

# 房地產服務

## I. 《安排》的優惠待遇

1. 香港服務提供者可通過《安排》以獨資形式，在內地提供房地產項目服務。
2. 香港服務提供者亦可通過《安排》以獨資形式，以收費或合同為基礎的房地產服務。
3. 香港服務提供者在香港和內地承接的物業建築面積，共同作為評定其在內地申請物業管理企業資質的依據。
4. 符合相關規定的香港居民可參加內地房地產估價師、房地產經紀人專業技術資格考試，考試成績合格者，發給相應的資格證書。
5. 香港服務提供者如為“法人”（包括公司、合夥企業、獨資企業），必須先取得《香港服務提供者證明書》，方可向內地審批機關申請以《安排》的優惠待遇提供房地產服務。申請企業必須符合《安排》附件 5 中“香港服務提供者”的定義和相關規定。有關申請《香港服務提供者證明書》的資格和程序，請參考香港特別行政區政府工業貿易署（工貿署）不時發出的致服務提供者通告 ([http://www.tid.gov.hk/tc\\_chi/aboutus/tradecircular/ntss/ss\\_maincontent.html](http://www.tid.gov.hk/tc_chi/aboutus/tradecircular/ntss/ss_maincontent.html))。

## II. 內地有關房地產企業經營的法律法規

1. 香港服務提供者通過《安排》獲批准在內地經營房地產業務後，須確保符合內地就經營房地產企業而訂定的經營管理、監督檢查及法律責任等規定。該等規定主要開列於下列內地有關房地產服務的法律法規，而本文所提供有關向內地申請《安排》下房地產服務優惠的程序及要求，以及相關的業務範圍，也是參考該等法律法規：
  - 《中華人民共和國城市房地產管理法》（中華人民共和國主席令第 72 號）（2007 年 8 月 30 日）  
[http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/fl/200709/t20070904\\_159508.htm](http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/fl/200709/t20070904_159508.htm)
  - 《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（建住房[2006] 171 號）（2006 年 7 月 11 日）  
[http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jswj/fdcy/200611/t20061101\\_157771.htm](http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jswj/fdcy/200611/t20061101_157771.htm)
  - 「商務部辦公廳關於貫徹落實《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》有關問題的通知」（商資字[2006] 192 號）（2006 年 8 月 14 日）  
[http://www.fdi.gov.cn/pub/FDI/zcfg/law\\_ch\\_info.jsp?docid=79534](http://www.fdi.gov.cn/pub/FDI/zcfg/law_ch_info.jsp?docid=79534)

- 「商務部、國家外匯管理局《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》」(商資函[2007] 50 號)(2007年5月23日)  
<http://www.mofcom.gov.cn/aarticle/b/f/200706/20070604773566.html>

### 房地產開發企業

- 《城市房地產開發經營管理條例》(國務院令第 248 號)(1998年7月20日)  
[http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/xzfg/200611/t20061101\\_158930.htm](http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/xzfg/200611/t20061101_158930.htm)
- 《房地產開發企業資質管理規定》(建設部令第 77 號)(2000年3月29日)  
[http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jsbgz/200611/t20061101\\_158984.htm](http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jsbgz/200611/t20061101_158984.htm)
- 「關於落實國務院批准的《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排補充協議六》和《內地與澳門關於建立更緊密經貿關係的安排補充協議六》有關事項的通知」(建計[2009] 104 號)(2009年6月11日)  
<http://tga.mofcom.gov.cn/aarticle/a/b/200907/20090706374137.html>

### 房地產中介服務企業

- 《城市房地產中介服務管理規定》(建設部令第 97 號)(2001年8月15日)  
[http://www.law-lib.com/law/law\\_view.asp?id=16234](http://www.law-lib.com/law/law_view.asp?id=16234)
- 《房地產估價機構管理辦法》(建設部令第 142 號)(2005年10月12日)  
[http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jsbgz/200611/t20061101\\_159081.htm](http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jsbgz/200611/t20061101_159081.htm)

### 物業管理企業

- 《物業管理條例》(國務院令第 504 號)(2007年8月26日)  
[http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/xzfg/200708/t20070831\\_158979.htm](http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/xzfg/200708/t20070831_158979.htm)
- 《物業服務企業資質管理辦法》(建設部令第 164 號)(2007年11月26日)  
[http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jsbgz/200712/t20071227\\_159108.htm](http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jsbgz/200712/t20071227_159108.htm)
- 「關於落實國務院批准的《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排補充協議四》和《內地與澳門關於建立更緊密經貿關係的安排補充協議四》有關事項的通知」(建綜[2007] 207 號)(2007年8月23日)  
[http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jswj/cw/200708/t20070827\\_156821.htm](http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jswj/cw/200708/t20070827_156821.htm)

