

# 房地產中介人須知

(經第 7/2014 號法律修改的第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》)

## 定義

1. 房地產中介業務：為着客戶的利益透過房地產中介合同，促成他人訂立以下法律行為的商業活動：
  - (1) 取得或轉讓不動產物權；
  - (2) 不動產租賃；
  - (3) 商業或工業場所的取得或轉讓；
  - (4) 合同地位的讓與，而該合同的標的物為不動產，不論其形式為何。
2. 上點所指的商業活動尤其包括：
  - (1) 藉參觀、宣傳、刊登廣告或協商，推介客戶的不動產；
  - (2) 藉刊登廣告或收集訊息，搜尋符合客戶要求的不動產。
3. 房地產中介合同：房地產中介人與客戶訂立房地產中介範疇內的有償提供勞務合同，當中尤其訂定雙方的權利及義務。
4. 房地產中介人：具備相應的有效准照而從事房地產中介業務的商業企業主。
5. 房地產經紀：具備相應的有效准照，為房地產中介人的利益及以其名義，尤其是以僱員、行政管理機關成員、董事、經理或輔助人員身份，從事房地產中介業務的自然人。
6. 商業營業場所：供房地產中介人及其房地產經紀從事房地產中介業務的設施。
7. 客戶：與房地產中介人訂立房地產中介合同的自然人或法人。

## 專屬性

1. 僅房地產中介人及房地產經紀可從事房地產中介業務。  
例如大廈管理員(未持有有效房地產中介人及經紀准照)，不能從事房地產中介業務(包括為業主推銷及帶領客人參觀不動產等)。房地產中介人轄下的文職人員(未持有經紀准照)也不能從事房地產中介業務等。
2. 房地產經紀僅可為唯一一名房地產中介人提供服務，但獲該中介人明示許可的情況除外。

## 適當資格

1. 一般情況下，房地產中介人或房地產經紀的適當資格作為其從業要件之一；房

地產中介人或經紀須具備有關的適當資格，才會獲發給及續發相關准照。

2. 倘房地產中介人或房地產經紀曾三次或以上違反本法律規定的行政違法行為而被科罰款，則不視為具備適當資格。根據經第 7/2014 號法律修改的第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》第 9 條第 1 款(2)項或第 15 條第 1 款(2)項之規定，房地產中介人或房地產經紀不再具備適當資格，則會被註銷相關准照。
3. 倘房地產中介人或房地產經紀曾三次或以上違反本法律規定的行政違法行為而被科罰款，並已完全履行因最後一次處罰而產生的義務，且履行義務與提出申請之間的期間超過五年，則不予考慮有關行政違法行為。

### 從事房地產中介業務的注意事項

1. 履行《房地產中介業務法》、《房地產中介業務法施行細則》及公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示，就涉及本法律所訂定的具約束力及強制性的指引。
2. 房地產中介人僅僱用持有有效房地產經紀准照的人員從事房地產中介業務。

#### 房地產經紀准照式樣：

正面：



背面：



3. 房地產中介人須在其商業營業場所顯眼處張貼其房地產中介人准照或認證繕本及商業營業場所說明書。

房地產中介人准照式樣：

 澳門特別行政區政府 Governo da Região Administrativa Especial de Macau 房屋局 Instituto de Habitação	
<b>房地產中介人准照</b> Licença de Mediador Imobiliário	
准照編號： N.º da Licença	
准照持有人： Titular da Licença	.....
住所： Sede	.....
有效期至： Data de Validade	.....
發出日期： Data de Emissão	.....
商業營業場所名稱及地址： Denominação e Localização do Estabelecimento Comercial	載於商業營業場所說明書 Consta na Nota Informativa do Estabelecimento Comercial
局長 O Presidente,	
_____	

