



STAR TUTOR TEAM

星級地產考試導師團隊

COMPLETE STUDY GUIDE

HONG KONG ESTATE AGENCY EXAM

香港SQE

營業員資格考試

全科精讀天書

10課讀通六大考試範圍

SQE

✓ 全科重點系統整理

✓ 情境題答題技巧

✓ 中英專業術語對照

✓ 高危陷阱逐一拆解

STAR TUTOR TEAM 榮譽出版

UNDERSTAND · APPLY · SUCCEED

FULL COURSE

10課

全科精讀

PUBLICATION & USE NOTICE

出版及使用說明

使用教材前，請先了解以下重要資料。

本教材由 **STAR TUTOR TEAM** 私人編製及出版，供香港營業員資格考試溫習之用。

01 教材性質

本書屬私人編製教材，並非由地產代理監管局 或香港特區政府出版、認可、指定或推薦。

02 內容更新

法例、表格、執業通告及考試安排可能修訂。報考前請查閱相關機構公布的最新資料。

03 學習成效

本教材旨在協助理解及溫習，但不保證考試成績。學生仍須按個人進度完成練習及複習。

04 專業界線

本書不構成法律、測量、建築、稅務或按揭意見。實際交易問題應諮詢合資格專業人士。

報考前，
記得再核對

請查看最新考試手冊、內容綱要及考試規則，確保使用的資料和表格仍然適用。

EDITION | 出版版本

2026年9月第一版

ERRATA & ENQUIRIES | 勘誤及查詢

fajusi.fa@gmail.com

TEN-LESSON MASTER PLAN

10課全科目錄

第1課至第5課 | 市場、監管、實務及法律基礎

先建立市場及行業背景，再掌握發牌制度、交易實務、代理法和合約責任。

01**香港地產代理業及市場基礎**

ESTATE AGENCY INDUSTRY & MARKET BASICS

第1部份
1.1–1.7**02****監管局、發牌制度及法定責任**

EAA, LICENSING & STATUTORY DUTIES

第2部份
2.1–2.3**03****操守守則、執業規例及交易實務**

ETHICS & ESTATE AGENCY PRACTICE

第2部份
2.4–2.6**04****香港法律制度及代理法**

LEGAL SYSTEM & LAW OF AGENCY

第3部份
3.1–3.4**05****合約法、失實陳述及疏忽**

CONTRACT, MISREPRESENTATION & NEGLIGENCE

第3部份
3.5–3.6

上半部主線：市場背景 → 發牌監管 → 交易實務 → 代理責任 → 合約法

TEN-LESSON MASTER PLAN

10課全科目錄

第6課至第10課 | 轉易、查冊、建築物及租務

由相關條例及轉易程序開始，延伸至土地查冊、建築物規管和租務應用。

06**相關法例、物業轉易、按揭及稅項**

ORDINANCES, CONVEYANCING, MORTGAGE & TAX

第3部份
3.7–3.10**07****土地註冊、查冊及物業資料分析**

LAND REGISTRATION & PROPERTY SEARCH

第4部份
4.1–4.5**08****建築物、政府批地及物業管理**

BUILDINGS, LAND GRANTS & MANAGEMENT

第5部份
5.1–5.4**09****租務關係：租約、權益與責任**

TENANCY, RIGHTS & OBLIGATIONS

第6部份
6.1–6.6**10****終止租務、續租、CR109及全科整合**

TERMINATION, RENEWAL & FINAL REVISION

第6部份
6.7–6.9

下半部主線：相關條例 → 轉易按揭 → 土地查冊 → 樓宇管理 → 租務應用

SIX-PART COVERAGE

六大範圍 一頁看清

六大考試部分與10課的完整對照。

紅色標示的範圍需要較多情境應用，溫習時應特別留意人物、文件、程序及代理責任。

第1部份 PART 1	第1課	行業、市場、政策、供求及代理角色	第1級 初步認識
第2部份 PART 2	第2–3課	監管局、發牌、法定責任及交易實務	第3級 實際運用
第3部份 PART 3	第4–6課	代理法、合約、相關條例、轉易及稅項	第1級 初步認識
第4部份 PART 4	第7課	土地註冊、查冊及物業資料分析	4.2–4.3 第3級
第5部份 PART 5	第8課	政府批地、建築物及物業管理	第1級 初步認識
第6部份 PART 6	第9–10課	租約、雙方權責、終止、續租及CR109	第3級 實際運用

