



澳門特別行政區 立法會會刊

DIÁRIO DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

第五屆立法會

第四立法會期（二零一六—二零一七）

第一組

第 V-125 期

V LEGISLATURA

4.^a SESSÃO LEGISLATIVA (2016-2017)

I Série

N.º V-125

日期：二零一七年八月九日

二零一七年八月十日

（八月九日開始、結束時間）

開始時間：下午三時正

結束時間：下午七時五十八分

（八月十日開始、結束時間）

開始時間：下午三時正

結束時間：下午十時三十三分

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

副主席：林香生

第一秘書：崔世昌

第二秘書：高開賢

（八月九日出席議員）

出席議員：賀一誠、林香生、崔世昌、高開賢、馮志強、關翠杏、歐安利、吳國昌、張立群、徐偉坤、陳澤武、鄭志強、區錦新、黃顯輝、高天賜、崔世平、梁安琪、陳明金、劉永誠、麥瑞權、蕭志偉、何潤生、陳美儀、唐曉晴、梁榮仔、陳亦立、陳虹、鄭安庭、施家倫、馬志成、李靜儀、黃潔貞、宋碧琪。

（八月十日出席、缺席議員）

出席議員：賀一誠、林香生、崔世昌、高開賢、馮志強、關翠杏、歐安利、吳國昌、徐偉坤、陳澤武、鄭志強、區錦新、黃顯輝、高天賜、崔世平、梁安琪、陳明金、劉永誠、麥瑞權、蕭志偉、何潤生、陳美儀、唐曉晴、梁榮仔、陳亦立、陳虹、鄭安庭、施家倫、馬志成、李靜儀、黃潔貞、宋碧琪。

缺席議員：張立群。

（八月九日列席者）

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

財政局副局長何燕梅

經濟財政司司長辦公室法律顧問羅志輝

法務局法律翻譯廳廳長吳志強

財政局公共財政稽核處處長郭忠漢

法務局法律翻譯廳高級技術員 Eduardo João Buisson

Vairinho de Beltrão Loureiro

法務局副局長鍾穎儀

法務局第一公證署公證員盧瑞祥

法務局法律草擬廳廳長馮炳傑

法務局法規草擬二處法律專家 Marta Isabel Cândido

Dias Basto da Silva

（八月十日列席者）

列席者：法務局副局長鍾穎儀

法務局第一公證署公證員盧瑞祥

法務局法律草擬廳廳長馮炳傑

法務局法規草擬二處法律專家 Marta Isabel Cândido

Dias Basto da Silva

(八月九日議程)

議程：一、細則性討論及表決《預算綱要法》法案；

二、細則性討論及表決《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》法案。

(八月十日議程)

議程：二、細則性討論及表決《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》法案。

簡要：施家倫議員、宋碧琪議員、陳明金議員、梁安琪議員、李靜儀議員、關翠杏議員、鄭安庭議員、麥瑞權議員、陳美儀議員、馬志成議員、蕭志偉議員、陳虹議員、何潤生議員、高天賜議員、梁榮仔議員、吳國昌議員、區錦新議員、黃潔貞議員、劉永誠議員先後發表了議程前發言。然後，細則性討論及表決《預算綱要法》法案，全部條文獲得細則性通過；最後，細則性討論及表決《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》法案，該法案部份條文獲得細則性通過。

會議內容：

(八月九日會議)

主席：各位議員：

現在我們開會。今日一共有 19 份議程前發言，現在請施家倫議員。

施家倫：多謝主席。

各位同事：

下午好！

近年來，特區政府高度重視醫療改革，從增聘醫護人員到手機應用程式，多管齊下優化醫療服務，部分專科初診輪候時間有所改善，醫療改革取得了一定的成效。但是，還有許多市民反映現時的輪候時間仍然相當漫長：夜間急診 4 個醫生當

值，30 幾個人要排足 2、3 個鐘。

過去政府多次強調澳門人均壽命全球第四，比新加坡和美國還要高；嬰兒的死亡率是千分之 1.6，全球排第 3；部分癌症的 5 年存活率也比歐美國家高，表示澳門人很健康，衛生政策見效，醫療妥善。當然，這些成績離不開醫療系統的支持，但是還有很多其他因素，例如，近年來澳門經濟大幅躍升，市民生活素質大幅改善，大家的健康意識有所提升等等。

我們不是要否認這幾年來醫療改革的成效，但是在宣傳成績的同時，更要看到目前的醫療水平，特別是輪候時間，離市民的期望還有很大段的距離。這些應當成為政府繼續努力的方向，拿出更大的魄力、決心，更務實有效的措施去改變提升，回應訴求，做到市民滿意。

我覺得，首先要盡快落實 5 年醫療系統人手的完整規劃，特別是要盡快完成《醫療人員專業資格及執業註冊制度》立法工作，建立恆常性的醫生培訓和招聘機制，打通進修、註冊和入職的渠道，讓更多醫科專業畢業生，學有所成之後能夠學有所用，培訓他們、吸納他們，更好地服務於社會大眾。

其次，針對目前醫護壓力大、醫療資源效益低，專科乃至急診輪候時間長，部分市民無法得到及時醫治而自行求醫的情況，研究完善醫療制度的頂層設計，探討建立“小病自付、大病保險、政府補助”的並行措施，改革送外就診制度，設立全民重大醫療保險制度，實現“醫保隨人走”，讓市民自由選擇就醫的地點，並且免除醫療券使用年限，將其注入醫療“金卡”，擴充其功能，實現診所“金卡”聯網，為居民建立“小病賬戶”。

我相信，加快立法打通醫護人才培養、註冊和招聘渠道，因應社會需求有步驟地增加本地醫護人才的總量，並且在制度上設立全民醫療保險制度，實行“小病自付、大病保險、政府補助”的方式，可以有效舒緩目前高居不下的門診壓力，為醫療系統綜合素質的提升騰挪更加充足的空間及時間，長遠為市民搭建起相對完善的醫療健康保障系統。

多謝。

主席：宋碧琪議員。

宋碧琪：多謝主席。

過去，本澳公務人員隊伍的編制規模、編制結構，長期缺乏科學規劃，公務員總數需要幾多，實位人員需要幾多，合同制人員需要幾多，一直來，幾乎是一盤不清不白的數。

回歸初期，經濟高速發展，行政改革陸續啟動，很多部門合併、撤銷，政府整體行政架構、日常運作，以及人員配置，長期處於探索過渡期。考慮到其它不確定因素，當局一方面嚴控編制內人員數量，為應付太多臨時性工作或服務，同時又靈活採取擴大行政合同聘任編制外人員形式，作為解決實位人手不足的補充。

與此同時，由於聘用合同制人員缺乏明確規定，增減幾乎不受約束，職能部門聘任名額彈性空間亦都比較大，以致整個公職人員數量增長較快。現時，合同制人員與實位人員比例亦都出現嚴重失衡，對於一個成熟穩定的行政實體，並非正常。而且，基於身份的制度性差異，又直接影響到人員的調動、晉升等問題。過去本人亦都收到不少意見反映，編制外合同公職人員，如果獲委任主管職位，就會失去原來合同人員身份，而實位人員則不同。這種差距，已經超越簡單的薪酬、福利問題，完全是因制度引發的身份落差。

目前本澳經濟發展定位逐漸明晰，也制定首個五年發展規劃，對於公共行政架構和人員配置，過去一些臨時性的職位，現在可能要長期化，一些新增的服務，亦可能要恆常化，針對這些變化，當局應當要有一個清晰的認知和定位。如果繼續延續以往做法，大量以合同方式聘用公職人員，實際上是把本應屬於實位的公職職位合同化，長期落去，對公共行政人員編制的科學性必然持續帶來衝擊。

本人認為，針對本澳公務人員編制問題，不能夠再得過且過，應當在原有公共行政改革基礎上，儘快開展專題研究，科學按照歷史資料和未來工作發展方向，對整體公職隊伍規模、職能部門業務邊界、人員需求以及職位結構，進行徹底的梳理和整合。

未來公職招聘中，一些可以確定為實位的，應當確保得以實位形式聘任，避免合同化。鑒於統一招聘時間成本高，也可以考慮研究設定特定遴選機制，直接將現有合同制公職人員納入編制內，一些工作時間長，經驗豐富，工作熟悉的編制外合同人員，是很寶貴的人力資源，對於優化公職隊伍人員編

制，其實是很重要的選擇對象。

多謝。

主席：陳明金議員。

陳明金：多謝主席。

各位同事：

基於希望有更多的年青人進入立法會，經過認真思考，本人決定不再參選下一屆立法會議員，今天，是本人在第五屆立法會期的最後一次議程前發言，此時此刻，我的感想和感謝之意，5分鐘內難以用語言表達。

我還記得，2005年10月17日，本人滿懷“嘗試做直選議員、學習會做議員、爭取做好議員”的心情，就任第三屆立法會議員。12載春夏秋冬，好似就在昨天。

12年，對於澳門和立法會，只是一個過程，但對於人生來講，卻是一段不短的時光，12年的議員職業，是我人生中最寶貴、最難忘的時光。

12年來，值得欣慰的是，澳門回歸祖國後，在中央政府的大力支持下，社會安定、經濟發展——本地生產總值從2005年的926億元，增長至2016年3,582億元；2005年的公共財政收入是282億元，2017年預算收入是1,029億元。

12年來，值得欣慰的是，民生逐步改善——2005年，本地就業居民每月工作收入中位數是5,770元，2017年是1.9萬元；失業率由當年的4.1%下降到2%；人均本地生產總值從19.4萬元增加至55.4萬元。

12年來，值得欣慰的是，一些年青議員的加入，為議會帶來了活力和希望。本人的服務團隊，在廣大居民的支持下，有志人士，尤其是年青人的不斷加入，“民心是我心”、為社會、為居民服務的理念得到了貫徹和加強。

在此，我首先要感謝的是，2005年的20,701名選民、2009年的17,014名選民、2013年的26,426名選民，是你們連續三屆將我送入議會，讓我能夠有機會在鍛煉中成長，進一步廣泛、深入地實踐為社會、為居民服務的理念，為我的人生添加

了精彩的篇章。

我要感謝的是，更多的廣大居民，你們以不同方式給予的關懷、意見和建議，甚至有些是批評指正，對我以及我們的服務團隊，其實同樣是支持和鼓勵。

我要感謝的是，立法會的同事以及每一位公務員，你們一直以來對我的關懷、扶持和包容。

我要感謝的是，我們服務團隊的所有同事，有時，工作上難免有困難和委屈，你們的不離不棄，使我們的服務團隊得以持續發展。

12 年，轉眼過去，回想議員生涯，也難免有遺憾——12 年之間，循序漸進的民主政制，步伐緩慢，立法會直選議席仍然佔少數；澳門的產業適度多元，進展有限；人口由 2005 年的 49 萬增加到 65 萬人，住房、交通、醫療等問題比較突出；公共財政預算開支由 2005 年 211 億元上漲到 957 億元，公務員以及社會福利等開支龐大，特區政府負擔沉重……

我個人認為，遺憾是一種對澳門未來發展的牽掛，澳門是鍛煉我、培養我、成長我的地方，我熱愛澳門這塊土地，有生之年，在為社會、為居民服務的道路上，我相信，時光不老，我們不散。

多謝。

主席：梁安琪議員。

梁安琪：多謝主席。

國務院總理李克強早前考察內地三大基礎電訊企業時，在每家企業都詳細詢問互聯網降價與流量消費變化等情況，鼓勵企業進一步挖掘潛力提速降費。據了解，目前國內光纖覆蓋面、4G 規模全球第一。在新一輪科技革命和產業變革中，訊息通訊業對中國經濟轉型升級，起到基礎性、關鍵性的支撐作用。故此，李克強總理要求「積極培育物聯網、雲計算等新興產業」，以加快傳統產業向數字化自動化轉型，同時擴大電訊業對外開放並助力「互聯網+」蓬勃發展，加快新舊動力轉化步伐。中央政府重視網絡的提速減費，並透過這一基本的政策，為未來經濟發展尤其是網絡經濟奠定高速和低成本基礎。

日前，澳門特區政府為促進澳門智慧城市發展，亦開始推動新一輪的網絡技術建設，8 月 4 日，在行政長官及馬雲見證下，特區政府與國內電商阿里巴巴（中國）有限公司簽訂了協議，構建特區政府的大數據和雲端系統等，從而為邁向智慧城市踏出堅實步伐。

有了先進的技術支援，本澳首要檢視現時自己的不足，對於澳門現時的互聯網不穩定、網速慢、收費高，政府應該加快完善澳門互聯網政策，制定一個本澳電訊企業能夠配合現代化智能城市建設的系統，當中包括提高網絡穩定性、速度和降低成本，這樣才能夠讓澳門的互聯網新技術普遍應用於大中小型企業，尤其是微型企業。否則，在這一輪以網絡技術推動的經濟增長大潮中，澳門將會遠遠落後於內地的城市，成為一個互聯網不穩定、速度慢和收費高的落後城市。

澳門定位是“世界旅遊休閒中心”，使互聯網的 Wi-Fi 自由行遍及澳門每一個角落，讓每一個市民、旅客和中小微企等均可用低廉價格使用高速且穩定的互聯網基本服務，才能配合特區政府所構建的大數據和雲端系統，為澳門經濟多元化以及構建智慧城市提供基礎性、關鍵性的支撐作用。

主席：李靜儀議員。

李靜儀：多謝主席。

各位同事：

本立法屆即將結束，回顧四個會期，立法會通過了多項勞動法律：包括調升無理解僱的賠償上限、修改工作意外及職業病損害的彌補制度、制訂物業管理業務的清潔及保安僱員的最低工資以及仍待生效、未知成效的非強制性中央公積金制度等。無可否認有關法律的修訂或制訂令僱員保障有所改善，但上述法律都是討論經年、拖拉多時才完成，這種立法步伐可說是遲來的公義和保障。

本澳勞動立法過程一般都很漫長，這固然有來自勞資不同立場之間的爭議，但更多是政府往往輕視適時立法和完善制度的重要性，任由勞資雙方自行角力，將態度開放掛在嘴邊，實際就是不願作為，結果不少勞動政策的承諾都出現“彈票”。

例如困擾不少僱主甚至成為本澳治安隱患的非居民以旅客身份轉為外地僱員的問題，當局多年前已承諾研究遏止亂

象，並表示爭取在二零一六年底前確定最終方案並完成法案文本，然而二零一七年過了一半，有關方案仍未正式出台。

關於完善建築業職安健規範，以及加強對建築業層層分判問題的規管，當局於二零一五年下半年已向社協引介《建築安全與衛生章程》和有關罰則，以及《工程承攬的建築工地或工程地點的人員管理規則》，且已收集勞資雙方代表及業界的意見。然而，經過年多時間，有關工作亦未見新進展。

一九九四年制訂的《核准發出准照予職業介紹所之制度》已嚴重滯後於社會發展需要，當局早於二零零九年已草擬修改文本，且承認修法具迫切性；但反反覆覆討論研究，直至今天仍是修法無期，根本“唔知仲要等幾耐”。

儘管當局表示會優先修訂《勞動關係法》，增設男士有薪待產假、疊假補假等內容，明明已經理據充分、訴求強烈、討論經年亦具社會共識，但政府無承諾修法時間表，亦拒絕就本人的修法提案給予書面同意，反正就是“拖慢嚟做”。

還有：承諾二零一九前全面落實最低工資立法，時間已過一半卻連社會諮詢都未開展；二零一六年成立“杜絕非法工作的跨部門工作小組”，探討有效打擊非法工作的方案，但此後一直沒有落實任何新政策、新措施，連罰則都無調升過，嚴打黑工的修法工作根本毫無寸進。

僱員是否獲聘用、報酬水平及工作條件由僱主方作主導，僱員在勞動關係中先天性處於弱勢地位，故需要透過立法或設立關於集體談判的機制，以確立對僱員的保障。更何況，完善勞動保障的作用不僅僅是要保護僱員，亦是為避免剝削行為、拉近貧富懸殊、規範行業健康發展、甚至達致社會穩定，所以，勞工界必定會繼續努力爭取這些的落實。本人亦再次強烈要求政府講得出要做得好，認真、按期落實上述這些已經清楚寫入施政方針的正式計劃，從法制上確保居民的勞動權益。

唔該。

主席：關翠杏議員。

關翠杏：從 1996 年 10 月 16 日我參與議會的第一天起，為勞動者爭取合法權益和完善社會保障成為我在議會工作的主軸。

當年，澳門經濟低迷，失業率持續高企，大量外勞的存在，加劇本地工人就業的困難，中壯年工人的境況更甚，他們是家庭支柱，一旦失業引發家庭悲劇和社會問題的可能性亦會增加，所以，確保本地僱員就業，絕不是單個行業性、局部性的問題，而是一個社會問題，只有對就業權利加以保障，社會才能穩定發展。

1998 年在劉焯華、歐安利等同事的共同合力下，我們成功提案並通過了《就業政策及勞工權利綱要法》。這是一部指導性和適應性強的綱要性法律，主要訂定了保障本地工人充份就業的各項基本原則，尤其規範政府在保障社會就業問題上的各種責任，以確保可依法保障本地僱員的就業問題。

該法第六條明確規定就業政策的目標是：推動經濟持續發展和社會公正；達致及維持充分就業情況；改善就業結構；改進僱員的生活條件及維護其權利；促進僱員的技能及鼓勵培訓；預先消除失業的原因；協助處於失業狀況的人士；加強社會伙伴參與落實就業政策；促進協調解決社會、勞務衝突。

為達致上述目標，第七條規定了政府須採取措施，尤其是：改善僱傭關係之相關法例及修正其罰則的處罰；加強職業培訓和職業指導；確保最低工資及其定期調整；維持職業介紹的免費公共服務及監察私人介紹所作的活動；在就業供求平衡的必需措施上，促進轉業；保護工人的健康，預防工作意外和職業疾病，以及補償由此而出現的損害；優先聘用本地僱員；消除僱用童工現象；僱用殘疾人士從事適合其身體狀況的工作；改善社會保障制度。

十九年來，儘管為貫徹上述目標，本澳制定系列的勞動就業及社會保障法規，但不少法規今後仍需不斷完善。

今日《物業管理業務的清潔及保安僱員的最低工資》法律制度已經生效年半有多，但是，最低工資金額須每年檢討的規定未見執行，而三年後落實全澳最低工資的政府承諾仍待實現。

自 2011 年 1 月 1 日雙層式社會保障的第一層建設完成後，明年 1 月 1 日《非強制性中央公積金制度》亦會生效，但雙層社會保障的第二層，強制性中央公積金制度何時才能建立？肯定仍需後來者加倍努力了！

就業權是生存權，本地僱員優先就業的原則必須得到確

保！政府施政與經濟發展，必須以居民的安居樂業為依歸；社會的安穩善治，必須以全體居民能夠合理分享發展成果為目標，這是我們一直堅持的理念和實踐，亦應成為政府的施政理念！

第五屆立法會即將完結，本人亦將離任，我期望未來《就業政策及勞工權利綱要法》的目標能夠更有效落實！

多謝。

鄭安庭：多謝主席。

近年，本澳產生的生活垃圾、商業廢料數量驚人。根據當局早前公佈的《澳門環境狀況報告 2016》指出，本澳每日人均製造城市固體廢物棄置量已由 2013 年的 1.8 公斤上升到現時的 2.1 公斤，比鄰近地區高出一倍；而去年固體廢物量已達 50 萬多公噸，比 2015 年增加了 8000 多公噸，而廢棄車輛的數目增幅竟達 13.6%！“垃圾圍城”的情況嚴重，對社區衛生及安全已構成重大的威脅。然而本澳土地資源極為有限，堆填區及焚化爐已處於超飽和狀態，如何利用有規劃、有效率地處理固體廢棄物，是政府必須面對及嚴肅對待的重大問題。

雖然 2016 年特區政府公佈的五年發展規劃中，保護環境已列作其中一個重點內容，行政長官亦曾公開回應，表示特區政府會致力平衡發展和環境保護。但實際上，相關的政策措施“只聞樓梯響”，進展緩慢，不見明顯改善；本人曾多次就環保問題提出質詢，但得到的回覆並不盡人意：例如政府雖增設資源垃圾公共回收點以及增設如廚餘、玻璃樽、頭盔及電池等分類回收，卻缺乏分類的詳細指引，更從未公佈回收後如何處理及回收成效；廢車滿患，通過本澳現行市場機制處理效率慢，但移轉至新會處理的合作計劃預計完成的時間要到 2020 年；又例如，2013 年 6 月粵澳提出合作興建“惰性拆建物料篩選設施”，“力爭”2019 年投入運作，但至今具體接收地點仍未有定案；鄰近地區實行多年的建築廢料、垃圾收費等制度，本澳剛剛完成諮詢，何時真正落實仍為未知之數……

可見，政府過去在推動“源頭減廢、分類回收”的工作上較為零碎，加上本澳現時仍未出台城市總體規劃，缺乏一個較全面的政策及法規引導、規劃垃圾處理的工作。因此，本人就此提出如下建議：

第一，希望當局如期公佈《澳門固體廢物資源管理計

劃》，依據“污者自付”的原則，儘早完善環保政策及措施並加快立法進程，實現資源回收再利用；

第二，深入社區與家庭，或可考慮以政府管理的公共房屋社區為試點，強制進行垃圾分類和回收，並定時公佈回收利用的情況；

第三，加快推動區域合作進程，儘快落實如惰性拆建物料、廢舊車處理的合作項目，並加大對本地回收業界的支援，通過引入先進技術，提高本地回收處理能力。

多謝！

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

各位同事：

近日，又有新聞：「新時代 10B 大巴接載約十五名乘客就在經友誼大馬路時，失控衝上賽車看台行人路，狂掃三十多個鐵欄，再狂撼石梯才停下，導致車廂內八名乘客受傷，最後六人需要送院治理……肇事司機稱“搶掙”和“不小心”釀成意外。新時代巴士公司稱車左輪胎先碰及路壘，因車長未能及時作合理操作釀成意外。未能及時、合理、操作，這就會成為意外了。肇事車長，五十五歲，駕駛巴士年資廿六年了」。上述事件慶幸不是發生在市中心區，否則肯定會釀成更大傷害，後果不堪設想。

本人其實 2014 和 2016 都發表過書面質詢、以及 2016 年都口頭質詢，就問政府，我受市民的委託，現在的司機質素這麼低，怎樣去監管？如果不是頻頻出事不行的。行政當局在 2017 年 2 月 9 日的回覆中指出：「對於道路上的發生的交通意外，政府一直予以高度關注，並鼓勵有關公司和企業因應其各自不同的工作要求而作出具體的職前培訓安排，以提升相關工作人員的駕駛經驗、技術和能力，使之更能符合擔任有關工作的實際需要。」

但是，對於行政當局一直強調「高度關注，並鼓勵有關公司和企業因應其各自不同的工作要求而作出具體的職前培訓安排」，但市民質疑，若是經過有系統的專業培訓，具備更強的安全意識和專業駕駛技能的，因為是駕駛重型車輛，但怎會經常

有因為司機的問題而造成的嚴重交通安全事故呢？究竟是相關的專業培訓未能達標？定抑或行政當局的評鑑制度再次出問題？但不論怎樣都好，行政當局都有責任嚴格做好專營巴士的監管工作。因此，建議政府從政策上為相關專營公司創造環境，吸引較年輕的重型車司機入行，並對在職的司機持續培訓，同時將有能力、有經驗的年長司機晉升為管理層或駕駛小型巴士，加大力度完善巴士營運系統，優化行業的服務素質，減輕人資流失，尤其是要重視司機整體的安全駕駛素質，改善重型車交通意外頻生的亂象，保障市民及乘客有優質和安全的巴士服務。

多謝。

主席：陳美儀議員。

陳美儀：多謝主席。

本屆立法會已近尾聲，回顧八年，本人認真履行議員職責，兌現了“正義敢言、監督政府”的承諾，從市民所需出發，圍繞政府行政管理能力、民生福利、經濟多元發展三大領域，監督政府施政，積極推動政府“改革民生、創新發展”。

議員工作也讓我充分體會到，作為立法議員除了要做到“盡忠職守、廉潔奉公”，還應當要具備一些基本的職業精神。

作為議員，所關注的領域和問題會有所側重，但在思考和處理具體問題時，絕不能喪失客觀、公正的立場，與此同時，如果單純為了反對而反對，或者單純將監督等於反對，損害的也只會是市民的利益。立法議員要將民情民意帶到立法會，就需要深入、廣泛地聯繫接觸各界市民，真心聽取他們的訴求、建議，然後客觀地通過立法會來表達。

對市民反映的問題，要追根究底，弄清實質原委；對法案條文，要追求清晰了解，釐清偏差。議員是民意代表，只有時刻堅守對市民的承諾，忠實履行議員職責，才不會辜負市民的期望。敷衍塞責只會讓提案漏洞百出，只會讓監督政府流於形式。

社會需要不斷進步，回顧主要是為檢視和制定目標，我相信澳門可以更好，未來仍需持續在現有條件下不斷深化，監督政府務實施政，在機遇之中推動社會發展。希望政府持續在各

個範疇作出跟進，優化及完善各方面法律及政策，推動社會進步，為市民謀取福祉，為年輕一代創造更好的生活環境和發展條件。

多謝。

主席：馬志成議員。

馬志成：多謝主席。

各位同事：

人才是社會發展的根基。無論是經濟發展，亦或是社會管治，人才資源都是第一資源。澳門的未來，關鍵就在人才。要將人才“回澳”落到實處，就必須要讓青年人認識到，他們的專業技能在返回澳門後仍有發展空間。所以，隨著粵港澳大灣區的打造，正好為本地人才發展提供了機遇。

粵港澳大灣區的 11 個城市，大約 6,100 多萬人口，生產總值達到 1 萬 4 千億美元。“灣區經濟”作為國家戰略，可以將全國、乃至全球的人才聚集到這個區域內，長遠而言，可以令澳門居民有更多的發展機會。一方面，能到大灣區學習技能，或者擴充事業，同時也可以為澳門儲備人才。所以，我有幾點建議：

第一，做好宣傳介紹。加強粵港澳三地的院校合作、校企合作，對學生青年做好粵港澳大灣區的宣傳介紹。例如組織粵港澳三地中學生交流團，推出「大學生實習平台」等，為大學生提供在粵港澳大灣區企業實習的機會，讓他們加深了解大灣區的發展情況，培訓更多配合大灣區發展的人才。

第二，建立人才創新基地。與工商業組織合作，利用灣區內兩岸三地的土地資源，建立孕育人才的孵化中心、創新培訓基地等，推動人才到大灣區發展，加強區域人才合作交流，讓大灣區的優秀人才按功能定位聚在一起，產生群聚效應，從而豐富澳門人才結構。

第三，共建優質生活圈。加強珠江三角洲地區與港澳協調溝通，為港澳人員到內地工作和生活提供便利，有計劃地吸引青年到大灣區發展。配合大灣區的優勢，利用資源，支援本地“人才回流”和區域“人才環流”的聯動發展，形成良性迴圈，為本地人才創造更大的發展空間和平台，將澳門構建成

為“人盡其才、才盡其用、用有所成”的社會。

多謝！

主席：蕭志偉議員。

蕭志偉：多謝主席。

各位同事：

今日發言的主題是“延續愛國愛澳傳統，積極弘揚澳門精神”。

深入推進“一國兩制”實踐離不開精神動力，澳門特區的建設發展需要有“澳門精神”。國家主席習近平訪澳時指出“愛國愛澳、包容共濟、務實進取是澳門同胞的優良傳統，也是澳門發展的力量源泉”。要在“一國兩制”實踐中高舉愛國愛澳旗幟，錘煉澳門精神，需要將澳門的核心價值和傳統美德加以凝聚、弘揚推廣，在實現薪火相傳的同時，為其賦予更豐富的時代內涵，可以成為澳門各界未來同握機遇、共迎挑戰的重要動力和基礎。

新的歷史階段要更加明確愛國愛澳是澳門精神的核心，亦都要在“一國兩制”的實踐中賦予體現時代風貌的澳門特色內涵，更要系統完整地展現澳門精神的整體形象。澳門精神是一種高尚的精神境界，是一種源源不斷的價值來源，是一種堅定不移的理想信念，是一種無可限量的巨大動力。“一國兩制”與愛國愛澳是不可分割的，愛國愛澳成了澳門同胞的精神支柱、社會意識和核心價值。我認為理解新時期“澳門精神”有三個方面：

第一、準確理解“一國兩制”，是弘揚“澳門精神”的根本。澳門的成功離不開中央政府對澳門社會“愛國愛澳”主流思想的肯定和信任，“一國兩制”下的“澳門精神”內涵意義深遠，根植於中華文明的優良傳統，既彰顯家國情懷，又具備本澳特質，當中“一國兩制”正是澳門精神的核心和基石。

第二、“澳門精神”是澳門參與區域合作、保持開放包容的重要底蘊。伴隨著機遇而來的還有競爭，只有以“澳門精神”作為底蘊，用好這無形、珍貴、獨特的核心競爭力，說好“澳門故事”，呈現出獨特的“澳門風采”，讓澳門脫穎而出，憑自身特色走出去、請進來，互利共贏。

第三、“澳門精神”是解決澳門社會矛盾的必要動力。面對當前和未來的各種潛在挑戰，“澳門精神”是破解矛盾和問題所必須的精神動力，只有全社會同心同德，繼續珍視和發揚“澳門精神”，進一步增強社會凝聚力和正能量，才能妥善化解社會矛盾，推進澳門在可持續發展的道路穩步前行。

多謝。

主席：陳虹議員。

陳虹：多謝主席。

各位同事：

早前，有團體發現本澳親子遊樂設施在規劃、設計、種類、數量及分布上存在不同問題，除了每名兒童平均公園用地不足外，部分設施衛生條件不佳、設施殘舊，亟待改善。澳門的兒童遊樂設施不足，尤其缺乏親子活動場所，一些大酒店或大型渡假村雖然設有兒童遊樂園，但收費比較昂貴。以往曾有一些開設在工廠大廈的兒童遊樂場所，但由於法律及安全性等問題，不能繼續經營。根據《2016 中期人口統計》顯示，本澳十四歲及以下的少年兒童人口有 77,900 人，佔總人口 12.0%，可見社會對兒童遊樂設施的需求量是比較大。家長們十分希望當局能在社區中多建可供兒童休憩玩樂的地方，以使孩子們擁有更好的成長空間。

本人認為，當局須盡快就本澳的兒童遊樂設施進行全面的檢查，並做好整體的規劃，改善兒童遊樂環境。另外，應盡快落實建設親子館的計劃，還可優化本澳各大博物館，因應各自的特色增加親子活動功能，例如加設能供親子體驗、遊玩的恆常性設施和活動項目，讓孩子能寓學習於遊玩中，也有助於拉近親子關係，促進家庭和諧。

本澳現有的兒童遊樂設施，除了上述的問題外，我們更值得關注的是，缺乏可供殘障或有特殊需要的兒童玩耍遊戲的設施。聯合國《兒童權利公約》指出，不論健全或殘障的兒童都應該享受均等的玩樂權利。在香港，約有七成的兒童遊樂場設有多元化共融遊樂設施，這類設施適合所有兒童使用，讓他們在享受玩耍的樂趣之餘，從中學習不同技能，有助身心平衡發展。但是，澳門絕大部份兒童遊樂場的遊樂設施普遍缺乏「共融」的設計，不少公園和兒童遊樂場更缺乏無障礙通道等配套設施，令坐輪椅的小朋友無法進入，間接剝削了他們玩樂的權

利。特區政府一直提倡建立傷健共融的社會，但在兒童共融遊樂設施上欠缺這樣整體規劃，實在應該及時作出檢討，對現有的一些社區兒童設施進行改造，加入「共融」的元素，讓有特殊需要的孩子能走出家庭和學校，融入社區，享受玩耍和學習的樂趣。

多謝。

主席：何潤生議員。

何潤生：多謝主席。

各位同事：

殘疾人作為社會中的弱勢群體，是本澳社會保障和公共服務要關顧的重點人群。根據人口普查資料顯示，本澳殘疾人口有 11,141 人，佔總人口的 2%。隨著回歸後本澳經濟的高速發展和社會進步，殘疾人權益訴求較以往更為凸顯，現時關於殘疾人教育、就業等保障機制方面存在的問題已不容否認或忽視。因此，如何完善對殘疾人的支援措施，助其融入社會生活，實現殘疾人保障工作與經濟社會協調發展仍須通過實踐進一步深化提升。

眾所周知，對殘疾人而言，就業是最大的保障。促進殘疾人就業是特區政府殘疾人權益保障的重要內容之一。無可否認殘疾人就業具有一定的特殊性，由於就業受到職業選擇的約束，多數只能從事一般簡單的工作，工作穩定性較差；加之在無障礙工作環境不足的影響下，殘疾人就業面臨不少的困難。為協助殘疾人融入就業市場，當局於 2004 年成立“顯能小組”，在 2010 至 2016 年間，小組轉介殘疾人就業僅為 288 人次。此外，自 2013 年開始所舉辦的“暑期工作體驗活動”，截至 2016 年只有 58 名殘障學生參與活動，數據顯示透過活動成功就業的學生也只是一半左右。另一方面，特區政府是除博彩企業外本澳居民的最大僱主，現時行政當局公務員隊伍當中殘疾人約 70 人，僅佔公務員總數的 0.23%。

事實上，由於大部分殘疾人的文化、技能水平不高，致使在職業競爭、向上流動方面多處於弱勢地位。資料顯示，本澳殘疾人口按學歷劃分，小學或以下教育程度有 7 千 9 百多人，佔 71.1%；完成初中及高中教育的分別佔 12.9% 及 9.0%，具高等教育學歷的僅佔 3.7%。另外，根據《非高等教育綱要法》（第 9/2006 號法律）規定，所有人不論條件，均依

法享有受教育的權利。然而，目前部分殘疾人存在因傷殘原因被拒於普通教育系統之外。有聽障人反映，由於缺乏如手語支援等配套措施，加之社會對殘疾人存在誤解，導致本澳部分聽障人無法於普通學校跟班就讀；並且，本澳的職業培訓不足亦直接影響到殘疾人的就業能力及職業選擇。

公平是對殘疾人最大的尊重，而教育、就業的公平更是保障殘疾人充分參與社會的基礎，關係到殘疾人的民生和切身利益。因此，本人促請特區政府應積極穩妥地推進殘疾人就業保障的政策措施，促進殘疾人透過多渠道、多層次、多形式就業，進一步研究、開發適合殘疾人就業的公益性職位，並為殘疾人提供職業康復支援，不斷完善殘疾人的就業環境，促進向上流動。其次，在殘疾人的教育方面，遵循“有教無類”的包容性原則，保障殘疾人教育機會平等，優先採取普通教育方式、積極推進融合教育，合理配置特殊教育資源，完善殘疾人教育服務體系，不斷提高殘疾人受教育水平。同時，持續關注殘疾人的需求，積極引導社會改變觀念，切實推進“康復服務十年規劃”等各項工作落到實處，推進殘疾人社會參與和全面發展，全力構建共融社會。

多謝。

主席：高天賜議員。

José Maria Pereira Coutinho： Obrigado, Sr. Presidente.

