



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

土地及公共批給事務跟進委員會

第 1/V/2016 號報告書

事由：跟進收回閒置土地的進展情況

I - 引言

1、土地及公共批給事務跟進委員會（下稱“委員會”）於 2015 年 10 月 16 日召開本會期第一次會議，在選出委員會主席和秘書後，隨即安排在本會期內須展開和繼續跟進的事項。

2、委員會認為跟進閒置土地的進展情況是其中一項重點工作，故根據第 1/V/2015 號報告定下的方向繼續進行跟進。

根據上述報告書的“IV 意見和建議”部分：

“委員會可以繼續跟進的事項包括：

1、十八幅土地的收回 - 雖然政府已就 18 幅土地的批給宣告失效，但政府何時完成土地勒遷工作？又或經司法訴訟後，實際上有幾多幅土地可以確實收回；

2、宣告五幅土地的批給失效和收回 - 政府指出，在短期內會有多 5 幅土地被宣告批給失效；



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

3、九幅土地的分析情況 - 政府指出另有 9 幅土地，土地工務運輸局仍在進行分析研究，結果可能是歸責承批人並宣告批給失效，亦可能是不歸責承批人。委員會將要求政府適時公佈分析結果；

4、十六幅“放生”地 - 至於 16 幅不納入歸責承批人的閒置土地，廉政公署已展開調查。根據法律規定，並不妨礙委員會繼續進行跟進工作，然而待公署的調查報告公佈後才決定續後的跟進工作可能比較好；

5、餘下六十五幅土地的情況 - 政府曾分析 113 個土地利用未能達預期要求的個案，扣除上述 48 幅土地後，其餘的 65 幅土地的利用情況公眾一無所知，委員會將要求政府提供有關土地的資料，以便跟進。”

委員會分別於二零一五年十一月九日、二零一六年四月十九日、八月十一日和十五日舉行會議，在其中三次會議中聽取了包括運輸工務司司長在內的多名政府代表的介紹，並就他們所交待的閒置土地情況進行討論和交換意見。此外，多名非委員會成員的議員也有列席上述會議。

II - 具體的跟進情況

3、政府在 2011 年公佈有 113 幅未能如期完成利用的批給土地，當時初步界定屬可能歸責承批人的閒置土地有 48 幅，其餘 65 幅則不屬於可歸責承批人的範圍。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

4、四十八幅可能歸責承批人的閒置土地的最新情況

4. 1 二十三幅土地已被宣告批給失效

根據政府代表的介紹，在 48 幅土地中，除 18 幅在較早前已宣告批給失效外，隨後再有 5 幅被宣告批給失效，合共 23 幅土地。當中，已成功收回兩幅土地，一幅位於北安，會用作興建倉庫，供政府存放文件；一幅位於新填海區，會興建政府辦公大樓。其餘的土地全部進入司法程序。

一般情況下，承批人會就行政長官宣告土地批給失效的批示向中級法院提出司法上訴和提出中止該批示效力的聲請，後者是一保全程序，屬緊急程序，所以法院會就此先行作出判決。對於中級法院就中止效力作出的裁決和司法上訴作出的裁決，承批人還可以向終審法院提出上訴。

委員會部份成員希望政府研究在法院作出最後裁決前可否以公共利益為理由先行使用有關土地，例如作停車場用途。政府代表表示會研究議員的建議。

4. 2 九幅土地的情況仍在研究中

政府代表在上一會期表示，仍有 9 幅土地在土地工務運輸局（下稱“工務局”）研究中。但可惜直到現在，政府代表仍然未能公佈這 9 幅土地的最終決定，僅表示這些個案情況各異，3 幅土地的分析和建議書已完成，獲上司批准後便能提交到土地委員會、兩幅土地處於綜合分析階段（即已完成事實分析和法律分析，將會製作建議書和提交土地委員



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

會)、兩幅土地的批租期已屆滿，將被宣告土地批給失效、另外兩幅土地處於事實分析階段。

委員會部份成員要求政府公佈 9 幅土地的識別資料，包括土地的位置。但政府以未有最終決定為由而不公開。

4. 3 十六幅不被宣告批給失效的土地（俗稱為十六幅“放生”地）

於上一會期，政府代表在跟進委員會的會議上首次披露在 48 宗可能歸責於承批人的個案裡，有 16 宗個案不納入宣告批給失效的範圍，並逐一說明有關情況。委員會在本會期繼續跟進這些個案，經與政府代表開會後和根據所提供的文件（附件 I），得悉的最新情況如下：

第一個個案，土地位於青州河邊馬路，華寶工業大廈旁，面積 4,081 平方米，用作興建工廠、公共汽車總站及停車場。租賃批給期已於 2013 年 12 月 29 日屆滿但土地沒有被利用，政府於 2016 年 4 月 6 日透過刊登於《澳門特別行政區公報》（下稱《公報》）的第 17/STOP/2016 號批示宣告該批給失效。

第二個個案，土地位於西望洋馬路聖地牙哥酒店後面，面積 1,452 平方米，用作擴建酒店。相關計劃審批中，仍未施工。有關批給刊登於《公報》第 56/SOPT/2003 號批示，土地租賃批給期至 2028 年 6 月 24 日屆滿。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

第三個個案，土地位於果亞街和昆明街交界，利奧酒店後面，面積 1,295 平方米，用作興建酒店和停車場。土地已完成利用並於 2015 年 7 月 14 日獲發出使用准照。有關批給刊登於《公報》第 15/SATOP/93 號批示、第 54/SATOP/95 號批示和第 2/SATOP/98 號批示。

第四個個案，土地位於南灣蘇亞利斯博士大馬路，英皇酒店旁，面積 4,169 平方米，用作興建商業辦公樓及停車場。已獲發出規劃條件圖。有關批給刊登於《公報》的第 91/SATOP/94 號批示，土地租賃批給期於 2016 年 7 月 29 日屆滿。

第五個個案，土地位於新口岸填海區孫逸仙大馬路、宋玉生廣場和馬德里街交界，觀音像附近，面積 6,480 平方米，用作興建住宅、商業、停車場及社會設施。相關工程已完成並於 2015 年 7 月 17 日獲發出使用准照。土地的批給刊登於《公報》的第 32/SOPT/2001 號批示和第 67/SOPT/2004 號批示。

第六個個案，土地位於新口岸填海區孫逸仙大馬路、馬濟時總督大馬路及馬德里街交界，文化中心對面，面積 6,480 平方米，用作興建住宅、商業及酒店。租賃批給期已於 2015 年 7 月 27 日屆滿但土地沒有被利用，政府於 2016 年 4 月 6 日透過刊登於《公報》的第 19/STOP/2016 號批示宣告該批給失效。

第七個個案，土地位於氹仔和睦街、信安馬路及順榮街交界，面積 3,754 平方米，用作興建公共汽車總站及停車場，租賃批給期已於 2014 年



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

12月28日屆滿但土地沒有被利用，政府於2016年4月6日透過刊登於《公報》的第18/STOP/2016號批示宣告該批給失效。

第八個個案，土地位於氹仔北安碼頭大馬路，澳門大學舊址觀音岩旁，面積1,699平方米，用作興建別墅。相關的計劃審批中。土地的批給刊登於《公報》的第35/SATOP/94號批示。

第九個個案，土地位於氹仔信安馬路和永寧街交界，友誼大橋橋頭，面積5,549平方米，用作興建倉庫和寫字樓。已申請規劃條件。有關批給刊登於《公報》的第90/SATOP/98號批示，土地的租賃批給期於2023年8月25日屆滿。

第十個個案，土地位於氹仔東亞運街，澳門賽馬會旁，面積15,823平方米，用作興建酒店和停車場。工程在進行中。有關批給刊登於《公報》的第173/SATOP/97號批示，土地的租賃批給期於2022年12月30日屆滿。

第十一個個案，土地位於氹仔柯維納馬路，澳門賽馬會旁，面積13,517平方米，用作為興建住宅、商業、社會設施及停車場。工程進行中。有關批給刊登於《公報》的第32/SATOP/98號批示，土地的租賃批給期於2023年4月28日屆滿。

第十二個個案，土地位於氹仔東亞運大馬路，澳門賽馬會旁，面積8,124平方米，用作興建住宅及停車場。建築工程完成和已申請驗樓。有關批給刊登於《公報》的第13/SATOP/98號批示。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

un
sk
系
CS
j.
Jin
Chen
A
PA
Y

第十三個個案，土地位於路氹城區新濠影匯，面積 140,789 平方米，用作興建酒店綜合體及電影製作中心。土地已部份完成利用。有關批給刊登於《公報》的第 100/SATOP/2001 號批示和第 31/SOPT/2012 號批示，土地的租賃批給期至 2026 年 10 月 6 日屆滿。

