P

考試手冊（筆試應考模式）

目 錄

引言 **2**

發牌條件與資格考試 **3**

1. 發牌制度 3
2. 考試簡介 3

準備考試 **4**

3. 考試綱要 4
4. 考試模式 4
5. 報考限制 5

報名手續 **6**

6. 報名表及其他必要文件 6
7. 考試費及付款 6
8. 特別的考試安排 6
9. 准考證 7

考試結果 **7**

10. 成績通知單 7

個人資料 **8**

11. 用途，查詢及保存 8

附錄 **10**

一 地產代理資格考試內容綱要 10-24
二 營業員資格考試內容綱要 25-35
三 試題及答案樣本 36-48
四 試題冊首頁及答題紙樣本 49-51
五 報名方法 52
六 考生須知及守則（筆試應考模式） 53-58

查詢 **59**

引言

本手冊編訂目的，是向擬參加地產代理或營業員資格考試（筆試應考模式）人士簡介所須注意事項。考生宜仔細閱讀手冊內容。

地產代理監管局
2026 年 8 月

發牌條件與資格考試

1. 發牌制度

1.1 自 1999 年 1 月 1 日起，從事地產代理工作人士必須持有有效牌照，即：

(甲) 地產代理 (個人) 牌照 - 持有人除可以以獨資經營者、合夥人或有限公司董事身分從事地產代理工作的業務外，亦可以以另一持牌地產代理的營業員身分從事地產代理工作；或

(乙) 營業員牌照 - 持有人只可以以持牌地產代理的營業員身分從事地產代理工作。

1.2 《地產代理條例》（第 511 章）及《地產代理（發牌）規例》訂明地產代理（個人）和營業員牌照的發牌條件，申請人必須符合以下的基本條件：

- 完成中學五年級或同等程度的教育；
- 於申請當日年滿 18 歲；
- 於緊接申請牌照的日期前的 12 個月內，在有關的資格考試中考獲合格成績；及
- 被地產代理監管局（“監管局”）認為是持牌的適當人選。

1.3 鑑於監管局推出《第一階段的強制性持續專業進修計劃》(「第一階段強制計劃」)，在 2025 年 1 月 1 日之後參加及通過資格考試，並以該資格考試的成績獲批給牌照的考生，便須遵守監管局的強制性進修要求（除非該考生不被納入第一階段強制計劃)。未能符合強制性進修要求或會影響持牌人的牌照續期資格。

1.4 有關詳情請參閱上述法例或瀏覽監管局網址 (www.eaa.org.hk)。如對發牌條件及/或是否會被納入第一階段強制計劃有任何查詢，可致電監管局查詢熱線：2111 2777。

2. 考試簡介

2.1 資格考試分為兩類：

(甲) 地產代理資格考試（EAQE）

(乙) 營業員資格考試（SQE）

2.2 EAQE 合格的考生可申請地產代理（個人）或營業員牌照。SQE 合格的考生只可申請營業員牌照。資格考試成績僅在考獲資格考試合格成績的十二個月內可有效地用作申請牌照。

2.3 監管局委託職業訓練局高峰進修學院（“高峰進修學院”）舉辦資格考試。所有資格考試均可以筆試形式進行，並由職業訓練局高峰進修學院考試中心（“考試中心”）執行。至於有關以電腦應考模式舉行的 SQE 的詳情，請參閱電腦模式 SQE 的考試手冊。

2.4 請瀏覽監管局網址 (www.eaa.org.hk) 查看 EAQE 和 SQE 的考試日期及截止報名日期。

準備考試

3. 考試綱要

3.1 EAQE 的考試內容綱要載於考試手冊的**附錄一**，而 SQE 的考試內容綱要則載於**附錄二**。

3.2 要加深了解 EAQE 及 SQE 的要求和試題的模式，考生除參考本手冊提供的試題樣本外，亦可參閱監管局網頁內載有關資格考試的「參考題目」。

監管局並沒有就資格考試出版任何溫習材料或舉辦任何資格考試的備試課程。一些專上學院、培訓機構及地產代理商因應需求，會自行提供不同類型的資格考試備試課程。有興趣報讀有關備試課程的人士須注意，監管局並沒有對任何備試課程或課程提供者作出評審或認可。監管局亦沒有就該等課程及課程提供者的質素，或課程是否能讓考生在有關考試中考獲合格成績，作出任何陳述。考生如需報讀有關課程，應小心謹慎地作出選擇。

4. 考試模式

4.1 EAQE 及 SQE 均是多項選擇題的考試，考生可在報名時選擇以中文或英文應試。

4.2 在同一考試中派發給考生的試題冊有不同版本，但每個版本均載有內容相同但不同次序的題目。

4.3 EAQE 及 SQE 考試模式的主要特點如下：

	EAQE	SQE
試題數目	共 50 題：- 第一部份： 30 條獨立試題 第二部份： 20 條試題（以一至兩個個案分析為基礎）	共 50 題：- 第一部份： 40 條獨立試題 第二部份： 10 條試題（以一至兩個個案分析為基礎）
考試時間	3 小時	2 小時 30 分鐘

4.4 考生必須在地產代理資格考試／營業員資格考試的第一及第二部份同時取得合格分數，才能獲得考試合格的成績。資格考試合格分數為 60%[1]。

參加地產代理資格考試的考生須在第一及第二部份分別取得最少 36 分及 24 分，才能獲得地產代理資格考試合格的成績；而參加營業員資格考試的考生則須在第一及第二部份分別取得最少 48 分及 12 分，才能獲得營業員資格考試合格的成績。

如考生因違反考試規則而被罰扣減分數，分數會在該考生的有關資格考試的總得分內扣減。因此，該考生必須在有關的資格考試的第一及第二部份分別取得合格分數，並在被扣減分數後，總得分仍能取得合格分數（即全卷滿分的 60%），才能獲取考試的合格成績。

4.5 以下樣本文件刊載於附錄，以供參閱：

- **附錄三**：試題及答案樣本
- **附錄四**：試題冊首頁及答題紙樣本

5. 報考限制

5.1 下列人士不可報考或應考有關的資格考試：

EAQE	SQE
(i) 在報名及／或考試日前的 12 個月內考獲 EAQE 合格成績的人士	(i) 在報名及／或考試日前的 12 個月內考獲 EAQE 及／或 SQE 合格成績的人士
(ii) 在報名及／或考試日持有有效的地產代理（個人）牌照的人士	(ii) 在報名及／或考試日持有有效的地產代理（個人）牌照及／或營業員牌照的人士
(iii) 曾持有地產代理（個人）牌照，而於報名及／或考試日，其牌照失效（無論是因為其有效期屆滿或其他理由而失效）仍未達 24 個月以上的人士	(iii) 曾持有地產代理（個人）牌照及／或營業員牌照，而於報名及／或考試日，其牌照失效（無論是因為其有效期屆滿或其他理由而失效）仍未達 24 個月以上的人士
	(iv) 已報考或應考在同一個月份內舉辦的 SQE 的人士（即考生每個月只可應考 SQE 一次）

5.2 上述人士即使已經報考或應考有關的資格考試，亦會被取消資格，而所有已支付的費用，概不發還。監管局及／或考試中心沒有責任為考生核實及／或通知考生是否屬於上述類別。因此，考生在報考前應先確保並不屬於上述類別人士。

[1] 監管局將不時檢討上述的資格考試合格分數。若合格分數有任何更改，監管局將在監管局網頁公佈。考生應查閱監管局網頁，獲取最新信息。

報名手續

6. 報名表及其他必要文件

6.1 索取資料

6.1.1 考試中心的「報考須知」詳列報名詳情，該份文件是重要指引，夾附在報名表內，請小心細閱。

6.1.2 報名表及夾附在內的報考須知、考生須知及守則可用以下方法索取：

- 親身或委託代表到下列地點索取：

  考試中心辦事處：

  香港灣仔活道 27 號職業訓練局大樓 1 樓

- 於考試中心網頁 www.vtc.edu.hk/cpdc 下載。

6.2 提交報名

6.2.1 報名須在考試中心網頁 (www.vtc.edu.hk/cpdc) 內指定日期提交考試中心。報名方法請參閱**附錄五**。

6.2.2 考生應在報名前謹慎考慮自己的需要，才報考適用的資格考試。

6.2.3 在報名前，考生應確保其符合所有發牌條件及所需文件證明的要求。請瀏覽監管局網站 (www.eaa.org.hk) 查閱申請牌照詳情。

7. 考試費及付款

7.1 除情況特殊及經監管局批准外，已繳費用概不發還，亦不可轉讓他人或用作轉報其他考試的費用。有關付款方法請參閱「報考須知」。

7.2 考試費用：

- EAQE：$900
- SQE ：$650

8. 特別的考試安排

在符合下述條件後，以下申請可獲受理：

申請事項	申請的時間限制	備註
更改試題語文	考生可於「報考須知」上指定日期前更改試題語文，詳情請聯絡考試中心。	須繳付行政費用，數額及付款方法參閱「報考須知」

其他特別考試安排	考生若有任何特別考試安排的請求，必須於有關考試前最少兩星期以書面形式透過考試中心向監管局提出，並清楚述明原因及所需之特別安排，附上相關證明文件（例如醫生證明）以供考慮。監管局並無義務允許有關請求，亦可能就作出相關特別考試安排，收取行政費用。無論如何，監管局對有關請求有絕對的決定權，而其決定為最終決定。	或需繳付行政費用 (待定)

9. 准考證

9.1 考試日期，時間及地點詳載於准考證上。考生必須出示准考證才可進入試場。

9.2 准考證將按報考須知提供給考生。香港通訊地址及電郵地址的更改必須通知考試中心。

9.3 「考生須知及守則」（刊載於**附錄六**）將隨准考證一同發出。「考生須知及守則」訂明考試紀律事宜及違規罰則，包括扣分或取消考試資格等。考試中心及監管局將嚴格執行有關守則。

9.4 任何已完成報名手續的考生在以下的情況應聯絡考試中心查詢：

(甲) 在上述報考須知內所述的期限後仍沒有收到准考證；或

(乙) 准考證的資料不正確。

考試結果

10. 成績通知單

10.1 除下述情況之外，成績通知單將於考試後第十四個工作天（下稱「成績發放日」）由考試中心以平郵方式寄給已提供完整及有效香港通訊地址的考生。如在成績發放日三個工作天後仍未收到郵寄的成績通知單，考生應聯絡考試中心。一般情況下，如考生沒有提供其完整香港通訊地址，其成績通知單將不會寄出。有關考生須在成績發放日三個工作天後，親身前往考試中心領取。如寄出的成績通知單因考生提供的地址無效被香港郵政退回，而考生未有申請補發成績通知單，考試中心將嘗試致電通知相關考生，該考生須親身前往考試中心領取其成績通知單。所有在成績發放日後兩個月內仍未有考生領取的成績通知單，將一律銷毀。

10.2 沒有表示不同意在網上公布其考試成績的考生，可於成績發放日一個月內登入 www.vtc.edu.hk/cpdc 查閱其個人成績。考生須輸入列印於准考證上的考生編號及身份證明文件的首 4 個位，以進入上述發放資格考試成績的網頁查閱考試成績。

考生請妥善保管考生編號及避免向其他人士披露。考試中心網頁公布之考試結果，會顯示考生的考試成績（即成績優異／合格／不合格／缺席／取消資格）和試題第一及第二部份的分數。但因違反考試規則而被罰扣減分數的考生，其考試分數則只會顯示在成績通知單上。「缺席」或「取消資格」的考生將不獲評分。**所有在考試中心網頁上供查閱之成績只供參考，並受制於考生的成績通知單上的成績。成績通知單上的成績為最終依據並具最終效力**。

10.3 考生不可透過電話、電郵或親臨考試中心或監管局查詢成績。

10.4 **重要事項**：已報考資格考試或在資格考試考獲合格成績的考生不能視為已符合申請牌照的資格。在申請牌照時，申請人仍須向監管局提供證明文件以證明及令監管局信納申請人符合以下發牌條件：

