



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

## 第一常設委員會

### 第 2 /V/2014 號意見書

事由：《修改第 16/2012 號法律》法案

蔡  
安  
邦  
陳  
奕  
芝  
梁  
國  
榮

#### 引言

1. 澳門特別行政區政府於 2014 年 4 月 28 日提交了《修改第 16/2012 號法律》法案，法案於 6 月 16 日獲立法會主席接納。
2. 上述法案於 2014 年 6 月 30 日在立法會全體會議上進行了引介和討論，並在 29 票贊成、1 票棄權且無反對的情況下獲得一般性通過。
3. 2014 年 7 月 1 日，立法會主席以第 812/V/2014 號批示將細則性審議本法案和提交意見書的工作交予本委員會，同時以第 15/V/2014 號通知，指派顧問團 B 工作小組協助分析審議。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

4. 為此，委員會於2014年7月4日、14日和8月4日先後召開會議，對上述法案進行了詳盡分析。
5. 政府於2014年7月25日提交了法案最後文本，當中反映了委員會的意見。
6. 本意見書提述的條文，均以法案最後文本為準。
7. 經過條文討論及考慮法案的立法取向和解決方案後，委員會根據《立法會議事規則》第一百一十七條的規定發表意見，並製作意見書。為便於敘述及引述，意見書按如下方式編列：

I - 引介

II - 概括性審議

III - 細則性審議

IV - 結論

I - 引介



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

8. 按附隨法案的理由陳述，提案人認為“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。”<sup>1</sup>
9. 然而“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。”<sup>2</sup>
10. 政府解釋稱“《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

<sup>1</sup> 理由陳述第一頁。

<sup>2</sup> 同上。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

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。”<sup>3</sup>

11. 提案人還指出“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。”<sup>4</sup>

<sup>3</sup> 同上。

<sup>4</sup> 理由陳述第二頁。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

12. 運輸工務司司長在引介上述法案時強調“《房地產中介業務法律制度》在去年七月一日正式生效，經過一年的實施，有效規範了從事房地產中介業務實體及相關從業員的權利及義務、行業的監察及管理制度，進一步保障了房地產中介業者與消費者的合法權益，並對行業的可持續發展提供了有利條件。”<sup>5</sup>
13. 為此，運輸工務司司長還稱“目前《房地產中介業務法律制度》得到業界的配合，相關工作按序開展中。截至2014年6月20日，獲批准之房地產中介人臨時及正式准照有1,735個；已獲批准的房地產經紀臨時及正式准照有5,300個；已獲批准之房地產中介人商業場說明書有2,093份。”<sup>6</sup>
14. 運輸工務司司長表明“專業的房地產中介從業員，在交易的過程中有必要提供交易相關訊息及注意事項，法律中對現時從業員設置過渡安排，然而，房屋局在審批房地產中介臨時准照的申請時，發現有少數申請者因營業

<sup>5</sup> 《向立法會引介[房地產中介業務法律制度]修改法案 - 運輸工務司司長 - 2014年6月30日》，第一頁。

<sup>6</sup> 同上。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

場所不符合法律規定。根據法律，營運場所應該在商業、服務、寫字樓或從事自由職業用途的不動產內經營，但在審批過程中，出現了在法律頒布前已在樓宇的地面層（即我們慣常叫的地舖）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，由於此類特殊條件的營業場所因法律沒有過渡的條文可以作出處理，經營者不符合法律取得臨時准照而未能開展正常業務。”<sup>7</sup>

15. 基上一所述，政府認為“在充分聽取業界、社會人士等方面的意見及建議，同時考慮到該等部分的經營者確實在法律頒布前已存在，且地舖經營對樓宇其他用戶影響較小，因此建議提出修改《房地產中介業務法律制度》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，有關准照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。”<sup>8</sup>

<sup>7</sup> 同上。

<sup>8</sup> 同上。

黃  
A  
M  
CS  
H  
3  
W  
梁  
Alan



美  
A  
M  
CS  
A  
J  
ca  
宋  
Chan

## II - 概括性審議

16. 委員會認為，第 16/2012 號法律是一具重大意義的立法，其條文規定除可保障消費者的權益外，還為一個對社會經濟具較大影響力的行業活動制定了應遵行的法律制度。
17. 對第 16/2012 號法律第十七條第一款所規定的實質內容，在一般性審議與細則性審議通過該法案時，都沒有任何質疑。而且立法會第一常設委員會的第 3/IV/2012 號意見書，亦無任何陳述顯示這一規定具有爭議。
18. 此外，同一意見書<sup>9</sup>在概括性審議第 16/2012 號法律第五條所要求的法定要件時指出，“具備商業營業場所。場所的商業性質是在最後一次修改時才於本條加入的，目的是為了清楚確定場所的特性，從而避免錯誤或不正確的解釋，誤以為設於工業或住宅樓宇的場所亦可接受。”
19. 意即委員會和政府均認為第十七條第一款的規定是正確的，且反映了立法政策取向，而這一立法政策取向不應受到非議。

