

書面質詢

海一居事件隨着法院的終審判決，在法律角度可算是告一段落。只是，對海一居的樓花購買者來說，事件遠遠未有解決。本來，海一居事件按照政府的一貫定調，這是商業糾紛，政府並無責任。若真的如此，則解決的最好方法，是商業糾紛用商業方式來解決。這就是吳國昌和本人早就提出的將收回土地重新以有條件方式作公開競投，以解決海一居小業主樓花合約不得到履行的問題。可是，政府最終採取完全介入的方式，收回土地不作重新公開競投，而是用於興建暫住房及置換房。而為了照顧海一居苦主的需要，會騰出部份的置換房供海一居小業主購買，爭取將問題軟着陸。

但基於政府與商人的不同，商人以營利為目的，所以能賺錢的生意，他們會自動自覺執行。而政府的工程則屬非商業性的，生意好不好都與執行公共工程的官員無關。由此而導致本澳凡公共工程都容易曠日持久，一再拖延。所以，即使政府為海一居提供置換房，也是一門非常賺錢的「生意」（因為未來海一居的苦主購置換房，是需要以原來購海一居同等單位的樓價來購買，這個價格本來是包含了發展商對這項投資所取得的巨大利潤，而政府現時計劃以此價格來出售同樣的單位，意味着原來由發展商所賺的豐厚利潤轉移落到政府庫房），但對於官僚來說，政府賺多多錢都與他們無關，不會成為他們特別用心經營的動力。因而，在海一居原地段上興建的置換房，就有延誤遲遲未能真正落實的危機。

坊間有人認為立法會已在細則性審議置換房及暫住房的法案，有期望這個法案加快進度以促使置換房的興建計劃盡快啟動。但事實上，置換房及暫住房的動工，並不需要上述法案完成立法。而上述地段的兩種房的興建計劃，反而更重要的是何時能完全收回土地、何時進行規劃和圖則繪製、何時興建工程可正式啟動。

為此，本人向行政當局提出書面質詢：

- 一、 海一居事件已曠日持久，政府既已決定了以置換房方式來解決相關問題，而目前在立法會進行細則性審議的置換房及暫住房法案也與實際興建工程無絕對關係，法案未完成立法亦不會對有關計劃的執行構成任何障礙。當局是否應該就海一居原地段的置換房及暫住房的興建加快進度，讓此關係數千家庭的事件能夠早日得以解決？
- 二、 原海一居土地從二零一五年底正式宣告相關合約失效，而歷經多級法院的司法訴訟，才終於確定了相關的決定得到法院的肯定，土地可以正式收回。惟時至今天，上述土地仍然未正式收回，到底中間存在甚麼障礙？當局何時可排除這些障礙，將土地正式收回？
- 三、 在土地尚未正式收回的今天，政府似乎一切都按兵不動，連規劃、圖則設計等前期工作，似乎尚未開展或最少未見任何進展。而理論上，土地即使尚未收回，對土地的規劃及圖則製作等工作不會構成妨礙，完全可同步進行。請問行政當局，對黑沙環P地段，當局是否已按照置換房和暫住房的興建計劃開展規劃及圖則設計等工作？進展如何？

立法議員 區錦新

二零一九年一月十一日