- 年滿十八歲；
- 完成中學五年級或同等程度的教育；
- 在緊接申請牌照的日期前的 12 個月內，在有關的資格考試中考獲合格成績；及
- 被監管局認為是持牌的適當人選。

個人資料

11. 用途，查詢及保存

11.1 考試中心及／或監管局在舉辦考試期間所收集或產生的考生的個人資料，將用於下列目的及／或以下列方式處理：

(i) 舉辦資格考試及其他直接有關的目的，包括但不限於發放考試成績、把考試成績上載於考試中心網頁以供考生自行查核（除非考生以書面形式明確表示不同意在網上公布考試成績）；

(ii) 向監管局披露或轉移考生的個人資料及考試成績，以作監察用途及／或協助監管局履行或完成其職能；

(iii) 以匿名及無法追蹤考生身份的形式，進行研究或統計分析；

(iv) 如有需要，向場地供應者披露或轉移考生的個人資料作到訪紀錄；及／或

(v) 進行任何目的與上述各項直接有關的其他合法活動。

11.2 考試中心可將考生的個人資料轉交監管局作以上用途。所有資料將按照《個人資料（私隱）條例》（第 486 章）處理。

11.3 一般而言，監管局會保存有關資格考試的考生個人資料（包括考試成績）兩年（由有關成績發放日起計）。考生須自行妥善保存其成績通知單。在兩年期限屆滿後，有關資料會被銷毀或改以不記名方式貯存作數據分析用途。

11.4 有關查閱及改正個人資料的要求，請以電郵或郵寄方式聯絡職業訓練局的個人資料（私隱）主任（電郵：cpdc@vtc.edu.hk 郵寄地址：香港灣仔活道 27 號職業訓練局大樓 1 樓）。

地產代理監管局

2026 年 8 月

附錄一

……地產代理資格考試內容綱要……

導言

屬內容綱要的哪部份	須認知的知識
第 1 部份	對地產代理業的背景、影響地產代理業的各種因素具備基本知識
第 2 部份	了解《地產代理條例》（第 511 章）和地產代理監管局（“監管局”）的要求；及 熟悉監管局就物業銷售訂明的守則，能夠處理各種不同的物業交易情況
第 3 部份	對規管地產工作的法例及其與地產代理工作的關係具備基本知識
第 4 部份	了解不同物業資料查詢系統的要素，自行或監督他人進行規定的查冊工作
第 5 部份	對建築物的基本分類和術語具備初步認識，及對與建築物有關的法律和技術概念具備初步認識
第 6 部份	對物業估價的基本原理具備初步認識，以便能夠明白物業估價報告的主要內容
第 7 部份	明瞭租務法例，及其與租務工作的關係
第 8 部份	能夠融會上述的知識和理解，設計出有效的管理系統和制訂標準工作程序，以確保地產代理辦事處或分行遵守各項規管條文

期望的認知水平

下列的指標可有助考生明瞭考生被預期在考試內容綱要的各部份須具備的知識的深度。

第 1 級 - 初步認識

第 2 級 - 基本知識

第 3 級 - 基本知識並能夠實際地運用知識

第 4 級 - 明瞭 (即把知識連繫到地產代理行業的能力) 並能夠實際地運用知識

第 1 部份

簡介香港地產代理業

地產代理必須對地產代理業的背景，以及影響地產代理業的各種因素具備基本知識。

屬內容綱要的哪部份	期望的認知水平
第1部份全部	第2級 - 基本知識

1.1 香港地產的發展情況、不同的發展階段和與整體社會經濟發展的關係

1.2 香港地產代理業的發展，包括由個人代理發展到公司代理，以至大型連鎖集團。地產代理業與其他專業及界別的關係，包括與政府部門、法律界、銀行界、發展商、建造業、物業管理業等的關係

1.3 房屋和土地政策

1.3.1 影響物業價格和波動循環的房屋政策和土地政策及其他主要因素（政治、經濟轉型、移民）

1.3.2 影響物業價格的技術性因素：利率、經濟指數、季節性變動、按揭政策

1.4 物業市場供應量和需求量的每年統計數字

1.5 物業市場中地產代理的角色和職能：促銷人、分銷人

1.6 頒布《地產代理條例》的來由

1.7 市民對地產代理專業的期望

1.7.1 消費者從本身權益出發看地產代理業

1.7.2 地產代理業務中的專業水平

第 2 部份

《地產代理條例》及地產代理實務

地產代理必須明瞭《地產代理條例》及監管局的要求，並熟悉監管局就物業銷售訂明的守則，並須能夠處理各種不同物業交易。

屬內容綱要的哪部份	期望的認知水平
第2部份全部	第4級 - 能夠明瞭並實際地運用知識於地產代理行業

2.1 地產代理業的法定規管組織

2.1.1 監管局的主要職能和一般權力

2.1.2 監管局的組織架構

2.1.2.1 監管局的成員和各常設委員會

2.1.2.2 監管局的組織架構

2.1.2.3 行政總裁在處理投訴和進行調查方面擔當的角色

2.1.2.4 紀律委員會的研訊

2.2 遵守監管局的發牌條件

2.2.1 執業前先申領牌照

2.2.2 發牌條件

2.2.3 營業資料

2.3 地產代理的法定職責與《地產代理條例》

2.3.1 地產代理的定義

2.3.2 營業員的定義

2.3.3 登記冊

2.3.4 登記地址

2.3.5 牌照申請

2.3.6 牌照續期

2.3.7 牌照附加條件

2.3.8 暫時吊銷或撤銷牌照

2.3.9 地產代理的職責

2.3.9.1 有關物業及交易的資料

2.3.9.2 帳戶規例

2.3.9.3 對辦事處的有效控制

2.3.9.4 不合法的聘用

2.3.9.5 某些事項的通知（第 40 條）

2.3.9.6 董事的法律責任

2.3.9.7 對所收款項的法律責任

2.3.9.8 廣告宣傳

2.3.10 地產代理協議

2.3.10.1 訂立協議的規定

2.3.10.2 協議內容

2.3.10.3 提供未簽立/已簽立的協議的責任

2.3.11 標準表格

2.3.11.1 與賣方/業主訂立之地產代理協議

2.3.11.2 與買方/租客訂立之地產代理協議

2.3.11.3 物業資料表格/出租資料表格

2.3.11.4 物業資料表格內的賣方的陳述

2.3.11.5 法定通知書

2.3.12 調查，投訴和紀律

2.3.12.1 行使紀律制裁權

2.3.12.2 發布決定

2.3.13 上訴

2.3.13.1 上訴類別

2.3.13.2 上訴委員團及審裁小組

2.3.13.3 上訴審裁程序

2.3.14 罪行

2.3.14.1 與任何人有關的罪行（第 55（1）條）

2.3.14.2 與持牌人有關的罪行（第 55（2）條）

2.3.14.3 犯第 55（1）條的處罰

2.3.14.4 犯第 55（2）條的處罰

2.3.15 在佣金方面的裁定

2.3.15.1 司法管轄權及程序

2.3.15.2 向區域法院上訴

2.3.15.3 裁定可在區域法院登記成為區域法院裁決

2.4 操守守則

2.4.1 符合法律規定

2.4.2 充分明瞭有關法例及規定

2.4.3 專業知識及能力

2.4.4 執業時的操守及道德標準及對客戶的責任

2.4.5 應盡一切應盡的努力

2.4.6 盡量減少利益衝突的情況

2.4.7 代理之間的關係及執業時必須遵守的操守標準

2.5 執業規例

2.5.1 地產代理的一般責任

2.5.2 放盤及尋找委託

2.5.3 地產代理協議的使用

2.5.4 廣告宣傳

2.5.5 提供物業資料及應盡一切應盡的努力

2.5.6 視察及參觀物業

2.5.7 進行談判

2.5.8 處理客戶款項及保存帳目記錄

2.5.9 臨時買賣合約

2.5.10 佣金

2.5.11 交易後服務

2.5.12 有效管理辦事處

2.5.13 合夥經營須符合規定

2.6 遵守與地產代理業有關的指引

2.6.1 監管局發出的執業通告

第 3 部份

規管地產代理實務和物業轉易程序的法例

地產代理必須對法例及法例如何應用在地產代理工作及物業轉易程序、按揭及稅務事宜具備基本知識。

屬內容綱要的哪部份	期望的認知水平
第3部份全部	第2級 - 基本知識

3.1 普通法的基本概念

3.1.1 普通法的定義

3.1.2 司法判例制度

3.2 衡平法的基本概念

3.3 成文法

3.4 代理法的原則

3.4.1 委任形式

3.4.1.1 明示的方式

3.4.1.2 暗示的方式

3.4.1.3 不容反悔的方式

3.4.1.4 追認的方式

3.4.2 代理的職責

3.4.2.1 遵守合法的指示

3.4.2.2 應盡一切應盡的小心和努力

3.4.2.3 披露重要資料

3.4.2.4 避免利益衝突

3.4.2.5 為機密資料保密

3.4.2.6 不可轉授責任

3.4.2.7 不可私下圖利

3.4.2.8 不可失實陳述

3.4.3 終止委任形式

3.4.3.1 雙方協議

3.4.3.2 委託人撤回委任

3.4.3.3 受委託人放棄委託

3.4.3.4 抵觸法律

3.4.3.5 委任期屆滿

3.4.3.6 完全履行條文

3.4.3.7 委託人或受委託人無能力

3.4.3.8 目標物已毀

3.4.3.9 敵對地位

3.5 合約法原則

3.5.1 合約定義

3.5.2 合約的形成

3.5.2.1 要約

3.5.2.2 接納

3.5.2.3 代價

3.5.2.4 受法律約束的意圖

3.5.3 物業合約

3.5.3.1 一般內容

3.5.3.2 特別規定 ─ 以書面訂明：合約各方、物業、價錢、特別條款、簽名

3.5.4 合約的詮釋

3.5.5 違反合約和補償方法

3.5.5.1 違反合約

3.5.5.2 補償方法：普通法的補償方法、衡平法的補償方法

3.5.6 失實陳述

3.5.6.1 失實陳述的定義

3.5.6.2 失實陳述的補償方法

3.5.7 受委託人不履行合約訂明的職責及所須負的法律責任

3.6 疏忽

3.6.1 疏忽的定義

3.6.2 疏忽的要素

3.6.2.1 小心的責任

3.6.2.2 失責行為

3.6.2.3 導致傷害或損失

3.6.3 疏忽聲明

3.6.3.1 疏忽聲明的要素：疏忽聲明、原告依賴聲明、被告知悉原告的依賴、依賴合理、原告蒙受傷害或損失

3.6.3.2 局限法律責任

3.6.4 受委託人違反小心的責任及所須負的法律責任

3.7 與地產代理實務有關的其他條例

3.7.1 《物業轉易及財產條例》（第 219 章）

3.7.1.1 與土地有關的合約必須為書面合約（第 3 條）

3.7.1.2 某些文書必須為書面文書（第 5 條）

3.7.1.3 口頭方式產生的土地權益（第 6 條）

3.7.2 《土地註冊條例》（第 128 章）

3.7.2.1 可註冊的文書

3.7.2.2 關於土地權益的優先次序

3.7.3 《房屋條例》(第 283 章)

3.7.3.1 房屋委員會出售土地(第 17A 條)

3.7.3.2 出售土地的特別條款(第 17AA 條)

3.7.3.3 無效讓與(第 17B 條)

3.7.3.4 非法讓與(第 27A 條)

3.7.3.5 讓與限制(附表)

3.7.4 《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)

3.7.4.1 個人資料的定義(第 2 條)

3.7.4.2 保護個人資料的原則:收集個人資料的目的和方式、個人資料的準確性和保存期、個人資料的使用、個人資料的保密、一般可取得的個人資料、個人資料的取用(附表 1)