商業營業場所說明書式樣：

 澳門特別行政區政府 Governo da Região Administrativa Especial de Macau 房屋局 Instituto do Habitação	
<b>房地產中介人商業營業場所說明書</b> Nota Informativa do Estabelecimento Comercial de Mediador Imobiliário	
說明書編號： N.º da nota informativa	
商業營業場所名稱： Denominação do Estabelecimento Comercial	
商業營業場所地址： Localização do Estabelecimento Comercial	
.....	
房地產中介人： Mediador Imobiliário	
准照編號： N.º da Licença	准照有效期至： com prazo de validade até
已向房屋局提交物業登記證明，證實供其從事房地產中介業務之上述名稱商業營業場所，設於作商業、服務、寫字樓或自由職業用途的不動產內。	
Entregou certidão do registo predial, ao Instituto de Habitação, certificando que o estabelecimento comercial, com a denominação acima mencionada, utilizado no exercício da actividade de mediação imobiliária pelo mediador imobiliário, está instalado num imóvel destinado a fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais.	
局長 O Presidente,	
_____	

4. 商業營業場所須設於作商業、服務、寫字樓或從事自由職業用途的不動產內。但屬經第 7/2014 號法律修改的第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》第 41 條(過渡性規定)第 9 款規定，如在本法律公佈之日(2012 年 11 月 12 日)已設於作住宅、居住或工業用途的不動產的地面層內，且擬在該處從事房地產中介業務者，亦可獲發相應的臨時准照，有關臨時准照的有效期至 2019 年 8 月 31 日。

5. 房地產經紀在從事房地產中介業務時，須佩帶由房地產中介人發出的工作證。工作證須載有房地產經紀的姓名、准照編號、所屬的中介人的名稱及准照編號，以及附有持證人的照片。
6. 提供房地產中介服務前，必須與客戶簽署房地產中介合同，房地產中介合同須以書面方式訂立。如未訂明房地產中介合同的有效期，則視之為 6 個月。

合同中須載明下列事項：房地產中介人的名稱、准照編號及商業營業場所地址；客戶的名稱、聯絡方法及其他識別資料；擬促成的法律行為的標的物、佣金及其他約定的費用，以及其支付方式和條件；不動產的識別資料、法律狀況及其他特徵說明，如合同旨在推介客戶的不動產；倘有的由一個中介人代表雙方的情況。

合同中必要事項所指的“房地產中介人名稱”應填寫為房地產中介人准照上准照持有人之名稱，不應填寫為商業營業場所名稱。

例如：房地產中介人 — 陳大文

商業營業場所 — 大文地產

此情況下，合同中的房地產中介人名稱應填寫為陳大文，不應填寫為大文地產。

合同中必要事項所指的“商業營業場所地址”為房地產中介人商業營業場所說明書中所載之場所地址。倘為有限公司的房地產中介人應注意商業營業場所地址與法人住所地址之區別。

合同中必要事項所指的“佣金”，建議即使有關中介人不向客戶收取任何佣金或費用的情況下，應於佣金一欄填寫金額為“0”。

房地產中介合同式樣：可於本局網頁「房地產中介業務」之「列印表格」下載。

7. 房地產中介人對客戶的義務
  - 7.1 在訂立房地產中介合同時，進行一切合理程序並採取一切應有的措施核實客戶是否具備訂立擬促成的法律行為的能力及正當性。
  - 7.2 從與其訂立合同的客戶取得關於不動產的資訊，尤其不動產的法律狀況、特徵、價格及付款條件，並將該等資訊以清楚、客觀及適當的方式提供予其他客戶及利害關係人。
  - 7.3 在訂立房地產中介合同時，進行一切合理程序並採取一切應有的措施核實不動產的特徵是否與客戶提供的一致，以及不動產是否設有任何責任或負擔。

為履行上述義務，房地產中介人必須取得以下資料，在提供服務時向客戶及利害關係人提供：

- 業權狀況
- 責任或負擔
- 實用面積及建築面積
- 樓齡/落成年份
- 用途
- 土地的性質及使用年期
- 業主的聲明等

上述資料主要透過以下文件核實：

- 業主的身份證明文件
- 物業登記局發出的有效物業登記證明或書面報告（“查屋紙”）
- 土地工務運輸局發出的使用准照和圖則
- 業主以書面形式填寫物業狀況披露聲明

