



澳門特別行政區 立法會會刊

DIÁRIO DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

第六屆立法會 第一立法會期（二零一七—二零一八）
VI LEGISLATURA 1.ª SESSÃO LEGISLATIVA (2017-2018)

第一組 第 VI-21 期
I Série N.º VI-21

日期：二零一八年二月六日
二零一八年二月七日

宋碧琪、葉兆佳、邱庭彪、胡祖杰、馮家超、
龐川、林玉鳳、柳智毅、李振宇、林倫偉、
陳華強、梁孫旭。

（二月六日開始、結束時間）

職務中止：蘇嘉豪。

開始時間：下午三時正

結束時間：下午七時五十五分

（二月七日出席、缺席議員）

（二月七日開始、結束時間）

出席議員：賀一誠、崔世昌、高開賢、陳虹、吳國昌、
張立群、陳澤武、區錦新、黃顯輝、高天賜、
崔世平、梁安琪、麥瑞權、何潤生、陳亦立、
鄭安庭、施家倫、馬志成、李靜儀、黃潔貞、
宋碧琪、葉兆佳、邱庭彪、胡祖杰、馮家超、
龐川、林玉鳳、柳智毅、李振宇、林倫偉、
陳華強、梁孫旭。

開始時間：下午三時正

結束時間：下午五時四十八分

地點：澳門南灣湖畔立法會前地立法會大樓全體會議廳

主席：賀一誠

職務中止：蘇嘉豪。

副主席：崔世昌

第一秘書：高開賢

（二月六日列席者）

第二秘書：陳虹

列席者：經濟財政司司長梁維特

經濟財政司司長辦公室主任丁雅勤

財政局局長容光亮

土地工務運輸局局長劉振滄

經濟財政司司長辦公室顧問羅志輝

法務局法律翻譯廳廳長吳志強

財政局澳門財稅廳廳長鄭世傑

法務局法律翻譯廳高級技術員陳偉樂

（二月六日出席、缺席議員）

出席議員：賀一誠、崔世昌、高開賢、陳虹、吳國昌、
張立群、陳澤武、區錦新、黃顯輝、高天賜、
崔世平、梁安琪、麥瑞權、何潤生、陳亦立、
鄭安庭、施家倫、馬志成、李靜儀、黃潔貞、

財政局法律輔助中心高級技術員 José Diogo De Sousa
Pinto Borges
金融管理局銀行監察處總監劉杏娟
財政局其他稅務處處長朱奕聰
財政局法律輔助中心高級技術員雷安琪

（二月七日列席者）

列席者：經濟財政司司長梁維特

經濟財政司司長辦公室主任丁雅勤
財政局局長容光亮
土地工務運輸局代局長劉振滄
經濟財政司司長辦公室法律顧問 Joaquim Francisco de Campos Adelino
經濟財政司司長辦公室顧問羅志輝
金融管理局銀行監察處總監劉杏娟
法務局法律翻譯廳廳長吳志強
財政局澳門財稅廳廳長鄭世傑
財政局其他稅務處處長朱奕聰
法務局法律翻譯廳高級技術員陳偉樂
財政局法律輔助中心高級技術員雷安琪
保安司司長黃少澤
保安司司長辦公室主任張玉英
保安司司長辦公室顧問 José Luciano Correia de Oliveira
法務局法律翻譯廳廳長吳志強
法務局法律翻譯廳高級技術員張旋

（二月六日議程）

議程：一、引介、一般性討論及表決《修改〈市區房屋稅規章〉》法案；
二、引介、一般性討論及表決《取得非首個居住用途不動產的印花稅》法案；
三、細則性討論及表決《修改經十二月三十日第 66/94/M 號法令核准的〈澳門保安部隊軍事化人員通則〉》法案。

（二月七日議程）

議程：二、引介、一般性討論及表決《取得非首個居住用途不動產的印花稅》法案；（繼續）

三、細則性討論及表決《修改經十二月三十日第 66/94/M 號法令核准的〈澳門保安部隊軍事化人員通則〉》法案。

簡要：鄭安庭議員、麥瑞權議員、崔世平議員（與高開賢議員及葉兆佳議員聯名）、施家倫議員、宋碧琪議員、梁安琪議員、陳虹議員、高天賜議員、李靜儀議員、梁孫旭議員、林倫偉議員、李振宇議員、何潤生議員、黃潔貞議員、吳國昌議員、區錦新議員、馬志成議員、林玉鳳議員作了議程前發言。應行政長官要求，《修改〈市區房屋稅規章〉》法案以緊急程序審議，獲一般性及細則性通過。應行政長官要求，《取得非首個居住用途不動產的印花稅》法案以緊急程序審議，獲一般性及細則性通過（第三條第五款在細則性表決時不獲通過）。《修改經十二月三十日第 66/94/M 號法令核准的〈澳門保安部隊軍事化人員通則〉》法案獲細則性通過。

會議內容：

（二月六日會議）

主席：各位議員：

現在開會。

今日有十八份議程前發言。

請鄭安庭議員。

鄭安庭：多謝主席。

各位同事：

下午好。

澳門樓價高企，長期以來都是影響居民生活的一個重大民生議題。根據統計暨普查局資料顯示，本澳整體住宅樓價指數已由 2016 年第一季的 203.3 上升到 2017 年第三季的 256.3，升幅達 26%，令人望樓興嘆。

目前本澳三十年樓齡以上的舊樓超過四千幢，這些樓宇大都殘舊不堪，尤其樓宇外牆、電梯及其他共同部分出現日久失修的情況，有可能危及樓宇用戶及其他市民的生命安全和健康。對於居住在舊樓的民眾而言，他們無力購置新樓，只能希

望政府可以幫助改善居住環境。

政府提出舊區重整已逾十年，最後不了了之。新提出的都市更新也不知何時能夠落實。但是舊區居民卻再也等不及。舊樓石屎剝落砸傷路人的事件時有報導。對舊樓的維修已刻不容緩。

樓宇維修基金自 2007 年成立以來，截止 2017 年 12 月 31 日共批出 3,499 宗申請，幫助大量本澳居民實現樓宇的檢測及維修，充分體現了特區政府施政為民的理念。但是近期有市民向本人反映，樓宇維修基金近年來財政預算呈上升之勢，財政開支並沒有相應增長。以最近的 2016 年和 2017 年為例，2016 年經核准後的預算是 5 億 9 千 5 百萬，實際開支只有 2 千萬。2017 年截止八月經核准後的預算為 5 億 8 千 2 百萬，但是全年批出申請金額卻只有 2 千 8 百萬。

此外，雖然樓宇維修基金已涵蓋了七項資助計劃，但是有居民反映，申請手續繁瑣，資助金額有限，導致向房屋局提出申請的個案十分有限。比如 2017 年全年批出的申請只有 312 宗。再者，對於本澳超過四千幢的舊樓而言，大部份都沒有成立業主委員會，也沒有聘請管理公司。而樓宇維修申請的專業性很強，申請人必須獲得大廈二分之一以上業權人的同意，同時聯繫工程公司招標，提交工程預算等文件。這些工作只能交由專業的管理公司，絕不是單個的小業主可以完成的，因此出現無人申請的情形。另外，還有居民反映政府工程造价不透明，導致他們大廈雖然提交了申請，最後卻以超出價格上限為由拒絕。

上述存在的種種因素，都阻礙了市民積極申請樓宇維修基金資助計劃，造成樓宇維修基金雖然成立多年、運作效果卻不佳的局面。政府應該直視樓宇維修基金存在的問題，並找出背後的根源。無論是政府法律條文本身有問題，還是行政方式有待改進，希望政府認真反思，以人為本，將本澳市民的居住環境問題得到改善，令到樓宇維修基金得到合理的利用，真正幫到有需要的人。

多謝。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

近日據傳媒報導：有十八歲女病人由救護車送院，據稱是校運會期間突然心跳暫停。由於非醫院內發生心跳停止死亡率

相當高，幸現場有紅十字會人員一直對她進行心肺復甦，但到院時仍無生命跡象，估計已心跳停止約二十分鐘。急救團隊刻不容緩，經全力搶救約十分鐘後少女終於恢復心跳，及後進行低溫治療等一系列治療後，至前晚九時恢復意識，經過三十多個小時奮鬥，前線醫護人員終於從死神手中搶回少女寶貴生命，大家都為此深感鼓舞。

有家長及市民表示，前線醫護人員在送院期間進行心肺復甦把握黃金搶救時間，增加成功搶救的機率，充分顯示衛生局對專業醫護人員急救方面的培訓到位，並且能在實際情況中發揮作用。而今次能挽救病人寶貴的生命亦是多方醫護人員通過長達三十多個小時聯合奮鬥工作的成果。這種全心全意救死扶傷的精神真是讓人鼓舞，除了體現出本澳的醫護團隊的整體素質及醫療技術水平得到極大的提高，更重要的是政府部門牽頭做好楷模，為本澳的醫療衛生服務事業傳遞正能量，讓醫護人員都能以此為學習的榜樣，提高本澳醫護人員的整體素質，實在值得讚揚。

然而，有媒體報導就指出，心血管疾病是澳門的第二號殺手，當發生心跳驟停而又無法得到及時救治時，病人將在十至十五分鐘內死亡。因此，在今次事件中，凸顯心肺復甦術等相關急救知識和操作在搶救過程中起到關鍵性的作用，若能在病人心跳停止的一分鐘內實施有效的救援，就能提高病人的存活率。加上澳門作為國際旅遊休閒城市，人口極之密集，並且遊客眾多，心肺復甦術等相關急救知識和操作隨時可以救人一命。但可惜現時仍有好多市民對心肺復甦術等急救知識認識較少，更不知具體是如何操作，而且更是專業性的急救技術。所以一旦出現意外等突發情況，就只能等待專業醫護人員到場搶救，這會導致錯過最佳的搶救時間，降低傷者生還的機率。對此，特區政府未來真是有必要著實加強市民在急救知識和技能上的培訓，尤其加強心肺復甦技術的宣傳與教育，讓非專業醫護人員及大眾市民都能掌握基本的急救技能，進而使急救知識全面在本澳普及化。

多謝。

主席：崔世平議員。

崔世平：主席：

以下是高開賢議員、葉兆佳議員及本人的聯合發言。

為提供便捷、環保的集體運輸服務，並為提升澳門整體公

共交通的承載力，澳門的輕軌工程應運而生，其中氹仔線基本完成土建施工，並計劃 2019 年通車。

綠色出行是實現可持續發展的重要舉措，也是社會發展的大趨勢，我們的城市每日面對非常龐大的出行人口，公共巴士日均載客量接近五十八萬人次，在道路使用量及巴士的承載力已近飽和的現實情況下，更應重視推動綠色出行，輕軌系統為澳門未來實現綠色出行跨出一大步。

除此以外，步行及單車出行也是綠色出行的重要組成部份。近年澳門先後在幾個旅客和民居密集的地點建成無障礙步行系統，方便出行。但現時地少車多的澳門仍缺乏規範化的專用單車道，建議研究善用輕軌高架橋空間建設專用單車道。廈門市去年就開創全國先河，在市內快速公交專用天橋底建成空中自行車道，該車道工期緊、體量大，於 2016 年 9 月 14 日開始施工，至 2017 年 1 月 20 日竣工，同年 1 月 26 日試運行，工期耗時僅 5 個多月，整個項目值得借鑑。

參照廈門市的成功例子，主要以高架橋形式建造的澳門輕軌氹仔線有條件研究打造上層輕軌線、下層單車道的全新雙層組合，這不僅能增加交通容量，同時能節省城市空間，打造更便捷、低碳的綠色出行環境。

此外，亦可參照廈門做法，在專用單車道設置公共單車停泊站，讓軌道交通和慢行交通網絡並駕齊驅，推動出行人士分流使用專道，優先使用公交，讓綠色出行真正做到節能、環保、準時可靠，且對市民大眾煅煉身體有助益。做到善用珍貴土地資源，將輕軌高架橋下空間用好、用足，做到擴容、綠色兩不誤的宜遊、宜行澳門交通新景象。

多謝主席。

主席：施家倫議員。

施家倫：多謝主席。

各位同事：

行政長官曾經在施政報告中指出：長者是社會財富，關懷長者的晚年生活，是特區政府的責任。的而且確，我們看到在長者支援方面，政府做了大量工作，包括持續發放敬老金、設立各類長者服務中心、加強對弱勢長者的援助、制訂《長者服務十年行動計劃》等等，這些措施是值得肯定的。不過，從本人接觸到的部分弱勢長者來看，他們因為信息接收不足，而未

能享受到很多的長者支援服務。

例如，針對弱勢長者，現時本澳一些官方或非官方的渠道是有相關補助發放，但是好多長者並不瞭解這些訊息，亦不知道去哪裏申請；又例如，目前澳門有許多長者服務中心，包括老人日間中心、長者日間護理中心等等，但是這些服務中心，都需要老人家或者他們的家人去自己申請，很多有實際服務需求的獨居老人是享受不到服務的，因為他們根本不知道如何去申請。這些情況的存在令社會質疑政府目前對長者的支援措施的精準性不足。

其實，鑑於一般長者對於政策訊息接收能力比較弱，無論在鄰近的香港或是本澳，都已經有民間社服機構自發組建上門追擊隊，活用上門服務，主動發掘及接觸隱蔽長者，並且帶著這些長者走出屋企、踏入社區，享受到社會服務資源。不過，本澳政府在長者服務輸送方面始終較被動及未盡完善，例如當局雖然建立長者服務資訊網，為長者提供各項福利服務資訊，但係據了解，現時澳門欠缺自理能力的長者超過 4,000 人；獨居長者接近 7,000 人；而超過六成的長者的受教育程度都是中學以下，那麼他們是否識得看這個資訊網呢？又是否識得去申請各種支援服務呢？我想其中有好多長者是是有困難的，那麼變相來講，現時好多支援服務是未能幫到部分有實際需求的長者。

因此，本人認為，特區政府未來在推行長者支援措施時，應當要將目前被動接受申請的思維方式變為主動送服務上門。當然，送服務上門的前提，是首先要建立可以包含本地長者的健康、收入情況、居住環境等訊息的大數據庫，安排專人長期跟進和維護大數據庫的建設，及時更新有關資訊，並且依據有關數據資訊，主動將支援服務送上門，讓社會資源能夠精準地幫到有實際需求的長者。

多謝。

主席：宋碧琪議員。

宋碧琪：多謝主席。

安度晚年，是每個人的終身大事，不少意見話，澳門的長者福利已經幾好，每月有錢收，而且享受免費醫療，衣食無憂。事實上，對於一些長期居住在舊區唐樓的長者，他們的生活又是不是真的如此幸福美滿呢？

據統計，本澳 30 年以上樓齡的五層樓高的樓宇有近 3,000

幢，尤其是祐漢舊區樓群，由於日久失修，缺乏管理，居住環境相當惡劣，稍微有能力的人士早已搬咗出去，剩下很多長者只能繼續居住在裏面。因為沒有安裝電梯，長者年事已高，生活十分不便，好長時間才能落樓一次，多數只能在屋企和出面走廊行下，跌親無人知，衛生局亦去唔到。

一直以來，很多居住在舊區的長者，都盼望藉著舊區重建機會，透過樓換樓方式，得以在原區安置。無奈，過去十幾年，從舊區重建到都市更新，講咗又講，至今仍然得個講字。因為擁有物業，這部分長者想申請長者社屋又無資格。百般無奈下，只能申請自費入住安老院舍，但是安老床位高度緊張，又要無期限去等。

資料顯示，目前受資助及非受資助的安老院舍各有 10 間，共提供 1,685 個床位，當局表示，希望爭取在未來兩、三年，將長者院舍服務名額增至 2,400 個。但另一方面，按照特區政府釐定出的安老院舍佔 3.4% 的標準，床位的需求起碼超過 6,000，以目前本澳 2,000 不到的床位計算，差距甚大，更別提要達到國際佔 5% 的要求。

照顧長者的晚年生活，要求特區政府更加主動有為，當然，本澳地小，興建充足的安老設施的確不容易。針對現時本澳安老床位不足的情況，除了繼續搵地興建新設施之外，建議可以通過加大改建舊院舍或其他閒置社服設施的方式，增加安老床位，從而縮短長者入住院舍輪候時間。

另外，對於居住在舊區惡劣環境下的長者，建議相關部門需要全面開展舊區長者居住環境全面普查，做好居住條件的統計調查，針對性制定中短期解決方案。對於一些工程技術上符合條件的舊樓，應當協助其安裝電梯，支援殘舊樓宇重新裝修，完善長者日常生活和出行輔助設施，最大程度改善居住環境。

同時，當局已經提出舊樓樓宇置換計劃，建議要加快工作進度，盡早以樓換樓或者中轉房等形式，讓這部分長者入住公屋，脫離目前髒亂差的居住環境，從長遠解決舊區長者的宜居安老問題。

多謝。

主席：梁安琪議員。

梁安琪：多謝主席。

《殘疾分類分級的評估、登記及發證制度》自 2011 年開始生效，規範了殘疾分類與分級的統一標準，然而隨著殘評工作的展開，好多家長反映至今對殘評的標準訂定有疑惑，部分評估標準內容、界線含糊，坊間質疑評估過程專業性和公平性不足，督促政府盡快檢討及完善相關制度。

本人過去就殘評制度亦發表過一些意見，在殘評推出之前，我已經提出過，殘疾標準的制定與實施對殘疾人士享用的社會福利等有著重要的影響，希望當局能盡快公佈有關分類分級的標準，並舉辦針對殘疾人士及其家人的說明會，增加透明度，但政府似乎並未聽取意見，致使現今制度遭家長質疑。

過去不少殘疾人士及其家長向我反映殘評的諸多問題，其中有家長表示其子女在殘評之前是被教育局評估以融合生的身份接受了特殊教育，但在殘評之後卻顯示為正常人，家長對此感到疑惑，究竟是教育局的評估出現錯誤？還是社工局的殘評標準與教育局不相同？更有不少家長提出，部分個案的評估結果與子女的身體實際殘疾情況不相符，影響其獲得適切的治療及享受相關的援助。亦有家長反映，其智障子女接受殘評時被評為臨界人士，因此未能取得殘疾卡，但有關當局又將其轉介至智障人士服務機構接受服務，使家長質疑政府究竟依照甚麼標準去執行相關制度？若殘疾人士有異議之時，可提出重審的申訴，但若再不同意重審結果，則只能提出司法上訴，如此勞民傷財，讓殘疾人士及其家長們苦不堪言。

有關當局應重視相關問題，盡快對殘疾評估分級分類制度進行檢討，並制訂恆常機制，定期聽取家長及社會各界所提出的意見及建議，對制度進行改善及優化，並公開清晰殘評標準，讓大眾知曉，並盡快建立快速個案處理及上訴機制，使殘疾人士權益得到應有的保障。此外，智障人士在接受特殊教育、治療、申領津貼及其他有關服務方面都會涉及到不同部門的工作，對此，當局應主動給予協調，加強各相關部門之間的合作，以減輕家長的負擔，更好地實現殘疾人士應有的服務及權益。針對各個部門不協調，缺乏整體性，標準混亂等問題，當局應加強部門之間的溝通，並將該評估結果與殘疾人士在治療、照護與福利等相關部門的評估接軌，成為一個共同的準則。

多謝。

主席：陳虹議員。

陳虹：多謝主席。

各位同事：

日前，氹仔一地盤拆屋的事件，令附近學校的師生和家長擔心影響健康，更敲響了本澳在處理有害廢料和監管方面的警鐘。

石棉纖維對人體有害，世界衛生組織的附屬機構國際癌症研究組織已經宣佈石棉是第一類致癌物質。本澳上世紀八十年代已停用石棉建材，但現存不少舊式唐樓和村屋使用了石棉材料，若在拆除時處理不善，便可能釋出極微細並漂浮空中一段長時間的石棉纖維，人體一旦吸入，便會對健康產生嚴重的影響。從環保及居民健康的角度看，當局必須加強對石棉等有害廢料的監管和處理。

本澳雖然有《拆卸工程污染控制指引》，當中有既定處理石棉的工作守則，但是，相關指引沒有罰則，更沒有強制性，如何能讓居民放心？現時澳門擁有樓齡三十年或以上的舊樓逾四千二百幢，哪些樓宇使用了石棉建材，不僅居民和發展商不知道，就算政府也未必掌握相關數據，如何進行有效監管？據工作守則規定，只有註冊石棉承辦商才能清拆石棉瓦片，且須採取足夠的預防措施，防止石棉纖維釋出。石棉承辦商亦應採取一些安全措施，如聘請全職註冊石棉監管人為工程作連續性監察、提供防護衣物及呼吸防護設備予工人穿戴，在工地附近作空氣監測等。本澳對石棉收集者、處置設施的專業要求如何得以貫徹？如何讓大家都按指引工作？這都需要當局作出明確的規劃和加強監管力度。

隨著都市更新和舊區重整的步伐進一步加快，將有更多的舊樓需要拆建，本澳現有的相關法律和監管機制如何能跟得上？因此，本人認為當局必須檢討現時處理污染物的法律法規是否足夠及有效，對未經政府規定的程序而自行拆卸舊建築物，須加強相關的監管和處罰。

多謝。

主席：高天賜議員。

José Maria Pereira Coutinho: Obrigado, Sr. presidente.

Caros Colegas:

O eterno problema da falta de habitação na RAEM.

Desde o estabelecimento da RAEM, o problema da habitação,

quer a habitação social e económica e a habitação para os trabalhadores da Função Pública, tem sido o cancro da governação dos sucessivos Governos. A especulação imobiliária tem sido a causadora dos preços inflacionados da habitação. O problema da habitação é tão grave que cada vez mais os residentes se vejam obrigados a residir nas regiões adjacentes, deslocando-se todos os dias de ambos os lados, causando enormes dificuldades e transtornos para a vida familiar e social. As filas nas fronteiras já não se formam nas horas de ponta, como noutros horários, e o Governo continua a não tomar medidas para diminuir o flagelo de quem queira passar a fronteiras. A agravar essa situação, temos fronteiras que continuam a ser pouco amigáveis, que nada facilitam a vida das pessoas, faltando a coragem para implementar medidas, como a passagem das fronteiras com um só documento de cada lado. Muitos jovens estão cada vez mais resignados de não conseguir adquirir uma decente moradia. Primeiro, porque por mais que economizem não conseguem o sinal de depósito, face ao galopar dos preços cujos salários não conseguem acompanhar e, por outro lado, os empréstimos bancários serem cada vez mais reduzidos. A agravar a situação teremos cada vez mais residentes estrangeiros e cidadãos da RAEHK a passar em residir em Macau, face a breve entrada em funcionamento da nova ponte entre Hong Kong, Macau e Zhuhai. A maioria do reduzido número de jovens que conseguem celebrar contratos de compra e venda assumem enormes amortizações bancárias, que serão pagas em décadas, uma espécie de escravatura moderna. O grande problema da habitação tem a ver com a procura. Com a oferta sistematicamente reduzida, porque a procura é muito elevada, principalmente pelos especuladores, quer locais quer estrangeiros. Este bem essencial torna-se cada vez mais escasso. O exemplo mais paradigmático do conluio dos sucessivos Governos com os super influentes empresários do ramo da construção civil, que foram assumindo altos cargos de responsabilidade, é o facto de até hoje, volvidos mais de 18 anos do estabelecimento da RAEM, não ter sido construída ou adquirida, no mercado privado, uma única habitação para os trabalhadores da Função Pública. A nosso ver, quaisquer medidas esporádicas que o Governo venha a tomar contra a especulação imobiliária somente terão um efeito temporário na redução das transacções dos imóveis, mas não terão qualquer efeito na redução dos seus preços, que se manterão estacionários, e acreditamos que dissolvidos os efeitos psicológicos das referidas medidas, os preços voltarão a subir, porque a oferta da habitação será sempre insuficiente enquanto a habitação não for exclusivamente

vendida a residentes de Macau e enquanto não for construída habitação económica suficientemente necessária para satisfazer as necessidades locais e especialmente enquanto não for construída habitação para os quase 40 mil trabalhadores da Função Pública. Qualquer medida ou política que queira acabar com o grave défice habitacional só será viável se houver de facto uma rotura com o actual sistema de política habitacional. No fundo, temos de compreender que a falta de habitação não é somente um problema familiar, mas está cada vez mais a transforma-se num problema social, com profundas implicações não só demográficas – os subsídios para nascimento não chegam para aliciar o aumento da taxa de natalidade se não tivermos habitação suficiente e moradias decentes para serem habitadas por seres humanos – como também na composição da própria estrutura social. A terminar, deixo a todos uma pergunta: como será Macau daqui a dez anos, se continuarmos no mesmo caminho dos últimos 18 anos após o estabelecimento da RAEM?

Muito obrigado.

(高天賜：多謝主席。

各位同事：

澳門特區長期缺乏房屋的問題。

澳門特區成立之後，包括社屋、經屋及公務員宿舍等的住屋問題一直是歷屆政府施政方面的“死症”。

房地產炒賣一直是樓價上升的主要原因。房屋問題非常嚴重，令越來越多的居民被迫到鄰近地區居住，每天往來兩地，對他們的家庭生活及求學造成很大困難及不便。在各個口岸，不單只在高峰時段，在其他時段都會出現排隊過關的人龍，對過關人士帶來嚴重不便，但政府仍然不採取緩解的措施。這種情況日趨嚴重的同時，我們的口岸仍然是不便利的，不方便市民的生活，因為政府沒有勇氣實施例如一地兩檢的措施。許多年青人越來越不可能買到一間體面的住房，首先是因為在樓價飆升下，他們的工資跟不上樓價，無論他們有多少儲蓄都不夠應付首期，其次是因為銀行貸款越來越少。

在上述情況加劇的同時，因為港珠澳大橋即將通車，越來越多的居民、外國人及香港居民移居澳門。在少數能夠簽訂買賣合同的年青人中，大部分都承擔了巨額的銀行按揭，要幾十

年才能還清，成為了一群“現代奴隸”。

房屋問題與房屋的供應有關。因為供應不斷減少，而本地及外地的炒家的需求十分大，令到這項“必需品”變得越來越稀缺。歷屆政府和舉足輕重且曾任要職的建築界商人官商勾結，最典型的例子就是澳門特區成立 18 年至今，從未在私人市場購入或興建一棟房屋作為公務員宿舍。

我們認為，政府針對房地產炒賣而採取的任何零星措施只會發揮減低成交量的臨時效果，樓價仍會維持不變，因而未能發揮任何效果。我們相信，當有關措施的心理影響被消化後，樓價將會再次攀升，因為房屋的供應從來都是不足夠的，加上房屋並非只是售賣給澳門居民，也沒有興建足以滿足本地需求的經濟房屋，主要是未有為大約四萬名公務員興建宿舍。

任何嘗試解決房屋嚴重缺乏的措施或政策，一旦突破現行的房屋政策體系，都會是可行的。實際上，我們要明白，沒有住房不僅是一個家庭問題，它正轉化成具有深層次影響的社會問題，不只是人口方面的影響（如果我們沒有足夠的房屋和體面的住房讓人入住，以出生津貼誘使提高出生率也不會有效），對於社會本身的結構組成也會產生影響。最後，我要問問大家，如果我們仍然繼續沿着澳門特區成立 18 年以來的相同路徑，今後 10 年的澳門將會變成怎麼樣？

多謝。)

主席：李靜儀議員。

李靜儀：多謝主席。

各位同事：

技術移民政策的出台，是為了吸引該地區所缺乏而又重要的、具有專業性的外地專才流入，補充地區的人才不足，推動經濟發展。本澳亦容許獲本地僱主聘用的、其所具備的學歷、專業資格及經驗被視為特別有利於澳門的管理人員及具備特別資格的技術人員可以申請居留，然而，現行的相關政策，不單申請門檻低，審批標準模糊，欠缺有針對性的計分制，加上政府對於本澳人才需求的數量、行業分佈、工種類別等均欠缺任何的規劃，造成既有技術移民政策被濫用、同時即使屬真正專才又未必能獲批的情況。

按現時的管理人員及具特別資格技術人員居留制度，獲本

地僱主聘用的人士，具備大學或以上學歷、基本薪酬不低於有關行業的薪酬中位數或平均數等基本條件便可以技術移民身份申請來澳定居。有關要求和標準不但未必能和澳門所需的專才掛勾，這種過低要求的標準亦已明顯滯後於社會發展，與真正專才的實際條件都有差距，如何能夠判別引入人員對本澳而言特別有利？令人質疑的是，有關部門遲遲不肯就審批的程序和標準作出完善，亦缺乏公開透明的監察和上訴機制，以致坊間反映，只要掛名經理職銜、聲稱屬管理層的人已十分容易申請，專業性成疑，不但擠壓本地人的發展機會，更甚者淪為幫外地人取得澳門身份證的手段。

與此同時，亦有僱主反映，曾嘗試申請醫療、資訊科技等領域且富有專業知識和豐富經驗的專才，希望將新技術及實踐經驗引進澳門，帶教本地人才成長，但因規範不明晰而受阻，亦不清楚如何才能夠符合有關審批指標，與政策的原意相違背。

優化技術移民政策，不單是貿易投資促進局的工作，而是人口政策和人才政策的一部分，儘管現時人才發展委員會完成了多個行業的人才供求數據，然而，後續如何透過加大大地相關人才的培訓力度以滿足經濟發展所需且推動本地人成長和儲備人才，以及有哪些確實屬緊缺而本地人無法擔任的職位才容許引入外來人才作補充等等，社會根本難以知悉，亦欠缺具體規劃和政策措施，本人再次促請政府制訂和落實相關的人才規劃。而技術移民政策方面，需盡快檢討現行制度的不足，建議參考外地的相關制度，例如澳洲技術移民簽證以計分制度審核，評分因素包括如年齡、語言能力、學歷及工作經驗等，更有明確的職業清單，列明各行各業中短缺人才，並且會因應經濟變化適時更新；即社會當時對相關工種的需求不同，申請移民的得分也都不同。本澳的技術移民政策同樣須具備明確和嚴謹的審批標準，才有助吸納社會真正所需的專才，以真真正正符合政策的原意。

多謝。

主席：梁孫旭議員。

梁孫旭：多謝主席。

各位同事：

澳門地細車多，泊車位供不應求，違泊始終是無法解決的困境。

目前全澳汽車總數有十一萬四千多部，而公私停車場及路邊合法汽車位約有十二萬六千個，即汽車與車位的比例為 1 比 1.10。但在電單車泊位方面則嚴重不足，全澳有十二萬六千多部電單車，但合法的車位卻只有不足七萬個，電單車位與車位的比例為 1 比 0.56。電單車位供應嚴重失衡，近半數電單車被迫要非法泊車。違規泊車固然是車主的責任，但車位不足也是政府多年來未有效規劃及增建車位所致。政府應創造守法條件，闢建更多合法車位和停泊區，才是遏止違泊現象、減少民怨的長遠解決之道。

本澳寸金尺土，政府應通過提升空間的利用率，並多管道增加車位，以解決停車位不足的問題。在增加車位方面，本人提出以下四點建議：

一，現行法令只規範一般 A 級或以上樓宇須設置一定比例的輕型車輛停車位，但有關比例近三十年沒作出調整，亦沒有規範須設置電單車位，建議當局修法，規範具條件的新建樓宇須設置更高比例的汽車泊位以及一定比例的電單車泊位，以增加輕型車輛及電單車位供應。

二，社會多年來一直倡建立體停車場，但政府研究多時卻未有下文。目前應盡快發展立體停車場，並考慮改造現有公共車場，增加立體停車位，以提升空間的利用率；尤其應該在新城規劃中就智慧交通作更多的考量，以便將來可以引入更多新技術、新設施，提高城市空間利用效率。

三，建議政府劃出更多臨時及夜間時段電單車停車位，積極將一些具條件的街道及停車空間增設為合法電單車泊位。

四、由於現時不少上班一族都選擇以電單車出行，建議政府部門、公共機構和有條件的企業，盡可能為員工提供泊車位，方便員工泊車。

多謝各位。

主席：林倫偉議員。

林倫偉：多謝主席。

各位同事：

大家下午好。

因應本澳進入流感高峰期，早前更有一名四歲女童因流感

引致併發症不治，社會和家長都有疑問該女童就讀的學校是否需要停課？過去本澳對於傳染病停課的準則一直空白，早前政府正式明確傳染病停課準則：當同校十五日內連續有兩人因同一流感病毒死亡或需深切治療，建議全校停課。本人認為停課準則的訂定是適切的，亦比較科學。因為學校連續有兩人因同一流感病毒死亡或需深切治療，情況的確比較嚴重，班上有隱藏個案和群集性感染的機會亦更大，學校確實有停課的需要。亦減少因一個學生流感死亡或需深切治療而全校停課對整體教學的影響，可見是次停課準則有兼顧平衡教學進度和學生的健康。但由於每年的流感情況不一，建議衛生局與教育局做好協調工作，適時調整停課的準則，確保學生及教職員的安全，避免影響學生的學習進度。另一方面，亦希望政府跨部門間做好資訊的通報和溝通，確保學校能及早掌握各校學生的患病情況。

教育局一直多方面支援學校應對校園的流感情況，如規定班上達到一定比例學生因流感請病假，全班便要停課並對課室消毒。亦有要求和支援購置消毒液、口罩等醫療物資。因應流感病毒傳播多變的特點，建議局方與衛生局加強合作，從技術上協助學校購置能更有效對抗病毒的醫療器材和物資，減少病毒在校園傳播的風險。家長亦應主動配合，當小朋友患感冒不要勉強上學。

根據衛生局的數字，兒童患流感機率較高，學校教職人員感染的機會亦相應增加，對他們產生一定的壓力。建議衛生局於每年流感高峰期派出代表協助校園應對流感，以及加強教職人員的衛生培訓和防疫意識，保障他們健康的同時，亦有助及早發現學生的患病情況，作出適切的處理。

最後，藉此機會感謝全澳的醫護人員，特別是醫院及衛生中心的工作人員，在流感高峰期間辛勤工作。期望衛生當局關注他們的工作量及壓力，通過合理的工作調配及人員分工，減輕他們的壓力、提升效率，以更好保障大眾的安全。

多謝。

主席：李振宇議員。

李振宇：多謝主席。

各位同事：

下午好。

關閘巴士總站內部整改工程早前開標，七家競標公司報價從一億兩千萬至兩億零九百八十一萬澳門元不等。即使以報價最低者計算，關閘巴士總站今次維修費用最少要一億四千萬元，是過往十三年五次大小手術費用總和的近三倍，整改成本之高昂，坊間質疑是否物有所值。更為關鍵的是，修復後的關閘巴士總站仍難以徹底解決以往暴露的各種問題。立法會早前進行辯論，不少議員亦建議政府停止目前的整改計劃，立即全面規劃關閘口岸及其區域交通樞紐。

其實，因應關閘口岸周邊區域配套設施日趨飽和，政府早於二零一零年計劃完善關閘地區的交通網絡，欲將關閘口岸打造成符合世界旅遊休閒中心定位的現代化城市門戶。相關研究工作於一二年完成並編制了報告書。之後因輕軌走線選擇不同方案，導致最初規劃條件發生改變，於一四年對報告進行了補充。但報告完成之後，政府並未及時向社會公佈，亦未有任何實質性動作推動相關工作進行。直至去年十月，政府才在社會千呼萬喚中將塵封多年的《關閘口岸暨周邊環境總體概念性城市設計》報告公佈於眾。

然而，令人困惑的是，政府公佈相關報告後便無下文，之後更傳出將重新招標更新關閘口岸及周邊環境概念性設計，這種報告剛一公佈便全盤自我否定的作法令人費解。對於重新招標的原因，政府稱是因原設計報告是以搬走特警總部及工人球場作為前提，但現時未能滿足這兩個前提。不過，政府並未解釋原設計報告為甚麼會以搬走特警總部及工人球場作為前提？亦未解釋現時為何又不能滿足上述前提？同時也衍生出一個問題：在基本前提都無法確定是否滿足的情況下，原設計公司是如何進行規劃設計的？

