

參考文件

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」）的運作詳情。

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，以顯示雙方致力就互認計劃達成協議的決心。

3. 爲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牌照，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，立法會成立了小組委員會審議《2009 年地產代理（發牌）（修訂）（第 2 號）規例》，並在該小組委員會建議下，通過了該修訂規例。該修訂規例已於 2009 年 12 月 7 月生效。

4. 在審議修訂規例期間，小組委員會要求政府當局提供有關互認計劃的運作詳情（該等詳情當時尚未訂定），以及在監管局根據互認計劃向內地房地產經紀人發出牌照前，向房屋事務委員會提供有關資料。小組委員會要求提供的資料包括以下各項：

- (a) 於備妥後提交監管局與學會所簽訂的協議（下稱《協議書》）；

- (b) 通報機制的詳情：即在互認計劃下持有內地牌照的香港地產代理，倘遭監管局紀律制裁，由監管局把其姓名通知學會的安排；反之，在互認計劃下持有香港牌照的內地房地產經紀人，倘遭學會紀律制裁，由學會把其姓名通知監管局的安排；
- (c) 與學會確認，互認計劃下的持牌人可能要分別接受監管局和學會的調查及／或紀律制裁；
- (d) 交代就「無刑事犯罪記錄」（這是香港申請人根據互認計劃向監管局申請提名的其中一項資格要求）的規定是否包括輕微罪行（例如輕微交通罪行）的定罪記錄，與學會澄清的結果；
- (e) 監管局為獲學會根據互認計劃提名申請監管局牌照的內地房地產經紀人所舉辦的特設課程和考試安排詳情；以及
- (f) 就涉及內地持牌人的投訴或紀律事宜，除將有關信件和通知書送遞其香港登記地址外，亦同時送遞其內地地址（如有提供）的安排。

互認計劃的運作詳情

(a) 《協議書》

5. 經過接近一年的商討，監管局與學會最近已就互認計劃的實施詳情達成協議。雙方將於 2010 年 11 月 3 日在香港簽訂《協議書》。《協議書》副本載於附件。

(b) 通報機制

6. 如《協議書》第 12 段所述，雙方會設有通報機制，就下列事宜互相通知對方：

- (i) 如發現獲提名申請另一方的地產代理資格的人士的個人資料不正確或有所缺失；

- (ii) 已取得另一方認可，但其後已經不符合認可基本規定的地產代理／房地產經紀人的姓名（例如在互認計劃下取得內地牌照的香港地產代理，已不再持有根據《地產代理條例》所發給的有效牌照）；以及
- (iii) 被所屬政府發牌當局採取紀律制裁行動的地產代理／房地產經紀人的姓名（例如在互認計劃下已取得內地牌照的香港地產代理被監管局紀律制裁）。

7. 《協議書》第 12 段亦訂明，接到有關通報的一方可採取適當行動，包括註銷對有關人士的認可。

(c) *調查和紀律行動*

8. 監管局已與學會確認，互認計劃下的持牌人可能要分別接受監管局和學會的調查及／或紀律制裁。

9. 為方便處理關於互認計劃下地產代理／房地產經紀人的投訴，監管局和學會商定下列管轄權劃分的安排，並已在《協議書》第 11 段中訂明：

- (a) 如投訴涉及內地物業，學會對有關個案擁有管轄權。學會亦可按情況要求監管局提供協助；
- (b) 如投訴涉及香港物業，監管局對有關個案擁有管轄權。監管局亦可按情況要求學會提供協助；以及
- (c) 如投訴不涉及任何物業，則由監管局和學會商議如何分工。

(d) *有關香港申請人「無刑事犯罪記錄」的定義*

10. 擬獲提名取得認可資格的地產代理／房地產經紀人，必須符合《協議書》第 6(b) 段（適用於內地申請人）或第 6(c) 段（適用於香港申請人）所訂明的基本條件。香港申請人方面，基本條件之一是「無犯罪記錄」。監管局已與學會確認，就互認計劃而言，刑事犯罪記錄是指經法庭所裁定的罪行的記錄。例如，因亂過馬路或輕微交通罪行而遭當局發出「告票」，不會視作留有犯罪記錄。監管局會在提名申請表內述明此點。

(e) 監管局為互認計劃下的內地房地產經紀人所舉辦的特設課程和考試

11. 根據互認計劃，獲提名取得監管局牌照的內地房地產經紀人，監管局會為他們舉辦特設課程。此舉旨在消除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。有關的特設課程和修畢課程後的考試，會以香港地產代理資格考試的課程綱要為基礎。

12. 監管局計劃每年開辦一個課程和舉行一次考試，並在培訓課程完結後隨即舉行考試，合共為期三天（考試佔半天時間）。監管局舉辦的課程和考試，會在鄰近的內地城市（例如深圳或珠海）舉行。

(f) 就投訴或紀律事宜送達通知書

13. 《地產代理條例》第 14 條規定，持牌人必須提供一個香港地址（即登記地址），以供通訊。互認計劃下的持牌人獲得在香港和內地從事地產代理工作的資格，未必可以收到只寄往香港地址的通知書。為確保互認計劃下的持牌人收到涉及投訴或紀律事宜的正式通知，如有關持牌人在香港以外有另一個地址（例如內地地址），監管局會要求他們提供該另一個地址。有關通知書會送遞香港的登記地址以及該另一個地址(如有)。

運輸及房屋局
地產代理監管局
2010 年 10 月

附件

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