



目錄

序	02
I) 考試資訊	05
II) 線上重要網頁	06
III) 考試過關心法	06
◆ 溫得其所	
◆ 讀得其效	
◆ 考得其法	
◆ 避得其誤	
IV) 重點內容及測驗	
1 第一部份 香港的房屋及土地政	09
第一部份 香港的房屋及土地政策	
— 問題及答案	10
2 第二部份 《地產代理條例》及地產代理實務	11
第二部份 《地產代理條例》及地產代理實務	
— 問題及答案	37
2A 第二部份附錄 地產代理監管局通告	54
第二部份附錄 地產代理監管局通告	
— 問題及答案	74
3 第三部份 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序	82
第三部份 其他規管地產代理實務的法律及物業轉易程序	
— 問題及答案	110

4	第四部份	土地註冊制度、查冊及與物業有關的資料系統的介紹	128
	第四部份	土地註冊制度 — 問題及答案	143
	第四部份	土地註冊制度 案例 1	150
	第四部份	土地註冊制度 案例 1 — 問題及答案	151
	第四部份	土地註冊制度 案例 2 — 問題及答案	154
	第四部份	土地註冊制度 案例 3 — 問題及答案	167
5	第五部分	簡介與建築物有關的知識、物業分類及物業管理	181
	第五部分	簡介與建築物有關的知識、物業分類及物業管理 — 問題及答案	193
6.	第六部份	物業估價的原則和實務	202
	第六部份	物業估價的原則和實務 — 問題及答案	206
7	第七部分	批租和租務事宜	208
	第七部分	批租和租務事宜 — 問題及答案	218
8.	第八部份	有效管理地產代理業務和營業員	227
	第八部份	有效管理地產代理業務和營業員 — 問題及答案	235
	附件 1.	地產代理標準文件：表格 1、3 及 4（二手住宅買賣用）	240
	附件 2.	差餉物業估價署「物業資訊網」樣本	250
	附件 3.	入伙紙樣本	251
	附件 4.	相關法規的時限要求	書翼



I) 考試資訊

地產代理資格考試範圍 (E 牌考試)	地產營業員考試範圍 (S 牌考試)
1 簡介香港地產代理業	1 簡介香港地產代理業
2 《地產代理條例》及地產代理實務	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	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	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	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	6 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	
考試模式 (選擇題)	
<甲部>: 30 條獨立試題	<甲部>: 40 條獨立試題
<乙部>: 20 條個案分析的試題	<乙部>: 10 條個案分析的試題
考生必須同時在兩個部份合格, 才能夠取得合格成績, 答對 60% 才合格	
考試費用 (2022 年)	
HK\$900	HK\$600
每年牌費	
HK\$2,010	HK\$1,280
查詢 地產代理監管局 電話: 2111 2777 職業訓練局高峰進修學院考試中心 電話: 2919 1467 / 2919 1468 / 2919 1478	

II) 線上重要網頁



地產代理監管局網址：
www.eaa.org.hk/zh-hk



高峰進修學院考試中心網址：
<https://www.peak.edu.hk/exam/tc>

馬 Sir 教室 - 考牌班課程及網上教學說明：
<https://www.masirconsulting.com/>
查詢：email：masircalsroom@gmail.com



馬 Sir Facebook 專頁：
<https://www.facebook.com/classroomofma>

馬 Sir 教室「地產代理資格考試最後一分鐘」Youtube 頻道：
<https://youtu.be/nr2xiPDYtss>




III) 考試過關心法

◆ 溫得其所

- ☆ 要理解內容的意義。
- ☆ 切勿只背誦題目的答案。
- ☆ 在溫習時可以細聲閱讀及寫下筆記。
- ☆ 分開不同階段去溫習。
- ☆ 把短期記憶變為中短期記憶。
- ☆ 在考試前數天，溫習重點。



◆ 讀得其效

- ☆ 考試重點：考試範圍第二、三、四、七部份。
- ☆ 地產代理監管局發出之通告及通告的問與答。
- ☆ 土地登記冊：要清楚文件的性質及其影響、文件與文件的相互關係。
- ☆ 土地查冊詞彙：熟讀中英詞彙對應表。
- ☆ 土地查冊：要多看，並嘗試向第三者解釋。
- ☆ 稅務條例：詳情可參閱稅務局的網頁問答部份。
- ☆ 問題及答案：完成每部份的內容，即時練習該部份的問題。
- ☆ 分辨正確答案及不正確答案的原因。
- ☆ 詳細資料可參考提供之網址及馬 Sir 的 Youtube 頻道。
- ☆ 重點以粗字體顯示、亦加上  “馬 SIR 提示”。

◆ 考得其法

- ☆ 考試當天應稍作休息，補充足夠水分及少許糖份，以充足的精神應付考試。
- ☆ 試卷開首一般也有數條較為深奧或冷門的題目，無需擔心，考試合格要求是答對 60% 的題目（即 30 題），所以不要自亂陣腳，保持自信及平常心。
- ☆ 試題不易理解，原因可能在於寫作以英文為藍本，再翻譯為中文。
- ☆ 處理試題時，先考慮提問的內容，以及所指的範圍才開始回答。
- ☆ 利用時間線回答屬於時間性的試題，順序列出發生事項的時間。
- ☆ 留意試題的重要字詞，以選擇最合適答案或組合，常見字詞如「非」、「不需」、「必填」、「必需」、「買家」、「賣家」、「住宅」、「非住宅」、「一手」、「二手」、「是正確」、「不正確」等，也影響選擇的答案。