3.7.4.3 直接促銷(第 35A 至 35M 條)

3.7.5 《不合情理合約條例》(第 458 章)

3.7.5.1 可能被視為不合情理的情況(第 6 條)

3.7.6 《防止賄賂條例》(第 201 章)

3.7.6.1 為合約事務上給予協助等而作的賄賂(第 5 條)

3.7.6.2 受委託人的貪污交易(第 9 條)

3.7.7 《失實陳述條例》(第 284 章)

3.7.7.1 失實陳述的賠償(第 3(1)條)

3.7.7.2 撤銷合約(第 3(2)條)

3.7.7.3 「合理標準」的驗證(《管制免責條款條例》第 3(1)條)(第 71 章)

3.7.8 《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章)

3.7.8.1 實用面積(第 8(1)條)

3.7.8.2 適用範圍(第 10 條)

3.7.8.3 售樓說明書(第 15,16,20(2),22,24(1),24(5)及 25 條)

3.7.8.4 價單、無明確選擇購樓意向和有明確選擇購樓意向等(第 29,31,32,34,35(1)及 35(3)條)

3.7.8.5 示範單位內進行量度(第 42 條)

3.7.8.6 銷售安排及其他資料(第 47 及 49 條)

3.7.8.7 臨時合約及合約(第 52(1)及 53 條)

3.7.8.8 成交紀錄冊(第 58,60 及 61 條)

3.7.8.9 廣告(第 70,71,73(7)及 74 條)

3.7.8.10 失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的處罰(第 75,76 及 78 條)

3.7.8.11 一手住宅物業的電子資料庫(第 89 條)

3.8 物業轉易實務和程序：從訂立臨時買賣合約至完成交易

3.9 按揭

3.9.1 不同形式的按揭

3.9.2 按揭的主要條款及常見的變奏

3.9.3 浮動息口及定息按揭

3.9.4 申請程序及批核按揭的一般考慮

3.10 物業相關稅項的簡介

3.10.1 印花稅

3.10.2 物業稅

3.10.3 地租

3.10.4 差餉

3.10.5 利得稅

第 4 部份

土地註冊制度、查冊及與物業有關的資料系統的介紹

地產代理必須了解不同系統的要素，能夠自行或監督他人查冊，並且能夠向客戶解釋資料。

屬內容綱要的哪部份	**期望的認知水平**
第 4.1，4.2 及 4.3 部份	第4級 - 能夠明瞭並實際地運用知識於地產代理行業
第 4.4 及 4.5 部份	第2級 - 基本知識

4.1 土地查冊所涉技術性名詞和要點

4.1.1 物業詳情：物業的地段編號和地址、有關的地段的政府批約的詳情（每年需繳納的地租/地稅金額、批約年期、年期的開始日期及可否續批）等等

4.1.2 業主詳情：註冊業主姓名、擁有形式（唯一擁有人、聯權共有人/分權共有人、受託人等等）、轉讓契、送讓契、遺產管理書、遺囑認證等等

4.1.3 業權負擔：佔用許可證（俗稱"入伙紙"）、大廈公契、完工證、買賣合約、提名書、命令、按揭或法定押記、回贖書等等

4.1.4 其他資料：註冊摘要編號、文書日期、註冊日期、文書性質、文書有關的各方、代價、等待註冊的契約等等

4.2 土地查冊

4.2.1 轉讓歷史與現時業權的查冊分別

4.2.2 查冊的各種方法：綜合註冊資訊系統；透過第三者查冊；政府收費

4.3 如何分析查冊文件

4.3.1 查冊文件中常見的複雜問題：土地查冊有否顯示有有效的產權負擔的存在及其存在會造成的影響等等

4.3.2 何時須進行過去及現時的土地查冊/公司查冊/差餉物業估價署的網上查冊等及其應查知的事項

4.3.3 何時需要徵詢法律意見

4.4 可供公眾查閱的統計資料

4.4.1 與地產業有關的基本統計數字：人口、年齡、住戶數目、薪金／收入、用於房屋的開支

4.4.2 房屋資料

4.4.2.1 土地人口、家庭戶口、戶口大小（房屋署）

4.4.2.2 地契（地政總署）

4.4.2.3 房屋供應和需求（房屋署、差餉物業估價署）：永久住宅單位存量：私人住宅、公共房屋：居者有其屋計劃、私人參建計劃、房協補貼出售單位、房委會出租單位、房協出租單位；建造永久住宅單位：按性質、按地點分類；將來建造住宅單位；重建、清拆計劃；私人住宅空置總量、房屋需求預測；房屋價格：永久住宅價格

4.4.3 交易資料（土地註冊處）

4.4.3.1 建築單位和土地的買賣合約

4.4.3.2 樓面圖則

4.4.3.3 租務資料

4.5 查閱其他土地／物業資料系統

4.5.1 物業資料的商業供應者

4.5.2 互聯網：政府部門網頁、供公眾查閱的物業代理網頁

第 5 部份

簡介與建築物有關的知識、物業分類及物業管理

地產代理必須對建築物的基本分類和術語，以及建築物多方面受法律規管的地方具備初步認識。代理更須對有關建築物的法律和技術性概念具備初步認識。

屬內容綱要的哪部份	期望的認知水平
第5部份全部	第1級 - 初步認識

5.1 政府批地條件

5.1.1 地段詳情

5.1.2 一般條件

5.1.3 特別條件

5.1.4 特別類別

5.2 《城市規劃條例》（第 131 章）

5.2.1 土地用途分區

5.2.2 規劃許可

5.3 《建築物條例》（第 123 章）

5.3.1 定義

5.3.2 所涉各方和各自的責任

5.3.3 建築物標準和安全

5.3.4 用語

5.4 影響現有樓宇的問題

5.4.1 主要資料

5.4.2 改動和增建

5.4.3 改變用途

5.5 影響新樓地盤或重建樓宇地盤的問題

5.5.1 發展潛質

5.5.2 建築工程

5.6 物業管理

5.6.1 大廈公契

5.6.2 物業管理主要因素

5.6.3 《建築物管理條例》（第 344 章）

第 6 部份

物業估價的原則和實務

地產代理必須對物業估價的基本原則和實務具備初步認識，以便能夠明白物業估價報告的全部內容，以及知曉在甚麼情況下需要為物業估價。

屬內容綱要的哪部份	期望的認知水平
第6部份全部	第1級 - 初步認識

6.1 物業價值定義

6.2 地產物業的需求和供應

- 6.2.1 影響供應的因素和機制
- 6.2.2 影響需求的因素

6.3 地產物業可有的不同價值

- 6.3.1 市價
- 6.3.2 強迫售價
- 6.3.3 投保價

6.4 估價方法

- 6.4.1 直接比較法
- 6.4.2 投資計算法
- 6.4.3 利潤計算法
- 6.4.4 重置成本計算法

6.5 地盤估價方法

- 6.5.1 比較法
- 6.5.2 餘值法
- 6.5.3 現金流轉折現法

6.6 物業市場

- 6.6.1 市場趨勢及指標
- 6.6.2 銷售方法

6.7 估價報告

第 7 部份

批租和租務事宜

地產代理必須明瞭有關法例（特別是《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章）），及這些法例如何應用在實務上。

屬內容綱要的哪部份	期望的認知水平
第7部份全部	第4級 - 能夠明瞭並實際地運用知識於地產代理行業

7.1 租約種類

7.1.1 住宅

7.1.2 商業樓宇

7.2 租約印花稅

7.3 租客權益

7.3.1 獨有管有

7.3.2 管有而不受干擾

7.4 租客責任

7.4.1 支付租金

7.4.2 在租務關係終止時交還物業管有權

7.5 業主權益

7.5.1 收取租金

7.5.2 於住客違約時，或根據法定理由收　回管有權

7.6 業主責任

7.6.1 結構與外牆的維修

7.7 終止租務關係

7.7.1 租約期滿

7.7.2 雙方協議

7.7.3 合約中的提早終止條文

7.7.4 其他方法

7.8 續租程序

7.8.1 協議續約

7.8.2 其他方法

7.9 CR 表格

7.9.1 CR109

第 8 部份

有效管理地產代理業務及監督營業員，確保符合規定

地產代理必須能夠融會前述各部份的知識和理解，設計出有效的管理系統和制訂標準工作程序，以確保地產代理辦事處或分行符合各項規管條文。

屬內容綱要的哪部份	**期望的認知水平**
第8部份全部	第4級 - 能夠明瞭並實際地運用知識於地產代理行業

8.1 因他人作為而負上的法律責任

8.1.1 僱主與僱員的關係

8.1.2 明示和暗示的權限

8.1.3 「在受僱工作期間」的意義

8.1.4 應用在地產代理業中

8.2 為地產代理和營業員設計有效的管理系統和標準工作程序，確保符合《地產代理條例》的規定，以及設立監察機制

8.2.1 保證地產代理和營業員均有領牌，並向監管局呈報其受聘及聘用終止

8.2.2 披露利益

8.2.3 應盡一切應盡的努力

8.2.4 依足法定程序及提交訂明的物業資料

8.2.5 保密客戶個人資料、並提供予客戶取用

8.2.6 保存客戶帳目

8.2.7 直接促銷

8.2.8 資訊保安

8.2.9 防止「洗黑錢」措施

8.2.10 聘用收數公司

8.3 遵守其他法例

8.3.1 《公司條例》(第 622 章),《公司(清盤及雜項條文)條例》(第 32 章),《合夥條例》(第 38 章),《僱傭條例》(第 57 章),與平等機會有關的條例(如適用),《個人資料(私隱)

條例》（第 486 章）

8.4 物業資料的管理

8.4.1 如何收集、更新及核證資料

8.4.2 如何保護資料

8.4.3 發放資料

8.5 處理投訴與佣金

附錄二

……營業員資格考試內容綱要……

導言

屬內容綱要的哪部份	須認知的知識
第 1 部份	對地產代理業的基本背景具備初步認識
第 2 部份	對《地產代理條例》（第 511 章）和地產代理監管局（“監管局”）具備基本知識；及 對能夠按照監管局就物業銷售訂明的守則處理典型的物業交易
第 3 部份	對規管地產代理工作的法例的基本用語和概念及其遵行具備初步認識
第 4 部份	對搜集指明的物業資料及其中用語具備初步認識，並且能夠向客戶解釋其資料內容
第 5 部份	對建築物的基本分類和術語具備初步認識，及對與建築物有關的法律規管的不同方面具備初步認識
第 6 部份	對租務法例的基本用語、概念和遵守法例規定的需要具備基本知識

期望的認知水平

下列的指標可有助考生明瞭考生被預期在考試內容綱要的各部份須具備的知識的深度。

第 1 級 - 初步認識

第 2 級 - 基本知識

第 3 級 - 基本知識並能夠實際地運用知識

第 4 級 - 明瞭 (即把知識連繫到地產代理行業的能力) 並能夠實際地運用知識

第 1 部份

簡介香港地產代理業

營業員必須對地產代理業的背景具備初步認識。

屬內容綱要的哪部份	期望的認知水平
第1部份全部	第1級 - 初步認識

1.1 香港地產的發展情況、不同的發展階段和與整體社會經濟發展的關係

1.2 香港地產代理業的發展，包括由個人代理發展到公司代理，以至大型連鎖集團。地產代理業與其他專業及界別的關係，包括與政府部門、法律界、銀行界、發展商、建造業、物業管理業等的關係