第十四個個案，土地位於氹仔百老匯酒店（原金都酒店），面積 38,363 平方米，用作興建酒店、停車場及燃料供應站。土地已部份完成利用。有關批給刊登於《公報》第 49/SOPT /2004 號批示和第 84/SOPT/2006 號批示，土地的租賃批給期至 2029 年 5 月 11 日屆滿。

第十五個個案，土地位於氹仔雞頸馬路，孝思永遠墓園側，面積 8,000 平方米，用作擴建墳場，相關工程正在進行中。有關批給刊登於《公報》的第 98/SOPT/2003 號批示，土地的租賃批給期至 2028 年 11 月 18 日屆滿。

第十六個個案，土地位於路氹城填海區網球路、溜冰路和蓮花路交界，面積 106,015 平方米，用作興建主題公園及酒店綜合體。仍未施工，修改批給合同跟進中。有關批給刊登於《公報》的第 2/SOPT/2006 號批示，土地租賃批給期於 2031 年 1 月 17 日屆滿。

在去年當上述十六幅土地的消息公佈後，引起社會熱烈討論，公眾就行政當局的有關決定的合法性和合理性提出質疑。有見及此，行政長官於 2015 年 6 月 25 日致函廉政公署（下稱“公署”）要求展開調查。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

公署於 2015 年 12 月 15 日完成《關於十六幅不被宣告批給失效土地的調查報告》（下稱《報告》），在公署的調查中“並未發現行政當局不宣告 16 幅土地批給失效的決定違反現行的法律規定”，該《報告》對委員會的跟進工作起著很大的作用，所以值得在此加以引述部份內容。

根據《報告》第 12 頁和第 13 頁 “1. 舊《土地法》第 49 條規定，以租賃方式批出土地分為臨時性批給及確定批給兩個階段，承批人須在批給合同所訂期間內履行土地利用的要求，只有當建築物獲發使用准照後，臨時批給方可轉為確定批給，而只有確定批給方可予以續期。”

2. 新《土地法》第 48 條則明確規定，除該條第 2 款所定的一種例外情況外，臨時批給不可續期。該法第 52 條規定，對於臨時批給期間屆滿而不能續期的批地個案，臨時批給將告失效。

3. 即是說，無論是按照舊《土地法》還是按照新《土地法》的規定，以租賃方式批出的土地，如臨時批給期間屆滿尚未完成土地利用，則有關批給將會失效，行政當局須根據《土地法》的規定宣告批給失效。”

從上文對十六幅土地的情況的介紹可以知道，第一、第六和第七個個案的租賃批給期分別於 2013 年底、2015 年中和 2014 年底屆滿且未完成利用，但行政當局並沒有及時作出處理。這三幅土地的批給直到 2016 年 4 月 6 日才被宣告失效。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

《報告》第 14 頁第 10 點指出：“新《土地法》有關因臨時批給期間屆滿宣告批給失效的規定具強制性，行政當局必須嚴格遵守。當出現土地的臨時批給到期但未完成利用這一事實後，行政當局必須依法宣告批給失效，在此情況下不存在：“可宣告可不宣告”的自由裁量空間，亦與逾期未完成利用土地是否可歸責於承批人無關。”

《報告》又指出：“行政當局必須在土地的臨時批給期間屆滿後立即宣告批給失效”，對於行政當局未能及時作出有關行為，公署批評“屬行政上的不作為”。

根據新《土地法》規定行政當局必須將批給土地的批示、批給合同和隨後的修訂批給刊登於《公報》¹，但卻沒有規定延長土地利用期間的批示要刊登於《公報》。儘管如此，新《土地法》第二條已明確規定公眾知情原則，所以特區政府應盡可能增加土地管理的透明度，公佈相關資料，讓公眾和議會監督。正如公署的上述《報告》第 17 頁指出：

“3. 考慮到是否批准延長土地利用的時間涉及土地管理這一重大公共利益，為增加行政行為的透明度，同時為保障善意第三者的權益，應該考慮將新《土地法》第 104 條第 5 款所規定的批准延長土地利用期間的批示及理由以適當方式公佈。

4. 此次因行政當局不宣告 16 幅土地批給失效所引發的社會爭議，其中一個重要因素就是行政當局未能及時將不宣告批給失效並延長土地利用期間的決定透過適當方式對外公佈，也未能充分說明作出決定的原

¹ 《土地法》第 127 條和 143 條的規定。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

因和理據。當公眾的知情權無法得到保障時，輿論監督的機制便無法有效運作，從而引發社會對行政當局在土地管理上有否“黑箱作業”的質疑。

5. 將批准延長土地利用期間的決定透過適當方式對外公佈，不僅可增加特區政府在土地管理工作上的透明度，而且也符合新《土地法》第 2 條第 4 項規定的公眾知情原則”。

在扣除因租賃批給期屆滿尚未完成土地利用而被宣告失效的三幅土地和已完成土地利用的三幅土地後，餘下的土地批給個案，行政當局應公佈更多資料而不是僅限於附件 I 的資料。

5、六十五幅土地

政府在 2011 年公佈有 113 幅未能如期完成利用的批給土地個案，但礙於政府提供的資訊有限，委員會在第 1/V/2015 號報告書只能跟進當中的 48 幅土地個案，對其餘 65 幅土地的利用情況就一無所知。因此，在本會期委員會強烈要求政府代表提供這方面的資料。

政府代表在會議上分別提供了兩份關於 65 幅土地個案的資料，即附件 II 和附件 III²。根據這些資料，65 個個案的具體情況如下：

² 兩份附件的標題都是一樣的，“65 個於 2011 年基於不可歸責承批人之原因，不被納入為未按時發展之土地個案”，附件 II 是政府代表於 2015 年 11 月 9 日在委員會會議上提供的，附件 III 是於 2016 年 4 月 19 日提供的。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

5. 1 - 兩個個案已被宣佈失效。

第 46 和第 47 個個案，位於雞頸馬路 1C、2、3、4 及 5 地段，共涉及 5 幅用作住宅用途的土地，行政長官已批示運輸工務司司長展開有關土地的規劃準備工作，並優先考慮建公共房屋和社會設施。

5. 2 - 十三個個案正進行宣告批給失效程序

- 第 1 至第 10 個個案，土地位於石排灣工業區，全是工業用途；
- 第 42 個個案，土地位於九澳聖母馬路，工業用途；
- 第 43 個個案，土地位於新口岸填海區 6 街區 B 地段，商業用途；和
- 第 44 個個案，土地位於青洲河邊馬路 1B，工業用途。

其實這些個案的租賃批給期已於較早前屆滿，但當局仍未能及時於《公報》刊登有關的宣告失效批示。政府代表解釋有關工作受制於人手不夠，但強調所有租賃批給期已到期的個案都已展開宣告失效程序。委員會認為因租賃期屆滿尚未完成土地利用而要宣告批給失效的個案將接踵而來，希望當局盡可能加快行政效率完成有關工作。

5. 3 - 十七個個案的土地仍未進行利用

- 第 11 個個案，土地位於石排灣工業區，工業用途，根據政府的解釋這些土地未被利用的原因是因城市規劃的改變。土地的租賃批給期於 2016 年 6 月 20 日屆滿；
- 第 12 至第 26 個個案，土地位於南灣湖 C D 區，當中除了第 22 個個案是用作興建酒店，其餘的全是住宅用途。根據政府的解釋這些土



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

地仍未被利用的原因是因城市規劃的改變。此外，在這些個案中，有 10 個個案的土地的租賃批給期於 2016 年 7 月 30 日屆滿，包括：

- 第 12 個個案，土地位於南灣湖 C 區域 C1 地段；
- 第 13 個個案，土地位於南灣湖 C 區域 C3 地段；
- 第 14 個個案，土地位於南灣湖 C 區域 C4 地段；
- 第 15 個個案，土地位於南灣湖 C 區域 C5 地段；
- 第 16 個個案，土地位於南灣湖 C 區域 C6 地段；
- 第 17 個個案，土地位於南灣湖 C 區域 C8 地段；
- 第 18 個個案，土地位於南灣湖 C 區域 C9 地段；
- 第 19 個個案，土地位於南灣湖 C 區域 C10 地段；
- 第 20 個個案，土地位於南灣湖 C 區域 C11 地段；
- 第 21 個個案，土地位於南灣湖 C 區域 C12 地段；