根據第 16/2012 號行政長官批示，政府為編制《關閘口岸暨周邊環境總體概念性城市設計》已於一一年和一二年分兩期向設計公司共支付九百萬元，若重新招標，即意味著已付的公帑將打水漂，更令人痛心的是，失去的這七年時間是用多少錢都無法挽回和彌補的。

本人認為，在經濟適度多元未有實質性進展、政府財政收入仍嚴重依賴博彩業的情況下，政府應居安思危，提高財政危機感，尤其應善用公帑。早前多個重大公共工程嚴重延期超支，社會感嘆有揮霍公帑之嫌。如今政府又在沒有合理理據及清晰解釋的情況下，將花費巨資完成的研究報告輕易拋棄，難免讓人質疑政府作法過於草率，涉嫌浪費公帑。另外，社會擔心，在輕軌澳門段走線仍未確定、粵澳新通道如何規劃還不清楚、總體城市規劃仍未有明確時間表的情況下，重新招標關閘

口岸及周邊環境總體概念性城市設計是否會重蹈前次覆轍？建議政府慎重考慮報告可行性，科學決策，避免浪費公帑，重複設計。

謝謝。

主席：何潤生議員。

何潤生：多謝主席。

各位同事：

近年來，本澳交通日漸繁忙，道路擠塞、人車爭路現象越趨嚴重，加上機動車、行人不遵守交通規則等行為使得本澳的交通安全形勢不容樂觀。如近期發生的多起行人在斑馬線被撞事件，再次引起全社會對交通安全問題的廣泛關注。

據統計，截至 2017 年底，本澳機動車保有量達 24.1 萬架，行車道路總長為 427.5 公里，每公里道路車輛密度遠遠高於國際警戒線。而 2017 年交通意外總數為 14,715 宗，涉及交通意外的死傷者合計 4,714 名，其中 9 人死亡。實事求是而言，雖然本澳近三年來的交通意外數字有所降低，但總量依然較大，如 2017 年日均發生 40 宗。而導致交通意外最直接、最主要的原因便是道路使用者，特別是機動車輛駕駛者的交通安全意識淡薄、違反交通法規所致。

當前機動車保有量大、交加之道路規劃不足、交通基礎設施不完善，但各類道路使用者卻似乎尚未形成與此相匹配的交通安全意識。以近期所發生的行人在斑馬線被撞事件為例，斑馬線是行人過馬路的安全線、生命線，機動車輛在斑馬線前禮讓行人、行人需使用斑馬線、天橋等安全設施過馬路，不僅是交通文明素質的體現，更是現行法規的要求。按《道路交通安全法》有關規定，當行人橫過斑馬線時，駕駛者應減慢車速或於必要時停車，如若不讓行人優先通行，將會被科處罰金甚至停牌；同時亦規定，行人應在行人道、供行人使用的路徑、區域或通道上通行。然而，本澳部分路段安全設施尤其是斑馬線形同虛設，部份駕駛者為快速通過減少等待時間，常常與行人爭路；不少行人也無視信號燈、車輛的存在，橫衝馬路，險象橫生。

交通文明出行不僅反映城市居民素質，同時亦反映政府的綜合治理水平和城市的文明程度。交通安全意識的提高需要政府、社會的共同參與。為此，本人在此促請特區政府：首先在符合行人及機動車輛出行習慣與通行需要的基礎上，進一步完

善各區交通道路基礎設施與整體規劃，加大安全投入保障，如科學規劃設置斑馬線、行人天橋、安全島、減速帶等，並加裝電子拍攝設備，以提高執法的震懾力。其次，由於目前本澳道路工程不斷，交通狀況日趨複雜，當局必須及盡快存在安全隱患的地段開展排查工作，確保道路通行安全，就新建或改建、擴建工程進行交通影響評估；並根據實際情況進一步規範道路兩側泊車設施，釋放道路資源，減低交通險情及塞車的情況。與此同時，要同步加強道路安全的宣傳教育工作，尤其是針對遊客集聚區域提高對本澳交通道路安全法規的宣傳力度，切實提升公眾的交通安全意識、守法意識和公德意識。

多謝。

主席：黃潔貞議員。

黃潔貞：多謝主席。

各位同事：

據衛生局資料顯示本澳已進入流感高峰期，雖然現時流感疫情並未大規模爆發，但本澳地小人多，人口密度極高，一旦在社區爆發將造成相當大的影響。為此，保持防微杜漸的意識，確保防疫工作做得到位實為重要。而當局近日亦開展了各項應對流感措施，包括增購疫苗、加快病人處置流程，減少前線人員工作壓力；並要求前線醫務人員識別高危病人及時處方抗病毒藥物，以及嚴格遵守感染控制措施等。但就近日政府公佈的求診人數可見，流感爆發的風險仍不容忽視。

要做好流感防控工作，其中一個重點在於提高疫苗接種率，擴大疫苗保護傘，讓市民降低感染及嚴重併發症的風險。雖然政府近年有為合資格人士提供免費疫苗接種措施，但從去年流感疫苗注射率偏低，以及近日市民前往接種疫苗數字大幅增加十倍的情況來看，當局事前的流感防控工作仍然存在不足。而事實上，本人去年已要求當局注意有關問題，但直至近日求診人數上升以及出現嚴重病例，當局才採取措施，明顯較為後知後覺。隨著當局增購的疫苗陸續抵澳，本人認為除了要加強宣傳疫苗接種的重要性，做好分流工作，提升疫苗接種率外；由於流感疫苗有效期只有一年，並需要接種十四日才能產生功效，未來應制定更廣泛、主動及恆常性的疫苗定點接種計劃，與學校、社團及不同團體的合作，讓疫苗保護傘得以在每年流感高峰期發揮有效預防作用，而非亡羊補牢。

隨著近日天氣轉冷，加上多個國家及地區都同樣出現流感

疫情，特別是鄰近香港單一月份已有百多宗嚴重病例，超過 90 人死亡，專家亦預測流感疫情將持續出現，本澳流感風險亦將驟增。為此，當局除了做好要嚴控外地傳入個案外，更必須協助一些易感染人群活動的場所，如學校、托兒所、長者、殘疾院舍、活動中心及社服團體等機構制定防疫措施指引，制定突發應急機制。同時，亦需要加強向市民和家長宣傳流感知識，若發現子女或家屬出現病徵，應立即就醫，並避免上學或出入人多的場所。

此外，面對流感高峰期，醫療人員工作量將持續上升，當局亦應做好前線醫護人員的培訓，提高他們流感的診斷與識別能力；並檢視醫院的人力資源安排是否能應付服務人次，有否措施因應實際情況調配人手，緩解前線人員的工作壓力和減少病人候診時間，以保證能提供妥善的醫療服務。亦要做好與其他醫療機構的溝通，互相協調分流病人並及時通報病情。

多謝。

主席：吳國昌議員。

吳國昌：澳門特別行政區已實行十五年免費教育，近九成青年人在本澳及各地進一步接受高等教育。與此同時，澳門特區政府亦陸續籌設各種專業認證機制。

由於各種專業認證機制無可避免均要分別判斷大學學位是否符合相關專業認證要求的問題，對於期望完成高等教育後在澳門特區尋求各種專業發展機會的青年人而言，在選擇高等教育時實有需要及早了解相關的判斷準則，當然是各種專業的判斷準則。事實上，過去和現時都有本地居民攻讀中西醫結合的醫科學位後，突然發覺相關學位不能銜接澳門特區的醫生專業認證的要求。在實行工程師專業認證時，亦已有一批有經驗的在職工程師因學士學位不能銜接專業認證要求而被排擠。本人認為，澳門特區政府理應在發展專業認證機制和支持青年人接受高等教育的同時，需要有結合的機制，建立讓選擇高等教育的青年人及為青年人完成中學教育及輔導的教育機構及時了解各種大學學士學位與本地各種專業認證機制銜接的資訊。

為此，本人在此再次特區促請政府建立機制有效集中現在既有的及將來陸續建立的專業認證機制在實務中不斷判斷大學學士學位是否符合各種相關專業認證要求的準則及個案紀錄的基本資料，並不斷及時更新，交由指定部門（例如高等教育輔導辦公室）以適當方式提供服務，讓選擇高等教育的青年人及輔導這些年青人完成中學教育的教育機構及時了解各種大學學

士學位與本地各種專業認證機制銜接的資訊。

主席：區錦新議員。

區錦新：多謝主席。

各位同事：

近年，不少居民都飽受樓宇滲漏水問題的困擾，更曾有市民的居所因為滲漏水問題及電箱而導致樓宇遭焚毀而招致重大損失，而更多的是因為樓宇天花、牆壁滲水而引致環境衛生和家具財物遭到不同程度損毀的問題，令居不得其安。

由於本澳的樓宇大都以分層建築物為主，一大廈內有數十戶及至過百戶，比鄰相靠，上下可聞。一個單位有事便可波及其他單位，尤其是水管、渠道都深埋於牆內，相關戶主即使遇有水管或渠道爆裂，亦無法覺察，直至下層單位出現滲漏才引發糾紛。大多數情況下，由於受害者是另一單位，亦難確認責任誰屬。受害市民只能求助政府。為此，特區政府設立了樓宇滲漏水聯合處理中心接受市民求助。

中心設立以來，不斷吹噓處理過多少投訴，宣稱大部份個案亦協助成功解決。只是，在亮麗數字之後，卻有不少曾求助的市民慨歎樓宇滲漏水中心未能幫忙，很多個案長年拖延令求助者飽受煎熬。其中主要反映包括有：往中心求助時，接待人員都會盡力說服求助者不要求助，其中主要理由是他們滲漏水中心其實沒有甚麼權力，即使接案處理，時間要好幾個月，最好自己找引致滲漏水的單位自行協商。這是典型廢話，以澳門人的習慣，若能自行協商解決，誰都不會考慮跑往「衙門」求助。還有，滲漏水根源往往在看不到的地方，一般市民既無器材也無專業，如何能判斷誰是責任戶？若求助者堅持投訴，要唔甩，滲漏水中心接投訴後，將有關個案轉予工務局，工務局通常聯同土木工程實驗室或其他專業技術機構到現場檢測，但這檢測可能排期多月才能上門。到了終於上門檢測了，就面對另一個問題，部份可能涉及滲漏水的住戶不合作，拒絕開門，調查就會膠著，甚至可能因此而無法確定誰是責任戶。到此，檢測者表示無能為力，求助者徒呼奈何。而有幸得到各方合作成功檢測，找到滲漏源頭，但到出報告書可能是幾個月後的事。而報告書出來並不表示問題解決。因為若滲漏負責方在工務局的書面勸喻下自行維修，堵截滲漏源頭，當然最好。但由於檢測報告或工務局勸喻不屬強制性，責任方不理會亦不會有公權力介入。結果是滲漏的受害方只能搜集足夠資料連同報告向法院入稟。即使以輕微民事訴訟來處理，恐怕也要幾個月

時間。這種等候，可能滲水位置愈加擴大，受害者度日如年，有家難居。

對此嚴重影響民生、樓宇結構、家居安全之問題，特區政府只是設立了個銀樣蠟槍頭的滲漏水聯合處理中心，只是製造些處理問題的數字，對真正解決問題卻一直未有足夠重視。本人認為，要切实處理此困擾居民多時的問題，有兩件事是必做的。

首先，必須切實解決檢測滲漏進不了屋的問題。我不是支持公權力可以擅闖民居，而是應當有更先進的工具。如便攜式的X光透視機等的配置，配合政府手上有的樓宇水喉、渠道則，相信大部分的樓宇滲漏問題根本無需入屋便可測知滲漏問題責在何處。而非現在的一聲無法入屋便撒手不管。

其二，樓宇滲漏不應視為私人物業主之間的糾紛，也不單止是某一受害家庭的家居環境惡劣的問題，而是一個隨時因長期滲漏而影響到樓宇結構安全問題，也有部份個案因滲漏危及電力裝置而引致火警波及大廈其他數十戶人安全的問題。所以，政府的公權力有理由介入，當確定責任誰屬時，公權力機關有權命令其進行維修，否則會予以行政處罰甚至刑事追究，而非如今的隔靴搔癢式的勸喻。

隨著本地區分層建築物愈趨老化，當局更積極處理樓宇滲漏水問題，已是刻不容緩。

多謝。

主席：馬志成議員。

馬志成：多謝主席。

各位同事：

隨著大眾運動意識的提高，居民對於社區運動設施和運動場館的需求亦有所增加，但當體育場地及設施未能配合社會的需要，就會變成制約本地體育事業長遠發展的一大難題。

為紓緩場地短缺的問題，雖然特區政府已積極與社團及學校合作，進一步完善社區及校園的體育軟、硬件設施，然而一些人口密集的舊社區，體育場地及設施不足限制了居民參與體育鍛練的意欲，長遠會影響居民的心理健康和強化體質。

為此，我有以下幾點建議：

1，澳門場地資源缺乏，要社區運動設施和場地跟上居民需求，政府就有必要因地制宜，合理做好資源空間的充分利用。例如可以學習鄰近地區，在公園、廣場或大部分時間空閒地方，增設活動式球場，活化和善用空間。

2，整合藍天工程、學生運動時數和大眾體育健身興趣班，鼓勵把“運動易”加強推行到學校、社團的體育場地或設施，並加強相關體育活動的支援，使市民有更多運動的場地之餘，為不同階層的居民提供參與運動的機會。

3，盡快完成研究及分析澳門整體的人均體育面積數據，科學規劃和統籌建設全民健身場地設施，推動多個體育設施的興建及重建，進一步推動公共體育設施網絡，構建方便群眾就近就便的社區健身圈，培養市民終身運動的習慣。

多謝。

主席：林玉鳳議員。

林玉鳳：主席。各位同事：

最近，有擔任公務員的求助者向我反映，她在懷孕八個月後，引產分娩，愛兒即不幸夭折。她在向公司報告這件事的時候，就發覺有一個關於公務員流產缺勤的問題。根據目前第23/95/M號法令第十七條：“因為母親而缺勤”第一款規定，新生嬰兒母親可享有九十日產假。然而，同一條的四款卻規定：屬自然流產、優生流產或治療流產、活產嬰兒死亡或誕下死嬰之情況，自發生有關事實時起算，缺勤期為七至三十個連續日，而主診醫生有權根據產婦之健康情況，規定相應停工期。

在這個個案中，相比起一般情況下孕婦可以得到九十天的產假，新生兒離世的情況下，母親卻只享有七至三十個連續日的停工期。雖然我們講的大家都是做媽咪，但是這個媽咪她面對的是流產，她面對著很多的問題，身體元氣消耗巨大，與一般母親無異。而且更要承受失去愛兒夭折的悲慟，可謂身心俱疲，其負擔可能比一般的母親更加巨大。而且精神上受的創傷，沒有了愛兒，不是一時三刻可以平伏。但當前規定下，我想問的是，為甚麼公務員流產個案的停工期反而不及順產者？在此必須要指出一個問題，就是其實很多時我們都認為，公務員他得到的薪酬福利是相對一般人優厚的，但在今次這個案例裏面，如果我們查閱勞動關係法，就會發現，現實完全不是這樣的。根據現行勞動關係法第五十四條第一款規

定，女性僱員享有五十六日產假，第四款第一、二項列明，在非自願流產的情況下，女性僱員亦可以出示醫生證明，享有至少二十一至五十六日產假，而在誕下死嬰的情況下，更直接享有同等的五十六天產假待遇。由此可見，目前公務人員在流產、死產或分娩夭折的，她得到的我們稱為流產缺勤是比現行的勞動關係法更加少的。我想提出的是，因為承受巨大不幸與悲慟的一群，她們的遭遇是必須要正視的。

明代名醫薛己所寫的《女科撮要》已提及：小產重於大產。可見古人早已正視小產的嚴重性。實際上，流產後身體的種種創傷，例如傷口的癒合，復原的時間絕不比順產少。而且，心理復原的時間，更是難以預料。根據香港中文大學的研究，發現流產後夫婦均有機會患上抑鬱症。香港的數字看到，超過四成丈夫以及五成妻子，在流產後三個月內，都有機會陷入哀傷的狀態。男士的情緒在三個月會進入平復期，而女士通常就需要多六至九個月才能逐步恢復。因此，在公務人員的流產缺勤的問題上，我希望政府有必要對現行的缺勤規定作出檢討，以期能照顧到這一批不幸母親的需要。

多謝各位。

主席：各位議員：

議程前發言完成。請大家稍等。

（政府代表進場中）

主席：各位議員：

首先以立法會名義歡迎梁司長和各位官員出席今日的會議。

今日第一項議程是引介、一般性討論及表決《修改〈市區房屋稅規章〉》法案。

下面請梁司長引介。

經濟財政司司長梁維特：尊敬的立法會主席，各位議員：

以下允許我向大家引介有關《修改〈市區房屋稅規章〉》的法案：

現行的房屋稅規章是將需要繳稅的房屋分成兩類，即是非出租的房屋和出租的房屋。在適用稅率上，前者是 6%，後者是 10%。稅率不同是因為非出租房屋通常是業主或者家庭成員自

住，不具備投資的性質，而出租房屋的業主，即是以收取租金為目的，具有投資的性質。除此之外，對於業主有意願出租但是未能成功出租的房屋，目前法律亦都不視為徵稅的對象，主要是因為對有關業主來講這些仍然處於招租期間的空置房屋並沒產生任何實質的金錢收益，為了核實有關房屋是否符法定的空置條件，我們的稅務部門的稽查人員是會按照業主的主動申報，每年進行最少兩次的實地調查。在上年，我們調查了近 4200 次，最終符合空置條件的房屋只有 2015 間，獲得豁免的稅款是 1750 萬。社會一直有意見就要求取消空置房屋不課稅的規定，以增加房地產市場的流動性。經過廣泛聽取社會意見和研究分析，我們認為有必要對這一個法律做出進一步的完善，尤其是從增加稅務市場的房屋供應以及從執法成本、效益兩個方面去考慮。有見及此，我們建議《修改〈市區房屋稅規章〉》，廢止當中第十八條、第十九條以及第二十條第二款有關空置房屋不予課稅的規定。在修法之後，上述的空置房屋的業主將要按照非出租房屋的相關規定去繳納房屋稅。

透過這一次修法，我們希望能夠增加持有空置房屋業主的成本，促使納稅人更加有意願以及更積極將持有的空置房屋投入到租屋等這樣的房地產市場，從而減少囤積並且增加市場的供應。與此同時，亦都可以釋放稽查人員的人力資源用來處理一些更為優先的稅務工作，房屋是公眾高度關注的議題，有社會意見要求政府考慮減低出租房屋的房屋稅稅率向業主提供更大的經濟誘因，令到他們自發性地做出租人的申報，而為了打擊房屋囤積的行為，亦都有建議政府去開徵空置稅。綜合社會各界意見，相關部門做出分析，不排除政府有可能做出一些嘗試拉近出租房屋和非出租房屋的稅率差距，並且持續觀察市場的反應，檢討措施的成效。就社會意見要求開徵空置稅，我們亦都做了一些研究分析。由於開徵有關的稅種在執行上涉及種種空置房屋認定的技術問題，有一定的困難，我們建議必須做出周詳的研究去尋找具操作性的方案。

綜合而言，在透過房屋稅稅務政策層面減少囤積房屋增加市場供應上面，我們建議目前先透過廢止現行的《市區房屋稅規章》有關空置房屋不課稅的規定。後續持續觀察市場的趨勢，對拉近出租房和非出租房屋的稅率差距以及開徵房屋空置稅的議題來展開持續的研究。

引介到此為止。

多謝。

主席：多謝司長。

各位議員：

多謝主席。

行政長官要求以緊急程序處理這個法案。有關緊急程序的簡單議決案已經發給各位議員了。

主席：請司長回應。

現在對簡單議決案作一般性討論。

經濟財政司司長梁維特：首先好多謝各位議員，剛才就這個是否需要進行緊急程序表態，希望了解更多的情況。

請梁孫旭議員。

或者我首先想講講，這次來到立法會最主要是有兩個我們期望能夠通過緊急程序去處理的法案。其中一個就是《市區房屋稅規章》以及《取得非首個居住用途不動產的印花稅》的法案。實際上，其實大家都知道在這個處理的樓市等方面具有一定的敏感性。二，我們在討論法案的過程中，對於市場都會有一定的波動或者等等這方面的影響。因此，我們亦都考慮到要處理這一個樓市健康發展，其實單靠一個法案其實是未必可行的。這一次我們將這個《市區房屋稅規章》以及《取得非首個居住用途不動產的印花稅》這兩個法案作為我們整個組合拳也好，又或者是一個組合的政策推動。因此，都希望能夠以這個緊急程序來進行有關的工作。我們亦都希望給到社會一個信息就是特區政府在這一方面對於我們澳門房地產的健康發展的決心，亦都希望能夠盡快將這件事做好。

梁孫旭：多謝主席。

現在目前如果是先討論緊急程序的話，我沒意見。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：我是支持這個緊急法案，我沒意見。

主席：梁安琪議員。

梁安琪：我都是表示支持，不用講了。

主席：高開賢議員。

高開賢：多謝主席。

唔該。

司長、各位官員、各位同事：

主席：沒有議員發表新的意見。

我想了解一下，因為現在提出要進行一個緊急程序，對於這個法案點解需要緊急程序，我希望政府在這方面能夠解釋一下。但是如果從表面上來看，我自己個人，我看不出有這個必要性是要用這個緊急程序處理。一陣間，我希望能夠在進入討論的時間，與梁司長詳細談。我先聽一聽政府在緊急程序方面有甚麼意見？希望先聽聽政府的看法。

採取緊急程序的簡單議決案，按照《議事規則》第 81 條第二款 b 項，要半數以上議員同意。

倘若採取緊急程序的簡單議決案一般性表決不獲通過，則不會進入細則性討論及表決階段。

現在一般性表決採取緊急程序的簡單議決案。付表決沒有議員發表新的意見。

唔該。

採取緊急程序的簡單議決案，按照《議事規則》第 81 條第二款 b 項，要半數以上議員同意。

主席：葉兆佳議員。

倘若採取緊急程序的簡單議決案一般性表決不獲通過，則不會進入細則性討論及表決階段。

葉兆佳：多謝主席。

現在一般性表決採取緊急程序的簡單議決案。付表決沒有議員發表新的意見。

我都是贊同高開賢議員的意見，因為我們今日兩個法案，這個是第一個是關於房屋稅，房屋稅的一個調不調整可能那個緊急性應該對市場上是沒有一個好大的影響，不會因為調整這個房屋稅，調不調整而引起好大的波動。即是這個房屋稅是否需要通過緊急程序？我希望司長方面多點解釋。如果不用這個程序會有甚麼影響呢，在房屋稅這個法案方面？

採取緊急程序的簡單議決案，按照《議事規則》第 81 條第二款 b 項，要半數以上議員同意。

倘若採取緊急程序的簡單議決案一般性表決不獲通過，則不會進入細則性討論及表決階段。

現在一般性表決採取緊急程序的簡單議決案。付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

現在細則性討論採取緊急程序的簡單議決案。細則性共有三條條文，請全體會議一次性審議。請各位議員提出意見。

沒有議員提出意見。現在細則性表決採取緊急程序的簡單議決案。付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

現在一般性討論《修改〈市區房屋稅規章〉》法案。請各位議員發表意見。

主席：梁孫旭議員。

梁孫旭：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

下午好。

關於《修改〈市區房屋稅規章〉》與剛才司長的引介上面，如果從增加持有空置房屋者的成本，或者鼓勵將更加多的空置房屋投入租務市場，以及從行政成本考慮來講，其實我是支持這個法案。但是到底這個作為調控樓市的組合拳的這一個拳，到底能否發揮成效？我覺得是有所不足。因為從現時的這個稅務上面來講，儘管在這個政策實施了，在這個法案通過了之後，其實來講，譬如空置稅可能是不需要去增加成本，到底能不能增加，實際上是鼓勵投放，將他的空置單位投放到租務市場，其實來講還存在另外一個因素。因為其實在 2007 年的時候，政府亦都實施了一個關於房屋稅 3500 元的稅務豁免，當他即使，其實來講他不需要去支付這個費用的時候，其實同時間來講他亦都是能夠享有 3500 元這個稅務優惠，實際上面來講都是覆蓋了，而且從政府幾年前的一個數據，這個享有 3500 元稅務豁免它所包攬的範圍基本上達到八九成。而且大家都知道因為本身出租屋一般都是兩房，房比較細，或者相對價錢比

較，沒有一些豪宅，所以變成其實來講，大部分的可能未必能真正通過這個政策能夠以鼓勵性的措施或者增加了他們的一個成本。而且在引介上面來講，我都想了解清楚在增加房屋收入方面，以 2017 年為例，引介書裏面看得到可以增加澳門幣一千七百五十萬的稅款。我想問下到底這個稅款其實已經是扣減了那個豁免金額還是純粹從數字上面來表達，即是減了那個豁免的金額沒有呢？因此，從整體來講，我覺得如果單從這個拳，我覺得不夠用，所以這次來講政府應該考慮，第一個來講我們既然要鼓勵這個空置單位去出租，能夠從這一個稅務上來講，因為第一個來講，我們增加他的成本。因為其實從我個人理解，當你擁有一套房的的時候，你要自住，而政府當時來講亦都希望能夠減輕我們業主的一個承擔，但是當你擁有兩套甚至三套更加多以上的時候，實際上面來講，這個存在一個囤積的情況。假如你沒辦法增加囤積這些業主的成本的時候，對於我們遏制樓價，其實這個力度還是不足，所以我建議必須要調整現在的那個 3500 元稅務優惠這個條款，而且亦都希望能夠通過譬如當他擁有物業比例，數量越多的時候，這個金額應該是有所體現。

另外來講，從鼓勵的措施，假如你能夠透過，譬如很簡單，假如你想鼓勵空置單位能夠去出租的時候，你可不可以，假如這些真是空置的時候，你能夠出租的時候，從稅務優惠上來講，3500 元是能夠同時享到，當他一加一減的時候發覺假如他出租了而且申報了的時候，原來能夠可以去減少他稅務支出的時候，這個才能夠真真正正鼓勵的作用。

另一方面，關於租務法亦都即將在這個月的月中正式實施了，當中其實由於過去好多業主或者市民都反映，租務市場出現有些亂象導致大家是沒信心去租，沒信心去租給別人。所以來講，到底現時政府關於租賃爭議的仲裁中心到底現在建設的情況到底如何呢？希望有關的政府部門都可以去介紹一下。還有一個情況就是由於這個法案實施了之後，其實來講，會產生幾方面的事情。第一個來講就是關於合約需要透過公證，到底政府在這方面來講，為甚麼我會提這件事？大家覺得與這個法案看似沒甚麼關係。因為本身來講，政府希望透過這個政策鼓勵更多人出租，亦都提供這方面的意見。其實政府能不能夠針對關於合約公證上面來講，能夠提供一些便利的措施，鼓勵更加多的業主可以去出租呢？還有一件事就是今天我打電話去財政局問，現在對於一些出租屋的申報，需要親臨去相關部門做一個登記，到底能不能夠透過電子政務的方法，透過在網上用電子申報來減輕這些行政程序呢？我覺得政府在這方面可以去考慮。

以上是我三點的意見。

多謝。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

司長：

其實司長的引介中好清晰講希望空置的樓宇加稅之後，在市場上多些屋給別人租。司長，我想問下其實你們有沒調查研究過到底點解那些人會空置樓宇呢？他自己不住，他可以租給別人圖利，他又不租給別人，擺在這裏空置的原因是甚麼呢？這個才是關鍵。點解他不拿出來租給別人呢？即是租給別人住，你還要維修保養。你不是白白浪費資源？你如果擺銀行都收息，你擺間屋等它升值啊？因為有好多，我有瞭解過他的屋點解不租呢？他的子女在外國讀書，自己亦都換了屋。確實澳門現在的經濟比回歸前好很多了，好多人手頭上都有錢了，銀行都好多存款，擺在銀行那裏利息那麼低還不如買間屋，確實大有人在。好了，他的子女去了外國讀書，這間屋空了。我們的問題是點解他不租出去呢？這個才是關鍵。所以如果我們想吸引這些人租出去有兩個要點。一，即是話你租出去的時候，現在你每個月你收多少錢租屋你都要交稅，可不可以在這個稅裏面，即是如果出租這間屋，你減稅，這個是一點。其實都不夠，因為剛才我講點解他不租出去呢？你知現在一個單位租出去，舉例兩房平均，都問過一些地產，看在哪個區，平均下來 9000 到 10000，一年能收十來萬。但是現在的一些新樓，接近十年八年的樓，個個都號稱櫥櫃是幾十萬，潔具又不知多少錢。你租出去之後，兩三年收回間屋，你只是換個櫥櫃，那些潔具，如果地板浸濕，還要換地板都收不回這條數。所以這些人就不願意租出去。另外一個最讓人害怕的就是租霸。租間屋出去，現在我手頭上就有三個個案，租得出去收不回來。不單止沒錢收，但是政府視你為已經租了間樓出去，照收你租務稅，但是租霸又不交租給你，講是租霸了，可能鎖了，人都走了，你怎樣去找他呢？怎樣找他談？唯有去法院，去法院要多少年呢？計這條數，如果我的單位拿出去租幾年，子女讀完書返來，我收你那幾十萬，第一，我們的租務法不完善，租霸問題始終到現在都沒解決，我情願不租了，租出去自己煩嗎？是不是？另外一個即是我擺在這裏，他有經濟能力，一聽到租霸問題，這些人住屋之後，你不能夠話你寫了合約寫上去他就會執行，規定他租完了之後，你要恢復原狀，我已經照相留底了，當然不會，是不是？還有建議同步出招，完

善解決有樓住的問題，就是話參考下周邊地區的租務法庭。即是你欠租三個月，執法幫你清場，不需要你業主煩了，這樣好多人會拿出來間屋出來租了。還是我租出去幾年後，我子女讀完書回來，他不肯走，沒屋的時候點算呢？這個才是關鍵，就是租霸問題，即是成本，大家計下經濟成本，我租出去，拿回來。我得不償失，還要打官司，還要在自己子女回來時，要去外面租屋來住，因為間屋打官司，當然是不租了，都不可以收很多錢去租。我們調查研究就是這樣了，希望不對的就指正了，我希望政府去查，點解要空置樓宇，這些人的動機到底為甚麼空置？樓亦都我們在炒，就沒理由空置了。聽我講完下面，澳門的市場，現時就是我們要來炒的，點解呢？回歸前沒這個現象，那些人是住的，大家接不接受都好，但是現在習主席英明，話給大家聽遏制樓市，樓是用來住的，不是用來炒的，所以政府出招配合是對的，即是跟大家講樓市用來住的，不是用來炒的。但是你怎樣認為都好，事實，如果不是因為有炒樓的市場，政府都不用出招，是不是？大家如果做鴛鴦，不認同這個是事實，無話可說了。確實鄰近地區和澳門存在樓是用來炒的，不是用來住的這種亂象，所以政府就出招。如果大家不認同，亦都不用議論了。沒有炒作，正常的經濟規律，有錢買樓住，沒錢租樓住，再沒錢就回到回歸前那樣，一家人住少點。但現實不是這樣，所以租霸問題，希望政府跨部門去關心下。這個如果你做組合拳，加上解決租霸問題，市場上一定多點樓拿出來租，包括鋪位，甚麼都是，以及租金還會降下來，因為多出來，以及我不用擔心去預備些費用去打官司，所以租金會便宜點，我覺得租務法庭這個制度值得參考。

唔該。

主席：何潤生議員。

何潤生：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

看今次政府送上來的出招去穩定私人樓市的做法，我們可以回顧一點點歷史的情況。其實行政長官在去年 12 月中在北京期間就澳門樓市主動做了一個表態。對於澳門的樓市，亦都是感覺到高的，私人樓的房地產市場樓價，亦都帶出信息會在短期之內推出一些樓控的措施讓我們樓市健康平穩地發展，並且亦都帶出了會與司長你從一個稅務、按揭這些方面去著手，並且亦都講到短期內就會出招。司長亦都好快，去年的 12 月 20 號亦都講過，要樓市健康發展，就必須要組合拳。剛才司

長引介都講得好清楚，點解要行緊急程序，剛才我們議員亦都表態了，是贊成的，這個組合拳剛才司長亦都講了，現在我們討論這個法案是屬於《市區房屋稅的規章》，只是其中的一個部分。當然這個組合拳應該有另外一個法案，我們繼續討論，我現在想就組合拳裏面其中的一項，比較簡單點的。點解呢？剛才同事都講了，這個其實在引介裏面都講得好清楚的，涉及的出租的一些房屋的空置量只有 2015 間。從你附給我們的那個表，其實我們全澳門的空置單位的數量總數去到 12497 間，大家一看，大話怕計數，看數字對比，我們可以講一目了然，其實這次《市區房屋稅規章》可以話，相對來講是比較簡單，但是看上來效力就應該不會好大。從這個數字可以看到，其實點解，剛才有同事都講點解有這麼大量的房屋是處於一個空置的狀態呢？我想作為政府這次亦都好清晰，點樣帶出我們的空置單位，使到去活躍我們的租務市場，使到有更加多這些單位的資源能夠給到這些有住屋需要的市民，這些我想政府都好清晰的這方面。但是這次這個做法似乎太輕而且簡單，但是亦都想問一問司長，你裏面亦都有提到的，除了這一個之外，你是有第三步走，剛才都介紹了，第一步就是現在所講，將一些我們簡單的，看一下，你剛才才講到現在我們空置的作為徵收一個稅項。

第二部要做甚麼呢？就是話對於我們現在的，由於我們要鼓勵出租，在鼓勵出租那方面，現在我們收 10%，司長亦都講了，將來會不會為了鼓勵這個出租市場，這方面將來會不會降低這個百分比，從而亦都鼓勵一些有單位出租的市民？這個我想問一問司長，現在你這個進度會是怎樣？

第三步就是話對於徵收空置稅，剛才我都講了，這個數字相差這麼遠，這麼大量空置，我們點樣能夠使更多單位去騰出這個市場呢？亦都想問一問司長在未來徵收空置稅這方面，你的想法是怎樣？因為你只是講有一個研究，其實這個研究有沒有一個時間呢？點樣去處理呢？因為作為如果這一次通過的這個去活躍租務市場方面，是要通過多方面的措施才能達到一個效果。想問一問司長在這一方面的一些情況。

好，唔該。

主席：梁安琪議員。

梁安琪：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

法案通過建議廢除空置房屋不予課稅的規定，當然是希望幫助提升租務市場上的供應量，減少房屋空置情況，營造健康的房地產市場的交易環境。剛才我都是表示支持的，對於這個法案。但是點解本澳有這麼多的空置單位？究其原因，剛才我們麥議員都講得好激動，其實關鍵我都是再想跟進這件事，就是租霸的問題其實是一個關鍵的因素。房屋的空置的確是一種社會資源的浪費。但是回望過去有關租賃糾紛的個案當中涉及租霸的問題，是難以杜絕的，令到好多業主都是倍感困擾，而現在現行的法律制度是無法有效的保護業主的權益。業主遇到租霸的問題的時候，就面臨漫長而且繁複的法律程序，亦都令到業主的財產蒙受損失，精神亦都備受煎熬。在這種情況下，真是有部分業主寧願空置房屋亦都不會對外出租，亦都是他們在找他們的租客，因為怕了那些租霸，就是擔心遇上租霸都是得不償失，這樣就無形中減少了房屋的供應，最終亦都阻礙了租賃市場的健康發展。亦都希望我們政府在這方面實事求是，將四千幾個到底是，兩千幾個租不到的、空置的，是不是有租霸的問題令到他們這樣呢？特別早前講的叫做非法旅館，就更加大問題了。現在當局雖然希望通過頒佈這個法案是加大房屋空置的成本，促使其將空置房屋投入租務市場。但若不從根源上解決問題，最終法案的成效亦都可能達致，無預期的目標，政府應該先完善租賃市場，切實保障承租人和出租人雙方的合法利益，並檢視訴訟程序的效率，積極引入並完善的執法執行機制，有效解決相應的租賃糾紛，進而維護市場的秩序。相信如果妥善解決租霸的問題，杜絕租霸的現象，將會進一步鼓勵到業主將空置的單位盡快放租，增加房屋的市場供應，從而進一步促進租賃市場的健康發展。

