

地產代理監管局

參考題目

(2014年12月版)

目錄

	頁
序言	1-6
免責聲明	7
備註	8-10
附錄 I	11-20
附錄 II	21-30
附錄 III	31-44
附錄 IV	45-60
附錄 V	61-69
附錄 VI	70-84

序言

地產代理監管局（監管局）是根據《地產代理條例》而成立的法定機構，負責審批牌照及規管香港地產代理業。

1. 發牌制度

1.1 牌照分為三類：

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

1.2 地產代理（個人）牌照及營業員牌照的主要分別：

- 地產代理（個人）牌照 - 牌照持有人可以經營地產代理業務，亦可以受聘為地產代理公司辦事處的經理。
- 營業員牌照 - 牌照持有人只可受聘為營業員從事地產代理工作，不可以經營地產代理業務，亦不能受聘為地產代理公司辦事處的經理。

1.3 《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) 和營業員兩類牌照的發牌條件，申請人必須符合下列基本要求：

- 完成中學五年級或同等程度的教育
- 年滿 18 歲
- 於緊接申請批給牌照的日期前的 12 個月內在資格考試中考獲合格成績
- 監管局認為是持有牌照的「適當人選」

2. 資格考試

2.1 資格考試分為兩類：

- (i) 地產代理資格考試；及
- (ii) 營業員資格考試

- 2.2 地產代理資格考試合格的考生可以申請地產代理或營業員牌照；營業員資格考試合格的考生只可申請營業員牌照。
- 2.3 合格考生須在資格考試成績通知單發出日後的 **12 個月**內申請有關牌照，否則，不可以該次考試成績作申請牌照之用。
- 2.4 考生報名參加考試前，應小心考慮需要申請的牌照類別，從而報考適當的資格考試。
- 2.5 監管局委託香港考試及評核局（“考评局”）舉辦資格考試。
- 2.6 資格考試均採用多項選擇題形式，考生可選擇以中文或英文應考。
- 2.7 資格考試的目的，在於評核有意從事地產代理工作的人士，是否具備必要的知識，以提供地產代理服務。只有具備必要的知識及符合其他發牌規定的人士，方可有資格獲發牌照。
- 2.8 地產代理資格考試與營業員資格考試的比較如下：

	營業員資格考試	地產代理資格考試
試題數目	共 50 題：- 第 1 部份： 40 條獨立試題 第 2 部份： 10 條試題（依據於一至兩個個案分析）	共 50 題：- 第 1 部份： 30 條獨立試題 第 2 部份： 20 條試題（依據於一至兩個個案分析）
考試時間	2 小時 30 分	3 小時
評分	必須兩部份同時合格	必須兩部份同時合格

- 2.9 試題的第一部份測試考生對地產代理資格考試或營業員資格考試的考試內容綱要中各個範疇的知識。
- 2.10 試題的第二部份通過一個或兩個的個案研究，綜合測試地產代理或營業員應具備的各項執業知識，包括對土地查冊內容的理解、訂明表格的運用、規管制度的規定，及有關地產代理的法例、物業轉易和租務等實務事宜。

2.11 地產代理資格考試的試題亦會測試地產代理，在有效管理地產代理業務及監督營業員以符合規管制度方面應具備的知識及理解。營業員資格考試的考試內容綱要並不包括這些範疇。

2.12 營業員資格考試及地產代理資格考試的考試內容綱要分別有 **6 個**部份及 **8 個**部份¹：

課題	營業員資格考試	地產代理資格考試
1. 簡介香港地產代理業	✓	✓
2. 《地產代理條例》及地產代理實務	✓	✓
3. 規管地產代理實務和物業轉易程序的法例	✓	✓
4. 土地註冊制度、查冊及與物業有關的資料系統的介紹	✓	✓
5. 簡介與建築物有關的知識、物業分類及物業管理	✓	✓
6. 物業估價的原則和實務	--	✓
7. 批租和租務事宜	✓	✓
8. 有效管理地產代理業務及監督營業員，確保符合規定	--	✓

¹ 考試內容綱要刊載於地產代理與營業員資格考試手冊內(“考試手冊”) (http://www.eaa.org.hk/development/ch_examhb.pdf)。

「新入職持牌人的專業水平」(Day One Outcomes)

考試手冊內的附錄一(地產代理資格考試內容綱要)及附錄二(營業員資格考試內容綱要)中的導言，其中述明對地產代理及營業員應有的知識水平的期望。

這些被定為「新入職持牌人的專業水平」的期望，分為三大範疇：

- (A) 對《地產代理條例》及其附例、《操守守則》及執業通告的認識；
- (B) 對其他適用於地產代理業的相關法例及實務的認識；及
- (C) 知識和技能的應用、專業及誠信。

為說明地產代理及營業員在這些「新入職持牌人的專業水平」下應具備的知識水平，附錄 I 至 VI 列舉了一些參考題目供參考。

「新入職持牌人的專業水平」	營業員	地產代理
<p>A. 對《地產代理條例》及其附例、《操守守則》及執業通告的認識</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 地產代理監管局(“監管局”)的職能和權力； ◆ 《地產代理條例》； ◆ 發牌規定； ◆ 《操守守則》； ◆ 執業規例；及 ◆ 監管局發出有關地產代理業的執業通告及指引。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 對《地產代理條例》及其附例、《操守守則》、執業通告及監管局的職能具備基本知識，以便熟悉監管局就物業交易訂明的實務守則及能夠處理典型的物業交易。 <p>(請參閱附錄I的營業員資格考試參考題目，舉例說明這個「新入職持牌人的專業水平」的預期知識水平。)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 瞭解《地產代理條例》及其附例、《操守守則》、執業通告及監管局的職能，以便熟悉監管局就物業交易訂明的實務守則及能夠處理不同性質的交易個案；顯示其能夠融會貫通，結合各樣相關知識和理解，設計出有效的管理系統及制訂標準的工序，以確保地產代理公司或分行遵守各項規管條文。 <p>(請參閱附錄II的地產代理資格考試參考題目，舉例說明這個「新入職持牌人的專業水平」的預期知識水平。)</p>

「新入職持牌人的專業水平」	營業員	地產代理
<p>B. 對其他適用於地產代理業的相關法例及實務的認識</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 普通法、衡平法及成文法的基本概念； ◆ 代理法的原則； ◆ 合約法的原則； ◆ 失實陳述的定義與補償方法； ◆ 疏忽的定義； ◆ 其他與地產代理實務有關的條例： <ul style="list-style-type: none"> ◆ 《物業轉易及財產條例》(第3、5及6條) ◆ 《土地註冊條例》 ◆ 《房屋條例》(第17A、17AA、17B、27A及附表) ◆ 《個人資料(私隱)條例》(第2、35A至35M條及附表1) ◆ 《不合情理合約條例》(第6條) ◆ 《防止賄賂條例》(第5及9條) ◆ 《失實陳述條例》(第3條) ◆ 《一手住宅物業銷售條例》(第8(1)、10、15、16、20(2)、22、24(1)、24(5)、25、29、31、32、34、35(1)、35(3)、42、47、49、52(1)、53、58、60、61、70、71、73(7)、74、75、76、78及89條)； ◆ 物業轉易實務與程序、按揭、與物業有關之稅務事宜； ◆ 地產代理業的背景以及影響地產代理業的各種因素； ◆ 與地產代理業有關的基本統計數字、房屋資料及其他土地/物業資料系統； ◆ 土地查冊所涉技術性名詞和特點； 	<ul style="list-style-type: none"> ● 對法例的基本術語和概念有初步認識； ● 對物業轉易實務與程序、按揭、與物業有關之稅務事宜有初步認識； ● 對批租和租務事宜所涉術語及概念有基本知識； ● 對地產代理行業背景有初步認識； ● 對如何搜集指明的物業資料及所涉用語有初步認識； ● 對關於物業/土地用途的查冊所涉技術性名詞及特點有初步認識； ● 對分析土地及公司查冊有基本知識，並可準確地向客戶解釋查冊所得資料；及 ● 對建築物的基本分類和術語及建築物在不同方面受法律規管有初步認識。 <p>(請參閱附錄 III 的營業員資格考試參考題目，舉例說明這個「新入職持牌人的專業水平」的預期知識水平。)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 對有關法例及其與地產代理實務、物業轉易程序、按揭和稅務事宜的關係具備基本知識； ● 瞭解適用於批租與租務事宜的法例及其與實務的關係； ● 對地產代理業的背景及影響行業的各種因素具備基本知識； ● 瞭解不同物業資料查詢系統的要素及關於物業/土地用途的查冊所涉技術性名詞及特點；使之能夠自己、或監督他人進行查冊工作及向客戶解釋資料； ● 對建築物的基本分類和術語及建築物在不同方面受法律規管及有關的技術性概念有初步認識； ● 對物業估價的基本原則和實務有初步認識，使之能夠明白物業估價報告的全部內容及知道甚麼時候需要為物業估價；及 ● 瞭解有效管理的要求，使之能夠融通前述各部分的知識和理解，設計出有效的管理系統及制訂標準的工序，以確保地產代理公司或分行遵守各項規管條文。 <p>(請參閱附錄 IV 的地產代理資格考試參考題目，舉例說明這個「新入職持牌人的專業水平」的預期知識水平。)</p>

<ul style="list-style-type: none"> ◆ 與建築物有關的知識、物業分類及物業管理； ◆ 批租與租務事宜；及 ◆ 物業估價的原則與實務。 		
「新入職持牌人的專業水平」	營業員	地產代理
<p>C. 知識和技能的應用、專業及誠信</p> <p>透過描述日常的實況個案，測試營業員和地產代理應具備的重要執業知識，包括對土地查冊內容的理解、訂明表格的運用、規管制度的規定及與地產代理業相關的專業價值、行為、態度及操守。</p>	<p>具備以下能力：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 融會「新入職持牌人的專業水平」A 及 B 的預期知識； ● 行事表現專業及持正； ● 保障及促進客戶的利益； ● 處事公平公正； ● 對來自不同社會、經濟及種族背景的客戶及其他人士都能夠恰當及有效率地回應所求；及 ● 明白地產代理業所要求的操守標準 <p>(請參閱附錄 V 的營業員資格考試參考個案分析，舉例說明這個「新入職持牌人的專業水平」的預期知識水平。)</p>	<p>具備以下能力：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 融會「新入職持牌人的專業水平」A 及 B 的預期知識； ● 行事表現專業及持正； ● 保障及促進客戶的利益； ● 處事公平公正； ● 對來自不同社會、經濟及種族背景的客戶及其他人士都能夠恰當及有效率地回應所求； ● 明白地產代理業所要求的操守標準； ● 瞭解其對監督僱員以確保遵守規定的應有責任 ● 設計有效的管理系統以確保僱員符合有關法例的要求；建立監察機制及制訂標準工序以確保地產代理公司或分行遵守各項法例規定。 <p>(請參閱附錄 VI 的地產代理資格考試參考個案分析，舉例說明這個「新入職持牌人的專業水平」的預期知識水平。)</p>

免責聲明

本參考題目旨在**舉例說明**，地產代理和營業員預期在各個「新入職持牌人的專業水平」下應具備的知識水平。本參考題目只能作參考之用，考生不應把有關參考題目視為法律或專業意見、或是預備地產代理資格考試或營業員資格考試的培訓或溫習材料。監管局並不保證能夠正確答對本參考題目的人士可在地產代理資格考試或營業員資格考試中考獲合格成績。

