



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

關於立法會關翠杏議員書面質詢的答覆

遵照行政長官批示，本人對立法會 2014 年 3 月 14 日第 196/E166/V/GPAL/2014 號公函轉來關翠杏議員於 2014 年 3 月 12 日提出，行政長官辦公室於 2014 年 3 月 17 日收到之書面質詢，回覆如下：

為保障房地產交易各方參與者的合法權益，政府先後制訂及實施了《房地產中介業務法》及《房地產中介業務法施行細則》，以規範房地產中介活動，保障消費者之權益，以及提高從業員之專業水平。《房地產中介業務法》在 2012 年由立法會審議通過，並於 2013 年 7 月 1 日生效，自始在本澳從事房地產中介業務必須持有相關准照才能從業。

根據《房地產中介業務法》第五條的規定，具備商業營業場所為獲發房地產中介人准照的從業要件之一；而第十七條第一款亦規定，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。

按照上述法律規定，從事房地產中介業務之場所是有需要與其經營活動相適應，同時，場所亦須符合現行第 6/99/M 號法律《都市房地產的使用規範》的相關規定，尤指禁止房地產的不當使用，包括將其作異於指定的用途。此外，《房地產中介業務法》只對商業營業場所設於不動產之用途作了相關的規範，但對其面積、樓層



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

或設施內之設備等均留有彈性，未有作出規限。事實上，對於物業登記上僅顯示土地性質屬都市用地的申請，倘綜合相關資料顯示其未有設定用途者，房屋局會對其商業營業場所的審批作出從寬的處理。

同時，為了讓從業人士可以順利進行過渡，該法亦訂定了過渡性規定，讓在法律公佈之日以類似房地產中介人身份從事房地產中介業務者可申請臨時准照，申請者在申請臨時准照時將會獲豁免部份正式准照須具備的從業要件。法律之制定是有顧及行業之實際情況並作出相應之措施，在合理和適當之範疇內保障原有經營者。

在審批房地產中介人臨時准照的申請時，房屋局發現有小部分經營者在《房地產中介業務法》頒佈之前已經在樓宇的地面層（地鋪）從事房地產中介業務，而按照物業登記局的登記資料，該等樓宇單位的使用用途為住宅、居住或工業用途，因此，此等經營者無法獲發房地產中介人臨時准照。

考慮到該等房地產中介業務的經營在《房地產中介業務法》頒佈前已經存在，且在地鋪經營對樓宇其他用戶的影響較少，加上聽取了社會的意見，政府制訂了《修改第 16/2012 號法律〈房地產中介業務法〉》法律草案，以修改相關的規定。該法案建議修改有關法律中的過渡性規定，容許該等經營者申請房地產中介人臨時准照，藉此給予過渡期讓經營者的營業場所符合法律的規定，但僅以在《房地產中介業務法》公佈之日仍在該處從事房地產中介業務者



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

為限，其可獲發屬自然人商業企業主或公司的房地產中介人臨時准照，有關准照有效期至 2019 年 6 月 30 日，有效期屆滿後臨時准照即告失效，屆時臨時准照持有人需符合《房地產中介業務法》第五條規定的所有法定要件，尤其需符合第十七條第一款規定，“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”這一法定要件後，才可獲發正式准照。有關修改法案已獲立法會一般性通過，現正進行細則性審議。

根據資料顯示，截至今年 6 月 30 日，房屋局共發出的房地產中介人臨時准照及房地產中介人准照合共 1,704 個，當中臨時准照有 1,485 個、准照有 219 個；而房地產經紀臨時准照及房地產經紀准照合共 5,175 個，當中臨時准照有 4,540 個、准照有 635 個；同時，已發出房地產中介人商業營業場所說明書共 2,047 份。

房屋局代局長

郭惠嫻

二零一四年七月十五日