



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/IV/2011 號報告書

事由：在第四屆立法會第二會期內所開展工作及分析事項的報告

I

引言

1、土地及公共批給事務跟進委員會(以下簡稱“委員會”)根據經第 2/2009 號決議修改的第 1/1999 號決議所通過的《立法會議事規則》而設立。

2、根據《立法會議事規則》第三十條的規定，跟進委員會的權限是：“一、跟進委員會尤其有權限跟進與其設立所針對的施政領域有關的重要事項，和跟進由立法會通過的相關法律的適用情況。二、跟進委員會得就跟進中的事宜要求相關施政領域的政府官員親臨立法會提供解釋，以及要求提交任何重要資料。三、完成對某事項的跟進後，跟進委員會應編製一份報告書或意見書，並得就其認為對所分析事宜有必要或適當的措施提出建議。”

3、委員會在本會期內繼續就土地批給事務進行跟進。根據委員會於二零零九年十二月十七日通過了第 1/2009 號議決所訂定的《土地及公共批給事務跟進委員會運作的規則》第九條第二款的規定：“在每一立法會期結束時，委員會應就該會期內所開展的活動以及所分析的事項編制一份報告書或意見書。”現委員會就第二會期所開展的活動提交本報告書。

4、在本會期內，委員會於二零一一年四月六日、五月三日、五月二十五日、六月二十三日及七月二十九日舉行會議，運輸工務司司長劉仕堯、土地工務運輸局局長賈利安等多位政府代表列席了其中四次會議。

5、在歷次會議中，首先政府代表就本委員會於上一會期所作的第 1/IV/2010

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



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

號報告書中所提出的部份問題和意見予以回應。隨後，委員會根據上述報告的工作安排，主要集中就“閒置土地”和“土地置換”等問題進行討論。此外，委員會還聽取了政府代表主動就輕軌工程進展情況向委員會所作的介紹，了解有關工程的最新情況。

II

活動情況介紹

6、委員會在上一會期曾就博彩業土地批給及利用情況、路氹城的規劃及土地審批情況、“未批先做”、閒置土地以及“還地債”等問題與政府代表進行討論，在討論過程中委員會就相關法例的完善、土地批給、土地管理等問題發表意見，特別是委員會在第 1/IV/2010 號報告書中曾就所討論的一些問題提出意見或建議。

對此，政府代表於二零一一年四月六日會議上就報告書中的有關問題作出回應，介紹了政府近期在土地管理及相關立法方面所作的工作：一是有關土地管理的法制建設，主要介紹了土地法、城市規劃法、舊區重整法律制度以及都市建築法律制度的立法進展；二是政府在土地管理、城市規劃及工務部門內部工作程序方面推出了一系列管理及優化措施，提高行政效率；三是政府在收回霸地方面所作的工作，自二零零九年三月啓動有關程序開始，至今年四月六日已經收回 25 幅被非法佔用的政府土地，面積共約 14 萬平方米。且已設立追收有關費用的機制，以有效跟進相關工作。此外，在《土地法》修訂草案中，針對霸地行爲，除將罰款提升到 50 萬澳門元外，還將有關行爲列爲刑事罪行，爲有效打擊非法霸地行爲提供法律基礎。

7、關於委員會的工作方式，委員會運作以來不斷在檢討，並曾在第 1/IV/2010 號報告書中表示：“委員會意識到之前與政府代表舉行的每次會議所涉及的範圍太過廣泛，問題較多，以致每次會議不能集中討論某一方面的問題，

3
H.
ca
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z



為此，委員會計劃將來分專題進行討論，每一次會議就某一方面的事宜向政府索取資料並尋求解釋，在共同探討的基礎上發現制度或執行過程中所存在的問題並探討解決的渠道和方法。

基於本報告書開始部分所提出的問題中有些只是經過初步討論，有些尚待探討，所以委員會計劃未來將首先就以下幾個專題進行跟進：路氹城完整的土地規劃、閒置土地的處理、已承諾但尚未批出的土地的情況以及政府需償還的地債等問題。”

基於此，在總結前期工作的基礎上，委員會在本會期內採取分專題討論的工作方式，並主要針對“閒置土地”和“土地置換”等問題進行討論，另外，委員會還聽取了政府代表主動就輕軌工程進展情況所作的介紹，了解有關工程的最新進展情況。

