

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。

《房地產中介業務法》並沒有規定佣金的收費，具體的金額應由房地產中介人及客戶自行協商，並將有關的支付方式及條件載於房地產中介合同內。



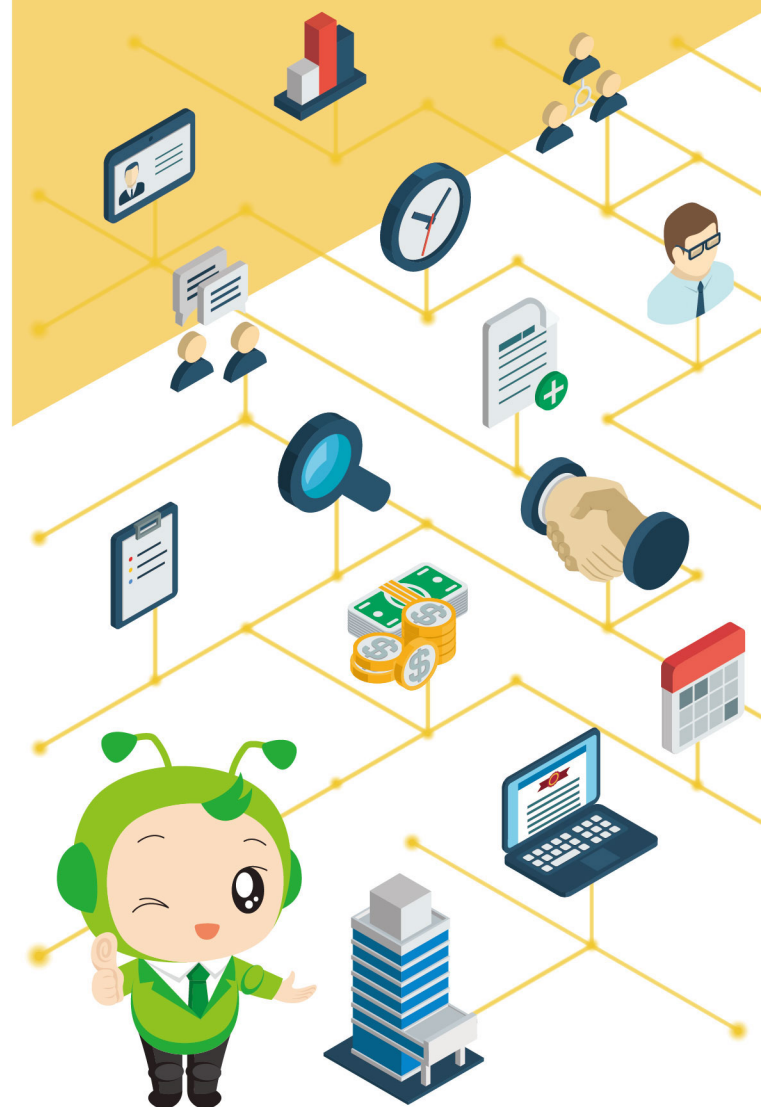
本單張是一份簡介，並只作一般參考用途，故不能盡錄所有的法律條文內容。詳細內容請查閱第16/2012號法律《房地產中介業務法》及相關的《房地產中介業務法施行細則》或向房屋局查詢。

地址：澳門沙梨頭北街238號
電話：2859 4875
傳真：8299 4222
電郵：info@ihm.gov.mo
網站：<https://www.ihm.gov.mo>



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

市民權益



市民就其擁有的不動產，除可直接與他人交易外，亦可透過中介促成與他人交易。在2013年7月1日《房地產中介業務法》生效後，為保障市民的合法權益，市民如有意透過中介促成交易，應選擇持有有效准照的房地產中介人（俗稱“地產舖”，非房地產經紀），且於接受服務前與房地產中介人訂立房地產中介合同，由房地產經紀（如持有有效房地產經紀准照的房地產中介人的僱員、代表人員或輔助人員）按已簽訂的房地產中介合同服務客戶；市民亦應根據房地產中介合同的規定向該房地產中介人支付佣金。

定義

根據《房地產中介業務法》的規定，在該法律生效後，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

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。

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（俗稱“地產舖”）。房地產中介人准照分為屬自然人商業企業主及屬公司的房地產中介人准照。

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。

房地產中介人准照、商業營業場所說明書

市民可透過張貼在商業營業場所內的房地產中介人准照或認證繕本及商業營業場所說明書確認該房地產中介人是否持有有效准照。如有疑問，市民亦可透過房屋局的網頁（www.ihm.gov.mo）查詢房地產中介人的資料。

房地產經紀的工作證

房地產經紀須按《房地產中介業務法》的規定協助其所屬的房地產中介人促成交易。在從事業務時，房地產經紀須佩帶由房地產中介人發出的工作證。如有疑問，市民可透過房屋局的網頁（www.ihm.gov.mo）查詢房地產經紀的資料。

房地產中介合同

在《房地產中介業務法》生效後，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。上述合同必須以書面方式訂立，並須載明如下事項：

- 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：

- a) 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；
- b) 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；
- c) 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。

房地產中介合同按雙方當事人約定的期限為準。如未訂明房地產中介合同的有效期時，則視之為六個月。

倘因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。