

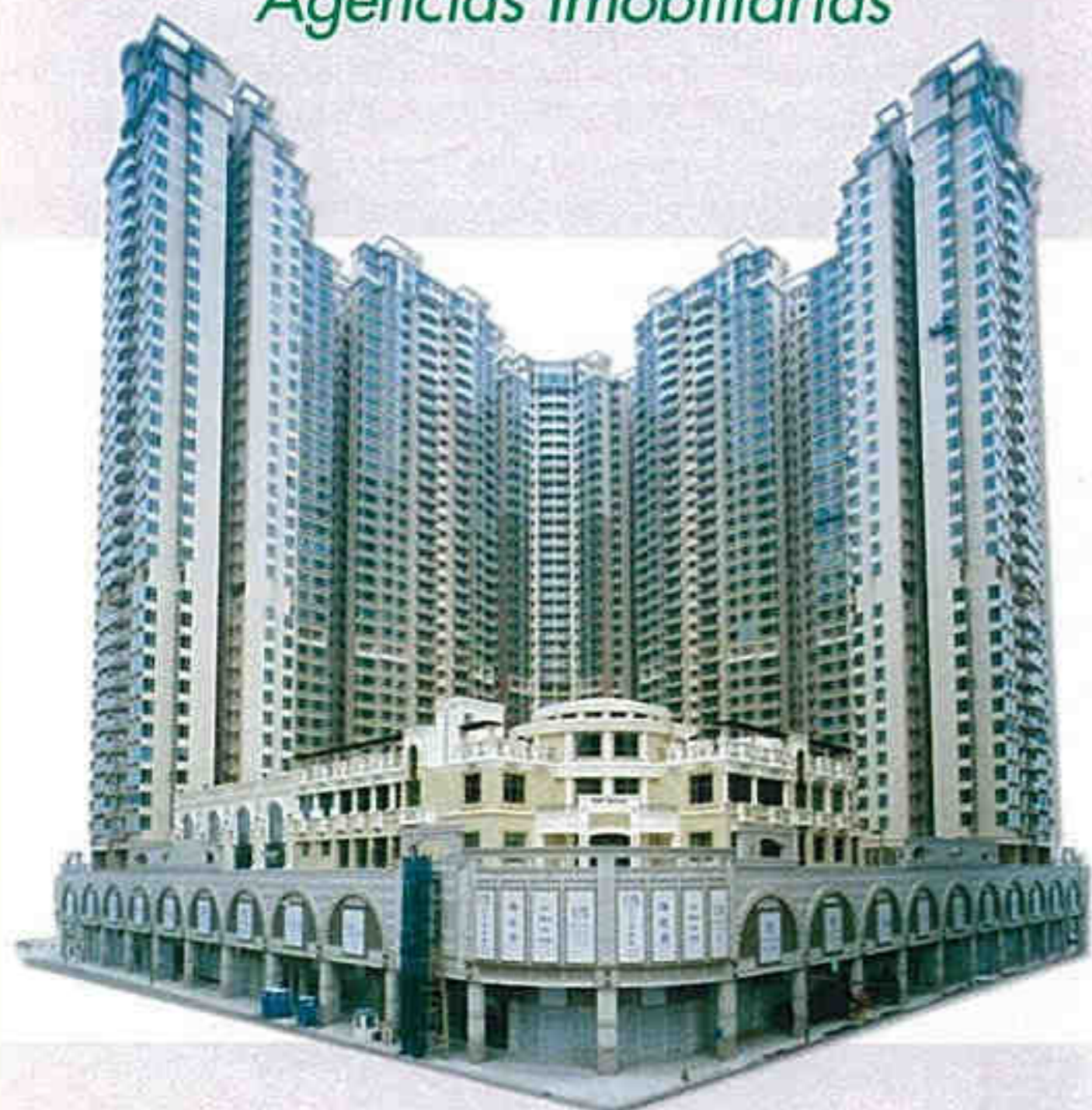
不動產中介服務業“行業守則”(行規)

"行業守則" (行規)