本參考題目未必涵蓋考試手冊所載的地產代理資格考試或營業員資格考試的全部考試內容綱要。監管局建議考生應熟讀考試手冊列明的有關考試內容綱要的所有範圍。

由於相關的法例、規則及要求，有可能隨時被修正、修改或更新，監管局並沒有明確或暗示保證這些參考題目包含最新的法律及條例。

任何人士因本參考題目的全部或部份內容而引致、或因為對之依賴而蒙受的損失，監管局恕不負責。

版權

本參考題目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、重印或節錄本參考題目的全部或部分內容作商業用途。

2014年12月

備註：

1. 所有提述：

- (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) 性別類詞語應視為包括其相對性別及中性。
- (辛) 單數詞應視為包括其眾數詞，反之亦然。

2. 除非內容另有所指：

- (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

甲. 從價印花稅

座落香港的不動產從價印花稅是按代價款額或物業市值（以較高者為準）徵收，收費如下:-

較高的從價印花稅稅率（第1標準）

代價款額或物業市值		稅率（由2013年2月23日起生效）
超逾	不超逾	
	\$2,000,000	1.5%
\$2,000,000	\$2,176,470	\$30,000 + 超逾\$2,000,000 的款額的 20%
\$2,176,470	\$3,000,000	3.00%
\$3,000,000	\$3,290,330	\$90,000 + 超逾\$3,000,000 的款額的 20%
\$3,290,330	\$4,000,000	4.5%
\$4,000,000	\$4,428,580	\$180,000 + 超逾\$4,000,000 的款額的 20%
\$4,428,580	\$6,000,000	6.00%
\$6,000,000	\$6,720,000	\$360,000 + 超逾\$6,000,000 的款額的 20%
\$6,720,000	\$20,000,000	7.5%
\$20,000,000	\$21,739,130	\$1,500,000 + 超逾\$20,000,000 的款額的 20%
\$21,739,130		8.5%

較低的從價印花稅稅率（第2標準）

代價款額或物業市值		稅率（由2010年4月1日起生效）
超逾	不超逾	
	\$2,000,000	\$100
\$2,000,000	\$2,351,760	\$100 + 超逾\$2,000,000 的款額的10%
\$2,351,760	\$3,000,000	1.5%
\$3,000,000	\$3,290,320	\$45,000 + 超逾\$3,000,000 的款額的10%
\$3,290,320	\$4,000,000	2.25%
\$4,000,000	\$4,428,570	\$90,000 + 超逾\$4,000,000 的款額的10%
\$4,428,570	\$6,000,000	3.00%
\$6,000,000	\$6,720,000	\$180,000 + 超逾\$6,000,000 的款額的10%
\$6,720,000	\$20,000,000	3.75%
\$20,000,000	\$21,739,120	\$750,000 + 超逾\$20,000,000 的款額的10%
\$21,739,120		4.25%

- 備註：
1. 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。
 2. 自1992年1月31日起，住宅物業買賣協議須繳付從價印花稅。自2013年2月23日起，非住宅物業買賣協議亦須繳付從價印花稅。在買賣協議按上述規定加蓋印花後，有關的物業轉易契只須繳付定額印花稅\$100。
 3. 除非獲豁免或另有規定，於2013年2月23日或以後就取得或轉讓位於香港的不動產所簽立的文書須以第1標準稅率繳納從價印花稅。

乙. 額外印花稅

由 2010 年 11 月 20 日起，任何以個人或公司（不論在何地成立）名義，在 2010 年 11 月 20 日或以後取得住宅物業，並在取得後 24 個月內（物業是在 2010 年 11 月 20 日或之後至 2012 年 10 月 27 日前取得）或 36 個月內（物業是在 2012 年 10 月 27 日或之後取得）將其轉售，均須繳交額外印花稅。額外印花稅是根據物業交易的代價款額或物業市值（以較高者為準），按賣方或轉讓方轉售或轉讓前持有物業的不同持有期而定的稅率計算:-

持有期	在 2010 年 11 月 20 日或之後至 2012 年 10 月 27 日前取得物業	在 2012 年 10 月 27 日或之後取得物業
6 個月或以內	15%	20%
超過 6 個月但在 12 個月或以內	10%	15%
超過 12 個月但在 24 個月或以內	5%	10%
超過 24 個月但在 36 個月或以內	-	10%

丙. 買家印花稅

由 2012 年 10 月 27 日起，除非獲豁免，買家印花稅適用於在 2012 年 10 月 27 日或之後簽立的住宅物業買賣協議及售賣轉易契。買家印花稅是按物業交易的代價款額或物業市值（以較高者為準），以 15% 的稅率計算。

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)
超逾	不超逾	
	1 年	租期內須繳租金總額的 0.25% (見附註)
1 年	3 年	年租或平均年租的 0.5% (見附註)
3 年		年租或平均年租的 1% (見附註)
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: 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**粗體**為答案

附錄 I

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

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)

附錄 I

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)**

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)

附錄 I

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
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)

附錄 I

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)
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)

附錄 I

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**
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)

附錄 I

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)
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，於是他向 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些事情發生過。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)

附錄 I

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) 在公眾地方懸掛橫額

- 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)

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)

附錄 I

15. 根據《常規規例》，在以下哪些情況下，地產代理須與其客戶訂立地產代理協議訂明表格？

- (i) 買賣二手市場的住宅單位
- (ii) 買賣車位
- (iii) 住宅單位的首次發售

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

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)

附錄 I

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

- 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)

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)**

附錄 I

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，包括在該物業的範圍內的：

- (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)

附錄 II

1. 偉文是一名地產代理，亦是 XYZ 地產代理的獨資經營者。他在其地產代理業務過程中，不時為客戶或代其客戶收取款項。就這些收取的款項而言，偉文須遵守以下哪些以符合《地產代理條例》和《常規規例》的規定？

- (i) 將該等款項存入在一家認可機構為客戶開立的信託戶口內
- (ii) 將該等款項用於付款給有關客戶
- (iii) 將該等款項按照及依據客戶事先給予的書面指示支付繳款
- (iv) 在收取該等款項後十四天內給客戶發出書面收據
- (v) 在收取款項的收據發出後，保留收據副本不少於三年

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

2. 亞倫是 ABC 地產代理的獨資經營者及總行經理。他正準備開設一間新分行。亞倫會繼續擔任總行經理以有效和獨立地控制總行的業務。他須要為新的分行委任一名經理。翠翠和嘉玲都是持牌營業員，分別於 ABC 地產代理工作了五年和十年。多琳是持牌地產代理，在 ABC 地產代理只工作了一年。就上述情況而言及為符合《地產代理條例》的要求，以下哪一位可被委任為 ABC 地產代理新分行的經理（即為符合《地產代理條例》就有效和獨立地控制新分行的業務而委任的經理）？

- (i) 亞倫
- (ii) 翠翠
- (iii) 嘉玲
- (iv) 多琳

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

附錄 II

3. 如果一項針對持牌人的投訴成立，地產代理監管局可根據《地產代理條例》對該名持牌人採取下列哪些紀律處分？

- (i) 訓誡或譴責該名持牌人
- (ii) 判處該名持牌人罰款\$100,000
- (iii) 暫時吊銷該名持牌人的牌照三年
- (iv) 撤銷該名持牌人的牌照
- (v) 在該名持牌人的牌照上附加條件

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

4. 由地產代理監管局根據《地產代理條例》第 28 條委任的調查員就一名持牌人展開調查時，以下哪些是該被調查的持牌人的責任？

- (i) 如調查員合理地提出要求，向調查員交出調查員認為與調查有關的紀錄
- (ii) 讓調查員在合理時間內搜查其住所
- (iii) 如調查員合理地提出要求，向調查員解釋他所交出的文件
- (iv) 如地產代理監管局要求，向地產代理監管局支付有關調查的合理費用及開支

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

附錄 II

5. 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顧及以下哪些情況？
- (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) 該人士曾在香港或其他地方因干犯屬欺詐性、舞弊或不誠實作為的罪行而被定罪
- 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)
6. 為擴充業務，好景地產代理有限公司（「好景」）新開設了一間分行並委任陳先生為該分行的經理（即為符合《地產代理條例》就有效和獨立地控制該分行業務而委任的經理）。根據《地產代理條例》，下列哪些是好景就開設分行及委任陳先生為分行經理而必須符合的要求？
- (i) 為新分行申請營業詳情說明書
 - (ii) 於新分行開張起計的三十一天內，通知地產代理監管局該新分行開業
 - (iii) 在委任陳先生為新分行的經理起計三十一天內，就有關委任通知地產代理監管局
 - (iv) 安排好景的每一位董事申請地產代理牌照
- A. 只有 (i) 和 (ii)
B. 只有 (i) 和 (iii)
C. 只有 (ii) 和 (iv)
D. 只有 (ii)，(iii) 和 (iv)
E. (i)，(ii)，(iii) 和 (iv)

附錄 II

7. 根據《發牌規例》，經營地產代理業務的地產代理牌照持有人須在他發出或代他發出的信件上說明以下哪些資料？

- (i) 他的牌照號碼或有關營業詳情說明書的號碼
- (ii) 在有關營業詳情說明書內述明的營業名稱
- (iii) 在有關商業登記證內述明的地址
- (iv) 在有關營業詳情說明書內述明的營業地點

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

8. 根據就進行一手住宅物業銷售活動及提供物業資料的操守而發出的「執業通告」，以下哪項/些是持牌人就向準買家提供優惠須遵循的適當執業手法？

- (i) 將任何優惠（包括任何送贈、折扣或回贈）的承諾以書面形式向準買家作出，並具體列明提供優惠的條款及形式
- (ii) 忠告準買家不要向賣方披露有關優惠
- (iii) 若有任何優惠計劃，將有關詳情告知準買家，並說明該優惠是由賣方提供，抑或是由其所屬的地產代理公司提供

- 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)

附錄 II

9. 一名地產代理游說買方客戶購入一個由一間公司擁有的物業。該名地產代理為該公司的大股東，卻刻意隱瞞客戶此事。該名地產代理可能違反了下列哪些「操守守則」？

- (i) 盡量小心和盡一切應盡的努力履行其職務
- (ii) 向各方詳盡披露他因該物業可獲得的金錢或其他實益利益
- (iii) 按照地產代理協議執行客戶的指示
- (iv) 對交易各方公平公正

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

10. 地產代理的以下哪些行為可能違反「操守守則」？

- (i) 他其實知道他的地產代理行只可提供\$4,000 現金回贈，但仍告訴客戶他的地產代理行可向該客戶提供\$8,000 現金回贈
- (ii) 他沒有取得客戶的同意便把客戶的姓名及電話號碼交給他的弟弟，讓他的弟弟可向客戶推銷室內設計服務
- (iii) 他向客戶訛稱某家敵對地產代理行因不誠實的經營手法而臭名遠播
- (iv) 他應客戶的要求向客戶介紹律師行

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

附錄 II

11. 地產代理須要向客戶披露他在有關物業上的金錢及其他實益利益，這個責任在下列哪些守則或條例中訂明？

- (i) 「操守守則」
- (ii) 《地產代理條例》
- (iii) 《物業轉易及財產條例》
- (iv) 《不合情理合約條例》

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

12. 施安決定購買一個住宅單位。代表他的地產代理同時代表賣方。該物業現受制於一項「一切款項」(“all moneys”)按揭。以下哪些是該地產代理在安排施安簽署臨時買賣合約前應採取的適當步驟？