Caros Colegas：

Nos termos do artigo 25.º do Estatuto do Deputado, os Deputados não respondem pelas declarações e votos que emitem nas reuniões da Assembleia Legislativa.

Sr. Presidente： apenas recordo esta importante garantia das imunidades dos Deputados porque a minha intervenção vai centrar-se em aspectos relativos ao futuro processo eleitoral de 17 de Setembro, e a determinadas posições da Comissão de Assuntos Eleitorais da Assembleia Legislativa.

Não vou aqui fazer propaganda eleitoral, expressa ou implicitamente. Nem vou pronunciar-me sobre as candidaturas. Venho antes cumprir solenemente com o meu dever de observar rigorosamente e defender a Lei Básica, as leis e demais actos

normativos vigentes na RAEM e nos termos da alínea 4) do artigo 38.º do Estatuto do Deputado.

Relembro que a Lei Básica garante, nos seus artigos 26.º, 27.º e 40.º, diversos direitos e liberdades fundamentais, em especial o direito de eleger e de ser eleito. Nestes termos, é com muita preocupação e apreensão que tomo conhecimento de notícias públicas, segundo as quais a Comissão de Assuntos Eleitorais da Assembleia Legislativa parece ter a intenção de que os carros de campanha venham a poder circular apenas em ruas previamente definidas, tratando-se de uma medida que visará evitar demasiado ruído na via pública durante a campanha. A decisão sobre quais as ruas em que os carros estão autorizados a circular vai ser tomada mediante sorteio. A ser assim, julgo que se irá verificar o desrespeito pela Lei Básica e a violação de várias leis aprovadas por esta Assembleia Legislativa. Em causa, caso se confirme esta intenção da CAEAL... esta será uma limitação inaceitável, injustificável e perigosa dos direitos fundamentais consagrados para o exercício do processo eleitoral e a violação da norma legal.

Com efeito, o artigo 78.º da Lei n.º 3/2001, que fixa o regime eleitoral para a Assembleia Legislativa, dispõe expressamente que :

1. A propaganda sonora não carece de autorização das autoridades administrativas, mas deve ser comunicada nos termos do artigo 75.º, alínea b).

2. Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo anterior, não é admitida propaganda sonora antes das 9 ou depois das 23.

Daqui resulta que a CAEAL não tem competência legal nem forma para estabelecer regras que restrinjam ou limitem este direito de propaganda sonora.

A propaganda eleitoral recorre tradicionalmente, entre outros meios, à propaganda sonora através, nomeadamente, do uso de veículos com sistemas de som instalados, percorrendo livremente as vias públicas, de modo a poderem divulgar e difundir a sua mensagem ao eleitorado. Apelando ao cumprimento do dever cívico de votar nas eleições, anunciando, por exemplo, locais e horas de actividades de campanha e divulgando o seu programa eleitoral.

É bem verdade que nos termos do n.º 2 do artigo 78.º a lei já impõe uma limitação, não admitindo «propaganda sonora antes das 9 e depois das 23.». Esta é a única restrição legal admissível à propaganda sonora. Bem sei que algumas vezes esta propaganda sonora pode provocar algum incómodo a algumas pessoas.

Sr. Presidente e Caros Colegas : este é o custo, pequeno e limitado, no tempo de duas semanas, de 4 em 4 anos, de Macau ter eleições livres e honestas.

Na nossa cidade, anualmente durante aproximadamente uma semana, decorre o Grande Prémio de Macau que origina mais ruído, encerramento ao trânsito das várias ruas no centro da cidade, que se traduzem em um transtorno claramente superior àquele que pode resultar da propaganda eleitoral sonora.

No cumprimento do direito de reunião e manifestação também se produz ruído, e esse ruído é permitido porque é necessário a qualquer manifestação e está protegido pelo artigo 27.º da Lei Básica e pela Lei n.º 2/93/M, que é a lei que regula o direito fundamental de reunião e manifestação, e, no caso da liberdade das reuniões e manifestações eleitorais, nomeadamente pelos artigos 77.º, n.ºs 3 e 6, da Lei eleitoral para Assembleia Legislativa.

Recordo aqui, Sr. Presidente e Srs. Deputados, que no Parecer N.º 3/V de 2014 da 1.ª Comissão, sobre a Proposta de Lei intitulada «Prevenção e controlo do ruído ambiental» se afirma na Lei n.º 2/93/M, de 17 de Maio, relativamente “aos direitos fundamentais de reunião e de manifestação não poderá, e não será, pois, afectada» que a Lei n.º 8/2014 relativa à «Prevenção e controlo do ruído ambiental.». Nesse mesmo Parecer afirma-se que não se devem criar outras restrições através duma lei geral e refere-se que «o Governo concorda claramente com o ponto de vista da Comissão, e referiu que a presente proposta de lei não significará qualquer revisão, mesmo indirecta, das normas relativas aos direitos fundamentais de reunião e manifestação.»

Acresce ainda que não é por uma simples instrução da CAEAL, que nem sequer é publicada no Boletim Oficial, que se pode introduzir quaisquer modificações, limitações ou alterações a normas legais aprovadas por esta Assembleia Legislativa, como manda a Lei Básica e a Lei n.º 13/2009...

(高天賜：多謝主席。

各位同事：

根據《議員章程》第二十五條，議員在立法會會議上的發言和表決，不受法律追究。

主席閣下，我提出這一議員豁免權的重要保障，是因為我接下來的發言主要涉及將於 9 月 17 日的選舉程序，以及選舉管理委員會的某些立場。

我並非要進行任何明示或暗示的選舉宣傳，也不會對競選人發表意見。而是要鄭重履行《議員章程》第三十八條（四）項規定的義務，即嚴格遵守和擁護《基本法》及特區現行的其他法律和規範性文件。

請注意，《基本法》第二十六、二十七、四十條保證了一系列基本權利和自由，特別是選舉權和被選舉權。因此，選舉管理委員會有意規定宣傳車只可在事先決定的路段進行宣傳，以免在公共道路造成噪音，而宣傳車可行駛的路段將由抽籤決定。聽到這一新聞，本人非常擔憂。我認為此作法有違《基本法》及若干由本立法會通過的法律。若選委會確有此意，實為對選舉程序賦予的基本權利的一種限制，是無法接受、毫無道理、危險，同時也違法。

事實上，訂定立法會選舉制度的第 3/2001 號法律第七十八條明確規定：

“第七十八條（音響宣傳）

一、音響宣傳無須行政當局的許可，但應根據第七十五-B 條的規定作出通知。

二、上午九時前及晚上十一時後，一律禁止音響宣傳，但不影響上條第六款規定的適用。”

由此可見，立法會選舉管理委員會既無法定權限，亦無訂定規則以制約或限制音響宣傳的權利。

傳統上，競選宣傳是會透過音響等方式進行，尤其是會使用裝有音響設備的車輛在公共道路上自由地行駛進行宣傳，以便能夠向選民公佈及傳播訊息，呼籲他們在選舉中履行公民義

務前往投票，例如，通知競選活動的地點及時間，以及公佈政綱。

事實上，根據上述第七十八條第二款的規定，法律已規定了一個限制，即“上午九時前及晚上十一時後，一律禁止音響宣傳”。這是法律上對允許音響宣傳的唯一限制。我知道，音響宣傳有時可能為某些人帶來不便。

主席，各位議員，這是令澳門每隔四年，在兩星期有限的時間內進行自由及公正選舉的些許成本。

在我們的城市，每年約有一星期的時間舉行澳門大賽車，所產生的噪音更大，封閉市中心多條道路，所造成的不便明顯大於選舉的音響宣傳可能帶來的不便。

在行使集會權及示威權時亦會產生噪音，而這種噪音是被允許的，因為對於任何示威來說，噪音都是必然會有的，並受《基本法》第二十七條及規範集會及示威的基本權利的第 2/93/M 號法律所保護，而在選舉的集會及示威自由方面，則受《立法會選舉法》第七十七條第三款及第六款所保護。

在此，我想提醒主席及各位議員，根據第一常設委員會關於《預防和控制環境噪音》法案的第 3/V/2014 號意見書所述，五月十七日第 2/93/M 號法律，這部“關於集會及示威基本權利的法律不可能亦不會受（第 8/2014 號法律《預防和控制環境噪音》）影響”。該意見書表示，不應由一個一般法律再另外作出限制，並提到，“政府明確同意委員會的看法，並指出本法案沒有直接或間接修改集會和示威這類涉及基本權利的規定”。

另外，基於《基本法》及第 13/2009 號法律……，單憑選舉管理委員會一個甚至並非透過《政府公報》公佈的簡單指引，並不能對立法會通過的法律規定引入任何修改或限制。）

主席：梁榮仔議員。

梁榮仔：多謝主席。

各位同事：

午安。

夏天已經降臨，根據資料顯示，每年夏季氣溫均錄得超過 30 度，最高更達到 34.5 度，可謂熱氣逼人，距離夏季完結還有數個月的時間，對於在炎熱天氣下等待乘坐公共交通工具的乘客來說是十分難受的。由以亞馬喇前地的大型巴士轉乘站為例，該站作為本澳重要的巴士中途轉乘站之一，但是卻完全沒有任何遮蔭地方，每天可能有超過萬多次的市民在該處被太陽曝曬及風吹雨淋，本人每次經過見到市民在等待巴士時均汗流浹背，十分難受，且同時值得一說的是，這些市民不少是女童、學生和長者。

參考不少本地及鄰近地區例子，這些人流較多地方，如旅遊景點，巴士（的士）站的等待區域如沒有遮蔭上蓋地方，就會加設噴水霧風扇裝置幫助市民和遊客降溫，本澳不少大型酒店露天地方已經有相關設施，而本澳公共區域如沒有冷氣裝置的，例如：街市及關閘地下巴士總站是有設噴水霧風扇（但關閘地下巴士總站已經因機械故障及沒有人管理而停止使用），但本澳仍有多個地點如大型巴士站、旅遊景點（例如大三巴、雅文湖畔）和公園（例如祐漢公園、黑沙環公園）等人流較多的地方對這些消暑解熱的設施有所需求。政府是否可以在一些本澳旅遊景點、亞馬喇前地巴士轉乘站等候區、公園等地點加設噴水霧風扇等裝置以市民和遊客作出更好的消暑解熱條件？

另政府有何具體規劃，落實在亞馬喇前地巴士轉乘站、加建遮蔭上蓋幫助在等候公共巴士的市民和遊客不用每天忍受太陽曝曬及風吹雨淋？

多謝主席。

主席：吳國昌議員。

吳國昌：澳門特區六家博彩企業的賭牌將分別於二零二零年及二零二二年到期。面對賭牌陸續到期，須重新作公開競投安排，在體制上應有明確慎重的部署。

根據第 16/2001 號法律規定，經營博彩企業必須由政府透過公開競投批給，而批給至多只有三個。不過，現時六大博企分別有三家獲得批給，另三家透過轉批給而取得經營權。現在應當及早籌備調整，在體制上不再隨便採取轉批給的方式處理賭牌。

特區政府依法公開競投符合公平公開的原則，而私下談判作出的轉批給則實在難以達致公平公開的效果。現在特區政府

應當及早研定維持既依法公開競投至多三個批給，抑或須籌備修法作出改變。

根據第 16/2001 號法律規定，公開競投的行政長官批示內應載明接納競投的要件。特區政府有否及早籌備，在善用本地人力資源、增加本地採購、推動本地產業多元化等層面研究設定各種引導博企投資者促進特區整體利益的要件，安排公開諮詢，集思廣益。

在博彩企業經歷調整期和六大博企為迎接賭牌續期而加大投資之際，特區政府理應掌握決定賭牌續期的影響力，有力引導六大博企在善用本地人力資源、增加本地採購和推動產業多元化等方面作出貢獻，以及這方面公開資訊讓市民監察，去引導有意在公開競投賭牌時競逐者關注在促進本社會整體利益方面的責任。

現時特區政府勞工事務局雖然承接了人力資源辦公室的公開聘用外勞數字資料，但仍未有在公開聘用外地僱員企業、實體名單中具體顯示每個博彩企集團企業、實體的外地僱員與本地僱員人數。本人於今年二月曾為此提出查詢索取資料，但多個月來本人一再輾轉追問，直到從月七日才收到提供資料。現在六大博彩企業外僱人員比例已經全部超過百分之二十，總計是百分之 28.8，其中三家已在百分之三十或以上。本人促請特區政府定期公佈六大博企集團聘用外地僱員與本地僱員的最新數字，以及六大博企集團在管理人員層面分別聘用外地僱員與本地僱員的最新數字，讓公眾監察，比較一下六間博企的情況。

近年六大博彩都願意與商會合作，嘗試提供本地採購的資料。特區政府在這方面亦都應當鼓勵博企本地採購方面，以及作出了適當介入，公平公佈六大博企實行本地採購的數字，讓公眾監察，以顯重視。

特區政府對博彩業的中期檢討報告當中，雖有關注比較六大博企的博彩收入與非博彩收入，但非博彩收入只包括博企自行經營的收入（即在博企項目內出租營運的非博彩活動大抵只計算租金收入），未能有效真實反映各博企在其項目內推動產業多元化的能力。特區政府當創造條件取得所有博企項目內的經營收入資料，定期公佈各大博企項目內非博彩活動收入的數字，讓公眾監察比較，以顯重視。

主席：區錦新議員。

區錦新：多謝主席。

各位同事：

路環石排灣公屋區已落成及使用多年，居民亦漸次增加。可是，區內設施仍配套不全，沒學校、沒街市、沒衛生中心，結果導致居民要跨區上學，跨區買菜，跨區睇醫生，跨區上班，結果又加重了交通壓力。

石排灣公屋社區啟用五年，各種設施落成卻遙遙無期。最令人沮喪的是學校，二零一二年四大屋苑建成，到如今二零一七年八月，學校土地寸土未動，地盤芳草萋萋，早就變成了個小森林。區內居民，尤其學生都哀歎是否待他們不讀書的時候才等到學校的落成？一位小朋友說，以前未來石排灣時，他早上七時半起床，上學亦綽綽有餘。但搬進石排灣以後，每天早上六時半起床，趕到澳門上課已非常吃緊。若因為人多而擠不上車須等下一班車的話，則一定遲到。可惜，孩子雖苦，卻不會因此得官員憐憫而加快建校步伐。學校工程五年來就未見啟動。多年來，本人連番質詢、索取資料，可惜難動官僚分毫。

二零一六年一月，教青局局長回覆本人有關學校興建進度的之質詢時，對未能及時為石排灣社區配置學校仍不以為失誤，反而狡辯「特區政府現時並未實行統一分配學額派位系統，家長和學生可自由選擇學校，學校亦自主決定中、小、幼各教育階段的招生規模；而且，本澳各區的距離尚算相近，學生一直存在跨區上學的情況。故在學校佈局和學額的供應方面，特區政府最重要的工作是確保本澳總學額數能滿足市民的需求。」但當局還是不得不承認，當局「也需要努力考慮各區人口發展的需要，盡可能讓小學及幼兒教育階段的學生就近入學，這樣既方便市民，又緩解不必要的交通壓力。」所以，在回覆本人質詢時亦承諾，「本局現階段正全力抓緊相關工作，按目前的工作進程，初步預計 2018/2019 學年開始逐步投入使用」。

當局去年一月承諾石排灣學校會在「2018/2019 學年開始逐步投入使用」，即理論上這個投入使用應該在二零一八年九月份就應該投入使用。只是，如今看來，距離現在僅有十四個月，除非由阿拉丁神燈巨人直接搬一座學校過來，否則誰都知道不可能正式能夠投入使用。從當局二零一六年一月十五日回覆本人質詢至今，又白白磋砣了十九個月，學校地盤仍是寸土未動。而且更因學校未動工，學校地盤前的供市民過馬路的人天橋下的通道亦難為市民。由於行人天橋升降機整個座落在

窄窄的行人道上，佔了整個行人道的四分之三以上，剩下僅有不足五十公分的通行空間，如果是遵守交通規則的人，這條是必經之路來的，但是是這五十公分的通行空間連輪椅也通不過。而市民若遇天雨，因有鐵欄阻隔不能走出馬路，而此窄路一邊是升降機，另一邊是學校地盤的鐵絲網，即使滂沱大雨也要收傘才能通過，狼狽非常。在回應本人質詢時，當局承認在原來設計上，「有關部門（即教育部門）未來將以柱廊形式留設一條三米寬的公共行人道。由於現場屬臨時情況，並沒有條件改善，需待上述教育設施落成」。好一個「臨時情況」，一個「臨時」至今已「臨時」了五年，即使政府履行承諾讓學校在「2018/2019 學年開始逐步投入使用」的話，都要等十四個月。

但是事實未來十四個月要建成學校投入使用，當然只能在神話中出現。今年七月十九日，特區政府在回應本人索取資料時，原來信誓旦旦的「2018/2019 學年開始逐步投入使用」已經不見了。剩下的是「盡早投入使用。」從有時有候的「2018/2019 學年開始逐步投入使用」到變成沒時沒候的「盡早投入使用」，那就意味着學校的落成使用更加遙遙無期。

嗚呼，救救孩子！

主席：黃潔貞議員。

黃潔貞：多謝主席。

各位同事：

特區政府近年積極提升本澳的醫療服務水平，並在過去的施政報告及去年的《五年規劃》文本中都提到了要將本澳建立一個完善的醫療長效機制，政府無論在醫療建設及人員培訓、技術引入及服務上都有規劃及調整，儘管工作有序开展，但由於缺乏經驗，醫療事業發展仍存在局限。

在醫療系統建設方面，政府雖然早在 2011 年制訂了《完善醫療系統建設方案》的 10 年規劃，但原訂於 2015 年興建的青洲坊衛生中心、路環石排灣衛生中心建設，至今仍未完成；離島醫療綜合體預計只能在 2019 年完成八成工程。而研議多時的“電子健康系統互通”仍在試行階段，僅在衛生局和鏡湖醫院進行，加上如今各公私營醫療機構，都有各自不一樣的系統，難以推動智慧醫療的發展。

另外，醫療技術、人力資源規劃及培訓上也是醫療發展的

關鍵，現時器官移植、《醫療人員專業資格及執業註冊制度》、修改護士職程及建立專科醫學院等仍在研究或起步階段。然而，面對醫療技術日新月異的發展，以及衛生環境與疾病類型的轉變，未來對人資的需求及要求將越來越高；加上在全球科技資訊的發展趨勢下，世界醫療產業正朝向智慧醫療轉型，這對於澳門醫療的發展，將會帶來另一挑戰。

為此，本澳除了要加快各項醫療系統建設的進度、做好人員培養及制度改革外；亦建議當局及早研究智慧醫療、跨境及環區醫療合作，讓本澳醫療技術、簡便就診及人才培養等事業上有新突破。事實上，鄰近地區在醫療建設上都有很成功的例子，例如在智慧醫療上，內地部分省市與港台地區已有較成熟的經驗；在跨境醫療方面，亦可參考過去香港與內地合作在深圳建院的模式，既能為本澳醫療人員提供更多病例的培訓，又能服務更多跨境生活或工作的澳門居民。

最後，需要強調的是，由於本澳醫療由公私營及非牟利醫療機構作支撐，未來本澳的醫療發展應作全面謀劃，推動三方共同發展本澳醫療服務。

唔該。

主席：劉永誠議員。

劉永誠：多謝主席。

各位同事：

日前澳門特區政府與阿里巴巴集團簽署了合作計劃，共同推動澳門智慧城市的建設，這是一個具有前瞻性的決定，相信定會對澳門的發展帶來正面的影響。對此，本人建議政府應制訂智能科技應用技術的普及政策，加大力度培養適應新趨勢的人才。

澳門雖然一直有各類培訓課程，但面向的主要對象乃是專業人士，然而智慧城市的建設需要大量跨域人才，不僅科技人員能運用新技術，不同領域的人才也具備運用這些技術的能力，從而促進各類創新，提高社會總體的生產力。因此，讓市民具備應用新技術的能力，適應新潮流的衝擊，鼓勵不同領域的專才能跨領域學習，以創新精神解決難題。為此本人向政府提幾點建議：

一、募集企業參與培養計劃，由政府給予一些鼓勵措施，邀集企業讓員工在辦公時間內安排進修時數，讓員工能有足夠的時間參與進修，考慮到很多市民本身是願意學習的，但往往受困於工時與環境的限制難以進修，即使能勉強修讀課程，也因過於疲憊而難以精進，所以政府可從這方面入手，優化社會的學習環境；

第二、舉凡 3D 列印到智能設備，澳門往往能很快就添置設備，但問題是會用的人往往只是少數人，大多數市民連概念都不太清楚，因此加強這些技術在日常的運用，能幫市民適應日新月異的技術，並且切身體會它帶來的好處；

第三、政府在自身的工作中應起帶頭作用，例如在行政過程中，舉凡公告、發行刊物、各類申請等等，應該儘量以電子化取代紙本，一來減省成本，二來又可以更為環保，按現在紙本和電子文本並存的情況，大多數人往往因習慣關係選用紙本，電子化的成效不彰，在這方面政府應更進取的推動電子政務；

第四、設立基金支持新技術的普及與商業化，讓創業者能以新技術作為創業的根本，鼓勵本澳創業者能以創新為本，減少複製既有模式的創業，發揮真正的創新精神；

第五、政府應在中學、大學及持續教育階段，主動籌辦多課程教授新技術的應用，讓市民通過不斷學習跟上世界潮流，更好地自我提升，保持競爭力。

以上數點建議，期望政府及民間都能主動擁抱新技術，建設智慧城市。

主席：各位議員：

議程前發言已經完成了，請大家稍等。

（政府代表進場中）

主席：各位議員：

現在進入議程，今日的第一項議程是細則性討論及表決《預算綱要法》法案。

以立法會名義歡迎梁司長及各位官員出席今日的會議。下

面請第二常設委員會主席陳澤武議員作有關的介紹。

陳澤武：多謝主席。

主席，各位官員，各位同事：

2016年10月7日，政府向立法會提交了《預算綱要法》法案，10月18日上述法案經引介及一般性討論以及表決後獲得全體會議通過。立法會主席作出批示將法案派發給本委員會進行細則性審議並提交意見書。

委員會共舉行了八次的會議，對法案進行了分析，政府代表列席了兩次的會議，向委員會解釋並回答議員提出的問題。立法會顧問團與政府顧問也舉行多次的技術會議，就法案的完善進行了法律技術的分析。

2017年7月26日，政府提交了法案修改的文本，其中若干內容反映了委員會的意見和立法會顧問團法律技術分析的成果。需要說明的是，在審議過程中，政府給予充分的配合，經過雙方深入討論和緊密的合作，法案由最初文本的31條增加至75條，法案增加或者調整的主要內容包括：

明確政府換屆或者預算案未能正常提出以及通過的情況下的預算編制或者提案的安排；

規定預算赤字情況下的解決方案；

細化預算執行的規則以及要求；

釐清預算修改方面的權限；

調整提交預算執行情況報告的時間；

增加公共會計制度的概括性規定；

完善預算監察的系統以及責任的規定；

明確法案生效的時間等等。

經過修改，法案的結構更完整，內容更豐富，體系更完善，技術更合理。由於法案的規定既具有原則性，也具有靈活性，因而實踐操作性也更強。需要特別說明的是，考慮到法案

在法律、財政以及技術上的複雜性，以及立法會在審議時間的緊迫性，未必能通過這次立法解決所有的問題，因此法案增加了“本法案生效滿五年予以檢討的規定”，相信這將有助於推進政府和立法會及時檢討或者修改本法案可能存在的不足，並有效的回應經濟、財政以及社會發展變化，提出新的要求。

各位同事：

委員會對法案具體審議的意見已載於意見書中，在此我就不再一一列舉，現請同事們審議。

多謝主席。

主席：多謝陳澤武議員。

各位議員：

現在進入《預算綱要法》法案的細則性討論。

現在對法案的第一章第1至到第4條進行細則性的討論，請各位議員提出意見。

高天賜議員。

José Maria Pereira Coutinho： Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário e Srs. Membros do Governo：

Como primeira pergunta e dúvidas que se levantam nos articulados que são objecto agora de análise na especialidade, gostaria de perguntar o seguinte：

Gostaria de obter algumas informações, de saber como é que se... na prática os princípios fundamentais constantes no artigo 2, quanto ao reforço da transparência, o controlo e a fiscalização orçamental. Eu estive a ler o Parecer da Comissão, da 2.ª Comissão, e também os articulados que vão ser objecto da especialidade, mas não consigo perceber como é que na prática se vai reforçar esses princípios fundamentais que uma Lei de enquadramento orçamental deve... deve ter, nomeadamente quando nós falamos da questão da transparência. Sabendo à partida que a Direcção dos Serviços de Finanças tem... é a entidade que primordialmente vai ter a

responsabilidade de controlar e preparar o Orçamento Anual, que será apresentado na Assembleia Legislativa, gostaria de saber, por exemplo, em que dimensão jurídica, técnica, informática e de controlo do próprio orçamento poderá existir... para que de facto se ponha em prática e não se fiquem como meros slogans a questão da transparência, a questão do controlo e fiscalização orçamental de cada um dos serviços.

Eu dava-lhe um exemplo, que no passado recente o Sr. Secretário também prometeu que haveria de resolver a questão quanto ao empréstimo que foi concedido à Companhia de Aeroportos de Macau, cujas verbas saíram da Direcção dos Serviços de Finanças, e que o Sr. Secretário muito bem disse, e conseguiu, de uma vez para sempre, fazer com que a dívida fosse paga em mensalidades à Direcção dos Serviços de Finanças. Este é um exemplo daquilo que eu gostaria de ver na prática, para que no futuro não volte a repetir-se. Porque a questão das entradas e saídas dos movimentos, isto tudo tem a ver com a questão da transparência, com a questão do controlo e a questão da fiscalização orçamental.

Por outro lado, também gostaria de saber que... essa responsabilidade não cabe exclusivamente à Direcção dos Serviços de Finanças, porque acredito que também tanto os serviços, quer com autonomia administrativa quer os serviços autónomos e também os organismos especiais, têm uma responsabilidade acrescida dos orçamentos e das despesas que são feitas. Como é que se pode ver, para além dos orça... dos estatutos privativos dos serviços que há pouco acabei de referir, para além das responsabilidades que existem no Estatuto dos Trabalhadores da Função Pública... mas aqui nesta lei não se atribui qualquer responsabilidade acrescida de que os montantes que são orçamentados para cada uma dessas entidades tenham as responsabilidades acrescidas por parte destes serviços. Gostaria também de saber essa questão.

E por último gostaria de enfatizar, mais uma vez... que é a questão da transparência, nomeadamente, como é que se pode, de facto, haver mais informação na questão dos deveres de divulgação por parte da DSF e dos outros serviços públicos, o dever de informação, o dever especial de controlo político por parte desta Assembleia em questões de orçamento. Tudo isto... eu gostaria numa primeira fase de obter uma resposta, para depois poder concretizar mais perguntas e mais dúvidas que poderiam

eventualmente... ser esclarecidas.

Muito obrigado.