"Code of Practice" for
Intermediary Services
in Real Estate Operations

"Código de Práticas" para
Agências Imobiliárias



不動產中介服務業

- 1 應與*委託人簽訂《不動產中介服務委託協議》，以保障雙方利益，並應向其詳細解釋協議內的各項條款。
- 2 協議內應列明有效期、地產公司提供買賣/租賃中介服務的職責及條款；地產公司與委託人議定的中介服務費和訂金及收取中介服務費和訂金的時間和方式。
- 3 應要求委託人提供由業主擁有的物業資料予地產公司，包括發展商的買賣合約或契、由物業登記局發出之物業登記證明書，及給予（若有的情況）關於改建及維修費用的資料。
- 4 應向委託人提供一切簽訂的文件副本。
- 5 應要求委託人提供明確清晰的指示，特別是議價過程中的出價或還價。
- 6 地產公司在協議容許下代收取訂金或款項時，必須立即告知委託人並提交已收妥款項之證明。
- 7 應要求有意置業/承租人填寫不動產視察記錄表，並須要求出示身份證明文件核實。
- 8 凡不動產買賣或租賃，業主或出租人需出示物業證明文件正本（如發展商的買賣合約或契）方可交易。

備註*委託人：是指要求不動產中介公司提供服務的人

- 9 不動產買賣成交：買賣雙方應按協議內容所規定，給付中介服務費（佣金）給予提供服務的地產公司。
 - (1)：在地產公司落訂時，買賣雙方必須各先付部份中介服務費給地產公司；餘下部份中介服務費於律師樓辦理預約買賣合約或於發展商辦理合約轉名手續時付清。
 - (2)：買賣雙方已付之部份中介服務費，無論任何原因，皆不能向地產公司取回；除非律師或發展商等反對該不動產之成交則作別論。
 - (3)：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，買賣雙方已付之中介服務費不得向地產公司取回；買賣任何一方反悔而導致交易中斷，雙方必須在介紹的地產公司按所簽合約規定辦理終止買賣的手續，同時買賣雙方仍要履行繳付餘下的中介服務費給地產公司的責任。
- 10 不動產租賃成交：必須按協議內容所規定付給服務費予提供服務的地產公司。
 - (1)：承租人於地產公司落訂時，業主和承租雙方先付部份服務費給地產公司，餘下部份服務費於雙方簽妥租約時付清。如非地產公司出現違規情況下，業權人和承租人已付之部份服務費，皆不能向地產公司取回。
- 11 不動產買賣成交，買方需負責繳付印花稅、立契稅、登記費、造契律師費等。而賣方需負責繳付轉名前之房屋稅、地租（包括積欠的管理費、水電費、中央石油氣費）等。
- 12 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。
- 13 所有委託人及地產同業倘對有關地產公司未按本“守則”辦事，可向消費者委員會投訴反映。



澳門特別行政區政府消費者委員會根據《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權意識，為消費者建立起一道有效的保護屏障。

Under the Consumer Protection Law of the Macao Special Administrative Region, the Macao Consumer Council helps the traders establish appropriate codes of practice for their businesses. Through enhancing industry self-regulation and strengthening their sense of consumer protection, the Council has built up an effective barrier to protect consumers.

總辦事處：鵝眉街6-6號A怡景園大廈地下
祐漢辦事處：祐漢第一街18號萬壽樓地下
熱線電話：(853)89889315 (24小時電話錄音)
傳真：(853)28307816 澳門郵政信箱：3065號
網址：<http://www.consumer.gov.mo>
電郵：info@consumer.gov.mo
Head Office: Rua Inácio Baptista no. 6-6A
Edf. Seaview Garden, R/C Macau
Iao Hon Branch: Rua Um (Bairro Iao Hon)
no. 18, R/C Macau
Tel: (853)89889315 (24 hours recording)
Fax: (853)28307816 P.O.Box: 3065
Website: <http://www.consumer.gov.mo>
E-mail: info@consumer.gov.mo