第1級 | 懂得辨認
理解定義、基本關係、用途及常見術語。

第3級 | 懂得應用
在交易情境中判斷責任、文件及程序。

A WORD FROM YOUR TUTOR

給學生的話

考試不只是背法例，更重要是懂得判斷。

“

先理解交易邏輯，再記法例重點；
先分清角色責任，再判斷正確做法。

營業員資格考試真正困難之處，是題目經常把不同人物、文件和程序放在同一個交易情境內。

面對情境題，你需要找出誰是客戶、事情發生在哪個階段、涉及哪一份文件，以及代理當時需要履行甚麼責任。只背答案而不理解原因，題目稍為改動便容易選錯。

本教材把考試範圍整理成10課，由概念、術語及程序開始，再配合比較重點和交易情境，協助你建立一套可以實際運用的答題框架。

01

先理解

掌握交易背景及法律關係，再記法例和程序。

02

再比較

分清相似術語、文件、角色和法律責任。

03

後應用

在不同情境中辨認風險，選出合規做法。

祝學習順利，穩步進步

STAR TUTOR TEAM

KNOW WHAT THE QUESTION IS TESTING

這個考試難在哪裡？

正式開始溫習之前，先了解題目真正想考甚麼。

很多學生並非完全不懂，而是未能在短時間內分清 **人物、階段、文件和責任**。

01 範圍廣

市場、監管、代理法、合約、查冊、建築物及租務，都可能在同一份試卷內出現。

02 概念相似

不同角色、文件和程序名稱相近，只靠關鍵字配對很容易選錯。

03 情境會變

同一項原則放入不同交易階段，需要履行的責任可能並不相同。

04 選項很接近

錯項未必全部錯，可能只是人物、時間、程序或用字不準確。

因此，溫習重點不是背最多資料，而是建立一套穩定的判斷次序。

AVOID LOSING EASY MARKS

六大常見失分位置

先改正錯誤習慣，溫習才會真正有效。

以下問題看似簡單，卻經常令學生在已學過的內容上失分。

01 只背答案

記住某道題目的答案，卻未理解背後原則；題目改動人物或時間便無法判斷。

02 看漏人物

沒有先分清業主、買方、租客、客戶、持牌人或其他相關人士。

03 忽略階段

沒有留意事情發生在放盤、議價、簽約、成交或租務期間。

04 混淆文件

知道需要文件，卻選錯文件的用途、對象或使用時點。

05 被字眼引導

沒有特別檢查「必須」、「任何情況」、「一定」等過度絕對的表述。

06 不分析錯項

對答案後只看正確選項，沒有找出其餘選項究竟錯在哪裡。

做錯題目不可怕；不知道自己為何做錯，才會在下一次重複失分。

THE FOUR-STEP QUESTION CHECK

情境題 四步判斷法

閱讀題目時，依照固定次序逐項分析。

不要一看到熟悉字眼便立即選答案。先把題目拆成以下四個部分，再逐一排除不合理的選項。

01**人物**

誰正在做事？誰是客户？誰需要獲得資料、作出決定或承擔責任？

02**階段**

事情發生在委託、睇樓、議價、簽約、成交，還是租務關係持續期間？

03**文件**

題目涉及哪一份協議、表格、查冊、通知或其他交易文件？

04**責任**

當時需要核實、披露、通知、解釋、取得授權，還是轉介專業人士？

答題次序：先找人物 → 再定階段 → 對應文件 → 判斷責任

THE STAR TUTOR METHOD

名師 四步溫習法

每完成一課，都用以下方法鞏固知識。

不要只把教材「看完」；你要做到能夠解釋、比較及應用，才算真正掌握。

01 理解概念

先掌握人物、物業、文件及法律關係，再記法例、程序及個別細節。

02 整理術語

將代理協議、土地查冊、合約及租務用語分類整理，分清相似概念。

03 完成練習

圈出人物、日期、行為及文件，再按交易階段判斷正確做法。

04 拆解錯項

找出錯項涉及的人物、時間、文件、程序或過度絕對的字眼。

做情境題，記住「三不三要」

三不

不猜未經核實的資料
不瞞重要交易事實
不作超出能力的保證

三要

要查相關文件資料
要講清楚重要事項
要作適當專業轉介

溫習提示：答錯後不要立即背答案。先寫下失分原因，相隔兩至三日再做一次，才知道自己是否真正理解。

LESSON 01 | 第一課

香港地產代理業 及市場基礎

INTRODUCTION TO THE ESTATE AGENCY INDUSTRY

從香港城市發展出發，理解房屋及土地政策、樓市指標、代理角色，再掌握《地產代理條例》的歷史背景與專業要求。



本課學習旅程 LEARNING JOURNEY



LESSON PREVIEW | 全課導讀

這一課要建立甚麼方向？

Understand the Complete Market Framework

第1課的目的，是先建立整個香港物業市場的「地圖」。我們會由城市發展開始，逐步分析市場因素、代理角色及法定規管，為其後的發牌、合約、查冊、租務及交易程序奠定基礎。

