

## 書面質詢

自賭權開放後，旅遊博彩業空前發展，讓沉寂多時的本澳經濟得以強勁增長，吸引不少外來投資者進駐、大量旅客來澳消費，租務市場亦變得異常活躍，不論住宅抑或舖位，租金均瘋狂攀升且不斷出現諸如業主不合理加租、迫遷、「租霸」等租務糾紛，但現行有關租務的法律卻未能跟上社會發展，令諸如上述租務糾紛持續發生。

目前針對不動產的租賃活動由《民法典》所規範，當中對於租金金額以及加租幅度並無任何限制，完全是由租賃雙方自行訂立租賃合同決定。然而，社會普遍反映本澳現時的租務市場，不但加租頻繁，囤積居奇的心態更比比皆是，特別是舖位，寧願空置也不愿降價出租，令本已面對整體經營成本上升的本地中小企雪上加霜，經營環境每況愈下，部分中小企因租金不斷上漲，已被迫遷離黃金地段，有些富有本地色彩的老店舖甚至選擇結業，取而代之是各式各樣的大型連鎖店。

有學者認為本澳在自由市場的理念下不應干預租金的浮動，但其實針對加租幅度進行限制在本澳並非是新鮮事。過去的第 12/95/M 號法律《都市性不動產租賃制度》（已廢止）明文規定租金的調整一般是透過出租、承租雙方協議或每年依總督核准的系數行之<sup>1</sup>，可見過去亦曾透過公權力介入的方式達至保障承租方承擔的是合理的租金加幅。因此，社會近期有意見提出特區政府有必要研究修訂租務方面的法律法規，切實保障中小企應有的生存和發展空間，以及居民於租賃市場解決安居問題的出路。

除此之外，由於現行有關租賃市場的法律為業主提供的保障有限，一直以來都有業主出租單位後收不到租金，更甚出現「租霸」等問題，雖然業主可透過司法途徑追回出租單位，但礙於司法程序緩慢，有關訴訟動輒需時兩三年，且訴訟期間單位說不能再出租，令業主的權益嚴重受損，因此導致有部分業主為避免「請

---

<sup>1</sup> 第 12/95/M 號法律《都市性不動產租賃制度》第四十一條 A 款及 B 款

神容易送神難」的麻煩，寧願將單位長期空置。

針對上述問題，本人提出以下質詢：

- 一、自賭權開放後，本澳的租賃市場空前熱絡，衍生不少問題，為了讓法律制度能及時且有效地應對本澳租賃市場現存的種種問題，請問有關當局會否考慮將租賃相關規定從《民法典》中抽出，制訂獨立的《租務法》，進一步規範租務市場，讓其穩定、健康發展？
- 二、中小企業的穩定發展關係到社會整體日常生活的各個方面，更是本澳產業適度多元發展的重要一環，但現時不少中小企由於租金不斷上揚而出現經營困難，甚至面臨倒閉危機。另一方面，不斷增加的經營成本壓力亦令中小企難以更新其設備、提高員工待遇甚至服務質素，生存空間受壓，形成惡性循環，為此，請問當局會否認真考慮設立機制適度限制租金不合理暴增？
- 三、除加強對承租人的保障外，「租霸」問題一直困擾著出租人，請問有關當局會否考慮設立簡捷機制處理因租賃而生的租務糾紛？

澳門特別行政區立法會議員



---

何 潤 生

二零一三年十一月十九日