

内地房地产经纪人与香港地产代理

专业资格互认

协议书

2010年11月3日

甲部. 前言

1. 双方

本协议由

(一) 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 (以下简称“中房学”); 与

(二) 香港地产代理监管局 (以下简称“监管局”)

于2010年11月3日签订。

2. 背景

(a) 根据中央人民政府与香港特别行政区政府签署的《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排》(以下简称“《安排》”)第十五条：

「(一) 双方鼓励专业人员资格的相互承认，推动彼此之间的专业技术人才交流。

(二) 双方主管部门或行业机构将研究、协商和制订相互承认专业人员资格的具体办法。」

(b) 为促进内地和香港的共同繁荣与发展，落实《安排》第十五条，中华人民共和国住房和城乡建设部与香港特别行政区政府期望通过内地房地产经纪人与香港地产代理专业资格互认 (以下简称“资格互认”)，推动两地房地产经纪领域的专业人才和专业技术的交流与合作。

(c) 为了实现以上期望，中房学与监管局已进行详细的磋商，并就资格互认一事达成以下共识。

3. 资格互认的原则及基础

(a) 资格互认的原则：

- (i) 对等互惠原则；
- (ii) 优势互补原则；
- (iii) 总量控制原则；
- (iv) 专职人员优先原则；及
- (v) 实事求是、循序渐进原则。

(b) 内地房地产经纪人与香港地产代理均有严格的专业水平和职业道德标准。虽然两地的体制不同，在具体要求方面存有某些差异，但双方同意以本协议的内容达成共识，确保两地执业人员达到对方要求，从而实现资格互认。

4. 定义

本协议所称“申请人”、“地产代理”、“《地产代理条例》”、“《地产代理(个人)牌照》”、“《城市房地产管理法》”、“《城市房地产中介服务管理规定》”、“《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》”、“有关资格”、“房地产经纪人”、“《房地产经纪人注册证书》”、“资格互认”、“会员证”、“违规行为”解释如下：

“申请人”是指申请资格互认的内地房地产经纪人或香港地产代理。

“地产代理”是指持有监管局按香港特别行政区《地产代理条例》(香港法例第511章)发出的《地产代理(个人)牌照》的个人。

“《地产代理条例》”是指香港特别行政区的《地产代理条例》(香港法例第 511 章)及其附属法例并包括不时的修订。

“《地产代理(个人)牌照》”是指监管局按香港特别行政区《地产代理条例》(香港法例第 511 章)发出的《地产代理(个人)牌照》。

“《城市房地产管理法》”是指 1994 年通过，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正的《中华人民共和国城市房地产管理法》。

“《城市房地产中介服务管理规定》”是指建设部于 1996 年发布并于 2001 年修正的《城市房地产中介服务管理规定》。

“《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》”是指由人事部和建设部于 2001 年印发的《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》。

“有关资格”是指申请人根据本协议下的资格互认而成功取得的专业资格。

“房地产经纪人”是指持有中房学按住房和城乡建设部规定发出的《房地产经纪人注册证书》的个人。

“《房地产经纪人注册证书》”是指由国务院住房和城乡建设行政主管部门统一格式并用印，由中房学发出的《房地产经纪人注册证书》。

“资格互认”是指根据本协议而实行的内地房地产经纪人 with 香港地产代理专业资格的相互承认。

“会员证”是指中房学发出的会员证。

“违规行为”是指不符合内地的《城市房地产管理法》、《城市

《房地产中介服务管理规定》或《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》和其他相关法律法规的规定的任何行为，或不符合香港的《地产代理条例》和其他相关法律法规的规定的任何行为。

乙部. 资格互认的安排

5. 实施资格互认的步骤

中房学及监管局同意，双方实施每批资格互认依下列步骤进行：

- (a) 步骤一：各自确定推荐名单；
- (b) 步骤二：双方交换推荐名单；
- (c) 步骤三：举办补充课程及测试；
- (d) 步骤四：授予资格，发出《房地产经纪人注册证书》和《地产代理(个人)牌照》。

