

本會推出新修訂之“不動產中介服務業行業守則”

發佈日期：2016年7月4日

為維護消費者權益，本會根據《消費者的保護》法律，致力協助各行業制定“行業守則”（行規），透過提升行業的自律與消費維護意識，為消費者建立起一道有效的保護屏障。鑑於《房地產中介業務法》於近年生效，為更有效保障消費者及令相關行業之“誠信店”商號能夠提供更專業的服務，經向房屋局及業界諮詢，本會於3月底正式推出新修訂的“不動產中介服務業行業守則”（行規）。

新的“行業守則”由原有的十二條規條增加至十七條，因應《房地產中介業務法》之規定而清楚列明了業界“誠信店”須遵守之行為，如商號所刊登之物業資訊必須清晰及準確，以及要以澳門幣標示價格，規範了商號之責任及優化消費者的資訊權。本會希望透過制定相關“行業守則”，提升行業質素，保障消費者權益，促成和諧的消費環境。

“不動產中介服務業行業守則”內容

- (一)：嚴格遵守澳門特別行政區的法例。尤其遵守經第 7/2014 號法律修改的第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》及經第 17/2014 號行政法規修改的第 4/2013 號行政法規《房地產中介業務法施行細則》。
- (二)：應與客戶（註 1）簽訂房地產中介合同，以保障雙方利益，並應向其詳細解釋合同內的各项條款。該書面合同應以本澳至少一種官方語言撰寫，若買賣雙方對任一官方語言不清楚，可另協助提供英語的翻譯本，以供其清楚知悉內容。
- (三)：房地產中介合同內應列明有效期、房地產中介人提供買賣／租賃中介服務的職責、房地產中介人與客戶議定的佣金和訂金、收取佣金和訂金的時間和方式，以及《房地產中介業務法》所規定須載明之事項。
- (四)：房地產中介人（可要求賣方協助）應向買方提供有關物業擁有權資料，包括有關物業的預約買賣合同*、由物業登記局發出之“物業登記書面報告”（查屋紙）或“物業登記證明書”，及給予（若有的情況）關於改建及維修費用的資料。

*地產中介人在收集、保存、處理及轉移個人資料應符合第 8/2005 號法律的規定。

- (五)：應向客戶提供一切簽訂的文件副本。
- (六)：應要求客戶（賣方）提供明確清晰的指示，特別是議價過程中的出價或還價。
- (七)：房地產中介人在協議容許下收取訂金或任何款項時（倘涉及代理客戶簽訂合同，必須向他方立約人出示合法之授權書），必須立即告知客戶，所有已收妥款項均須向買賣雙方提供具有地產經紀簽名及其准照編號的清晰單據作證明。
- (八)：凡不動產買賣或租賃，業主或出租人須出示“物業登記書面報告”（查屋紙）或“物業登記證明書”方可交易。
- (九)：不動產買賣成交：買賣雙方應按合同內容所規定，給付佣金予提供服務的房地產中介人。
- (1)： 除非在房地產中介合同有其他協議，買賣雙方必須在落訂時各先付部份佣金給房地產中介人；餘下部份佣金於公證署或律師樓辦理買賣合同或於發展商辦理合同轉名手續時付清。
 - (2)： 買賣雙方已付之部份佣金，除非在房地產中介合同有其他協議，否則不能向房地產中介人取回；但房地產中介人違反《房地產中介業務法》及本“守則”的情況除外。
 - (3)： 除非在房地產中介合同有其他協議，買賣雙方於不動產成交一經落訂，如遇買方“撻訂”或賣方賠訂，反悔一方已付之佣金不得向房地產中介人取回，且須支付雙方全部佣金給房地產中介人。
- (十)：不動產租賃成交：必須按房地產中介合同所規定支付佣金予提供服務的房地產中介人。
- (1)： 除非在房地產中介合同有其他協議，業主和承租雙方在落訂時先付部份佣金給房地產中介人，餘下部份佣金於雙方簽妥租約時付清。除房地產中介人違反《房地產中介業務法》及本“守則”的情況外，業權人和承租人已支付的部份或全部佣金，皆不能向房地產中介人取回。
 - (2)： 除非在房地產中介合同有其他協議，租賃雙方於不動產租賃成交一經落訂，如遇承租方“撻訂”或業主賠訂，反悔一方已付之佣金不得向房地產中介人取回，且須支付雙方全部佣金給房地產中介人。

(十一)：除非在買賣合同有其他協議，不動產買賣成交，買方須負責繳付印花稅、立契稅、登記費、造契律師費等。而賣方須負責繳付轉名前之房屋稅、地租及其他費用（包括積欠的管理費、水電費、中央石油氣費等）。

(十二)：所有刊登不動產的廣告宣傳資料必須與物業登記證明書及事實相符，不得存在模糊或誤導資訊。

(十三)：所有刊登於廣告（包括張貼於店舖內）之出售及租賃不動產的資料應適時更新，避免刊登已出售或已租賃之資料誤導客人。

(十四)：應以澳門幣標示價格，並以澳門幣價格為準，其他貨幣如香港幣只作參考之用。

(十五)：如有標示不動產的「呎價」，應明確列出其計算基礎，即清楚指出以不動產的實用面積或是以建築面積計算。

(十六)：地產同業應衷誠互助友好合作、堅守職業操守，講究專業誠信，提供最佳服務。

(十七)：所有客戶倘對有關房地產中介人未按本“守則”辦事，可向消費者委員會投訴反映。

*備註（1）客戶：指與房地產中介人訂立房地產中介合同的自然人，包括業主或其代理人、有意購買或承租房地產之人士或其代理人。