

立法會房屋事務委員會

內地房地產經紀人與香港地產代理
專業資格互認計劃

目的

本文件旨在向委員簡述有關地產代理監管局（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」）互認地產代理專業資格計劃（下稱「互認計劃」）的進展。

背景

2. 內地與香港互認對方的地產代理專業資格，是《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》的開放措施之一。就此，監管局與學會於2009年1月簽署諒解備忘錄，以顯示雙方就互認計劃達成協議的決心。

3. 為了令監管局能夠履行其在互認計劃下的責任，即向持有學會所發的房地產經紀人註冊證，而且獲得學會提名，並在互認計劃下具資格獲取監管局地產代理牌照的內地房地產經紀人，發給地產代理牌照，當局於2009年10月向立法會提交了《2009年地產代理（發牌）（修訂）（第2號）規例》（下稱「修訂規例」）。立法會成立了小組委員會審議修訂規例，並在該小組委員會建議下，通過了修訂規例。修訂規例已於2009年12月7日生效。

4. 在審議修訂規例期間，小組委員會要求當局於監管局根據互認計劃向內地房地產經紀人發出牌照前，把已備妥的互認計劃的《協議書》副本提交予立法會房屋事務委員會參考，以及向房屋事務委員會提供互認計劃的運作詳情（該等詳情當時尚未訂定）。當局於2010年10月29日就上述事項向房屋事務委員會提交了文件（立法會CB(1)271/10-11(01)號文件）。

5. 監管局與學會於2010年11月3日簽訂《協議書》。《協議書》的副本見附件A。

最新進展

6. 在簽署《協議書》後，監管局透過該局於2011年1月舉行的半年匯報記者招待會、該局網頁及向有關持牌人發放電郵，以公

布有關互認計劃的詳情，包括香港地產代理申請參加這計劃的基本
要求、計劃名額、遴選準則以及訓練和考試日期等。監管局在其
網頁公布的資料概要見**附件B**。

7. 監管局於2011年2月1日至28日接受由香港持牌地產代理就互認計劃的申請，並收到266份申請¹，其中有248份申請符合有關申請的基本要求²。監管局其後發出通知予合資格的申請人有關其將獲推薦的事宜。

8. 在審議修訂規例期間，小組委員會要求監管局須將有關投訴或紀律事宜的信件和通知書，除送遞互認計劃下的有關持牌人的香港地址外，亦同時送遞其內地地址(如有提供)。就此，監管局已在香港地產代理提交有關互認計劃的申請時，要求他們除提供其香港的聯絡地址外，亦提供一個內地的聯絡地址(如有)。而當內地房地產經紀人在取得有關資格後向監管局提出牌照申請時，監管局亦會向有關人士提出相同要求。

9. 監管局與學會將為獲對方推薦參加該計劃的人士提供培訓課程及考試，而雙方會在2011年7月前交換推薦名單。有關課程將於2011年7月18及19日舉行，而考試將於2011年7月20日舉行，課程及考試均於深圳舉行。監管局與學會將於2011年9月前向被推薦參加計劃的人士公布考試結果。

10. 雙方為獲對方推薦的人士提供課程及考試，目的是彌補因香港和內地的法制和作業模式不同而可能產生的知識差異。監管局舉辦的課程和考試，會以香港地產代理資格考試的課程綱要為基礎，由監管局職員負責教授、擬定試題及監考。由監管局舉辦的培訓課程大綱見**附件C**。

11. 監管局會繼續與學會就互認計劃保持溝通，確保互認計劃運作暢順。

運輸及房屋局
地產代理監管局
2011年6月

¹ 2011年雙方各可推薦不多於300人參與該互認計劃。

² 不符合有關申請的基本要求的申請人主要是未能符合有關工作經驗及須持有有效地產代理(個人)牌照方面的要求。

內地房地產經紀人與香港地產代理

專業資格互認

協議書

2010年11月3日

甲部. 前言

1. 雙方

本協議由

- (一) 中國房地產估價師與房地產經紀人學會（以下簡稱“中房學”）；與
- (二) 香港地產代理監管局（以下簡稱“監管局”）

於 2010 年 11 月 3 日簽訂。

2. 背景

- (a) 根據中央政府與香港特別行政區政府簽署的《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》（以下簡稱“《安排》”）第十五條：

