

口頭質詢

特區政府往往令人瞪目結舌，如今次海一居事件的處理。

海一居事件無疑是發展商與小業主之間的商業糾紛，但政府亦脫不了責任。因為地是政府收的，稅款是政府收的，政府想完全置身事外根本不可能。所以，積極尋求解決辦法，切實保障買了樓花的小業主的合法權益，是政府必須承擔的責任。

過去多年，由於一直存在司法訴訟，政府雖然聲稱有六個法律團隊在研究解決方法，但仍一直堅持不肯透露解決方案為何。到終審法院有了終極判決，政府拿出來的方案簡直是石破天驚，解決問題本來是好事，應得掌聲。但現在出來的解決方案，卻招來臭罵。

我們一直都主張，在現行土地法的規範下，政府收回土地，最佳方案是重新有條件公開競投。這個「有條件」就是承投人若投得土地，必須要按原規劃來興建，並須承諾完全履行土地上已有的售樓合約。這是將商業糾紛引致的問題重新交回市場處理。

只是，政府一聲不響，突然就拿出了政府要自行發展的方案。你政府要自己發展，直接當發展商，那也可以，那就按原來規劃，建成同樣規格、同樣面積、同樣質量的樓宇，用原發展商最初定價賣給已購樓花的小業主，那還是可以喜劇收場的。可是，政府卻別出心裁，要把收回的土地，利用為日後興建都市更新而準備的置換房（或稱中轉房），並聲稱在置換房中撥出一部分單位，讓海一居樓花購買者購買。基於此，政府亦將這些房屋定性為公共房屋。這樣的決定怎不一石激起千重浪？

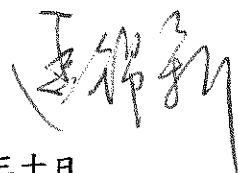
政府建的是置換房，屬公共房屋性質，但卻以私人樓宇的價錢賣給小業主。小業主那能接受。將心比心，若特首或司長也是海一居的苦主，政府給你暫住房式的公共房屋，卻收你私人樓宇的價錢，你願意嗎？

事實，如此解決方案，面對的問題就不少。先撇開政府公屋質量有口皆悲這個問題，單是用私人樓價錢買到的公共房屋，就面對很多問題，令小業主焦慮萬分，也深感不滿。

為此，本人向行政當局提出口頭質詢：

- 一、 根據基本法及一國兩制，澳門實行的是資本主義制度，有問題應盡可能交由市場處理。而像海一居的商業糾紛問題就應重新交回市場處理，將收回的土地按土地法實行有條件的公開競投，本是最佳選擇。但政府卻捨此正途，到底是如何決策？是否仍有機會實行有條件公開競投，尤其是已售樓的三千多個單位的所屬地段？
- 二、 政府在所公佈的方案中雖然語焉不詳，但將此項目全部視為置換房（或稱中轉房），而只是把其中部份騰出來以原來私人樓售樓售予原海一居小業主，卻又定性之為公共房屋。但有兩問題，一是以私人樓價格賣公共房屋，如何能令人信服？二是既定性之為公共房屋，到底它受不受若干年禁售期的拘限？是不是私人的完全資產？可否出租？轉售時會否需要向政府補償？
- 三、 現時公屋只有經屋和社屋兩種，按照政府上述說法，則未來有第三種的公共房屋，叫做置換房或中轉房，且可以出售的。由於是新創的，政府聲稱在今年第三季度公開諮詢，之後立法。這要費多少年呢？當局的立法日程如何？預計何時可落實？何時可建成？海一居的苦主實在已是「黃台之瓜，何堪再摘？」還再要折騰他們多少年呢？

立法議員 區錦新



二零一八年五月三十日