

## 營業員資格考試 模擬試題連答案及解說

備註：

1. 任何提述：
  - (甲) 「香港」指香港特別行政區。
  - (乙) 「政府」指香港特別行政區政府。
  - (丙) 「操守守則」指由地產代理監管局制訂的操守守則。
  - (丁) 「執業通告」指由地產代理監管局制訂的執業通告。
  - (戊) 《發牌規例》指《地產代理（發牌）規例》。
  - (己) 《常規規例》指《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》。
  - (庚) 兩性中的一個性別應視為包括另一性別及中性。
  - (辛) 單數應視為包括眾數，反之亦然。
  
2. 除內容另有所指：
  - (甲) 《地產代理條例》及其附例適用於所有試題。
  - (乙) 「地產代理」、「持牌人」及「營業員」指持有依《地產代理條例》發出有關牌照的人士。
  - (丙) 「土地查冊」指從土地註冊處取得物業的土地登記冊。
  - (丁) 「物業資料表格」（「表格 1」）及「出租資料表格」（「表格 2」）指《常規規例》訂明的表格。
  - (戊) 「地產代理協議」（「表格 3」）、「地產代理協議」（「表格 4」）、「地產代理協議」（「表格 5」）及「地產代理協議」（「表格 6」）指《常規規例》訂明的協議。

1. 現年二十二歲的克勤是營業員牌照持有人，已從事地產代理行業三年。最近他向超卓地產代理有限公司（「超卓地產代理」）申請其招聘的經理一職。超卓地產代理需要委任一位經理以有效和獨立地控制其分行的業務以符合《地產代理條例》。超卓地產代理其後通知克勤，表示根據《地產代理條例》克勤是沒有資格申請該職位的。以下哪個可能是有關的原因？
- A. 克勤不是大學畢業生
  - B. 克勤的從業年資不足五年
  - C. 克勤未滿二十五歲
  - D. 克勤不是超卓地產代理的合夥人
  - E. 克勤不是地產代理牌照持有人

### 解說

根據《地產代理條例》第 38(1)條，持牌地產代理須確保其每個辦事處的地產代理業務，是在一名由其委任的經理的有效和獨立的控制下；而該獲委任的經理，須為一名個人並且持有地產代理牌照。由於克勤持有的是營業員牌照，不是地產代理牌照，所以他不符合擔任該職位的資格。因此，正確答案是 E。

《地產代理條例》並沒有特別要求為有效和獨立地控制從事地產代理業務的辦事處而委任的經理須達到某個學歷程度、年齡、年資或須是有關的地產代理的合夥人等。因此，A、B、C 和 D 都不是正確答案。

2. 根據《地產代理條例》中「廣告」的定義，以下哪項/些屬於廣告？

- (i) 展示於港鐵中環站內的住宅物業放售海報
- (ii) 刊登在報章上的住宅物業放售價目表
- (iii) 投入住宅大廈單位信箱的出售/出租住宅物業資料單張

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

### 解說

根據《地產代理條例》第 2(1)條，「廣告」(advertisement) 包括任何形式的廣告，不論是否向公眾所發，亦不論是否採用以下方式 ——

- 「 (a) 在報章或其他刊物上刊登；  
(b) 在電視或電台播送；  
(c) 展示海報、通告、告示、標籤、廣告牌或貨品；  
(d) 派發傳單、小冊子、商品目錄、價目表或其他材料；  
(e) 展示圖片或模型，或放映影片；或  
(f) 任何其他方式，

而凡提述發出或發布廣告，須據此解釋。」

選項(i)為上述第 2(1)(c)條所涵蓋的廣告定義；

選項(ii)屬上述第 2(1)(a)條所涵蓋的廣告定義；

選項(iii)屬上述第 2(1)(d)條所涵蓋的廣告定義 (即以小冊子的方式刊登廣告)。

因此，正確答案是 E。

3. 根據《地產代理條例》及《常規規例》，一名地產代理與出售住宅物業的賣方訂立地產代理協議後，須要管有下列哪項/些關於該物業的資料？

- (i) 有關政府租契年期尚餘的期間
- (ii) 落成年份
- (iii) 物業用途

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

### 解說

根據《地產代理條例》第 36(1)(a)(i)條及《常規規例》第 3(1)條，與某住宅物業的賣方訂立了地產代理協議的持牌地產代理須管有或控制物業資料表格（「表格 1」）內訂明的物業資料。「表格 1」內訂明的物業資料（除其他外）包括註冊於土地註冊處的當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情、樓面面積、落成年份、用途及有關的政府租契年期尚餘的期間等等。

因此，選項(i)、(ii)及(iii)均屬上述規例所要求的訂明資料。答案 E 是正確的。

4. 根據《地產代理條例》，下列哪項/些事項被訂明為刑事罪行？
- (i) 任何持牌地產代理或持牌營業員，若無合理辯解，就任何地產代理業務而使用並非其牌照上指明的姓名
  - (ii) 任何人若無合理辯解，就地產代理監管局進行的有關調查，向根據《地產代理條例》委任的調查員提供誤導資料
  - (iii) 任何持牌地產代理若無合理辯解，在未取得賣方書面同意便發出廣告
- A. 只有 (i)  
B. 只有 (ii)  
C. 只有 (i) 和 (ii)  
D. 只有 (ii) 和 (iii)  
E. (i)，(ii) 和 (iii)

### 解說

《地產代理條例》第 55(1)及 55(2)條列明持牌人或任何人士可能會觸犯的《地產代理條例》下的罪行。

根據《地產代理條例》第 55(2)(a)條，任何持牌人無合理辯解而為任何地產代理業務或就任何地產代理業務而使用在其牌照上指明的姓名或名稱以外的其他姓名或名稱，即屬犯罪。因此，選項(i)是正確的。

