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

第十五版

美聯物業
MIDLAND REALTY
Founded in 1973
香港聯交所上市公司（1200）成員
美聯物業代理有限公司 牌照號碼 C-000982

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，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》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」、香港通用檢測認證有限公司頒發 ISO 9001 品質管理系統證書、榮獲「最佳業務實踐獎」、協助美聯集團取得首屆人才企業的尊稱並連續 10 年成功延續嘉許而獲升格為「Super MD」、培訓集團精英取得地監局的「傑出地產代理獎」及「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，為美聯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 66
第五部分 簡介與建築物有關的知識、物業分類及物業管理 72
第六部分 批租和租務事宜 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 81
第二部分 《地產代理條例》及地產代理實務 83
第三部分 規管地產代理實務和物業轉易程序的法例 108
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 123
第五部分 簡介與建築物有關的知識、物業分類及物業管理 135
第六部分 批租和租務事宜 140

第四章「考試第二部分（個案分析）練習」

練習一 147
練習二 157

第五章「模擬考試」

第一部分（選擇題） 168
第二部分（土地查冊）+（個案分析） 184

第六章「參考資料」

查冊詞彙中、英對照表 195
土地查冊樣本 198
物業資訊網物業資料樣本 203
入伙紙樣本 205
標準文件表格（表格 1-6）樣本 209
表格 CR109 228

第七章「模擬試題答案」 231

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$650 (2024 年)	HK$900 (2024 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 (查冊及個案分析)	多項選擇題（筆試） · 第一部分：30 條題目 · 第二部分：20 條題目 (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：

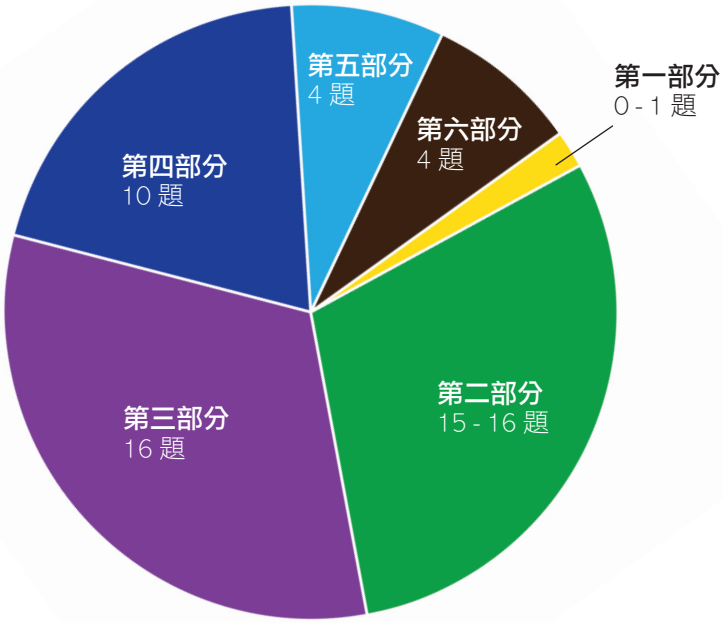
- 政府批地條件
- 《建築物條例》
- 影響現有樓宇的問題
- 物業管理

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、邀約或游説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.

美聯物業
MIDLAND REALTY
Founded in 1973
香港聯交所上市公司(1200)成員

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

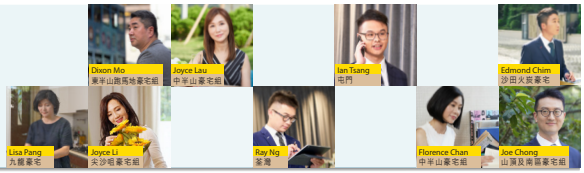
其他招聘職位　分行行政文員 | 電腦技術員 | 會計文員

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

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

搵樓·美聯夠快「搜」

美聯筍盤 立即下載
Download on the App Store
Google play

midland.com.hk
美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982

美聯物業 | 美聯集團 | 美聯物业香港 | midlandrealty

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

查詢及報讀熱線:(852)2316 8000

美聯大學堂

人才企業

www.facebook.com/midlandu

www.midlandu.com.hk

地產代理營業員資格考試（細牌）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　：2023 年 12 月第 15 版
（本書內容上如有更新將會於美聯大學堂網站公佈）
https://www.midlandu.com.hk

版權所有 翻印必究

ISBN-13：978-988-12554-5-7

「從價印花稅」(AVD) 的稅率概覽表

物業性質	稅率	適用/豁免簡介
非住宅	第2標準稅率	任何個人/公司（除非獲得豁免）
住宅	第1標準稅率	任何個人/公司（除非獲得豁免）【不論樓價多少】
	第2標準稅率	獲豁免的情況： 代表自己行事的香港永久性居民及在香港沒擁有其他任何住宅物業