- 第 45 個個案，土地位於氹仔孫逸仙博士大馬路 TN5C，用作興建酒店。

委員會部份成員對於一些因城規問題而導致承批人未能利用土地的情況，詢問政府是否有責任？也有部份成員詢問當土地租賃批給期屆滿後政府會否如期收地？

政府回應表示，承批人於獲土地批給初期已應該按當時的法例和合同規定對土地進行利用，對於特定的區域，例如南灣湖 C、D 區的土地應按《南灣海灣重整計劃之細則章程》和其他法例進行利用。當有關土地的租賃批給期屆滿尚未完成土地利用，政府需依法對逾期未進行利用的土地宣告批給失效；如承批人提起司法訴訟，只好交由法院決定。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

部份委員會成員認為城規問題不應成為承批人沒有利用土地的理由，因為除非承批人要求更大的建築面積或更高的建築物高度，否則承批人理應可在土地批給的初期對土地進行利用。部份成員指出根據原有規劃，該區有文化設施，例如博物館和美術館。政府代表表示，於二零零六年社會對保護世遺的自然景觀有很多的討論，因此，南灣湖C、D區的土地利用計劃被暫緩，包括屬於特區的C 15、C 16、D 3和D 4地段。部份成員批評政府有地不用並質疑，根據聯合國教科文組織的資訊，世界文化遺產並不會阻礙城市的發展，因為只要符合聯合國教科文組織的指引，上述四幅特區土地是可以進行利用的。政府補充，上述四幅土地會在完成新城區總體規劃的諮詢報告後再決定，並指出現時已在C 2地段興建初級法院。

5. 4 - 七個個案的土地的工程正進行中或已開始施工

- 第 37 個個案，位於黑沙灣新填海區街區 T+T1，住宅和商業用途；
- 第 38 個個案，位於筷子基南灣 PS4 地段，住宅和商業用途；
- 第 39 個個案，位於路氹填海區，工業用途；
- 第 40 個個案，位於筷子基北灣及南灣 D 地段，住宅和商業用途；
- 第 41 個個案，位於筷子基北灣及南灣 E 地段，住宅和商業用途；
- 第 55 個個案，位於新口岸填海區 9 街區 A2 地段，住宅和商業用途；和
- 第 57 個個案，位於新口岸填海區 9 街區 A1 地段，住宅和商業用途。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

5. 5 - 十二個個案的土地已發給使用准照，包括第 52 至 54、第 56 和第 58 至 65 個個案；

部份委員會成員詢問政府，當樓宇建成後承批人仍未履行批給合同規定的特別負擔，有關土地是否視為完成利用？又或者，使用准照的發出是否表示土地已完成利用？政府代表解釋，當有特別負擔時，即使發出了使用准照，土地仍未視為完成利用。當土地批給附帶特別負擔，政府會要求承批人提供足夠的銀行擔保，倘若最終沒有履行特別負擔的義務，政府保留代替承批人興建有關工程項目，費用在擔保中扣除，如擔保不夠支付，政府會向承批人追討。

部分成員對購買了相關物業的小業主因承批人沒有完成特別負擔而未能辦理分層物業登記手續表示憂慮，而且小業主在購買物業時往往不清楚特別負擔的問題。委員會成員和政府代表均一致認為，律師為顧客辦理樓宇買賣手續時有法定義務和職業道德適當地向小業主提供關於物業的資訊。對於特別負擔的未履行會否阻礙分層物業登記一事，政府代表回應指會研究。在隨後的一次口頭質詢的全體會議上政府代表表示，特別負擔的未完成不會影響分層登記³。

5. 6 - 三個個案正在申請規劃條件圖，有關土地均用作住宅和商業用途：

- 第 34 個個案，土地位於新口岸填海區 6 街區 D 地段；
- 第 35 個個案，土地位於新口岸填海區 6 街區 C 地段；和
- 第 36 個個案，土地位於新口岸填海區 6 街區 E 地段。

³ 2016 年 7 月 22 日政府代表在立法會的全體會議上回覆何潤生議員的口頭質詢時作出的回覆。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

5. 7 - 三個個案情況各異：

第 31 個個案，土地位於南灣湖 A 區域 4 地段，用作興建酒店，已發出規劃條件圖；

第 32 個個案，土地位於南灣湖 A 區域 9 地段，住宅和商業用途，在跟進批則；和

第 33 個個案，土地位於火船頭街及巴素打爾古街，用作興建酒店，跟進修改合同。

5. 8 - 四個換地個案，有關的換地已完成：

- 第 48 個個案，土地位於何賢紳士大馬路，商業用途；

- 第 49 個個案，土地位於馬場東大馬路，商業用途。

上述的個案是因有關土地作輕軌預留地，故需進行換地。

- 第 50 個個案，土地位於石排灣工業區，工業用途，換地是為了開通規劃道路；

- 第 51 個個案，土地位於青洲大馬路/化驗所巷 B、C、D、E 及 F 地段，住宅用途，現土地正作公共房屋的興建。

5. 9 - 四個個案為有待償還的土地：

第 27 至第 30 個個案，土地分別位於新口岸填海區 6 街 F、G、M 和 N 地段，金蓮花廣場，用作興建住宅。

6、土地的交換和地債問題

公署在七月揭發益隆炮竹廠的離譜換地事件已引起社會譁然，行



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

政長官在七月的立法會答問大會上首次披露政府有八萬八千八百零六平方米的地債。委員會一直關注換地和還地債的問題，因此在其中的一次會議上與政府代表就此展開了較深入的討論，並要求當局增加換地資訊的透明度和說明地債問題。

政府代表回覆指待償還的土地個案共有六個，並提交了相關的資料（詳見附件四），據此：

在第一個和第二個個案中，政府為了博彩業開放而提供用地，即現時永利度假村、美高梅酒店用地，以及銀河綜合度假城的部份用地。第三個和第四個個案是為配合興建公共房屋計劃而提供用地，現為青洲坊公屋群用地和石排灣公屋及基建的部份用地。對於這些個案，政府已向被交換土地的承批人承諾償還條件，有關的承諾批示已公佈於《公報》。

第五個和第六個個案，政府為興建公共設施而提供用地，現為金蓮花廣場和氹仔垃圾焚化中心的擴建部分，但政府代表表示這兩個個案仍未有承諾批示。根據上述的附件三資料，即“65 個於 2011 年基於不可歸責承批人之原因，不被納入為未按時發展之土地個案”，金蓮花廣場的地段屬 65 個個案中的第 27 至第 30 個個案。

委員會部份成員詢問政府為何金蓮花廣場和氹仔垃圾焚化中心的兩個個案仍未達成換地協議？政府代表解釋，在金蓮花的個案中承批人一直沒有同政府洽談換地事宜，至於垃圾焚化中心，是由於未有具同等條件的工業用地作交換。然而，政府代表指出，由於有部份已宣告失效



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

的土地位於北安且屬工業用途，因此待有關的司法訴訟完結並正式收回土地後，相信會有合適的土地作償還。

有個別成員將政府代表先後交予委員會的資料作對比後發現，附件三的第 51 個個案和附件四的第三個個案有前後矛盾之處，因為前者指已完成換地，後者則指政府仍存有地債並承諾當具備批給條件時，會以租賃制度將一幅土地批予承批人，有關地點及其他識別資料將於其時透過雙方的協議確定。政府代表解釋說，附件三的資料應有錯誤，會進行核實和加以糾正後再公佈。與此同時，該名成員還追問附件三的第 48 至第 50 個個案的具體情況，根據資料顯示有關換地程序已完成，但究竟政府以哪些土地作交換。政府對此並未有回覆。

上述的六個個案的地債面積合共八萬八千八百零六平方米，與行政長官於早前在立法會的答問大會上公佈的資料相同。政府代表坦言特區現時沒有土地儲備去償還，只能等待司法訴訟結束後，用將收回的土地還地債。有個別成員提出建議指，一旦沒有土地償還，政府可以考慮以金錢作賠償。政府代表對此表示贊同。

委員會部份成員擔心政府會否還有其他地債？政府代表回覆指，到目前為止只有上述六個個案，但不能完全排除還有零星個案，例如政府正在處理的兩個個案，分別位於關閘的發財巴停泊地段和青洲中途倉地段。但坦言這些個案複雜，會於之後再向委員會交待具體情況。此外，政府代表同時指出上述土地的批租期已屆滿，故目前正諮詢法律意見尋求妥善的解決方案。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

委員會明白《土地法》明確規定了租賃期限且當承批人在期限內未有利用土地，政府必須依法宣告土地的批給失效，然而在上述的個案中，承批人未有如期利用土地的原因是有關土地被政府借用了，委員會希望政府積極研究解決問題的方法。因為政府一定要在充份的理據下進行收地，不應劃一以批租期屆滿為由去收地而漠視其他的特殊情況，否則只會損害政府的形象。

