

澳門立法會全體會議 議程前發言

鄭安庭 議員

2018年6月6日

主席、各位同事：

2018年6月2日，當被問及會否修改土地法時，行政法務司司長陳海帆表示，每個法律實施了一段時間後都會檢討，現時社會有意見認為土地法規在過錯責任原則方面有所欠缺，政府會收集社會意見再研究，並積極研究過錯責任原則是否需要修訂，但目前未有時間表。

土地法的漏洞，不是現在才發現的，而是早在2013年立法之時就引起各方密切關注。政府批出圖則和工程準照時間緩慢，甚至經常超過第79/85/M號法令《都市建築總章程》所規定的法定期限，是阻礙承批人發展土地的重要原因。根據當時審議土地法的第一常設委員會意見書附件記載，澳門建築置業商會曾向委員會提交過這個問題：“更為嚴重的是，條文明確規定，不核准建築計劃或其他專業計劃，並不中止或中斷利用期的計算，業界對此絕不認同。事實上，現今建築行業在實際操作上所遇到的困難是權限機關往往不在法律規定的期限內對計劃進行審批，這正是延緩的主要原因。”這說明，政府批則慢導致發展商不能按時發展土地，早在新土地法之前就已廣泛存在。可見，土地未能完成利用的責任不在承批人。

新土地法生效之後，這一現象繼續擴大化。比如政府在給石排灣某地段承批人的回覆文件中承認，承批人不能在25年內發展土地的主要原因是，該區欠缺基礎建設，前政府主動修改“路環石排灣都市化規劃”，“路環石排灣都市化規劃”修改計劃未獲核准。但政府依然按照有漏洞的土地法宣告土地失效。

此外，澳門律師工會關注舊法下批出的土地，就新土地法未能給出解決方案表示了擔憂，並在當時提交給委員會的《就行政長官辦公室提交給立法會的〈土地法〉法案文本進行分析》中提到，過去的批給假如並非承批人的過錯而未能發展，政府會給予新的時間讓他們發展。但是法案並沒有針對這些特殊情況準備任何出路，從而導致即使無過錯的承批人到法院打官司也未必可以勝訴。因此就這些情況，應給予行政長官權力來對臨時批給續期，從而令承批人得以將臨時批給轉為確定批給。

此外，針對政府推出的“海一居”方案，對於所有購買樓花的業主，政府應幫助他們從保利達獲得雙倍賠款；對於“即供”業主，政府應幫助他們解決從銀行停供的問題；對於繳納印花稅以及滯納金的業主，政府應協調各個部門退還他們的稅款及滯納金。無論如何，政府理應出面統一協調和幫助小業主，而不是讓他們孤軍奮戰。

本人作為長久以來關注“海一居”業主、65塊不可歸責承批人、以及路環“紗紙契”居民的立法議員，希望政府回應民眾的呼聲，盡快啟動對土地法的檢討工作，真正做到讓本澳居民安居樂業！

## 議程前發言

請問“合法不合理”的亂象,大家認為可以接受嗎?

麥瑞權

2018年6月6日

日前，終審法院頒下判詞，一錘定音，裁定保利達洋行在海一居地段收地案中司法上訴敗訴，雖然，特區政府隨即提出方案，表示將在原地興建置換房，並將一部分單位讓「海一居」樓花小業主購買，但市民均表示嘩然，尤其海一居即供小業主更加極為失望和悲痛。<sup>【1】</sup>所以大家都睇到市民的慘況。

其實，本人曾在2015年6月26日的報章、2015年7月1日的書面質詢以及2015年7月3日、2016年12月16日議程前發言向政府表達市民的憂慮以及提醒政府要採取前瞻性的措施去防止新《土地法》因25年土地批租期屆滿，而衍生的一系列社會矛盾，將會引發社會不穩的潛在危機，但政府似乎都是無動於衷，繼續堅持「依法施政，按規收地」的政策，如今當初專家學者及市民善意的提醒已逐一應驗。由此而引起的社會亂象，可能會發生“雪球效應”，對澳門社會民生及經濟發展影響深遠。請問“合法不合理”的亂象，大家認為可以接受嗎？

對此，有市民認為，根據相關資料顯示：「法律的起源，來自於一群共同生活的人，為了讓生活上的一些事情能夠有一些規範一起遵循，而有紛爭的時候可以有一個統一的依據，因此就逐漸的產生。……而當這些共同生活的人越來越多，法律從只是讓一群共同生活的人有共同依循的規範，提升到國家層級的時候。法律是生活規範，可以拿來保障人民權益，也同時具有維持社會秩序為目的。<sup>【2】</sup>」法律兩字的結合，要求法律要體現公平公正的價值觀念，區分“惡法”與“善法”的標準就是法律的公平和公正。但反觀，因法律本身的缺陷問題而衍生各種“合法而不合理”的亂象。請問政府這是法律的意義所在嗎？

所以正如：海一居事件、石排灣蝴蝶谷、南灣湖16幅土地等等的案例，都可能只是涉及眾多土地問題的冰山一角，未來好可能還會發生更多類似的案例，如果繼續讓這些影響特區和諧穩定發展的案例發生，這是否還能夠達到國家寄予特區的各項期望嗎？因此，請政府思考下，係咪應該要即時將法律同現實問題雙結合去檢討下呢？因為政府唔肯去積極作為的話，就好似專家學者及市民再次提醒政府：行政不作為在本質上是對公共利益維護和分配權的放棄，這種放棄構成對政府所負作為義務的捨棄，其後果是直接損害和侵犯公共利益和公民權益，且對社會造成一定的危害後果。

