



地產代理 營業員

資格考試(細牌)考試精讀

第十四版



美聯大學堂

編著及出版

美聯叢書《專業資格系列》

地產代理營業員
資格考試(細牌)考試精讀



美聯大學堂 編著及出版

美聯大學堂簡介

「美聯大學堂」是「美聯集團」轄下之全資附屬機構，美聯集團一向相信人才是成功企業最重要的資產，故早於1979年，已成立「培訓及發展部」，致力為員工提供專業培訓，提升員工質素及工作技巧。1999年更正名為「美聯大學堂」（下稱「大學堂」）以表明集團以推動地產代理專業化發展為己任。

「大學堂」秉承集團「以人為本、育人為才」的方針，以專業、創新及多元化為發展動力，不斷為集團及行業引入新元素新思維，為行業專業化作導航。

早於1999年，地產代理監管局（下稱「地監局」）推行發牌制度之始，我們已舉辦「地產代理牌照課程」，為有志入行人士提供有系統及專業的培訓，至今已培育了不少新秀精英考取資格考試優異殊榮，而及格率亦往較市場為高。

2005年，地監局欲進一步提升地產代理的質素，於同年8月推出「地產代理持續專業進修（CPD）計劃」。「大學堂」率先響應，申請其課程成為CPD課程，並成功獲香港學術及職業資歷評審局認可，為業界專業化起領導角色。2007年更邁向另一里程碑，其「卓越銷售和專業銷售團隊管理」證書課程，成功獲得審批為認可持續進修基金課程（CEF），此為業界首創，並肯定其地產代理專業培訓的地位。

除卻提供課堂培訓外，我們更於文字教育上下功夫，出版多系列叢書包括《專業資格系列》、《代理實務系列》及《成長通識系列》，將行業知識普及化。在創新及多元化方面，「大學堂」更結合多媒體技術於培訓中、成功研發網上地產代理實務和法律動畫課程、網上互動遊戲測驗等，及後更自行設計和生產管理遊戲套裝，鼓勵創作具本地特色的培訓工具。



回顧「大學堂」的發展，當中得到了不少認同，包括榮獲「最佳管理培訓及發展獎（發展類別）－優異獎」、國際標準組織頒發之 ISO9001：2015 品質認可證書、榮獲「最佳業務實踐獎－簡化管治」、協助集團取得首屆人才企業的尊稱、培訓集團精英取得「傑出推銷員」及奪取全行唯一 EAA「傑出地產代理獎」等殊榮。

展望未來，我們將繼續以專業、創新及多元化的精神，為集團培育優秀及專業的員工，更會不斷與各海內外大學及不同企業作交流學習，務求為行業的專業化及普及化添上新動力及新元素，同時為社會公眾提供更多的行業知識。



導讀

歡迎你閱讀本書！這本書可助你作最佳準備，考取「營業員資格考試」。

本書自 2005 年推出，一直深受考生歡迎，原因是我們以貼近考牌趨勢為目標，不斷按市場變化更新本書的內容。令本書資料更趨完備。

第一章「考牌入行須知」告訴你有關發牌制度、牌照種類、兩種個人牌照的分別和領牌條件，亦為你比較「營業員資格考試」和「地產代理資格考試」。本章又告訴你「營業員資格考試」的範圍、試題分佈情況和考生應試攻略。

第二章「考試內容精讀」是本書的主要內容，我們將「營業員資格考試」的內容精簡扼要地以筆記形式展示，讓你一書在手，可隨時溫習準備考試。如你同時參加美聯大學堂舉辦的「營業員牌照課程」，效果則更佳。

第三章「考試第一部分（試題精輯）練習」含精選模擬試題 170 多條，並根據考試大綱的 6 個部分編排，助你複習考試重點和熟習考試模式。

第四章「考試第二部分（個案分析）練習」是針對考試第二部分而設，共有兩個參照考試新制的形式和難度而編寫的個案，可讓你熟習考試模式，並磨練出營業員必備的分析力。

第五章「模擬考試」是一個模擬真實考試的練習，第一部分（選擇題）有 40 題，第二部分（土地查冊）+（個案分析）共 10 題，是繼第三、四章後的試前最佳實戰練習。



第六章「參考資料」是營業員必須認識的中英詞彙和多份從業員常用的文件樣本。熟習此部分，對考牌和入行執業有十分大的幫助。

第七章「模擬試題答案」提供模擬試題答案及詳盡註釋，助你對考試內容有更深入理解，提升備試能力。

請好好利用本書，並預祝你考牌一舉成功。



目錄

美聯大學堂簡介	2
導讀	4

第一章「考牌入行須知」

入行須領牌	9
如何考取執業資格	11
考試範圍	13
試題分佈推測	15
精明考生攻略	16

第二章「考試內容精讀」

第一部分 簡介香港地產代理業	19
第二部分 《地產代理條例》及地產代理實務	23
第三部分 規管地產代理實務和物業轉易程序的法例	41
第四部分 土地註冊制度、查冊及與物業有關的資料系統的介紹	64
第五部分 簡介與建築物有關的知識、物業分類及物業管理	70
第六部分 批租和租務事宜	74