「(一) 雙方鼓勵專業人員資格的相互承認，推動彼此之間的專業技術人才交流。

(二) 雙方主管部門或行業機構將研究、協商和制訂相互承認專業人員資格的具體辦法。」

- (b) 為促進內地和香港的共同繁榮與發展，落實《安排》第十五條，中華人民共和國住房和城鄉建設部與香港特別行政區政府期望通過內地房地產經紀人與香港地產代理專業資格互認（以下簡稱“資格互認”），推動兩地房地產經紀領域的專業人才和專業技術的交流與合作。

- (c) 為了實現以上期望，中房學與監管局已進行詳細的磋商，並就資格互認一事達成以下共識。

3. 資格互認的原則及基礎

(a) 資格互認的原則：

- (i) 對等互惠原則；
- (ii) 優勢互補原則；
- (iii) 總量控制原則；
- (iv) 專職人員優先原則；及
- (v) 實事求是、循序漸進原則。

(b) 內地房地產經紀人與香港地產代理均有嚴格的專業水平和職業道德標準。雖然兩地的體制不同，在具體要求方面存有某些差異，但雙方同意以本協議的內容達成共識，確保兩地執業人員達到對方要求，從而實現資格互認。

4. 定義

本協議所稱“申請人”、“地產代理”、“《地產代理條例》”、“《地產代理（個人）牌照》”、“《城市房地產管理法》”、“《城市房地產中介服務管理規定》”、“《房地產經紀人員職業資格制度暫行規定》”、“有關資格”、“房地產經紀人”、“《房地產經紀人註冊證書》”、“資格互認”、“會員證”、“違規行爲”解釋如下：

“申請人”是指申請資格互認的內地房地產經紀人或香港地產代理。

“地產代理”是指持有監管局按香港特別行政區《地產代理條例》(香港法例第 511 章)發出的《地產代理（個人）牌照》的個人。

“《地產代理條例》”是指香港特別行政區的《地產代理條例》(香港法例第 511 章) 及其附屬法例並包括不時的修訂。

“《地產代理(個人)牌照》”是指監管局按香港特別行政區《地產代理條例》(香港法例第 511 章) 發出的《地產代理(個人)牌照》。

“《城市房地產管理法》”是指 1994 年通過，2007 年 8 月 30 日第十屆全國人民代表大會常務委員會第二十九次會議修正的《中華人民共和國城市房地產管理法》。

“《城市房地產中介服務管理規定》”是指建設部於 1996 年發佈並於 2001 年修正的《城市房地產中介服務管理規定》。

“《房地產經紀人員職業資格制度暫行規定》”是指由人事部和建設部於 2001 年印發的《房地產經紀人員職業資格制度暫行規定》。

“有關資格”是指申請人根據本協議下的資格互認而成功取得的專業資格。

“房地產經紀人”是指持有中房學按住房和城鄉建設部規定發出的《房地產經紀人註冊證書》的個人。

“《房地產經紀人註冊證書》”是指由國務院住房和城鄉建設行政主管部門統一格式並用印，由中房學發出的《房地產經紀人註冊證書》。

“資格互認”是指根據本協議而實行的內地房地產經紀人與香港地產代理專業資格的相互承認。

“會員證”是指中房學發出的會員證。

“違規行爲”是指不符合內地的《城市房地產管理法》、《城市房地產中介服務管理規定》或《房地產經紀人員職業資格制度暫行規定》

和其他相關法律法規的規定的任何行爲，或不符合香港的《地產代理條例》和其他相關法律法規的規定的任何行爲。

乙部. 資格互認的安排

5. 實施資格互認的步驟

中房學及監管局同意，雙方實施每批資格互認依下列步驟進行：

- (a) 步驟一：各自確定推薦名單；
- (b) 步驟二：雙方交換推薦名單；
- (c) 步驟三：舉辦補充課程及測試；
- (d) 步驟四：授予資格，發出《房地產經紀人註冊證書》和《地產代理（個人）牌照》。

