

房地產中介業務 法律制度

諮詢文本

目錄

前 言	3
第一章 從事房地產中介業務的准照	5
一、 准照種類	5
二、 領取准照的要件	6
三、 准照的中止、吊銷及其效果	10
第二章 從事房地產中介業務	12
一、 佣金	12
二、 房地產中介合同	13
三、 從業期間所負的主要義務	15
第三章 行業監察管理制度	17
一、 調查及處罰機制	17
二、 公示制度	18
第四章 過渡規定	20
摘 要	22

前 言

作為一般市民生活及經濟發展不可或缺的元素，房地產一直以來均被視為甚具價值的資產，不斷在市場上流通。基於其本身的重要性，在澳門法律體系內已經存有一套公證及物業登記法律制度，用以保障房地產交易本身的穩定性、安全性及高透明度，使到交易雙方的權益得到較有效的保障。

然而，不可忽視的是，很多涉及房地產的交易（例如房地產的買賣或租賃）往往會由房地產代理促成，他們接受客戶的委託後，利用不同的廣告媒介將擬出售某一房地產的訊息公開、或者根據客戶的指示尋找合適的房地產、向客戶提供意見，以及向他方當事人傳遞己方客戶的訊息，在交易雙方之間發揮橋樑作用。作為專業的房地產中介從業員，理應熟悉本澳的房地產交易法律制度，包括登記及公證、稅務及建築方面的法規，以及了解交易過程中可能會出現的問題及須注意的事項並告知客戶。

雖然房地產代理在房地產交易過程中扮演着重要的角色，但長期以來並沒有一套特定的法律制度對從業員所作的職業行為作出規範，亦沒有限定房地產中介業務的從業要件，從而令到現時從事房地產中介業務的人士的專業水平參差不齊，客戶對從業員所提供的服務表達不滿及投訴時有發生。

有見及此，特區政府成立了專責工作小組，積極研究及比較中國內地、台灣、香港及葡萄牙等國家及地區值得借鑒的經驗，參考本澳其他須領准照始能執業的職業之法律制度，並在初步聽取業界的意見後，着手草擬《房地產中介業務法律制度》草案。

為了能夠集思廣益，我們擬備了本諮詢文本，闡述草案的建議內容、原意及其依據，讓公眾對之有所了解，使到有關法規在生效後能有效地

被執行及遵守。本文共分爲四章：第一章介紹從事房地產中介業務時須領取的准照種類及其要件；第二章說明從事房地產中介業務期間需注意的事宜；第三章提及該行業的監察管理制度；第四章簡述有關法規生效後的過渡性安排。

作爲澳門重要的產業之一，房地產業是否有序健康發展會對澳門整體經濟和就業環境產生直接影響。房地產中介業務法律制度除了適用於房地產中介從業員外，亦會對在中介關係中作爲客戶一方的權利義務作出規範。故此，除了徵詢業界及與房地產中介業相關的行業人士的意見外，我們亦希望普羅大眾對草案主要內容發表意見，藉此共同建立一套既適合於行業運作及其發展，又能符合公眾利益和期望的法律制度。

現誠意邀請本澳各界人士就載於本諮詢文本的建議內容提供意見，並於 2008 年 3 月 13 日前，透過下列方式傳達至房屋局或法務局。〔該文本可於下列部門的網址及辦事處下載或索取〕：

房屋局

網址：www.ihm.gov.mo

電郵：info@ihm.gov.mo

傳真：28 305 909

地址：澳門青洲沙梨頭北巷

102 號

法務局

網址：www.dsaj.gov.mo

電郵：info@dsaj.gov.mo

傳真：28 710 445

地址：澳門水坑尾街 162 號

公共行政大樓 16-20 樓

倘透過郵遞方式傳達意見，請在信封上註明“房地產中介業務法律制度意見”

有關法規草案將參考各界人士所提供的意見及建議，如要求對當中的所有或部分意見保密，敬請清楚說明，定必尊重保密意願。

第一章 從事房地產中介業務的准照

一、 准照種類

在構思中的法規草案內，我們建議將從事房地產中介業務的准照分為兩類，一類是房地產代理准照，另一類是房地產經紀准照。前者係發給予從事房地產中介業務¹的自然人商業企業主或公司，後者發給予以前者之僱員身份從事房地產中介業務的個人，也就是說，房地產經紀准照持有人必須受聘於房地產代理，且必須具有在澳門合法工作的資格才可以執業。