第三章「考試第一部分（試題精輯）練習」

第一部分 簡介香港地產代理業	79
第二部分 《地產代理條例》及地產代理實務	81
第三部分 規管地產代理實務和物業轉易程序的法例	106
第四部分 土地註冊制度、查冊及與物業有關的資料系統的介紹	121
第五部分 簡介與建築物有關的知識、物業分類及物業管理	133
第六部分 批租和租務事宜	138



第四章「考試第二部分（個案分析）練習」

個案一	144
個案二	152

第五章「模擬考試」

第一部分（選擇題）	162
第二部分（土地查冊）+（個案分析）	178

第六章「參考資料」

查冊詞彙中、英對照表	189
土地查冊樣本	192
物業資訊網物業資料樣本	197
入伙紙樣本	199
標準文件表格（表格 1-6）樣本	203
表格 CR109	222

第七章「模擬試題答案」	225
-------------	-----



第一章 「考牌入行須知」

- 入行須領牌
- 如何考取執業資格
- 考試範圍
- 試題分佈推測
- 精明考生攻略



入行須領牌

發牌制度

地產代理業發牌制度，於 1999 年 1 月 1 日開始實施。在香港從事地產代理業務的個人和商號必須持牌執業，否則違法。

牌照種類

牌照有三種：

1. 營業員牌照
2. 地產代理（個人）牌照
3. 地產代理（公司）牌照

「地產代理」和「營業員」的分別

1. 持有「地產代理（個人）牌照」者可以以「獨資經營者」、「合夥人」或「實際控制全盤業務的董事」身分從事地產代理工作，也可以「僱員」身分從事地產代理工作。
2. 每一個地產代理營業地點應由一名經理有效地及獨立地管理。而只有「地產代理（個人）牌照」持牌人才可被委任為經理。
3. 持有「營業員牌照」者只可作為「地產代理」的「僱員」，並在其監督下從事地產代理工作。



領牌條件

要申請地產代理（個人）牌照或營業員牌照，新入行人士必須：

- a) 年滿十八歲；
- b) 符合「適當人選標準」，即：
 - 1. 財政穩健；
 - 2. 心智健全；
 - 3. 未曾因欺詐、舞弊或其他不誠實行為而在香港或其他地方被定罪；
 - 4. 未曾根據《地產代理條例》被定罪並被判處監禁；
 - 5. 未曾在曾被取消持有地產代理牌照資格的公司內任職董事或高級人員；及
 - 6. 監管局在其他方面認為申請人是持有牌照的適當人選。
- c) 完成中五或具有同等程度學歷；及
- d) 在申請地產代理（個人）牌照或營業員牌照之日前十二個月內通過監管局指定的有關資格考試。

如欲以獨資形式、合夥形式或公司形式經營地產代理業務，請向地產代理監管局查詢詳情：

地產代理監管局

香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 48 樓

電話：2111 2777（熱線）

傳真：2598 9596

如何考取執業資格

兩種執業資格考試

由 1999 年 1 月 1 日起，從事地產代理業務的任何人士必須持有地產代理或營業員牌照。新入行人士必須通過「營業員資格考試」或「地產代理資格考試」。考試由高峰進修學院舉辦。兩種資格考試的形式均是多項選擇題。