在六個待償還的土地個案中，委員會部份成員質疑有個案承批人當初在原來的批給土地上未有如期發展土地，且獲得多次延長利用期的許可，也有個案拖欠溢價金，因此不明白在承批人無履行合同的情況下為何當時的政府不收回土地，卻反與承批人換地，導致今日的地債負擔？更因此質疑當初換地的合法性和合理性？對於第四個關於“原石礦場”的換地個案，部份成員直指政府所承諾償還給原承批人的條件相當優厚，且認為溢價金過低，故要求政府詳細說明有關情況。但有個別成員不認同有關要求，認為如對政府換地的決定的合法性有質疑，理應去公署舉報。也有部份成員表示，跟進委員會的職責是透過瞭解個案後再從制度上檢討是否有調整或改善的需要，而不是將每一個案進行調查或追究責任。

政府代表表示上述個案的承諾批示已在《公報》上公佈，具有法律效力，溢價金的計算方法亦有法可依。但坦言，新舊土地法在利用期的規定確實有所不同，過往只要承批人提出延長利用期的申請並說明理由，在一般情況下均獲批准。在新《土地法》生效後，尤其是第一百零四條第五款的規定，只有在基於不可歸責於承批人且行政長官認為有充分的理由下，承批人才能獲得批准延長利用期，因此，政府代表強調用



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

新《土地法》的規定去評價過往的批准延長利用期的決定並不適宜。另外，政府還表示當局已於 2015 年依《土地法》第五十七條規定，完成檢討計算溢價金金額的基數，結論是維持不變。

委員會部份成員提醒政府，一定要嚴格遵守法訂程序，雖然是次溢價金的檢討工作已完成且決定維持原有的基數，但當局應將結果公佈，避免引起公眾不必要的猜疑。政府代表表示認同並承諾會儘快在網上公佈。此外，對於近期有媒體批評指豁免公開競投的批地個案曾在工務局的土地資訊網上公佈，但經十五天公示後即被刪除，政府代表表示會檢討和加以改善，還承諾今後除在網上公示資料外，還會同時以新聞稿對外公佈。

7、收回土地的規劃

在 48 幅土地的個案中，已被宣告批給失效的土地有 23 幅，當中有些是工業用地。在跟進委員會第 1/V/2015 號報告中，委員會部份成員曾向當局提出建議，研究將原來工業用途的土地改變為住宅用途的可行性。

在 65 幅土地中，有兩個個案的土地已宣告批給失效，涉及 5 幅土地，行政長官已批示運輸工務司司長展開有關土地的規劃準備工作，並優先考慮建公共房屋和社會設施。另外還有 13 個正進行宣告失效程序的個案，當中有較多為工業用途的土地。

委員會希望知道政府對將收回的土地有何具體規劃。但政府坦言



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

暫時未有規劃，待完成司法訴訟後正式收回土地才進行規劃工作。有部份成員表示不認同，因為從有關土地的現在用途也可以作出初步估計所以規劃並不困難。

也有部份成員詢問政府何時制定城市總體規劃？政府代表回答表示，政府正積極制定總體規劃，但指出因為行政程序和總體規劃都是十分複雜，所以在完成總體規劃的制作之前，只能按《城市規劃法》第六十四條的過渡規定繼續沿用現存的城市規劃及城市規劃研究的指引及原則對土地作處理。

對於地債問題，政府代表已清楚表明目前沒有土地償還，只能等待司法訴訟結束後，用將收回的土地還地債。早前政府承諾將收回閒置土地優先考慮興建公共房屋，但上述消息的公佈難免對落實這一承諾構成影響。誠然，政府要承擔還地債的責任，但與此同時，也要顧及社會對公共房屋和社會設施的需求，因此政府應積極設立土地儲備資料庫，做好土地資源規劃工作，正如在澳門特別行政區五年發展規劃（2016－2020年）草案文本民生篇第二章第一節(設立土地儲備，完善城市規劃)指出：“設立土地儲備的目的是為了澳門有可發展的土地。政府在積極研究設立土地儲備的同時，運用科學規劃、集約整合、妥善分配的方式，統籌可發展的土地資源，以適應改善居民居住條件的需要，適應當下城市各類公共設施建設和優化環境的需要，適應長遠經濟社會可持續發展的需要，讓居民在城市發展中真切獲得宜居的幸福感。

我們要健全土地資源的管理，加快設立土地使用資料庫，科學劃分土地類別和規劃標準。目前，已透過開展綜合工作，包括：加快編制城市總體規劃、收回非法霸地和未按期發展閒置土地等方式，藉以加強



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

對土地資源的規劃、開發、管理和善用，做好設立土地儲備工作。”⁴

8. 增加土地資訊的透明度

8. 1 委員會一直十分關注增加土地資訊透明度的事宜。在此，不妨回顧一下過去立法會各委員會就土地資訊透明度提出的意見和建議：

早在二零零九年，當時“土地及公共批給制度的臨時委員會”在其第 1/III/2009 號報告書上已就公開土地資訊及增強土地批給的透明度提出如下意見和建議：

“1、建立便於公眾查閱的土地儲備、土地發展和地籍資訊系統，增加土地資料的透明度。(…)

2、政府需要制訂一套公平、公正、公開的土地發展資訊發佈機制、公開招標及方案評選的機制，以增加土地批給程序的透明度。

3、在制度上增加甄選土地承批人的客觀標準，在作出批給時應當說明理由。

4、政府可以依據土地發展的時機和要求，對土地發展規劃作出調整，但有關資訊應當透明。

5、建議在制度上確立市民對土地規劃、土地審批及利用的知情權，以及知情權的保障程度，以確保市民對土地資料和審批程序的知情權得以落實。

6、建議政府建立發佈信息和對社會和市民的意見及時作出回應的機制，並將信息發放機制法制化。”

⁴ 澳門特別行政區五年發展規劃（2016－2020年）草案文本第19頁。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

在 2011 年，“土地及公共批給事務跟進委員會”在其第 1/IV/2011 號報告書中指出：“對於閒置土地，委員會關注的另一個問題是如何增加透明度。委員會認為應當從以下幾個方面增加透明度：一是未被利用或閒置土地本身的資料應當透明；二是政府對閒置土地的調查和處理程序應當透明。因為增加透明度有利於社會知道土地的狀況及了解政府對土地的管理情況，以增強市民對政府所作決定的認受性。”

在 2013 年，負責細則性審議《土地法》法案的第一常設委員會在其第 3/IV/2013 號意見書上就土地批給程序的透明度、知情權和公眾參與的問題提出了很多有用意見和建議⁵，第一常設委員會還強調：“應加

⁵ “77. 透明度、知情權和公眾參與

對於在土地批給程序的透明度、知情權和公眾參與的問題，委員會深入研究並提出如下意見：

法案僅規定讓公眾知情且僅限於最初文本第一百一十三條第三款規定的公開豁免公開招標的申請人的資料，並沒有真正讓公眾參與及監督政府的批地。有甚麼機制可以確保政府在土地的招標、轉讓、交換的各個環節的審批決定，能在公眾監督下進行？如何使城市規劃委員會對批地發揮監察功能？

此外，法案並未規定任何有關公眾旁聽制度的內容，而這與市民要求強化公眾參與和加強透明度的期望相距甚遠，也未聽取立法會分析土地及公共批給制度的臨時委員會的意見。

需注意的是，政府公佈的《土地法諮詢文本》（二零一零年十二月）中曾引入公開聽證制度，規定在落實鼓勵產業適度多元化政策的情況下豁免公開招標者，須事先進行公開聽證，以及如確定批給的土地屬大型建設類別，則修改批給的用途或更改已批土地的利用須預先進行公開聽證。

另外法案具體條文未能落實公眾知情原則，如何創設機制落實該原則？法案最初文本第一百一十三條第三項規定“如屬豁免公開招標時，則需在審議過程中，以適當方式向公眾公佈有關申請土地批給的主要內容，尤其是申請人的名稱、申請的土地面積、位置、用途以及溢價金額”。

這裡的公佈僅限於豁免公開招標的土地批給申請，而且並未規定公佈的方式，公佈的信息有限，應公佈更多的信息，例如投資金額、豁免公開招標的理據等。

在法案的最後文本，提案人對最初文本作出了以下修改：

1) 擴大了公示制度的適用範圍

在修改用途方面。對於臨時批給的修改用途，不論是否屬於豁免公開招標的情況，一概引入公示制度。至於確定性批給，倘當初屬於豁免公開招標的情況，則其修改用途亦須引入公示制度。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

