

# 房地產中介合同

(根據第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》)

購買/租賃

陳大文個人企業主

(房地產中介人商業名稱)

住所設於 澳門 ABC 大馬路 A 大廈地下 B 舖，於商業及動產登記局之登記編號為 1234 CO，持有由房屋局發出之房地產中介人准照，准照編號為 MI-XXXXXXXX-X，以下簡稱房地產中介人，現由 陳大文 (姓名) 代表，持有 澳門居民身份證 (身份證明文件類別) 編號 9099909(2)，為該房地產中介人的 企業主 (管理機關成員、董事或經理)，於商業營業場所 大文地產 (商業營業場所名稱) 內訂立合同，位於 澳門 ABC 大馬路 A 大廈地下 B 舖 (商業營業場所地址)-----

及  
(客戶姓名) 張小文，以下簡稱第二立約人，婚姻狀況 已婚，配偶 陳小美，財產制度為 取得共同財產制，持有 澳門居民身份證 (身份證明文件類別) 編號 9899989(4)，居住於 澳門 ABC 大馬路 B 大廈 4 樓 B (住址)，聯絡電話：6XXXXXXX，現以 買受人 (買受人/承租人/其他) 的身份-----

簽訂本房地產中介合同，由以下條款作出規範：

## 第一條款

(交易的識別資料)

一、房地產中介人須於合同有效期內向第二立約人提供有償房地產中介服務，尤其就擬進行的交易及不動產的特徵刊登廣告或收集訊息，搜尋具備第二立約人於下條款指出之特徵的不動產，以促成有意者以上限為 MOP 5,000,000 (澳門幣 五百萬 元整)  出售  租賃  具備相關特徵的不動產。

二、房地產中介人提供予第二立約人不動產的資料將適當記錄於本合同的附件“查詢不動產列表”。

## 第二條款

(不動產的特徵)

第二立約人尋求具備以下特徵的不動產：居住 (居住/商業/工業等) 用途的獨立單位/ (農用/都市) 房地產/ 商業場所，該不動產由 3 間隔或 1 廳 2 房組成，總面積約 80-100 平方米 ( 建築面積 或 實用面積 )，位於 澳門 DFG 街 H 大廈 (澳門/氹仔/路環、街道、樓宇名稱等等)。

## 第三條款

(訂立合同的制度)

一、房地產中介人與第二立約人訂立合同的制度屬：

非專屬制度

專屬制度

二、按適用法例的規定，當合同是以專屬制度訂立時，僅訂立此合同的房地產中介人在合同有效期內有權促成房地產中介合同標的物之交易。

## 第四條款

(佣金及支付方式)<sup>1</sup>

一、根據第 16/2012 號法律第 18 條的規定，房地產中介人僅在其按房地產中介合同的規定促成第二立約人訂立相關的法律行為後，方有權收取佣金，但屬該條規定的例外情況除外。

二、第二立約人須以以下所選的一項作為向房地產中介人支付的佣金：

以交易確實完成後的價格之百分之 一 計算的金額。

固定金額為 \_\_\_\_\_。

三、佣金僅在下列條件下作出支付：

在訂立公證書或完成所涉及的交易時，支付全部佣金。

在訂立預約合同後支付佣金的百分之 \_\_\_\_\_，餘款將在訂立公證書或完成交易時支付。

<sup>1</sup> 根據第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》第 18 條的規定，房地產中介人僅在其按房地產中介合同的規定促成客戶訂立相關的法律行為後，方有權收取佣金，但房地產中介合同訂明的其他情況除外，尤其客戶須就該合同的標的物所指法律行為訂立預約合同後支付佣金。

在訂立預約合同時，支付全部佣金。

#### 第五條款

##### (倘有的一個中介人代表雙方的情況)

根據第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》第 19 條第 4 款的規定，如屬由一個中介人代表雙方的情況，**房地產中介人**應：

- (一) 以書面方式將收取第二位被代表人的佣金數額通知首位被代表人；
- (二) 得到首位被代表人的明示同意與第二位被代表人訂立房地產中介合同；
- (三) 以書面方式將該代表關係及已收取或將收取首位被代表人的佣金數額通知第二位被代表人。

#### 第六條款

##### (文件取得)

一、在本合同的範圍內，**房地產中介人**以沒有代理權之受托人身份須提供為完成房地產中介活動涉及的交易而取得所需之文件的服務。

二、I)  基於提供上款所指的服務，**第二立約人**將支付**房地產中介人**金額為 \_\_\_\_\_ 作為報酬。

II)  上款所指的服務的報酬已包含於第四條款所約定的金額內，以及僅根據該條款所規定的條件下作出支付。

三、在不影響第二款的規定下，**房地產中介人**有權要求**第二立約人**償還為取得有關文件所作出的費用。  
(這一條款屬非強制性，如雙方協定此情況，可以填寫。)