1.3 房屋和土地政策

1.3.1 影響物業價格和波動循環的房屋政策和土地政策及其他主要因素（政治、經濟轉型、移民）

1.3.2 影響物業價格的技術性因素：利率、經濟指數、季節性變動、按揭政策

1.4 物業市場供應量和需求量的每年統計數字

1.5 物業市場中地產代理的角色和職能：促銷人、分銷人

1.6 頒布《地產代理條例》的來由

1.7 市民對地產代理專業的期望

1.7.1 消費者從本身權益出發看地產代理業

1.7.2 地產代理業務中的專業水平

第 2 部份

《地產代理條例》及地產代理實務

營業員必須對《地產代理條例》及監管局具備基本知識，並且熟悉監管局就物業銷售訂明的守則，及須能夠處理典型的物業交易。

屬內容綱要的哪部份	期望的認知水平
第2部份全部	第3級 - 基本知識並能夠實際地運用知識

2.1 地產代理業的法定規管組織

2.1.1 監管局的主要職能和一般權力

2.1.2 監管局的組織架構

2.1.2.1 監管局的成員和各常設委員會

2.1.2.2 監管局的組織架構

2.1.2.3 行政總裁在處理投訴和進行調查方面擔當的角色

2.1.2.4 紀律委員會的研訊

2.2 遵守監管局的發牌條件

2.2.1 執業前先申領牌照

2.2.2 發牌條件

2.3 營業員的法定職責與《地產代理條例》

2.3.1 營業員的定義

2.3.2 登記冊

2.3.3 登記地址

2.3.4 牌照申請

2.3.5 牌照續期

2.3.6 牌照附加條件

2.3.7 暫時吊銷或撤銷牌照

2.3.8 職責：有關物業及交易的資料，第 40（1）條規定的通知書，對所收款項的法律責任，及廣告宣傳

2.3.9 地產代理協議：訂立協議的規定、協議內容、提供未簽立/已簽立的協議的責任、與賣方/業主訂立之地產代理協議、與買方/租客訂立之地產代理協議、物業資料表格/出租資料表格、物業資料表格內的賣方的陳述

2.3.10 調查，投訴和紀律

2.3.10.1 行使紀律制裁權

2.3.10.2 發布決定

2.3.11 上訴

2.3.11.1 上訴類別

2.3.11.2 上訴委員團及審裁小組

2.3.11.3 上訴審裁程序

2.3.12 與營業員有關的罪行（第 55 條）

2.4 操守守則

2.4.1 符合法律規定

2.4.2 充分明瞭有關法例及規定

2.4.3 專業知識及能力

2.4.4 執業時的操守及道德標準及對客戶的責任

2.4.5 應盡一切應盡的努力

2.4.6 盡量減少利益衝突的情況

2.4.7 代理之間的關係及執業時必須遵守的操守標準

2.5 執業規例

2.5.1 營業員的一般責任

2.5.2 放盤及尋找委託

2.5.3 地產代理協議的使用

2.5.4 廣告宣傳

2.5.5 提供物業資料及應盡一切應盡的努力

2.5.6 視察及參觀物業

2.5.7 進行談判

2.5.8 處理客戶款項及保存帳目記錄

2.5.9 臨時買賣合約

2.5.10 佣金

2.5.11 交易後服務

2.6 遵守與地產代理業有關的指引

2.6.1 監管局發出的執業通告

第 3 部份

規管地產代理實務和物業轉易程序的法例

營業員必須對有關法例的基本用語、概念和遵守法例規定的需要具備初步認識。營業員亦須對物業轉易程序、按揭和稅務事宜具備初步認識。

屬內容綱要的哪部份	期望的認知水平
第3部份全部	第1級 - 初步認識

3.1 普通法的基本概念

3.1.1 普通法的定義

3.1.2 司法判例制度

3.2 衡平法的基本概念

3.3 成文法

3.4 代理法的原則

3.4.1 委任形式

3.4.1.1 明示的方式

3.4.1.2 暗示的方式

3.4.1.3 不容反悔的方式

3.4.1.4 追認的方式

3.4.2 代理的職責

3.4.2.1 遵守合法的指示

3.4.2.2 應盡一切應盡的小心和努力

3.4.2.3 披露重要資料

3.4.2.4 避免利益衝突

3.4.2.5 為機密資料保密

3.4.2.6 不可轉授責任

3.4.2.7 不可私下圖利

3.4.2.8 不可失實陳述

3.4.3 終止委任形式

3.4.3.1 雙方協議

3.4.3.2 委託人撤回委任

3.4.3.3 受委託人放棄委託

3.4.3.4 抵觸法律

3.4.3.5 委任期屆滿

3.4.3.6 完全履行條文

3.4.3.7 委託人或受委託人無能力

3.4.3.8 目標物已毀

3.4.3.9 敵對地位

3.5 合約法原則

3.5.1 合約定義

3.5.2 合約形成

3.5.2.1 要約

3.5.2.2 接納

3.5.2.3 代價

3.5.2.4 受法律約束的意圖

3.5.3 物業合約

3.5.3.1 一般內容

3.5.3.2 特別規定 ─ 以書面訂明：合約各方、物業、價錢、特別條款、簽名

3.5.4 合約的詮釋

3.5.5 違反合約和補償方法

3.5.5.1 違反合約

3.5.5.2 補償方法：普通法的補償方法、衡平法的補償方法

3.5.6 失實陳述

3.5.6.1 失實陳述的定義

3.5.6.2 失實陳述的補償方法

3.5.7 受委託人不履行合約訂明的職責及所須負的法律責任

3.6 疏忽

3.6.1 疏忽的定義

3.6.2 疏忽的要素

3.6.2.1 小心的責任

3.6.2.2 失責行為

3.6.2.3 導致傷害或損失

3.6.3 疏忽聲明

3.6.3.1 疏忽聲明的要素：疏忽聲明、原告依賴聲明、被告知悉原告的依賴、依賴合理、原告蒙受傷害或損失

3.6.3.2 局限法律責任

3.6.4 受委託人違反小心的責任及所須負的法律責任

3.7 與地產代理實務有關的其他條例

3.7.1 《物業轉易及財產條例》(第 219 章)

3.7.1.1 與土地有關的合約必須為書面合約(第 3 條)

3.7.1.2 某些文書必須為書面文書(第 5 條)

3.7.1.3 口頭方式產生的土地權益(第 6 條)

3.7.2 《土地註冊條例》(第 128 章)

3.7.2.1 可註冊的文書

3.7.3 《房屋條例》(第 283 章)

3.7.3.1 房屋委員會出售土地(第 17A 條)

3.7.3.2 出售土地的特別條款(第 17AA 條)

3.7.3.3 無效讓與(第 17B 條)

3.7.3.4 非法讓與(第 27A 條)

3.7.3.5 讓與限制(附表)

3.7.4 《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)

3.7.4.1 個人資料的定義(第 2 條)

3.7.4.2 保護個人資料的原則:收集個人資料的目的和方式、個人資料的準確性和保存期、個人資料的使用、個人資料的保密、一般可取得的個人資料、個人資料的取用(附表 1)

3.7.4.3 直接促銷(第 35A 至 35M 條)

3.7.5 《不合情理合約條例》(第 458 章)(第 6 條)

3.7.6 《防止賄賂條例》(第 201 章)(第 5 及第 9 條)

3.7.7 《失實陳述條例》(第 284 章)(第 3 條)

3.7.8 《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章)

3.7.8.1 實用面積(第 8(1)條)

3.7.8.2 適用範圍(第 10 條)

3.7.8.3 售樓說明書(第 15,16,20(2),22,24(1),24(5)及 25 條)

3.7.8.4 價單、無明確選擇購樓意向和有明確選擇購樓意向等(第 29,31,32,34,35(1)及 35(3)條)

3.7.8.5 示範單位內進行量度(第 42 條)

3.7.8.6 銷售安排及其他資料(第 47 及 49 條)

3.7.8.7 臨時合約及合約(第 52(1)及 53 條)

3.7.8.8 成交紀錄冊(第 58,60 及 61 條)

3.7.8.9 廣告（第 70，71，73（7）及 74 條）

3.7.8.10 失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的處罰（第 75，76 及 78 條）

3.7.8.11 一手住宅物業的電子資料庫（第 89 條）

3.8 物業轉易實務和程序：從訂立臨時買賣合約至完成交易

3.9 按揭

3.9.1 不同形式的按揭

3.9.2 按揭的主要條款及常見的變奏

3.9.3 浮動息口及定息按揭

3.9.4 申請程序及批核按揭的一般考慮

3.10 物業相關稅項的簡介

3.10.1 印花稅

3.10.2 物業稅

3.10.3 地租

3.10.4 差餉

3.10.5 利得稅

第 4 部份

土地註冊制度、查冊及與物業有關的資料系統的介紹

營業員必須對如何取得資料、如何進行一般的查冊、及有關用語具備初步認識，並且能夠向客戶解釋資料。

屬內容綱要的哪部份	**期望的認知水平**
第 4.1，4.4 及 4.5 部份	第1級 - 初步認識
第 4.2 及 4.3 部份	第3級 - 基本知識並能夠實際地運用知識

4.1 土地查冊所涉技術性名詞和要點

4.1.1 物業詳情：物業的地段編號和地址、有關的地段的政府批約的詳情（每年需繳納的地租/地稅金額、批約年期、年期的開始日期及可否續批）等等

4.1.2 業主詳情：註冊業主姓名、擁有形式（唯一擁有人、聯權共有人/分權共有人、受託人等等）、轉讓契、送讓契、遺產管理書、遺囑認證等等

4.1.3 業權負擔：佔用許可證（俗稱"入伙紙"）、大廈公契、完工證、買賣合約、提名書、命令、

按揭或法定押記、回贖書等等

4.1.4 其他資料：註冊摘要編號、文書日期、註冊日期、文書性質、文書有關的各方、代價、等待註冊的契約等等

4.2 土地查冊

4.2.1 轉讓歷史與現時業權的查冊分別

4.2.2 查冊的各種方法：綜合註冊資訊系統；透過第三者查冊；政府收費

4.3 如何分析查冊文件

4.3.1 查冊文件中常見的複雜問題：土地查冊有否顯示有有效的產權負擔的存在及其存在會造成的影響等等

4.3.2 何時須進行過去及現時的土地查冊/公司查冊/差餉物業估價署的網上查冊等及其應查知的事項

4.3.3 何時需要徵詢法律意見

4.4 可供公眾查閱的統計資料

4.4.1 與地產業有關的基本統計數字：人口、年齡、住戶數目、薪金／收入、用於房屋的開支

4.4.2 房屋資料

4.4.2.1 土地人口、家庭戶口、戶口大小（房屋署）

4.4.2.2 地契（地政總署）

4.4.2.3 房屋供應和需求（房屋署、差餉物業估價署）：永久住宅單位存量：私人住宅、公共房屋：居者有其屋計劃、私人參建計劃、房協補貼出售單位、房委會出租單位、房協出租單位；建造永久住宅單位：按性質、按地點分類；將來建造住宅單位；重建、清拆計劃；私人住宅空置總量、房屋需求預測；房屋價格：永久住宅價格

4.4.3 交易資料（土地註冊處）

4.4.3.1 建築單位和土地的買賣合約

4.4.3.2 樓面圖則

4.4.3.3 租務資料

4.5 查閱其他土地／物業資料系統

4.5.1 物業資料的商業供應者

4.5.2 互聯網：政府部門網頁、供公眾查閱的物業代理網頁

第 5 部份

簡介與建築物有關的知識、物業分類及物業管理

營業員必須對建築物的基本分類和術語，以及建築物多方面受法律規管的地方具備初步認識。

屬內容綱要的哪部份	期望的認知水平
第5部份全部	第1級 - 初步認識

5.1 政府批地條件

5.1.1 地段詳情

5.1.2 一般條件

5.1.3 特別條件

5.1.4 特別類別

5.2 《建築物條例》（第 123 章）

5.2.1 定義

5.2.2 所涉各方和各自的責任

5.3 影響現有樓宇的問題

5.3.1 主要資料

5.3.2 改動和增建

5.3.3 改變用途

5.4 物業管理

5.4.1 大廈公契

5.4.2 物業管理主要因素

5.4.3 《建築物管理條例》（第 344 章）

第 6 部份

批租和租務事宜

營業員必須對基本用語、概念和遵守法例規定的需要（特別是《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章）具備基本知識）。

