

# 書面質詢

## 林宇滔議員

### 立法監管樓花和一手住宅物業銷售行為

過去五年（2017-2021年）本澳單是樓花的平均售價竟高達730萬至993萬元之間，年交易額最高更達250億元，有許多發展商在銷售樓花時，售樓書的內容和示範單位尺寸及設計亦存在不少誤導，也會以限時優惠的方式「啣牙膏式」推售單位，營造單位極為搶手的氛圍，又一般會以贈送裝修、傢俬、電器，又或提供較優惠的按揭還款計劃；但礙於樓花無現樓可睇，加上對買家真正實用和關鍵的樓宇資訊，如實用面積、單位間隔具體尺寸和樓底高度、所有單位售價和成交狀況等均未有完全披露，買家在資訊不對稱下，難以全面客觀分析資訊數據，更容易做出衝動和不理性的購買決定。

本人近年一直接到不少涉及樓花及一手樓買賣的投訴個案，當中有涉及失實陳述、不良銷售手法、延遲交樓、施工質量、電器及裝修貨不對辦、向小業主不當徵收各種費用、發展商在售樓後疑違規將大廈休憩空間劃為大業主車位再租售等；也有樓盤未轉確定性批給，銀行界未能借貸但發展商要求買家支付「尾數」，買家面臨「撻訂」或被迫向發展商借貸的困境。上述問題叢生，根源是本澳對樓花及一手樓宇的銷售「零監管」所致。

事實上，鄰近地區都已就樓花及一手樓宇的銷售作出不少規範。近年內地多個城市為打擊一手住宅樓宇的違規銷售行為，紛紛推出新規定，進一步提升一手樓銷售的透明度，以保障買家的權益，確保房地產市場平穩發展。

以北京市為例，去年8月北京市住房和城鄉建設委員會發佈的《關於進一步規範新建商品住房銷售行為的通知》（下簡稱《通知》），加強規範商品房的銷售行為，當中包括規範預售方案中有關裝修裝飾的標準；售樓書、沙盤等宣傳資料內容須與規劃許可內容一致等等。除此之外，

《通知》亦要求發展商對「項目內外可能對合同訂立以及房屋價格的確定有重大影響的情況，尤其是涉及噪音、煙塵、污染、輻射、隱私、通風、採光、裝修、喪葬等不利因素」，在銷售現場進行公示，公示資料應準確和全面。

香港方面，2013年4月《一手住宅物業銷售條例》（下簡稱《條例》）正式生效，港府亦於同日成立「一手住宅物業銷售監管局」，負責執行《條例》的規定，監管發展商的銷售行為是否符合《條例》的規定。《條例》詳細規定發展商在銷售一手住宅物業時須遵守的詳細規定，規管涵蓋售樓說明書、價單、成交記錄冊、示範單位、廣告、銷售安排，以及成交資料等資料均須全面公開透明和準確，也就臨時買賣合約和買賣合約須載有的條文等方面訂立詳細規定，倘在銷售一手樓時違反條例或作出失實陳述或傳布虛假或具誤導性資料，均屬刑事罪行。

反觀本澳，僅在2013年就「樓花」的買賣訂定了第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》（俗稱《樓花法》），以規範樓花的買賣、轉售、抵押等法律行為；但對於發展商售賣樓花或一手樓時，向買家提供的資訊、成交資料的披露、宣傳資料的真確性及「不利因素」的公示等內容，卻完全不作任何規範，令本澳現時樓花銷售及一手樓銷售出現前述的種種問題。

今年生效的第9/2021號法律《消費者權益保護法》第九條規定，消費者享有獲得指導及取得資訊的權利，《消保法》第十一條亦訂定經營者須向消費者提供哪些資訊，但相關條文和要求僅屬一般商品的基本要求，根本難以有效保障樓花買家的合理權益。

為此，本人提出以下質詢：

一、近年，政府收到涉及本澳樓花及新樓銷售的投訴是否有增長趨勢？涉及的投訴內容和分類為何？有否成功調解過相關銷售爭議？未能成功處理的原因為何？當局有何針對式的策略應對？

二、本澳至今未有法律規管發展商售賣樓花及一手住宅物業時的銷售手法和行為，當局何時會參考內地、香港和周邊地區的經驗，立法規管樓花及一手住宅物業的銷售行為？規管內容會否要求發展商必須在售樓書、售樓網站及現場提供分層建築物管理規章、所有分層單位類型、數目和所佔份額、不利因素公告書、對業主日後不利的特別負擔，所有單位的實用面積、價格及管理費等，也要禁止發展商以「啣牙膏式」推售單位、巧立名目徵收各類水電接駁費和以港幣定價等？

三、在立法前，會否通過其他如制訂行業指引、消委會誠信店等方式，規範樓花及一手樓的銷售，保障消費者權益？