我們認為這一構思符合澳門現存的行業實際運作，以及與周邊地區的制度相銜接。

首先，從統計暨普查局製作的涉及不動產中介業服務調查報告、財政局提供的統計數字和澳門的實際情況分析，可以得知以僱主或自僱人士身份從事房地產中介業務的人士會透過下述兩種運作模式從事有關業務。一種係向商業及動產登記局申請註冊成立一公司及向財政局申報稅項，以公司的名義從事房地產中介業務。另一種係向商業及動產登記局申請自然人商業企業主的登記及向財政局申報稅項，或者僅向財政局申報營業稅²，以個人（自然人）的名義從事有關業務。多數情況下，業者會在商舖或辦公室開業，甚至聘用一定數量的人員，輔助業者從事房地產中介業務。

其次，在研究及參考中國內地、香港和台灣規範相同事宜的法律制

¹ 按照法規草案的構思，房地產中介業務主要是指以獲取佣金為目的及按合同的規定，為促成客戶實施涉及不動產物權(主要指所有權即業權)或不動產租賃交易而從事的活動，尤其表現為：1)發放和收集訊息，藉此尋找符合客戶要求的不動產；2)透過宣傳、刊登廣告、商談或視察等方式推廣客戶的不動產。

² 按照《商業登記法典》第3條的規定，自然人商業企業主及與其相關事實的登記屬任意性。

度後，得悉三地均以相似模式向有意從事房地產中介業務及符合特定要件的人士發出准照。中國內地方面，其房地產中介監管部門會就不同申請發出經紀人和經紀人協理兩類資格證書；而在香港，地產代理監管局會發出地產代理牌照及營業員牌照；在台灣，根據其不動產經紀業管理條例，主管部門分別向經紀人及經紀營業員發出執業資格證書。儘管具體名稱不同，但按照相關法規規定，上述後一種專業人員的角色主要是輔助及受聘於前一種人員從事房地產中介活動。

參考鄰近地區在該方面的立法經驗，再配合本地的實際情況後，我們認為，為有效規範及監管澳門房地產中介業務的運作，向符合申請要件的自然人商業企業主、公司或從業員，發出房地產代理准照和房地產經紀准照。此外，草案建議該兩類准照的有效期為三年，並且可以相同期限予以續期，續期必須在有效期屆滿前提出申請，否則在期滿三個月後須視作新申請論。

二、 領取准照的要件

由於建議向符合申請要件的自然人商業企業主/公司，或從業員發出房地產代理准照和房地產經紀准照，故將就這兩類准照的領取要件分別作出說明。

在申請房地產代理准照方面，公司必須符合下列要件：

1. 公司的住所設於澳門特別行政區；
2. 最少一名董事、行政管理機關成員或經理已領有房地產經紀准照；
3. 公司本身、董事、行政管理機關成員及經理均具備適當資格。

而對自然人商業企業主而言，必須同時持有房地產代理准照及房地產經紀准照方可營運其房地產業務。

至於房地產經紀准照方面，其獲發要件主要建議如下：

1. 必須已是成年或已獲解除親權；
2. 具有法定行為能力；
3. 具有初中學歷；
4. 具有由主管部門發出的資格考試及格證書；
5. 具備適當資格。

然而，無論是擬參加資格考試或申請准照，有關人士均須支付一定額之行政費用。

為明釋上述所提及准照要件，我們認為有需要對學歷、資格考試及格證書和適當資格這三項要求加以進一步說明。

（一）學歷

在對學歷這一要求作出闡述前，我們首先了解中國內地、台灣、香港和葡國這四個地區和國家如何對這一要求作出規範。

在內地方面，《房地產經紀人員職業資格制度暫行規定》列明參加經紀人資格考試的其中一個前提是具備大專以上學歷和從事房地產經紀業務的一定經驗，而參加經紀人協理從業資格考試的其中一個要求是具備高中學歷。在台灣，《專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試規則》規定，參加不動產經紀人考試的其中一個條件是具有高級中等或高級職業學校畢業證書或以上學歷。香港方面，《地產代理發牌規例》（即香港法例第 511A 章）指明，領取地產代理牌照和營業員牌照的學歷要求是完成中學五年級教育或同等程度的教育。而在葡萄牙，其規範相同事宜的法例（第 211/2004 號法令）要求從事房地產中介的企業內最少擁有一名具備高中學歷及完成初始培訓的行政管理機關成員。

