

高天賜 梁榮仔 議員辦事處

GABINETE DOS DEPUTADOS JOSÉ PEREIRA COUTINHO E LEONG VENG CHAI

書面質詢

社會上各行各業均存在規範的必要，而地產業界也無一例外，但作為政府，必須同時確保在規範中給予業界足夠的生存空間。現時本澳的房地產中介業務法律存在大量的罰則，嚴格規範中介人的行為守則，確實確保了業界長遠的健康發展，但不少業界人士反映，法律只強調中介人的義務，卻忽視了對中介人的支援，就以準買家如想查詢該物業是否兇宅或存在潛建物等問題為例，但卻未有提供可查詢的資料庫，中介人僅憑自身有限的資源實難以作出核實，以致經常要面對違反對客戶義務的風險。

同時，法律規定，中介人需持有執照才能從事相關業務，但現實卻存在有發展商員工及大廈管理處員工在無合法執照的情況下作出銷售及租賃物業行為的情況，嚴重影響業界人士的生計。但政府卻未有打擊此等行為，對業界的長遠發展造成負面的影響。中介人更經常要面對客戶拖欠佣金的情況，但由於涉及的司法程序處理時間過長，費用亦非常高昂，中介人只好讓步減佣及放棄追佣。

基於此，本人向政府提出以下質詢，並要求以清晰、明確、連貫和完整的方式適時給予本人答覆：

- 一. 現時倘若準買家透過中介人查詢該物業是否兇宅或存在潛建物等問題時，卻未有中央數據庫可予地產中介及經紀人查詢，單憑中介人自身有限的資源實在難以核實，因此特區政府會否協助業界構建中央資料庫，以便中介人掌握相關資訊，避免其違反法律所規定對客戶的義務？
- 二. 有發展商員工並未持有合法執照而從事銷售及租賃物業行為，亦有大廈管理處員工經常違法地進行地產中介業務，但特區政府卻甚少執法及巡查，導致情況變本加厲，肆無忌憚地進行非法房地產中介業務。為確保業界的健康發展，究竟政府有何措施打擊無牌經營房地產中介業務的行為？
- 三. 有房地產中介人反映，不時出現客戶拖欠佣金的問題，而涉及到小額錢債經由法庭處理需時太長，加上聘請律師追討費用高昂，中介人只好減佣及放棄追佣，政府會否就此設立專責的調解機制，以便更好地保障雙方的權益？

澳門特別行政區
立法議員



梁榮仔

二零一五年三月十七日