

2024年6月网上个案研习

参加者注意事项:

1. 此「网上个案研习」的内容大部份采纳自2022年6月推出的「网上个案研习」。
2. 请在答题前细阅案情及附件(如有)。案情的背景及人物皆为虚构的。
3. 根据持续专业进修计划指引第5.2段,在考虑颁发嘉许证书时,持续专业进修学分的计算方法将受到以下的限制:
“为鼓励从业员采用更多的学习模式,部份模式的活动将设有学分上限,监管局不会计算超出上限的学分。以监管局举办之网上个案研习为例,在每一持续专业进修时段(以12个月为计算)的上限为4个学分;因此,即使从业员在该12个月的持续进修时段完4个以上的网上个案研习(每一个网上个案研习可获1个持续专业进修学分),在学分计算方面,亦只能获取4个学分。”

合格要求 : 是次「网上个案研习」共有 10 条问题,如答对 5 条或以上,参加者将会获得 1 个持续专业进修学分。

备注 : 在此个案研习的问题中,以下词汇的意义为:

《监管局》 指地产代理监管局;

《条例》 指《地产代理条例》;

《常规规例》指《地产代理常规(一般责任及香港住宅物业)规例》;

《发牌规例》指《地产代理(发牌)规例》;

《操守守则》指地产代理监管局制订的操守守则;及

《执业通告》指地产代理监管局制订的执业通告。

案情

某天,金小姐享用早餐时,看见报章内刊载了一则介绍一个名为「水计划」的新住宅楼盘单位发售的广告。

金小姐希望了解更多有关「水计划」的资料。她记得于2023年初,她经受雇于大大地产代理公司的持牌营业员木先生买入一个细单位。她便前往大大地产代理公司就近的分行,并在那里见到木先生。当木先生知道金小姐对「水计划」有兴趣时,木先生十分高兴,并提议立即与金小姐前往新楼盘销售处。

在他们前往「水计划」销售处的途中,金小姐将有关她一年前购入细单位及该单位的租约期快将于2024年7月底届满等事告诉木先生。木先生记起当时是他替金小姐促成这宗交易的。金小姐说她担心租客火太太届时不肯迁出该单位。现时火太太缴付的每月租金远低于市场租金。金小姐同时认为该单位在空置的情况下出售将可卖得更好的价钱。

当他们到达销售处时，现场已挤满了人。木先生好像认识很多在场的人，但金小姐不知道那些人是代理还是准买家。木先生将由发展商提供的「水计划」售楼说明书交给金小姐，并向她介绍有关设施及周围环境等，然后他们参观示范单位。金小姐说她有兴趣购入一个单位，但她很想知道按揭会怎样安排。她需要向银行申请按揭贷款以购入单位。金小姐问木先生她能否取得第二贷款。发展商就「水计划」所发出的广告上说明买家可获发展商提供额外贷款。

木先生向金小姐保证她无须为资金担心，木先生跟乐队银行的关系很好，他可替金小姐以一个很优惠的利率取得银行贷款。木先生随后向金小姐展示一间向「水计划」的单位买家在银行贷款以外提供借贷的财务公司的单张。木先生告诉金小姐这间财务公司是发展商的全资附属公司，而该财务公司乐于向买家提供额外贷款。

金小姐最终决定购买「水计划」其中一个单位，并在木先生的安排下与发展商签订一份购买要约及缴付临时订金。金小姐想以一间有限公司的名义购入单位。木先生说如果金小姐之后想卖出该单位，他一定会替金小姐找到买家。木先生对金小姐说：「这真是一个好主意。妳可以透过卖出那公司的股份而卖出该单位。这样妳的买家便可以节省一笔可观的印花税及可以向妳提出更高的卖价。我不会向妳收取额外佣金。」

金小姐的手提电话响起，正好是她的租客火太太来电。火太太对金小姐说她知道该单位的租约期快将届满，她愿意多两年固定租期的租约。火太太愿意多付 30% 的每月租金，但金小姐必须于新租约中给予她另外两年的续期权。金小姐对此很高兴，她想立刻接受这个建议。

金小姐问木先生他是否可以处理这个续租安排，因为她根本不知道该做什么。木先生对金小姐说该协议可以很简单，并建议金小姐可以抄写现行的租赁协议然后加上续期权。金小姐同意此做法。

