

## 書面質詢

近年，隨著粵澳兩地的區域合作越來越頻密，橫琴開發及珠澳同城化發展的持續推進，不少本澳居民會選擇在一關之隔的珠海置業，內地及本地的房地產發展商亦因應市場需求，在本澳舉辦各類樓盤推銷活動，吸引本澳消費者預購內地的商品房，即樓花或在建樓宇。雖然內地對商品房的銷售有嚴格規定，但兩地的樓宇買賣手續不同，很多本澳居民並不熟悉內地房地產的有關法律，因此房地產發展商及地產代理是否自律，主動保障消費者獲得準確的樓宇資訊顯得特別重要。

事實上，根據內地《城市商品房預售管理辦法》的規定，商品房開發經營企業未取得《商品房預售許可證》不得進行商品房預售，而取得許可證的條件是必須擁有土地使用權證書、建設工程規劃許可證、提供預售方案、並確定施工進度、竣工及商品房交付日期，同時投入開發建設的資金已達到工程建設總金額百分之二十五以上等。有關商品房如需在境外預售還得預先獲發准許的批文，開發經營企業亦必須在《商品房預售許可證》上註明外銷比例<sup>1</sup>。

同時，廣東省進一步規範了要取得商品房預售許可證的條件，其中在工程進度及資金管理方面，七層以下（含本數）的商品房項目必須已完成結構工程並封頂，七層以上（不含本數）已完成結構工程三份之二<sup>2</sup>，且必須已在項目所在地商業銀行開設商品房預售款專用帳戶<sup>3</sup>。可是有居民反映早前開售的珠海樓盤，至今仍是一片爛地，明顯未能完成結構工程的三份之二，不符合內地的相關法律的規定，但發展商卻針對本澳的消費者進行推銷，並以「預約登記」、「購買會籍」之名收取消費者的定金，變相以認籌的方式預售樓盤，質疑房地產中介及經紀有否遵守其義務，清楚、正確地向消費者解釋該預售樓盤的相關資訊，以及所需要承擔的風險。本澳有地產代理亦曾表示該樓盤反應理想，收票超乎預期，樓盤一

<sup>1</sup> 《城市商品房預售管理辦法》第五條、第六條、第八條

<sup>2</sup> 《廣東省建設廳關於調整我省商品房預售專案工程形象進度條件的通知》粵建房字[2001]2 号

<sup>3</sup> 《廣東省商品房預售管理條例》（2010 年修正本）第二章第六條

日內全部售罄<sup>4</sup>，有居民擔心部份消費者會在資訊不清晰的情況下簽約及支付了部分樓款，倘若樓盤爛尾，甚至商品房開發經營企業沒有按照內地法律開立預售款專用帳戶，消費者支付的款項很有可能被挪作他用，從而蒙受不必要的損失。

針對上述問題，本人提出以下質詢：

- 一、內地房地產有關法律明文規定，不得出售沒有《商品房預售許可證》的樓盤，否則即屬違法，消費者倘若購買了這類樓盤需要承擔很大的風險，但本澳卻有不少地產代理推銷此類沒有預售證的樓盤，且表示開售成績理想，收票反應熱烈，請問有關當局對於這些情況是否知悉？有沒有相關部門關注及跟進，保障本地居民權益？
- 二、現行《房地產中介業務法》規定房地產中介人及經紀應遵守一系列的法定義務，但該法律規範只適用位於本澳的不動產，近年本澳的房地產中介人及地產經紀均積極推銷內地及境外樓盤，請問有關當局在此種情況下有何措施監管內地及境外樓盤在本澳的銷售手法，以確保消費者得到相關樓盤的重要資訊，從而作出恰當的決定？

澳門特別行政區立法會議員



---

何 潤 生

二零一四年十一月十四日

---

<sup>4</sup> 2014年10月9日《澳門日報》A12