



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

## 理由陳述

# 《房地產中介業務法》

## (法案)

作為普羅大眾生活及經濟發展不可或缺的元素，不動產一直在本澳被視為甚具價值的資產而在市場流通，而基於其本身的重要性，在本澳的法律體系已存有一套公證及物業登記制度，規範不動產的交易程序，有效保障不動產交易的穩定性、安全性及高透明度。

然而，不可忽視的是，大多數不動產的交易均由房地產中介從業人員促成，他們在交易中發揮橋樑的作用。作為專業的房地產中介從業員，應該了解本澳涉及不動產交易的法律制度，並告知當事人涉及交易本身的問題和訊息，讓當事人作出正確的決定。此外，直至現時為止本澳仍未存有一套規範房地產中介行業的法規，不利於保障消費者的權益及有關行業的有序發展。

有見及此，在比較中國內地、香港特別行政區、台灣及葡萄牙等國家和地區對房地產中介行業所制定的法規後，隨之研究本澳須領取准照方可從事業務的行業的法規。

根據上述的研究結果，特區政府編製了相關的諮詢文本，並進行為期三個月的公開諮詢。此外，特區政府亦於諮詢期間，舉辦了相應的說明會，以便業界及有興趣的市民更易於瞭解，諮詢文本中所闡述的草案內容、原意及其依據。經分析及研究所收集的意見及建議後，



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

亦隨之將屬可行的內容納入法案當中。而法案的具體內容如下：

一、從業人員的分類。按照從事有關行業的人員的不同性質，法案將該等人員定性為房地產中介人和房地產經紀，以及相應的從業要件。

二、訂定申領准照制度。主管部門將根據法案的規定向該兩類不同人員發出相應准照，並規定任何人士或實體必須在領取相應准照後方可從事房地產中介業務。

三、訂定從事房地產中介業務的實體所享有和應遵守的權利義務。

四、確立監察機制。法案賦予主管部門在執行監察職務時享有公共當局的身份及權力，規範主管部門在調查違法行為程序內可適用的保全措施和對違法行為可科處的附加處罰。

五、訂定適用於現時已從事房地產中介業務的實體的過渡性制度。