多謝。

主席：葉兆佳議員。

葉兆佳：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

一直以來對政府調控樓市，解決居民居住問題的努力，應該是值得肯定和讚賞的，做了很多的努力。在過往的措施，可能在需求側的改革會多點，這次的措施我覺得大致上都是合理的，供給側的改革。在供給的方面去考慮怎樣增加供應量，這個當然是一個努力的方向，今次只是一個小小稅務的改變，所以話樓宇的供應其實是怎樣令他增加是解決問題的，一個治本問題，所以今次的方向從供給側去進行一些措施我覺得都是可取的。但是在稅那方面，我們是採取一個約束性，即是話你不

出租，我就給你加稅。點樣鼓勵他們出租的措施就比較少，當然大家有同事都提到我出租可以不交稅、交少點稅。其實是從約束他是有了，措施有了，但是點樣鼓勵他出租的措施只是從稅上面考慮，稅務的優惠是沒有鼓勵他出租，剛才同事提到好多出租時遇到的難題，政府沒去幫大家想辦法解決？包括出租困難、租霸等好多影響到供給的問題，其實一直以來都是提，但是一直以來都沒有解決的良方，所以令到大家都不肯去出租，可能最後的結果就是最後通過了，我是交稅交多點，但都是不會出租。其實政府就是收多點稅，效果，就不見具體的效果，擔心出現這樣的一個結果，這方面亦都請政府部門同事關注供給方面的一些解決的問題。另外就是話司長引介的時候，特別強調了那些是住宅，即是想大家多些住宅拿出來租，但是改這個房屋稅，其實包括非住宅一起都改了，這樣就影響了一些本來商業樓宇的出租經營的人，本來不需要，在未出租前，他單位是可以申請不需要交房屋稅，但是這次為瞭解決住宅的供應，連他都要一起交稅，這個是不是應該區別對待呢？如果我們針對的是住宅的供應，想多點，你空置，你要交稅，有個交約束性給你，但是一刀切下來連其它本來經營商業樓宇營運的一些物業商，都是出租，可能未必每日都能出租，現在出租不了的時候申請我現在空置，暫時不需要交房屋稅，出租之後又去報出租，這個都是正常經營，今天因為這件事情，可以叫做殃及池魚，大家要交稅，這個問題在這裏是不是可以分開對待呢？這方面亦都是，因為從立法的原意，其實從司長的引介都是想住宅這方面的問題，不是其它方面的問題，我們過往的措施其實都是分開，針對住宅的為主，都有些針對其它物業類型，但是對於房屋稅來講，確實是對於正常經營的一些商業樓宇出租的業主都要突然間受這個影響，我覺得他們應該是比較無辜。所以我們在，如果我們立法的原意只是針對住宅的話，在下面的討論是不是應該將裏面有個區別？

這個是我的意見。

多謝主席。

主席：林玉鳳議員。

林玉鳳：主席、司長、各位官員：

我是贊成這個法案的。但是我亦都必須要指出，正如剛才有同事所講，今天的法案就算我將其視為一個另類的空置稅，其實它所產生的效用相對一定是比較輕微，因為最終根據政府提供的資料可能會影響到兩千幾個單位。實際上我們知道已累積的空置單位是有一萬兩千幾個。

但是我會提出一件事就是其實如果我們真是要通過空置稅這種稅務的方法去做到有效打擊囤積，環顧各國都有很多措施他們已經正在做。如果大家 Google 一下就會發覺過去一兩年其實歐洲很多個國家，亞洲很多個國家都有推出空置稅和累進稅，因為大家都面臨緊一個好嚴重的樓市泡沫問題，在這裏想指出幾個數據就希望政府可以參考，陣間回應一下，因為其實我們看有個國際標準就是講如果樓宇的空置單位低於 5% 叫做一個正常的水平，高過 5% 就應該考慮空置稅。看澳門的樓宇空置率，除了我找到最早是 2004 年的數據，就是 11% 的空置率，從 2005 年到現在，過去 12 年其實一路都是超過 5%。其實如果我們用一個國際標準來看的話，我們已經達到一個可以去考慮徵收空置稅的比例，不過我們沒去到危險階段，危險階段就是超過 10%，但是我們已經進入了。我很希望特區政府，因為剛才司長都有講，其實已經在做一些研究。對於研究我亦都是有些建議，我那日和梁孫旭議員剛才提的類似，因為其實政府已經走了很多年惠民的措施，就是每年房屋稅有個 3500 元的扣減。而同一時間，我們想做一個叫做智慧城市，我們其實應該有很多的手段，可以首先做到一件事就是智慧化處理居民擁有樓宇的數據。我們能不能夠嘗試要求居民，如果要得到 3500 元房屋稅扣減的時候，要求他先做一個自行申報。因為我們看好多國家，如果他沒有一個比較完整的居民擁有樓宇的數據的話，的而且確是比較難去徵收這個空置稅，這個亦都是澳門現在面對的一個困難。但是我們看做得比較好的，譬如英國，在每一個人去買樓的時候，他就已經講明，到底他買的是自住的第一個單位還是第二個單位，那個是主要的居所，那個不是主要的居所，他有大量這樣的數據，所以他們開徵空置稅的時候就非常之容易。而一些新的國家剛剛開始徵這一類稅，很多時候都會採取一種自願申報的制度，這一種自願申報制度其實我覺得為了令到這個自願申報是有一個我們叫做誘因，其實是不是能夠結合我們叫做惠民措施去作一個考慮呢？如果我們能做到這些，我亦都相信特區政府是比較容易去掌握到究竟我們非居民自住的空置有多少，從而去做一個決定。當然我們都知道澳門有很多，我們不是很知道那些樓宇空置的原因，真是要徵收空置稅的時候，好多方向我們是需要考慮，亦都想提出一件事就是因為其實現在大家在澳門都知道，我們的私人樓宇已經是不可負擔了。但是講到不可負擔的程度，我都有幾個數據，就看政府有沒有？因為我在統計局裏面，整日都上去查找一個數據，叫做樓宇成交的中位數，不是平均數，點解是中位數不是平均數呢？我們看到很多國際指標，測量一個地方的樓價是不是可負擔水平的時候，他們用的就是中位數，而不是平均數。如果大家，在座有些同事都會熟悉中位數和平均數之間的差異，得到的中位數其實比較容易將澳門的樓價擺進去一個

叫做國際的公式裏面，就會知道究竟現在我們有多麼脫離，澳門樓價有多麼脫離居民負擔能力，其實我們沒這一類的數據，所以坦白講我覺得要做一個空置稅，到底徵那個空置稅的稅率要幾大或者幾重才有效打擊到這個囤積的樓宇呢？其實我們現在是沒底的，因為我們對一個泡沫化或者真正講這個樓價泡沫化的程度的數據，其實我們是不足夠的。如果有了一個樓宇成交價的中位數，對我們是相當之有用的。亦都希望特區政府部門是否可以講下，其實我們有沒有這類數據或者將來在一個統計方面可不可以有這類數據的提供呢？

最後，我想提就是希望特區政府在繼續研究那個空置稅的時候，亦都是同時考慮空置稅如果它能夠同這個累進稅做一個如大家所講的組合拳，結合一起才有可能達到最大的效果打擊到囤積的行為。

唔該。

主席：崔世平議員。

崔世平：多謝主席。

司長：

在這個問題上，我覺得廢止現在的《市區房屋稅規章》裏面的有關空置房屋不課稅的規定，我覺得是值得肯定的。因為這個都是行前一步的動作，但是在這裏我覺得有點數據希望司長可以提供。剛才講到我們有 12497 個空置單位，佔空置率的 5.71%，但是裏面的數據具體的我希望可以進一步提供得到，就是外地置業和本地置業人的比例情況是點樣？這樣會給我們一個更清晰的關於這個空置情況究竟源頭在哪裏？因為知道源頭可能比較容易處理。另外一個可能需要政府內部去查找一下就是究竟這些空置單位的位置在哪裏？因為其實你看到澳門的發展是非常快，你看到舊區一直從舊區重整到現在的都市更新，其實都困擾了好多單位，舊區裏面的單位，市民經濟上去了，他會去新區那裏買個單位，所以變作舊樓換新樓的情況就出現了。但是他可能因為舊樓的情況不是太理想，所以可能沒來得及處理，因為他的壓力不是很大。這一部分相信如果有數據真是幫助我們解決這個空置單位，其實市民換了樓，沒處理，還是怎樣？這些數據其實對我們以後研究有幫助，希望可以提供。

第二部分就是鼓勵出租的措施，其實剛才都有好多同事講關於租霸的問題。的而且確，其實就是話上一個立法年度，租

務法的修改，其實本來已經想解決租霸的問題，但是好可惜，當時行了一小步，沒真正解決到這個東西，反而推出一個調解仲裁的機制，這個意向是好的，因為能夠凡事盡心處理，大家協調處理到是最理想。但是萬一，如果真是處理不到或者租霸在他的行為上他不肯配合的時候，究竟我們有甚麼選擇呢？這部分希望司長，會不會與我們探討下今後甚麼時候會加大力度來到讓大家知道其實政府有決心去解決租霸的問題？可不可以研究下專責租務法庭的可行性？因為其實好多時候租霸知道他走著法律的空子，知道你走整個程序相當的時間，而且費時失事，令到好多人卻步。但是如果我們能夠提供相當的便利、簡化手續的時候，可能追究租霸的情況得到改善的時候，這些租霸本身亦都知道他的犯罪成本或者阻擾成本對他來講是加大了的時候，相信他會更合作。這部分希望司長看下有沒有一個可能性的研究，看一看實際是不是可行？另外，我亦都建議，我聽司長講到希望逐步將出租樓宇的稅金和私人自己住的稅金能夠拉近，這部分其實我覺得可以話再大膽行前多一步，將出租的收入結合到他個人的所得稅裏面。因為其實這個已經是世界好多地方都有這個做法，其實整體的收入不單止你人工的收入，其實租金的收入都是你收入的一部分。而且好多時，除了現在的房屋越來越貴，好多時，人在買樓或者出租的時候，因為其實現在我們租不是話不可以租自己的部分，你可以租房給別人，這一個都是得到稅務的減免。在租的過程之中，其實沒辦法體現得到在稅金上怎樣可以結合到他供樓？因為有些人供樓，他的供款其實稅金根本都未必夠補，但是你還要他給 10% 的所得稅，於是他的壓力又加大了。這些其實我覺得就是從整體增加它的時代性、系統性將稅制、稅基能夠更有效的結合，令到大家看到他的收入不是只靠人工那份，而是話他其他的收入都可以做為整體收入來考慮，是不是會更加公平，促進大家對這個稅和租等等的一些收入，可以更加正視一下這個問題，亦都借此機會能夠促進更多人將他空置的地方能夠出租出來？這幾點希望司長能夠給點啟示給我們。

唔該。

主席：鄭安庭議員。

鄭安庭：多謝主席，多謝司長。

各位同事：

都是講這份法案，其實本人都是贊成的。但是贊成這份法案之餘，但是我看到好多數字，現在政府都有一些數字，有一

萬二千幾個單位是空置的。這一萬二千幾個單位其實現在有這樣的數字，我想政府都要做一個分析，如果推出這個法案之後。我們幾時要檢討一下，究竟這一萬幾個單位在我們推出這個法案之後，有幾多個真是出租了，騰返出來了呢？在這裏因為現在我們看到公屋、社屋、包括私人樓宇，其實供應都欠缺，現在有這一萬幾個，我們政府其實有甚麼政策？除了這些類似辣招的政策，其實有甚麼政策令到這一萬幾個可以盡快騰出市場出租，令到市民解決一些居住的問題呢？另外一方面，如果這些騰出來出租，剛才議員都有講過，包括一些租霸的問題，現在其實真是好漫長，又無租收，又進不了屋，又要打官司，這間屋的東西就這樣爛緊，跟著又要交 10% 的稅。其實是幾重打擊，令到居民，其實對於是不是因為這一萬多個單位涉及到這樣租霸的問題或者是驚租霸的問題而衍生他沒租出去。我想現在有一萬二千幾個單位，其實是不是更加推出一些措施令到他們可以更加快，你驚租霸，我們是不是設立租務法庭，是不是簡化程序？如何做得更加好點？我想這方面政府要跟進後面的工作，我想更加重要，因為今日兩份法案其實都是關乎租金貴、樓價貴、樓供應少。其實一萬二千幾個在這裏我們怎樣促進呢？我想都是一個好關鍵的議題。另外一方面，司長都有提過關於這個空置稅和出租這個稅率幾時提交，我想司長有沒有一個時間表令到出租房屋這 10% 的稅是不是可以有一個時間給出來，可能我們可以多久能降低，令到這些出租的樓宇他們的壓力都減小？

唔該。

主席：高開賢議員。

高開賢：多謝主席。

司長、各位同事：

我不反對這個法案提出。確實正如剛才大家同事所講，政府提出這一個亦都可以話是出於好意，希望可以一個方面減低政府本身的行政成本，而另一方面來講，亦都希望能夠促進這個租務市場，同時亦都希望減少囤積。初衷我覺得這個是好的，但是正如剛才大家同事亦都提出了不少各個方面的意見。換句話來講，我覺得是否，第一，這一個案對現時的樓價或者樓市方面，我不覺得它會，如果不採取剛才的緊急程序已經通過了來到處理的話，我不覺得他會對我們的樓市會有甚麼大的影響。而另一個方面來講，我覺得還可以交到小組裏面，只是唯一一條條文裏面，再可以做得好一點，包括剛才大家提到各個方面的意見，譬如對一些租務市場方面的鼓勵措

施，點樣可以鼓勵到空置的樓宇它能夠出租到？正如政府本身提出的鼓勵他們能夠拿出來，去活躍這個租務市場。在這方面的鼓勵措施可以做得好一點，我覺得在這方面的工作可以多方面考慮，深入去研究，再進一步將它做出一些改善。所以我們反對，剛才就不好用這個緊急程序，希望做得好一點，交到小組裏面進一步處理。但是從總體上面來講，因為已經過了，我想政府接下來還會有其它的組合的方式來到作出相應的處理，我亦都希望政府能夠多點考慮今日同事所提出來各方面的意見，能夠真正鼓勵到租務市場可以活躍，有更多的鼓勵措施。

多謝。

主席：高天賜議員。

高天賜：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

對於今次政府提出的方案，本人是想發表兩點意見。

首先這個法案對於有關澳門現時嚴重缺乏房屋的問題，大前提是供應量少，導致到今時今日房屋的嚴重缺乏。這個問題是跨司的責任，如果我們不去面對這個核心的問題，不久將來這些措施過了之後，一年或者多小小，司長又會來立法會，再想另外一些措施。所以我覺得過去 18 年回歸至今，政府是極少推出有關的競投土地來去快速應變澳門市民的訴求，尤其是那個行政程序各方面的事需要快，對於現在的核心問題，今次我們的一般性和緊急程序還有去投票這個法案，有關的核心問題，這個關鍵就是這一萬兩千四百幾個空置的單位，司長你對於點樣可以有把握吸引他們供應這個市場，令到澳門市民受惠呢？這個是核心的問題。司長，首先我需要申報我自己的利益，我一個單位，兩個車位，我覺得關於出租，你收 10%，我覺得應該可以豁免的。因為現時來講，過去我們回歸，特區政府對於微企輔助得好好，包括豁免每年有關的牌照、有關的招牌等等，都已經豁免了好多。點解政府需要繼續收你出租的 10% 呢？這個司長大膽去想，會不會幫助到這一萬兩千多個單位，其實這一萬兩千多個單位如果你看，司長你其實都暗示，由 2008 年，所以她才給數據給我們，2008，2009，2010，2011、12、13、14、15、16、17，來來回回都是一萬幾個，最高峰就是 2013 年有一萬六千九百幾個單位是空置的，所以司長，除了今次通過了之後，你有甚麼措施令到這一萬兩千多個單是可以流入到市場？這個是好緊

要。一萬兩千多個單，我覺得，我自己的意見是好高的數字，這個數字是非常之高的。所以這個是我想講的第一個問題。

第二個問題，對於剛才有些同事都講到關於囤積。囤積這個問題，其實空置的單位有好多個原因，有些人有三個單位，他未必想出租，他有可能一間屋來住，另外一間屋，因為他是藝術家，他要畫畫，藝術要整間屋，有些人整個屋都是某個牌子汽水，整個屋都是，我認識的有些人都是這樣的。所以我覺得你去打擊這些這樣的所謂幾個單位，去加重那個稅，不是一個辦法，反而你吸引他們流出來更加好。所以我覺得你應該大膽免了這個稅，反而效果更好，因為我不知道你有甚麼措施真是，明年如果司長你再來，這一萬二千四百九十七個單位，在 2017 年，這裏沒有 2017 年的數字對吧？2018、2019 會不會繼續是一萬兩千幾呢？如果仍然徘徊在一萬兩千幾，即是這些措施都是未必得到我們想要的效果。暫時我想聽司長對於這個問題你有點樣的看法？OK。

唔該你。

主席：吳國昌議員。

吳國昌：今日這兩個法案都應該是所謂的組合拳，是相關的，所以大家對於我們環境的界定其實兩個法案都是同樣適用。當然我理解就是行政長官從內地回來之後話要採取些辣招，其中一個針對點就是我們的樓價本身是，客觀判斷認為是遠遠超過了合理的水平，在這樣的情況下，政府需要用各種方式包括幹預市場等等方式來到希望將樓價盡可能推到一個合理的水平。在這樣的情況之下，對於環境的理解就相當重要，就是點樣可以對症下藥？我的問題就是剛才一連串的辯論，我覺得有一個危險的傾向，就是將空置樓字的主要成因推落到租霸身上。因為大家驚租霸，所以小業主不夠膽將樓推出來，所以萬幾個單位都因此空置。我覺得基本上是有不同層面的空置出現，不單純是因為有部分人有租霸的這樣的經驗，租不到這麼簡單。驚租霸的其實都是些小業主，手上得兩個單位或三個單位來到靠收租搵食，突然間遇到些惡人，的確是有這樣的情況，全世界都有，澳門亦都未能夠很順利全部處理這些事情。但是這個我恐怕佔空置樓字極少的部分、很少的部分。有相當一部分，我如果分開兩個層面，一個就是小業主的空置樓字，一個就是發展商的空置樓字。點解是發展商的空置樓字呢？主要的原因就是我們過去以我們澳門特區的歷史經驗就是接近四百次的批地，只有三次公開競拍，全部都是免公開競投，用低的溢價金賤價批地，批所有的地給別人，發展商拿了

好多地。當然是親疏有別，有能力拿好多地的發展商，拿到一個甚麼極端的情況呢？拿到後期，政府想找地方起公共房屋的時候都發覺搵不到地，政府自己搵不到地，原來些地都批給他們。在這樣一個情況之下，這些發展商就拿了地，但只是擇肥而食，將供應量減到好低，只是起一部分的地盤，另外大部分地盤一路閒置，閒置十幾二十年搞到現在出現了《土地法》，接著又話收回閒置土地這個問題。在這樣的情況之下，刻意來到群起佔地，同時故意壓低供應量，只是擇肥而食，起少量的樓宇，而這些少量的樓宇就包裝成豪宅，要賣貴價。同時因為賤價批地的原因，成本是好低的。成本太低的時候，這些發展商他只要將手上的股權賣 20% 出去，地價全賺回來，連建築費都賺了。差不多不用向銀行借錢都可以起得到樓，是這麼厲害，去到這樣的情況之下，當他起成些豪宅之後，賣出去他又不會急，如果港澳兩地比較，香港那些地產霸權，起完樓之後急著推全部的樓出去盡量賣從而回本，但是澳門就不是，他起了之後，他不急著賣完，得閒賣一間，一年賣幾件都無所謂，淨賺的。根本那些資金成本是非常之低的情況之下完成了托市，一直托著價托市，其實近年澳門樓宇成交量不高的，是跌返入低潮，但是這個市依然可以托住，在那裏托著價。現在澳門來講就不是話炒高了，現在不是在炒而炒高了樓價，而是話根本是托著價，壓低這麼低的供應量，就擇肥而食起了高樓去托著價，有一部分賣出去就賺錢，淨賺，個個一千萬的單位當然賺。暫時賣不出去就先放在那裏。自己發展商或者發展商集團下面的中介公司 hold 那些樓，一直繼續空置下去慢慢等著來賣，所以不一定全部怕租霸，怕租霸是些小業主。小業主只得一、兩個、三個單位，可能有一兩個怕租霸都不定，但是這個只是少量。另外一個層面就是發展商手下一路流轉的，擇肥而食，慢慢賣都不遲，托著價的這些空置樓宇是另外一個層面存在澳門的問題。無論如何，這個第一個法案我覺得方向都是正確的，無理由我們要動這些空置樓宇，令到他不需要繳稅，這個已經與現在我們澳門特區社會的需求是根本完全脫節的。在這方面，將它修正，空置樓宇應該收稅，至於將來再進一步如何處理？我希望特區政府就審慎考慮清楚實際上出招。因為在世界各地對付空置樓宇有不同的方式，溫和的方式就是與出租的樓宇差不多算數，總之不好歧視就行了，可以是這樣，但是這樣的後果就是解決不到問題，即是令到樓價因為你這招影響來解決問題，亦都不會令到樓宇的供應量突然間因為你這樣推出來而多了好多，是不會的。是一個好溫和，不過是合理，溫和得來又合理，但是效果不高的方案。但是要講好辣的收空置，對付空置樓宇的方案在世界各地有不同，但問題是你是否真的出辣招呢？例如德國，如果長年空置樓宇，政府就將你充公收返，收回的空置樓宇，然後由政府出租給別人都

行，是這樣，如果這樣就無論你發展商將手上的空置樓宇，長年一路空置的樓宇收翻上去用了他，但是是不是出到這樣的辣招呢？如果真是出這樣的辣招，當然一定引起鬥爭，亦都會引起上有政策，下有對策。有資源有能力的發展商手上有一百個單位，你話收空置稅，交小小給你沒所謂，但是你話要收翻層樓，我就要想對策，我手下每個夥計每人幫我租一個單位，全部租出去。這樣就不空置了。不過你租個單位沒鑰匙，你進不去，還是自己用，等等各種方式想對策，上有政策對付你，變成那些沒有能力與政府上有政策下有對策想對策那些無辜者，那些是真正租不出去的小業主，讓你收返層樓還不出來與你搏命。變成出現的結果就是發展商在後面，但是那些受到惡招逼害得好緊要的小業主就出來街頭與你抗爭，類似海一居事件一樣，推一些無辜者出來抗爭。即是話如果你真是出惡招來對付空置單位，是利有弊。有利地方的方向是正確的，為了公眾利益，但是弊的地方就是的確會引起各種利益鬥爭，而且各種很奇異的後果會產生。但是無論如何，我只是點出這個環境，至於這個法案本身到改變的程度其實是極度溫和的改變，所以我個人是支持這個法案。

多謝。

主席：請梁司長回應。

經濟財政司司長梁維特：好多謝剛才有 11 位議員做了一些問題，又或者希望要瞭解我們的政策。

或者首先我想從我們的一個經財司的範疇裏面能夠去處理一些工作以及我們一些政策的考慮，非常贊成，大家都知道影響我們的樓市健康發展，其實有綜合因素，其中一個因素就是供應，另外亦都可能因為社會對經濟發展的一些期望，又或者供樓的能力，包括例如那個息率向上與否等等綜合因素的影響。我們今日講這個《市區房屋稅規章》就試圖嘗試在經財司範疇下，我們有甚麼能夠提供到或者提高到一些供應，正如大家看到，其實過往來講我們對於一些經過了放租過程之後未能租出然後向財政局申請，跟著財政局稽查認定他是空置房的這些房屋，我們會對他進行房屋稅的豁免。但是朝著，大家都瞭解到希望鼓勵更多的供應出現的時候。因此我們覺得既然納稅是每一個社會公民的責任和義務，因此我們希望能夠將這個過往的豁免是取消，讓他們恢復一個正常的納稅的義務，以便同一時間能夠提供更多的單位出來。實際上其實講緊我們現在剛才我們報告就話我們 2015 個單位裏面，事實上與我們現在透過統計局推算的一萬兩千幾個單位其實是有差異。但是我想講講這個一萬兩千幾個估算其實我們是透過統計局的一個估算。他

並非將全澳門所有每個單位個個人屋檢查、調查然後認定到他是空置，因為實際上，這個空置的定義在法律上沒有。我們好難，包括剛才高天賜議員舉一個例子就是可能擺好多汽水在這裏，或者我去畫畫。到底是否空置呢？有些人擺些衫在裏面，因為我家裏不夠大，我要買多個地方去擺衫，各種情況是否訂定為空置呢？所以空置這方面的定義，令到我們在這個空置稅，剛才所講，我們點解要用這麼多時間去研究其他地區他採取這個空置稅的時候呢？他要解決了甚麼問題？有甚麼法律基礎和支撐去讓他們去行這個空置稅？但是亦都必須承認剛才我們正在討論的《市區房屋稅規章》過往的豁免納稅現在取消，其實是不完全能夠將剛才所講的一萬兩千多個單位完全釋放去市場，其實還有些事要去做。有事要做的就是我們要提供一些誘因，就如剛才我們所講的介紹，是否可以將出租的房屋和不出租的房屋稅差逐步拉近？大家亦都知道作為我們的稅務部門其實他都有合理性，因為他具備一個房屋他出租時他確實有入息進入，有入息進入的情形之下，如果將，大家簡單化，我們與他一樣，變成有入息和沒入息一樣待遇的時候，作為一個永久的稅務政策，是否在稅務理論上面成立？其實我們需要推敲。我們是否可以在來緊的這段時間推出一些嘗試，例如先用一個我們每年度的預算案，我們的預算案可能有一些稅務的減免，利用一個預算案這樣的形式，下一年的預算案我們的稅務減免裏面可以將有關的出租屋的房屋稅，將稅率相對拉近點，然後看一看我們能夠透過這個鼓勵政策也好或者誘因也好，有沒有辦法讓到更多的房屋是能夠出租？這個是我們在經財司範疇可以去做的工作，亦都非常贊成，大家談及到其實令到樓宇空置是不是除了稅務的問題之外，可能還牽涉到各家各戶都有不同的理由、不同的原因會令到空置，包括大家談及到可能，舉個例子，可能他本身有租霸或者租務法庭未完善等等這些情況，我完全贊成需要透過跨司去進行溝通，我亦都會將大家剛才給的意見，特別是有關租務法的完善、租霸的情況和租務法庭的建立等等，我們會透過，例如我們盡快讓行政法務司這方面的法務部門去掌握這方面的情況，讓他們可以理解到正如大家所講的，提供供應其實除了組合拳的組織內容之外，其實都需要跨司合作。在這一方面，我們點樣透過跨司去做好這方面的工作呢？我們會去做的。另外我都想講一講大家關心的 3500 元這個扣減，剛才包括梁孫旭議員和其他議員都有提到這個問題，我們都留意到這個情況，即是話每年度我們在預算裏面我們都提到 3500 元，一間又 3500，十間又 3500，二十間又 3500，是不是個個都是這樣呢？這方面我們是不是都是這麼簡單全部都是 3500 呢？將來我們是否需要檢討呢？其實都是與我們的宗旨符合，即是話點樣能夠提供更多的誘因或者等等的政策令到我們更多的朋友願意將他們的房屋拿出來提供到租務市

場？我們亦都會不斷考慮大家社會不同意見，作出我們的政策的跟進和研究。有關於葉兆佳議員提及的，其實我們都講緊那個 2015，當然，這個法律其實不只是包括這個住宅，其實還包括工廠大廈，包括寫字樓，鋪位都會有。在同一時間正如我們所講其實納稅是每一個公民的義務，當他擁有一個有關這方面的物業的時候，其實他亦都需要繳納這個房屋稅。同一時間我們亦都講給大家聽我們有 3500 元澳門元的扣減。其實這個扣減，搵同事計算出數來大概每個月租金是五千四百元，如果你的租金是五千四百元以上的業主才需要繳納這個房屋稅，但是我們都會不斷聆聽社會意見，對於剛才所講的 3500 元我們處理方式是怎樣？我們會繼續去進行。

如果需要去瞭解更多的供應量等等方面，今天我們都有工務局的同事在這裏，他亦都可以向大家簡單介紹下房屋局的供應量，讓大家掌握這個情況。如果主席有需要和允許的話。

土地工務運輸局代局長劉振滄：我在這裏補充少少的資料。

在現在最新的數據，其實在私樓方面，其實根據工務局的數據，在發出了准照的項目大約有 4 個，可以提供的單位有 351 個，在一些已建成、正在驗收樓宇有 18 個項目，可以提供的單位有 1295 個；在一些建設中沒進行驗收的樓宇總共是 76 個項目，可以提供的單位是 9324 個；而在設計階段的項目是有 200 個，提供的單位有 20529 個。總的來講，即是我們現在手上的數據是包括一些在建中和設計中的項目差不多有 300 個項目，可以提供的單位數目總共差不多是 31000 個，這個數據其實在我們工務局的網頁上都有公佈出來。另外，根據房屋局提供的資料，現有的公屋總數是 46000 個，其中包括了 13000 個社屋單位，33000 個經屋單位的，總數是 46000 個單位。至於公共房屋中長期的供應是包括日暉、青濤、快盈和青洲坊總共可以提供 3500 個單位，至於臺山中街和望廈二期大概可以提供 1300 個單位。而我們的新城 A 區可以提供大概 28000 個單位，氹仔偉龍大概提供 6500 個單位，在慕拉士發電廠提供 1500 個單位，所以總的來講，中長期提供的單位總共大約是 41000 個單位。

我補充就是這麼多。

經濟財政司司長梁維特：主席：

亦都有些議員提出的情況我沒有完全回覆完，包括林玉鳳議員提及到樓價中位數的問題，我回去與統計局研究下在技術

方面怎樣去處理這件事，以便能夠做一些國際上的比較。

另外崔世平議員提及到可不可以將出租的收入加入到個人所得稅裏面，我已經要求了財政局的局長做出這方面的研究，這方面我們可以做點甚麼？另外，鄭安庭議員提到我們不會追踪成效，一定會的，實際上我們剛才所講的分步走，其實我們都會因應每一個措施出現了之後，落實了之後，我們的社會變化情況是作有關的跟踪。

唔該。

主席：高天賜議員。

高天賜：多謝主席。

司長、官員：

首先司長，多謝你的回覆。

關於你開場白的時候講到關於空置的單位，的確是一個複雜的問題，我們有沒有辦法去簡化它？因為澳門很多年輕人包括一些成功人士存到錢買了幾個單位，買了三個、四個、五個單位，他是其中一個入息。出租好過打工，或者好過你去做生意，沒有那麼大的風險，這個是事實，是一種非常重要的入息。無論出租那個還是受惠有得租那個，對雙方來講都是一件好事，因為他有得住，他又有入息。點解在特區政策裏面扶持微企不可以體諒這一班人呢？所以剛才我講那樣不是為我自己，你明不明白？這個是事實，事實上有這個問題出現。澳門兩大僱主，一個是政府，另外一個就是博企，這個是事實，其實各行是好狹窄的。無論我們特區政府鼓勵他們出外，無論在內地，無論在外國，都是好難去成功做到一些成功的生意，大家有目共睹，這麼多年，不是幾多。點解我們在這一方面，我聽到司長在開場白的時候，大家都感覺到複雜這些東西，點解還要收他的呢？可不可以一年這樣豁免他的租金的稅？這個是可以考慮的，你會不會令到這個庫房受到好大的打擊呢？又不是，但是事實上這麼多年，特區政府是失敗，令到一些空置的單位不可以流入市場，這個是事實。你真是要想一想辦法，再拖下去，都不知怎樣講？有句說話叫老鼠拉龜，都不知怎樣去做，實際上這件事會困擾好多人。剛才這些數據，工務局講到出來，其實等到頸都長了，是不是？你話真是見到些供應量，最後一次 2013 年政府推 1900 幾個經濟房屋，四萬幾個人去申請，政府都投降，點解？算了，因為我都沒辦法，沒人力、沒資源去審核這些申請，就了結這件事。所

以房屋這個問題，現在這麼好的機會，司長你真的要大膽去想一想這個問題。可不可以做到？既然早前你在所謂拍賣上面都做了豁免一年，輔助一些經營商做拍賣，點解他們不可以呢？你想想？其實如果你豁免了，所有的司長你剛才所講的問題是不需要再討論了，你亦都不需要想他拿來作畫畫，去做任何私人的空間，或者跳舞，或者點樣都好，你不需要想了，不需要大家去猜測究竟他第二間屋、第三間屋空置了是為了甚麼目的？不需要，因為全部都豁免了，大家雙方面都好，是政府少了稅收，這個可不可以考慮？因為司長剛才沒有真正直接，有可能你考慮回去研究，我都接受你回去研究這個問題，不需要即刻去答應這個建議。

唔該。

主席：請司長回應。

經濟財政司司長梁維特：多謝高天賜議員非常詳盡而有啓發性的意見，我們會好好回去研究。

唔該。

主席：各位議員：

現在一般性表決《修改〈市區房屋稅規章〉》法案。付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

現在細則性審議《修改〈市區房屋稅規章〉》法案。法案細則性共有三個條文。請各位議員提出意見。

沒有議員提出意見。現在對《修改〈市區房屋稅規章〉》……

請葉兆佳議員。

葉兆佳：多謝主席。

司長：

在這裏再一次表達在細則上關於具體條文，確實可不可以將今次的法案主要目的，不針對的商業樓宇即非住宅樓宇能夠剔除在法案之外呢？有沒有辦法做得到？現在細則性審議，可

以講。

多謝主席。

主席：請司長回應。

經濟財政司司長梁維特：其實理解到葉兆佳議員提出的問題，其實在剛才我都有簡單作答。其實正如剛才所講，納稅是每一個市民應有的義務，事實上擁有市區房屋包括各種不同用途的房屋，其實他都擁有這個物業，因此我們覺得這方面他都需要進行有關的稅務責任，因此我們將這一次的豁免，過往的豁免取消了，我們覺得某一個程度上，回到一個正常的情況。所以我們都希望能夠將所有這些不同的用途，亦都屬於市區房屋這個範疇的所有的物業都包括在這一次修改規章裏面。

唔該。

主席：沒有議員發表意見，現在細則性表決《修改〈市區房屋稅規章〉》法案。付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

有沒有表決聲明？……沒有表決聲明，第一項議程完成……

請何潤生議員。

何潤生：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

以下是本人的表決聲明：

政府為了進一步完善空置房屋的有關稅務徵管的規定，廢止原有法律中對有關處於空置期間的房屋不予課稅的規定，希望通過措施有助提升物業在租務市場上的房屋供應量，減少因為投機而空置和囤積房屋的情況。而這個法律有關的理由陳述指出了目前出現空置的房屋有 2015 間，而截至到 2016 年底，本澳住宅單位的空置的總數是有一萬兩千四百九十七間。通過數字的對比可以講一目了然，大量的房屋處於無成本的空置狀態，換言之，上述修法的初衷是否得以落實呢？是尚待觀察。至於政府在文本中亦都有提及在有關房屋的稅務政策上面，首先會建議透過本法案廢止現行的《市區房屋稅規