根據《地產代理條例》第 55(1)(h)(i)條，任何人無合理辯解而作出任何在要項上是虛假的或是具誤導性的陳述或提供任何在要項上是虛假的或是具誤導性的資料以充作遵守根據或依據《地產代理條例》第 28(5)條進行調查時所施加於他的任何規定，即屬犯罪。因此，選項(ii)是正確的。

然而，持牌地產代理在就賣方的住宅物業發出廣告之前，沒有取得該賣方的書面同意，屬違反《常規規例》第 9(2)條的規定，而違反該項規定並非屬觸犯刑事罪行。因此，選項(iii)是不正確的。

因此，答案是 C。

5. 根據《地產代理條例》，地產代理在處理住宅物業買賣時及與客戶訂立地產代理協議後，該地產代理對其客戶應負以下哪項責任？
- A. 向客戶推薦律師代表客戶處理他的買賣
  - B. 向客戶介紹按揭銀行
  - C. 協助客戶替該物業投保保險
  - D. 向客戶披露該地產代理對該物業所擁有的任何金錢上或其他實益的權益的詳情**
  - E. 向客戶建議委聘測量師就物業進行估價

### 解說

根據《地產代理條例》第36(1)(a)(vi)條，每名持牌地產代理須向客戶披露以下全部詳情：該地產代理對有關物業所擁有的任何金錢上的或其他實益的權益，以及如該物業獲處置則該地產代理在該物業方面可得任何利益，包括任何佣金或任何種類的權益（不論是金錢上的或是其他形式的）。因此，正確答案是D。

根據《常規規例》第6條，在住宅物業的買賣交易中，代表賣方或買方行事的持牌地產代理須與其客戶訂立訂明的地產代理協議（即「表格3」或「表格4」，視屬何情況而定）。

「表格3」列明地產代理對其賣方客戶有以下的責任——

- (a) 代賣方推銷物業；
- (b) 為賣方取得關於物業的資料；
- (c) 安排買方視察物業；
- (d) 進行商議，並向賣方提交所有關於物業的要約；及
- (e) 協助賣方與買方訂立具約束力的買賣協議。

「表格4」列明地產代理對其買方客戶有以下的責任——

- (a) 為買方取得關於物業的資料；
- (b) 因應買方的要求安排買方視察物業；
- (c) 進行商議，並按買方的指示向物業的賣方提交所有要約；及
- (d) 協助買方與任何一項或多於一項物業的賣方訂立具約束力的買賣協議。

由於答案A、B、C及E並不是《地產代理條例》下所指定的代理責任，因此，它們都不是正確的答案。

6. 安娜是一名未獲解除破產的破產人士。十八個月前，斌仔曾觸犯《盜竊罪條例》，被裁定詐騙銀行罪名成立，並因此被判處監禁一年。嘉文曾在十年前，在一宗輕微交通事故中觸犯了《道路交通條例》，被裁定不小心駕駛和被判處罰款。根據《地產代理條例》，他們哪位可能未能符合持有營業員牌照或地產代理牌照的「適當人選」的要求？

- (i) 安娜
- (ii) 斌仔
- (iii) 嘉文

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

### 解說

根據《地產代理條例》第 19(2)及第 21(3)條，在決定任何人是否持有地產代理牌照或營業員牌照的適當人選時，地產代理監管局須顧及〈除其他外〉以下情況——

- (i) 該人是否未獲解除破產的破產人〈第 19(2)(a)及第 21(3)(a)條〉；及
- (ii) 該人是否因任何罪行被定罪，而該項定罪屬有需要裁斷該人曾有欺詐性、舞弊或不誠實的作為者〈第 19(2)(d)及第 21(3)(d)條〉。

由於安娜是一名未獲解除破產的破產人士，根據第 19(2)(a)及第 21(3)(a)條，她並不是持有地產代理牌照或營業員牌照的「適當人選」；而斌仔曾被裁定詐騙銀行罪名成立，該罪行涉及不誠實的作為，因此，根據第 19(2)(d)及第 21(3)(d)條，他並不是持有地產代理牌照或營業員牌照的「適當人選」。

至於嘉文，她曾因一宗輕微交通事故而被裁定不小心駕駛。但該項裁定並不屬在《地產代理條例》第 19(2)及第 21(3)條下所須顧及的情況。

基於上述原因，只有選項(i)及(ii)是正確的。因此，答案是 D。

7. 根據《地產代理條例》，下列哪項/些是正確的陳述？
- (i) 只有地產代理（個人）牌照持有人才須向客戶披露他對物業所擁有的實益的權益
  - (ii) 地產代理辦事處的經理（即為符合《地產代理條例》就有效和獨立地控制地產代理辦事處的業務而委任的經理）必須為地產代理（個人）牌照持有人
  - (iii) 只有地產代理（個人）牌照持有人方可代表地產代理商號簽署訂明的「地產代理協議」
- A. 只有 (ii)  
B. 只有 (iii)  
C. 只有 (i) 和 (iii)  
D. 只有 (ii) 和 (iii)  
E. (i), (ii) 和 (iii)

### 解說

根據《地產代理條例》第 38(1)(a)條，為有效和獨立地控制地產代理辦事處的業務而獲委任的經理須屬一名個人，並且須持有地產代理（個人）牌照。因此，選項(ii)是正確的。

根據《地產代理條例》第36(1)(a)(vi)條，持牌人，不論是營業員牌照持有人或地產代理（個人）牌照持有人，均須向客戶披露他對物業所擁有的實益的權益。另外，《地產代理條例》並沒有規定只有地產代理（個人）牌照持有人才獲准代表地產代理簽署訂明的地產代理協議。因此，選項(i)及(iii)是不正確的。