屬內容綱要的哪部份	期望的認知水平
第6部份全部	第3級 - 基本知識並能夠實際地運用知識

6.1 租約種類

6.1.1 住宅

6.1.2 商業樓宇

6.2 租約印花稅

6.3 租客權益

6.3.1 獨有管有

6.3.2 管有而不受干擾

6.4 租客責任

6.4.1 支付租金

6.4.2 在租務關係終止時交還物業管有權

6.5 業主權益

6.5.1 收取租金

6.5.2 於住客違約時，或根據法定理由收回管有權

6.6 業主責任

6.6.1 結構與外牆的維修

6.7 終止租務關係

6.7.1 租約期滿

6.7.2 雙方協議

6.7.3 合約中的提早終止條文

6.7.4 其他方法

6.8 續租程序

6.8.1 協議續約

6.8.2 其他方法

6.9 CR 表格

6.9.1 CR109

附錄三

……試題及答案樣本……

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。

3. 印花稅稅率表：

如所計得的印花稅包括不足$1之數，該不足之數須當作$1計算。

不動產買賣或轉讓

從價印花稅

座落香港的不動產買賣或轉讓的印花稅是按物業交易的代價款額或物業市值徵收，收費如下:

第2標準稅率或第1標準第1部稅率

物業交易的代價款額或物業市值〔以較高者為準〕(見附註 a)	第 2 標準稅率或第 1 標準第 1 部稅率
不超過 $3,000,000	$100
$3,000,001 至 $3,528,240	$100＋超出 $3,000,000 的款額的 10%
$3,528,241 至 $4,500,000	1.5%
$4,500,001 至 $4,935,480	$67,500＋超出 $4,500,000 的款額的 10%
$4,935,481 至 $6,000,000	2.25%
$6,000,001 至 $6,642,860	$135,000＋超出 $6,000,000 的款額的 10%
$6,642,861 至 $9,000,000	3%
$9,000,001 至 $10,080,000	$270,000＋超出 $9,000,000 的款額的 10%
$10,080,001 至 $20,000,000	3.75%
$20,000,001 至 $21,739,120	$750,000＋超出 $20,000,000 的款額的 10%
$21,739,121 或以上	4.25%

附註 a: 物業轉讓從價印花稅根據代價或價值的確實金額計算，無需調高至最接近的$100。

租約

座落香港的不動產租約印花稅是按其不同年期徵收，收費如下:

年期		收費
無指定租期或租期不固定		年租或平均年租的0.25% (見附註 b)
超逾	不超逾	
	1 年	租期內須繳租金總額的0.25% (見附註 b)
1 年	3 年	年租或平均年租的0.5% (見附註 b)
3 年		年租或平均年租的1% (見附註 b)
租約內提及的頂手費及建造費等		代價的4.25% (如根據租約須付租金)；否則與買賣不動產的印花稅相同

附註 b: 將年租/平均年租/租金總值調高至最接近的$100 計算。

請選擇最適當的答案

選項旁有 * 號為答案

1. 政府憲報會刊登以下哪種類資料?

(i) 通過「地產代理資格考試」的考生姓名
(ii) 由紀律委員會在牌照上附加指定條件的持牌人姓名
(iii) 被紀律委員會暫時吊銷牌照的持牌人姓名

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

2. 買方打算以$300 萬購入一單位。土地查冊顯示，賣方於 2009 年以$600 萬購入該單位，並以「一切款項」(all monies) 的按揭按給金銀銀行。在這情況下買方的地產代理應向買方提出以下哪一項建議，最能保障買方的利益?

A. 以期票方式支付訂金
B. 將出價減至$270 萬
C. 盡可能只付小量訂金，以減低買方在賣方不能完成交易的情況下的損失
* D. 在確定交易完成時所須付的樓價餘款足夠贖回現有按揭前，把訂金交由賣方律師託管
E. 將訂金直接交付金銀銀行，令銀行不能行使止贖權利 (foreclosure)

3. 張文是一名地產代理，經常介紹客戶使用甲乙丙銀行的按揭服務。為獲得優越的估值，他每月給予該銀行的按揭職員$2,000。問張文已違反以下哪項條例／守則?

(i) 《防止賄賂條例》
(ii) 《物業轉易及財產條例》
(iii) 「操守守則」

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

4. 根據《地產代理條例》，在決定任何人是否一名「適當人選」以持有地產代理 (個人) 牌照或營業員牌照時，地產代理監管局必須考慮以下哪些情況?

(i) 該人士是未獲解除破產的破產人
(ii) 該人士是《精神健康條例》所指的精神紊亂的人
(iii) 該人士具有相關的工作經驗
(iv) 該人士曾被香港法院裁定盜竊罪名成立

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

5. 根據《常規規例》，受業主委託的地產代理須管有以下哪些關於其客戶物業的資料?

(i) 當時業權和有效產權負擔
(ii) 實用面積
(iii) 物業的用途

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)

6. 已婚夫婦通常以「聯權共有」（joint tenancy）方式持有物業，這因為：

(i) 出售物業時，其中一人可憑聯權共有人身分代表另一位簽署臨時合約
(ii) 若他們其中一人把其業權以饋贈方式轉讓予第三者，並得另一聯權業主同意，便無須就該轉讓繳付印花稅
(iii) 若他們其中一人去世，則尚存的一位有權自動承繼去世的一方的業權

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

7. 雖然賣方客戶堅持不會以低於$520 萬的價錢把物業放盤或出售，某雙邊代理自行作主以$480 萬的「可試價」為物業發出放盤廣告，並成功游說某買方客戶視察物業，還建議物有所值。該代理可能已違反了以下哪些規則?

(i) 《常規規例》- 因代理發放放盤廣告時，不依賣方客戶指示的放盤價而出價
(ii) 「操守守則」（以買方代理的身分）– 因明知放盤價不真確，但代理仍向其買方客戶推銷物業
(iii) 牌照上的一般條件

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

8. 下列哪項**<u>不屬於</u>**《個人資料（私隱）條例》下的「保障資料原則」?

* A. 個人資料可作任何令「資料當事人」受益的用途，惟「資料使用者」事後必須盡快通知「資料當事人」有關用途
B. 保存個人資料的時間不得超過達至收集資料目的的時間
C. 只能為了合法目的而收集個人資料
D. 「資料使用者」應採取所有切實可行的步驟，以防任何個人資料意外地為他人查存處理
E. 「資料當事人」有權向「資料使用者」查閱他的個人資料

9. 以下哪項有關物業「送讓契」的陳述是**不正確**的?

* A. 它不可在土地註冊處登記
B. 它是業權文件
C. 它可能因贈與人的破產而導致失效
D. 它可有多於一名受益人
E. 它的印花稅是以物業的市值計算的

10. 以下哪些人士／機構通常為大廈公契的立約方?

(i) 發展商
(ii) 運輸及房屋局
(iii) 向發展商購入單位的第一個業主
(iv) 管理公司

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

11. 在普通法下，以下哪項**不是**構成一份合約之要素？

A. 要約（Offer）
B. 接受（Acceptance）
C. 約因（Consideration）
* D. 悔約的補償
E. 訂立合約的意圖

12. 地產代理監管局最近撤銷張添的地產代理牌照。根據《地產代理條例》及《發牌規例》，如沒有地產代理監管局批准，張添**不可**在撤銷日期起計的哪段時間內申請牌照?

A. 六個月內
B. 九個月內
* C. 十二個月內
D. 十八個月內
E. 二十四個月內

13. 一項招聘廣告列出：「招聘地產代理多名。無子女的單身未婚女士可獲優先考慮」。該廣告可能違反下列哪項香港的反歧視法例?

(i) 《性別歧視條例》
(ii) 《殘疾歧視條例》
(iii) 《家庭崗位歧視條例》

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

14. 某租約於 2009 年 4 月簽署，條款如下：

1. 租期 ： 24 個月
2. 每月租金 ： 首 12 個月為$10,000
其後 12 個月為 $15,000
3. 免租期 ： 首 3 個月

問該份租約連同一份對應本（counterpart）的應付印花稅總計為多少?

A. $600
B. $625
* C. $680
D. $750
E. $900

備註：

以下乃資格考試個案分析的樣本。實際考試個案的複雜性可能有所不同，或會由兩個較短個案代替一個長個案。以下摘錄只列舉 8 條題目作參考用途。

第二部份

個案分析

甲物業的租賃

1. 陳大文是香港向日葵路 25 號香逸園 12 樓 A 室 (「甲物業」) 的租客，多年來與弟弟陳英一起在該物業居住。陳大文現時的租約為兩年，有效期尚餘數月。陳英上個月畢業，現正在甲物業附近的 XYZ 地產代理行 (「XYZ」) 當營業員。

2. 陳大文剛在澳門找到新工作，所以很快會搬到那裡居住。他明白弟弟沒有穩定的入息證明，業主大多不願意將甲物業轉租給他，所以同意，倘若租金由陳英繼續支付，及陳英須為陳大文每月費神而支付少許「茶錢」，他會繼續以租客身分與業主處理甲物業的問題。

甲物業的放盤事宜

3. 2010 年 4 月某天，區子彬先生到 XYZ 向陳英查詢放盤出售他連租約物業的手續。當區子彬給他甲物業的地址時，陳英即時得悉區子彬就是他的業主。陳英沒有告訴區子彬他住在甲物業。陳英建議，如果區子彬委任 XYZ 為六個月的獨家代理，這期間 XYZ 會在每星期出版的暢銷物業雜誌「物業快訊」的頭版刊登甲物業的廣告。

4. 區子彬問陳英能否縮短獨家代理期，陳英回答說六個月是公司設定獨家代理期的最低要求。經過磋商，區子彬同意委託 XYZ 放盤六個月，首四個月為甲物業獨家代理，其後兩個月為非獨家代理。陳英隨即填寫「表格 1」及「表格 3」。

5. 區子彬同意以$300 萬放盤甲物業，並已記錄在「表格 3」上。陳英致電 Q 銀行，得知甲物業的估價只有$250 萬。區子彬表示他不會以少於$280 萬出售甲物業。XYZ 電腦記錄顯示上月附近兩宗類似物業的成交價分別為$245 萬及$250 萬。陳英認為如在廣告中以$300 萬放盤乃浪費寶貴廣告資源。

6. 陳英認為為區子彬的最佳利益著想，吸引準買家問盤及到甲物業視察物業是重要的推銷策略。所以他主動在「物業快訊」中甲物業的廣告放盤價旁另註“可試價$240 萬”。刊登甲物業廣告後的一天，陳英收到客戶甲$245 萬的要約。翌日，在客戶乙要約$250 萬的同時，客戶丙告訴陳英他過一天收到估值後可能會出更高的價錢，著陳英不要在他出價前向區子彬提供其他任何客戶的要約。

甲物業的擁有權

7. 區子彬告訴陳英，雖然甲物業是他與太太聯名擁有，但他才是唯一的實益擁有人。這是因為所有樓價訂金與按揭供款都由他獨力承擔。他告訴陳英因為他同

意與她離婚，區太便同意出售甲物業。她現時於國內下落不明，區子彬不知她會否簽署文件出售甲物業。

8. 為證明所有按揭供款乃由他支付，區子彬向陳英出示他的銀行存摺及近期按揭還款收據。區子彬亦出示了一份他已簽署的「聲明書」（見**附錄 A**），聲明他願意承擔所有因他的太太陳雅文不簽署「地產代理協議」與臨時合約引起的所有責任。區子彬向陳英保證該聲明書是有效的授權。

9. **附錄 B** 是甲物業的土地查冊。區子彬告訴陳英，因為他的太太對甲物業沒有任何法定權益，無須理會查冊中的法庭命令。區子彬向陳英出示他律師的一封信件，以證明他是甲物業的唯一實益擁有人（見**附錄 C**）。

附錄

A： 聲明書

B： 土地查冊

C： 戴大偉律師行信件

附錄 A

聲 明 書

致：地產代理／買方 _____

本人聲明並確認本人已得到 陳 雅 文 (“香 港 向 日 葵 路 25 號 香 逸 園 12 樓 A 室”聯 名 業 主) 的授權，代表她簽署有關上述物業的[地產代理協議／臨時買賣合約]。

本人保證會履行該合約的條文，並保證負責因本人代表她簽署協議／合約而引致　閣下的一切損失及費用。

簽署	：	*區子彬*
代表姓名及香港身份證號碼：		區子彬　　D123456(7)
地址	：	香港大樹街 123 號發發大廈 123 室
日期	：	2009 年 12 月 30 日

土 地 註 冊 處 THE LAND REGISTRY
土 地 登 記 冊 LAND REGISTER

印製於 PRINTED AT: INTERNET SEARCH (DOWNLOAD)
查冊日期及時間 SEARCH DATE AND TIME: 15/04/2010 10:39
查冊者姓名 NAME OF SEARCHER: X
查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登記冊列明有關物業截至 15/04/2010 08:30 之資料
THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 08:30 ON 15/04/2010.