章》中有關空置房屋不課稅的規定，以後則建議拉近出租房屋和非出租房屋稅務上的差距，最後持續研究開徵房屋空置稅。對此本人認同政府透過完善各項稅務措施，進一步規範市場的運作這一個工作思路。但是本人在這裏亦都強調，任何對於房屋市場的調控措施，應該是持續並且是連貫性的，上述的工作思路是完善的，但是以擠牙膏的方式去出臺作用有限。因此政府應該盡快完成對於開徵空置稅的研究工作，唯有開徵房屋空置稅才能夠真正提升物業租務市場上的房屋供應量，減少因為投機的目的而空置和囤積房屋的情況。

多謝。

主席：各位議員：

第一項議程完成。

現在休息十五分鐘。

(休會)

主席：各位議員：

繼續開會。

今日第二項議程是引介、一般性討論及表決《取得非首個居住用途不動產的印花稅》法案。

下面請梁司長引介。

經濟財政司司長梁維特：主席、各位議員：

在向大家引介《取得非首個居住用途不動產的印花稅》的法案時，為了方便起見，我將這個《取得非首個居住用途不動產的印花稅》簡稱為《取得印花稅》。

澳門特區政府一直特別密切關注房地產市場的變化，除了原來樓宇交易需要按不動產移轉價值或者評估價值以累計稅1%、2%、3%去徵收這個財產移轉印花稅之外，為了抑壓本地的房地產市場的投機以及投資的活動，特區政府曾經先後推出了特別印花稅、額外印花稅和限制樓宇按揭成數等需求管理的管理措施。對於居住、商業寫字樓或者車位用途的不動產，如果在取得後的第一年或者第二年在內再進行移轉，納稅人需繳納不動產移轉價值或者評定價值的20%或者10%的特別印花稅，而法人、自然人、商業企業主或者非本地居民在取得居住用途不動產的時候，亦都需要另外繳納一筆不動產移轉價值或

者評估價值的10%的額外印花稅。相關措施推出了之後，房地產市場一度穩定落來。但是近年來市場又有恢復熾熱的跡象。根據統計普查局的資料顯示，本澳整體住宅樓價指數已經由2016年第一季的203.3上升到2017年第四季的258，它的升幅是27%，社會上有意見要求政府再度推出一個調控的措施以打擊這些投機活動。根據財政局的資料顯示，現時的住宅買家基本上是澳門居民，以2016年1月至2012年12月期間為例，我們在所有住宅交易的買家裏面，本澳居民即自然人佔了97.7%，非本澳居民自然人佔了2.1%，法人即公司佔了0.2%。另一方面，在單位的買家之中，在購買時，他並沒有擁有住宅單位的大概佔56.7%。而擁有一個單位的佔28.1%，而擁有兩個或以上單位的佔了15.2%，故此，為了促進房地產的可持續健康發展，特區政府聽取了社會的意見以及綜合分析評估之後，認為有必要採取向取得非首個居住用途不動產或其權利的取得人加徵取得印花稅的需求管理措施。

考慮到新措施的性質，我們亦都是特別提請立法會以緊急程序的立法方式去審議這個《取得印花稅》的法案，概況而言，法案對於居住用途不動產移轉，除了原來應該繳納的稅項之外，再向取得非首個居住用途不動產或其權利取得人，加徵不動產移轉價值或評估價值計徵的取得印花稅。如果取得為取得人的第二個不動產，適用的取得印花稅稅率是5%，如果取得為取得人的第三個或者以上的不動產，適用取得印花稅稅率的10%。這個法案訂定應用取得印花稅的情況主要分為以下兩類的情況：第一類是指在取得這個單一不動產的時候，取得人已經擁有或者擁有其它不動產的情況。這個就包括取得人獨自或者同他人共同擁有不動產而取得單一個不動產的情況，需要進一步說明的就是在共同擁有不動產的情況之下，當所取得的是取得人和他人共同擁有的同一或屬於其唯一的不動產的時候，因為有關的不動產並非是取得人已經擁有的其它不動產，根據法律的規定，並不屬於取得印花稅的徵稅適用範圍，因而是無需繳納取得印花稅。而第二類，在取得多個不動產的時候，取得人沒有擁有或者已經擁有任何不動產的情況，這裏就包括了取得人獨自擁有、與他人共同擁有或者沒有擁有不動產而取得多個不動產的情況。這個法案規定如果取得人為兩個或以上，將按擁有最多不動產或其權利的取得人所擁有的不動產或其權利的數目決定適用的取得印花稅稅率。為了防止有人利用夫妻之間的財產制度去規避一些繳稅的責任，減弱政策的效果，同時考慮到各地婚姻財產制度上的差異以及實務操作上的可行性，法案建議如果夫妻任何一方擁有不動產或其權利，則視另一方亦都擁有這個不動產或權利，我們要強調這個制度的設立並不會影響夫妻所選的婚姻財產制度，亦都不

會改變它的制度，只是為了這個法案所訂定的稅務效力上面作計徵取得印花稅之用。我們相信這個規定合理、清晰和有利於法律的有效執行。另外，為了照顧換樓人士的需求，法案建議屬於只取得一個不動產而且原先取得不多於一個不動產的取得人，在按 5% 的稅率繳納取得印花稅之後，只要自做出取得非首個不動產或其權利的文件、文書或者行為之日起一年之內對原先擁有的不動產或其權利做出移轉，並且就這個移轉做了登記的話，就可以自有關登記之日起 90 個工作日之內，申請退還已經繳交的取得印花稅的稅款。此外，鑑於現時親屬在共同取得不動產或其權利的情況是比較普遍，法案亦都建議如果繳納稅率是 5% 的取得印花稅的共同取得人之間具有婚姻、直系血親或者是姻親的關係，且所有取得人原先各自擁有的不動產或其權利亦都是均不得多於一個。只要在上述的期間，對原先擁有的任意一項不動產作出移轉，並就該移轉做成登記，亦都可以申請退還已經繳納的取得印花稅稅款。

在本法案的退稅規範上面，亦都需要補充指出的就是不動產或其權利因處於訴訟、仲裁或者繼承程序，並且導致取得人未能於一年期內移轉該不動產或其權利，則有關的期間會在有關的程序消滅後才開始計算，以免因有關取得人因為處在該等情況而沒能行使這個退稅的權利。我們亦都在理由陳述上就法案內容可能滋生的多種不同的情況做出了說明。最後亦都是需要指出儘管我們相信這個法案在減低非首個居住用途不動產的投資需求上可以起到一定的作用，仍然亦都希望大家明白對於本澳整個物業市場來講，其實影響樓宇價格形成的因素比較眾多，在這裏，假如這個法案獲得通過，我們都會繼續檢測著國際經濟、金融市場和樓市的變化情況，同時積極聆聽社會各界的意見，針對社會關注的議題進行客觀評估，不排除在有需要的時候進一步採取合適的措施促進樓市的健康發展。

我的引介到此為止。

多謝大家。

主席：多謝司長。

這個法案行政長官要求以緊急程序處理。有關緊急程序的簡單議決案已經發給各位議員了。

現在一般性討論採取緊急程序的簡單議決案。請各位議員提出意見。

吳國昌議員。

吳國昌：鑑於法案的性質它是直接介入市場，應該會引起即時，希望引起即時效果，最低限度的取向是如此，所以本人覺得是應該採取緊急程序。在緊急程序這一點上面，本人是支持的。但是這個法案本身是不是值得支持？我覺得還需要政府一陣再做詳細的介紹和再深入一點的檢討和辯論。

主席：葉兆佳議員。

葉兆佳：多謝主席。

司長、官員：

關於這個法案，因為內容都牽扯比較多，情況都比較複雜，牽涉到樓、稅率、關係人，都錯綜複雜，確實應該有個比較詳細的討論是比較合適的。但是我都理解因為這個法案牽涉到市場一些比較敏感的內容，如果比較長時間討論，亦都可能引起市場的一個不確定性，所以這個緊急的要求，我覺得都是有需要的，但是我亦都不好因為這樣而影響我們審議的質量。希望我們有比較充分的時間去審議和討論，達至一個比較完善、合理的法案，所以對緊急程序這方面我都是贊成的。

多謝主席。

主席：有沒有議員提出意見？李振宇議員要提出意見？

如果沒有議員提出新的意見，現在一般性表決採取緊急程序的簡單議決案。付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

現在細則性討論議決案。議決案的細則性共三條。

沒有議員發表意見，現在細則性表決議決案。付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

現在一般性討論《取得非首個居住用途不動產的印花稅》法案。

請各位議員提出意見。司長有甚麼補充？

經濟財政司司長梁維特：主席、各位議員：

在進行一般性討論的時候，或者我想與大家講講。

由於我們進行這個翻譯，我們希望在葡文的翻譯本上面有一個優化，因此，我們希望交一個替代的行文，這個行文就法案的中文名稱是為《取得非首個居住用途不動產的印花稅》，但是由於我們最早的時候那個葡文的語境中，我們發現是不會採用這個非首個的表述，因此，在法案的葡文文本是採用展現同一立法原意的“取得多於一個居住用途不動產的印花稅”的表述，所以我們經過研究之後，為了更好的展現這個立法原意，並且配合葡文文本法案裏面的一些技術行文上面的表達，所以我在這裏希望能夠建議將這個法案的葡文名稱修改為“取得第二個及其後居住用途不動產的印花稅”，其實只改了葡文翻譯而已，所以有關的修改是不會改變到我們的任何立法原意，準備了有關的法案內容在這一方面的行文剛剛分發給了各位議員。

唔該主席。

主席：下面繼續對法案作一般性討論。

請吳國昌議員。

吳國昌：在這個法案的一般性討論中，我希望搞清楚，因為今日一次過兩個法案用緊急程序的方式來處理，我的理解是回應了特首去年由內地回來的時候宣稱會採取重要的辣招的手段，針對澳門樓價高企，被判斷認為在一個不合理的水平。在這樣的一個情況之下，政府一定要出手去治，提交了這些組合拳。在這一方面我會看到，針對空置的問題，其實都有一定的複雜性，空置如果你話針對小業主驚租霸，是一個問題，但是我理解就是事實上空置的樓宇不單止是小業主的，發展商手上或者他的集團下面還有好多賣不出的空置樓宇，如果要對付亦都可以，只不過剛才通過法案其實只不過取消了免稅，並不是一個辣招，所以起的作用、供應方面的作用就不大，但是亦都不是惡法，所以不會引起鬥爭，是一個這樣情況。到這個法案，到印花稅，擺明就應該是針對涉嫌炒樓的一些情況加重辣招去對付。問題在於這個法案我覺得在當前的經濟環境來講有利有弊。有利的地方，原則上反對炒樓的都支持，但是另外一方面，我們都看到根本現在樓價高企，我們港澳兩地相比，香港的確現在這個情況是炒高的。不單止本地人炒，外來的內地的資金又炒地、又炒樓，一直炒緊，鄰埠是這樣的情況。但是我們澳門就不是這樣一個情況，根本就不是炒高，更加不是主

要是內地資本來炒，看到絕大部分成交都是本地居民，不是內地。在這樣的情況之下，返轉頭，點解我們的樓價依然這麼高企呢？我覺得主要的原因根本就是發展商手裏賣不出的豪宅樓宇，就算賣不出去都好，因為他的資金成本太低，他有條件繼續托著價，不會減給你。在這樣的情況之下，你點樣去打擊炒樓，總之他一年不需要去炒，他一年就賣兩個單位就淨賺兩個單位，賣三個單位就淨賺三千萬，就這樣，別人慢慢嘆，就變成用這種炒樓方式去對付這些房地產商托著價的空置樓宇就沒甚麼作用，就不能夠對症下藥去處理問題。當然要對症下藥，就要用惡法，收回空置樓宇這些惡法引起鬥爭。另外一種處理這種托著價的情況另外一種，當然就好清楚，怎樣增加供應？你就繼續維持，你維持這些樓你不賣是你的問題，但是我們市民有另外一些樓可以買，你就不能惡了，就可以對付到樓霸。但是現在問題就在於我們的組合拳似乎在增加供應那裏不是有好強的招數，亦都有市民向我們立法議員反應，會懷疑特首只不過從內地回來宣佈這件事，只不過他向中央政府那裏表忠，表達忠誠，因為中央政府都會知道澳門有這樣的一些情況。特首就我會處理，於是立即表達忠誠去處理，但恐怕只是做表面功夫。出了辣招，但是辣招根本不能夠解決根本問題，辣招做了就算了。市民的懷疑就是這樣，當然這個只是懷疑，無論如何在今日的辯論裏面，我想搞清楚政府所謂的組合拳其實是不是有更加，除了這一個對付炒樓的招數之外，還有其它可以增加供應量的招數呢？因為這個對付炒樓的招數，有它有利的地方，原則上我都不鼓勵別人炒樓，但是另外一方面它另外一個效果就是不能夠壓到樓價，它的效果，應該直接效果來講就是進一步減小成交量。減少了成交量之後，可能地產行或者地產行的人員就雞毛鴨血，而原本交易的資金就不在這裏交易，外流的資金，可能去了橫琴，或者去到珠海其它地方那裏，效果是這樣，並不是真是可以將樓價調低，就變成對於針對合理的樓價這一點上面，恐怕這個辣招是不能夠對症下藥，但是它只是組合拳的一部分，所以我想瞭解一下，作為組合拳，政府還有甚麼相應其它組合的安排，願意承擔責任，例如就話在增加供應那裏，簡短來講，過去一個階段，點解樓價會突然間在經濟繁榮之後跟著就跑那麼高。我的解釋主要的原因就是，第一，這些地被人完全批出去，賣完，跟著別人就將地當中的一部分起樓，要來賣高價樓，另外一部分 hold 住閒置，供應量被壓縮了，需求方面，他就是給些高價樓給你賣，就這樣托高了這個市場。真是沒甚麼人來買的時候，因為他的地價、建築成本、資金成本實在太低，他有條件可以繼續托著價，現在是這樣的情況。如果是這種情況，我們怎樣增加供應呢？增加供應，現在我們有兩大來源，第一來源就是土地閒置，逐步收回，收回一塊是一塊，每塊收回的閒置土地都在

打緊官司，不知要打多久？就變成打官司收回土地，這個就沒有時間表可以擺出來。但另外一方面，我們澳門是有中央政府批給我們的填海新城，填海新城可不可以作為一個為我們澳門居民而設的，真是炒、住分途，只有給澳門居民才可以置業的空間，是作為一個緩衝區呢？作為組合拳的一部分，長期做出來，只有澳門居民，甚至你規定話手上不可以有太多樓宇的澳門居民才有資格成為業主。在這樣一個情況之下，整個填海新城的住宅單位大概佔我們澳門特別行政區總的住宅單位的五分之一。如果經濟學上面，這個是相當適當的規模要來作為一個緩衝區去解決當地人的一個居住或者房屋的問題。作為組合拳，市民就擔心會不會特首向中央政府表達了忠誠，做了這些招數，但是這些招數其實不能夠針對到根本解決問題？但是出完就算了，其它的事情可以收手不做，擔心就在這裏。如果政府話不是，這個只是組合拳的一部分，在我們組合的同時還會繼續出招增加供應量，包括，收回閒置地當然沒有時間表，因為要打官司。但是另外一方面，“填海新城，澳人澳地”是不是可以真是確立出來，將來進一步考慮點樣在法制上面、城規上面能夠保障好作為我們的澳門居民房屋需要一個最重要的一個緩衝地帶？如果做到的話，供應方面又可以解決到，我不會要求政府立即在填海新城起五萬幾個單位出來，不需要這樣，但只需要有一個承諾，有一個逐步法制的戰略，有一個保障，整個在經濟學上面，這個所謂合理的預期，立即可以扭轉，大家不會再對前景悲觀的時候，對於我們的樓價，對於我們本身甚至發展商他的考慮都會有小小改變，在這樣一個情況之下，再配合特區政府其它的善意政策，包括處理空置房屋、稅項的調整等等配合上來，希望可以收到更好的效果，但是這個問題就是我想搞清楚，政府的取態是點樣？你的組合拳是根本做了這些事情，話了給市民聽，做了功夫，辣招出了，就收手算數，還是實際上有賣，例如“填海新城，澳人澳地”，點樣增加供應量？這些方面是政府承諾繼續作出跟進。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

司長、各位同事：

我覺得今日這個法案用緊急程序是對的。因為國家領導人都講要遏制炒風，現在出招遏制炒風是出手慢了，以及有市民對我講，不夠辣，因為隔壁珠海市已經不給外地人買樓了。

大家有沒發覺我現在講慢了速度？因為剛才有市民給訊息我，麥生，你不好講太快，有些市民誤會了，他話今日

VIP，麥瑞權，樓是用來炒的，沒理由空置，他聽不到你下面講甚麼，就誤會了，這個市民真是關心我，他就聽到這句，樓市是用來炒，沒理由空置。他聽不到你下面講甚麼，太快了，我就慢點講了。各位市民不好誤會了，我沒講過這樣的說話，上面下面連在一起才是我完整的意思。

樓市確實是形成了炒風，這種亂象政府早就應該出手，但是問題我們歸根結底，核心問題就是供求問題，但是有同事表達了，我覺得這個供求問題，政府曾經講過話舊年拍賣四幅土地，不過現在話今年 18 年拍賣，其實可以將拍賣土地的時候，這些現有的，不用生地熟地，亦都不用打官司了，政府已經有四幅土地拍賣，其實我建議過政府好多次，無論正式、非正式都好，在立法會都講過好多次。當今年 18 年你真是要拍賣土地的時候，寫定個條款，好似澳葡年代回歸前那樣。我是收你溢價金的，即是你發展商做個計劃來，寫材料、起貨時間，你投幾錢。假設那幅地可以起五棟或者十棟，當十棟樓，我們舉例，你給返多少棟給我們政府？我就不要溢價金，退回溢價金，你那裏應該給幾錢溢價金給政府，我就要樓，甚至指定要住宅、要寫字樓、要車位、還是鋪位。政府手頭是這些單位，其實他定甚麼價都好，政府就會以市民負擔得起的價錢，低價還富於民，給市民，這樣你就有話語權，對於樓市的炒風，是不是？即是你話兩萬元一尺，跟著政府準備推出，你們排隊。我就六千元一尺，舉例是這樣，或者五千元一尺，成本給你們，當然要計分法，誰有條件就優先，這個慢慢講，好了，還講明，以後我們打官司贏了的土地或者 A 區，B 區，C 區，政府凡拍賣土地都是這樣的。我看炒樓的那些即刻拿出來了，拿得快，好世界。話給他聽以後政府拍賣，都是會這樣，還富於民，等大家解決居住問題，我就是不要溢價金，要等值的樓宇，不怕質量的問題，因為政府亦都講過我要好多人去監管質量的問題，不用了，現在只是我分樓，到時你入伙前你叫我去，我當然是小業主的角色，唔得，我就買報紙，質量不行，我政府作為業主不收貨，他賣了樓給小業主那些，小業主追他，他不能收回，他自己都要做好質量。政府省了監管費，是不是？即是你現在怕出去了又要監管質量問題，跟著又話有手尾跟，不用，你只是買商品，不好我就不要，你政府首先話質量不行我不收貨，其他的小業主當然不會要。拍賣土地的發展商點樣回本，回不到本，你借銀行錢，銀行都話快點執翻好它，不是我都收不返貸款，這個是可以考慮，點解呢？回歸前，澳葡政府是這樣做，其實外國好多地方都是這樣做，我要樓，要樓之後，豪宅區，甚麼區都好，英國有一個案例，前面是豪宅，後面就是經濟屋、公屋，給那些有需要的基層市民用。但是入口不同，好多人抗議歧視我們沒

錢，他話不是，他解釋，前面你用豪華的大堂，可以，給管理費，你可以經外面進去，但是你話沒經濟能力，你又要給得起豪宅的管理費，你在後面的入口進去。其實你分樓是可以的，點解政府不跨部門去想下這件事去解決供求問題？是不是是一針見血，即時見效？是，因為你有四幅土地要拍賣，舊年話程序問題。今年要賣，即時就可以行了。還有政府講明公屋政策，五年內是不會有新的供應出來了。但是如果你是拍賣土地的時候就行了。你今年可以拍賣了。拍賣，你已經訂好條件，那個則你可以你才，發展商可以給的單位，多給我的，我就給你中標，有利可圖，肯定會有人投標，你不使驚沒人投標。在這樣的情況之下，你就優先加快那個程序，這些是公共拍賣，不是讓你給特別優惠他，話優先點，而是話程序行快點，加快批則，因為你拍賣的時候都講好條件，都不用看了，起多高起多低，他用到盡，你亦都審核了可以，你才會給他中標，是不是？在這個情況之下，我在相關部門的批審就快好多。因為他本身就符合條件了，就不需要逐張紙來看，如果不是的話，他亦都不會中標，好了，質量更加有保證，

主席：麥瑞權議員：

這位是梁司長，不是羅司長。請回到正題，好嗎？

麥瑞權：回到正題就是保證我們那些市民，剛才都是正題，有相關。只是遏制炒風其中一招就是這樣，我在報紙上講過好多次，施政辯論的時候講過好多次，但是政府又沒有人問我，那一招點樣可以深化幫我研究下，我都有請教過好多相關的專業人士，他提了這個專業意見給我，我覺得遏制炒風，這個組合拳，司長這招都是有效的，不過我覺得是短期點。長期應該解決這個供求，剛才已經講了 5 年沒新的供應，但是拍賣土地裏面，收翻的就不是私人的樓市了，還有一樣，公樓和私人市場應該分開兩個市場，應該，整日去新加坡看，新加坡是公私分開的，私人市場永流轉在私人市場，公屋市場租也好，買也好，永遠是不是應該考慮時間，我們檢定我們之前的政策，限制經濟房屋再賣就賣返政府市場裏面？即公屋和私屋兩個市場分開。我覺得市民叫我在這裏一定要講的就是政府拍賣土地一定要分，尤其是年輕人要上樓，要創業那些，鋪租這麼貴，你叫他們怎樣頂？但是你政府有鋪位的時候，就可以分出來，還有政府沒起得起寫字樓，可以分點寫字樓，就不用每年這麼多公帑去租屋去租寫字樓，是不是？僅僅有些建議，不對請多指正，最後又講快了，但是不要抄我兩句又擺上網了，你們可以看直播和看片。

各位多謝。

主席：李靜儀議員。

李靜儀：多謝主席。

這個法案在理由陳述裏面都明確講了，政府要壓止一些投資和短期投機活動的一些需求，所以出來一個就是話你不是自住的或者你不是持有的物業多於一個的時候，我要徵收你一個額外的稅。問題就是政府在理由陳述同樣講到你們原來想在一個中長期的措施裏面一個就是增加土地、房屋供應，另外一個就是透過額外印花稅，包括今次這個取得印花稅去遏制一些非居住用途需求，包括投資上面的需求，問題就是一直以來政府講的組合拳，我們見到較多的就是這些稅都會偶爾出招，但是問題就是話需求上面你怎樣壓抑他都好，你最多令到炒家他去想我今日給這個稅賺不賺得回來。問題就是話你實質有需求置業，可能其中兩種情況，一種是投機需要，一種是實實際際居民居住需要，問題就是這個需求是從來沒減輕過，但是你在供應上面完全回應不到。問題就是話你的目標只是打擊一些投機，他慢慢靜得一輪，看一看，還有得賺就繼續入市。其實這個就是話你點解一些樓價始終這麼高，你們政府話要出招，每人話完全不對的。問題就是你們的供應是完全沒辦法回應到，甚至短期之內都幫不到，剛才局長都講到，在來緊的一段時間裏面，我們的私樓的供應都有三萬個，但都不是好短期的，有些在設計當中，問題就是話這些私樓的供應，正如頭先同事所講，他塊地不起，甚至他起好不賣。你沒得迫他的，他私人的財產，私人的物業，你怎樣逼他呢？你最多在稅務上學大家的建議話你研究下甚麼類型的稅，累進稅，空置稅，其它有些國家做，做不做得得到？然後給多點成本給他，問題就是話你沒得逼他的。而政府最有辦法、最有話語權的就是我們的公有土地和公共房屋，你又完全沒辦法提供到給居民。現在我們的居民在市場上完全沒得選擇。我要麼有能力的我就嘗試入市，我捱幾十年，我沒能力的，你加甚麼稅都不關我事，我完全都買不到樓。問題就是沒公共房屋可以協助到他們，這個才是最核心的關鍵。所以為甚麼大家都會講你現在講的法案的標的就是你講得明確是壓抑投資需求了。問題就是政府有甚麼組合拳，另外一拳就是甚麼時候出招，真真正正有些政策點樣協助到居民在這裏有個舒緩或者有個前景，我不夠膽講這十個八個月之內解決到住屋問題，問題就是你話給他聽，我多少年我有一個前景話給你聽公共房有這個供應，你可以的話或者你有能力的話私人樓宇可以選擇，但是沒有，我們政府公共房屋能夠預期給你去知道，你去排隊也好，大概要等多久。起碼有些供應可以逐步舒緩，現在政府完全沒這個承諾。當然司長你今天講的是一個稅務的問題。但我們始終覺得你既然作為組合

拳，而特區政府只有一個，可不可以真是有些甚麼可以正正式式講給我們聽的，有甚麼政策可以協助到居民這件事呢？而另外一個就是這個只是講來緊的新的取得第二套或者多於第二套以上的我們的一個新增的稅款，但是現在同樣，以往我持有多套，即不是兩三套，澳門有些居民可能都習慣買三兩套，可能自己收下租或者留給個子，但是我們現在有持有非常非常多套，是囤積，你在這個稅務法律上面亦都處理不到這些問題，我們在新的買賣行為可以做到了。這個亦都是在稅務上面不能比較完全、比較多招數去處理現在囤積的樓宇的問題。再下來，在剛才引介的時候，梁司長都講到了，好強調今次為了適用這個法律，你們會有些認定。譬如話可能夫妻之間的認定，你持有物業的情況，是為了這個稅，但實務操作上是不會改變婚姻財產制度。但是因為今日我們是緊急程序處理法案，我想司長能不能比較詳細點的介紹。我們現在就夫妻持有物業或者家團成員轉移物業，在這個稅款裏面，大概會影響那些情景、那些處境，我想你清楚解釋過之後，我們在今日緊急程序裏面，比較清晰去決定我們支不支持這個方向。因為都涉及到澳門好多家團成員之間的轉移、繼承這些情況。我見到條文上有一定的豁免、有一定的情景，我好想你解釋清楚整個怎樣去執行？而最後一個就是話始終這些稅務，點解今日我們很多同事都基本上是支持用一個緊急程序？不單止房屋稅，而且僅此涉及到一個比較大額的，因為是房屋稅，其實以前無論車，或者其它一些類別的稅，它對於市場都是好敏感的，對加稅、調整稅這個問題。而政府我始終希望你不再用一種事先張揚的打開後門的方式，因為你這樣真是會變成市場上早已經知道了，根本你出招的效果是大打折扣，所以這個我希望政府去檢討在整個調整稅務上面的整個程序是點樣去做？

唔該。

主席：鄭安庭議員。

鄭安庭：多謝主席。

關於今日政府行緊急程序的法案，其實我覺得我們澳門的樓市應該由兩部分組成，一個是私樓，一個是公屋，但是私樓的供求問題，大家看我們的私樓、我們的土地沒供應，但是我們的公屋現在起的時候亦都是，剛才提到有時間表，但是私樓、私地的供應，到底我們的政府使用一套甚麼樣的方式去供應呢？自從 2013 年《土地法》訂立了之後到現在，我們有沒有根據新的《土地法》供應過地呢？如果沒有的話，13 年到 18 年已經這麼多年了，沒土地供應給我們的市民，只是政府這樣不停想辦法在有限的房屋裏面，點樣出辣招，點樣可以做得更

加好，而沒供應，私樓沒供應，出幾多辣招其實都解決不到市民他們住屋的問題，亦都解決不到點樣將樓價降低的問題。但是現在有好多問題，當政府出了這個法案之後，其實市民都不一定能買到樓。發展商現在有些私樓他拿住慢慢賣，剛才好多同事都講到了，但是亦都會影響一些地產中介的時候，他們沒人停在這裏，他們的生存方面亦都會受影響。所以其實我們最主要要解決這個供求問題，貨如輪轉的問題。所以在這方面，我其實要講下，因為今次這法案都有針對好多家庭、好多夫妻，遺產方面，但是海一居的居民他們都好緊張，他們現在又收不到樓，又不知幾時上樓。現在這份法案，我想司長講下對於他們現在已經持有海一居，他們又上不到樓，又要供緊樓，但是查屋紙又話那塊土地失效。究竟他們現在再要買第二套樓或者買間小點的屋先住著，怎麼辦？是不是要交 5% 的稅？算不算第二間屋呢？所以在這裏，我想要行緊急程序，是不是如果，政府要行這麼多法案的緊急程序，海一居吵吵鬧鬧這麼多年，海一居的事情、《土地法》的事件是不是要快點行緊急程序，解決這麼多市民的問題？亦可以解決，因為 2013 年《土地法》是將澳門的閒置土地收了，但是這些閒置土地裏面有分非閒置土地，亦都一刀切，收了，甚麼叫非閒置土地呢？就是這些土地是政府的原因或者配合政府的發展，而被收的土地，而沒有如期建好的土地，這些土地不關發展商事，亦都收完他們的土地，亦都對於私樓土地的供應、房屋的供應亦都是少了，又沒新的土地推出，點算？這些我想是不是要快點行緊急程序，將閒置土地、收地那些，講返歸責不歸責，如果不歸責於土地承批人，讓他快點起，快點批則讓他起，行政程序行快點，所以可以令到我們的私地、私樓可以快點供應，供應多了，量大了，就可以解決到現時樓價高的問題了。所以這方面亦都希望司長解釋下，對於海一居的小業主他們現在已經持有還一居，還要供緊樓，每個月都供緊樓，如何解決呢？

另外一方面亦都講緊，這個亦都是細則性的問題，關於夫妻分產和共產持有物業的問題，其實有好多市民講緊，他們舉的例子很好，他話我兩夫妻是分產的，但是現在老公沒有持有物業，想買一間，但是老婆有物業，他現在買了，按現在現時的法例他應該要交稅，我想問下政府的取態究竟在哪裏？他們講的問題就是如果兩夫妻分產持有物業，如果丈夫將間物業賣了，有了錢，老婆可不可以向法庭告她的丈夫賣了樓不分點錢給我，其實法院都不會判丈夫賣樓的錢都可以合法讓她有份分這個利益，所以在這一方面，在夫妻關係方面這個處理，我希望政府多點解釋。

唔該。

主席：林玉鳳議員。

林玉鳳：主席、司長、各位官員：

有關這個法案出來之後，全城矚目，大家討論了好長時間，有好多不同的意見，我覺得看澳門現在真實的那個情況，第一，好多朋友在出了這個法案之後，第一反應都是講一個供求的關係。要有大量的供應了，樓價才有可能下跌，所以好多人對這個法案的效用是存疑的，這個是第一個。第二個，我都遇到幾多人對我講，我們好多老老實實的澳門人，勤勤懇懇做了一生，跟著買多間樓，點解給多些稅呢？就會覺得有懲罰他們勤懇累積財富這個情況。第三個情況亦都是我們看，的而且確，如果根據頭先司長給的資料，只是講舊年，其實現在在澳門購買物業的人，其實第二第三間很多都是澳門人，所以其實今次這個法案真是會影響好多澳門人，不只是我們想像中那些叫做外地的發展商或者外地人這麼簡單。但是我要講，雖然有種種這些原因，我都是支持這個法案。點解要支持？因為如果我們看今次法案他所要做的事情，我們講它是屬於一種房產的累進稅，這種房產累進稅，雖然好多人都話它不夠辣，我都覺得它不夠辣，點樣計都好，就算不夠辣都好，現在好多國家經驗，有些國家已經有 20、30 年的經驗，都是證明這種稅它的而且確是對壓抑樓價是有作用。壓抑的方法只是透過提高一個叫做擁有成本，就可以壓抑大家投資和投機的需求。而且有些國家行久了之後，它就發覺，好似日本那樣，對一個基本的住宅權有一個保障。因為多點人不想去用高成本擁有這個物業的時候，他慢慢放一些單位出來，這樣會令到我們整個市場有一種調節的作用出現，這種調節就會令到慢慢，我們叫做過往好高價的，不需好多成本就可以投資到或者投機到的擁有人會放出一些物業出來，它有一個平衡的作用。但是這個作用在澳門將來可不可以有成效呢？我們不知道，現在是見到其它地方是成功的，但是我覺得政府由現在開始，如果今日通過的話，可以開始做出一些跟進的研究，我覺得我們累積一些數據，累計一些經驗，將來就會知道不同的這些稅收控制的制度究竟有沒有效？現在我們剛才好多同事都講，最好就是公屋快點推，接著讓快點需求，都是我覺得單獨我們發掘這一個要加快推這個公屋，好似已經不是好現實，政府已經答應了都是過幾年才會有的，我覺得在這一個情況下，現在進行這個措施，我相信他是有效，同時都希望今日這個法案其實是析出了一個好重要的信息，其實我們整個社會都要一起負擔一件事，就是澳門地少人多，我們就是不夠地，單位永遠都會不夠，有些人有個仔，有些人會買樓給他，你現在覺得我不想給這個稅，所以你不要給這個稅，但是這個社會最多人那個仔以

後是會沒錢買樓，如果你想你的女兒以後嫁得好，你的兒子買得起樓，其實我們某程度上今日要做小小犧牲就是我們要將已投資的方向，不要擺在一個叫做磚頭上面，投資些甚麼好點呢？政府是否可以看下我們有沒有其它投資工具，但是我們作為澳門人，現在要去負擔一個責任，我們今時今日講，好多人買不起樓，現在有好多數據支持。其實統計局有另外一組數據，我想向大家引用一下，因為這個我覺得會看到點解社會有這麼多民怨。如果我沒有搞錯的話應該 1996 年開始，我們第一次開始統計究竟有幾多澳門人是居住在自置物業裏面，當時是 72.9%。這個就是我們整日講好多政策的時候，好多人都引用的就話澳門人有超過七成住在自己物業當中。這個擁有量去到 2001 年的時候，是去到 76%，但是到 2016 年，這個是我找到的最後一個數據，是去到 66.2%，其實我們與最高峰的時候差了 10%，現在我們去到 66.2%，與其它國家比是不是好差？又不是好差。但是我們會見到當多了人不在自置物業住，而同時我們澳門人做了租客又真是多了，我們知道澳門以前好似沒甚麼社會問題，現在有的社會問題全部是房屋和交通，主要都是房屋，如果我們去看這個，的確是樓宇，或者無法擁有樓宇，這個是一個好大的原因。所以我覺得如果我們通過今次的法案，我們能夠開始鼓勵，我們懲罰了一些澳門人的方法，就是我們鼓勵大家將樓宇慢慢去視為一個我們居住需要，而不是一個投資的工具，或者再有其他的方法，好似有些同事講的，慢慢將這個居住市場和投資市場分開的話，我就相信我們能夠保障到我們的下一代再下一代多點人能夠買得起樓，我們可以慢慢解決到這個房屋的問題，所以我會支持這個法案。不過，希望政府可以給小小回應，就是我想看下現在講的、今次行的累進稅，其實政府有沒已經同時準備了做任何跟進的研究去看這些政策的效能？

唔該。

主席：葉兆佳議員。

葉兆佳：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

關於這個法案，剛才在上一個法案審議時我就已經表達了同一個觀點，就是特區政府在解決居民住屋方面，確實對樓市的調控和希望居民可以居有其屋，這方面確實誠意和決心我們都應該值得肯定的，都可以看到。但是關於這個措施，今次這個法案方面，其實都是需求管理方面多點，看到我們過往推出的各項措施，從 11 年到現在，即是大部分都是需求管理方