## 內地房地產估價師、房地產經紀人、物業管理師

- 《關於做好香港、澳門居民參加內地統一舉行的專業技術人員資格考試有關問題的通知》(國人部發[2005] 9 號) (2005 年 1 月 14 日)  
[http://www.agents.org.cn/cirea/cirea\\_law/info\\_law.aspx?id=75](http://www.agents.org.cn/cirea/cirea_law/info_law.aspx?id=75)
  - 《註冊房地產估價師管理辦法》(建設部令第 151 號) (2006 年 12 月 25 日)  
[http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jsbgz/200701/t20070122\\_159092.htm](http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jsbgz/200701/t20070122_159092.htm)
  - 《房地產估價師執業資格制度暫行規定》(建房字[1995] 147 號) (1995 年 3 月 22 日)  
[http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jswj/fdcy/200611/t20061101\\_157485.htm](http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jswj/fdcy/200611/t20061101_157485.htm)
  - 《房地產估價師執業資格考試實施辦法》(建房字[1995] 147 號) (1995 年 3 月 22 日)  
[http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jswj/fdcy/200611/t20061101\\_157497.htm](http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jswj/fdcy/200611/t20061101_157497.htm)
  - 「關於印發《房地產經紀人員職業資格制度暫行規定》和《房地產經紀人執業資格考試實施辦法》的通知」(人發[2001] 128 號) (2001 年 12 月 18 日)  
[http://www.agents.org.cn/cirea/cirea\\_law/info\\_law.aspx?id=11](http://www.agents.org.cn/cirea/cirea_law/info_law.aspx?id=11)
  - 《關於改變房地產經紀人執業資格註冊管理方式有關問題的通知》(建辦住房[2004] 43 號) (2004 年 6 月 29 日)  
[http://www.agents.org.cn/cirea/cirea\\_law/info\\_law.aspx?id=16](http://www.agents.org.cn/cirea/cirea_law/info_law.aspx?id=16)
  - 「關於印發《物業管理師制度暫行規定》、《物業管理師資格考試實施辦法》和《物業管理師資格認定考試辦法》的通知」(國人部發[2005] 95 號) (2005 年 11 月 16 日)  
[http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jswj/fdcy/200611/t20061101\\_157757.htm](http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jswj/fdcy/200611/t20061101_157757.htm)
2. 除參考上文第 1 段所列主要的內地法律法規外，商號亦應向內地相關機構查詢，以獲取有關房地產企業的其他法規、行政規章及實施辦法等資料，以及最新的相關資訊。

### **III. 《安排》下內地房地產服務的定義及業務範圍**

1. 在《安排》下，「房地產項目服務」應指房地產開發經營服務。而「以收費或合同為基礎的房地產服務」則包括房地產中介服務、物業管理服務等<sup>註1</sup>。

---

<sup>註1</sup> 資料來源：商務部有關《安排》答問資料的網頁：  
<http://www.mofcom.gov.cn/aarticle/zhongyts/cy/200403/20040300196949.html>

### 1.1 房地產開發經營服務

按《城市房地產開發經營條例》第二條，房地產開發經營是指房地產開發企業在城市規劃區內國有土地上進行基礎設施建設、房屋建設，並轉讓房地產開發項目或銷售、出租商品房的行爲。

### 1.2 房地產中介服務

根據《城市房地產中介服務管理規定》第二條，房地產中介服務是指房地產諮詢、房地產價格評估、房地產經紀等活動的總稱。房地產諮詢是指爲房地產活動當事人提供法律法規、政策、信息、技術等方面服務的經營活動。房地產價格評估是指對房地產進行測算，評定其經濟價值和價格的經營活動。房地產經紀是指爲委託人提供房地產信息和居間代理業務的經營活動。

### 1.3 物業管理服務

根據《物業管理條例》第二條，物業管理是指業主通過選聘物業服務企業，由業主和物業服務企業按照物業服務合同約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護物業管理區域內的環境衛生和相關秩序的活動。

2. 在《安排》下，房地產服務企業的經營範圍與中國加入世界貿易組織議定書附件 9 中引用的聯合國就涉及自有或租賃資產的房地產服務（聯合國行業分類: 821），及收費或合同爲基礎的房地產服務（聯合國行業分類: 822）的分類及註釋一致。有關上述各類房地產服務所涵蓋的詳細業務範圍，請參考由聯合國提供的註釋(附件一)。

