



關於立法會高天賜議員書面質詢的答覆

遵照行政長官批示，本人對立法會於 2014 年 2 月 12 日第 104/E89/V/GPAL/2014 號公函轉來高天賜議員於 2014 年 1 月 29 日提出，行政長官辦公室於 2014 年 2 月 13 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，特區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》，目的是為保障買賣雙方的權益及有關行業的有序發展，因而制定須領取准照方可從事業務的行業的法規，以規範房地產中介活動，提高從事業務人員之專業水平。

《房地產中介業務法》在 2013 年 7 月 1 日生效後，規定從事房地產中介業務必須持有相關准照才能從業，而該法律頒佈至今透過業界的配合，對法律已逐漸適應並履行相關規定。

根據現行規定，自《房地產中介業務法》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，可向房屋局申請屬自然人商業企業主或公司的房地產中介人臨時准照。該法第五條亦規定，申請屬自然人商業企業主或公司的房地產中介人准照，其中一個法定要件是“具備商業營業場所”；而按照同一法律第十七條第一款則規定：“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”。



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

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。

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。而事實上，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，房屋局已對其商業營業場所的審批作出從寬的處理。

然而，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，



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

“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日止，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