因此，A是正確答案。



8. 根據《地產代理條例》和《發牌規例》，以下哪些是營業員牌照申請人，獲批給營業員牌照其中必須符合的條件？

- (i) 他於緊接他申請牌照的日期前的 6 個月內在有關資格考試中考獲合格成績
- (ii) 他於申請牌照當日已年滿 18 歲
- (iii) 他是持有營業員牌照的適當人選
- (iv) 他已完成中學五年級教育或同等程度的教育

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

### 解說

根據《發牌規例》第 7(1)(a)條，任何個人須於緊接他申請批給牌照的日期前的 12 個月內在有關考試中考獲合格成績方可獲批給牌照。因此，選項(i)並不正確。

根據《發牌規例》第 6 條，任何個人除非在申請牌照當日已年滿 18 歲，否則無資格獲批給、持有或繼續持有牌照。因此，選項(ii)是正確的。

根據《地產代理條例》第 21(2)條，任何個人均無資格獲批給、持有或繼續持有營業員牌照，除非地產代理監管局認為他是持有營業員牌照的適當人選。因此，選項(iii)是正確的。

根據《發牌規例》第 7(1)(a)條，任何個人須已完成中學五年級教育或同等程度的教育方可獲批給牌照。因此，選項(iv)是正確的。

基於以上原因，正確答案是 D。

9. 嘉莉的營業員牌照將於 2014 年 3 月 21 日屆滿。如她打算申請續牌及在 2014 年 3 月 21 日後立即繼續以營業員身份從事地產代理工作，根據《發牌規例》，她須於下列哪個期間內或日子之前申請續牌？
- A. 2014 年 3 月 21 日前的任何時候
  - B. 收到地產代理監管局通知書後 1 個月內
  - C. 2014 年 2 月 21 日或之前
  - D. 不早於 2013 年 9 月 22 日及不遲過 2014 年 2 月 21 日
  - E. 不早於 2013 年 12 月 22 日及不遲過 2014 年 2 月 21 日**

### 解說

根據《發牌規例》第 13 條，牌照續期申請須於該牌照有效期屆滿前 3 個月至屆滿前 1 個月的期間內提出。因此，正確答案是 E。

10. 德華是一名營業員，他代表一名賣方客戶放售其物業，而他亦同時代表買方。為誘使買方盡快簽訂臨時買賣合約，德華對買方聲稱有另外兩名客戶提出了比他更高價錢的要約，但事實上並無此事。德華可能違反了下列哪項/些「操守守則」？

- (i) 保障和促進客戶的利益
- (ii) 緊守公平競爭的原則，並須避免從事違反公平競爭原則的作業方式
- (iii) 必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務

- 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)

### 解說

「操守守則」第3.4.1段列明：「作為代理或受委託為代理的地產代理和營業員，應保障和促進客戶的利益、按照地產代理協議執行客戶的指示，並對交易各方公平公正」。德華對買方說謊表示有另外兩名客戶提出了比他更高價錢的要約，但事實上並無此事。他的上述行為可能導致買方客戶倉促地作出購買物業的決定，使買家客戶的利益未能得到應有的提升及保障。因此，選項(i)是正確的。

「操守守則」第3.3.1段列明：「地產代理和營業員在經營過程中，必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。他們應保障客戶在地產交易中不因欺詐、失實陳述或不合專業操守的行為而受損」。德華對買方說謊表示有另外兩名客戶提出了比他更高價錢的要約，但事實上並無此事。因此，他並沒有秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。因此，選項(iii)是正確的。

德華的行為及操守與公平競爭原則的作業方式無關。因此，選項(ii)並不正確。

基於以上原因，正確答案是 C。

11. 下列哪項/些是在地產代理監管局所制訂的「操守守則」內的守則？

- (i) 地產代理和營業員在經營過程中，必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務
- (ii) 地產代理和營業員應避免做出可能令地產代理行業信譽及/或名聲受損的行為
- (iii) 地產代理和營業員在履行職務時必須盡量小心和盡一切應盡的努力

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

### 解說

「操守守則」第 3.3.1 段訂明：「地產代理和營業員在經營過程中，必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。他們應保障客戶在地產交易中不因欺詐、失實陳述或不合專業操守的行為而受損」。

因此，選項(i)是正確的。

「操守守則」第 3.7.2 段訂明：「地產代理和營業員應避免做出可能令地產代理行業信譽及/或名聲受損的行為」。

因此，選項(ii)是正確的。

「操守守則」第 3.5.1 段訂明：「地產代理和營業員在履行職務時必須盡量小心和盡一切應盡的努力」。

因此，選項(iii)是正確的。

總結上述選項，正確答案是 E。

12. 黃先生是 ABC 地產代理（「ABC」）的買方客戶。他打算購入一個在 ABC 放盤出售的住宅物業。黃先生十分關注是否有人曾經在該物業內去世，於是公司向 ABC 的營業員陳文查詢。陳文知悉有住客曾經在該物業內去世，但他卻告訴黃先生沒有這樣的事情發生過。以下哪項/些陳述是正確的？
- (i) 陳文可能因為作出失實陳述而違反了他作為營業員的責任
  - (ii) 陳文可能因為他有該物業曾發生特殊事情的內幕消息但仍向客戶提供服務而違反了「操守守則」
  - (iii) 陳文可能因為沒有秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務而違反了「操守守則」
- 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)

### 解說

「操守守則」第 3.3.1 段述明：「地產代理和營業員在經營過程中，必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。他們應保障客戶在地產交易中不因欺詐、失實陳述或不合專業操守的行為而受損」。就本題的個案，陳文知悉有住客曾經在該物業去世，但卻作出失實陳述（即就事實作出虛假或錯誤的陳述），告訴黃先生沒有這些事情發生過。如此，陳文並沒有秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。因此，選項(i)和(iii)都是正確的。