2018年6月6日立法會全體會議  
促發展商履行合同賠償責任  
陳虹、黃潔貞議員聯合議程前發言

(黃潔貞議員代表發言)

“海一居”項目用地訴訟經歷兩年多，終審法院最終在兩星期前公佈了“海一居”收地案判決。無奈地，終審法院裁定土地發展商敗訴至今，仍未見發展商作出說明及表態。近日，不少打工一族的小業主表示現時仍要為該樓花向銀行償還房貸；若他們依法向保利達洋行有限公司提出和追討賠償，亦要經過漫長的訴訟過程和支付高昂的訴訟費用。小業主對此感到十分徬徨無助，他們只好四出求助，希望得到妥善解決。

我們認為判決已出，發展商應盡快履行合同責任，向小業主退回所收樓款並作出合理賠償。更需要強調的是，發展商與政府的糾紛不應和小業主的賠償問題混為一談，必須向小業主交待及說明具體賠償方案。發展商應當履行合約精神及應盡義務，承擔社會責任，積極與小業主作出溝通，賠償小業主的購樓款，同時建議發展商與小業主、銀行作三方會談，商討賠償問題，並向小業主清晰講解有關解決方案。

另外，5月23日特區政府表示，將依法收回相關土地，提出用作興建都市更新置換房及主動退回印花稅的方案，亦非短時間內可以落實。我們建議在有關過程中，政府有必要與小業主保持恆常和暢通的溝通，向樓花購買者及時提供法律諮詢服務和司法援助，讓小業主有條件、有能力履行法律追討程序，爭取自己的權利，幫助他們依法合理追討。

## 立法議員梁安琪

### 二零一八年六月六日立法會議程前發言

澳門作為世界旅遊休閒中心，更被評為創意城市美食之都，每年迎來眾多遊客，去年入境旅客高達 3,200 多萬人次，隨着旅客數量增多，城市承载力問題亦隨之凸顯，當局預計本澳至 2025 年每年將接待 4,000 萬旅客，其實或許不需到 2025 年，澳門便將迎來 4,000 萬遊客，如何接待這 4,000 萬遊客，令遊客滿意澳門服務而回頭，是坊間非常關心的問題，但政府在相關政策上卻長期停留在研究層面，政策指引滯後於旅遊業發展，未來本澳如何消化新增客量，提升接待力，是迫在眉睫須解決的問題。

近期，坊間熱議港珠澳大橋通車後將加大本澳的交通壓力，未來如何供遊客使用亦未清晰，現時本澳的交通問題已經越趨嚴重，公共交通服務如巴士及的士不盡如人意，特別是最近關於澳門的士亂象的新聞接連成為外地新聞標題，改善公共交通服務應成為澳門打造世界旅遊休閒中心的首要任務，從源頭上減少車輛數量及進一步增加道路網絡等亦是當局首要解決的問題之一。

去年政府公佈《澳門旅遊業發展總體規劃》，其中承载力是關鍵目標，但坊間有聲音批評政府工作未得力，如何實現這一發展目標，未有明確的政策措施。縱觀旅遊業發達的國家或地區，政府均為當地旅遊業出台具操作性的政策指引和扶助措施，本澳應明確定位，推出具體旅遊發展政策並予以落實。過往旅客來澳大多聚集在新馬路一帶，政府提倡多年的遊客分流措施效果一般，當局應吸取經驗，打造更具特色旅遊路線，如關前街近年有不少文創店舖進駐，可打造獨特的文創社區，發展成為本澳新的旅遊點，亦可與旅行社商議將旅行團引入舊區，並將同一期間的大型節日盛事分散在不同時間如旅遊淡季時舉行，吸引旅客改至淡季出遊，從多方面有效分流旅客，提高旅遊承载力。

此外，本澳正致力打造智慧城市，更表示推動澳門旅遊向智慧化模式發展，但現時本澳旅遊資訊較零散，當局可考慮設計綜合性旅遊資訊手機應用程式，方便旅客獲取多種旅遊資訊，展開深度的自由行，從而提升其旅行體驗。未來，本澳要不斷科學規劃及優化旅遊政策，從通關政策、交通配套等多方面提高旅遊承载力及接待力，優化旅遊質素和環境，從而真正打造休閒宜居旅遊城市。

## 發展商應承擔責任 拿出誠意面對小業主

「海一居」事件前前後後持續了幾年時間，一眾小業主為之日夜奔波，心力交瘁。上個月，終審法院終於作出裁決，認定「海一居」地段承批人保利達敗訴，政府將正式收回土地。面對咁樣一個結果，儘管政府也同步出臺方案，一眾小業主仍然擔憂不已，不知前路何方，心中充滿迷茫和憂慮。

回顧整個事件，當初，小業主與發展商簽訂了購買協議，毫無疑問，到期交樓是發展商應盡的基本義務。遺憾的是，直到目前為止，終審法院判決已經落地，一眾小業主等到萬分心急，但發展商仍然繼續以與政府存在法律爭議等等為藉口，拖延解決問題的良機，甚至罔顧自己應盡的責任。試問，即使發展商認為與政府存在法律糾紛，但購買樓的小業主確係真金白銀送到發展商手中，發展商當初的承諾又在哪裡呢？