(高天賜：多謝主席。

司長及各位官員：

由於所要提的首個問題和疑問就在我們現正細則性審議的條文裏，所以我的問題是：

我希望獲取一些資料，以便知道第二條所規定的基本原則在提高預算透明度、加強預算監控和監察的實務操作上究竟是如何……。本人看了第二常設委員會的意見書及正在細則性審議的法案條文，但不大明白如何實務操作，即落實預算綱要法應該有的這些基本原則，尤其是我們所講的透明度。順便想知道財政局作為主要負責監控及籌備提交立法會的年度預算的實體，我想知道預算本身在法律，技術，資訊和控制等的範圍……，可使得在實務上各部門的預算透明度、監控及監督都得以落實而非純屬口號。

舉個例子，近日司長也承諾過會處理貸予澳門機場公司的貸款問題，這筆款項來自財政局，司長很清楚地講了這筆債務會以月支付方式償還予財政局。這是我希望在實踐上看到的一個例子，希望將來不會重蹈覆轍。因為這是涉及資金進出的流動，所以會與預算的透明度、監控及監督有關。

另外，我也想知道的是這應該不僅僅是財政局的責任，我相信其他行政自治部門，自治部門及特定部門也有制定預算及開支方面的責任。除了我剛才講的部門有其本身章程……，公職人員章程規定的一些責任外……，該法律並沒有賦予每個這些部門預算金額的任何附加責任。這一點我亦想知道。

最後，我想再次強調透明度的問題，尤其是在財政局及其他公共部門在公開義務上如何能提供更多的資訊，如：資訊義務、在預算問題上立法會的政治監控的特別義務等。這些問題我希望在初步階段能獲回覆，以便稍後能提出其他的具體問題而很多疑問也可變得清晰。

多謝。)

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：首先好多謝高天賜議員所提出的問題，我想其實提高一個透明度以及有利於公眾以及各位立法議員更好地監督我們公共財政的運用。

今次的《預算綱要法》其實亦都在一些條文裏反映了一些新的做法，例如我們加設一些例如中期、年中的報告，又或者在我們每季度完了之後，我們在一個月之內交出一些 PIDDA 裏面的報告，其實都是希望讓我們的立法會員能夠及時了解到一些工程又或者一些預算的進度，讓大家能夠適時的監督我們的工作。亦都透過我們與一些我們的同事去溝通，大家理解到立法會亦都有不同的跟進小組，特別是對於我們的一些財政的使用以及公共開支的使用等等方面是有跟進，我們都可以透過這些小組這個機制及時向各位立法議員以及公眾去解釋。

至於一些實際操作這方面的，我想請我們財政局副局長何燕梅小姐作答。

唔該。

財政局副局長何燕梅：多謝司長。

主席，各位委員：

在整個法案當中，其實在這個原則上加上透明度原則，其實我們將會在一些補充性法規，接著另外一些實際工作上會完全去配合到怎樣去實行這個何謂叫透明度。在透明度原則上，其實我們已經需要是按透過法例規定公共行政領域，其實所講所有公共行政部門其實都要全面、適時公開預算執行數據、預算修改以及一些決算的信息。在實際操作上來講，其實為了配合這條法規，我們已經早在 2015 年時候我們已經開始建立一個叫財務系統，用來讓財政部門可以怎樣透過財政局可以定期收集一些數據。透過一個統一發放的方式，其實我們都在鋪排緊怎樣透過一個最簡易的方法，令到有市民，公眾，甚至立法會可以看到每個部門，起碼每個月的執行情況。現在這些構建工作一直在進行中，亦都可以講在測試中，過程都好順利。

在整個制度裏面，其實因為考慮到操作上，其實現在這樣講，透過網頁的公佈其實是最簡單，但是亦都有部門其實可能網頁未建立到，現在我們用一個統一渠道去將一些部門的預算執行是定時去發放，所以在這個情況下，我們透過這些系統，除了可以適時掌握到部門的預算執行，亦都可以看返各部

門整個開支或者收入的運作情況。我們在行政法規上面就會一些明細的規則，例如怎樣去發佈，甚麼時間發佈，甚麼時間交到財政局，財政局甚麼時間需要對外發佈，這些逐一稍後都會在法規上訂定。現在在大原則上面訂定，部門需要按照《預算綱要法》裏面的條文，去做這個、去履行這個叫透明度原則。

主席：高天賜議員。

José Maria Pereira Coutinho：Obrigado, Sr. Secretário.

Obrigado também pelas respostas dadas Sra. Subdirectora dos Serviços de Finanças.

Compreendo perfeitamente que aumentando o nível de informação e de divulgação através dos relatórios semestrais se possa de facto poder contribuir para perceber melhor a estrutura... da forma como os instrumentos são elaborados e executados. Contudo, eu continuo a insistir de que a pergunta que eu fiz tendo em vista as questões de transparência, controlo e fiscalização da questão orçamental inclui também uma responsabilidade. Ora essa responsabilidade é subdividida em primeiro lugar entre os serviços da Direcção dos Serviços de Finanças e também os outros serviços públicos, mas devo dizer que como o próprio relatório refere, de que... vai no futuro o Governo de Macau injectar verbas extremamente elevadas em empresas com participação pública, nomeadamente dinheiros do erário público, esses dinheiros são dinheiros que devem ser controlados, e é por isso que relativamente aos organismos especiais e também à questão dos capítulos autonomizados, eu acho que aqui deve-se reforçar mais a transparência. Porque lamento também ter de dizer que o Governo não ter aceite... o parecer e a opinião da Comissão no sentido de elevar um pouco mais a responsabilidade quanto ao erário público, nomeadamente quanto às grandes empresas que no futuro vão existir cá em Macau, como o exemplo o Metro e o Parque... nas quais o Governo vai injectar dinheiro. Eu gostaria de saber como é que se poderia reforçar aí mais essa transparência relativamente a essas grandes empresas de comparticipação pública... as quais nós possamos também continuar a acompanhar.

Será que também nesses relatórios semestrais englobam também para além... esses relatórios semestrais, para além dos relatórios do PIDDA... também nesses relatórios semestrais incluem

também capítulos autonomizados quanto aos dinheiros que são gastos por essas empresas... sejam também divulgados e sejam também mais transparentes?

Muito obrigado.

(高天賜：多謝司長。

也多謝財政局副局長的回覆。

我完全明白透過半年度報告擴大資訊的公開範圍，事實上有助更好理解…… 結構如何製定及執行……。但基於預算的透明度、監控及監督亦包含責任，我仍然堅持所提的問題。而這一責任首先由財政局及其他公共部門分擔，但是我要講的是因為有關報告提及日後澳門政府將注入極為龐大的資金，尤其是公帑到公共企業內，這些錢應該被監控，因此，關於特定機構及獨立章節方面，我認為應該提高透明度。我不得不說的是政府沒有接納委員會提出的就公帑方面應增加多些責任的意見，尤其是日後留駐在澳門的大企業，如涉及輕軌及……工業園的，政府會注資到這些企業裡的。我想知道如何能加強這些大型公共企業的透明度……，我們亦可以繼續跟進這些企業的情況。

是否這些半年度報告包括 PIDDA 投資的報告及關於這些企業用錢方面的獨立章節……，會否公佈及加大透明度？

多謝。)

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：好多謝高天賜議員的跟進。

事實上就是我們有關預算送上立法會時候，好多時都會因應著立法會各位議員的需要，是要求我們補充一些資料，尤其是一些特定機構又或者一些公司等等這方面的財政情況，這方面特區政府是會完全配合有關這方面的需要，去提供有關這方面的補充資料，讓大家更加掌握。這方面來講，有關獨立賬目等等這方面，我想再請請何副局長答一答這個問題。

唔該。

財政局副局長何燕梅：是，多謝司長。

其實是這樣的，在整個會議我們商討過程中，其實我知道我們在有關對公司出資方面的預算其實都好受關注，其實起初我們都在立法會的小組會議，我們都有講過，其實如果在預算獨一個獨立反映，政府可以完全配合。在現時裏面，其實在出資的一個預算開支裏面，其實會是一個獨立叫做開支項目裏面再拆一個分項這樣，但是亦都在預算上，不論在預算編制時候，甚至在賬目時，其實有關的資訊其實我們都有在相應資料上披露。但是現在為了想議會又好，或者是外面社會也好，知道如果政府這方面出資情況，我們在小組會議亦都討論過，是一個在實務上較可行的方法，我們就會在獨立那個章，開一個獨立章，章的意思就不同獨立賬目，因為其實現在獨立賬目裏面其實分了好多項開支，但是如果開了一個獨立賬目給這個特定出資的，其實那個資料只是有一個數字的反映，所以我們在技術操作層面上，我們就會在整個開支分類項目裏面會有一個獨立的章，而這個獨立的章就正正會反映到，可以看得到任何政府部門，當他們有一些出資的預算開支的時候，他就透過這個章裏面可以看到有一些數字反映到預算開支。

另外，我們在會議亦都有提及過，就是話當如果提到審議預算時想對這些具體的資料再有些更明細的資料，其實現在我們亦都已經盡量提供一些更多的資料去清晰。例如其實現在我們考慮的做法會是每間公司，譬如最初政府投入，當年真是政府一個注資，或者如果有任何收入，它是給回政府，這些資料其實都是透過補充資料可以完全交回給立法會，知道當年度除了這些公司投入幾多或者這些公司可能給到特區一個收入、開支方面，它們一些明細開支亦都會提供，純粹如果是好清楚看到政府出資的話，是好清楚透過一個獨立的章可以看得出政府或者其它部門方面對這些公司出資所有的預算開支，是好清楚列在這個獨立的章裏面。

主席：陳美儀議員。

陳美儀：多謝主席。

司長，各位官員，各位同事：

我想問都是特定機構那個問題，現在我想問政府的出資是否？如果你出 10%、50%以及 90%，你同樣都是列入去特定機構那裏，如果是這樣，即是話因為一般如果有一些地方它會是這樣的，如果是政府出資超過 50%，它就定為一個公共的企業，即是話一個國有企業這樣，到了這個數，它就是會走入另外一個監管的制度，我想問清楚，你這個特定機構是否即是統

一，因為將來我們都會有好多的投資公司，我們到底……立法會又怎樣去監管呢？

多謝。

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：請下何副局長答一答這個問題，尤其有關這個特定機構以及我們出資的一些公司，好嗎？那個分別。

唔該。

財政局副局長何燕梅：是，多謝司長。

主席：

其實我想在這裏，或者是做一個小小的說明。在特定機構來講，其實何謂特定機構，基於他們一些特別的職能，他們有一些特別的財務處理，譬如好似金融管理局，它是做一個類似中央銀行的角色，所以他們是用一個有別於現行一般的叫做政府部門所採用的一些會計制度。其實現在所講的出資的開支，其實就是想清楚講出，在整個特區預算裏面，任何在特區政府，包括所有政府部門，如果他們任何這些部門要出資去入一些公司裏面，這個就會……現時其實就是反映在我們第十二章裏面，亦都是在第十二章裏面，我們是一個主要的政府出資，當然其它政府部門都有政府部門的出資，但是正如剛才我講，它會在一個經濟分類裏面的一個細分類那裏可以看到這條數，是完全看得到。但是其實為了將這些開支比較感性或者比較重要性的開支想可以顯示出來的話，我們就與顧問團討論過，就話這個可以用一個方法就是一個獨立的章去顯示，這個其實都是一個預算的項目，就不會講話因為出資就是在特定機構，特定機構因為它們有不同的一個特別的職能，他們用不同的處理去做，而出資都是其實反映在其中一項的預算開支。

主席：高天賜議員。

高天賜：多謝主席，多謝剛才副局回覆的問題。

其實無論用甚麼形式來去體驗有關特區政府的注資的時候，無論你直接由財政局去或者你間接經過某個部門再轉去獨立的章裏面，其實關鍵就是我大前提之前所講，希望是可

以……正所謂你第二段裏面所說明，強化那個透明度。

第二就是怎樣控制？這個控制就是幾方面，以我估計，控制包括了你們出的時候，出了之後，你都要看他們怎樣使用，以及他當初那個目的，要求撥款的時候，他是否真是這樣去用，還是他轉了去？譬如如果當時他是不需要用這麼多，他又拿了這麼多再轉去第二個，我們是否可以有關當局控制到他當時所用，用多了，或者他其它項目需要用多些，所以他就轉到其它地方，這個就是。

第三就是關於關於責任那方面，在監察的預算裏面的責任，是否只是財政局？當然我們知道我們財政局將來是有一個獨特的部門，亦都是現在做緊，你們的獨特的部門來去跟這個《預算綱要法》，但是無論。換句話說，怎樣講都好，這個新的《預算綱要法》是一個新的情況，是否有一個？除了這個部門之外，你有個小組是專門做這個所謂大型的……因為我們未來的日子，我們無論輕軌又好或者其它的大型機構，特區政府注資在裏面，我相信你們要更加細緻，有一群公務員或者部門來去跟進這些這樣的項目，否則就會失控，變成財政局以及司長各方面未必真是控制到，究竟他們用的錢用到哪裏？

剛才我開場白的時候都講得好清楚，就是早前，當初我提出的所謂十七億機場管理局那個還款的方式，但是這些可不可以更加加強那個透明度，究竟這樣的注資，他用了之後怎樣使用？怎樣還回錢給我們特區呢？因為歸根到底這些都是我們納稅人的錢，都是我們澳門人的，是否要強化這件事？所以我重點就是第二條裏面，我想體現到真是貫徹落實到這些這樣的重要原則。

唔該晒。

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：多謝高天賜議員那個提醒。

事實上，其實我們都非常關心，其實每一次我們將一些公帑使用，透過部門好，直接又好，注資落去一些公司。事實上，我們關心他用這些款項產生甚麼目標，這個目標是否有一些……例如可以邀請外部的第三方一些會計師等等這方面做這方面的評估，讓我們知道這個投資等等這方面是否有機會取得預期的效果？因此，當他做了這份報告時，都可以交到權責部門等等這方面作這方面的審批。而每年他亦都會將這一個有

關的這盤賬，亦都是交去審計去做審計，所以我們有幾重這方面的把關的機制，是希望可以令到我們無論在公司去作投資的時候，一個合理這方面的預判，同一時間他這一個權責部門，監督這一個公司的權責部門亦都掌握這一方面的情况，最終每年的時候我都希望將他這些盤賬，亦都會送去審計去作有關的審計，所以這裏有三重這方面的把關。

主席：無議員提出新的問題。

現在對法案的第一章第 1 至 4 條付表決。

(表決進行中)

主席：通過。

現在進入法案的第二章第 5 至第 9 條細則性討論，請各位議員發表意見。無議員發表意見。

現在對法案第二章第 5 至第 9 條付表決。

(表決進行中)

主席：通過。

現在進入法案的第二章第 10 至第 16 條的細則性討論，請各位議員提出意見。

李靜儀議員。

李靜儀：多謝主席。

司長：

在這裏今次表決的這幾條裏面有一些好重要的，關於預算的準則，就是譬如經濟效率及效益的原則以及預算透明度的原則。正如意見書裏面都講了，今一次這個原則應該是要覆蓋至預算的全過程，都要去考慮這一些原則，所以都想問問，在未來制作預算上面一些公眾關心的問題，例如一些出資項目比較大的一些投資或者等等的項目，在政府有打算去做，甚至乎已經在預算要去估量或者考量怎樣去做的時候，一些跨年度的大型項目怎樣貫徹這兩個原則？例如在事前要給更多資訊給公眾知悉。第 13 條裏面的預算透明度第 1 款，當然它講了公開透明

原則，這個我完全無反對意見，而第 2 款就講到應該要全面、正確和適時的公開，但你就講預算執行、預算修改和決算，關鍵就是話在預算制訂之前，甚至乎在這個項目是否符合預算上的效益、效率或者是經濟原則，或者是否一個必須項目，又或者它那個透明度是否可以適時向公眾提出呢？我就相信就算法案裏面現在無寫都好，一方面當然可以透過議會履行議員的權力或者我們的責任，我們要求政府來交待；但是同一時間政府甚至財政局在一些預算的指引上面，是否可以要求部門就著一些這樣的項目要適時透過一些方式，例如主動向立法會介紹，或者你們透過新聞發佈會說明，向公眾和傳媒去講更多你們在這些項目的考量，以便公眾或者議會上可以及早就這些項目提出一些建議或者去監察返你的預算項目究竟是否符合返第 13 條和第 12 條這兩個原則？我想問問政府在將來通過這個法案之後的做法會是怎樣？

唔該。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

司長：

我問題好簡單，即是想跟進下第 12 條，經濟效率和效益，其實在文本裏面亦都講得好清楚，政府的財政預算是遵循這個經濟效率和效益的原則，力求在適當的標準之下以最少的公共資源提供優質的公共服務，藉此達到既定的目標。但是哪個有權威和專業決定這個就是最少的公共資源呢？是要計算出來，譬如以公共工程為例，現在我們欠缺了這個估價師這個專業，QS，你話你叫他估條數出來，是憑經驗的，因為他不是這個專業，但有些工程，譬如做海底隧道，即是做跨海大橋，他真是無經驗，你叫他怎估條數出來呢？但是我們政府怎認定他提上來的預算就已經是“最少的公共資源”呢？提供最優質的公共服務呢？

我只是舉一個例而已，即是你貨比三家這樣計，其實貨比三家其實都有一個漏洞，就是話在市場信息不對稱的時候，以一個坐標為例，在一個正負零零上下浮 10%，正 10%或者負 10%這個範圍都對，但是如果他在一個坐標下面，那三個，即貨比三家，即低於市場價格，如果在一個坐標正負零零以上的中間位置或者再上的位置，你那個就是偏離了那個適合的價錢，但是你可能覺得貨比三家最便宜是他，其實可能已經比

市價高了好多。所以如果我們欠缺了 QS 這個專業估算師這個專業人物在這裏提供這個專業的服務，所以在做預算的時候，好多部門都有一個困境，就是話他拿來那個是否對呢？我要批他這筆錢，當然專款專用，那筆錢是不會走，但是可能批的時候他是高於市場價格，就當然浪費了這些公帑；如低於市場價格就可能爛尾，甚至買物料的時候，這個物料是否是市場價格呢？就算我找十間來格價，都有剛才這樣的現象出現。所以在這個效率和效益方面，我想政府現在是怎樣把關呢？尤其是現在《採購法》還未出臺，即是還在修訂當中的時候，其實是息息相關，現在你們怎樣把關呢？將來我想你們一定有好方法去解決這個問題，現在怎樣呢？我想知道下。

唔該。

主席：高天賜議員。

José Maria Pereira Coutinho： Obrigado, Sr. Presidente.

Sr. Secretário：

Vou voltar outra vez à carga quanto à questão da transparência orçamental. Eu tinha algumas dúvidas na sequência das respostas que me foram dadas há pouco, quanto ao apoio que as entidades privadas, nomeadamente as empresas de consultoria, poderão fornecer serviços de acompanhamento sobre a execução orçamental. Eu queria saber mais alguma coisa sobre esta questão, na medida em que, como se diz no artigo 13.º, o orçamento respeita o princípio da publicidade e transparência, mas também o n.º 2 atribui certas responsabilidades aos serviços e organismos do SPA, nomeadamente quanto à publicitação da informação. É evidente que a minha perspectiva quanto ao controlo orçamental e à questão do uso das verbas públicas, é que convinha ser feito por recursos humanos da administração pública. Eu digo isto porque, de facto, há uma questão de sigilo, há uma questão de responsabilidade e há uma questão de concorrência leal entre as entidades privadas, porque se se atribuir determinadas responsabilidades a uma entidade particular para ajudar o Governo no controlo das verbas da contabilidade pública, relativamente aos gastos, nomeadamente aquelas que há pouco eu referi quanto aos capítulos autonomizados, eu gostaria saber se é essa a perspectiva a nível de futuro... que o Governo terá que, mais que provável, socorrer-se de entidades privadas para poder por em marcha a Lei do enquadramento orçamental. Essa é uma questão

extremamente importante que gostaria de saber, qual é o caminho que o Governo pretende seguir, se é o recurso às entidades privadas ou utilizar os meios que dispõe na administração pública.

Muito obrigado.

(高天賜：多謝主席。

司長：

再次回到預算透明度的問題，隨著政府的回應我有一些疑問，關於私人實體的輔助，尤其是諮詢公司，這些公司能夠提供跟進預算執行情況的服務。我想知道更多有關這方面的資料，因為一如第十三條所講，財政預算遵循公開透明原則，在第二款也賦予了公共行政領域的部門及機構某些責任，尤其是公開資訊方面的責任。當然關於預算監控及公款使用的問題，我的意見是應由公共行政人員處理。因為這是涉及保密性問題，存在一個責任及私人實體間的公平競爭問題。因為如果給予某個私人實體某些責任去協助政府監控公共帳目涉及開支的款項，尤其是剛才我所講的涉及獨立章節的款項，我想知道政府日後是否有這個想法，很可能會借助於私人實體執行預算綱要法的權力。這是我想知道答案的一個非常重要的問題，政府會想採用的是哪條途徑？是否借助私人實體或採用政府擁有的方法。

多謝。)

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：好多謝李靜儀議員、麥瑞權議員以及高天賜議員的問題。

我想首先就是話，正如大家都比較關心，我們亦都多次強調，無論在大會或者在小組會議都提及到我們那個預算透明度，亦都剛才介紹了我們有一些新加設的一些做法是讓議員能夠及時掌握到情況。其實立法會亦都有行之有效的機制，包括一些小組會議等等這方面，是可以邀請我們政府部門過來介紹他們一些包括投資在內、包括 PIDDA 等等這方面的情況，亦都是加設了一些制度，讓大家可以及時掌握這方面的情況。

我們都相信無論是立法會你們小組也好，又或者大會也好，或者各位議員獨立都好，希望能夠了解更多公共財政使用

這方面信息或者資料的時候，我們可以透過補交一些這方面的資料是能夠讓各位能夠更加掌握這個情況，我們亦都是非常樂意去透過剛才所講的這些機制去立法會解釋這些開支。

有關麥瑞權議員提及到最少公共資源這方面的問題，其實正如你所講，其實這一個問題更多是與我們那個《採購法》是有關，而多過與現在討論緊的《預算綱要法》有關，但是我一會兒請我們何副局長來解釋下這一方面，我們現時做法是怎樣？好嗎？

另外，有關於高天賜議員所提及到的問題，其實正如我們剛才講，我們已經是加設了這一些情況，但是我想可能剛才我未必解釋得好清楚，剛才你所講這些機構，獨立機構，其實講緊的是一些如果是政府部門去出資，然後成立了間公司，這間公司它本身的運作或者做一些投資的情形之下，其實這間公司都需要聘請一些第三方，即是具這個國際認可的這方面的會計制度等等這方面的會計師進行這間公司它自己的評估，做完這個之後，它會將這一個報告交回給我們出資的部門，出資的部門這一部分當然留政府自己內部進行有關這方面的監督。所以就由一間會計師樓進行政府部門內部這方面的財政監督，但由於它是一間公司，所以我們要求這一間公司都聘請這一方面，即是剛才所講的一些會計師樓等等這方面，是進行這一方面的第三方的外部審核這樣解，所以不同一個位。

唔該。

或者請何副局長解釋一下關於剛才牽涉到最少公共資源、《採購法》這方面。

唔該。

財政局副局長何燕梅：是，多謝司長。

或者我想補充下，其實在現在第 12 條裏面的經濟效率、效益裏面，其實在行政法規裏面以至現在法律裏面是有這個叫做原則性的一些規定，在現時來講，其實部門他們在進行採購時，其實部門都會定立怎樣去揀選？即現在講怎樣去揀選一個最好，或者是叫做最經濟但是達到最好利益的一些產品又好，一些服務又好。

其實現在現時來講，其實一般情況，其實在進行這個原則的時候，其實部門考量當然就是價格，但是價格是否唯一的標

準呢？其實一定不是，但是一個重要的標準，肯定是的，因為這個是影響到預算開支。其實在整個，譬如如果以這個原則來講，其實進行一個採購，除了考慮價格之外，相信部門都考慮某一個服務或者某一個產品裏面，它可以為部門提供一些甚麼特別的一些條件，而部門需要考慮的，其實正如這個原則來講，是否買最便宜的是對部門最好？或者買到最貴對部門的效益是最不好？這個其實要靠部門去衡量。因為其實正如剛才所講，整個過程中，價格是一個重要但不是一個唯一的考慮，但是部門必須要配合他們在揀選任何的物品、服務時候，要看下怎樣配合到部門的運作，要估計取得這個產品、或者取得服務對部門帶來甚麼效益？為整體帶來甚麼效益？這個部門要衡量。

另一方面，其實剛才麥議員講到，其實將會在《預算綱要法》裏面生效後，其實我們陸續要部門在工程裏面的一些開支項目，其實我們有一些資料就需要部門去填寫，就是一些叫預期的效益，因為部門相信做任何的工程，或者做任何的服務來講，或者購置任何物品來講，他需要衡量一下，或者要去知道究竟做這一個工程、或者採購這件東西對部門、對市民帶來甚麼效益？所以在部門，尤其在 PIDDA 的時候，我們需要就一些項目開支登錄的時候，部門是需要填一些這樣的資料交給我們。

當然，如果在議會時需要解釋為甚麼有這樣的開支，而這個開支是會怎樣去進行，甚至乎會帶來甚麼效益？這個是透過部門所提交的資料，甚至部門可以再提供補充的資料，可以再交給立法會，使到知道究竟整個開支的情況是怎樣？

主席：區錦新議員。

區錦新：多謝主席。

司長，各位官員：

我本來就只是想問第 13 條而已，但聽到解釋第 12 條，我就覺得有些疑惑。剛才提到關於這個原則，當然，寫就寫得好漂亮，財政預算遵循經濟效率以及效益原則，就應該……如果寫了這個原則之後，應該所有政府部門去做這些採購、做這些事都應該要遵循這些原則。但事實上，很多時候我們見到那些原則就未必得到遵循，即是最簡單，何超明案裏面就產生這些問題的時候，其實這些原則一直都是存在，為甚麼會做不到呢？即是這個說明監察系統有問題。我不知剛才何副局長講到

那個，要每一個採購都要填這個預期效益，即是每個部門填預期效益，是否現在已經實行了？或者未來要實行？如果現在已經實行了，我就不知究竟財政局有幾多人力真是對全澳這麼多部門所有這些採購的預期效益都有一個評價能力？如果未實行的話，未來不知財政局要增加幾多人手做這個評價，還是只是粗粗疏疏，我收到就算？其實我就真是沒有能力去評價，這個內部監察就近乎是廢的。所以這裏我覺得這些效益的原則你寫了在這裏，但怎樣真是實行到呢？即是何超明案裏面發生的，大家都見到，大量這些問題出現的時候，他就是不遵循這些原則，而且老實講，何超明案裏面發生的事情，其實是很普遍地產生在各個政府部門裏面，即是這個大家澳門人心照，又怎樣去做得到這個呢？我覺得需要真的不只是寫幾個字在這裏，是怎樣有個機制去做得到？

至於提到預算透明度的問題，即是第 13 條的透明度，公開透明原則，我與司長討論，就是話究竟這個公開透明原則，究竟只是向立法會公開透明還是向社會公開透明？因為剛才司長講幾次，答兩次都是對立法會，我們現在立法會有這個公共財政跟進委員會，你找到我們，我們會解釋給你聽，所以應該這個透明度就高了。但是問題，第一，我們跟進委員會，第一，政府這麼龐大的各個不同部門的開支，你公共財政跟進事務委員會懂不懂怎樣問？即是我問到那樣，你就會回答那樣，我不問那樣，你就不會告訴我那樣，透明度的確不是一個好有效的機制。

第二就是話我們跟進委員會，你來到去解釋的時候，其實我們立法會規定是閉門會議，其實你們向立法會解釋就不代表向公眾解釋，立法會開委員會審議的時候，其實公眾是不知的，雖然會後可能主席出來講兩句，但是事實上整個審議過程，整個你來解釋的過程，裏面好多的理據未必包含到。這樣的時候，其實我覺得這一點上面，是否司長日後，如果我們公共財政跟進委員會開會的時候，是否都應該建議這個委員會當有這些政府來解釋時，都要求變成一個公開會議，讓公眾可以透過這個會可以去了解更加多的資訊？我覺得這一點上面就是能夠發揮到這個作用，否則其實那個你所謂的透明度其實是不夠的，你的透明度其實只是可能真是立法會識問你，你就答，立法會不問，你們就不答，不會特意來講給我們聽，即透明度不夠的。

所以同時，針對第 12 條的那個原則的時候，其中一個，就是我記得我們同事吳國昌都提過，即是話現在網上公佈資料是好方便的，如果你規定各個部門，當有這些批給、這些購買服

務全部公佈資料，與哪個公司做，大家好容易看到。這個部門每次採購的都是那間公司的時候，大家都好容易，不只你政府看到有問題，市民上網看都覺得有問題，為甚麼一直找那幾間公司呢？這個時候，其實這個亦都是增加透明度，令到公眾能夠去監察，是否應該可以考慮更加多方法？因為預算透明度就不只是向立法會透明，應該向公眾和社會透明，我想是否需要在這方面考慮呢？其實我對這個原則我是不反對的，但是問題是怎樣落實這些原則，我覺得才是最重要的。

主席：高天賜議員。

高天賜：多謝主席。

其實多謝司長回覆我這個問題。關於私人公司他自己會聘請一些公司來看他的賬目各方面的事，其實我想說明我不是話不相信這些私人公司，但是我會比較相信多一些，如果你政府裏面是有能力，能力當然包括人手以及技術來去審核這些公司的賬目以及他們所寫的報告。在其它鄰近和歐洲這些國家，包括葡國，它是有一個專責小組是專門貫徹落實《預算綱要法》。因為不是一個簡單的事，現在我們的改動是好大，但是如果你無人手、人力、物力以及專業人士來去做這個工作，你只是接收，我們又不想見到這個情況出現。我們好希望，亦都是一直以來，我們在立法會講到，就是希望你們可以把關，這個關鍵就是透明度，怎樣可以真真正正做到？

所謂剛才司長話你可以每半年來到立法會，其實來到立法會，我們都是小組，都未必是達到你要求的透明度，因為我們六個立法會小組仍然是閉關的，即是我們雖然立法會議員都有好多專家學者，但是都是有限的，因為為甚麼呢？如果真真正正貫徹落實，我們所謂那個要求透明度高，是應該好似區錦新議員所講，全澳門都知道究竟現在的狀況是怎樣，所以我仍然有很大的保留。

如果你只是單單靠私人公司來去控制那個預算，關於這間公司他們的賬目，以及你靠審計署，我覺得把關的歸根到底的那個集中力，所謂的那個責任最大就是財政局，究竟他有沒這個能力來去做這個工作？依靠其他第三者以及私人公司，我覺得這個是好大的問題。所以我想知道多一些，關於將來……我們跟回那個意見書都講到，有可能有更加多的注資公司是特區政府的錢，究竟我們怎樣可以把關到他們所使用的錢是使用得比較合情合理以及透明度高、有效益？跟返第 12 條以及第 13 條，這個我想聽真一些，究竟政府的立場清晰，怎樣將來可以

把到關？

唔該。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

司長：

因為剛才同事話公共財政小組跟進不懂問問題，小組成員叫我真是要問問，其中我們有一個成員，吳國昌議員，是讀經濟，他都不懂問，區議員，為甚麼你不來聽開會呢？我們開放讓你來，你懂問問題，為甚麼你不來呢？你愧對市民。市民投票給你，叫你幫手一齊監督，整個議會監督是一個團隊來的，你話公共財政小組不懂問問題，包括了我們立法會的法律顧問、經濟顧問、財務顧問都不懂問問題，是嗎？為甚麼未見過你來開會呢？

