

《地產代理（發牌）規例》

(由地產代理監管局在房屋局局長批准下根據《地產代理條例》(第 511 章) 第 56 條訂立)

1. 生效日期

本規例自 1998 年 11 月 19 日起實施。

2. 釋義

在本規例中，除文意另有所指外——

"現存從業員" (existing practitioner) 指任何個人 (包括資深從業員) 而他在緊接實施日期前的一年內的某段時間曾在香港進行地產代理工作；

"專業測量師" (professional surveyor) 指在實施日期為香港測量師學會會員或為《測量師註冊條例》(第 417 章) 所指的註冊專業測量師的個人；

"資深從業員" (senior practitioner) 指在緊接實施日期前的 7 年內有至少 6 年或合計共有至少 6 年是在香港進行地產代理工作的個人；

"實施日期" (implementation date) 指 1999 年 1 月 1 日；

"營業詳情說明書" (statement of particulars of business) 指由監管局按照第 10 條批給稱為營業詳情說明書的文件。

3. 登記冊

監管局須用以下格式設立和備存本條例第 13 條所指的登記冊——

- (a) 將有關事宜記錄在釘裝簿冊內或以其他可閱形式記錄；或
- (b) 將有關事宜以可閱形式以外的其他形式記錄，但該等紀錄必須能以可閱形式重現。

4. 表格

(1) 附表 1 的表格是為施行本條例及本規例而訂明的。

(2) 根據本條訂明的表格——

- (a) 須按照表格內所指明的指引及指示填寫；
- (b) 須附同表格內所指明的文件及 (如適用的話) 訂明費用；及
- (c) 若需在填妥後提交——
 - (i) 監管局；
 - (ii) 代監管局行事的另一人；或
 - (iii) 任何其他人，

則須以表格內所指明的方式 (如有的話) 如此提交。

5. 訂明費用

(1) 為施行本條例及本規例，附表 2 第 2 欄各項事宜的訂明費用為第 3 欄與其相對的位置所列者。

(2) 如任何牌照因任何理由不再有效，根據本條繳付的費用均不予退還。

(3) 就由兩人或多於兩人以合夥形式在某地點經營的地產代理業務而言，如一名合夥成員已就該業務繳付某項費用，則該合夥的所有其他成員在該項費用方面須承擔的法律責任即獲解除。

6. 最低年齡

任何個人除非在申請牌照當日已年滿 18 歲，否則無資格獲批給、持有或繼續持有牌照。

7. 持牌人的學歷及經驗

(1) 除第 (2) 款另有規定外，只有符合以下條件的個人方可獲批給牌照或獲為其牌照續期——

(a) 他已完成中學五年級教育或同等程度的教育，並於緊接他申請批給牌照的日期前的 12 個月內在有關考試中考獲合格成績；或

(b) 就於 2002 年 1 月 1 日前提出批給牌照申請的個人而言——

(i) 他是現存從業員或資深從業員，且符合有關條件；或

(ii) 他是專業測量師並於緊接實施日期前的 24 個月內有至少 12 個月或合計共有至少 12 個月在香港進行地產代理工作。

(2) 在 2001 年 12 月 31 日或之前，現存從業員或資深從業員可獲批給牌照，其牌照亦可獲續期，但該等牌照的有效期限須在該日期當日或之前屆滿，而該項批給或續期是附有規定的，即該等從業員須在該日期當日或之前符合有關條件。

