

地產代理監管局實務證書課程

本課程旨在向持牌人提供應用於地產代理工作須掌握的法律知識和實用技巧。

課程特點：

- ✓ 透過分析違規個案，針對常見的執業問題，探討相關的法規要求
- ✓ 扼要指出持牌人處理物業交易須注意的實務和相關守則

適合對象：

- ✓ 專為新入職或年資淺的從業員而設計，也協助年資深的持牌人溫故知新

費用：

- ✓ 全免

授課語言：

- ✓ 廣東話

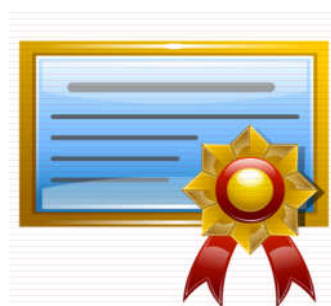
單元一 (三個課堂)	單元二 (三個課堂)	單元三 (四個課堂)
專業操守及誠信	地產代理法律與規則	地產代理實務與實用知識
• 地產代理的責任 – 恰當及誠信行為 • 優質客戶服務與正向思維 • 違規的可能後果	• 《地產代理條例》及其附屬法例 • 監管局《操守守則》及執業通告 • 其他與地產代理工作相關的法律及實務	• 物業轉易須知 • 物業租賃實務知識 • 掌握土地查冊 • 理解物業產權負擔

課程精要：

- ✓ 課程為二年循環制，每循環為期約六個月，方便持牌人安排時間上課
- ✓ 共十個課堂 (每堂 3 小時) 並分三個單元，完成每個單元一測驗 (每個測驗 2 小時)
- ✓ 單元測驗成績 (分為卓越 (90 分至 100 分)、優異 (80 分至 89 分)、合格 (60 分至 79 分) 及不合格 (0 分至 59 分)) 將會個別通知參加者。獲得卓越成績的參加者名單將在參加者同意下載列於監管局網頁及/或監管局的相關刊物
- ✓ 出席全部課程[#]及成功於所有三個單元的測驗獲取合格或以上成績的持牌人可獲頒「**地產代理監管局實務證書**」([#]持牌人必須出席不少於 27 小時的課堂時數)
- ✓ 出席全部課堂及時數達全數 30 小時的持牌人可獲頒「卓越勤學獎」
- ✓ 參加者出席課堂的時數同時根據「持續專業進修計劃」的進修時段及學分要求計到有關持續進修時段獲取所須的學分

如有任何查詢，請聯絡地產代理監管局專業發展部：—
熱線 2111 2777 (選擇語言後按 2-3)

網頁: www.eaa.org.hk 電郵: eaatraining@eaa.org.hk





地產代理監管局實務證書課程(第二期)

本課程以講座/研討會形式進行，配以過往違規案例作分析及加入情景研討、參與現場活動和課堂練習，以增加課堂學員與導師的互動性。

歡迎所有持牌人參加，費用全免，座位以先到先得方式提供。

參加者須閱讀並遵從載在監管局網頁的「持續專業進修計劃活動—參加者注意事項」及「地產代理監管局實務證書課程—參加者注意事項」。

請登入監管局網頁：www.eaa.org.hk 進行網上報名或下載報名表格，填妥表格傳真至 2152 3600，或電郵 eaatraining@eaa.org.hk 查詢：2111 2777 (持續專業進修計劃)。

報名表格

地點：基督教家庭服務中心 1 樓禮堂(九龍觀塘翠屏道 3 號) (港鐵觀塘站 D1 出口)

授課語言：廣東話

講義資料：繁體中文 (輔以英文)