面，大致與香港都是相同的，有些稅項比香港還低一點。其實大家都講了好多，由於我們只是在需求方面不斷去管理、去控制，但是在供應方面確實好多原因滿足不到市場的需求，所以由於需求的管理會不斷的增加交易成本或者不斷減少流通量，變相其實將樓價有客觀效果將它推升。因為成本多了，我見不到供應，沒有期望將來能買到樓，大家心裏面有個恐慌，不斷去買樓，我成本高了，買的樓就高點，這個情況就是香港和澳門都是相同的。最近時間，大家都，或者在香港那裏有檢討這件事，究竟我們不斷去控制這件事，是不是最後這個效果達到這樣的情況呢？所以效果未必如我們主觀願望達到那個目的。這次其實都是加了一個稅率，應該在需求上面做一個控制。客觀效果來講，應該是話靜一靜，交樓少一點，最後樓價可能有所增加都是會有這樣的可能的情况出現。所以我話對上一個措施都是一種控制，兩方面都要採取，控制這個措施本來都是合理的，只是我們的組合拳可能還沒好完善，所以側重到一邊，令到組合拳的威力沒能夠顯現出來。但是既然我們和香港出了相同的措施，但是香港和我們澳門的情況我覺得可能小小不同的，所以我們採取統一的措施不盡完全合理。尤其我們都是話樓是用來住的，所以在第二套房的問題，究竟我們澳門好多市民在一個澳門的民情習慣，其實多一套房兩套房，大家都覺得是合理，很多市民都覺得有兩套都很合理，一家幾口，以及都是用來住的，其實他不是用來炒的，但是我們精準打擊，連你買第二套即使用來住的都是要打擊，都是要控制你，即是我們沒有考慮到樓宇的情況，有些人雖然買了第二套房，但是他第一套房可能是好殘舊，可能好細，可能年輕時好辛苦買一個 400 尺、500 尺，到現在我有改善了，買多個，還是 400 尺、500 尺，給父母或者子女可以住，其實兩間加起來都不夠 1000 尺，有些人第一間樓可能已經是 2000 尺，第二間買 3000 尺，但可能都收到相同的對待。這個叫不叫公平合理呢？但是我們措施上面沒考慮到樓齡和面積，因為第一間樓可能真是好殘舊，可能三十年、四十年。他想賣出去，但是未必賣得出去，沒有人願意買，但是他又買一間樓。如果我們能夠精準分析這種情況，這個措施是可以，即是話免於正常的人受打擊，他樓齡好長，你買間樓其實不是很大，加起來都不超過這些面積的話，其實你應該是合理，應該免徵這個稅，但是可能需要我們更多管理上的一些方式。所以一刀切話第二套不行，所以整個打擊面是比較大，亦都有好多市民有不同的意見。其實在澳門來講我覺得買第二套可能都是一個合理自住的需要，我們是不是要打擊他呢？這個從立法方面的考慮是不是可以再探討一下？

第二個在立法的解釋上，我們都希望限制大家買第二套

了，有機會，第一，首置人可以多些機會買樓，問題就是首置人是不是真是買到？我們看不到它有一個配套，因為實際上首置的樓，我記得上一次在按揭成數是增加了對非首置樓，降低了非首置樓的按揭成數，對首置人是沒有放寬的，所以其實他都應該買不到。按我的理解，一般正常打工的後生仔，你即使話不讓他去買第二套，又等於他可以買第一套，最後可能大家你又不買，我又不買，最後交易量是少了，等一段時間之後可以賣，因為成本貴了，可能又賣貴點。所以其實話這個，同時整個組合拳我們其實想達到的立法原意，讓更多首置人有機會去首次買樓，點樣可以去實現到這個期望？亦都希望這個法案陣間在司長回應方面，給大家一些答案。

另外，第三點就是關於婚姻配偶方面。大家都將，不論你是甚麼樣的婚姻制度，都視為他有樓，這件事情確實是比較複雜，因為我見到裏面解釋的情況都是好複雜，都解釋了很久，但是都解釋得不是好透。這件事可不可以相對簡單化去處理，是不是一定要這麼複雜？其實話亦都可能牽涉到為了買樓，可能一家人要坐在一起，搞清楚，到底買樓給父母、買樓給子女，兄弟兩個買樓，究竟是，怎麼辦呢？可能要開個家庭大會搞清楚點樣買才最合適，又不用給多點稅。是不是我們要搞得這麼複雜呢？我覺得這點都是要，稅務部門可能都是很複雜，它都要查你，知道你究竟是第幾間？因為好多解釋 A、B、C、X、Y、Z，裏面都好多解釋，所以這一方面，我主要關心婚姻這方面，即是兩夫妻這方面的問題可能會多點，即是本來婚姻法有好多法律在這裏，我們這一個法律就將那一樣事情又不相同，亦都衍生了一些其它問題，所以我這方面是不是都可以，而且值得在細則性討論的時候有探討調整的空間呢？

多謝主席。

主席：何潤生議員。

何潤生：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

剛才我在審議之前的法案都提出了，其實由行政長官提出十月中到現在的一個出招，可以講話差不多兩個月的時間，其實今次的出招，我想坊間都有點質疑，第一個就話點解出招這麼遲？另外就是點解事先張揚？其實就是讓這些招數通天之後，即是話在發揮出招的效率方面有幾多？其實坊間亦都講甚麼呢？這個之前與長官講的，出招就不可以預先講，一出就要

出，其實這些講法與這次的出招是背道而馳，都想在未來政府，因為今次不做都做了，我想未來在這一方面的處理是不是都要總結這一方面的處理？另外一方面，我們亦都看返點解我們要調控現在這一個不健康的樓市？我相信這個樓市不健康，從剛才司長第二版的引介，我想這個數字都幾得人驚。你那個引介是這樣講的，本澳整體住宅樓宇的指數以由 2016 年的第一季 203.3 上升至 2017 年第四季的 258，升幅約 27%，兩年之間升 27%，我這樣看其實都不太實際，我就具體小小，找一些比較具體的數字，我就以一個 700 萬的單位，大家知道現在 700 萬的單位現在不是很好的單位，可能都是兩房一廳或者相對新一點樓齡的樓，我就計一計了，如果我按照 27% 的升幅，即是話兩年就升了 189 萬，將 700 萬乘以 27%，即是升了 189 萬，我來問一個打工仔有甚麼能力能夠在兩年之間能夠湊到兩百萬，這個是講升幅，所以可以講話這種熾熱的情況政府是可以看到，如果不看到，政府的引介亦都不會這麼突出這個數字，所以這個亦都體現了甚麼呢？我亦都翻查了在舊年的 11 月，在 2018 年施政報告和施政辯論裏面我分別向特首、向梁司長、向羅司長，必須要高度重視有關的情況。其實這個情況從數字已經好清晰了。政府有重視，但是沒做到一些適切的措施，所以亦都使得樓價一個不正常的升幅，我想今次政府亦都帶出一個決心，無論這個招數站在梁司長的範疇，從梁司長的引介都講得好清楚了，只是在你司範疇裏面能夠做到的，包括稅項，包括一些按揭的成數，但是從司長帶出的組合拳，這個組合拳其實不單是我們叫做管理需求或者控制需求，另外一個方面們要增加我們的供應和理順我們市場的信息化、透明化以及到我們對於房地產方面的一些法律法規的完善，這個是幾方面的，所以這方面政府現在提出了這一個調控的措施，我覺得作為負責任的政府，我們一直以來都可能認為我們的住房都可以作為一個投資的產品，但是從政府現在一個施政的取態，亦都需要正視，將一個投資產品的一個方向慢慢轉向居住用途，確實回歸了 18 年，我想房屋問題、住屋問題一直以來都是我們民生問題的第一、第二的問題。我覺得政府現在亦都給到我們一個決心和一個魄力。另外亦都看我們好多時都引用習主席所講的防止，房屋是用來住的，而不是用來炒的，我想從過去的這一種做法，包括投資市場，包括政府在這方面一直以來對私人市場都有一個放任的處理，可以講樓價一直以來我們看到這個攀升得非常厲害，所以亦都看到我們必須要起到作用的話，亦都從一個叫做持續的供應和控制需求方面，要有一個雙管齊下才能解決現在樓價一路飆升的問題，其實這個飆升的問題已經嚴重脫離了我們普羅大眾，甚至公務員和專業人士現在都覺得這些樓已經脫離了他們的購買能力。我想這個需要政府的重視。另一方面從一個高度去看，如果現在的樓市，我們不

能恢復到一個健康正常的態勢，可能這個民怨會繼續加深，這個加深對於特區政府的管治是不利的，我想這方面我們要好嚴謹、好嚴肅去處理這個問題，所以看司長從這個範疇帶出了今日這兩個法案，從你的思維裏面，亦都想聽從另外一個層面，我們的組合拳，除了這些你剛才所提的這兩個法案之外，在有關按揭放鬆或者收緊方面，司長有甚麼想法了？因為我看你除了原來送上來的兩個法案之外，還有一個叫做按揭成數的一個招，當然這個招就不屬於我們上立法會的，是屬於你的一個，可能是出一些指引去做，但是這個我覺得是不是都可以透露？這些組合拳，我們必須要知道，另外這裏亦都帶出一個問題，另外司長在這一方面的亦都要有一個三思，因為現在我們都知道供應量是不足，所以我覺得現在任何刺激需求的措施都不能夠出，都不適合，因為如果一些刺激需求的措施出來之後，與司長今日所送出來的兩個法案，我覺得有個背道而馳，你現在送上來這個就是一個我們的叫做一個控制管理需求。現在你會不會在將來裏面有些措施是刺激到這個需求呢？我覺得要三思，因為要看看，我們都有提出會不會放寬一些首次置業的一些措施，這個放寬首次置業，我覺得我們要照顧一些首次置業，我不反對。但是現在在這麼熾熱的樓市情況下面，還是有機會繼續攀升的情況下，現在推出這個措施，只會造成一個樓價上升，首期給少了，但是供的樓款增加了，其實對他的負擔是更加大，我想這個司長在這方面，在一個組合拳方面，要考慮清楚所做出來的一個效果。所以這方面總的來講，我覺得司長能夠今日帶出這兩個法案，我會支持的，雖然這個法案看起來與之前的加埋一些財產轉移印花稅、額外印花稅、特別印花稅等等，其實在這一方面所推出的有關控制的措施在某種程度上，只是一種調節短期樓市供求關係，我們叫做一個嘗試性的一個推進，但距離一個系統化、制度化、成熟化的長效機制的構建，我覺得還欠一些距離。所以亦都希望對於現在的樓市，因為這個樓市我們看到已經連續升了七個季度，所以在調控措施我覺得只是著重於眼前，我覺得政府亦都需要從一個有效穩定市場預期、擴大供給等等根本方面需要考慮，亦都需要將會，如果做得不好的話，亦都會制約到這個調控的效果，甚至會再一次推高這個樓價，我想這些是司長需要在這方面綜合考慮。

多謝主席。

主席：高開賢議員。

高開賢：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

政府今次出招，我們亦都聽到社會上不少的意見，無論業界也好，市民也好，似乎對這個法案有點不是那麼認同。而確實政府這次推出這個法案，我們看到主要是增加首置人士上樓的機會，並且是增加非首置人士再買樓的難度，但是措施亦都無助於首置人士上樓。可以講，即是可能，只能起到短暫性壓止樓市的一個作用，但是相對來講亦都會產生一些副作用出來。而且經過過往的經驗，政府每次出招之後，當這些措施或者是政策被市場消化了又會形成另一波的反彈，政府的措施越辣，反彈力越強，令到一班原本已經計好數可以上樓的人士，又會失了預算，錯過上樓的機會，我不知這樣的情況下，政府會不會是好心做壞事？政府初衷是好的，但是現在又會不會遲？確實現在的樓市飆升得相當之高。所以要解決市民上樓難這個問題，加稅不是一個最好的手段，我覺得這個只能治標而不能治本。從長遠來講，政府亦都應該以澳門整體的發展來著手、從大局來到出發，做出一些客觀的分析，及早制定一些長遠的房屋政策，令到房地產市場能夠健康發展。而且澳門現在我們實行資本主義制度，自由經濟的國際城市，如果政府過多幹預這個市場的運作，我想樓市的淡靜亦都會對社會的經濟帶來一定影響，最後影響主要都是市民。所以對於有關法案的提出，我是有所保留的。

唔該。

主席：梁安琪議員。

梁安琪：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

政府推出這個法案的原意是好的。通過加徵取得印花稅去加重成本去壓抑炒家，但是其實從長遠而言是沒法從根源上解決問題。過去政府亦都曾推出過辣招去壓抑樓市的炒風，但是從效果上看，可能都是在短期內一定程度上可以控制樓價的上升，但是在中長期對樓價的影響其實作用是有限的，還是無法抑制樓價的上升。對於今次的辣招，居民最關心的就是這個新招數是不是有效？對市場中長期的效果如何？請問當局有沒對於這方面效果的預期？其實樓價的飆升最根源的問題是本澳缺乏完善的房屋政策和單位供應不足。只要完善相關政策和增加公私樓的住宅供應量、穩定房屋的供應才能夠達到平衡樓市的作用，尤其在公屋方面。現時公屋興建的速度遠遠落後於社會的實際需要。在公共房屋需求研究最終報告中亦都指出公屋至2021年仍然是供不應求的，當局是有必要完善房屋政策，結合公屋發展的策略和本澳整體的房屋政策作通盤的研究，制定

涵蓋公私房屋的整體房屋政策，最重要的是政府要有對公屋的規劃和供應的政策。從過往公屋開放申請的時候，所收上來的申請數量、類型等數據做為參考。在未來從澳門不同的經濟情況、人口變化等進行研究，明確規劃公屋真正的需求量和所需公屋的類型，並有一個具體的時間表，讓我們廣大的市民知道。例如清楚講明和交代未來一段時間，好似五年內，將會有幾多經屋興建給合資格的人士入住，加快興建經屋的速度，並盡快重開公屋申請和落實公屋恒常申請的制度，並就夾心階層、青年宿舍等，推出相應的新類型的公屋房屋的計劃，以實際解決基層、青年和中產的住屋問題。只有房屋供求平衡，才可以穩定樓價。政府出的辣招，原意是想打擊炒賣的風氣，壓抑樓價。其實最重要的是維護和促進房地產市場可持續健康發展。在未來，政府會不會通過制定長遠房屋政策的規劃，促進公共房屋和私人房地產的協調發展來回應市民的訴求和落實住屋保障的期盼，從而真正從根源去解決問題。

多謝。

主席：黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

司長閣下、各位官員、各位同事：

就這個法案的立法取向，本人是認同的。剛才不同的同事亦發表了意見，我亦不在這裏重複。只不過在一般性的討論階段，我看到這個法案的理由陳述裏面第三頁第四段，正如剛才有些同事提及到新的制度在往後的細則性討論當中，應該會涉及到底夫妻一方擁有不動產或其權利的絕對推定，在法律上絕對推定另一方擁有不動產或者權利。我只不過就理由陳述這方面講下我有第二點的看法，那個第四段就是考慮到夫妻理應有共同居住的義務和避免夫妻通過財產制度而規避繳稅責任的情況，然後法案就建議我剛才所講的絕對推定的一個規範。當然，按照法律規定，夫妻當然有共同居住的義務了，問題就是看這個條文這裏理由陳述的內容，第一眼就覺得夫妻共同居住的住所就必定是夫妻任何一方或雙方所擁有的物業。問題在現實的情況當中，夫妻共同居住當然是履行共同居住的義務了，但共同居住未必是夫妻雙方或者其中一方所擁有的物業。簡單舉個例子，譬如夫妻兩者之間真實實行分別財產制，丈夫擁有一個財產，太太就不擁有這個物業的財產，問題是夫妻雙方當然履行共同居住的義務，但兩者共同居住的地方是租回來的另一個單位，而擁有物業的丈夫，由於是分別財產制，按照《民法典》的有關法律規定，分別財產制之下擁有財產的一

方完全自行，即是這個丈夫對他擁有的財產行使一切支配權利和收益權，丈夫將他擁有的物業收租，但有關的租金完全同他的配偶即是太太沒關係的。在這種情況之下，就現在理由陳述的第四段，我覺得包含不到我講的那種情況。我認為夫妻應該履行共同居住的義務，但共同居住，我看這一段的內容，我的直覺就是夫妻一定是住在自置的物業，但實際上未必是這樣的，事實上就好似我剛才舉的例子是出現的，並不擁有物業的太太，現在講的是在分別財產制度之下丈夫從他擁有的物業收租金完全與太太無關。稍後在我們細則性討論的時候，我更加深入點講技術上的意見。這種情況之下，要令到沒有物業的太太承受在這方面的絕對推定，我覺得這段的内容，夫妻是一定有共同居住義務，但實際上共同居住的居所未必一定是擁有物業的丈夫的場所。

這方面就這一段內容，講下我這方面的看法。

多謝主席。

主席：梁孫旭議員。

梁孫旭：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

大家都知道澳門現在的樓價已經嚴重脫離一般市民能夠購買的水平。看 2017 年第四季統計局的數字，現在現貨住宅樓價的指數已經創下 271.4 的新高，顯示了儘管澳門政府推出了各種樓宇調控措施，但是實際上成效大家亦都可以見得到。而總結這麼多年以來，包括 2010 年實施的收緊按揭貸款和增加中間轉移稅，2011 年增收物業轉移的特別印花稅，2012 年的實施額外印花稅，而舊年實施的修改本地人非首次置業和外地人購買本地物業單位的按揭成數，以及今次的法案裏面，都有一個共同的特點，是一次性的。一次性會存在甚麼問題呢？剛才何潤生議員都提到了，這個政策可能來講，作為組合拳的其中一拳，但這一拳實際上面來講，是剎那的陣痛，好快就會消失。而且消失了之後，而增加的成本亦都極有可能將會羊毛出在羊身上，令到可能將來會增加我們的樓宇價格的其中一個因素，所以到底，當然你話有沒有效？這個要拭目以待。實施了一段時間，需要有一個檢討。但我一直認為真真正正打到入心入肺的是需要有一個真正可以令到持有多套物業的擁有者，令到他們會放棄持有的意願，減少投資的意願。所以一直以來我們好希望透過對於持有多套物業來講，有一個額外的成本，當持有，剛才同事提到可能第一套是自住的，第二套有可

能，剛才同事講給子女住或者父母住都是一個理由，當你擁有三套、四套、五套、六套的時候，明顯屬於囤積或者投資的，而且我強調樓確實是用來住的，投資有不同的方式，確實在澳門現時來講，有不少的人將樓宇視為唯一的投資工具，所以透過一些叫做增加持有的成本而減少持有意願的政策來講，這個是真真正正避免了居民持有的情況。所以我很希望政府在未來推出政策的時候，希望能夠透過從囤積這方面去增加稅務。

第二方面，剛才政府都有介紹，現在澳門的私屋可能未來會有三萬幾套房屋提供，但是正如剛才講了，現在澳門樓價的指數已經創下新高，對於一般人來講，根本上來講，儘管你出幾百萬套都好，根本上來講，我就沒錢買的。而另一方面來講，剛才同事好希望能夠透過增加我們的公共房屋的供應，當然政府其實在我們那個報告裏面提出在十年內能夠滿足所有需求公屋人士的需要，但掉返轉頭還有一部分有錢人買得起貴價樓，弱勢的可能去排隊買公共房屋。但對於夾心階層來講，他既不能夠買到現時的私樓，亦都沒辦法去參與到我們的公共房屋的購買，在這樣的情況之下，無論你任何的 policy 來講，對於他們都是沒用的。而正正有些發展商亦都看准中間夾心階層的市場，他知道無論點樣你一定都要買我的，所以透過本身發展商的囤積，導致他在適時的時候、不斷在價錢好的時候，他就拋出來到市面上，這個亦都影響我們的樓價其中一個好重要的因素。所以來講，正如剛才葉兆佳議員提議的一個好好的就是要透過供給側，能夠透過增加市場的供應去減低樓價，這個是其中一個比較好的方法。因此，我都希望政府未來除了加快公共房屋的興建之外，同時來講，一定要盡快落實新類型的房屋，全面解決不同層次居民需求，從而透過一個組合權的方式來遏制現在的樓價。

多謝。

主席：高天賜議員。

高天賜：多謝主席。

司長、各位官員：

關於今次兩個法案，政府都是需要承擔好大的責任，事實上現在我們睇返我們現在一般澳門的工資和樓價是根本上脫離了，政府在這方面做過甚麼呢？是好少的，兼且政府鼓吹樓價上升，原因好簡單，我舉個例子給你，你就會明白到點解，回歸將近超過 18 年，特區政府從來沒有建做或者在市面上買個任

何一間房屋給公務員，這個是好明顯體現了，憑這個例子特區政府要承擔好大的責任，今次這兩個法案這樣推出來的目的是甚麼呢？究竟可不可以將樓價跌返落來或者有個變動讓首置人士可以買到樓？我有好大的保留但是好明顯會出現一個問題，就是在交易，交易一定會少，交易少了會影響好多人，無論微企和銀行都是會少了好多生意。第二樣東西就是事實上現在我們的樓不是單單給澳門人購買，任何人都可以購買，香港人可以購買，我們還有港珠澳大橋將來他們好容易來到澳門，他們又是一個市場，我們的樓會吸引他們，兩地樓價差距好大，司長不用我們講出來都會明白，第二就是外籍人士包括內地人來到澳門又可以買樓，變了樓，你怎樣出招那些招數都是沒甚麼大作用。第三樣東西，現時就算你推行這些這樣的招，有樓買第二間，第二間是二手樓或者三手樓，他可以選擇廉價，換言之，出售方可以抵消你的差價，即又是扭過這個形勢，從而你的招數變得沒有用，在這樣的情況之下，很明顯，我覺得最多是幾個月後或者一年這個有問題又會重複，所以歸根到底，大家同事都有講到那個供應量，你一日不去處理那個供應量。第二，你不去真正為澳門人真是可以買到樓，根據他的入息，你永遠這個問題都是重複，我們都是兜圈，亦都是沒有大的作用，所以我希望司長你考慮這個問題，深入研究究竟這些措施，好快我們就會見到，因為你出這些招數別人都會想其它的措施來去繞過，甚至乎現在這些這樣的措施出來的時候究竟我們澳門人根據現時銀行的借貸，可不可以借到足夠的錢去買樓呢？這是一個好嚴重的問題，一環扣一環造成這個問題，我希望司長你真是要考慮清楚那個效果是如何？好希望司長頭先，早前我給你的意見亦都是一個好大膽的改善，令現時空置的單位可以拿出來，因為萬幾個單位空置是好嚴重，我自己都不知有萬幾個，相信大家都不知有萬幾個，大家都知道這個問題，同事都有講到現時大部分澳門人是有樓的，但是司長你下次拿些數據，有幾多人是三代住同一間屋，幾多人是睡在客廳，這些數據都要拿出來，因為你們統計局都有上樓普查，普查之中問埋有幾多個人睡在客廳，這些數據是體現不出來，亦都需要知道究竟幾多人是沒辦法，幾多年輕人放棄買樓而去買車或者放棄在澳門買樓去珠海買樓，很多方面的東西都有，所以司長這樣東西不是一個簡單，是複雜的問題。

唔該。

主席：崔世昌議員。

崔世昌：多謝主席。

司長、各位同事、各位官員：

今日有關這個第二個法案，已經聽了大家講了好多關於不同的看法，但是我個人覺得另外有一個另類的睇法是值得拿出來探討，我覺得是值得司長拿回去研究一下，因為其實最涉及的範疇就是司長的範疇，大家討論這麼多，其實有一點是我們自己值得深思，點解會有這麼多問題出現？當然土地供應等等，大家已經講過我不再講，其實一個就是話我們整個澳門市民在過去 18 年富裕了好多，他有一定的資金積存在那裏，他又沒有出路去投資，當然他可以買好多東西，但是他又想睇到那些投資，在我們來講，我們的範圍是好窄的這些投資，我覺得現在司長是責無旁貸，亦都有這個能力去做，因為現在我們有好多機遇存在，在未來的一段短的時期或者中的時期，政府可以以大帶小或者以一個投資的方式然後讓市民一起參與，能夠有一定的回報，他們亦都看到這些投資是政府有大部分的參與，自己又可以參與。因為在這個新時代，亦都是大灣區、“一帶一路”等等，我們大家都知道政府與司長都考慮了好多東西，但是是不是可以令到市民都參與？如果他有一定的資金，讓他分散資金，不好讓他整日想著買多一層樓拿來閒置望它升值作為一種投資，我講的不是投機，其實他們的錢沒有地方去投資、沒有出路。而且還有另外一個問題，就算他不是好足夠的錢去買多層樓或者點，因為現在的利息低可以供得起，所以我覺得司長應該帶回去研究一下，將來你的大計劃顧及大部分的市民都可以參與投資，而且是一些比較低風險的，那個回報可以是比銀行高，可以吸引到澳門人這批人士可以不只是集中在樓宇，變得可以留返些樓宇給一些可以負擔得起亦都想去購買樓宇的人，這個是我一個不成熟的建議，但是我覺得亦都是值得深思熟慮。

主席：區錦新議員。

區錦新：多謝主席。

司長、各位官員：

今日這個法案剛剛幾位都講，其實好多同事都表示支持，但是就唔睇好，認為它的效果不是很好，點解大家都會支持但是唔睇好呢？過往都出過好多招，利用這個，例如特別印花稅等等方式來意圖去壓抑樓市，但事實上，這麼多年來，所推出的招數都沒有產生效用，事實上樓價並沒有因為招數而有顯著的下降，的確交易是少了，所以每一次政府出招的時候，做房地產的那些人就喊救命，一出招就會沒有交易了，但是如果從我們的角度想壓抑樓價，想透過一個政府行為將樓價降低，令到市民買得起這個效果，就是做不到，問題在哪裏呢？剛才好多同事都有講，其實不僅是一個供求關係，但是供

求關係，是不是現在澳門房地產樓宇供不應求呢？但是事實上不是。剛才高天賜議員話不知有這麼多空置，但是其實我們有數字，澳門有 19 萬個家庭，有 21 萬個住宅，好明顯一定存在空置，一定存在空置的樓在那裏，如果理論上都有這麼多樓空置的時候，樓價應該會跌，問題關鍵在哪裏呢？點解每一次政府出臺這些印花稅或者特別稅項都是壓不到樓價？其中好簡單一樣東西，如果單位過去是 800 萬的，炒到 1200 萬，炒到 1300 萬，我現在打壓他，不讓他炒這麼高，它跌返落來 800 萬、900 萬，對不住，我都是買不起，所以點解沒有效呢？原因在哪裏？既然不是，供求關係歸供求關係，其中一個問題在哪裏？就是話過去這麼多年來其實我們的市場上邊，適合澳門人消費能力的中低價的樓宇供應不足，但是超越澳門人消費能力的樓宇就大量的供應，造成成高價的樓宇沒有能力去買，中低價的樓宇市場上又不夠供應，於是就產生這個矛盾了，好明顯了，如果我真是在政府角度來處理好這個問題，如何令到市場健康？好簡單，從供求的關係來講，政府不單止是稅的問題，稅是其中一個手段，點樣去增加到中低價樓宇的供應，就可以解決到問題，增加中低價樓宇的供應，就是解決問題的出路了。有甚麼辦法去做？好簡單，有幾樣東西，幾樣板斧，其中一個是經屋，這個可能不關司長範疇，但是我們不講不行，經屋是屬於中低價樓宇，點樣確保經屋的供應量？因為在過去一段時間，經屋的二手樓都炒到幾百萬，點解？經屋供應不到，老實講，如果經屋是正常供應，二手樓就不會炒到幾百萬，點解我不去買新的經屋？點解要買二手經屋？好明顯就是因為經屋供應不到，導致他們炒高了，好明顯這個道理，所以經屋的供應就算現時的狀況話五年之內都是空白的，沒有供應，都是至少我們清楚政府有個出招是甚麼？就話給一些市場信息，甚麼時候這四萬幾個公屋的儲備單位有幾多經屋，甚麼時候可以推到出來，讓市場有個心理準備、穩定，年輕人不用心急，有的，五年之後、八年之後、十年之後、十二年之後我們是有的，就可以放心，不需要恐慌。

第二，我們講了好多年“澳人澳地”，剛才講的其實點解起的豪宅要 800 萬、900 萬、1000 萬起出來？其實你問他知不知澳門人消費不了，他知道，但是他有個預期不只是澳門人買，如果你是“澳人澳地”，譬如我講的填海新城這幾個區域，將來全部定為“澳人澳地”，任何發展商拿到這個土地，無論他是還地債又好，公開競投又好，做任何方式都好，拿到土地他知道這裏只能起返給澳門人，任何有理性的發展商都會起一些符合澳門人消費能力的樓，這些政策，當然還可以加一樣就是稅項方面點樣鼓勵建中低價樓宇，譬如，甚至以前的四厘補貼，就是針對中低價樓才給補貼，鼓勵人去買中

低價樓，這些這樣的措施是可能令到鼓勵到中低價樓宇供應，這樣才是解決到問題所在，現在政府方面譬如司長方面可以做甚麼？當然今日稅項增加是其中一個，還有一個我想司長這個層面可能做得到，就是現在的樓價究竟有沒有存在暴利，現在的私人樓宇有沒有存在暴利？司長這個層面可以公佈一下現在的建築成本、土地成本，一個住宅單位其實它的成本應該是幾多，是不是值得賣到幾百萬過千萬，公佈這些資料，造成一個社會的壓力，這些都是可以做的，當然，我講這麼多，我主要就指出問題關鍵在於如何在供求關係特別是針對中低價樓宇供應方面，點樣去做點功夫，真是令到市場走向健康？

至於今日這個法案好多同事都表示贊成，我不是好贊成，原因大家整日引用習近平主席的講法，樓是拿來住的，不是拿來炒的，當然炒這個詞不是很好，但是習主席在一個社會主義社會裏面，講求計劃經濟，我們是一個資本主義社會，資本主義社會裏面，不好講炒，有些人積蓄了，剛才崔世昌副主席所講，有些人有些錢的時候，我買個單位去保值甚至希望透過這個作為儲蓄，不是殺人放火，不是十惡不赦，點解要禁他呢？對小的來開刀，對大的，真是有些可以興風作浪，你又禁不了他，增加印花稅對於炒家來講，是增加成本，但是對他來講是不入肉，但對於小市民他儲蓄錢去買樓是好痛苦的，所以這個方向對不對呢？我覺得存在一點質疑，所以我覺得我對這個法案本身我是有一些保留。

多謝。

主席：請梁司長回應。

經濟財政司司長梁維特：非常多謝剛才一共有 14 位立法會委員分別發表他們對於我們這個法案的意見。有些可能要去到具體細則性討論條文我們再展開，但是我首先想講一講我們立法考慮的問題。

大家知道樓價，正如頭先所講，影響樓價通常有三個比較常見的因素：供應、經濟預期和息率，大家知道其實現在息率都進入一個上升的軌道，所以息率對樓價繼續上升可能帶來一定的壓力，尤其是對於供樓方面帶來一定壓力，經濟預期，大家看到其實澳門經濟預期社會是看好，因為我們最近的一些經濟數字以及一些國際機構對我們的經濟預測都比較好，但是最近大家都看到包括在美市的股市中最近都是連續幾天，連續兩天都有一個下瀉，究竟我們的經濟預期是否好似一些國際機構預期的那麼好？我們都是要研判。

回到大部分立法會會員提及到供應的問題，我完全明白亦都理解的，其實我們在這方面做緊需求管理，其中一個能夠得到期望效果，其實供應亦都需要到位，這方面亦都是點解在剛才我們的法案，就算我們那個 2015 個我們都希望能夠取消豁免，都希望能夠知道有幾多的供應量，盡量放出來，從這個角度考慮問題，而今次法案最重要的是因應現在成交的情況，看到持有第二個、第三個或者更多的人他這方面的比例是不斷上升的情形之下，我們希望透過這個法案，能夠有效令到買第二個或者第三個或者以上的住宅的人數能夠減少，減輕這方面炒樓情況，以便能夠騰出有限的社會資源讓更多首置人士進入這個購買的行列，所以我們希望做多這方面的工作。但是其實在整個過程之中，我們討論這個法案的過程之中是不容易的，因為我們要考慮到家家戶戶都有他不同的處境，亦都有他不同的要求，所以畫到這條線在哪裏，其實都有人會覺得在線內就不公平，或者在線外就好彩，所以以後在我們的細則性討論之中，可能大家會有看到不同的個案都有不同的理解、不同的反應，因為這個對不同的持份者產生不同的效果。所以我想在一般論討的時候，我沒能夠逐個逐個講，但是例如夫妻、家團之間的轉移以及海一居等等我們做甚麼處理，陣間請財政局局長簡單向大家介紹這個情況，但我想講一講一樣東西，是關於夫妻方面，其實我們設定這一個情況其實是特意為了避開衝擊我們這個婚姻財產制度，因為大家都知道澳門的婚姻財產制度是有很多種，而且他亦都可以因為他自己的結婚情況可能在外地，他亦都可以引進其它外地的婚姻財產制度，如果在這個法案裏面認定某一些婚姻財產制度，於是我們就要全部陳列出來，而且對於一些我們未能掌控一些在外國的婚姻財產制，我們變得沒有辦法全部表列出來，因此我們在這方面來講是做這個法律裏面是不容易的，而且最重要的是不希望這個法律對於這個夫妻之間的婚姻財產制度帶來任何衝擊，包括不希望任何影響他，從而改變他們自己原來的婚姻財產制度。因此我們有這一個想法，大家提及到如何能夠讓囤積的情況，包括發展商或者私人的囤積的情況會繼續出現的時候，這個我們亦都會吸納大家的意見在將來的一些政策我們跟踪整個市場發展以及一些形勢的發展，我們隨時會不斷因應這些新的情況去做一些政策上的考慮或者法律上的考慮。至於大家提及到我們這次立法上的程序，其實我想和大家講，其實當傳媒等等希望瞭解特區政府對於這個房地產健康發展的一個態度，其實我們都是，大家都知道我們不斷地對大家講，特區政府會密切留意整個市場環境發展，而且我們適時會推出有關的政策，但是在具體的內容我們是從來都沒有向社會展示，其實這個跟我過往處理一些有關車稅、有關房屋等等稅項都是同一個處理方式，我亦都相信我們的同事或者其他同事都好都根據以往一直工作情況或程

序去做這方面的跟進工作。現在我想請財政局局長講一講關於海一居、家團之間的轉移以及夫妻之間這方面的情況。

唔該。

財政局局長容光亮：唔該司長。

主席、各位議員：

有關李靜儀議員所提出家團、家庭成員之間的轉移會是怎樣，會不會受到這個取得印花稅的影響？其實根據我們的法律文案是有預示，假設從配偶、直接血親、姻親、二等親、旁系血親或者姻親取得不動產方面的權力都是有豁免。譬如夫妻之間的轉移、兄弟之間的轉移、父子之間的轉移，翁婿之間的轉移、兒媳方面的轉移，根據這個法例都是可以獲得豁免這個取得印花稅。另外在這個法案裏面亦都預示了換樓的情況，甚麼是換樓情況呢？假設有人原本持有一個物業，然後他因為換樓購買多一個物業，但是他在一年內將原有的物業銷售出去後他可以拿回原本交了的取得印花稅，另外有關如果在這樣的情況之下，譬如鄭安庭議員所講的有關海一居小業主方面如何解決這個問題，其實在我們的法案亦都是有預示，如果假設是因為訴訟或者訟裁、繼承程序方面還沒有完結的情況下，有關剛剛所講的一年期間是會直至到有關程序消滅後重新計算那一年，他可以要求退稅。