尤其最近我們談這個《採購法》以及這個金融管理局監督他那個投資的情況，為甚麼你懂問，你不來呢？是嗎？開放的。是否因為無傳媒對著你去講話，你就不來呢？你可以來的。我們十個小組成員都坐這裏開會，你有沒過來給意見我們？喂！你不懂問，讓我來問，應該是這樣、這樣的，我們的成員有做生意的陳澤武，經濟學者吳國昌，是嗎？還有法律唐曉晴，你話公共財政小組不懂問，即是話我們無做事，是嗎？阿昌哥是會計師、核算師，都是專家學者，都不懂問？即是我們的立法會……主席，我們要檢討，寫悔過書還是檢討書啊？最大問題，為甚麼你不來問呢？你懂得問。是嗎？這個問題就我都想司長答答，其實我們有沒問到你問題啊？我們有的，你都有答我們，我們亦都已經有意見書，那報告書出了來，只是等簽名而已，開完會有報告書。你現在這個問題，如果你這麼公眾問出來，我真是……難為你講得出，你即是侮辱我們幾十個議員包括主席的智慧，以及全個立法會同事的智慧。不懂問，你懂問你又不做那個才是問題。

司長，你話我們小組有沒問過你問題，你是否依我們的問題完美地答我們，還是有瑕疵地答，因為我們不懂問，你搵我們笨，偷了雞不都知呢？我們的顧問“抽秤”不到你們呢？唔該你答答。

主席：區錦新議員。

區錦新：多謝主席。

我講的不懂問問題是甚麼意思呢？在政府這麼多公共開支裏面，如果有些問題無暴露，我們根本不知道有甚麼問題存在，我就不懂問這些問題。我舉個例子，好簡單，譬如過去曾經試過，譬如以北安碼頭為例，北安碼頭最初我們都無人問問題，但是由最初預算六億，為甚麼做來做去都做不完呢？做了又拆、拆了又起、起了又拆、拆了又起，幾年之後，我們才……咦？有問題了，於是我們才有同事提起口頭質詢去問政府，才知道原來這個北安碼頭已經由一個輔助性口岸變成一個主要口岸，它的建築面積由五萬平方米建築面積變成二十萬平方米建築面積，所以現在有幾個大球場那麼大。這個我講的不懂問問題就是當你的問題未暴露出來，我們不懂問，當你的問題暴露，我們當然就會問。

這很清楚，現時以我們立法會能夠提出問題的機曾其實不是很多，雖然有好多口頭質詢，亦都公共財政事務跟進委員會能夠開得幾多次會呢？一定是針對些已經暴露的問題、重大的問題，然後才會去問。當然去到這些會的時候，問問題，我怎會不懂問啊？但問題就是話我們不知道有些問題的時候，我們是不懂得去找，但如果我們建立到一個機制，譬如講凡是大型的公共工程的開支或者大型的公共工程開支的超支都要來立法會去做審議，或者建立這樣的一個機制的時候，就不用我懂不懂問，你凡是去到幾多千萬或者幾多億元以上的工程，你都要來立法會這裏解釋、去審議的時候，這個機制就建立了。就不是我們逐個逐個去……當聽到有些甚麼問題，才叫司長，唔該你來解釋，來到解釋就問問題了。

其實是好疏漏的，好簡單，你見到，譬如審計署以前審計過某個教育部門的裝修，幾千元一個垃圾桶，我們懂不懂問啊？我們不知的，到審計署揭發出來，我們才“啊，原來這麼大濟呀”這樣。這個問題，我剛才講的所謂不懂問問題，就不是真是你不懂講話，不是不懂問甚麼問題，而是話我們不知這問題，未暴露的時候，我們根本不會刻意找司長來到向我們解釋。我想我應該需要澄清就是這個意見，我希望建立個機制來到去增加他的透明度，令到這些公帑的使用能夠更加審慎，而不是要我們跟進委員會去抽你來，然後你才來解釋。

多謝。

主席：徐偉坤議員。

徐偉坤：多謝主席。

司長：

剛才區錦新議員他就講到假如問題如果無暴露的話就不會有人知道。我想問問，既然問題無暴露的時候，當然不知道，我又不明他剛才為甚麼會這樣講呢？他話何超明用錢的原則其它部門都常有發生，是否這些已經暴露出來？還是區錦新怎會知道其它部門會有發生這些何超明用錢的原則呢？我又想問一問區議員。

唔該。

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：好多謝區錦新議員、高天賜議員、麥瑞權議員以及徐偉坤議員的一些意見、問題。

首先我要澄清一點，就是話剛才講到那個預期效益這件事，不是所有採購都是事先做了這個預期效益，剛才何副局長所講的是 PIDDA，在 PIDDA 那裏，是 PIDDA 提出的那個部門他需要就著這個 PIDDA，他要做一個預期效益，這個是第一點想澄清返。

另外，就有關於高天賜議員提及的問題，其實正如剛才我們所講，整個一個流程就是這樣，如果是一間公司，這間公司根據一個《商法典》又好，或者根據一般的公司運作都好，他必須要聘請一間第三方的會計師樓進行這一方面的投資等等評估，而當他做完這些投資計劃的時候，其實他需要去向那個監察部門，即是話監察實體、政府部門去表示我們有這個投資，而這一個政府部門他當然會根據這一個效益等等這方面，根據這方面去決定是否批准。最後，我們每年亦都會將這些公司他們自己的那盤賬去交給審計署做審計，所以有這三重這方面的做法。

我想講講關於大家都比較關心的一些公共工程、超支等等這方面，其實在新的《預算綱要法》裏面，我們其實正如剛剛所講，我們有中期的報告，有這一個每一個季度，30 日之內 PIDDA 的改變情況亦都是儘快向大家報告，其實某個程度上就是讓大家及時發現問題，讓大家可以當發現問題的時候，我們可以去到立法會向大家解釋為甚麼會有這個情況出現，讓大家更好以及更及時掌握這個情況。

另外，亦都大家可能關心一些跨年度，跨年度其實我們都講了，我們要有一個跨年度的總預算，亦都需要例如他橫跨五年，除了第一年之外，第二、第三、第四、第五年他那個投入是幾多呢？這個叫做指標性，這方面的預算亦都是需要讓大家掌握。因此，在整個流程過程之中，大家都會知道這一方面的情況，而及早發覺不同了、有改變。因此，特區政府願意在立法會建設的任何的制度、流程之下，我們上來解釋以及讓大家更好監督我們這方面的工作。

有關於涉及到公共工程、採購服務、外判這些開支的項目，其實我們每年其實都已經放了在財政預算一些內容裏面，列了進去這個公共開支裏面，所以這方面來講，大家都可以審我們……即是我們這個財政預算我們每年都是需要交去給立法會審核和通過，在這個過程中，其實立法會議員你們都是可以充分發表意見，我們政府的代表亦都會盡量詳細回應議員的提問。如果有更加需要多了解的地方，我們是非常樂意補充有關的文件，在這方面讓大家掌握。

而有關於一些常設委員會，或者是立法會全體會議，希望與我們政府部門的同事去溝通，了解情況，或者一些相關事務的跟進委員會，其實我們都是會非常樂意去出席，亦都讓大家掌握有關的情況，這個都是政府的態度，亦都會繼續堅持做好這方面的工作。

多謝，唔該。

主席：高天賜議員。

高天賜：多謝主席，多謝司長的回覆。

好清晰，司長答了關於不久將來財政局根據那間公司提供的計劃，是否批還是不批？剛才你所講的，批還是不批？我還有個問題就是仍然有些擔心以及想知道，究竟內部你們的部門需不需要設立一個特別的一個部門或者委員會或者一個小組來跟進這些這樣的項目，因為這些是專業人士以及他們內部的人手方面，包括需不需要借其它政府部門，是關於這些專業人士來去跟進這些委員會，否則他們照單收，就變成無意義在這裏存在。我希望就是司長……因為我剛才都講了，已經在鄰埠以及歐洲好多國家，因為《預算綱要法》裏面的重要性，它們內部是一個專責小組專門跟這件事，我希望可以聽到多少關於這一方面的情况。

唔該晒。

主席：鄭志強議員。

鄭志強：多謝主席。

我剛才聽到區錦新議員的一段說話，我都是好震驚。徐偉坤議員問了問題，區議員無準備回答，我看不到他報名。話我們何超明案對我們政府部門的一種這樣的講法，用了四個字“時有發生”，我真是很震驚。這個是對我們廣大的公務員極大的中傷，我們三萬幾的公務員，這麼大的隊伍，他們都在盡心盡力、守規守矩工作，大家是有目共睹，如果不是就不會有我們今日特區的進步，我們哪有今日這樣的環境？同時這樣講亦都會直接影響到損失，影響到整個特區的管治威信。

我在這裏想，是否可以這樣理解？區議員，我妄議你的一些發言，不好意思，是對何超明案的一種憤慨而講的一段說話，我覺得可以理解。為了免除廣大公務員對你的誤會，我建議你是否可以考慮、必要考慮一下，收回剛才的一些說話？

多謝。

主席：區錦新議員。

區錦新：多謝主席。

作為澳門人其實都看到過去在公共開支上面所存在的種種漏弊，何超明案這種憑著裙帶關係，濫用直接批給，這些這樣的情況，其實在澳門很多的政府部門裏面都是很普遍的現象，特別在澳門這樣的制度底下，一個部門裏面的領導人員長期在一個部門裏面去做領導，他周圍的當去做一些購買服務、批給的時候，在澳門這個人際關係密切的小城裏面，大家知道這個是某某人的那個人，在批給的時候就會優先一些，甚至直接批給。這種情況其實比較普遍出現，這個正是，我覺得只是寫一個這樣的原則，我是感到憂慮。

至於你話是否抹黑幾萬公務員，老實講，一般公務員哪有權去做這件事，是哪些人有權啊？當然是部門的領導才有權。我在澳門出世，我是澳門土生土長，見澳門的問題見得好多，這些社會情況其實大家澳門人都心中有數，正是因為心中有數，我們見到何超明案的時候，其實我們都要指出這些問題的存在，希望敲響警鐘，令到政府、特別在今次修了《預算綱

要法》裏面，希望能夠更加正視這些問題，怎樣避免這種憑裙帶關係、濫用直接批給這些情況是能夠剷止？

我講完了。

主席：請司長……

經濟財政司司長梁維特：我想請……

主席：請讓徐偉坤議員先講。

徐偉坤：唔該主席。

剛才區議員是回應了我與鄭志強的一些問題，我覺得我似乎，區議員他知道很多事，但是他不講出來、不講出來，而是無事實根據抹黑了我們這麼多部門，我覺得這件事是很有問題。現在看來區錦新似乎他知道好多事，我建議區錦新散了會之後去找張永春，真的，不是講笑，他知道很多事的，哪個裙帶關係，哪個買東西，跟誰有關係，他似乎一清二楚，即我真是建議他去找張永春，一會兒。

唔該。

主席：陳澤武議員。

陳澤武：主席：

可不可以要求不要讓這個會變成一個議員之間的辯論會？

唔該。

主席：我都想講，但他們又要他回應。是嗎？

請返回到今日的議程，好嗎？你們之後如何去張永春專員那裏，你們自己去交涉。張永春專員都應該聽到了。

政府有沒有回應？

經濟財政司司長梁維特：我想請何副局長講講關於剛才高天賜議員比較關心我們的內部監控這方面，好嗎？

唔該。

財政局副局長何燕梅：多謝司長。

或者我想講一講，議員好關注我們整個《預算綱要法》推行時候，其實有沒同事去跟進？甚至乎監察怎樣去加強？其實法案那裏有條文亦都有加上怎樣做一個內部監控。或者先在財政局的角度或者財政局的職能講一講我們現在是怎樣跟進《預算綱要法》，以及我們有甚麼可以做一些叫做監控，可以實行的去配合這個法案？

第一，其實在這個法案時候，其實我們剛才都講，在配合法案時，我們在 2015 年已經有一套叫做會計系統在準備緊，那套系統其實是要部門，我們就定了適時將些預算執行數據輸入系統裏面，即是部門收幾多錢，用幾多錢，財政局是有數據隨時掌握到，這個是首先我們可以在財政上的一個可以說是實時收集到有關部門資料。其實整個《預算綱要法》來講，其實我們有專責的同事，我們都有一些小組，我們自己設立了其實有幾樣是跟進緊我們有關的工作。

首先因為我們行整個綱要法，其中一個核心的部分就是我們由一個單式轉成一個複式記賬，複式記賬裏面，其實部門那裏要做很多配合的功夫，不論現在我們設置了個系統，為了方便記賬，我們亦都會請了一些專業的會計師樓，其實就落去實時看部門，看下他們的賬是否用一個適當的、用一個合適的、正確的方法去入賬？這個就對他們賬務那些入賬方式是有一些叫做核實的工作。

另外，我們當然是對部門的一些培訓，其實今年以至明年我們都會有一些培訓班，今年已進行了對各個部門的有一些培訓班，去講解複式記賬，甚至乎去一些特定行政機構，我們都開了一些班，裏面一些叫做會計準則怎樣去使用，都有部門與我們可以交流下，譬如真是行的時候，我們有甚麼工作可以做得更好，或者有甚麼問題大家去解決。

另一方面，在整個綱要法通過了之後，其實我們都會有些指引，是叫一些部門，正如這樣講，是幾時將數據交給財政局，PIDDA 那裏是要怎樣入資料給我們，他以後那些開支那裏，如果跨年度是怎樣去記錄，怎樣交給財政局，一系列的指引其實我們都在籌備中，我們就在法案推出的時候就可以逐步向部門，給有關指引讓部門去遵守。

主席：無議員發表新的意見。

現在對法案的第三章第 10 至第 16 條付表決。

(表決進行中)

主席：通過。

現在進入法案的第三章第 17 至 21 條細則性討論。

請各位議員圍繞這個條文進行討論。

高天賜議員。

高天賜：多謝主席，多謝剛才副局的回覆。

不過，我仍然堅持財政局裏面的人手能力方面，因為根據現在討論緊的第 17 條第 2 款第 2 條，就是財政局負責這個大量的工作，包括不久將來部門的控制以及交數，我想聽，因為剛才你回覆你沒有講到究竟財政局有沒這個能力？人手方面？專業人士？其實我剛才都有強調這一方面，你們有沒能力？我亦都聽到你們會尋求一些核數公司幫政府看其它的政府部門，究竟他們用那套制度是否符合現時我們政府的要求？這裏我亦有些疑問，究竟這些核數公司你們是怎樣選出來？怎樣訂定他們的水平、他們的能力是符合你們的要求？將來我們的政府部門是跟隨他那個方面的認識來去交盤數給你，以及符合返你們的要求，怎樣去體現到他們怎樣使用那些錢？所以我好想聽到究竟財政局這一方面，這個法案頒佈了之後，你們內部實際上你們會不會有一些特別的處理方式，關於這一方面的事情？

唔該。

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：想請容局長。

主席：可以。

財政局局長容光亮：多謝司長。

主席，各位議員：

財政局現時其實已經完成開發了一個支援所有公共行政部門的財務系統，期望在這個法案實施之後，在最大限度通過財

務系統編制各種所需要的財務報表，而在這個財務系統建設的過程中，亦都需要各個部門的合作以及配合。同時財政局推出一系列的培訓課程以協助尤其是涉及財務範疇的工作人員了解甚麼叫做複式會計記賬法以及新會計系統的具體操作，相信藉著這個有關工作和系統的配合，各個公共部門以及機構都會克服法案帶來新的工作要求。

主席：無議員發表意見。現在對法案的……

高天賜議員，請下次稍為快少少。

高天賜：是，好的。很快，似乎無答到我的問題。因為我問是內部，即財政局的內部究竟可不可以將來這個《預算綱要法》真是做到這個工作，因為我聽三番四次就要依賴外面的。我想知道內部究竟人手的方面，專業人士方面做不做到這個工作？因為我們信，是信財政局的，所以我希望聽到多少少關於你內部的人手各方面的情況，我第三次問緊這個問題。

唔該。

經濟財政司司長梁維特：好多謝高天賜議員。

可能剛才那兩次答得不清楚，或者我再重新講多次。首先，在財政局……非常多謝高天賜議員關心我們財政局人手這方面的問題，肯定地我們一定會透過一些培訓讓我們自己財政局的人手這方面能夠應對到通過《預算綱要法》之後，我們財政局所帶來的一些新工作的承擔，這個我們需要透過培訓去做，我們有信心能夠處理到這件事。

但是我覺得有一個位我可能再要重申，可能前兩次我講得未夠清楚，可能我再重申再講一次，就是話其實我們講緊聘請第三方一些會計師樓或者會計師去進行這些審核，只是對這一些公司、出資公司它盤賬去進行審核，但當這個公司他將來將這盤賬交到給我們那個叫權責的政府部門，其實政府部門的時候就會根據我們一般的。例如一些一般部門等等，進行我們公共行政內部的一些工作，包括可能送去給財政局，然後年底的時候我們都會送去審計局、審計署，讓他作這方面的審計。所以我們政府內部這一方面來講，政府內部、政府部門這些我們是無需要去聘請一間第三方的一些會計師去進行這方面的審計，所以我希望這裏會解釋清楚給高議員聽。

唔該。

主席：無議員提出意見。

現在對法案的第三章第 17 條至第 21 條付表決。

(表決進行中)

主席：通過。

現在進入法案的第三章第 22 至 24 條細則性討論，請各位議員提出意見。無議員提出意見。

現在對法案的第三章第 22 至 24 條付表決。

(表決進行中)

主席：通過。

現在進入法案的第四章第 25 到 30 條細則性討論。

請各位議員發表意見。

吳國昌議員。

吳國昌：來到第四章這個環節，我在大會裏面都有必要重申，實際上細則性審議已經反復提出意見以及已經交換了好多次的意見。在《預算綱要法》裏面，公眾其中一個關心的問題就是我們過去特區政府給人的印象是人傻錢多，建立很多大的項目，後來又爛尾，又延誤，然後又差不多“奉旨”大幅超支等等，最低限度公眾印象如此，在這樣的情況之下，問題就是怎樣去審理？

我曾經多次提出，就是要求我們是否可以建立一個制度，政府的重大的開支的項目真是交來立法會公開審議，按照港澳《基本法》的分別，香港《基本法》他們甚至就可以逐筆去表決通過這些政府的重大開支，我們澳門根據我們澳門《基本法》，我們不需要，因為《基本法》寫法不同，我們覺得拿過來，政府主動拿過來給立法會公開審核，已經是希望可以起到一個作用。但是在上一屆的政府，上一屆的經濟財政司，甚至話實可以充分考慮，但至到政府換屆之後，經過司長以及特首的會議之後，就決定不肯用相關的制度，但是就願意改進這個《預算綱要法》，繼續進行。

而現在在這個環節裏面，我必須要指出，就是《預算綱要法》在形式上面都不是完全無進步，是有一定的進步，包括在過去我們審議財政預算的時候，一定是年度的財政預算，每一個年度的財政預算裏面，當然有齊它的賬目，其中有PIDDA，PIDDA裏面有項目群，一個項目群說明這個項目群裏面就這一年度的開支是怎樣，但是其餘就算這個項目群或者這個項目將來整個項目的開支，過去原則是可以不給你，是無的。在這樣的情況下，根本你就立法會每年去審議這些項目或者項目群的開支，根本看不到整個項目群要達到甚麼效果？有沒“甩底”？將來怎樣做？總成本怎樣？達到甚麼效益？是完全無。在這樣的情況下，透過逐步的辯論以及改進，按照《預算綱要法》現在的條文所講，就是話政府應該真是要提出這些重大項目的開支，即是起碼一定要列出它跨年度總的負擔、預算以及在將來今年之後剩餘下來那些負擔、開支那幾年的分佈都需要列出來。

同時按照這個第 27 條資訊性條件的規定，他是應該他要承擔配置到我們已經通過的第 12 條、13 條等等原則的規定，他還要將這些資料，不單止充分公開，亦都要講明這些相關開支的效益或者經濟效益是如何描述以及如何表明，是需要在這裏列出來。根據 27 條的資訊性資料，上述政府提出來的資料如果不足以反映預算情況的話，都還需要加入其它補充資料。這方面我會覺得就是又行了一步，雖然我們不能達至一個立法會正式逐筆審議政府重大開支這個機制，但是行了這一步，總是對於政府監察將來是可以有一定的幫助，但在這裏我希望透過公開對話，亦再一次重申提請政府注意，就是話在將來，譬如今年我們政府再準備下一年度的財政開支的時候，包括 PIDDA 撥款的時候，唔該政府預先提請各個政府部門，當你涉及重大項目開支，要做一個年度預算，除了按照我們《預算綱要法》，即是包括 27 條的規定，要將你跨年度的那些開支列得清清楚楚之外，亦都唔該你各個部門自己，不是財政局，是各個部門自己在這個項目裏面是講明我這個項目將會達至甚麼效益，根據第 13 條規定那種效益的要求，麻煩你清清楚楚列明。亦都講明時間上的分配，幾時完成這個項目，以及你預計這個項目完成了之後，幾時？明年，再下一年，或者五年之內，會得到你預期的效益，唔該你初步的這些資料，各個部門自己準備好，然後他們由這個負責部門準備好交給財政局匯總去處理。

同時經過立法會這個環節，是需要經過立法會審議，審議的當中希望留下一些案底，留下一些資料是作為將來可以跟進，看一下這個項目的表現的一些根據。我會覺得就希望政府能夠做好這個工作，縱使未有建立一個將逐筆重大開支交給立

法會公開審議的機制之前，希望可以走到這一步，但無論如何，我選用少少時間，都再進一步希望說服政府可以考慮行到這個機制，就真是政府主動將重大的開支真的交來立法會公開審議，我不是叫你學香港那樣要給立法會表決通過，因為港澳《基本法》是不同，但是交來立法會公開審議，我再一次講是根據我自己的研究經驗的好處，就是話為甚麼港英政府當年要設立這個這樣的制度，要交給立法會去公開表決每一筆重大開支呢？

當年港英政府絕對不是為了益那些民主派，希望民主派有發揮的機會，因為當年的港英政府的管制下根本無直選議員，全部是官委議員，無所謂民主派，但當年為甚麼要這樣做呢？根本原因就是當年的殖民地政府為了迫使他屬下的政府部門，每個部門自己作出重大開支的時候，自己一定要做足功課，在這個項目的成本、效益以及時間三個向導上面交足功課出來，擺得出來、講得出給所有議員，亦都通過立法會公開會議講得出給所有公眾、傳媒知道，我這個項目是想得到甚麼效益，為了達到這個效益所以我們值得用這麼多，以及多少年之內要花這筆錢，多少年內之後希望得到甚麼效益，就算一班議員看不出問題都好，公眾、傳媒有機會幫政府監察到各個部門要做足功課，看到這些問題。出事的機會都是有，任何事都是有出事，但希望盡量減低出事的機會，我們澳門就長期無這個機制。

我自己當年讀經濟學的時候，分析為甚麼無呢？那個原因好簡單，因為港英政府真是不斷有用錢出去，但當年澳葡政府是好少用錢，非常少用錢，覺得根本不值得建立這麼麻煩的制度。但現在不同，我們澳門特區成立了之後，我們特區政府用了好多錢，做了好多公共工程。如果無一個合理的監察制度的話，應該會出大量的事，老實講，所以我在這裏再一次希望政府是盡量考慮主動多一些與立法會配合，讓社會公開監察。

由政府主動交給立法會監察有甚麼好處呢？其實區錦新議員的發言都提及到一個觀點，其實好清楚的，就是話如果由政府常規地，譬如我們的公共開支超過一億元那些，我就主動交過來立法會公開審議、辯論，你筆筆都做好功課的時候，立法會議員看到“眼都睭埋”都看不出問題的時候，OK，政府形象幾好。間中看得到有一單、一兩單有問題的時候，及早幫政府補救，不要出錯，是起這個作用。

當年港英殖民政府其實都希望起這個作用，相反如果不是，政府不是主動交來，是你立法會議員發現問題才逐筆拿出

來動議辯論，好清楚，客觀的效果肯定就是出問題的那些才拿出來辯論，政府是否想長期都建立一個這樣的形象？我會覺得希望，即是在內部在委員會細則性審議，其實我已經講過，不過在面對著公眾的時候，我亦都希望重新向政府表達，我希望法案有些進步，但是進步是不足夠的。

主席：區錦新議員。

區錦新：多謝主席。

就這個問題我都是想發表一點意見，不是因為對著傳媒才發表意見，因為事實上這個重大問題是需要指出，剛才麥議員就指我因為無參加會議，因為好簡單，事實上第二委員會裏面、公共財政委員裏面有吳國昌把關，我和他“拍擋”多年，有他在把關，我當然不去。第三委員會公共行政委員會那些，我經常都去，因為那裏無，我們得兩個，無辦法把到關，所以一定要去了解多一些，這個就是我們的處理。

事實上，在這一箇財政預算這個《預算綱要法》裏面，其實我看到那些，譬如第 27 條第 1 款第 1 項，各個項目的預計劃估算總負擔，我聽到估算這兩個字就好驚，一見到估算就驚，因為這個是慘痛教訓來的，即是政府的估算是估到“離晒大譜”，是嗎？最簡單輕軌，輕軌為例，最初 2009 年的時候講 42 億，起一個二十公里，第一期的輕軌 42 億，跟著過了沒多久，就話現在 70 億了，後來就話 110 億，到現在起了百幾億之後還只是起氹仔而已，究竟實際起幾多呢？不知。為甚麼會這樣？不是預算超支，不是，無預算哪有超支呢？是嗎？估算來的，估算，為甚麼要估？為甚麼估得這麼差？政府就話因為我們無經驗，起個這麼大的工程哪有經驗，無經驗所以靠估，估不準好正常，交學費而已。但問題就是話，以輕軌為例，輕軌全世界大城市，地下走的有，地面走的有，空中走的有，不是高科技，為甚麼工程的專業連估算都估不到呢？

現在來到這裏，都是這個估算，即是我們一路都講緊，其實正常來講，一個立項，一個預算，預算跨年度的工程都有個清晰的預算，而不是估算。當然，預算之後會不會變呢？會不會超支呢？會，一定會，這個世界是動態來的。但問題如果你一個清晰的預算定了出來，如果真是要超支的時候，剛才我們講，為甚麼要整天講，特別是在我們的專業不足的情況下，靠估算的情況下，更加重要就是怎樣透過立法會這個監督機制去讓這些實體向公眾說明，向立法會交待，我為甚麼會超支，因為超支一定會，因為如果按照現在的狀況來講，你話超支，為

甚麼超支啊？為甚麼話澳門大學橫琴校區 65 億，為甚麼變成 98 億啊？他一定有理由，你就來解釋，來立法會這裏解釋，向公眾解釋，可能大家認為是的，真是需要超支，就無辦法，這個好正常，大家都會體諒，不是……老實講，你放出來，由輕軌 40 幾億變了百幾億都未起好，起了氹仔而已，形象幾差，大家覺得不用講了，肯定是甚麼貪污，肯定是甚麼……一定是這樣的，大家的心態一定是這樣想的，甚至橫琴澳大都是的，你話為甚麼 60 幾億變成現在過百億的埋單呢？大家一定是這樣想的。但是如果你話有個機制，譬如來立法會，有這樣的一個機制，在立法會裏面公開，讓立法會審議又好，辯論又好，不是撥款，因為撥款可能大家見到，香港撥款阻礙政府做事，如果審議或者辯論，不妨礙政府做事，你們需要來，但是當有些這樣的項目要訂立，有這些項目要超支的時候，官員甚至承建商帶來立法會，他一定要做足功課，交待清楚我為甚麼要有這個項目，或者我為甚麼要有這個超支的時候，其實這個是好好的社會對話，亦都對政府形象都是好的。為甚麼其實《預算綱要法》其中一個好重要的，我們的期望是能夠達到那個效果，好可惜，是做不到。

我最後我還想引用一個講法，就是我們的前主席曹其真女士，她是《基本法》委員會副主任，她強調本來立法會既有權批准政府的財政預算案，包括當中每一項開支的項目的具體通過，完全有權對項目應否及為何追加開支加以批准控制，這個是曹主席的十年報告裏面所講的。但是好可惜我們現在都無，一直都無這個機制，甚至現在《預算綱要法》定的時候都仍然無這個機制。我特別憂慮的就是無這個機制的時候，特別大型的開支，一些跨年度的開支，是可以完全失控，期望政府真是要認真審慎。當然好明顯現在沒有甚麼可能政府肯接受這個方式的，但是主動一些、交多一些到立法會這裏，就公共利益進行辯論都是一箇機制，希望能夠發揮到立法會這個監督作用，亦都建立起政府，即是有項目訂立需要超支的時候，亦都能夠更加審慎地向公眾來交待。

多謝。

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：好多謝吳國昌議員以及區錦新議員提出的問題。

其實兩位所關心的點都比較近似，首先《基本法》第 71 條就寫明澳門特別行政區立法會行使以下的職權，第 2 項就寫

著“審核通過政府提出的財政預算案，審議政府提出的預算執行情況報告。”所以涉及到公共工程、採購服務、外判等這些明確開支的項目，其實它都會作為我們財政預算的部分內容寫了進去、列了進去我們公共財政開支裏面。而根據剛才所講《基本法》第 71 條第 2 項這個規定的話，我們這個財政預算交來立法會審核和通過，在過程之中，其實正如剛才都向大家解釋的，就是立法會議員其實是可以充分發表你們的意見，我們政府部門亦都是會派出代表，是會盡量詳細地回應議員這方面的提問。如果是需要有更多了解，我們特區政府亦都會提供一些相關的補充文件，立法會亦都是會按照它這個立法程序去審核以及通過財政預算法之後，就會經這個行政長官簽署公佈之後成為正式生效的法律。

除了剛才所講的這些在立法會全體會議，亦都是我們可以透過常設委員會的溝通辯論之外，特區政府亦都與立法會一些相關事務的跟進委員會，例如剛才指出的公共財政事務跟進委員會，又或者土地及公共批給事務委員會等等。我們其實已經設立了一些恆常的交流機制，亦都是包括我們被邀請去委員會去介紹這些公共工程的進展、情況以及開支的使用情況，亦都是同一樣，如果需要更多的補充資料，我們都是會補充這方面的資料。

而涉及到重大開支的公共工程、採購以及服務外判提交去到立法會進行公開的審議，這個並不符合《基本法》有關審核通過財政預算案的法定程序以及要求，而是由立法會根據《基本法》第 77 條的規定自行制定的《澳門特別行政區立法會議事規則》，它亦都已經訂定了有關公共利益問題的辯論程序，因此我們覺得不適宜再在現在的《預算綱要法》的法案裏面加入有關的內容。所以是否需要就此進行辯論這個屬於立法會職範疇裏面？如果立法會的全體會議作出進行相關辯論的決定，而且邀請政府的代表出席，政府亦都會根據《基本法》第 50 條第 15 項以及第 64 條 6 項是作出相應的安排。

即使剛才提及到，要求將政府重大公共開支交去立法會審議而不是審批或者批准，《基本法》其實都在這方面來講是沒有一個明確賦予立法會這一項權力。對於政府的財政運用的情況進行審議，這個是明白的，是對我們特區政府進行一個監督的一個重要的權利，所以當時，如果大家看返剛才所介紹的行文，如果當時《基本法》的立法者他是希望是將這個權力賦予立法會行使，一般都會在《基本法》那裏已經是很清楚的予以明確，例如剛才所介紹的第 71 條它規定了立法會有權審議政府提出的預算執行情況報告，所以想指出就是話就算政府提出的