強對已批給項目履約的監管力度，以調節經濟結構發展的失衡和根治閒置土地的問題，也就是，透過加強對土地利用的監察和對逾期利用的處罰，避免土地出現閒置或荒廢的情況。還應進一步加大對已批出土地的監管，以及在審批和許可方面的權力，以增加批給程序的公平性、公開性和公正性。”此外還強調“透明度和公眾監督是達致改善整體監管的目標的有效機制。換言之，在土地審批的過程中，應加強社會的監督，同時建立內部的監督機制，以填補可能出現的漏洞，而土地批給後則尤須嚴格監管土地的利用情況。”

8. 2 要監督承批人是否切實有效利用土地，避免再次出現閒置土地的問題，土地批給後有關的利用情況的透明度同樣相當重要。根據新《土地法》規定，行政當局必須將批給土地的批示、批給合同、隨後的修訂批給和宣告失效的批示刊登於《公報》。然而，批給土地後、承批人利用土地的情況則完全缺乏透明度。

在土地被利用的階段，即承批人在興建建築物期間，對於行政當局作出罰款、批准中止或延長土地利用期的決定，公眾卻無法知情。正

在批給移轉方面，臨時批給的移轉一概須向公眾公開資料。在確定批給方面，如屬移轉需要政府審批者，必須公開有關資料。

2) 修改了公示的時間、形式和內容。

須在工務局完成意見書之前公開有關資料；公示的方式則是透過互聯網向公眾發佈；增加公示的內容，尤其包括申請豁免公開招標的理由，申請修改土地批給用途或重新利用的理由，以及申請轉移的理由。

3) 法案規定針對已透過特定方式向公眾公佈的配合政府政策的建設，可豁免公開招標，而公佈方式尤其有如下幾種：

- 載於年度的施政方針；
- 政府在立法會施政報告及施政方針答問大會上公佈；
- 政府在政策新聞發佈會上公佈。

對於沒有公眾聽證會的制度，提案人解釋由於該制度會由城市規劃法規範，所以在土地法不會再加以規範。”



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

如本報告在介紹 16 幅土地時引述公署的意見中已指出，雖然目前法律沒有規定延長土地利用期間的批示要刊登於《公報》，但既然“新《土地法》第二條已明確規定公眾知情原則，所以特區政府應盡可能增加土地管理的透明度，公佈相關資料，讓公眾和議會監督。”

又正如公署在《關於十六幅不被宣告批給失效土地的調查報告》的第 17 頁指出：

“3. 考慮到是否批准延長土地利用的時間涉及土地管理這一重大公共利益，為增加行政行為的透明度，同時為保障善意第三者的權益，應該考慮將新《土地法》第 104 條第 5 款所規定的批准延長土地利用期間的批示及理由以適當方式公佈。

4. 此次因行政當局不宣告 16 幅土地批給失效所引發的社會爭議，其中一個重要因素就是行政當局未能及時將不宣告批給失效並延長土地利用期間的決定透過適當方式對外公佈，也未能充分說明作出決定的原因和理據。當公眾的知情權無法得到保障時，輿論監督的機制便無法有效運作，從而引發社會對行政當局在土地管理上有否“黑箱作業”的質疑。”

因此，為避免行政當局在管理土地事宜上再被社會批評黑箱作業，應認真考慮以適當方式公佈批准延長土地利用期間的批示及理由。

8. 3 工務局已將今年，即 2016 年的批給到期的個案在其網頁上公佈，且政府代表補充今年年底還會公佈明年到期的土地。委員會歡迎行



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

政當局的做法，然而，部份成員略嫌不足，希望當局能公佈明年，後年或起碼未來三年內租賃期屆滿的個案。

8. 4 委員會肯定當局近年在資訊透明方面投入的工作，目前在地圖繪製暨地籍局和工務局的網頁上市民都可以查找批給土地的資訊。前者僅限於刊登於公報的批示，後者則有較多內容，除有批給土地的批示外，還額外提供其他補充資料，如“48 個未能按預期完成土地利用的其中 16 個個案”（即附件 II）、“65 個於 2011 年基於不可歸責承批人之原因，不被納入為未按時發展之土地個案”（即附件 III）、“2016 年 12 月 31 日前批給期限屆滿的土地案卷”和“待償還的土地個案”。

為更好落實新《土地法》的公眾知情原則，委員會建議行政當局仍可以在資訊透明上多做功夫。土地資訊主要來自刊登於《公報》的批示，不過由於批示內容往往技術性較強，並非一般市民能閱讀和理解，因此當局可以考慮將有關的資料加以整理和簡化，以公眾可閱讀和易懂的角度考量，在工務局現有的土地資訊網上以表列方式公開批給土地的位置、承批人、土地面積、用途、批給的批示編號、倘有的特別負擔、利用期、倘有的罰款決定、倘有的利用期的中止或延長的決定、完成利用、租賃批給期的屆滿日、土地被宣告批給失效的決定等。

III - 意見及建議

9、對於前述的 9 幅土地，行政當局早已分析多時，但仍未能作出最終決定，更沒有透露有關土地的位置，委員會建議當局只要一有決定，哪怕是只有一個個案，都應即時和主動對外公佈。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

10、委員會一直跟進的閒置土地主要集中政府在 2011 年公佈的 113 個個案，但政府代表透露到目前為止再發現有其他的閒置土地個案。委員會希望政府主動更新閒置土地清單，及時和主動對外公佈最新情況。

11、委員會促請政府積極設立土地儲備資料庫，以妥善規劃土地用途。

12、最後，委員會希望特區政府認真考慮在本報告書提出的關於增加土地資訊透明方面的意見和建議，確保新《土地法》規定的公眾知情原則得以全面落實。

IV - 總結

委員會總結如下：

- (1) 將本報告書提交給立法會主席，並建議派發全體議員；
- (2) 將本報告書送交給特區政府。

二零一六年八月十五日於澳門



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

CS
Joss
Olan

委員會

Caiara

何潤生

(主席)

Wai Yee

陳美儀

(秘書)

關翠杏

關翠杏

高開賢

高開賢

Kelvin

歐安利

徐偉坤

區錦新

區錦新



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Chan Tak Seng

陳亦立

Ma Chi Seng

馬志成

Song Biqi

宋碧琪



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

附件一

u
A
S
3
J
Jan
P
A
M

48個未能按預期完成土地利用的其中16個個案
16 dos 48 processos dos terrenos que não foram aproveitados como previsto

序號 N.º	刊登於《政府公報》內的批示 Despacho Publicado no Boletim Oficial	處理情況 Situação de Tratamento
1	<u>12/SAES/87</u> <u>218/SAOPH/88</u> <u>17/STOP/2016</u>	- 於06/04/2016宣告失效。
2	<u>56/SOPT/2003</u>	- 計劃審批中； - 仍未施工。
3	<u>15/SATOP/93</u> <u>54/SATOP/95</u> <u>2/SATOP/98</u>	- 使用准照於14/07/2015發出。
4	<u>91/SATOP/94</u>	- 已發出規劃條件圖。
5	<u>32/SOPT/2001</u> <u>67/SOPT/2004</u>	- 使用准照於17/07/2015發出。
6	<u>43/SOPT/2001</u> <u>19/STOP/2016</u>	- 於06/04/2016宣告失效。
7	<u>185/GM/89</u> <u>18/STOP/2016</u>	- 於06/04/2016宣告失效。
8	<u>35/SATOP/94</u>	- 計劃審批中。
9	<u>90/SATOP/98</u>	- 已申請規劃條件圖。
10	<u>173/SATOP/97</u>	- 工程進行中。
11	<u>32/SATOP/98</u>	- 工程進行中。
12	<u>13/SATOP/98</u>	- 建築工程完成，已申請驗樓。
13	<u>100/SOPT/2001</u> <u>31/SOPT/2012</u>	- 已部分完成利用。
14	<u>49/SOPT/2004</u> <u>84/SOPT/2006</u>	- 已部分完成利用。
15	<u>98/SOPT/2003</u>	- 工程進行中。
16	<u>2/SOPT/2006</u>	- 仍未施工； - 修改批給合同跟進中。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