- (i) 地產代理應填妥「物業資料表格」(「表格 1」)
- (ii) 地產代理應與施安訂立「地產代理協議」(「表格 4」)
- (iii) 地產代理應就該單位進行土地查冊
- (iv) 地產代理應從土地查冊所顯示的「業主資料」確定賣方是否該物業的業主
- (v) 地產代理應忠告施安把訂金交由賣方的代表律師以訂金託管人身份保管

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

附錄 II

13. 《常規規例》所訂明的地產代理協議表格並非為以下哪些情況而訂明？

- (i) 住宅物業連車位的出售
- (ii) 住宅物業連車位的租賃
- (iii) 舖位的出售
- (iv) 寫字樓的租賃
- (v) 並非獨立單位的住宅物業(即沒有獨立煮食設備及浴室的住宅物業)的租賃

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

14. 填充題：

請由 A 至 E 選出正確的答案。

根據「地產代理協議」(「表格 3」)，代表賣方出售住宅物業的地產代理的責任包括為賣方推銷物業、取得關於該物業的資料及 _____。

- A. 調查買方的背景
- B. 視察物業
- C. 進行針對買方的破產查冊
- D. 與有興趣的買方商議**
- E. 物業估值

附錄 II

15. 陳先生是 XYZ 地產代理 的營業員。陳先生收取了買方潘太太 \$40,000 現金。該筆款項是用作支付給某一物業買賣的賣方的臨時訂金（俗稱「細訂」）。當時，賣方不在香港，在此情況下，根據《常規規例》，陳先生應怎樣處理該筆款項？
- A. 陳先生應立即將該筆款項存入賣方的代表律師在銀行開立的信託戶口
 - B. 陳先生應立即將該筆款項存入潘太太的代表律師在銀行開立的信託戶口
 - C. 陳先生應立即將該筆款項存入 XYZ 地產代理 在銀行開立的公司戶口
 - D. 陳先生應立即將該筆款項存入他的上司在銀行開立的私人戶口
 - E. 陳先生應立即將該筆款項存入 XYZ 地產代理 在銀行開立的信託戶口
16. 根據《常規規例》或《發牌規例》，下列哪一句不是正確的陳述？
- A. 地產代理不得發出與其地產代理業務有關但內含在要項上屬虛假或具誤導性陳述的廣告
 - B. 地產代理在未得賣方的書面同意前，不得就賣方的住宅物業發出廣告
 - C. 地產代理可就賣方的住宅物業發出廣告，除非賣方特別指示他不可以這樣做
 - D. 地產代理須在他所委託物業發出的廣告中註明他的牌照號碼或有關營業詳情說明書的號碼
 - E. 就擬分租的住宅物業發出的廣告，地產代理必須在廣告中註明該物業是擬分租的

附錄 II

17. 世文是一名營業員，他於三年前取得營業員牌照並一直以營業員身份在 ABC 地產代理 工作。某日，彭先生 走到 ABC 地產代理 物色合適的物業，打算購入以作投資之用。世文 負責招待 彭先生。根據《常規規例》，在 世文 為 彭先生 進行地產代理工作前，他必須告知 彭先生 以下哪些資料？
- (i) 他是持牌營業員
 - (ii) 他的牌照號碼
 - (iii) 他首次領牌的年份
 - (iv) 他的牌照的有效期
 - (v) 過去三個月由他處理的交易宗數
- A. 只有 (i) 和 (ii)
- B. 只有 (iii) 和 (v)
- C. 只有 (i)，(ii) 和 (iv)
- D. 只有 (ii)，(iii) 和 (v)
- E. 只有 (i)，(ii)，(iii) 和 (iv)

附錄 II

18. 賣方陳先生與買方訂立了一份臨時買賣合約出售其住宅物業。該交易是經 ABC 地產代理 處理。該臨時買賣合約載有陳先生同意向 ABC 地產代理 支付佣金的條款，可是陳先生拒絕支付佣金。因此 ABC 地產代理 打算採取法律行動追討佣金。根據《地產代理條例》，ABC 地產代理 必須經已做妥以下哪項/些事項才可向陳先生提出訴訟？

- (i) ABC 地產代理 已把該物業的臨時買賣合約送交土地註冊處註冊
- (ii) ABC 地產代理 已與陳先生訂立了「地產代理協議」（「表格 3」）
- (iii) ABC 地產代理 已將「地產代理協議」（「表格 3」）送交地產代理監管局批核

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

附錄 III

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), (iv) 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)

21. 「居者有其屋計劃」物業的業主如在公開市場出售其物業，而不是在「居屋第二市場計劃」下出售其物業，他必須向以下哪個部門/機構繳付補價?

- A. 地政總署
- B. 香港房屋協會
- C. 差餉物業估價署
- D. 香港房屋委員會**
- E. 運輸及房屋局

附錄 III

22. 根據《不合情理合約條例》，法院在決定某合約或其中部份在立約時的情況下是否屬「不合情理」時，可考慮以下哪項/些事項？

- (i) 雙方之間議價地位的相對實力
- (ii) 消費者是否能夠明白與提供貨品或服務有關的任何文件
- (iii) 消費者是否受到任何不當的影響或壓力，或受到任何不公平的手法對待

- 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)**

23. 填充題：

請由 A 至 E 選出正確答案。

「居者有其屋計劃」單位業主在首次轉讓契日期起計五年後，並在仍未向香港房屋委員會繳付補價的情況下，如在公開市場出售單位，買賣合約須訂明除非房屋署署長另訂期限，業主必須在簽訂轉讓契前並於買賣合約日期起計的_____內向香港房屋委員會繳付補價。

- A. 7 天
- B. 14 天
- C. 21 天
- D. 28 天**
- E. 30 天

附錄 III

24. 張文是一名地產代理。他經常介紹客戶使用大發銀行的按揭服務。為獲得有利的估價，他每月給予該銀行的按揭部職員\$10,000。張文可能違反了以下哪項/些條例/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)

25. 根據《防止賄賂條例》，代理人為其「主事人」(principal) 工作時，在未得到「主事人」同意前接受第三者的任何利益作為報酬，以作出或不作出任何與其「主事人」的業務有關的作為，即屬違法。以下哪項/些可構成《防止賄賂條例》所指的「利益」？

- (i) 佣金
- (ii) 一隻金錶作為禮物
- (iii) 貸款

- 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)**

附錄 III

26. 某營業員使用儲存在其地產代理行的電腦內的客戶個人資料，致電給多名物業業主推銷他的服務。為符合《個人資料 (私隱) 條例》內有關直接促銷的規定，該營業員應在首次致電物業業主時，向他們作出以下哪項/些聲明？

- (i) “我須以你指定的方式儲存你的個人資料。”
- (ii) “如果你要求我停止使用你的個人資料作直接促銷用途，我須在不收費的情況下照辦。”
- (iii) “我是有責任在你的個人資料使用完畢後，把資料交還給你。”

- 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)

27. 根據《土地註冊條例》，以下哪項/些文書可於土地註冊處註冊？

- (i) 住宅物業的送讓契
- (ii) 車位的按揭契
- (iii) 商業物業的押記令

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

附錄 III

28. 土地查冊顯示，林太太打算購入的單位現受制於一項最近登記的危險斜坡修葺令。該命令要求大廈業主須要為毗連大廈的斜坡進行修葺工程。以下哪項/些由代表林太太的營業員給林太太的忠告是正確的？

- (i) 由於該命令在林太太訂立臨時買賣合約前已發出，她不必理會該命令
- (ii) 臨時買賣合約內應訂明修葺費用由合約哪一方支付
- (iii) 修葺斜坡是業主立案法團的責任，故此林太太不用承擔修葺費用

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

29. 根據《印花稅條例》，以下哪些涉及住宅物業的文書須繳付印花稅？

- (i) 送讓契
- (ii) 轉讓契
- (iii) 大廈公契
- (iv) 買賣協議

- A. 只有 (i)，(ii) 和 (iii)
- 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)

附錄 III

30. 李先生決定買下一個位於某大廈地下和已用作經營酒樓將近十年的單位。在支付了大訂和簽署正式買賣合約之後，李先生的代表律師告訴他，該大廈的佔用許可證（俗稱「入伙紙」）顯示該單位的許可使用途是作「住宅」用途。以下哪項/些是正確的陳述？

- (i) 只要補付地價，該單位的許可使用途可隨時更改
- (ii) 建築事務監督可以發出通告，要求業主停止將該單位用作酒樓用途
- (iii) 該單位用作酒樓用途可能違反該大廈的公契

- 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)

31. 根據《印花稅條例》，租約加蓋印花的期限及逾期加蓋印花的最高罰款分別是：

- A. 簽立後 7 天； 印花稅款額的兩倍
- B. 簽立後 14 天； 印花稅款額的四倍
- C. 簽立後 15 天； 印花稅款額的六倍
- D. 簽立後 30 天； 印花稅款額的兩倍
- E. 簽立後 30 天； 印花稅款額的十倍**

附錄 III

32. 買方購買一個物業，在買賣合約中載有業主會在成交日交付物業的空置管有權。為保障買方的利益，代表買方行事的地產代理應建議買方在成交前視察該物業，以便達致以下哪個/些目的？

- (i) 以確定賣方已搬走所有不連同該物業出售的實產和傢俬
- (ii) 以確定賣方可於成交時交付物業的空置管有權
- (iii) 安排該物業的裝修

- 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)

33. 如果臨時買賣合約訂明物業將以「現狀」出售，這表示：

- A. 物業的空置管有權會在交易完成時交付予買方
- B. 賣方對物業的實際狀況作出保證
- C. 物業內沒有違例建築工程
- D. 物業將按照訂立臨時買賣合約時的實際狀況出售予買方**
- E. 物業將以第一手業主從發展商購入時的實際狀況出售予買方

附錄 III

34. 地產代理監管局已發出「執業通告」，就地產代理從業員協助打擊「洗黑錢」活動提供指引。根據「執業通告」，若地產代理從業員遇到懷疑「洗黑錢」個案，應向以下哪個機構舉報可疑交易？
- A. 保安局禁毒處
 - B. 香港金融管理局
 - C. 聯合財富情報組**
 - D. 運輸及房屋局
 - E. 地產代理監管局
35. 土地查冊顯示一個物業三年前的買入價是\$500 萬，該物業現受制於一項「一切款項」(all monies) 按揭。由於地產市場下滑，業主同意以\$380 萬出售該物業。在這個情況下，代表買方的營業員應採取以下哪個/些步驟？
- (i) 建議買方把訂金託管在律師行內
 - (ii) 向買方解釋沒有託管訂金安排的風險
 - (iii) 若買方決定不安排訂金託管，便向買方取得書面確認營業員曾向買方建議及解釋託管訂金的事宜
- 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)**

附錄 III

36. 以下哪項關於某大廈的大廈公契的陳述是不正確的？
- A. 它訂明大廈單位業主不可把單位作某些用途
 - B. 它是一項由大廈發展商與大廈單位的首名買家訂立的契約
 - C. 它的條款與大廈管理有關
 - D. 它是一份由大廈各單位業主共同協議互相交換其單位的契據**
 - E. 它是一項可於土地註冊處註冊的文件
37. 大廈的許可用途會列載於下列哪份/些文件？
- (i) 建築按揭
 - (ii) 提名書
 - (iii) 佔用許可證 (俗稱「入伙紙」)
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (ii)
 - C. 只有 (iii)**
 - D. 只有 (i) 和 (ii)
 - E. 只有 (ii) 和 (iii)
38. 地產代理應提醒買方客戶留意以下哪項/些載於土地查冊的「物業涉及的轉讓」一欄內的文件？
- (i) 租期仍未屆滿的租約
 - (ii) 未完成規定事項的建築令
 - (iii) 已獲解除的建築按揭
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (iii)
 - C. 只有 (i) 和 (ii)**
 - D. 只有 (i) 和 (iii)
 - E. (i), (ii) 和 (iii)

