



地產代理資格考試(大牌) 考試精讀

第十五版



美聯叢書《專業資格系列》

地產代理資格考試(大牌) 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、用人唯才」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，「大學堂」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成績殊榮，而及格率亦往往較市場為高。

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，為業界專業化擔起領導角色。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》、《物業天地系列》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。近年「大學堂」更推出以手機為平台的線上學習課程，為同事提供全天候無間斷學習空間。

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 ISO 9001：2015 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、培訓集團精英取得地產代理監管局的「傑出地產代理獎」、「傑出新人獎」、香港管理專業協會的「傑出推銷員」及「傑出新晉培訓導師獎」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「地產代理資格考試」。

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「地產代理資格考試」和「營業員資格考試」。本章又告訴你「地產代理資格考試」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「地產代理資格考試」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。

第三章「考試第一部分（試題精輯）練習」含精選模擬試題，並根據考試大綱的 8 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（查冊及個案分析）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，並磨練出地產代理必備的分析力。

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 30 題，第二部分（查冊及個案分析）有 20 題，是繼第三、四章後的試前最佳實戰練習。

第六章「參考資料」是地產代理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	16
精明考生攻略	17

第二章「考試內容精讀」

第一部分 簡介香港地產代理業	20
第二部分 《地產代理條例》及地產代理實務	24
第三部分 規管地產代理實務和物業轉易程序的法例	40
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	59
第五部分 簡介與建築物有關的知識、物業分類及物業管理	65
第六部分 物業估價的原則和實務	69
第七部分 批租和租務事宜	72
第八部分 有效管理地產代理業務及監督營業員，確保符合規定	76

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	82
第二部分 《地產代理條例》及地產代理實務	84
第三部分 規管地產代理實務和物業轉易程序的法例	112
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	140
第五部分 簡介與建築物有關的知識、物業分類及物業管理	155
第六部分 物業估價的原則和實務	165
第七部分 批租和租務事宜	168
第八部分 有效管理地產代理業務及監督營業員，確保符合規定	177