從上述關於從事房地產中介活動的法律規範可以看出，鄰近地區以

及葡萄牙對於房地產中介業務准照或類似准照的申請均提出學歷要求，其實這恰恰是該行業具備一定專業性質的其中一種具體體現。在執業過程中，房地產代理及房地產經紀必須運用某些涉及不動產交易、稅務和公證登記等方面的知識向其客戶提供專業意見，若果不要求一定學歷，便較難學習和掌握該等知識，從而有可能損害客戶的利益。澳門作為一個向國際開放的城市，有必要在房地產中介從業要求方面與國際及周邊地區接軌，好使從事房地產中介業務的人士的專業形象有所提昇。

倘純粹從行業健康發展和保障客戶的利益出發，當然希望房地產經紀的學歷水平要求越高越好，但我們在擬定學歷要求時，不得不顧及澳門的實際情況。

根據 2006 年進行中期人口統計總體結果³顯示，三歲以上的本地居住人口中從未入學及未完成小學的人口比例為 20.9%，完成小學者占 22.1%，完成初中及高中的比例分別為 24.5%和 21.2%，而具高等教育學歷的比例為 11.2%。

從上述數據看出，具備高中及高等教育學歷的人士佔本地區整體人口的 32.4%，若果將從事房地產中介業務的學歷要求定在高中或以上程度的話，無疑會令到一大部分有興趣投身這一行業的人士望門興嘆。當然我們亦不能僅僅為着滿足就業的需要，而將學歷要求大大降低。

故此，建議房地產中介從業員執業資格的最低學歷要件定為初中，因為一方面具備這一學歷程度的人士已佔澳門整體人口的 56.9%，超過整體人口的一半；另一方面，相信擁有這一程度學歷的人士具有基本能力學習及掌握中介行業相關的法律及其他知識，以及參加有關的專業培訓。

³ 可參閱統計暨普查局 2006 中期人口統計總體結果第 32 頁，網址為 http://www.dsec.gov.mo/index.asp?src=/chinese/html/c_demgraphic.html

（二）資格考試

作為一門專業，資格考試是從事房地產中介行業必不可少的條件，相信這一點不會受到質疑。事實上，環顧周邊地區和葡萄牙，對於中介執業資格的取得均要求申請人曾參與由官方主管部門所舉辦的資格考試並且獲取及格成績，而考試內容大多數圍繞着與房地產交易息息相關的法律知識和其他學科的知識⁴。而在香港，其地產代理法規甚至規定，申請人所參加及獲取及格成績的資格考試的舉行日期與提出申請牌照的日期之間不得超出十二個月，用以儘量保證申請人不會遺忘透過考試所確認的專業知識⁵。

在本澳，對於某些須領准照方能執業的行業，其相關配套法規亦要求有興趣人士須參加相關資格考試或課程及獲得及格成績後始被賦予從業資格，例如保險代理員、保險推銷員、旅行社技術主管、導遊及私人公證員等。

基於上述比較資料，以及考慮到房地產中介這一行業的專業性質，我們認為有需要設立資格考試制度，令到從業員的專業水平有所保證，而考試內容應與從事這一行業應有的知識密切相關。至於資格考試的形式，我們建議以電腦選題的形式進行，並每季度舉行一次。

有需要強調的是，上述關於學歷和資格考試的要求僅適用於一般情況，對於現時已從事房地產中介業務且符合一定條件的人員，建議適用過渡制度，而該制度的具體內容會在下文有所述及。

（三）適當資格

無論周邊地區的房地產中介業務法律制度，抑或在本澳內有關須獲

⁴ 如有興趣進一步了解，可參閱：

中國大陸：《城市房地產中介服務管理規定》和《房地產職業資格制度暫行規定》；

香港：香港條例第 511A 章《地產代理（發牌）規例》；

台灣：《不動產經紀業管理條例》。

⁵ 參閱香港條例第 511A 章《地產代理（發牌）規例》第 7(1)(a)條。

取准照始能執業的行業法規，均將申請人是否具備適當資格視為是否批給准照的其中一個要件。參考各方面的經驗，我們認為判斷申請者是否具有適當資格的標準主要表現於該人是否具備應有的信譽。

例如在中國內地，有犯罪記錄、曾受刑事處罰或曾嚴重違反職業道德和經紀行業管理規定的人不得擔任房地產經紀；香港的相關法例列明，地產代理監管局在考慮決定任何申請人是否持有代理牌照或營業員牌照時，須顧及該人是否處於破產狀態、是否曾違反具有欺詐性、舞弊或不誠實的犯罪、是否曾根據地產代理條例被定罪及被判處監禁等情節。