附錄 III

39. 林先生打算購買一個由一間根據《公司條例》在香港成立的私人有限公司持有的物業。為保障林先生的利益，他的地產代理應在公司註冊處進行公司查冊，以查核以下哪些資料？

- (i) 該公司的公司註冊辦事處
- (ii) 該公司的董事姓名
- (iii) 該公司的秘書姓名
- (iv) 是否已有接管人或清盤人被委任

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

40. 以下哪項/些載於土地查冊上的文件可顯示物業的某一按揭已解除？

- (i) 註冊於有關按揭後的「解除押記收據」 (receipt on discharge of a charge)
- (ii) 註冊於有關按揭後的「履行證明書」 (letter of compliance)
- (iii) 註冊於有關按揭後的「第二按揭」 (second mortgage)

- 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)

附錄 III

41. 李誠與黃美以「分權共有人」(tenants in common) 身份共同擁有一項物業。以下哪項是這種在法律上擁有業權方式的正確陳述?
- A. 只有夫婦才能以「分權共有人」方式持有物業
 - B. 如果李誠身故，他在該物業中的業權會成為其遺產的一部份**
 - C. 如果李誠身故，黃美便會根據尚存者原則成為該物業的唯一擁有人
 - D. 他們必須各佔該物業的一半業權，而不能以其他份額持有該物業的業權
 - E. 他們須互相在其遺囑中委任對方為遺囑執行人
42. 戴偉委託營業員嘉露購買一個位於某大廈一樓的單位作為新居。嘉露安排戴偉與賣方訂立了一份該單位的臨時買賣合約。其後，戴偉的律師向他指出，一樓整層的單位只許用作非住宅用途。在此情況下，以下哪項陳述並不正確?
- A. 該物業的業權可能因存在未經批准的更改物業用途而欠妥
 - B. 該物業用作住宅可能會違反《建築物條例》
 - C. 要更改許可用途，必須取得差餉物業估價署的批准**
 - D. 嘉露應建議戴偉不要購入該單位
 - E. 嘉露有可能因為沒有查核該物業的許可用途而違反了她對戴偉的責任
43. 根據《建築物條例》，以下哪項文件可以最佳證明「僭建物工程清拆令」已經依令辦妥?
- A. 建築事務監督發出之完成規定事項證明書**
 - B. 土地註冊處發出之備忘錄
 - C. 地政總署發出之證明書
 - D. 有關大廈的管理公司發出之證明信
 - E. 建築署發出之證明書

附錄 III

44. 以下哪項/些是業主立案法團的職責？

- (i) 使大廈公用部份維持在一個保養良好的狀態
- (ii) 遵照有關政府機構就大廈公用部份發出的指令，進行規定的工程
- (iii) 執行大廈公契列載的管理大廈的責任

- 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)**

45. 以下哪項/些文件會載有大廈那些部份屬公用地方的資料？

- (i) 與該大廈有關的政府租契
- (ii) 與該大廈有關的「合格證明書」(俗稱「滿意紙」)
- (iii) 該大廈的大廈公契

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

46. 一份為期 24 個月的租約 (包括 2 個月免租期)，於 2013 年 3 月 25 日起生效，每月租金為\$18,800。問該租約連同一份對應本，須繳付多少印花稅？

- A. \$522
- B. \$945
- C. \$1,039**
- D. \$1,133
- E. \$1,880

附錄 III

47. 根據《業主與租客 (綜合) 條例》第 IV 部，以下哪項/些是住宅租賃的隱含契諾，在租客違反該等契諾時，可構成沒收租賃權的理據？

- (i) 不得在未經業主同意下對單位作出任何結構上的改動
- (ii) 不得在單位內飼養寵物
- (iii) 租金須於繳交租金到期日的十五天內繳交

- 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)

48. 梁先生是某住宅物業的唯一擁有人，他與大發銀行簽立了一份按揭將該物業抵押給大發銀行。就該項按揭而言，它有可能包含以下哪項/些條款或效力？

- (i) 當梁先生向大發銀行清還根據該項按揭所擔保的全部債項後，他有權要求大發銀行解除該物業的按揭
- (ii) 當梁先生未能如期償還銀行按揭貸款時，大發銀行將有權接管該物業
- (iii) 除非獲得大發銀行的同意，否則梁先生不應把該物業出租

- 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)**

附錄 III

49. 地產代理在處理委託分租物業時，應注意下列哪些事宜？
- (i) 查清楚原租約是否禁止分租
 - (ii) 通知屋宇署有關分租事宜
 - (iii) 若原租約禁止分租，要求二房東出示業主同意分租的證明
 - (iv) 確保分租租賃的租期不可超越原租約所批的租期
- A. 只有 (i) 和 (ii)
B. 只有 (ii) 和 (iii)
C. 只有 (i)，(ii) 和 (iii)
D. 只有 (i)，(iii) 和 (iv)
E. (i)，(ii)，(iii) 和 (iv)
50. 一名地產代理在一宗物業租賃中代表業主及租客雙方。在安排雙方簽訂租約前，該名地產代理應建議業主及租客先取得共識，弄清支付下列哪項/些費用的責任？
- (i) 差餉
 - (ii) 管理費
 - (iii) 包括在租約內的電器的維修費用
- 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)

附錄 IV

19. 倘若臨時買賣合約中載有條款，訂明買賣雙方同意以「現狀」(“as is” basis) 出售和購入物業，以下哪項/些是這個條款的效果？

- (i) 賣方作出保證在臨時買賣合約簽訂當日，所有在該物業內經改動的部份是符合《建築物條例》的
- (ii) 買方同意受臨時買賣合約簽訂當日就有關物業仍然有效的租約所約束
- (iii) 買方接受該物業是以在簽訂臨時買賣合約時該物業的狀況出售

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

20. 以下哪些是社會對地產代理行業的期望？

- (i) 地產代理須具備足夠的法律知識及其他有關物業交易的知識
- (ii) 地產代理須向客戶提供準確的物業資料
- (iii) 地產代理須盡應有的謹慎及努力履行客戶的指示，以保障客戶的權益
- (iv) 地產代理絕不能作出不當的影響或強逼客戶，並應給予客戶充足時間和自由在物業交易中作出決定

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

附錄 IV

21. 在普通法下，以下哪些是構成一份合約之必要元素？

- (i) 要約 (Offer)
- (ii) 接受要約 (Acceptance of offer)
- (iii) 各方有建立法律關係的意向
- (iv) 有關如何解決合約紛爭的協議
- (v) 合約的約因 (Consideration for the contract)

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

22. 地產代理周先生將其賣方客戶約翰的香港身份證複印了一份。在沒有知會約翰的情況下，周先生將該副本再複印一份，並將它交給一位當保險經紀的朋友，讓他的朋友可向約翰推銷服務。其後周先生遺失了約翰的身份證副本。一星期後，約翰問周先生是否仍保有他的身份證副本。周先生無法出示約翰的身份證副本。周先生可能已違反了《個人資料 (私隱) 條例》的哪些「保障資料原則」？

- (i) 確定所收集的個人資料的準確性
- (ii) 不可將個人資料用於在收集該等資料時所作的目的以外的其他用途
- (iii) 採取所有切實可行的步驟，確保由資料使用者所持有的個人資料受保護，不會遭到未經授權人士的或意外的查閱
- (iv) 容許「資料當事人」更正其個人資料

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

附錄 IV

23. 一名地產代理就其客戶放盤的物業收到三個購買的要約 (offers)。其中一名出價最低的準買家向該名代理建議，若果他不向業主轉告另外兩個更高的出價，他會給予該名代理額外\$30,000 的佣金作報酬。倘若該名代理接受此額外報酬及沒有向業主提交另外兩個更高的出價，他可能觸犯了以下哪些條例/規例？

- (i) 《不合情理合約條例》
- (ii) 《防止賄賂條例》
- (iii) 《常規規例》
- (iv) 《地產代理 (裁定佣金爭議) 規例》
- (v) 《個人資料 (私隱) 條例》

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

24. 陳先生於八年前向香港房屋委員會購入一個「居者有其屋計劃」下的單位。他現在打算在公開市場把單位出售，但仍未清繳補價。以下哪份有關出售該單位的文件須訂明，除非房屋署署長另訂期限，否則陳先生必須於買賣合約日期起計的二十八天內，並在單位轉讓前，向香港房屋委員會繳付補價？

- A. 可供出售證明書
- B. 購買資格證明書
- C. 提名書
- D. 買賣合約**
- E. 轉讓契

附錄 IV

25. 在一般情況下，假如買方未能根據買賣合約完成交易，賣方可以採取以下哪項/些行動？

- (i) 他可沒收樓價訂金
- (ii) 他可終止買賣合約和將物業轉售
- (iii) 他可於土地註冊處就該物業註冊「押記備忘錄」

- 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)

26. 倘若買家客戶打算以轉售協議方式從確認人一方買入物業，為保障客戶的利益，地產代理應提醒該客戶注意以下哪項/些事項？

- (i) 確認人與物業業主的買賣合約是否有轉售限制
- (ii) 該客戶應向確認人支付的樓價餘款是否足夠支付確認人根據他與物業業主訂立的買賣合約應付的樓價餘款
- (iii) 客戶是否有機會在訂立轉售協議前視察物業

- 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)**

附錄 IV

27. 為保障客戶在購買物業時的利益，地產代理應在以下哪些情況下建議買方把訂金交給律師行以「託管人」(stakeholders) 身份保管？

- (i) 物業受制於一項仍然生效的租約而出售
- (ii) 物業受制於一項按揭，並且已成為負資產
- (iii) 賣方以聯權共有人尚存者身份出售物業
- (iv) 物業受制於一項「押記令」
- (v) 賣方以「確認人」(confirmor) 身份出售物業

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

28. 地產代理湯文安排了買家客戶陳先生簽署臨時買賣合約買入一住宅物業。兩天後，陳先生打算簽訂一份提名書提名他的生意伙伴為該物業的聯權共有人 (joint tenant)。以下哪些是湯文應給予陳先生的適當意見？

- (i) 陳先生須簽訂一份「送讓契」予他的生意伙伴
- (ii) 提名書須繳付印花稅
- (iii) 陳先生與他的生意伙伴不能以聯權共有人方式持有該物業，因只有夫妻才可以作為物業的聯權共有人
- (iv) 如陳先生與他的生意伙伴成為該物業的聯權共有人，而陳先生比他的生意伙伴先身故，在陳先生身故後，陳先生在該物業的權益會自動歸屬於他的生意伙伴

- 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)

附錄 IV

29. 根據就提供二手住宅物業樓面面積的資料而發出的「執業通告」所載的指引，若某地產代理打算在某住宅物業的廣告內提供該物業樓面面積的資料，及若該物業的實用面積是可從差餉物業估價署或首次轉讓的買賣協議取得，該地產代理必須做以下哪些？

- (i) 該地產代理必須在廣告內提供該物業的實用面積
- (ii) 該地產代理必須在廣告內同時提供該物業的實用面積和建築面積
- (iii) 該地產代理必須在廣告內清楚述明所提供的樓面面積是該物業的實用面積
- (iv) 該地產代理必須在廣告內清楚述明所提供的樓面面積的資料來源

