

房地產中介業務法

簡 介



澳門特別行政區政府

Governo da Região Administrativa Especial de Macau

房屋局

Instituto de Habitação

目 錄

第一部份 《房地產中介業務法》的標的 5

目的
標的
適用範圍

第二部份 《房地產中介業務法》的定義 6

第三部份 房地產中介人准照及房地產經紀准照 7

專屬性
房地產中介人准照
屬公司的房地產中介人准照的從業要件
屬自然人商業企業主的房地產中介人准照的從業要件
房地產經紀准照
房地產經紀准照的從業要件
適當資格
費用
准照的式樣
申請、聲明及通知的表格
准照的中止
取消中止准照
准照的註銷
中止和註銷准照的效果

第四部份 從業期間的義務及注意事項 11

與客戶訂立房地產中介合同
房地產中介人對客戶的義務
房地產中介人的其他義務
商業營業場所
房地產經紀的義務
保密義務

第五部份 調查及處罰..... 15

合作義務
公共當局的權力
普通違令罪
行政違法行為
連帶責任
違規事項及罰則
保全措施

第六部份 過渡性規定..... 20

臨時准照
臨時准照有效期
房地產中介人臨時准照的從業要件（公司）
房地產中介人臨時准照的從業要件（自然人商業企業主）
房地產經紀臨時准照的從業要件
補足學歷要求
對現職房地產經紀的特別規定
過渡期間及其後的處理

第一部份

《房地產中介業務法》的標的

- 制訂《房地產中介業務法》的目的：規範房地產中介活動、提高從事房地產中介業務的專業服務水平、促進房地產市場的健康持續發展、保障消費者的權益。
- 《房地產中介業務法》的標的：本法律規範准入及從事涉及位於澳門特別行政區的不動產的房地產中介業務。
- 涉及外地不動產中介活動，受所在地法律規範，因此本法律的適用範圍僅限定於本澳的不動產。



第二部份

《房地產中介業務法》的定義

● 為適用本法律及補充法規的規定，下列用詞的定義為：

- ◆ 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；
- ◆ 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；
- ◆ 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；
- ◆ 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；
- ◆ 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；
- ◆ 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。

● 房地產中介業務的活動尤其包括：

- ◆ 藉參觀、宣傳、刊登廣告或協商，推介客戶的不動產；
- ◆ 藉刊登廣告或收集訊息，搜尋符合客戶要求的不動產。

第三部份

房地產中介人准照及房地產經紀准照

● 專屬性

- ◆ 僅房地產中介人及房地產經紀可從事房地產中介業務；
- ◆ 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。

● 房地產中介人准照（公司 / 自然人商業企業主）

- ◆ 房地產中介人准照發給和續期予符合本法律規定的要件的自然人或法人；
- ◆ 按申請人性質，發給屬自然人商業企業主或屬公司的房地產中介人准照；
- ◆ 房地產中介人准照的有效期為三年，可按相同期間續期；
- ◆ 房地產中介人准照不可移轉；
- ◆ 如轉讓商業企業或將其租賃予他人，則擬在該場所繼續經營房地產中介業務的自然人或法人須持有房地產中介人准照。

● 屬公司的房地產中介人准照的從業要件

- ◆ 住所或一名按法律委任的代表的常居地設於澳門特別行政區，以及符合在澳門特別行政區長期從事業務的其他法定要件；
- ◆ 公司所營事業包括從事房地產中介業務；
- ◆ 至少一名行政管理機關成員、董事或經理具有有效的房地產經紀准照；
- ◆ 未被宣告破產；
- ◆ 公司機關據位人未被宣告破產或無償還能力，或該公司的行政管理機關成員、董事或經理不曾為導致宣告破產的行為而負責；
- ◆ 公司及其行政管理機關成員、董事或經理具備適當資格；
- ◆ 具備商業營業場所；
- ◆ 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務。

● 屬自然人商業企業主的房地產中介人准照的從業要件

- ◆ 具有有效的房地產經紀准照；
- ◆ 未被宣告破產或無償還能力；
- ◆ 具備商業營業場所；
- ◆ 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務。

● 房地產經紀准照

- ◆ 房地產經紀准照發給和續期予符合本法律規定的要件的自然人；
- ◆ 房地產經紀准照的有效期為三年，可按相同期間續期；
- ◆ 房地產經紀准照不可移轉。

● 房地產經紀准照的從業要件

- ◆ 具有法定行為能力；
- ◆ 合格完成高中教育；
- ◆ 通過由主管實體舉辦的房地產中介業務職業技能鑒定；
- ◆ 具備適當資格；
- ◆ 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務。