## IV. 外資准入內地房地產市場

1. 根據《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》第一條，境外機構和個人在境內投資購買非自用房地產，須按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關部門批准並辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務。此外，根據「商務部、國家外匯管理局《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》」第二(二)條，已設立外商投資企業新增房地產開發或經營業務，以及外商投資房地產企業從事新的房地產項目開發經營，須按照外商投資有關法律法規，向審批部門申請辦理增加經營範圍或擴大經營規模的相關手續。
2. 根據「商務部辦公廳關於貫徹落實《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》有關問題的通知」第二條，外商投資設立房地產企業，投資總額超過 1,000 萬美元（含 1,000 萬美元）的，其註冊資本不得低於投資總額的 50%；投資總額在 300 萬美元至 1,000 萬美元

的，其註冊資本不得低於投資總額的 50%；投資總額在 300 萬美元以下（含 300 萬美元）的，其註冊資本不得低於投資總額的 70%。

3. 按《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》第三條及「商務部、國家外匯管理局《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》」第二(一)條，設立外商投資房地產企業，須由商務主管部門和工商行政管理機關批准設立和辦理註冊登記手續，頒發一年期《外商投資企業批准證書》和《營業執照》。申請設立房地產公司，應先取得土地使用權、房地產建築物所有權，或已與土地管理部門、土地開發商/房地產建築物所有人簽訂土地使用權或房產權的預約出讓/購買協議。企業付清土地使用權出讓金後，到土地管理部門申辦《國有土地使用證》，憑《國有土地使用證》到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》，工商行政管理機關換發與《外商投資企業批准證書》經營期限一致的《營業執照》，及到稅務機關辦理稅務登記。
4. 有關其他外資准入內地房地產市場的規定，包括外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，境外投資者併購境內房地產企業等，請參考《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》、「商務部辦公廳關於貫徹落實《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》有關問題的通知」及「商務部、國家外匯管理局《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》」。

## V. 在內地設立房地產開發企業

### 1. 申請條件

- 1.1 根據《城市房地產管理法》第三十條，房地產開發企業是以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。設立房地產開發企業，須具備下列條件：
  - (i) 有自己的名稱和組織機構；
  - (ii) 有固定的經營場所；
  - (iii) 有符合國務院規定的註冊資本；
  - (iv) 有足夠的專業技術人員；
  - (v) 法律、行政法規規定的其他條件。
- 1.2 根據《城市房地產開發經營管理條例》第五及六條，設立房地產開發企業，須具備下列條件：
  - (i) 符合有關法律、行政法規規定的企業設立條件；
  - (ii) 有符合法規規定的註冊資本；
  - (iii) 有 4 名以上持有資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，2 名以上持有資格證書的專職會計人員。省、自治區、直轄市人民政府可根據該地的實際情況，對設立房地產開

發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作出高於上述的規定。

## **2. 申請程序**

- 2.1 根據《城市房地產開發經營管理條例》第六條，外商投資設立房地產開發企業的，須依照外商投資企業法律、行政法規的規定，辦理有關審批手續。
- 2.2 根據《城市房地產開發經營管理條例》第七條及《城市房地產管理法》第三十條，設立房地產開發企業，須向縣級以上工商行政管理部門申請登記。符合條件的，工商行政管理部門自收到申請之日起 30 日內予以登記，發給營業執照；不符合條件的，不予登記，並須說明理由。
- 2.3 根據《城市房地產開發經營管理條例》第八條，房地產開發企業自領取營業執照之日起 30 日內，持下列文件到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案：
- (i) 營業執照影印本；
  - (ii) 企業章程；
  - (iii) 驗資證明；
  - (iv) 企業法定代表人的身份證明；
  - (v) 專業技術人員的資格證書和聘用合同。
- 2.4 有關外資准入內地房地產市場的規定，請參考本文第 IV 部份。

## **3. 企業資質**

- 3.1 根據《房地產開發企業資質管理規定》第三及五條，未取得房地產開發資質等級證書(以下簡稱資質證書)的企業，不得從事房地產開發經營業務。房地產開發企業按照企業條件分為一、二、三、四級資質等級。房地產開發企業資質等級部分條件載列於附件二，詳情可參考《房地產開發企業資質管理規定》第五及九條。
- 3.2 根據《房地產開發企業資質管理規定》第六至八條，房地產開發主管部門須在收到備案申請(請參考上文第 2.3 段)後 30 日內向符合條件的企業核發《暫定資質證書》。申請《暫定資質證書》的條件不得低於四級資質企業的條件。《暫定資質證書》的有效期限為一年。房地產開發企業須在《暫定資質證書》有效期滿前 1 個月內，向房地產開發主管部門申請核定資質等級。
- 3.3 按《房地產開發企業資質管理規定》第十條，申請核定資質等級的房地產開發企業，須提交下列證明文件：
- (i) 企業資質等級申報表；