第一段 | 香港為甚麼需要不同類型的物業？

從人口、住戶、經濟活動、交通及土地發展理解市場需要。

第二段 | 政府政策如何影響市場？

分辨房屋政策、土地政策、按揭政策及其生效時間差。

第三段 | 如何閱讀香港樓市數據？

認識官方及民間指數，以及不同數據的發布機構。

第四段 | 代理為甚麼需要接受規管？

理解代理角色、《地產代理條例》背景及公眾期望。

第五段 | 如何應付SQE選擇題？

練習20題獨立選擇題及5題共用個案分析選擇題。

城市發展 → 物業需要 → 市場供求 → 代理服務 → 法定規管

💡 名師學習方法

每遇到一個市場因素，都問：它影響的是供應、需求、購買力、信心，還是成交活動？不要只背「升」或「跌」。

📝 課堂思考：你認為香港物業市場最受哪三項因素影響？請簡單說明原因。

EXAM ORIENTATION | 應試方向

第1級認知要求：認得、理解、選得準

Preliminary Understanding and Multiple-choice Skills

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

「初步認識」並不代表只需背誦。考生需要辨認基本概念、理解主要影響渠道，並從四個選項中找出最合理的答案。

本課只有兩類練習

獨立選擇題：直接測試定義、資料來源及概念分辨。

個案分析選擇題：先閱讀共同個案，再回答一組相關問題。

辨認概念



理解關係



選出最佳答案

較合理的市場表述

可能、一般而言、其他因素不變、視乎整體情況

需要警惕的絕對表述

必然、全部、立即、自動、唯一、完全無關

🔔 選擇題陷阱

一項因素可以對樓市形成向上或向下壓力，但不代表最終結果必然發生。樓市通常同時受到多項因素影響。

📝 課堂思考：試寫出三個表示答案過度絕對的高危字眼。

SYLLABUS 1.1 | 香港地產發展

物業市場跟着城市一起發展

Property Development and Hong Kong's Development

1
市場背景2
行業演變3
政策數據4
代理專業5
應試練習

住宅、商舖、寫字樓及工業物業並非獨立存在。它們的需要會隨人口、經濟活動、交通網絡、土地規劃及政策改變。

- 人口：影響住屋及社區設施需要。
- 經濟：影響收入、就業、企業活動及支付能力。
- 交通：影響可達度、通勤時間及地區選擇。
- 土地：影響物業用途及未來供應。
- 政策：影響市場方向、發展時間及市場預期。



名師口訣：人、錢、路、地、策

🎯 新鐵路通車的影響

新鐵路可能改善可達度及縮短通勤時間，從而提高地區吸引力；但樓價會否上升，仍要考慮供應、利率、經濟及市場信心。

📖 課堂思考：新交通基建可以透過哪些渠道影響物業市場？

SYLLABUS 1.1 | 發展階段

由市區集中到新市鎮及綜合發展

Different Stages of Property Development

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

考試重點不是背誦每個發展項目的年份，而是理解香港物業發展如何回應 人口增長、經濟轉型、土地需要及交通網絡擴展。

階段一 | 市區及港口商業活動集中

人口及商業活動集中在較早發展的市區。

階段二 | 人口增長與住屋需求增加

住宅、社區設施及公共服務需求上升。

階段三 | 新市鎮及交通網絡擴展

住宅向其他地區延伸，交通連接居住地與就業中心。

階段四 | 經濟及土地用途轉型

產業結構改變，部分工業區及舊區面對功能轉變。

階段五 | 更新、重建及綜合社區

舊樓維修、市區更新、重建及環境規劃的重要性提高。

舊工業區出現辦公及住宅需求

這可能反映經濟結構及地區功能正在改變，但市場需求增加不代表個別物業已獲准改變用途。

市場需要不等於法定用途已改變

用途仍可能受城市規劃、政府批地條件、大廈公契及其他規定限制。

課堂思考：香港由市區集中走向新市鎮及綜合發展，主要受到哪些因素推動？

SYLLABUS 1.1 | 社會經濟關係

經濟與社會變化如何影響需求？

Socio-economic Development and Property Demand

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

因素	主要影響渠道	不可過度推論
收入及就業	供款能力、租金負擔及信心	收入上升不等於樓價必升
人口及住戶	住宅數目、面積及類型需要	人口不等於住戶數目
企業活動	寫字樓、商舖及工業物業需求	不同物業反應可以不同
交通基建	可達度、通勤時間及地區吸引力	交通改善不保證升值
市場信心	入市、投資或觀望意欲	信心並非唯一因素