預算執行情況報告，而立法會進行審議，它都已經在《基本法》好清楚寫了出來，因此如果提及到一些的重大的公共開支，如果要在立法會進行審議的權力的話，我們看不到在現在《基本法》上的一個直接依據。亦都因為這樣的背景，所以我們在今次的《預算綱要法》是作了剛才包括吳國昌議員他都非常掌握的情況，例如話一些跨年度的一些重大的一些公共工程，我們都其實都是要求整個預算是讓大家掌握，而且是分年度投入幾多資源，讓大家掌握；同一時間我們有個中期報告以及每季度的一個報告，讓大家可以及時看到，為甚麼有超支出現，或者有延誤的情況出現，又或者執行率不足的出現，讓大家可以透過一些立法會原有的機制，又或者原有的委員會，是讓我們有關的政府部門能夠早一點向各位議員，讓大家掌握整個情況。亦都是為甚麼剛才所講的 PIDDA 裏面，我們要有一個預期效益這方面的設計，亦都是可以方便各位立法議員以及社會更好地監督我們這個投入是否符合到我們當初的預期的一個效益。

唔該。

主席：無議員再提出新的意見。

現在對法案的第四章第 25 至 30 條付表決。

(表決進行中)

主席：通過。

各位議員：

現在休息十五分鐘。

(休會)

主席：各位議員：

我們繼續開會。現在進入法案的第五章第一節第 31 至 36 條的細則性討論，請各位議員發表意見。無議員發表意見。

現在對法案的第五章第一節第 31 至 36 條付表決。

(表決進行中)

主席：通過。

梁榮仔：多謝主席。

現在進入法案的第五章第二節第 37 條細則性的討論，請各位議員發表意見。無議員發表意見。

司長，各位同事：

現在對法案的第五章第二節第 37 條付表決。

第六節第 46 條監控制度，我就想問問司長，希望司長給個答覆我們。

（表決進行中）

主席：通過。

現在進入法案的第五章第三節第 38 條細則性的討論，請各位議員發表意見。無議員發表意見。

第一，公共行政領域的部門及機構應建立履行本法律及其它補充法規所需要內部監控機制，以及第 2 款那個財政局依法在其職權範圍內對公共行政領域的部門和機構進入內部監察，我想在這裏司長你解釋一下給我們的議員聽，那個內部監察以及那個機制是怎樣做法？解釋一下給我們知道。

現在對法案的第五章第三節第 38 條付表決。

多謝司長。

（表決進行中）

主席：請司長回應。

主席：通過。

經濟財政司司長梁維特：我想請何副局長回應。

現在進入法案的第五章第四節第 39 至 43 條細則性的討論，請各位議員發表意見。無議員發表意見。

唔該。

現在對法案的第五章第四節第 39 至 43 條付表決。

財政局副局長何燕梅：多謝司長。

（表決進行中）

主席：通過。

現在進入法案的第五章第五節第 44 至 45 條細則性的討論，請各位議員發表意見。無議員發表意見。

或者在這裏我可以舉下例，現在我們這個法案那裏，其實已經有些叫做一些監控制度已經進行緊，譬如公共行政領域其實各部門按照現在這個《預算綱要法》裏訂定一些原則是去設立它一些內部的監控，它怎樣去符合那些公共資源或者公共財政上的管理？我舉個例，現在現時我們就開始做那個叫做複式記賬，即是話部門開始要入賬，怎樣去配合法例的實行？在整個入賬的程序中，其實包括開支怎樣去記錄，收入的時點怎樣記錄，怎樣去將這些資料整理，其實這個都是部門在遵守這個《預算綱要法》裏面，在那個財政資料上的整理是要遵守的，部門就會因應我們財政局發出一些指引，就會建議部門在甚麼時候，應該在甚麼時點裏將它記錄、適當記錄、準確記錄所有收入以及開支。

現在對法案的第五章第五節第 44 至 45 條付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

現在進入法案的第六章第六節第 46 條細則性討論，請各位議員發表意見。

在財政局來講，其實我們有一些內部監控是做緊，正如我們會在我們的系統那裏，那個叫做複式記賬系統中，會定時去監察究竟部門有沒去適時將一些數據更新，讓我們我們可以掌握到部門那個財政狀況；另一方面其實我們都有同時去各部門，對他們的入賬方面進行一些大家是核實的工作，去談一談他們真是入賬方面有甚麼問題，怎樣去做好他們一個完善那個

梁榮仔議員。

監控，去令到所有的數據是可以準確、正確地輸入那個系統，這個可以是我們其中一個監控的機制做緊。

主席：高天賜議員。

高天賜：多謝主席。

其實我都是問同一個問題。因為第 46 條第 1 條就話政府部門要設立，即換句話來講現在未有，你們怎樣去令到真是這個《預算綱要法》將來他們這些政府部門是會要用多長時間才可以真的整體、所有政府部門都全部有齊這些這樣的所謂監控系統，令到是配合到現在《預算綱要法》裏面的要求。

第二就是副局都介紹到有關你們將來會有些指引，以及你們亦都有同事會落到政府部門去告訴他們聽你們的要求是怎樣去做。我想略略聽下，究竟你們人手那方面，包括剛才我早前所問，你們裏面將來執行這個《預算綱要法》有關的要求，你們無論在人手方面，以及技術性方面，以及專業人士方面，你們怎樣去做呢？可不可以清晰一些話給我們聽，令到我們真是有信心，對你們的工作呢？

唔該。

主席：請政府回應。

經濟財政司司長梁維特：請何燕梅副局長。

唔該。

財政局副局長何燕梅：多謝司長。

其實在我們現在那裏，除了正如我們本身自己是有一些……即是去教、去與部門傾怎樣建立他們的內部監控制度之外，其實我們內部我們自己同事亦都有一些培訓。當然新的法案裏面其實有些新的規則，包括剛才我講，我們有些新記賬法，怎樣可以實行？按照法律去實行呢？其實在我們那裏，除了我們有設立了一個好系統之外，另外正如我們人員都是有培訓，去進行這些，可以令到配合到現在法律上面的工作。

至於剛才高議員所講，其實內部監控應該每一個部門他們在法律的基礎下，尤其是在這個《預算綱要法》通過了之後，其實在他們不同原則之下，部門會做有一些叫做內部的監

控原則，即是怎樣去推行？譬如剛才講，或者要行一些採購，或者經濟效率、效益，他們怎樣行？以我所知，有些部門其實就是有一些自己內部指引給部門去行，但是否個個部門都是統一是一個指引，或者全部都有他們既定的職能，既定的情況，他們做呢？這個部門他們會用在他們不同的情況去做一些內部的監控。正如又講在這個法案通過了，尤其是在財務方面，我們將會作出一些指引是可以教部門怎樣去做，但是當中我們自己部門本身都會有我們的……譬如我們有個新系統，我們自己都有培訓，有個新的會計制度，我們自己內部都有培訓，在這一方面，其實我們的同事個個都會進行一些培訓、學習，可以配合到整個法律的執行。

經濟財政司司長梁維特：我想補充少少，除了剛才何副局長提及到內部人手培訓，我想其實……理解的，當我們有一個新法律通過情形之下，而亦都是為了回應我們這個法律裏所訂定一些原則，因此，肯定地，有關的一些工作量肯定會多了。除了透過培訓令到我們自己同事在這方面的生產力提升，另外一些合理的人力這方面的配置，包括調動的配置，去能夠滿足到這個工作量，我相信我們有關的局長們都會因應著實際情況去做出一個有關的調整。我亦都希望我們，特別在這個通過了之後，在推行過程，特別在第一階段的情形之下，有關我們的領導其實需要密切留意著在人手上面配置的安排，令到我們這一方面的安排能夠滿足到法律上面的需要。

唔該。

主席：無議員提出新的意見。

現在我們對法案第五章第六節第 46 條付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

現在進入法案第五章第七節第 47 條的細則性討論，請各位議員發表意見。無議員發表意見。

現在對法案第五章第七節第 47 條付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

現在進入法案第六章第 48 至 50 條的細則性討論，請各位議員發表意見。無議員發表意見。

現在對法案第六章第七節第 48 至 50 條付表決。

(表決進行中)

主席：通過。

現在進入法案第七章第一節第 51 至 53 條的細則性討論，請各位議員發表意見。無議員發表意見。

現在對法案第七章第一節第 51 至 53 條付表決。

(表決進行中)

主席：通過。

現在進入法案第七章第二節第 54 至 57 條的細則性討論，請各位議員發表意見。無議員發表意見。

現在對法案第七章第二節第 54 至 57 條付表決。

(表決進行中)

主席：通過。

現在進入法案第八章第 58 至 66 條細則性的討論，請各位議員發表意見。無議員發表意見。

現在對法案第八章第 58 至 66 條付表決。

(表決進行中)

主席：通過。

現在進入法案第九章第 67 至 70 條細則性的討論，請各位議員發表意見。無議員發表意見。

現在對法案第九章第 67 至 70 條付表決。

(表決進行中)

主席：通過。

現在進入法案第十章第 71 至第 75 條細則性討論，請各位議員發表意見。無議員發表意見。

現在對法案第十章第 71 至第 75 條付表決。

(表決進行中)

主席：通過。

各位議員：

《預算綱要法》法案全部獲得通過。

有沒表決聲明？區錦新議員。

區錦新：多謝主席。

以下是我和吳國昌就這個法案的表決聲明：

歐文龍案是暴露了澳門公共開支，尤其是大型公共工程的開支猶如無掩雞籠，因而漏弊重生。一直以來特區工程任意大幅超支，隨意追加預算，極度誇張，除了造成公帑的浪費之外，更成為貪腐的溫床，這些問題的出現是源於立法會這個負有監督政府公共開支職權的機構對政府的收支狀況以及重大公共工程的開支監察，因為沒有有效機制而無法進行，這個是前立法會主席曹其真女士在她十年工作報告中所特意指出的。

而作為全國人大委員會澳門基本法委員會副主席的曹其真女士在上述報告中亦都強調本來立法會既有權批准政府的財政預算案，包括當中每一開支項目的具體通過，完全有權對項目應否及為何追加開支加以批准控制。但是由於制度的缺失，立法會對政府的預算開支乃至超支的監察是完全無角色，需要法律的補救，這個是社會對《預算綱要法》重訂的期望甚殷，以及透過修法建立立法會的監察機制，而其中最無約束力的就是凡達某個大額的公帑的開支及它的超支要送交立法會公開審議，以期透過公開審議讓公帑的運用更加謹慎、更加有效率，從而透過建立立法的監察機制堵塞漏洞。但是《預算綱要法》的重訂，根本無建立相關機制，繼續將立法會的監督拒之於財政預算執行門外，實在令人失望。對政府拒受監督予以譴責，建立立法會對公共開支的有效監督機制仍然是未來立法會

以及全社會共同的努力目標。

多謝。

主席：鄭安庭議員。

鄭安庭：多謝主席。

以下是鄭安庭本人和麥瑞權議員的表決聲明：

《預算綱要法》的通過增加公共財政運用的透明度，初步滿足社會對公共財政監督的需求，是一個大的進步，但是更加關鍵的是我們現行《採購法》法律制度滯後，採購程序欠缺公開性以及透明性，讓行政部門較大的可操作性，所以政府必須要加速修訂《採購法》，否則可能會影響新《預算綱要法》的執行績效，甚至有可能直接或者間接釀成腐敗的溫床，而且政府更應該在新《預算綱要法》通過後，必須通過跨部門的合作，盡快設立 QS 的專業認證制度，否則《預算綱要法》在執行上同樣會存在缺失。

多謝。

主席：宋碧琪議員。

宋碧琪：多謝主席。

以下是陳明金議員、施家倫議員和本人的表決聲明：

近年來不斷有審計署的報告揭發公共批給的一些亂象，公共工程缺乏整體立項預算、大幅超支、延期等接二連三，廣大的居民不斷質疑政府對公共財政的管理能力，同時一直要求政府盡快修訂使用 30 多年的《預算綱要法》。今日，有關法案終於獲得通過，雖然姍姍來遲，但遲到好過無到。

有關法案在現有法案基礎上加強了公共財政在編制、管理、執行以及監管方面的規管，較現有法案是有所進步，因此，我等投下贊成票。然而在增加預算透明方面，政府仍然只是強調預算執行情況的公佈，雖然一個季度一次、半年一次的預算執行情況公佈更具時效性，但是仍然只是事後監察，公帑已經使用了，借鑒意義大過於實際。遺憾的是，針對社會上批評已久政府工程超支嚴重的問題，新法案仍然沒有提出如何加強事前監察，政府重大開支項目仍然由部門說了算，未從源頭

上加強立法會對大額公共工程立項的監督。

為此，我等呼籲，為了更為合理有效的投入使用公帑，大額公共工程和公共批給項目的立項預算應該交給立法會審議，希望有關機制能夠在未來法案檢討中得以落實。

多謝。

主席：梁安琪議員。

梁安琪：多謝主席。

各位同事：

本澳的公共財政以前一直是缺乏有效的監察和控制，令到社會大眾失望，法制落後和監管缺失容易成為貪污腐敗問題的溫床，今次的《預算綱要法》法案將立法會的審核和監督權列明，相信會是一個好的開始，市民亦非常期盼通過這個法案能夠真正體現陽光政府的施政理念，讓公眾和立法會有效監督政府的財政運作，未來希望當局通過這個法案加強預算透明度和監督及公開預算執行的情況，完善公共項目的預算規劃，保證工程項目符合社會發展和廣大市民的需要，令公共資源得以善用。

此外，因為今次通過的法案只是《預算綱要法》，因此，缺乏明確的問責制度，令市民有點失望，希望未來當局可以訂定完善的預算法，建立健全、全面規範的預算制度。

多謝。

主席：林香生副主席。

林香生：多謝主席。

以下是本人的表決聲明：

今次這個法律得到通過，起碼標誌著我們回歸以後第一次對財政預算做了一次系統的修改。這次修改得到特區政府有關部門和立法會充分合作，我們的條文從 30 幾條擴展到現在的 75 條，基本上涵蓋了預算需要的要素。然而，裏面來講需要在實踐裏面不停去豐富，在法案裏面我們都是預設了一個五年檢討的機制。

從我自己本人來看，立法會要加強監督政府的財政開支、預算、收支等等的工作，更希望將來來講，隨著我們的實踐，能夠將來在施政報告的時候，能夠每一個部門都能夠附在施政報告裏面，他的用錢、他的開支情況是如何。

我講話完了。

主席：請梁司長。

經濟財政司司長梁維特：首先想借這個機會是感謝主席、副主席、以及小組主席、以及各位立法會議員在整個我們這次《預算綱要法》整個討論過程之中是給予我們很多好好的意見，我們的團隊亦都在大家的意見上吸收了好多，亦都學習了好多。亦都希望借這個機會感謝立法會的顧問團，他們給了很多好好的專業的意見，讓我們將一些最早的一些文本的不足是加以完善。我們亦理解到社會以及各位立法會議員對於特區政府如何在這個《預算綱要法》通過之後，如何做好落實的工作，我們和我們的團隊是會認真將這個工作做好。

借這個機會感謝本屆立法會的各位議員對於我們經財司工作的指導、監督以及支持，在這裏再一次多謝。

唔該。

主席：以立法會名義多謝梁司長以及各位官員出席今日的會議，第一項議程已經完成了。

多謝。

請大家稍等。

（政府代表退場及進場中）

主席：各位議員：

現在進入第二項議程。第二項議程是細則性討論及表決《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》法案。根據委員會的要求，也為了清晰了解法案的可操作性，故邀請了政府官員出席今日的會議，但是政府官員不會回答你們的問題，因為提案人不是政府，由我們的提案人回答議員的問題。

第二點因為這個法案在社會上有比較多爭論，我先和大家

講，我們的會議只是到今晚 8 點鐘就會停止，明天我們再繼續，如果 8 點鐘做不完，只留下兩條，我們都留返明天繼續，因為今晚我們有些同事有其它的活動，我不希望今晚拖遲這個會議，我們明天還有充裕的時間讓大家進行探討。

下面請第三常設委員會主席鄭志強議員作有關的介紹。

鄭志強：多謝主席。各位同事、各位官員：

下午好。

第三常設委員會在 2015 年 11 月 12 日收到大會主席的函件，獲指派負責細則性審議《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》法案。委員會經過一年零八個月與提案人深入討論分析之後，提案人在 2017 年 7 月 12 日簽署了法案的修改文本，並於 7 月 14 日提交給立法會的主席，主席在 7 月 18 日將提案人修改文本副本派發了給全體的議員。委員會隨後於 7 月 28 日及 31 日先後召開了兩次會議討論及簽署意見書，大會主席亦已經在 8 月 2 日將意見書的副本派發了給各位議員，請予省覽。

在這裏我想向全體會議說明的有以下六點：

一、法案是我們立法會九位議員，包括宋碧琪、唐曉晴、歐安利、吳國昌、高天賜、何潤生、鄭安庭、陳明金及關翠杏聯合提案。法案是在 2015 年 6 月 16 日向大會主席提交了，大會主席在 2015 年 7 月 10 日發函將法案送交行政長官，徵求行政長官的同意。行政長官 2015 年 10 月 16 日，即是三個月之後函覆大會主席，對本法案表示同意。大會主席在 2015 年 11 月 6 日將本法案派發給全體議員，本法案在 2015 年 11 月 12 日的全體會議上獲得一般性通過。需要指出的是當時是 28 票贊成、0 票反對，1 票棄權，三位議員缺席投票。

第二點向大家說明的是委員會的工作情況，2015 年 12 月 15 日委員會召開了第一次內部工作會議，十分慎重地討論及安排了首階段的工作。

首先第一項是展開為期兩個月的公開諮詢；

二、以委員會的名義主動去函各大房地產中介人團體諮詢意見；

三、去函中華總商會諮詢意見；

四、去函終審法院索取相關訴訟的統計資料作分析；

六、去函統計暨普查局索取相關的統計資料；

七、去函財政局索取相關的稅務統計資料；

八、要求公證處派代表向委員會介紹當前公證認筆跡的情況；

九、邀請法務局代表列席委員會每一次討論本法案的會議，以便政府及時了解到委員會審議本法案情況及向委員會提供必要的資料及信息；

十、立法會顧問團在立法會諮詢期結束之後將收集到的意見分類整理了一份資料供委員會全體成員參考。

這十項工作是第三常設委員會的工作，第一階段的安排，充分體現了委員會一直以來認真履行細則性審議法案的職責的嚴謹態度。而這次收集到的意見以及資料對委員會及提案人日後細則性討論及分析本法案幫助甚大。

第三點要向大家說明的是本法案的特點。法案剛才都講了，是九位立法會的議員聯合提案，並非行政當局的提案。第二個特點是本法案被社會廣泛稱為“租務法”，這個名稱帶來了社會的期盼，希望法案能夠解決一系列涉及租務所產生的矛盾和問題，這個是完全可以理解，但我必須不厭其煩、負責任地說明，本法案獲行政長官同意只是《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》中四個方面的事宜。

必須再三強調的是這四方面的事項是帶有兩個原則，一個是經行政長官書面同意，第二個是經立法會一般性、無反對情況下通過。經行政長官書面同意，意味著法案只能《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》制度中這四個方面所提的提案的事宜，超越這個範圍必須重新獲行政長官書面同意。經立法會大會一般性通過的法案，根據我們立法會會議規則第 113 條所指出的一般性討論的內容，意味著法案的立法精神和原則以及其在政治、社會和經濟角度的適時性獲得通過。

第四點向大家說明的是本法案涉及的事項。剛才都講了一共四個事項，本法案旨在《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》的四個事項，包括：

一、建立自願性質的仲裁機制；

二、建立租金調整機制；

三、強化租約訂立的方式；

四、增加對承租人的保障。

下面容許我扼要將委員會就細則性審議這四方面的修改情況及條文修改前後的變化向大會作說明，希望有助大家細則性的討論。

一、建立自願性質的仲裁機制。提案人認為仲裁制度在本澳的發展已經日趨成熟，對解決部分民、商事的爭議具有一定作用。為此，本法案建議引入專門解決不動產租賃爭議的新的非強調性的仲裁中心，讓居民在解決租賃爭議的方式上有多一個選擇，簡化解決爭議的程序，提高解決爭議的效率。通過委員會和政府代表細則性討論分析之後，最終，提案人決定不動產租賃爭議的仲裁中心可以是一個新的專門的仲裁中心，亦都可以在本澳現有的自願仲裁中心下運作，意思即是行政長官有權視情況需要決定是否設立一個新的專門為解決不動產租賃爭議的仲裁中心。

第二方面的內容是建立租金調整機制。提案人指出澳門在高樓價的帶動之下，租金節節上升，為確保租金調整的合理性，促進業主和租戶的租賃關係穩定發展，盡量減少租賃矛盾糾紛，加強保障低收入人士的居住權益，建議建立租金調整的法定機制。必須向大家指出的是提案人最初這個建議是設立一個恆常性的租金調整規管的機制。通過委員會及政府代表充分的討論分析之後，提案人最終決定將這個恆常機制的建議修改為一個例外及臨時性質的機制，亦即是講萬一澳門出現樓市或租務市場異常情況下，行政當局可以使用這一個干預的法律工具，快速做出反應，配合其它政策措施，穩定澳門的樓市，穩定經濟，穩定民生，穩定社會。必須再次強調指出，租金調整機制已經從原來的恆常機制修改為一個例外及臨時性質的機制。

第三點要說明的是強化租約的訂定方式。提案人認為強化租賃合同的訂定方式有助促進房地產市場的健康發展，有效防止不法分子進行租賃、住宿民舍，有利大廈管理，保障居民的居住安全。故此，提案人建議對不動產租賃合同的簽名進行公證認定，這樣可以讓公證員介入，一定程度上可避免訂立不動

產租賃合同的不規範的情況，更有利保障租賃雙方當事人的應有權益，委員會聽取了立法會顧問團對提案這個建議，仔細分析之後，在 2016 年 5 月 12 日邀請了政府公證處代表向委員會介紹了現有有三個公證處和 57 名私人公證員的運作情況。我們得出這一個結論，澳門公共及私人公證員網絡能夠回應這個新的訴求，並同樣能為物業管理及公共治安帶來好處。

第四方面的問題是增加對承租人的保障。現行《民法典》規定不動產租賃關係的存續期不足兩年情況下，出租人無權在期滿單方終止合同，這個是澳門一直實行的規定。提案人最初的建議兩類不動產，包括商用不動產及從事自由職業不動產改為出租人無權在合同存續期不足三年情況下單方終止合同，而居住用途的不動產的出租人仍維持原來的規定，無權在合同存續期不足兩年的情況下單方終止合同。經過聽取立法會顧問團的技術分析之後，委員會和提案人就這個兩年改三年的修改展開了深入的討論和分析，最後提案人取消了商用不動產、從事自由職業不動產和住宅用途不動產的區別對待，建議法案統一將出租人不得單方終止合同的期限由兩年改為三年。必須向大家清晰說明的是這項修改建議並未對現行《民法典》其它相關規定作任何的改變，僅將兩年改為三年，以達到提案人加強租賃關係的穩定性，加大對承租人保障的立法原意。

第五點向大家說明的是委員會在細則性審議這個法案的整個過程中，一直遵守一個原則就是立法會顧問團一再提醒委員會，這個法案是修改，而且只是修改《民法典》不動產租賃法律制度下的範圍，不應該超越原來獲得行政長官書面同意的修改內容，而此修改內容亦獲立法會大會上零票反對情況下一般性表決通過，委員會一直堅守這個原則，整個修改內容始終保持在大會一般性通過的立法精神和原則之內。

最後一點向大家說明的是委員會和提案人完成細則性審議本法案之後，立法會顧問團隨即進行起草意見書的工作。在 2017 年 7 月 18 日，我們收到大會主席派發的法案修改文本之後，安排了在 2017 年 7 月 28 日召集大會討論意見書，會上委員會的成員提出不少意見。基於此，委員會在 7 月 31 日再度召開會議討論意見書，在這次會議上面，委員會 11 位成員中的 5 位成員聯名在意見書上對法案的修改提出六點意見，並要求將這六點意見放在意見書結論之前作表述。大家可以詳細看一下第三常設委員會第 5/V/2017 號意見書的第 58 頁到 67 頁。

主席，各位同事：

第三委員會經過細則性討論分析本法案之後，認為法案的修改文本已經具備在全體大會上作細則性審議及表決的必要要件，提請大會審議。

多謝。

主席：多謝鄭志強議員。

有個問題，一會兒提案人是誰負責回應議員的問題，你們九位，是哪一位回應？是宋碧琪議員一個人回應嗎？

宋碧琪：主席：

是我先回應，跟著其他議員補充。

主席：九個議員回應？是一個人回應？兩個人回應？還是九個人一齊回應？你們統一了沒有？

宋碧琪：是由我代表回應。

主席：一會兒我先請您回應，其他議員提案人有意見的就作補充，好嗎？請不要九個人一齊回應，會有問題。即是歸納，由您一個人先回應，是嗎？

宋碧琪：是，是的。

主席：如果有甚麼問題，其他議員再補充，好嗎？

各位議員：

現在進入《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》法案的第 1 條，這個法案，是逐條表決，我無合併，全部是逐條表決。

現在對第 1 條，請各位作細則性的討論，請各位議員提出意見。

陳美儀議員。

陳美儀：多謝主席。

今日都好特別，是九個同事來回應，而不是政府來回

應，所以我都想問下提案人。因為當日拿來立法會大會的時候，立法原意是要解決三個問題，第一就是要解決租霸，第二就是話租金貴，第三就是話要解決非法旅館，在這三個原則之下，所以議員就是通過了，一致認為這三個問題是要解決。但是現在看返法案是未能夠解決這些問題，我們就逐點逐點去講，都想問下你們意見。第一就是租霸的問題，現在……

主席：第一條。

陳美儀：為甚麼呢？其實你第一條就是要修改民法……是標的，OK，我不講了。

主席：即是無意見，是嗎？

黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

提案人宋議員，關於這個法案，現在是第 1 條的標的，其實都是與這個法案的名稱是一致的，就是《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》。如果這個法案只是有第 1 條和第 2 條以及第 6 條和第 7 條，這個就是完全符合現在所講的標的及標題。問題現在有關的法案都有第 3 條、第 4 條、第 5 條，這些大家白紙黑字看到就不是修改《民法典》，我這裏想提案人這方面向大家解釋多少少。

主席：陳澤武議員。

陳澤武：多謝主席。

主席：

我想問一問而已，即是我不知道第 1 條怎樣表決？為甚麼呢？我裏面的內容好多不贊成，但有部分是贊成，我是否第 1 條，怎樣投票呢？還是棄權？還是反對呢？因為我不能夠部分反對的，第一條……

主席：您只能是……就標的來講，您認為符合的，您就贊成。現在只能是一條一條表決，再下來可以逐項逐款，因為這個法案爭議大，只能拆散，讓大家發表多些意見。

陳美儀議員。

陳美儀：其實那個內容都與下面的有些關係，標的，但是現在討論的就只是標的這一點，下面的內容又不可以先講，即是一會兒第 2 條，這條就……

主席：如果您都不同意，標的您都可以反對。

陳美儀：是的，但是其他的同事都要知道內容是講甚麼，大家才可以……

主席：這個由您自己判斷，因為全部，只得 6 條、7 條，您都看完了。

陳美儀：是的，但其他同事都要知道為甚麼不同意，他們才能夠可以準確去投票……

主席：可以講，您對標的可以講，剛才黃顯輝議員都講了他不同的觀點。

陳美儀：是嗎？

主席：是的。

陳美儀：是，因為標的……好的，我都想表達下。

主席：剛才黃顯輝議員都講得好清楚，他話標的與內容是不對稱。

陳美儀：無錯，即是這個標的都是不正確。但是我想表達的，就是剛才逐點逐點關於幾個法案，是第 2 條的問題，修改……

主席：您去到第 2 條再討論。

陳美儀：修改第 2 條時才表達？

主席：是的。

陳美儀：好，唔該。

主席：請宋碧琪議員回應。

宋碧琪：多謝主席。

多謝黃顯輝議員對這個問題的關注。在這裏我先表達一下，根據這個議事規則是由九位提案議員的首位簽署的人是代表提案人進行這一個回應，所以我是代表提案人回答黃顯輝議員的這個問題。

因為大家都知道整個法案當時在討論這個立法原意的時候，就說得好清楚，這個是要修改關於我們租賃制度裏面的事宜。大家都知道現時有關租賃制度的整個規範都在《民法典》裏面，所以要透過修改這個《民法典》裏面的這個租賃的制度才可以達到我們所想要的這個立法原意。當然在現在的第三、第 4、第 5，其實都是與我們的租賃制度有關係，所以從這一個結構來講，是不存在任何或者無關的情況在這裏，所以從租賃的整個制度去看這個標的問題，所以這一個標的才會是這樣的一個表述。

唔該主席。

主席：無議員發表意見。

現在對法案的第 1 條付表決。

(表決進行中)

主席：通過。

現在進入法案的第 2 條中第 1015 條細則性討論，請各位議員發表意見。

梁安琪議員。

梁安琪：多謝主席。

各位同事：

現在講第 2 條，這個法案建議在今後的租約都要送到去公證署申請驗筆跡，坊間就認為這一種做法可能會……

主席：未到。

梁安琪：第 2 條嘛？

主席：第 1015 條。

梁安琪：哦，一千零？OK。

主席：第 2 條的第 1 款，差不多是，好嗎？

陳美儀議員。第 1015 條。

陳美儀：第 1015 條都是強制執行，就是話那個合同要強制拿去認定簽名，即是話要拿去公證，是嗎？但是我都想去表達下這個問題，即是為甚麼要表達呢？因為如果全部都是拿去公證的話，現在的公證員足不足夠呢？又不能講得……即是又要下一條才講得？

主席：不是，現在第 1015 條都有認定簽名。

劉永誠議員。

劉永誠：多謝主席。

各位同事：

這個《民法典》第 1015 條 A 項的修改，我有一些意見。

第一東西我想現時的法案行文文本，將《民法典》1015 條 A 項那裏，關於廢止協議的文書是需經公證認定，是分為兩種，屬都市不動產租賃合同廢止協議需經對照認定之簽名，而其餘租賃合同的廢止協議則需經當場認定簽名。

第二點就是我想提提，事實上，現時澳門不動產租賃合同的標的物價值是普遍會比其餘的租賃，即動產的租賃合同的價值是較高的。但在法案的行文之中，立法者竟然以這個嚴謹性較低的公證對照認定用於標的物價值較高的不動產的租賃合同，卻以嚴謹性較高的公證當場認定是用于標的物價值較低的其餘租賃，這個動產的租賃合同，這些似乎與一般常理是相違背，所以在這方面我覺得應該是我本人來講對於這個行文方面，我是持反對意見。

主席：陳澤武議員。熄了？現在是否歐安利議員回應？

Leonel Alberto Alves： Sr. Presidente,

Colegas,

Amigos do Governo :

Boa tarde, e obrigado pela questão colocada. Questão não, pela crítica que colocou.