8、關於閒置土地

8.1、就閒置土地的問題，委員會於上一會期曾與政府代表進行初步討論，當時政府代表解釋，“閒置土地情況比較複雜，有的是由於城市規劃改變或者發展需要而造成，並不能歸責於承批人。目前政府已經對一系列閒置土地個案進行初步分析，將其分成可歸責和不可歸責承批人兩類情況，並已發出三十餘封信函給相關承批人，要求他們做出解釋，政府在收到書面解釋後會再研究以確定土地未發展的責任是否可歸咎於承批人，倘被證實屬不合理嚴重拖延，將按照相關法律規定啓動收回土地的程序。至今政府已收到大部分答覆，至於是否運用罰則或收回土地則要等待深入分析後再定。政府表示會適時向社會公佈工作進度。”¹

同時表示，“政府已著手準備設立如何防止土地閒置的相關機制，擬對不

¹參閱土地及公共批給事務跟進委員會第 1/IV/2010 號報告書。



按批給合同所定的時間表進行開發的情況加強處罰。”

經過初步討論，委員會在上述報告中指出：“委員會認為，透過介紹，委員會知道政府已經著手處理閒置土地，但對澳門目前閒置土地的具體情況仍不了解，如閒置土地的數目、面積、分屬哪類項目、閒置的原因及分類處理的詳情等，特別是處理閒置土地的依據、對有關閒置土地是否歸責於承批人的判斷標準以及是否收回的準則等問題仍有待於討論。”

8.2、在此基礎上，本會期委員會與政府代表就“閒置土地”問題展開專門討論。其實，所謂的“閒置土地”，並非《土地法》使用的概念，而是在一般意義上通常指已經批給但沒有被利用的土地。在是次討論過程中，政府代表將“閒置土地”界定為一些基於可歸責於承批人的原因而超過法定或合同規定的利用時間，而未被利用發展的土地。

8.3、政府代表解釋，政府自二零零九年開始處理閒置土地，曾分析 113 個土地利用未能達預期要求的個案，涉及土地的用途主要為 5 種，具體包括：住宅、工業、辦公室、商業及酒店。根據可否歸責及未利用土地的狀況將有關土地大致分為六種情況：第一，屬可能歸責承批人的閒置土地有 48 幅；第二，因城規原因未被利用的土地有 34 幅；第三，跟進/完成修改批給合同的有 10 幅；第四，跟進/完成批則的有 12 幅；第五，涉及司法訴訟/轉讓的有 4 幅；第六，已經發出入伙紙的有 5 幅。

關於分析的原則及基礎，政府代表介紹，主要是看：1)批租期已過或將近到期而沒有具體發展；2)承批人是否長期拖欠溢價金；3)承批人獲批土地後沒有提交發展計劃供審批，又或是否長期沒有跟進有關個案。

8.4、依據上述原則，政府經過初步分析階段，現已確定其中 48 幅屬可能歸責承批人的閒置土地，其中，12 幅位於澳門，36 幅位於離島。在這 48 個個案中已就 12 個個案完成深入分析報告，其中 5 幅土地已經行政長官批示批准啓

3
27
ca
Am
R
B
英



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

動宣告批給失效的程序，即將展開相關的聽證程序，另 2 幅土地的卷宗已送交檢察院諮詢意見，其它個案仍在分析過程中，並計劃將於今年內完成分析程序。

至於有關 48 個個案更具體的資料，政府代表表示，發放有關個案的訊息要審慎，因為需在公眾知情權及個案當事人的權利之間取得平衡，亦要符合《行政程序法典》的規定。另外，由於這 48 幅土地可能涉及司法訴訟，假如政府公佈發展商的資料，可能在訴訟上處於被動，發展商有可能會以未定案為由，向政府追究司法責任或要求賠償，最終損害到公眾利益。再者，按土地法的要求，在完成所有程序及正式確定批給失效後，公佈相關土地的詳細資料。因此，現階段政府不會透露有關土地發展商的資料。不過政府承諾在宣佈有關土地失效後，將向公眾交代詳細內容，因為根據土地法有關規定，當有最終決定宣告土地批給失效時，必須在《澳門特別行政區公報》公佈有關決定。

