

書面質詢

近年越來越多澳門居民考慮在內地置業，隨着“粵港澳大灣區、”“一小時生活圈”等概念的盛行，不少內地的房地產公司將銷售對象指向港澳居民，除了在港澳推銷樓盤外，由於珠海與澳門鄰近，拱北一帶隨處可見房地產的廣告和中介人向途人招徠，相信未來將有更多居民前往灣區城市置業或投資房地產。

然而，因應三地的法律制度不同，房地產買賣的手續和程序亦有所差異，澳門居民由於不熟悉內地的法律和買樓手續，不了解「五證二書」的規定，也難以查詢相關地產項目的土地狀況。在缺乏完善的規管下，一些房地產發展商或中介公司為了賺取暴利，往往會使用誇張甚至虛假的宣傳手法，加上各種天花亂墜的利誘方式，比如常見的“返租條款”，承諾向業主提供固定的租金回報；又或者用一些促銷手段，以“五萬抵十萬”、“十萬抵廿萬”去吸引買家。假若買家只聽從中介人的一面之詞，在購買及投資不動產的過程中會存在相當的風險，容易墮入買樓陷阱。

目前，消委會轄下的“消費爭議仲裁中心”有跨域調解及仲裁服務。但據了解，物業投資的種類複雜，除了住宅和車位外，如地下商鋪、商場內的劏鋪位等的買賣，未必符合內地法律中消費爭議的範圍。一般而言，房地產買賣過程更為複雜，始終與一般消費行為有異，本人建議政府與內地相關部門溝通合作，建立專門的不動產處理機制，為有意於內地置業的澳門居民提供適切保障，協助他們處理跨境投資涉及的糾紛和訴訟。

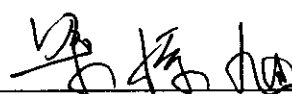
為此，本人向當局提出以下質詢：

一、粵港澳大灣區的發展是未來趨勢，為保障有需要赴內地置業或投資的澳門居民的利益，政府有何計劃和內地部門合作，建立相關的協作機制？

二、近年港澳居民在內地置業遇到糾紛的個案有增多的跡象，正如去年消委會曾以跨境仲裁機制協助本澳居民調解於橫琴購買房產時發生的消費糾紛。為讓

更多居民瞭解內地房地產銷售的相關法律，減少中招的機會，請問當局有何計劃加強宣傳和推廣？

澳門特別行政區立法會議員

Handwritten signature of Leung Sun Hei in black ink, written over a horizontal line.

梁孫旭

2019年1月25日