---完---

网上个案研习
2024年6月

答题指引

- 注意：
1. 此答题指引是由地产代理监管局专业发展部制作，对于2024年6月「网上个案研习」之问题，提供正确答案。
 2. 在此答题指引中，以下词汇的意义为：
 - 《监管局》指地产代理监管局；
 - 《条例》指《地产代理条例》；
 - 《常规规例》指《地产代理常规(一般责任及香港住宅物业)规例》；
 - 《发牌规例》指《地产代理(发牌)规例》；
 - 《操守守则》指地产代理监管局制订的操守守则；及
 - 《执业通告》指地产代理监管局制订的执业通告。
 3. 网上个案研习，答题指引及有关数据(统称“该数据”)之版权皆属于地产代理监管局所有，参加者只可下载或复印该资料作回答问题之用。未经地产代理监管局书面同意，严禁下载或复印作其他任何用途。

第1题

以下哪些有关在一手发展项目销售点进行地产代理工作的陈述是正确的？

- (i) 各地产代理公司须委任一名总楼盘监督以监督所有该公司派往一手发展项目销售地点工作的员工，以及他们进行推广活动的操守
- (ii) 在一手发展项目销售点员工须佩戴地产代理证及／或职员证
- (iii) 地产代理公司及／或总楼盘监督须就每个发展项目向将参与促销该发展项目推广活动的员工提供或安排发展项目销售前简介会
- (iv) 只有已参加有关发展项目销售前简介会的持牌人方可从事相关发展项目的推广活动

- A. 只有 (i)，(ii) 和 (iii)
- B. 只有 (i)，(ii) 和 (iv)
- C. 只有 (i)，(iii) 和 (iv)
- D. 只有 (ii)，(iii) 和 (iv)
- E. (i)，(ii)，(iii) 和 (iv)**

答案：

根据执业通告编号18-03(CR)，在代理公司就一手住宅物业销售的管理方面，各地产代理公司须委任一名总楼盘监督以监督所有该公司派往一手发展项目销售地点工作的员工，以及他们进行推广活动的操守。另外，地产代理公司及／或总楼盘监督须就每个发展项目向将参与促销该发展项目推广活动的员工提供或安排发展项目销售前简介会后，方可让员工进行相关的推广活动。只有已参加简介会的持牌人方可从事相关发展项目的推广活动。此外，监管局要求所有由地产代理公司调派往一手楼盘销售点的员工须佩戴地产代理证及／或职员证。

上述四个选项皆正确，所以，答案是E。

第2题

在进行一手住宅物业销售的推广活动时，持牌人须：

- (i) 向该准买家说明他所属的地产代理公司是代表卖方及／或买方行事
 - (ii) 以书面形式将行事的身份通知准买家，及向准买家提供一份该书面通知
 - (iii) 以公平及公正的态度为交易各方行事，不论他是以何种身份行事
- A. 只有 (i)
 - B. 只有 (i) 和 (ii)
 - C. 只有 (i) 和 (iii)
 - D. (i)，(ii) 和 (iii)**
 - E. 以上 (i)，(ii) 和 (iii) 皆不是

答案：

在二手住宅物业的交易中，持牌人须向客户披露其行事的身份。在一手住宅物业的销售时，持牌人亦须履行有关责任。根据执业通告编号13-04(CR)，持牌人须在成功接触准买家后，立刻清楚地向准买家说明他们所属的地产代理公司是否：

- (a) 只代表卖方行事；或
- (b) 只代表买方行事；或
- (c) 同时代表卖方及买方行事；及
- (d) 是否会于其后同时代表卖方及买方行事。

持牌人须以书面形式将上述事项通知准买家，及向准买家提供一份该书面通知。

上述通告亦要求持牌人须以公平及公正的态度为交易各方行事，不论他们是以何种身分行事。

所以，答案是D。

第3题

根据《常规规例》，持牌地产代理在为卖方、买方、业主或租客行事时，必须与有关的客户订立相关的订明地产代理协议表格，除非属：

- (i) 销售一手住宅物业的单位
- (ii) 租赁与住宅物业分开的泊车位
- (iii) 租赁非独立单位物业
- (iv) 买卖与住宅物业一起出售的泊车位

- A. 只有 (i)，(ii) 和 (iii)
- B. 只有 (i)，(ii) 和 (iv)
- C. 只有 (i)，(iii) 和 (iv)
- D. 只有 (ii)，(iii) 和 (iv)
- E. (i)，(ii)，(iii) 和 (iv)