附件四

不動產 (物業) 臨時租賃合約藍本★：請刪除不適用的部分

編號： ___ 字 ___

本合約訂於 _____ 年 _____ 月 _____ 日

合約第一方為業主： _____ 持有 (_____) 身份證編號 _____ / ★商業及動產登記局編號 _____

地址在 _____ 電話： _____

合約第三方為承租人： _____ 持有 (_____) 身份證編號 _____

地址在 _____ 電話： _____

合約第三方為中介人 _____

地址在 _____ 電話： _____

合約三方同意條款如下：

1. 根據下述條款，業主承諾出租而承租方承諾租入物業 (物業標示編號： _____) 位於： _____ (以下稱“該物業”)。

2. 每月租金：澳門幣/港幣 _____ (★不包括 /包房屋稅及管理費)，以上期形式每月繳付。

3. 租期：由 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日，共 _____ 個月。期滿業主或承租方任何一方解約，須提前 _____ 個月書面通知對方。

1. 按金：澳門幣/港幣 _____ (相等於 _____ 月之租金)，於簽署正式租約時支付，上述按金業主將於租約終止★天內/交鎖匙時無息退還予租方。

2. 初步訂金：澳門幣/港幣 _____，於簽署本合約時支付予業主，而此初步訂金將作為按金之部份款項。

6. ★該物業除作住宅 / 商業 / 辦公室 / 工業 / 倉庫用途，不得作其它用途。

7. 承租方在租期內不得將該物業或任何部份轉讓或分租或將其使用權轉交予他人。

8. 交吉前有關該物業之雜費 (包括水、電及煤氣費) 由業主負擔，交吉後由承租方負擔。於 _____ 年 _____ 月 _____ 日或之前，業主須將該物業之鎖匙交吉予承租方。

9. 基於中介人在促成該物業租賃中提供服務，中介人有權向業主收取相當於 _____ 壹 _____ 個月租金並向承租方收取相當於 _____

壹 個月租金作為佣金，該佣金在簽立本租賃合約時即時付清（佣金須另發收條），之後第三方之責任完成，而本合約之第三方亦因而取消。

10. 承租方必須每月____日準時繳付租金，如逾期超過_____天或超過_____天不交租，業主有權徵收50%或100%的為租金為滯納金，承租方不得異議（根據澳門特別行政區民法典第三章第996條）。
11. 無論在任何情況下，若業主或租方未能履行本合約之條款出租或租入該物業，則悔約的一方須即時付予中介人相當壹 個月租金作為賠償代理之損失。
12. 如業主及租方在簽署本合約後未得中介人書面同意下達成協議取消本合約所涉及的交易，業主及租方需在交易取消時各自負責支付承諾中介人之佣金。
13. 凡中介人所收之按金及上期只為代收性質，必須由業主簽名收妥後才作實後合同才生效（即為本合同生效的條件），否則代收之訂金按原數退回，中介人不需負任何責任。
14. ★該物業租賃期限連同附頁之傢俬及電器一同出租。
15. ★茲聲明本合約之中介人為雙方中介人/只是業主中介人/只是租方中介人。
16. 本合約未儘事宜，根據澳門特別行政區政府現行法律處理。
17. 如出現爭議，三方同意交澳門消費者委員會爭議仲裁中心進行仲裁及適用澳門法律。
18. 備注：_____