Eu pedi autorização à primeira subscriitora, à Song Pek Kei, para intervir, porque sou um bocado responsável pela evolução legislativa que ocorreu em Macau acerca do reconhecimento de assinatura. Eu fui um dos proponentes duma alteração no ano 2000, isto é, uns poucos meses depois do “wui kuai”, do regresso de Macau à Pátria, eu fui um dos autores duma proposta no sentido de alterar o Código do Notariado. E essa lei viria a ser aprovada e tem o número 4/2000. O que é que se pretendeu com esta alteração legislativa no ano 2000? Era simplificar os procedimentos. Porque antes dessa alteração, o Código do Notariado, no artigo 159.º, salvo erro, dizia que o regime supletivo era o reconhecimento presencial. O que é um reconhecimento presencial? É a pessoa interessada que subscreve um documento, e tem de se deslocar pessoalmente a um Cartório Notarial e reconhecer a letra e assinatura ou só a assinatura do documento que subscreveu. E no ano 2000 foi alterada esta lei, invertemos a ordem. Quando a lei nada disser, o regime supletivo a aplicar é o de reconhecimento por semelhança. Isto foi muito bem acolhido na sociedade, até porque hoje, no regime que o Sr. Deputado também aprovou, que é o Regime de compra e venda de bens futuros, também se prevê a figura do simples reconhecimento por semelhança para actos de compra e venda com incidência em imóveis. Portanto, há uma lógica do sistema. Essa lógica do sistema começou no ano 2000, e no ano 2013, o legislador, ou seja, a Assembleia, reiterou essa opção política... reiterou essa opção política. Portanto, para facilitar futuramente a invocação no tribunal dum acordo que revogou o contrato de arrendamento, então, nós optamos por esta linha de pensamento, que é adoptar o método mais simplificado, que é o de reconhecimento por semelhança... por semelhança.

E aparentemente o Sr. Deputado tem toda a razão. Porque é que para o arrendamento se exige uma forma mais simples e para o móvel se exige uma forma mais solene? Para um arrendamento basta entregar um documento a um empregado que vai ao Cartório e reconhece por semelhança, e para um móvel tem que ir pessoalmente...pessoalmente?

O Sr. Presidente da Comissão já explicou, e salvo erro o Sr. Deputado faz parte desta Comissão, já explicou o porquê. E se disser mal, faça favor de me corrigir.

A autorização que nós obtivemos do Sr. Chefe do Executivo foi para alterar o “Regime do arrendamento de imóvel”, nós não pedimos autorização para alterar também o “Regime de aluguer de móveis”, esta é a razão fundamental porque nós não pudemos - porque nós até tivemos a ideia e falámos em Comissão, falámos várias vezes com o Senhor Presidente em alterar também para o reconhecimento por semelhança a revogação nos contratos de aluguer de móveis - mas houve um consenso da sua Comissão, connosco, tendo em conta o âmbito da autorização do Sr. Chefe do Executivo, que incidiu apenas sobre imóveis e não sobre móveis. E nada mais pudemos fazer.

Eu também sou contra esta redacção. Quer dizer, não sou... não é a melhor que existe, parece coxo. Mas temos limites constitucionais a obedecer... temos limites constitucionais a obedecer, não podemos sair disso. Daí que, tendo em conta este limite constitucional por um lado, e por outro, Sr. Deputado, hoje em dia há móveis que também custam muito dinheiro. Os computadores, por exemplo, o banco quando aluga um computador ou um sistema informático... são muitos milhões! Portanto esta lógica de que o móvel é mais barato e o imóvel é que é mais caro, esta lógica nem sempre funciona. Mas, o fundamental, o fundamental que eu queria explicar... a razão por que há esta disparidade, deve-se única e exclusivamente ao âmbito da autorização que nós obtivemos do Sr. Chefe do Executivo.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

(歐安利：主席，各位同事，各位官員：

下午好！多謝提出有關問題。不是問題，而是批評。

我請首個提案人宋碧琪允許我發言，因為我參與負責了一些關於澳門簽名認證的立法演變過程。於 2000 年的修改，我是其中一名提案人，即回歸後幾個月，我是修改公證法典的提案人之一。法律獲通過後成為第 4/2000 號法律。於 2000 年的立法修改目的是甚麼？是為了簡化程序。因為在此修改前，公證法典第一百五十九條，如果我沒有記錯的話，講的是候補制度

是當場認定。甚麼是當場認定？是利害關係人簽署一份文件後，必須親自拿去公證署認筆跡加簽名或只需在文件上簽名便可。在 2000 年修改了該法律，我們顛倒了次序。但法律並無規定，將適用的候補制度是對照認定制度。這制度受到社會的廣泛接納，甚至因為時至今日在議員通過的制度裡，即將來物買賣的制度裡，也規定了不動產買賣行為的簡單對照認定制度。因此，有一個系統的邏輯。這個系統邏輯於 2000 年開始，但在 2013 年，立法者即立法會取消了這政治取向……。因此，為了日後方便法院援引一份廢止了的租賃合同協議，於是我們選擇了這一取向，就是採用對照認定這個最簡化的方法。

表面上議員很有道理。為什麼不動產租賃要求較簡單的方法，而動產則要求一個較嚴格的方法呢？對於不動產租賃，只要交給工人一份文件拿到公證署對照認定便可，而對於動產，則需要本人親自去……？

委員會主席已解釋了，如果我沒有記錯的話，議員是這個委員會的其中一名成員，他已經解釋了原因。如果我講錯了的話，請糾正我。

我們得到行政長官的許可修改「不動產租賃制度」，我們沒有要求許可也修改「動產租賃制度」，這是基本理由，因為我們不可以——因為我們甚至曾有意見並在委員會談及。我們跟主席講了多遍也修改以對照認定的方式廢止動產的租賃合同——但是即使我們在委員會取得共識，但是基於從行政長官取得的許可範圍是限於不動產，不包括動產。所以，我們沒法有更進一步的作為。

我本人也不贊同這一行文。這並不是最好的，似乎像癱腿的。但是我們有憲法性的限制要遵循……，我們不能超越這個範圍。因此，一方面，基於憲法性的限制，另一方面，時至今日，動產的價格也是很昂貴的。例如：電腦，銀行租用一部電腦或一個資訊系統……，是需要上百萬元的！所以，動產較便宜，而不動產較昂貴的邏輯是不是總是行得通呢！我想說唯一差別的理由就是在於我們從行政長官取得的許可範圍。

非常多謝主席。)

主席：陳澤武議員。

陳澤武：多謝主席。

我看返意見書，其實我以為是……開始以為是第 1032 條才關於不動產的租賃合同，但是上面都是協議廢止，其實有些都是關於不動產，它意見書上寫，我想我表決之前希望提案人解釋下怎樣能夠這兩條是……這裏它有寫，當然，杜絕或者減低這個租霸的現象，它話這兩條如果能修改的話，就會有這樣效果，當然是。

第 121 條它話較為重要的修改是對不動產租賃合同的簽名進行公證之後，即剛剛下面那條，如果合同訂的方式有所改繕，可以用公證員以公共當局的身份介入監管，以避免訂立不動產的租賃中有不規範的情況，例如外地僱員、這個非法入境者和非法僱員可租住的一些單位，我覺得這個是比較牽強，因為現在無業主會肯租給這些人，就算你無這個法例都好，就算不去公證員……先不講公證員夠還是不夠，現在哪一個業主會租給這些人，我就不覺得會，就算他真是想做非法的事，他都要找個人，將來就找一個人，有身份證的，本地居民，他都是分租而已，現在租霸很多問題是分租出來而已，他向你租是合法的，他不在這裏住，他租給人，他可能自己又走了去。不是表示你有這一個機制，他去到簽之後，他就不可以跑路。我覺得杜絕不到，你就算簽了，又怎樣？都一樣有租霸，他不一定在那裏住，他都可以分租給人，如果真是有非法入境者，我租了之後就租給你，一樣的，我覺得分別不大，唯一你就知道這個人租了這個單位，亦都我覺得好多業主無可能。譬如外勞來計，外勞幾個加起來都租不到樓，如果無公司幫你租，我覺得在澳門，誰肯租給你啊？怕你污衊邇邊，外勞更容易處理，因為他到期就走了，如果不是，逾期居留，你打個電話，我想移民局來拉人都得，這個你話非法入境者以及這個非法僱員的話，我想不到現在有個業主會正正式式，是正式租給他，始終都是經一個經手人，然後就分租。如果這樣的情況，你就算有這樣的機制的話，我就覺得杜絕不到這件事，所以我想看下提案人為甚麼認為改這件事的話會達到這個杜絕，不要講杜絕，是可以減少租霸的情況？

唔該。

主席：陳美儀議員。

陳美儀：多謝主席。

我都想提案人去講清楚，因為這一個只是話需要他們一起去簽名去認證，但是問題就是你有沒有考慮過解決不到租霸的問題呢？另外，就是話增加了市民的複雜性，是甚麼呢？現在

譬如有些房屋已經是好多人的人名或者是公司人名，是否所有人都要去到現場，你加了一個複雜性在那裏，但是無實際去解決租霸的問題，因為返回原先我們要決定，在通過這個法案的時候最主要的一個問題就租霸與非法旅館的問題，但是現在你只是增加了這些，但又無實際去解決租霸以及非法旅館的問題，如果你就算真是有人去認證、簽了名，他都是會轉嫁去給人，轉租去給人，這個又是解不解決得到非法旅館呢？

另外，就是話現在我們現時的法律，在現在，我們之前是3/2010號法律時，我們那個法律通過了，亦都是可以解決非法旅館，只不過那些大家租戶以及業主他不去政府登記，不是代表政府不可以執行到這個法律，所以就不可以誤導我們大家，話去了簽名你就可以解決。

另外，就是話在租霸上面你又怎樣去解決？我都想聽下，你改了這個之後，增加了一個手續，但是到底有甚麼效果？想達到甚麼效果？我想你解釋一下。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

在這裏都想問下這個第1015條的強制執行那裏，是否即是話如果簽了，依照這個程序簽了之後，將來如果話那個走了去，我就可以強制執行，收回間樓，因為已經簽了張合約，是否這樣呢？我想了解一下。

同時都聲明一下，當日一般性表決的時候，其實我是受這個可以解決租霸這個問題，所以我就投贊成票，所以我都聽聽提案人在每一條裏面詳細解釋一下，即是否達到市民對我的期望？因為當日他們話，喂！好多租霸問題，如果可以的，就支持一下，現在聽來，就逐條看來，我都要聽聽提案人怎樣解釋這個問題？

唔該。

主席：黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

我想跟進返劉永誠議員就第1015條，就有關的現在那個法案行文的一些關注。因為我看返原文，原來的文本，法案原

文本，作為附件，修改第1015條A項，大家可以翻開來看，我讀返原文出來，就是“合同經當事人協議而廢止，但載有該協議之文書需經當場認證的簽名或為調解書”，這裏是包含了兩種情況，既包含動產的租賃，亦都包含不動產的租賃。而不是……正如我們委員會主席提及到，得到行政長官所同意，原來的法案文本只是針對不動產的租賃，因為有關現在原行文的文本，我的理解，作為附件的第1015條裏面的A項是包含了兩種合同的情況，動產租賃及不動產的租賃，兩種情況都要經當場認證，但是現在的修改文本就改了，對於不動產的租賃合同就廢止的協議就需要正如剛才劉永誠議員提及到，有一個層次較低的對照認定，而對於動產租賃合同就需要……這個好刻意的，提案人或者立法者需要維持現有制度，是當場認定簽名，所以我純粹用一個立法者的邏輯、常理、技術角度去講出我這方面的憂慮而已，我不需要提案人再作進一步解釋。

但我要講返原文提案人就第1015條已經好清楚，是維持返現有制度，無論動產的租賃還是不動產的租賃，如果出租人和承租人想去廢止有關的租賃合同，有關簽名原來文本都要當場認定，這個純粹立法者立法技術角度去作出這方面的一個憂慮而已。

主席：提案人回應。

Leonel Alberto Alves： Sr. Presidente :

Não quero perder muito tempo por causa dos 30 minutos que me limitam. Se o Sr. Deputado Vong Hin Fai apresentar uma proposta no sentido de que quer nos arrendamentos quer nos alugueres o acordo revogatório é sujeito ao reconhecimento por semelhança, conta desde já com o meu apoio! Até porque nós chegámos a propor isso por escrito. Numa das versões de trabalho, nós propusemos essa solução, da uniformização... portanto, do reconhecimento por semelhança quer para uma coisa quer para outra, quer para os imóveis quer para os móveis, nós propusemos, só que há os limites constitucionais que foram invocados pela sua Comissão. E na Comissão eu não ouvi voz discordante destes limites constitucionais. Eu tive de recolher o texto de trabalho... que gastei alguns minutos para o fazer. E gastei outros tantos, e gastámos outros tantos minutos para fazer um outro texto, que vem hoje ao Plenário. É só isto.

(**歐安利**：主席：

我不想浪費時間因為我只有三十分鐘。如果黃顯輝議員提出一個動議，使得不動產租賃及動產租賃的廢止性協議是按對照認定作出的話，我會立即表示支持！即使以書面提出這動議。在其中一份工作文本裡，我們建議過這個解決方案，統一……，因此，從對照認定一物或另一物，不動產或動產，我們的建議，如委員會所援引的只受憲法性限制。在委員會我沒有聽到反對這項憲法性限制的聲音。我要收集……工作文本，我用幾分鐘來做這文本，我再用幾分鐘做今天提交到全體會議的另一個文本。就這些。)

主席：唐曉晴議員。

您只是回應？您是提案人。

唐曉晴：是，只是回應。

主席：你們提案人無時間限制，好嗎？

唐曉晴：回應是這樣的。大家現在這一條講緊的是簡化那個制度，如果大家不同意這個，即是不同意簡化，即是想它再難一些，是嗎？所以我……如果大家認為全部簡化都不違法，我們的提案人我想都不會反議、不會反對。

主席：請搞清楚，現在是細則性表決的程序，現在變成細則性討論你們委員會的工作，這樣有點不對，我要停一停會，你們做好新替代文本后，我才主持會議。

唐曉晴：不是，如果在細則性表決時提一個這樣的意見出來，如果全部都覺得……我們可以問下法律顧問意見，如果這個無限制，我們可以替代這個文本，大家都只是想簡化，有甚麼問題呢？

主席：請顧問看看有沒有甚麼意見可以發表？

Assessor da Assembleia Legislativa, Paulo Adriano C. Garcia Taipa：Boa noite, Sr. Presidente e Srs. Deputados.

É evidente que o Plenário é soberano para poder proceder às alterações que entender que devem ser formuladas, portanto, pode haver uma proposta de emenda, a apresentação de uma proposta de

emenda. E se ela for aprovada, procede-se à alteração da redacção do projecto.

(**立法會顧問戴保祿**：晚上好！主席及各位議員：

當然全體會議對大家認為有需要的修改有至高無上的權力，所以，可以提出一個修改動議。如果動議獲通過，則進行法案行文的修改。)

主席：請大家先停一停，先不要急，現在陳澤武議員發表意見。

陳澤武：多謝主席。

我想問問那個邏輯，第一條要簡化，即這個是協議廢止，現在簽新的那些，是這樣，新的合同將來就話要嚴謹一些，即是那個邏輯就是它都完了，就讓它快些完。第二條嚴謹一些，就是希望它杜絕租霸的情況，邏輯在哪裏？是否……

主席：請你們回應人別急。

陳澤武：你上面那條現在當是簡化，解除這個協議而廢止，簡化了，我算了，低層次一些用這個對照認定，這個動產和不動產都是。OK，調轉過來，先講返不動產，你下一條的第 1030 條就是要以公證這個證明，即要去這個有公證員，即是我不知邏輯在哪裏？

主席：李靜儀議員。

李靜儀：多謝主席。

因為我都是審議有關法案的委員會成員，都想表達下自己在審議過程我的理解，希望提案人如果我有講錯的話都可以指正。就著這個第 1015 條，原來現在《民法典》裏面它是對於這一些協議，它裏面沒有講動產、不動產，甚麼都沒有講，它就是講這些協議，它是需要當場認證之簽名。而在審議過程裏面，提案人在後期，因為在討論過程之中，現在最新的文本就是話將不動產，都市不動產租賃合同只是需要……不是要當場認證，就只需要對照認定之簽名就可以有強制執行之訴。當時我的理解就是話對於因為好多租霸現象、糾紛現象需要上法院，於是乎透過這樣的方式是希望可以給到一些業主比較容易的一個程序、簡化的一個程序，他可以比較快去執行，而不需

要很艱辛的，即是可能簡化了一些中間宣告之訴的程序，我的理解是這樣。

亦都好坦白講，在委員會裏面關於第 1015 條這個討論，其實上無甚麼爭拗的，即是大家溝通上面都是好快共識到這個條款出來，大家都會認為在簡化程序上希望可以，我不知是否真是能夠達到這個效果？都希望提案人如果我有講錯可以指正，我只是想呈現返，在討論過程裏面我們對於這些簡化程序上面的理解。當然就是話，你話只是簡化不動產，最後不簡化動產，最後是否寧願兩個都不要簡化，按照它原來那麼複雜呢？我想似乎過程裏面，我們又似乎不是這樣討論，所以我就想講返少少。

唔該。

主席：區錦新議員。

區錦新：是，多謝主席。

我不是提案人，對於租霸問題，我就想發表一些意見。

我不是提案人，但當時投票我都是贊成的，但其實老實講，你話要解決租霸問題，好明顯這個法律其實是解決不到，因為我當時記得在做這個法律的時候，為甚麼我支持？因為作為我們九位同事提出的，我覺得值得支持，因為在法律亦都不是只有解決租霸問題，雖然解決租霸問題，本身這裏是解決不了，解決不到的原因好簡單。當時我的理解只是引入了自願仲裁機制，是希望透過多個途徑去作為仲裁解決。但是大家知，無論調解好，仲裁也好，都是必須雙方同意才可以進入調解或者仲裁的程序，如果是租霸，肯定不同意仲裁，怎會用到呢？是用不到。所以現在你們話要解決租霸問題，根本不是我們這個法律可以做得到的事，而是需要在司法上的改革，令到法律程序加快，真是去入稟法院的時候能夠不是拖幾年就可以解決到問題，才是解決租霸問題。所以在這裏，如果你批評，就是話因為它解決不到租霸問題就批評這個法案的話，我覺得就不是好公道，因為事實上它本來就不具備真是去解決租霸的問題那個方法。

主席：請提案人你們不用擦掣。你們越擦越亂，我會請你們回應，你們哪位回應？請舉一舉手即可，這樣就簡單。好嗎？

宋碧琪議員。

宋碧琪：多謝主席。

多謝這麼多位議員對這一條的關心，其實這一條在現有的法律，即是我們《民法典》的第 1015 條是講緊一個強制執行的機制，即是怎樣呢？譬如現在你租了一樣東西給人，你要趕他走，怎趕呢？就要按這一條。這一條在原先的……不要忘記，在現在的民法典的第 1015 條，在 A 款，大家可以看回 A 款，是可以直接構成一個執行名義，這個是不用再行一個宣告之訴，即是你就不用去確定這一份合同是真還是假再去判斷這些事，你只要是可以直接拿著合同的依據以及欠交的一些證據，直接可以去法院申請這一個執行之訴，這個就是強制執行這一條規定。

當然，在現有的《民法典》的規定，是需要具有一個當場認證的簽名，即是現在舊的規定，我們現在改就是要將這個門檻降低，即是因為每次要所有的租賃，無論動產、不動產，每次要雙方的當事人去到公證員面前簽名確實是有難度，正如我們不少的中介朋友或者我們不少的朋友所擔心，即是話你每次……即好似陳美儀議員剛才所講的，每次要兩個當事人去到公證員面前，但是有時有些人又太忙，又好似現在有些又要輪更，未必可以本人當場去到的，我就做不到這個認證。所以為了要簡化、便利這一個程序，所以就將這個門檻降低。所以在我們第一文稿，即是我們提案入來時，是包含動產、不動產一齊去改，因為這個規定是合起來的，在原先的法律制度都是合起來的，改了，就是話只要具有一個筆跡的認定就可以去做這一個執行之訴，這個就將由需要當場去認定變成不需要本人親自去，只要將他的身份證加上這一個簽名就交到去公證員前面，是做一個簡單的筆跡簽名認定就可以，這樣的情況下就可以直接去行這個執行之訴。換言之，就是往後你做過這個筆跡認證，又有一個證據顯示這個人是長期不走，賴著不交租，你又想即刻趕他走就可以好便捷行這一條法律制度，這一條法律制度是可以將我們那個程序是減低，所以就不可以令到有些承租人是惡意，為甚麼現在會有租霸？就是某些承租人利用訴訟太長時間，我們行完宣告之訴，判了出來，那個承租人不同意還可以上訴，上訴完才確定一個正式的判決，確定完這個正式的判決之後才再用這個判決，再行一個執行之訴，所以在這一個條文如果做了這一個門檻的降低之後，就是大大減省了這一個司法程序，令到有些承租人不可以再利用這一個訴訟太長去霸著間屋不走，我們這個原意就是這樣，所以這個是降低門檻的。

我都認同黃顯輝議員所講的，其實因為這裏是變成了兩個制度，動產和不動產，動產就是要一個當場認定，不動產就門檻低了，在我們原先原意是想著一起改，但是因為法律技術告訴我們這個修改是不動產的內容，不應該涉及動產，所以我們才改了現在的文本，變成這樣。如果大家認同覺得可以一起改的，無問題的，都是我們作為提案人都好樂意去見到，即是令到這個法案的文本這個條文就變得完美一些，就不會話癩了一隻腳那樣，即是我們當時與歐安利議員，我們傾這個條文時候，我們都覺得真是癩了一隻腳，但是無辦法，因為我們修改的，當時一般性審議的內容，就是要以一個不動產為內容，所以後來在取舍之下作了這個取舍。

但是如果大家覺得無問題，要統一化，無論動產、不動產都是一樣，我想我們都願意去提這個修訂文本，或者黃顯輝議員你都可以提這個修訂文本，都無問題，是嗎？大家都是想將這件事做好，將這一個條文寫得好一些，讓我們的法律工作者亦都更加好去執行這一個法律，我的回應是這麼多。

唔該主席。

主席：修訂文本都是行政長官批覆的那個法案的框架內，請要記住，不是任何事我們現在都可以修改的。

歐安利議員。

Leonel Alberto Alves： Sr. Presidente, complementando as palavras da Sra. Deputada Song Pek Kei, e em consonância com o que o Sr. Presidente acabou de dizer, com o qual concordo inteiramente, precisamos do consentimento expresso do Chefe do Executivo. Até porque, se a memória não me falhar, o Sr. Presidente e a assessoria podem complementar... se a memória não me falhar, os representantes do Governo chegaram a manifestar ideias sobre este aspecto particular, que é o de não alterar a forma relativamente a móveis, mantendo a forma de reconhecimento presencial. Porquê? Por causa de aeronaves, embarcações e equipamentos de custos extremamente elevados. Quando falamos em móveis, os móveis abrangem aviões, abrangem barcos cujos montantes de certeza são bem superiores a uma fracção autónoma T1 ou T2, daí que há bocado disse que, se quiser, apresente a proposta. Mas temos que ouvir o Executivo. Quando nós retirámos o texto de trabalho que propunha a igualação das formas, houve reacção negativa nesse sentido, para além daquilo que se disse há bocado... em restrições

constitucionais.

Muito obrigado.

E aproveitando... Srs. Deputados : nós andamos há pelo menos 20 anos à procura de soluções rápidas e viáveis para resolver o problema dos arrendatários que não pagam as rendas mas que continuam a ocupá-los, a ocupar os imóveis. Há anos que andamos à procura de soluções. E a solução existe! E a solução existe, é com a consagração da figura de título executivo.

Srs. Deputados, Sr. Presidente : porque é que há tantos trapaceiros e tantas complicações nos tribunais? Por uma razão simples. É que estes contratos não foram objecto de reconhecimento de assinatura. Se esses contratos tivessem sido objecto de reconhecimento de assinatura, por semelhança, que é a que se exige na alínea b) e c) – já vou explicar o que é b e c - basta o reconhecimento por semelhança. Se esses contratos tivessem sido objecto de reconhecimento por semelhança, o senhorio poderia imediatamente ir ao tribunal pedir a execução, pedir o mandado de despejo. Pedir a execução forçada, porque tem o título executivo. Antigamente, nós não tínhamos o título executivo, na década de 60, 70, 80, 90, não havia títulos executivos, e levava-se dois, três, quatro ou cinco anos para obter uma sentença do tribunal. Quando voltei, na década de 80, até se podia fazer recursos para Lisboa para obter uma sentença condenatória numa acção de despejo, levava-se quatro a cinco anos. Mas alterámos isso já na década 90, e aqui o Código Civil consagra a figura do título executivo, que prescinde desta fase do tribunal ter de proferir uma sentença condenatória. Quem tiver um contrato de arrendamento assinado com reconhecimento de assinatura poderá imediatamente pedir a execução, pedir ao inquilino para abandonar e restituir o imóvel. E o Código de Processo Civil diz que uma vez entregue este pedido de execução forçada, 20 dias ele tem para responder. 20 dias! Pode obviamente contestar, arranjar argumentos, e isto já pertence ao foro... já é matéria de litígio. Mas pode imediatamente iniciar o procedimento executivo e ele tem 20 dias para restituir o local. 20 dias! E porque é que em Macau existe esta tragédia, este drama? Porque as pessoas não assinam os contratos como deviam assinar, com reconhecimento de assinatura e com o pagamento dos impostos. As pessoas não queriam pagar impostos ou alguém ensinou a não pagar, porque há muitos que não sabem disto, há muita gente que não sabe, e foram erradamente

induzidos a não cumprirem a lei para não pagar o imposto, a não reconhecer as assinaturas, e depois sofrem com os tais trapaceiros.

Tenho dito, Sr. Presidente.

(**歐安利**：主席，我補充宋碧琪議員的發言及因應主席剛才所講的話，我完全贊同主席的話，我們需要行政長官的明確同意，才可以做。因為如果我記錯的話，主席及顧問團都可以補充的，政府代表在這方面曾經表達過意見，即不可以改變動產的形式，要維持當場認定的簽名形式。為什麼呢？基於飛行器、船隻及極為貴重的儀器設備。我們講的動產包括飛機、船隻，其價格肯定遠遠高於普通的一房或兩房的獨立單位。因此，剛才講了，如果想提出建議，必需先聽取行政當局的意見。當時我們在工作文本裡提出了相同形式的做法，但反映是負面的，正如剛才所講亦有憲制上的限制。

非常多謝。

各位議員：

藉著此機會……，我們在至少二十年裡一直在尋求快捷可行的方案解決租霸問題。我們尋找解決方案已多年。方案是有的，但需要由政府制定制度。

各位議員，主席：為什麼法院裡有這麼多的租霸及那麼複雜的案件？理由很簡單，就是因為這些合約沒有經簽名認定。如果這些合約的簽名有認證，如 b) 項及 c) 項要求的對照簽名認定 - 我剛要解釋 b) 項及 c) 項的內容是甚麼 - 即只需對照認定簽名便可，如果這些合同經對照認定簽名的話，業主可即時到法院要求執行，要求勒遷命令狀，要求強制執行，因為有執行憑證。以前，我們沒有執行憑證，六十年代、七十年代、八十年代、九十年代都未有執行憑證，就要用二至五年的時間才可獲取法院的判決。當我八十年代回澳時，甚至可以到里斯本上訴，取得勒遷之訴的給付判決，是需要四、五年時間才可以做到。但是這情況在九十年代已改變，《民法典》規定了執行憑證，就省卻了法院的有罪判決的階段。如果某人持有的租賃合同上他的簽名已做了認定的話，他可即時要求租客交回單位給他。《民事訴訟法典》講一旦強制執行的申請提出後，二十天內便要回覆。當然他可以答辯、找出論據，當然這已屬於訴訟的問題。但是他可以即時就開展執行程序，這裡有二十天以取回單位。二十天！為什麼澳門有這種不幸的情況出現呢？因為就是沒有正式簽約，沒有認定簽名及交稅。有人想

要交稅或有人教他們避稅，因為很多人不懂，有時他們被錯誤引導為了避稅而不遵守法律，不做簽名認定，之後就要承擔出現租霸的後果。

我講到這裡，主席。)

主席：黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

我始終都是基於一個立法技術將我剛才的憂慮，特別是動產租賃和不動產租賃這方面的不同對待是提出我的一個看法。但是我們要細心看下我們現行《民法典》第 1015 條這個所謂“強制執行”，在三種情況之下，經公證認證簽名的租賃合同……大前提，正如剛才歐安利同事提及到，大前提一定要租賃合同是要認證簽名，即使對照簽名，這個非常之認同。但不是因為只是驗了那個租賃合同的當事人簽名，經公證認證之後，如果那個租客不交租，馬上就可以拿著這份租賃合同就可以作為執行名義，入稟法院去執行這個，去拿回這個物業。

因為大家看返第 1015 條的 A 到 C 項，要加上 A 項的前提，或者 B 項的前提，或者 C 項的前提，但是前提當然租賃合同一定要認證簽名，但是要加看 A 項，要加上 A 項，A 項就是話承租人和出租人，即是現在我們討論緊的這個條文，是有一個廢除租約的協議，而那個協議就是我們現在所講的要當場認證筆跡好，還是對照認證筆跡，即是話有兩次認證筆跡，第一次就是租約要認證筆跡，第二次就是那個廢除租約這個協議，現在我們討論緊到底要現場認證筆跡還是對照認證筆跡，這裏我絕對覺得是要……我個人對於這個條文的理解，而對於 D 項所講的，這裏就是引述了 1022 條的 A 項或者 D 項，這裏講關於動產的租賃，動產的租賃的合同條款期滿或者其它租賃，動產租賃方面涉及到承租人死亡，或者承租人是公司法人消滅，這種情況之下出租人馬上可以拿著一份合同去執行，當然前提一定要認證簽名。

好了，關於不動產租賃，我們看下 C 項現有的條文，如果出租人就不動產租賃依法作出之單方終止，甚麼叫單方終止啊？是租賃合同期滿，當然要完成了我們現有制度滿了兩年租賃期限，到期限屆滿，而該合同需附同法院就單方終止作出之訴訟以外的通知之證明方構成執行名義，這裏還要加多一個條件，如果不動產租賃合同到期屆滿，出租人要作一個“Notificações avulsas”，訴訟以外的通知，記住是要承租人

簽了名，在法院的司法文員作出訴訟以外通知。好了，拿著這個這樣的文件，出租人再聯同經認證簽名的租賃合同馬上就可以作出執行名義去收回房子。但我再重申多次，我對於現行《民法典》第 1015 條，之所以租賃合同能夠構成執行名義，無多一些其它的條件，就是剛才我所講的 A 項、B 項和 C 項，現有條文，就是我的理解，而不是話我們有個另外的想法，只要將合約、租賃合約認證筆跡，如果這個是租霸，他不交租我馬上就可以拿著張租約去做執行名義，我看現在現有的條文，不是這個制度，不是這個制度的現有條文。

主席：陳澤武議員。

陳澤武：多謝主席。

好多謝兩位法律專家的解釋，我自己分析，我都不知哪個對，我自己去分析，不過我就真的不是法律專家，所以我都想問一問剛才這個第 1015 條，這個開頭就是寫強制執行，剛才宋碧琪議員講，我真是……第一，我真是，我想大家都有些議員不是很清楚，我就真的不是很清楚那個分別，對照認定以及當場認定那個複雜性以及分別，有人解釋了，當場認定的可能是層次高一些，即是有公證認定簽名，對照認定就這樣看身份證後面就可以，這個我不知，我先當是的。剛才宋碧琪議員講，我不是很明白一樣東西，既然強制執行，即是有這個執行之訴，經過了法律程序，其實無改到那個程序，到了已經強制執行的情況之下，就話如果對照認定是方便一些，當場認證就要雙方的人簽名，我不是好明白，如果你拿回人家的樓，人家又走了，又怎找到人簽名，這樣我真是不明白，即是這個我不明白，這個我不是很明白。