答案：

《常规规例》第3(4)条：

就本条例而言，各表格并非为以下情况而订明－

- (a) 与住宅物业的买卖或租赁分开进行的泊车位的买卖或租赁；
- (b) 并非独立单位的住宅物业的租赁；或
- (c) 在不抵触第7(1)条的规定下，首次出售连住宅物业土地中的不分割份数。

根据《常规规例》第2(1)条，「独立单位」指有独立煮食设备及浴室的独立住宅，不论设有厕所与否。

首次出售连住宅物业土地中的不分割份数的例外规定须由《常规规例》第7(1)条所限。持牌地产代理需按该款的要求与卖方就首次出售连住宅物业土地中的不分割份数订立协议。

答案是A。

第4题

当木先生介绍金小姐向乐队银行取得按揭及向金小姐解释有关由「水计划」的发展商提供的第二按揭贷款的财务安排时，木先生应该：

- (i) 提供由乐队银行及「水计划」的发展商发出的正式书面授权以证明他有该等权力
- (ii) 提醒金小姐可直接向乐队银行及发展商了解详情
- (iii) 向金小姐收集所有相关的财务资料并于签订临时买卖合约的30日内把该等资料送交乐队银行及「水计划」的发展商
- (iv) 向金小姐保证其将成功取得购买「水计划」单位的按揭贷款

- A. 只有 (ii)
- B. 只有 (iv)
- C. 只有 (i) 和 (ii)
- D. 只有 (i) 和 (iv)
- E. 只有 (ii) 和 (iii)

答案：

在处理一手住宅物业的销售时，根据执业通告编号13-04(CR)，持牌人没有责任主动向准买家解说有关按揭及贷款计划的资料。不过，如持牌人主动作出解说，有关解说须完全根据有关银行及财务公司或卖方提供的资料。另外，持牌人不得向准买家声称可保证其将成功取得购买有关物业按揭贷款或获得其希望的按揭条款。持牌人应建议准买家直接向有关银行及财务公司或卖方查询条款。

所以，只有选项(ii)是正确的，答案是A。

第5题

根据就一手住宅物业销售操守而发出的执业通告所载的指引，持牌地产代理或营业员须：

- (i) 除以物业的实用面积作基准外，不得以其他基准表达该物业的楼面面积和物业的每平方呎或每平方米的售价资料
- (ii) 建议准买家在作出购买决定前，先参考「一手住宅物业买家须知」，而该须知可从一手住宅物业销售监管局的网站下载
- (iii) 告知准买家，根据《一手住宅物业销售条例》，卖方提供的售楼说明书须载有该条例规定的所有数据，而任何其他宣传物品并非售楼说明书的一部份

- A. 只有 (i)
- B. 只有 (ii)
- C. 只有 (i) 和 (iii)
- D. 只有 (ii) 和 (iii)
- E. (i)，(ii) 和 (iii)

答案：

根据《一手住宅物业销售条例》，售楼说明书，价单和广告只可以实用面积表达物业的楼面面积及呎价。因此，执业通告编号13-04(CR)规定，持牌人除以物业的实用面积作为基准外，不得以其他基准表达该物业的楼面面积和物业的每平方呎或每平方米的售价资料。

另外，就售楼说明书及价单方面，该执业通告亦要求持牌人须告知准买家，根据《一手住宅物业销售条例》，卖方提供的售楼说明书须载有该条例规定的所有数据，而任何其他宣传物品并非售楼说明书的一部份。同时，持牌人亦须建议准买家在作出购买决定前，先参考「一手住宅物业买家须知」。该须知可从一手住宅物业销售监管局的网站下载。

所以，以上各选项皆是正确的，答案是 E。

第6题

持牌地产代理为一手住宅物业销售发出广告时，以下哪些陈述是正确的？

- (i) 根据《一手住宅物业销售条例》，如广告由卖方发布，或在卖方的同意下由另一人发布，该广告便无须述明该事
 - (ii) 地产代理公司在发出任何广告或宣传物品之前，须事先取得卖方的书面同意
 - (iii) 根据《一手住宅物业销售条例》，除以物业的实用面积作为基准外，广告不得以其他基准表达该物业的面积或单位售价的数据
 - (iv) 地产代理公司不可在广告中就发展项目的周围环境作出误导性陈述
- A. 只有 (i) 和 (ii)
 - B. 只有 (ii) 和 (iii)
 - C. 只有 (ii)，(iii) 和 (iv)
 - D. (i)，(ii)，(iii) 和 (iv)
 - E. 以上 (i)，(ii)，(iii) 和 (iv) 皆不是