- (ii) 房地產開發企業資質證書（正、副本）；
- (iii) 企業資產負債表和驗資報告；
- (iv) 企業法定代表人和經濟、技術、財務負責人的職稱證件；
- (v) 已開發經營項目的有關證明材料；
- (vi) 房地產開發項目手冊及《住宅質量保證書》、《住宅使用說明書》執行情況報告；
- (vii) 其他有關文件、證明。

3.4 根據《房地產開發企業資質管理規定》第十一條，房地產開發企業資質等級實行分級審批。

- (i) 一級資質由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門初審，報國務院建設行政主管部門審批。
- (ii) 二級資質及二級資質以下企業的審批辦法由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定。

經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。

3.5 按《房地產開發企業資質管理規定》第十八條，

- (i) 一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產開發項目；
- (ii) 二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可承擔建築面積 25 萬平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門確定。

各資質等級企業須在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔任務。

## **VI. 在內地設立房地產中介服務企業**

### **1. 申請條件**

1.1 根據《城市房地產管理法》第五十七條，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。

1.2 根據《城市房地產中介服務管理規定》第十及十一條，房地產中介服務機構是有獨立法人資格的經濟組織。設立房地產中介服務機構須具備下列條件：

- (i) 有自己的名稱、組織機構；
- (ii) 有固定的服務場所；
- (iii) 有規定數量的財產和經費；

- (iv) 從事房地產諮詢業務的，具有房地產及相關專業中等以上學歷、初級以上專業技術職稱人員須佔總人數的 50% 以上；
- (v) 從事房地產評估業務的，須有規定數量的房地產估價師；
- (vi) 從事房地產經紀業務的，須有規定數量的房地產經紀人。

## 2. 申請程序

- 2.1 根據《城市房地產中介服務管理規定》第十二條，設立房地產中介服務機構，須向設立機構所在地的工商行政管理部門申請設立登記。房地產中介服務機構在領取營業執照後的一個月內，到登記機關所在地的縣級以上人民政府房地產管理部門備案。

## 3. 房地產估價機構資質

- 3.1 按《房地產估價機構管理辦法》第三條，房地產估價機構是指依法設立並取得房地產估價機構資質，從事房地產估價活動的中介服務機構。房地產估價活動包括土地、建築物、構築物、在建工程、以房地產為主的企業整體資產、企業整體資產中的房地產等各類房地產評估，以及因轉讓、抵押、城鎮房屋拆遷、司法鑒定、課稅、公司上市、企業改制、企業清算、資產重組、資產處置等需要進行的房地產評估。

- 3.2 根據《房地產估價機構管理辦法》第七條，房地產估價機構資質等級分為一、二、三級。房地產估價機構資質等級部分條件載列於附件三，詳情請參考《房地產估價機構管理辦法》第九條。

- 3.3 根據《房地產估價機構管理辦法》第八及十一條，房地產估價機構須由自然人出資，以有限責任公司或合夥企業形式設立。新設立的中介服務機構的房地產估價機構資質等級核定為三級，設一年暫定期。

- 3.4 根據《房地產估價機構管理辦法》第十及十一條，申請核定房地產估價機構資質等級，須提交下列文件：

- (i) 房地產估價機構資質等級申請表（一式二份，加蓋申報機構公章）；
- (ii) 房地產估價機構原資質證書正本影印本、副本原件；
- (iii) 營業執照正、副本影印本（加蓋申報機構公章）；
- (iv) 出資證明影印本（加蓋申報機構公章）；
- (v) 法定代表人或執行合夥人的任職文件影印本（加蓋申報機構公章）；
- (vi) 專職註冊房地產估價師證明；
- (vii) 固定經營服務場所的證明；
- (viii) 經工商行政管理部門備案的公司章程或合夥協定影印本（加蓋申報機構公章）及有關估價質量管理、估價檔案管理、財務管

理等企業內部管理制度的文件、申報機構信用檔案信息；  
(ix) 隨機抽查的在申請核定資質等級之日前 3 年內申報機構所完成的 1 份房地產估價報告影印本(一式二份,加蓋申報機構公章)。