附件二

cr

✓ ✓

✓ cs

An
J...
Chen

An

m

**65個於2011年基於不可歸責承批人之原因，不被納入為未接時發展之土地個案
65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011**

序號 N. ^o	批示編號 Despacho n. ^o	土地位置 Localização	面積 Área			土地位置 Localiza- ção			用途 Finalidade		
			(m ²)	澳門 Macau (M)	離島 Ilhas (I)	Habitação (HAB)	商業 (COM)	Comércio (COM)	工業 (IND)	Indústria (IND)	寫字樓 Escritório (ESC)
1	35/SATOP/89	石排灣SU地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SJ (ZONA INDUSTRIAL)	5,288		1				IND		
2	169/GM/89	石排灣SD地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SD (ZONA INDUSTRIAL)	3,488		1				IND		
3	168/GM/89	石排灣SA地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SA (ZONA INDUSTRIAL)	2,902		1				IND		
4	173/GM/89	石排灣SG1地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SG1 (ZONA INDUSTRIAL)	1,800		1				IND		
5	16/SATOP/89	石排灣SF地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SF (ZONA INDUSTRIAL)	3,375		1				IND		
6	38/SATOP/93	石排灣SK2地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SK2 (ZONA INDUSTRIAL)	2,850		1				IND		
7	162/GM/89	石排灣SQ1地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SQ1 (ZONA INDUSTRIAL)	4,870		1				IND		
8	17/SATOP/89	石排灣SK1地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SK1 (ZONA INDUSTRIAL)	5,235		1				IND		
9	163/GM/89	石排灣SL地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SL (ZONA INDUSTRIAL)	17,243		1				IND		
10	170/GM/89	石排灣SE地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SE (ZONA INDUSTRIAL)	3,375		1				IND		

**65個於2011年基於不可歸責承批人之原因，不被納入爲未接時發展之土地個案
65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011**

序號 N. ^o	批示編號 Despacho n. ^º	土地位置 Localização		用途 Finalidade							
		面積 Área	土地位置 Localiza- ção	A	B	C	D	E	F	G	H
11	167/GM/89	石排灣SQ2及SQ3地段(工業區) SEAC PAI VAN - LTS. SQ2, SQ3 (ZONA INDUSTRIAL)		5,980		1				IND	
12	80/SOPT/01	南灣湖C區域C1地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C1		1,233	M			HAB			
13	81/SOPT/01	南灣湖C區域C3地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C3		1,027	M			HAB			
14	82/SOPT/01	南灣湖C區域C4地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C4		738	M			HAB			
15	83/SOPT/01	南灣湖C區域C5地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C5		501	M			HAB			
16	84/SOPT/01	南灣湖C區域C6地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C6		3,131	M			HAB			
17	85/SOPT/01	南灣湖C區域C8地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C8		4,422	M			HAB			
18	86/SOPT/01	南灣湖C區域C9地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C9		2,981	M			HAB			
19	87/SOPT/01	南灣湖C區域C10地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C10		3,490	M			HAB			
20	88/SOPT/01	南灣湖C區域C11地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C11		3,212	M			HAB			

65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011

序號 N.º	批示編號 Despacho n.º	土地位置 Localização	面積 Área			土地位置 Localiza- ção			用途 Finalidade		
			(m ²)	澳門 Macau (M)	離島 Ilhas (I)	Habitacão (HAB)	商業 Comércio (COM)	工業 Indústria (IND)	寫字樓 Escritório (ESC)	酒店 Hotel (HOT)	
21	89/SOPT/01	南灣湖C區域C12地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C12	3,690	M		HAB					
22	90/SOPT/01	南灣湖C區域C17地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA C, LT. C17	9,650	M						HOT	
23	91/SOPT/01	南灣湖D區域D2地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA D, LT. D2	8,523	M		HAB					
24	92/SOPT/01	南灣湖D區域D5地段 BAIA DA PRAIA GRANDE, ZONA D, LT. D5	3,307	M		HAB					
25	63/SATOP/90 74/SATOP/93	石排灣SG2地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SG2 (ZONA INDUSTRIAL)	1,575		1				IND		
26	69/SOPT/01	南灣湖C區域7地段 BAIA DA PRAIA GRANDE - ZONA C - LT. 7	4,668	M		HAB	COM				
27	151/SATOP/94	新口岸填海區6街區F地段 ZAPE - QRT. 6, LT. F	1,284	M		HAB					
28	157/SATOP/94	新口岸填海區6街區G地段 ZAPE - QRT. 6, LT. G	2,370	M		HAB					
29	156/SATOP/94	新口岸填海區6街區M地段 ZAPE - QRT. 6, LT. M	1,635	M		HAB					
30	155/SATOP/94	新口岸填海區6街區N地段 ZAPE - QRT. 6, LT. N	3,021	M		HAB					

**65個於2011年基於不可歸責承批人之原因，不被納入爲未接時發展之土地個案
65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011**

序號 N. ^o	批示編號 Despacho n. ^º	土地位置 Localização		用途 Finalidade							
		面積 Área	土地位置 Localiza- ção	(m ²)	澳門 Macau (M)	離島 Ilhas (I)	Habitacão (HAB)	商業 Comércio (COM)	工業 Indústria (IND)	寫字樓 Escrifório (ESC)	酒店 Hotel (HOT)
31	52/SOPT/07	南灣湖A區域4地段 BAIA DA PRAIA GRANDE - ZONA A LT. 4		4,563	M						HOT
32	97/SATOP/94	南灣湖A區域9地段 BAIA DA PRAIA GRANDE - ZONA A LT. 9		3,449	M		HAB	COM			
33	9/SOPT/05	火船頭街及巴素打爾古街 ARCOIS RUA DAS LORCHAS E RUA DO VISCONDE PAÇO DE		23,066	M						HOT
34	149/SATOP/94	新口岸填海區6街區D地段 ZAPE - QRT. 6, LT. D		1,292	M		HAB	COM			
35	148/SATOP/94	新口岸填海區6街區C地段 ZAPE - QRT. 6, LT. C		1,292	M		HAB	COM			
36	150/SATOP/94	新口岸填海區6街區E地段 ZAPE - QRT. 6, LT. E		1,292	M		HAB	COM			

**65個於2011年基於不可歸責承批人之原因，不被納入爲未接時發展之土地個案
65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011**

序號 N. ^o	批示編號 Despacho n. ^o	土地位置 Localização	面積 Área						用途 Finalidade			
			(m ²)	澳門 Macau (M)	離島 Ilhas (I)	住宅 Habitação (HAB)	商業 Comércio (COM)	工業 Indústria (IND)	寫字樓 Escritório (ESC)	酒店 Hotel (HOT)		
37 39/SATOP/13	79/SATOP/96 NOVOS ATERROS DA AREIA PRETA - QRT. T+T1	黑沙灣新填海區街區T+T1	17,969	M		HAB	COM					
38 10/SOPT/04	50/GM/93 105/SATOP/95	筷子基南灣PS4地段 PATANE SUL - LT. PS4	7,409	M		HAB	COM					
39	11/SOPT/06	路氹填海區 CIDADE DE COTAI	21,610		I				IND			
40	49/SOPT/13	筷子基北灣及南灣D地段 BACIA NORTE E BACIA SUL DO PATANE - LOTE D	1,704	M		HAB	COM					
41	50/SOPT/13	筷子基北灣及南灣E地段 BACIA NORTE E BACIA SUL DO PATANE, LOTE E	2,967	M		HAB	COM					
42	174/SAOPH/88 149/SATOP/97	九澳聖母馬路 EST. NOSSA SENHORA DE KA HO	10,154		I				IND			
43	27/SATOP/89 149/SATOP/97	新口岸填海區6街區B地段 ZAPE - QRT. 6, LT. B	1,420	M		HAB	COM					
44	40/SATOP/89	青洲河邊馬路1B EST. MARGINAL DA ILHA VERDE, 1B	499	M					IND			
45	86/SATOP/99 8/SOPT/05	氹仔孫逸仙博士大馬路TN5C AV. DR. SUN YAT SEN - TN 5C - TAIPA	669		I					HOT		

65個於2011年基於不可歸責承批人之原因，不被納入為未接時發展之土地個案
65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011

序號 N. ^o	批示編號 Despacho n. ^º	土地位置 Localização	面積 Área				土地位置 Localiza- ção				用途 Finalidade			
			(m ²)	澳門 Macau (M)	離島 Ilhas (I)	Habitação (HAB)	商業 Comércio (COM)	工業 Indústria (IND)	寫字樓 Escritório (ESC)	酒店 Hotel (HOT)				
46	48/SOPT/06 15/SOPT/11 38/SOPT/12 17/SOPT/13	雞頸馬路1C地段 EST. PONTA CABRITA, LT. 1C	4,012		1	HAB								
47	49/SOPT/06 15/SOPT/11 38/SOPT/12 17/SOPT/13	雞頸馬路2地段 EST. PONTA CABRITA, LT. 2	13,425		1	HAB								
48	42/SOPT/04 12/SOPT/13	何賢紳士大馬路 AV. COMENDADOR HO YIN	748	M					COM					
49	118/SOPT/04 24/SOPT/13	馬場東大馬路 AV. LESTE DO HIPODROMO	450	M					COM					
50	106/SATOP/90 15/SOPT/12	石排灣SN地段(工業區) SEAC PAI VAN - LT. SN (ZONA INDUSTRIAL)	2,260		1				IND					
51	157/GM/89 16/SATOP/95 32/SOPT/12	青洲大馬路化驗所巷B、C、D、E及F AV. CONSELHEIRO BORJA / TRV. LABORATORIO - LTS. B,C,D,E,F	16,463	M		HAB								