💡 收入上升，樓價是否一定上升？

不一定。收入上升可能提高部分人士的購買力，但利率、按揭政策、供應、市場信心及外圍環境亦會影響結果。

💡 因果題標準句式

「該因素可能透過某一渠道影響市場，但實際結果仍受其他因素影響。」

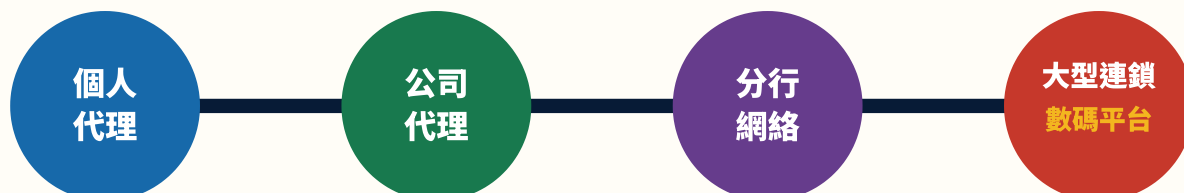
📝 課堂思考：收入、就業、市場信心和物業需求之間有甚麼關係？

SYLLABUS 1.2 | 代理業演變

香港地產代理業如何發展？

Evolution of the Estate Agency Industry

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------



早期代理較依靠個人網絡、地區知識和口碑。隨市場規模擴大及交易程序複雜化，行業逐步公司化、分行化、網絡化及數碼化。

發展帶來的優點

- 盤源與客戶接觸面擴大
- 內部程序和紀錄更有系統
- 培訓、監督及科技支援增加

同時出現的新風險

- 錯誤資訊傳播速度加快
- 網上廣告及個人資料風險增加
- 更需要一致的專業標準

 品牌規模不等於資料必然正確

無論代理公司規模大小，從業員仍須核實資料並遵守適用規定。

 課堂思考：代理業公司化和數碼化分別帶來哪些優點及風險？

SYLLABUS 1.2 | 相關專業

一宗物業交易需要多個界別協作

The Property Transaction Ecosystem

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------



🎯 客戶問：「這幅牆一定可以拆嗎？」

代理不可單憑經驗保證。涉及樓宇結構、圖則或工程批准時，應建議查閱文件及尋求合適的建築或測量專業意見。

💡 懂得轉介，也是一種專業

代理不需要代替所有專業人士，但必須知道自己的角色及能力界線。

📖 課堂思考：律師、銀行及測量專業在物業交易中各自負責甚麼？

SYLLABUS 1.3 | 政策基礎

房屋政策與土地政策有甚麼分別？

Housing Policies and Land Policies

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

房屋政策主要回應「社會需要甚麼房屋」；土地政策主要處理「土地如何規劃、供應及發展」。兩者互相關連，但不是同一概念。



房屋政策

涉及住屋需要、負擔能力、公共租住房屋、資助出售房屋、私人住宅及重建。



土地政策

涉及土地供應、用途、規劃、發展密度、批地及基建安排。

規劃土地



基建及批地



興建物業



房屋落成

土地供應 ≠ 即時房屋供應 ≠ 即時放售的單位



公布新發展區，現樓會否立即增加？

不會自動立即增加。由土地規劃至房屋落成，仍可能涉及基建、批地、設計、審批及建造，當中存在時間差。



政策目標不等於市場結果保證

實際結果仍視乎政策執行、發展時間、經濟環境及市場反應。



課堂思考：房屋政策和土地政策分別主要處理哪些問題？

SYLLABUS 1.3.1 | 房屋政策

房屋政策需要處理哪些需要？

Main Concerns of Housing Policies

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------



政策考慮	基本意思
住屋需要	回應不同收入、家庭狀況及居住需要
負擔能力	考慮收入、租金、樓價及資助之間的關係
房屋供應	規劃不同類型及數量的住宅單位
市場穩定	部分措施可能處理需求、信貸或市場風險
更新重建	處理舊樓維修、重建及居住環境

不同房屋政策可以有不同目標及適用對象。考試重點是辨認政策處理的問題，而不是假設任何政策都必然令樓價上升或下降。

💡 快速辨認

選項涉及公共房屋、資助、住屋需要或負擔能力時，通常與房屋政策較直接相關。

📖 課堂思考：房屋政策需要如何平衡住屋需要、負擔能力及有限資源？

SYLLABUS 1.3.1 | 土地政策

土地如何轉化成可使用的物業？

From Land Planning to Completed Properties

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

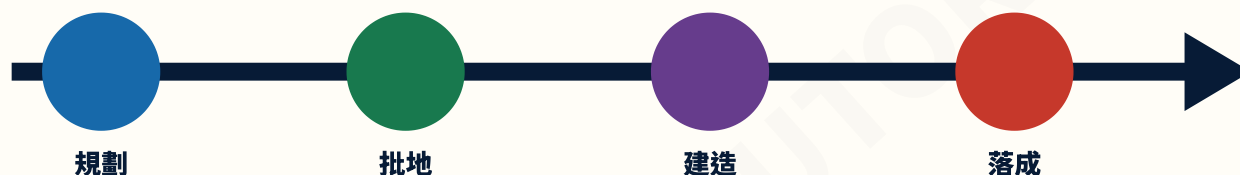


土地政策可能涉及

- 可發展土地的數量
- 住宅、商業及其他土地用途
- 發展密度、高度及規劃限制
- 基建、批地及發展時間

市場分析需要注意

- 公布土地不等於物業落成
- 落成不等於全部立即放售
- 供應影響可能在中長期出現
- 市場預期可能提前作出反應



整個過程需要時間

🎯 未來五年有大量住宅落成

這可能影響市場對未來供應的預期，但不能單憑此資料斷定目前所有住宅價格立即下降。

📖 課堂思考：土地供應與實際可入住住宅之間為甚麼存在時間差？

SYLLABUS 1.3.2 | 價格因素

影響物業價格的因素地圖

Factors Affecting Property Prices

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------



因素類別	例子	主要影響渠道
政策因素	房屋、土地及按揭措施	供應、需求及購買力
經濟因素	收入、就業及企業活動	支付能力及市場信心
人口因素	人口流動及住戶結構	住宅及租務需要
金融因素	利率及貸款條件	借貸成本及入市能力
市場因素	供應、需求及預期	價格及成交活動

**利好因素不等於價格必升**
一項正面因素可能被另一項負面因素抵銷，應分析各項因素的整體作用。

**課堂思考：把影響物業價格的因素分為政策、經濟、人口、金融及市場五類。**

SYLLABUS 1.3.2 | 金融因素

利率與按揭政策：相似但不同

Interest Rates and Mortgage Policies

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

利率 Interest Rate

重點是借貸成本及供款負擔。

利率上升時，相同貸款額的每月供款及整體利息支出可能增加。

按揭政策 Mortgage Policy

重點是可借金額及審批條件。

貸款條件收緊時，部分買家可能需要增加首期或降低置業預算。



問題	較直接相關的概念
相同貸款額的每月供款會否增加？	利率
銀行願意借出多少？	按揭政策及貸款審批
申請人是否符合借貸資格？	按揭審批
借貸成本與其他投資回報的比較	利率