基於以上考慮，我們建議在評定申請者是否具備適當資格時主要檢測是否被判定或控告影響其信譽的犯罪、是否曾被宣告破產或無償還能力、是否曾違反規範房地產中介業務的法規等事實，若果沒有出現該等事實時，便不會被視為不具備適當資格。

三、准照的中止、吊銷及其效果

無論在申請准照時，抑或持有准照從事業務期間，房地產代理及房地產經紀都應具備及持續具備從業要件，包括具有從事商業活動的法定行為能力、專業資格考試及格證書及適當資格等，這一點是任何憑藉持有准照而執業的制度本身所必然要求的，在鄰近地區規範房地產中介業務的法例亦有相類似的規定，所以在法規草案中我們亦建議定出相同要求的條文。

基於這一考慮，法規草案內建議，如果房地產代理或房地產經紀在相應准照有效期內不再具備從業要件，且屬可予補正之情況，主管部門應決定中止其持有的准照，並且指明一定期限，房地產代理或房地產經紀在期限內應對瑕疵要件予以補正，在作出補正及經主管部門核實後，有關准照即恢復其效力；倘房地產代理或房地產經紀作出某些違法行為而在調查處罰程序中被命令防範性停業時，其准照亦會被中止。另外，法案亦建議如房地產代理或房地產經紀因違法而被科處罰款，但不在法

定期限內自願繳交，則中止有關准照。在作出中止准照的決定後，有關房地產代理或房地產經紀須停止從事房地產中介業務，並且向主管部門交回准照及其他相關文件。

至於吊銷准照方面，我們建議下列幾種情況可以構成吊銷准照的主要原因：1)房地產代理或房地產經紀自己提出有關申請；2)在准照有效期內，房地產代理或房地產經紀不再具備從業要件，且屬不可補正；3)在中止准照的情況下，房地產代理或房地產經紀未能在主管部門指定的期限內補正某一從業要件的瑕疵；4)被宣告破產或無償還能力；5)被科處禁止從事中介業務的處罰 6)以虛假聲明或其他不法手段取得准照。

同樣，法規草案亦擬規定專業准照被吊銷時，准照持有人應立即停止從事房地產中介業務及須向主管部門交回相關准照和其他重要文件，而其資格考試成績亦會被註銷。除此之外，法案亦建議參考鄰近地區的做法，如准照基於持有人以虛假聲明或其他不法手段取得，除了吊銷其准照外，有關持有人亦不得在吊銷准照後的一段期間內重新申請發給准照。所以，若果某一房地產代理或房地產經紀的執業准照因可歸責於持有人的原因被吊銷，我們亦建議他必須經過一年後，始能向主管部門重新申請批給執業准照。

第二章 從事房地產中介業務

一、 佣金

作為一種以提供勞務為內容的職業，房地產代理在成功促成其客戶訂立不動產買賣、租賃或其他合同後，理應有權向客戶要求支付合理的佣金。所以在構思中的法規草案亦對佣金作出規範，在草擬有關條款時，我們參考了周邊地區關於向房地產經紀支付佣金的法律規定，在本諮詢文本可向大家作簡單介紹。

在香港，地產代理條例及其他補足性法例要求地產代理在與其客戶簽訂地產代理協議時，必須清楚列明代理有權收取的佣金，可用一確定金額或不動產買賣或租賃成交價的百分比加以表示，並且商定有關佣金須在簽署買賣協議時或買賣協議指明的物業交易完成時向地產代理支付。此外，在簽訂地產代理協議時，雙方亦需要協定該地產代理以獨家或非獨家制度來行事；若使用獨家制度，且放盤業主在合同有效期內透過另一地產代理與其他人訂立具約束力的買賣協議時，業主便有可能向先前的地產代理支付佣金⁶。

中國內地方面，關於房地產經紀收費的規範性文件⁷標明房地產經紀人可向其客戶收取合理佣金作為回報，雙方須協商確定佣金金額；有關文件亦指出經紀人在收取佣金時須根據不同的代理項目實行不同的收費標準，甚至在文件內針對房屋買賣代理、房屋租賃代理、土地使用權轉讓代理和獨家代理制定不同收費標準幅度或相應的收費指引。

在吸收鄰近地區關於佣金制度經驗的基礎上，我們建議房地產代理與其客戶在訂立中介合同時須清楚列明佣金數額（以確定金額或成交價

⁶ 可參閱香港法例第 511C 章《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》

⁷ 《國家計委、建設部關於房地產中介服務收費的通知》，該通知在 1995 年 7 月 17 日發布及實施。

的百分比表示)，並且原則上有關交易透過房地產代理的促成而被正式完成後，方有權收取佣金，然而，房地產代理和客戶在簽訂中介合同時可定明，房地產代理在針對買賣或租賃訂立預約合同後已有權收取佣金的條款。