本人現報讀以下課堂及報考以下單元測驗 (請以‘✓’號選擇，可選多於一項)：

單元	課堂	課題類別	學分	日期	時間	以‘✓’號選擇	
I	1. 地產代理的責任 – 恰當及誠信行為	2	3 (核心)	2017 年 4 月 6 日 (星期四)	上午 9 時 30 分至 下午 12 時 30 分	已舉辦	選擇全部 ☐
	2. 優質客戶服務與正向思維	8	3 (非核心)	2017 年 4 月 19 日 (星期三)	上午 9 時 30 分至 下午 12 時 30 分	已舉辦	
	3. 違規的可能後果	2	3 (核心)	2017 年 5 月 4 日 (星期四)	上午 9 時 30 分至 下午 12 時 30 分	已舉辦	
	單元測驗 I	不適用	不適用	2017 年 5 月 18 日 (星期四)	上午 10 時正至 正午 12 時正		
II	4. 《地產代理條例》及其附屬法例	2	3 (核心)	2017 年 6 月 1 日 (星期四)	上午 9 時 30 分至 下午 12 時 30 分	☐	
	5. 監管局《操守守則》及執業通告	2	3 (核心)	2017 年 6 月 15 日 (星期四)	上午 9 時 30 分至 下午 12 時 30 分	☐	
	6. 其他與地產代理工作相關的法律及實務	2	3 (核心)	2017 年 6 月 29 日 (星期四)	上午 9 時 30 分至 下午 12 時 30 分	☐	
	單元測驗 II	不適用	不適用	2017 年 7 月 13 日 (星期四)	上午 10 時正至 正午 12 時正		
III	7. 物業轉易須知	4	3 (核心)	2017 年 7 月 25 日 (星期二)	上午 9 時 30 分至 下午 12 時 30 分	☐	
	8. 物業租賃實務知識	4	3 (核心)	2017 年 8 月 10 日 (星期四)	上午 9 時 30 分至 下午 12 時 30 分	☐	
	9. 掌握土地查冊	1	3 (核心)	2017 年 8 月 24 日 (星期四)	上午 9 時 30 分至 下午 12 時 30 分	☐	
	10. 理解物業產權負擔	1	3 (核心)	2017 年 9 月 7 日 (星期四)	上午 9 時 30 分至 下午 12 時 30 分	☐	
	單元測驗 III	不適用	不適用	2017 年 9 月 21 日 (星期四)	上午 10 時正至 正午 12 時正		

姓名：_____ 牌照號碼：_____

傳真：_____ (可選擇填寫，只作「座位確認通知」之用)

聯絡電話：_____ 日期：_____

收集個人資料聲明

所收集的個人資料將會用於舉辦持續專業進修計劃活動、核實持續專業進修計劃活動參加者的出席紀錄、其他直接相關的目的或用於執行及遵從《地產代理條例》(第 511 章) 的規例。持牌人必須提供所需資料。如持牌人不提供該等資料，監管局則不會處理有關申請或申報。有關於查閱或更正資料的要求可向監管局保障資料主任提出。