<sup>9</sup> 中文版第 19 至 20 頁。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

20. 毫無疑問，第 16/2012 號法律的立法者的意思是要強調，從事房地產中介業務的商業營業場所不得設於住宅、居住或工業用途的不動產內。
21. 不能忘記第 16/2012 號法律在制定前，將從事房地產中介業務的商業營業場所設於住宅、居所或工業用途的不動產內是明顯違反第 6/99/M 號法律的規定，且須受該法第十條規定的處罰。同樣，《民法典》第一千三百二十五條(行使權利之限制)第二款 b)項也規定“分層建築物之所有人尤其不得作出下列行為：(… …)；b) 將單位用於不符合其既定目的之用途；… …”。
22. 也就是說，當第 16/2012 號法律生效後，立法者禁止將從事房地產中介業務的商業營業場所設於住宅、居所或工業用途的不動產內的決定，只是在重申一些過往沿用已久的既定規範。
23. 此外，提案人在理由陳述內表明“《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

美  
A  
M  
CS  
A  
3  
ca  
宋  
Alan





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

吳  
A  
M  
C  
S  
J  
L  
P  
C

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。”

24. 堅持這一決定獲得委員會的認同。
25. 意即委員會和政府均認為，因為考慮到一些早在第 16/2012 號法律頒布前，就已在住宅、居住或工業用途的樓宇的地面層從事房地產中介業務的情況，現時需對該法律第四十一條的過渡性規定作出調整，藉此給予這些人士一段期間，以便其能符合第 16/2012 號法律的規定。
26. 事實上，第 16/2012 號法律第四條規定，只有符合該法律所定要件的自然人或法人方可獲發房地產中介人准照和獲准照續期。
27. 毫無疑問，上述法律第五條第一款(三)項、第二款(七)項及第十七條所規定的其中一項要件就是，從事房地產中介業務的商業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。
28. 第 16/2012 號法律生效之後，“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。”這是提案人在



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

法案的理由陳述中所承認的。

29. 將從事房地產中介業務的商業營業場所設於住宅、居所或工業用途的不動產內，雖與第 6/99/M 號法律的規定不符，且亦有可能與《民法典》第一千三百二十五條第二款 b) 項的規定不符，但委員會和政府均認為這是歷史遺留的問題<sup>10</sup>，故應在第 16/2012 號法律第四十一條的過渡規定內對其加以處理。

30. 換言之，第 16/2012 號法律第十七條第一款的規定不會被廢止。

31. 現修改第 16/2012 號法律第四十一條過渡規定<sup>11 12</sup>，並在該條

<sup>10</sup> 按政府應委員會要求所提供的資料顯示，截至本年 7 月 15 日位於地面層的具居住用途的獨立單位有 2768 個，具工業用途的獨立單位有 250 個。因此，這是位於特區各樓宇地面層的獨立單位總數，當中包括用於經營各種行業的商業營業場所。

<sup>11</sup> 在此回顧一下第一常委員會第 3/IV/2012 號意見書就細則性審議第 16/2012 號法律第四十一條時所作的一些注釋：

“第四十一條（過渡性規定）

本條規定房地產中介行業現有從業人員的過渡制度。

委員會對此十分重視，因涉及到數以千計的現有從業人員。委員會強調應該設立適當、便於執行的制度，從而不妨礙現有從業人員的行業准入。

根據本條文，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，如具有法定行為能力，具有適當資格及未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務，則可獲發有效期為三年的房地產經紀臨時准照。

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，如未被宣告破產或無償還能力、具備商業營業場所且未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務，並已獲發房地產經紀臨時准照，則可獲發屬自然人商業企業主的房地產中介人臨時准照。

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

Handwritten signatures and initials on the right margin, including names like 'Am', 'M', 'CS', 'J', 'ca', '梁', and 'Chen'.





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

美  
A  
M  
B  
之  
C  
宋  
C

- 的不動產的地面層上、且又擬在該處繼續從事房地產中介業務的房地產中介人，亦可獲發相應的臨時准照，而有關臨時准照的有效期將於二零一九年八月三十一日結束。
32. 委員會和政府均認為，對這一歷史遺留情況的處理，應僅限於那些已設於作住宅、居住或工業用途的不動產的地面層內的商業營業場所，因其商業營業場所位於樓宇地面層，對樓宇其他用戶影響較小。
33. 按委員會和政府的理解，是次修法乃基於有需要確保房地產中介人能繼續維持生計，即使其是在未能符合第16/2012號法律規定的情況下，將其商業營業場所下設於用作住宅、居住或工業用途的不動產的地面層上。
34. 事實上，委員會和政府均認為有必要給予該等房地產中介人一充足的時間，使其可符合第16/2012號法律的規定；因此，至二零一九年八月三十一日前，該等房地產中介人應有充足時間去設置一符合澳門特區現行法律規定的商業營業場所。
35. 這是給予該等房地產中介人五年期限的理由，有關期限