● 甚麼是適當資格？

如利害關係人無發生以下任一情況，則視為具備適當資格：

- (1) 被確定裁判判處三年以上徒刑，但依法已獲恢復權利者除外；
- (2) 被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰，且正處於禁止期間內；
- (3) 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。如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。

● 各項申請、補發、續期的費用透過行政長官批示訂定。

● 准照的式樣須經公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示核准。

● 所有申請、聲明及通知，均須藉房屋局提供的表格為之。

● 准照的中止

- ◆ 應房地產中介人或房地產經紀准照持有人提出申請，但該中止期間不得在其准照有效期內連續或間斷超過十二個月；
- ◆ 准照有效期內，房地產中介人或房地產經紀准照持有人不再符合部分可予以補正的從業要件，但准照持有人已補正有關從業要件後可申請取消中止；
- ◆ 房地產中介人或房地產經紀准照持有人被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰，且有關處罰的期間為一個月至九個月；
- ◆ 對房地產中介人或房地產經紀准照持有人採用防範性停業措施。

● 取消中止准照

- ◆ 所申請的中止期間屆滿後，准照持有人欲再從事業務；
- ◆ 准照有效期內，准照持有人因不再符合部分可予以補正的從業要件而被中止准照的情況下，准照持有人已補正導致中止的不當情事；
- ◆ 如准照持有人被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰及對其採用防範性停業措施而被中止准照的情況下，中止期間已屆滿。

● 准照的註銷

- ◆ 應房地產中介人或房地產經紀准照持有人提出申請；
- ◆ 准照有效期內，房地產中介人或房地產經紀准照持有人不再符合部分不可補正的從業要件；
- ◆ 中止房地產中介人或房地產經紀准照的期限屆滿且未取消准照的中止狀態；
- ◆ 房地產中介人或房地產經紀准照持有人死亡、消滅或終止其業務；
- ◆ 房地產中介人或房地產經紀准照有效期屆滿且未獲准續期；
- ◆ 藉提供虛假聲明、虛假資料或其他不法途徑獲發准照；
- ◆ 被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰，且該處罰的期間為九個月至一年；
- ◆ 准照持有人未自願繳付按本法律作出的且已轉為不可申訴的處罰決定所科的罰款。

- ◆ 如房地產中介人在其准照有效期內連續一百八十日或間斷三百六十日主動關閉其全部商業營業場所，視為終止業務；
- ◆ 如房地產經紀在其准照有效期內連續一百八十日或間斷三百六十日未有從事業務，視為終止業務，但有合理解釋及獲房屋局接納的例外情況除外。

● 中止和註銷准照的效果

- ◆ 如房地產中介人或房地產經紀准照被中止，則准照持有人不得在中止期間內從事房地產中介業務；
- ◆ 如房地產中介人或房地產經紀准照被註銷，則准照持有人須立即終止從事房地產中介業務，但如符合本法律規定的要件，不影響其可重新申請發給准照；
- ◆ 中止或註銷房地產中介人准照，導致其已訂立的房地產中介合同失效；
- ◆ 如房地產經紀准照因提供虛假聲明、因被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰或因准照持有人未自願繳付罰款而被註銷，導致由勞工事務局發出的通過房地產中介業務職業技能鑒定的證明文件失效。



第四部份

從業期間的義務及注意事項

● 與客戶訂立房地產中介合同

- ◆ 房地產中介合同須以書面方式訂立；
- ◆ 在訂立房地產中介合同前，房地產中介人不得向客戶提供涉及房地產中介業務的服務，但屬諮詢、提供或使了解市場狀況及可供參觀的不動產的資訊者不在此限；
- ◆ 房地產中介合同須載明下列事項：
 - (1) 房地產中介人的名稱、准照編號及商業營業場所地址；
 - (2) 客戶的名稱、聯絡方法及其他識別資料；
 - (3) 擬促成的法律行為的標的物；
 - (4) 佣金及其他約定的費用，以及其支付方式和條件；
 - (5) 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；
 - (6) 倘有的由一個中介人代表雙方的情況；
- ◆ 如屬由一個中介人代表雙方的情況，中介人應：
 - (1) 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；
 - (2) 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；
 - (3) 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；
- ◆ 如未訂明房地產中介合同的有效期時，則視之為六個月；
- ◆ 房地產中介合同未以書面方式訂立、未載明必須載明的事項或違反由一個中介人代表雙方的規定，會導致房地產中介合同無效，但房地產中介人不得主張該無效。

