

《2009年地產代理（發牌）（修訂）（第2號）規例》  
小組委員會

2009年11月2日會議

參考便覽

目的

本參考便覽就地產代理監管局（下稱「監管局」）與中國房地產估價師與房地產經紀人學會（下稱「學會」）擬於《2009年地產代理（發牌）（修訂）（第2號）規例》（下稱「《修訂規例》」）通過後簽署的資格互認計劃（下稱「互認計劃」），提供補充資料。

2. 本參考便覽應與2009年10月7日的立法會參考資料摘要，以及運輸及房屋局於2009年10月22日就議員提問所作的書面答覆，一併閱讀。

諒解備忘錄

3. 地產代理界一直殷切期望，監管局和學會能早日確定實施「互認計劃」。

4. 《修訂條例》為監管局提供所需的法律依據，以便監管局在建議的「互認計劃」下履行其責任，向經過學會提名的內地地產代理，在他們修畢監管局根據「互認計劃」下特設的課程，並通過監管局在「互認計劃」下舉辦的考試後，發給地產代理牌照。

5. 監管局與學會於2009年1月簽訂諒解備忘錄（下稱「備忘錄」）。該備忘錄現載於附件（只備中文本），其內容反映了監管局與學會即將簽訂的正式協議的部分條文。備忘錄第6條訂明，雙方可根據「互認計劃」，各自提名地產代理供對方考慮。備忘錄第7條訂明，雙方在首年可根據「互認計劃」，各自最多提名300人，申請對方的地產代理牌照。至於日後每年的提名配額，將由監管局與學會進一步磋商議定。

6. 備忘錄第11條訂明，在《地產代理（發牌）規例》的所需修訂通

過後，監管局與學會便會就互認計劃簽訂正式協議。

## 在互認計劃下甄選地產代理提名給學會

7. 監管局與學會協定，凡持有有效地產代理牌照，而在地產代理或相關範疇具備五年工作經驗的香港地產代理，均有資格在互認計劃下獲監管局提名。至於內地的地產代理方面，凡持有學會簽發有效「房地產經紀人註冊證」的學會會員，並在地產代理業界具備兩年工作經驗，或在高等院校地產代理學系任職教授或助理教授，均符合資格在「互認計劃」下獲學會提名<sup>註 1</sup>。

8. 就監管局而言，假如申請提名給學會的人數超逾每年限額（首年 300 個），監管局會按照其訂下的一套預定甄選準則，篩選候選人，準則包括候選人在地產代理業界的額外工作經驗、較高學歷，以及從監管局持續專業進修計劃取得的學分。假如入圍候選人的數目仍然超逾限額，便會以抽籤決定入選者。上述的甄選準則，是監管局經過工作小組討論和徵詢廉政公署的意見後訂立。該工作小組由監管局董事局成員和地產代理業界增選成員組成。

9. 至於內地方面，倘內地申請人數超逾年度限額，學會會自行訂定一套篩選準則。

10. 「互認計劃」實施後，本港人士仍可透過「正常」程序(即完成內地高等或以上程度的教育，以及取得所需若干年的工作經驗，並且在學會的房地產經紀人執業資格考試中考獲合格成績)，申請內地地產代理牌照。同樣地，內地人士仍可透過「正常」程序(即完成中學五年級或同等程度教育，並且在監管局的地產代理資格考試中考獲合格成績)，向監管局申請有關牌照。

運輸及房屋局  
地產代理監管局  
2009 年 10 月

---

<sup>註 1</sup> 香港申請人須符合的其他要求，包括年滿 18 歲或以上、並無刑事定罪記錄和身體健康。內地申請人須符合的其他要求，包括年滿 18 歲或以上，並屬《地產代理條例》第 19 條所訂的適當持牌人選。



## 内地房地产经纪人 与香港地产代理 专业资格互认备忘录



### 甲部. 前言

#### 1. 双方

本备忘录由中国房地产估价师与房地产经纪人学会（以下简称“中房学”），与香港地产代理监管局（以下简称“监管局”）于2009年1月16日签订。

#### 2. 背景

(1) 根据中央人民政府与香港特别行政区政府签署的《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排》（以下简称《安排》）第十五条：

