

口頭質詢

子

特區政府早前宣布收回“海一居”土地，表示部分會興建公共房屋，讓“海一居”小業主以當年樓花契約尺價購買相約面積單位。“海一居”業主對政府的方案感到失望和憤怒，認為此方案沒有從小業主的角度考量問題對小業主而言十分不公平。

由於現行《土地法》無區別對待“可歸責承批人”或“不可歸責承批人”的逾期未完成利用土地情況，只要25年批給期一到，土地未轉為“確定批給”，就要“硬梆梆地”收回。但現實中，承批人可能需要配合政府城市規劃的發展，無法對土地進行利用，當政府最後批出施工准照時，可以用於發展土地的時間又不夠。上屆立法會土地及公共批給事務跟進委員會早前曾多次關注過這個問題。委員會2015年8月13日的意見書第15頁寫到：“部分委員會成員和其他列席議員亦有對《土地法》第四十八條關於臨時批給到期不可續期的規定表示擔憂。由於臨時批給土地可能涉及小業主購買樓花後的權益，亦可能涉及銀行抵押批出巨額貸款，若然不可續期的後果是導致臨時批給失效，將可能令小業主和銀行等成為受害者。此外，批給到期未完成利用，可以是基於可歸責承批人的原因，亦可以是基於政府的原因，政府在執法上不作區分，劃一失效的做法，將產生嚴重問題。”該意見書第17頁寫到：“之前沒有新《土地法》時，處理上較有彈性，雖然舊法同樣不得續期，但可透過間接的方法重新再批給於同一承批人……政府正在就《土地法》第四十八條的問題加以研究，並重申非常樂意與立法會溝通交流，對議員主動提案修法表示歡迎。”該委員會2016年8月15日的意見書第18頁寫到：“委員會明白《土地法》明確規定了租賃期限且當承批人在期限內未有利用土地，政府必須依法宣

告土地的批給失效，然而在上述的個案中，承批人未有如期利用土地的原因是有關土地被政府借用了，委員會希望政府積極研究解決問題的方法。因為政府一定要在充份的理據下進行收地，不應劃一以批租期屆滿為由去收地而漠視其他的特殊情況，否則只會損害政府的形象。”可見，土地法的漏洞早已是有目共睹，政府和立法會議員早就認識到修改土地法的必要性。

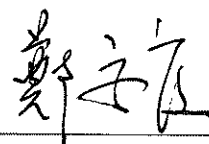
有鑑於此，本人向當局提出以下質詢：

一、“海一居”小業主指出，政府曾於會面期間透露會有數個解決方案，為何終審法院判決後僅推出此一個方案，可否公開其他解決方案讓公眾知悉？

二、在上屆立法會土地及公共批給事務跟進委員會的意見書中提到，政府表示非常樂意與立法會溝通交流，正在就《土地法》第四十八條的問題加以研究，請問當局的研究結果如何？

三、行政長官於2017年的行政長官答問上回應本人問題時曾表示，政府會客觀地面對《土地法》，對《土地法》實施過程中遇到各種問題，也會對此作出分析及研究，請問當局，目前對《土地法》的分析及研究工作進展如何？

澳門特別行政區立法議員



鄭安庭

二〇一八年五月三十日

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA

30 MAY 2018 15:11