試舉下列例子加以說明。假設某一不動產的業主甲委託房地產代理乙對該不動產作出推銷，較後時間乙成功尋找買家，若果雙方在簽訂中介合同時並沒有就支付佣金的方式和時間作出特別約定，業主在與買家訂立買賣公證書後，房地產代理方有權向業主收取佣金。但若果在訂立中介合同時已表明甲與其他買家簽訂預約買賣合同時乙已有權收取佣金，那麼，出現該情況時甲須向乙支付事先約定的佣金。

我們在考慮這一構思時已較充分顧及法理上的要求及現行房地產中介行業的習慣。一方面，從法理上分析，房地產代理在受到客戶的委託，促成某一不動產交易時，理應對整個交易程序作出跟進，向其客戶提供專業意見，以及在客戶提出涉及該不動產的疑問時作出應有的回應，所以我們建議原則上在完成整個交易程序後，房地產代理始有權收取約定的佣金。另一方面，按照行業習慣，房地產代理促成其他人與其客戶簽訂不動產的預約買賣或租賃合同後，便會向該客戶收取佣金。因此，我們考慮上述兩方面的要求，並作出適當的平衡後提出上述建議。

綜上，法規草案建議原則上房地產代理在完成整個交易程序後方可向客戶收取佣金，但若果雙方約定在簽署有關交易的預約合同時房地產代理便可收取佣金的話，前項原則的適用便被排除。

二、 房地產中介合同

實務上，現時居民在透過房地產代理放盤或找尋合適不動產時，大多數不會與房地產代理簽署任何關於委託行事的書面合同，基於種種原因，本澳的房地產中介市場仍未形成訂立房地產中介合同的習慣，致使遇到爭議時，沒有足夠的依據釐清雙方的權利義務範圍，不能及時及有

效處理有關爭端。正由於存有這些弊端，其他國家或地區均已要求房地產代理及客戶在建立業務關係時，雙方須簽署書面中介合同，將應該享受到的權利及應承擔的義務儘可能地載於合同當中。

中國內地方面，《城市房地產中介服務管理規定》明確指出，房地產中介人服務人員承辦業務，須由其所在中介機構統一受理並與委託人簽訂書面中介服務合同，內容主要包括：1)當事人的身份資料；2)中介服務的項目名稱、內容、要求和標準；3)合同履行期限；4)佣金金額和支付方式、時間；5)違約責任和糾紛解決方式。

香港的地產代理條例規定，任何持牌地產代理建議或承諾為客戶進行地產代理工作時，若果沒有與其簽訂已格式化的地產代理協議，該地產代理便不能提起訴訟追討倘有的損害賠償或由該地產代理已支出的款項。有關地產代理協議的格式及其內容亦透過地產代理常規規例的附件發布，當中詳細列明法律須強制引入有關協議的內容，例如是否運用獨家制度作出代理、協議的有效期、放盤價格幅度或放盤租金幅度、佣金的款額或收費率、業主是否同意將物業的鎖匙交由代理保管以供查看物業之用、地產代理或其所僱用的營業員（僅限於曾就有關物業而行事的人員）是否與買賣或租賃所針對的物業有實際利益，以及雙方的其他權利和義務等。

葡國方面，法律對於房地產中介合同亦作出相關規定，當中明確指出不動產中介合同須以書面方式訂立，合同內須強制列明放盤物業的識別資料及其他特徵、透過中介希望作成何種成交、佣金（以確定金額或佔成交金額的百分比表示），以及其支付方式等事宜；此外，若運用獨家制度來進行代理，亦須明確標示於合同內。

參考上述地區及國家的經驗，法規草案建議本澳房地產中介合同須以書面方式訂立，且房地產代理必須與客戶簽訂該合同後才可為該客戶從事房地產中介業務。

在合同內須載有雙方當事人的識別資料、合同所指不動產的識別資料和特徵、在該不動產上已設定的負擔（如適用）、佣金數額，以及擬促成的交易行為的成交價上下限等。若果房地產代理及客戶按獨家制度訂立房地產中介合同，須在該合同內明確載明；假如業主與房地產代理簽訂中介合同時，亦建議合同內列明該客戶是否接受房地產代理同時替承讓方行事的條款。