8.5、其實，關於閒置土地，委員會首先關注為甚麼會有如此多的閒置土地而且有些還長期存在？對未被利用的土地，政府為何一直沒有採取措施？為何沒有收回？造成有關情況的原因是甚麼？是法律本身有漏洞還是執法不力？有些已經批給的土地雖然一直未發展但卻可以轉讓、更改用途或續期，政府作出有關決定的依據和理由是甚麼？

政府代表解釋，閒置土地存在的原因是多方面的，情況非常複雜。澳門回歸前後的經濟發展情況不同，政府在土地管理方面的做法也不同，回歸前，基於各種原因，政府會考慮發展商有無能力繼續繳付溢價金及不發展的理由，一般都延長利用期，但不執行罰則。回歸後，對在發展期未發展的情況，首先要承批人給予解釋，然後政府分析以是否可歸責承批人而決定續期或執行罰則。但一般會給發展商最後一次機會，如仍不發展，則根據全部或部份可歸責發展商執行罰則。《土地法》允許土地轉讓、更改用途或續期，同時，政府代表澄清，發展商如因不斷提出申請造成拖慢發展的情況，大多數情況下由發展商承擔責任，強調發展商不能使用這種手段拖延利用土地。

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large 'i' at the top, several illegible signatures, and the characters '美' at the bottom.



8.6、根據政府代表的解釋以及所提供的資料，113 個個案中有許多不屬於政府所界定的“閒置土地”，甚至也不是未被利用的土地，因為其中有些已經完成發展並已發出入伙紙。基於此，委員會提出質疑，113 個個案是依據何種標準篩選出的，在此之外是否還有其他未發展利用的土地，閒置土地究竟有多少？委員會希望政府能夠提供準確的資料。

8.7、至於政府所分析的 113 個個案中有 34 幅因城規原因未被利用。有委員會成員提出，澳門一直沒有城市規劃，為何因城規原因導致上述土地未被利用？為何如此多工業用地因城規原因而未被利用？另外，城規原因究竟包括哪些內容？

而這類因城規原因未被利用的土地，顯然不屬於可能歸責於承批人的情況，可以說是由於政府方面的原因所造成的，屬於政府的責任，那麼是否會涉及訴訟或賠償，政府對這類情況如何處理？

政府代表解釋，雖然澳門目前沒有整體的城市規劃，但有區域規劃，還有路網規劃、交通規劃、綠化規劃及新城規劃等，上述各種規劃使得一些土地需要改變用途或者不能依合同發展。另外，還有如基於顧及世界遺產、經濟及產業變化等原因而導致有關土地延遲發展，包括南灣湖 C、D 區、路環蝴蝶谷工業區等發展項目等。南灣湖 C、D 區是二十年前規劃的，有關規劃已經不適合現實需要，政府正在對此進行調整。而路環蝴蝶谷工業區是一九八九年批出，由於產業結構變化，九十年代中期政府提出改變為非工業用途，但由於城市一直沒有向那一區發展，也沒有基礎設施，沒有條件發展。至於因規劃原因引致訴訟及賠償等問題，政府代表表示，新的城市規劃法將會考慮並作出相應的規定。

8.8、政府將其所分析的 113 個個案分為六類，其中有 48 幅屬可能歸責承批人的土地，除此之外的 65 個個案是非可歸責於承批人的情況，委員會就政府對每一類情況將如何處理，處理的原則、程序和方法等表示關注。對屬可能歸

3
JH
ca
An
J
J
J



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

責承批人的情況，根據政府代表的介紹，經過一定程序後可能最終宣告批給失效，收回土地；那麼對因城規原因未被利用的土地，政府現在或將來計劃如何處理？是透過置換土地、更改用途或金錢補償，還是其它方法來解決？對於跟進/完成修改批給合同、跟進/完成批則、涉及司法訴訟/轉讓或已經發出入伙紙的情況，有關土地雖然最後得以發展但可能有所延遲，而延遲的責任是否都屬非可歸責於承批人的情況？對有關延遲會否處理以及將如何處理？

