



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

澳門特別行政區

第 /2011 號法律（法案）

房地產中介業務法

立法會根據《澳門特別行政區基本法》第七十一條（一）項，制定本法律。

第一章

一般規定

第一條

標的

本法律訂定在澳門特別行政區從事房地產中介業務的規則。

第二條

定義

一、為適用本法律及補充法規的規定，下列用詞的定義為：

（一）房地產中介業務：按照提供勞務合同的規定及以收取財產利益為目的，促成他人訂立以下法律行為的活動：

- （1）轉讓或取得不動產物權；
- （2）不動產租賃及交換；



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

- (3) 場所的頂讓；
- (4) 合同地位的讓與，而該合同的標的物為不動產；
- (二) 房地產中介合同：房地產中介人與客戶訂立的提供勞務合同，旨在訂定從事房地產中介業務時雙方的權利及義務，以及其他重要事宜；
- (三) 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自然人商業企業主或公司；
- (四) 房地產經紀：具備相應的有效准照，且以房地產中介人的僱員或以屬公司的房地產中介人的董事、經理或行政管理機關成員身份從事房地產中介業務的自然人；
- (五) 營業場所：按本法律及補充法規的規定，向房屋局申報的供房地產中介人及其屬下的房地產經紀從事房地產中介業務的設施；
- (六) 客戶：與房地產中介人訂立房地產中介合同的實體。

二、上款（一）項所指的活動尤其包括：

- (一) 藉宣傳、刊登廣告、協商或視察等手段推介客戶的不動產；
- (二) 發放和收集訊息，藉此搜尋符合客戶要求的不動產。

第三條

專屬性

- 一、在澳門特別行政區，僅房地產中介人及房地產經紀可從事房



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

地產中介業務。

二、房地產經紀不得同時為一名以上的房地產中介人從事房地產中介業務。

第二章

准照

第一節

房地產中介人准照

第四條

准照

一、房地產中介人准照只可發給和續期予符合本法律及補充法規所規定的要件之實體。

二、按申請人的不同性質，發出屬公司的房地產中介人准照或屬自然人商業企業主的房地產中介人准照。

三、房地產中介人准照的有效期限為三年，可按相同期間續期。

四、房地產中介人准照不可移轉。



第五條

從業要件

一、屬公司的房地產中介人准照的申請人，在同時符合下列要件時，方可獲發給或續期有關准照：

- (一) 住所或一名按法律委任的代表的常居地設於澳門特別行政區，以及符合在澳門特別行政區長期從事業務的其他法定要件；
- (二) 所營事業包括從事房地產中介業務；
- (三) 至少一名經理、董事或行政管理機關成員具有有效的房地產經紀准照；
- (四) 未被宣告破產；
- (五) 申請人的機關據位人未被宣告破產或無償還能力，或該機關據位人非為被宣告破產的公司的行政管理機關成員；
- (六) 申請人及其經理、董事或行政管理機關成員具備適當資格；
- (七) 具備營業場所；
- (八) 已履行稅務義務。

二、在不影響適用本法律、補充法規及其他法規的規定的情況下，屬自然人商業企業主的房地產中介人准照的申請人，在同時符合下列要件時方獲發給或續期有關准照：

- (一) 具有有效的房地產經紀准照；
- (二) 未被宣告破產或無償還能力；



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

- (三) 具備營業場所；
- (四) 已履行稅務義務。

三、在准照有效期內，房地產中介人亦須符合第一款及第二款規定的從業要件。

四、為適用第一款（四）及（五）項，以及第二款（二）項的規定，即使利害關係人曾被宣告破產或無償還能力，但依法已獲恢復權利，則不予考慮有關宣告。

第六條

適當資格

一、為適用上條第一款（六）項及第八條第一款（四）項的規定，如利害關係人無發生以下任一情況，則視為具備適當資格：

- （一）被確定裁判判處三年以上徒刑，但依法已獲恢復權利者除外；
- （二）被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰，且正處於禁止期間內；
- （三）曾三次違反本法律及補充法規規定的行政違法行為而被科罰款。