🎯 首次置業買家需要大額貸款

利率上升後，買家可能增加首期、降低預算、選擇較便宜物業或延遲入市，但不能因此斷定樓價必然立即下跌。

💡 銀行估價不等於按揭獲批

貸款審批仍會考慮申請人的收入、信貸狀況、貸款條件及物業情況。代理不可保證按揭一定獲批。

利率問「借錢有多貴」；按揭政策問「可以借多少及能否獲批」

📖 課堂思考：利率上升後，準買家可以怎樣調整置業計劃？

SYLLABUS 1.3.2 | 人口及經濟

經濟、人口、移民與季節性變動

Economic, Population, Migration and Seasonal Factors

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

物業需求不只取決於樓價。就業、收入、人口流動、住戶結構及市場季節，都可能改變買家和租客的需要、支付能力及入市意欲。

因素	主要影響渠道	不可過度推論
經濟及就業	影響收入、企業活動、支付能力及市場信心	經濟改善不代表所有樓價必升
人口流動	影響住宅、租務、商舖及社區服務需求	人口流入不代表價格必然上升
住戶結構	影響所需單位數量、面積、間隔及地區	總人口不等於住戶數目
政治及政策環境	影響市場信心、投資決定及政策預期	不同市場人士的反應可以不同
季節性變動	節日、假期及學年可能影響睇樓和成交活動	傳統旺季不保證樓價上升

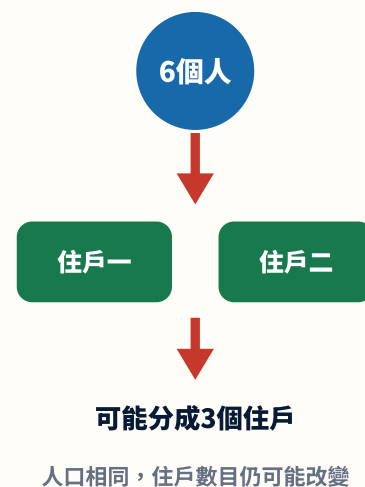
🎯 人口不變，住宅需要可否增加？

可以。如果原本六個人組成兩個住戶，後來分成三個住戶，即使總人口沒有改變，所需住宅單位仍可能增加。

💡 必須分辨

人口 Population：有多少個人。

住戶 Households：有多少個共同生活的家庭或居住單位。



🔔 季節性變動只是一種可能模式

節日或傳統旺季可能影響市場活動，但不同年份的實際情況不一定相同。

📖 課堂思考：為甚麼分析住宅需求時，住戶數目可能比總人口更加直接？

HONG KONG FOCUS | 香港樓市指標

香港常見的樓市及經濟指標

Property Market and Macroeconomic Indicators

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

指數的作用，是把大量市場數據整理成較容易比較的數字。考試可能要求考生辨認指標的名稱、發布者及基本用途，但指數不是個別物業的精確估價。

指標	發布者／性質	主要用途
私人住宅售價指數	差餉物業估價署 Rating and Valuation Department	觀察私人住宅售價水平的整體變化
私人住宅租金指數	差餉物業估價署	觀察私人住宅租金水平的整體變化
中原城市領先指數 CCL	私人機構編製的二手住宅樓價指標	反映主要二手私人住宅市場的價格變化
恒生指數 HSI	股票市場指標	可用作觀察股票市場表現及部分財富效應
消費物價指數 CPI	政府統計處	量度一般消費物價隨時間的變動
失業率	政府統計處	觀察勞工市場及就業環境

官方指標

RVD的售價及租金指數屬政府統計資料，適合分析香港私人住宅市場的整體趨勢。

民間指標

CCL由私人機構編製，市場經常引用，但不應稱為政府官方指數。

 **指數上升，不等於每個單位都以相同比例升值**
個別物業仍會受到地區、樓齡、樓層、景觀、間隔、狀況及交易條件影響。

備註：不同指標採用的資料來源、涵蓋範圍、編製方法及發布時間並不相同，比較時必須留意其定義。

 **課堂思考：RVD售價指數與CCL在發布者及性質方面有甚麼分別？**

HONG KONG FOCUS | 官方資料來源

哪一類樓市資料應向哪個機構查找？

Common Official Sources of Hong Kong Property Data

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

SQE有機會考核不同政府部門的基本職能。考生不需要背誦所有網站欄目，但應知道常見樓市、交易、人口及公營房屋資料的主要來源。

資料類別	常見來源機構	辨認重點
私人住宅落成量、空置量、售價及租金指數	差餉物業估價署 RVD	私人物業市場統計、售價及租金指數
已送交註冊的買賣合約宗數及代價等註冊統計	土地註冊處 Land Registry	土地文件註冊及相關統計
人口、家庭住戶結構、就業、失業率及CPI	政府統計處 C&SD	人口、住戶及宏觀經濟統計
公營房屋供應、編配及相關計劃資料	香港房屋委員會／房屋署	公共租住房屋及部分資助房屋資料