備存土地紀錄以供市民查閱旨在防止秘密及有欺詐成分的物業轉易，以及提供容易追溯和確定土地財產及不動產業權的方法。土地紀錄內載的資料不得用於與土地紀錄的宗旨無關之目的，使用所提供的資料須符合«個人資料（私隱）條例»的規定。
The land records are kept and made available to members of the public to prevent secret and fraudulent conveyances, and to provide means whereby the titles to real and immovable property may be easily traced and ascertained. The information contained in the land records shall not be used for purposes that are not related to the purposes of the land records. The use of information provided is subject to the provisions in the Personal Data (Privacy) Ordinance.

物業資料
PROPERTY PARTICULARS

物業參考編號
PROPERTY REFERENCE NUMBER (PRN) :

地段編號
LOT NO. : INLAND LOT NO.1021

批約 HELD UNDER : GOVERNMENT LEASE
年期 LEASE TERM : 75 YEARS RENEWABLE FOR 75 YEARS
開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM : 07/ 09/ 1898
每年地稅 RENT PER ANNUM : $2.00

所佔地段份數
SHARE OF THE LOT : 7/1213

物業地址
ADDRESS : FLAT A ON 12th FLOOR
FRAGRANT GARDEN
25 SUNFLOWER ROAD
HONG KONG

物業備註 REMARKS :

業主資料
OWNER PARTICULARS

業主姓名 NAME OF OWNER	身分 (如非唯一擁有人) CAPACITY (IF NOT SOLE OWNER)	註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文件日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	代價 CONSIDERATION
FRAGRANT COMPANY LIMITED		UB704717 REMARKS: ASSIGNMENT OF IL1021	11/ 08/ 1976	08/ 09/ 1976	$800,000.00
CHEUNG SIU HENG		UB903534 REMARKS : ASSIGNMENT WITH PLAN	-	-	-
AU TSZ BUN	JOINT TENANT	UB1973047	07/ 11/ 1986	16/ 11/ 1986	$380,000.00
CHAN NGAR MAN	JOINT TENANT				

物業涉及的轄繫
INCUMBRANCES

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文件日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文件性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
UB749889	20/ 04/ 1977	19/ 05/ 1977	BUILDING MORTGAGE	BIG BANK	
UB843764	03/ 01/ 1979	23/ 01/ 1979	DISCHARGE BY RECEIPT		
UB900629	12/ 10/ 1979	03/ 11/ 1979	DEED OF MUTUAL COVENANT		--
UB1942701	21/ 08/ 1986	12/ 09/ 1986	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE	AU TSZ BUN CHAN NGAR MAN (JOINT TENANTS) REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEMORIAL NO.UB1973047	$380,000.00
UB1973048	07/ 11/ 1986	16/ 11/ 1986	MORTGAGE TO SECURE GENERAL BANKING FACILITIES	SMALL BANK	
09121546435763	20/ 11/ 2009	15/ 12/ 2009	CERTIFIED TRUE COPY NOTICE OF AN APPLICATION FOR ANCILLARY RELIEF	AU CHAN NGAR MAN “PETITIONER” AU TSZ BUN “RESPONDENT” REMARKS: IN F.C.M.C.NO.4604 OF 2009	

等待註冊的契約

DEEDS PENDING REGISTRATION

無 NIL

登記冊末端 END OF REGISTER

附錄 C

戴 大 偉 律 師 行

來函檔案編號：CCW/SC/B00-55/SC　　2010 年 1 月 22 日
本司檔案編號：BBC/135

香港中環
皇后大道中 7 號
好好大廈 1 樓 123 室
畢小明律師行

敬啟者：

有關：F.C.M.C. No. 4604 of 2009

我們已收到　貴行於 2010 年 1 月 20 日發出的來信，但完全否認信內的指稱。據我們當事人區子彬先生的指示，　貴行當事人陳雅文女士曾同意若區先生儘快辦理離婚手續，她將不追索任何贍養費，而事實上區先生亦已覆行承諾。

雖然　貴行當事人名義上為“香港向日葵路 25 號香逸園 12 樓 A 室”的共同擁有人，但據指示所有訂金與每月按揭還款都是由我們當事人繳付，因此他才是該物業的唯一實益擁有人（見內附還款收據副本）。所以即使　貴行當事人擁有任何部份業權（僅此否認），也只是以信託人身分代區先生持有。

我們現要求　貴行在 14 天內撤回關於申請附屬濟助的通知書的登記。我們當事人保留一切權利。

戴大偉律師行

（簽署）

附件（個案分析略去）

1. 為填寫「物業資料表格」(「表格 1」)，根據土地查冊以下哪項是對甲物業仍然有效的產權負擔?

(i) 建築按揭 -「註冊摘要編號 UB749889」
(ii) 按揭 -「註冊摘要編號 UB1973048」
(iii) 關於申請附屬濟助的通知書核證本 -「註冊摘要編號 09121546435763」

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

2. 以下哪項陳述是正確的?

(i) Cheung Siu Heng 是買賣合約 -「註冊摘要編號 UB1942701」的賣方
(ii) 區子彬及陳雅文購買甲物業的資金，來自憑按揭 -「註冊摘要編號 UB1973048」取得的按揭貸款
(iii) 關於申請附屬濟助的通知書核證本 -「註冊摘要編號 09121546435763」顯示陳雅文在法律上已成為甲物業的唯一擁有人

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

3. 在 2010 年 4 月填寫「物業資料表格」(「表格 1」)時，連同續租期在內政府租契的尚餘年期是多少（超過六個月作一年計算）?

A. 32 年
* B. 38 年
C. 50 年
D. 75 年
E. 150 年

4. 以下哪項有關陳英在「地產代理協議」(「表格 3」)中的第 9 條披露權益的陳述是正確的?

(i) 他沒有事項須披露
(ii) 他應披露他居住於他的兄長為租客的甲物業
(iii) 他應披露他的兄長為甲物業的租客
(iv) 他應披露類似物業的樓價

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

5. 有關客戶甲，客戶乙的要約及客戶丙的可能要約，陳英：

A. 不須通知區子彬任何低於$280 萬的要約
B. 只須通知區子彬客戶乙的要約
* C. 須按他接獲客戶甲及客戶乙要約的次序通知區子彬他們的要約
D. 須通知區子彬客戶乙的要約，然後再通知他客戶甲的要約
E. 在收到客戶丙的要約後，陳英才須按接獲要約的次序通知區子彬該三個要約

6. 為符合《常規規例》及「執業通告」，若沒有新的書面指示陳英可以下列哪價格為甲物業刊登廣告?

(i) $300 萬
(ii) $250 萬
(iii) $240 萬

* 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)

7. 陳英為雙邊代理，而買方同意購入甲物業。因為是星期天，買方無法就土地查冊顯示的事項諮詢他的律師。區子彬則堅持除非當日簽約，否則不會賣給買方。為化解僵局，陳英建議所有訂金由區子彬的律師託管來盡量保障雙方的利益。雙方都同意這樣做，陳英便開始填寫臨時合約。為達到保障雙方利益的目的，訂金應如何託管？

(i) 直至買方接受業權
(ii) 直至有證據證明樓價尾數能付清所有按揭
(iii) 直至取得土地查冊

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

8. 區子彬必須先辦妥以下哪些手續才可有效地代陳雅文簽立所有有關出售甲物業的合約及轉讓契?

(i) 區子彬以蓋上印章的契據形式簽立該聲明書
(ii) 陳雅文給區子彬一份她簽署同意出售甲物業的授權信
(iii) 陳雅文以契據形式簽立授權書委託區子彬代她簽立有關出售甲物業的文件

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

附錄四

……試題冊首頁及答題紙樣本……

試題冊版本：	**A**
考生編號：	
座位編號：	

地產代理資格考試

試題冊

下午六時三十分至九時三十分（三小時）

1. 每名考生均獲派發**一份<u>試題冊</u>**和**一張<u>答題紙</u>**。如考生持有多於一份試題冊及/或多於一張答題紙，請舉手通知監考員。

2. 當監考員宣布打開試題冊時，請檢查及確定冊內共有**五十條試題**。第五十題後有「全卷完」指示。

3. 請回答**所有**試題，**並將答案填劃在<u>答題紙</u>上**。

4. 第一部份（1 至 30 題）佔 60 分。第二部份（31 至 50 題）佔 40 分。

5. 每題**只能填劃一個答案**。如填劃超過一個答案，該題不會得分。

6. 考試開始後九十分鐘內或結束前三十分鐘內**不許**離場。

7. **<u>試題冊</u>**、**<u>答題紙</u>**及其他所有紙張均**不可**攜離本試場。

8. **請勿**將准考證或答題紙作草稿紙之用，**草稿只可寫在<u>試題冊</u>上**，但**請勿**移除或撕下試題冊任何一頁。

（未經許可**請勿**打開**<u>試題冊</u>**。）

試題冊版本：	**A**
考生編號：	
座位編號：	

營業員資格考試

試題冊

下午六時三十分至九時正（兩小時三十分鐘）

1. 每名考生均獲派發**一份試題冊**和**一張答題紙**。如考生持有多於一份試題冊及/或多於一張答題紙，請舉手通知監考員。

2. 當監考員宣布打開試題冊時，請檢查及確定冊內共有**五十條試題**。第五十題後有「全卷完」指示。

3. 請回答**所有**試題，**並將答案填劃在答題紙上**。

4. 第一部份（1 至 40 題）佔 80 分。第二部份（41 至 50 題）佔 20 分。

5. 每題**只能填劃一個答案**。如填劃超過一個答案，該題不會得分。

6. 考試開始後九十分鐘內或結束前三十分鐘內**不許**離場。

7. **試題冊**、**答題紙**及其他所有紙張均**不可**攜離本試場。

8. **請勿**將准考證或答題紙作草稿紙之用，**草稿只可寫在試題冊上**，但**請勿**移除或撕下試題冊任何一頁。

（未經許可**請勿**打開**試題冊**。）

(答題紙樣本)

答題紙 ANSWER SHEET

考試日期 Date of Examination	
考試編號 Examination Number	
試場編號 Venue Number	
座位編號 Seat Number	
考生簽署 Signature of Candidate	

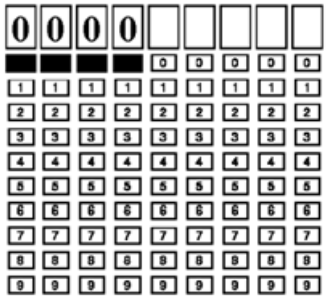
試題冊版本
Question Book Version ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D

試題語文
Question Language ☐ 中文 CHI ☐ 英文 ENG

資格考試
Qualifying Exam ☐ 地產代理 EA ☐ 營業員 SP

考生編號 Candidate No

EAA 0 0 0 0 ☐☐☐☐☐



請將答案填在此答題紙上

須用 H.B.鉛筆填寫

考生須照下圖所示填劃答案：

23 A B ■ D E

填塗時須用力著色，每題只可填塗一格，不可填塗出格外。

使用潔淨膠擦將錯填答案徹底擦去。

切勿摺皺此答題紙

PLEASE MARK YOUR ANSWERS HERE

USE AN H.B. PENCIL ONLY

Mark your answers as follows:

23 A B ■ D E

The mark should be bold. Mark one box only for each question and do not mark outside a box.