二、為適用上款（三）項的規定，如已完全履行因最後一次處罰而產生的義務，且履行義務與提出申請之間的期間超過五年，則不予考慮有關行政違法行為。



第二節

房地產經紀准照

第七條

准照

一、房地產經紀准照只可發給和續期予符合本法律及補充法規所規定的要件的自然人士。

二、第四條第三款及第四款的規定經必要配合後，適用於房地產經紀准照。

第八條

從業要件

一、在不影響適用本法律、補充法規及其他法規的規定的情況下，同時符合下列要件的自然人士，方可獲發或續期房地產經紀准照：

- (一) 具有法定行為能力；
- (二) 合格完成高中教育；
- (三) 通過由勞工事務局開辦的房地產中介業務職業技能鑒定，而發出通過鑒定的證明文件與申請准照之間的期間不得多於一年；
- (四) 具備適當資格；



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

(五) 已履行稅務義務。

二、在准照有效期內，房地產經紀亦須符合上款規定的從業要件。

第三節

中止和註銷准照

第一分節

中止和註銷房地產中介人准照

第九條

中止房地產中介人准照

基於下列原因，中止房地產中介人准照：

- (一) 應准照持有人提出申請；
- (二) 准照持有人不再符合第五條規定的從業要件，且屬可予補正者；
- (三) 准照持有人被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰，且有關處罰的期間少於一年；
- (四) 准照持有人被採用第二十六條第三款(二)項所指的防範性停業措施。



第十條

註銷房地產中介人准照

一、基於下列原因，註銷房地產中介人准照：

- (一) 應准照持有人提出申請；
- (二) 准照持有人不再符合第五條規定的從業要件，且屬不可補正者；
- (三) 中止准照的期限屆滿且未取消准照的中止狀態；
- (四) 准照持有人死亡、消滅或終止業務；
- (五) 准照有效期屆滿且未獲准續期；
- (六) 藉提供虛假聲明、虛假資料或其他不法途徑獲發准照；
- (七) 被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰，且該處罰的期間為一年；
- (八) 准照持有人未自願繳付按已轉為不可申訴的處罰決定所科的罰款。

二、如房地產中介人在其准照有效期內連續九十日或間斷一百八十日主動關閉其全部營業場所，則視為上款(四)項所指的終止業務。

第十一條

中止和註銷准照的效果

一、如房地產中介人准照被中止，則准照持有人不得在中止期間內從事房地產中介業務。



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

二、如房地產中介人准照被註銷，則准照持有人須立即終止從事房地產中介業務；但按本法律及補充法規的規定獲發新的准照者除外。

三、中止或註銷房地產中介人准照，導致其與客戶訂立的房地產中介合同失效。

四、勞動關係如因房地產中介人准照被中止或註銷而終止，則為一切法律效果，該終止視為由僱主解除勞動合同。

第二分節

中止和註銷房地產經紀准照

第十二條

中止房地產經紀准照

基於下列原因，中止房地產經紀准照：

- (一) 應准照持有人提出申請；
- (二) 准照持有人不再符合第八條規定的從業要件，且屬可予補正者；
- (三) 准照持有人被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰，且有關處罰的期間少於一年；
- (四) 准照持有人被採用第二十六條第三款(二)項所指的防範性停業措施。



第十三條

註銷房地產經紀准照

一、基於下列原因，註銷房地產經紀准照：

- (一) 應准照持有人提出申請；
- (二) 准照持有人不再符合第八條規定的從業要件，且屬不可補正者；
- (三) 中止准照的期限屆滿且未取消准照的中止狀態；
- (四) 准照持有人死亡或終止業務；
- (五) 准照有效期屆滿且未獲准續期；
- (六) 藉提供虛假聲明、虛假資料或其他不法途徑獲發准照；
- (七) 被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰，且該處罰的期間為一年；
- (八) 准照持有人未自願繳付按處罰決定所科的罰款。

