

## 書面質詢

最近，《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》正式實施，其中引入的租約合同強制“認筆跡”的規定，原本既有利於加強當局對房屋租賃申報監管，又有助於節省租約糾紛的處理時間，更好地保障業主權益。但是，有不少意見反映，由於配套性的行政機制沒有做好，相關的程序十分繁鎖，反而打擊了很多市民申報租約的意欲，導致“隱形租約”的情況增加，對房地產市場的健康營運造成了一定的負面影響。

據瞭解，當局早前表示公證署“認筆跡”的服務十分快捷，一般只需要數分鐘便能完成。但是，有房地產業界人士反映，事實並非如此，原本一份租約半小時就能辦妥。但是如今市民去公證署辦理“認筆跡”手續通常都要兩、三個小時的時間，導致很多時候兩日都未能處理完一份租約的手續，無論是普通市民，還是地產業界，都覺得程序十分繁瑣。

另外，也有意見指出，根據《公證法典》第163條的規定，只有繳納完印花稅的租約合同，才能進行“認筆跡”。而印花稅則是根據租約合同上訂明的租期進行徵收。因此實踐當中經常會出現租客提前退租，業主希望退還部分印花稅的情況。對此，早在“新租務法”實施前，當局就曾表示會儘快跟進研究退回業主由租賃關係終止之日起至租約期滿之日止已繳納的印花稅，惟至今仍不見相關措施出台。目前，“新租務法”將租約年期由兩年延長至三年，廣大被迫簽訂長期租約的小業主，感到稅務負擔沉重，十分無奈。

### ✧ 議員辦公室

澳門羅理基博士大馬路第一國際商業中心 21 樓 2104 室  
Av. Dr. Rodrigo Rodrigues, S/N Edif. First International Commercial Centre, 21º Andar, Sala 2104, Macau  
電話 / Tel.: (853) 2876 1999 傳真 / Fax: (853) 8798 1580

### ✧ 黑沙環服務處

澳門永康街麗華新邨第二座地下  
Estrada Marginal do Hipódromo 73 - 97, Rua da Saúde, EDF, LAI VA SAN CHUN (BLOCO 2)  
電話 / Tel.: (853) 2842 3999 傳真 / Fax: (853) 2842 3777

### ✧ 筷子基服務處

澳門和樂大馬路 109L 號宏建大廈 G 座 0F 樓 D 室  
Avenida Concordia N.º 109L E 109ML, Fase Crc-Drc Edif. Wang Kin Macau  
電話 / Tel.: (853) 2826 7283 傳真 / Fax: (853) 2826 5154

### ✧ 新口岸服務處

澳門羅理基博士大馬路第一國際商業中心 21 樓 2101 室  
Av. Dr. Rodrigo Rodrigues, S/N Edif. First International Commercial Centre, 21º Andar, Sala 2101, Macau  
電話 / Tel.: (853) 2876 1999 傳真 / Fax: (853) 8798 1580

### ✧ 離島服務處

澳門氹仔南京街 74-78 號皇族  
Na Taipa, Rua de Nan Keng N.º 74-78  
電話 / Tel.: (853) 2882 5039 傳真 / Fax: (853) 2882 5037

### ✧ 內港服務處

澳門河邊新街 2-16 號地下 B 舖  
Rua do Almirante, S.º q.º N.º 2-16/R/C, Loja B, Macau  
電話 / Tel.: (853) 2893 9203 傳真 / Fax: (853) 2893 9206

### ✧ 東北區服務處

澳門慕拉士前地 26 號南澳花園地下 AA 座  
Praçeta de Vençosa Lou de Moraes N.º 26, Nam Ou Fa Un Res-do-Chão AA, Macau  
電話 / Tel.: (853) 2845 5803 傳真 / Fax: (853) 2845 5845

### ✧ 三盞燈服務處

澳門飛能便度街 23 號金樂大廈 2 座 B 樓 A1 室  
Rua de Fernão Mendes Pinto N.º 23, Kam Lok B Loco, A1, Macau  
電話 / Tel.: (853) 2852 8008 傳真 / Fax: (853) 2852 8308



為此，本人提出如下質詢：

一、為配合租約強制“驗筆跡”制度的順利實施，以及保障房地產市場的健康營運，當局將如何完善相關的配套性行政機制？如何進一步優化“認筆跡”的手續，以確保程序的快捷性？

二、對於租客提前退租的情況，為更好保障業主的合法權益，當局能否公佈有關退還部分印花稅措施的研究進展與出台時間表？有關措施是否具有溯及力，能夠覆蓋出台前的提前退租情況？

澳門特別行政區立法會議員



施家倫

二零一八年三月九日

☉ 議員辦公室

澳門羅理基博士大馬路第一國際商業中心 21 樓 2104 室  
Av. Dr. Rodrigo Rodrigues, S/N, Edif. First International Commercial Centre, 21º Andar, Sala 2104, Macau  
電話 /Tel: (853) 2876 1999 傳真 /Fax: (853) 8798 1580

☉ 黑沙環服務處

澳門永康街麗華新邨第二座地下  
Estrada Marginal do Hipódromo 73-97, Rua da Saúde EDF, LAI VA SAN CHUN (BLOCO 2)  
電話 /Tel: (853) 2842 3999 傳真 /Fax: (853) 2842 3777

☉ 筷子基服務處

澳門和樂大馬路 109L 號宏建大廈 G 座 GF 樓 D 室  
Avenida Concorórdia N.º 109L, E 109M, Fase Gr. Drc Edif. Wang Kin Macau  
電話 /Tel: (853) 2826 7283 傳真 /Fax: (853) 2826 5154

☉ 新口岸服務處

澳門羅理基博士大馬路第一國際商業中心 21 樓 2101 室  
Av. Dr. Rodrigo Rodrigues, S/N, Edif. First International Commercial Centre, 21º Andar, Sala 2101, Macau  
電話 /Tel: (853) 2876 1999 傳真 /Fax: (853) 8798 1580

☉ 離島服務處

澳門氹仔南京街 74-78 號皇族  
Na Tapai, Rua de Nam Keng N.º 74-78  
電話 /Tel: (853) 2882 5039 傳真 /Fax: (853) 2882 5037

☉ 內港服務處

澳門河邊新街 2-16 號地下 B 舖  
Rua do Almirante Sérgio N.º 2-16/R/C, Loja B, Macau  
電話 /Tel: (853) 2893 9203 傳真 /Fax: (853) 2893 9206

☉ 東北區服務處

澳門慕拉士前地 26 號南澳花園地下 AA 座  
Praçeta de Venceslau de Moraes N.º 26, Nam Ou Fa Un Res-do-Chão AA, macau  
電話 /Tel: (853) 2845 5803 傳真 /Fax: (853) 2845 5845

☉ 三盞燈服務處

澳門飛能便恩街 23 號金樂大廈 2 座 B 樓 A 舖  
Rua de Fernão Mendes Pinto N.º 23, Kam Lok B Loco, A1, Macau  
電話 /Tel: (853) 2852 8008 傳真 /Fax: (853) 2852 8308

民心是我心