“一、双方鼓励专业人员资格的相互承认，推动彼此之间的专业技术人才交流。

二、双方主管部门或行业机构将研究、协商和制订相互承认专业人员资格的具体办法。”

为促进内地和香港的共同繁荣与发展，落实《安排》第十五条，中华人民共和国住房和城乡建设部与香港特别行政区政府期望通过内地房地产经纪人及香港地产代理专业资格互认（以下简称“资格互认”），推动两地房地产经纪领域的专业人才和专业技术的交流与合作。

(2) 为了实现以上期望，中房学与监管局已进行详细的磋商，并就资格互认一事达成以下共识。

#### 3. 资格互认的原则及基础

(1) 资格互认的原则：

- ①对等互惠原则；
- ②优势互补原则；
- ③总量控制原则；
- ④专职人员优先原则；
- ⑤实事求是、循序渐进原则。

(2) 内地房地产经纪人及香港地产代理均有严格的专业水平和职业道德标准。虽然两地的体制等不同，在具体要求方面存有某些差异，但双方同意以本备忘录的内容达成共识，确保两地执业人员达到对方要求，从而实现资格互认。

#### 4. 定义

本备忘录所称的“申请人”、“房地产经纪人”、“地产代理”解释如下：

“申请人”是指申请资格互认的内地房地产经纪人及香港地产代理。

“房地产经纪人”是指持有中房学按住房和城乡建设部规定发出的《房地产经纪人注册证》的个人。

“地产代理”是指持有监管局按香港特别行政区《地产代理条例》（香港法例第511章）发出的《地产代理牌照》的个人。

### 乙部. 资格互认的安排

#### 5. 实施资格互认的步骤

中房学及监管局同意，双方实施每批资格互认依下列步骤进行：

- ①步骤一：各自确定推荐名单；
- ②步骤二：双方交换推荐名单；
- ③步骤三：举办补充课程及测试；
- ④步骤四：授予资格，发出《房地产经纪人注册证》和《地产代理牌照》。

6. 步骤一：各自确定推荐名单

中房学及监管局将分别从符合条件的内地及香港申请人中，确定推荐名单。申请推荐的手续及收费，由双方各自决定。

7. 步骤二：双方交换推荐名单

(1) 中房学及监管局按约定的期限向对方提供推荐名单，推荐人数不应超过事先约定的推荐名额。

(2) 首批适用于双方的推荐名额为 300 人。

(3) 以后资格互认的批次及推荐名额，由双方视具体情况协商确定。

8. 步骤三：举办补充课程及测试

中房学及监管局将安排举办补充课程，供获对方推荐的申请人参加，并将就有关课程举办补充测试。

9. 步骤四：授予资格，发出《房地产经纪人注册证》和《地产代理牌照》

(1) 符合条件及通过补充测试的申请人可按有关程序获授有关资格，由中房学和监管局分别发出《房地产经纪人注册证》和《地产代理牌照》。

(2) 取得内地房地产经纪人资格和香港地产代理资格的费用按照对等原则由中房学与监管局协商确定。

10. 权利与义务

(1) 内地申请人藉资格互认而取得有关资格并获授《地产代理牌照》所享有的权利及所负的责任和义务跟香港《地产代理牌照》持有人相同。

(2) 香港申请人藉资格互认而取得有关资格并获授《房地产经纪人注册证》所享有的权利及所负的责任和义务跟内地《房地产经纪人注册证》持有人相同。

11. 办理相关手续的要求

(1) 为准备落实本备忘录所达成的共识，就上述安排，监管局需要进行立法程序更改《地产代理条例》有关条文，中房学需要经相关主管部门同意。双方同意在办妥相关手续后，正式签订协议书落实本备忘录所述的资格互认安排。

(2) 倘若任何一方无法办妥所需的手续，应以书面形式通知对方，取消本备忘录。届时双方无须负任何责任。

本备忘录于 2009 年 1 月 16 日在北京签署。

中国房地产估价师与  
房地产经纪人学会



会长 宋春华先生

香港地产代理监管局



主席 陈韵云女士