● 房地產中介人對客戶的義務

- ◆ 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；
- ◆ 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；
- ◆ 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；
- ◆ 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；
- ◆ 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；
- ◆ 不得將其客戶轉介予其他房地產中介人，亦不得將客戶及不動產的資料披露予其他房地產中介人或其房地產經紀，但獲該客戶同意者除外。

● 房地產中介人的其他義務

- ◆ 將下列事實通知房屋局：
 - (1) 房地產中介人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十日內通知；
 - (2) 其房地產經紀的從業要件的遵守情況有變更，須自獲悉之日起十日內通知；
 - (3) 僱用房地產經紀及終止其勞務聯繫的事實，須自發生之日起十日內通知；
 - (4) 終止其業務，須自終止之日起十日內通知；
 - (5) 如屬公司，當公司合同、章程或公司機關據位人有變更時，須自發生之日起十日內通知。
- ◆ 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；

- ◆ 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；
- ◆ 監管其房地產經紀遵守《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；
- ◆ 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。

● 商業營業場所

- ◆ 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；
- ◆ 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；
- ◆ 如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三十日內將更改後的商業名稱或商業營業場所名稱通知房屋局；
- ◆ 如房地產中介人設立互聯網網頁，須自該事實發生之日起三十日內將有關網頁的網址通知房屋局；
- ◆ 房地產中介人擬開設新的商業營業場所或變更商業營業場所的地點時，須於三十日前將此事通知房屋局；
- ◆ 房地產中介人關閉商業營業場所，須於三十日前將此事通知房屋局；
- ◆ 如轉讓商業企業或將其租賃他人，在該法律行為完成後十日內，取得或承租商業企業的房地產中介人須將此事通知房屋局並提交證明文件。

● 房地產經紀的義務

- ◆ 協助其所屬的房地產中介人履行對客戶的義務；
- ◆ 倘從業要件的遵守情況有變更，須自發生變更之日起十日內通知其所屬的房地產中介人；
- ◆ 房地產經紀不得將其所屬的房地產中介人的客戶轉介予其他房地產中介人，亦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，但獲其所屬的房地產中介人及該客戶同意者除外；

- ◆ 在從事業務時，須佩帶由房地產中介人發出的工作證。

● 保密義務

- ◆ 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。即使在其業務或職務終止後，仍須遵守保密義務；
- ◆ 保密義務僅在司法當局行使職權或房屋局執行監察職務時而中止。



第五部份

調查及處罰

- 房屋局的人員執行監察職務並適當表明其身份時，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，以及房地產經紀必須：（一）讓工作人員進入須受監察的地點及商業營業場所，並在其內逗留直至完成監察工作為止；（二）出示和提供所要求與從事房地產中介業務有關的文件及資訊。
- 房屋局的人員在執行監察職務時，享有公共當局的權力，尤其在執行此職務時遇到反對或抗拒的情況時，可依法請求警察當局及行政當局提供所需的協助。
- 根據本法律有義務但拒絕讓執行職務的房屋局的人員進入受監察的地點及商業營業場所及在其內逗留者，構成普通違令罪。
- 違反《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，將構成行政違法行為。
- 房地產中介人須對其房地產經紀在從事有關業務時所被科處罰款之繳納負連帶責任，但不影響求償權。

違規事項	罰則
<p>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</p>	<p>罰款： 科澳門幣 5 萬元至 30 萬元</p> <p>或 / 及</p> <p>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>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</p>	<p>罰款： 科澳門幣 2 萬元至 10 萬元</p> <p>或 / 及</p> <p>附加處罰： 禁止從事房地產中介業務 1 個月至 1 年</p>
<p>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</p>	<p>罰款： 按其所僱用的每一未持有有效房地產經紀准照的人，科澳門幣 3 萬元至 15 萬元</p> <p>或 / 及</p> <p>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>

違規事項

罰則

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；
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；

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

違規事項	罰則
<p>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》、《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。</p>	<p>罰款： 科澳門幣 2 萬元至 10 萬元</p> <p>或 / 及</p> <p>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，且沒有獲該中介人明示許可；</p> <p>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義務。</p>	<p>罰款： 科澳門幣 1 萬元至 5 萬元</p> <p>或 / 及</p> <p>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《房地產中介業務法》的其他規定或《房地產中介業務法施行細則》或不遵守公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示，就涉及本法律所訂定的具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>