6. 步驟一：各自確定推薦名單

- (a) 中房學及監管局將分別從符合下述基本條件的內地及香港申請人中，每年向對方提出推薦名單。申請推薦的手續及費用（如有的話）由雙方各自決定。
- (b) 內地申請人的基本條件如下：
 - (i) 年滿 18 周歲；
 - (ii) 持有有效的《房地產經紀人註冊證書》（此註冊證書並非以中國與其他國家或地區資格互認方式而取得的），並為中房學的執業會員；
 - (iii) 不少於 2 年曾在內地從事房地產經紀工作或為內地高校房地產方面的教授、副教授；及

(iv) 符合香港特別行政區的《地產代理條例》第 19 條所述的「適當人選」標準。

(c) 香港申請人的基本條件如下：

(i) 年滿 18 周歲；

(ii) 持有有效的《地產代理（個人）牌照》（此牌照並非以香港與其他國家或地區資格互認方式而取得的）；

(iii) 持有有效的《地產代理（個人）牌照》後，累積不少於 5 年的地產代理或相關工作經驗；及

(iv) 無犯罪記錄及身體健康。

7. 步驟二：雙方交換推薦名單

(a) 中房學及監管局將按年向對方提供有關年度的推薦名單。推薦人數不應超過事先約定的推薦名額。

(b) 在任何一年獲中房學或監管局推薦的內地或香港申請人之中，最後通過補充測試的實際人數如少於有關一方該年度的推薦名額，差額將撥作該一方下年度補充名額。

(c) 每年適用於雙方的推薦名額將以下列方式計算：

(i) 第一年：

推薦名額不超過 300 人。

(ii) 第二年及第三年：

推薦名額原則上每年 200 人左右。具體推薦名額根據上一年的申請情況由雙方協商確定，並另加根據本條 (b) 段的補充名額（如有的話）。

(iii) 第四年及第五年：
推薦名額由雙方進一步協商確定。

(d) 雙方各自決定推薦人選後，所向對方提供的推薦名單應包括申請人的以下資料：

(i) 姓名；

(ii) 出生日期；

(iii) 身份證明文件類別及號碼；

(iv) 牌照或註冊證書號碼；

(v) 犯罪記錄（如有的話）；及

(vi) 健康狀況聲明。

8. 步驟三：舉辦補充課程及測試

(a) 中房學及監管局將每年安排舉辦補充課程，供獲對方推薦的申請人參加，並將就有關課程舉辦補充測試。

(b) 上述補充課程及測試的內容、費用（如有的話），舉辦的時間、地點，補充測試的題型、題量、合格標準，按照對等原則由負責安排的一方與對方磋商後決定。

9. 步驟四：授予資格，發出《房地產經紀人註冊證書》和《地產代理（個人）牌照》

(a) 符合條件及通過補充測試的內地申請人可按以下程序獲授《地產代理（個人）牌照》：

- (i) 內地申請人須於通過補充測試後 12 個月內，向監管局申領《地產代理（個人）牌照》，逾期作廢；
 - (ii) 對於已通過補充測試、符合第 6 (b) 段所述的基本條件、辦妥申請手續及繳清費用的內地申請人，監管局將發給《地產代理（個人）牌照》；及
 - (iii) 為免生疑問，除了本協議第 8 段所指的補充測試外，內地申請人不需要通過香港地產代理資格考試及符合該資格考試的學歷或工作經驗要求(如有的話)。另外，內地申請人是否獲發給《地產代理（個人）牌照》的決定權屬於監管局。
- (b) 符合條件及通過補充測試的香港申請人可按以下程序獲授《房地產經紀人註冊證書》：
- (i) 香港申請人須於通過補充測試後 12 個月內，向中房學申領《房地產經紀人註冊證書》，逾期作廢；
 - (ii) 對於已通過補充測試、符合第 6 (c) 段所述的基本條件、辦妥申請手續及繳清費用的香港申請人，中房學將發給《房地產經紀人註冊證書》；及
 - (iii) 為免生疑問，除了本協議第 8 段所指的補充測試外，香港申請人不需要通過房地產經紀人資格考試及符合該資格考試的學歷或工作經驗要求(如有的話)。另外，香港申請人是否獲發給《房地產經紀人註冊證書》的決定權屬於中房學。
- (c) 取得內地房地產經紀人資格和香港地產代理資格的費用按照對等原則由中房學與監管局協商確定。