2010年，大家都知道購買樓花的風險大保障少，社會一再要求政府規限樓花的售賣行為，政府亦想為此立法，但保利達為賺取最大利益，趕尾班車在《樓花法》未立法生效前，開始預售「海一居」樓花，用盡各種方式引誘市民購買樓花，使小業主陷了一個萬劫不復的深淵。在發展的過程中，發展商亦一再謀求發展最大化，不斷修改規劃圖則試圖衝破法律規限的底線，錯過了發展的最好良機，導致未能在利用期內完成項目，使小業主收樓無期、權益受損。而在最後階段，發展商明知道土地批租期限是2015年底，更在2014年8月簽署聲明接受政府的處罰，並放棄因土地批租到期而對政府的索償<sup>1</sup>，但令人痛恨的是，發展商在2014年底還公開表示項目需延至2018年才落成，這種欺上瞞下的手法，使到更多無辜的市民上當受騙，損失更加慘重。到底，當時作為執法者的政府，又是如何監管呢？到底發展商在銷售過程中有無存在欺詐問題呢？現時太多的問題都不得而知，正如小業主所講，追討又從何入手呢？

時至今日，不論是2016年「海一居」相關土地被宣告失效，還是今日終審法院裁定保利達敗訴，事實勝於雄辯，發展商保利達應心中有數，作為一個上市公司應如何向股民負責任，更應如何向小業主負責，才能贏得社會的認同走更長遠的路？既然小業主當初將錢交到發展商手裡，如今發展商首先應當拿出足夠誠意，勇敢站出來面對今日的小業主，拿出具體可行的善後方案，承擔自己應盡的責任，補償也好，賠償也好，切實履行對小業主應盡的責任，而不是將小業主作為爭奪利益的犧牲品。若然，發展商保利達更有胸懷及智慧想去處理好事件，對於現時政府所提出

<sup>1</sup> 終審法院第7/2018號判決第23頁

的方案，應當主動站出來溝通，而不是以訴訟再去回應社會及小業主，反而更應拿出誠意放棄訴訟，以讓特區政府更好處理「海一居」事件，這才是促進有效解決的關鍵節點，更加是一間企業的社會良心和社會擔當的真正體現。

2018年6月6日 議程前發言

高開賢

日前，就“海一居”收地案，終審法院已作出裁決，裁定保利達(洋行)有限公司的上訴敗訴，“海一居”所處的黑沙灣填海區“P”地段將確定性地被政府收回。這意味著保利達洋行不可能依照合同交樓給小業主，保利達洋行更有著不可推卸的責任將樓款退還給小業主。而於2014年，保利達洋行書面向政府承諾：“如日後依法不獲再批給該土地，承批公司不得向澳門特別行政區索取任何賠償或補償。”

然而，行政長官宣告土地批給失效的行政行為，與保利達洋行和小業主之間的買賣合同，乃是兩個不同的法律關係。前者涉及的是基於《土地法》而形成的行政當局與承批人之間的土地批給合同關係，後者則是承批人與小業主之間的民事合同關係。

按照目前的情況，保利達洋行敗訴已是鐵定的事實，但保利達洋行卻以向行政當局索賠為由，遲遲未向小業主交代任何還款及賠償方案，逃避或拖延其應向小業主作出賠償的責任。

故此，我認為保利達洋行必須履行合約責任和社會責任，給小業主一個合理的交代，盡快將樓款退還給小業主，不應沒完沒了地拖延事件。

與此同時，亦希望小業主重視政府的善意提醒：“須留意向發展商追討賠償責任受訴訟時效的限制，應該保護自身利益，盡快向保利達洋行索償。”政府亦應積極向小業主提供協助或法律援助，使“海一居”事件能得以盡快解決。

## 議程前發言

李靜儀

2018/06/06

賣樓騙案日多，單是今年，本澳已接連偵破多宗訛稱受業主委託或冒認業主身份賣樓的個案。日前，司警再度偵破一宗偽造身份證冒充業主身份成功授權、賣樓的案件，涉案主謀更曾多次作案。現時本澳樓價高企，冒名“偷賣”他人物業，所獲得的不法利益龐大，估計今後還會陸續出現，所以當局除了需要盡快完善物業登記及公證制度，提升不動產交易的安全性外，亦有必要加強防騙的宣傳，讓市民提高警覺。

在現行公證制度中，不動產買賣公證書須載明賣家和買家姓名、婚姻狀況、國籍和居所等資料作為其認別資料，亦包括要證實其身份的方式。然而，曾經有個案是以本地屋主身份資料偽造外地身份證，再到律師樓製作授權書，成功假冒業主身份售出房屋，直至業主家人發現單位門鎖被換才揭發事件；被冒名的小業主和新買家蒙受巨額經濟損失，甚至要為追回物業或欠款而無辜被捲入官司，極之困擾；因此，有需要研究加強識別業主身份的措施或規定。此外，現行法律更容許透過兩名證明人作出聲明的方式以證實身份，儘管當局表示實務上公證員只會在未能透過出示證件證實身份時，才會以證明人方式作證實，但仍令人擔憂公證行為的身份證明嚴謹性和可靠性不足。

