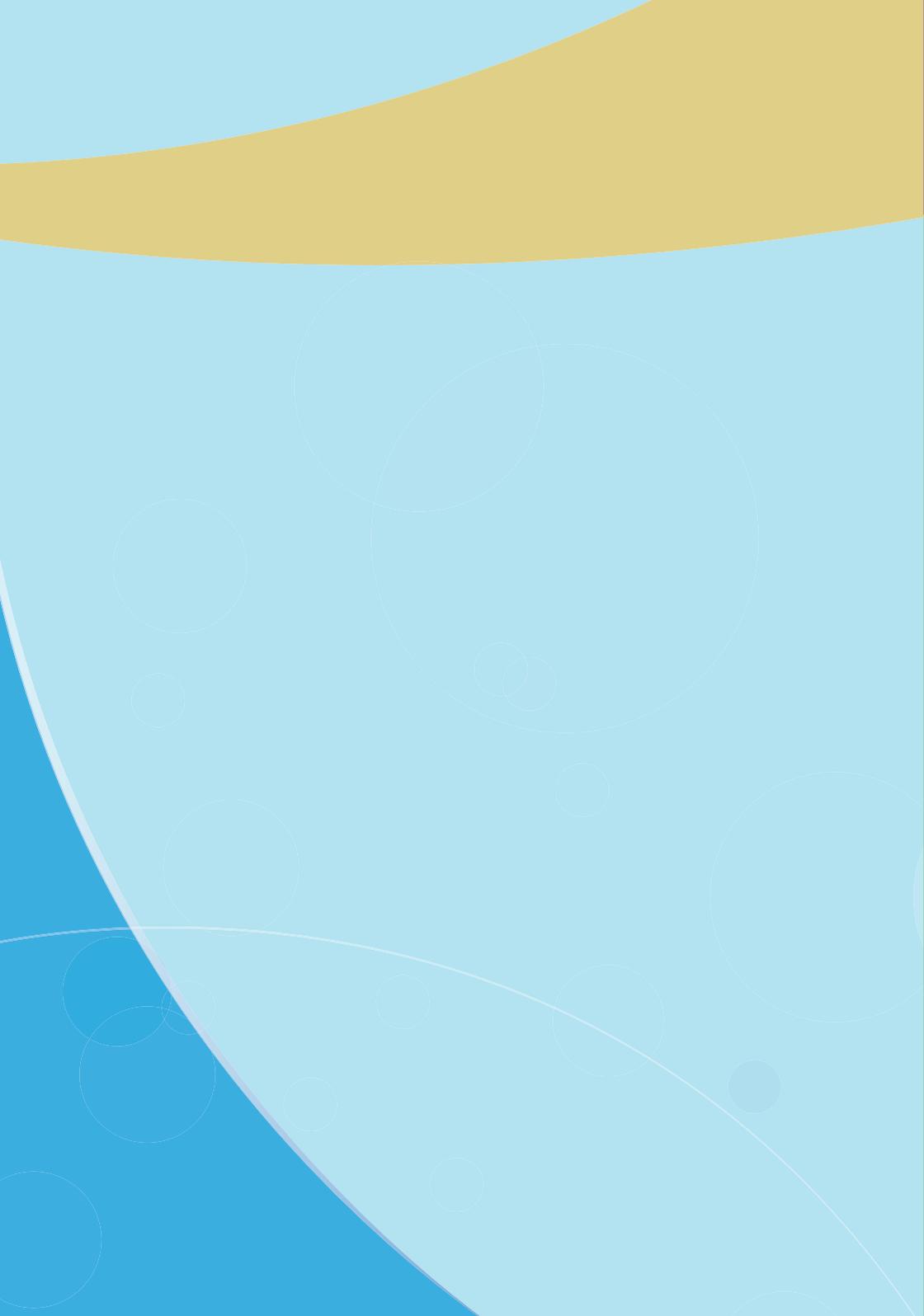


認識 《房地產中介業務法》



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



前 言

不動產的交易主要透過房地產中介從業員促成，為規範有關交易程序，保障房地產交易各方參與者的權益，澳門特別行政區政府分別於2012年、2013年頒佈了第16/2012號法律《房地產中介業務法》及第4/2013號行政法規《房地產中介業務法》施行細則，同時，房屋局作為房地產中介範疇的主管實體，主要根據適用法律及法規的規定，監察房地產中介人及房地產經紀對義務的遵守，讓業界朝向更專業，以及更好地保障房地產交易過程中各方的合法權益。