二、如房地產經紀在其准照有效期內連續一百八十日或間斷三百六十日未受聘於房地產中介人，則視為上款(四)項所指的終止業務。

第十四條

中止和註銷准照的效果

一、第十一條第一款及第二款的規定經作出必要配合後，適用於房地產經紀准照。



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

二、房地產經紀在被註銷准照後的一年內，如重新申請發出有關准照，可獲豁免符合第八條第一款（三）項規定的從業要件，但因上條第一款（六）至（八）項規定的原因而被註銷准照者除外。

第三章

房地產中介業務

第十五條

指引

一、為適用本法律及補充法規的規定，經聽取補充法規所規定的諮詢組織的意見後，房屋局可藉通告的形式發出具約束力的指引。

二、上款規定的指引，須公佈於《澳門特別行政區公報》。

第十六條

營業場所

一、營業場所須設於作商業、服務、寫字樓或自由職業用途的不動產內。

二、如頂讓營業場所或將其經營讓與他人，擬在該場所繼續經營房地產中介業務的受讓實體須持有房地產中介人准照。



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

三、房地產中介人須在其營業場所顯眼處張貼其房地產中介人准照或認證繕本及營業場所證明書。

第十七條

房地產中介人的權利

房地產中介人的權利為：

- (一) 依法從事房地產中介業務；
- (二) 要求客戶提交及提供對從事房地產中介業務屬必要的文件及資訊；
- (三) 收取佣金及按與客戶的約定獲償還已支付的費用。

第十八條

對客戶的義務

一、除本法律、補充法規及其他規範性文件所規定的義務外，房地產中介人尚須履行下列義務：

- (一) 在訂立房地產中介合同時，在力所能及的範圍內核實客戶是否具備訂立擬促成的法律行為的能力和正當性；
- (二) 從與其訂立合同的客戶取得關於合同標的物的不動產的資訊，尤其不動產的法律狀況、特徵、價金、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和利害關係人；



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

- (三) 在訂立房地產中介合同時，在力所能及的範圍內核實作為合同標的物的不動產的特徵是否與客戶提供的一致，以及是否設有任何負擔；
- (四) 以不使人誤解的方式將其負責促成的法律行為準確、清楚地告知客戶；
- (五) 立即向客戶匯報與房地產中介合同所指法律行為存有利害關係的事實和任何影響該法律行為的訂立的事實，並儘快將代客收取的款項交給客戶。

二、房地產中介人不得將其客戶轉介予其他房地產中介人，亦不得將客戶或作為房地產中介合同標的物的不動產的資料披露予其他房地產中介人或其屬下的房地產經紀；但獲該客戶同意者除外。

三、房地產中介人僅可僱用持有有效房地產經紀准照的人從事房地產中介業務。

四、房地產中介人須將僱用及終止僱用房地產經紀的事實預先通知房屋局。

五、房地產中介人須向屬下的房地產經紀發出工作證。

第十九條

報酬

一、房地產中介人僅在其按房地產中介合同的規定促成客戶訂立



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

相關的法律行為後，方有權收取佣金；但下款所指情況除外。

二、在下列情況下，房地產中介人有權收取佣金：

- (一) 房地產中介人與客戶按獨家制度訂立房地產中介合同後，該合同所指的法律行為最終因該客戶自行透過其他房地產中介人訂立；
- (二) 房地產中介合同訂明的其他情況，尤其客戶須就該合同所指法律行為訂立預約合同後支付佣金。

第二十條

房地產中介合同

一、房地產中介合同須以書面方式訂立。

二、在訂立房地產中介合同前，房地產中介人不得向客戶提供涉及房地產中介業務的服務。

三、房地產中介合同須載明下列事項：

- (一) 房地產中介人的名稱、准照編號及營業場所地址；
- (二) 客戶的名稱、聯絡方法及其他識別資料；
- (三) 擬促成的法律行為；
- (四) 佣金及其他約定的費用，以及其支付方式和條件；
- (五) 構成合同標的物的不動產的識別資料、法律狀況及其他特徵說明；
- (六) 房屋局認為適宜且藉第十五條所指的指引訂定的其