此外，我們亦主張製作格式化的房地產中介合同樣本供業界參考，好讓房地產代理具備充足的條件遵守關於中介合同的法律規定，儘量避免缺乏規範的情況出現。

三、 從業期間所負的主要義務

爲了維護客戶的利益、行業健康有序的發展及專業形象的提昇，法規草案建議房地產代理和房地產經紀須遵守一系列的義務，一些是向其客戶履行的，另一些是向主管部門履行的。以下便對房地產代理和房地產經紀所負的主要義務的建議作簡單介紹：

1. 在房地產中介合同生效期間，須以客戶利益及應有的注意作出職業行為，並以忠誠及客觀的態度向客戶提供服務和意見。房地產代理及房地產經紀在提供服務時，時刻以客戶的利益爲前提，運用應有的專業知識促成客戶與其他人達成交易，不得作出有損於他們的行為。同時，應以客觀及謹慎的態度向客戶提供專業意見；另外，爲了確保房地產代理以客戶的利益行事，法案建議在一般情況下房地產代理不得同時向轉讓及承讓雙方提供服務，但客戶明確表示同意者除外；
2. 從與其訂立合同的客戶取得不動產法律狀況、特徵、價格及付款條件的資料，並將該等資料以清楚及客觀的方式如實提供予其他客戶或人士。這便要求房地產代理在與客戶（主要是指放盤客戶）簽訂中介合同時，須向客戶求取擬出售或出租的不動產的位置、

組成和其他特徵資料，向客戶查問該不動產的法律狀況（例如所有權狀況）及針對該不動產是否存有負擔或涉及訴訟（例如抵押、假扣押和查封），以及不時向客戶詢問成交價格的指示，並且須以清楚明瞭的方式向其他有興趣購買或承租該不動產的人士提供上述種種資料；

3. 在力所能及的情況下核實房地產中介合同所指不動產的特徵是否與客戶提供的特徵相符，以及核實該不動產的法律狀況。除了向放盤客戶查詢擬出售或出租的不動產的特徵和法律狀況資料外，房地產代理及房地產經紀亦應儘量查核該等特徵和法律狀況是否屬實，例如在客戶同意的情況下到該不動產進行視察，或者向物業登記局申請該不動產的物業登記書面報告，藉此檢測客戶所提供的資料是否與物業登記體系內的資料一致；
4. 在法定期限內保存從事房地產中介業務時訂立的所有房地產中介合同檔案。房地產代理在與客戶簽訂中介合同時，應保存該等合同，以便主管部門或其他公共當局人員因執行職務而提出要求時讓他們查閱。
5. 向主管部門提供與其經營業務相關的資料。履行這一義務主要是為了讓主管部門確實掌握業界的經營狀況，為建立相關數據的資料庫創造條件。
6. 監察轄下房地產經紀的業務，尤其是房地產經紀履行法規及由主管部門發出的有關通告和指引所定的義務，以及房地產中介合同所定的義務。毫無疑問，房地產代理作為僱主，應該負起監察屬下房地產經紀在執行職務時是否遵守法規和主管部門所定的行業通告和指引，以及督促他們協助履行與客戶簽訂的房地產中介合同所定的義務。
7. 接受主管部門的監管，在主管部門或其他公共當局因調查或監督而要求提供協助時，適當提供相關協助。

第三章 行業監察管理制度

一、 調查及處罰機制

繼介紹房地產執業准照和從業要求後，在本章會集中陳述房地產中介行業的監察管理制度。從上文可以看出，在法案生效後，房地產代理在從事其業務時須遵守一系列法律所規定的義務，可以想像，如果沒有一套完善的調查和處罰機制，這些法律規範便會變得流於形式，完全缺乏實際執行的可行性。因此，我們建議在房地產中介業務法規草案內引入適當的調查和處罰機制，對涉嫌作出違規行為的人士展開調查，並對證實觸犯法律規定者，因應其作出的行為性質、後果和嚴重性，科處不同種類的處罰。

首先，為了能有效地處理及跟進涉嫌違規的事件，法規草案建議規定在主管部門執行監察職務的人員適當表明其身份時，從事房地產中介業務的營業場所的東主、負責人、管理人員和身處該場所的人士有義務讓上述人員進入該場所作出調查，向主管部門公務人員提交其要求的與從事房地產中介業務有關的文件和資料，以及提供其所要求的資訊。倘負有該義務的人員不讓公務人員進入場所或不提供上述資料，構成普通違令罪。

此外，在調查過程當中會給予被調查人對於主管部門認為涉嫌違規的事實作出答辯的機會。在作出行政決定後，若利害關係人對有關決定不服，可藉着行政申訴及司法申訴的機制提出反對。

