



## 關於立法會吳國昌議員書面質詢的答覆

遵照行政長官指示，本人對立法會 2018 年 6 月 13 日第 587/E450/VI/GPAL/2018 號公函轉來吳國昌議員於 2018 年 5 月 28 日提出，行政長官辦公室於 2018 年 6 月 14 日收到之書面質詢，答覆如下：

2015 年底“海一居”土地被依法收回後，行政長官指示行政法務司、經濟財政司及運輸工務司共同組成工作小組進行分析研究，務求在整體法律框架下尋求可行的解決方案。在此過程中，特區政府始終以合法性原則為依據，並從平衡社會整體利益和樓花購買者的個人訴求、合理運用公帑、對相關土地處理的可操作性等多個角度進行綜合考量，具體研究了包括以公共利益為由豁免公開競投、在公開競投引入特別條款，以及置換房等多個解決方案。

根據《土地法》第 56 條的規定，在公開競投引入特別條款的方案，是特區政府其中一個研究的重點和努力的方向。但經過深入的研究分析發現，此方案在法律基礎及實際操作上都存在難以跨越的障礙。由於根據《土地法》的規定，相關的批地不屬於有利於澳門特別行政區社會發展的公共利益的例外情況而可獲放寬批給面積限額，致使重新批地的面積須受每次不超過兩萬平方米的限制，因此，原發展商無法作為整個地段的單一承批人繼續興建“海一居”。再者，在土地批給合同中訂定特別條款，規定承批人都必須



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
法 務 局  
Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça

按照原來的規劃興建，而且必須承諾將興建的單位按照原來的定價售予原“海一居”樓花的購買者，並不符合《土地法》的相關規定，因為發展商是透過公開競投獲批土地，而《土地法》第 56 條原則性、概括性的規定，不足以賦予政府權力對承批人處置土地的方式作出限制，故不能透過批地合同的“特別條款”強制發展商將單位按原合同價出售給“海一居”樓花購買者。

為妥善處理“海一居”事件，特區政府以最大的善意，按照之前提出依法保障樓花購買者的合法權益的承諾，在遵守合法性原則的前提下，綜合考慮社會的整體利益、樓花預約買賣合同的性質以及將來向樓花購買者出售的房屋屬於公共房屋性質等多種因素，提出了解決樓花購買者上樓、改善居住環境問題的建議方案，將收回的黑沙灣東北區“P”地段土地進行發展，為日後興建都市更新而準備的置換房創造條件，並在置換房中撥出一部分單位，讓樓花購買者購買。

法務局代局長

鍾穎儀

二零一八年七月二十五日