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

30. 填充題：

請由 A 至 E 選出正確答案。答案的前部份填於第一空位，後部份填於第二空位。

為證明某物業業權，賣方須向買方出示政府租契以及訂立買賣合約日期之前不少於 _____ 年的業權證明，而首份業權證明文件必須為 _____、以轉讓方式作出的按揭文件或法定押記文件，每份該等文件須為關乎該物業的全部產業權和權益者。

- A. 10.....轉讓契
- B. 15.....入伙紙
- C. **15.....轉讓契**
- D. 20.....買賣合約
- E. 25.....轉讓契

附錄 IV

31. 某地產代理的買方客戶將就某一物業訂立一份臨時買賣合約，而該物業是由香港某家私人有限公司擁有。客戶欲查證該物業是否受制於任何按揭或押記。以下哪些文件可能載有以上的資料？

- (i) 賣方公司的組織章程大綱
- (ii) 從土地註冊處取得的該物業最新的土地查冊
- (iii) 從公司註冊處取得的有關賣方公司所提交最新的按揭或押記詳情/押記詳情的陳述
- (iv) 賣方公司的註冊證書
- (v) 賣方公司的商業登記證

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

32. 業主利安打算與租客天娜訂立一份為期一年的住宅租約，土地查冊顯示該物業註有下列文件：

- (i) 由按揭銀行登記的法定押記
- (ii) 由承押的財務公司登記的第二法定押記
- (iii) 由該物業的大廈管理公司登記的欠繳管理費押記備忘錄
- (iv) 由建築事務監督就該物業登記的建築命令

作為天娜的地產代理，你應建議她要求利安先取得下列哪一方的同意，才承租其物業？

- A. 只有第 (i) 項的按揭銀行
- B. 只有第 (ii) 項的財務公司
- C. 只有第 (i) 項的按揭銀行和第 (ii) 項的財務公司**
- D. 只有第 (iii) 項的大廈管理公司
- E. 只有第 (iv) 項的建築事務監督

附錄 IV

33. 從樓宇的佔用許可證（俗稱「入伙紙」）中可找到以下哪項/些資料？

- (i) 樓宇的建築面積
- (ii) 樓宇內單位的許可用途
- (iii) 有關政府租契的年期
- (iv) 樓宇的實用面積

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

34. 一位買家打算購買某個物業，他要求他的地產代理查核該物業毗連的一塊空置土地的許可用途。該空地已由一名發展商購入。該地產代理可從以下哪份/些文件獲取有關該塊空置土地的許可用途的資料？

- (i) 包括該塊空置土地在內的「分區計劃大綱圖」
- (ii) 買家打算購買的物業的土地查冊
- (iii) 該塊空置土地的政府租契

- 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)

附錄 IV

35. 在一般情況下，從大廈的大廈公契中可找到以下哪些資料？
- (i) 購買該大廈單位的首名買家的名稱
 - (ii) 該大廈各部份的不分割份數 (undivided shares) 的分配
 - (iii) 被列為該大廈公用地方的部份
 - (iv) 大廈每一個單位的業主須承擔的管理費的份數
- A. 只有 (i) 和 (ii)
B. 只有 (i) 和 (iv)
C. 只有 (i) , (ii) 和 (iii)
D. 只有 (ii) , (iii) 和 (iv)
E. (i) , (ii) , (iii) 和 (iv)
36. 一個私人住宅單位的業主擬進行工程拆除其單位內的一堵結構牆，他應採取以下哪項/些適當步驟？
- (i) 以書面通知地政總署有關擬進行的工程
 - (ii) 向房屋署申請批准進行該擬進行的工程
 - (iii) 委任一名《建築物條例》所指的「認可人士」編制該工程的圖則並提交建築事務監督審批
- A. 只有 (i)
B. 只有 (ii)
C. 只有 (iii)
D. 只有 (i) 和 (ii)
E. 只有 (i) 和 (iii)

附錄 IV

37. 某物業的許可用途原是作車房用，卻被用作商舖。物業的買方知道該許可用途，但他相信仍可繼續用作商舖。以下哪項/些是正確的陳述？

- (i) 建築事務監督可向業主或佔用人送達命令，要求終止將物業用作商舖
- (ii) 建築事務監督可以該物業不適合用作商舖為理由，禁止該物業用作商舖
- (iii) 此違例更改用途可能導致該物業的業權欠妥

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

38. 估值報告通常會包括以下哪些資料？

- (i) 按揭利率水平
- (ii) 估值的日期
- (iii) 物業的估值
- (iv) 估值報告的收費

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

附錄 IV

39. 你認為在以下哪項/些情形下，估值時用「比較法」會最為可靠？
- (i) 當市場的物業平均價在過去一年已攀升超過 50%
 - (ii) 當同類物業在市場上有相當大而穩定的每月成交量
 - (iii) 當市場上某一類別的物業有相當多的近似特徵
- 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)
40. 請根據下述條款計算一項住宅物業租約（連同一份對應本）須繳付的印花稅:-
- 年期: 5 年
租金: 每月\$100,000
免租期: 首 2 個月
續租權: 以每月\$120,000 續租 3 年
- A. \$100
B. \$105
C. \$3,005
D. \$11,605
E. \$12,005

附錄 IV

41. 業主蘇珊和租客大衛訂立了一份為期兩年的住宅租賃合約，租期由2013年10月1日開始。租賃合約上沒有訂明條款賦予蘇珊在租客欠繳租金時收回租賃權的權利。若大衛欠繳租金，蘇珊有權沒收租賃權嗎？
- A. 有，若大衛在繳交租金到期日的七天內不繳交租金
 - B. 有，若大衛在繳交租金到期日的十天內不繳交租金
 - C. 有，若大衛在繳交租金到期日的十四天內不繳交租金
 - D. 有，若大衛在繳交租金到期日的十五天內不繳交租金**
 - E. 沒有
42. 某租客訂立了一份為期兩年，並有兩年續租權的租約，為保障該租客的利益，地產代理應建議該租客採取以下哪些步驟？
- (i) 該租客應讓地產代理替他簽署租約
 - (ii) 該租約應加蓋印花稅
 - (iii) 應把該租約送交土地註冊處註冊
 - (iv) 應把該租約送交屋宇署存檔
- A. 只有 (i) 和 (ii)
 - B. 只有 (i) 和 (iv)
 - C. 只有 (ii) 和 (iii)**
 - D. 只有 (iii) 和 (iv)
 - E. 只有 (ii)，(iii) 和 (iv)

附錄 IV

43. 亞堅最近將他的單位租給他的朋友蔡絲。他們訂立了一份租約，訂明亞堅由 2013 年 6 月 15 日開始，將單位租給蔡絲兩年作住宅用途，每月租金為\$10,000，須於每月的第十五日支付。該租約沒有訂明不可分租的條款。根據《業主與租客(綜合)條例》，亞堅可在以下哪些情況下沒收該租約的租賃權？

- (i) 如蔡絲把單位分租給她的朋友
- (ii) 如蔡絲將該單位用作非法用途
- (iii) 如蔡絲對鄰居造成不必要的煩擾
- (iv) 如蔡絲事先未經亞堅的書面同意而對該單位作出結構上的改動

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

44. 以下哪項不是住宅租約常見的條款？

- A. 租客須容許業主及其授權人士，在合理時間及在預先通知下，進入及視察物業的情況，及進行任何必須的工程
- B. 租客不得將物業或其任何部份轉讓、分租或放棄管有權
- C. 租客須保持和維修物業的內部，以維持其良好狀況（自然損耗除外）
- D. 租客須保持和維修物業的外部及結構，以維持其良好狀況（自然損耗除外）**
- E. 租客須支付物業的公用事業服務費用（例如水費和電費）

附錄 IV

45. 在以下哪項/些情況下須將「表格 CR109」遞交給差餉物業估價署？
- (i) 當有一項住宅物業新租約訂立時
 - (ii) 當一項住宅物業的現有租約續期時
 - (iii) 當一項住宅物業的租客退租時
 - (iv) 當有一項商業物業新租約訂立時
- A. 只有 (iii)
B. 只有 (i) 和 (ii)
C. 只有 (i) 和 (iv)
D. 只有 (i)，(ii) 和 (iii)
E. 只有 (i)，(ii) 和 (iv)
46. 作為一間地產代理公司的經理，應採取以下哪些措施以協助防止或偵察「洗黑錢」及/或恐怖分子融資活動？
- (i) 留意國際組織「打擊清洗黑錢財務行動特別組織」不時就打擊「洗黑錢」活動發表的宣言，而對於跟一些有較高洗黑錢或恐怖分子融資活動風險的國家或地區的交易活動，應加強監察和加倍努力核實客戶身份
 - (ii) 為公司客戶安排物業買賣時，檢查地產代理協議，確保已填妥公司客戶的簽署人的姓名及其身份證明或旅遊證件詳細資料
 - (iii) 在地產代理協議上註明成交物業的地址、成交價錢及有關臨時買賣合約的簽訂日期
 - (iv) 由有關臨時買賣合約簽訂日期起計，保存該地產代理協議至少五年
 - (v) 向警方提供所有地產代理協議副本作紀錄備存
- A. 只有 (i)，(ii) 和 (iv)
B. 只有 (i)，(iii) 和 (iv)
C. 只有 (ii)，(iii) 和 (v)
D. 只有 (i)，(ii)，(iii) 和 (iv)
E. (i)，(ii)，(iii)，(iv) 和 (v)

附錄 IV

47. 彼得是極好地產代理公司的分行經理。為確保有一套恰當的資訊科技系統設置，以配合法例的要求和保障個人資料，彼得應採取以下哪項/些適當的措施以履行其有效管理和控制業務的責任？

- (i) 禁止使用盜版軟件
- (ii) 制訂和實施程序，以減低資訊保安風險
- (iii) 在與資訊科技服務承辦商簽訂的合約加入保障電腦系統內的資料保密的條款

- 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)**

48. 以下哪項/些是關於地產代理公司管理方面的正確陳述？

- (i) 管理層須確保見證臨時買賣合約簽署的人士是地產代理牌照持有人
- (ii) 管理層須確保公司的各個辦事處的業務是分別在一名經理的有效和獨立的控制下
- (iii) 管理層不可僱用任何非持牌人士擔任地產代理工作
- (iv) 管理層須在有持牌地產代理被調往其他分行工作時，通知地產代理監管局

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

附錄 IV

49. 在兩星期前，YY 地產代理有限公司僱用美美為營業員。在一星期前，持牌地產代理麗麗被委任為 YY 地產代理有限公司干諾道分行（「干諾道分行」）的經理（即為符合《地產代理條例》就有效和獨立地控制該分行的業務而委任的經理）。昨天，YY 地產代理有限公司委任世文為該公司的董事和將營業員寶寶由總行調往干諾道分行。根據《地產代理條例》，YY 地產代理有限公司須通知地產代理監管局下列哪些事項？

- (i) 美美被僱用為營業員
- (ii) 麗麗被委任為干諾道分行的經理
- (iii) 世文被委任為該公司的董事
- (iv) 營業員寶寶由總行被調往干諾道分行

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

50. 根據《地產代理條例》，倘一名地產代理聘用任何非持牌人士從事地產代理工作，他可能會：

- (i) 遭受地產代理監管局對他的紀律處分
- (ii) 被因他聘用非持牌人士從事地產代理工作而遭受損失的任何人士控告
- (iii) 觸犯《地產代理條例》下的刑事罪行

