



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

公共行政事務跟進委員會 第 1/VI/2020 號報告書

事由：跟進第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》的實施情況

一、引言

澳門歷史城區在 2005 年 7 月被聯合國教科文組織列入《世界遺產名錄》。為執行成功申遺後所要求的政策性措施，以及為回應澳門特別行政區社會經濟發展的需求，特區政府在審視澳門特別行政區既有文化遺產法律制度的基礎上，制定了一系列保護澳門文化遺產的政策，草擬並提出了《文化遺產保護法》法案。立法會於 2013 年通過了《文化遺產保護法》。該法律於 2014 年 3 月 1 日起生效，行政長官還陸續制定了相關的行政法規及行政長官批示，以進一步評定需要保護的文化建築物。

近來陸續有議員接收到市民的投訴，整棟樓宇即使只有小部分處於被評定的不動產或緩衝區範圍之內，所有單位都被要求預先獲得由文化局發出的不行使優先權的證明檔，才可以進行買賣，這種做法有擾民的嫌疑。此外，社會出現各種不同類型破壞和損壞文化遺產的現象，包括塗鴉、航拍機



撞擊、廟宇火災、破壞青洲山山體等個案。

為此，委員會決定跟進上述法律的實施情況。委員會在2020年3月6日和6月5日舉行了會議。文化局副局長梁惠敏、法務局物業登記局登記官梁美玲等政府官員列席了3月6日的會議，解釋政府方面適用的工作，回答委員會提出的問題。雙方共同探討了解決相關問題的途徑。

二、委員會跟進的主要事項和內容

在跟進會議上，委員會主要就特區政府行使優先權、附註需具備的形式等問題進行了分析和討論。委員會關注和討論的主要內容包括以下幾個方面：

1、特區政府行使優先權的問題

在會議討論的過程中，委員會關注到第11/2013號《文化遺產保護法》第二十九條規定的內容，即在緩衝區內屬出售或作代物清償時，業權人需事先諮詢文化局的意見，決定政府是否行使優先權取得不動產。由於在實踐中等候政府答覆時間較長，無疑會給市民造成不便。



政府代表回應，凡涉及第 11/2013 號《文化遺產保護法》第二十九條(五)項的情況，特區政府享有取得不動產的優先權。優先權的行使，是由監督文化範疇的司長經諮詢文化遺產委員會的意見後作出決定(第四十一條)，只有在經諮詢後才可對相關不動產進行買賣。

由於涉及該等被評定的不動產或待評定的不動產的數量不少，文化局儘量既依法行事又不擾民。為此，政府就是否行使優先權作出了一系列優化工作，包括將清晰的指引上載到文化局的網頁，同時設立專門熱線電話，對優先權買賣的問題作出即時回答。此外，還在網上提供了簡單及清晰的跟進流程，告知相關業權人需準備及填寫的文件資料，更在網頁內提供一系列有關被評定的不動產的相關問題集，讓市民更快查詢到相關資訊。

此外，大部份位於場所(山體、綠地和公園)內的不動產不一定是需保留或具紀念價值的建築物，為了加快審批程序，文化局優化了工作及通知流程。去年，文化局就位於場所內的不動產或建築群內的現代樓宇的停車位事宜諮詢了文化遺產委員會意見。值得一提的是，此次會議是對整批不動產作出諮詢，而並非針對逐一個案進行討論，省卻了往後仍需與文化遺產委員會召開會議的程序，大大縮短市民向文化局



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

諮詢政府是否行使優先權所需的時間。

政府還進一步補充，到目前為止，緩衝區內並沒有涉及《文化遺產保護法》第二十九條(三)至(五)項所指的被評定的不動產或待評定的不動產，因此，現時所有位於緩衝區內的買賣都不必事先諮詢及獲得文化局是否行使優先權的意見。倘若業權人仍希望得到文化局對緩衝區內的不動產的意見，當局設定了服務承諾，於 7 至 10 日內可完成並回覆相關的查詢意見。

直至 2020 年 3 月，文化局共收到 64 項就是否行使優先權的查詢個案，當中沒有涉及任何紀念物，而具建築藝術價值的樓宇有 1 項、建築群內的不動產有 13 項，以及場所有 50 項。上述申請均在較早前的諮詢會議上獲得了文化遺產委員會的相關意見。

就上述 64 項的意見諮詢，文化局按法定時間 90 內作出回覆，大大縮短了諮詢意見所需等待的時間。文化局亦於今年再推出優化措施，所有未曾向文化遺產委員會諮詢過意見且在場所或建築群內的不動產，當局可於一個月內完成相關諮詢意見的結果。



