，第(26)段

上述執業通告第(22)段述明：

「持牌人不得在招攬生意或進行推廣活動時站在行車道上或攔截車輛，因這種行為會對駕駛人士和其他道路使用者構成危險。」

因此，選項(i)是正確的。

上述執業通告第(24)段述明：

「持牌人不得拍打或阻礙車輛，或作出任何可能干擾前往或路經一手樓盤銷售點的駕駛人士的行為，例如揮動宣傳單張吸引駕駛人士。」

派發宣傳單張本身並沒有違反上述指引。因此，選項(ii)是不正確的。

上述執業通告第(26)段述明：

「持牌人不得在行人路上、只限行人使用的街道上、及其他公眾地方擺放摺合式抬凳、太陽傘、橫額及廣告牌，因該等物件會對行人及其他道路使用者造成阻礙、不便、煩擾或危害。」

因此，選項(iii)是正確的。

總結上述選項，正確答案是 D。

14. 根據《常規規例》，以下哪項/些是買方的地產代理在視察物業方面應負的責任？

- (i) 陪同買方視察物業
- (ii) 在安排買方視察物業前先取得賣方的同意
- (iii) 在視察物業前擬備並向買方提供一份物業內的傢具清單

- A. 只有 (i)
- B. 只有 (i) 和 (ii)**
- C. 只有 (i) 和 (iii)
- D. 只有 (ii) 和 (iii)
- E. (i)，(ii) 和 (iii)

解說

根據《常規規例》第 10 條，持牌人 ——

- (a) 須協助安排買方視察和查看住宅物業（包括泊車位及公用地方（如適用的話）），並須陪同買方作視察和查看，但如買方另有指示，則屬例外；
- (b) 在未經住宅物業的賣方事先同意的情況下，不得安排任何人視察和查看該物業；
- (c) 在買賣協議或租契簽署之前，須確定有關的住宅物業的處置所連同的東西，並須為此擬備一份書面清單。

按第 10(a)和 10(b)條，選項(i)和(ii)是正確的。然而《常規規例》中，並無要求持牌人在視察物業前擬備並向買方提供一份物業內的傢具清單。因此，選項(iii)並不正確。正確答案是 B。

15. 根據《常規規例》，在以下哪種/些情況下，持牌人須與其客戶以訂明表格訂立地產代理協議？

- (i) 一項只涉及出售二手住宅物業的交易
- (ii) 一項只涉及出售車位的交易
- (iii) 一項只涉及購買一手住宅物業的交易

- A. 只有 (i)
- B. 只有 (ii)
- C. 只有 (iii)
- D. 只有 (i) 和 (ii)
- E. 只有 (i) 和 (iii)

解說

《常規規例》訂明了適用於住宅物業的地產代理協議的相關表格〈見《常規規例》的附表〉。

根據《常規規例》第 3(4)條 –

就《地產代理條例》而言，各表格並非為以下情況而訂明 ——

- (a) 與住宅物業的買賣或租賃分開進行的泊車位的買賣或租賃；
- (b) 並非獨立單位的住宅物業的租賃；或
- (c) 在不抵觸第 7(1)條的規定下，首次出售連住宅物業土地中的不分割分數。

因此，只有選項(i)是正確的，而正確答案是 A。

16. 當地產代理為一個住宅物業刊登廣告時，他應該留意以下哪些事情以遵守《常規規例》的規定？

- (i) 廣告所載的資料是否準確
- (ii) 在發出廣告之前，是否已取得賣方的書面同意
- (iii) 廣告所載的叫價是否是市場價值
- (iv) 廣告所載的叫價是否按照賣方所指示的

- A. 只有 (i) 和 (ii)
- B. 只有 (i) 和 (iii)
- C. 只有 (ii) 和 (iv)
- D. 只有 (i)，(ii) 和 (iii)
- E. 只有 (i)，(ii) 和 (iv)**

解說

根據《常規規例》第 9 條：－

- (1) 持牌地產代理不得安排或准許發出任何全部或部分與其地產代理業務有關並載有在要項上屬虛假或具誤導性陳述或詳情的廣告。因此，選項(i)是正確的。
- (2) 持牌地產代理在就賣方的住宅物業發出廣告之前，須取得該賣方的書面同意。因此，選項(ii)是正確的。
- (3) 持牌地產代理不得就其以持牌地產代理身分代理的住宅物業，安排或准許以有別於有關的客戶所指示的價格或租金或條款宣傳該住宅物業。因此，選項(iv)是正確的。