- ☆ 考試時間充裕（E 牌考試及 S 牌考試，各自平均每條題目有 3.6 分鐘及 3 分鐘時間作答），無需急於完成。
- ☆ 由於考試是選擇題，可以嘗試用「撇除法」，先刪去不正確的答案，再尋找合適的答案。
- ☆ 個案試題是較易不合格的部份，建議在精神狀態最佳的開始時段首先完成。
- ☆ 弄清楚個案內每個角色的身份、責任，以及角色與角色之間的相互關係。
- ☆ 閱讀個案時以螢光筆標示重要事項（只適用於筆試）。
- ☆ 在土地登記冊上，劃清每階段產權負擔所屬的業主。

◆ 避得其誤

- ☆ 避免去錯考場，監考官可禁止考生進場或扣分。
- ☆ 避免遲到，因監考官有權禁止遲到的考生進場。
- ☆ 避免考試期間開啓手提電話，如響起鈴聲可被扣分或視為作弊。
- ☆ 避免以工作的習慣及經驗作答。
- ☆ 避免遺漏作答，交卷前應小心查閱每條題目，是否已選擇答案。
- ☆ 避免提早離開試場，善用時間覆核答案。
- ☆ 試卷第一部份多是針對日常工作上的謬誤，必須詳細了解地產代理監管局發出的通告，以及對營業員的工作指引。
- ☆ 試卷第二部份個案試題，應根據個案的情境作答。對於有經驗及重考的考生，建議必須、必須、必須放下日常工作的習慣及經驗，應以重新認識考試內容及要求的心態，以掌握準確的答案。



VI) 重點內容及測驗

第一部份 香港的房屋及土地政策

1. 香港的房屋及土地政策

1.1 物業價格 (Q1.01)

影響物業價格和波動的主要因素：	影響物業價格的技術性因素：
政治環境	按揭利率
經濟因素	按揭政策
房屋政策	人口增長及家庭組合
移民	失業率
土地供應	個人入息中位數

1.2 物業市場中地產代理的角色和職能

- ☆ 促銷人 (Promoter) – 在一手樓市場，協助發展商促銷
- ☆ 分銷人 (Distributor) – 在二手樓市場，協助業主出售物業及受買家委託尋找

1.3 市民對地產代理專業的期望 (Q1.02)

- ☆ 消費者從本身權益出發看地產代理業
- ☆ 地產代理業務中的專業水平



馬 SIR 提示 1

《地產代理條例》於 1997 年 5 月 21 日通過，地產代理監管局 (Estate Agent Authority) 亦在 1997 年 11 月 1 日正式成立。

第二部份 《地產代理條例》及地產代理實務

▼ 2.1 地產代理業的法定規管組織

地產代理監管局是根據《地產代理條例》(第 511 章)而成立的**法定機構**

2.1.1 地產代理監管局的主要職能和一般權力 (Q2.01)

- 規管與管制地產代理及營業員的營業
- 採取監管局認為適當或需要的行動，以促使地產代理及營業員**行事持正及稱職**，或維持或提高他們的地位
- 與教育機構聯絡、確保提供合適課程，促使業內人士持平及稱職，符合既定操守標準

▼ 2.2 地產代理監管局的組織架構

監管局共有成員 20 人，(包括主席 1 名，副主席 1 名及普通成員 18 名)，全部由行政長官委任，他們分別或同時屬於下列常設委員會的成員：

- 策略發展及管理委員會
- 紀律委員會
- 牌照委員會
- 執業及考試委員會
- 專業發展委員會

▼ 2.3 投訴處理

2.3.1 被調查持牌人必須

- 提供調查員指明的由該持牌人管有或控制的文件
- 提供解釋或提供調查員指明的進一步詳情
- 向調查員提供其在能力範圍內可合理提供的一切協助



馬 SIR 提示 2

投訴個案是由**監管局的僱員**或**監管局委任執業會計師**（「調查員」）進行調查。

2.3.2 紀律委員會在研訊有關個案時有以下權力 (Q2.02)

- 聽取經宣誓而作出的證供
- 傳召任何人出庭作供，並交出有關文件
- 判給證人合理開支
- 一般研訊需要公開進行，監管局有權將該研訊或其中部份以非公開形式進行，並可**禁制披露任何有關的文件及資料**。



馬 SIR 提示 3

投訴人、有關之持牌人及監管局委任的人員均可親自或委託律師代表研訊。

2.3.3 監管局或紀律委員會的紀律制裁權力

- **訓誡或譴責**有關的持牌人（於監管局及政府憲報刊登）
- 將指明的條件附加於有關的牌照上（例：於限期內修讀 CPD 學分）
- 更改已附加於該牌照上的任何條件
- 暫時**吊銷該牌照，不超過兩年**
- 撤銷該牌照
- 判處**不超過 HK\$300,000** 的指明款額的**罰款**
- 就以下費用的支付，作出其認為合適的命令：涉及有關程序的費用；作出建議的調查員的費用；投訴人的費用。