房屋局一直與社會各界保持良好溝通，為了繼續向公眾推廣房地產中介業務法之相關規定，特別編製了這本小冊子，以增加市民、業界及房地產中介相關團體對此法律的認識，以便更有效地保障各方的合法權益。本小冊子藉着模擬的個案，分析《房地產中介業務法》中應注意的事項，從而希望大家對本法有更深認識。



目錄

房地產中介合同	6
房地產中介人准照、商業營業場所說明書	9
房地產經紀之工作證	11
房地產中介人及房地產經紀的權利及義務	13
房地產中介人之間的合作	20
投訴或檢舉	22
違法行為與處罰	23

房地產中介合同

簡介

房地產中介合同是指房地產中介人與客戶所訂立的房地產中介範疇內的有償提供勞務合同，當中尤其旨在訂定雙方的權利及義務。

〔《房地產中介業務法》第19條〕

合同中必須載明的事項

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. 倘有的由一個房地產中介人代表雙方的情況。

個案一

劉先生想購買一個單位自住，故於2013年7月15日到「大文地產」睇樓。「大文地產」的經紀陳大文要求劉先生於睇樓前簽署一份房地產中介合同，但他不想簽署合同並答應交易成功後必定會給佣金予「大文地產」。陳大文為了不得失客人，於是沒有簽署房地產中介合同，並帶他睇樓。



其後劉先生看中美麗大廈C單位，並對陳大文說想要購買該單位及要求再一次睇樓，而在此次睇樓過程中，該單位的業主也陪同在場。在睇樓後，劉先生卻對經紀陳大文說不想購買該單位。幾天後，陳大文知道劉先生私底下與美麗大廈C單位的業主達成交易，於是向劉先生要求給付佣金，但由於當時並沒有簽署房地產中介合同，所以他拒絕給付。



相關法例

1. 為了訂定合同雙方的權利及義務，房地產中介人須與其提供房地產中介服務之消費者以書面方式訂立房地產中介合同。
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將被科處罰款。

溫馨提示

訂定房地產中介合同之好處：

房地產中介人方面

1. 明確佣金訂定及支付方式，保障業界權益；
2. 作為民事索償追討損失的法律依據；
3. 釐清委託權責，減少糾紛；
4. 如實及清晰列明不動產法律狀況及特徵的必要義務，避免房地產中介人承擔不必要的法律責任。

消費者方面

1. 明確房地產中介人及經紀對客戶的義務；
2. 保障消費者權益。

個案二

詹小姐欲在澳門置業，故到「阿旺地產」物色樓盤。她對其中一個單位有興趣欲前往參觀，故與地產公司訂立房地產中介合同。雙方經口頭磋商後，最終將達成的佣金及其他約定費用的數額，以及其支付方式和條件載明於房地產中介合同中。



相關法例

關於佣金及其他約定費用，以及支付方式和條件亦必須載明於房地產中介合同中。

溫馨提示

1. 佣金及其他約定費用，以及支付方式和條件可由房地產中介人及客戶自行協商，但須載明於房地產中介合同中。
2. 有關佣金具體的金額及其他約定費用，由房地產中介人及客戶自行協商。

房地產中介人准照、 商業營業場所說明書

簡介

當申請人向房屋局提出申請房地產中介人准照、商業營業場所說明書時，若符合法律規定可獲發准照及商業營業場所說明書。房地產中介人准照的有效期為三年，可按相同期間續期。另外，房地產中介人准照不可移轉。〔《房地產中介業務法》第4條、第5條及第17條〕

個案

李先生和太太打算購買一個單位，並於2013年7月3日前往「大文地產」睇樓。經房屋局的廣泛宣傳，李先生和太太知道《房地產中介業務法》於2013年7月1日已生效，由於他們是奉公守法的市民，所以打算選擇向持牌的地產公司進行諮詢。