**65個於2011年基於不可歸責承批人之原因，不被納入爲未接時發展之土地個案
65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011**

序號 N. ^o	批示編號 Despacho n. ^o	土地位置 Localização	面積 Área			土地位置 Localiza- ção			用途 Finalidade		
			(m ²)	澳門 Macau (M.)	離島 Ilhas (I.)	住宅 Habitação (HAB)	商業 Comércio (COM)	工業 Indústria (IND)	寫字樓 Escritório (ESC)	酒店 Hotel (HOT)	
52	58/SOPT/07	雞頸馬路1B地段 EST. PONTA CABRITA, LT. 1B	3,274		I						HOT
53	77/SATOP/92 13/SOPT/11	新口岸新填海區6地段 NAPE - LT. 6	2,916	M		HAB					HOT
54	85/SOPT/06 21/SOPT/12	黑沙灣新填海區東北大馬路D1地段 AVENIDA DO NORDESTE, LOTE D1 DO NATAP, MACAU	1,300	M							HOT
55	11/SATOP/93 37/SOPT/14	新口岸填海區9街區A2地段 ZAPE - QRT. 9, LT. A2	1,191	M		HAB	COM				IND
56	6/SATOP/91 54/SATOP/92 37/SOPT/04 34/SOPT/10	沙梨頭海邊街181號/林茂海邊大馬路G及I地段 R. RIBEIRA DO PATANE, 181/AV. MARGINAL LAM MAU, LOTES G E I	1,828	M		HAB	COM				
57	18/SATOP/93 123/SATOP/95 37/SOPT/14	新口岸填海區9街區A1地段 ZAPE - QRT. 9, LT. A1	1,129	M		HAB	COM				
58	209/SOPT/06 26/SOPT/11	林茂海邊大馬路6J地段 AV. MARGINAL DO LAM MAU, LT. 6 (J)	1,882	M		HAB	COM				
59	57/SOPT/03 19/SOPT/12	石排灣填海區工業區C地段 ZONA INDUSTRIAL DO ATERRA SEAC PAI VAN, LOTE C	12,951		I				IND		

65個於2011年基於不可歸責承批人之原因，不被納入為未接時發展之土地個案
65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011

序號 N.º	批示編號 Despacho n.º	土地位置 Localização	面積 Área (m ²)	土地位置 Localiza- ção	用途 Finalidade						
					Auban Macau (M)	Ilhas (I)	HAB	Comércio (COM)	Indústria (IND)	Escritório (ESC)	酒店 Hotel (HOT)
60	54/SAOPH/88 35/SATOP/96 40/SATOP/96	青洲河邊馬路 EST. MARGINAL DA ILHA VERDE	1,222	M			HAB				
61	28/SOPT/08	殷皇子大馬路(工人球場) AV. INFANTE D. HENRIQUE (CAMPO DESPORTIVO DOS OPERARIOS)	11,626	M							HOT
62	118/SATOP/97 32/SOPT/05 26/SOPT/10	筷子基南灣PS1地段 PATANE SUL - LT. PS1	10,757	M			HAB	COM			
63	8/SATOP/96 28/SOPT/10	南灣湖A區域12地段 BAIA DA PRAIA GRANDE - ZONA A LT. 12	6,361	M			HAB	COM			
64	12/SOPT/06	林茂海邊大馬路B2及B3地段 AV. MARGINAL LAM MAU, LT. B2 E B3, MACAU	1,943	M			HAB				
65	54/SOPT/07	雞頸馬路，中國大酒店以北 EST. PONTA DA CABRITA, A NORTE DO HOTEL CHINA	4,740	I							HOT



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

附件三

co

SH

CS

A

JM
Chan

AJ

PM

65個於2011年基於不可歸責承批人之原因，不被納入為未按時發展之土地個案
 65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011

序號 N.º	批示編號 Despacho n.º	目前狀況 Situação Actual
1	<u>35/SATOP/89</u>	- 正進行宣告失效程序。
2	<u>169/GM/89</u>	- 正進行宣告失效程序。
3	<u>168/GM/89</u>	- 正進行宣告失效程序。
4	<u>173/GM/89</u>	- 正進行宣告失效程序。
5	<u>16/SATOP/89</u>	- 正進行宣告失效程序。
6	<u>22/SATOP/89</u> <u>38/SATOP/93</u>	- 正進行宣告失效程序。
7	<u>162/GM/89</u>	- 正進行宣告失效程序。
8	<u>17/SATOP/89</u>	- 正進行宣告失效程序。
9	<u>163/GM/89</u>	- 正進行宣告失效程序。
10	<u>170/GM/89</u>	- 正進行宣告失效程序。
11	<u>167/GM/89</u>	- 仍未進行利用。
12	<u>80/SOPT/2001</u>	- 仍未進行利用。
13	<u>81/SOPT/2001</u>	- 仍未進行利用。
14	<u>82/SOPT/2001</u>	- 仍未進行利用。
15	<u>83/SOPT/2001</u>	- 仍未進行利用。
16	<u>84/SOPT/2001</u>	- 仍未進行利用。
17	<u>85/SOPT/2001</u>	- 仍未進行利用。
18	<u>86/SOPT/2001</u>	- 仍未進行利用。
19	<u>87/SOPT/2001</u>	- 仍未進行利用。
20	<u>88/SOPT/2001</u>	- 仍未進行利用。
21	<u>89/SOPT/2001</u>	- 仍未進行利用。
22	<u>90/SOPT/2001</u>	- 仍未進行利用。
23	<u>91/SOPT/2001</u>	- 仍未進行利用。

<p>—— 65個於2011年基於不可歸責承批人之原因…不被納入為未按時發展之土地個案 <i>65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011</i></p>
--

序號 N.º	批示編號 Despacho n.º	目前狀況 Situação Actual
24	<u>92/SOPT/2001</u>	- 仍未進行利用。
25	<u>63/SATOP/90</u> <u>74/SATOP/93</u>	- 仍未進行利用。
26	<u>69/SOPT/2001</u>	- 仍未進行利用。
27	<u>151/SATOP/94</u>	- 金蓮花廣場。
28	<u>157/SATOP/94</u>	- 金蓮花廣場。
29	<u>156/SATOP/94</u>	- 金蓮花廣場。
30	<u>155/SATOP/94</u>	- 金蓮花廣場。
31	<u>52/SOPT/2007</u>	- 已發出規劃條件圖。
32	<u>97/SATOP/94</u>	- 在跟進批則。
33	<u>9/SOPT/2005</u>	- 跟進修改合同。
34	<u>149/SATOP/94</u>	- 正在申請規劃條件圖。
35	<u>148/SATOP/94</u>	- 正在申請規劃條件圖。
36	<u>150/SATOP/94</u>	- 正在申請規劃條件圖。
37	<u>79/SATOP/96</u> <u>39/SOPT/2013</u>	- 工程進行中。
38	<u>50/GM/93</u> <u>105/SATOP/95</u> <u>10/SOPT/2004</u> <u>66/SOPT/2013</u>	- 工程進行中。
39	<u>11/SOPT/2006</u>	- 工程進行中。
40	<u>49/SOPT/2013</u>	- 已開始施工
41	<u>50/SOPT/2013</u>	- 已開始施工
42	<u>174/SAOPH/88</u>	- 正進行宣告失效程序。
43	<u>27/SATOP/89</u> <u>149/SATOP/97</u>	- 正進行宣告失效程序。
44	<u>40/SATOP/89</u>	- 正進行宣告失效程序。