8.9、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。

8.10、在討論過程中，政府代表表示，為了規範和監督批給土地的發展和利用，目前政府在批給合同中一般明確訂定利用期限，並向委員會提供了有關合同條款的內容。有關條款規定土地利用須在某一確定日期前完成，並且對申請人遞交工程計劃、政府審議計劃及發出准照的期限均作出明確的規定。同時，在合同中也明確規定違反有關期限的處罰，如不遵守有關期限的規定，延遲不超過 60 日處以罰款每日可達澳門幣一百萬元，延遲超過 60 日但在 120 日以內者，則罰款將加至雙倍。有關合同條款，有利於政府加強對批給土地的監管，也有利於政府對未依合同利用土地情況的監督和處罰。

另外，政府代表也表示，政府不斷改善內部運作，提高工作效率，但由於部分個案超過二十年，而回歸前的批地文件基本上是葡文手寫。況且，土地批給牽涉龐大利益及法律行為，須小心檢視、處理。再加上雙語人才不足，一定程度上影響了工作效率。

9、土地置換

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large '3' at the top, followed by several illegible signatures and initials.



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

9.1、委員會二零一一年五月二十五日的召集書列明是次會議的議程是“有關地債情況的介紹”。關於這一事宜，委員會在上一會期曾初步討論過，委員會第 1/IV/2010 號報告書指出：在介紹博彩業土地利用過程中涉及到“還地債”的情況。政府代表解釋，如果政府徵用私人土地，需作出合法合情合理的償還，至於具體情況將會在批地的批示裡面會作出解釋和說明，並詳細列舉徵用的土地情況、價值的計算等等。

委員會認同政府對徵用私人土地需依法合情合理地作出償還，但認為政府不僅應公佈所徵用土地以及還地債所涉及土地的相關信息，如土地的面積、土地的位置、範圍等，也應當公佈有關‘還地債’的依據、標準以及具體數量。

此外，委員會希望對政府到目前為止仍需要償還‘地債’的相關信息，以及政府擁有且可利用土地的整體情況有更全面和深入的了解。”

9.2、在本會期內，委員會將其列專題討論。而政府代表表示，“地債”的概念並不準確，因為《土地法》允許政府與私人發展商置換土地，政府因應實際需要，可以向持有土地的發展商提出要求，發展商同意即可置換土地，但發展商要求置換的土地須獲得政府同意才算完成整個土地置換程序。所以，政府代表在是次會議上向委員會介紹的是符合條件的土地置換情況。

9.3、政府代表向委員會提供了土地置換個案的內部資料，並強調，所列出的個案須符合以下條件：原有土地已由政府利用，或者雙方對原有土地之置換安排已有意向。換言之，雙方對原有土地尚未有共識的情況不包括在內。符合上述要件的土地置換，現時澳門共有 10 個個案。

上述土地置換的原因主要有以下幾方面：一是配合博彩業開放，涉及 2 幅土地；二是配合公屋發展，涉及 3 幅土地；三是配合城規開通道路，涉及 2 幅土地；四是基於公共利益，如興建廣場、公園等涉及 3 幅土地。在上述 10 幅土地中，只有 2 幅完成了置換，其餘 8 幅還在商討過程中。



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

政府代表解釋，土地置換依照《土地法》、城市規劃及環境保護方面的法律法規相關規定的條件及程序，並在遵循合法、合理、公平、公正、等值置換的原則下進行，另外，爲了增加其透明度，有關個案會徵詢土地發展諮詢小組的意見。

9.4、針對政府代表所介紹的情況，委員會的問題集中於土地置換的程序是否合理、公平，對置換前後不同性質和用途的兩塊土地，如工業轉爲商住，如何計價，計價的原則是甚麼？如何做到公平等值置換？

政府解釋，土地的價值依據現行有關批地溢價金的法律計算，計算時應考慮土地坐落點、批地用途、建築物層數、建築面積、財務負擔、工程計劃及監察工程的成本、土地的利用或再次利用及批給制度等因素。用一個準則計算兩幅土地，如果計算結果是新土地的價值高，則政府會限制土地的面積。另外，土地置換一般是面積相差不多，對不合理的要求政府不會同意。

9.5、委員會對土地置換的透明度表示關注，認爲僅徵詢土地發展諮詢小組的意見仍不夠透明。對土地發展諮詢小組的作用，以及徵詢土地發展諮詢小組的意見能否達到讓公眾知悉的目的提出質疑。有委員會成員認爲還應設立其它增加透明度的機制，並建議將土地置換事宜更廣泛地向社會公開，且應探討如何在法律上設立讓公眾事前參與和發表意見的機制。

政府認同委員會所提出的土地置換程序應加強透明度的意見，但重申對土地置換個案的資訊公佈必須遵守《行政程序法典》的規定，也要考慮當事人的合法權益。

關於土地發展諮詢小組，政府代表回應，《土地法》對此並沒有規定，有關機制是政府在《土地法》修改前爲了完善機制和增加透明度而設立的，認同該機制仍有完善的空間。

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large '3' at the top, several illegible signatures, and the characters '美' at the bottom.