私樓市場找RVD | 註冊交易找土地註冊處 | 人口經濟找統計處 | 公屋資料找房委會／房屋署

機構配對示範

若題目要求找出香港家庭住戶平均人數的統計來源，政府統計處通常比土地註冊處或差餉物業估價署更合適。

「成交」與「註冊」未必是同一時間點

土地註冊處的統計一般以送交註冊的文件為基礎，不應在沒有查看定義下，直接當作即日市場成交數字。

應試提示：政府部門的統計分類及發布安排可能更新，實務使用時應查閱相關機構的最新定義。

課堂思考：住宅空置量、註冊交易宗數及人口統計，應分別向哪些機構查找？

SYLLABUS 1.4 | 供求及市場統計

供求關係與五項常見統計

Supply, Demand and Property Market Statistics

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

供應是市場上可提供的物業；需求則包括有意願及有能力購買或租用物業的需要。

市場變化	其他因素不變時的一般方向
需求增加	價格及成交活動可能受到向上壓力
需求減少	價格及成交活動可能受到向下壓力
供應增加	買家選擇增加，價格壓力可能減輕
供應減少	選擇減少，買家之間的競爭可能增加

簡化供求圖：用作理解一般關係

統計概念		基本意思	不可混淆
成交量	指定期間內錄得的交易數目	不等於成交價格	
樓價	成交價格或整體價格水平	樓價上升不代表成交量必升	
落成量	指定期間新落成的物業數目	不等於全部立即放售	
空置量	某段時間內沒有被佔用的單位	空置不等於正在放售	
住戶數目	共同生活的家庭或居住單位數目	不等於人口總數	

 **成交量下降，不代表樓價必然下降**
成交量與樓價是兩項不同指標，兩者可以同方向或不同方向變化。

 **課堂思考：成交量、樓價、落成量及空置量分別量度甚麼？**

SYLLABUS 1.5 | 代理的市場角色

地產代理如何連接市場供求？

Roles and Functions of Estate Agents

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

代理的主要市場功能，是把業主提供的物業供應與買家或租客的需求連接起來，並協助雙方交換資料、表達條件及進行溝通。



📣 促銷人 Promoter

- 向市場介紹物業
- 發布有資料支持的廣告
- 接觸客戶及安排睇樓
- 提高物業的市場曝光

🔗 分銷人 Distributor

- 把盤源帶到不同客戶
- 配對物業與客戶需要
- 傳遞資料、要約及回應
- 減少雙方搜尋對象的時間

🎯 代理的專業界線

代理可以介紹物業及市場資料，但不可代替銀行保證貸款獲批，亦不可在沒有專業資格下代替律師或測量師作出專門判斷。

🚫 促銷不等於誇大

代理不可編造資料、隱瞞重要事實或作出沒有合理根據的升值保證。

📝 課堂思考：促銷人和分銷人的角色有甚麼分別？代理又有哪些專業界線？

SYLLABUS 1.6 | 香港法例背景

《地產代理條例》的三個關鍵日期

Key Milestones of the Estate Agents Ordinance

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

1990年代香港物業市場活躍，代理服務涉及大量金錢及重要資料。社會對無牌中介、訂金處理、假盤、失實陳述及高壓銷售等問題的關注增加，促使政府建立法定發牌及監管制度。

1997年5月 | 《地產代理條例》制定

《地產代理條例》(香港法例第511章)獲制定，為地產代理業的法定規管奠定法律基礎。

1997年11月 | 地產代理監管局成立

Estate Agents Authority，簡稱EAA，負責推行發牌及監管制度。

1999年1月1日 | 發牌制度全面實施

從事受規管的地產代理工作須持有適當牌照；無牌從事相關工作可構成刑事罪行。

1997年5月立法 → 1997年11月EAA成立 → 1999年1月1日發牌制度實施

香港市場背景詞彙

「炒紅頭／摸貨」：泛指在正式完成物業轉讓前，透過轉售合約權益等方式圖利的市場活動。這是理解當時市場炒風的背景詞彙，不應把口語名稱當成法例條文。

🔥 歷史背景與法例條文要分開

假盤、失實陳述、訂金處理爭議及市場炒風有助理解立法背景；但作答具體法律責任時，仍應以條例及適用規定為準。

📝 課堂思考：請順序寫出《地產代理條例》、EAA及發牌制度的三個關鍵日期。

SYLLABUS 1.6-1.7 | 規管及公眾期望

為甚麼需要規管？專業代理應如何表現？

Regulation and Public Expectations

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------



法定規管希望達到

- 建立發牌及入行要求
- 訂立行為及服務標準
- 處理投訴及不當行為
- 保障消費者及提升信心

法定規管不會保證

- 每宗交易一定成功
- 代理一定取得佣金
- 物業價格一定上升
- 客戶一定獲批按揭

專業五訣：誠信・準確・盡責・透明・守界線

公眾合理期望	不專業做法	較合適做法
資料準確	未核實便照抄資料	核實來源並說明資料性質
角色透明	隱瞞代表哪一方或相關利益	清楚交代角色及利益關係
專業能力	不懂仍作肯定保證	說明界線並作適當轉介
盡責跟進	遺失文件或沒有傳達要約	保存紀錄並及時跟進
公平對待	以高壓手段催促客戶簽約	提供重要資料及合理考慮機會