「營業員資格考試」和「地產代理資格考試」之比較：

	營業員資格考試	地產代理資格考試
* 考試費用	HK\$550 (2020 年)	HK\$800 (2020 年)
考試時間	2 小時 30 分鐘	3 小時
考試形式	多項選擇題 (筆試) · 第一部分：40 條題目 · 第二部分：10 條題目 (土地查冊) + (個案分析)	多項選擇題 (筆試) · 第一部分：30 條題目 · 第二部分：20 條題目 (土地查冊) + (個案分析)
合格準則	兩部分的合格分數為各部分總分的 60%，即： · 第一部分：48 分 (總分為 80 分) · 第二部分：12 分 (總分為 20 分)	兩部分的合格分數為各部分總分的 60%，即： · 第一部分：36 分 (總分為 60 分) · 第二部分：24 分 (總分為 40 分)
	註 1：第一及第二部分須同時取得合格，才能獲取考試合格的成績 註 2：「缺席」及「取消資格」的考生不獲評分	
牌照費用	年費 HK\$1,280 (12 個月) HK\$2,510 (24 個月)	年費 HK\$2,010 (12 個月) HK\$3,930 (24 個月)
考試範圍	共 6 個部分： · 簡介香港地產代理業 · 《地產代理條例》及地產代理實務 · 規管地產代理實務和物業轉易程序的法例 · 土地註冊制度、查冊及與物業有關的資料的系統介紹 · 簡介與建築物有關的知識、物業分類及物業管理 · 批租和租務事宜	共 8 個部分： · 簡介香港地產代理業 · 《地產代理條例》及地產代理實務 · 規管地產代理實務和物業轉易程序的法例 · 土地註冊制度、查冊及與物業有關的資料系統的介紹 · 簡介與建築物有關的知識、物業分類及物業管理 · 物業估價的原則和實務 · 批租和租務事宜 · 有效管理地產代理業務及監督營業員，確保符合規定
考試程度	程度較淺： 要求考生對考試內容有基本認識及能按照地監局守則處理物業交易、租賃	程度較深： 要求考生對考試內容有較深入了解及認識，並能正確運用於物業交易、租賃及營業員的管理上



查詢電話

查詢考試詳情可致電：

1. **高峰進修學院：**
電話：2919 1467 / 2919 1468 / 2919 1478
2. **地產代理監管局：**
電話：2111 2777（熱線），2150 2468（考試及培訓）



考試範圍

「營業員資格考試」考試範圍如下：

1. 簡介香港地產代理業

營業員必須對地產代理業具備初步認識，內容包括：

- 香港地產的不同發展情況
- 香港地產代理業的發展
- 房屋和土地政策
- 物業市場供應量和需求量的每年統計數字
- 物業市場中地產代理角色和職能
- 頒布《地產代理條例》的來由
- 市民對地產代理業的期望

2. 《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》及監管局具備基本認識，並具熟悉監管局就物業訂明的守則，及須能夠處理典型的物業交易，內容包括：

- 地產代理業的法定規管組織
- 遵守監管局的發牌條件
- 地產代理的法定職責與《地產代理條例》
- 《操守守則》
- 《執業規例》
- 遵守與地產代理業有關的指引

3. 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。地產代理亦須對物業轉易程序、按揭和稅務事宜具備初步認識，內容包括：