10 紀律制裁權

- (a) 為免生疑問，雙方同意：

- (i) 監管局對於香港一般地產代理所擁有的紀律制裁權力(包括撤銷牌照，暫時吊銷牌照或作其他懲處的權力)，同樣適用於藉資格互認而取得香港《地產代理(個人)牌照》的內地房地產經紀人；及
 - (ii) 住房和城鄉建設部或中房學對於內地一般房地產經紀人所擁有的紀律制裁權力，同樣適用於藉資格互認而取得內地《房地產經紀人註冊證書》的香港地產代理。
- (b) 因此，如任何人藉資格互認取得有關資格後，因操守或其他理由而受到原來的推薦一方紀律制裁，有關資格亦可能會被另一方撤銷或暫時吊銷。如有此情況發生，並不會影響中房學或監管局在未來年度的推薦名額。

11. 違規行為的處理

雙方同意，如有需要釐定由哪一方調查及處理藉資格互認而取得有關資格的人士的違規行為時，以下列準則作依歸：

- (a) 如該違規行為涉及物業，則以所涉及的物業所在地為釐定調查及處理該違規行為的一方。換言之，如該違規行為所涉及的物業所在地是在：
 - (i) 內地，則由中房學調查及處理或者協助有關部門調查及處理該違規行為。中房學可按有關情況及其法規作出適當處理，如有需要，可要求監管局提供協助；或
 - (ii) 香港，則由監管局調查及處理或者協助有關部門調查及處理該違規行為。監管局可按有關情況及其法規作出適當處理，如有需要，可要求中房學提供協助。
- (b) 如該違規行為不涉及任何物業，則屆時由雙方商議協議。

為免生疑問，第 (a) 及 (b) 段的釐定方法並不影響有關條例及法規賦予中房學和監管局的權力。

12. 通知責任

- (a) 雙方同意，任何人藉資格互認而取得有關資格後，若要維持有關資格，前提是必須繼續符合第 6 (b) 段及第 6 (c) 段中的有關條件。
- (b) 為此，如中房學或監管局在任何時間發現曾向對方推薦的申請人的資料有錯漏，或該人已不再符合第 6 (b) 段或第 6 (c) 段中所述的條件（包括有關內地申請人不再持有《房地產經紀人註冊證書》或中房學《會員證》，或有關香港申請人不再持有《地產代理（個人）牌照》），或該人曾受到紀律制裁，曾作出推薦的一方有責任儘快以書面通知另一方。
- (c) 收到通知的另一方如認為有需要，可安排撤銷該人的有關資格，或按情況及有關法規作出其他適當處理。
- (d) 如有以上 (c) 段所述情況，將不影響任何一方在未來年度的推薦名額。

13. 權利與義務

- (a) 內地申請人藉資格互認而取得有關資格並獲授《地產代理（個人）牌照》所享有的權利及所負的責任和義務與香港《地產代理（個人）牌照》持有人相同。
- (b) 香港申請人藉資格互認而取得有關資格並獲授《房地產經紀人註冊證書》所享有的權利及所負的責任和義務與內地《房地產經紀人註冊證書》持有人相同。
- (c) 為免生疑問，雙方確認，根據本協議而獲授的《地產代理（個人）牌照》及《房地產經紀人註冊證書》，其效力不因本協

議有效期結束而有任何改變。

14. 協議有效期

本協議自簽署之日起生效，有效期至 2015 年 11 月 2 日。

15. 協議全部

本協議為雙方協議之全部及取代過往所有就資格互認所作的商談、理解及協議。本協議中如有任何未盡事宜或在資格互認的過程中有任何未能協調的地方，雙方將秉承友好合作精神，進一步協商決定。

本協議於 2010 年 11 月 3 日在香港簽署。

中國房地產估價師與
房地產經紀人學會

香港地產代理監管局

會長 宋春華先生

主席 陳韻雲太平紳士

內地房地產經紀人與香港地產代理 專業資格互認計劃

地產代理監管局網頁公布的資料概要

簡介

互認計劃包括以下步驟：

- 甄選參加者；
- 地產代理監管局(下稱「監管局」)及中國房地產估價師與房地產經紀人學會(下稱「學會」)提名參加者及交換推薦名單；
- 舉辦訓練課程以協助兩地的地產代理了解兩地於法律制度及執業手法上的差別；
- 舉辦考試；及
- 授予有關資格。