答案：

根据执业通告编号13-04(CR)，地产代理公司为一手住宅楼盘销售发出广告时须注意以下指引：

1. 持牌人须注意，根据地政总署的「同意方案」，除非地政总署已就发展项目的单位销售批准展开推广活动，以及该发展项目已完全符合所有其他有关批准展开推广活动的附带条件，否则在地政总署未发出预售楼花同意书之前，不得宣传或推广销售该发展项目的单位。即使已取得有关批准，任何有关的宣传或广告亦须声明该发展项目并未获发给预售楼花同意书。
2. 《一手住宅物业销售条例》规定如广告由卖方发布，或在卖方的同意下由另一人发布，该广告须述明该事。
3. 除地产代理公司外，其他持牌人不得发出任何广告或宣传物品。地产代理公司在发出任何广告或宣传物品之前，须事先取得卖方的书面同意。
4. 持牌人在编制宣传物品以协助推广发展项目时，地产代理公司须采取一切合理步骤核实该等宣传物品所载资料的准确性，并在发出前取得卖方就所载数据的准确性及完整性的明确书面批署，并确保已符合《一手住宅物业销售条例》的有关规定。
5. 根据《一手住宅物业销售条例》，除以物业的实用面积作为基准外，广告不得以其他基准表达该物业的面积或单位售价的数据。
6. 地产代理公司须特别留意，不可在广告中就发展项目的周围环境作出误导性陈述。如广告载有图画，图像，绘图或素描，显示发展项目或其周边地区的画家想象图，该广告须载有《一手住宅物业销售条例》所规定的声明。

只有选项(i)是不正确的，答案是C。

第7题

在香港，买方透过购入持有物业的有限公司的所有发行股份而间接获得该公司的资产（即该物业）的情况并不罕见。但是木先生自行安排以买卖持有物业的有限公司的股份的形式买卖该物业的做法并不恰当，因为：

- (i) 买家有可能无意地接管了与转让股权及该有限公司的业务有关的债务和责任
- (ii) 木先生只是一名持牌从业员，而并非持牌地产代理
- (iii) 买家就取得按揭贷款以完成交易的复杂性有可能增加
- (iv) 买卖双方订立有关的股份买卖协议前必须取得法律意见

- A. 只有 (i)，(ii) 和 (iii)
- B. 只有 (i)，(ii) 和 (iv)
- C. 只有 (i)，(iii) 和 (iv)**
- D. 只有 (ii)，(iii) 和 (iv)
- E. (i)，(ii)，(iii) 和 (iv)

答案：

「地产代理工作」在条例第2(1)条中定义为「指在业务过程中为客户进行的任何工作，而该工作是一

- (a) 就向该客户介绍一名意欲取得或处置物业的第三者而进行的，或就为达成该客户取得或处置物业而作的商议而进行的；或
- (b) 在该业务过程中向该客户介绍一名意欲取得或处置物业的第三者之后，或在该业务过程中为达成该客户取得或处置物业而作商议之后，就该客户对该物业的取得或处置(视属何情况而定)而进行的。」

条例第2(3)条进一步说明地产代理工作「并不包括提述只与测量，估值或藉拍卖或投标而作出的处置有关的工作」。

条例并没条款说明地产代理工作不包括有关买卖持有物业的有限公司股份的工作。

监管局发出的执业通告编号05-08(CR)，提醒从业员在没有取得法律意见之下，安排持有物业的有限公司的股权转让是具有高度风险的。因为，有别于一般的临时买卖合同，股权转让协议是一份复杂的法律文件。买家有可能无意识地接管了与转让股权及该有限公司的业务有关的债务和责任。原因是买家如果没有对该有限公司的账目和业务进行详尽查核，往往不易发现该等债务和责任。(这些债务和责任可能是已存在或将会出现；亦可能与涉及的物业完全没有关系。) 倘若买家需要财务融资以完成购买，股权的转让也可能增加在购买时融资的复杂性。