本人今年二月曾就上述問題提出質詢，獲回覆指：法務局正在研究採取加強審查賣方是否真正業權人或獲授權人、判辨證件真偽，以及對可疑個案即時作出通報等措施，以遏止冒認他人身份進行不動產買賣等不法行為的發生。亦將研究修改《物業登記法典》及《公證法典》，以完善有關訂立授權書和繕立不動產買賣公證書等相關規定。

現時澳門樓價高企，物業交易動輒數百以至上千萬元，冒名賣樓騙案中的真正業主和買家損失慘重，可謂一宗都嫌多。因此，期望當局能盡快對《物業登記法典》及《公證法典》作出修改，以堵塞法律上的漏洞。由於修法需時，在法律作出完善前，法務局和警方亦應與私人公證員、地產、銀行等業界人員商討，加強內部指引及完善防範措施；並同時向公眾加強宣傳，小心有關行騙的手法，呼籲購買二手物業的市民提高警覺，減少中招的機會。

## 議程前發言

梁孫旭

6/6/2018

每年，本澳都會遭受不同強度的颱風吹襲，令廣大市民、特別是需要在惡劣天氣上下班的打工仔承受不少風險。去年八月襲澳的超強颱風“天鴿”，令市面一片狼藉，損失不計其數，更造成嚴重的人命傷亡。“天鴿”的情景仍記憶猶新，也令居民聞“風”色變。

當前，風季已開始，當局要總結經驗和吸取教訓，依據《澳門“天鴿”颱風災害評估總結及優化澳門應急管理體制建議》報告內的要求，做好全面的風災防範措施，優化颱風預警及訊息發佈機制，使居民有時間盡早做好應對預防，保障居民生命財產安全。

澳門是一個旅遊的城市，除了醫療機構及特定的政府部門之外，不少零售店鋪是廿四小時運作的，酒店及娛樂場等服務遊客的場所在惡劣天氣下仍繼續營業。有鑒於此，大量僱員需要冒着危險上下班，這些僱員非但面臨惡劣天氣帶來的危險，出行也面臨交通難題，尤其現時不少人需要往返澳氹過橋上班。

目前，關於颱風期間員工上下班的安排，僱主或僱員可以參考由勞工局制訂的《颱風、暴雨、雷暴及風暴潮警告下之勞資雙方應注意的事項》指引。但該指引既沒有強制效力，且已沿用多年，未有因應行業和城市的發展和變化作出調整。對此，敦促政府及早作出完善和修訂，制訂清晰的惡劣天氣上下班的規章制度，讓不能停頓的行業企業有所遵循。

政府早前刊登行政命令，把熱帶氣旋級別由現時的四級增加到六級，其中颱風細分為「颱風、強颱風、超強颱風」。針對一些非必要在颱風期間上班的工種，建議政府依據颱風的級別，制訂在惡劣天氣下彈性上下班以及停工停產機制，這方面可以參考鄰近地區的經驗。讓勞資雙方均有章可循，更好地保障僱員的安全和勞動權益。

最後，澳門作為一個旅遊城市，不少遊客因不了解本澳天氣狀況而令出行受到影響，建議擴大預警信息覆蓋面，充分利用廣播、電視、互聯網、手機短信、微信等各種手段和渠道發佈預警信息，並透過加強與鄰近地區合作，讓訪澳遊客及居民也能提前知悉澳門天氣狀況，做足相應的準備。

## 議程前發言

林倫偉、李振宇聯合發言 2018/06/06

(林倫偉議員代表發言)

黑沙灣填海區“P”地段的海一居收地案的訴訟，日前經終審法院審結，宣判發展商敗訴，政府要依法收回有關土地。有鑒於此，“海一居”樓花預約購買合同已經無法履行，“海一居”小業主應保護自身的利益，盡快要求保利達洋行有限公司向其作出賠償，即使該公司向法院提起要求政府民事賠償訴訟，亦不影響其向小業主履行賠償責任。

根據終審法院的判決書披露，該公司在2014年曾書面向政府承諾：“如日後依法不獲再批給該土地，承批公司不得向澳門特別行政區索取任何賠償或補償。”保利達被政府收回海一居地段，作為具規模的上市公司及海一居發展商“收咗錢又起唔到樓畀人”，理應履行合約精神，主動向小業主作出賠償，解決小業主燃眉之急，而非“潛水”將責任轉嫁到小業主身上。而且，即使有爭議亦是發展商與政府之間的事，不能一再以此理由拖延向小業主還款或賠償。

由此可見，要維護小業主的合法權益，該公司對小業主賠償是責無旁貸和要履行合約。過去官司待決，該公司一直採取迴避態度，對小業主的合理賠償要求置諸不理。即使及後有口頭承諾還款，亦有小業主告上法院獲勝訴，仍然迴避還款問題。我們希望保利達洋行有限公司尊重終審法院的判決，彰顯法治精神，恪守道德標準，依法及按合約條款盡快對小業主作出賠償。

最後，為維護社會穩定，希望特區政府在法律容許的情況下，一方面要盡力協助小業主，特別要有效幫扶眾多小業主透過法定機制取得賠償。另一方面要督促保利達恪守應有的社會責任，不能任由其置身事外，盡快作出賠償以促進解決“海一居”問題。

