

書面質詢

宋碧琪議員

優化措施妥善處理租務爭議 更好促進房地產業健康發展

近年，國家針對房地產市場的健康發展不斷加大力度向前推進，尤其將房子定位為“不是用來炒的，而是用來住的”發展目標上，因應市場的供給需求不斷進行政策調整，並將租務市場制度的完善作為重要舉措，以加快建立健康的房地產市場。特區政府在國家的大力支持下，亦大力促進澳門房地產市場發展，除了加快興建公共房屋以保障居民住屋訴求，更積極完善房地產市場的發展制度，如進一步理順租務市場的發展問題，立法通過《禁止非法提供住宿》、《房地產中介業務法》、《租務法》等規範，健全房地產市場發展。

三年疫情的衝擊，市場的發展變化巨大，澳門房地產市場也從高位走向低谷，交投量也創了歷史新低，租務市場的租賃糾紛矛盾更為突出，尤其是“租霸”、欠租等問題有增無減。特區政府更應進一步去加強理順當中的問題，過往立法會通過的新《租務法》提出自願仲裁機制措施，針對此措施的落實情況，當局曾回覆本人質詢時指出需要等待新的《仲裁法》及《第40/96/M號法令<訂定進行機構自願仲裁之條件>》等法律修

訂完善基礎上再推動落實^[1]，但好可惜2019年通過《仲裁法》至今，特區政府仍未按照法律去設立或指定專門為解決租務糾紛的仲裁機構，致使不能有效處理租務爭議，有關矛盾問題仍居高不下。

仲裁機制是近年特區政府不斷推廣的司法程序外解決爭議的有效手段，特別在新的《仲裁法》生效後，期望能夠推動社會更好運用仲裁機制。為強化仲裁機制的有效使用，特區政府更進一步在法制上加強完善引入必要仲裁的機制使用，如在都市更新法律制度、樓宇滲漏爭議等方面都設立必要仲裁制度。因應房地產市場發展需求，有關當局應參考其他法律措施，再進一步優化完善相關法律規範，以更有效的措施解決租務爭議，以更大力度促房地產市場健康發展。

為此，本人提出以下質詢：

1. 特區政府過去回覆本人書面質詢時，表示會在新的《仲裁法》及《第40/96/M號法令<訂定進行機構自願仲裁之條件>》等法律修訂完善基礎上再推動落實不動產租賃爭議仲裁中心的設立，然至今新的《仲裁法》亦已在2019年獲立法會通過，為此，有關當局將於何時按法律規定落實以獨立方式或交由澳門現有機構性的自願仲裁中心下運作的方式設立不動產租賃爭議仲裁中心？
2. 當局為強化社會對仲裁機制的信心及使用，2020年修改《印花稅規章》引入：若將因不動產租賃引起的所有爭議交由本澳的仲裁機構解決，則租賃印花稅稅款減半，以進一步支持租賃爭議的仲裁解決機制發展。到底現行在租賃合同設立自願仲裁條款而達到可享有稅務優惠的執行情況又是如何呢？會否參考其他法律制度，進一步完善法律引入必要仲裁機制，以更有效處理租賃爭議，更好促進房地產市場健康發展？

[1]

<https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2020-04/907755e8eeb8a1ec4e.pdf>