房地產中介人有責任盡可能向客戶及利害關係人提供上述資料，未能提供之資料房地產中介人亦應如實告知。

7.4 以不使人誤解的方式將其負責促成的法律行為準確及清楚地告知客戶。

7.5 即時向客戶匯報有關與房地產中介合同所指法律行為有利害關係的事實及任何影響該法律行為的訂立的事實。

8. 將已訂立的房地產中介合同存檔及保存五年。須服從房屋局的監察，並讓其適當表明身份的工作人員進入商業營業場所查閱及索取存檔合同及其他與房地產中介活動有關的文件。
9. 房地產中介人不得將其客戶轉介予其他房地產中介人。房地產經紀亦不得將其所屬房地產中介人的客戶轉介予其他房地產中介人。兩者均不得將客戶或不動產的資料披露予其他房地產中介人或其房地產經紀，但獲房地產經紀所屬的房地產中介人及該客戶同意者除外。
10. 在指定的期限內，向房屋局提供其所要求的與從事房地產中介業務有關的資料。
11. 房地產中介人及其全體僱員，包括行政管理機關成員、董事、經理或輔助人員，以及房地產經紀，須就從事業務時直接或間接所知悉的事實、資訊及個人資料遵守保密義務。上述人士在其業務或職務終止後，仍須遵守保密義務。

## 12. 通知義務

12.1 根據經第 7/2014 號法律修改的第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》的規定，須將以下事實通知房屋局：

- a) 房地產中介人(包括自然人商業企業主及公司)的從業要件的遵守情況有變更，須自發生變更之日或獲悉變更之日起 10 日內通知；

- b) 房地產經紀的從業要件有變更，該經紀有義務須自發生變更之日起 10 日內通知其所屬的房地產中介人；而該中介人須自獲悉之日起 10 日內通知；
- c) 僱用房地產經紀及終止其勞務聯繫的事實，須自發生之日起 10 日內通知；
- d) 房地產中介人終止其業務，須自終止之日起 10 日內通知；
- e) 如房地產中介人屬公司，當公司合同、章程或公司機關據位人有變更時，須自發生變更之日起 10 日內通知。

12.2 根據經第 17/2014 號行政法規修改的第 4/2013 號行政法規的規定，須將以下事實通知房屋局：

- a) 倘若房地產中介人更改商業名稱或商業營業場所名稱，須自該事實發生之日起 30 日內將更改後的商業名稱或商業營業場所名稱作出通知；
- b) 倘房地產中介人開設新的商業營業場所或搬遷其商業營業場所的地點，須於 30 日前作出通知；
- c) 倘房地產中介人關閉其商業營業場所，須於 30 日前作出通知；
- d) 倘若房地產中介人設立互聯網網頁，須就該事實發生之日起 30 日內將有關網頁的網址作出通知。

### 13. 房地產中介人與經紀關於終止業務的情況

#### 13.1 房地產中介人

- a) 倘房地產中介人會在一定期間內沒有經營房地產中介業務，此情況下建議提出中止或註銷房地產中介人准照之申請。否則，當房地產中介人在其准照有效期內連續 180 日或間斷 360 日主動關閉其全部商業營業場所會視為終止業務，此情況下將會被註銷房地產中介人准照。
- b) 倘房地產中介人申請中止准照，該中止期間不得在其准照有效期內連續或間斷超過 12 個月。根據經第 7/2014 號法律修改的第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》第 8 條(取消中止)及經第 17/2014 號行政法規修改的第 4/2013 號行政法規第 8 條第 2 款(中止准照)之規定，倘房地產中介人欲再從事業務，在中止期間屆滿前或屆滿時均可申請取消中止准照，但須符合從業要件。如中止准照的期限屆滿且未取消中止，根據《房地產中介業務法》第 9 條第 1 款(3)項的規定，准照會被註銷。

- c) 倘房地產中介人申請註銷准照後欲再從事業務，須重新辦理房地產中介人准照之申請，並須符合經第 7/2014 號法律修改的第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》第 5 條(從業要件)之規定。