- 普通法的基本概念
- 衡平法的基本概念
- 成文法
- 代理法的原則
- 合約法的原則
- 疏忽



- 與地產代理實務有關的其他條例
- 物業轉易實務和程序：從訂立臨時買賣合約至完成交易
- 按揭
- 物業相關稅項的簡介

4. 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，內容包括：

- 土地查冊所涉及技術性名詞和要點
- 土地查冊
- 如何分析查冊文件
- 可供公眾查閱的統計資料
- 查閱其他土地／物業資料系統

5. 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，內容包括：

- 政府批地條件
- 《建築物條例》
- 影響現有樓宇的問題
- 物業管理

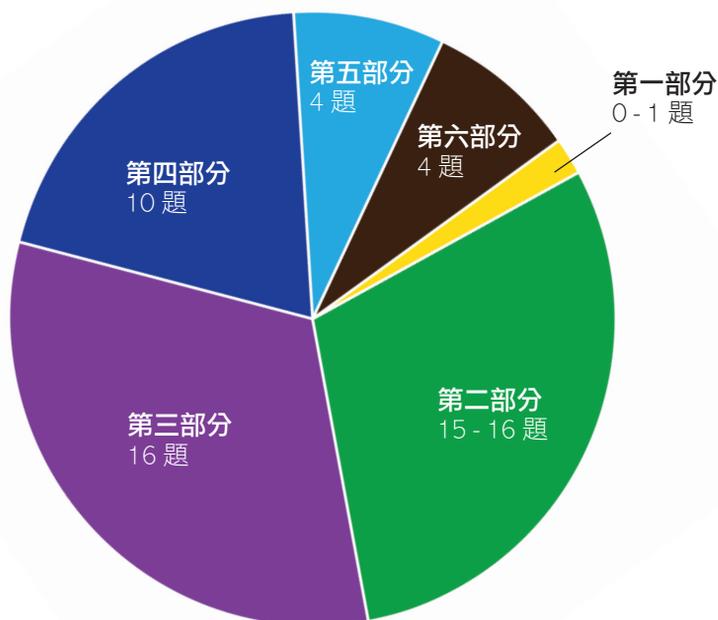
6. 批租和租務事宜

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，內容包括：

- 租約種類
- 租約印花稅
- 租客權益
- 租客責任
- 業主權益
- 業主責任
- 終止租務關係
- 續租程序
- CR 表格



試題分佈推測



- 第一部分：簡介香港地產代理業
- 第二部分：《地產代理條例》及地產代理實務
- 第三部分：規管地產代理實務和物業轉易程序的法例
- 第四部分：土地註冊制度、查冊及與物業有關的資料系統的介紹
- 第五部分：簡介與建築物有關的知識、物業分類及物業管理
- 第六部分：批租和租務事宜

精明考生攻略

1. 忌貼題目

考生應認真充分準備，存僥倖心態及靠貼題目的方法絕不可取。

2. 小心飲食

考生應試前一週需小心飲食，不要食用一些平時鮮有服食的食物和飲品，以免身體產生不良反應。

3. 睡眠充足

無論平日生活多繁忙，考試前一天必須有足夠睡眠，才會有良好反應和判斷力。

4. 預早收拾

考生應早一天收拾好身份證、准考證、原子筆／HB 鉛筆、擦膠。

5. 早到視察

考生應預早（至少半小時）到考場，以熟習環境，預備心情。

6. 時間分配

應試時做好時間分配，平均每題用 3 分鐘，切勿在個別難定答案的題目上花太多時間。

7. 小心字眼

考生應小心辨別問題的意思，弄清容易混淆的字眼，如「非」、「不需」、「必須」、「非必須」、「買家」及「賣家」等，從而選擇最合適的答案或組合。



8. 畫時間線

考生回答有關時間的問題時，可利用時間線弄清不同時間發生的事件，使問題更為清晰。

9. 小心數字

考生回答有關運算的問題時，要小心選擇答案，分辨容易混淆的數字，如 \$4,868 及 \$4,686 等。

10. 小心漏答

於應試的最後一分鐘，考生應小心查閱每題問題，確保每題均已作答，避免遺漏。



免責聲明

在本書內所載的資料和素材（“該等素材”）屬一般性質及只供參考。在籌備該等素材時，雖已作出合理謹慎措施，但美聯大學堂有限公司（“本公司”）及／或本集團的任何成員不會就該等素材之完整性、準確性、及時性及可靠性，或該等素材適合某特定用途，作出任何形式的陳述或保證（不論是明示或隱含的）。“本集團”指(i)本公司；(ii)本公司之任何控股公司、附屬公司及／或相聯公司；(iii)其他與本公司屬同一集團的公司及；(iv)在上述(i)、(ii)及／或(iii)內提及的任何公司的董事、人員和僱員。

該等素材基於該等素材首次發佈之日可知之資訊來源及以當時的“現狀”為依據，未必能夠反映其最新發展。上述的資訊來源未經本集團之任何成員所核實。該等素材可能會在沒有事先通知的情況下被更改，而本集團之任何成員並未有任何責任更新或修改該等素材。該等素材可能含有由第三方所提供的資料或素材，涵載上述的資料或素材不應被理解為本集團之任何成員對其核准或認可，或本集團之任何成員與上述第三方有任何關聯。

本集團之每位成員在法律容許的最大限度下，聲明免除任何由(i)該等素材；(ii)使用或不當使用或倚賴該等素材或其任何部分；(iii)該等素材內的任何錯誤、遺漏或錯誤陳述；及／或(iv)任何人因使用或錯誤使用或倚賴該等素材或其任何部分而作出的行為或不作為所引致，或與其有關連的任何損失或損害的任何及所有責任（不論是在侵權法、合同法或其他法規下的責任）。本集團之任何成員並不接受或承擔任何上述事項所引致的損失或損害而招致的責任。

該等素材並非亦不應被視作為本集團之任何成員的意見或見解。該等素材並非擬作提供或取代任何專業或投資意見，亦不應被視作任何專業或投資意見。在作出任何交易決定前，請核實該等素材之準確性，及尋求適當之專業意見。任何使用或倚賴該等素材須自負風險。本集團之任何成員並非提供任何金融或投資意見，及該等素材亦不可被視為推介、邀約或游說出售或購買任何產品、證券、投資、物業及／或服務。

如未有取得本公司的書面事先同意，該等素材或其任何部分不可以任何形式或方式被複製、派發或轉交予任何人。

藉着閱覽該等素材，你已無條件同意本免責聲明的條款及條件。

Disclaimer

The information and materials contained in this book (the “Materials”) are general in nature and for reference only. Whilst reasonable care has been taken in preparing the Materials, no representation or warranty of any kind (whether express or implied) is made by Midland University Limited (the “Company”) and/or any member of the Group as to the completeness, accuracy, timeliness or reliability of the Materials or that the Materials are fit for a particular purpose. The Group shall mean (i) the Company; (ii) any holding, subsidiary and/or associate company of the Company; (iii) other companies within the same group of companies as the Company; and (iv) the directors, officers and employees of any company mentioned in (i), (ii) and/or (iii) above.