第四章「考試第二部分練習」

練習一	186
練習二	201

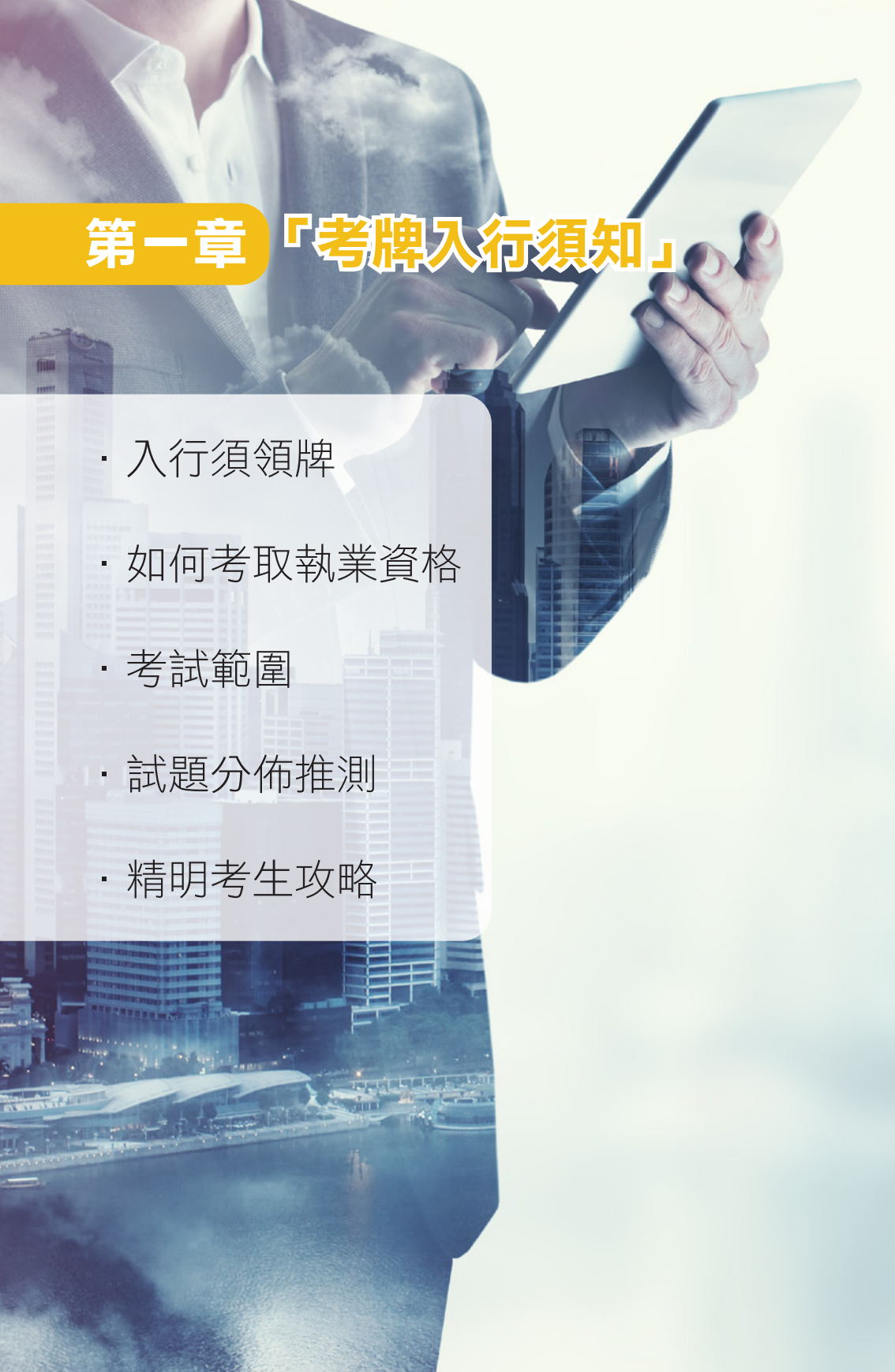
第五章「模擬考試」

第一部分（選擇題）	219
第二部分（查冊及個案分析）	232

第六章「參考資料」

查冊詞彙中、英對照表	253
土地查冊樣本	256
物業資訊網物業資料樣本	261
入伙紙樣本	264
標準文件表格（表格 1-6）樣本	267
表格 CR109	286

第七章「模擬試題答案」	289
-------------	-----



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



第一章 考牌入行須知

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

地址：香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 26 樓 2601 室

電話：2111 2777

傳真：2598 9596

電郵：enquiry@eaa.org.hk



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「地產代理資格考試」或「營業員資格考試」。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：

	營業員牌照	地產代理資格考試
* 考試費用	HK\$650	HK\$900
考試時間	2 小時 30 分鐘	3 小時
考試形式	50 題多項選擇題（筆試 / 電腦試） · 第一部分：40 條題目 · 第二部分：10 條題目（土地查冊及個案分析）	50 題多項選擇題（筆試） · 第一部分：30 條題目 · 第二部分：20 條題目（土地查冊及個案分析）
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：第一及第二部分皆須同時取得合格，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
考試合格可申請之牌照	營業員牌照	營業員牌照 / 地產代理（個人）牌照



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



考試範圍

「地產代理資格考試」考試範圍如下：

1. 簡介香港地產代理業

地產代理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

地產代理必須對《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

地產代理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

地產代理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

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，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. 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，內容包括：