### 13.2 房地產經紀

- a) 倘房地產經紀會在一定期間內不從事業務，此情況下建議提出中止或註銷房地產經紀准照之申請。否則，當房地產經紀在其准照有效期內連續 180 日或間斷 360 日未有從事業務會視為終止業務，此情況下將會被註銷房地產經紀准照。倘房地產經紀有合理解釋及獲房屋局接納則不在此限。
- b) 倘房地產經紀申請中止准照，該中止期間不得在其准照有效期內連續或間斷超過 12 個月。根據經第 7/2014 號法律修改的第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》第 14 條(取消中止)及經第 17/2014 號行政法規修改的第 4/2013 號行政法規第 8 條第 2 款(中止准照)之規定，倘房地產經紀欲再從事業務，在中止期間屆滿前或屆滿時均可申請取消中止准照，但須符合從業要件。如中止准照的期限屆滿且未取消中止，根據《房地產中介業務法》第 15 條第 1 款(3)項的規定，准照會被註銷。
- c) 倘房地產經紀申請註銷准照後欲再從事業務，須重新辦理房地產經紀准照之申請，並須符合經第 7/2014 號法律修改的第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》第 12 條(從業要件)之規定。

### 違法行為與處罰

參照表：

違規行為	罰款及附加處罰
未持有有效准照而以房地產中介人身份從事房地產中介業務者	罰款： 科澳門幣 5 萬元至 30 萬元 或/及 附加處罰： 關閉商業營業場所 1 個月至 1 年，或/及 禁止從事房地產中介業務 1 個月至 1 年
未持有有效准照而以房地產經紀身份從事房地產中介業務者	罰款： 科澳門幣 2 萬元至 10 萬元 或/及 附加處罰： 禁止從事房地產中介業務 1 個月至 1 年
房地產中介人僱用沒有持有有效房地產經紀准照的人員從事房地產中介業務	罰款： 按其所僱用的每一未持有有效房地產經紀准照

	<p>的人，科澳門幣 3 萬元至 15 萬元 或/及 附加處罰： 關閉商業營業場所 1 個月至 1 年，或/及 禁止從事房地產中介業務 1 個月至 1 年</p>
<p>1. 商業營業場所非設於作商業、服務、寫字樓或從事自由職業用途的不動產內，但屬第 41 條第 9 款所指之情況除外； 2. 房地產中介人在訂立房地產中介合同前向客戶提供涉及房地產中介業務的服務； 3. 房地產中介人沒有履行對客戶應遵的義務； 4. 房地產中介人沒有將已訂立的房地產中介合同存檔及保存 5 年； 5. 房地產中介人不服從房屋局的監察，並沒有讓適當表明身份的工作人員進入商業營業場所以查閱及索取存檔合同及其他與房地產中介活動有關的文件； 6. 房地產中介人沒有在指定期限內，向房屋局提供其所要求的與從事房地產中介業務有關的資料； 7. 房地產中介人沒有監管其房地產經紀遵守《房地產中介業務法》、補充法規及公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示，就涉及本法律所訂定的具約束力及強制性的指引；</p>	<p>罰款： 科澳門幣 2 萬元至 10 萬元 或/及 附加處罰： 關閉商業營業場所 1 個月至 1 年，或/及 禁止從事房地產中介業務 1 個月至 1 年</p>
<p>1. 房地產經紀為多於一名房地產中介人提供服務，且沒有獲中介人明示許可； 2. 房地產經紀沒有協助其所屬的房地產中介人履行對客戶應遵的各項義務；</p>	<p>罰款： 科澳門幣 1 萬元至 5 萬元 或/及 附加處罰： 關閉商業營業場所 1 個月至 1 年，或/及 禁止從事房地產中介業務 1 個月至 1 年</p>
<p>違反本法律或補充法規的其他規定或不遵守公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示，就涉及房地產中介業務所訂定的具有約束力及強制性的指引者。</p>	<p>罰款： 科澳門幣 5 千元至 2 萬 5 千元</p>

註：根據《房地產中介業務法》第 36 條的規定，“如違法者為累犯，須將最低罰款額提高四分之一，最高罰款額則維持不變。”

## 保全措施

如有跡象顯示存在毀壞或滅失證據的風險或繼續作出違法行為，經考慮違法行為的嚴重性及其行為人的過錯程度後，可對違法者單獨或一併適用以下保全措施：

- (1) 暫時關閉商業營業場所；
- (2) 防範性停業。

房屋局

印製日期：2020年12月