(3) 根據第 (2) 款批給任何人的牌照在 2002 年 1 月 1 日或之後續期的先決條件為——

(a) 該人已在 2002 年 1 月 1 日之前符合有關條件；或

(b) 監管局已根據第 (4) 款就該人批准延期，且——

(i) 所延展的期間尚未屆滿；或

(ii) 在所延展的期間內，他已符合有關條件。

(4) 監管局如認為公正和合理，可批准將任何現存從業員或資深從業員符合有關條件的限期延長至 2002 年 1 月 1 日之後。

(5) 在本條中——

"有關考試" (relevant examination)——

(a) 就地產代理牌照而言，指地產代理的資格考試；

(b) 就營業員牌照而言，指地產代理的資格考試或營業員的資格考試，

而該等考試須與地產代理工作有關並由監管局在房屋局局長批准下藉憲報公告指明的；

"符合有關條件" (compliance with the relevant condition) ——

(a) 就資深從業員而言，指完成監管局在房屋局局長批准下藉憲報公告指明的與地產代理工作有關的訓練課程；

(b) 就現存從業員而言，指在有關考試中考獲合格成績。

8. 持牌地產代理公司的持牌董事的最少人數

任何公司須有至少一名董事是持牌地產代理，方有資格獲批給、持有或繼續持有地產代理牌照。

9. 牌照的有效期限

每個獲批給或續期的牌照的有效期限為自批給或續期之日（視屬何情況而定）起計的 12 個月，或監管局在該牌照內所指明的較短期間。

10. 營業詳情說明書

(1) 持牌地產代理在於某地點以特定營業名稱經營地產代理業務前，須就該地點及名稱向監管局申請批給營業詳情說明書，並須向監管局繳付關乎該業務的牌照費有關部分。

(2) 於接獲第 (1) 款所指的申請而牌照費有關部分亦已繳付後，監管局可向該持牌地產代理（如該業務由兩名或多於兩名持牌地產代理經營，則可向其中任何一名持牌地產代理）批給營業詳情說明書。

(3) 所批給的任何營業詳情說明書和應申請而續期的任何營業詳情說明書的有效期限，為已繳付的該業務的牌照費有關部分所關乎的期間，而該有效期限的屆滿日不得遲於——

(a) 將持有該說明書的人的地產代理牌照有效期屆滿日；或

(b) (如屬就合夥持有的說明書) 該合夥的任何成員的地產代理牌照有效期屆滿日（以最後

的屆滿日期為準)。

(4) 營業詳情說明書只在其中指名的人(如其中指名的人有兩名或多於兩名,則只在他們之中有至少一人)是持牌地產代理的情況下具有效力,據此,監管局可規定管有任何根據本款不再有效的說明書的人將該說明書交回。

(5) 為免生疑問,監管局就由兩人或多於兩人以合夥形式經營的業務批給營業詳情說明書或為該等業務的營業詳情說明書續期,不論有效期長短,並不使上述的人有權在他不再是持牌地產代理後進行地產代理工作。

(6) 凡任何人根據第(1)或(3)款為其獨自或是以合夥形式經營的業務申請批給營業詳情說明書或為該業務的營業詳情說明書申請續期,不論該申請是與就批給地產代理牌照或地產代理牌照續期而提出的申請同時提出或是在其後提出,均構成後述申請的一部分。

11. 補發牌照或營業詳情說明書

如監管局信納任何牌照或營業詳情說明書已遺失、被竊、損毀或銷毀,則監管局於持牌人繳付訂明費用後,可向持牌人補發牌照或營業詳情說明書(視屬何情況而定)。

12. 修訂牌照等的詳情

監管局於持牌人繳付訂明費用和交出監管局所需的任何書面證據或其他證據後,可按該持牌人的請求修訂牌照或營業詳情說明書的任何詳情。

13. 牌照續期

牌照續期申請須於該牌照有效期屆滿前3個月至屆滿前1個月的期間內提出,或於監管局以書面准許的在該牌照有效期屆滿前的較短期間內提出。

14. 施加於持牌人的一般條件

(1) 每名地產代理牌照持有人——

(a) 須在並保持在他以地產代理身分經營業務的每個地點的顯眼位置展示有關的營業詳情說明書;

(b) 須在他發出或代他發出的信件、帳目、收據、單張、小冊子及其他文件上清楚而顯眼地述明以下事項——

(i) 有關持牌人的姓名或名稱;

(ii) 他的牌照號碼;

(iii) 在有關營業詳情說明書內述明的營業名稱;及

(iv) 在有關營業詳情說明書內述明的營業地點;

(c) 須在所有由他或代他發出或發布的廣告(單張及小冊子除外)內清楚而顯眼地述明(b)(i)、(ii)及(iii)段所規定的資料;

(d) 不得在批給他的營業詳情說明書內所指明的營業地點以外的地點或以該說明書內所指明的營業名稱以外的名稱經營地產代理業務;及

(e) 在他的營業詳情說明書內所述任何事項因任何理由而屬不正確時,須根據第12條向監管局申請將該說明書修訂。

(2) 每名持牌人須按監管局的書面請求將他的牌照交回監管局,以修訂或更改現有條件或將新條件附加於牌照。

(3) 為施行本條,凡持牌地產代理在任何地點以不同的營業名稱經營地產代理業務,他須在該地點就每個如此使用的營業名稱展示一份營業詳情說明書。

15. 牌照申請不得於訂明期間內提出

為施行本條例第 25 條而訂明的期間為自以下日期起計的 12 個月——

- (a) 就批給有關牌照或有關牌照的續期而提出的申請被拒絕的日期；
- (b) 監管局撤銷有關牌照的日期；或
- (c) 針對該項拒絕或撤銷而提出的上訴（如有的話）獲裁定或被放棄的日期，視屬何情況而定。