經濟財政司司長梁維特：另外都有一些議員提及有關長遠的房屋政策以及怎樣，大家都給了很多建議將來在房屋供應怎樣做到最好，以便我們有關的需求管理一些措施都能夠因應供應的加大而起到更好的效果。我們運輸工務司同事都在這裏，我們相信他會把大家這方面的意見拿回去交給上級以便他掌握，以便我們將來在定一個長遠的房屋政策的時候，以配合我們這些符合我們市民住樓需要等等方面，我們會吸納有關建議，我相信他會將有關的信息交給羅司長，讓他掌握這個情況。至於大家提及到一個按揭問題，包括何潤生議員以及葉兆佳議員提及的問題，或者我簡單講一講，其實大家看到亦都指出一個問題是很多時候家長去購買第二個住宅的時候，他們可能考慮到年輕人本身未必有足夠的首期去購買，因此爸爸買了一個屋給他但是寫著爸爸的名字，這個情況都是會有的，亦都讓我們看到第二個購買的數字上升，因此我們都會考慮如何透過按揭指引針對一些首置的、年輕的，在一個他們能夠負擔起樓價，我們在按揭成數上會相對放寬，故意讓這些年輕人相對容易上到樓，但是我想重申強調一次，這個並非有任何政策是鼓勵年輕人不顧他們自己承擔能力，不顧將來經濟發展情

況，不顧樓價的變動，而是因為這個放寬按揭的政策而去買樓入市，為甚麼這樣講？正如我們所講影響樓價這方面的情況是比較複雜，大家真是要看著自己的負擔能力才入市，我想這方面其實是有不斷需要強調令到我們年輕人掌握有關情況。

多謝主席。

主席：沒有議員發表新的意見，現在一般性表決《取得非首個居住用途不動產的印花稅》法案。付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

有沒有表決聲明？請吳國昌議員。

吳國昌：以下是區錦新議員和本人的表決聲明：

在這個法案的一般性表決的時候的辯論，很清楚政府所推出的這個組合拳基本上只是在財務稅收上面的一些考慮，而這個法案所涉及這個稅收改變，經過分析之後，的確不能夠好顯著達到應該希望要達到的，例如將樓價高企調整到合理水平這個效果是完全沒有保證可以達到顯著程度，反而在辯論當中亦都提到在供應量方面增加，供應量增加方面，譬如話收回的閒置土地如何能夠供應給中下價樓宇給澳門居民，又如何把填海新城實行“澳人澳地”集合給澳門居民，的確能夠有合理預期可以在填海新城找到單位，而這些填海新城的住宅單位一定只能夠給澳門永久性居民和他們手上不可以有很多物業的人才能獲得單位，用這些方式來解決我們澳門居民需求樓宇供應，但是這場辯論裏面司長對此非常的冷漠，毫無回應。當然他可以講跨越了司長的範疇，但是問題政府提交的法案講的所謂組合拳，是政府的組合拳，在這樣的情況之下，不能只是局限於單純一個司長的範疇，其它範疇的東西完全不理和一個冷漠的回應。在這樣一個情況之下，因此我們需要投出反對票，表示這個法案這樣取向是有嚴重的缺陷和問題，不可以解決問題。

主席：林玉鳳議員。

林玉鳳：主席、司長、各位同事：

特區政府歷來徵收不同類型的房屋稅的思路都是打擊非首置人士，為了壓抑投機行為和投資的需求，雖然每次引來的辣招都不夠辣，過早出招，甚至造成公司法人偷稅、避稅等等漏洞的批評。正如我頭先所講，就算這麼多批評今次我都依然是

贊成的。點解？因為今次這個法案我覺得對澳門好重要，它始終都是析出了房屋是應該用來住、不是用來投資的訊息。而且我相信它很有可能可以通過增加成本來遏制擁有多住宅單位的需要，從而達到壓抑樓價的效果。雖然這個效果我們還需要長遠去判斷，但是我覺得我們應該先投信心的一票。但是我亦都同時因為要監管他將來的效果，所以特區政府有必要在法案通過之後啟動一個追蹤的研究，對政策實行檢測，檢討成效得失，而且我們需要同時研究樓市的炒賣是有囤積土地的因素在裏面，投資的需求亦都會因為辣招導致利潤減少，而轉戰車位、商廈、公廈等等其它地方。所以接下來政府亦都是有需要繼續研究我們澳門有沒有需要做一些跟進，引公眾進行其它投資的一些跟進政策的研究。希望政府在法案通過之後，將所有針對性的研究和它們的結果適時向社會公佈。今次辣招最為人詬病的地方是因為推出之前就做了長時間的預告，最後就引發了好多好幾日樓市的搶售潮，引起了變相促銷的疑問。希望政府今次吸取經驗，以後出招要快狠準，同時亦都需要指出樓市的價格可以受到操控，除了因為囤積，所以我們要行空置稅之外，好大原因是因為樓宇交易的訊息透明度不夠，所以亦都希望政府將來可以公佈好似樓宇交易價格的中位數以及我們好似香港那樣，可以讓公眾查閱每個樓宇單位的交易金額等等數字。

最後，我都認同好多同事所講，澳門樓價脫離了公眾的負擔，根治之法是應該從供應量入手。所以希望政府下一個組合拳可以集中怎樣提高總體的供應量。

多謝。

主席：崔世平議員。

崔世平：多謝主席。

以下是張立群議員和本人的聯合表決聲明。

正如習主席所講房子是用來住的，不是用來炒的。今次非首次印花稅可以見到政府順應民意得措施，我們是支持的。除這個措施之外，我們建議政府在適當的時候，研究將短缺的房屋供應量，加大力度，從發展商手中推向市場。通過加強利用，供給側結構改革的思路將落成並取得入夥紙後的單位加速推向市場。制定限期發售或者出租的機制，讓落成的住宅單位盡快到達想買樓或者想租樓的人手中。研究將超過一定期限者以定期的方式，用反向激勵的措施，進行處理令擇價而沽的行為得到有效控制和適當的對待，相信有助增加我們的供應量的

力度。

多謝。

主席：何潤生議員。

何潤生：多謝主席。

各位官員、各位同事：

以下是本人的表決聲明。

首先本人是贊同政府對於樓市調控的一系列需求管理措施，但是需要指出下面的問題。自長官在去年12月中預告將有新一輪的調控樓市的辣招推出，截至今日提交給立法會審議，已接近差不多兩個月。眾所周知，樓市調控的敏感性非常強，預告性的調控無疑就是亮出了政府的底牌，給市場提供了消化緩衝的時間，同時亦都加強了市場的短期波動。事實上樓市調控目的的共同點就是為了要抑制投資、投機的需求，穩定樓市。尤其是調控的措施要及時出手，並且用金融、稅收等等經濟手段去進行有關的調控措施。好似針對樓市的調控措施，如果沒能夠做到乾脆利落，擲地有聲，亦都勢必嚴重擾亂了市場的預期，導致市場對於調控亦都產生抗藥性，亦都可能令部分持期望態度的置業者恐慌有關的樓價會再升，而選擇緊急入市，對於穩定樓市方面，可以講有害而無利。另外涉及今日文本所提及，當局亦都先後推出多項穩定樓價的措施，看起來這些措施其實只起到短暫一個樓市供求關係嘗試性的推進，距離系統化、制度化、成熟化的長效機制的構建還有一定的距離。因而亦都希望政府在這方面要多考慮。除了短期措施之外，亦都制定一個長遠的房屋政策。因此，本人亦都認為當局急需要針對本澳房地產市場的實際情況，根據宏觀經濟形勢的發展變化、樓市的預期等等，去提高調控的精準度，雙管齊下，對症下藥，進一步從公共房屋、私人樓市按揭的措施、土地的供應，並且要區分不同的住屋需求的情況等方面去制定房屋管理的政策，尤其是從供給和需求方面更加需要做好有關的長效機制，從而實現習主席所講房子是用來住的，不是用來炒的。

多謝。

主席：馮家超議員。

馮家超：多謝主席。

以下是馬志成議員、胡祖杰議員及本人的表決聲明。

正如政府遞交的法案理由陳述所言，過去政府曾經多次出招，包括印花稅、額外印花稅以及限制樓宇按揭成數等等。澳門樓市的確曾經出現過短暫的冷卻，鑑於目前的樓市受到多種內外利好的因素影響下面，再度恢復熾熱，在樓市短期供應未能回應社會需求的情況下，我們是贊成今次政府提出的《取得非首個居住用途不動產的印花稅》的法案。但是我們必須要清楚，過去一段時間裏面出的調控措施，都是從需求面去管理措施為主，而房屋供應一直以來處於供不應求的狀態，再加上中國人對於置業的根深蒂固的傳統文化，可能令到管理需求的調控措施的效力上面大打折扣。正如今天可能好多議員講，房屋是用來住的，但是我聽得最多的就是希望讓更多的人買得起樓。焦點在於買得起樓，不是住得起樓。我想這個大家，這個傳統文化上面，我想在座議員都普遍存在這個情況，面對房屋的剛性需求以及經濟預期持續向好的預期下面，只能夠通過供給側改革才能夠長遠解決社會的矛盾，當中包括長遠而穩定的土地供應，包括現在的土地、填海土地，短中長期房屋需求的評估，社屋、經屋、私人樓宇供應量、整體規劃等等。我們重新調控樓市，並非要價格大幅回落或者製造其它社會問題，作為負責任的政府應該平衡各持份者的利益下面，因應問題的根本，對症下藥，最終達致安居樂業。

多謝。

主席：各位議員：

已經八點了。細則性討論留待明日進行。

多謝梁司長今日出席會議。

現在宣佈散會。

（休會）

（二月七日會議）

主席：各位議員：

現在開會。

首先以立法會的名義歡迎梁司長和各位官員出席今日的會議。

現在細則性討論昨日已獲一般性通過的《取得非首個居住用途不動產的印花稅》法案。

現在細則性討論法案的第一條、第二條。請各位議員提出意見。

黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

關於第二條，我是針對有關葡文文本的一個用詞，想問下提案人為何採用這樣的字眼？事實上，關於第二條第二款和第三款，提及這個擁有不動產或其權利，就“擁有”，因為葡文文本就用了字眼“posse”，最初我都不以為意，看中文文本這個字眼沒問題，但繼續再看看葡文文本，作為法律人，這個字眼在整個法案裏面出現了有九至十次，葡文文本的 posse，中文是“占有”，在《民法典》第 1175 條至 1211 條共三十七條條文，針對葡文的“posse”，中文叫做“占有”，作出一系列概念。但是，這個概念和我們現在法案中文文本中的“擁有”是兩回事。因為如果只是看葡文文本，現在立法者就在這裏透過這個新的法律為“posse”這個字眼另外定出一個新的概念。但是，這個概念與我們《民法典》一直持之以行的過去兩個世紀所用的“posse”（中文叫做“占有”），那個名詞是否相配合呢？立法者在這方面，提案人在這方面可否考慮用第二個字眼呢？例如 titularidade 或者 detenção，而不用這個“posse”字眼呢？這裏我想聽一聽提案人為何用“posse”這個字眼呢？

多謝主席。

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：好多謝黃顯輝議員提出的問題。

事實上，由於今次的法案它的時間比較倉促，因此，我們在一些葡文翻譯上面，確實是未能夠百分百和我們的中文的一些原意是吻合。都好多謝黃顯輝議員剛才提出這一個問題，我們完全是接受這一個用詞是未必適合，亦都未必是完全反映到我們中文那個意思，因此我們會接受這一個改變，而且在編撰的時候，希望能夠在編撰的時候，將有關的葡文是改返好。

唔該。

主席：梁孫旭議員。

梁孫旭：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

我想問的都是用詞的問題。因為今次的法案是用《取得非首個居住用途不動產的印花稅》，因為非首個的意思，即是講第一個，第一個意思是甚麼呢？或者我打個譬如，首個登上月球的人，這個第一個人永遠都是這個人，不會第二個，即是以後有人再登上月球，他就不是第一個。而一個，因為今次我們的法案實際上面來講是限制我們的數量，譬如一個以上，這個亦都是在我們那個法案第二條那裏的定義上面其實都有講到，所以其實從那個立法的原意是沒錯，但是可能在文字的表述上面來講，會有一個不清楚的理解。因為第一個是一個序數，一個以上，這個是屬於一個數量。可能大家會誤會就是譬如我買了一個單位，以後儘管我賣了，我沒有單位，我再買的時候，其實就我已經不是首個了，因為我已經是屬於第二個的單位，只不過我之前那個我賣了而已，所以從文字上面的理解，其實來講可能會引起某一定程度上面的誤會。因為本身昨日在改葡文的時候，同樣都遇到一個問題，葡文其實最初的時候他的，如果用中文翻譯返過來的話，應該就是購買多於一個的不動產，這個理解上面是對，但是後來修改了的時候，亦都用了個序數，第二個那樣，所以可能從理解上面來講會容易引起誤會，所以在這裏提出我的觀點。

多謝。

主席：請司長回應。

經濟財政司司長梁維特：或者我請我們辦公室顧問羅生回應。

唔該。

經濟財政司司長辦公室顧問羅志輝：是。

主席、各位議員：

或者我作少少解釋。

我們在訂立這個法案的時候，我們所針對的那個取得非首

個那個概念，其實我們在法案的第二條第三款是做了一個比較清晰的一個定義，是講在這一個取得人裏面在取得的時候，他是屬於，取得另外一個物業的時候，他所擁有的那個物業的狀況，是認定他是屬於他的首個還是非首個？是這樣去定義出來。所以這個在立法那個基礎上面，應該是，即是我們認為是沒有一個歧義，所以我們用了一個這樣的概念去表述。

唔該。

主席：區錦新議員。

區錦新：是，多謝主席。

司長、各位官員：

我都是跟進返剛才梁議員那個問題，這裏所講因為是非首置，即不是第一次置業，現在講緊的究竟，因為有些市民問到，如果我本來有物業，賣了，現在來到買物業上，究竟他是算屬於非，因為非首置，這個好明顯，這個是非首置，但是他手上沒有物業，因為他已經賣了，這個又算不算是掉入這個法律的規範底下呢？即是想瞭解一下究竟，如果他本身是曾經有物業，現在賣了，他現在手上是沒有物業，現在他再買物業，又掉不掉入這裏呢？因為非首置和有物業是兩個概念來，所以要想在這裏澄清一下。

主席：請政府回應。

經濟財政司司長辦公室顧問羅志輝：主席：

多謝區錦新議員的問題。這裏其實定得好清楚，這個非首置的概念是對於他個人來講，按照我們法案的建議文本的第二條第三款，是分了兩種子項的情況。第一種情況就是話這一個取得人在取得物業的時候，他已經擁有，取得一個物業的時候，他已經擁有物業了，這個是屬於，所以他取得另外一個物業的時候，屬於他的非首置。第二分項的情況就是話透過一份的契約或者一個行為去取得多個物業，取得這種物業的時候，他們之前的共同取得人裏面可能已經是擁有物業或者沒有擁有物業的情況，對於這一種情況都是屬於他們的非首置。這一個定義上面，我們已經包攬了所有他取得的時候，他已經擁有物業或者是沒有擁有物業的一種情況包攬下去了。

唔該。

主席：區錦新議員。

區錦新：是，我不是好明那個包在下去，不如簡單點。

經濟財政司司長辦公室顧問羅志輝：不好意思，或者我可能口拙，講得不是太好，或者我再闡述清楚一點。我們在我們的法律的用的，那個法案的表述裏面，我們屬於非首置不動產物的權利的定義是定出比較清楚。按照第三條的第一分項的表述，就是作出有關移轉行為的時候，他作出這個移轉行為取得一個物業的時候，這一個取得人已經之前擁有物業這種狀況，我們視這種狀況他取得第二個物業的時候，就是這個屬於他的非首置，這個好清晰。第二子項的情況就是話作出一個文件轉移的時候，他取得多於一個物業，這一種狀況我們都在這一個法律裏面的適用，我們都視之為是他的非首置。

主席：請司長補充，尚未講得清楚。

經濟財政司司長梁維特：我不是法律人，所以我未必可能講到法律同事這麼專業的一些講法。或者我嘗試補充下。因為看到我們那個第二條第三款第一項，其實我們都看清楚，我們整天都會講是取得單一不動產或其權利之日，意思即是話如果他以前有個，接著之後他賣了出去，接著之後他其實在再買第二個的時候，其實他在取得權利之日的時候，他買了一個而已，一次那個就不會掉入這個法律的規管裏面，因此他就不需要去給這一個我們這個取得印花稅。我想我，不知夠不夠清楚？因為我都講得比較不是好流利。

唔該。

主席：梁孫旭議員。

梁孫旭：多謝主席。

其實都明白，因為好清楚，根據第二條的那個法律的原文意思，其實好清楚它是數量，但是可能我看這個法案的名稱，其實用了一個序數去表達，所以大家可能在看上來的時候會產生一個誤會。譬如好簡單，譬如我用取得一個以上居住用途不動產的印花稅法案，其實就會好清楚，因為它是一個數量，而不是一種序數，所以其實可能將來譬如在制定相關法律的時候都要考慮這方面的因素。

唔該。

主席：葉兆佳議員。

葉兆佳：多謝主席。

司長、各位官員：

其實我都是贊成梁孫旭議員的意見，因為非首個，其實我們有時話你首次、首個，可能是第一個，即是第一次買樓的叫第一個，可能賣了出去，賣了出去再換一個，其實就不是叫首個，一般人有這樣的概念。所以其實就話這個題目確實是有少少，當然後面內容就會講得好清楚，但是如果從標的來講，確實好像是有點不清晰。如果你話真是取得多於一個，或者有的，可能就會知道，你如果有一個，再取得多一個，你就一定要納印花稅，就可能比這個標題清晰。但是可能看下去些字會長點，就沒有那麼精簡，所以可能就是，如果是解釋得清楚，就大家都，釋除了市民的疑慮，可能法例的內容其實都沒這樣寫，但是主要是這裏有少少被人的混淆，所以可不可以想辦法令到這個標題、標的寫得能夠更清晰表達到內容？可能都可以值得商榷。

多謝主席。

主席：龐川議員。

龐川：好，多謝主席。

司長：

其實我都贊同梁孫旭議員和葉兆佳議員的意見，因為我記得我們青年創業評審那個援助計劃當中，當時一開始，初初的時間都有一個首次創業我們才支持你，如果你創了業之後，這間公司你完了，結了業，接著你第二次開了間公司，他之前另外那間公司沒了，現在我手上只有一間公司，當時我們都認為他不是首次創業，所以就是這裏用非首次的確會有些異議。雖然講定義得好清楚，但是就是可能用一個或者多於一個，這個會好點。

唔該。

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：其實我們在訂定這個題目的時候

都花過好多心機去想過，其實都不容易想。點解這樣講呢？正如，例如好像梁孫旭議員、葉兆佳議員和龐川議員都贊同，例如話我們是否將個名改做取得一個以上那樣呢？但是其實我們都要看到，有些情況其實我們都會要他交付這一個取得印花稅。例如話他可能已經擁有五個物業，但是他是取得一個而已，新取得一個，但是我們都要求他是，因為他已經成為第三個或以上，因此我們都是要求他交這個取得印花稅。所以如果我們就這樣簡單講這個叫做取得一個以上居住用途不動產印花稅，可能又不能夠完全是吻合這個情況，因為他不是一個以上才產生，一個他都會產生這個取得印花稅的情況。所以其實我們都是嘗試去吻合這樣東西，唯有用這一個行文，就在這一個第二條第三款那裏，是將這個取得非首個不動產或權利，用兩項，即是一兩個情景，去寫到清楚給大家知，這個就叫做取得非首個不動產或其權利這一個這樣的定義，是這樣的原因。

主席：葉兆佳議員。

葉兆佳：多謝主席。

司長：

不如簡單，取得非一個居住用途不動產印花稅是否更清晰呢？非一個，即是等於兩個，或者三個、或者四個、五個、六個，就不用首個。非一個即不是一個，即是第二個，非一個。

主席：邱庭彪議員。

邱庭彪：多謝主席。

各位午安。

其實司長的意思是否想講擁有超過一個就要給特別印花稅啊？你的意思是擁有超過一個居住用途的不動產印花稅，擁有超過一個，是嘛？是否你的整個提案的主要目的就是擁有超過一個，是不是啊？

多謝主席。

主席：林玉鳳議員。

林玉鳳：唔好意思，本來我覺得自己明，現在開始不明。

我理解要用那個非首個居住用途在法例生效之後，如果你買的時候你已經是多過一個，所以其實這裏那個用了個序數是隱含法例生效之後。譬如現在法例生效之前，一個人有五個、十個都好，其實只要他不再買樓就沒影響，是了，所以其實這個序數是因為在法例生效之前，所以我原先就是認同這一個序數。但是現在這個序數怎樣計呢？即是好像好難明，好像好多人都不明。我們有沒有辦法不用這些呢？其實我們可不可以就這樣叫一個特別印花稅就可以呢？接著講明裏面我們的特別，不行，是嘛？即是這個可能要法律，看一看法律顧問怎樣，是了，特別印花稅，OK，好，不是，即是我覺得首個，即是我自己原先是覺得可以，但是如果，我覺得在座都這麼多同事覺得不清晰的話，有沒有其它法律用語可以代替呢？

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

司長、各位同事：

其實現在大家關心首個，即是一個，講到這裏，本來我都沒東西問，現在又要問。

昨日司長講，即是幾兄弟姐妹買間樓那些，你再買樓，他就要納印花稅，不過你一年內你就給返錢他，不是，即是賣了自己的份額，買樓。他不是首個，他只有半個，或者三分一個而已，他那些，如果法律，即是法律就是法律，你寫明取得非首個不動產的權利，他只有 5%、30%、只有 0.5%，幾兄弟姐妹。當然你們昨日解釋了，當他買新樓的時候，他就可以在一年內賣返他那個股份給兄弟姐妹，或者賣了出去，你退返些稅。但是現在這裏寫，取得非首個不動產，他現實他不是首個，只有半個，或者 5%、10%，你不能夠當他首個，我們中文的意思，首個即是你整個，我擁有你整個人，不是擁有他五分之一，所以這點真是要，不是，市民更加不明。剛才本來我明，但是同事講講下之後，這些情況又怎樣看這個首個呢？

唔該。

主席：崔世平議員。

崔世平：司長：

其實大家越講好像越不明，其實我有個小小建議，不知聽

了之後大家明不明？就是如果不用非首個，用非唯一的居住用途的單位，即是話，上面講就是取得非首個不動產或其權利，改為取得非唯一的居住用途的不動產和它的權利，行不行呢？不是唯一，即是在你手上的時候，你要不然就是唯一一個，如果你超過這一個就不是唯一。但是唯一就在那一剎那來判斷，就不是次序，因為我都認同，即是如果你次序，你可能買了一個，你賣了，我第二次買的時候，就好像，即是年青人創業那樣，你失敗了之後，你創第二次就不是首次創業，但是這個就是在手上，任何時間都是超過他手上有的這一個。

主席：宋碧琪議員。

宋碧琪：多謝主席。

司長：

這裏我是比較認同政府這一個寫法，因為如果按照次數來講，即是一個以上，亦都會存在另一種情況就是話我交易的時候，我是以單一次的交易來計算啊？還是以每一次的交易來計算？譬如話擁有超過一個或以上，譬如我今次買的是一個，計不計算呢？但是如果是按照剛才同事所講，即是話可能會掉入去，就可能變成了我今次的交易，我買兩個才計算，就不看我以前擁有幾多個物業，這個似乎就會和政府原先所要表達的意思是會有少少出入。但是我覺得這裏最重要就是法案在我們取得非首個居住用途的這一個，取得非首個不動產或其權利，應該作為一個特定的法律術語來看或者是作為一個專有的定義名詞來看，因為這一個法案本身在第二條第三款已經好清晰定義了這一個詞的意思是解釋甚麼，所以這個只有在這一個法律才用到這樣的意思，不是話在其它的法律都可以用這樣的意思去用，只可以是參考這個意思去用，就不是，即是話首次創業那個 terms 和這一個就不可以單一來這樣類比。我不知道首次創業的在那個規章裏面有沒有特定的 terms 給返那個首次定義，但是這裏如果按照這一個定義，就應該要按照返我們這一個法律裏面的定義來去做這一個解釋。我想表達的是這麼多。

唔該。

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：其實大家剛才各位議員，都好多謝大家都不斷貢獻力量、貢獻智慧。其實在我們討論這一個名

稱過程之中，其實剛才大家建議過的名稱，我們都是有考慮過。但是其實是不容易找到一個最適合的名稱能夠代表我們這一個想法。正如宋碧琪議員剛才所講，就是因為這樣，所以我們特意要在我們這一個法律裏面的第二條的定義那裏的第三款去清楚寫明這一個，這一個是指甚麼東西，就是特意為這一個是這個法律所用。所以其實剛才宋碧琪議員那個解讀和我們的考慮是完全一模一樣，就是話我們在這一個法律裏面，我們當我們研判甚麼叫做取得非首個不動產或其權利，就根據我們這個的第二條的第三款的一、二情況那樣去訂定，只是那樣。因為想了好多個名，都不容易是 fit 到入去，都總有一些漏的地方。各位議員：

付諸表決前，有兩件事：

第一，司長昨日有一份關於葡文標的的替代文本，我們要表決的就是這份新替代文本。

第二，剛才黃顯輝議員指出葡語用詞不大準確，司長表示可由編撰委員會處理。大家沒有意見的話，表決時就採用這份文本。

黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

本人傾向，即是第一個建議，是用 *titularidade* 那個字眼。

主席：司長：

你們是否同意用這個詞？

經濟財政司司長梁維特：贊成。

主席：如果都沒有意見，現在細則性表決第一條、第二條。付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

現在細則性討論法案的第三條。請各位議員發表意見。

葉兆佳議員。

葉兆佳：多謝主席。

司長、各位官員：

其實對第三條裏面除了印花稅其中第五款，就話為適用本法律，倘夫妻一方擁有任何不動產或其權利，則視為另一方亦擁有該一不動產或其權利。確實是，在昨日一般性的時候我都是提過這個相同的意見，確實是會引起好多，即是不一定好合理的情況。即是話在這一條是否，是否沒了這一條就對整個法例好大影響？會引起好大炒風呢？我想都應該不相信就話有了這條，亦都令到好多，今日都收到好多好像，不好意思，麥瑞權議員，借用你一句，收到些市民的電話，就是覺得這個都好像影響了大家婚前婚後之間的好多，即是應該應有的家庭和諧都好像因為這件事又產生些變化或者影響。其實話這一條是否真是一定要，不要話這條是對整個措施會不會影響好大呢？還是取得哪個平衡會好點？即是話有這條，令到大家可能在執行上簡單點、清晰點，但是對壓抑炒風是否會產生好大的影響呢？這方面亦都，因為和原來我們對婚姻制度的執行的理解都是有些不同，即是看下這條是否可以再三思一下，是否不一定有這一個內容？這個是本人的意見。

多謝主席。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

司長、各位同事：

其實我的問題和葉議員的差不多，但是我又覺得，因為婚姻制度是保障夫婦雙方的權利，而建立一個婚姻制度。但是現在我們今日這個法案出了之後，還好像譬如分產那些，還背多一個責任，即是分產那些，當你買樓的時候都是認為你有物業，要納稅，是不是？即是這條在理由陳述裏講了。但是現在我們又發覺現在有些，法律界的人士，如果講錯就指點，事實婚姻其實他些子女好，還是他配偶好，即是男的、女的都好，都是擁有同樣的法律那個權利。好了，事實婚姻當中男的或者女的一方有物業，另外一個再去買物業，你怎樣計呢？即是事實婚姻，即是沒登記的更有保障過他登記註冊結婚的，甚麼問題呢？這個是第一個問題。

第二個問題就是話當兩夫婦，我又收到些個案轉來，他話兩夫婦，他們已經感情不好了，開始分居了。本來大家都，即是之前都分產了，又分居，即是想挽救段婚姻都想著不行了，趁現在買樓了，即是那些樓都可以經濟能力應付得來。但是感情不好分居，他買個單位，你要他額外又多 5% 的稅，因為他隨便一個，配偶一方男的或者女的有物業，但是他是分產，但是現在要離婚，分了居一段時間了，但是他未辦手續，他買樓的時候在法律上他都是夫婦，你又扣了他。當然你話，我不知會不會，如果在一年內你真是辦成離婚手續就退返給你，不知會不會？但是有時候往往藕斷絲連、欲斷還斷，他想斷又不斷，你看好多現在那些新聞都是這樣，他拖過了一年之後，無端端要付多 5% 的稅。他話如果這樣又要考慮下，即是結婚好還是不結婚好呢？

唔該。

主席：施家倫議員。

施家倫：多謝主席。

司長、各位官員：

這個法案我和剛才前面兩位同事都是一樣，關於我們法案第三條第五款，未來兩夫妻他無論是選擇甚麼方式的財產制，其中一方將來擁有財產，他都是視為另外一方都擁有。其實我認為這一條款規定和我們澳門現在現時的夫妻那個財產制度的分產制是相撥，所以對於選擇分產制兩夫妻來講，好多都是希望結了婚之後分了產，各自管理自己的財產或者增加自己的一些財產，其中包括買樓都是。現在的法案建議未來採用分產制的兩夫妻，即是其中一方有樓，另外一方就已經是再買多一間屋，即他是分產制，他都是要交 5% 的印花稅。其實這個我覺得是變相侵害了分產制度當中沒房產的其中一個屬於自己物業。所以特別是政府在法案裏面亦都講到，即是昨日亦都介紹到規定話一定程度上是避免有些市民會利用分產制去避免這個新稅制，我對於這樣東西不是那麼認為。因為就算分產制可以豁免加稅的義務，一個家庭其實最多都是一個多一間房，是嘛？從而對於兩夫妻來講，我不覺得話他們選擇分產制會意味著，其實分產制意味著如果我是特意去為這個法例去分產，同時間他是沒了對方另外一半財產，他肯不肯呢？即是我覺得這個，在現實當中，未必有這麼多人會因為這個法例去搞分產，我不認為會有這麼多。所以我認為這個不是那麼公平，即是好多市民都寫信來，又打電話來，都覺得這個不是那麼公

平，亦都是打擊有些市民的上進心。所以我覺得這一條我建議，我提議主席第三條第五款我們列出來另外表決。

唔該。

主席：鄭安庭議員。

鄭安庭：多謝主席。

司長：

其實本人都是講返第三條第五款這個問題，昨日都有提過關於夫妻的分產。我想聽下政府有沒有這方面的一些數據，如果全部這樣做，或者影響幾多？如果分開了又影響幾多？還有些問題，有些是還未離婚，分居的時候，他都想先住開或者先分開的情況，又如何處理呢？其實可能感情上或者已經會有一些破裂的情況，暫時先分居，先分居他都要，自己有點能力的時候，他要出去買返間小的屋或者先住著的時候，但是要承擔現時這個 5% 新加的特別印花稅的時候，我想有些對他們會更加雪上加霜。在這裏，因為都聽過司長昨日講過一些慣例的話或者好處理的方式可以這樣做，但是其實可不可以更加考量到一些更加細緻的問題，今日在細則性表決的時候？

唔該。

主席：黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

首先就現在第三條第五款，我講講從操作上和法律上，我想表達點意見。正如剛才其他同事提及，到底這個第五款的規定是否公平？會不會產生些問題呢？昨日一般性討論時我講出了第一個憂慮。但是，講憂慮之前，或者我作出澳門現有的制度一個籠統點的講法，就是澳門的婚姻財產制度，是候補制度，即是，如果當事人沒有透過婚前協定去選一種特別的制度，就適用候補制度，叫做“取得財產分享制”，基本上和分產制好接近。其餘三種（如果結婚時透過婚前協議，或者是婚後還可以更改）就是法定財產制度，是“一般共有制”、“取得共同財產制”和“分別財產制”。分別財產制其實在《民法典》，無論是現行《民法典》，還是 1966 年的《民法典》，好清晰，分別財產制的條文內容就是現在的《民法典》一千六百零一條，規範了夫妻在選用的財產制度為分別財產制時，夫妻各

自對其現在及將來之一切財產保留擁有權及收益權，並得自由處分之，但屬法律規定之例外情況則不可自由處分。原則上來講，如果分別財產制度之下，假若那個物業屬於配偶其中一方，另外一方的配偶完全沒權就這個財產收益或作出處置，基本上是不可以有任何的參與權。我舉個例子，應該是好常見，夫妻選用分別財產制，而那個家庭居所就是怎樣啊？譬如我舉個例子，就是丈夫擁有物業，但家庭居所不是設於丈夫所擁有物業裏面，而是基於種種原因，是由太太租一間屋作為家庭居所。這種情況之下，我昨日在一般性討論當中已講，如果要適用現在第五款的規定，對那個太太是極之不公平的，而且這種制度完全違反了我剛才所講的《民法典》第一千六百零一條的規定。除此之外，看返《民法典》第一千五百五十八條，甚麼債務才是由夫妻雙方共同負責呢？這裏羅列了五種情況，給一個比較典型的例子就是 B 項，“結婚前後夫妻任何一方為家庭生活的正常負擔而設定的債務”。即是，我為何講這條文出來給大家一起去共享下、去認識下、知道下呢？就是按照《民法典》第一千五百五十八條的規定，不論任何婚姻財產制度，如果有關那個債務，不論在結婚之前或者結婚之後，只要是基於家庭生活的正常負擔，才是夫妻的共同承擔的債務，而不論婚姻財產制度是哪一種，例如是結婚，結婚是怎樣啊？婚宴、度蜜月這些費用才是家庭的正常負擔的費用。但在這種情況和剛才我舉的那個例子完全是兩回事。我覺得現在的第三條第五款完全違反了我剛才講的那兩條《民法典》的條文的真諦和精神。除此之外，更加深入點和大家研究下，更加深入點用立法技術研究下，我想問政府提案人，現在第五款這條文的規定是一個法律推定，這個法律推定到底是相對推定？還是絕對推定呢？看返《民法典》第三百四十三條法律推定第一款，因法律推定而受益的一方對所推定之事實無需舉證，當然，現在是講政府。第二款，法律推定得以完全反證推翻，但是，受法律禁止者除外。我想問下立法者、提案人，你們現在想透過這個第五款所訂出來的法律推定是甚麼推定呢？學術上，我們讀大學法學院一年班已經學這條條文的規定了，到底現在你講的第五款的情況是屬於《民法典》第三百四十三條的第二款第一句，“法律推定得以完全反證推翻”，學術上這種法律推定就叫做相對推定。第三百四十三條第二款下半部分的内容，“但是受法律禁止者除外”，這樣的法律推定就叫做絕對推定，不容否定那個推定，即是受影響的人不可以用任何證據推翻。但是看現在的條文，我的理解，從立法技術來講，這條條文第五款是相對推定而已。我想深入點去研究，因為現在沒辦法了，現在是這樣的緊急程序，應該在委員會要講的東西，現在一定盡量要講，因為這樣的東西對將來立法後，將來適用時會產生好多好多問題，現在不講清講楚，將來就好難去

採用。到底這是相對推定，還是絕對推定呢？我想提案人你……想怎樣？如果是絕對推定，我會繼續講下去，這個問題會產生更加嚴重的問題。

多謝主席。

主席：梁安琪議員。

梁安琪：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

好開心剛才黃顯輝議員都解答了某部分我想問的問題。其實我想問，我不知道有沒有或者應該是怎樣做？因為我都未寫過這樣東西，澳門有沒有生死契呢？即是兩夫妻去買層樓，一定大家都不知將來是怎樣，就寫了生死契，即是兩個人的名字都在那裏，然後就話丈夫死了，整間屋就歸太太，太太死了就歸丈夫。另外亦都有一種叫做生死契就子女和父母，因為現在老人家買樓，他都驚自己有事、有問題，就給了個仔，和個仔一起寫一個叫做，簽一些叫做生死契，我不知有沒有？我希望，因為這個第五條會令到衍生即是剛才黃議員講，再深入下去，將來一定會發生好多問題。譬如你和某一個仔有個生死契或者你個女到時候又來，又會打官司，或者怎樣，那個仔在和媽媽有這個生死契的時候，如果個仔又想買間屋，又算怎樣呢？因為那個是生死契，媽媽有一半，個仔有一半，個仔覺得以後可能打官司又好有問題的將來，不如有能力的話，我自己現在就，個仔就去買一層樓，算不算呢？在這裏有沒有一個怎樣解決的方法？這些叫，我相信我們的法律人才，或者甚麼，或者你們定這個案那時候，有沒有想過這麼深入呢？我想問這樣東西。

主席：宋碧琪議員。

宋碧琪：多謝主席。

司長：

講到這一條就是重點，我同樣對於第五款是同樣有些問題。事實上，我知道政府亦都不是話要刻意話針對一些夫妻的關係或者財產去做一些限制，最主要都是從這一個穩定房地產市場發展的這一個目的性去出發。但是因為一講到夫妻就關係複雜性就大了，譬如澳門，即是正如剛剛麥議員所講，又有事

a mim, que não há qualquer violação de norma legal em vigor, nem nenhum choque com as normas vigentes, em especial do Código Civil. Relativamente à união de facto, como nós sabemos a união de facto está prevista no Código Civil também, parece, da redacção desta norma, como é óbvio, que ela não se aplica. Nós falámos aqui dos cônjuges, e os efeitos da união de facto também estão no Código Civil, para efeitos desta lei, não abarca a união de facto. Aplica-se a todos os regimes do casamento, aos regimes matrimoniais, mas não à união de facto. Portanto é uma questão de ver uma ponderação de justiça ou injustiça na consagração desta norma para determinados casais. Agora, todos nós sabemos que a lei tem determinadas características: a lei tem que ser geral; a lei tem que ser abstracta. Quando se faz uma lei tem que se considerar a sociedade no seu todo e não um caso concreto. Se nós estivermos a considerar caso por caso, será muito mais complicado. Portanto, quando o legislador, está a emanar as normas jurídicas, tem que ter em consideração todo o possível leque dos seus destinatários, que é, ao fim e ao cabo, a sociedade.