## 議程前發言

### 立法會議員 何潤生

早前，終審法院宣判“海一居”收地案裁定承批人保利達敗訴，政府可依法收回有關土地。及後，政府公佈解決“海一居”事件的初步方案，建議將收回的土地用作興建都市更新置換房，並預留部份出售予“海一居”樓花購買者。惟方案與不少樓花購買者的訴求並不相符，而社會上亦議論紛紛，普遍質疑有關方案如同用公帑為事件「埋單」。

眾所周知，“海一居”土地批給始於澳葡年代，有關土地原批給是工業用途，樓宇限高亦非現時的高度。而承批人保利達申請將土地改作商業及住宅用途，一改便用了16年，在餘下9年的土地承批期間，保利達更是一而再再而三地更改圖則，以期利潤最大化；更甚者，保利達是在有關土地臨界25年批給期限的最後階段才落實發展土地並出售“海一居”樓花，從而令事件步向難以挽回的局面。足見，發展商保利達在“海一居”事件上絕對是責無旁貸。

自終審法院宣判“海一居”收地案已近半個月，據了解，一眾樓花購買者已多次約見保利達要求解決事件，社會各界亦一直出言提醒發展商應依約主動處理事件。惟至今，保利達方面有限的公開信息就是其有意向法院提起要求特區政府民事賠償之訴。因此，本人強烈譴責保利達這種不負責任的態度。正所謂“君子愛財，取之有道”，無論與政府之間有何爭議，保利達也絕不能以此為由拖延、迴避早應履行向樓花購買者退款及賠償的責任，更不應無視一眾樓花購買者長久以來的經濟和心理上的沉重負擔，而企圖向政府，甚至社會討價還價！

因此，本人促請保利達洋行有限公司，作為一個如此具規模的上市企業，應儘快履行合約精神，主動承擔商業責任和社會責任，向“海一居”樓花購買者退回所收的樓款並作出合理的賠償，特別是當中300多個透過本澳銀行貸款購買樓花者，倘保利達能夠主動退還樓款，相信有助解決其燃眉之急，釋除其“月月供空氣”的心理負擔。由於任何的民事賠償均有時效限制，本人亦呼籲各位“海一居”樓花購買者必要時應透過法律途徑向保利達索償，保護自身權益。同時，本人亦認同特區政府在法律許可的情況下，進一步加強對“海一居”樓花購買者的支援，協助其維護自身合法權益。

二零一八年六月六日

## 議程前發言主題：居安思危，需加強民防演習應對極端氣候

剛過去的五月極為酷熱，持續高溫，5月29日更錄得攝氏35.8度，破了本澳66年來的5月最高溫紀錄。有專家指出，這種反常的高溫，正是極端氣候的徵兆，<sup>1</sup>加上氣象局早前在民防架構會議上預測，今年影響澳門的熱帶氣旋偏多，有5至7個，風季比正常時間較長。<sup>2</sup>近日又預測南中國海會形成熱帶氣旋，表明風季即將到來。這些都印證了一件事：就是澳門將來會有越來越多難以預測的惡劣天氣，包括嚴重乾旱、天文大潮、颱風暴雨等等，以及隨之而來的種種突發意外和災害。風季已經「殺到埋身」，稍為有遠見政府，都應該居安思危，全面檢討、改善目前的種種防災機制，應對一切可能發生的不測之災。

就此而言，特區政府不是沒有針對去年「天鴿」襲澳的教訓而檢討和改善澳門的防災機制，可是，如果我們檢視一下，政府已經公開承諾了會改善的工作，不難發現，在風季已經到臨的今天，我們其實仍然沒有準備好。

先說防災基建，目前進度緩慢，大小工程基本上都處於規劃階段，大的如內港擋潮閘，最快2019年動工，由2012年提出到落成，恐怕都將近十年時間<sup>3</sup>；小型建設如防洪牆、雨水泵房及集水涵箱渠，亦至少要兩三年。<sup>4</sup>就是最簡單的幫內港商戶安裝的防浸升降台，至今批出的申請也只有三宗<sup>5</sup>。基建的確需要設計和建造，這個不談，如果政府連目前可以馬上着手的公眾民防演習和防災教育都反應遲緩，實在說不過去。

以今年4月28日多個部門聯合舉行、模擬超強颱風及暴雨來襲的「水晶魚」演習為例，這是政府針對類似「天鴿」一類超強颱風再次襲澳的準備。儘管演習動員了約一千七百人，歷時五小時之久，可是，演習過後，對公眾認識一旦再有強颱風來臨時應該如何自處，至今為止沒有任何訊息。公眾一方面無法得悉「水晶魚」是不是政府跨部門測試救災協調工作的演習，只知道有疏散平民情節的演習沒有一般市民，只以社團組織的人員參加。可是，如果風災真的來襲，首當其衝的就是處於低窪地區的居民，他們至少應該要在演習中得悉最快的疏散及撤離路徑，以及最近、最安全的避險場所究竟在哪裡，居民需要知悉，自己緊急撤離家居需要的時間。就以內港的眾多地舖為例，經過「天鴿」後，一旦再遇上風暴與天文大潮同時降臨時，商戶前一晚要有甚麼準備，當天水位暴漲到甚麼程度、就要在多少分鐘內盡快撤離、撤離去甚麼地點等等，這些都是要有具體的情境模擬、確實的行動指

