

口頭質詢

林倫偉議員

加強一手住宅物業銷售行為，保障消費者權益

近年涉及買賣樓宇的消費爭議不斷，早前消委會回覆議員的書面質詢時表示，2021年接獲9宗主要涉及樓宇單位設備質量的投訴個案，而2022年1至2月期間接獲51宗主要涉及逾期交樓、費用爭議的個案。投訴的個案短時間急增，說明現時樓宇買賣的機制，特別是對一手住宅物業買賣的監管有需要作出完善。近年樓價高企，不少市民窮一生的積蓄和努力才能上樓，當遇上爛尾、貨不對辦的時候，消費的權益難以得到保障，將蒙受巨大的損失。現時政府對樓宇買賣的規管不足，更多是事後的被動式調停爭議，往往難以協助市民追討消費權益。

雖然本澳“樓花”的買賣，適用第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》（俗稱“樓花法”）。《消費者權益保護法》規定消費者有權取得和了解商品的必要資訊，並規定經營者須適時以清楚、準確及易明的方式向消費者提供。而消費者遇有涉及“不動產”的合同糾紛，其權利亦受《民法典》保障。但事實上以上的法律和機制未能為購買一手住宅物業的消費者提供有效的保障，消費者難以作出追討。例如收樓日期一拖再拖，交付的裝修、傢具和電器與售樓書或合約的承諾不符等。銷售方往往利用大量免責條款、拖延執漏維修等方法，令消費者最後被迫妥協收樓。而消費者要追討亦困難重重，首先銷售方可能會拒絕參與調解和仲裁。如要透過民事訴訟途徑解決糾紛，會涉及不少司法費用及時間，難以作出追討。

鄰近地區近年就樓宇買賣作出更多規範。例如香港為進一步提高一手住宅物業銷售安排和交易的透明度和公平性，於2013年全面實施《一手住宅物業銷售條例》，更下設一手住宅物業銷售監管局，以專門機構及專人為一手住宅物業作事前、事中及事後的監管。透過提高透明度及將違反條例的強制性規定訂為刑事罪行，以保障住宅物業買家的權利。同時設一手住宅物業銷售資訊網，該資訊網是銷售監管局設立的一個中央電子資料庫，貯存各個受條例規管其銷售的一手住宅發展項目的售樓說明書、價單和成交紀錄冊。讓樓宇的銷售更公開透明，當發生爭議時

避免“口同鼻拗”，有關部門亦能更好處理爭議。而內地多個省市陸續出台規範新建商品住房銷售行為，更不斷作出完善。澳門應積極作出跟進，參考不同地區的經驗，進一步完善澳門一手住宅物業銷售的監管。

為此，本人提出以下質詢：

一、當局會否參考鄰近地區的經驗，加強對一手住宅物業的買賣的監管，立法規管有關銷售行為？

二、如沒有立法的打算，消委會會否加強對一手住宅物業銷售的監管？如何教育公眾在購買一手住宅物業時保障自己的權利？

三、現時澳門的樓宇銷售資料零散，為促進樓市的健康發展，加強對消費者的保護，當局會否設立電子資料庫，收集銷售資料供大眾查閱？