Obrigado.

(經濟財政司司長辦公室顧問 Joaquim Francisco de Campos Adelino：多謝主席。

多謝司長：

首先，我想說不是這樣的……，這條規定與《民法典》的規定並無衝突，都是獨立的法規，不同的法規，大家都知道《民法典》規定的是甚麼，本法律要做的是甚麼，在第五款規定，只為著本法律之效力，本法律規定的有可能是一個推論，為著課稅之效力，當夫妻其中之一方已持有或已成為一個物業的權利人時，現按黃顯輝議員所用的字眼，其中一方已經擁有不動產的話，為著這個法律的效力，夫妻雙方都視為該不動產的業權人。這與婚姻制度沒有關係。當事人在締結婚姻時所選擇的婚姻制度，在婚姻生效期間仍維持不變，有關婚姻的效力載於《民法典》內。關於分別財產制或取得共同財產制，亦可以提出與黃顯輝議員相同的問題，黃議員提出的問題，我認為是一個政策問題，不是法律問題。意即並不妨礙本法律訂定的或訂定第五款的內容。我很抱歉，但我不認為法律存在任何的推定。我認為在法律角度上這裏是沒有一個推定的。為適用本法律，立法者在此沒有推定認為當夫妻其中一人擁有一不動產時，另一人同樣擁有該不動產。這裏沒有推

定。如果有推定的話，行文上應會講：如夫妻其中的一方持有一不動產，則推定另一方也為該不動產的權利人。但這裏沒有推定，也就沒有上述的推定了。立法者所希望的是該法律適用於一些情況。在這些情況中，他們的配偶已經擁有一個不動產或已經是該不動產的所有人了。是否公平，這是在一個政治決策上的事。在法律上，我認為並不存在任何違反現行法律規定的情況，也不存在與現行法規尤其是《民法典》的規定有任何衝突的方。關於事實婚的問題，大家知道事實婚在《民法典》中亦有規定，但不適用於本法律。我們在這裏講的是夫妻，事實婚的效力亦都在《民法典》裏有規定，為著這個法律的效力，就不包括事實婚。意即本法律適用於所有婚姻制度和婚姻財產制度，除了事實婚的情況外。因此，在為某些夫婦制定這一規定時，要考慮公正或不公正的問題。現大家都知道法律本身有一定的特點：法律必須是一般性的，法律必須是抽象性的。在制定一個法律時要考慮整個社會，而不僅是一個個案。如果以逐個個案來考慮的話，會更加複雜。因此，當立法者在制定法律時，必須考慮的始終是社會上其所可能針對的所有對象。

多謝。)

法務局法律翻譯廳廳長吳志强：主席、司長、各位議員：

或者容許我在簡單那樣介紹一下現行澳門在《民法典》裏面的關於婚姻制度。或者我主要講在《民法典》裏面比較典型的有四種的財產制度。

因為剛才黃顯輝議員都簡單講了一下分產制度，還有這個取得財產分享制。其實都是類似，在一個婚前和婚後的期間，其實是各自擁有婚前或者婚後的財產，這個是分別財產制和取得財產分享制共同的地方。當然，取得財產分享制會有一個不同的就是當終止使用這個取得財產分享制的時候，就需要再計算返在這個財產制度裏面財產增加較少的一方是有權向另一方去取得在雙方婚後所得的財產差額的一半，這個是取得財產分享制的一個特點。另外兩種就是屬於共同財產制，一個叫做一般的共同財產制，另外一種叫做取得共同財產制。而一般共同財產制，意思是共同擁有雙方在婚前或者婚後的財產，而取得共同財產制就是各自擁有婚前的財產，還有共同擁有雙方在婚後所取得的財產，這裏是一個簡單的介紹。

或者容許我亦都講一講，剛才提到法案的第五條的第三款，起碼我一個理解，關於那個法律那個採取方式，這裏可能

未必是一個叫做法律推定的一個方式，或者另外一個我們用了一個叫做法定擬制的方式，在葡文方面，它這個可能會和法律推定這一個在學理上有少少不同，因為如果按學理的一個解說，如果是法定擬制，原則上不允許有反證，因為它本身不是一些法律的一些推定。

多謝。

財政局局長容光亮：多謝司長。

主席、各位議員：

有關這個法案第三條第五款，我們訂立出來的原因最主要是由於這個法案的目的是想減低市民購入住宅單位作為投資用途的意欲，而希望市民購入住宅單位只作自住的用途，使到住宅的樓價恢復健康和合理的水平。夫妻結婚的目的是共組家庭，本應該是有居住於同一居所的義務，假如夫妻兩人共同擁有兩個住宅單位，其中一個住宅單位大多是作投資的目的，故此，只有法案建議的做法才能夠貫徹這個法案的目的，使到法案更加能收到效果。而本澳除了固定的四種婚姻財產制度之外，夫妻亦可以自行創設特定的婚姻財產制度，加上在外地結婚的婚姻財產制度更是五花八門，而且更改婚姻財產制度亦都是非常容易，在這樣的情況下，是會影響本項立法的目的和效力。我還想指出的是聯繫到法案第九條第二款，配偶之間的移轉是可以豁免取得印花稅的規定，有心人可以利用這個規定是改用分別財產制，並在配偶之間移轉不動產，以達到是合法避稅的目的。舉個例，甲乙是夫妻關係，他們先將他的婚姻財產制度就改為分別財產制，之後甲將他個人擁有的全部住宅單位轉讓給乙，乙按印花稅規章的規定，繳納 1%至 3%的累進的財產移轉印花稅，之後甲移轉印花稅，但是不用繳交取得印花稅，並且可以根據第 6/2011 號法律，關於移轉不動產的特別印花稅第九條一款一項的規定，在一年內轉移住宅單位 X 給乙而不需要繳納特別印花稅，而乙即使擁有多個住宅單位情況下，亦都不用繳納取得印花稅，因為乙根據這個法案第九條第二款第一項規定，是享有豁免，他只需要在三年後出售單位，根據這個法案第九條第五款和第 6/2011 號法律，關於移轉不動產特別印花稅第二條第一款的規定，分別是不用繳交取得印花稅和特別印花稅。最終來講，甲乙夫妻在分別財產制度下，利用上述的途徑不斷合法避稅，造成稅收的嚴重損失，最終達不到法案的立法目的和削弱了政策的效力。另外，由於好多市民都不清楚婚姻財產制度所導致的業權問題，在進行申報的時候，必定會出現大量遺漏申報的情況，以致事後需要做附

加結算或者退稅。若果按這個法案的建議，只要夫妻一方擁有住宅單位，夫妻雙方均視為已有住宅單位，便可以避免出現有關的情況。另外，在審查因婚姻財產制度導致的業權問題上是十分複雜的事情，因為結婚制度隨時可以改變，如果夫妻一方有住宅單位，或者曾經更改過那個婚姻財產制度，執行部門是要檢查、審查他們曾經共有的住宅單位是否曾經做過分割，再婚或者離婚的情況，要查核他們和前夫或者前妻的財產制度，以及前夫有沒有住宅單位等等，情況多種多樣。另外，加入納稅人的婚姻的結婚地不在澳門，他們出示一份外國的結婚證書，由於難以徹底瞭解外國的婚姻財產制度，亦無法得知有沒有存在任何的婚前協定，好難判斷夫妻之間的業權問題。又或者他們結婚的地方不是好像澳門一樣是有婚姻財產制度，因此就難以按澳門的財產制度去決定他的夫妻一方是否擁有另一方的財產。這個制度是一個打擊住宅單位作為投資炒賣的制度，沒必要牽涉剛才我所講的這種這麼複雜的關係。另外，最後我想強調，現在我們所設計這個制度是不會影響夫妻所選的婚姻財產制度，亦都不會改變這個制度，只是為稅務效力作計徵取得印花稅之用。最後，如果需對所有已婚納稅人判斷他的婚姻財產制度所導致的業權問題，將會產生龐大的工作量，對於外地結婚的人士，更無法執行，將會嚴重導致這個法案未能產生預期的效果，削弱了這個政策的目的。

多謝各位。

經濟財政司司長梁維特：各位議員：

剛才我們法務局的同事介紹了澳門的一些婚姻財產制度，我們財政局的同事亦都是講過一些在操作上的問題。或者我想重申就是特區政府首先我們其實設計這個法律的時候，我們是盡量不要碰觸到或者影響到現時的婚姻財產制度，這個是我們希望做到的東西。所以在這一方面來講，我們是好難在剛才介紹了的各種不同的情況，亦都好難在一個法律裏面是能夠羅列完所有不同千家萬戶的情況，因此，我們希望利用這個第三條第五款去處理這個問題。但是我亦都想補充返剛才財局局長所提及到，例如這一個夫妻是需要居住於同一居所的義務，但是我亦都瞭解，其實好重要的就是他不一定要在自己自置物業那裏居住，這個理解。但是亦都大部分的夫妻都是會有機會是共同住在自己的自置物業那裏，因為我們希望透過這個是處理大部分的情況。但是我亦都可以這樣講，我們考慮這個問題的時候，包括剛才財局局長他們講的，就是話可能如果沒了這條條例的時候，可能會有些位可能是會有人可以做一些工作，令到我們規避了這一方面稅務，所以我們特區政府從一個

從嚴的角度去考慮這個問題。但是我們都應該這樣講，就是話都聽到大家好多位立法會議員其實都就著這一個提出不同的擔憂，因為確實在千家萬戶各個有不同的情況，究竟這個情況究竟是屬於怎樣的方面呢？我們特區政府是採取一個開放的態度，我們都聽到剛才有立法會議員提出要將這條條例是獨立去投票，我們特區政府是會，雖然可能將來如果沒了這條條例的話，會增加一些工作難度或者工作量等等，但是我們都會全面配合最後在這個殿堂裏面我們各位議員所做出的一些決策。

唔該。

主席：黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

多謝政府官員剛才針對我的發言的一些跟進和解釋。但是我亦都不認同政府法律顧問的講法，點解我不認同呢？因為現在這個第三條的第五款，我的理解就是推定夫妻不論採用任何婚姻財產制度，完全看返現在的第五條的第三句說話，就是共有制。我的理解，不論夫妻採用任何的婚姻財產制度，就是推定你的夫妻財產制度就是共有制，而產生共有制之後的效果，這裏我的理解就是這樣。我在澳大法學院教了十幾年的法學緒論，一年班，甚麼叫法律推定、甚麼叫法律擬制，好多我的學生現在在不同的法律崗位，這個是好基本的概念，我的理解，這條完完全全是一個法律推定，我的理解就是這句說話令到有關的人覺得為了適用這個新的稅制，不論你採用甚麼的婚姻財產制度或者其他的制度，都視為共有制，而且是一般共同財產制，而產生一般共同財產制的後果。

關於這個法律推定的概念，就是《民法典》三百四十二條，推定是指法律或審判者為確定不知之事實而從已知事實中作出之推定，已知事實就是現在第五款的第二句說話，不知的事實就是全部都視為一般共有制的那個情況，就是第三句說話，點解這個不是法律推定啊？我的理解這個是法律推定，這個我覺得是毋庸置疑。

至於公不公平來講，這個純粹是一個政治上決定，問題，如果這個真是你們認為擬制又好，或者是法律推定又好，不排除將來在法院裏面去施行，審判者、法官或者是當事人的律師是有不同的理解，現在在座者我都有不同的理解，是嘛？不是你話擬制就是擬制，是要看個條文的內容是不是我的理解符合到《民法典》三百四十二條和三百四十三條的規

定。如果真是這個是法律推定的話，我的理解，現在的第五款是一個相對推定而已，因為它漏了一個 *sempre*，必定，必定視為立法者，如果你是，即是我，如果你是想這個真真正正是不容推返的話，不要這麼，拋一個叫做，冒一個這麼大的風險，立法的風險，應該是必定視為，加多個必定，在這種情況之下，我們立法者的立法技術，這種叫做絕對推定，絕對的法律推定。但是這個我不認同，這個這樣的立法方向。但是純粹從一個立法技術角度去分析而已。但是怎樣都好，關於第五款在這方面，我純粹講返我從法律技術方面的一個分析，但是整個法律，正如昨日我所講，我好認同整部法律，即是規範這個非首次置業，即是那個徵收那個印花稅，這個我絕對認同，但是從法律技術，我在這方面把我的憂慮和大家分享下。

接著我想講下第四條的操作問題，不是，是第四款，第四款的操作問題，僅因繼承而擁有任一不動產或其權利不超過80%的份額，不視為擁有該不動產或其權利。這裏我想從一個操作上，想向大家、和提案人瞭解下，因為繼承在澳門來講，基本上離不開有兩種的方式。一種方式就是透過法院，透過這個財產清拆案，*inventario* 可以是強制，可以是任意，當然如果有關的繼承涉及到一些無行為能力，特別是未成年人，這個財產清拆案一定是強制。第二種就是任意，就是不包括我剛才所講的那些無行為能力的一些繼承人，這種情況之下，是可以提這個任意財產清拆案，就是透過一個法院的司法程序去辦理繼承。這種繼承之下，基本上在法院的判決是會將有關的一個遺產，包括不動產好，動產又好，是會作出依法法定繼承的方式又好，是作出分割。第二種方式就不是透過法院，是透過公證署，就是透過一個叫做 *apertação atei*ro，就是叫確認繼承資格，這個繼承人其中一位，通常都是最年長那一位法定繼承人就是在公共公證署，是政府公證署，私人公證署就不可以辦相關的手續，就是簽一張公證書，就是剛才所講的確定繼承資格公證書，就是由有關的年紀最大的那個法定繼承人參加宣誓，就在政府的公證員面前聲明這個被繼承人那個死者有幾多個法定繼承人，這個就是叫做確定繼承資格。在實務上來講，這種情況之下，那張公證書基本上就有法律效力，特別是可以就這個被繼承人所留下下來，例如有一個不動產，有個物業、有個單位去辦理相關的物業登記，令到有關的繼承人成為這個物業的新的業主。問題如果只是透過這份這樣的公證書去辦理有關那個物業登記，這種情況之下，如果沒有辦另外一張公證書叫做財產分割公證書而去辦物業登記，第一種情況之下去辦物業登記，有關的一個新的業權，在法律上叫做一個共同擁有的狀況。這裏真是擁有，共同擁有，是不包，在推定來講，這裏是那個份額，譬如他有三個繼承人，每人是有三分之

一，但是由於沒有做那個財產分割公證書，三個繼承人不可以各自出售或者抵押三分之一的業權，而是視為一個整體。但是那三個繼承人是可以一起，如果是買賣、抵押，如果三個人，三個繼承人？新的業主走到出來簽一張法律的文件是可以做到剛才我所講的再出售或者是再去做抵押。我就那個操作上問題，到底現在第四款，現在那個法案第四款，如果這個繼承程序完成了，但是未做財產分割，甚麼情況啊？即是這個情況之下，怎樣去找出這個不超過 80%份額這個這樣的那個份額出來呢？我想聽下提案人在這方面怎樣操作？

多謝主席。

主席：葉兆佳議員。

葉兆佳：多謝主席。

司長、各位官員：

首先都是講第五款，我從另一個角度講，即是我其實個人的立場就不希望話在立法時，因為適用了這個法律，就第一樣東西，將原來的法律作一些修改，即是本來那個已經法律了，但是為了這個目的，就是適用這件事，就將原來的法律做一些變化，覺得這個，除非好特殊，我覺得都是不，即是我個人不希望見到這樣的情況出現。另外就是剛才講到一個避稅問題，我覺得是一個社會價值觀的問題，即是我覺得婚姻始終都是神聖，即是如果為了這樣你走去避稅要搞這麼多複雜，如果剛才不是局長講到這麼複雜去避稅，我們都想不到這麼複雜的方法可以去避到稅，即是局長講到一個方式教到我們避稅，大家都是不明白怎樣可以避到。不過如果假定夫妻雙方為了避稅作這麼多的事情，覺得和我們的現在社會價值觀是否一致呢？我覺得好多人都不會這樣做，所以我覺得是這一個情況。另外，其實如果是講到這一條，因為有個申報的義務的時候，如果你假定了這一個相關一定要有，如果是沒房產的一方走去申報、報稅，他要申他配偶有沒有樓嗎？其實他是不知，他可能返去問下配偶，你有沒有樓？究竟有沒有樓？他原本不想話給你知，你問他，你要申報你配偶有沒有樓，他真是不知，分產，所以可能就會出現甚麼問題呢？就是不知可不可以操作到，即是一定要報稅，本來我個人有個人的資料、私隱，但是都要話給你聽有沒有樓。所以我覺得就是這幾條其實都是，所以我覺得這條是否真是不是太適合立法這一條？另外剛才講的第四款我都是，整個觀點我都支持黃顯輝議員的觀點。在第四款裏，其實點解會定到 80%這個份額呢？點解？即

是甚麼理據呢？點解又不是 75%？又不是 70%？又不是 60%？要定到 80%？即是在立法的過程那個有沒有說明點解要去到 80%那樣高才是不，即是不超過 80%就不視為擁有該不動產的權利，即是這個 80%是怎樣得出來呢？會不會有些理據可以給我們理解到那個 80%是怎樣一回事？

多謝主席。

主席：黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

我再補充。剛才有些少意見，政府回應了。好多謝。亦都在剛才政府代表提及所謂法律規避有可能發生，即是，假若這個第五款不存在的話，可能一些共有制的夫妻為了規避這方面新稅制、稅種而去更改婚姻財產制度，由共有制更改為分產制，而透過更改為分產制之後，將有關物業移轉給有關配偶，這可能發生，事實上有可能發生。從法律實務上我想和大家分享下，這個是事實，變更婚姻財產制度，按照新的《民法典》規定好容易做。問題是要將原來夫妻共有的財產移轉到另一方，即是改成分產制之後，將那個共有的財產轉去另外一方、另外一個配偶，作為個人財產。這種情況之下，法律上是，正如剛才我所講，要做一張公證書，就是財產分割公證書。辦這個財產分割公證書是要徵收公證費，那個公證費有個法定的稅率，這裏其實都是一個成本。剛才有些業界朋友講，原來夫妻共有財產，由於分割之後轉到另外一個配偶，當然，現在是分產制，辦理那個物業登記亦都要繳交一定登記費，那裏不會少過 3%交易價。我想和大家講一講，如果是移轉，而有關分割多於一個財產，基本上按照新的法律規定，如果多過一個財產，即有關分割涉及一個物業以上的話，那麼對有關分割要徵收非首次置業的新稅種了，這是我的理解。當然，如只移轉一個物業，這裏有可能真是走法律空隙。但是，如移轉多過一個物業，則絕對要按照新的法律規定，第二、第三個移轉要徵收新稅種。我是從實務上、操作上分析，如果一些人真是想規避法律，原來是共有制，想立即按照新法制度之下，變做分產制，但是有成本，而且成本不少，剛才我講了，而且只能夠規避到第一個移轉的物業，而第二、第三個移轉物業受新法律規範。

多謝主席。

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：在這裏再重新講一講我們的立法原意，第一件事我們無意，事實上亦都是沒改變現行的婚姻財產制度這一個法律，所以這個是首先向大家講一講。另外就無論一會兒請財局介紹下，點解我們會訂定這個 80%，其實最主要原因就是我們理解到可能因為有些是由於他是繼承，因此他變了他承受了一些物業或者一個物業的情形之下，或者一個部分的物業的情況之下，他會產生問題，因此我們訂定 80%，但是當然有其它的依據去解釋給大家聽。至於話，例如話大家關心，他已經屬於共同擁有了，不過他是未分割，未分割的情況下怎樣處理呢？都希望財局向大家講講。不過我想講就是話其實我都贊成，就是話其實無論大家講的任何規避，其實背後永遠都是有一個成本，視乎各家家戶他自己擁有物業的情況不同，而他自己去關上門那樣講，叫做計數，所以這樣東西其實我們亦都沒辦法在這個法律上面百分百杜絕完所有這些情況，但是亦都希望於在立法的過程之中，在立法原意的時候，先希望盡量將這些情況能夠減低。但是正如我剛才所講，就話我們最後都會尊重返立法會議員的意見，然後會配合返立法會議員最後的決策，我們進行這方面的工作。或者先請財局解答下有關這個 80%的份額以及如果未分割的時候應該是怎樣處理？

唔該。

財政局局長容光亮：多謝司長。

主席、各位議員：

葉兆佳議員和黃顯輝議員有關遺產繼承那個 80%份額那個操作問題，我就想簡單那樣講一講。其實點解是 80%呢？其實我們最主要是參考現時的財產移轉印花稅之中，如果公司持有物業的話，如果某一個單獨股東，他所佔的份額是超過八成或者以上，就需要納財產移轉印花稅，有這條這樣的規定，所以我們就是參考這個規定就套用在遺產繼承人方面，如果他所佔的遺產某一個份額是不超過八成，就不當他是擁有不動產，這樣的原因，這個是原因之一。至於黃顯輝議員所講的有關財產有分割和沒分割的情況之下怎樣來處理呢，在實務上？其實我們是，如果有分割，當然，我們可以知道他的份額是幾多，如果沒分割的情況，只是一個叫做共有物。現在共有物之中，其實我們在第十條那裏是退還稅款那裏，其實我們都有預視過有關的情況，即是話如果有關那個不動產或者權利是處於訴訟、仲裁或者繼承程序還未處理的情況之下，就等他處理了之後才重新開始計那一年的時間用來做退稅。現在意思就話如果假設是未做分產那個情況之下，一個共有物的情況下，其實他

都要先納這個移轉印花稅，但是他可以在當那個程序完成了之後，可以申請退稅，就是這樣的意思。

主席：黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝政府那個解釋。但是都是從操作上去瞭解多點，因為如果按照局長剛才的解釋，就是要先交了稅，但是交了稅始終都是一個推定，譬如他真是有這個，如果真是有兩個繼承人，當然不需要交稅，這個是各自，到底是怎樣？因為是一個共有物，未做分割，都想瞭解多點這個情況。另外就是分割有時這種所謂共同的狀態，未必是這個其中一位繼承人可以處理到，因為做分割一定要所有繼承人要出來。當然要出來，如果透過法院的這個財產清拆案，當然是透過，可以透過這個法院的判決去做分割。問題，如果有關當事人他是用這個剛才所講的政府公證署去做這個確定繼承資格，只是做那個程序，而有關那個自後的分割，由於繼承人之間是不和，這些情況是很常見的，繼承人之間是不和，他就不會出來合作去搞這個確定繼承資格，這裏是有可能發生，當然是未去到，現在我們未討論到第十條的退稅，這裏如果真是有可能這個繼承程序永遠都搞不到，由於繼承人之間是不合作，在這裏就是我講出這個實務上可能會發生的一些情況而已。但是怎樣都好，我這裏是尊重政府代表在這方面的解釋。

另外再強調，即是回應返剛才，補充少少剛才葉兆佳議員提及到，就是這個亦都是涉及到一會兒會討論的第七條第一款，就是那個配偶申報對方配偶，我另外一個配偶到底真是有沒有財產呢？這裏假若今次我們第五款通過了的話，會帶出剛才葉兆佳議員提及到第七條第一款這個申報，我作為一個，如果在分產制情況之下，我作為丈夫，我真是法律上我沒有權向所有政府機構，特別是物業登記局、商業登記局去查我的配偶、我太太名下的資產，這個是絕對保護私隱，除非經過對方那個，我配偶授權。這裏即是，當然我們未進行到第七條第一款，問題是如果我們通過了第五款，一定會帶出來第七條第一款那個實務上怎樣去處理？

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：好多謝黃顯輝議員的一些意見，我想我們自己財政局同事會收到你意見之後，會在實際操作的時候考慮這個問題。關於談及到申報的問題，我們去到細則性討論第七條的時候，會再在這方面詳細作答。

主席：各位議員：

沒有議員提出新的意見。

根據施家倫議員的要求，單獨細則性表決第三條第五款。付表決。

（表決進行中）

主席：不獲通過。

現在細則性表決第三條，除了第五款。付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

現在細則性討論第四條。請各位議員發表意見。

葉兆佳議員。

葉兆佳：多謝主席。

司長、各位官員：

其實關於第四條的第一款第一項，其實昨天在一般性那裏我都提過這方面的意見，如果只是簡單講第二個物業課稅增加5%，而不考慮原來他第一個物業的樓齡和面積，就覺得是不夠精準。因為在好多時澳門好多情況都是第一個樓可能已經是好殘舊或者面積不大，他亦都可能因為家庭人口的增加或者是對父母的一個孝順，可能買多個小單位來到居住。其實都是自住，肯定就不是炒，我想這些情況是比較普遍，你們亦都是將他納入一個要加徵5%的印花稅，確實會令到好多，不符合澳門的一個民情的實際情況。但是如果，即是除非你話加了這些限制條件，你原來一個是超過了三十年，你的面積不多於500呎，你再買一個加起來都不超過1000呎，我覺得他真是自用而已。但是我覺得你現在又沒這些這麼精準的一些條件，可能都好困難，因為都增加了好，操作好複雜。所以這樣的情況之下，是不是，即是這一條是不是可以，即如果覺得大部分兩個是合理，其實一般聽他們澳門市民去講，其實兩個大家都是覺得合理，即是一般民情是這樣。所以的話，兩個是否一定要去加這個5%的印花稅呢？其實你話如果三個以上加15%，或者甚

至更多，我覺得都是無問題，因為他不是一般市民會做的事情。但是兩個這個，確實我想在座部分同事中可能大家都有這個打算，一到兩個，但是都好正常，大家不會炒樓。但是問題就話這個這麼正常，因為我們打擊的是炒樓，其實樓是用來住，但是現在就是兩個，應該大部分都是用來住的是居多，你個別的話可能不是，但是為了打擊個別的人影響到一大片人，覺得是否我們立法的原意呢？所以這方面我想政府再一次考慮是否第二個物業一定要納入這個加徵5%的印花稅？或者是否將它可以更精準一些，增加一些內容，令到有一些是不需要納，亦都有沒有可能性？令到一般市民大眾為了改善自己的居住環境，為了可能讓家人有一些更好的居住的條件，就不需要額外再負擔5%的這個，5%其實都幾多，因為如果一般現在買間樓，五六百萬是好差了，已經是好差，但是都要成二十幾三十萬的稅，等於一個人，有些普通一年的收入，因為這樣而又要付出了幾十萬的稅，其實政府又不一定要收這些稅去解決庫房所需，到底這個是否真是可以再三研究清楚？要麼就精準點，如果不是就大方點，讓大家都可以有買第二個的機會？這個我個人的意見。

多謝主席。

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：多謝葉兆佳議員提出的問題。

正如我們所講，我們這個法律的原意就是希望減少些人去再買第二個或者第三個這一方面，而令到有關那個炒樓的風氣能夠減輕。所以如果你話要在這一個第二那個5%那裏去設定一些條件的話，用樓價好、樓齡好、面積好，都是劃一條線，這條線你都不能夠處理到千家萬戶的問題，因為個個都有不同的需要，所以這方面來講，其實是好難定一條線。但是用另外一個角度我們看，其實我們從第二間和第三間，其實都有了分別了，就是話5%的分別，是嘛？其實從政策角度來講我們看到，因為大家都知道，現在樓宇是一個相對比較緊的一個資源，而我們亦都希望能夠見到減少炒賣的情況出現，因此特區政府考慮到，如果要買第二間的時候，我們都是希望他能夠納這一個取得印花稅的5%。而我們亦都考慮到包括換樓的問題，亦都是話如果你一年之內買了出去之後，我們在換樓的時候可以容許你退稅，我們相信這一方面來講，亦都解決了大部分的正常家庭的問題，我們亦都希望這一個就各位議員能夠考慮到我們這個立法的原意，接受我們這個現時的一個部署。

唔該。

主席：葉兆佳議員。

葉兆佳：多謝主席。

司長：

我都留意到有換樓這個，亦都給大家一個改善居住環境的一個途徑，但是好多時就是話因為第一間樓已經比較殘舊，即是你要先買一間，如果換樓當然是買一間，唔該看我剛才舉的例子，我現在 500 呎，我想再買間 500 呎，其實我第一間不買的時候，其實我只是買一個 500 呎的樓，價錢就 OK。但是如果我一定要換的話，就要買一間 1000 呎，我要給多了好多的錢。其實舊那間樓可能是買不到幾多錢，因為可能樓齡是好殘舊，沒有 lift，或者沒辦法在好短期賣得出。點解一定要逼他買間 1000 呎的樓，而給過千萬？即是話這樣，其實我覺得都對他來講都是擁有一間面積是相同的一些居住的物業，點解這麼大的變化呢？其實我覺得是有一條路給他做，但是不一定人人都可以做到換樓這個動作，因為一個舊樓可能賣不出或者賣到好低的價錢，新樓，如果買間全新的大面積的樓，又是好貴，所以的話這條路是否，都未必個個人走得通，當然我希望個個人都走得通，買到些新的樓、大的樓，但是這一個問題是否好多人會通過這一條去炒樓呢？其實主要都是和澳門的民情要有一些相適應，它和香港確實是不同，澳門的人可能有兩間樓，就看物業登記局，可能發現增加比較多這樣的情況，但是亦都不見到好多人去用這個方式去炒樓，是嘛？我就是這一個意見。

多謝主席。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

司長：

我對剛才葉兆佳議員講那個問題，都想有些補充。即是我認同他的觀點，即是有些基層的家庭可能三代同堂住間小單位，你現在政府鼓勵和老人家在一起住，原居安老或者原區安老，想些老人家他們自己去看返，這個政策是非常之好，我好認同。但是他要買個大的單位整家人住，又未必行，因為現在那些新的單位動不動過萬元一呎，但是如果同區的舊樓，價錢

就低好多，他就達到可以老人家和他在一起住，就算不是間屋擴大同在一個單位，在旁邊，或者同一座樓，或者同一區都好。現在這個政策出了來的時候，他都是想照顧些老人家，就一起住，或者好點，他的負擔又重了些，這個因素就是，又是些市民叫我向司長你反映下，看下是否遇到這樣的情況可以有一個譬如話申請機制，豁免這些人的 5%。譬如這類，我真是和父親母親一起住，我買多間屋，又不是新樓，是二手樓，即是我再買多間二手樓給父親母親一起住，因為我的子女又大了，這些是否可以豁免呢？

唔該。

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：其實麥瑞權議員也好，或者葉兆佳議員也好，其實都分別指出了澳門不同的情況，不同的人都有不同，或者不同家庭他有不同的結構、有不同的需要。正如我重申，在我們這一個立法原意就是希望能夠減少買第二間和第三間樓的這一方面的人數，亦都希望能夠讓這些有限的資源，是讓更多的有需要的人去得著，所以在這方面來講就是我們這一次的立法精神。

唔該。

主席：高開賢議員。

高開賢：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

昨日我都講過，我亦都好支持剛才葉兆佳議員所提出的一些理據，確實現在你話一個家庭多買一個單位或者買兩個單位，在澳門人現在的情況應該是不少。相反，現在我們原意本來就是想杜絕或者減少炒賣，但是由於現在這個法律所提出來的內容，我想是，講句不好聽，是對澳門人是一種懲罰，我多買一間樓我就要納多點稅，點解？是對澳門人懲罰著。你要防止炒賣，怎樣防止炒賣？點解你不可以加原來，按照原來那個特別印花稅，由兩年變成三年、變成四年，將那個期間可以延長它？但是現在掉返轉頭，我買多一間樓給父親住，買多間樓給個兒子住，相反，我要罰重點稅，這裏是否罰澳門人啊？所以我不會支持這個法律。

唔該。

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：我想首先我們不打算透過這個法律去對任何澳門人作出懲罰這樣東西，我想這個要搞清楚。而我們最主要就是希望能夠提供更多的一個，買第二間樓、買第三間樓的一個成本，又或者同一時間由於成本上漲的情形之下，令到市場那個供應更加充足。所以，例如話將一些間的時間由兩年變三年、三年變四年，可能都會產生剛才我講的一些不足的一些情況，即是供應不足的情況的出現。至於一些朋友，可能他的家庭需要再買的時候，他亦都可以檢查下，例如他家庭的成員，他究竟是否現在以這個物業的他自己的一個持有人，他自己是否可以透過是一個，因為有血親的關係等等這方面，去作這方面的轉移，然後是買間新屋的時候，他用返這一個，即是已經轉移了出去之後那個的名去買，於是他都是我們所謂的這個叫做取得這一個非首個居住用途一個額外的情況，是嘛？他亦都是沒問題，亦都不受到這個 5%或者 10%限制。這個我們亦都在這一個裏面的條例那裏是預設了有這個情況，即是話在這一個配偶、直系血親或者姻親等等這方面，中間有這個轉移，亦都可以採取用這個方法去處理。

唔該。

主席：區錦新議員。

區錦新：是，多謝主席。

司長：

這個買第二個單位要作這個這樣的處理，其實的確社會上都好多爭論。因為就算剛才我們幾位同事裏面講到，他話買多個單位用來給間屋企人，其他屋企人住，這裏牽涉到一個問題，就算是小屋換大屋的話，即是好像這裏都有關一個一年之內將舊屋賣返它都可以退返稅。但是事實上，大家知，其實過往澳門人好多時候真是經濟不是那麼好的時候買間小屋，然後就到經濟好點的時候可以小屋換大屋，其實這些歌仔其實都不是唱得好掂了，因為現在本身都的而且確，現在要小屋換大屋、舊屋換新屋，其實都已經是相當之困難，除非經濟非常之好。但是如果現在還加了這個稅，增加他一個困難，因為，即是隨時，好簡單，一間大屋或者新屋，它可能八九百萬，就是話這裏如果 5%，是三四十萬。雖然可能未來一年真是賣返間舊

屋的時候可以退到稅，但是亦都即時增加了這個小屋換大屋那個成本。如果按照特區政府一直都講，即是應該希望原居安老，希望那些家庭一起同住的時候，我們其實應該怎樣想下，怎樣鼓勵人家小屋換大屋，現在我們剛好掉返轉，我們是不鼓勵人家小屋換大屋，亦都不鼓勵他們去買多個單位來到去給屋企人住，我覺得這個又似乎有些不是好合理。