當然，為了使房地產代理及房地產經紀在從事業務時能有所適從，我們亦建議組織一個由業界、社團及政府代表組成的諮詢委員會，以便制定工作指引及就問題個案處理提供意見。

關於處罰方面，由於大部分觸犯法規草案規定的行為在性質上屬行

政違法行爲，所以針對這些違規行爲主要以罰款作爲相應制裁，而法規草案內亦運用一定的篇幅對不同類型義務的違反定出相應的罰則。然而，面對各種各樣的情況，僅僅罰款這一處罰方式不足以解決所有問題。相信某些不法經營者在計算罰款的“成本”及違規經營所帶來的利潤後，如認爲有利可圖的話，仍會甘願冒險觸犯有關法律規定，從而擾亂市場的運作秩序。因此，除了罰款這一制裁外，我們建議因應違規者本身的主觀惡性、行爲本身不同程度的嚴重性以及違規行爲所引起的後果等不同指標科處其他性質的附加處罰，例如在二年內禁止從事房地產中介業務、關閉營業場所等。

另一方面，設立處罰機制的目的並不僅僅限於懲罰觸犯法律規定的人士，而是希望透過該機制促使其正確認識行爲的不法性，從而理順房地產中介市場的運作、維護正當從事該行業的從業員的利益，以及促進有關行業健康發展，所以針對情節比較輕微的違規行爲，建議對違規者採取書面警告，以期達到上述目的。

此外，正如上文提及，房地產代理負有監管轄下房地產經紀的義務，若果房地產經紀因觸犯法律規定被裁定科處罰款，而作爲其僱主的房地產代理並沒有受到影響的話，有關履行監管義務的規定的執行成效便會大打折扣，所以法規草案建議，在一定情況下，房地產代理須對其房地產經紀因不法從事房地產中介業務而引致的罰款負上連帶責任，當繳交有關罰款後，可行使求償權向違法的房地產經紀追討有關款項。

最後，當屬公司的房地產代理因觸犯法律規定被科處罰款時，若果該公司的行政管理機關成員可阻止違法行爲的發生但最終沒有明確加以阻止，我們認爲該等行政管理機關成員亦需負上一定責任，所以法規草案建議該等成員須就上述罰款的繳納負個人及補充責任。

二、 公示制度

在參考鄰近國家和地區關於房地產中介業務的法律制度時，我們發

現中國內地監管房地產中介業的主管部門建立了一套房地產經紀人和其他涉及房地產業的執業人員的信用檔案制度，該檔案的基本內容包括有關人員的業績、良好行爲記錄、房地產市場的違法違規行爲、服務質量問題、其他不良行爲記錄，以及公眾投訴和處理情況等。爲了貫徹這一檔案系統，某些省級或市級的主管部門會將房地產經紀人的信用記錄上載到其本身所製作的互聯網網頁內，好讓公眾知悉特定房地產經紀人過往的行爲記錄。

毫無疑問，從規範房地產中介業及促進其健康發展這一層面出發，上述的信用檔案制度和公示措施值得借鑑。假設當某一房地產代理或房地產經紀違反相關法律規定而被科處處罰時，將有關違規的事實透過適當的渠道予以公開，其所帶來的作用肯定會高於處罰本身固有的效果。因此，我們會考慮將有關公示制度適當地引入到法規草案中，藉此加強規範房地產中介市場的運作。

第四章 過渡規定

在構建房地產中介法律制度的過程中，我們留意到儘管現存不少從業員的學歷不符合上述從業要件所提出的要求，但他們在實務過程當中積累了豐富的經驗，基本上具備應對實際問題的能力，如果不考慮任何特別安排，將上文所提及的從業要件直接適用於他們，恐怕為數不少的現存從業員不能滿足該等要件，從而無法領取執業准照，然而正如前言所述，構建房地產中介法律制度的目的是規範從事房地產中介業務的行為，因此，我們構思中的法律制度，除了要考慮現時該行業的實際情況外，也應顧及有效的監管和規範。因此，我們將在法規草案內加入規範過渡制度的條文，其主要內容建議如下：

