

## 口頭質詢

澳門土地法雖規定所有土地一般應採用公開競投，但特區成立以來，除了零四年一月沙梨頭一幅僅一千平方米的土地以公開競投方式批出外，其他數以百幅計之土地均採用免公開競投方式來批給。而不公開競投土地所導致的賤價批地卻是造就官商勾結、利益輸送，巨貪鯨吞的溫床。歐案爆發後，黑箱批地的防線守不住，特區政府逼於社會壓力而承諾將部份商住用地作公開競投，但旅遊業、博彩業、酒店業用地仍拒絕公開競投，此等同於堅持繼續維持龐大官商勾結的貪腐空間。而且，政府只容許部份直接影響樓價的住屋土地公開競投，卻力保不會影響住房價格的非住屋土地免公開競投，這種局部公開賣地政策，實屬倒行逆斯。

近日，特區政府終拿出筷子基兩幅分別為 1704 平方米及 2967 平方米之住宅用土地公開競投，分別以五億及九億成交。此一賣地成績正彰顯過去免公開競投土地所輸送利益之嚴重。事實上，若兩幅加起來僅四千多平方米的土地竟可為庫房帶來超過十四億的收益，那麼過去七年所批給之土地逾百幅，涉及土地面積逾百萬平方米，賤價批給土地讓多少公共資源流進了私人口袋之中？澳門庫房又損失了多少？

至於公眾對土地公開競投賣得好價，難免一則以喜，一則以憂。因為地價推高了，自然就想到樓價會更進一步推高，令置業無望。但決定一種貨品的價格，一是成本，二是需求，而後者因素遠大於前者。證諸過去一段時間裏，決定澳門的樓價肯定不是成本。若獲賤價批地的發展商，樓價也因土地成本低而低價出售，相信澳門人也不會有太多怨言。只是回歸後數以百幅計的土地賤價批出或賤價批轉用途，樓價卻拼命飆升，成了低地價、高樓價，中間的龐大差額就成了商人獲取的超額利潤。而現在土地公開競投，發展商以切合市場價值之代價獲得土地發展，成本是高了，但需求不增的話，則樓市除了短期托市因素外，結果還不能當貴「麵包」賣。公開競投土地只是遏止了商人獲超額利潤而已。事實上，過去一段日子，「麵包」本來就貴得澳門居民買不起，試想，三千元四千元一呎的住房買不起，現在借競投土地加上利「好」言論的炒作，樓價真的飆升至五千元一平方呎，那也只是買不起吧了。這樣的價格上升，對大多數澳門人來說，僅是個數字遊戲而已。解決澳門居民住屋問題，還是須透過由政府直接投資多建公屋。

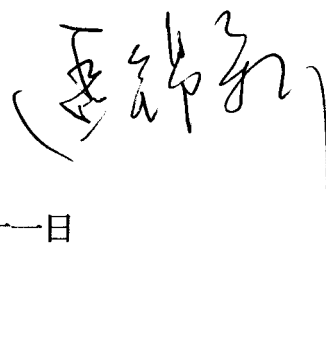
為此，本人向行政當局提出如下質詢：

- 一、政府只容許部份住屋土地公開競投，卻力保旅遊博彩項目的非住屋土地免公開競投，這種局部公開賣地政策，肯定會扭曲了市場，數以萬平方米計的土地繼續大幅大幅地以免開競投方式賤賣，而一兩千平方米的關乎民生的住屋土地卻公開競投，實屬倒行逆斯，特區政府透過公開競投土地能為庫房帶來大量收益，對完全不會刺

激及推高樓價的旅遊博彩項目用地，是否也應透過公開競投批給？重新確立一套符合本澳土地法土地一般須公開競投的立法精神的批地制度？

- 二． 透過公開競投土地為庫房帶來較大的收益，為了解決本地居民的住屋問題，特區政府能否考慮將拍賣土地的收益用作建立房屋基金，專款用於大量興建經屋、社屋，讓貧困和低收入人士有棲身之所，亦讓有一定經濟能力的澳門居民可以成本價格置業，以求人人安居樂業？
- 三． 大量興建公共房屋除了財政資源外，亦涉及土地資源是否足夠的問題。路環聯生填海區內，除了其中 118,315 平方米的土地用於發展工業、55,652 平方米的土地再免公開競投方式批予聯生發展股份有限公司用作興建住宅園區之外，尚餘總面積達 152,838 平方米的土地屬特區政府所有。此幅土地若發展為經濟房屋，即使以平均六十平方米一單位計算，最少可建成二萬個單位，政府是否可將此 152,838 平方米的土地用於興建配備完善社區設施的公共屋邨群？此外，政府會否考慮透過填海計劃確保用於興建公共房屋的用地，以滿足本地居民的居住需求？

立法議員 區錦新



二零零八年一月三十一日