主席：請先不要急，一會兒還可以問。請讓人先問完。

陳澤武：還有人問，不好意思。

主席：請先不用解釋，一陣間一次過解釋，學政府那樣，你今日做緊，不能馬上解釋。好嗎？

陳澤武：即執行的時候怎會有兩個人簽名呢？所以我都不是很明。

主席：因為陳美儀議員又……陳澤武議員講完了，是嗎？陳美儀議員。

陳美儀：好，多謝主席。

我的問題都是這樣，現在好多謝黃顯輝議員好詳細的解釋，如果我不是得到黃顯輝議員的解釋，只是聽歐安利議員的解釋，真是會誤導了，是否真是這麼容易執行呢？是否 20 日就可以收回？而我收到好多的投訴案例是不可以這樣執行，都是需要打官司，需要行一定的程序，以我的理解，我都希望真是可以學你講這麼簡單可以去執行到，是非常之好，大家都期望這樣東西是可以做得到，當時是這樣期望，但是我都希望一陣間你再解釋下，而我收到好多的案例，不是這樣的，而那些，現在我告訴你那些人是去交稅，不是你剛才講他們想避稅所以就執行不到，不是，是有真的在政府交稅，但是一樣都需要行一個這樣的程序。

另外，我就想再講給你聽，剛才你講就是話拿身份證就去做得，因為如果有一些人士不是在澳門住，或者在香港，或者其它地方住，當然現在香港的做法，即是只需要那個地產中介給他簽了名之後，拿個證件影印本就可以在香港那裏做一個登記，即是香港政府是會做一個登記，程序就是這樣做法。但是現在這個你拿身份證以及簽名，我想問下是否同樣都是拿一個證件的影印本就得了？還是需要拿正本？因為如果你要拿人家的身份證正本，這個是困難一些，變成地產中介都是好難去處理這個問題，因為如果他在香港、內地，這個就會形成一個這樣的問題，我想你搞清楚，如果他要正本，其實都有一定的難度去做到。

第二就是話我們現在政府的公證也好，去律師樓做也好，如果去政府公證，我根據那些地產中介所講，現時現在去政府公證都需要等一個多鐘頭，日後如果所有的租約都去那裏做，我想問下時間又會是多久呢？因為現在所有的地產中介都是一個中小企來的，可能都是得一個人兩個人，如果這樣的做法，我想一日只是做得兩單生意，你有沒有考慮過現在中介人的一些問題，能不能夠將個程序可以更加縮短、簡化呢？

另外，最主要我想問你的就是，是否你剛才你所講，做完這些程序，做完去認了筆跡，做完所有事，是否真的是 20 日？現在我們的法院是否真是可以這樣做？我想明確少而已。

唔該。

主席：崔世昌議員。

崔世昌：多謝主席。

我只是想向提案人，想他解釋清楚給我聽只是一個問題，就是在今日這兩條有關的法律裏面看到有一個叫對照認定，一個是當場認定，在下一條有一個公證認定，我想釐清這三個，究竟公證認定與上面那兩個，是否其中一個？還是有甚麼分別呢？我只是想理解這樣東西。

主席：梁安琪議員。

梁安琪：我想問一問提案人，因為剛才好多……聽到我都有些亂，雖然我是那個小組委員會，但是我想問一個問題，就是那個身份證，我可能或者不是好清楚，身份證是可以不用跟人，我知道去郵局取件就可以給個身份證其他人，身份證可以給人家幫我去那裏認證，是否有些危險呢？因為我不知我們澳門的法律制度，我都想提案人解釋，又沒有授權書，只是拿了個身份證，這樣是否可行呢？一定要連著授權書，好多的事做了，就這樣拿身份證是否可行？我不是很清楚，我都想去看清楚，現在不是你負責答，人家歐安利會答。

主席：請提案人回應。

宋碧琪：首先好多謝……

主席：現在知道做官員好辛苦，平時您質疑他們的時候好簡單。

宋碧琪：所以作為議員提案是不容易，我好理解當時黃顯輝議員做這一個議事規則的時候的提案。當然，現在我先解釋一下，即是先回答崔世昌議員的問題。當場認定就是要簽約的雙方當事人拿著自己的證件，雙方當事人是要去到公證員的面前，公證處做當場的簽名，這個才是當場的一個認證。我們講的一個對照的認定，就是你可以委托一個人拿著你的證件，不需要你親自去，不需要簽約的當事人親自去，就可以委托，亦都不需要好似梁安琪議員講的這麼複雜，不需要授權書，又不需要任何事，只需要你的身份證、筆跡卡，強哥提我，筆跡卡都可以，你那個合同是可以事先簽了，拿著你事先簽好的合同去到公證處做一個簡單的一個筆跡的認定，這個就是叫對照認定之簽名，就是這個。

接著講的一個公證認定，公證認定就是我剛剛講的兩種的綜合，即是統稱，即是我們在公證法典裏面，即你用一個筆跡

卡去都得，你或者當場去都無問題，兩個都可以，就你決定，你可以用一個最低的，拿筆跡卡或者身份證去做這一個認證，就是我們所講的情況，我的解釋是這一個情況。

主席：你們兩位哪位先解釋？是否歐議員先？唐議員請您解釋，好嗎？因為他剛才舉了手。

唐曉晴：我們其實就是大家合作，就不用爭誰先。我們大家希望解釋讓同事大家聽得清楚，那個問題又可以疑慮解釋到。

剛才就黃議員講這個是有意思的，好有意思，為甚麼呢？就是這一個方案是簡化了一些情況，但是不是所有都簡化，事情要一件件做，有五件、五個程序，現在我們就是簡化第五類裏面那個第四，只是簡化到這個，簡化了之後，有些同事就問簡化了會不會“大鑊”啊？本來嚴謹那個有好多東西都 Check 到，現在你不嚴謹，我現在去當場認定就不會讓人家“偷雞”，偷了我張身份證去或者那個人作假，這個我認為這個疑慮是不用怕，因為這一件事正如黃顯輝議員講，它是有多個條件加在一起才做這樣東西，而這一個這麼繁複的認定要你當場走過去這件事情，我們認為不用它都可以保障到，為甚麼呢？因為你仍然要打官司，你那個身份始終都要確認，假如你要……是，因為你要執行之訴，都要確認那個人，所以這個完全是為了幫大家簡化手續而做的，如果大家想爭拗其它東西，可以等第二條再爭拗，這個是完全簡化手續，為甚麼大家要爭拗呢？我們等一會就到了，那條要爭拗的……

主席：歐議員，歐安利議員。

Leonel Alberto Alves： Sr. Presidente,

Colegas：

A Deputada Song Pek Kei já explicou o “pat chek ka” e essas coisas todas, portanto, não vou repetir.

Quería responder ao Colega Chan Chak Mo. A alínea a) deste 1015 reporta-se a duas situações: a primeira é a assinatura do contrato. Suponhamos que o contrato foi assinado em 2015, ok, esse contrato foi assinado com ou sem reconhecimento de assinatura? Primeira questão. Se em 2015 foi assinado o contrato com reconhecimento por semelhança, por semelhança, ok, não se exige

aqui o reconhecimento presencial - já explico depois o porquê -, se for reconhecido por semelhança já terá um título executivo, mas tem que se juntar mais qualquer coisa, que é para o caso da alínea a) e depois temos para o caso da alínea b) e temos o caso da alínea c).

Agora vamos ao caso da alínea a). Temos que juntar mais qualquer coisa, que é : em 2015, assinei um contrato com reconhecimento de assinatura, e em 2017, hoje, ou melhor ainda, em Janeiro de 2017, está-me a ouvir Sr. Deputado? Em Janeiro de 2017, o senhorio e o inquilino fizeram o acordo, a dizer que em Outubro de 2017 ele vai-se embora. Há um acordo revogatório, ok? E este acordo, se nós não alterarmos a lei, este acordo para poder ser título executivo tem que ser objecto de um reconhecimento presencial. Ora, está aqui a contradição. Para o contrato basta o reconhecimento por semelhança, para o acordo, aqui, a lei tal como está, exige o reconhecimento presencial. Eu vou explicar o porquê. Agora ele prometeu e assinou o documento a dizer que se vai embora em Outubro, reconheceu a assinatura presencial, tanto faz. Em Dezembro não vai embora, não cumpre a palavra, não cumpre aquilo que ficou acordado, então, o senhorio pega no contrato que assinou em 2015, com reconhecimento da assinatura, pega no acordo que assinou em Janeiro de 2017, com o reconhecimento presencial, e vai ao tribunal pedir a execução, pedir para que o inquilino saia. Está a... percebeu? Esta é a hipótese da alínea a). E porque é que há esta disparidade dos dois tipos de reconhecimento? É muito simples. Quando este Código Civil entrou em vigor uns meses antes da transferência da soberania, ficou esta redacção no Código Civil - o acordo revogatório precisa de reconhecimento presencial de assinatura. Mas nós, como eu disse, em Abril de 2000 alterámos a lei, a dizer que quando a lei nada disser basta o reconhecimento por semelhança. Nós alterámos isso em 2000, mas não tivemos oportunidade para actualizar esta alínea a). Não tivemos oportunidade para actualizar esta alínea a), daí que nas diversas reuniões com a vossa Comissão, a 3.ª Comissão, e com a anuência do Sr. Presidente da Comissão, dissemos : sim senhor, vamos tentar actualizar. E essa proposta hoje é colocada à vossa frente. É actualizar a alínea a), em conformidade com aquilo que a Assembleia aprovou no ano 2000.

Hipótese da alínea b) é de caducidade, isto é, o contrato terminou... se tiver um contrato já assinado com reconhecimento da assinatura, o problema da minha querida Deputada Melinda Chan é

que muitos desses contratos, dos seus amigos intermediários, provavelmente não têm o reconhecimento da assinatura, porque basta assinar no estabelecimento deste agente intermediário. Este mediador esqueceu-se de ir ao notário para reconhecer a assinatura, provavelmente. Eu não garanto. Provavelmente existe esta situação. Agora, se ele tiver um contrato com reconhecimento de assinatura, terminado o prazo do contrato, vai com o título executivo para o tribunal.

Agora a terceira hipótese, e faço aqui uma proposta à Sr.ª Deputada Melinda Chan, se quiser, podemos nós os dois subscrever uma proposta... apresentar ao Sr. Presidente, agora, para resolver o problema dos trapaceiros de uma forma directa e clara.

O Sr. Deputado Vong Hin Fai levantou muito bem a questão da alínea c) deste artigo. Que há duas interpretações possíveis. Mas como estamos a legislar, não estamos aqui a advogar, ok, vamos clarificar as opções legislativas. Se quiser amanhã resolver o problema dos trapaceiros, basta acrescentar duas palavras na alínea c) - que é também título executivo havendo o contrato com reconhecimento da assinatura, isto é a premissa maior, havendo o contrato do reconhecimento da assinatura. Agora, no caso de denúncia ou se acrescentassem algumas palavras - “ou resolução do arrendamento” -, resolução significa rescisão, ok, “no caso de denúncia ou resolução do arrendamento pelo senhorio nos termos da lei”. Portanto, se ele não paga, obviamente, nos termos da lei, tem... pode pôr o indivíduo na rua, contanto que haja a tal notificação judicial avulsa. Se quiser resolver e ficar na história, Sr.ª Deputada Melinda Chan, subscrevemos nós dois esta proposta, agora, alterando a alínea c) - no caso de denúncia ou resolução do arrendamento, havendo contrato com o reconhecimento da assinatura, já serve de título executivo. E aí pode poupar 3, 4, ou 5 anos de processamento nos tribunais.

Por ora é tudo. Muito obrigado.

(歐安利：主席，各位同事：

宋碧琪議員剛才已解釋了“筆跡卡”如何運作，我就不重複了。

我想回覆陳澤武議員的問題。第一千零一十五條 a) 項提及

兩種情況：第一是合同的簽署，比如說，合同是在 2005 年簽訂的，合同的簽訂有或沒有簽名認定呢？這是第一個問題。如果在 2005 年簽訂的合同有經對照簽名認定的話，這裡沒有要求經當場認定 - 稍後會解釋為什麼 - 如果這份合同已有經對照認定簽名的話，合同本身已有一個執行憑證，但還需要加多些內容，即 a) 項的情況，之後我們講 b) 項和 c) 項的情況。

我們現在先講 a) 項的情況。我們要附加的內容是：在 2015 年我簽訂了一份有經對照簽名認定的合同，而在 2017 年，今天，或者最好還在 2017 年 1 月，議員有否聽我講啊？在 2017 年 1 月，業主與租客簽訂了一份協議，說 2017 年 10 月他會離開。有一個廢止性協議，ok？如果我們不修改法律，這個協議為了可以作為執行憑證必須要做當場認定的簽名。現在矛盾就出在這裡。針對合同本身，只需要對照簽名認證，而這裡所說的協議則需要當場認可簽名。讓我解釋一下為什麼？租客承諾並簽了一份文件訂明 10 月會離開，並做了當場認證簽名，不管怎樣。但到了 12 月他卻不離開，不守諾言，不遵守協議。這時，業主拿著有簽名認定的 2015 年合同及 2017 年 1 月經當場簽名認定的協議去法院要求執行，要求租客離開，明白我的解釋嗎？a) 項是這種情況。但為什麼有這兩種不同的認證呢？很簡單。在回歸前幾個月《民法典》開始生效，就將這行文加進法典內，規定廢止性協議需要當場簽名認定。但是我已講過在 2000 年 4 月修改了法律：當法律沒有任何規定時，只要有對照認證簽名便可。2000 年的時候我們曾有此修改，但是當時沒有機會調整 a) 項的行文，所以，在多次與第三委員會開會時在委員會主席的同意之下，我們嘗試作出調整。今天這個建議就放在我們面前，就是因應立法會於 2000 年所通過的內容調整 a) 項的情況。

B) 項是關於失效的情況，即合同已完結……，如果合同已簽定且有已認定簽名，陳美儀議員提出的問題是，有許多這類合同，許多中介人可能沒有看到簽名認證，因為他們只在地產中介人的店舖內簽名，而忘記了去公證員那裡認證簽名，或許是這樣的情況，我不擔保是這樣。或許有這樣的情況。現在如果有簽名認證的一份合同，合同期滿，便可拿去法院作為執行憑證。

第三個方案，我在這裡向陳美儀議員提出一個建議，如果大家希望的話，我們兩人可以提出一個動議，提交予主席，直接明確解決租霸問題。

黃顯輝議員就 c) 項的問題提得很好。這裡有兩種解釋的可

能性。由於我們現在正在立法，而不是當律師，我們要理清立法取向。如果想明天就解決租霸的問題，只需要在 c) 項加兩個字 - 也是構成執行名義，如果合同有簽名認定，這是個最大的前提，必需要有經認定簽名的合同。如果是單方終止的情況或加上幾個字——“或者在解除合同的情況，”（葡語 *resolução* 和 *rescisão* 都是解除的意思），“在單方終止或者業主依法解除合同的情況”。如果租客不交租，當然依法……，可以趕他出去，只要有透過司法途徑作出的訴訟以外的通知。所以，如果想解決問題讓人留下印象，陳美儀議員我們兩人可以一起提出一個動議，修改 c) 項 - 如果是單方終止或者業主依法解除合同的情況，且合同有認證簽名，已可作為執行憑證。這裡即可以省卻在法院程序上三年、四年、五年的時間。

我暫時講這些。多謝。)

主席：現在您再建議應該又要報行政長官，因為你們那份文件是報送了給行政長官的。

Leonel Alberto Alves： Sim, se houver, obviamente íamos falar com o Sr. Chefe do Executivo.

(**歐安利：**是的，如果有，我們當然要去跟行政長官講。)

主席：在程序上我答應不到。

Leonel Alberto Alves： Temos aqui sete Deputados nomeados, poderá facilitar o diálogo com o Sr. Chefe do Executivo.

(**歐安利：**我們這裡現有七位委任議員，可以很方便與行政長官溝通。)

主席：陳美儀議員。

陳美儀：我又想問下提案人，既然如果只在條法案上加兩個字就可以解決租霸，為甚麼你交來立法會的時候，你們不做完它呢？要我們現在提出，你才話加兩隻字，這個我真是好費解。

主席：陳澤武議員。

Leonel Alberto Alves： Sr. Presidente, eu posso?

(**歐安利**：主席，我可以講嗎？)

主席：等一等，有程序。

陳澤武：歐安利議員當然不懂中文，但是這裏中文它都是這樣寫的，我有個《民法典》在手上，在 C 項，由出租人就不動產租賃依法作出單方終止，是否與剛才歐安利議員講的一樣？因為剛才翻譯不知有沒少誤差？其實這個中文是好清楚，C 項第一句，“由出租人就不動產租賃依法作出單方終止”，是否已經解決了問題？

Leonel Alberto Alves：Sr. Presidente, posso responder?

(**歐安利**：主席，我可以回答嗎？)

主席：歐安利議員。

Leonel Alberto Alves：Na minha interpretação como há bocado disse, há várias interpretações, na minha interpretação, o que está na alínea c) já resolve o problema.

A denúncia aqui significa também a rescisão do contrato, porque ele violou. Na minha interpretação, inclui. Mas admito, na sequência das palavras, da intervenção do Sr. Deputado Vong Hin Fai, admito que há quem entenda que deve ser mais clarificada esta definição de denúncia que, como sabem, em Direito pode ter vários significados. Como o Sr. Presidente disse, e bem, temos de ter autorização do Sr. Chefe do Executivo, mas a meu ver, se tiver o contrato com reconhecimento da assinatura, já é um grande avanço, já pode no caso de falta de pagamento de rendas, pedir a restituição do imóvel por violação do contrato. E se se entender que isso não é suficiente, então, futuramente, vocês, Deputados, eu já não serei, poderão propor à Assembleia Legislativa para clarificar este ponto. Darei eu, como cidadão, todo o apoio indispensável.

(**歐安利**：我剛才的解釋……，當然可有多種解釋，我的解釋是 c) 項已可解決問題了。

這裡的單方終止意思是解除合同，因為違反了合同。我的解釋是包括了這個情況。不過，剛才亦有黃顯輝議員的發言，我承認，有人認為單方終止的定義要更明確，要知道，法律有許多意思。正如主席所講，我們要徵得行政長官的同

意，但是我認為如果合同已有簽名認定，已經是一個大進步了，即在欠租的情況下，已可要求租客因違反合同而退還單位。如果認為這樣還不夠的話，將來各位議員，我已不會是議員了，都可以建議立法會再明確這點。我自己作為市民是會完全支持及配合的。)

主席：無議員再發表意見。現在對法案的第 2 條中第 1015 條付表決。

(表決進行中)

主席：通過。

各位議員：

已經就快八點，剛才已經與大家講了，我們到八點就會停止會議，因為明天還有五個鐘頭，明天要做完為止，明天是按這個原則，做到十二點、三點，做完為止，讓大家慢慢去講。

現在宣佈散會。

(休會)

(八月十日會議)

主席：各位議員：

現在我們開會，今日的議程是繼續昨日的第二項議程，是細則性討論及表決《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》法案。

今日是繼續討論第 2 條中的第 1032 條的細則性討論，請各位議員發表意見。

劉永誠議員。

劉永誠：多謝主席。

各位同事：

就這個第 1032 條的修訂方面，我個人意見認為現時這個文本上要求所有的租賃合約是需要公證，在這個表面上這樣東西

對澳門的租賃市場的規範化和專業化是有一個正面的作用，應該是值得支持。但是有時候我們亦都不能不……即是話在實際操作上面去看看。看到現時我們澳門在統計數字來講，在 2016 年單純在租賃住宅的租約已經有四萬八千多份，以上的數字還未包括寫字樓、商場、商舖、工廠和車位的租約。以我所知道，當然早前法務局曾經亦都公佈過他們都有一定數量的公證員在澳門執業，但是以我所知來講，現在澳門比較活躍的公證員根據我們的估計只有二、三十位，其中懂得用中文的只有幾位。我們亦都知道政府有計劃培訓多六十名公證員，但是始終來講，整個培訓的時間還未落實，而且遠水不能救近火，若然這個條文最終得到通過，對於執行這個公證的手續方面是更加困難。

另外就是話，以我們所知，以公證員來講，一般服務時間都是一至五，但是很多時現時那些地產中介人帶客去看樓，去看這個租賃單位的時間多數都是工餘的時間，講緊的可能是禮拜六、禮拜日或者夜晚那段時間，這段時間來講，基本上我相信公證員是不會提供這個服務，在這方面，若然是需要，若然租客看上了單位之後，希望能夠即時去簽這個租約，相對來講，這個公證手續是有所阻延，若然按照這個條文來講，變成合法性方面是受到質疑，所以我在這個情況之下，我覺得既然是這樣，是不是我們應該考慮下，若然真是有機會這個條文是通過，而即是話相關部門要配合時間，政府是不是有個急切性的部署，從而令到公證員的服務得到這個適當的支援呢？

另外，就是因為如果這個租賃合約會是強制性執行的話，很多時可能令到原來已經繁忙的公證員的辦公室，不論公營和私營，只會就是他們的工作量只會百上加斤，因為為甚麼呢？就是很可能影響到有些相關的工作要在公證署辦理，這個亦都需要作出考慮。

另外一件事更加重要，大家要考慮，就是話如果大家若然在澳門生活得久的話，尤其是經歷過 80 年代、90 年代的人士，基本上知道在物業那個交易上，因為我們澳門 80 年代、70 年代很多時建的高層大廈那些停車位在物業登記方面是相當不完善，可以這樣講，在那段時間的高層大廈的停車位基本上是無一個物業登記的物權。通常只是抓住大業主以一個買賣合約作交易，再連同一個停車位的平面圖，用顏色筆畫一畫它，打個圈，這個車位就是你的。在這情況作交易，而過往這麼多年都是大家使用者、購入者都相安無事，都按照這個這樣的合約作為一個憑證，作為業權的憑證。若然來講，他日如果需要作一個公證手續，究竟他有沒有適當的法人身份與一個租客簽訂

這個租約呢？同時亦都衍生一個問題就是，他日若然這個租約已經到期時間，而剛好這個修訂的法律又通過了，需要進行這個公證手續的時間，究竟這個合約是不是可以繼續進行呢？

同時另外一件事，若然不能夠的話，亦都可能對這個租用人製造一個機會，他可以說，你是不是業主？會可能導致他們故意不交租，亦都衍生到租霸賴死不走的情況都有出現，所以我不是話將這個問題是……即是話將它誇大，問題就是話始終這些問題要面對，若然他日如果你公證手續導致這些停車位不能做簽訂這個租約的話，是直接損害我們業權人、擁有者的權益，在這個方面，即是若然我們政府相關部門對於這種情況是沒有一個相對的法律條文去照顧好的話，我覺得這條條文的修訂是不應該進行，所以我對這方面是持反對的意見。

多謝。

主席：陳美儀議員。

陳美儀：多謝主席。

各位同事，各位官員：

接著劉永誠議員提的那個提問，就是現在除了剛剛他講那種情況的車位之外，在一個大廈管理，有個管理機構就是他們的業主成立了一個好似立案法團，他們有些做法就是大家同意在停車場那裏，因為實在太不夠車位，泊一些電單車，而那些收租的租金都是給回大廈用，全部業主都是同意的，在這個情況之下，如果你的租約是要拿去作公證，它這些將來做不做得得到呢？因為現在澳門的車位是非常緊張的，這些都是大家想問。其實我們做議員都是代表民意，在議會表達大家的意見，接下來這幾題都是大家爭議性比較大的，所以我今日所講的全部都是業界、市民想對提案人提出的一些疑問。

儘管昨日在強制執行那裏，儘管這條法例是不可以完全去解決租霸，但是因為這條法例是修改了，減了一些繁複的程序，所以對業主來講是好的，因為方便了。但是實際那條法例是沒甚麼大的作用，做不了事情。我想問這一條，就是講公證方面，如果你現在這樣提，到底是不是強制性去執行呢？如果不做的，又有甚麼罰則呢？因為現在現時的法例，都是可以去公證，只要租客、業主去做，其實現在都有的，為甚麼你要做一個強制性去公證呢？如果做了這個強制性，是不是真是可以解決到大家很擔心的疑問？因為當時立這條法，當時的提案

人是想解決租霸、非法旅館、租金貴的問題。這一條到底可以解決甚麼問題呢？如果不做，即有有甚麼情況會出現，即是如果不訂立這個公證？另外，這個公證，你們所指的公證是不是只是去認一下筆跡呢？還是話整個文件是需要公證呢？公證員是不是看完裏面所有的內容呢？這個我們都想清楚去了解。

還有一樣就是因為大家都正在講，如果拿去公證，到底政府有沒有想過剛剛劉永誠議員提出的，那個時間要多久呢？現在現時一般來講，去公證署做都要個幾鐘頭，如果現在這麼多一齊拿去公證那裏做，大約是要多久呢？有沒有考慮過？我想提案人答完了這些之後，我後續還有其它問題。

唔該。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

各位同事：

其實我的問題類似陳議員那個問題，其實就你在第 1032 條那邊，我們是不是可以彈性點由我們買賣雙方自己去決定呢？你認也可以，不認也可以。即是如果……是否不認又會有甚麼問題？即是對這個法案有甚麼後果呢？如果這個法案過了的話，不認又有甚麼後果呢？即現在話他自己鐘意認就認，那個租賃雙方，不認亦是雙方的決定，他自己承擔後果，又會是甚麼情況呢？我想了解多些。

唔該。

主席：馮志強議員。

馮志強：關於這個《民法典》的不動產租賃制度第 1032 條那個修改，我認為真是無這樣必要，最近我們看到有關業界的人士對於這個條文的修改存在很大的、持有不同的看法。事實上，私文書的訂立，按現在實務來講，很多租約都是交給律師樓去做，不一定有註冊的公證員去做，公證員的產出是甚麼？是怎樣出現呢？在過去律師樓某個律師要交一筆按金給政府，大概是五十萬，他就得到這個公證員的身份。

如果我們今次修訂這個條例一定要公證員去做的，我想問澳門有二十幾萬個住宅單位，不動產的單位登記了，如果澳門

人有 8 成是自住的，自己住的，起碼有 20%是租賃的，租賃的起碼有 4 萬個以上。那些租客甚麼人都有，外勞又有，公司租給勞工住又有，澳門的市民租又有，我想請問如果一定要強制性要公證員簽署這個認可然後才有效的，道理在哪裏呢？即是話我們這個法律的修改是對現有的律師樓那些律師的公證是一種歧視，即是低一級，好明顯的，因為雖然你是註冊了律師牌，但是無權簽這些東西，簽了都作廢，是不是對他們歧視啊？我不知道律師界是怎樣去看這件事？澳門街好多律師，我想無 1000 都有 800 個律師，但只有幾十個有這些公證員的資格，道理在哪裏？過去那些小的租賃，中介人只是做個見證人，做個見證的手續，按裏面租賃大家商議的那個承諾做了一些條文，大家同意簽名就有效，如果更嚴重一些就拿去律師樓做見證，就是這麼簡單，就這樣完成一種租賃的交易。我又不明白為甚麼要修訂第 1032 條《民法典》裏面的租賃制度，就算讓公證員見證了，簽了名，又有甚麼作用？起到甚麼約束力？一樣是無約束力，是不是？難道他簽了那個租客就依時交租？依時退租嗎？無可能的，真是無可能的。是帶了有色眼鏡？是不是？為甚麼業界鋪天蓋地提出意見，對於這個條文是站在對面呢？你找個道理出來，這些是不是擾民？真是擾民的，吃力不討好，有甚麼意思？你讓公證員簽了，費用多了，對現有的律師行有些不公平的對待，是吧？澳門有過千個中介人那些小舖，他們真的只有一兩個夥計，現在生意又不好，如果做一單買賣陪他做這些事，還有那些租客不是這麼得閒，有些雙職家庭，這樣是不是擾民啊？勞民傷財真是有，還要給多份、那筆費用一定比律師樓高的，一定的，還要聽時聽刻，他話 3 點鐘，你就要 3 點到位，2 點半你就要坐在那裏等他，完全無約束力。我又不知道我們幾位提案人為甚麼修改這個條文？真是好大意見，日日都有……日日，我帶了成疊報紙來，日日都是講這些事情。這個修改真是完全無作用，對於業界是一種打擊，對現有的律師亦是一種不公平的對待，對小業主和承租人又是一種不厭其煩……真是煩到死，是不是啊？又要請假，約了四點去簽那些文件，又要向老闆請假，但是你又起不到任何作用，又是無約束力。不過都是做個見證人，收你千幾蚊做個見證有甚麼意思呢？如果守承諾的，租賃大家有誠信的，自己簽都可以。我們過去上一代全部都是“牙齒當金使”，講了就算數。就算他不守信用，無承諾的，你找誰簽都沒用，是不是？誰見證都沒用，他是不守承諾就是不守承諾，他是要賴貓就賴貓。我就先反映這麼多。

多謝。

主席：黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

各位同事，各位官員：

我們從立法技術方面是就現在要修改的《民法典》第 1032 條第 1 款講出我一些看法的。事實上，其實今日提出的有關問題應該在委員會之內提出，問題是 7 月 31 號要簽意見書，根本……當時有關意見書的內容就這個立法方向方面有 5 位委員有不同的意見，而立法技術方面，基本上是無足夠時間講出現在我要講的東西，但是這個是非常值得大家去……我覺得這個值得與大家分享。

就是看返意見書第 183 點，關於有關現在這個修改的全文，我們委員會曾經問過提案人，如果不遵守現在這個法案所要求的公證認定的方式，它會產生甚麼效果呢？看返現在意見書裏面提及到就是話有關合同無效。事實上，是不是真是無效呢？當然民法有個一般原則，如果強行性規定被違反的話，法律無特別訂明其它的制裁，我講民事法律的後果就是無效的。但是有沒可能是法律另有訂定其它的制裁呢？因為這幾天來講，關於租賃方面的一些法律上的條文，我好仔細將它與買賣去作出比較。關於買賣方面，《民法典》第 882 條，他人財產之買賣 (Nulidade da venda)，就是當一個出售人無資格去出售一個物業的話，有關出售是甚麼，是無效。而無效的效果在《民法典》第 282 條寫得好清楚，自此不生任何效力，有關這個交易、有關的買賣，所有的給付要向對方返還。就這個買賣，甚麼意思？價金這個賣方要向買方退回，物業買方要向賣方退回。

好了，我看返租賃，一個好類似的條文，就是 980 條現行《民法典》(Ilegitimidade do locador)，後果是甚麼？如果出租人是無資格、無那個權利去出租的話，這麼嚴重的事情效果是甚麼？不是無效。立法者是好細心去了解到租賃合同的關係而不是等於剛才我講的買賣合同的關係是可以自此無效。看返現行《民法典》第 980 的規定，標題就是出租人無正當性或其權利不完整，第 1 款上兩條之規定，經作出適當配合後，適用於下列任一情況：A 項，出租人無權提供租賃物予他人享益者，即是我現在所講的，無資格出租的情況之下，但是立法者，我們《民法典》好謹慎的，這種情況之下不是無效的，是甚麼？是引用返上兩條，即第 979 條和第 978 條。第 978 條就是指引用返有關的租賃是甚麼？只視為不履行。而不履行按照返我們《民法典》的有關的規定，不履行是視為一種解除租約的依據。看返《民法典》第 1017 條的第 1 款或者第 2 款，我要