- 一、 就申請房地產代理准照而言，倘該公司在法規指定日期前以類似房地產代理身份在本澳從事房地產中介業務，而公司最少一名董事、行政機關成員或經理已領有房地產經紀臨時准照的，便可以獲發三年期之房地產代理臨時准照；就自然人商業企業主方面，其在過渡期內獲發房地產代理臨時准照的條件基本與公司相同，即其必須先取得房地產經紀臨時准照才可以獲發房地產代理臨時准照。但要強調的是，無論是自然人商業企業主或公司，就上述所提及的房地產經紀臨時准照，在過渡期屆滿後必須已辦理為正式的房地產經紀准照，以及必須同時符合一般申請房地產代理准照的條件後；其房地產代理准照才予以正式簽發。
- 二、 對於房地產經紀准照，則建議只要在法規指定日期前有關人士已從事房地產中介業務，將獲發三年期的臨時准照，期間必須完成由主管部門所指定的培訓課程並取得資格考試及格證書後，正式之准照才獲簽發
- 三、 法規生效後會設置一定時間的過渡期，讓現時從事房地產中介業務自然人商業企業主/公司，或人員按照一般規定或上述過渡性

規定申請相應的准照，未獲發准照者仍可持臨時准照暫時繼續從事房地產中介業務。當過渡期屆滿後，所有在澳門從事房地產中介業務的人士或公司必須按照具體情況獲發和持有相應准照，否則便構成無牌執業，承擔相應的法律責任。

摘 要

現就上文對房地產中介法律制度草案的內容列出下列要點，以供大家更清晰明白及理解有關法律制度的構思：

1. 除了適用過渡性制度的情況外，在規範房地產中介業務的法規生效後，任何人士欲經營或從事房地產中介業務，必須領取相應的准照，否則便屬違法。
2. 准照分為房地產代理准照和房地產經紀准照，概括而言，前者是發給從事房地產中介業務的自然人商業企業主或公司。而後者適用於以僱員身份受聘於前者的人士。
3. 申請房地產經紀准照的條件大致如下：1) 申請人是成年或已獲解取親權；2) 具備法定行為能力；3) 有初中學歷；4) 具有由主管部門發出的資格考試及格證書；5) 具備適當資格。
4. 申請房地產代理准照方面，公司必須符合下列要件：1) 公司的住所設於澳門特別行政區；2) 最少一名董事、行政機關管理成員或經理必須已領取房地產經紀准照；5) 公司本身、董事、行政管理機關成員及經理均具備適當資格。但要強調的的是，自然人商業企業主必須同時持有房地產代理准照及房地產經紀准照後才可以營運其業務。
5. 准照被中止或吊銷時，房地產代理及房地產經紀不得從事房地產中介業務，否則即屬違法。而准照被吊銷時，專業資格考試成績亦會被註銷。
6. 房地產代理在提供服務前，必須與客戶訂立房地產中介合同，其內應載明雙方當事人的身份資料、合同所指不動產的識別資料和特徵、在該不動產上或有的負擔、佣金數額、擬促成的交易行為的成交價上下限，以及是否容許同時代表交易雙方從事中介業務等內容。
7. 一般來說，有關房地產交易透過房地產代理正式完成後，房地產代理始有權要求客戶收取佣金，但在合同內亦可訂明在簽署預約合同

(即承諾買賣合同或承諾租賃合同)後房地產代理有權收取佣金的條款。

8. 房地產代理須遵守的義務大致如下：1)以客戶的利益及以謹慎態度行事；2)從客戶處取得不動產的資料，並將該等資料如實告知其他有意交易的人士；3)在力所能及的情況下核實有關不動產的資料；4)保存與客戶訂立的房地產中介合同；5)接受主管部門的監督。
9. 主管部門在進行調查時，房地產代理或房地產經紀須向調查人員給予適當協助。而每當觸犯有關法律或指引規定，將按照違法行為的嚴重性、主觀惡性以及所引致的結果，科處不同處罰，例如書面警告、罰款、在一定期間內禁止從事房地產中介業務及關閉營業場所等。同時考慮對違法行為引入公示制度。
10. 在過渡性安排方面，對在法規指定的日期前以類似於房地產代理或房地產經紀的方式，已在本澳從事房地產中介業務，將獲發三年有效期的相關臨時准照，以便在過渡期內繼續執行業務；
11. 房地產經紀雖獲發三年期之臨時准照，但期間必須接受培訓並通過資格考試後，房地產經紀准照才予以簽發。在過渡期內，無論是自然人企業主或公司，還是房地產經紀必須已領取相關的臨時准照才可以從事房地產中介業務或職業。在期限屆滿後，所有從事房地產中介業務的人士或實體均必須持有相應准照，否則構成違法行為，承擔相應法律責任。

謹此，對撥冗閱覽本諮詢文本的讀者，以及提供寶貴意見的各界人士，致以謝忱！