选项(i)，(iii)和(iv)皆是正确的，答案是C。

第8题

如果木先生将会替金小姐作为业主和火太太作为租客处理签订续订租赁协议以后的手续，他需要完成以下那项／些程序？

- (i) 于续订租赁协议订立的30天内把已签署的续订租赁协议递交至印花税署以加盖印花
 - (ii) 于续订租赁协议订立的一个月内安排已签署及加盖印花的续订租赁协议于土地注册处注册
 - (iii) 于续订租赁协议订立的一个月内把已妥当地填写及签署的表格CR109存盘及呈交予差饷物业估价署署长
- A. 只有 (i)
B. 只有 (ii)
C. 只有 (ii) 和 (iii)
D. (i) , (ii) 和 (iii)
E. 以上 (i) , (ii) 和 (iii) 皆不是

答案：

尽管业主与租客(综合)条例第119L(1)条因修订条例作了修订，在续订住宅租赁时，表格CR109需呈交予差饷物业估价署署长以作批署。

木先生应安排租赁协议于土地注册处注册以更有效地保障火太太的利益。由于火太太于协议下有权续约两年，根据《土地注册条例》第3(2)条，任何影响土地的可予注册文书如没有作出注册，对于付出有价值代价的任何其后真诚买方或承按人均无效。于 *Markfaith Investments Ltd v Chiap Hua Flashlights Ltd* [1990] 2 HKLR 84，法庭裁定一个未有注册的续期权对于付出有价值代价的真诚买方无效。

根据《印花税条例》附表1中的第1(2)类，租约可予征收印花税。

答案是D。

第9题

即使与火太太的续订租赁协议上没有订明有关条款，金小姐亦可因火太太作出若干行为没收火太太的租赁权。这些行为包括：

- (i) 租金没有在到期日的15天内缴交
- (ii) 未经业主事先书面同意而对该处所作出结构上的改动
- (iii) 对业主造成不必要的烦扰，不便或骚扰
- (iv) 对业主以外的任何其他人造成不必要的烦扰，不便或骚扰
- (v) 将该处所用作不道德或非法用途

- A. 只有 (i)，(ii) 和 (v)
- B. 只有 (i)，(iii) 和 (iv)
- C. 只有 (i)，(ii)，(iii) 和 (v)
- D. 只有 (ii)，(iii)，(iv) 和 (v)
- E. (i)，(ii)，(iii)，(iv) 和 (v)

答案：

根据《业主与租客(综合)条例》第117条，任何在2002年12月27日当日或之后订立的租约，即使该租赁协议并没有载有有关契诺，该租赁亦将隐含若干的契诺。任何租客若未有遵从该等契诺，业主便有没收租赁权的权力。

《业主与租客(综合)条例》第117(3)条，隐含条款包括：

- 1) 租客到期日缴交租金；及没有于到期日15天内缴交租金业主可没收租赁权
- 2) 租客不会将物业作不道德或非法用途；及违反业主可没收租赁权
- 3) 租客不会对业主或他人造成烦扰，不便或骚扰；及违反业主可没收租赁权
- 4) 租客不会未经业主同意对物业作出结构改动；及违反业主可没收租赁权

而第117(5)条亦列明，就租客不会对业主或他人造成烦扰、不便或骚扰；及违反业主可没收租赁权而言，经常延迟缴交租金属不必要的烦扰，不便或骚扰。

答案是E。

第 10 题

业主须根据收到的租金将收据发给租客，收据须列明的内容包括：

- (i) 业主的姓名或名称
- (ii) 所缴付租金关乎的期间
- (iii) 业主的地址
- (iv) 租客下月应缴的租金

- A. 只有 (i) 和 (ii)
- B. 只有 (ii) 和 (iii)
- C. 只有 (i) 和 (iii)
- D. 只有 (i)，(ii) 和 (iii)**
- E. 只有 (i)，(iii) 和 (iv)

答案：

根据《业主与租客(综合)条例》第119RA(1)条，租客缴付租金时，业主须将收据发给租客，收据须列明缴付的租金款额及所需的数据，包括：业主的姓名或名称及地址；所缴付租金关乎的期间；及缴付日期。根据第119RA(2)条，如业主不遵守规定，即属犯罪，可处罚款港币2,000元。

答案是D。

- 完 -