「操守守則」的範圍不涵蓋「有內幕消息但仍向客戶提供服務」，因此，選項(ii)是不正確的。

總結上述選項，正確答案是 C。

13. 根據就一手住宅樓盤銷售地點的秩序而發出的「執業通告」所載的指引，營業員和地產代理應避免進行以下哪項/些活動？

- (i) 攔截路過的車輛
- (ii) 向準買家派發宣傳單張
- (iii) 擺放廣告牌及橫額阻礙公眾地方

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

### 解說

參閱執業通告編號 18-03 (CR)。

上述執業通告第(31)段指出：

「持牌人不得在招攬生意或進行推廣活動時站在行車道上或攔截車輛，因這種行為會對駕駛人士和其他道路使用者構成危險。」

因此，選項(i)是正確的。

上述執業通告第(34)段指出：

「持牌人不得拍打或阻礙車輛，或作出任何可能干擾前往或路經一手樓盤銷售點的駕駛人士的行為，例如揮動宣傳單張吸引駕駛人士。」

派發宣傳單張本身並沒有違反上述指引。因此，選項(ii)是不正確的。

上述執業通告第(36)段指出：

「持牌人不得在行人路上、只限行人使用的街道上、及其他公眾地方擺放摺合式抬凳、太陽傘、橫額及廣告牌，因該等物件會對行人及其他道路使用者造成阻礙、不便、煩擾或危害。」

因此，選項(iii)是正確的。

總結上述選項，正確答案是 D。

14. 根據《常規規例》，以下哪項/些是買方的地產代理在視察物業方面應負的責任？

- (i) 陪同買方視察物業
- (ii) 在安排買方視察物業前先取得賣方的同意
- (iii) 在視察物業前擬備並向買方提供一份物業內的傢具清單

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

### 解說

根據《常規規例》第 10 條，持牌人 ——

- (a) 須協助安排買方視察和查看住宅物業（包括泊車位及公用地方（如適用的話）），並須陪同買方作視察和查看，但如買方另有指示，則屬例外；
- (b) 在未經住宅物業的賣方事先同意的情況下，不得安排任何人視察和查看該物業；
- (c) 在買賣協議或租契簽署之前，須確定有關的住宅物業的處置所連同的東西，並須為此擬備一份書面清單。

按第 10(a)和 10(b)條，選項(i)和(ii)是正確的。然而《常規規例》中，並無要求持牌人在視察物業前擬備並向買方提供一份物業內的傢具清單。因此，選項(iii)並不正確。正確答案是 B。

15. 根據《常規規例》，在以下哪種/些情況下，持牌人須與其客戶以訂明表格訂立地產代理協議？

- (i) 一項只涉及出售二手住宅物業的交易
- (ii) 一項只涉及出售車位的交易
- (iii) 一項只涉及購買一手住宅物業的交易

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

### 解說

《常規規例》訂明了適用於住宅物業的地產代理協議的相關表格〈見《常規規例》的附表〉。

根據《常規規例》第 3(4)條 –

就《地產代理條例》而言，各表格並非為以下情況而訂明 ——

- (a) 與住宅物業的買賣或租賃分開進行的泊車位的買賣或租賃；
- (b) 並非獨立單位的住宅物業的租賃；或
- (c) 在不抵觸第 7(1)條的規定下，首次出售連住宅物業土地中的不分割分數。

因此，只有選項(i)是正確的，而正確答案是 A。



16. 當地產代理為一個住宅物業刊登廣告時，他應該留意以下哪些事情以遵守《常規規例》的規定？

- (i) 廣告所載的資料是否準確
- (ii) 在發出廣告之前，是否已取得賣方的書面同意
- (iii) 廣告所載的叫價是否是市場價值
- (iv) 廣告所載的叫價是否按照賣方所指示的

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

### 解說

根據《常規規例》第 9 條：-

- (1) 持牌地產代理不得安排或准許發出任何全部或部分與其地產代理業務有關並載有在要項上屬虛假或具誤導性陳述或詳情的廣告。因此，選項 (i) 是正確的。
- (2) 持牌地產代理在就賣方的住宅物業發出廣告之前，須取得該賣方的書面同意。因此，選項 (ii) 是正確的。
- (3) 持牌地產代理不得就其以持牌地產代理身分代理的住宅物業，安排或准許以有別於有關的客戶所指示的價格或租金或條款宣傳該住宅物業。因此，選項 (iv) 是正確的。

選項 (iii) 並非《常規規例》的要求。

總結上述選項，正確答案是 E。

17. 根據《常規規例》，營業員在為某人進行任何地產代理工作前，必須告知該人士以下哪項/些事項？

- (i) 他任職的地產代理公司的營業詳情說明書號碼
- (ii) 他是持牌營業員
- (iii) 他的營業員牌照號碼

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

### 解說

根據《常規規例》第 5(2)條，在某人獲告知以下事宜之前，任何持牌營業員不得為該人進行任何地產代理工作 –

- (a) 該營業員是持牌營業員；及
- (b) 該營業員所持有的營業員牌照號碼。

因此，選項(ii)和(iii)均是正確的，而選項(i)並非《常規規例》的要求。D 是正確的答案。

18. 持牌人在安排與沒有律師代表的買家就某項住宅物業訂立地產代理協議前，持牌人必須做以下哪項/些事情以遵守《常規規例》的要求？
- (i) 向買家解釋地產代理協議內所有不同類別的代理委任以及該等委任的各別含義和對買家的效力
  - (ii) 向買家解釋地產代理協議中所列的每一條款及條件
  - (iii) 若買家不明白地產代理協議中的條款及條件的含意或解釋，建議買家尋求法律意見
- A. 只有 (i)  
B. 只有 (ii)  
C. 只有 (iii)  
D. 只有 (i) 和 (ii)  
E. (i) , (ii) 和 (iii)