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

他事項。

四、如採用獨家制度，亦須明確載於房地產中介合同。

五、如按獨家制度訂立房地產中介合同，則在合同有效期內，僅可由該房地產中介人促成客戶訂立該合同所指的法律行爲。

六、如未訂明房地產中介合同的有效期限，則推定該有效期限爲六個月。

七、不遵守本條第一款及第三款之規定，導致房地產中介合同無效，但房地產中介人不得主張該無效。

第二十一條

房地產中介人的義務

一、除本法律、補充法規及其他規範性文件所規定的義務外，房地產中介人尚須遵守下列義務：

- (一) 如第五條第一款及第二款所規定的從業要件的遵守情況有變更，須自發生變更之日或獲悉變更之日起十日內通知房屋局；
- (二) 如屬公司的房地產中介人的公司合同、公司章程或機關據位人有變更，須自發生變更之日起十日內通知房屋局；
- (三) 將已訂立的房地產中介合同存檔；



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

- (四) 接受房屋局監察及提供協助，並讓適當表明身份的房屋局的公務人員進入營業場所查閱和索取上項所指的存檔合同及其他與房地產中介活動有關的文件；
- (五) 在指定期限內，向房屋局提供其所要求的與從事房地產中介業務有關的資料；
- (六) 向房屋局通知終止業務的事實；
- (七) 監管屬下房地產經紀遵守本法律、補充法規及房屋局所發出的第十五條所指的指引；
- (八) 如獲悉屬下房地產經紀所具備的第八條所定從業要件的遵守情況有變更，須自獲悉之日起十日內通知房屋局。

二、按上款（三）項規定存檔的合同，須自其訂立之日起五年內保存。

第二十二條

房地產經紀的義務

一、除本法律、補充法規或其他規範性文件所規定的義務外，房地產經紀尚須遵守下列義務：

- (一) 協助其所屬的房地產中介人履行第十八條第一款所規定的義務；
- (二) 如第八條所規定的從業要件的遵守情況有變更，須自發生變更之日起十日內通知其所屬的房地產中介



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

人或房屋局；

- (三) 接受房屋局監察及提供協助，並讓適當表明身份的
房屋局的公務人員進入營業場所查閱和索取上條第
一款(三)項所指的存檔合同及其他與房地產中介活
動有關的文件；
- (四) 在指定期限內，向房屋局提供其所要求的與從事房
地產中介業務有關的資料。

二、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，亦不得將客戶或作為房地產中介合同標的物的不動
產的資料披露予其他房地產中介人或其屬下的房地產經紀；但獲其
所屬的房地產中介人及該客戶同意者除外。

三、房地產經紀須將受聘或終止受聘房地產中介人的事實通知房
屋局。

四、房地產經紀在從事業務時，須佩帶第十八條第五款規定的工
作證。

第二十三條

保密義務

一、在不影響適用第十八條第二款及上條第二款規定的情況下，
房地產中介人及房地產經紀須就從事業務時所知悉的事實及資訊遵
守保密義務；但屬司法當局和其他公共部門或實體依法行使本身職



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

權而要求提供資訊的情況除外。

二、上款的規定，亦適用於屬公司的房地產中介人的股東、董事、經理及行政管理機關成員。

三、以上兩款所指的任何實體，在其業務或職務終止後，仍須遵守保密義務。

第四章

監察

第二十四條

公共當局

一、從事房地產中介業務的實體或用於從事房地產中介業務的地點或場所的所有權人或負責人，以及其經理、管理人員、員工或受託人，在房屋局的公務人員執行監察職務並適當表明其身份時，有義務作出下列行爲：

