

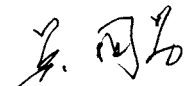
口頭質詢事項及問題

澳門特別行政區成立以來，經常容許迴避公開競投批出土地，而土地溢價金又遠遠低賤於市價，完全脫節，造成龐大的利益輸送。獲賤價批地的發展商，透過轉讓股權，往往取得以十倍計，甚至以百倍計的暴利。「檢討土地溢價金的訂定方法」作為特區政府運輸工務範疇涉及法改的施政項目，本應在二零一一年第一季完成，但經多番質詢之後，仍延至二零一一年十月底才作出調整。可是，這次檢討調整，一方面沒有以公眾可以明白的方式清楚交代檢討調整效果，另一方面又涉嫌調幅太低，不能追近市價，延續龐大的利益輸送。

為此，本人提出下列質詢：

- 一、二零一一年作為特區政府在檢討土地溢價金的訂定方法工作中，有沒有正視土地溢價金遠遠低賤於市價，完全脫節，造成龐大的利益輸送，以致獲賤價批地的發展商，透過轉讓股權，往往取得以十倍計，甚至以百倍計暴利的現實？特區政府是否承認，在二零零七年訂定的土地溢價金，相比現實市價，落後至少十多倍？
- 二、在土地溢價金相比現實市價，落後至少十多倍的情況下，特區政府二零一一年十月底調整土地溢價金計算標準，卻一般只提升三至五成，即便針對高層豪宅，也只是提升九成多，如此尺度，是否仍任令土地溢價金相比現實市價落後至少十倍以上，繼續縱容龐大的利益輸送？
- 三、為了以公眾可以明白的方式清楚交代檢討調整效果，現在特區政府可否以筷子基商住宅用地為例說明情況？二零零八年特區政府公開拍賣共四千七百多平方米的商住用地，實踐市價是十四億一千萬元，然則按現時調整所訂土地溢價金計算，同樣的筷子基商住宅用地，價值多少？跟實際市價相差多少倍？又即便以本地樓價未狂飆前的二零零四年公開拍賣一千平方米沙梨頭住宅用地為例，實踐市價六千七百萬（該發展項目已正常完成），按現時調整所訂土地溢價金計算，同樣的沙梨頭住宅用地，價值多少？跟實際市價相差多少倍？

澳門特別行政區立法議員吳國昌



二零一一年十一月四日