業主簽署接受及日期、中介人簽署接受及日期 及承租方簽署接受及日期

	承租方	業主	中介人
姓名：			
身份證號碼			
簽署：			
日期：			
附授權人的 授權書認證 繕本			

茲收到租方訂金澳門幣 / 港幣_____

支票號碼/現金_____銀行

業主簽收及日期_____

重要事項：

如簽署人為非業權人，必須持有業權人給予有效的公證委託授權書。

備注：

___ / ()：藍本內數值或文字僅屬參考，可自行填上經協議後之數值或文字。

附件三

不動產 (物業) 臨時買賣合約藍本★：請刪除不適用的部分

編號： _ _ _ 字 _ _ _

本合約訂於 _____ 年 _____ 月 _____ 日

賣方 (業主) : _ _ _ 持有 (_____) 身份證編號 _ _ _ _ _

★商業及動產登記局編號 _ _ _ _ _

地址在 _ _ _ _ _ 電話 _ _ _ _ _

買方 : _ _ _ 持有 (_____) 身份證編號 _ _ _ _ _

地址在 _ _ _ _ _ 電話 _ _ _ _ _

中介人 _____

★商業及動產登記局編號 _ _ _ _ _

地址在 _ _ _ _ _ 電話 _ _ _ _ _

買賣雙方通過中介人，同意以下列條款出售及購入下列不動產作預約買賣：

1. 不動產 (物業標示編號 : _ _ _ _ _)
2. 位於 : _ _ _ _ _ 以下稱“該物業”) 。
3. 成交價：該物業之成交價為澳門幣/港幣 _____ 。
4. 付款方式：買方須按下述方式付款予賣方：
 - a. 買方於簽署本合約時即付訂金澳門幣/港幣 _____ 。
 - b. 買方於簽署正式買賣合約時或之前，即 _____ 加付訂金澳門幣/港幣 _____ 。
 - c. 買方於完成交易時或之前，即 (時間) _____ 年 _____ 月 _____ 日。
在賣方之代表律師行/ 公正署簽契付清樓價餘款澳門幣/港幣 _____ 。
5. 負擔或債項：該物業是以免除所有負擔或債項之情況下售予買方、買方之提名人或其承讓人。
6. ★交吉：買賣完成時，賣方須將該物業交吉予買方 / 買方同意連同該物業現有之租約一起購入該物業。
7. ★賣方是以確認人身份售出該物業。
8. 相關稅費：買賣雙方各自負責其律師費，
賣方代表律師為： _____ 電話： _____
買方代表律師為： _____ 電話： _____
印花稅、立契費、登記費、副契費等則由買方負責。
9. 買方悔約：如買方未能執行本合約之條款完成買賣，賣方除將買方已付之訂金沒收外，並有權將該物業再行售予他人。

10. 賣方悔約：如賣方在收取訂金後，不依本合約之條款完成買賣則賣方除須退還買方所付之訂金全數外，並須以同等數目之金額賠償予買方，另負責繳付/退還本合約之印花稅。
- 11a. 中介人佣金：基於中介人在促成該物業買賣中所提供之服務，中介人有權向賣方收取澳門幣/港幣_____的1%成交價_____，並向買方收取澳門幣/港幣_____的1%成交價_____作為佣金(分別為“賣方佣金”及“買方佣金”)。
- 11b. 賣方佣金及買方佣金之繳付不得遲於簽署正式買賣合約日期_____。
- 12 a. 無論在任何情況下，若賣方或買方未能履行本合約之條款賣出或買入該物業，則悔約一方須即時付予中介人包括買方和賣方承諾之佣金_____作為賠償中介人之損失。
- 12b. 如買賣雙方在簽署本合約後未得中介人書面同意下達成協議取消本合約所涉及的交易，買賣雙方需在交易取消時各自負責支付中介人各自承諾之佣金。
13. 該物業是以現狀售予買方。
14. 本買賣包括附表內所列之動產、傢俬及裝設。(詳見備註)
15. ★茲聲明本合約之中介人為買賣雙方中介人/只是賣方中介人/只是買方中介人。
16. 如出現爭議雙方同意交澳門消費者委員會爭議仲裁中心及適用澳門法律。
17. 備注：_____
- _____
- _____

賣方簽署接受及日期 中介人簽署接受及日期 買方簽署接受及日期

	買方	賣方	中介人
姓名：			
身份證號碼			
簽署：			
日期：			
附授權人的 授權書認證 繕本			

茲收到買方訂金澳門幣/港幣_____

(支票號碼/現金_____)

賣方簽收及日期 (訂金) _____

重要事項：

如簽署人為非業權人，必須持有業權人給予有效的公證委託授權書。

備注：

___ / ()：藍本內數值或文字僅屬參考，可自行填上經協議後之數值或文字。

附件一

不動產 (物業) 中介服務(放盤)委託協議藍本★：請刪除不適用的部分

編號： _ _ 字 _ _ _ _

甲方(委託人)： _____ 持有 () 身份證編號 _____

地址： _ _ _ _ _ 電話： _ _ _ _ _

乙方(中介人)： _ _ _ _ _

地址： _ _ _ _ _ 電話： _ _ _ _ _

茲有甲方委託乙方 為甲方★獨家/非獨家中介人推銷下述不動產 (物業)：

(如屬獨家關係，則即使物業在有效期內並非經由乙方出售/租，甲方/業主仍可能向乙方支付佣金)