- 物業價值定義
- 地產物業的需求和供應
- 地產物業可有的不同價值
- 估價方法
- 地盤估價方法
- 物業市場
- 估價報告



7. 批租和租務事宜

地產代理必須對基本用語、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

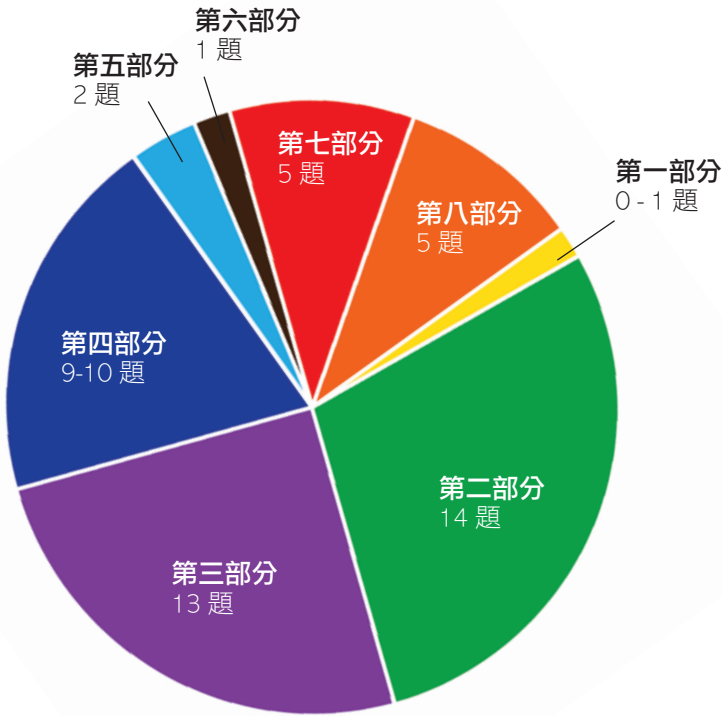
8. 有效管理地產代理業務及監督營業員，確保符合規定

地產代理必須能夠融會前述各部分的知識和理解，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，內容包括：

- 因他人作為而負上的法律責任
- 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
- 遵守其他法例
- 物業資料的管理
- 處理投訴與佣金



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：物業估價的原則和實務
- 第七部分：批租和租務事宜
- 第八部分：有效管理地產代理業務及監督營業員，確保符合規定



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，才会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（定義如下），包括或不限於該等素材的編輯及作者，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／或有聯繫公司；(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，未必能夠反映其之後的發展。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（包括及不限於在侵權法、合同法或其他法規下的責任）。除法律不容許卸除的法律責任外，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，請尋求適當專業意見，及核實該等素材之準確性。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。

本免責聲明以中、英兩語撮寫，如兩者有任何差異 則以英文版本為主。

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 defined below), including but not limited to the editor(s) and writer(s) of the Materials 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 later 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 (including but not limited to any tort law, contract law or any other liabilities under any laws and regulations). No member of the Group shall accept or have any liability for any loss or damage in respect of any of the aforesaid matters, other than any liability that is non-exemptible by law.

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.

This Disclaimer is prepared in both English and Chinese, and in case of discrepancies between the two versions, the English version shall prevail.



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 | 各類後勤職位

預約面試/查詢 ☎ 2316 8811 ☎ 5501 6811 | recruit-adv@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