新設立的中介服務機構申請房地產估價機構資質,須提供上述第(i)項及第(iii)至(viii)項文件。

- 3.5 根據《房地產估價機構管理辦法》第七、十二及十三條,申請核定一級房地產估價機構資質的,須向省、自治區人民政府建設行政主管部門或直轄市人民政府房地產行政主管部門提出申請,並提交本節第 3.4 段的文件。省、自治區人民政府建設行政主管部門或直轄市人民政府房地產行政主管部門須自受理申請之日起 20 日內審查完畢,並將初審意見和全部申請文件報國務院建設行政主管部門,國務院建設行政主管部門須自受理申請文件之日起 20 日內作出決定。申請二、三級房地產估價機構資質由設區的市人民政府房地產行政主管部門初審,省、自治區人民政府建設行政主管部門或直轄市人民政府房地產行政主管部門負責資質許可,並須自作出資質許可決定之日起 10 日內,報國務院建設行政主管部門備案。具體許可程序及辦理期限由省、自治區人民政府建設行政主管部門或直轄市人民政府房地產行政主管部門依法確定。
- 3.6 根據《房地產估價機構管理辦法》第十四及十五條,房地產估價機構資質證書分為正本和副本,由國務院建設行政主管部門統一印製,正、副本具有同等法律效力。房地產估價機構資質有效期為 3 年。
- 3.7 按《房地產估價機構管理辦法》第二十四條,取得一級資質的房地產估價機構可從事各類房地產估價服務;二級資質房地產估價機構可從事除公司上市、企業清算以外的房地產估價業務;三級資質房地產估價機構可從事除公司上市、企業清算、司法鑒定以外的房地產估價業務;暫定期內的三級資質房地產估價機構從事除公司上市、企業清算、司法鑒定、城鎮房屋拆遷、在建工程抵押以外的房地產估價業務。

## **VII. 在內地申請物業管理服務企業資質**

### **1. 物業服務企業資質的申請條件**

1.1 根據《物業管理條例》第三十二條及《物業服務企業資質管理辦法》第二條,物業服務企業是指依法設立、具有獨立法人資格,從事物業管理服務活動的企業。

1.2 根據《物業服務企業資質管理辦法》第三條,物業服務企業資質等級分為一、二、三級。物業服務企業資質等級部分條件載列於附件

四，詳情請參考《物業服務企業資質管理辦法》第五條。

- 1.3 根據「關於落實國務院批准的《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排補充協議四》和《內地與澳門關於建立更緊密經貿關係的安排補充協議四》有關事項的通知」，香港服務提供者在香港和內地承接的物業建築面積，共同作為評定其在內地申請物業管理企業資質的依據。

## **2. 新設立的物業服務企業申請資質的程序**

- 2.1 根據《物業服務企業資質管理辦法》第六條，新設立的物業服務企業須自領取營業執照之日起 30 日內，持下列文件向工商註冊所在地直轄市、設區的市的人民政府房地產主管部門申請資質：

- (i) 營業執照；
- (ii) 企業章程；
- (iii) 驗資證明；
- (iv) 企業法定代表人的身份證明；
- (v) 物業管理專業人員的職業資格證書和勞動合同，管理和技術人員的職稱證書和勞動合同。

- 2.2 按《物業服務企業資質管理辦法》第七條，新設立的物業管理企業，其資質等級按照最低等級核定，並設一年的暫定期。

## **3. 物業服務企業申請核定資質等級的程序**

- 3.1 根據《物業服務企業資質管理辦法》第九條，申請核定資質等級的物業服務企業，須提交下列文件：

- (i) 企業資質等級申報表；
- (ii) 營業執照；
- (iii) 企業資質證書正、副本；
- (iv) 物業管理專業人員的職業資格證書和勞動合同，管理和技術人員的職稱證書和勞動合同，工程、財務負責人的職稱證書和勞動合同；
- (v) 物業服務合同影印本；
- (vi) 物業管理業績文件。

- 3.2 根據《物業服務企業資質管理辦法》第四及十條，國務院建設主管部門負責一級物業服務企業資質證書的頒發和管理。省、自治區人民政府建設主管部門負責二級物業服務企業資質證書的頒發和管理。直轄市人民政府房地產主管部門負責二級和三級物業服務企業資質證書的頒發和管理。設區的市的人民政府房地產主管部門負責三級物業服務企業資質證書的頒發和管理。資質審批部門須自受理企業申請之日起 20 個工作日內，對符合相應資質等級條件的企業核

發資質證書；一級資質審批前，須由省、自治區人民政府建設主管部門或直轄市人民政府房地產主管部門審查，審查期限為 20 個工作日。

- 3.3 根據《物業服務企業資質管理辦法》第十二條，物業服務企業資質證書分為正本和副本，由國務院建設行政主管部門統一印製，正、副本具有同等法律效力。
- 3.4 根據《物業服務企業資質管理辦法》第八條，一級資質物業服務企業可以承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可以承接 30 萬平方米以下的住宅項目和 8 萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業服務企業可以承接 20 萬平方米以下住宅項目和 5 萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。

