

書面質詢

2013年《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》(俗稱《樓花法》) 出台, 當中規定樓花必須獲得預先許可才能銷售, 避免樓盤出現“爛尾”或一屋多賣等問題, 的確為買賣雙方帶來了一定保障。但《樓花法》實施幾年情況看, 因在樓花銷售價格、銷售對象等方面仍然沒有細化規管, 同時亦缺乏對發展商預售樓花的資產限制等必要約束, 以致樓花在銷售過程中, 存在不少監管真空, 隱患巨大。

現時《樓花法》並無規範樓花的推出時間、數量等基本要求, 導致有些發展商有了更多自由空間, 在推出新盤時, 往往只是先公開一小部分觀望市場反應後, 之後再以擠牙膏式決定是否推出剩餘的單位, 以此製造房源緊張氛圍, 造成樓市供不應求假象, 令到買家產生恐慌心理, 無形中推動了樓價上升, 甚至促成不少投機者的“炒樓”行為。

另一方面, 在樓花銷售過程中, 對發展商資產無限制規管的問題, “海一居”事件已經證明, 這一漏洞已被一些無良發展商利用。事實上, 不少樓花買家也擔心發展項目出現爛尾或其他情況, 發展商早早轉移公司資產, 製造無能力賠償假象, 最終導致買家血本無歸, 合法權益亦無法得到保障。

為此, 本人提出以下質詢:

1、《樓花法》實施接近五年, 發揮的作用值得肯定, 但當中存在的漏洞亦十分明顯, 仍有深化和完善空間。請問當局, 何時會啟動《樓花法》的檢討及修訂工作?

2、針對擠牙膏式售樓問題, 香港曾推出多項針對性措施, 如徵收一手空置稅, 又規定每次推售的住宅單位數目, 不能少於有關“預售樓花同意書”所涵蓋的住宅單位總數的20%, 否則便撤銷有關預售同意書。請問, 針對本澳同樣存在的擠牙膏式售樓傾向, 當局有何應對措施, 以避免出現囤盤、擠牙膏式賣樓, 抬高樓價?

3、在樓花監管方面, 香港規定樓花款項必須“專項專用”, 反觀本澳卻未獲當局重視。為最大降低資金風險, 保障樓花購買人合法權益, 避免出現下一個“海一居”, 請問當局會否考慮制定推出本澳“樓花預售資金管理”等制度, 填補本澳樓花銷售資金監管方面的法律空白, 以保障買賣雙方共同權益?

澳門特別行政區立法議員

宋碧琪

宋碧琪

二零一八年八月三日

民心是我心

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 Concorde No 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 Taipa, Rua de Nan Keng No 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 No 2-16/R/CLoja 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 Vencosau de Morais 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
Rua de Fernão Mendes Pinto No 23, Kam Lok B Loco, A1, Macau
電話 / Tel.: (853) 2852 8008 傳真 / Fax: (853) 2852 8308