### 解說

根據《常規規例》第 6(3)條，在有關人士並非由律師代表的情況下，持牌人就任何住宅物業訂立地產代理協議之前 ——

- (a) 須向該人解釋該協議中所有不同類別的代理委任以及該等委任各別的含意和對該人的效力；
- (b) 須向該人解釋該協議中所列出的每一條款及條件，以確保該人知悉其在該協議下的權利及責任；及
- (c) 如該人並不明白根據(a)或(b)段給予的解釋的任何部分，須建議該人尋求法律意見。

因此，選項(i)、(ii)和(iii)均屬正確，而正確答案是 E。

19. 根據《一手住宅物業銷售條例》，「實用面積」就任何住宅物業而言，是指該物業的樓面面積，包括該物業的範圍內的：

- (i) 露台
- (ii) 窗台
- (iii) 閣樓
- (iv) 工作平台

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

**解說：**

根據《一手住宅物業銷售條例》第 8(1)條 –  
**實用面積 (saleable area)** 就任何住宅物業而言 —

- (a) 指該物業的樓面面積；
- (b) 包括以下每一項的樓面面積（但只在它構成該物業的一部分的範圍內才包括）——
  - (i) 露台；
  - (ii) 工作平台；
  - (iii) 陽台；及
- (c) 不包括附表 2 第 1 部所指明的每一項目的面積（但只在它構成該物業的一部分的範圍內才不包括）。

附表 2 第 1 部

- 1. 空調機房
- 2. 窗台
- 3. 閣樓
- 4. 平台
- 5. 花園
- 6. 停車位
- 7. 天台
- 8. 梯屋
- 9. 前庭
- 10. 庭院

亦可參閱「執業通告」13-04 (CR)第(12)段。

因此，正確的選項是(i)和(iv)，而答案是 B。

20. 以下哪些是「地產代理協議」(「表格4」)所列明的地產代理應負的責任？

- (i) 為買方取得物業資料
  - (ii) 因應買方要求安排視察物業
  - (iii) 為買方取得按揭
  - (iv) 為買方進行商議
  - (v) 協助買方與賣方訂立物業買賣合約
- A. 只有 (i) , (iii) 和 (v)
- B. 只有 (ii) , (iii) 和 (iv)
- C. 只有 (i) , (ii) , (iv) 和 (v)**
- D. 只有 (ii) , (iii) , (iv) 和 (v)
- E. (i) , (ii) , (iii) , (iv) 和 (v)

**解說：**

「地產代理協議」(「表格 4」) 第 2(d)條述明，代理須履行協議附表 2 內所列的責任，即 ——

- (a) 為買方取得關於物業的資料；
- (b) 因應買方的要求安排買方視察物業；
- (c) 進行商議，並按買方的指示向物業的賣方提交所有要約；及
- (d) 協助買方與任何一項或多於一項物業的賣方訂立具約束力的買賣協議。

而「為買方取得按揭」並非「地產代理協議」(「表格 4」) 內所述的地產代理責任之一。

因此，正確的選項是(i) , (ii) , (iv)和(v) , 而答案是 C。

21. 「居者有其屋計劃」（「居屋」）的單位的業主如在公開市場出售其單位，而不是在「居屋第二市場計劃」下出售其單位，必須向以下哪個部門或機構繳付補價？
- A. 地政總署
  - B. 香港房屋協會
  - C. 差餉物業估價署
  - D. 香港房屋委員會**
  - E. 運輸及房屋局

**解說：**

根據《房屋條例》的附表的第 1 條，「居者有其屋計劃」業主不得將其物業讓與或訂立將該物業讓與的協議，除非已先向香港房屋委員會繳付補價。因此，正確答案是 D。

22. 根據《不合情理合約條例》，法院在決定某合約或其中部份在立約時的情況下是否屬「不合情理」時，可考慮以下哪項/些事項？

- (i) 雙方之間議價地位的相對實力
- (ii) 消費者是否能夠明白與提供貨品或服務有關的任何文件
- (iii) 消費者是否受到任何不當的影響或壓力，或受到任何不公平的手法對待

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

**解說：**

根據《不合情理合約條例》第 6(1)條，法庭在決定某合約或其中部份在立約時的情況下是否屬不合情理時，可考慮但不限於以下事項 ——

- (a) 消費者與另一方之間議價地位的相對實力；
- ...
- (c) 消費者是否能夠明白與提供貨品或服務或可能提供貨品或服務有關的任何文件；
- (d) 有關提供貨品或服務或可能提供貨品或服務方面，另一方或代表另一方行事的人，有否對消費者或代表消費者行事的人施加不當的影響或壓力，或運用任何不公平的手法；及
- ...

因此，選項(i)，(ii)和(iii)均屬正確，而答案是 E。



23. 填充題：

請由 A 至 E 選出正確答案。

「居者有其屋計劃」單位業主在首次轉讓契日期起計五年後，並在仍未向香港房屋委員會繳付補價的情況下，如在公開市場出售單位，買賣協議須訂明除非房屋署署長另訂期限，業主必須在簽訂轉讓契前並於買賣協議日期起計的\_\_\_\_\_內向香港房屋委員會繳付補價。

- A. 七天
- B. 十四天
- C. 二十一天
- D. 二十八天**
- E. 三十天

**解說：**

根據《房屋條例》的附表的第 4(b)(ii)條，在首次轉讓契日期起計五年後，並在仍未向香港房屋委員會繳付補價的情況下，有關買賣協議須有一項條件，即：「署長所評估的補價，須於土地轉讓之前和在由協議訂立日期起計的 28 天內，或在署長另外規定的期限內，向委員會繳付」。

因此，正確答案是 D。

24. 張文是一名地產代理。他經常介紹客戶使用大發銀行的按揭服務。為獲得有利的估價，他每月給予該銀行的按揭部職員\$10,000。張文可能違反了以下哪項/些條例/守則？