## **VIII. 參加內地房地產服務的專業技術人員資格考試**

### **1. 房地產估價師**

- 1.1 根據《註冊房地產估價師管理辦法》第三條，註冊房地產估價師是通過全國房地產估價師執業資格考試或資格互認，取得房地產估價師執業資格，並按照《註冊房地產估價師管理辦法》註冊，取得《房地產估價師註冊證書》，從事房地產估價活動的人員。
- 1.2 按《關於做好香港、澳門居民參加內地統一舉行的專業技術人員資格考試有關問題的通知》，符合考試報名條件的香港居民可報名參加內地統一舉行的房地產估價師執業資格考試。
- 1.3 此外，符合條件的香港產業測量師可透過《安排》下的相關專業資格互認協議，申請內地房地產估價師資格。詳情請聯絡香港測量師學會。
- 1.4 有關房地產估價師執業資格考試、執業資格制度、註冊制度、執業活動管理及其他相關詳情，請參考《房地產估價師執業資格考試實施辦法》、《房地產估價師執業資格制度暫行規定》及《註冊房地產估價師管理辦法》。

### **2. 房地產經紀人**

- 2.1 根據《房地產經紀人員職業資格制度暫行規定》第二至四條，房地產經紀人員指房地產交易中從事居間、代理等經紀活動的人員。房地產經紀人員職業資格包括房地產經紀人執業資格和房地產經紀人協理從業資格。取得房地產經紀人執業資格是進入房地產經紀活動關鍵崗位和發起設立房地產經紀機構的必備條件。取得房地產經紀人協理從業資格，是從事房地產經紀活動的基本條件。凡從事房地

產經紀活動的人員，必須取得房地產經紀人員相應職業資格證書並經註冊生效。

- 2.2 按《關於做好香港、澳門居民參加內地統一舉行的專業技術人員資格考試有關問題的通知》，符合考試報名條件的香港居民可報名參加內地統一舉行的房地產經紀人執業資格考試。
- 2.3 有關房地產經紀人執業資格考試、執業資格制度、註冊制度、執業活動管理及其他相關詳情，請參考《房地產經紀人執業資格考試實施辦法》、《房地產經紀人員職業資格制度暫行規定》及《關於改變房地產經紀人執業資格註冊管理方式有關問題的通知》。

### **3. 物業管理師**

- 3.1 根據《物業管理師制度暫行規定》第三條，物業管理師是通過全國統一考試，取得《物業管理師資格證書》，並依法註冊取得《物業管理師註冊證》，從事物業管理工作的專業管理人員。
- 3.2 按《物業管理師制度暫行規定》第三十六條，符合考試報名條件的香港居民可申請參加物業管理師資格考試。
- 3.3 有關物業管理師資格考試、註冊制度、執業活動管理及其他相關詳情，請參考《物業管理師資格考試實施辦法》及《物業管理師制度暫行規定》。

## **IX. 內地的《安排》資訊**

中央人民政府及若干內地省市政府機關設有《安排》專題網頁，提供在內地申請設立服務企業的相關資料。為方便業界查詢，工貿署的《安排》專頁與約 170 個相關的內地政府網站建立連結，有關的資料如下：

- 行業性法規：  
[http://www.tid.gov.hk/tc\\_chi/cepa/tradeservices/real.html](http://www.tid.gov.hk/tc_chi/cepa/tradeservices/real.html)
- 省市政府機關：  
[http://www.tid.gov.hk/tc\\_chi/cepa/businessinfo/cepa\\_business.html](http://www.tid.gov.hk/tc_chi/cepa/businessinfo/cepa_business.html)

## **X. 重要事項**

上述資料已力求準確，惟本署不能作出何保證，也不會對信賴文內資料的人士承擔任何責任。

香港特別行政區政府工業貿易署  
2010 年 5 月

**聯合國就有關房地產服務行業的分類號及註釋** <sup>註2</sup>

**821 - 8210 - 涉及自有或租賃資產的房地產服務**

**82101 - 自置或已批租住宅物業的租賃服務**

由業主或契約持有人向其他人提供的住宅物業租賃服務。這類物業的例子包括洋房、住宅單位、分層住宅樓宇、主要作住宅用途的多用途樓宇和流動家居住宅用地。

不包括：以經營酒店、汽車旅館、寄宿舍、學校宿舍、營地和其他暫住地方的形式提供的暫住服務，分類號為 641（酒店和其他暫住服務）。

**82102 - 自置或已批租非住宅物業的租賃服務**

由業主或契約持有人向其他人提供的工業、商業或其他非住宅樓宇或物業的租賃服務。這類樓宇或物業的例子包括工廠、辦公樓宇、貨倉、劇院和主要作非住宅用途的多用途樓宇；農業、林木業和類似物業；及作開採礦物或石油用途的土地。