- (一) 讓公務人員進入須受監察的地點及場所，並在其內逗留直至完成監察工作爲止；
- (二) 出示和提供所要求的文件及資訊。

二、房屋局的公務人員按本法律及補充法規的規定，在執行監察職務時，享有公共當局的權力。



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

第二十五條

違令罪

凡依法有義務但拒絕讓執行職務的公務人員進入受監察的地點及場所或在其內逗留以進行監察者，構成普通違令罪。

第二十六條

行政違法行爲

一、違反或不遵守本法律的規定構成行政違法行爲，但不妨礙法律規定的其他後果，以及應負的民事及刑事責任。

二、除罰款外，尚可按行政違法行爲的嚴重性及違法者的過錯程度單獨或一併科處以下附加處罰，爲期一個月至一年：

- (一) 關閉營業場所；
- (二) 禁止從事房地產中介業務。

三、如有跡象顯示存在毀壞或滅失證據的危險，又或繼續實施違法行爲的危險，經考慮違法行爲的嚴重程度及違法者的過錯後，可對違法者單獨或一併適用以下保全措施：

- (一) 暫時關閉營業場所；
- (二) 防範性停業。

四、上款所述的保全措施，其效力一直維持至：

- (一) 房屋局決定或司法裁判將其取消爲止；



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

(二) 開始適用禁止從事房地產中介業務或關閉營業場所的附加處罰為止。

五、在不影響上款的規定下，第三款所述的保全措施，由適用之日起計，最長為一年。

第五章

最後及過渡規定

第二十七條

過渡性規定

一、在本法律公佈之日，以類似屬公司的房地產中介人身份從事房地產中介業務者，如符合第五條第一款（二）及（四）至（八）項規定的從業要件，且至少一名董事、經理或行政管理機關成員已獲發臨時房地產經紀准照，則可獲發屬公司的臨時房地產中介人准照。

二、在本法律公佈之日，以類似屬自然人商業企業主的房地產中介人身份從事房地產中介業務者，如符合第五條第二款（二）至（四）項規定的從業要件及已獲發臨時房地產經紀准照，則可獲發屬自然人商業企業主的臨時房地產中介人准照。

三、在本法律公佈之日，以類似房地產經紀身份從事房地產中介業務者，如符合第八條第一款（一）、（四）及（五）項規定的從業



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

要件，則可獲發臨時房地產經紀准照。

四、第一款至第三款所指的臨時准照有效期為自本法律生效之日起計三年。

五、臨時准照持有人在上款所指的有效期限內，符合本法律規定的從業要件，並獲發第四條或第七條所指准照時，方可繼續從事房地產中介業務，但不妨礙下款規定的適用。

六、如第三款所指的臨時房地產經紀准照持有人，在本法律公佈之日前已連續從事房地產中介業務達三年，在參加由澳門特別行政區高等教育機構為此目的而開辦的培訓課程並通過考試後，可獲豁免第八條第一款（二）項規定的從業要件。

七、如第三款所指的臨時房地產經紀准照持有人，在本法律公佈之日前已連續從事房地產中介業務達五年且年滿四十周歲，在參加為此目的而開辦的培訓課程後，可獲豁免第八條第一款（二）及（三）項規定的從業要件。

八、第六款及第七款所指從事房地產中介業務的期間，可透過公共或私人實體發出的證明文件證明，或可透過房屋局認為其他適當的證明文件證明。

九、在下列任一情況下，本條所指的臨時准照即告失效：

（一）有效期屆滿；



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

(二) 臨時准照持有人獲發第四條或第七條所指准照。

第二十八條

補充法規

一、為充實及執行本法律所需的補充法規，由行政法規制定。

二、除為實施本法律所需的其他規定外，補充法規尚對下列事宜作出規範：

- (一) 申請發出和續期准照的行政程序，中止、取消中止和註銷准照的行政程序，以及申請發出臨時准照的行政程序；
- (二) 從事房地產中介業務的補充規則；
- (三) 監察遵守本法律及補充法規的遵守情況，以及相應的行政違法行為及處罰制度；
- (四) 房地產中介業諮詢組織的設立及其組成和運作。

第二十九條

生效

一、本法律於公佈後滿一百八十日生效。

二、上款的規定不適用於第二十七條及第二十八條，該等條文自本法律公佈翌日起生效。



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

二零一一年 月 日通過。

立法會主席 _____

劉焯華

二零一一年 月 日簽署。

命令公佈。

行政長官 _____

崔世安