● 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。



第六部份

過渡性規定

- 在《房地產中介業務法》公佈之日，以類似屬自然人商業企業主或公司的房地產中介人或房地產經紀身份從事房地產中介業務者，如符合指定的從業要件，則可向房屋局辦理申請房地產中介人臨時准照或房地產經紀臨時准照。
- 臨時准照有效期自本法律生效之日起計三年。
- 房地產中介人臨時准照的從業要件（公司）
 - ◆ 公司所營事業包括從事房地產中介業務；
 - ◆ 至少一名行政管理機關成員、董事或經理已獲發房地產經紀臨時准照；
 - ◆ 未被宣告破產；
 - ◆ 公司機關據位人未被宣告破產或無償還能力，或該公司的行政管理機關成員、董事或經理不曾為導致宣告破產的行為而負責；
 - ◆ 公司及其行政管理機關成員、董事或經理具備適當資格；
 - ◆ 具備商業營業場所；
 - ◆ 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務。
- 房地產中介人臨時准照的從業要件（自然人商業企業主）
 - ◆ 已獲發房地產經紀臨時准照；
 - ◆ 未被宣告破產或無償還能力；
 - ◆ 具備商業營業場所；
 - ◆ 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務。

● 房地產經紀臨時准照的從業要件

- ◆ 具有法定行為能力；
- ◆ 具備適當資格；
- ◆ 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務。

● 對現職以類似房地產經紀身份從事房地產中介業務者的特別規定：

- ◆ 房地產經紀臨時准照持有人，在參加由澳門理工學院為此目的而開辦的九十六小時培訓課程並通過考試後，在申請房地產經紀准照時，可獲豁免合格完成高中教育的從業要件；
- ◆ 在《房地產中介業務法》公佈之日前已連續從事房地產中介業務達五年且年滿四十周歲的房地產經紀臨時准照持有人，在參加由勞工事務局為此目的而開辦的三十小時培訓課程後，在申請房地產經紀准照時，可獲豁免合格完成高中教育及通過由勞工事務局舉辦的房地產中介業務職業技能鑒定的從業要件。

● 過渡期間及其後的處理

- ◆ 法律公佈之日（2012年11月12日）
在本法律公佈之日，以類似屬自然人商業企業主或公司的房地產中介人或房地產經紀身份從事房地產中介業務者，如符合指定的從業要件則可提出申請臨時准照；
- ◆ 過渡期間
由第4/2013號行政法規《房地產中介業務法施行細則》公佈即日起至2013年6月30日期間，合資格的申請人可到房屋局申請房地產經紀臨時准照及房地產中介人臨時准照；
- ◆ 法律生效之日（至2013年7月1日）至臨時准照有效期結束之日（2016年6月30日）
僅持有有效准照的房地產中介人及房地產經紀可從事房地產中介業務。而臨時准照持有人必須於相關准照失效前，完全符合從業要件並獲發正式准照時，方可繼續從事房地產中介業務；
- ◆ 2016年7月1日起必須持有正式房地產中介人准照或房地產經紀准照者才能從事房地產中介業務。

參考資料

- 第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》
- 第 4/2013 號行政法規《房地產中介業務法施行細則》
- 第 60/2013 號行政長官批示—核准第 4/2013 號行政法規《房地產中介業務法施行細則》須徵收臨時准照的費用的收費表
- 第 61/2013 號行政長官批示—核准房地產經紀臨時准照及房地產中介人臨時准照的式樣
- 第 90/2013 號行政長官批示—核准房地產中介人准照、房地產經紀准照及商業營業場所說明書的式樣
- 第 91/2013 號行政長官批示—核准第 4/2013 號行政法規《房地產中介業務法施行細則》須徵收的費用的收費表
- 第 178/2013 號行政長官批示—核准房屋局的公務人員在執行第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》所規定的監察職務時使用的專用工作證式樣

出版日期：2013年8月



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

詳情請聯絡房屋局

Para mais informações, poderão contactar o IH.

地址：澳門鴨涌馬路220號青葱大廈地下L

網頁：www.ihm.gov.mo

電話：(853)2859 4875 / 2851 9709

Endereço: Estrada do Canal dos Patos, n.º 220, Edifício Cheng Chong, L, R/C, Macau

Website: www.ihm.gov.mo

Telephone: (853) 2859 4875 / 2851 9709