Wrong marks should be completely erased with a clean rubber.

DO NOT FOLD THIS SHEET

	A	B	C	D	E
1	☐	☐	☐	☐	☐
2	☐	☐	☐	☐	☐
3	☐	☐	☐	☐	☐
4	☐	☐	☐	☐	☐
5	☐	☐	☐	☐	☐
6	☐	☐	☐	☐	☐
7	☐	☐	☐	☐	☐
8	☐	☐	☐	☐	☐
9	☐	☐	☐	☐	☐
10	☐	☐	☐	☐	☐
11	☐	☐	☐	☐	☐
12	☐	☐	☐	☐	☐
13	☐	☐	☐	☐	☐
14	☐	☐	☐	☐	☐
15	☐	☐	☐	☐	☐
16	☐	☐	☐	☐	☐
17	☐	☐	☐	☐	☐
18	☐	☐	☐	☐	☐
19	☐	☐	☐	☐	☐
20	☐	☐	☐	☐	☐
21	☐	☐	☐	☐	☐
22	☐	☐	☐	☐	☐
23	☐	☐	☐	☐	☐
24	☐	☐	☐	☐	☐
25	☐	☐	☐	☐	☐
26	☐	☐	☐	☐	☐
27	☐	☐	☐	☐	☐
28	☐	☐	☐	☐	☐
29	☐	☐	☐	☐	☐
30	☐	☐	☐	☐	☐

	A	B	C	D	E
31	☐	☐	☐	☐	☐
32	☐	☐	☐	☐	☐
33	☐	☐	☐	☐	☐
34	☐	☐	☐	☐	☐
35	☐	☐	☐	☐	☐
36	☐	☐	☐	☐	☐
37	☐	☐	☐	☐	☐
38	☐	☐	☐	☐	☐
39	☐	☐	☐	☐	☐
40	☐	☐	☐	☐	☐
41	☐	☐	☐	☐	☐
42	☐	☐	☐	☐	☐
43	☐	☐	☐	☐	☐
44	☐	☐	☐	☐	☐
45	☐	☐	☐	☐	☐
46	☐	☐	☐	☐	☐
47	☐	☐	☐	☐	☐
48	☐	☐	☐	☐	☐
49	☐	☐	☐	☐	☐
50	☐	☐	☐	☐	☐
51	☐	☐	☐	☐	☐
52	☐	☐	☐	☐	☐
53	☐	☐	☐	☐	☐
54	☐	☐	☐	☐	☐
55	☐	☐	☐	☐	☐
56	☐	☐	☐	☐	☐
57	☐	☐	☐	☐	☐
58	☐	☐	☐	☐	☐
59	☐	☐	☐	☐	☐
60	☐	☐	☐	☐	☐

附錄五

……報名方法……

可透過以下兩種方法報名，開始接受報名日期均為考試前五星期：

(a) 網上報名

- 考生須親自在考試中心的網頁上 (www.vtc.edu.hk/cpdc/econline/EAA) 報名，並以信用卡（Visa／萬事達／銀聯）繳付考試費。
- 截止報名日期為考試前兩星期或額滿即止，以較早者為準。

(b) 郵遞報名

- 將填妥的報名表、考生有效的身份證明文件 (即香港身份證、護照、中華人民共和國居民身份證或往來港澳通行證) 的副本，及應繳考試費的劃線支票或銀行本票（支票抬頭為「職業訓練局」）以普通平郵寄至考試中心。請盡早於報名期內郵寄，避免郵誤，並確保已支付足夠郵資，以免郵件未能送達考試中心。寄件人須自行承擔因未有支付足夠郵資而引致的所有後果。
- 申請日期以信封上郵戳日期為準。每個信封只可放入一份報名表及相關支票或銀行本票。只有郵戳日期在報名期限內並在該期限內收到的申請，才會予以受理。
- 截止報名日期為考試前三星期或額滿即止，以較早者為準。

上述報名方法、開始或截止報名日期可能會因應需要而作出調整。

附錄六

……考生須知及守則（筆試應考模式）……

警告：

1. **冒充或託人代考，一經證實，有關人等可被取消考試資格及／或被檢控。**
2. **任何考生因涉及與地產代理監管局（下稱「監管局」）籌辦的任何資格考試有關的不誠實或欺詐行為而被定罪，該考生會被取消有關考試的資格，並且由該行為被定罪日開始起計，禁止報名參加任何其後的資格考試，為期兩年。**

請小心細閱和遵守以下各項指示及守則：

甲. 考試前核對准考證

1. 考生應小心核對其准考證上所列的資料，包括中、英文姓名、身份證明文件（定義見下文）號碼、考試日期、考試時間及試題語文，是否與考生報名表上所填報的資料相同。如發現錯誤，考生必須於考試前不少於一個星期以書面形式向職業訓練局高峰進修學院考試中心（下稱「考試中心」）提出更改要求。

注意： 除情況特殊及經監管局批准外，**已繳費用既不發還，亦不可轉讓他人或用作轉報其他考試的費用**。

乙. 進入試場的守則

1. 考生必須到准考證上指定的試場應試。如考生前往非在准考證上指定的試場，可被拒絕應試。即使准許進入試場應試，亦將**被扣減三分**。考生可於考試前聯絡考試中心查詢試場位置。
2. 考生應於開考前**十五分鐘**到達試場，考試時間請參閱准考證上所列的時間。
3. 考生應帶備准考證正本及有效的身份證明文件 (即香港身份證、護照、中華人民共和國居民身份證或往來港澳通行證)（下稱「身份證明文件」）的正本應試。**身份證明文件必須為考生報名表上所填寫的身份證明文件。**主監考員可拒絕不能出示准考證及身份證明文件的考生進入試場。即使准許進入試場應試並能在考試後的下一個工作天內出示有效的身份證明文件正本，考生亦將**被扣減五分**。如考生未能在考試後的下一個工作天內出示有效的身份證明文件正本以驗證其身份，考生的**考試資格會被取消**。網上報名的考生，應自行以空白 A4 白紙列印准考證帶往試場。
4. 試場不會提供停車設施。
5. 遲到考生
   (a) 考生如遲到但於准考證上指定的開考時間後四十五分鐘內抵達試場，該考生仍可獲准進入試場應試，但將不獲延長考試時間。
   (b) **於指定的開考時間四十五分鐘之後才抵達試場的考生，不准進入試場應試**（除主監考員另行決定外）。
   (c) 即使主監考員准許在指定的開考時間四十五分之後才抵達試場的考生進場應試，除非該考生向監管局提供充份理據證明其遲到屬合理的例外情況，否則該考生的**考試資格會被取消**，該考生將不會獲得任何分數。

丙. 在試場內的守則

1. 考生進入試場後應即按照*張貼在試場內的座位表*上指定的座位編號就座。

2. 考生需跟從指示填寫其資料於答題紙上，監考員不會替考生填寫任何資料。
3. 考生在收到指示前，不能閱讀試題冊及/或進行作答。否則將**被扣減三分**。
4. **在考試開始後九十分鐘內或考試結束前三十分鐘內，考生均不得離開試場。**否則考生的**考試資格會被取消。**
5. 考生如擬在考試開始後九十分鐘至考試結束前三十分鐘的一段時間內早退，須先確定答題紙及試題冊封面上各項資料已經填妥，然後舉手通知監考員，提交考試資料。經監考員許可後方可離開試場。
6. 試場內將不會提供文具，考生應帶備以下用品應試：

⇨
- HB 鉛筆
- 軟膠擦
- 鉛筆刨

7. 考生不可在桌上放置任何種類的袋子。
8. 考生不可在考試期間使用任何字典。
9. 個人物品／未經許可的物品的處理

考生必須將個人物品放入一個袋子內。該袋子必須妥善封好及體積細小而且能擺放在座椅下，或在主監考員／監考員在開考前指定的地方，惟考試中心將不負責保管考生之財物。如考生攜帶筆盒進入試場，須將該盒內的文具取出放置桌上後，把空盒放在座位的椅子下。考生不可在考試期間從袋子內取出任何物件。若考生被發現在考試期間藏有未經許可的物品，包括但不限於書籍、字典、筆記、紙張、任何電子儀器等，及未將其按考試規則放置，考生的**考試資格可能會被取消。**若考生被發現在考試期間，不按照考試規則放置任何種類的電子儀器（例如：計算機、手提電話、藍牙耳筒／耳機、攝影器材／用具、電子字典、安裝有流動應用程式或支援無線技術的智能手錶、智能眼鏡，或其他可儲存及／或顯示文字資料，錄音及／或播放聲音及／或錄像的電子儀器等），即使考生沒有作弊跡象及不管電子儀器有否發出聲響，(i) 如果該電子儀器是處於關閉狀態，**將被扣減三分**；(ii) 如果該電子儀器是處於開啟狀態，**將被扣減五分。**

10. 考生必須關掉所有手提電話、藍牙耳筒／耳機等的電子儀器，並確保該等電子儀器在考試期間不會發出聲響。考生必須在關掉所有手提電話、藍牙耳筒／耳機等的電子儀器前，解除其響鬧功能。
11. 電子儀器即使按照考試規則放置，如果在考試過程中發出任何聲響，初次違規**將被扣減兩分**，進一步的違規將實施更嚴厲的處罰。
12. 考生不可在試場內拍照、錄音或錄影。任何照片、錄音或錄影及有關器材均須交由主監考員作進一步檢查，有關照片、錄音及/或錄影會被刪除。
13. 試場環境

(a) 如試場有不妥善的情況，考生應立即通知監考員。由於在考試過後就考試進行時的情況搜證會有困難，因此，考生若未有就欠妥的情況即場作出書面投訴，則有關個案將不獲處理。

(b) 在一般情況下，考生就其考試表現受以下因素影響的投訴，將不獲考慮：

(i) 一般的試場背景雜聲 – 考生不應預期試場為一個絕對寧靜的環境，考生於考試期間難免會聽到一些背景雜聲，這些雜聲可能是來自外來車聲、一般學校活動、學校課堂鈴聲、鄰座考生的咳嗽或抽鼻水聲，及考生進入及離開試場時所產生的聲音等。

(ii) 不合適的試場溫度 – 由於考試在全年不同的季節進行，而不同考試場地的室溫亦可能會有差異，考試中心恐未能將試場溫度調節以達至合乎每位考生的個別需求。

(iii) 更調座位 – 倘若考生提出有關試場不妥善的情況，可藉更調座位而得

到修正或改善，而有關情況屬實及試場有剩餘座位，則主監考員可在考生提出請求時，安排更調座位。在任何情況下，考生不會因為座位的更調而獲得額外的考試時間。

14. 檢查有否攜帶電子儀器
監考員可在認為合適的時間和地點，尤其是考生往洗手間之前及／或後，向考生使用電子探測掃描儀器（例如手提的金屬探測器／棒）。若考生拒絕合作，監考員會要求考生離開試場，有關考試費用恕不退還。
15. 試場內不准吸煙或飲食。考生如在試場內吸煙或飲食，**可被立即逐出試場**。
16. 試場未必備有時鐘，考生應自備手錶應試以計算考試時間，但不得攜帶除計時外，還具備其他額外功能的手錶。惟考試時間以主監考員宣布的時間作準。