- (i) 《防止賄賂條例》
- (ii) 《物業轉易及財產條例》
- (iii) 「操守守則」

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

**解說：**

根據《防止賄賂條例》第 9(2)條，任何人無合法權限或合理辯解，向任何代理人提供任何利益，作為該代理人作出以下行為的誘因或報酬，或由於該代理人作出以下行為而向他提供任何利益，即屬犯罪 ——

- (a) 作出或不作出，或曾經作出或不作出任何與其主事人的事務或業務有關的作為；或
- (b) 在與其主事人的事務或業務有關的事上對任何人予以或不予，或曾經予以或不予優待或虧待。

因此，張文的上述行為可能構成上述條例所指的罪行。選項(i)是正確的。

而根據「操守守則」第 3.1.1 條，地產代理和營業員在執業時必須避免從事可能觸犯法律的活動。因此，選項(iii)是正確的。

《物業轉易及財產條例》並沒有與本個案相關的條文。因此，選項(ii)不是正確的答案。

總結上述選項，正確答案是 D。

25. 根據《防止賄賂條例》，代理人為其「主事人」(principal) 工作時，在未得到「主事人」同意前接受第三者的任何利益作為報酬，以作出或不作出任何與其「主事人」的業務有關的作為，即屬違法。以下哪項/些可構成《防止賄賂條例》下所指的「利益」？

- (i) 佣金
- (ii) 一隻金錶作為禮物
- (iii) 貸款

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

**解說：**

根據《防止賄賂條例》第 2 條  
利益指 ——

- (a) 任何饋贈、貸款、費用、報酬或佣金，其形式為金錢、任何有價證券或任何種類其他財產或財產權益

因此，選項(i)，(ii)和(iii)均是正確的，答案是 E。

26. 某營業員使用儲存在其地產代理行的電腦內的客戶個人資料，致電給多名物業業主推銷他的服務。為符合《個人資料（私隱）條例》內有關直接促銷的規定，該營業員應在首次致電物業業主時，向他們作出以下哪項/些聲明？

- (i) “我須以你指定的方式儲存你的個人資料。”
- (ii) “如果你要求我停止使用你的個人資料作直接促銷用途，我須在不收費的情況下照辦。”
- (iii) “我是有責任在你的個人資料使用完畢後，把資料交還給你。”

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

**解說：**

根據《個人資料（私隱）條例》第 35F(1)條：

在將某資料當事人的個人資料首次在直接促銷中使用時，資料使用者須告知該當事人，如該當事人要求該資料使用者停止在直接促銷中使用該資料，該資料使用者須在不向該當事人收費的情況下，停止在直接促銷中使用該資料。

選項(i)和(iii)皆不是該條例的規定。因此，只有選項(ii)是正確的，而答案是 A。

27. 根據《土地註冊條例》，以下哪項/些文書可於土地註冊處註冊？

- (i) 住宅物業的法定押記
- (ii) 車位的按揭契
- (iii) 商業物業的押記令

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

**解說：**

根據《土地註冊條例》第 2(1)條：

土地註冊處是為契據、轉易契及其他書面形式的文書和判決進行註冊的公共辦事處；所有契據、轉易契及其他書面形式的文書和判決，如會影響契據、轉易契及其他書面形式的文書和判決，以及會影響在香港的任何一幅地、物業單位或處所的，均可在該辦事處以訂明的方式記入和註冊。

由於選項(i),(ii)和(iii)的文書均為會影響有關物業的書面形式的文書，因此，選項(i),(ii)和(iii)均可在土地註冊處註冊，而正確答案是 E。

28. 土地查冊顯示，林太太打算購入的單位（「該單位」）現受制於一項最近註冊的危險斜坡令。該命令要求該單位所屬的大廈（「該大廈」）的業主須要為毗連該大廈的斜坡進行修葺工程。以下哪項/些由代表林太太的營業員給林太太的忠告是正確的？

- (i) 由於該命令在林太太訂立該單位的臨時買賣合約前已發出，她不必理會該命令
- (ii) 該單位的臨時買賣合約內應訂明該單位業主該分擔的修葺費用須由合約哪一方支付
- (iii) 修葺斜坡是該大廈業主立案法團的責任，故此林太太不用承擔修葺費用或其任何部份

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

**解說：**

即使該命令在林太太訂立該單位的臨時買賣合約前已發出，但有關修葺工程和分擔費用的繳付可能延續至該單位的買賣交易完成後，即林太太成為業主後。該大廈的業主立案法團會根據大廈公契（此文件述明大廈單位業主的權利及法律責任）的條款及條文決定每單位需分擔的費用，但該業主立案法團不會自行承擔修葺的費用，因此選項(iii)並不正確。而需繳付費用當時的註冊業主將負責有關費用，屆時林太太可能已成為單位的註冊業主，故此選項(i)亦不正確。按「操守守則」第 3.4.1 條，有關營業員應保障林太太的利益，建議她與賣方商討由合約的哪一方支付該單位業主該分擔的修葺費用，並在該單位的臨時買賣合約上清楚訂明有關協定。因此，選項(ii)是正確的，而答案是 B。

29. 以下哪項有關住宅物業的文書無須繳付印花稅？

- A. 大廈公契
- B. 正式買賣合約
- C. 轉讓契
- D. 租賃合約
- E. 臨時買賣合約

**解說：**

根據《印花稅條例》第 4(1)條：

附表 1 所指明的每份文書，不論在任何地方簽立，均可予徵收該附表中就該份文書指明的印花稅。

附表 1 所指明的文書包括轉讓契 (第 1(1)類)，買賣合約 (第 1(1A)類) 和租賃合約 (第 1(2)類) 因此須予以徵收印花稅。而大廈公契並不屬於條例中指定的文書。因此，正確的答案是 A。

