



地產代理業發牌制度 ESTATE AGENCY LICENSING



地產代理發牌制度

地產代理監管局（監管局）是根據《地產代理條例》（《條例》）成立的法定機構，致力提高香港地產代理業的服務水準並鼓勵公開、公平及誠實的物業交易。

由1999年1月1日起，凡在香港在業務過程中或以僱員身分從事地產代理工作的個人或公司必須持有有效的地產代理或營業員牌照，否則即屬違法。

1 監管局發出的牌照有哪些種類？

牌照分為三種：

- (i) 地產代理（個人）牌照；
- (ii) 地產代理（公司）牌照；
- (iii) 營業員牌照。

2 要符合哪些條件才獲發牌照？

地產代理（個人）牌照或營業員牌照的申請人必須符合以下條件，才可獲批給牌照：

- (i) 年滿十八歲；
- (ii) 完成至少中學五年級或同等程度的教育；
- (iii) 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
- (iv) 必須是適當人選。

申請地產代理（公司）牌照的公司必須符合以下條件，才可獲批給牌照：

- (i) 必須是一間公司；
- (ii) 至少有一位董事是持牌地產代理；
- (iii) 必須有一名持牌地產代理實際控制該公司的地產代理業務；
- (iv) 從事該公司地產代理業務的每名董事均是持牌地產代理；
- (v) 每位董事必須是適當人選；及
- (vi) 公司本身也必須是適當人選。

3 我何以證明自己或我的公司是適當人選？

決定申請牌照的個人是否適當人選時，監管局會考慮多項因素，包括：

- (i) 申請人是否未獲解除破產的破產人，或是否曾在申請牌照當日以前的五年內與其債權人訂立債務重整或償還協議；
- (ii) 申請人是否根據《條例》喪失持有地產代理牌照資格的公司的董事或高級人員，或申請人在該公司如此喪失資格當日是否該公司的董事或高級人員；
- (iii) 申請人是否《精神健康條例》第二條所指的精神紊亂的人或病人；
- (iv) 申請人可曾因欺詐、舞弊或其他不誠實的行為而被定罪（《條例》中所訂的罪行除外）；及
- (v) 申請人可曾根據《條例》被定罪並已就此項定罪被判處監禁（不論有否緩刑）。

**決定申請牌照的公司是否適當人選時，
監管局會考慮多項因素，包括：**

- (i) 該公司是否正在清盤中，或是否已有接管人獲委任處理此事，或該公司是否已在公司申請牌照當日以前的五年內，與其債權人訂立債務重整或償還協議；及
- (ii) 該公司可曾根據《條例》被定罪。

4 我可以轉領另一種類的牌照嗎？

持有有效地產代理（個人）牌照的人士可申領營業員牌照。

持有有效營業員牌照的人士如已在地產代理資格考試中獲得合格成績，亦可申領地產代理（個人）牌照。持有有效營業員牌照的資深從業員¹如於2001年12月31日或之前完成指定的地產代理訓練課程，亦可申請地產代理（個人）牌照。

牌照批出後，監管局不會退還已繳付的牌照費，已繳付的牌照費亦不可用作繳付另一種牌照費之用。

¹ 資深從業員指在1999年1月1日發牌制度實施之前的七年內有至少六年在香港進行地產代理工作的人士。

5 如果我離開了地產代理行業，將來還可以再申請牌照嗎？

曾持有牌照的人士如在「有關期間」內再次申請相同類別的牌照，並仍然是適當人選，監管局會批出有關牌照。假若申請人在「有關期間」後遞交申請，申請人須符合上述（答2）的所有條件才獲批牌照，包括須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。

「有關期間」指牌照失效當天或被撤銷起計的24個月內。如果牌照於屆滿前被暫時吊銷，則其「有關期間」可能有所不同，詳情請向監管局查詢。

6 領取牌照後，我可以從事甚麼工作？

持有地產代理（個人）牌照的人士可以下列身分從事地產代理工作：獨資經營人、合夥人或持有地產代理（公司）牌照的公司董事。他亦可作為另一個持牌地產代理的僱員。

無論地產代理業務是以獨資、合夥或公司形式經營，每個以特定營業名稱在每個營業地點經營的商號必須申領並展示一份營業詳情說明書。

合夥業務中必須有最少一位合夥人持有有效的地產代理牌照。不從事地產代理工作的合夥人無須領牌，但所有合夥人均須是適當人選。

每一個地產代理營業地點應由一名經理有效及獨立地管理。而該名經理必須持有地產代理(個人)牌照。

營業員牌照持有人只能以持牌地產代理的僱員身分，並在該地產代理的監督下從事地產代理工作。

7 我須要繳交多少牌照費？

申請人可選擇12個月或24個月有效的牌照。現時的牌費如下：

	12個月	24個月
營業員牌照	\$1,280	\$2,510
地產代理(個人)牌照	\$2,010	\$3,930
地產代理(公司)牌照*	\$2,800	\$5,460
營業詳情說明書	\$2,120	\$4,140

* 包括一份營業詳情說明書





地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心48樓

香港：2111 2777 傳真：2598 9596

網頁：www.eaa.org.hk

48/F, Hopewell Centre, 183 Queen's Road East

Wanchai, Hong Kong

Tel: 2111 2777 Fax: 25989596

Website: www.eaa.org.hk