

口頭質詢事項及問題

日前，關於路氹城一幅原本發展影視項目的土地超過使用期，並以股份轉讓形式謀取暴利的事件，成為本澳社會關注的焦點。而立法議員區錦新亦對氹仔七潭公路葡京花園旁的一幅面積約 15,400 平方米的土地，超過法定使用期限並申請更改用途一事作出書面質詢。

就十年前路氹填海區東亞衛視影城的批給，與其後的閒置、改名、轉讓股權等一系列匪夷所思的做法，立法議員陳明金在今年六月二十九日的議程前發言中已有詳盡的論述，在此不作重覆（詳情參閱附件）。根據 2001 年的合同規定，土地的利用期為 66 個月，即是到 2007 年 4 月 17 日到期。過期不發展，政府應依法收回土地。可是，對此逾期未發展之閒置土地，當局一直未有採取行動收回土地，反而於 2008 年與發展商達成某些協議，容許其修改土地用途，將原來主題公園的用地改變，而有關協議至今未見公佈，公眾根本無法知悉。這幅土地當初以 2,332 萬元超低價批出，是基於興建影城、發展文化產業、增加本澳旅遊吸引力。最近，該土地之股權轉讓後，收購方新濠博亞隨即公開表示，發展項目將包括賭場部分，預計設有 300 至 400 張賭檯、1,200 部角子機。可是運輸工務司司長劉仕堯對外明確表示，發展計劃無博彩成份，發展商必須以 2008 年政府批准的計劃進行。直至最近，政府還一再強調項目不含也不可以有博彩成份。當中情況，實有必要向社會和廣大市民作出清晰的交代。

類似的情況不止一件。議員區錦新就曾指出，在氹仔七潭公路葡京花園旁的一幅面積約 15,400 平方米的土地，於 1980 年澳葡時代批出，發展商只利用了部份，其餘部份則一直閒置。直到 2005 年，土地仍未依計劃發展。雖然這幅土地中間曾經歷了十年的訴訟期，但在長 25 年中僅有十年的訴訟期，絕不應成為合理閒置土地的理由。根據澳門土地法的相關規定，土地批出期限為 25 年，若到 25 年期限仍未按合約發展，則不論任何理由均不得續期。依法收回土地應是當局唯一選擇。可是特區政府竟然在宣告該幅逾期未發展之土地為批給失效的同時，卻又同意以免公開競投方式重新批予同一發展商，令土地法這 25 年期限的死線名存實亡。發展商及後更要求放高、增加建築面積和更改用途，觸發社會的關注。

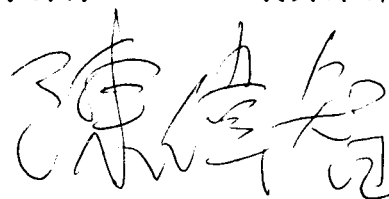
鑑於特區政府在土地批給的過程和執行中，出現連串的問題，為此，本人作出下列口頭質詢：

一．路氹城一幅 10 萬平方米原用作電影製作中心的土地在合約中利用期為 66 個月，至 2007 年 4 月 17 日到期，當局沒有依法宣告批給失效並立即收回土地，反而與發展商達成秘密協議，讓發展商利用土地低價的成本透過股權轉讓獲取暴利，特區政府究竟有否收到有關的申請並是否作出同意的決定？而在 2008 年與發展商所達成之協議，其內容究竟是甚麼，是否應該向市民公開，以便大眾知情？

二·小潭山上此幅土地是在 1980 年澳葡時代批出，至 2005 年，土地仍未依合約發展，根據澳門土地法的相關規定，若到 25 年期限仍未按合約使用，則不論任何理由均不得續期。有關土地期滿 25 年仍未依法使用，宣告失效而又同時重新以免公開競投方式低價批回給原發展商，這樣做法是否明顯鑽了土地法未有訂明同一發展商不應再獲批給同一地段這一法律空子，變成令相關法律之規定和合約所訂的條款名存實亡，特區政府這種做法如何向市民交代？不依法收回土地反而再批給同一發展商，到底有何理據支持？

三·小潭山事件市民的主流意見是要停止在該山體再進行發展任何項目，政府會否順應民意和以環境保育為前提，否決有關申請，抑或單從發展商的利益角度考慮批准興建超高樓層的新方案，而忽略和放棄對本澳環境的保護？

澳門特別行政區立法議員陳偉智



二零一一年七月十二日

附件：

議程前發言

星麗門項目違約 土地爲何不收回？

陳明金 2011年6月29日

10年前，一幅位於路氹金光大道、總面積140,789平方米的土地，以2,332萬元的低價，批租給香港麗新集團在澳門興建“東亞衛視影城”，這幅土地沉睡了10年，最近終於蘇醒，而且一鳴驚人，其中6成股權轉手，作價28.8億元，這個價錢對比起當初15元一平方呎的批地溢價金，簡直就是蚊同牛比！