地產代理監管局實務證書課程

單元測驗 – 學員須知及守則

請小心細閱和遵守以下各項指示及守則：

甲. 一般守則

1. 學員應於測驗開始前十至十五分鐘到場，測驗將於上午十時正開始。
2. 學員應帶備香港身份證／護照及地產代理證（下稱「身份證明文件」）出席測驗，監管局可拒絕不能出示身份證明文件的學員進入測驗場地。
3. 測驗場地內將不會提供文具，學員應帶備以下用品出席測驗：
 - HB 鉛筆、軟擦膠、鉛筆刨、原子筆及塗改液／筆
4. 學員不可在桌上放置任何款式的袋子。
5. 學員進入測驗場地後應立即按指定的座位編號就座。
6. (a) 遲到但於上午十時四十五分或之前抵達測驗場地的學員仍可獲准進入測驗場地進行測驗，但將不獲延長測驗時間。
(b) 於上午十時四十五分之後才抵達測驗場地的學員，不准進入測驗場地進行測驗。
(c) 在測驗開始後六十分鐘內及測驗完結前十五分鐘內，學員均不得離開測驗場地。學員如擬在測驗開始後六十分鐘至測驗完結前十五分鐘的一段時間內早退，須先將測驗卷整理妥當，並在測驗卷封面上填妥各項資料，然後舉手通知監管局職員。經監管局職員許可後方可離開測驗場地。
7. 個人物品／未經許可的物品的處理
學員必須將個人物品放入一個能封好袋口及體積能擺放在座椅下的袋子內。在測驗開始前須將袋子的袋口封好放在座位的椅子下，或放在監管局職員指定的地方，惟監管局將不負責保管學員之財物。學員不可在測驗期間從袋子內取出任何物件。若學員被發現在測驗期間將未經許可的物品或資料，例如：書籍、字典、筆記、紙張或任何電子儀器（例如：平板電腦、電子手帳、手提電話、藍芽耳筒／耳機、傳呼機、MP3 機、攝影器材／用具、電子字典、光筆掃描器、有數據庫的手錶、安裝有流動應用程式或支援無線技術的智能手錶或其他任何可儲存及／或顯示文字資料的電子儀器）等，放在其桌上／桌內、其身上或衣袋內，該學員將可能被取消測驗資格。如學員攜帶筆盒進入測驗場地，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。
8. 學員必須關掉手提電話、藍芽耳筒／耳機、傳呼機、有響鬧功能的手錶及其他電子儀器，並確保該等器材在測驗期間不會發出聲響。學員必須在關掉手提電話前解除其響鬧功能。
9. 學員不可在測驗場地內拍照、錄音或錄影。任何照片、錄音或錄影均須交由監管局職員即時處置或刪除。
10. 關於測驗場地環境
 - (a) 如測驗場地有不妥善的情況，學員應立即向監管局職員求助。由於在測驗過後就測驗進行時的情況搜證會有困難，因此，學員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，學員就其測驗表現受以下因素影響的投訴，將不獲考慮：
 - (i) 一般的測驗場地背景雜聲 - 學員不應預期測驗場地為一個絕對寧靜的環境，學員於測驗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、鄰座學員的咳嗽或抽鼻水聲，及學員進入或離開測驗場地時所產生的聲音等。
 - (ii) 不合適的測驗場地溫度 - 由於測驗在全年不同的季節進行，而不同測驗場地的室溫亦可能有差異，監管局恐未能將測驗場地溫度調節以達至合乎每位學員的個別需求。
 - (iii) 更調座位 - 倘若學員提出有關測驗場地不妥善的情況，可藉更調座位而得到修正或改善，而有關情況屬實及測驗場地有剩餘座位，則監管局職員可在學員提出請求時，安排更調座位。在任何情況下，學員不會因為座位的更調而獲得額外的測驗時間。
11. 測驗場地內不准吸煙或進食。任何人如在測驗場地內吸煙或進食，可被立即逐出測驗場地。
12. 測驗場地未必備有時鐘，學員應自備手錶出席測驗以計算測驗時間，但不得攜帶除計時外，還具備其他額外功能的手錶。
13. 測驗場地不會提供泊車設備。

乙. 測驗進行中應注意事項

1. 學員須將其身份證明文件放在桌面右上角直至測驗完結為止，以備監管局職員隨時核對學員身份。倘若監管局職員認為學員的身份證明文件上的照片與學員的面貌不符或監管局職員對學員的身份證明文件的有效性或真確性抱有懷疑，該學員須向監管局職員提供進一步資料及協助以核實其身份。監管局有權對相關學員進行調查，並暫停發布其成績或取消已發布的成績，直至調查完畢。學員應對此予以配合。對於拒絕合作的學員，監管局有權取消該學員的測驗資格。
2. 學員須小心閱讀及遵照測驗卷上的指示。
3. 學員獲發測驗卷後，未經指示前，不得翻閱測驗卷或開始作答。
4. 學員不得將測驗卷帶走，所有測驗場地提供的測驗用品必須於離開測驗場地前歸還。
5. 學員如於測驗期間要求上洗手間，必須先舉手，將測驗卷整理妥當後交給監管局職員。在監管局職員的同意及帶領下，方可暫離測驗場地。該學員將不獲延長測驗時間。學員若被發現攜帶任何物品／資料離開測驗場地或帶回任何物品／資料，可引致取消其測驗資格。
6. 如學員對試題內容有任何疑問或認為試題有錯誤之處，可在測驗後向監考員要求提供一份「學員記錄」（“Candidate's note”），在「學員記錄」內寫上有關的疑問，並在離開測驗場地前交回監管局職員。
7. 由於其他學員可能仍在進行測驗，提早離開測驗場地的學員需保持安靜。

丙. 測驗終結時應注意事項

測驗完畢後，監管局職員將會收集測驗卷。學員在測驗時及測驗完結後均不得將測驗時獲派發的任何物品帶走。

1. 當監管局職員宣布「完卷時間已到」後，學員一律不得書寫並須把鉛筆／原子筆放下。學員必須保持安靜，不准隨意離位走動。待監管局職員查核所有收集的測驗卷數目正確，並宣布學員可離場後，學員方可離開座位。
2. 學員必須遵照監管局職員的指示，否則可被取消測驗資格。
3. 如學員涉嫌違反「學員須知及守則」的任何規定，學員會被要求填寫及簽署一份「學員記錄」，以供監管局跟進有關事件。