丁. 考試進行期間的守則

1. 考生須將其身份證明文件的正本放在桌面右上角，以備監考員核對考生身份。考生須出示其報名表所填寫的身份證明文件的有效正本，而從該身份證明文件能清楚地識別考生身份。倘若監考員認為考生的身份證明文件上的照片與考生的面貌不符或監考員對考生的身份證明文件的有效性或真確性抱有懷疑，該考生須向監考員及/或主監考員提供進一步資料及協助以核實其身份。考試中心及／或監管局有權對相關考生進行調查，並暫停發布其成績或取消已發布的成績，直至調查完畢。考生應對此予以配合。對於拒絕合作的考生，監管局有權**取消該考生的考試資格**。考生如在考試期間沒有帶備准考證，須立即通知監考員。考生於考試後應小心保存准考證作為紀錄。
2. 考生須小心閱讀及遵照試題冊及答題紙上的指示。考生不得將姓名寫在試題冊或答題紙上。
3. 考生獲發試題冊後，須檢查試題冊封面上的資格考試名稱及試題冊所用語文是否正確。未經指示，不得翻閱試題冊或開始作答。試場只提供考生在報名表上所選語文的試題冊。試題冊內載有印花稅稅率表。
4. 考生只可在試題冊上作草稿。准考證上不得書寫。在試題冊及答題紙以外的其他物品(例如准考證上)書寫，可被視為抄襲或保留與試題及／或答案有關的資料。
5. 答題紙由電腦批改。填寫答題紙時，考生只需在適當方格內以一支不尖銳的 HB 鉛筆填黑便可，不得在一題中填答多過一個答案，否則**該題答案將作廢**。如需更改答案，應使用優質軟擦膠將鉛筆痕完全擦去（使用普通鉛筆末端的擦膠，效果並不理想）。寫在試題冊上的**答案將不獲評閱**。
6. 考生如於考試期間要求上洗手間，必須先舉手，在監考員的同意及帶領下，方可暫離試場。考生離開及返回試場的時間將會被記下。該考生將不獲延長考試時間。考生若被發現攜帶任何未經許可的物品及／或考試資料離開試場或帶回任何未經許可的物品，**其考試資格可被取消**。
7. 在考試期間如考生遇到任何問題，須舉手以尋求監考員的協助。
8. 如考生對試題內容有任何疑問或認為試題有錯誤之處，可在考試後向監考員要求提供一份「考生記錄」(“Candidate’s Note”)，在「考生記錄」內寫上有關的疑問，並在離開試場前交回監考員。
9. 由於其他考生可能仍在應考，提早離開試場的考生需保持安靜。

戊. 考試終結時的守則

考試終結時，監考員將會收集所有試題冊及答題紙。考生在考試時或考試完結後均不得將考試時獲派發的任何物品帶走。

1. 當主監考員宣布「考試時間已到」後，考生一律不得再進行作答並須把鉛筆或任

何文具放下。考生必須保持安靜，不准隨意離位走動及收拾物品。待主監考員查核所有收集的試題冊、答題紙或其他考試物資數目正確，並宣布考生可離場後，考生方可離開座位。

2. 考試終結時，監考員宣布停止書寫，考生不得再進行作答。否則，將**被扣減三分**。
3. 考試終結時，考生必須提交試題冊及答題紙。
4. 考生必須遵照主監考員或監考員的指示，否則可**被取消考試資格**。
5. 如考生涉嫌違反「考生須知及守則」的任何規定，考生會被要求填寫及簽署一份「考生記錄」，以供考試中心及／或監管局跟進有關事件。

己. 違反考試規則

下列行為有違考試規則，可被檢控及／或被監管局禁止在其認為合理的時段內再度應考或報名參加考試及／或引致取消考試資格及／或被扣減分數等處分：

1. 在考試前得悉試題內容。
2. 在考試中作弊或意圖作弊或作出任何可合理地推斷為作弊或意圖作弊的行為。
3. 考試時抄襲攜入試場的筆記、書籍、電子儀器內載的資料或任何其他東西或其他考生的作業。
4. 考生在考試時攜帶未經許可的物品包括任何種類的電子儀器，並且不按照考試規則將其放置。該等行為將被視作意圖作弊，構成取消考試資格的理由。
5. 抄襲或保留任何與試題及／或答案有關的資料。
6. 考試時以任何方式與試場內或試場外人士通訊或意圖與該等人士通訊。
7. 在試場內操作任何流動通訊器材。考生如在應考期間使用流動通訊器材或電子器材或透過上述器材通話或通訊，**可立即被逐出試場而不准繼續考試**。
8. 在試場內拍照、錄音或錄影。
9. 在考試期間，考生雖按考試規則放置電子儀器，但讓其發出聲響。
10. 未經許可即開始翻閱及／或進行作答或於考試終結時主監考員宣布停止書寫／考試結束後仍繼續進行作答（包括使用擦膠或填寫任何資料等等）。
11. 拒絕交還試題冊及／或答題紙，或意圖將試場內供應的考試用品如試題冊及／或答題紙等攜離試場，或將試題帶離試場。
12. 移除或撕下試題冊任何一頁。
13. 冒充或意圖冒充代考或容許此等行為。
14. 觸犯與考試有關的不誠實或欺詐行為及因有關行為而被定罪。考生會被**取消考試資格**及由該行為被定罪日開始起計，**禁止報名參加**任何其後的資格考試，為期**兩年**。
15. 作出任何騷擾其他考生或干擾考試進行的行為。
16. 不遵守「考生須知及守則」的規定（及隨附的補充指引，如有）或在考試期間不遵從主監考員或監考員的指示。
17. 未經許可或在開考後九十分鐘內或考試完結前三十分鐘內離開或意圖離開試場。

庚. 公布考試成績

1. 除下述情況之外，成績通知單將於考試後第十四個工作天（下稱「成績發放日」）由考試中心以平郵方式寄給已提供完整及有效香港通訊地址的考生。一般情況下，如考生沒有提供其完整香港通訊地址，其成績通知單將不會寄出，有關考生須在成績發放日三個工作天後，親身前往考試中心領取。如寄出的成績通知單因考生提供的地址為無效被香港郵政退回，而考生未有申請補發成績通知單，考試中心將嘗試致電通知相關考生，該考生須親身前往考試中心領取其成績通知單。所有在成績發放日後兩個月內仍未有考生領取的成績通知單，將一律銷毀。

2. 沒有表示不同意在網上公布考試成績的考生，可於成績發放日一個月內登入 www.vtc.edu.hk/cpdc 查閱其個人成績。考試中心網頁公布之考試結果，會顯示考生的考試成績（即成績優異／合格／不合格／缺席／取消資格）和試題第一及第二部份的分數。但因違反考試規則而被罰扣減分數的考生，其考試分數則只會顯示在成績通知單上。「缺席」及「取消資格」的考生將不獲評分。**所有在考試中心網頁上供查閱之成績只供參考**，並受制於考生的成績通知單上的成績。***成績通知單上的成績為最終依據並具最終效力***。
3. 考生不可透過電話、電郵或親臨考試中心或監管局查詢成績。
4. 考生如在成績發放日三個工作天後仍未收到郵寄的成績通知單，考生應聯絡考試中心。考生可在成績發放日起**兩個月**內將已填妥的申請表格 (www.peak.edu.hk/exam/tc/doc/EAA_reissue_result_slip_Chi.pdf) 正本以及身份證明文件影印副本郵寄至考試中心或親身遞交到考試中心申請補發成績通知單。申請方法、所需時間及領取方法等，請參閱申請表格內的申請詳情。

辛. 惡劣天氣／「極端情況」／不能預料的事故下的安排

1. 如在上午六時十五分至上午十一時前八號預警／八號或以上熱帶氣旋／黑色暴雨警告信號／「極端情況」發出或正在生效，當日上午九時至正午十二時舉行的考試將會取消。
2. 如在上午十一時至下午四時前八號預警／八號或以上熱帶氣旋／黑色暴雨警告信號／「極端情況」發出或正在生效，當日正午十二時至下午六時舉行的考試將會取消。
3. 如在下午四時或以後八號預警／八號或以上熱帶氣旋／黑色暴雨警告信號／「極端情況」發出或正在生效，當日下午六時至十時舉行的考試將會取消。
4. 監管局或考試中心亦可因惡劣天氣、「極端情況」、天災、工人罷工、自然災害、政府干預、動亂、或任何不能預料及監管局或考試中心不能控制的原因或情況下（統稱「不能預料的事故」）取消考試。
5. 考試一經開考，即使八號預警／八號或以上熱帶氣旋／黑色暴雨警告信號／「極端情況」發出或正在生效，或發生監管局認為不能預料的事故，除非主監考員認為試場情況有危險，否則考試將繼續進行，並依照原定時間完卷。
6. 有關考試延期及／或取消的消息，考生應留意考試中心網頁 (www.vtc.edu.hk/cpdc) 內的公布。
7. 倘若在惡劣天氣／「極端情況」／不能預料的事故下，須取消考試，考試中心或監管局可（但並無責任）安排考生參加另訂的考試。考生對有關安排不得異議。除非情況非常特殊並持有相關證據及文件支持，及經監管局批准外，任何有關退還考試費或擬將考試費轉為報考其他考試的申請，一概不予受理。即使考生的退款申請獲批准，考生亦只可獲發還扣除考試中心收取每名考生的服務費後的餘款或有關考試費的 50%，以較少者為準。
8. 如考試中心於成績發放日因惡劣天氣／「極端情況」／不能預料的事故而關閉，考試成績將順延至下一個工作天公布。

壬. 部份試場因不能預料的事故而關閉

1. 如因不能預料的事故而引致資格考試的某個／些試場關閉但於其他試場的同一資格考試仍如常舉行，考試中心將在切實可行的情況下盡快以手機短訊 (SMS) 知會獲分配到該（等）關閉試場的受影響的考生其考試會被取消。由於試場提供者未必能夠於決定關閉其試場前向考試中心或監管局提供足夠時間作出通知，考生應在考試開始前兩小時查閱考試中心網頁 (www.vtc.edu.hk/cpdc) 內的有關公布，以

確認其獲分配之試場仍然開放以提供該考試。

2. 如因不能預料的事故而引致資格考試的某個／些試場關閉，以致該試場舉行的考試須要取消，考試中心或監管局可（但並無責任）安排獲分配到該（等）關閉試場的受影響的考生參加另訂的考試。考生對有關安排不得異議。除非情況非常特殊並持有相關證據及文件支持，及經監管局批准外，任何有關退還考試費或擬將考試費轉為報考其他考試的申請，一概不予受理。即使考生的退款申請獲批准，考生亦只可獲發還扣除考試中心收取每名考生的服務費後的餘款或有關考試費的50%，以較少者為準。

3. 考生同意如因不能預料的事故引致某個試場關閉，監管局或考試中心無須就此負上任何責任。

查　詢

有關牌照查詢：

地產代理監管局（監管局）

查詢熱線：	2111 2777
地址：	香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 26 樓 2601 室
網址：	www.eaa.org.hk

辦公時間

星期一至五：	上午 8 時 45 分至下午 5 時 45 分 (午膳時間照常辦公)
星期六、星期日及公眾假期：	休息

有關考試登記：

職業訓練局高峰進修學院考試中心

查詢熱線：	2919 1467 / 2919 1468 / 2919 1478
地址：	香港灣仔活道 27 號職業訓練局大樓 1 樓
電郵：	cpdc@vtc.edu.hk
網址：	www.vtc.edu.hk/cpdc

辦公時間

星期一至五：	上午 9 時至晚上 7 時 30 分 (午膳時間照常辦公)
星期六：	上午 9 時至中午 12 時
星期日及公眾假期：	休息

查詢熱線開放時間：

星期一至五：	上午 9 時至下午 5 時 15 分
星期六：	上午 9 時至中午 12 時
星期日及公眾假期：	休息

本手冊版權為地產代理監管局所有，除獲監管局事先書面允許外，任何人不得在任何地區以任何形式翻印、翻譯、仿製或轉載本手冊文字或圖片之全部或部份，也不得引用其作廣告、推銷或宣傳等用途。