- 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)**

附錄 V

個案分析

陳愛美 (Amy Chan) (「愛美」) 擁有一個位於香港高峰街 1 號高峰台 5 樓 8 室的住宅單位 (「該物業」)。由於她陷入財政困難，她決定將該物業出售。2013 年 1 月 5 日，她致電陽光地產代理有限公司 (「陽光」) 並指示它將該物業放盤。

愛美於 2013 年 1 月 7 日前往陽光，並由陽光的營業員李進招待。李進要求愛美與陽光簽訂「地產代理協議」(「表格 3」)，但愛美說她會在該物業成功售出時才簽署。愛美告訴李進她願意以\$300 萬出售該物業，但於放盤時須叫價\$320 萬。愛美把該物業的數張相片交予李進，並告訴他該物業的樓面面積約 400 平方呎。她向李進提議，如果他成功售出該物業，她除支付佣金予陽光外，還會額外給他本人\$5,000 現金作為私人獎勵。李進接受該提議。陽光有規定員工在未獲上司准許之前，不得接受客戶的獎勵，但李進卻沒有向上司披露愛美提議給他現金獎勵的事。

李進為該物業進行了土地查冊，「附件」是該土地查冊。他亦填寫了「物業資料表格」(「表格 1」)。

2013 年 1 月 9 日，為了使該物業賣得較高的價錢，李進決定為該物業以\$350 萬的售價在報章刊登廣告。同日，李進亦在陽光的櫥窗上貼上以下廣告：「高峰台高層單位，實用面積 600 平方呎，\$350 萬，銀主盤」。他也在該物業附近街道的路燈柱上張貼宣傳告示：「豪裝物業出售，直達業主，電話號碼: 6123 4567」。事實上這是陽光的電話號碼。

李進將該物業介紹給他的客戶潘太太。2013 年 1 月 25 日，李進代表陽光與潘太太訂立了「地產代理協議」(「表格 4」)。李進沒有向潘太太披露他若成功售出該物業，愛美會額外給他本人\$5,000 現金獎勵。

潘太太在視察該物業期間，留意到該物業最近曾經重新裝修，鋪上了新牆紙及有很多入牆櫥櫃；另外，她亦留意到大型開放式廚房與飯廳之間並沒有間隔牆。潘太太於是向李進查詢該開放式廚房是否違例改動。在未經查證之下，李進便告訴潘太太高峰台有很多其他單位都有類似的開放式廚房，這應該不會有任何問題。其實，李進並不肯定他的陳述是否正確。2013 年 1 月 31 日，潘太太和愛美最終以\$320 萬的售價簽署了該物業的臨時買賣合約。在臨時買賣合約中訂明該物業是以「現狀」出售。李進沒有向潘

附錄 V

太太提供該物業的土地查冊的文本。他亦忘記安排愛美與陽光訂立「地產代理協議」（「表格 3」）。

請回答以下問題

附錄 V

附件

Land Register

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: 7/1/2013

查冊者姓名 NAME OF SEARCHER: Sunlight Estate Agency Limited

查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登記冊列明有關物業截至 7/1/2013 07:30 之資料

THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30 ON 7/1/2013.

物業參考編號

PROPERTY REFERENCE NUMBER (PRN): A4114619

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

地段編號		批約	HELD UNDER: GOVERNMENT LEASE
LOT NO.:	SECTION C OF INLAND LOT NO.2828	年期	LEASE TERM: 999 YEARS
		開始日期	COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 7/1/1862
		每年地稅	RENT PER ANNUM: \$10.00

所佔地段份數

SHARE OF THE LOT : 62/4500

ADDRESS: UNIT 8 ON FIFTH FLOOR
KO FUNG COURT
NO. 1 KO FUNG STREET
HONG KONG

地址：香港高峰街 1 號
高峰台
5 樓 8 室

備註 REMARKS: -

業主資料

OWNER PARTICULARS

業主姓名	身份	註冊摘要編號	文件日期	註冊日期	成交價錢
NAME OF OWNER	(IF NOT SOLE OWNER)	MEMORIAL NO.	DATE OF INSTRUMENT	DATE OF REGISTRATION	CONSIDERATION
KO FUNG INVESTMENT LIMITED		UB4104510	30/11/1985	21/12/1985	\$52,878,200.00
REMARKS: ASSIGNMENT WITH PLAN OF IL 2828 S.C					
HO YIN LING		UB4553822	3/12/1990	27/12/1990	\$1,487,200.00
REMARKS: ASSIGNMENT WITH PLAN					
SO SIU KIN		UB6551092	15/2/1996	13/3/1996	\$2,400,000.00
AMY CHAN		07101300960088	14/9/2007	13/10/2007	\$3,000,000.00

附錄 V

物業涉及的轉讓

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	受益人 IN FAVOUR OF	成交價錢 CONSIDERATION
UB3393906	25/6/1990	30/6/1990	OCCUPATION PERMIT NO. H6/19	-	-
UB4393909	10/7/1990	30/7/1990	DEED OF MUTUAL COVENANTS WITH PLANS	-	-
UB4449376	8/9/1990	20/9/1990	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE WITH PLAN	HO YIN LING REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO. UB4553822	\$1,487,200.00
UB4553823	3/12/1990	27/12/1990	MORTGAGE TO SECURE GENERAL CREDIT FACILITIES	CREDIT FINANCE LIMITED REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONEYS	-
UB5113895	28/2/1992	27/3/1992	RELEASE		
UB6536477	10/1/1996	7/2/1996	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE	SO SIU KIN REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO.UB6551092	\$2,400,000.00
UB6551093	15/2/1996	13/3/1996	MORTGAGE	ZERO BANK LIMITED - REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONEYS EXERCISE POWER OF SALE, SEE ASSIGNMENT MEM. NO. 07101300960088	
UB6634446	27/8/1996	3/9/1996	SEALED COPY ORDER IMPOSING CHARGE ON LAND: NOTICE TO SHOW CAUSE	SHARK FINANCE CO. LTD "PLAINTIFF" SO SIU KIN "DEFENDANT" REMARKS: IN H.C. ACTION NO.A6847 OF 1996	
UB6665515	19/9/1996	1/10/1996	SEALED COPY OF CHARGING ORDER ABSOLUTE	SHARK FINANCE CO. LTD "PLAINTIFF" SO SIU KIN "DEFENDANT" REMARKS: IN H.C. ACTION NO.A6847 OF 1996	
07090300184455	22/8/2007	3/9/2007	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE	AMY CHAN REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO. 07101300960088	\$3,000,000.00
07101300960099	14/9/2007	13/10/2007	LEGAL CHARGE TO SECURE GENERAL BANKING FACILITIES	PROFIT BANK LIMITED - REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONEYS	
12122300150651	1/12/2012	23/12/2012	MEMORANDUM OF OUTSTANDING MANAGEMENT FEES AND OTHER CHARGES	REMARKS: BY KO FUNG PROPERTIES MANAGEMENT LIMITED	

等待註冊的契約

DEEDS PENDING REGISTRATION

NIL

***** END OF REGISTER *****

附錄 V

1. 為填寫「物業資料表格」(「表格 1」), 根據「附件」的土地查冊, 以下哪些是對該物業仍然有效的產權負擔?

- (i) 按揭 (Mortgage) - 「註冊摘要編號 - UB6551093」
- (ii) 蓋印押記令:提出因由通知 (Sealed Copy Order Imposing Charge on Land: Notice to Show Cause) - 「註冊摘要編號 - UB6634446」
- (iii) 蓋印絕對押記令 (Sealed Copy of Charging Order Absolute) - 「註冊摘要編號 - UB6665515」
- (iv) 法定押記 (Legal Charge) - 「註冊摘要編號 - 07101300960099」
- (v) 備忘錄 (Memorandum) - 「註冊摘要編號 - 12122300150651」

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

2. 根據「附件」的土地查冊, 以下哪方是該物業現時的承按人?

- A. Credit Finance Limited
- B. Zero Bank Limited
- C. Shark Finance Co. Ltd.
- D. Profit Bank Limited**
- E. Ko Fung Properties Management Limited

附錄 V

3. 為填寫「物業資料表格」(「表格 1」)內有關該物業的實用面積，以下哪個是取得該項資料的訂明來源？
- A. 佔用許可證 (Occupation Permit) - 「註冊摘要編號 - UB3393906」
 - B. 大廈公契連圖則 (Deed of Mutual Covenants with Plans) - 「註冊摘要編號 - UB4393909」
 - C. 轉讓契 (Assignment) - 「註冊摘要編號 - UB4104510」
 - D. 轉讓契 (Assignment) - 「註冊摘要編號 - UB4553822」
 - E. 差餉物業估價署提供的「物業資訊網」服務
4. 就備忘錄 (Memorandum) - 「註冊摘要編號 - 12122300150651」而言，以下哪項/些陳述可能是正確的？
- (i) 該物業有應付而未付的管理費
 - (ii) 這份法律文件是由 Ko Fung Properties Management Limited 登記於土地註冊處的
 - (iii) 該物業只可在得到 Ko Fung Properties Management Limited 的同意後才可轉讓
 - (iv) 在該物業的買賣完成後，該備忘錄便會失效
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (i) 和 (ii)
 - C. 只有 (i) 和 (iv)
 - D. 只有 (ii) 和 (iii)
 - E. 只有 (iii) 和 (iv)

附錄 V

5. 根據「**附件**」的土地查冊，以查冊當日計，內地段第 2828 號 C 段 (Section C of Inland Lot No. 2828) 的政府租契餘下的年期是：
- A. 50 年
 - B. 99 年
 - C. 848 年**
 - D. 999 年
 - E. 2047 年
6. 為符合《常規規例》，陽光應最遲在何時與愛美訂立「地產代理協議」（「表格 3」）？
- A. 2013 年 1 月 5 日
 - B. 2013 年 1 月 7 日
 - C. 2013 年 1 月 5 日之後的 7 個工作天內
 - D. 2013 年 1 月 9 日**
 - E. 2013 年 1 月 31 日

附錄 V

7. 就陽光在櫥窗上和路燈柱上張貼廣告宣傳該物業一事，陽光已違反了以下哪項/些《常規規例》的規定？

- (i) 持牌地產代理替賣方的住宅物業發出廣告之前，須先取得賣方的書面同意
- (ii) 持牌地產代理不得安排或准許以有別於其客戶所指示的價格或條款宣傳該住宅物業
- (iii) 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

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

8. 為符合《地產代理條例》、《常規規例》及「操守守則」，李進應向潘太太披露以下哪項/些事情？

- (i) 他的營業員牌照號碼
- (ii) 他如成功售出該物業，愛美會額外給予他本人\$5,000 現金獎勵
- (iii) 對該物業仍然有效的產權負擔
- (iv) 愛美出售該物業的原因