30. 賴先生決定買下一個位於某大廈地下和已用作經營酒樓將近十年的單位，並繼續出租該單位作酒樓用途。在支付了大訂和簽署正式買賣合約之後，賴先生的代表律師告訴他，該大廈的佔用許可證（俗稱「入伙紙」）顯示該單位的許可用途為「住宅」。以下哪項/些陳述是正確的？

- (i) 只要補付地價，該單位的許可用途可隨時更改
- (ii) 建築事務監督可以發出通告，要求業主停止將該單位用作酒樓用途
- (iii) 該單位用作酒樓用途可能違反該大廈的大廈公契

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

**解說：**

根據《建築物條例》第 25(2)條：

凡建築事務監督認為任何建築物的建造令該建築物不適合用作現行或擬作的用途，他可 ——

(a) .....

(b) 藉向擁有人或佔用人送達的書面命令，規定擁有人或佔用人在命令送達後 1 個月內，中止將該建築物用作現行的用途：

但建築事務監督可藉書面通知，准許進行他認為為使該建築物適合用作現行或擬作的用途而需要的建築工程。

由此可見，根據上述條例，單位的許可用途由建築事務監督批准不可純粹透過補付地價給建築事務監督而隨時更改，因此選項(i)並不正確。而根據第 25(2)(b)條，選項(ii)是正確的。

大廈公契可能載有該大廈單位的用途限制，因此選項(iii)是正確的。

因此，正確的答案是 D。



31. 根據《印花稅條例》，租約加蓋印花的期限及逾期加蓋印花的最高罰款分別是：

- A. 簽立後七天；印花稅款額的兩倍
- B. 簽立後十四天；印花稅款額的四倍
- C. 簽立後十五天；印花稅款額的六倍
- D. 簽立後三十天；印花稅款額的兩倍
- E. 簽立後三十天；印花稅款額的十倍**

**解說：**

《印花稅條例》附表 1 第 1(2)類規定，租約須於簽立後 30 天加蓋印花（俗稱「打厘印」），而根據第 9(1)條，逾期加蓋印花的最高罰款為印花稅款額的 10 倍。

因此，答案是 E。

32. 土地查冊顯示一個物業三年前的買入價是\$1,000 萬，該物業現受制於一項「一切款項」(all monies) 按揭。由於賣方面臨經濟困難，遂同意以\$830 萬出售該物業。在這個情況下，代表買方的營業員應採取以下哪個/些步驟？

- (i) 建議買方把所有訂金託管在律師行內
- (ii) 向買方解釋不安排託管訂金的風險
- (iii) 若買方決定不安排訂金託管，便向買方取得書面確認營業員曾向買方建議及解釋託管訂金的事宜

- 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)

**解說：**

根據「執業通告」第 05-07 (CR)，由於確定物業是否為負資產物業及/或賣方能否解除按揭並不容易，因此代表買方的持牌人在處理有未解除按揭的物業時有責任向買方提出有關直接向業主支付訂金的風險，以及向買方提出將所有訂金託管在律師行內。此外，持牌人在處理有關未解除按揭的買賣物業時，監管局亦建議若買方決定不安排訂金託管，持牌人應取得買方的確認書，確認已獲悉有關的訂金託管安排。因此，選項(i)、(ii)及(iii)均屬正確。

基於上述原因，答案是 E。

33. 以下哪項關於某大廈的大廈公契的陳述是**不正確**的？

- A. 它訂明大廈單位業主不可把單位作某些用途
- B. 它是一份由大廈發展商與大廈單位的首名買家訂立的契約
- C. 它載有與大廈管理有關的條款
- D. 它是一份由大廈各單位業主共同協議互相交換其單位的契據**
- E. 它是一份可於土地註冊處註冊的文件

**解說：**

大廈公契訂明發展項目的共同業主各自的權利與責任，因此，答案 A 是正確的。

公契是由樓宇發展商、發展商就管理大廈而委任的經理人與發展項目單位的首名買家訂立的契約，因此，答案 B 是正確的。

公契就樓宇的管理以及公用地方的維修保養作出規定，並訂明管理大廈的經理人的職責與權力。因此，答案 C 是正確的。

根據《土地註冊條例》第 2(1)條，影響在香港的任何一幅地、物業單位或處所的契據均可在土地註冊處註冊，因此，答案 E 是正確的。

大廈公契並沒有協議各單位業主互相交換其單位，因此，答案 D 並不正確，亦就是本題的答案。

34. 地產代理應提醒買方客戶留意以下哪項/些載於土地查冊的「物業涉及的轉轉」一欄內的文件？

- (i) 未完成規定事項的建築命令
- (ii) 租期仍未屆滿的租約
- (iii) 已獲解除的建築按揭

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

**解說：**

建築命令是就違反《建築物條例》而發出的，不遵守可導致有關政府部門採取法律行動，包括政府收回物業，致使有關物業的業權不完整。故此，選項 (i) 是正確的。

在一份在土地查冊上已註冊，而仍未屆滿的租約中，其租客的權益（例如：續租權）會對有關物業的準買家做成實際上的知悉或有法律構定的知悉，該準買家將因而受制於該租客的權益。故此，選項 (ii) 是正確的。

已獲解除的建築按揭則不會再影響有關物業，故此，選項 (iii) 不是正確的選項。

基於上述原因，正確答案是 C。

35. 以下哪項/些載於土地查冊上的已註冊文件可顯示物業的某一按揭（「該按揭」）已被解除？

- (i) 有關該按揭的「解除押記收據」(receipt on discharge of a charge)
- (ii) 有關該按揭的「解除按揭契據」(deed of release)
- (iii) 有關該按揭的「轉讓按揭」(transfer of mortgage)