16. 在申請有待處置期間作出的作為不屬違反
本條例第 15 及 16 條

(1) 如任何申請人在實施日期前已按照本規例就批給牌照提出申請，但該申請在實施日期當日或之前仍未獲最終處置，則該申請人不得僅以他在實施日期至他獲批給並接獲該牌照的日期的期間內，或在實施日期至他獲通知該申請被拒絕的日期的期間內作出有關條文所提述的任何事情為理由，而被視為違反該有關條文。

(2) 在本條中，"有關條文" (relevant provision)——

- (a) 就批給地產代理牌照而提出的申請而言，指本條例第 15 條；
- (b) 就批給營業員牌照而提出的申請而言，指本條例第 16 條。

附表 1 [第 4 條]

索引

牌照登記冊 表格 1

就批給地產代理（個人）牌照提出的申請 表格 2

就批給地產代理（公司）牌照／營業詳情說明書提出的申請 表格 3

就批給營業員牌照提出的申請 表格 4

地產代理（個人）牌照 表格 5

地產代理（公司）牌照 表格 6

營業員牌照 表格 7

就批給營業詳情說明書提出的申請 表格 8

營業詳情說明書 表格 9

就補發牌照／營業詳情說明書提出的申請 表格 10

就地產代理（個人）牌照續期提出的申請 表格 11

就地產代理（公司）牌照／營業詳情說明書續期提出的申請 表格 12

就營業員牌照續期提出的申請 表格 13

就營業詳情說明書續期提出的申請 表格 14

附表 2 [第 5 條]

費用

項 收費事項 費用

\$

1. 牌照的批給或續期

(a) 營業員牌照 每年\$2,300

(b) 地產代理（個人）牌照

——個人地產代理 每年\$3,600

另加

——在一個營業地點以每個營業名稱經營獨資 每年\$3,800

／合夥業務

另加

——在每個額外營業地點以每個營業名稱營業 每年\$3,800

(c) 地產代理(公司)牌照

——以一個營業名稱——

(i) 在一個營業地點營業 每年\$5,000

(ii) 在每個額外營業地點營業 每年\$3,800

另加

——以每個額外營業名稱——

(i) 在一個營業地點營業 每年\$5,000

(ii) 在每個額外營業地點營業 每年\$3,800

凡批給牌照或為牌照續期為期少於一年，須繳付的牌照費須參照月份數目按比例計算，而不足一個月亦作一個月計算。

2. 補發牌照或營業詳情說明書 300
3. 修訂牌照的詳情或營業詳情說明書的詳情 300
4. 核證登記冊內任何記項的副本或摘錄 150

地產代理監管局主席

張建東

1998年10月13日

註 釋

本規例就地產代理及營業員的發牌訂定條文。

2. 第3及4條及附表1訂明備存登記冊的形式及格式和以下各項的表格及其內須載有的詳情——
 - (a) 就牌照及營業詳情說明書的批給、續期及補發而提出的申請；
 - (b) 牌照；
 - (c) 營業詳情說明書。
3. 第5條及附表2就以下事項訂明費用——
 - (a) 牌照的批給、續期、修訂及補發；
 - (b) 營業詳情說明書的修訂及補發；及
 - (c) 登記冊的核證副本或摘錄。
4. 獲持牌人資格的最低年齡訂明為18歲。(第6條)
5. 取得牌照的學歷訂明為完成中學五年級或同等程度的教育，且須在監管局指明的有關資格考試中考獲合格成績。對在1999年1月1日前具有地產代理工作經驗的個人亦訂明有替代的規定。(第7條)
6. 持牌地產代理公司須有至少一名董事是持牌地產代理。(第8條)
7. 牌照的有效期為12個月或牌照所指明的較短期間。(第9條)
8. 持牌地產代理須就他經營地產代理業務的每個營業地點及每個營業名稱繳付牌照費的有關部分，及向監管局取得營業詳情說明書，以在有關地點展示。(第10條)
9. 第11及12條就牌照或營業詳情說明書的補發及修訂訂定條文。
10. 牌照的續期申請須於牌照有效期屆滿前不多於3個月但不少於1個月的期間內提出。(第13條)
11. 施加於持牌人的一般條件計有以下方面：營業詳情說明書的展示、業務文件及廣告須述

明的詳情、營業名稱及營業地點以及交回牌照以作修改。(第 14 條)

12. 如任何人較早前就批給牌照或牌照續期提出的申請被拒絕、他的牌照被撤銷或他針對該項拒絕或撤銷而提出的上訴獲裁定或被放棄，則他不得在 12 個月內申請牌照。(第 15 條)

13. 申請人如於 1999 年 1 月 1 日前已就批給牌照提出申請，他不得由於在該項申請獲得處置前作出《地產代理條例》(第 511 章) 第 15 或 16 條所提述的任何事情而被視為違反該等條文。(第 16 條)