<sup>1</sup> 《生態學會促重啟中水回用》，澳門日報，2018年6月1日。

<sup>2</sup> 《民預防熱帶氣旋》會議料本澳今年將有五至七個颱風》，力報，2018年4月5日。

<sup>3</sup> 《內港擋潮閘最快2019年動工》，力報，2017年8月30日。

<sup>4</sup> 《內港防洪規劃呈報中央 新防洪牆爭取明年風季前竣工》，巴士的報，2018年4月12日。

<sup>5</sup> 《裝防浸升降台計劃 至今三舖成功申請》，現代澳門日報，2018年6月3日。

引，才能確保居民可以自救和積極配合政府的救災工作，可惜這一切，目前仍然一片空白。

為此，本人希望特區政府儘早制定針對本澳不同地區、不同人群應該如何應對各種危機的指引，同時將這些包含疏散路徑和地點的指引儘早發給公眾，同時讓公眾參與大型民防演習的方式，以此作為防災教育。參考國際經驗，演習強調既要「演習成功」，也要「演習失敗」，所謂「失敗」，就是要在演習實踐中發現錯誤，發現一切可能會發生的問題，然後提早找出針對性的防範措施。因此，希望在風季前，當局能夠有針對性地，分別在澳門各區舉行一般市民都可以參加的疏散撤離演習，讓他們至少知道有效的疏散方式、撤離路線及避險場所，而當局亦可以更實在而具體地發現問題、總結經驗。

除此之外，在防災教育上，而在長遠規劃上，當局亦應加快推出《民防綱要法》和《民防應急組織法》，凝聚社會意見及共識，有利於民防體系的建立。

民防演練和防災教育雖然「麻煩」，但全球氣候越趨極端，惡劣天氣越趨頻繁，只有不怕「出錯」、不怕「麻煩」，澳門社會才能夠真正達至韌性城市，得以長治久安。

澳門特別行政區立法會  
二零一八年六月六日全體會議  
議程前發言  
胡祖杰議員

**保利達（洋行）有限公司必須負起責任**

主席、各位同事，大家下午好！

日前，就“海一居”收地案，終審法院已作出裁判，裁定保利達（洋行）有限公司上訴敗訴，最終確認行政長官作出的宣告土地批給失效的行為合法有效。

由於保利達保利達（洋行）有限公司之前曾以“海一居”項目的名義向社會公開銷售“樓花”，如今“P”地段被政府收回的結果，當然也意味著保利達（洋行）有限公司不可能依照其與樓花購買者之間的不動產預約買賣合同來履行自身義務。換言之，該不動產預約買賣合同已處於不能履行的狀態。

“海一居”的不動產預約買賣合同，乃是保利達（洋行）有限公司與眾多樓花購買者之間的合同法律關係，行政當局並非該合同的一方當事人。故就該不動產預約買賣合同履行不能的法律後果，行政當局不牽涉其中，當然也不涉及承擔賠償或補償的法律責任。對於保利達（洋行）有限公司因為無法履行不動產預約買賣合同而給樓花購買者造成的損失，樓花購買者可以合同當事方的身份向法院提起訴訟，要求不能履約的保利達（洋行）有限公司依照合同承擔相應的賠償責任。

就能否透過重新批給及公開競投的方式去解決“海一居”事件？眾所週知，購買樓花存在風險，樓花交易帶來潛在收益的同時，也必須承受樓花交易潛在的損失風險。當遭遇風險時，應遵循合約條款，與發展商就樓花無法兌現協商退款及乃至賠償。如果無法協商一致，則入稟法院保障權益。而“海一居”土地的重新批給，若不是用作興建公用事業設施或發展教育、文化、衛生、體育事業，此不符合《土地法》第五十五條規定的“有利於澳門特別行政區社會發展的公共利益的批給”的情況，所以該土地是不可能豁免公開競投；另一方面，根據《土地法》第五十六條規定，將相關土地進行公開競投，通過訂定競投特別條款盡力保障已購買樓花者的利益，則存在許多難以跨越的障礙。根據《土地法》第三十一條規定，向每一自然人或法人以租賃方式批給的土地面積每次最多不得超過兩萬平方米，總數不得超過十萬平方米。因此批給的土地面積受到每次最多不得超過兩萬平方米的法律限制。因此，在批地合同中訂定“特別條款”，規定“承批人將特定的單位以特定的價錢出售給特定的人”，是對土地的處置方式作出限制，不能在現行的法律框架中通過約束合同雙方的“特別條款”來實現。

『解鈴還需繫鈴人』，強烈要求發展商向樓花購買者按所訂立的不動產買賣合同作出賠償。同時，特區政府也呼籲“海一居”樓花購買者，由於“海一居”樓花預約購買合同已經無法履行，“海一居”樓花購買者應保護自身的利益，盡快要求保利達（洋行）有限公司向其作出賠償。由於相關的賠償受時效的限制，該公司亦應

盡快履行合同責任，早日向“海一居”樓花購買者賠償。

行政長官宣告土地批給失效的行政行為，與保利達（洋行）有限公司和樓花購買者之間的不動產預約買賣合同，乃是兩個不同的法律關係。

換言之，即使保利達（洋行）有限公司主張行政當局應就土地批給失效而向其承擔賠償責任，亦只是保利達（洋行）有限公司和行政當局之間圍繞土地批給合同關係而產生的糾紛，與保利達（洋行）有限公司基於民事合同關係而向樓花購買者承擔的法律責任沒有必然的關係。