6. 步骤一：各自确定推荐名单

- (a) 中房学及监管局将分别从符合下述基本条件的内地及香港申请人中，每年向对方提出推荐名单。申请推荐的手续及费用（如有的话）由双方各自决定。
- (b) 内地申请人的基本条件如下：
 - (i) 年满 18 周岁；
 - (ii) 持有有效的《房地产经纪人注册证书》（此注册证书并非以中国与其他国家或地区资格互认方式而取得的），并为中房学的执业会员；

- (iii) 不少于 2 年曾在内地从事房地产经纪工作或为内地高校房地产方面的教授、副教授；及
 - (iv) 符合香港特别行政区的《地产代理条例》第 19 条所述的「适当人选」标准。
- (c) 香港申请人的基本条件如下：
- (i) 年满 18 周岁；
 - (ii) 持有有效的《地产代理(个人)牌照》(此牌照并非以香港与其他国家或地区资格互认方式而取得的)；
 - (iii) 持有有效的《地产代理(个人)牌照》后，累积不少于 5 年的地产代理或相关工作经验；及
 - (iv) 无犯罪记录及身体健康。

7. 步骤二：双方交换推荐名单

- (a) 中房学及监管局将按年向对方提供有关年度的推荐名单。推荐人数不应超过事先约定的推荐名额。
- (b) 在任何一年获中房学或监管局推荐的内地或香港申请人之中，最后通过补充测试的实际人数如少于有关一方该年度的推荐名额，差额将拨作该一方下年度补充名额。
- (c) 每年适用于双方的推荐名额将以下列方式计算：
 - (i) 第一年：
推荐名额不超过 300 人。
 - (ii) 第二年及第三年：
推荐名额原则上每年 200 人左右。具体推荐名额根

据上一年的申请情况由双方协商确定，并另加根据本条 (b) 段的补充名额 (如有的话)。

(iii) 第四年及第五年：

推荐名额由双方进一步协商确定。

(d) 双方各自决定推荐人选后，所向对方提供的推荐名单应包括申请人的以下资料：

(i) 姓名；

(ii) 出生日期；

(iii) 身份证明文件类别及号码；

(iv) 牌照或注册证书号码；

(v) 犯罪记录 (如有的话)；及

(vi) 健康状况声明。

8. 步骤三：举办补充课程及测试

(a) 中房学及监管局将每年安排举办补充课程，供获对方推荐的申请人参加，并将就有关课程举办补充测试。

(b) 上述补充课程及测试的内容、费用 (如有的话)，举办的时间、地点，补充测试的题型、题量、合格标准，按照对等原则由负责安排的一方与对方磋商后决定。

9. 步骤四：授予资格，发出《房地产经纪人注册证书》和《地产代理(个人)牌照》

(a) 符合条件及通过补充测试的内地申请人可按以下程序获

授《地产代理(个人)牌照》:

- (i) 内地申请人须于通过补充测试后 12 个月内,向监管局申领《地产代理(个人)牌照》,逾期作废;
 - (ii) 对于已通过补充测试、符合第 6 (b) 段所述的基本条件、办妥申请手续及缴清费用的内地申请人,监管局将发给《地产代理(个人)牌照》;及
 - (iii) 为免生疑问,除了本协议第 8 段所指的补充测试外,内地申请人不需要通过香港地产代理资格考试及符合该资格考试的学历或工作经验要求(如有的话)。另外,内地申请人是否获发给《地产代理(个人)牌照》的决定权属于监管局。
- (b) 符合条件及通过补充测试的香港申请人可按以下程序获授《房地产经纪人注册证书》:
- (i) 香港申请人须于通过补充测试后 12 个月内,向中房学申领《房地产经纪人注册证书》,逾期作废;
 - (ii) 对于已通过补充测试、符合第 6 (c) 段所述的基本条件、办妥申请手续及缴清费用的香港申请人,中房学将发给《房地产经纪人注册证书》;及
 - (iii) 为免生疑问,除了本协议第 8 段所指的补充测试外,香港申请人不需要通过房地产经纪人资格考试及符合该资格考试的学历或工作经验要求(如有的话)。另外,香港申请人是否获发给《房地产经纪人注册证书》的决定权属于中房学。
- (c) 取得内地房地产经纪人资格和香港地产代理资格的费用按照对等原则由中房学与监管局协商确定。

