

## 房地產經紀的義務

- 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 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。



## 房地產中介人及其全體僱員的共同義務

- 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。上述的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。

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。

### 房屋局

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

# 《房地產中介業務法》 《房地產中介業務法 施行細則》之

## 房地產中介人及房地產經紀 的權利及義務簡介



《房地產中介業務法》於2013年7月1日起生效。房地產經紀及房地產中介人必須持有有效的准照方能在澳門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，以及必須遵守有關的權利及義務。



## 定義

### 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（俗稱為“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。

## 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。
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。

## 房地產中介人的權利

- 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

- 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：
  - 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；
  - 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；
  - 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。
- 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、僱用房地產經紀及終止其勞務聯繫的事實、終止房地產中介人的業務，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，須自發生變更之日或獲悉變更之日起10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。