🔗 業主要求代理隱瞞曾經發生的滲水投訴

代理不可因客戶要求而作出虛假陳述或協助隱瞞重要資料。如不確定處理方式，應向主管或合適專業人士查詢。

🔔 「客戶要求」不是不當行為的辯護

代理仍須遵守法例、適用規定及專業責任。

📝 課堂思考：用三句話說明：為甚麼需要規管地產代理業？專業代理應具備甚麼特質？

EXAM PRACTICE | 甲部

獨立選擇題 (一)

Independent Multiple-choice Questions 1-5

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

作答指示：每題只有一個最佳答案。請特別留意「必然、全部、立即、自動」等絕對字眼。

1. 下列哪項最能說明香港物業市場與城市發展的關係？

- A. 物業市場只受代理數目影響
B. 所有地區的物業需要必然相同
C. 人口及交通變化與物業市場完全無關
D. 人口、經濟、交通、土地及政策可共同影響物業需要

2. 新鐵路通車最直接可能對沿線地區產生甚麼影響？

- A. 改善地區可達度及通勤條件
B. 保證所有住宅價格上升
C. 自動批准物業改變用途
D. 取消銀行的按揭審批

3. 下列哪項最能反映香港物業發展的演變？

- A. 所有發展一直只集中在同一市區
B. 城市可由市區集中逐步發展至新市鎮及綜合社區
C. 所有工業物業均已自動改為住宅
D. 交通網絡與地區發展沒有關係

4. 若居民收入增加，下列哪項分析最合理？

- A. 所有居民一定會立即置業
B. 市場樓價必然上升
C. 部分人士購買力可能提高，但結果仍受其他因素影響
D. 收入與物業需求完全無關

5. 代理業由個人經營發展至大型連鎖及數碼平台，最合理的描述是甚麼？

- A. 大型公司毋須核實物業資料
B. 代理可因此取代律師及銀行
C. 所有小型代理均自動失去資格
D. 組織管理、培訓、資訊系統及專業標準的重要性增加

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

EXAM PRACTICE | 甲部

獨立選擇題 (二)

Independent Multiple-choice Questions 6-10

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

6. 客戶詢問某幅牆是否屬結構牆及可否拆除。代理較合適的做法是甚麼？

- A. 保證所有室內牆身均可拆除
B. 建議查閱相關文件並尋求合適的建築或測量專業意見
C. 代替政府批准有關工程
D. 只根據單位外觀作出肯定結論

7. 下列哪項最直接屬於房屋政策所處理的範圍？

- A. 銀行個別客戶的信貸評分
B. 股票市場的每日成交
C. 住屋需要、負擔能力及不同類型的房屋供應
D. 個別代理公司的分行裝修

8. 政府公布一幅土地將作住宅發展。下列哪項分析最合理？

- A. 現樓供應會在公布當日立即增加
B. 所有住宅價格必然即時下跌
C. 該土地不再需要任何審批或建造
D. 由規劃土地至住宅落成通常仍涉及基建、批地及建造

9. 市場利率上升，最直接可能產生甚麼影響？

- A. 相同貸款額的借貸成本及供款負擔可能增加
B. 所有物業用途自動改變
C. 銀行必須批准所有按揭申請
D. 所有買家的購買力立即提高

10. 下列哪項最能分辨利率與按揭政策？

- A. 利率決定土地用途，按揭政策決定人口
B. 利率主要影響借貸成本；按揭政策主要影響可借金額及審批條件
C. 兩者均只影響管理費
D. 兩者完全不影響物業需求

6. _____

7. _____

8. _____

9. _____

10. _____

💡 概念分辨

市場有新需求，不等於用途已批准；土地公布，也不等於住宅已經落成。

EXAM PRACTICE | 甲部

獨立選擇題 (三)

Independent Multiple-choice Questions 11-15

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

11. 若要查閱香港私人住宅的官方售價指數，最合適的資料來源是哪一個？

- A. 土地註冊處
- B. 香港房屋委員會
- C. 差餉物業估價署
- D. 私人地產代理公司

12. 關於中原城市領先指數CCL，下列哪項描述正確？

- A. 它是政府統計處編製的人口指數
- B. 它是土地註冊處編製的公營房屋指數
- C. 它是差餉物業估價署的官方租金指數
- D. 它是私人機構編製及市場常用的二手住宅樓價指標

13. 若要查閱香港人口及家庭住戶結構統計，最合適的來源通常是哪一個？

- A. 政府統計處
- B. 土地註冊處
- C. 地產代理監管局
- D. 個別銀行

14. 下列哪一項最適合向土地註冊處查找？

- A. 私人住宅空置率調查
- B. 送交註冊的買賣合約宗數及相關註冊統計
- C. 家庭住戶平均人數
- D. 消費物價指數

15. 總人口沒有改變，但平均住戶人數下降，可能出現甚麼結果？

- A. 住戶數目一定下降至零
- B. 所有住宅立即變成商舖
- C. 住戶數目可能增加，住宅單位需要亦可能上升
- D. 人口與住戶數目必然完全相同

11. _____

12. _____

13. _____

14. _____

15. _____

 指數不等於個別物業估價

市場指數反映整體趨勢，不能單獨證明某一個單位的精確價值。

EXAM PRACTICE | 甲部

獨立選擇題 (四)