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

美  
A  
M  
C  
S  
3  
C  
宋  
Alan

自未來法律生效日起計。

36. 對於商業場所符合本法律第十七條第一款規定的房地產中介人，現分析的法案在修改第四十一條第四款規定時訂明，其所獲發的臨時准照的有效期限只有三年。事實上，在委員會和政府看來，該等房地產中介人無需承受因應法律規定而調整其業務經營場所而造成的不便，尤其是無需承受可能失去客戶的不便。

37. 但對基於歷史原因而將商業營業場所設於用作住宅、居住或工業用途的不動產地面層內的房地產中介人來說，他們則需承受這一不便，因從其現時處境來看，該等房地產中介人即需要配合法律的規定而遷移商業營業場所、同時又需將遷移商業營業場所所造成的負面影響儘量減至最低。

38. 第 16/2012 號法律於 2013 年 7 月 1 日生效，在 12 個月之後，提案人擬：

1. 透過修改第四十一條第四款的規定，讓臨時准照的 3 年有效期改為自未來法律（現分析的法案<sup>13</sup>）生效之日起

<sup>13</sup> 按第 16/2012 號法律第四十一條第四款的規定，有效期的計算是自 2013 年 7 月



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

美  
Ar  
M  
CS  
H  
3  
ca  
梁  
Alan

算，但不妨礙對未能符合第 16/2012 號法律第十七條第一款的規定，在法律生效前已將商業營業場所設於住宅、居住或工業用途樓宇地面層，且擬(繼續)在該處經營房地產中介業務的實體，發出有效期可為五年<sup>14</sup>的臨時准照；

2. 透過修改第四十一條第五款的規定，讓符合第 16/2012 號法律為經營房地產中介業務所規定要件的臨時准照持有人可繼續從事房地產中介業務，並向其發出房地產中介人准照<sup>15</sup>或房地產經紀准照<sup>16</sup>，有效期為第四款或第九款所規定者；

3. 透過在第 16/2012 號法律第四十一條新增第九款，規定第二款和第三款<sup>17</sup>所指實體的商業營業場所如在本法律公佈之日已設於住宅、居住或工業用途的不動產的地面層內，且擬在該處從事房地產中介業務者，亦可獲發相應

1 日起計。

<sup>14</sup> 按擬在第四十一條新增的九款，“有關臨時准照的有效期至二零一九年八月三十一日”。

<sup>15</sup> 第 16/2012 號法律第四條。

<sup>16</sup> 第 16/2012 號法律第十一條。

<sup>17</sup> 於 16/2012 號法律公佈之日，即 2012 年 11 月 12 日，符合從業要件及已獲發房地產經紀臨時准照的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，以及於 2012 年 11 月 12 日前，符合從業要件，且已獲發房地產中介人臨時准照的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。



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

的臨時准照，有關臨時准照的有效期為五年，即至二零一九年八月三十一日。

39. 委員會和政府均認為現分析的第 16/2012 號法律第四十一條的修改，是基於過渡性需要，讓“少數由於不符合《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的申請者”可有機會在法定期間內進行調整，以便其可符合第 16/2012 號法律的規定。

### III

#### 細則性審議

40. 委員會按《立法會議事規則》第一百一十九條的規定，審視及分析了法案的具體內容與其背後的原則是否相符，以確保相關規定在法律技術層面上是妥善的。
41. 提案人於 7 月 25 日向立法會提交的法案最後文本，而該文本已按委員會與政府所達成的共識作出改善，即將第 16/2012 號法律第四十一條新的第九款所定的有效期改

美  
An  
PAS  
es  
☆  
3  
ca  
字  
Alan



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

為 2019 年 8 月 31 日。

42. 事實上，法案最初文本在第 16/2012 號法律第四十一條新的第九款所定的有效期原本為 2019 年 6 月 30 日。

43. 獲得委員會認同的政府的立法意向，原本是給予商業營業場所設於作住宅、居住或工業用途的不動產地面層內的房地產中介人五年時間去進行調整，以期其能符合第 6/2012 號法律的規定，而有關的期限是自未來法律生效日起計。

44. 由於立法需時，且可知悉未來法律只會在 8 月生效，所以原文本所訂的有效期將少於 5 年，故委員會和政府決定將法案第四十一條所新增的第九款的有效期改為 2019 年 8 月 31 日。

#### IV

#### 結論

45. 委員會經對法案進行分析，作出如下結論：

美  
Ar  
M  
CS  
A  
3  
ca  
宋  
Clem





澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

- (一)認為《修改第 16/2012 號法律》法案已經具備在全體會  
議作細則性審議及表決所必需的要件；
- (二)建議邀請政府代表列席細則性審議法案的全體會議，以提  
供必需的解釋。

*A*  
*M*  
*CS*  
*ca*  
*宋*  
*Alan*

二零一四年八月四日於澳門

委員會

*關翠杏*

關翠杏

(主席)

*陳美儀*

陳美儀

(秘書)

*高開賢*

高開賢



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

吳  
M  
S

歐安利

徐偉坤

區錦新

何潤生

陳亦立

馬志成

宋碧琪