

## 質詢事項及問題

今年三月一日，澳門特別行政區政府公報刊出批示，特區政府容許把原本在一九九三年批出作工業用地而發展商十多年來未有依約發展的，位於黑沙環新填海區面積九萬多平方公尺的“P”、“S”及“V”的地段，給予更改作商住用途，溢價金共收澳門幣九億一千四百零一萬九千二百六十三元。低價批地，並沒有附同興建社會房屋、經濟房屋的條件，任由發展商圖利。獲得澳門特區政府送大禮的發展商，隨即在今年四月，將其手上的黑沙環新填海區商住用地的八成股權，以港幣八十四億四千八百萬元轉讓出去。本人認為，特區政府必須就這筆龐大的利益輸送，作出公開交代。

特區政府二零四年頒佈的現行批地溢價金計算方式，所收集資料是在房地產市道淡靜時的資料，在近期房地產價格急升下，已嚴重脫節。本人在零五年十二月為此提出書面質詢，指出為維護整體利益，應切實執行土地公開競投，否則，單憑一套不能隨市場變化的土地溢價固定的計算方式，效果十分被動：倘計算方式定價比市場高，批地肯定無人問津，反之，倘計算方式定價比市場低，則眾多發展就會尋求相對低價的批地圖利，公眾利益不保。可是，土地工務運輸局局長遵行政長官指示作出的回覆，只是強調現行批地溢價金計算方式是在二零零三年開始著手研究，經廣泛收集意見而制定的。對於在零三年房地產市道淡靜時收集的資料，在近年房地產價格急升下，已嚴重脫節的問題，卻未能回應。

今年一月，運輸工務司舉行記者會，推介造地三百九十八公頃的填海新城區發展大計，澳門半島向南填海，氹仔向北填海，澳門東北填海全面搬到台前，但在現時城市規劃缺乏法制基礎，未有城市總體規劃的，而土地批給經常豁免公開競投，批地轉用途經常黑箱作業的情況下，利益輸送問題將非常嚴重。

為此，本人提出質詢如下：

- 一、 特區政府本來有權將發展商十多年來未有依約發展的工業用地收回，重新規劃，透過公開競投批出。何以特區政府刻意容許把原本在一九九三年批出作工業用地，而發展商十多年來未有依約發展的，位於黑沙環新填海區近東方明珠，面積九萬多平方公尺土地，給予更改作商住用途？特區政府對這次涉嫌產生龐大利益輸送後果的行為，有何交代？

- 二、 特區政府以九億澳門元批出改作商住用途的土地，被獲批給的發展商隨即以八十四億四千八百萬港元轉讓八成股權圖利。具體分析，這次轉讓體現的土地市值，單是其中的“S”地段已達九十億港元，相當於澳門特區政府批給“P”、“S”及“P”地段計收總溢價金價值的十倍以上。然則是否再次證明第 16/2004 號行政法規已經跟市場完全脫節？
- 三、 在特區政府今年公佈的填海新城區發展大計的鄰近地域，包括聯生工業邨等等，共有多少過去已批出，但發展商長期未依約發展的土地？特區政府會否收回，重新規劃，透過公開競投批出？

澳門特別行政區立法議員吳國昌

吳國昌

二零零六年四月二十一日