2、附註需具備的形式問題

在跟進會議上，委員會也討論過關於查屋紙內附註形式的問題，認為應該深化現時附註的內容，新增“根據《文化遺產保護法》的條文，如需出售被評定的不動產或待評定的不動產前需預先通知文化局”的附註，這樣可便於市民在進行買賣時能即時向相關權責部門索取諮詢意見。

政府代表解釋，《文化遺產保護法》並沒有具體說明查屋紙內附註所需的形式。現在的做法是，物業登記局按照慣常的工作流程，預先得到文化局對某棟建築物被列入被評定的不動產或待評定的不動產或者是位於緩衝區內的通知，物業登記局就該不動產的特性作出相應的附註。附註所針對的土地或房屋不僅限於《文化遺產保護法》生效之後的物業，亦包括在該法生效前透過政府重新公佈的建築物。

現時，被納入《文化遺產保護法》的文化遺產共有 147 項，當中較為清晰的是紀念物、具建築藝術價值的樓宇及建築群，這三類被評定的不動產是相對清晰的，清楚記錄在查屋紙的附註中，然而，面對所有已在附註登記位於場所內的建築物，文化局只能按照法律規定進行是否行使優先權的諮詢程序。



就議員提出的是否可深化現時附註的內容，如加入出售前必需通知文化局的內容。政府回應，首先考慮的是物業登記的內容應以精簡為主，倘若業權人出售的單位涉及被評定的不動產或待評定的不動產，出售前諮詢文化局的意見是市民的義務，同時他們亦得到稅務優惠等的相對權利，因此，不適宜在登記附註內加入過長的敘述，相反地，文化局透過不同途徑向市民解釋有關物業的特性及需遵守的義務會更為恰當。

最後，政府表示將與法務部門商討如何優化有關附註的形式，對委員會提出的建議的可行性進行研究，做到既保護文物又不影響業權人的買賣，並考慮透過詳述附註的方式或修改法律來解決現有的問題。

3、其他事宜

委員會注意到，被評定的不動產或待評定的不動產是否僅針對整棟樓宇而不是分層建築物內的每一個單位或車位？是否僅針對單一業權的物業，而並不會影響到分層建築物業權的小業主？



針對上述問題，政府代表回應，物業登記局在 2019 年已完成所有載有緩衝區的不動產的附註，涉及 2886 個物業單位。附註是針對整片土地而不是獨立一個單位，土地上的所有特性都會反映在每個分層單位上。

此外，委員會還探討過，就同一個物業單位而言，如之前已獲得文化局不行使優先權的意見，之後的買賣是否亦不需要再次向文化局諮詢。政府回應，因應日後周邊環境的改變或價格的改變，為了保障特區政府享有優先權的行使，根據法律的規定，即是舊的業權人已獲得過相關的諮詢意見，所有新的業權人必須重新向文化局諮詢是否行使優先權的意見。

三、總結

通過跟進工作，委員會瞭解了第 11/2013 號《文化遺產保護法》的實施情況。政府代表對委員會的意見和建議作出了積極回應。委員會期待政府在聽取意見的基礎上，一方面改善內部的工作，另一方面積極與法務部門溝通協調，共同解決附註的形式存在的問題，有效回應社會的訴求。

委員會建議，將本報告書送交政府參考。



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

二零二零年六月五日。

委員會

施家倫

(主席)

鄭安庭

(秘書)

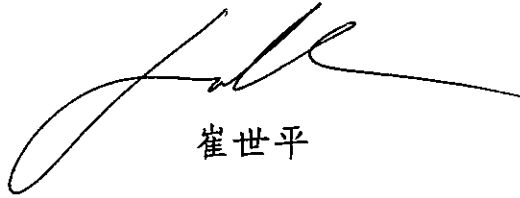
張立群

黃顯輝

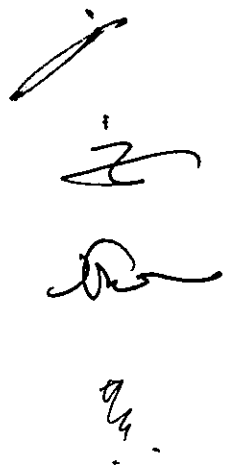
高天賜



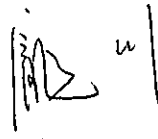
澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa



崔世平



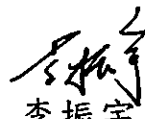
梁安琪



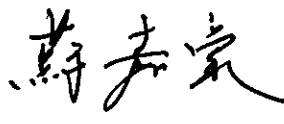
龐川



柳智毅



李振宇



蘇嘉豪