丁. 違反測驗規則

下列行為有違測驗規則，可被檢控及／或被監管局禁止在其認為合理的時段內再度參加測驗及／或引致取消測驗資格及／或被扣減分數等處分：

1. 在測驗前得悉測驗卷內容。
2. 在測驗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. 測驗時抄襲攜入測驗場地的筆記、書籍、電子工具內載的資料或任何其他東西或其他學員的作業。
4. 學員在測驗時將未經許可的物品／資料放在桌上、桌內、其身上或其衣袋內。上述任何行為將被視作意圖作弊，構成取消測驗資格的理由。
5. 抄襲或保留任何與測驗卷有關的資料。
6. 測驗時以任何方式與測驗場地內或測驗場地外人士通訊或意圖與該等人士通訊。
7. 在測驗場地內操作任何流動通訊器材。學員如在測驗期間使用流動通訊器材或電子器材或透過任何器材通話或通訊，**可立即被逐出測驗場地而不准繼續測驗。**
8. 在測驗期間，讓手提電話、傳呼機、手錶或其他物品發出聲響。初犯者會被扣減兩分。**若學員讓上述物品在測驗進行期間再次發出聲響，將受較重處分。**
9. 未經許可即開始翻閱及／或作答或於測驗終結時監管局職員宣布停止作答後仍繼續在測驗卷上作答（包括使用橡皮擦、塗改液／筆或填寫任何資料等等）。**最少扣減兩分。**
10. 意圖將測驗場地內供應的測驗用品如測驗卷等攜離測驗場地，或拒絕交還測驗卷，或將測驗卷帶離測驗場地。
11. 移除或撕下測驗卷任何一頁。
12. 冒充或意圖冒充代測驗或容許此等行為。
13. 作出任何騷擾其他學員或干擾測驗進行的行為。
14. 不遵守「學員須知及守則」的規定或在測驗期間不遵從監管局職員的指示。
15. 在開考後六十分鐘內及完卷前十五分鐘內離開或意圖離開測驗場地。

戊. 成績通知單

1. 監管局將於單元測驗後約 6 至 8 星期將成績通知單郵寄給參加測驗的學員。另外，獲得卓越成績（即 90 分至 100 分）的學員名單將在學員同意下載列於監管局網頁及／或監管局的相關刊物。
2. 成績通知單會顯示學員的測驗成績（即卓越（90 分至 100 分）、優異（80 分至 89 分）、合格（60 分至 79 分）、不合格（0 分至 59 分）、取消資格）。「取消資格」的學員將不獲評分。**測驗不設查卷或上訴機制。成績通知單上的成績為最終依據並具最終效力。**
3. 學員不可透過電話或電郵查詢成績。

己. 重測

1. 學員在每個單元測驗獲得合格或以上成績後，不得再參加有關單元測驗。如獲得不合格成績／取消資格，則可在二年循環制內（即由學員首次參加實務證書課程的任何一個課堂起計二年內）補考有關單元測驗。每個單元測驗最多可考三次。學員若在其中一個單元測驗應考三次後仍未獲得合格或以上成績，須重讀全個課程共十個課堂及重考所有三個單元的測驗，才可獲頒「地產代理監管局實務證書」。

庚. 颱風／天氣惡劣時的緊急措施

1. 在一般情況下，「地產代理監管局舉辦之持續專業進修計劃活動於惡劣天氣下的安排」適用於單元測驗；但學員應以安全為重，以決定前往測驗場地。
2. 除非監管局認為測驗場地情況有危險，否則測驗一經開卷，將繼續進行，並依照原定時間完卷。

警告：冒充或託人代測驗，一經證實，有關人等可被取消測驗資格及／或被檢控。

地產代理監管局實務證書課程

參加者注意事項

一般注意事項

出席活動的參加者除必須遵從「持續專業進修計劃活動—參加者注意事項」外，亦須遵從此「地產代理監管局實務證書課程—參加者注意事項」。監管局保留一切更改有關條款的權利。

持續專業進修計劃活動課題類別分類

編號	課題類別
1	土地查冊
2	《地產代理條例》、其附屬法例、《操守守則》及執業通告
3	標準文件
4	物業轉易及租賃
5	一手住宅物業銷售
6	專業操守及誠信
7	有效管理地產代理業務
8	其他有助提升地產代理從業員水平的知識及技巧