從價印花稅第1標準稅率：

重要日期	物業售價或價值
2023年10月25日或之後	7.5%
2016年11月5日至2023年10月24日	15%

從價印花稅第2標準稅率：

物業售價或價值(以較高者為準)	稅率
3,000,000元或以內	100元
3,000,001元至3,528,240元	100元+超出3,000,000元的款額的10%
3,528,241元至4,500,000元	1.5%
4,500,001元至4,935,480元	67,500元+超出4,500,000元的款額的10%
4,935,481元至6,000,000元	2.25%
6,000,001元至6,642,860元	135,000元+超出6,000,000元的款額的10%
6,642,861元至9,000,000元	3.00%
9,000,001元至10,080,000元	270,000元+超出9,000,000元的款額的10%
10,080,001元至20,000,000元	3.75%
20,000,001元至21,739,120元	750,000元+超出20,000,000元的款額的10%
21,739,121元或以上	4.25%

便捷提示卡：請沿虛線「- -」剪下。

「買家印花稅」(BSD) 的稅率

稅率	主要針對 / 物業性質
7.5%	住宅物業 + 買家 (1) 非香港永久性居民；或 (2) 公司

「額外印花稅」(SSD) 的稅率

持有期	在2010年11月20日至2012年10月26日期間取得該物業	在2012年10月27日或之後取得並在2023年10月25日前處置該物業	在2021年10月26日或之後取得並在2023年10月25日或之後處置該物業
6個月或以內	15%	20%	20%
超過6個月但在12個月或以內	10%	15%	15%
超過12個月但在24個月或以內	5%	10%	10%
超過24個月但在36個月或以內	-	10%	-

租約印花稅稅率表

租期不超過 1 年	整個租期內的租金總和 x 0.25%
租期超過 1 年 但不超過 3 年	每年的平均租值 x 0.5%
租期超過 3 年	每年的平均租值 x 1%

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、地產代理資格考試的制度、大學堂的各項課程、最新活動或講座資訊等。

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》將地產代理所須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。

地產代理資格考試(大牌)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《地產代理資格考試試題精輯》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

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。

查冊詞彙中、英對照表

Glossary (Land Search)	查冊常用詞彙
Deceased	已故
Notice give under S.145A of Crimes Ordinance	警務處處長根據 刑事罪行條例第145A 條所發出之通知書 （物業曾用作賣淫場所）
Order under Section 24 of the Buildings Ordinance	清拆 / 復原令（由屋宇署發出）
Order under Section 26 of the Buildings Ordinance	危險樓宇維修令（由屋宇署發出）
Order under Section 27a of the Buildings Ordinance	斜坡維修令（由屋宇署發出）
Order under Section 28(3) of the Buildings Ordinance	渠務維修令（由屋宇署發出）
Memorandum of Rescission	終止 / 撤銷合約備忘
Sealed Copy of Bankruptcy Notice	出現破產行為通告蓋印副本
Sealed Copy of Charging Order Absolute	正式押記令蓋印副本（法院發出）
Sealed Copy of Charging Order Notice to Show Cause	臨時押記令蓋印副本（法院發出）
Sealed Copy of Notice of Intention to Proceed with Ancillary Relief	進行申請附屬濟助通知書蓋印副本 （離婚申請內有財產分配要求）
Sealed Copy of Receiving Order in Bankruptcy	接管令蓋印副本（破產案）
Sealed Copy of Writ of Summons	傳訊令狀蓋印副本 （法院訴訟文件）
Toleration Letter	容忍違約事項書（由地政總處發出）
Winding-Up Notice / Petition	公司清盤通知書 / 申請書

罪行及刑罰

罪　　行	最高刑罰 罰款	及 / 或	監禁
無牌經營地產代理業務	50萬	及 / 或	2年
無牌作為營業員	20萬	及 / 或	1年
無（個人）地產代理牌照而作為辦事處經理	15萬	及 / 或	6個月
作出或提出虛假的或誤導性的陳述 / 資料	20萬	及 / 或	1年
代客戶收取款項後未有交還款項予客戶或未有依照客戶指示而動用該款項	20萬	及 / 或	1年
收到客戶款項沒有交給所屬地產代理或存入開設的獨立信託戶口	20萬 （地產代理）	及 / 或	1年
	15萬 （營業員）	及 / 或	6個月

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天內
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時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	左列有關日期計	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夥成員或終止作為合夥成員	成為或終止 成為合夥成員日	31天內

便捷提示卡：請沿虛線「- -」剪下，再沿虛線「...」摺疊，隨身攜帶溫習。

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 978-988-12554-5-7

HK$108

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