**82103 - 銷售住宅樓宇和土地**

賣方以銷售營業存貨的形式自行銷售住宅樓宇和土地，而並非以處置固定資產的形式銷售物業。住宅物業的例子包括連土地的洋房、連土地的多戶住宅樓宇，以及這類樓宇內的獨立住宅單位，例如獨立寓所或共管式樓宇單位。這類物業可以按契約而持有業權或永久自由處置業權。這項分類亦包括賣方以銷售營業存貨的形式自行銷售由建築方以合約形式為其建造的住宅樓宇。

不包括：實質上由賣方所建造物業的銷售，分類號為 512（樓宇建築工程）。

---

<sup>註2</sup> 聯合國就有關行業的分類表及註釋只提供英譯本。

## **82104 – 銷售空置住宅用地**

賣方以銷售營業存貨的形式自行銷售空置住宅用地。有關空置土地可包括經分割的空置土地，而有關銷售可包括實質上由賣方所分割空置土地的銷售。

## **82105 – 銷售非住宅樓宇和土地**

賣方以銷售營業存貨的形式自行銷售非住宅樓宇和土地，而並非以處置固定資產的形式銷售物業。非住宅物業的例子包括工廠、辦公樓宇、貨倉、劇院和主要作非住宅用途的多用途樓宇；農業、林木業和類似物業；以及作開採礦物或石油用途的土地。這類物業可以按契約而持有業權或永久自由處置業權。這項分類亦包括賣方以銷售營業存貨的形式自行銷售由建築方以合約形式為其建造的非住宅樓宇。

不包括：實質上由賣方所建造物業的銷售，分類號為 512(樓宇建築工程)。

## **82106 – 銷售空置非住宅用地**

賣方以銷售營業存貨的形式自行銷售空置非住宅用地。有關空置土地可包括經分割的空置土地，而有關銷售可包括實質上由賣方所分割空置土地的銷售。

## **822 - 8220 - 收費或合同為基礎的房地產服務**

### **82201 – 收費或合約形式的住宅物業管理服務**

以收費或合約形式為洋房和其他住宅物業所提供的管理（包括租賃或評估）服務，當中包括為多個單位的分層住宅樓宇（或主要作住宅用途的多用途樓宇）和流動家居住宅用地提供的管理服務。

### **82202 – 收費或合約形式的非住宅物業管理服務**

以收費或合約形式為工業和商業物業、劇院和主要作非住宅用途的多用途樓宇等非住宅物業所提供的管理（包括租賃或評估）服務，當中包括以收費或合約形式為農業、林木業和類似物業所提供的管理服務。

### **82203 – 以收費或合約形式銷售住宅樓宇和土地**

以收費或合約形式銷售洋房、住宅單位、分層住宅樓宇和其他住宅物業。

### **82204 – 以收費或合約形式銷售空置住宅用地**

以收費或合約形式銷售空置住宅土地。

### **82205 – 以收費或合約形式銷售非住宅樓宇和土地**

以收費或合約形式銷售非住宅樓宇和土地，例如辦公室、工廠和商舖等。

### **82206 – 以收費或合約形式銷售空置非住宅用地**

以收費或合約形式銷售空置非住宅用地。



房地產開發企業資質等級部份條件

	一級資質	二級資質	三級資質	四級資質
(i) 註冊資本	不低於人民幣 5,000 萬元	不低於人民幣 2,000 萬元	不低於人民幣 800 萬元	不低於人民幣 100 萬元
(ii) 從事房地產開發經營年期	5 年以上	3 年以上	2 年以上	1 年以上
(iii) 近 3 年房屋建築累計面積	30 萬平方米以上，或累計完成與此相當的房地產開發投資額	15 萬平方米以上，或累計完成與此相當的房地產開發投資額	5 萬平方米以上，或累計完成與此相當的房地產開發投資額	-
(iv) 建築工程質量合格率	連續 5 年達 100%	連續 3 年達 100%	連續 2 年達 100%	已竣工的達 100%
(v) 上一年房屋建築施工面積	15 萬平方米以上，或完成與此相當的房地產開發投資額	10 萬平方米以上，或完成與此相當的房地產開發投資額	-	-
(vi) 人員要求				
- 職稱的建築、結構、財務、房地產及有關經濟類的專業管理人員	不少於 40 人	不少於 20 人	不少於 10 人	不少於 5 人
- 具有中級以上職稱的管理人員	不少於 20 人	不少於 10 人	不少於 5 人	-
- 持有資格證書的專職會計人員	不少於 4 人	不少於 3 人	不少於 2 人	不少於 2 人