出席課程及時數要求

參加者可從二年循環制的十個課堂當中自由選擇任何一堂開始參與，惟必須於出席全個課程的第一堂起計兩年內完成全部十個課堂[#]及成功於所有三個單元的測驗獲取合格或以上成績，才可獲頒「地產代理監管局實務證書」。

全部課程共十個課堂，合共時數 30 小時。[#]參加者必須出席不少於 27 小時的課堂時數 (即不少於全部課程時數的 90%)。

在進場及離場時必須出示有效的地產代理證登記 (如沒有地產代理證，請出示其他身份證明文件，如身份證)。

「卓越勤學獎」

出席全部課堂，即出席時數達全數 30 小時的參加者，可獲頒「卓越勤學獎」。

單元測驗

參加者須完成每個單元內的課堂才獲資格報考有關的單元測驗。參加者須注意本課程的時數要求。參加單元測驗的參加者必須遵守「單元測驗—學員須知及守則」。

單元測驗成績 分為卓越 (90 分至 100 分)、優異 (80 分至 89 分)、合格 (60 分至 79 分) 及不合格 (0 分至 59 分)。若參加單元測驗的參加者未有遵從或違反單元測驗的測驗規則，將可能被取消測驗資格，成績通知單將顯示「取消資格」。「取消資格」的參加者將不獲評分。監管局將於單元測驗後約 6 至 8 星期將成績通知單郵寄給參加單元測驗的參加者。單元測驗不設上訴機制。成績通知單上的成績為最終依據並具最終效力。

獲得卓越成績的參加者名單將在參加者同意下載列於監管局網頁及/或監管局的相關刊物。

參加者在每個單元測驗獲得合格或以上成績後，不得再應考有關單元測驗。如獲得不合格成績，則可在二年循環制內補考有關單元測驗。每個單元測驗最多可考三次。參加者若在其中一個單元測驗應考三次後仍未獲得合格或以上成績，須重讀全個課程共十個課堂及重考所有三個單元的測驗，才可獲頒「地產代理監管局實務證書」。

(09.2016)

持續專業進修計劃活動

參加者注意事項

進場及離場時必須登記

為記錄進出活動場所的時間以便頒發學分，參加者在進場及離場時必須出示有效的地產代理證登記（如沒有地產代理證，請出示其他身份證明文件，如身份證）。

只供持有有效牌照的持牌人參與

監管局的持續專業進修活動只供持有有效牌照的持牌人參與。請確保牌照於課堂當日仍然生效，否則將不獲安排座位（牌照續期申請須於有關牌照有效期屆滿前三個月至屆滿前一個月的時間提交）。如獲安排座位的持牌人於活動當日並未持有有效牌照（例如：牌照已屆滿），則其座位將自動取消。

學分扣減機制

出席活動的參加者若沒有完成整個活動，他所獲取的學分必須被扣減。以一個獲批 1–10 個學分以講座或課堂方式授課的持續專業進修活動為例，不論任何原因，參加者在活動進行期間缺席（即遲到 / 早退 / 離場）超過累計 15 分鐘或以上會被扣減 1 個學分；缺席 1 小時或以上則不會獲取任何學分。

遲到超過15分鐘者的座位將分配予即場登記人士

獲確認座位的參加者若於講座開場後 15 分鐘仍未登記入座，他 / 她的座位將會取消並分配予即場登記的參加者，恕不另行通知。

保持肅靜

為免對他人造成滋擾，參加者在講座進行期間應保持肅靜，入場前請將手提電話或傳呼機調較至無聲功能。在課堂進行期間作出不當行為（如在課堂中使用手提電話交談），有可能導致參加者被取消資格。

惡劣天氣下的安排

當香港天文台於上午 6 時 30 分或之後（適用於上午舉行的課堂）或於正午 12 時或之後（適用於下午舉行的課堂）宣佈懸掛或預料將會懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或發黑色暴雨警告訊號，課堂將告取消。監管局稍後會通知參加者有關活動之另行安排。

預防流感措施

1. 參加者前往參加進修活動前，應自行量度體溫。
2. 若參加者出現發燒或流感病徵，例如流鼻水、咳嗽或打噴嚏等，參加者應該立即佩戴口罩及儘早求醫，並留在家中休息。