1. 物業所在地址： _____

查屋紙面積： _____ 平方米；落成年份： _____ 按揭銀行 _____

樓宇：樓高 _____ 層，每層 _____ 伙，電梯 _____ 部

間格： _____ 套房， _____ 房， _____ 廳

景觀： _____ ，座向 _____

改建/僭建物： _____

出售形式： () 交吉

() 連租約，租期由 _____ 至 _____

每月租金 澳門幣/港幣 _____ (★包/不包房屋稅、地租及管理費)

2. 物業標示編號： _ _ _ _ _

3. 放盤出租 / 出售澳門幣/港幣： _ _ _ _ _

4. ★ 甲方同意上述物業在簽署本委託協議日起計，在有效 3 個月內，一經出售 / 出租，基於經已委託乙方 (包括刊登廣告或看樓)，透過乙方進行交易，甲方須於簽署買賣/租約協議時向乙方支付 0.5 %之物業成交價或 半 個月的出租物業租金作為佣金，尾數於律師樓；發展商公司或地產中介公司簽署正式合約/租約時付清物業售價的0.5%或半個月的出租物業租金(佣金另發收據)，之後乙方責任完成，本合約自動失效。

5. 上述協議一經雙方簽署，即時生效，一式兩份，甲、乙雙方各執一份為憑。

6. 如出現爭議雙方同意交澳門消費者委員會爭議仲裁中心及適用澳門法律。

	甲方	乙方
姓名：		
簽署：		
日期：		

重要事項：

如簽署人為非業權人，必須持有業權人給予有效的公證委託授權書。

備注：

獨家：(僅供參考)

___ / ()：藍本內數值或文字僅屬參考，可自行填上經協議後之數值或文字。

提供不動產中介服務記錄書 (睇樓紙) 藍本★：請刪除不適用的部分

編號：__ 字 __ _ _ _

甲方(接受服務人)：_____ 持有 _____ 身份證編號：_____

地址：_____ 電話：_____

乙方(中介服務公司)：_____

地址：_____ 電話：_____

甲乙雙方同意達成以下委託協議：

- ★甲方以[買方/承租方]身份委託乙方代表甲方物色物業，乙方同意介紹附表 I 所列物業資料予甲方及盡力安排進行實地視察。
- ★乙方會盡力提供資料予甲方參考，甲方自行研究了解有關的資料後，甲方可向乙方提出要約的要求，乙方將按甲方之要求向業權人[賣方/出租方] 商議[買賣/租賃]條款，並協助促成交易。
- ★基於乙方向甲方提供附表 I 之物業資料，如甲方或甲方之*親屬/公司/委託人/受託人買入或承租附表 I 之物業，甲方同意支付附表 I 之佣金給乙方，收費標準為相等於該物業成交的 1% 或 1 個月租金之金額。
- 在有效期 3 個月內，如甲方或甲方之*親屬/公司/委託人/受託人間接、私下或委託中介人買入或承租附表 I 物業，甲方須按物業成交價的 1% 或 1 個月租金支付給乙方作為違約補償金。
- 甲方同意乙方可擔任[買賣/租賃]雙方之中介人，並可同時向 賣方/出租方 收取佣金，甲方對此並無異議。
- 雙方均接受上述條件，為據作備，簽名作實。本文件一式三份，各執一份，第三份為填寫服務跟進表之用存放在提供服務中介公司，同為正本，同具法律效力。
- 如出現爭議雙方同意交澳門消費者委員會爭議仲裁中心進行仲裁及適用澳門法律。

	甲方	乙方
姓名：		
簽署：		
日期：		

附表 I: 物業

不動產地址	看樓時間 (年/月/日)	陪同看樓工作 人員姓名	同意佣金	甲方 (接受服務人) 簽名
(1)			(物業售價的1% 或壹個月租值)	
(2)			(物業售價的1% 或壹個月租值)	
(3)			(物業售價的1% 或壹個月租值)	
(4)			(物業售價的1% 或壹個月租值)	
(5)			(物業售價的1% 或壹個月租值)	

重要事項：

1. *註：親屬包括父母、子女、兄弟姊妹及配偶關係等；
2. 如簽署人為非業權人，必須持有業權人給予有效的公證委託授權書。

備注：

— — — / ()：藍本內數值或文字僅屬參考，可自行填上經協議後之數值或文字。