香港地產代理申請參加此計劃的基本要求

只有達到學會以下的要求的人士才可參加計劃：

- 持有地產代理(個人)牌照的人士(牌照並非以香港與其他國家或地區資格互認方式而取得的)；
- 持有地產代理(個人)牌照後，累積了不少於 5 年的地產代理或相關工作經驗；
- 無犯罪紀錄¹；及
- 身體健康。

監管局的遴選準則

因名額有限(例如第一年的名額是 300 個以內)，故如報名人數超過限額時，監管局會採用計分制度：

- 完成大學或以上教育程度(1 分)。

¹ 犯罪紀錄指法庭判處的刑事定罪紀錄。不遵守交通規則過馬路而被發告票或違反輕微交通條例，不會被視為犯罪紀錄。

- 地產代理或相關工作經驗：超過 5 年但少於 10 年(1 分)；10 年或以上(2 分) (此項目最高分數為 2 分) 。
- 在報名參加計劃前的 12 個月內在監管局的持續專業進修計劃之活動(不論是核心或非核心活動)取得 12 個或以上學分(1 分) (因牌照被附加條件而須取得的學分不會被計算在內)。
- 計分制滿分為 4 分。

雙方的培訓課程及考試日期

監管局及學會將於 2011 年 7 月 18 日至 19 日舉辦其培訓課程並於 2011 年 7 月 20 日舉行其考試。訓練課程及考試會於深圳舉辦。試卷會採用選擇題形式。

通報機制

監管局與學會制定了通報機制，就透過互認計劃而取得註冊證書的人士的牌照／註冊證書失效，或受到其中一方的紀律制裁或不再符合互認計劃的基本條件，有關的一方有責任通知另一方。收到通知的一方如認為有需要，可安排撤銷該人的牌照／註冊證書，或按其相關法規作出其他適當的處理。

內地房地產經紀人與香港地產代理
專業資格互認計劃

地產代理監管局舉辦的培訓課程大綱

	第一天 (2011 年 7 月 18 日)	第二天 (2011 年 7 月 19 日)
上午 三 小 時 三 十 分 鐘	<p>1. 介簡及有關發牌事宜</p> <p>(i) 地產代理監管局的成立</p> <p>(ii) 發牌條件(包括「適當人選」的要求及受管制活動範圍)</p> <p>2. 地產代理的法定職責</p> <p>(i) 《地產代理條例》及其附屬法例</p> <p>(ii) 操守守則</p>	<p>4. 物業轉易實務和程序</p> <p>(i) 物業買賣</p> <p>(ii) 租賃</p> <p>(iii) 物業相關稅項的簡介</p> <p>5. 土地註冊系統</p> <p>(i) 香港的土地註冊制度</p> <p>(ii) 其他公眾資訊系統(例如公司註冊處及物業資訊網等)</p> <p>(iii) 土地查冊</p> <p>(iv) 土地查冊常用英語辭彙</p>
下午 三 小 時 三 十 分 鐘	<p>2. 地產代理的法定職責 (續)</p> <p>(iii) 重要執業通告 (包括一手住宅樓盤銷售事宜及打擊洗黑錢等)</p> <p>(iv) 紀律懲處</p> <p>3. 地產代理法及有關法例</p> <p>(i) 香港法律制度簡介</p> <p>(ii) 代理法</p> <p>(iii) 合約法</p> <p>(iv) 疏忽</p> <p>(v) 相關的法律及條例(例如《房屋條例》、《物業轉易及財產條例》、《個人資料(私隱)條例》及《防止賄賂條例》等)</p>	<p>6. 填寫「物業資料表格」和「地產代理協議」指南及有關法規</p> <p>(i) 「開門七件事」資料</p> <p>(ii) 「賣方的陳述」</p> <p>(iii) 填寫「物業資料表格」及「地產代理協議」指南及須注意事項</p> <p>(iv) 各方根據協議的權利及責任(包括裁定佣金爭議)</p>