歡迎瀏覽



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





2809 3838



6113 6472

你的 投保「搜」選

引領自主投保體驗



服務範疇



保險策劃



強積金策劃



企業保險方案

讚好我們



獨家限定優惠
盡在 f 專頁



人壽保險



自願醫保



危疾保險



投資相連保險



儲蓄保險



扣稅年金



勞工保險



團體醫療及
人壽保險



汽車保險



家居保險



火險



寵物保險

Our Team⁺

美聯移民 美聯升學

美聯移民團隊擁有超過三十年移民行業專業經驗，曾幫助數萬個家庭移民香港及海外，接受海外及香港多家媒體採訪報道，是移民業界的指標

美聯升學作為鮮有具有上市公司背景的香港本土升學團隊，擁有專業相關及內地升學專家團隊，為超過5000學子圓夢名校，申請成功率達95%

● 專業移民業務範圍

香港簽證、出國移民、學生簽證等出入境業務，專業移民團隊為您保駕護航。

● 專業升學業務範圍

香港中小學、國際學校、副學士、學士、碩士學位申請等，個性化申請，拒絕模板化！

● 升學服務包括

升學評估、學習申請、面試輔導、文書撰寫、學生宿舍等。

5000+

超過5000名學子
成功申請香港名校

95%+

子女升學申請成功
率達95%以上

10000+

三十多年來幫助過萬
家庭完成移民理想

14+

業務覆蓋全球14個
國家及地區

升學

移民



2844 8200



9791 5710



www.mics.com.hk



美聯測量師行

MIDLAND SURVEYORS



美聯測量師行於一九八九年成立，為美聯集團（1200）之全資附屬公司。自成立以來，我們的測量團隊本著「公正持平 摯誠為客」的精神，致力為客戶提供全面的物業估價、物業投資及發展顧問等專業服務。

物業估價服務



按揭貸款



會計核數



資產審查



稅務/移民



買賣用途



法庭用途

項目策劃服務



物業併購/收購



地產發展
市場研究



租務管理

聯絡我們



+852 2801-4930



+852 2530-1357



syr@midland.com.hk



<http://www.midlandsyr.com.hk>



中環德輔道中19號環球大廈25樓2505-08室

9成半業主成功批核*



即時下載
經絡按揭APP

6大功能

申請按揭 一步到位



銀行實時
API利率



即時比較和
申請按揭



一二按揭
計算機



即時物業
估價



提早還款
計算機



負擔能力
計算機



↓立即下載

經絡按揭APP



長和集團
美聯集團
之聯營公司

f mReferral

www.mReferral.com

9426-2288

3196-6666

一按・二按・轉按・加按套現・高成數貸款・預先批核・私人貸款

*根據經絡2024年按揭申請個案統計，圖片只供參考。

mReferral Mortgage Brokerage Services (Incorporated in the British Virgin Islands with limited liability)



駿聯信貸
LEGEND CREDIT
香港聯交所上市公司(459)成員

駿聯信貸 樓按至快

利率低至8厘 最高可借8成

一按 二按 轉按

✓ 加按套現 ✓ 資金周轉 ✓ 任何物業 ✓ 貸款額不限

忠告：借錢梗要還，咪俾錢中介
查詢及投訴熱線：9228 6998 放債人牌照號碼：0105/2025

9228 6998



駿聯信貸
LEGEND CREDIT

培育專業 地產代理菁英

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。
歷年牌照考試平均合格率均高於市場。

專業課程



地產代理(個人)
牌照課程



地產代理營業員
牌照課程



驗樓證書課程



持續專業進修計劃
(CPD) 課程

皇牌書籍

熱線電話: (852) 2316 8000



- 地產代理資格考試(大牌)考試精讀
- 地產代理營業員資格考試(細牌)考試精讀
- 地產代理天書
- 買樓輕鬆學
- 物業銷售普通話輕鬆學
- 工商舖投資全攻略



地產代理資格考試 (大牌) 考試精讀

編 著 : 美聯大學堂有限公司
出 版 : 美聯大學堂有限公司
地 址 : 九龍長沙灣永康街九號 19 樓
電 話 : 2316 8000
發 行 : 聯合新零售 (香港) 有限公司
部分相片提供 : thinkstock
版 次 : 2025 年 9 月第 15 版