因此，保利達（洋行）有限公司不應以向行政當局索賠為由，逃避或拖延自己應向樓花購買者作出賠償的責任，亦不影響其向樓花購買者作出賠償。最理想的是雙方通過協商方式達成和解協議，而不是通過司法訴訟解決。

澳門特別行政區立法會議員

---

由胡祖杰代表發言

2018年6月6日

澳門特區六十五歲以上長者人口佔總人口的比重將會由二零一五年年底的百分之九增至二零三六年的百分之二十點七，澳門人口結構正朝向超老齡人口結構發展。本人認為特區政府必須及早調動資源充實雙層社會保障。雙層社會保障當中的社會保障基金，須及早公開制定預計未來二十年現金收支情況的現金流動表，藉以及早判斷常規的供款是否足以應付未來的進入超老齡人口結構的養老金支出及各項支出，及早設定公共資源回應需要，在陽光政府科學施政的原則下接受公眾監察。特區政府在回覆本人質詢時，聲稱社會保障基金在連續四年特別注資後目前財政穩健，今後將遵循養老金加上敬老金不低於個人最低維生指數的政策方向。可是，始終未回應公開制定現金流動表和接受公眾監察的要求。

必須指出，根據政府現時掌握的社會保障基金資產推算（見附件），倘若政府給予社保基金的恆常撥款增長率不理想（例如年均增長不足百分之三點五），在特區步入人口超老齡化之後，社保基金將面臨耗盡資產的財政危機。因此，本人重申，特區政府應在科學施政的原則下設立公開監測基金財政風險的持續機制。社會保障基金每年進行的精算研究應當常規化地總結出公開的資訊，公開制定二十年的現金流動表，作為有效監測基金財政風險以便適時應對的持續機制。

公開制定的現金流動表須逐年定期檢討調整，具體列明遵循養老金加上敬老金不低於個人最低維生指數的標準、社保基金預期常規收入（當事人勞資供款、外地僱員聘用費及政府恆常撥款）的指標、社保金預期投資回報收入的指標，以及配合人口變化趨勢的預期開支指標，持續向公眾交代。

填海新城A區開始規劃，現時送上城規會討論的已有多幅土地，新城A區的發展已箭在弦上。

這個區的發展可說是八方關注，因為在其上規劃了建三萬二千個住屋單位，其中有二萬八千個是公屋單位，堪稱是建公屋的重鎮。公屋的供應能否適應社會的需要，A區可說是成敗所繫。而除了這三萬二千個住屋單位外，各種生活配套，各種社區設施，都會紛紛在此落腳。這規劃也應該是一幅很美的藍圖。因為，澳門開埠以來從沒有一幅這樣大的土地任從描畫。但這也是一個挑戰，因為藍圖可以畫得好，也可以畫得壞，而縱使畫得好，也有可能建壞。這是對特區政府一個城市規劃專業能力的考驗。

無論如何，今天我們有機會規劃一幅如填海新城A區這樣大的土地，應吸取教訓，盡力規劃好。對此，本人當然希望有好的結果，而有些事更是必須一開始就做對。

當全球乾淨淡水都不足，各地都極為珍惜食用淡水的時候，但澳門人仍在用珍貴的可食用淡水來沖廁，拉一次水箱沖廁要耗用多少的食水？若一個四口之家，拉一次沖廁水箱可能已足夠全家全天的飲用和煮食。回歸初期，路氹城建設時，沒有引入海水沖廁，讓現時在金光大道及整個路氹城上所設立之大型酒店和住宅，都仍然使用食用淡水沖廁，已經是一個重大的失誤，但今天要重新挽回實在不容易。石排灣建公屋時能預留了海水沖廁系統，算是做對了。雖然有了這個系統的準備，但至今未實現海水沖廁，還是很遺憾。但未來只要一接通海水，海水沖廁機制就可啟用。而未來填海新城A區，乃至其他的填海新城B C D E區，都應該建立海水沖廁的系統，為未來在這些新區中全面推行海水沖廁奠定基礎。

淡水不足，不少國家和地區考慮以海水化淡來應對，這在當今的技術上和經濟上都可行，但畢竟海水化淡的成本還是較高。在澳門，淡水未到無足夠使用情況下，且有國家的大力支持，我們還無需緊急考慮用海水化淡。但我們卻不應因為有國家支持，有內地民眾節水省用給我們提供食水，便隨意耗用。所以，最大限度推行海水沖廁，應正式提上規劃日程，而推動海水沖廁必須從新區做起。海水沖廁的推行，只要配備了相對應的輸水系統，僅需建蓄水池引入海水儲存，經沉澱過濾，稍作處理便可供到各家各戶使用。而填海新城在海邊，建一蓄水池亦相對容易。蓄水池配設置過濾機制，海水便可源源不絕供應，將可節省大量的食用淡水。