65個於2011年基於不可歸責承批人之原因，不被納入為未按時發展之土地個案 65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011		
序號 N.º	批示編號 Despacho n.º	目前狀況 Situação Actual
45	<u>86/SATOP/99</u> <u>8/SOPT/2005</u>	- 仍未進行利用。
46	<u>48/SOPT/2006</u> <u>15/SOPT/2011</u> <u>38/SOPT/2012</u> <u>17/SOPT/2013</u> <u>9/SOPT/2016</u>	- 於02/03/2016宣告失效
47	<u>49/SOPT/2006</u> <u>15/SOPT/2011</u> <u>38/SOPT/2012</u> <u>17/SOPT/2013</u> <u>9/SOPT/2016</u>	- 於02/03/2016宣告失效
48	<u>42/SOPT/2004</u> <u>12/SOPT/2013</u>	- 有關土地作輕軌預留地，並已完成換地。
49	<u>118/SOPT/2004</u> <u>24/SOPT/2013</u>	- 有關土地作輕軌預留地，並已完成換地。
50	<u>106/SATOP/90</u> <u>15/SOPT/2012</u>	- 已完成換地，以便開通規劃道路。
51	<u>157/GM/89</u> <u>16/SATOP/95</u> <u>32/SOPT/2012</u>	- 已完成換地； - 現土地正作公共房屋的興建。
52	<u>58/SOPT/2007</u>	- 使用准照於09/12/2015發出。
53	<u>77/SATOP/92</u> <u>13/SOPT/2011</u>	- 使用准照於17/02/2015發出。
54	<u>85/SOPT/2006</u> <u>21/SOPT/2012</u>	- 使用准照於03/06/2015發出。
55	<u>17/SATOP/93</u> <u>37/SOPT/2014</u>	- 工程進行中。
56	<u>6/SATOP/91</u> <u>54/SATOP/92</u> <u>37/SOPT/2004</u> <u>34/SOPT/2010</u>	- 使用准照於06/12/2013發出。
57	<u>18/SATOP/93</u> <u>123/SATOP/95</u> <u>37/SOPT/2014</u>	- 工程進行中。

65個於2011年基於不可歸責承批人之原因，不被納入為未按時發展之土地個案

65 processos dos terrenos que não foram classificados como terrenos não desenvolvidos dentro do prazo, por razões não imputáveis ao concessionário no ano 2011

序號 N.º	批示編號 Despacho n.º	目前狀況 Situação Actual
58	<u>209/SOPT/2006</u> <u>26/SOPT/2011</u>	- 使用准照於20/05/2014發出。
59	<u>57/SOPT/2003</u> <u>19/SOPT/2012</u>	- 使用准照於30/05/2013發出。
60	<u>54/SAOPH/88</u> <u>35/SATOP/96</u> <u>40/SATOP/96</u> <u>12/SOPT/2011</u>	- 使用准照於06/03/2013發出。
61	<u>28/SOPT/2008</u>	- 使用准照於20/09/2010發出。
62	<u>118/SATOP/97</u> <u>32/SOPT/2005</u> <u>26/SOPT/2010</u>	- 使用准照於12/05/2010發出。
63	<u>8/SATOP/96</u> <u>28/SOPT/2010</u>	- 使用准照於01/12/2010發出。
64	<u>12/SOPT/2006</u>	- 使用准照於30/06/2006發出。
65	<u>54/SOPT/2007</u>	- 使用准照於08/07/2010發出。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

附件四

吳文輝
司徒志強
黎錦暉
陳國輝
尹國強



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

土地工務運輸局
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

待償還的土地個案

序號	刊登於《特區公報》內的批示		原因	涉及土地 面積 (平方公尺)
	原批示	新替換批示		
1	68/SOPT/2000	33/SOPT/2004	為博彩業開放 提供用地	25,920
	69/SOPT/2000	34/SOPT/2004		
	70/SOPT/2000	35/SOPT/2004		
	71/SOPT/2000	36/SOPT/2004		
2	122/SATOP/96	45/SOPT/2009	為博彩業開放 提供用地	28,881
	157/GM/89 16/SATOP/95	32/SOPT/2012		
3	93/84	58/SOPT/2011	配合興建公共 房屋計劃	3,832
	151/SATOP/94 155/SATOP/94 156/SATOP/94 157/SATOP/94			
4	6/SOPT/2001		興建公共設施	5,400
		總計		83,806

資料來源：土地工務運輸局

原批地的固案 日期	二零零四年十一月二日 水利和美高梅
被置換土地的承批人	Hang Keng Van U Keng Van Iok Keng Van Hei Keng Van
原土地使用目的	B/b : 商業、住宅、停車場及學校 B/f : 商業、住宅、停車場、社會設施 B/g : 商業、住宅、停車場、酒店及社會設施 B/I : 商業、住宅、停車場、學校
原批地批示	68/SOPT/2000 (B/b) 69/SOPT/2000 (B/f) 70/SOPT/2000 (B/g) 71/SOPT/2000 (B/I)
原批地面積或已承諾 償還的土地面積	原批地面積總共 25,920 平方米 (B/b : 6480 平方米 B/f : 6480 平方米 B/g : 6480 平方米 B/I : 6480 平方米)
政府取得土地的目的	為博彩業開放提供用地 (現為永利度假村及美高梅酒店用地)
新承批人	永利渡假村（澳門）股份有限公司 美高梅金殿超濠股份有限公司
涉及承諾置換土地的 批示	33/SOPT/2004 34/SOPT/2004 35/SOPT/2004 36/SOPT/2004
承諾償還的條件	原來四個地段原承批人各獲承諾批出一幅或一幅以上位於“南灣湖計劃” C 區及 D 區的土地或位於具同等建築面積及建築能力的區域的土地。

序號	(2)
個案	銀河
被置換土地的承批人	嘉里建設（澳門）有限公司（原名“澳門會議展覽中心有限公司”）
原土地使用目的	澳門會議展覽中心的多功能綜合性建築
原批地批示	122/SATOP/96
原批地面積或已承諾償還的土地面積	原批地面積 28,881 平方米
政府取得土地的目的	為博彩業開放提供用地 (現作為銀河綜合度假城的一部分)
新承批人	銀河娛樂場股份有限公司
涉及承諾置換土地的批示	45/SOPT/2009
承諾償還的條件	承諾當具備批給條件時以租賃制度將另一幅土地批予原承批人，有關面積、地點及其他識別資料將於其時確定，且其最少可建容量相等原批示規範的合同中已繳付溢價金相應的建築面積。

原批地號	(3)
被置換土地的承批人	青洲坊公屋
原土地使用目的	青洲坊 1、2、3 地段：興建屬分層所有權制度，作住宅、商業和停車場用途的樓宇
原批地批示	157/GM/89 16/SATOP/95
原批地面積或已承諾償還的土地面積	原批地面積 16,463 平方米
政府取得土地的目的	配合興建公共房屋計劃 (現為青洲坊公屋群用地)
新承批人	(特區政府)
涉及承諾置換土地的批示	32/SOPT/2012
承諾償還的條件	承諾當具備批給條件時，以租賃制度將另一幅土地批予承批人，有關地點及其他識別資料將於其時透過雙方的協議確定。

(4)	
被置換土地的承批人	新康怡投資股份有限公司
原土地使用目的	石礦場轉為商住用途
原批地批示	第 93/84 號批示 (核准土地委員會第 9/84 號意見書)
原批地面積或已承諾償還的土地面積	政府承諾償還面積 3,832 平方米 (承批人放棄面積為 13,982 平方米)
政府取得土地的目的	配合興建公共房屋計劃 (現為石排灣公屋及基建的部分用地)
新承批人	(特區政府)
涉及承諾置換土地的批示	58/SOPT/2011
承諾償還的條件	承諾當具備批給條件時，以租賃制度及免除公開競投方式將一幅面積 3,832 平方米，位於路環島，鄰近九澳高頂馬路的土地批予承批人。作住宅、商業及停車場用途，可建容量相應為 12.4 倍地積比率 (IUS) 的建築面積，且其利用須遵守石排灣新的都市化總體規劃條件。

序號	(5)
回車	金蓮花廣場
被置換土地的承批人	澳門旅遊娛樂股份有限公司 (STDM)
原土地使用目的	<p>Q-6f : 商業、住宅、停車場</p> <p>Q-6n : 商業、停車場</p> <p>Q-6m : 商業、辦公室、停車場</p> <p>Q-6n : 商業、住宅、停車場</p>
原批地批示	<p>151/SATOP/94 (6f)</p> <p>155/SATOP/94 (6n)</p> <p>156/SATOP/94 (6m)</p> <p>157/SATOP/94 (6g)</p>
原批地面積或已承諾償還的土地面積	<p>原批地面積總共 8,310 平方米</p> <p>(6f : 1,284 平方米; 6g : 2,370 平方米; 6m : 1,635 平方米; 6n : 3,021 平方米)</p>
政府取得土地的目的	興建公共設施 (現為金蓮花廣場用地)
新承批人	(特區政府)
涉及承諾置換土地的批示	沒有
承諾償還的條件	沒有

序號	(6)
個案	北安 U2、U4、U5”
被置換土地的承批人	MM Powerplus Barramentos, Limitada
原土地使用目的	用作生產供商業大廈、工廠、酒店及其他樓宇的電力設施用的金屬電匯排
原批地批示	6/SOPT/2001
原批地面積或已承諾償還的土地面積	原批地面積 5,400 平方米
政府取得土地的目的	興建公共設施 (現為氹仔垃圾焚化中心擴建部分)
新承批人	(特區政府)
涉及承諾置換土地的批示	沒有
承諾償還的條件	沒有