當李先生和太太走進「大文地產」，環顧四周都看不見店舖內掛有房地產中介人准照及商業營業場所說明書。他們心想這是一間無牌的地產公司，於是致電房屋局舉報。



房屋局派監察人員前往「大文地產」進行調查，經調查後發現「大文地產」是持有房地產中介人准照及商業營業場所說明書，將上述證明文件掛於店舖內，只是掛在不顯眼的地方。



相關法例

根據《房地產中介業務法》規定，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。

溫馨提示

1. 若房地產中介人擁有不只一間店舖，可於公證署辦理房地產中介人准照的認證繕本，並把其准照之認證繕本張貼於其分店之顯眼處。
2. 房地產中介人准照的認證繕本應顯示印有房地產中介人准照且蓋有鋼印的版面，並將其張貼於當眼處，以便監察人員查核。

房地產經紀之工作證

簡介

房地產經紀准照不同於房地產經紀工作證，該准照是房屋局發出的，而房地產經紀工作證則是由房地產中介人發出的，其內須載有《房地產中介業務法施行細則》第 14 條規定的房地產經紀的姓名、准照編號、所屬的房地產中介人的名稱及准照編號，以及附有持證人的照片。

個案

某日房屋局監察人員前往「大文地產」進行日常巡查工作，在巡查過程中，監察人員要求陳大文出示工作證。經監察人員查看後，發現陳大文的工作證上，僅載有房地產經紀的姓名、准照編號和照片。因與法律規定的工作證要件不符，故需要重新製作工作證。



相關法例

根據《房地產中介業務法》規定，房地產經紀的工作證，是由房地產中介人所製作的，另外房地產經紀須遵守法定義務在從事業務時，須佩帶由房地產中介人發出的工作證。

上述工作證須載有房地產經紀的姓名、准照編號、所屬的房地產中介人的名稱及准照編號，以及附有持證人的照片。

溫馨提示

1. 工作證須載有房地產經紀的姓名、准照編號、所屬的房地產中介人的名稱及准照編號，以及附有持證人的照片。
2. 若房地產經紀的工作證不符合法律要求，其所屬的房地產中介人有義務重新製作。

房地產中介人及房地產經紀的權利及義務

(一) 房地產中介人的權利及義務

簡介

房地產中介人的權利〔《房地產中介業務法》第 20 條〕

1. 依法從事房地產中介業務；
2. 要求客戶提交及提供從事房地產中介業務所需的文件及資訊；
3. 收取佣金及按與客戶的約定獲償還已支付的費用；
4. 保留由其支配的款項及文件以確保收取佣金款項；
5. 拒絕有損其業務或不法的委託。

房地產中介人的義務〔《房地產中介業務法》第 17 條第 2 款、第 19 條第 2 款、第 21 條和第 22 條〕

1. 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。
2. 在提供房地產中介服務前，必須與客戶以書面方式訂立房地產中介合同。
3. 對客戶的義務：
 - a) 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，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。
 - b) 從與其訂立合同的客戶取得不動產的資訊，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。

- c) 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。
 - d) 即時向客戶匯報有關與房地產中介合同所指法律行為為有利害關係的事實以及任何影響該法律行為的訂立的事實。
 - e) 房地產中介人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他地產經紀，但獲該客戶同意者除外。
4. 房地產中介人及房地產經紀的從業要件的遵守情況有變更、終止房地產中介人的業務，僱用房地產經紀及終止其勞務聯繫的事實，以及當公司合同、章程或公司機關據位人有變更的情況出現時，須按《房地產中介業務法》第 22 條 (1) 項及 (2) 項相關規定之日起十日內通知房屋局。
 5. 將已訂立的房地產中介合同存檔及保存五年。
 6. 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《房地產中介業務法》所訂定的具約束力及強制性的指引。
 7. 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。
 8. 在指定期限內，向房屋局提供所要求的與從事房地產中介業務有關的資料。
 9. 須服從房屋局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。

個案一

劉小姐委託房地產中介人為她放盤，在放盤時告訴經紀小林，曾把露台改建成為客廳一部份，另外加建了花籠，請代為轉告準買家並在房地產中介合同中列明。



此後經紀小林與黃先生簽署房地產中介合同，並安排黃先生參觀劉小姐的單位，但沒有將物業僭建情況轉告和載明在合同中。黃先生參觀後，感覺單位面積比想像中大，而且價錢合理，欲購買並詢問經紀小林物業的狀況，和有沒有『僭建』等。經紀小林叫他不用擔心，要買快手，很多人爭。