規劃海水沖廁以節省食用淡水，必須從新區做起，這是特區政府對澳門，對國家，對人類的應有責任！

2018年6月6日 議程前發言

葉兆佳

### 法治社會、依法辦事

海一居事件從2016年1月26日政府依法收地開始，到今年5月23日終審法院宣判發展商保利達於“海一居”收地案中終極敗訴，到今天為止已經歷了兩年四個多月，872天的時間。在這段時間裡，3020個樓花單位的兩千多個購買者深受困擾，他們的正常生活、工作受到很大的影響，心理也難免受到的較大的衝擊。同時，受影響者眾多，也影響了社會的安定。這段時間裡面，發展商有充裕的時間處理，但遺憾的是發展商依然未能履行責任解決樓花購買者的實際困難。

我們都很期望樓花購買者的困難很快得到解決，惟澳門是法治社會，要解決海一居問題，最重要的是要依法辦事，需要採用合法的途徑解決問題。本人認為，樓花購買者是向發展商預約購買樓宇單位，無論發展商與政府有甚麼爭議，都不應該影響發展商對樓花購買者的責任，不影響樓花購買者對發展商的權益。目前，終審法院已判決發展商敗訴，明確政府收回土地是合法的。發展商已經不擁有這塊土地的發展權，不具備履行預約買賣合約的能力。因此，發展商理應立即向樓花購買者退還所收的款項。不論甚麼原因，交易未能履行，原銀奉還，天經地義，這是任何企業應該遵守的法律責任、商業原則、市場慣例和社會責任。本人呼籲發展商立即退還所收款項，這樣起碼可以初步解決樓花購買者的燃眉之急，也有利於維護社會安定。至於是否需要雙倍賠償損失等，雙方可以另外協商，甚至通過法律訴訟解決爭議。

同時，本人也呼籲政府盡量協助樓花購買者，敦促發展商尊重契約精神、履行責任退還樓款。政府在合法的情況下盡量向樓花購買者提供法律援助，協助樓花購買者向發展商追討損失。

最後，本人要再次強調，澳門是法治社會，要依法辦事，依法解決爭端。大家都要遵法、守法，遵守契約精神，維護澳門的安定繁榮。

## 有關“海一居”收地案

馮家超 2018.06.06

日前，終審法院就“海一居”收地案作出最終裁判，裁定保利達（洋行）有限公司上訴敗訴，最終確認“海一居”所處的黑沙環填海區 P 地段被政府收回。

保利達（洋行）有限公司之前以“海一居”項目的名義向社會公開銷售樓花，現在，由於該地段被政府收回，意味着該公司不可能依照其與樓花購買者之間的不動產預約買賣合同，履行其自身義務。換言之，該不動產預約買賣合同現正處於『履行不能』的狀態。

本人在此呼籲“海一居”樓花購買者：由於“海一居”樓花預約購買合同已經無法履行，樓花購買者應保護自身的利益，盡快要求保利達（洋行）有限公司向其作出賠償。由於相關賠償責任受訴訟時效的限制，該公司亦應盡快履行合同責任，早日向“海一居”樓花購買者作出賠償。最理想的方式是雙方通過協商方式達成和解協議，而不是通過司法訴訟解決。

另一方面，即使保利達（洋行）有限公司向法庭提出要求政府民事賠償之訴，亦不影響該公司向“海一居”樓花購買者履行賠償責任。況且，保利達（洋行）有限公司在 2014 年曾書面向政府承諾：“如日後依法不獲再批給該土地，承批公司不得向澳門特別行政區索取任何賠償或補償。”

## 議程前發言

崔世平議員

2018-06-06

纏繞社會多年的「海一居」事件，終於在上月 23 日得到終審法院的定案，裁定保利達洋行在收地案中司法上訴敗訴。政府同日即表示將依法院判決執行土地收回的程序，亦積極提出解決樓花購買者上樓、退回已繳印花稅以及將提供法律援助等的建議方案，希望盡最大可能保障小業主權益。

保利達洋行有限公司寄望有地建樓的結果經已塵埃落定，但承建商與小學主的買賣關係責任則是早已存在，在事件中保利達未能按照買賣合同如期交樓給樓花購買者，應付出誠意與小業主商討賠償方案。保利達作為具規模的上市公司，理應立即履行合同精神和承擔社會義務，主動與“海一居”樓花購買者、銀行協商解決辦法，盡可能保障小學主的權益。遺憾在終審法院宣判結果後已過兩個星期，仍未見保利達正式表態，態度毫無誠意。

另外，根據土地工務運輸局提供的資料，保利達洋行有限公司在 2014 年曾書面向政府承諾：「如日後依法不獲再批給該土地，承批公司不得向澳門特別行政區索取任何賠償或補償。」終審敗訴後保利達卻發出公告表示，擬向政府追討賠償損失，出爾反爾的商業手段令人大感錯愕。數百名小業主們苦等多年，陷入背負著銀行債務及遲遲未能「收樓」的恐懼漩渦中，卻換來承建商如此拖泥帶水不負責的對待，實在令社會大眾失望。

即便保利達決定要控告政府，亦不該影響保利達履行與樓花購買者之間的民事賠償責任，兩者不能混為一談。保利達應盡快與小業主溝通，並按緩急輕重的情況優先處理經濟困難小學主的問題。

商業是長遠的，商譽更是永久資產，但對小學主來說，一生中置業的機會可能就僅有這一次。因此，本人敦請保利達，立即向小學主提供合理賠償，以緩減小學主們的財務壓力，解除小學主們無法安居的困境。