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

附錄 V

9. 李進可能會因下列哪些作為或錯漏被地產代理監管局作出紀律處分？
- (i) 李進沒有在潘太太簽署臨時買賣協議前，向她提供該物業的土地查冊的文本
 - (ii) 李進以\$350 萬的售價而不是以愛美所指示的\$320 萬售價為該物業刊登廣告
 - (iii) 李進在街道的路燈柱上張貼宣傳告示
 - (iv) 李進代表陽光在 2013 年 1 月 25 日與潘太太訂立「地產代理協議」（「表格 4」）
 - (v) 李進回覆潘太太對開放式廚房是否違例改動的查詢時，告知她這是應該不會有任何問題
- A. 只有 (i)，(ii) 和 (iii)
B. 只有 (i)，(iii) 和 (iv)
C. 只有 (ii)，(iv) 和 (v)
D. 只有 (i)，(ii)，(iii) 和 (v)
E. 只有 (ii)，(iii)，(iv) 和 (v)
10. 以下哪些作為或錯漏可能違反《常規規例》及/或屬不恰當的執業方式？
- (i) 李進接受愛美額外給他本人\$5,000 現金獎勵的提議而又沒有向他的上司披露此事
 - (ii) 李進沒有向潘太太披露他將會從愛美額外收取\$5,000 現金獎勵
 - (iii) 陽光沒有與愛美訂立「地產代理協議」（「表格 3」）
 - (iv) 李進完全未經查證，便回覆潘太太有關開放式廚房的查詢
- A. 只有 (i) 和 (ii)
B. 只有 (iii) 和 (iv)
C. 只有 (i)，(ii) 和 (iii)
D. 只有 (ii)，(iii) 和 (iv)
E. (i)，(ii)，(iii) 和 (iv)

附錄 VI

個案分析

溫國華 (Wan Kwok Wah) (「溫先生」) 是位於香港精英里 2 號精英大廈 6 樓 G 室 (「該物業」) 的其中一位共同擁有人。因他打算搬離該物業，所以他在 2012 年 11 月，委聘光明地產代理有限公司 (「光明代理」) 為獨家代理，把該物業放盤，為期三個月。

黃依華 (「依華」) 是一名地產代理，亦是至醒地產代理有限公司 (「至醒代理」) 的分行經理。她從光明代理的營業員陳強處得悉溫先生已委託光明代理為該物業放盤的獨家代理。依華主動接觸溫先生，表示她能在兩星期內以一個理想的價錢為他出售該物業。溫先生問依華他會否因委聘至醒代理出售該物業而須支付額外佣金。依華解釋由於光明代理並未向他介紹任何買家，他可以向光明代理發出一份「終止委託通知書」終止有關委託，他便無須向光明代理支付佣金。得到依華對他的保證，溫先生在 2013 年 1 月 20 日與至醒代理訂立了「地產代理協議」(「表格 3」)，並指示依華以 \$650 萬放售該物業。溫先生亦告訴依華，該物業是他與他弟弟以分權共有人身份擁有。他的弟弟於去年離世，並立下遺囑委託溫先生為他的遺囑的唯一執行人。依華建議溫先生提供他弟弟的死亡證書及遺囑，以證明他可獨自出售該物業。依華亦告訴溫先生至醒代理會為該物業刊登廣告。

「附件」是該物業的土地查冊。土地查冊顯示該物業所在大廈 (即精英大廈) 現受制於一項由建築事務監督發出的建築命令 - 「註冊摘要編號 - 10122800250061」(「該建築命令」)。溫先生告知依華，這是關於精英大廈鄰近的危險斜坡修葺工程。溫先生聲稱他已經支付了該項維修工程中須要分擔的費用，並出示由精英大廈業主立案法團發出的收據為證。溫先生向依華建議，由於他已經就斜坡維修工程繳付了費用，因此無須提醒準買家注意該建築命令。溫先生向依華表示他擔心買家可能會就該建築命令提出查詢，他於是提出願意支付依華 \$5,000，並要求依華不要在「物業資料表格」(「表格 1」) 提及該建築命令。依華收取了該筆款項，並向溫先生保證無須在「表格 1」或臨時買賣合約中提及該建築命令。她亦保證她絕不會小題大做。

由於市場放緩，在放售該物業一個月之後，依華致電溫先生，詢問他會否考慮減價。溫先生口頭上同意將放盤價調低至 \$600 萬。

附錄 VI

亞新是至醒代理的營業員，並且是依華的下屬。亞新的客戶張寶利（「寶利」）對該物業感興趣，原因是她母親住在附近，她決定搬家，住近她的母親，以便她的新生嬰兒得到照顧。她告知亞新，她需要申請按揭貸款才能購入該物業。

亞新沒有向寶利提供該物業的土地查冊的文本。他告訴寶利，指該物業沒有受制於任何有效的產權負擔。

亞新提議寶利為了表示誠意，她應該先簽署一份未填上條款的臨時買賣合約，並給他一些訂金方便他與業主商議。他告訴寶利，如果業主接受她的要約，他便會安排業主簽署臨時買賣合約，並支付訂金予業主。寶利聽從建議，簽署了一份未填上條款的臨時買賣合約，並將\$50,000 的現金交給亞新作訂金之用。寶利亦同意繳付至醒代理\$80,000 作為佣金。匆忙間，亞新忘記了要求寶利與至醒代理訂立「地產代理協議」（「表格 4」）。

依華通知溫先生，已收到寶利出價\$630 萬購買該物業的要約。依華向溫先生解釋，以當時市場的情況，這是一個非常吸引的出價，並力勸他即時接受，不要遲疑。翌日，溫先生接受該項要約，並與寶利簽訂成交價為\$630 萬的臨時買賣合約（「該臨時合約」）。該臨時合約訂明溫先生必須於成交時交付空置管有權（即交吉），該臨時合約並沒有提及任何建築命令。

數天後，寶利的律師向她指出，該物業正受制於一項建築命令。寶利因此無法向銀行取得按揭貸款購入該物業，她須向母親借錢，支付樓價的餘款。寶利對於亞新的服務極為不滿，因而向地產代理監管局作出投訴。

在完成買賣交易後，至醒代理要求寶利支付\$80,000 佣金。寶利因為不滿意亞新的服務而拒絕繳付。至醒代理決定委託收數公司追收佣金。除告知所追收的金額外，至醒代理還將寶利的身份證副本、該物業地址及寶利母親的電話號碼交給收數公司。該收數公司把索款信件傳真至寶利的僱主，她的同事因而知悉此事。

請回答以下問題

Appendix VI

附件

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: 20/01/2013 12:28
查冊者姓名 NAME OF SEARCHER: Smart Agency
查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登記冊列明有關物業截至 20/01/2013 07:30 之資料
THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30 ON 20/01/2013.

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): A1838802

地段編號

LOT NO.: INLAND LOT NO. 8780

批約 HELD UNDER: CONDITIONS OF EXCHANGE NO.12213
年期 LEASE TERM: FROM 2 JUNE 1992 TO 23 FEBRUARY 2032
開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 02/06/1992
每年地稅 RENT PER ANNUM: -

所佔地段份數

SHARE OF THE LOT: 75/306

ADDRESS: FLAT G ON 6TH FLOOR
ELITE MANSION
NO. 2 ELITE AVEUNE
HONG KONG

地址: 香港精英里 2 號
精英大廈
6 樓 G 室

備註

REMARKS: THE RENT IS AS SPECIFIED IN G.C. (1) OF C/E 12213 (IL 8780)
CONSENT GIVEN BY DIRECTOR OF LANDS DATED 6.7.95 TO ENTER INTO AGREEMENTS FOR SALE AND PURCHASE
THE ABOVE CONSENT RE RESIDENTIAL UNITS, CAR PARKING SPACES AND RESERVED SPACES

業主資料

OWNER PARTICULARS

業主姓名 NAME OF OWNER	身份 (如非唯一擁有人) CAPACITY (IF NOT SOLE OWNER)	註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	代價 CONSIDERATION
HC BANKING LIMITED		-	-	-	-
		備註	REMARKS: CONDITIONS OF EXCHANGE NO.12213 OF IL 8780		
EVER GOOD IMITATION JEWELLERY LIMITED		UB6660751	10/06/1996	29/06/1996	\$4,822,000.00
		備註	REMARKS: ASSIGNMENT WITH PLAN		
LEE WAI SUM		UB7414491	23/01/1998	13/02/1998	\$8,700,000.00
WAN KWOK WAH	TENANT IN COMMON (1/2)	05042702460788	31/03/2005	27/04/2005	\$5,480,000.00 (PT.)
WAN KWOK KEI	TENANT IN COMMON (1/2)				
		備註	REMARKS: ASSIGNMENT		
WAN KWOK WAH	EXECUTOR	08101633448001	27/09/2008	16/10/2008	-
		備註	REMARKS: PROBATE OF WAN KWOK KEI "DECEASED" RE 1/2 SHARE		

Appendix VI

物業涉及的轉讓 INCUMBRANCES

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
UB6238051	24/02/1995	10/03/1995	MODIFICATION LETTER WITH PLAN 備註 REMARKS: RE IL 8780	- -	-
UB6329301	15/06/1995	29/06/1995	DEED POLL 備註 REMARKS: RE IL 8780 R.P. & IL 8780 S.A.		
UB6377410	22/08/1995	24/08/1995	UNDERTAKING BY HANG WENG BANK LIMITED	THE GOVERNMENT OF HONG KONG AND THE DIRECTOR OF LANDS -	-
UB6405718	02/09/1995	23/09/1995	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE WITH PLAN 備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO.UB6660751	EVER GOOD IMITATION JEWELLERY LIMITED -	\$4,822,000.00
UB6420855	28/09/1995	13/10/1995	EQUITABLE MORTGAGE TO SECURE GENERAL BANKING FACILITIES 備註 REMARKS: BY EVER GOOD IMITATION JEWELLERY LIMITED	KWONG HON BANK, LIMITED -	\$2,500,000.00
UB7414490	23/01/1998	13/02/1998	RECEIPT ON DISCHARGE	- -	-
UB6554556	31/01/1996	15/03/1996	OCCUPATION PERMIT NO. H8/97	- -	-
UB6643382	29/05/1996	14/06/1996	DEED OF MUTUAL COVENANT AND MANAGEMENT AGREEMENT WITH PLANS	ELITE MANAGEMENT COMPANY LIMITED "THE MANAGER" -	-
UB6660752	10/06/1996	29/06/1996	LEGAL CHARGE	KWONG HON BANK, LIMITED -	\$2,500,000.00
UB7414490	23/01/1998	13/02/1998	RECEIPT ON DISCHARGE	- -	-
UB7378816	10/12/1997	29/12/1997	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE 備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM.NO.UB7414491	LEE WAI SUM -	\$8,700,000.00
UB7414492	23/01/1998	13/02/1998	LEGAL CHARGE TO SECURE GENERAL CREDIT FACILITIES 備註 REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONEYS	AMERICAN INTERNATIONAL COMPANY (BERMUDA) LIMITED -	-
05042702460777	31/03/2005	27/04/2005	RELEASE	- -	-
05031001490315	01/02/2005	10/03/2005	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE	WAN KWOK WAH (TENANT IN COMMON) (1/2) WAN KWOK KEI (TENANT IN COMMON) (1/2)	\$5,480,000.00 (PT.)