最終在小林的多番游說後，黃先生決定購買該單位，簽訂臨時買賣合同。之後才發現客廳部份是由露台改建，要求取消交易並取回訂金和佣金。



相關法例

房地產中介人有義務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。並且以不使人誤解的方式將客戶提供有關不動產的資訊以清楚、客觀及適當的方式提供予其他客戶及利害關係人。否則，違反《房地產中介業務法》中房地產中介人對客戶的義務。

溫馨提示

1. 房地產中介人應該要求客戶提供不動產的資料和核實不動產的法律狀況及特徵，把自己知悉的事實告知買家。
2. 如不動產有改建或僭建物等問題時，房地產中介人與客戶應在房地產中介合同上清楚列明有關事實以釐清責任，保障各方的利益。

(二) 房地產經紀的義務

〔《房地產中介業務法》第 23 條〕

1. 協助其所屬的房地產中介人履行對客戶的義務；
2. 倘從業要件的遵守情況出現有變更，須自發生變更之日起 10 日內通知其所屬的房地產中介人；
3. 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經紀，但獲其所屬的房地產中介人及該客戶同意者除外。
4. 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。

個案二

某天，大洪去「小文地產」詢問放盤事宜，與經紀小文交談後，大洪決定把他在氹仔的單位，委託「小文地產」進行放盤。大洪隨即簽訂房地產中介合同，但小文全程都沒有佩帶工作證。此時房屋局的監察人員正進行日常巡查，剛好發現小文於推銷樓盤的過程中沒有佩帶工作證，監察員即時向其作出解釋，並對小文的違法事實進行記錄。



相關法例

根據《房地產中介業務法》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。

溫馨提示

房地產經紀只要在從事業務時都應該佩帶工作證。

(一) 房地產中介人及其全體僱員的共同義務

〔《房地產中介業務法》第 23 條、第 24 條、第 26 條〕

1. 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。
2. 房屋局的人員執行監察職務並適當表明其身份時，上述房地產中介人及其全體僱員，必須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；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。
3. 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。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，但獲其所屬的房地產中介人及該客戶同意者除外。

個案三

陳小文為「小文地產」之經紀，由於家庭負擔大，希望多找一份兼職幫補家計。而他未獲得「小文地產」老闆許可到「大洪地產」兼職經紀。

此後，陳小文把之前「小文地產」工作時自己所接到之樓盤、客戶資料全給「大洪地產」，但這行為並沒有獲得「小文地產」及客戶之同意。

「大洪地產」的老闆在獲得客戶資料後便逐一致電詢問客戶是否需要放盤，還說已經有他們單位的資料，業主只需在房地產中介合同上簽名便可，手續簡單。但引起其中一位客戶不滿，便向房屋局投訴「小文地產」和經紀陳小文未經同意公開客戶或不動產的資料。

大洪地產 小文地產



相關法例

根據《房地產中介業務法》房地產經紀僅可為唯一一名房地產中介人提供服務，但獲該房地產中介人明示許可的情況除外。

根據《房地產中介業務法》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。

溫馨提示

1. 如房地產經紀想要為兩名或以上的房地產中介人服務，須得到原中介人同意，才可以為其他房地產中介人提供服務。
2. 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，以及房地產經紀的保密義務在其業務或職務終止後，仍須遵守保密義務。即使日後受聘於其他公司也不可以洩露客人或不動產的資料。
3. 房地產中介人應提醒自己的員工，包括新入職和將要離職的員工，對客人的資料保密。
4. 雖然對外具有保密義務，但在司法當局行使職權或當房屋局監察人員執行監察職務時，房地產中介人和經紀需要配合，並提供有關資料。

房地產中介人之間的合作

簡介

《房地產中介業務法》並非不容許房地產中介人之間的合作，俗稱“搭盤”，新法實施後房地產中介人之間依然可以合作，只要得到客戶的明示同意，房地產中介人之間達成協議即可合作進行推銷；亦建議在房地產中介合同中註明雙方合作關係。