不知剛才葉議員有沒有要求分開表決，如果沒有的話，我現在要求分開，將第四條的第一款第一項是要求分開表決。

主席：吳國昌議員。

吳國昌：關於去到這一條，再補充一個意見，就是話我會覺得政府提出法案的組合拳，即是越講就似乎越偏離了原意，原意究竟為了甚麼呢？原意是特首在內地返來澳門的時候，話準備做一些這樣緊急的工作，我的理解的原意好清楚，就是話它希望能夠對於我們超過一般市民合理負擔能力的這個這樣超高的樓價是作出一些調節，來到將它拉返低，一個基本的原意是這個。但是現在你針對著有一個單位再買多個，就算買多個要來收租養老，又怎樣呢？都是好正常而已，即是話你要搞清楚甚麼是投資，甚麼是炒賣，投資不等於炒賣。他在這個地方裏面有一個，就算已經有一個單位，有能力的時候多一個單位，住新的單位，舊的單位租給其他人，如果他年紀大了，沒有其它工作收入，舊的單位可以收租養老，好正常的事，亦都是對本地來講是一個，可以講是一個歸屬，是一個 social commitment，是一個歸屬，這種不是炒賣，炒賣是指他真是見到有些樓他覺得好正，將來可以賣高點價，於是買多個入來，然後希望再托高個價再賣返出去，那些是炒賣。你現在越來越講就越不是好清楚，即是話不是針對炒賣，變了你是針對了這些有多少能力，能夠在本地投資多少，就算多個單位要來收租，我覺得都不是炒賣，是一種本地的投資，而這種投資不會托高樓價，是炒賣才炒高個樓價。但是實際上我早已經指出就話澳門其實都不是，主要來講不是炒得好厲害所以炒高了樓價，而是根本是發展商有能力托著價，尤其是超高的豪宅，他賣不出去他都不愁，慢慢賣都不遲，不會降價給你，是這個意思，炒的因素其實都好其次。再加上現在我們針對法案這一款內容，似乎越談政府所表達似乎這個法案所謂的原意根本就不是要來調節樓價，變了是要來避免那些人在自住單位之外再有多個物業，是不鼓勵人家在自住單位之外再有多個物業，是要給予懲罰，是這樣，這樣變了一個原意？你原意應該是制止炒賣，制止炒賣炒到樓價超高，超出市民的負擔。所以我覺得就離譜，因此，一系列的條文我都

會繼續投反對票。

納這一個取得印花稅的 10%，希望大家能夠支持這一方面。

主席：請政府回應。

唔該。

經濟財政司司長梁維特：我想講，因為正如我剛才介紹，就是因為樓宇是一個相對緊缺的社會資源，因此我們希望能夠給一些最有需要的人去得到，因此我們有這個考慮。這裏我亦都想請主席是否容許我們可以暫停一下，可不可以讓我們談一談？

主席：各位議員：

根據議員提議，現在單獨細則性表決第四條第一款。付表決。

（表決進行中）

主席：有替代文本就可以暫停會議。大家是否同意暫停？讓司長研究一下？

主席：通過。

休息十五分鐘。

現在細則性表決第四條，除了第一款第一項。

經濟財政司司長梁維特：唔該。

（表決進行中）

（休會）

主席：通過。

主席：各位議員：

現在細則性討論法案第五條、第六條。請各位議員發表意見。

繼續開會。

沒有議員發表意見，現在細則性表決法案第五條、第六條。付表決。

下面請司長回應。

經濟財政司司長梁維特：各位議員：

（表決進行中）

首先再一次多謝剛才大家就著我們一些社會情況和我們解釋了大家可能面對的一些問題，但是必須要在這方面再繼續重申我們這方面的立法原意。其實我們看到，從我們這個行文已經看得清楚，我們透過這個稅率的差異，其實已經讓大家知道，其實我們對於這一個第二個取得財產和第三個取得財產是有一個差異性。而亦都希望真是透過這一個情況是能夠讓更多的這些有限的社會資源，能夠讓更多首置的人士取得，讓更多人能夠有上樓的機會。亦都在我們其它的行文裏面，其實包括大家所講的一些情況，其實我們都有作了不同的處理，包括可能是從一些血親、姻親等等這方面，我們都作了處理，亦都對於繼承這方面，亦都作了處理。同一時間，亦都對於一些換樓這一方面，亦都作出有關的處理。我在這裏就想請各位立法會議員明白我們這方面的立法原意和初衷，希望大家能夠支持我們繼續根據我們這個立法原意，即是話是取得第二個不動物業或其權利是要納這一個取得印花稅 5%，以及三個是或以上是要

主席：通過。

現在細則性討論法案第七條。請各位議員發表意見。

黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

只不過是一個立法技術上的一個建議而已，看下政府是不是在這方面，因為剛才第三條的第五款是過不到，似乎現在第七條第一款，中文來講的第二句說話裏面，需申報自身及其配偶，“及其配偶”這四個字有沒有必要再留返在那個法案文本裏面呢？這裏希望政府在這方面從立法技術方面去考慮到底有沒有需要繼續再擺在這裏？

多謝主席。

黃顯輝：多謝主席。

主席：葉兆佳議員。

葉兆佳：多謝主席。

其實我的意見和黃顯輝議員的意見是一樣。

多謝主席。

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：非常多謝黃顯輝議員以及葉兆佳議員提出這個情況。其實是對的，由於我們剛才在這個第三條第五款是沒被通過，因此第七條第一款“及其配偶”這四個字應該是要取消，我們亦都希望在這方面將來在編撰那裏改返或者是這個，我們都答應是需要取消這四個字。

唔該。

主席：各位議員：

政府已答應取消第七條第一款第二行“及其配偶”四個字，請雙方顧問在編撰委員會內對葡文、中文作相應的處理。

大家沒有意見的話，現在細則性表決第七條。付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

現在細則性討論第八條。請各位議員提出意見。

沒有議員發表意見，現在細則性表決第八條。付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

現在細則性討論第九條。請各位議員發表意見。

黃顯輝議員。

因應剛才財政局局長提及，假若第三條第五款不獲通過的話，將來是會，這個我認同，可能產生一些規避，刻意更改婚姻財產制度，然後移轉有關財產去逃稅或者避稅的情形，這個我認同。所以在立法技術角度去看第九條第二款第一項有沒有需要考慮加一個但書呢？這個純粹在立法技術上建議以預防剛才容局長所提及的一些規避法律、避稅的情況。那個但書，在原有的條文“從配偶、直系血親或姻親、二等親系的旁係血親或姻親取得不動產或其權利”，加個但書“但由於變更婚姻財產制度而取得財產者這種情況除外”，這個建議純粹供參考，這純粹是一個立法技術，但是好不成熟，希望政府在這方面看看有沒有需要？

多謝主席。

主席：請問司長，第九條是否有補充？

經濟財政司司長梁維特：首先好多謝黃顯輝議員剛才提出這個問題，即是關於第二條第一款需不需要加個但書這個，這方面我們會好好研究一下有沒有需要加這一個但書這個情況，即是話在這方面，以免有人規避。我想可能要考慮，例如話我們那個行文還可能要加上時間性、或者諸如此類，我這個一會兒和我們法律顧問研究一下。但是我想講講，除了回復黃顯輝議員所提及的問題，我想這裏有，關於第九條是有一些說明。就是有關於葡文那個翻譯的問題，我們這個第九條其實就是這個取得印花稅豁免的規定，在這一條第一款、第二款裏面都訂定了我們這個獲得、取得這個印花稅豁免的各種情況。在取得人為兩個或以上的情況之下，為了避免取得人之間透過有關的豁免規定而達到規避繳納取得印花稅的目的，故此我們建議在共同取得不動產的情況之下，只有當全部的取得人都符合豁免規定的時候，才可以獲得取得印花稅的豁免。我們的法案的中文文本其實好清晰那樣表達了我們這一個立法原意，但是經我們研究了之後，我們發現相應葡文文本並未能夠準確那樣展現有關的立法原意，故此現在建議是對於這個法案第九條第三款葡文文本都作出有關的修訂，以便更好展現這個立法原意。我都見到立法會的同事亦都是已經將有關的替代行文交了給各位議員，亦都在這裏作這個補充。

主席：中文沒有改動？

經濟財政司司長梁維特：中文沒變過，是，中文沒變。

另外，有關於黃顯輝議員剛剛提及到這一個是否可以考慮加這個但書的問題，我們和我們法律顧問研究過，他們覺得暫時是未適合去加這個但書，所以我們希望如果在表決的時候，都是以我們原來的行文去進行表決。

唔該。

主席：各位議員：

如果大家沒有意見，現在細則性表決第九條。第九條第三款葡文版採用的是剛才政府提交的替代文本。

（表決進行中）

主席：通過。

現在細則性討論第十條。請各位議員提出意見。

鄭安庭議員。

鄭安庭：多謝主席。

司長：

本人針對第十條的第二款講到關於一些仲裁、訴訟或者繼承程序的時候，在這個期間要有關程序消滅後方開始計算。我想問下司長是否法案通過了之後，好像海一居的小業主現在他想買樓的話，是否亦都需要首先繳納 5% 的取得印花稅呢？另外一樣東西，海一居小業主的樓花他們現在還在訴訟之中，他們的權利大家其實都是未確定，如果將來法官話小業主你上不到樓了，他們買了樓其實算是首套，政府却現在又收了他稅，是否不符合現在的法律規定呢？對小業主亦不一定公平呢？再者，海一居業主他們陷入了官司之中，他們亦不是因為他們的錯，而是政府沒有處理好《土地法》產生的一些問題，不分歸責，一律收地，造成這些情況，我希望政府都是積極點，推動如何去修改或者填補《土地法》的漏洞，解決這個糾紛，幫助海一居廣大小業主盡快上樓，而有利於法案的頒佈和實施。因此，我認為法案第十條的第二款並不完善，對於海一居業主對現在買樓的情況，政府不應該立即收取他 5% 的取得印花稅，因為他再買新樓的話，因為有好多小業主他現在就話海一居又上不到樓，我又想買間小的屋先住著，現在你當他第二套，收他 5% 的印花稅。等到如果官司判決生效，再決定這個收不收取

5%，行不行呢？假如海一居小業主他上到樓的話，現時這個再買第二套的話，確實才是第二套房產，才可以按照現在的法案收取情況，他們應該繳納 5% 的印花稅，那個時候才繳納這個取得印花稅行不行呢？

唔該司長。

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：有關這一個第十條這個退還稅款，尤其是牽涉到第二款的這個處於訴訟、仲裁或者繼承程序，我想大家可能要知道，凡是處於這個訴訟、仲裁或者繼承程序的時候，有關這個房的狀態是處於一個未確定的一個狀態，因此有關的人士他是需要，如果他購買一間房屋的時候，他需要先進行了這一個交付這個稅務的這個義務，然後等這一個狀態完，定了，即是話有關的訴訟，或者仲裁，或者繼承程序定了之後，那樣決定了它甚麼狀態的情形之下，然後看下它是否符合到我們這個法律裏面的這一個情況？如果是的時候，我們才進行這個退稅，這個就是我們這個立法原則。看下財局有沒有些甚麼補充？

唔該。

財政局局長容光亮：多謝司長。

主席、各位議員：

其實訴訟可能牽涉好多種不同的情況，可能是式式樣樣，其實訴訟就是具有不確定性，可能會輸，可能會贏，故此，應該按現行的狀況處理是比較恰當點。

主席：區錦新議員。

區錦新：是，多謝主席。

司長的解釋和局長的解釋好清楚了，但是問題就是澳門的訴訟可能是好長，但是現在你這個限制是，我沒看錯應該是一年之內，是不是啊？消滅後一年之內，即是它完成了訴訟之後一年之內，沒問題了。

主席：鄭安庭議員。

鄭安庭：多謝司長的回覆。

其實我想這個要站在小業主的角度看，如果現在海一居他都收不到樓，但是現時他要買間小屋先住著，你要收了他 5% 這個稅，但是剛剛都有議員提到，我們的訴訟時間可能會好長，亦都是增加小業主他的成本。如果在這個成本，可不可以會做到當他訴訟完畢，你才再追返？如果訴訟完畢了，那間屋是他，他買新的屋，第二套，你再追返他稅，這樣的做法行不行呢？因為如果可能四年、五年，這個亦都增加他現在現時小業主他們的資金成本，如果可能五年，現在好簡單，五年前的五十萬或者一百萬，到五年後的五十萬、一百萬，大家都不知已經是增加了，又通脹，錢是會貶值了。在這方面，其實政府方面有沒有對於小業主的一些關心，如何不要再增加他們的成本呢？

唔該。

主席：黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

關於第二款提及的訴訟，我都想問下提案人，到底有關訴訟是不是指這個法律生效之前已經提起的訴訟，還是這個法律生效之後才提起的訴訟呢？因為針對現在鄭安庭議員提及的海一居小業主的情況，有關的訴訟，如果真是存在的話，如果是賣了三千幾個單位，應該有三千幾個訴訟，到底目前是否有三千幾個訴訟入了去法院呢？這裏值得大家關注，現在的法律生效之後，這些訴訟，到底過渡性規定第十六條有沒有就這種情況作出安排呢？值得提案人在這方面深思熟慮，因為訴訟，我的理解是小業主告發展商，令到有關樓花的移轉“返轉頭”，返回去哪裏啊？因為第一款提及就該類移轉作成登記。如果按照我理解，透過法院判決，令到樓花登記“返轉頭”或者取消，樓花的物業登記取消。到底這裏怎樣操作？我希望提案人留意這方面的操作，純粹在操作方面。

另外，亦是針對剛才我提及到第一款第四項，就是該移轉作成登記，其實簡單講就是賣了個單位，就是有關單位業權移轉了，因為物業登記，有關出售或者業權的移轉有可能是確定性登記或者是臨時性登記。而臨時性登記又細分為基於疑問性的臨時登記及性質上的臨時性登記。想問下提案人，在這方面

的登記到底指哪一種呢？還是包含我剛才講那三種情況呢？

多謝主席。

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：有關於那個登記這方面，一會兒請法務局的同事答一答，有關於這個訴訟，請我們辦公室的法律顧問是答一答。

先請法務局的同事，唔該。

法務局法律翻譯廳廳長吳志强：按照立法原意就應該包括剛才黃議員講那種不同的登記狀況。

Assessor do Gabinete do Secretário para a Economia e Finanças, Joaquim Francisco de Campos Adelino: Obrigado, Sr. Presidente.

Obrigado, Sr. Secretário.

Relativamente à ratio legis, à razão de ser desta norma, o que se pretende é que haja uma restituição. Ou seja, consagrar a possibilidade de restituição do imposto quando se verifiquem as situações previstas nas alíneas 1) e 2), deste n.º10. Relativamente, depois, ao que consagra o n.º2: o que acontece é que estando a decorrer um processo judicial, ou seja, a pessoa, o sujeito adquire uma casa mas tem relativamente à sua anterior, àquela que já – no caso que foi dado – já tem a casa ou um direito sobre a casa, porque a nossa lei prevê não só a aquisição, mas também os direitos à aquisição do próprio imóvel e outros direitos, portanto, se ele não puder exercer, nos termos do artigo 10.º, n.º1, o direito à restituição, como os processos judiciais são algo morosos, como é óbvio, e também os processos de arbitragem, então, o que se concede, depois da extinção destes processos, é dar a possibilidade à pessoa, aquela que adquiriu o imóvel sujeito a tributação, que naquele prazo de um ano, ou seja, tem o mesmo prazo que tinha o inicial – só que ele não pôde usar desse prazo atempadamente, porque o processo estava a decorrer em tribunal – então, depois da extinção deste processo, confere-se-lhe o mesmo tempo para que ele possa vir a fazer valer este direito, para efeitos da restituição. Relativamente ao Registo, eu acho, o que tem que se ver é se ele é, ou não é, já detentor, o titular,

como na proposta do Sr. Deputado, se já é titular, ou não, de um bem imóvel ou de um direito. Se o tribunal, depois, vier a decidir, aí, terá de ser respeitada a decisão do tribunal. E, se ele vier, em função da decisão judicial e em função do que dispõe a nossa lei, a reunir os requisitos para a restituição, no prazo de um ano ele terá direito a essa restituição.

(經濟財政司司長辦公室顧問 **Joaquim Francisco de Campos Adelino** : 多謝主席。

多謝司長。

關於法律規定的時間問題，其用意是希望有個退稅的機制。即當這個稅項出現第十款（一）項及（二）項所指的情況時，就可以獲退稅。第二款這裏規定的情況是：既然在法院裏有一個訴訟正在進行中，意即當事人納稅主體購買了一個房屋，但相對之前的房屋，剛才所指的例子，他已有一個房屋或因此房屋而有了一個權利，因為法律規定的不僅是不動產的取得，而且還有取得該不動產的其他權利，所以，如果他不能按照第十條第一款的規定行使退稅權的話，當然，這是基於司法訴訟程序是相當費時的，即使是仲裁程序也頗費時，因此，在該等程序完結之後，就會容許當事人，即取得不動產的納稅主體可在一年內，即與原來的期限相同，只是在原來的期限內，因為有關訴訟正在法院進行中，他不能及時行使該權利，因此，在該訴訟完結之後，會給予他相同的時間讓他在這段時間內行使這一退稅權。關於登記的問題，我認為要看他是否已經是持有人，正如議員的建議，他是否擁有一個不動產或者一個權利。如果法院之後作出裁決，那麼就必須遵守法院的裁決。如果根據法院的裁決，根據法律規定，要看他是否符合退稅的條件，倘若符合條件他可以在一年內獲得退稅。）

主席：邱庭彪議員。

邱庭彪：多謝主席。

不是不支持法律，不用驚，只不過是想問一問操作問題，權利那個問題。我想問權利是否在指預約合同這個這樣的東西？預約合同是否一定要登記呢？轉移了預約合同的時候，是否一定要登記才可以退稅呢？這裏的操作，想解釋清楚。預約合同，我們是否需要給這一個 5%、10%？好了，我們要做這一個退稅動作的時候，是否都是要登記才可以做這個退稅工作？操作是怎樣？最主要想問一問操作如何？

多謝。

主席：鄭安庭議員。

鄭安庭：多謝主席。

剛才都聽了司長的回覆，其實都是講返，因為現在這條你先收了他稅，又回到剛才我們討論了好久的第一、第二條的問題，究竟你是確定了他第一個是非首個，你又做了退稅的方式。即是接著我希望這裏第十條第二款可以分開表決。

唔該。

主席：第幾條？第二款是嗎？

黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

或者我用葡文講一講。

Vong Hin Fai: Relativamente à minha preocupação sobre o n.2, do artigo 10.º, repito, a minha preocupação resulta do momento... pendência ou não, das acções referidas no n.2, desse artigo 10.º? É que, como já disse há pouco o Deputado (Zheng Anting?), neste momento, há poucas acções já submetidas, interpostas pelos promitentes-compradores daquele projecto “Pearl Horizon”. É que muitos promitentes-compradores ainda ainda não interpuseram as acções de incumprimento da promessa (...) daquele projecto. Assim sendo, em relação a esses promitentes-compradores que ainda não interpuseram as acções, quid jús? Esta é a minha preocupação.

(**黃顯輝**：關於我對第十條第二款的擔憂，我重申我的憂慮來自現在……第十條第二款所指的訴訟是否待決？因為正如剛才鄭安庭議員所講，目前，很少“海一居”項目的預約買受人提起訴訟。就是很多預約買受人還沒對沒履行該項目的承諾提起訴訟。那麼，對那些還沒有提起訴訟的預約買受人，法律如何解決呢？這個是我的憂慮。)

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：請法律顧問回應下。

唔該。

Assessor do Gabinete do Secretário para a Economia e Finanças, Joaquim Francisco de Campos Adelino: Sr. Deputado, parece-me claro: se não intentaram as acções não há processo judicial. Não pode... Não é aplicável o disposto nesta norma. Ou seja, é preciso que se verifique o disposto nesta norma e que esteja a correr um processo judicial. Se as pessoas, mesmo sentindo-se lesadas, não recorreram ao tribunal, então, não se verifica o pressuposto da norma. Ou seja, não está em processo judicial. Só quando estiver em processo judicial é que pode aplicar essa parte.

(**經濟財政司司長辦公室顧問 Joaquim Francisco de Campos Adelino:** 黃議員：

我覺得很清楚，如果沒有提起訴訟的話，就沒有司法訴訟，就不適用第二款的規定。意即這個規定需要有一個司法訴訟。假設有人覺得受損害但沒有訴諸法院，那就沒有法律規定的前提了，即非處於司法訴訟當中。故只有處於司法訴訟當中才可適用第二款的規定。)

主席: 宋碧琪議員。

宋碧琪: 多謝主席。

司長：

我想這裏要再說明清楚，因為黃顯輝議員，我剛才所理解到的就是話小業主個人沒有入訴訟，即是譬如海一居有些小業主沒有入訴訟，但是他整個權益是受到其它訴訟的影響，是有入訴訟，明不明啊？譬如發展商和政府是打著一個官司，亦都是令到他的權益受影響，所以這個亦都算是一個訴訟，並不是話小業主自己為了爭取自己的權益，他沒有入一個單獨的訴訟就不受這一個，即是受惠，我想意思，是否這樣的意思？即是這裏需要再清晰返，即是一個小業主個人的提訴的問題，一個就是小業主，因為整個不動產，即是整個，因為土地的問題而涉及的訴訟的問題，但是小業主不需要再提起一個訴訟，而亦都會因為一個大的土地的利益的訴訟的問題，而受到這一條的恩惠。其實這一條以我的理解其實是幫著那些小業主，因為給了一個空間小業主在訴訟完結之後，他可以去，即是一套樓換一套樓的時候是可以去退稅，並不是話限制小業主去買樓或者令到小業主的這一個買樓的負擔加重，所以我覺得這裏是要

講清楚這一個關係。

主席: 請政府回應。

經濟財政司司長梁維特: 或者我先請財政局局長回應了邱庭彪議員提及到那個預約合同，好不好啊？

唔該。

財政局局長容光亮: 多謝主席，多謝司長。

各位議員：

其實有關那個登記那裏，其實大家都清楚會知道物業登記確實有確定性登記，還有是有條件的疑問性登記。其實這個退稅主要的目的是，最主要都是，如果是那個取得人他原本已擁有那個物業，已經做了登記，可能是確定性，可能是疑問性登記，有做登記，但是最終來講，如果發現不是他的名義，即是代表已經轉移了出去，已經可以達到這個退稅的要求了。

經濟財政司司長梁維特: 接著請我們法律顧問答一答有關於那個訴訟問題，尤其是剛才宋碧琪議員講著那些 cases，可能不是直接小業主他進行著一個訴訟，而其它有些 cases 是影響到他這一個權利的情形之下，應該怎樣處理呢？是嘛？

唔該，請。

Assessor do Gabinete do Secretário para a Economia e Finanças, Joaquim Francisco de Campos Adelino: Na norma não se diz se é uma acção em termos individuais, não diz que tipo de acção é. O que é preciso é que esteja a decorrer no tribunal um processo judicial e que por força desse processo, os Srs. Deputados reparem, diz-se, os adquirentes não possam transmitir esse bem. Ou seja, tem que haver um processo judicial e por força de o processo ainda não estar concluído, ainda não ter transitado em julgado, então, eles não poderão transmitir o bem ou o direito. Verificando-se essa situação, obviamente, reúne os requisitos para a restituição. Se é em termos individuais, se é em litisconsórcio necessário, se não é, parece que não está em causa. É preciso é que se verifique esta situação: um processo judicial a decorrer sem que... por força deste processo judicial, o titular não possa alienar o bem ou o direito que recai sobre esse bem.

(經濟財政司司長辦公室顧問 **Joaquim Francisco de Campos Adelino**：在規定中並沒有提及是以個人名義或何種名義提起一個訴訟，問題是需要一個訴訟在法院裏正在進行中，根據這個訴訟，請各位注意，取得人是不能移轉該財產的。即是說，有一個司法訴訟，而該訴訟還未完結，判決尚未轉為確定前，取得人是不能轉移其財產或權利。出現這種情況時當然是符合條件才可以獲得退稅。是否是個人訴訟或是否是必要的共同訴訟，這裏不是涉及這類問題。這裏需要的是有一個訴訟正在進行中，因有此正在進行的訴訟，權利人就不可以轉移該財產及相關的權利。)

主席：黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

訴訟待決之中，不會令到那個物業不可以出售，除非有個禁制令、保全措施，否則不會因為有個訴訟待決而令到那個物業不可以出售，除非在那個訴訟裏面有一個 *apenso*，而那個 *apenso* 是保全措施、禁制令，這個是操作上的問題。

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：都是請我們法律顧問回應一下。唔該。不好意思，黃顯輝議員可不可以用一次葡文講講？不好意思。

黃顯輝：沒甚麼時間了，只有三十三秒。

Vong Hin Fai: Durante a pendência de uma acção, em princípio, não é por causa da pendência de uma acção que um bem não pode ser vendido ou transmitido legalmente, a não ser que haja a pendência de um *apenso*, que é uma providência cautelar, de modo que o tribunal decreta expressamente que não se pode fazer qualquer transmissão sobre este bem. Esta é a minha interpretação.

(**黃顯輝**：在某訴訟待決期間，原則上不是由於訴訟待決之中而不能將物業出售或轉移，除非有一個禁制令即保全措施，意即法院明確頒佈不得對該財產進行任何轉移。我的理解是這樣的。)

Assessor do Gabinete do Secretário para a Economia e Finanças, Joaquim Francisco de Campos Adelino: Parece-me que

nessa situação ele também, ou seja, quer na que esteja a decorrer o processo em si, quer haja uma declaração de um tribunal que impeça a transmissão, parece-me que também é aplicável essa norma. Porque senão o que é que acontece? A pessoa... Temos que ver a ratio da norma: a ratio da norma o que visa é possibilitar à pessoa que detenha um bem, que é titular do direito de propriedade sobre um bem ou outro direito sobre esse bem, se ele não pode vender, alienar, seria uma situação de injustiça. Ou seja, porque ao não poder alienar o primeiro bem que tem ou o primeiro direito que tem. Ele teve que pagar os 5%, no mínimo, porque adquiriu o segundo, se por motivo que lhe é alheio a ele próprio, ou seja, está a decorrer num tribunal, ele não pode desfazer-se, não pode alienar o primeiro, então, teria de ficar com o segundo, sobre o qual pagou 5%, e com o primeiro. Portanto, ele ficaria numa situação de injustiça relativamente ao mesmo tipo de adquirente mas que lhe foi dada a possibilidade, ou teve a possibilidade de alienar no espaço de um ano. Portanto, em situações... Desde que se verifique uma impossibilidade de alienação, que seja por força do enquadramento do que está neste N.º, ele usufruir da restituição.

(經濟財政司司長辦公室顧問 **Joaquim Francisco de Campos Adelino**：我認為在這種情況下，無論本身是否有訴訟正在進行中，或是有一個法院宣告的禁制令，都可以適用這一規定。否則的話，我們再看看這個法律規定的理據在哪裏：為甚麼會有這個規定呢？該規定的目的是容許擁有一個物業或對該物業擁有所有權或其他權利的當事人，假設他不能出售一個物業的話，對他很不公平，因為他不能出售首個物業或轉讓第一個權利，而迫於要支付至少 5% 的印花稅，因為他買了第二個物業，但這也不能歸咎於他，因為法院裏有一個訴訟正在進行中，基於此原因他不能出售第一個物業，那麼他需買第二個不動產而要支付 5% 的印花稅，他就會處於一種不公平的狀態下了，對於相同性質的其他取得人，他們可以在一年內出售物業，然後獲退稅，故此，這狀況令他不能夠出售他的第一個物業的時候，故當這裏所講的狀況出現時，他同樣也應該獲得退稅。)

主席：沒有議員發表新的意見。

根據鄭安庭議員的要求，現在單獨細則性表決第十條第二款。付表決。

(表決進行中)

主席：通過。

現在細則性表決第十條，除了第二款。付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

現在細則性討論第十一條、第十二條。請各位議員發表意見。

葉兆佳議員。

葉兆佳：多謝主席。

司長、各位官員：

第十二條關於排除保密義務，提到財政局為了這樣的目的向銀行或者其它機構取得資料的義務，即是我們的保密義務就被排除。我想瞭解究竟會要銀行提供甚麼資料呢？有沒有具體點？因為有時，這個事情確實是比較敏感，因為話和銀行提供資料，究竟去到甚麼範圍？即是我都想，理解不到要銀行提供資料的一個原因，因為他拿得，買間樓，其實他最後才經銀行，他第一個是不會經銀行。所以話，一個話點解要經銀行？還有看到甚麼範圍呢？因為範圍如果太寬，到時銀行給和不給，就好難掌握，亦都可能給其他人，當事人會告他，亦都好複雜，所以這裏希望能夠澄清有關的原因和範圍。

多謝主席。

主席：請政府回應。

財政局局長容光亮：其實最主要就是為了監察這個有關的法律是否確切那樣施行，財政局需要獲取繳納印花稅的資料。譬如話些文件，即是話那個買賣文件這方面的資料，譬如如是這樣。譬如話我們如果懷疑有些文件是申報人是沒有申報，我們可能需要問返有關的機構或者個人、或者專業人士提供有關的資料用來做有效執行有關那個取得印花稅。

主席：葉兆佳議員。

葉兆佳：多謝主席。

或者我再澄清下、追問一下，即是話你到時要來那個資料就話可能有一個物業，你已經有個物業了，知道是拿某個物業，但是你覺得他可能資料不足夠，可能在某間銀行可能會有相關的資料，你會要求銀行提供我這個 A 物業在你銀行裏面有沒有一個，某個人他可能有一個物業交易的資料或者其它相關資料是否會有，有就希望我們提供給財政局作為一個互相印證，是這一範圍而已，不會有再其它他有沒有其它物業、有沒有其它的情況、行為，這個是不會涉及，即是不會涉及其它物業資料，即是話你想問一個就是在你手上那個的資料而已，不會話問下他會不會還有三個、四個物業在你銀行做按揭，這個應該是不會，我的理解。

多謝主席。

主席：請政府回應。

財政局局長容光亮：其實有關這個排除保密義務，其實基本上其它的那個稅法法律都有所規定，是有這樣規定，現時的印花稅規章亦都有。其實當然，我們完全是不會濫用有關那個保密義務排除這方面而行使就話由於甚麼，我就要所有的資料都拿，不是，絕對不會濫用這樣東西，大家可以放心。

主席：沒有議員發表意見。

現在細則性表決第十一條、第二十條。付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

現在細則性討論第十三條。請各位議員提出意見。

沒有議員提出意見，現在細則性表決第十三條。付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

現在細則性討論第十四條。請各位議員提出意見。

沒有議員提出意見，現在細則性表決第十四條。付表決。

(表決進行中)

主席：通過。

主席：有兩個按鈕壞了？你們同意還是反對？同意是嗎？加上兩位議員同意的。

各位議員：

(表決進行中)

《取得非首個居住用途不動產的印花稅》法案獲得通過，其中一條不獲通過。

主席：通過。

有沒有表決聲明？沒有表決聲明。

現在細則性討論法案第十五條、第十六條。請各位議員提出意見。

司長是否有補充？

沒有議員發表意見，現在細則性表決法案第十五條、第十六條。付表決。

(表決進行中)

主席：表決按鈕還是不行？高天賜議員，您同意還是反對？兩位都是同意的。請後台做好記錄。

經濟財政司司長梁維特：首先在這裏再一次多謝各位立法議員、立法會同事以及各部門的同事幫手，特別在這一個緊急法案，因為時間比較匆忙點，亦都在這方面同事們都加班加點去做好這方面的工作。亦都好多謝立法會議員在這一次這個緊急法案給予我們的支持。另外，亦都在這裏再一次抱歉，由於時間比較緊急，所以有些葡文上面的一些包括文法等等這方面，可能不是好準確用詞，因此我們都希望，例如剛才所講的一些決定也好，或者一些行文要調整也好，都是能夠在那個編撰那裏能夠處理返，希望主席容許這件事。

現在細則性討論第十七條。請各位議員提出意見。

唔該。

沒有議員發表意見，現在細則性表決法案第十七條。付表決。

主席：各位議員：

(表決進行中)

大家沒有意見的話，請雙方顧問在編撰委員會對法案的一些葡文字眼進行優化。

主席：高天賜議員是同意的，請補上。

以立法會名義多謝梁司長和各位官員出席今日的會議。

(表決進行中)

請大家稍等。

主席：通過。

(政府代表進場及退場中)

現在細則性討論法案第十八條。

主席：各位議員：

沒有議員發表意見。現在細則性表決法案第十八條。

會議繼續。

(表決進行中)

以立法會名義歡迎黃司長和各位官員出席今日的會議。

主席：高天賜議員同意的。

(表決進行中)

第三項議程是細則性討論及表決《修改經十二月三十日第66/94/M 號法令核准的〈澳門保安部隊軍事化人員通則〉》法

案。

下面請第三常設委員會主席黃顯輝議員作介紹。

黃顯輝：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

澳門特別行政區政府於2017年10月20日向立法會提交了修改經十二月三十日第66/94/M號法令核准的《澳門保安部隊軍事化人員通則》法案，該法案於2017年10月27日在立法會全體會議上獲得一致性通過。立法會主席於同日將該法案派發給本委員會進行細則性審議。

本委員會為此分別於2017年11月3日、9日和12月12日共舉行了3次會議，政府代表列席了2017年11月9日舉行的會議。

除了上述委員會召開的會議外，立法會顧問團與政府代表就法案的技術層面亦舉行了多次技術會議，藉以完善法案文本內容。

政府於2017年11月29日提交一份本法案的新文本，當中反映了部分由委員會提出的意見，以及立法會顧問團對法案在法律技術層面分析的意見。

在對法案分析方面，本委員會注意到法案的立法取向是修改有關擔任保安部隊事務局和保安部隊高等學校正副領導所需職位的要求規定，讓相當於保安部隊警務總長或消防總長級別的海關關務總長，在合格完成指揮及領導課程後，亦可參加有關領導職位的選拔。從而令保安部隊及相關部門的人力資源得以更合理有效運用，以及提升海關和保安部隊人員之間的凝聚力及身份認同，進一步推動海關與保安部隊在應對各項執法工作力。

需要說明的是，在細則性審議的過程中，為完善本法案的相關規定，經過委員會與提案人商討後，提案人在法案的新文本中修改了法案最初文本第一條的內容，即，改為修改“《澳門保安部隊軍事化人員通則》第四十三條及第一百五十三條”，此外，法案的新文本也在該通則第一百五十三條中加入新的第六款，該款規定海關關務總長修讀指揮及領導課程須經海關關長的建議和保安司司長以批示指定。

還需要說明的是，基於法律安定性和為了避免於法案通過後對現行制度的解讀或許出現疑問，法案新文本新增了第二條廢止性條文，明示廢止十二月十九日第7/94/M號法律第八條和附件A，因其規範與十二月三十日第66/94/M號法令第四十三條具有實質上相似的內容。

主席、各位同事：

委員會對於本法案的細則性審議過程與內容已經在意見書中有詳細記載，現在請全體會議審議。

多謝各位。

主席：多謝黃顯輝議員。

現在細則性討論法案第一條的第四十三條。請各位議員發表意見。

沒有議員發表意見。現在細則性表決法案第一條的第四十三條。付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

現在細則性討論法案第一條第一百五十三條。請各位議員發表意見。

沒有議員發表意見。現在細則性表決法案第一條第一百五十三條。付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

現在細則性討論法案第二條。請議員發表意見。

沒有議員發表意見。現在細則性表決法案第二條。付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

各位辛苦了。

現在細則性討論法案第三條。請議員發表意見。

主席：各位議員：

沒有議員發表意見。現在細則性表決法案第三條。付表決。

經過兩日會議，議程完成了。

（表決進行中）

現在宣佈散會。

主席：通過。

應該沒有全體會議要開了。

有沒有表決聲明？沒有表決聲明。

祝大家新年快樂。

以立法會名義多謝黃司長和各位官員出席今日的會議。

翻譯：翻譯辦公室

保安司司長黃少澤：多謝主席，多謝各位議員，多謝。

文牘：編輯暨刊物處