Independent Multiple-choice Questions 16-20

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

16. 關於成交量與樓價，下列哪項正確？

- A. 兩者是不同的市場指標，可以出現不同方向的變化
B. 成交量下降代表樓價必然下跌
C. 樓價上升代表成交量一定上升
D. 兩者是完全相同的概念

17. 代理把業主盤源介紹給符合條件的準買家，最能反映哪項角色？

- A. 銀行按揭審批員
B. 政府規劃人員
C. 法院法官
D. 分銷人

18. 關於《地產代理條例》及發牌制度，下列哪項正確？

- A. EAA於1999年後才開始討論是否成立
B. 發牌制度於1997年5月立即全面實施
C. 條例於1997年制定，EAA於同年成立，發牌制度於1999年1月1日全面實施
D. 發牌制度只適用於銀行職員

19. 頒布《地產代理條例》的主要目的之一是甚麼？

- A. 保證代理在每宗交易中取得佣金
B. 規管行業、提升專業水平及保障消費者
C. 保證物業價格持續上升
D. 代替銀行審批按揭

20. 業主要求代理隱瞞一項可能影響交易的重要事實。代理較合適的做法是甚麼？

- A. 避免作出失實陳述，並按照適用規定及專業要求處理
B. 完全按照業主要求隱瞞
C. 向準買家提供虛假資料
D. 保證該事實不會影響任何買家

16. _____

17. _____

18. _____

19. _____

20. _____

甲部完成 | 20題獨立選擇題

進入個案題前，請檢查自己能否分辨：人口與住戶、利率與按揭政策、成交量與樓價、官方指數與民間指數，以及促銷與誇大。

EXAM PRACTICE | 乙部

個案分析選擇題：香港樓市因素

Case-based Multiple-choice Questions 21-23

1 市場背景	2 行業演變	3 政策數據	4 代理專業	5 應試練習
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

個案：新鐵路、未來供應及按揭壓力

海灣區現時主要依靠巴士連接商業區。政府公布一條新鐵路將於兩年後通車，預計可縮短居民的通勤時間。同時，區內三個大型住宅項目預計在未來四年陸續落成。

最近市場利率上升，部分準買家表示每月供款壓力增加。營業員甲向客戶聲稱：「鐵路通車一定會令區內所有住宅立即升價，所以不用理會利率和未來供應。」

準買家陳先生需要大額按揭。他得知銀行已為目標物業估價，便詢問營業員甲是否代表其貸款一定獲批。

21. 根據個案，新鐵路最直接可能改善海灣區的哪一方面？

- A. 銀行對陳先生的信貸評級
- B. 所有住宅的法定用途
- C. 物業業權的完整性
- D. 地區可達度及居民的通勤條件

22. 利率上升最直接可能對部分準買家產生甚麼影響？

- A. 增加借貸成本及每月供款壓力
- B. 自動提高可借貸金額
- C. 保證所有按揭獲批
- D. 降低相同貸款額的利息支出

23. 三個住宅項目在未來四年陸續落成，最合理的分析是甚麼？

- A. 必然令現時所有住宅價格立即下跌
- B. 可能增加區內未來住宅供應，並影響市場預期
- C. 與市場供應完全無關
- D. 會自動抵銷新鐵路的所有影響

21. _____

22. _____

23. _____

 個案題提示

同一個案可以同時存在正面及負面因素。不要只看鐵路，也不要只看利率或供應。

EXAM PRACTICE | 乙部

個案分析選擇題：代理專業判斷

Case-based Multiple-choice Questions 24–25

1
市場背景2
行業演變3
政策數據4
代理專業5
應試練習

承接個案：營業員的樓價及按揭陳述

營業員甲聲稱新鐵路一定會令區內所有住宅在通車時立即升價，並表示不需要考慮利率及未來住宅供應。陳先生亦因銀行已為物業作出估價，詢問這是否代表其按揭貸款一定會獲得批准。

24. 營業員甲對樓價的說法，最主要有何問題？

- A. 他不應知道區內將有新鐵路
B. 他錯誤地認為利率可能影響買家
C. 他使用「一定、所有、立即」等絕對字眼，並忽略其他市場因素
D. 他不應向客戶提及任何市場因素

25. 營業員甲應如何回應陳先生的按揭問題？

- A. 表示銀行估價等於正式貸款承諾
B. 代替銀行即時批准所需貸款
C. 保證只要估價足夠，按揭便一定獲批
D. 說明估價不等於按揭獲批，審批仍視乎申請人、物業及貸款條件

24. _____

25. _____

完成後自我檢查

- 我能否辨認交通、利率及供應的不同影響渠道？
- 我有沒有被「一定、所有、立即」等字眼誤導？
- 我能否分辨銀行估價與正式按揭審批？
- 我能否選出客觀、準確及不作無根據保證的代理做法？

第1課完成 | 20題獨立選擇題 + 5題個案分析選擇題

我已掌握

市場因素、香港指數、資料來源、代理角色及法例背景。

下一步

使用獨立答案冊核對答案，並分析每個錯誤選項。

學生版完成 | 答案及解析見獨立答案冊