若客戶想委託多家房地產中介人代售物業，又不想其資料披露於多家房地產中介人，當與甲房地產中介人簽署合同時，可註明“可允許甲房地產中介人與其他行家合作銷售”，或具體列明合作房地產中介人的名稱和樓盤的基本資料；建議甲房地產中介人與其他房地產中介人簽訂合作協議。

個案

陳大文是「大文地產」的持牌房地產中介人，某天他收到另一位房地產中介人「小明地產」的持牌經紀電話，稱有一位業主於「小明地產」簽署房地產中介合同，並註明允許「小明地產」與其他房地產中介人合作推銷樓盤。陳大文經考慮後，同意與「小明地產」合作推銷該樓盤，故與「小明地產」簽署了一份合作協議。



翌日，陳大文把該樓盤的資料張貼在櫥窗廣告上，並且有不少客戶前來查詢該樓盤的價錢。幾天後，房屋局的監察人員前往「大文地產」進行抽查性巡查工作，並要求陳大文出示該樓盤的房地產中介合同，俗稱「放盤紙」。由於該樓盤業主只有明示許可「小明地產」與其他房地產中介人合作推銷，並沒有直接與陳大文簽訂的房地產中介合同，故陳大文只能提供一份與「小明地產」的合作協議。



房屋局的監察人員仔細地把合作協議看過一遍，內容清楚列明合作房地產中介人的名稱、合作推銷樓盤的詳細資料和雙方房地產中介人的簽名以及公司印章。經詳細調查後，證實該樓盤確實得到客戶的同意，可以與其他房地產中介人進行合作。故陳大文可以繼續把該樓盤的資料張貼在櫥窗廣告上。



溫馨提示

1. 由於《房地產中介業務法》規定房地產中介人為客戶提供涉及房地產中介業務的服務前都需要簽訂房地產中介合同。
2. 若客戶同意房地產中介人可以與其他行家合作，建議以書面方式表示同意。同時，建議房地產中介人之間自行簽署一份合作協議。這樣，在房屋局人員作出巡查時，相關合作的房地產中介人可以出示該協議，可以保障雙方當事人的權益。
3. 由於法律沒有規定有關合作協議的內容和格式，所以雙方當事人可以自行草擬有關協議的內容，但協議內容應該具備不動產的識別資料、雙方房地產中介人的識別資料及合作關係。

投訴或檢舉

簡介

市民認為房地產中介人或經紀的行為違反《房地產中介業務法》及相關法律，可向房屋局作出投訴或檢舉，行政當局將會依法處理。但如果不屬於《房地產中介業務法》及《房地產中介業務法施行細則》所規範的事宜，建議從法律途徑追討其損失。

個案

林先生在參觀一個新開售的樓盤時，發現部份房地產經紀在推介樓盤時沒有佩帶工作證。由於林先生知道房地產經紀在從事房地產中介業務時，須佩帶工作證，故向房屋局投訴。



溫馨提示

若發現有違反《房地產中介業務法》的行為及《房地產中介業務法施行細則》應作出舉報。舉報方式一般可以透過電話、信函及親臨方式向房屋局進行檢舉，如能提供詳細資料可更有助於進行調查及取證。

違法行為與處罰

參照表：

違規事項	罰則及附加處罰
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的人，科澳門幣 3 萬元至 15 萬元 或 / 及 附加處罰： 關閉營業場所 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
<ol style="list-style-type: none"> 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； 	<p style="text-align: center;">罰款：</p> <p>科澳門幣 2 萬元至 10 萬元 或 / 及</p> <p style="text-align: center;">附加處罰：</p> <p>關閉營業場所 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
<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》、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</p> <p>附加處罰： 關閉營業場所 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；</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各項義務；</p>	<p>罰款： 科澳門幣 1 萬元至 5 萬元 或 / 及</p> <p>附加處罰： 關閉營業場所 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。”

本小冊子內容只作參考之用，詳細內容以第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》及第 4/2013 號行政法規《房地產中介業務法施行細則》為準。

出版日期：2014 年 2 月

聯絡方式：

地址：澳門鴨涌馬路220號青葱大廈地下L

電話：2859 4875/2851 9709

傳真：2830 5909

電郵：info@ihm.gov.mo

網址：<http://www.ihm.gov.mo>