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

9.6、委員會認同政府介紹的個案是土地置換的情況，但委員會更關注的不是這種合理的置換，而是長期不發展但承批人或發展商又主動提出換地的情況。對這類申請，政府採用何種程序審批、批准的準則是甚麼？涉及到城規、限制樓宇高度的情況是否屬於土地置換？土地法、城市規劃法將來如何在制度上予以完善，以解決有關問題。

9.7、根據現行法律規定，政府因應實際情況或公共利益需要土地時只能採取土地置換制度，委員會有成員認為如此規定不夠靈活，建議可採取其他方式，如土地徵收，用現金補償等。

10、溢價金

10.1、在本會期內，委員會並未就土地溢價金展開專門討論，不過在探討閒置土地和土地置換的過程中涉及到溢價金，委員會成員和政府代表也就溢價金的問題發表一些意見。

10.2、其實，關於溢價金的問題，分析土地及公共批給制度臨時委員會曾經進行過討論，二零零七年八月十四日的《分析土地及公共批給制度臨時委員會工作情況介紹》中介紹了訂定溢價金的法律制度以及溢價金計算。分析土地及公共批給制度的臨時委員會第 1/III/2009 號報告書中也曾就溢價金的問題發表意見：“委員會認為，儘管政府已經對土地溢價金作出調整，但其仍未能有效地反映市場變化，致使批出土地價格與土地應有的價格或拍賣價格之間差額非常大，這涉及的是澳門的整體利益，必須在制度方面進行檢討，研究設立能夠與市場變化掛勾的機制。”

“政府代表回應，溢價金很難跟隨市場變化，一般是政府在批准有關申請時，依據當時生效的法規計算溢價金。政府代表表示，將來會考慮確立一定的期限，以定期檢討溢價金，使溢價金盡可能反映市場變化。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



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

基於此，委員會進一步提出，希望政府將來在檢視溢價金計算方法、設立使溢價金的計算與市場掛勾的機制時，能夠確立在掛勾機制中具體考慮的因素，如經濟分析、曾經有的拍賣價或貨幣供應量等。”

最後，上述報告關於土地溢價金提出以下建議：“(1) 研究設立能夠使土地溢價金的計算與市場變化掛勾的機制，並確立在掛勾機制中具體考慮的因素，如經濟分析、曾經有的拍賣價或貨幣供應量等；(2) 認真檢討和重新訂定檢討溢價金的諮詢機制，改變以業界為主體的現狀；(3) 對酒店溢價金計算的優惠方式盡快作出修改。”

10.3、土地溢價金計算分別於二零零四年及二零零七年作出調整，但按現時房地產發展情況，溢價金制度及對土地價格計算有很大滯後性，委員會希望基於特區利益盡快檢討有關制度，使之能夠更有效的發揮作用，令溢價金的計算結果不要與市場嚴重脫節。

其實，委員會更關注的是溢價金制度本身是否合理，根據現行制度計算出的溢價金嚴重脫離市場，得不到社會的普遍認同，需要檢討的是這種機制本身，而非溢價金的計算。也有成員表示，對各種不同的情況用統一的公式計算，本身就不合理。

有成員建議，現階段應再次調整溢價金，將來可以考慮修改溢價金制度，改用其他合適的機制。另外，有成員不滿意土地法修改草案未對溢價金制度作出實質性的修改。

政府代表認為，對土地價值計算機制應作整體評核，從整體上來講，溢價金制度是一個比較客觀及科學的方法，不涉及人為及主觀因素。溢價金是用實際數據計算出來的結果，不涉及前瞻性估算，所以很難做到能夠緊貼市場。但政府會對溢價金制度的優缺點及是否滿足城市發展需要再作研究。對於何時再

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large '3' at the top, followed by several illegible signatures and initials.