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

**解說：**

「解除押記收據」及「解除按揭契據」均顯示有關按揭已完全清還及被解除。因此，選項(i)及(ii)均屬正確。

而「轉讓按揭」只是把有關按揭由一個承按人轉給另一個，有關按揭仍屬有效。

基於上述原因，答案是 C。

36. 戴偉委託營業員嘉露購買一個位於某大廈一樓的單位。他告訴嘉露會以此作為其新居。嘉露安排戴偉與賣方訂立了一份該單位的臨時買賣合約。其後，戴偉的律師向他指出，整層一樓的單位只許用作非住宅用途。在此情況下，以下哪項陳述並不正確？
- A. 要更改該單位的許可用途，必須取得地政總署的批准
  - B. 該單位的業權可能因存在未經批准的更改物業用途而欠妥
  - C. 該單位用作住宅可能會違反《建築物條例》
  - D. 嘉露有可能因為沒有查核該單位的許可用途而違反了她對戴偉的責任
  - E. 嘉露應建議戴偉不要購入該單位

**解說：**

根據《建築物條例》第 25(1)條，如建築物的用途擬有重大更改，則擬作出該項更改或授權作出該項更改的人，須以指明的表格給予建築事務監督一個月通知。因此，答案 A 並不正確，因為更改用途須取得建築事務監督而不是地政總署的批准。

未經建築事務監督批准更改物業的許可用途，可能違反《建築物條例》及/或土地契約條款，導致有關政府部門採取法律行動，包括政府收回物業。此違反可令物業的業權欠妥。因此，答案 B 是正確的。

根據《建築物條例》第 25 條，建築物用途的更改可能會違反《建築物條例》，因此答案 C 是正確的。

根據《地產代理條例》第 36(1)(a)(i)及(ii)條，嘉露須管有訂明資料包括單位用途，並須確保自己能信納其準確性。故此，答案 D 是正確的。

由於戴偉已告訴嘉露，他會以單位作為其新居，因此嘉露應建議戴偉購買另一個住宅單位而非該單位。因此答案 E 是正確的。

基於上述原因，本題的答案是 A。

37. 以下哪項/些是大廈的業主立案法團的職責？

- (i) 使大廈公用部份維持在一個保養良好的狀態
  - (ii) 遵照有關政府機構就大廈公用部份發出的指令，進行規定的工程
  - (iii) 執行大廈公契列載的管理大廈的責任
- A. 只有 (i)
- B. 只有 (i) 和 (ii)
- C. 只有 (i) 和 (iii)
- D. 只有 (ii) 和 (iii)
- E. (i)，(ii) 和 (iii)

**解說：**

根據《建築物管理條例》第 18(1)條，

(1) 法團須 ——

- (a) 使公用部分和法團財產維持良好合用的狀況，並保持清潔；
- (b) 在公職人員或公共機構行使任何條例所賦權力，命令或要求就公用部分進行某項工作時，遵照辦理；
- (c) 採取一切合理必需的措施，以執行公契 (如有的話) 載明有關建築物的控制、管理、行政事宜的責任。

因此，所有選項均屬正確，而答案是 E。

38. 以下哪項/些文件會載有大廈哪些部份屬公用地方的資料？

- (i) 該大廈的大廈公契
- (ii) 與該大廈有關的政府租契
- (iii) 與該大廈有關的「合格證明書」(俗稱「滿意紙」)

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

**解說：**

大廈公契就樓宇的管理以及公用地方的維修保養作出規定，因此，選項(i)是正確的。

政府租契一般會在座落於其地段上的大廈興建前已批出，包含有關該地段(而非建於其上的大廈)的條款。因此，選項(ii)並不正確。

合格證明書(俗稱「滿意紙」)是證明大廈所在地段的租契上的條款已被遵從的文件，並不涉及大廈的公用地方。因此，選項(iii)並不正確。

基於上述原因，正確答案是 A。



39. 根據《業主與租客（綜合）條例》第 IV 部，以下哪項/些是住宅租賃的隱含契諾，在租客違反該(等)契諾時，可構成沒收租賃權的理據？

- (i) 不得在未經業主同意下對單位作出任何結構上的改動
- (ii) 不得在單位內飼養寵物
- (iii) 租金須於繳交租金到期日的十五天內繳交

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

**解說：**

根據《業主與租客（綜合）條例》第 IV 部，在租客違反以下契諾時，可構成沒收租賃權的理據：

- 有租金沒有在到期日的 15 天內繳交；
- 將該處所或其任何部分用作或容受或准許該處所或其任何部分被用作不道德或非法用途；
- 對業主或任何其他人造成不必要的煩擾、不便或騷擾；
- 未經業主事先書面同意而對該處所作出結構上的改動或容受或准許該等結構上的改動。

條例並無任何條文禁止飼養寵物。

因此，選項(i)及(iii)均屬正確而選項(ii)並不正確。基於上述原因，答案是 C。

40. 地產代理在處理委託分租物業時，應注意下列哪些事宜？

- (i) 查清楚原租約是否禁止分租
- (ii) 通知土地註冊處有關分租事宜
- (iii) 若原租約禁止分租，要求二房東出示業主同意分租的證明
- (iv) 確保分租租賃的租期不可超越原租約的租期

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

**解說：**

根據「執業通告」第 01-09 (CR)，地產代理在處理分租物業時，應注意以下事宜：

- (1) 應取得大業主與二房東之間的租約並審視有否分租限制，或須否先取得大業主同意才可作分租；
- (2) 應留意二房東與三房客之間的分租租約條款不得與大業主與二房東之間的租約條款有所衝突，分租租期也不可超過原有租期

因此，選項(i)，(iii)及(iv)均屬正確。選項(ii)並不是法律上或「執業通告」內註明的要求。

基於上述原因，答案是 D。