Appendix VI

備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO. 05042702460788

05042702460799	31/03/2005	27/04/2005	MORTGAGE TO SECURE GENERAL BANKING FACILITIES	WAYFREE FINANCE LIMITED
----------------	------------	------------	---	----------------------------

備註 REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONEYS

10122800250061	28/10/2010	28/12/2010	ORDER NO.DH0133/HK/10C BY THE BUILDING AUTHORITY UNDER S.27A OF THE BUILDINGS ORDINANCE WITH PLAN
----------------	------------	------------	---

12121800090009	30/11/2012	18/12/2012	MEMORANDUM OF CHARGE	ELITE MANAGEMENT COMPANY LIMITED "THE MANAGER"	-
----------------	------------	------------	----------------------	--	---

等待註冊的契約

DEEDS PENDING REGISTRATION

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	交付日期 DATE OF DELIVERY	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
NIL					

***** 登記冊末端 END OF REGISTER *****

附錄 VI

1. 為填寫「物業資料表格」(「表格 1」)，根據「附件」的土地查冊，以下哪些是對該物業仍然有效的產權負擔？

- (i) 承諾書 (Undertaking) - 「註冊摘要編號 - UB6377410」
- (ii) 按揭 (Mortgage) - 「註冊摘要編號 - 05042702460799」
- (iii) 命令 (Order) - 「註冊摘要編號 - 10122800250061」
- (iv) 押記備忘錄 (Memorandum of Charge) - 「註冊摘要編號 - 12121800090009」

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

2. 以下哪些文件可能會列出適用於內地段第 8780 號 (Inland Lot No. 8780) 及/或精英大廈的業主的權利和義務？

- (i) 大廈公共契約及管理協議連圖則 (Deed of Mutual Covenant and Management Agreement with Plans) - 「註冊摘要編號 - UB6643382」
- (ii) 轉讓契 (Assignment) - 「註冊摘要編號 - 05042702460788」
- (iii) 換地條件第 12213 號 (Conditions of Exchange No. 12213)
- (iv) 買賣合約連圖則 (Agreement for Sale and Purchase with Plan) - 「註冊摘要編號 - UB6405718」

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

附錄 VI

3. 根據「**附件**」的土地查冊，以下哪項/些陳述可能是正確的？
- (i) 該物業佔內地段第 8780 號 (Inland Lot No. 8780) 的 306 份同等不分割份數的其中 75 份
 - (ii) 該物業所屬的大廈於 1996 年落成
 - (iii) 內地段第 8780 號 (Inland Lot No. 8780) 的換地條件第 12213 號 (Conditions of Exchange No. 12213) 的租契年期為 75 年，可續期 75 年
- 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)
4. 為該物業填寫「物業資料表格」(「表格 1」) 時，依華可在：
- (i) 內地段第 8780 號 (Inland Lot No. 8780) 的換地條件第 12213 號 (Conditions of Exchange No. 12213) 中查找該物業的實用面積
 - (ii) 佔用許可證 (Occupation Permit) - 「註冊摘要編號 - UB6554556」中查找該物業的落成年份
 - (iii) 佔用許可證 (Occupation Permit) - 「註冊摘要編號 - UB6554556」中查找該物業的許可用途
 - (iv) 買賣合約連圖則 (Agreement for Sale and Purchase with Plan) - 「註冊摘要編號 - UB6405718」中查找該物業的實用面積
- A. 只有 (i)，(ii) 和 (iii)
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)

附錄 VI

5. 亞新應該建議寶利就下列哪份/些已登記在該物業土地登記冊的文件取得法律意見？

- (i) 轉讓契 (Assignment) - 「註冊摘要編號 - 05042702460788」
- (ii) 命令 (Order) - 「註冊摘要編號 - 10122800250061」
- (iii) 押記備忘錄 (Memorandum of Charge) - 「註冊摘要編號 - 12121800090009」

- 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. 根據「**附件**」的土地查冊所提供的資料，下列哪項/些是關於「註冊摘要編號 - 12121800090009」的文書的正確陳述？

- (i) 這份文書記錄了精英大廈每名業主每月應付的管理費
- (ii) 這份文書是一項對該物業有影響的產權負擔
- (iii) 在臨時買賣合約內應該述明這份文書須在交易完成當日或之前解除

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

附錄 VI

7. 根據「**附件**」的土地查冊，以下哪項/些陳述是正確的？
- (i) 以土地查冊日期起計，內地段第 8780 號 (Inland Lot No. 8780) 的換地條件第 12213 號 (Conditions of Exchange No. 12213) 的尚餘年期多於 30 年
 - (ii) 該物業的轉讓契 (Assignment) - 「註冊摘要編號 - 05042702460788」中的賣方是 Lee Wai Sum
 - (iii) 法定押記 (Legal Charge) - 「註冊摘要編號 - UB6660752」於 1996 年 6 月 10 日被解除
- 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)
8. 依據個案中的事實，在寶利就亞新向地產代理監管局所作的投訴中，哪項是有理據的？
- (i) 亞新未有向她提供一份該物業的土地查冊的文本
 - (ii) 亞新向她誤報該物業沒有受制於任何仍然有效的產權負擔
 - (iii) 亞新不應該安排她簽署一份未填上條款的臨時買賣合約
- A. 只有 (i)
B. 只有 (ii)
C. 只有 (iii)
D. 只有 (ii) 和 (iii)
E. (i), (ii) 和 (iii)

附錄 VI

9. 根據《常規規例》，依華須於何時提供一份已填妥的「物業資料表格」（「表格 1」）給溫先生？
- A. 按依華的選擇，在她與溫先生訂立「地產代理協議」（「表格 3」）之前或在溫先生與買家訂立買賣合約之前
 - B. 為溫先生推銷該物業之前
 - C. 按溫先生的選擇，在她與溫先生訂立「地產代理協議」（「表格 3」）之前或在溫先生與買家訂立買賣合約之前
 - D. 在她與溫先生訂立「地產代理協議」（「表格 3」）之後，但在該物業成交之前
 - E. 在溫先生與買家訂立買賣合約之後
10. 由於該物業的土地查冊顯示該物業受制於建築命令 - 「註冊摘要編號 - 10122800250061」（「建築命令」），若依華不做以下哪件/些事，便可能會觸犯《常規規例》：
- (i) 在「物業資料表格」（「表格 1」）中披露該項建築命令
 - (ii) 把建築命令副本附於「物業資料表格」（「表格 1」），一併交給溫先生
 - (iii) 提議溫先生出示他承擔維修工程費用的付款收據
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (ii)
 - C. 只有 (iii)
 - D. 只有 (ii) 和 (iii)
 - E. (i)，(ii) 和 (iii)

附錄 VI

11. 在至醒代理與溫先生訂立「地產代理協議」(「表格 3」)後，至醒代理必須取得以下哪項/些資料以符合《地產代理條例》及《常規規例》的規定？
- (i) 該物業的當時擁有權的詳情
 - (ii) 該物業的實用面積
 - (iii) 該物業的落成年份
 - (iv) 該物業的市值
- A. 只有 (i) , (ii) 和 (iii)
- 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)
12. 就溫先生與他的弟弟以分權共有人身份擁有該物業，而他的弟弟於去年離世，並立下遺囑委託溫先生為他的唯一遺囑執行人一事，以下哪項陳述是正確的？
- A. 溫先生須出示由稅務局發出的信件，證明他的弟弟的遺產稅已全部付清
- B. 溫先生須出示有關他弟弟遺產的遺囑認證，以證明溫先生乃是他弟弟遺產的唯一遺囑執行人**
- C. 根據尚存者原則，溫先生是該物業的唯一擁有人
- D. 溫先生須出示他弟弟的死亡證書和遺囑，以證明溫先生是該物業的唯一擁有人
- E. 該物業的轉讓契必須由溫先生本人及其弟弟的遺產受益人共同簽立

附錄 VI

13. 就《地產代理條例》而言，以下哪項/些會是至醒代理有可能無法向寶利追討佣金的原因？

- (i) 寶利已向地產代理監管局投訴亞新
- (ii) 所須繳付的佣金金額超過售價的 1%
- (iii) 寶利沒有與至醒代理訂立「地產代理協議」(「表格 4」)
- (iv) 亞新沒有向寶利提供該物業的土地查冊的文本

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

14. 就至醒代理替溫先生為該物業刊登的廣告而言，以下哪項/些陳述符合《常規規例》？

- (i) 除非溫先生對放盤價有新的指示，否則至醒代理須以 \$650 萬為售價，為該物業刊登廣告
- (ii) 至醒代理須以該物業的當時市價刊登廣告而無須理會溫先生的指示
- (iii) 至醒代理須在該物業售出後，在切實可行的範圍內盡快將有關廣告移去

- 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)

附錄 VI

15. 以下哪幾點由依華給予溫先生的意見有可能是不正確的？
- (i) 只要溫先生能夠出示其弟弟的死亡證書及遺囑，他便可以用該物業的唯一擁有人的身份出售該物業
 - (ii) 溫先生無須向光明代理支付佣金，因為光明代理沒有介紹任何買家給他
 - (iii) 在「物業資料表格」(「表格 1」) 臨時買賣合約中提及該建築命令是沒有必要的
 - (iv) 溫先生可以向光明代理發出「終止委託通知書」，終止委聘光明代理為獨家代理
- A. 只有 (i) 和 (ii)
- B. 只有 (ii) 和 (iv)
- C. 只有 (i) , (ii) 和 (iii)
- D. 只有 (i) , (iii) 和 (iv)
- E. (i) , (ii) , (iii) 和 (iv)
16. 有關寶利支付\$50,000 現金作訂金之用的事宜，以下哪幾項是至醒代理須遵守的《常規規例》的規定？
- (i) 向寶利發出書面收據以確認收訖 \$50,000
 - (ii) 將該 \$50,000 存入至醒代理於銀行開立的信託戶口
 - (iii) 將該\$50,000 存入至醒代理於銀行開立的公司戶口，並向寶利提供存款單副本
 - (iv) 以該 \$50,000 支付溫先生應付予至醒代理的部份佣金，並向溫先生發出書面收據
- A. 只有 (i) 和 (ii)
- B. 只有 (i) 和 (iii)
- C. 只有 (ii) 和 (iv)
- D. 只有 (ii) , (iii) 和 (iv)
- E. (i) , (ii) , (iii) 和 (iv)

附錄 VI

17. 在下列依華的作為中，哪些可能會違反《地產代理條例》及/或《常規規例》及/或「操守守則」？

- (i) 依華向溫先生建議，指他可以終止與光明代理的獨家代理委任協議而因此無須向光明代理繳付任何佣金
- (ii) 依華同意不會在「物業資料表格」（「表格 1」）中提及該建築命令
- (iii) 依華告訴溫先生寶利願意以\$630 萬購買該物業
- (iv) 依華建議溫先生在該臨時合約中訂明他須於成交時交付該物業的空置管有權予買家

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

18. 作為寶利的代理，亞新應就以下哪項/些事項向寶利作出忠告？

- (i) 如果她未能在某指定日期繳付佣金，至醒代理會委託一間收數公司追收欠款
- (ii) 該物業是受制於一項建築命令
- (iii) 該物業是受制於一項押記備忘錄
- (iv) 應把訂金託管在律師行內

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

附錄 VI

19. 在成交當天，溫先生應處理以下哪項/些事情以確保能交付該物業空置管有權予寶利？

- (i) 把不會連同該物業出售的所有實產移走
- (ii) 確保沒有人仍留在該物業內
- (iii) 把該物業的鎖匙交付予寶利
- (iv) 將電費按金帳戶持有人的名稱轉至寶利名下

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

20. 至醒代理指示收數公司向寶利追收拖欠的佣金，以下哪幾項至醒代理的作為可能違反了《個人資料 (私隱) 條例》？

- (i) 至醒代理向該收數公司提供該物業的地址
- (ii) 至醒代理將寶利的身份證副本交給該收數公司
- (iii) 至醒代理將寶利欠繳的佣金金額告知該收數公司
- (iv) 至醒代理向該收數公司提供寶利的母親的電話號碼

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