10. 纪律制裁权

(a) 为免生疑问，双方同意：

(i) 监管局对于香港一般地产代理所拥有的纪律制裁权力（包括撤销牌照，暂时吊销牌照或作其他惩处的权力），同样适用于藉资格互认而取得香港《地产代理(个人)牌照》的内地房地产经纪人；及

(ii) 住房和城乡建设部或中房学对于内地一般房地产经纪人所拥有的纪律制裁权力，同样适用于藉资格互认而取得内地《房地产经纪人注册证书》的香港地产代理。

(b) 因此，如任何人藉资格互认取得有关资格后，因操守或其他理由而受到原来的推荐一方纪律制裁，有关资格亦可能会被另一方撤销或暂时吊销。如有此情况发生，并不会影响中房学或监管局在未来年度的推荐名额。

11. 违规行为的处理

双方同意，如有需要厘定由哪一方调查及处理藉资格互认而取得有关资格的人士的违规行为时，以下列准则作依归：

(a) 如该违规行为涉及物业，则以所涉及的物业所在地为厘定调查及处理该违规行为的一方。换言之，如该违规行为所涉及的物业所在地是在：

(i) 内地，则由中房学调查及处理或者协助有关部门调查及处理该违规行为。中房学可按有关情况及其法规作出适当处理，如有需要，可要求监管局提供协助；或

(ii) 香港，则由监管局调查及处理或者协助有关部门调

查及处理该违规行为。监管局可按有关情况及其法规作出适当处理，如有需要，可要求中房学提供协助。

(b) 如该违规行为不涉及任何物业，则届时由双方商议协定。

为免生疑问，第 (a) 及 (b) 段的厘定方法并不影响有关条例及法规赋予中房学和监管局的权力。

12. 通知责任

(a) 双方同意，任何人藉资格互认而取得有关资格后，若要维持有关资格，前提是必须继续符合第 6(b) 段及第 6(c) 段中的有关条件。

(b) 为此，如中房学或监管局在任何时间发现曾向对方推荐的申请人的资料有错漏，或该人已不再符合第 6(b) 段或第 6(c) 段中所述的条件（包括有关内地申请人不再持有《房地产经纪人注册证书》或中房学《会员证》，或有关香港申请人不再持有《地产代理(个人)牌照》），或该人曾受到纪律制裁，曾作出推荐的一方有责任尽快以书面通知另一方。

(c) 收到通知的另一方如认为有需要，可安排撤销该人的有关资格，或按情况及有关法规作出其他适当处理。

(d) 如有以上 (c) 段所述情况，将不影响任何一方在未来年度的推荐名额。

13. 权利与义务

(a) 内地申请人藉资格互认而取得有关资格并获授《地产代理(个人)牌照》所享有的权利及所负的责任和义务与香港《地产代理(个人)牌照》持有人相同。

(b) 香港申请人藉资格互认而取得有关资格并获授《房地产经纪人注册证书》所享有的权利及所负的责任和义务与内地《房地产经纪人注册证书》持有人相同。

(c) 为免生疑问，双方确认，根据本协议而获授的《地产代理(个人)牌照》及《房地产经纪人注册证书》，其效力不因本协议有效期结束而有任何改变。

14. 协议有效期

本协议自签署之日起生效，有效期至 2015 年 11 月 2 日。

15. 协议全部

本协议为双方协议之全部及取代过往所有就资格互认所作的商谈、理解及协议。本协议中如有任何未尽事宜或在资格互认的过程中有任何未能协调的地方，双方将秉承友好合作精神，进一步协商决定。

本协议于 2010 年 11 月 3 日在香港签署。

中国房地产估价师与
房地产经纪人学会

香港地产代理监管局

会长 宋春华先生

主席 陈韵云太平绅士