版權所有 翻印必究

ISBN-13 : 978-988-12554-9-5

查見常見詞彙	
文件類別	文書名稱
資料性文件	◆ 佔用許可證 OCCUPATION PERMIT (OP, 俗稱“入伙紙”) ◆ 滿意紙 CERTIFICATE OF COMPLIANCE ◆ 大廈公契 DEED OF MUTUAL COVENANT (DMC) ◆ 轉讓同意書 CONSENT TO ASSIGN ◆ 承諾書 UNDERTAKING ◆ 死亡證書 CERTIFIED COPY DEATH CERTIFICATE ◆ 解除轉讓限制證明書 LETTER FOR THE REMOVAL OF THE ALIENATION RESTRICTIONS (居屋補地價文件)
	◆ 臨約 PROVISIONAL AGREEMENT FOR SALE & PURCHASE ◆ 正約 AGREEMENT FOR SALE & PURCHASE ◆ 租約 TENANCY AGREEMENT (>三年必須註冊) ◆ 提名書 NOMINATION ◆ 取消合約 CANCELLATION AGREEMENT
產權負擔	按揭 / 法定押記 按揭 MORTGAGE / 法定押記 LEGAL CHARGE *解除 / 發還書: RELEASE / RECEIPT ON DISCHARGE / REASSIGNMENT 押記令 臨時押記令蓋印副本 SEALED COPY CHARGING ORDER: NOTICE TO SHOW CAUSE 正式押記令蓋印副本 SEALED COPY CHARGING ORDER: ABSOLUTE *解除：撤銷 DISCHARGE / MEMORANDUM OF SATISFACTION 建築命令 ORDER NO. XXX UNDER SECTION_____ OF BUILDING ORDINANCE REMARKS : S.24 - 清拆及還原維修令 / S.26 - 危險樓宇維修令 / S.27A - 斜坡維修令 / S.28 - 渠務工程維修令 *解除：履行書 LETTER OF COMPLIANCE 欠交管理費 押記備忘錄 MEMORANDUM OF CHARGE BY ABC MANAGEMENT LTD. *解除：解除備忘錄 MEMORANDUM OF SATISFACTION / MEMORANDUM OF DISCHARGE

重要事項通知		
事 項	書面通知時限	
持牌人更改香港聯絡地址通知	變更日計	14天
對監管局就有關佣金裁定不滿，向區域法院提出上訴	裁定日期計	14天內
持牌人收到監管局建議暫停吊銷或撤銷牌照書面通知，持牌人向監管局作出申述	發出書面通知計	21天內
任何持牌人在以下情況提出上訴： - 申請發牌或續牌被拒 - 獲發牌時被附加某些條件於牌照上 - 被暫時吊銷 / 撤銷牌照 - 被紀律制裁	左列有日期計	21天內
持牌地產代理僱用或終止僱用任何營業員	僱用或終止僱用日（包括當天計）	31天內
持牌地產代理委任或終止委任任何「經理」	委任日或終止（委任日計）	31天內
持牌地產代理成為合成員或終止作為合夥成員	成為或終止（成為合成員日）	31天內

實用網站



美聯大學堂

<http://www.midlandu.com.hk>

網站載有最新地產代理業相關的培訓資訊、網上自學課程、地產代理資格考試的制度、模擬試題及大學堂的各项課程、最新活動或講座資訊。

好書推介



地產代理天書

作者：鍾卓成律師

定價：HK\$128

《地產代理天書》將地產代理所顧及各方面的法律和實務知識，以深入淺出的手法介紹，又輔以生動有趣的實例作解釋，確是業內人士案頭上不可少的一本天書。



地產代理營業員資格考試(細牌)考試精讀

作者：美聯大學堂

定價：HK\$108

「美聯大學堂」舉辦考牌課程多年，學生成功考取資格的比率遠高於全港平均數，可說是考牌權威。此書《地產代理營業員資格考試(細牌)考試精讀》被譽為市場上最佳參考書之一。



買樓輕鬆學

作者：美聯大學堂

定價：HK\$108

《買樓輕鬆學》以一問一答的形式講解業主、買家、租客以及地產代理於交易過程及實務工作中常見的疑難，協助讀者加強對地產行業的認識，於置業、投資甚或工作上更得心應手。



物業銷售普通話輕鬆學

作者：美聯大學堂

定價：HK\$128

《物業銷售普通話輕鬆學》除了是內地房地產用語基礎入門工具書，更是從事物業銷售人士必備普通話學習讀物。本書將圍繞著物業銷售流程，透過地產代理從業員與普通話老師的模擬情境對話及其延展話題內容，學習如何運用普通話向客戶介紹物業、協助議價、講解物業買賣相關合約及提供售後服務等，藉以提升本地地產代理從業員的普通話會話能力。



助你考牌一舉成功！

- ★ 考試第一部分練習題300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 978-988-12554-9-5



9 789881 255495

HK\$118



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