The Materials are provided on an “as-is” basis and from sources available as at the date of the first publication of the Materials and may not reflect current developments, and such sources have not been verified by any member of the Group. The Materials are subject to change without prior notice and no member of the Group shall be under any obligation to update or change the Materials. The Materials may contain information or materials from third parties and inclusion of such information or materials shall not be construed as any approval or endorsement thereof by any member of the Group or any affiliation between any member of the Group and any such third parties.

Each member of the Group disclaims, to the fullest extent permitted by law, any and all liability (whether in tort, contract or otherwise) for any loss or damage arising out of or in connection with (i) the Materials; (ii) the use or misuse of or reliance of the Materials or any part thereof; (iii) any error, omission or misstatement in the Materials; and/or (iv) any act or omission made by any person as a result of the use or misuse of or reliance of the Materials or any part thereof. No member of the Group shall accept or have any liability for any loss or damage in respect of any of the aforesaid matters.

The Materials are not and shall not be considered as the advice or opinion of any member of the Group. The Materials are not intended to provide or substitute professional or investment advice and shall not be construed as any professional or investment advice. Please seek appropriate professional advice before making any decision on any transaction and verify the accuracy of the Materials. Any use of or reliance on the Materials shall be at your own risk. No financial or investment advice is provided by any member of the Group and the Materials are not recommendation, offer to sell or purchase, or solicitation of any offer to sell or purchase any product, securities, investment, property and/or services.

The Materials shall not be reproduced, distributed or transmitted to any person, in whole or in part, or in any form or manner, without the express prior written consent of the Company.

By viewing the Materials, you unconditionally agree to the terms and conditions of this Disclaimer.



誠聘 為理想拼搏的你

攜手成就「置」富人生

招聘物業顧問

- ✓ 豐厚佣金
- ✓ 專業多元培訓
- ✓ 優越獎勵及福利計劃
- ✓ 龐大分行網絡
- ✓ 強大網上平台及科技支援

· 中五或以上學歷 · 良好溝通技巧

其他招聘職位 | 分行行政文員 | 電腦技術員 | 會計文員

預約面試/查詢 ☎ 2316 8811 ☎ 5501 6811 | recruit@midland.com.hk

所有申請者資料絕對保密，只用作招聘用途

「置」富人生系列
— Agent Story —
美聯精英分享精彩成功故事



更多職位空缺歡迎瀏覽「人才招募」網頁 www.midland.com.hk/joinus



培育地產代理專才

皇牌課程

- 地產代理牌照課程
- 營業員牌照課程
- 地產代理持續專業進修計劃 (CPD) 課程
- 「卓越銷售及專業銷售團隊管理證書」課程



歷年平均合格率均高於市場

加深公眾對行業的認知

大型公開專題講座

提供行業及專業性培訓，深受外界推崇備至

大學堂皇牌出版系列



- 工商舖投資全攻略
- 地產代理天書
- 營業員專業資格考試精輯
- 澳門房地產中介業天書
- 地產代理資格考試試題精輯
- 地產代理百問百答

查詢及報讀熱線：(852)2316 8000

地產代理營業員專業資格考試精讀

編著 : 美聯大學堂
出版 : 美聯大學堂
電話 : 2316 8000
發行 : 香港聯合書刊物流有限公司
部分相片提供 : thinkstock
版次 : 2020年7月第14版

版權所有 翻印必究

ISBN-13 : 978-988-12553-7-2

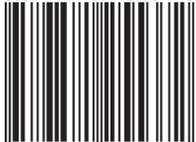
助你考牌一舉成功

全新
內容

- ▶ 考試第一部分練習題170多條
- ▶ 考試第二部分(個案分析)練習
- ▶ 模擬考試
- ▶ 如何考取執業資格
- ▶ 考試範圍
- ▶ 精明考生攻略

隨書附送：便捷提示卡

ISBN 978-988-12553-7-2



9 789881 255372

HK\$78



試閱完畢，如欲購買書籍

請到美聯大學堂網站或

致電「美聯大學堂」熱線：2316-8383 查詢