



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

修改第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》 (法案)

自第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》於二零一二年十一月十二日公佈之後，以類似房地產中介人身份從事房地產中介業務者，可以按照該法第四十一條第二及第三款的規定，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。

房屋局在審批上述房地產中介人臨時准照的申請時，發現有少數申請者由於不符合《房地產中介業務法》中有關具備商業營業場所的規定，而無法獲發房地產中介人臨時准照。因為該法第五條規定，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”；按照第十七條第一款的規定，“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”。

《房地產中介業務法》有關房地產中介人商業營業場所的規定，不僅是考慮到就房地產中介業務的特性而言，應該在商業、服務、寫字樓或從事自由職業用途的不動產內經營，避免在住宅內經營而影響居民的日常生活，同時也是依照第 6/99/M 號法律《都市房地產的使用規範》有關房地產法定使用用途的有關規定。



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

但是，有少部分房地產中介業務的經營者，在《房地產中介業務法》頒布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。考慮到該等房地產中介業務的經營在《房地產中介業務法》頒布前已經存在，且在地鋪經營對樓宇其他用戶的影響較小，因此，建議修改《房地產中介業務法》中的過渡性規定，例外地容許該等經營者申請房地產中介人臨時准照，有關准照的有效期至二零一九年六月三十日，藉此給予過渡期讓經營者的營業場所符合法律的規定。