由這個極大的差別，引發廣大市民關心的幾個問題分別是：第一，在這宗交易中，東亞衛視輕鬆地賺了一大筆，暗中是否得到特區政府的同意？第二，土地過期不利用，明顯違反合同，爲何不收回土地？第三，土地當初以超低價批出，是基於興建影城、發展文化產業，股權轉讓後，收購方新濠博亞（下稱新濠）已公開表示，發展項目將包括賭場部分，預計設有300至400張賭枱、1,200部角子機，而劉仕堯司長卻講，發展計劃無博彩成份，市民到底應該相信哪一種講法？第四，政府口口聲聲講，發展商必須以08年政府批准的計劃進行，據查，這幅土地的利用期在07年4月17日已到期，08年是如何再一次批給的，合同的內容是否可以向全社會公開？

01年10月17日，特區公報刊登前運輸工務司司長的批示（第100/2001號運輸工務司司長批示），從中可以得知，2000年9月25日，香港麗新發展有限公司（下稱麗新集團）首先向特區政府申請一幅10萬平方米的土地，用來興建一個設有旅遊娛樂配套設施的電影製作中心；同年10月4日，麗新集團屬下的豐德麗控股有限公司（下稱豐德麗）在上述申請的基礎上，再申請另外一幅40,900平方米的土地，作為將來擴建這個電影中心以及興建員工宿舍。土地價格之所以15元一平均呎，原因正如批示第三點所講：“考慮到該大型建設的創新性，以及落實該大型投資計劃可帶來龐大的經濟及旅遊利益，從而直接或間接地創造大量的就業機會。”

除此之外，根據01年合同第六條的規定，發展商必須獨立承擔填海、道路等基建工程，可惜，10年來，這個項目卻毫無建樹，至今仍然是一個空地盤，但是，發展商在澳門取得土地之後，卻用來不斷融資。07年10月1日，該項目改名為“星麗門”，在此之前，豐德麗首先將四成的股權，以13.175億元賣給美國對沖基金公司，以及美國金沙集團董事局主席原來的助手，另外兩成股權則以6.58億元賣給一家新加坡公司，套現近20億元。本月16日上午，豐德麗以6.588億元回購新加坡公司的兩成股權，以28.8億元將6成股權轉讓給新濠，前後套現超過42億元。試問，這個發展商在星麗門究竟投了多少錢，憑甚麼用澳門人的土地，強取豪奪？

根據合同規定，該項目的股權轉讓，必須得到特區政府的同意，新濠主席本月16日公開表示，促成交易前，已與政府溝通且獲得支持，但是，特區政府有關官員，在回應時一直含糊其詞，究竟有甚麼不可以向社會說明？

根據01年的合同規定，土地的利用期為66個月，即是07年4月17日到期，過期不發展，政府完全有理由依法收回土地，爲甚麼不收回土地？本月16日，星麗門方面表示，

特區政府因該項目發展及建設進度滯後，向他們發出違約通知。既然政府認為發展商違約，為何不收回土地，卻默許發展商私下以高價轉讓股權？

市民關心的另一問題是，這個項目，將來是“影城”，又或者是“賭城”。對此，運輸工務司方面首先表示，澳門的賭枱數目，至一三年3月前維持5,500張不變，後來又表示，星麗門項目無提及任何博彩項目；但是，新濠方面則表示，幾年前，星麗門公佈計劃時，就已包括利用他們的賭牌發展賭場，並明確賭枱數目，強調星麗門開幕，5,500張賭枱的時限已過，似乎對發展賭場項目胸有成竹。各有各講，市民到底相信政府又或者相信發展商？

市民質疑土地過期不發展，政府不收回土地，而且允許發展商私下以高價轉讓股權，改變土地用途，與美資合作開設賭場。對此，政府口口聲聲講，發展商必須以08年政府批准的發展計劃進行。08年的批給合同，內容究竟是甚麼，是否應該向市民公開，以便大眾知情？

土地是全澳市民賴以生存的資源，長期以來，由於土地法滯後，並且存在嚴重漏洞，不少珍貴的土地，一直繞過公開競投，以批租的方式轉讓給極少數商人，並任由他們閒置、坐地起價、私相轉手牟取暴利。對此，好多市民已經憤怒到了無言的地步。本人認為，作為一個負責任的政府，必須清醒地看到，在土地批給中，可能存在的種種黑箱作業，拿出勇氣，面對市民，及早修訂出台完善的土地法，否則，舊有的陋習，如果一再延續下去，將會嚴重影響特區政府的管治權威。