#### 第七條款

##### (合同有效期)<sup>2</sup>

一、本合同自訂立之日起計 6 個月 (日/月) 有效。

二、倘任何一方未於合同有效期屆滿前 30 日以前以附收件回執的掛號信或其他同等方式通知對方，提出單方終止合同之請求，則視為自動以相同及接續之期限及相同條件續約。

(這一條款屬非強制性，如雙方協定此情況，可以填寫。)

#### 第八條款

##### (合作義務)

**第二立約人**須自簽訂本合同之日起向**房地產中介人**提供合作，並於 30 日內向其提交對於提供房地產中介服務所有必要及有用的資料。

#### 第九條款

##### (遺漏)

本合同如有遺漏，則按第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》及適用澳門特別行政區現行法例之規定。

#### 第十條款

##### (有權限法院)

雙方同意澳門特別行政區法院為有權解決執行本合同所出現的一切爭議，並明示放棄其他法院。  
(這一條款屬非強制性，如雙方協定此情況，可以填寫。)

經閱讀及核實後，雙方承諾按善意原則遵守本合同，並簽署之。

本合同一式兩份，簽署雙方各執一份。

於澳門 2013 年 7 月 2 日簽署。

房地產中介人

第二立約人

陳大文

大文  
地產

簽名及蓋章

張小文

姓名

<sup>2</sup> 根據第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》第 19 條第 5 款的規定，如未訂明房地產中介合同的有效期限時，則視之為六個月。

## 附件 查詢不動產列表

1	<p>不動產位於： <u>澳門 DFG 街 H 大廈 A 大廈第一座 7 樓 B</u> ;</p> <p>查屋紙面積： <u>100</u> 平方米，間隔 <u>3</u> ; 落成年份： <u>1998</u> ;</p> <p>樓高： <u>18</u> 層，每層 <u>8</u> 伙，電梯 <u>3</u> 部；按揭銀行： <u>XX 銀行</u> ;</p> <p>改建/舊建物： <u>沒有</u> ;</p> <p>合同價金：澳門幣/港幣 <u>4,880,000 元整</u> ;</p> <p>其他： <u>沒有</u> ;</p> <p>參觀日期： <u>2013 年 8 月 2 日</u></p> <p>房地產中介人之經紀簽名： <u>陳大文</u> 第二立約人簽名： <u>張小文</u></p>
2	<p>不動產位於： <u>澳門 DFG 街 H 大廈第一座 12 樓 G</u> ;</p> <p>查屋紙面積： <u>98</u> 平方米，間隔 <u>3</u> ; 落成年份： <u>1998</u> ;</p> <p>樓高： <u>18</u> 層，每層 <u>8</u> 伙，電梯 <u>3</u> 部；按揭銀行： <u>XX 銀行</u> ;</p> <p>改建/舊建物： <u>沒有</u> ;</p> <p>合同價金：澳門幣/港幣 <u>4,680,000 元整</u> ;</p> <p>其他： <u>沒有</u> ;</p> <p>參觀日期： <u>2013 年 8 月 3 日</u></p> <p>房地產中介人之經紀簽名： <u>陳大文</u> 第二立約人簽名： <u>張小文</u></p>
3	<p>不動產位於： <u>澳門 DFG 街 H 大廈第一座 8 樓 C</u> ;</p> <p>查屋紙面積： <u>93</u> 平方米，間隔 <u>3</u> ; 落成年份： <u>1998</u> ;</p> <p>樓高： <u>8</u> 層，每層 <u>18</u> 伙，電梯 <u>3</u> 部；按揭銀行： <u>XX 銀行</u> ;</p> <p>改建/舊建物： <u>沒有</u> ;</p> <p>合同價金：澳門幣/港幣 <u>4,380,000 元整</u> ;</p> <p>其他： <u>沒有</u> ;</p> <p>參觀日期： <u>2013 年 8 月 8 日</u></p> <p>房地產中介人之經紀簽名： <u>陳大文</u> 第二立約人簽名： <u>張小文</u></p>
4	<p>不動產位於： _____ ;</p> <p>查屋紙面積： _____ 平方米，間隔 _____ ; 落成年份： _____ ;</p> <p>樓高： _____ 層，每層 _____ 伙，電梯 _____ 部；按揭銀行： _____ ;</p> <p>改建/舊建物： _____ ;</p> <p>合同價金：澳門幣/港幣 _____ ;</p> <p>其他： _____ ;</p> <p>參觀日期： _____</p> <p>房地產中介人之經紀簽名： _____ 第二立約人簽名： _____</p>
5	<p>不動產位於： _____ ;</p> <p>查屋紙面積： _____ 平方米，間隔 _____ ; 落成年份： _____ ;</p> <p>樓高： _____ 層，每層 _____ 伙，電梯 _____ 部；按揭銀行： _____ ;</p> <p>改建/舊建物： _____ ;</p> <p>合同價金：澳門幣/港幣 _____ ;</p> <p>其他： _____ ;</p> <p>參觀日期： _____</p> <p>房地產中介人之經紀簽名： _____ 第二立約人簽名： _____</p>