調整溢價金也會作相關研究，以訂出合理的期限。

11、輕軌

11.1、除了就上述有關土地批給問題進行討論外，委員會還於二零一一年六月二十三日聽取了政府代表主動就輕軌工程進展情況向委員會所作的介紹。政府代表主要介紹了輕軌系統一期的財務情況以及輕軌系統一期的路線，具體內容請參閱政府提供的《澳門輕軌系統一期財務資料介紹》和《澳門輕軌系統一期介紹》。

11.2、針對政府代表所介紹的情況，在財務方面，委員會就軌道項目估算大幅增加的原因、有關數額是如何計算出來的、如何設定工程上限、透明度以及政府將如何考慮審計報告的有關意見等問題同政府交換意見。委員會認為，輕軌工程應當有預算，讓社會了解有關情況。

政府代表解釋，目前的 110 億是依據設計計算出來的，增加的原因是多方面的，如匯率和通脹等因素。同時表示，輕軌是龐大工程，細部設計目前仍沒有辦法計算，所以現階段只能估算，不能確定造價預算。不過行車物料合同規定了定價，最多增加 5%，所以合同規定的部分是可以控制和預見的。

關於審計報告的意見。政府代表表示，周邊相關建設、配套及轉乘設施、路網重整等不屬於輕軌組成部份，是輕軌的配套設施。但同時表示，政府會詳細列明各項具體內容，提高透明度。

11.3、委員會還向政府了解已經批出的工程以及工程的監管機制。政府代表表示，所有的設計工程已經批出，而且政府會嚴格監管有關工程。

11.4、另外，政府代表還向委員會詳細介紹了輕軌系統一期路線的確定。委員會認為，政府應向社會宣傳、解釋有關路線的選擇過程及所考慮的因素，

3
af.
ca
An
R
R
J
M
英



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

以及對不同意見的分析過程，讓社會了解政府決策的過程，只要有關決定公正、合理、科學，相信會得到社會的普遍認同。

III

意見和建議

12、委員會在就上述事宜討論和分析的基礎上，提出以下意見或建議：

12.1、政府應加強對已批出土地的跟進和監管，增加土地資料、土地利用情況以及對已批出土地的跟進和處理程序等的透明度。

12.2、對不依合同發展利用土地的情況，政府應嚴格執法並及時採取措施。

12.3、對於不按合同規定發展的土地，將來應立法明確規定對有關情況的處罰，同時也應設立機制以避免此類情況發生。

12.4、政府應制定整體的城市規劃，盡量避免因城規原因導致土地不能被利用，甚至長期間置。

12.5、土地置換應有客觀、公平及合理的標準，而且應提高土地置換程序的透明度。

12.6、對長期未發展而承批人又主動提出交換土地或更改土地用途的情況，應進一步研究設立明確的處理機制。

12.7、就政府因應實際情況或公共利益需要土地的情況，建議在立法上設立更靈活的機制，如允許土地徵收、現金補償等。

12.8、由於溢價金的計算結果與市場嚴重脫節，委員會認為需要檢討溢價

3
af.
ca
Ar
R
A
美



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

金制度本身是否合理，以考慮是否改用其他更適合的機制。同時，希望並建議政府基於特區利益盡快檢討有關制度。

12.9、委員會認為如輕軌之類的公共工程應有較精確的立項預算，讓社會了解有關情況。

IV

總結

13、總結如下：

- 1) 將本報告書提交給立法會主席；
- 2) 建議將本報告書送交予政府。

二零一一年七月二十九日於澳門

委員會

關翠杏

(主席)

高開賢

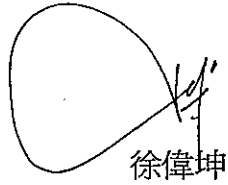
(秘書)

歐安利



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

英



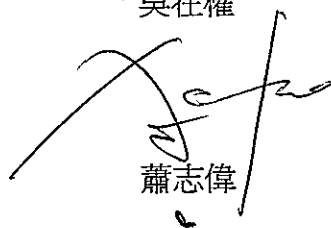
徐偉坤



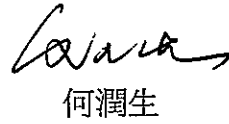
區錦新




吳在權



蕭志偉



何潤生



陳美儀