選項(iii)並非《常規規例》的要求。

總結上述選項，正確答案是 E。

17. 根據《常規規例》，營業員在為某人進行任何地產代理工作前，必須告知該人士以下哪項/些事項？

- (i) 他任職的地產代理公司的營業詳情說明書號碼
- (ii) 他是持牌營業員
- (iii) 他的營業員牌照號碼

- A. 只有 (i)
- B. 只有 (ii)
- C. 只有 (i) 和 (ii)
- D. 只有 (ii) 和 (iii)**
- E. (i)，(ii) 和 (iii)

解說

根據《常規規例》第 5(2) 條，在某人獲告知以下事宜之前，任何持牌營業員不得為該人進行任何地產代理工作 –

- (a) 該營業員是持牌營業員；及
- (b) 該營業員所持有的營業員牌照號碼。

因此，選項(ii)和(iii)均是正確的，而選項(i)並非《常規規例》的要求。D 是正確的答案。

18. 持牌人在安排與沒有律師代表的買家就某項住宅物業訂立地產代理協議前，持牌人必須做以下哪項/些事情以遵守《常規規例》的要求？
- (i) 向買家解釋地產代理協議內所有不同類別的代理委任以及該等委任的各別含義和對買家的效力
 - (ii) 向買家解釋地產代理協議中所列的每一條款及條件
 - (iii) 若買家不明白地產代理協議中的條款及條件的含意或解釋，建議買家尋求法律意見
- A. 只有 (i)
B. 只有 (ii)
C. 只有 (iii)
D. 只有 (i) 和 (ii)
E. (i)，(ii) 和 (iii)

解說

根據《常規規例》第 6(3) 條，在有關人士並非由律師代表的情況下，持牌人就任何住宅物業訂立地產代理協議之前 ——

- (a) 須向該人解釋該協議中所有不同類別的代理委任以及該等委任各別的含意和對該人的效力；
- (b) 須向該人解釋該協議中所列出的每一條款及條件，以確保該人知悉其在該協議下的權利及責任；及
- (c) 如該人並不明白根據(a)或(b)段給予的解釋的任何部分，須建議該人尋求法律意見。

因此，選項(i)、(ii)和(iii)均屬正確，而正確答案是 E。

19. 根據《一手住宅物業銷售條例》，「實用面積」就任何住宅物業而言，是指該物業的樓面面積，包括該物業的範圍內的：

- (i) 露台
- (ii) 窗台
- (iii) 閣樓
- (iv) 工作平台

- A. 只有 (i) 和 (ii)
- B. 只有 (i) 和 (iv)**
- C. 只有 (ii) 和 (iii)
- D. 只有 (i)，(ii) 和 (iv)
- E. (i)，(ii)，(iii) 和 (iv)

解說：

根據《一手住宅物業銷售條例》第 8(1)條 –
實用面積 (*saleable area*) 就任何住宅物業而言 —

- (a) 指該物業的樓面面積；
- (b) 包括以下每一項的樓面面積(但只在它構成該物業的一部分的範圍內才包括) ——
 - (i) 露台；
 - (ii) 工作平台；
 - (iii) 陽台；及
- (c) 不包括附表 2 第 1 部所指明的每一項目的面積(但只在它構成該物業的一部分的範圍內才不包括)。

附表 2 第 1 部

- 1. 空調機房
- 2. 窗台
- 3. 閣樓
- 4. 平台
- 5. 花園
- 6. 停車位
- 7. 天台
- 8. 梯屋
- 9. 前庭
- 10. 庭院

亦可參閱「執業通告」13-04 (CR)第(12)段。

因此，正確的選項是(i)和(iv)，而答案是 B。

20. 以下哪些是「地產代理協議」(「表格4」)所列明的地產代理應負的責任？

- (i) 為買方取得物業資料
- (ii) 因應買方要求安排視察物業
- (iii) 為買方取得按揭
- (iv) 為買方進行商議
- (v) 協助買方與賣方訂立物業買賣合約

- A. 只有 (i) , (iii) 和 (v)
- B. 只有 (ii) , (iii) 和 (iv)
- C. 只有 (i) , (ii) , (iv) 和 (v)**
- D. 只有 (ii) , (iii) , (iv) 和 (v)
- E. (i) , (ii) , (iii) , (iv) 和 (v)

解說：

「地產代理協議」(「表格4」)第2(d)條述明，代理須履行協議附表2內所列的責任，即 —

- (a) 為買方取得關於物業的資料；
- (b) 因應買方的要求安排買方視察物業；
- (c) 進行商議，並按買方的指示向物業的賣方提交所有要約；及
- (d) 協助買方與任何一項或多於一項物業的賣方訂立具約束力的買賣協議。

而「為買方取得按揭」並非「地產代理協議」(「表格4」)內所述的地產代理責任之一。

因此，正確的選項是(i) , (ii) , (iv)和(v)，而答案是 C。