

## 口頭質詢

在正興建石排灣公屋所在地的路環石場部份土地，早前原經營者獲政府重新批給，將原工業用途改為商住用地，以涉及面積一萬九千八百三十二平方米，將興建十幢二十六層和兩幢二十四層的商住樓宇，而政府只徵收合同溢價金二億四千三百萬多元。在批給合約中，政府還同時批准相關公司將有關土地所衍生之權利轉讓予成立不足一年的一新公司（此公司在2011年3月15日才在商業登記局登錄）。除此之外，政府在批給合同中還承諾當具備批給條件時，以免除公開競投方式將一幅面積三千八百三十二平方米，位於路環的鄰近九澳高頂馬路的土地，批給該公司。而這未來批地同樣是商住用途，其可建容量為十二點四倍地積比率（IUS）的建築面積。

這項批給涉及更改土地用途，土地利益的轉讓，卻一直處於黑箱作業中，社會盡皆被蒙在鼓裏，至去年底突然公佈有關批示時，米已成炊，民間嘩然。

值得指出的是，有關地段是在一九七二年由澳葡政府時代批予相關公司專用於開發石礦，由於當年路氹連貫公路於1969年剛通車不久，路環這片地段當時還只是一個山頭而非平整的土地，由於當年在土地用途分類上只有工業而沒有礦業，因而就作為工業地段來批給相關公司。但澳葡政府亦在批給中明確承批公司僅能經營開採石礦作建築材料之業務，從而實質上限制了有關土地之用途。但在第58/2011號運輸工務司司長批示卻將之視作一般的工業用地，並在此基礎上容許其改變用途。並且突然搬出一個「既定政策原則」：工業用地重利用並改為商住用途時，必須要扣減三成的土地。實際上是以此「原則」來確保承批商獲得七成的土地來改變用途。

其二，有關批給更容許轉讓土地權益，其理由是原批給公司在合約上規限不得經營房地產業務，因而可獲准轉讓予另一公司。這一決定實際上是否定了一九七二年所訂合約原意。由於相關活動一直處於暗箱操作，公眾無法知悉內裏有何交易。但值得注意的是，新獲批給的公司成立於二零一一年三月，就像是專門為接收這一利益而成立的。眾所週知，行政會基於保密原則，我們從來不知道他們討論了甚麼內容？在政府制訂政策過程中發表了甚麼意見？行政會成員如何影響政府的決策？但有一點可以肯定的是，行政會成員直接能知悉政府的發展計劃、率先知悉許多涉及重大利益的機密，因而「春江水暖鴨先知」。在此項批給中，原公司在面對政府需要收回土地興建公屋，受合約所限不能將土地更改用途，卻異軍突起有一公司恰好適時成立來承接相關利益。而新成立的公司之負責人又恰恰是行政會成員，是巧合還是刻意操作，令人玩味。

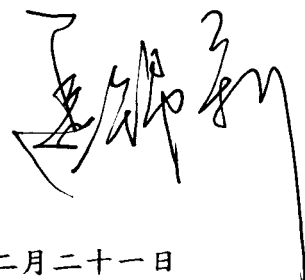
大家不善忘都記得，零八年筷子基兩幅土地公開競投，有一公司以十四億澳門元投得這兩幅合共四千七百平方米的土地。而現在原石礦場這幅土地即使扣減三成仍有二萬三千六百多平方米（此批示批給之 19832 平方米加承諾具條件再批給的 3832 平方米），但所付出的僅為二億四千多萬（合同溢價金為澳門幣 243,796,343 元及從原公司獲轉讓土地利益的轉讓價澳門幣 3,966,400 元），對比零八年之競投土地，此交易堪稱「抵絕」，政府此一「依法批給」容許其更改用途及更改承批人，又是一次典型的龐大利益輸送。

還有，在相關批示中，政府又承諾在具備批給條件時，會再以免公開競投方式將鄰近九澳高頂馬路的一幅面積 3832 平方米的土地批予新承批人，其可建容量為 12.4 倍的地積比率，即將來建成之建築物最少是十二層或以上的高度。從批示中看不到這幅土地位於何處，不知是鄰近九澳高頂馬路的東段還是西段。若這片土地座落於不能興建高層住宅的應保護山體或景觀的綠化地段時，政府屆時照樣批給則必然會引致公眾的反對，則又可為再次交換更大幅、位置更理想的土地埋下伏線。

基於以上種種問題，本人向行政當局提出口頭質詢，問題如下：

- 一． 石礦場地段是在一九七二年批予相關公司專用於開發石礦，當年的澳葡政府亦在批給合約中明確承批公司僅能經營開採石礦作建築材料之業務，從而實質上限制了有關公司之經營業務和土地的用途。現時政府既容許該幅土地改變用途，更容許轉讓土地權益，是否等同否定了一九七二年所訂合約的基本原意？為利益輸送大開綠燈？
- 二． 根據基本法第五十八條，行政長官要作出重要決策前必須徵詢行政會意見。石排灣都市發展計劃及收回石礦場興建公屋的計劃，當然過行政會的討論。所以有理由相信，行政會成員對此項發展計劃瞭如指掌。此石礦場地段之批給，新獲轉讓利益的新承批公司成立於二零一一年三月，像是專門為接收這一利益而成立的。而新成立的公司之負責人又恰恰是行政會成員，是巧合還是刻意操作？
- 三． 同一負責人的另一公司在零八年以十四億通過公開競投獲得筷子基一幅面積四千七百平方米的土地（結果還一直不肯成交），而現在通過此一「活動」，同一商人即可以二億四千多萬獲得二萬三千多平方米的土地來發展商住用途，特區政府如何解釋這龐大的利益差距？為何這種賤價批地屢責不止？

立法議員 區錦新



二零一二年二月二十一日