

書面質詢

房地產買賣交易，既是居民安居所需，關係到千家萬戶，也涉及商業運作、市場秩序，因此，不斷完善相關法規、制度，有效保障投資者和小業主的私有產權實屬必要。樓花買賣由於沒有實質的物業，買家購買的只是“空中樓閣”，從購買樓花至正式“擺鎖匙”上樓，通常會持續較長時間，當中充滿諸多的不確定性和各種風險。

為保障預約買受人的利益，《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》法律規定，發展商一定要將樓宇興建至一定比例時，才可推出樓花發售；並須在合同注明單位的總價、首期金額、按樓宇興建進度支付餘款的方式及在獲發使用准照後支付至少佔總價百分之三十的最後一期餘款的約定，即發展商在有關在建樓宇完工並獲得工務運輸局所發出的使用准照之前，最多只能收取總價款的百分之七十。但並沒有規定，出售樓花所得款項只能用作建樓支出，專款專用。過往就曾發生因對樓花款項欠缺監管，樓盤爛尾、甚或發展商將款項挪作他用等個案，令小業主收不到樓的同時，亦未能及時取回已付樓款，更為發展商會否破產賴帳而擔驚受怕。

規定出售樓花所得款項專款專用，一方面最低限度可保障預約買受人取回已付款項的本金，同時，發展商也可按其完成的進度逐步取得樓花款，對保障付出數以百萬計的樓款甚至要向銀行借下巨款的小業主有重要作用。此外，還可穩定整個樓宇銷售市場及金融體系。

二〇一三年政府制訂《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》法律時，已認同對樓花款進行監管的必要性，認為這是完善樓花銷售制度的其中一項重要內容。但是，當年考慮到對樓花款的監管牽連面甚廣，需要一系列的配套制度加以配合，而在澳門現行制度中，尚缺乏專業資格如建築師等的認證制度以及類似香港法律中所存在的信託制度，加上立法時間緊迫，因而認為尚欠缺條件將樓花款的監管問題列入法案的立法內容。並表示法案通過後將會繼續跟進和研究樓花款的監管問題，並會參考鄰近地區如中國內地及香港的相關監管制度及其經驗。

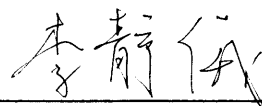
現時法律實施將近六年，而關於建築範疇專業資格認證制度亦已實施，加上隨著樓價不斷飆升，對於付出畢生積蓄、背負巨債買樓的小業主加強保障政府責無旁貸，故必須及時檢討完善法律，尤其應設立樓花銷售款項的監管制度，確保樓花市場健康發展的同時，亦能有效保障小業主的權益。

為此，本人向當局提出以下質詢：

一、《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》法律（俗稱“樓花法”）實施近六年，當年制訂法律時，政府雖認同對樓花款進行監管的必要性，但亦表示尚欠條件將監管問題列為法案內容；同時表示法案通過後將會繼續跟進和研究樓花款的監管問題。到底多年來，當局進行了哪些研究？有否推動修法加強監管的工作日程？有哪些主要內容需要作出補漏？

二、政府會否在法律中明確規定銷售樓花款項只能專款專用，確保發展商售賣樓花所得的款項只能用於在建樓宇，防止其將資金挪作他用，甚至是抽逃資金、攜款潛款，以減低在建樓宇“爛尾”的風險？

澳門特別行政區立法會議員



李靜儀

2019年5月3日