

營業員資格考試 (SQE)

地產 考試 Easy Pass

盧志光 著

➤ 資料更新檔

適用於【最新專業版】

適用於2015年12月起之考試

通告 07-05(CR)：有關附有違例建築工程的物業買賣

- 從業員應就有關物業進行土地查冊，以確定是否有建築事務監督對物業發出的拆卸 / 改動令登記
- 如果有關物業有建築事務監督對物業發出的拆卸 / 改動令於土地查冊出現，而且仍未獲解除，則必須於物業資料表格（表格1）內述明有關詳情
- 若從業員得悉某物業附有違建工程，便應提醒買方客戶有關買賣該物業所涉及的風險，有關風險包括政府行使收回土地權、及難以取得任何或足夠銀行按揭貸款來完成交易
- 從業員應盡力敦促賣方客戶提供《表格1》第二部份的賣方聲明，以提供物業任何在結構上的加建或改動的詳情
- 就附有違例建築工程的物業買賣，從業員應提醒買賣雙方須先徵詢法律意見，才簽署臨時買賣合約

通告 06-02(CR)：有關授權書

- 任何人士聲稱是缺席簽約方的授權代表，該代表必須出示「授權書」
- 「授權書」須妥當簽署及核證
- 地產代理發放訂金予代表人之前，必須確保代表人已獲業主授權

通告 15-01(CR)：有效控制地產代理業務的責任【新增】

- 根據《地產代理條例》而委任的經理，有責任設立程序或制度，來監督和管理其屬下或僱員
- 否則，有關經理可能違反《常規規例》第15條的規定，並遭紀律處分
- 然而，監督和管理制度應確保其員工遵守《地產代理條例》及其附屬法例、《操守守則》及執業通告
- 監督和管理制度內應包括：
 - 提供充足的配備及資源，使其員工可進行地產代理工作
 - 提供足夠的培訓，並確保員工熟悉相關法例及監管要求
 - 以持續及有效的模式監察員工的行為
 - 透過制裁措施，處罰違規的員工，用以防止員工作出違規或不當行為
- 簡單而言，管理層未能作出適當措施以防止其員工違反相關規定，有關管理層將被視為違反《常規規例》第15條的規定

通告 15-03(CR)：申報已遞交的購樓意向登記（銷售一手住宅物業）【新增】

- 持牌人必須不遲於遞交購樓意向登記當日或遞交購樓意向登記的截止時間前（以較早者為準），通知其公司有關已遞交的購樓意向登記的數目，以及已遞交的本票總數
- 地產代理公司必須就其公司及屬下持牌人已遞交的購樓意向登記數目，以及已遞交的本票總數作出申報
- 申報形式是在其公司的網站上或於其店舖內的當眼位置以書面形式提供
- 申報時間：於某一日收集的，必須於翌日的正午前公布。在遞交購樓意向登記截止日的當日，必須在該截止時間後的兩小時內公布

通告 15-04(CR)：有關填寫租約【新增】

- 不得安排客戶簽署任何在重要條款的位置仍漏空的租約（包括臨時租約和正式租約）
- 修訂任何已簽署的租約之前，必須先取得訂約雙方的同意
- 持牌人須確保租約內所載列的資料均是真實及準確，並應述明物業的用途
- 在租約內列出在租賃中所包括的傢俱或電器等資料
- 未取得業主同意之前，不可將有關物業的鑰匙交給租客，亦不可安排業主預先確認任何租約按金的收訖
- 向簽署的一方提供一份租約副本
- 加蓋印花及註冊後，將租約及對應本交回業主及租客保存

通告 15-05(CR)：有關買賣或租賃泊車位【新增】

- 如泊車位連同住宅物業一併買賣或租賃，則必須使用訂明表格（表格3-6）
- 持牌人有責任安排並陪同買方或租客視察住宅物業和泊車位（買方或租客另有指示除外）
- 當獨立處理泊車位的買賣或租賃時，持牌人應在雙方訂立合約前，作出以下步驟：
 1. 確定有關泊車位有否任何使用上的限制（即只可用作停泊屬於大廈的住戶或佔用人的車輛）
 2. 向大廈管理公司或業主作出書面查詢，以確定是否有該等使用限制
 3. 倘若泊車位有使用限制，持牌人有責任通知買方或租客
 4. 作出查詢後，如無法確定是否有任何使用限制，或泊車位是沒有使用限制的資訊僅由賣方提供，則應建議買方或租客就是否有該使用限制徵詢法律意見

30. 答案(e)

31. 答案(a)

- 選項(II)：根據《操守守則》，從業員行事時須符合法律的規定，故此選項不正確
- 選項(III)：與客戶訂立代理協議後，該代理負有向客戶披露，就該物業為他帶來任何利益的責任；然而，備存收入記錄屬「個人」責任
- 選項(IV)正確陳述應為：代理人在未得委託人明確授權的情況下，不可將本身權力轉授予其他代理人

32. 答案(d)

- 選項(d)：屬《條例》的規定

33. 答案(d)

- 《防止賄賂條例》將「利益」界定為涵蓋幾乎所有具有價值的事物
- 惟「款待」除外，「款待」包括即場享用的食物及同場提供的表演

34. 答案(e)

- 在未得到承按人同意下擅自將物業出租，有關租客將得不到絕大部分的保障

35. 答案(d)

36. 答案(a)

- 佔用許可證，俗稱「入伙紙」由屋宇署發出
- 「入伙紙」可查閱物業的落成年份及許可用途
- 部分「入伙紙」亦有可能顯示：分層單位數目

37. 答案(a)

- 「要約」可以書面或口頭作出

38. 答案(a)

- 選項(II) (III)：為虛構陳述
- 正確應為：賣方的「放盤價」並不表示授權代理人接受任何的要約，