

口頭質詢

今年十月二十五日，劉仕堯司長代表特區政府出席立法會回應議員的質詢，只是有兩個跟進的問題並未作正面的交待及回應，為此，本人就如下問題提出口頭質詢：

- 一．星麗門發展項目位於澳門路氹城，是於 2001 年批出東亞衛視影城用地。當年當局鑑於此主題公園計劃有助於增加澳門的旅遊硬件，具「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」，故僅以澳門幣貳仟叁佰多萬（23,320,000）元將此近十五萬平方米土地批予發展商。按照當年的合約（第 100/2001 號運輸工務司司長批示及其附件土地工務運輸局第 6396.1 號案卷及土地委員會第 20/2001 號案卷）規定，土地用作興建電影製作中心及旅遊娛樂輔助設施，總建築面積為 144,650 平方米。其用途在合約上清楚訂明，作為電影製作業（室內及室外製作室和輔助設施）及旅遊及娛樂輔助設施，建築面積為 101,910 平方米（第一期 71,010 平方米及第二期 30,900 平方米），而其他包括寫字樓（5,925 平方米）、餐廳（1,500 平方米）、停車場（4,800 平方米）、室外通道（20,515 平方米）及員工宿舍住宅（10,000 平方米）的建築面積合共為 42,740 平方米。從批給合約所載得知，此廣達 150,000 平方米的土地，建築面積僅為 144,650 平方米，地積使用率少於 1，明顯屬具空間較多的主題公園的特質。而在這 144,650 平方米建築面積中，佔七成（101,910 平方米）是電影製作業的室內及室外製作室和輔助設施，及配合這些製作設備的旅遊及娛樂輔助設施。其中並無任何的酒店或賭場的元素，而應是一個佔地廣闊的影視城（類似環球片場的主題公園項目）。首期項目原計劃 2009 年完成。但據稱由於發展項目存在法律訴訟及爭議，所以有關計劃一直未能落實。

今年六月，新濠博亞以 3.6 億美元（向豐德麗聯營公司支付 2.6 億美元，並向星麗門另一合營商 NewCotai 支付 1 億美元）成功收購了星麗門的六成股權。而更早前，豐德麗已將此計劃的四成股權以 13.17 億賣給美國一公司，前後共套走了四十多億。以貳仟叁佰多萬付溢價金的成本而獲利四十二億，利潤是一百八十倍，實在令人咋舌。這幅用作主題公園的發展用地為何能吸引投資者花數十億購入，關鍵在於一個秘密協議。

當新濠博亞收購該項目六成股權後披露其包括酒店及賭場的發展計劃時，公眾為之嘩然。面對公眾的質疑，運輸工務司司長作出澄清，發展商必須按原計劃發展，項目內並無博彩元素。只是，何謂原計劃？是二零零一年的原計劃，還是另一個公眾全不知情的「原計劃」？在回應中，劉仕堯司長提及到此項目的用地發展需嚴格遵守 2008 年經政府批准之土地批給修改發展計劃，劉司長透露，發展商須按「2008 年經政府批

准之土地批給修改發展計劃」發展，而此計劃中除保持電影製作外，也是含有酒店項目的。一個明明沒有酒店的項目，為何突然冒出了酒店這個元素，更獲司長確認。對此「2008年經政府批准之土地批給修改發展計劃」公眾深感疑惑。本人遍尋政府公報亦無法找到這個在2008年已獲政府批准之修改發展計劃。為此，本人於今年6月23日向行政當局就此「2008年經政府批准之土地批給修改發展計劃」索取資料，以窺全豹。今年8月3日，工務局代局長遵照行政長官指示向本人提供了相關資料，其中提到：「有關星麗門發展項目，土地承批公司在2007年提出了新的土地利用發展計劃，並於2008年跟進土地批給合同修改程序。新修訂的土地利用發展計劃及土地批給用地包括電影製作、酒店及停車場等用途，總建築面積將超過65萬平方米」。這是一項重大的修改，從項目中原來沒有酒店變成有酒店、從原來總建築面積為144,650平方米變為超過650,000平方米，即地積比率從原來低於1急增至4.3倍。單憑此建築面積大力放寬的數據，就可知道，原來主題公園的性質完全改變了。而這幅近十五萬平方米的土地之所以能從原來2332萬變成四十二億，就是因為有這個秘密協議的存在，將這幅土地點石成金。

請行政當局向全澳市民清楚交待這份秘密協議——「2008年經政府批准之土地批給修改發展計劃」的內容，並確認此份官商私下達成而未經公佈的協議是否已具法律效力？

- 二、有關小潭山之劈山建高樓發展項目，行政當局開展公開諮詢，但經行政當局有力調整後，將支持與反對之勝敗扭轉，如此翻手為雲覆手為雨的諮詢方法也算是特區政府的一大發明。只是，撇開此番爭論，此小潭山項目是一九八零年批予發展商，至二零零五年已屆二十五年，不可能再續約。而據政府所說是鑑於發展商有意完成餘下計劃，所以政府於零九年將土地重新批予發展商。很清楚，政府甘冒違反土地法之險而批回原來發展商，是因為發展商有誠意完成原來計劃，因而作出此一特殊的批給。而發展商亦是在完全同意下而接受此一批給，何以在十多個月後發展商又突然反悔，推翻原來的酒店及低層別墅的發展計劃，改為興建六幢高層屋苑。而政府竟又接受其申請，並開展旁聽公開諮詢其至將公開諮詢所接收之意見轉予發展商，要求發展商參考來對計劃進行調整？政府只從技術層面考慮其計劃是否可行，是有意為發展商違反原來之合約承諾大開綠燈。本人認為，政府有責任交待為何縱容發展商推翻十多個月前的合約及發展承諾。

立法議員 區錦新

二零一一年十月二十八日