	一級資質	二級資質	三級資質	四級資質
(vii) 業務負責人的職稱要求				
- 工程技術	專業中級以上	專業中級以上	專業中級以上	專業中級以上
- 財務	專業中級以上	專業中級以上	專業中級以上	專業初級以上
- 統計	專業中級以上	專業中級以上	專業初級以上	配有專業統計人員

註：附件二只節錄資質等級的部份條件，房地產開發企業資質等級條件的詳情，載列於《房地產開發企業資質管理規定》第五及九條。

房地產估價機構資質等級部份條件

	一級資質	二級資質	三級資質
(i) 從事房地產估價活動年期	連續 6 年以上，且取得二級房地產估價機構資質 3 年以上	取得三級房地產估價機構資質後連續 4 年以上	-
(ii) 有限責任公司註冊資本	人民幣 200 萬元以上	人民幣 100 萬元以上	人民幣 50 萬元以上
(iii) 合夥企業出資額	人民幣 120 萬元以上	人民幣 60 萬元以上	人民幣 30 萬元以上
(iv) 專職註冊房地產估價師	15 名以上	8 名以上	3 名以上
(v) 股東或合夥人要求 - 有限責任公司的股東之中  - 合夥企業的合夥人之中	- 3 名以上是專職註冊房地產估價師；一半以上是註冊後從事房地產估價工作 3 年以上的專職註冊房地產估價師  - 2 名以上是專職註冊房地產估價師；一半以上是註冊後從事房地產估價工作 3 年以上的專職註冊房地產估價師	- 3 名以上是專職註冊房地產估價師；一半以上是註冊後從事房地產估價工作 3 年以上的專職註冊房地產估價師  - 2 名以上是專職註冊房地產估價師；一半以上是註冊後從事房地產估價工作 3 年以上的專職註冊房地產估價師	- 2 名以上是專職註冊房地產估價師；一半以上是註冊後從事房地產估價工作 3 年以上的專職註冊房地產估價師  - 2 名以上是專職註冊房地產估價師；一半以上是註冊後從事房地產估價工作 3 年以上的專職註冊房地產估價師
(vi) 專職註冊房地產估價師佔總體股份或出資額比例	不低於 60%	不低於 60%	不低於 60%

	一級資質	二級資質	三級資質
(vii) 法定代表人或執行合夥人	須是註冊後從事房地產估價工作 3 年以上的專職註冊房地產估價師	須是註冊後從事房地產估價工作 3 年以上的專職註冊房地產估價師	須是註冊後從事房地產估價工作 3 年以上的專職註冊房地產估價師
(viii) 完成估價項目： - 建築面積或 - 土地面積	前 3 年平均每年： - 50 萬平方米以上 - 25 萬平方米以上	前 3 年平均每年： - 30 萬平方米以上 - 15 萬平方米以上	在暫定期內： - 8 萬平方米以上 - 3 萬平方米以上

註：附件三只節錄資質等級的部份條件，房地產估價機構資質等級條件的詳情，載列於《房地產估價機構管理辦法》第九條。

物業管理企業資質等級部份條件

	一級資質	二級資質	三級資質
(i) 註冊資本	人民幣 500 萬元以上	人民幣 300 萬元以上	人民幣 50 萬元以上
(ii) 人員要求 - 物業管理專業人員以及工程、管理、經濟等相關專業類的專職管理和技術人員 - 具有中級以上職稱的人員 - 工程、財務等業務負責人	不少於 30 人  不少於 20 人  具有相應專業中級以上職稱	不少於 20 人  不少於 10 人  具有相應專業中級以上職稱	不少於 10 人  不少於 5 人  具有相應專業中級以上職稱
(iii) 物業管理業績	管理兩種類型以上物業，並且管理各類物業的房屋建築面積分別佔下列相應計算基數的百分比之和不低於 100%：  (1) 多層住宅 200 萬平方米； (2) 高層住宅 100 萬平方米； (3) 獨立式住宅（別墅）15 萬平方米； (4) 辦公樓、工業廠房及其他物業 50 萬平方米。	管理兩種類型以上物業，並且管理各類物業的房屋建築面積分別佔下列相應計算基數的百分比之和不低於 100%：  (1) 多層住宅 100 萬平方米； (2) 高層住宅 50 萬平方米； (3) 獨立式住宅（別墅）8 萬平方米； (4) 辦公樓、工業廠房及其他物業 20 萬平方米。	有委託的物業管理項目。

註：附件四只節錄資質等級的部份條件，物業服務企業資質等級條件的詳情，載列於《物業服務企業資質管理辦法》第五條。