兜這麼大的彎要講甚麼？是不是現在租賃合約不做這個認筆跡就好似提案人所講的無效呢？他們沒寫好清楚條文，是留了個空間給大家去解釋。我好憂慮，因為我們作為立法者應該要謹慎一些，比較我們現在《民法典》這麼複雜的條文是為不同的制度訂出不同的制裁條文，而不是留這麼多空間，留給將來由法院讓出租人和承租人的律師去爭論。我想問清楚提案人，到底如果就這裏你們的法案，不遵守有關的規定，不做公證認定，你到底想怎樣？那個效果是怎樣？是無效就好危險了，因為有關租約如果真是不做公證認定是自此無效，出租人收了租金要由頭到尾要退回給承租人，是不是你想這樣？抑或是構成剛剛我所講的，出租人是無資格出租，即使是這麼嚴重，都只是構成這個合同不履行，是給對方作為一個依據去解除有關租賃合同，這個是一個好複雜的技術問題，我盡量用我所知道的要講給大家聽。

我們作為立法者，如果要改《民法典》，要修改《民法典》，我覺得要有多些時間去考慮，去深思熟慮，而不是現在我們一個機械式，不遵守強行性規定就是產生《民法典》的無效的效果。這個我覺得值得大家去深思熟慮。

多謝主席。

主席：請提案人歐安利議員回覆……宋碧琪回應。

宋碧琪：多謝這麼多位議員同事對這個條文那麼深入的意見。

在這裏我首先講一講就是當時我們立法原意是甚麼，因為有不少的議員都話到底為甚麼要立這條法律呢？為甚麼要做這件事呢？其實在我們提案文本當時理由陳述的第二大點第四小點都講得好清楚，強化租賃的合同訂立的方式是改善住宿的亂象。特別是在現時的法律上，租賃合同的訂立方式只是一個私文書，是不受行政當局一個監管，所以市場的自由運作失去一些秩序，住宿是衍生一些亂象，包括為甚麼現在我們在報紙日日可以見到旅遊局查封這麼多非法旅館，甚至在這些非法旅館裏面存在這麼多逾期逗留、非法入境、賣淫、販毒、禁錮等等刑事的罪行，所以我們覺得因應社會亦都有這個呼聲，要求在這個作出一個監管，所以我們才覺得在這個租賃合同訂立方式裏面是讓公權力適當介入作為一個監管手段來防止一個不法分子進行一個租賃住宅民宿，是有利於大廈的管理，保障居民的一個居住安全，這個是我們當時在理由陳述好清楚表明為甚麼要做這件事，當時一般性審議的時候，大家都是通過了這個立

法的原意，這個是我想表達的第一點。

第二點就在現時條文上，我希望大家去看清楚，是這樣寫的，第 1 款，不動產租賃合同應以私文書訂立，且合同中的各簽名均需經公證認定，在前半段好清楚寫明是私文書訂立，與現時仍然都是一個自由簽訂的合同原意是無太大改變。即是強哥所講的雙方當事人可以在現場即時簽一個租賃合同，這個是無問題的。只不過你簽完這個合同之後，是要拿去我們的公證署或者私人公證員面前做一個筆跡鑒定，是不需要當事人親自前往，或者你當事人覺得我有時間，我想親自去都可以，這個是我們現時這一個法律條文的規定。我亦都好理解為甚麼現時不少的社會，特別我們業界好擔憂一個情況，就是到底我們這個制度是否可行呢？我們公證員、我們的配套制度到底足不足夠呢？其實在小組會討論過程裏面，委員會主席亦都好細心，包括我們的審議同事都好細心，覺得這一條涉及到一個操作性比較大的關係，所以在當時小組會審議的時候，我想劉永誠議員和黃顯輝議員都好清楚，是特別邀請到我們的法務局代表同事，特別我們盧公證員，我們的盧生，是親自來到立法會介紹到整個公證的程序、制度、方式是怎樣。

大家如果有些同事沒有參與會議，我亦都希望大家去看一看，在現時立法會的小組會的意見書裏面第 39 版的第 122 點，這裏好清晰寫明了一件事，就是委員會及提案人與政府代表討論後，特別在 2016 年 5 月 12 日的委員會會議上，政府公證署代表是向委員會介紹了現時 3 個公證署及 57 名私人公證員的運作情況後，得出澳門公共及私人公證員網絡是能夠回應這個新的訴求，並同樣能為物業的管理及公共的治安帶來好處。我想這裏好清晰寫明政府是有評估過，亦都有思考過才可以答到委員會成員包括我們議員同事的擔憂。這裏亦都可以清楚看到政府的表達，就是現時的公共和私人的公證員網絡能夠回應這個新的訴求。

當然，我亦都好理解現時有些同事或者我們一些中介人都會擔憂會不會排隊排好久？或者往後的工作會不會仍然好複雜？甚至好似陳美儀議員所講的，會不會排隊排 1 小時或者 3 個鐘出現呢？我想這個是很實質的操作，但是社會有這個擔憂。雖然今日政府有代表在這裏，未能夠回答這個問題，但是我們都是希望政府在這個方面特別去重視、正視業界現時這種擔憂，是不是可以透過適當的時候公開去說明他們的這一種擔憂情況，政府怎樣去做令這個工作可以做得更好？所以我亦都希望政府的代表可以將這個意見帶回給有關的上領導去思考，唔該。

在這裏，當然劉永誠議員剛才亦都講到，在現時的私人公證員方面或者在現時的租賃住宅方面，有 4 萬個，以 2016 年的 4 萬個住宅的一個租賃數量是比較大的，但是如果小組會，當然大家經過兩年間的討論，政府可以有這個回應，我想大家都好清楚其實政府亦都有評估。對於剛才講到有業權和無業權方面的這個問題，實質在整個立法會小組兩年的審議時間裏面，是並無人提及這個問題，只是在立法會簽署意見書，即是我們可以在現時立法會的小組會這個意見書裏面可以去看一看，是幾時出現這個意見？在最後審議階段，已經進入要去簽署意見書的時候，是有 5 位同事在當時表達了有這個意見，這個時間就是在……我們可以看返意見書第 58 版的 212 點，就本法案修改文本有 5 位委員會成員於 2017 年 7 月 31 日向委員會提出如下的意見，這個大家都好清晰日期是 2017 年 7 月 31 號。他提出的 5 點裏面當然有包括現時提及到的這個沒有業權的這個情況，但是這個已經去到最後一個階段，在前面兩年時間裏面大家都無去留意到這件事。當然，我們理解業界有這個擔憂，或者我們有些業權人是有這個擔憂，到底是不是可以做這個認證呢？我想大家可以看返《公證法典》，其實都寫明，寫得好清楚怎樣情況可以做這個認筆跡的程序？當然，如果你話無業權，即是有沒有業權這個主要的焦點、爭議點是在業權方面，到底你有沒有業權？有業權當然有得出租，你無業權又怎樣講？不是原先的法案所規定或者所觸及、想改動的內容，因為這個涉及到一個不動產業權的一個登記制度的問題，這個就不是話我們這個法案可以改動，應該就是在前幾日那個分層所有人的管理制度可以去做，所以這個不涉及到我們這個法案所想去規定的。

到底實質上怎樣去操作呢？這個法律……當然剛剛陳美儀議員所講到，譬如一些大廈的公共部分同樣都是會有這個業權的問題，但是大廈的公共部分如果這個是大廈所有，他是可以行使一個的管理權，這個我想大家可以按照現時的法律制度都是可以處理到。

至於這個做與不做的後果會是怎樣呢？這個法律好清楚寫明這個是強制性的規定，特別我要講一講，在原先的法律我們是刪除了第 2 點，即是第 1032 條的第 2 款的規定，原先是刪除了，後面經過討論之後，是覺得值得保留。所以這裏亦都保留了第 2 款的規定，這一個規定是這樣，即使欠缺一個書面的憑證，只要能夠證明該欠缺是可歸責於一方的當事人，則他方當事人仍可借其它證據方法使不動產的租賃獲得法院的承認，但法律仍有規定者除外。所以這裏亦都是好清晰講明了個機制，當然黃顯輝議員講到一個技術問題，到底這個是無效？還

是仍然可以怎樣去處理的問題。當然在小組會話無時間去審議這個法律技術的問題，我就覺得在立法會小組會的這個法律顧問經過兩年的時間審議，而且他們亦都花費了兩年的時間去對照這個內容，到底有沒有與我們《民法典》的制度或者一般的制度有沒有相互違背的問題，甚至在法律技術上有沒有存在問題？我想我是好信任我們立法會的法律顧問的法律技術是行得通，所以才交到來我們大會做這個細則性的審議。這個就是我的一個回應，如果其它，或者其他的議員可以再補充回應。

唔該。

主席：歐安利議員回應。

歐安利：主席：

各位同事：

今日，我又講下葡文，又講下中文，應該《議事規則》許可的。主席，在講話之前我想主席批准我派一些 form 給各位議員，這些 form 是甚麼呢？不是我做的，是政府做的。財政廳有兩種 form，一種 form 就是租務合約，有葡文、有中文。我想派給各位議員。第二個 form 又是財政廳的，剛剛它就 M/4A，這個 M/4 就是通知納稅。

我想主席許可派給各位……

主席：可以，請交給工作人員。

歐安利：主席閣下，第一點假如我沒答同事的問題請提醒我，我未必 take 曬。無估計錯，第一點就是話我們的 statistics 就有 4 萬 8 千的租約，當它都是 4 萬 8 千租約住宅，明年來講。明年我們會有 100 個公證員，現在開考，假如無估計錯是 40 個，根據現在不知道是 30 幾還是 40 個，加上政府。我昨日計過條數，100 個。那 100 個，4 萬 8 千個租約，就等於每一個公證員一年有 480 個合約，每一個月 40 個合約，每一天 1.03 個合約，這個數字或者有些律師樓的公證員多一些，有些少些。average 平均來講，假如保持這個 4 萬 8 千，我相信未必那個工作量會多到屌架車行不到，未必。所以計一計條數，不是好驚人。我們甚麼時候通過了這個賣《樓花法》，強制性驗筆跡呢？我沒那個統計數字，但我相信每年來講，整個澳門不動產交易不會離開這 4 萬多太遠，或者超過這個數都不一定，我沒這個數字，但是我們個個都應付到，所以我覺得這個理由值得

參考，我們有沒有這個能力應付這麼多人去認筆跡。後來我計那條數，1.3，或者我們經濟好到不得了，4 萬、多過 4 萬、5 萬、6 萬，我相信應付得到，還有不要忘記多一樣東西，不只是公證員驗得筆跡。每個市民都能拿著租務合約直接去財政廳，財政廳會幫你認筆跡。根據我們澳門法例，好多年的法例，超過二十年，回歸前已經有這個制度。不一定要找私人公證，不要一定要去仁慈堂、甚麼堂，你可以拿著它直接去財政廳。所以關於這個 argue 這個理由，OK，我尊重，但是我回應給你，假如都是應付不到，我都會贊成。但我相信我們的制度，還有我們的人力資源消化到，只是為這樣東西，不會影響。時間，驗筆跡的，我是公證員，5 分鐘，驗筆跡好簡單。有些律師樓，包括政府，應該有個 chop，加名、加身份證編號，有些先進一點，在電腦那個 form 已經有，print，摞掣，print。假如那個公證員超過 5 分鐘，他就“水皮”了，但是我立法者不得在公證員的“水皮”這個原則來想東西，我一定要想他是好的，如果他“水皮”，政府應該收回他的牌，但是這個情況會出現，最多現在來講，個個都做得非常之好。

第二點，究竟這個法例，馮志強議員，我非常之尊重你。幾日前開會更加欣賞你的講話，你講的話我都好欣賞，更加你好多經驗在澳門，你講絕對應該我們深入研究。剛剛你問，對我們業主、出租人有甚麼好處？馮生，第一個好處，就不用罰你三倍的印花稅。根據現在的法例，你簽了個租約，無拿去，30 天內交任何這個 form 給財政廳，根據現在的印花稅規章，是有罰款。怎樣罰法？就是三倍，不止三倍，以及有過期利息。前幾日梁議員，Angela 梁安琪都有問，都講得好清楚，我們的罰是 9 厘，我記得她講過 9 厘 7，帶來給業主租出的人有甚麼好處？第一個好處就是見到在這裏。我相信我們澳門最旺這區新馬路、官也街、氹仔全部這些鋪頭全部都有納稅，否則財政廳應該去 check。財政廳前一排 check 了威尼斯人全部的租約，有沒有打官司是另一件事，去了 check，要罰三倍。所以我趁今日的機會在大會，我相信都有直播，就做這個 alert，應該政府都做這個 alert，講個警告，advice 給個個市民聽。為甚麼分分鐘不是話市民想走稅，市民不知道要納稅，剛剛好多個議員講話，我相信不是在這個走稅的角度想東西，無人有這個意思。但是不知道原來簽一個租務合約要納印花稅，買賣樓宇個個人都知道要納稅，舊時候就叫 SISA，現在叫印花稅，SISA 是葡文字眼，我的年代的中國朋友個個人都知甚麼叫 SISA，有兩個字眼，個個人都知，一個叫 SISA，一個叫 PIDDA，兩個都是葡文。整個澳門都知甚麼叫 PIDDA，甚麼叫 SISA。但是一講到租務，我們會有幾多市民、幾多業主知道要納稅？在這裏 33 位議員或者舉手，不知道幾多真是知道，幾多

真是不知道？我相信……所以講這個一個警號，一個 alert，一個 advice。我們個個市民都要遵守法例，我相信我們澳門好多人不知道要納這個印花稅。今日開始，我們大會、電視、報紙等等，希望這個信息帶來給社會。

第二點，我派給……不知道收到未？後面寫了甚麼，這個前面，後面有個 column，寫著驗筆跡，兩個 form 都有驗筆跡。一個好的市民，今時今日跟足法律辦事，已經驗緊筆跡了，不是帶來新東西，是忘記了這個步驟，忘記了要納稅，忘記了要填這個 form，忘記了填完這個 form 要交去財政廳，忘記了，我們不可以在忘記的情況之下變成合法化了，不用納稅。所以第一步的好處給業主，我都好關心業主，我是律師，我是要保障業主，又保障顧客，這樣才是平衡。好多時候在我律師樓，你不納稅我不幫你簽合約，否則他一、兩年後追返律師，為甚麼你不話給我聽？現在我要納三倍及過期利息，不倒閉都好難。假如簽了好多租務合約，所以這個制度是保障我們律師，是保障我們公證員。還有公證員小心一些，根據公證員的法例，我們公證員有連帶責任。前幾日講得好清楚甚麼叫連帶責任，是無納稅的，公證員驗了筆跡的有連帶責任。對個人都有好處，起碼不用罰得這麼重，三倍是不少錢。

OK，接著報告書話無驗筆跡怎樣？剛剛有議員游花園，又這個法例，又那個法律……忘記了一條，我叫宋碧琪，讀了沒有？是第 1032 的第 2 款，宋議員已經讀了，我解釋 more or less 那個 idea 的意思。假如這個制度不是新的，舊法例已經有了。假如租務合約是無效的，是無效就無效了。但是可不可以馬上趕得他走？第二條那裏解釋了，雖然無效，但是法院得認可這個合約，幾時單一方、某一方面歸責不到他，即假如業主知道要驗筆跡，租客不知道，應承他會辦這個手續然後無做，為甚麼他不想納稅，拿著他的證件話驗左筆跡，又無驗筆跡。假如不歸責某一方面，那個合約法院承認，雖然無效，但是法院承認。剛剛講到第 980 條，譬如他沒資格租出，但是租客都知道他沒有資格租出，他照簽了，他們兩個之間繼續 binding，繼續有效，對於他們兩個之間。還有好多公證員話給他聽，甲方無權，乙方是租客都知道無權，就等於他們兩個之間掛了鉤。沒得話這件事不遵守合約，住不交租，慢慢打官司，濫用這個權，不可以。所以剛剛黃議員提這個 980，提得非常好，對我來講，加強我的信心，這個制度、新的制度更好，讓兩方面都知道無權，但是照簽，之前有個理由，沒有權照簽要有個理由，辦緊遺產或者不知道甚麼，他們兩個都肯簽，就不得話這件事無效了，我繼續住不用交租給你。不知道清不清晰那個答覆？

我想加多樣東西，我與宋碧琪傾過。這個法例最大的好處就是廣泛性，剛才議員講到現在有兩個制度，有些有驗筆跡，任由你驗不驗筆跡，我們想廣泛性，希望每個市民都驗筆跡，變了有個 title 去法院快些處理他的問題。昨日已經爭拗好長時間，我不用浪費多一些時間。假如這個制度都不夠，租霸，不知道其他甚麼霸，剛剛講了那些，我與宋碧琪已經講了，她繼續……一定贏的選舉，下一屆繼續做議員，我當市民幫她手，這個法例怎樣獲得特首的批准？怎樣廣泛它？這一個 title 在手，他沒有交租金，怎樣快速去強制執行？假如今日的法例，我覺得行得到，但是覺得不清晰。有些法官或者接受，有些法官不接受。我已經承諾了，不止給宋碧琪，今日中午吃飯關議員說不做，但是關議員指明哪個幫手，我當市民，我會絕對幫手解決這個問題，但是前提是用來解決的一定要有這個驗筆跡。為甚麼現在的世道是無驗筆跡是走掘頭路，暫時講這麼多。

主席：關翠杏議員是提案人，現在她要求以議員身份來發言。

關翠杏：多謝主席。

其實我們兩位同事代表提案人，我覺得已經足夠可以就這個法律去做解釋。但是作為議員，我在這兩日大家就租務法的討論上面，我覺得我都應該用另外一個角度，用議員的身份與大家去討論下這個租務法。亦都可以因為這樣，我可以去提出一些疑問。首先剛才幾位同事，我知道大家都好關心這個租務法，亦都可以講話這個租務法的制定過程，特別在最近，的而且確是引起好大的反響。但是我們留意到這些反響基本上都是業界為主的反響，大家提出的問題，幾個焦點，我想剛才作為提案人的代表他們作了一些解釋。我在這裏我首先做一個補充，但我不是解釋，但是我好想……剛才歐安利議員就解釋了私人公證員都有幾多可以應對這個認筆跡的制度。但是我都是覺得我們作為議員，我們對社會要負責任。我們提出一個問題，大家既然憂慮話會增加這些相關人士的負擔，會令到他們花費好多時間，所以我都連續兩次向我們公證局去跟進，到底如果要做一份公證合約，它需要多少錢？多少時間？在我的瞭解上面，在早一輪他們已經答過我了，就是做一份一般的這樣認筆跡的公證只是收費 10 蚊，我相信絕對不是經濟的問題。但是時間問題是不是問題呢？所以我都覺得一直就去了解，到底花幾多時間？大家是不是要花了整個鐘、幾個鐘頭去等這份公證？我得到個答案就是公證有一個承諾，當你遞入了申請，就是面對面去交申請，一個小時就會完成。但是你當然在某一個

地方去的時候，如果你前面有好多個人，你當然需要等。但是目前公證，我們政府的公證是有 3 個地方，除了第一、第二公證署，還有在氹仔的一個公證署。現在的優勢是甚麼呢？政府是可以透過網上預約，今朝早上我自己專門去嘗試，在早上提出網上預約，在明天的九點半就可以約到。下午我再做一個，剛剛與李靜儀再試一個，明天上午已經約不到，就約到下午。如果按照這個這樣的程序，透過網上預約，依時去到一個小時內辦完，我相信這個正如大家所講的、介紹的，這一個簽名未必一定要親身去。地產的中介朋友他是不是有責任、有義務去做這件事呢？要確保租賃雙方的合法性？尤其是面對未來，萬一有司法訴訟的時候，怎樣確保雙方的權利呢？這些其實真正正不是增加好多的困難。只是我覺得……我尊重大家覺得增加負擔這個看法，但是我們不要混淆了社會，覺得現在真是增加了好多的負擔。今日我們政府有人在這裏，好可惜我們這個制度，政府不准搭嘴。所以我知道他們無辦法，我亦都要去跟進一下，這個是我的補充在這方面。

但是另外一個，我真是……黃顯輝議員其實我一直都好尊重你對法律上面的知識，但是我真是有少少不懂。作為你看到這些法律技術上面的問題，雖然是技術，不是立法的原意上面或者甚麼。你質疑法律技術，我信你，但是我好想有一個問題，在委員會討論的年多裏面，為甚麼你不在那個時候提出？當然，我有留意你話在 7 月 31 號簽意見書的時候，但是我覺得簽意見書只是反映在審議過程當中的情況而已。但是在小組討論上面，以你發現到這個問題的時候，除非你是現在才發現這個問題，如果不是的話，你當時是不是應該要提出在這個法律技術上面存在的瑕疵，透過我們立法會法律技術團的顧問怎樣去解決這個問題呢？所以我真是覺得在這件事上面，如果你可以解答一下我的疑問，我都好希望你可以……因為如果我是提案人我無資格去問你，但是作為我今日，希望用我辯論的 30 分鐘時間在這裏處理一些我好質疑的問題。所以我的提問到這裏。

唔該。

主席：陳美儀議員。

陳美儀：多謝主席。

我先答下宋碧琪議員所講的那些答案。剛才你講到，就是話已經在未簽意見書，已經有議員向你表達，即是話見到的問題他是想你們表達，但是你們是不聽，一意孤行，就這樣推出

來。昨日歐安利議員都有講過其中上面的那題，如果改兩個字就可以解決租霸，即是話你根本無認真去研究過這個法案。

第二點，就是為甚麼市民不出聲，到最後才出聲。大家都知道小組會根本就不會公開，他們怎樣知道？都是看到新聞才知道是這樣而已，一知道就即刻出聲，但是你們既然聽到，無理會，現在就是話為甚麼這麼多人會在報紙上、開記者招待會，就是因為怎樣講你們都不接受大家的意見，所以大家才要不斷在傳媒上，利用傳媒去話給你們聽，而我今日亦都是代表他們，將他們的意思再講一次，這個就是大家的目的。我想話你聽，就是話為甚麼大家當時不出聲？你都可以話議員為甚麼你們不出聲？因為你們九位提案人亦都是應該接地氣地去了解所有的民情民意，但是今日出來的結果是因為這個條文是太粗疏，原先一個立法原意，為甚麼大家議員都會同意？因為是希望將這個問題去改好，在立法原意那裏，租霸、非法旅館、租金貴，都是大家想改好。但是問題，現在出來的法案你們自己都承認話解決不到那個問題，但是解決不到之餘又增加了一些工作量，達到是擾民。大家問你，你做了個法案又收不到效果，為甚麼呢？

跟著我再想講，你們談了一年幾，剛才你又話法律顧問無時間審議，你是不是將這個責任推給我們的法律顧問？其實提案人應該都好清楚你們想表達甚麼，這個是我想再跟你們講清楚。法案拿到立法會是應該要更加完善，不管你的時間是有多長多短，不能夠這麼粗疏地話我一定要過，或者一定是不過，即是話我們要嚴肅點去處理每一個法案，是今日立法會的一個精神，亦都要去保障雙方，是我們大家想去做。

好了，講返你剛才所講的，歐安利議員講的好處。我先答下你的好處，這個好處就是話現在要罰三倍的印花稅，好處不是代表不用罰，現在我話給你聽，這條法例根本如果你剛才所講的，根本條法例已經有存在，要罰的就是要罰。如果你訂了這條法例是不是等於不用罰了呢？不是的。我們有甚麼好處？我又看不到了。但是我剛才問你，你能不能夠解決當時立法原意那些東西，這才是對大家的一個好處。你增加了一些問題但又解決不到結果。

好了，你剛才拿過來，就是話這個只是一個認筆跡而已，這個要求只是認筆跡。如果只是這麼簡單一個認筆跡，是不是可以再用一個簡單點的方法去處理，不需要全部走去公證？因為公證員只是認筆跡，認筆跡意思是確認這個人簽名是等於那個證件的人，因為你是需要一個人交證件去而已。剛才

你所講的，已經是簡化了，不需要自己親自去，但是這個我相信……一陣間請你回答，這個只是對澳門的市民，如果那個業主是香港人或者大陸人，他需不需要自己去呢？以我所知，應該就是話要自己去。我希望你在這裏回答一下給我，如果你只是認筆跡這麼簡單，是不是可以做一個更簡化一些？政府有一個範本的合作，如果按照這個範本的合作，可以給中介人，因為中介人都是得到一個專業的認證。如果中介人可以認可雙方的簽名，只是認筆跡而已，就可以拿去政府做登記，確認了這兩個人的簽名。如果你簡單只是話認筆跡如此簡單的，是不是可以這樣去處理？將東西簡化，現在香港做緊就是不需要去認筆跡，就是你只要簽名，交個證件影印本去政府做登記就可以，而這個行為亦都是自願性，不是一個強制性的行為。但是現在你這個就是話一個強制性的行為，不過，強制性行為之餘，聽完黃顯輝議員這麼講，你又有可能有一些漏洞在那裏，一陣間又想請你解釋下。

現在稅制方面，現在你因為剛剛交了那個房屋局的稅制，我就想問下你們提案人，我收到有幾個個案都是這樣話給我聽。他是有拿著，有去政府那裏納稅，而他簽的合同就是三年加三年，但是未到頭那三年，已經租客提出了減租，減租之餘第二個三年就是根本無得加租，即是話按原合同是有分別。好了，但是他交稅，問題就是現在房屋局是按照它整份合同去收它的稅，即是話它已經交了稅，是交多了。如果他要做的就是駁稟，要退回這些稅，如果這個是好大的銀碼，可能他們會找律師去做了。現在的實際情況是用甚麼方法去退回這些稅給他們呢？這一個如果你要改個法例，就要按個實際，因為其它臨近的地方不是這樣處理稅制。我想聽一下你們解釋，在這方面有沒有考慮過這個問題？

多謝。

主席：黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

好多謝提案人宋議員和歐議員剛才對我關注的回應，但始終他們的回應無就我們的意見書第 183 條，到底無遵守到現在這個法案所修改的《民法典》1032 條之後的效果到底是甚麼？是無會回應到我。而歐安利議員作為提案人都話現在才看到原來在這樣情況下是用第 980 條《民法典》去處理。作為提案人，都是現在才發現這個問題，我要回應，剛才才是這麼講……

歐安利：主席：

對唔住，我要反對（Protest），我無講過這件事……

Leonel Alberto Alves： Eu protesto! Isto não corresponde minimamente à palavra. Eu faço um protesto! Eu faço um protesto, Sr. Presidente! Eu não disse nada disso! Ou vamos fazer um jogo limpo ou não vamos fazer um jogo limpo?

（**歐安利：**我反對！這不是我剛才講的。我反對！我反對，主席，我沒有講過。我們公平些好嗎？）

主席：那就先跳開這段。

黃顯輝：我可以繼續嗎？

主席：繼續，先跳開這段，您收回。

黃顯輝：多謝主席。

另外，我要繼續講的就是作為一個負責任的議員，在委員會方面我要盡量利用我所知的去就這個法案有甚麼問題提出。但我再提醒大家，有關意見書是 7 月 31 號拿出來，就要給所有委員簽署，當中是有 5 位委員有不同的意見。當然，有關意見書交來……7 月 31 號之前，是有幾日給我們預先看草稿，這個是事實。問題是我們發現了有關問題之後，現在在大會我作為一個負責任的立法者，有沒有必要、有沒有需要將我所知的話給大家聽有這樣的問題？始終現在提案人無就到底如果違反了這個法案所修改的《民法典》第 1032 條的後果是甚麼呢？提案人無講到。如果正如剛才歐安利議員所講，用第 980 條可以處理到，這個我好接受。如果不是無效的，我會接受。問題如果真是無效的話，我作為一個立法者，一個謹慎的立法者，提醒大家這裏有問題。

至於另外第二個問題，我還要提一提醒，在澳門的公證員制度，正如一直以來都提及到，有政府公證員和私人公證員之分，我剛好有一個同事，就有海島公證署給一個即時去排隊的一個輪籌，是要等 50 個人，剛剛我收到，3 點 30 分，在海島公證署要等 50 個位，是即時，不是預約。

另外，在私人公證署去辦理手續，最常見就是現在我們討論的這個認證簽名，但是要知道私人公證員有個最大的特

點，他可以拒絕，私人公證員可以拒絕做出公證的行為，而法律賦予公證員是有別於政府公證員，政府公證員是有這個責任、有義務，如果市民提交有關的請求，辦理公證文件，政府公證員是有這個責任去做。而私人公證員是有權去拒絕，無論這個行為是合法還是不合法，私人公證員是有權拒絕。當然，私人公證員……我要再提醒大家，不可以收取法律所規定以外的公證費，只能夠收取公證費。但是在《公證法典》都可以清楚講到明白，作為私人公證員的律師有權收取律師費。我要公開地我作為一個私人公證員，在這個行為、這個法案通過之後，我可能有這個利益，但是我要話給大家聽，有可能作為這個私人公證員作出這個認筆跡之外，有關係的關係人不只給公證費 7 元，便宜了 3 元，政府公證署是 10 元，私人公證就 7 元，但是作為私人公證員是律師的話，是有權收取律師費，多少我不講那些。

主席：陳澤武議員。

政府都是這樣，等講完你們再回應。請記下，mark 下來，稍後給您時間講。陳澤武議員。現在不是打官司，您一句我一句，不可以這樣，我要正常地主持會議。

陳澤武：多謝主席。有些同事話辯論會就越辯越明，但今次辯論有些分別，越辯我越不明，可能我的法律基礎真是好低，真是有幾樣東西我想問。看返《民法典》現在講的第 1032 條，它開頭未改不動產的合同應以私文書訂立，現在新加的就叫公證，剛才歐議員給了些 form 我們，即是後面要驗筆跡。哪個條例對？如果他是跟《民法典》做，它無理由有這項，不用的，《民法典》都無話要。為甚麼他這些 form 突然間財政廳會要？我就是想先問這點。為甚麼《民法典》話不用，突然間財政廳話我一定要你公證？即我想先問問這件事，政府部門的溝通協調又誰對呢？如果我懂法律，如果歐議員去到，我給個《民法典》你看，我都不用公證，你為甚麼要我公證？這個是第一問題，即是我覺得這個要研究，因為真是《民法典》無要求這樣東西，他的 form 裏面要求這樣東西，誰是對，按照法律？我不知道。其實，這個財政局已經做了你們這個新 version 的版本了，要公證，就這樣。是了，就是誰對？《民法典》不需要，OK，這個是第一。

第二，先不講公證員夠不夠，這個我不討論，我真是不知道，亦都收費方面我亦都不知道。但有件事從昨日講到今日我都未清楚，歐議員就話如果有公證，就一定執行那個情況好嚴謹、好快速，意思即是話你這個合同是房地產的租賃合同，裏

面的格式先算是對的，如果你公證了，可以去執行……可以叫做強制執行。我不懂法律，就可以排快期，第二樣可能不可以，這個我不知道。譬如為甚麼現在真是格式對的，有公證的，我想都有這些合同是做不到這個程序呢？是跟舊《民法典》？為甚麼新加這一句就可以做到這個程序呢？我到現在都不清楚。因為有些同事亦都不是這樣講，說不是的，你現在好多公證都是要排期，都是要審完才能夠強制執行，有個法庭判了才可以，這個判詞才能夠強制執行，才能夠過 20 日還是 21 日？我不知道。所以我想大家都好希望清晰這一點。為甚麼現在有公證的都不能夠快，是要在新那裏寫著要公證才可以排快期？才可以做得到呢？想希望提案人又好，有些有法律知識、好深厚的知識，可以解釋給我聽。好不好？我想大家都好想知道這樣東西，暫時問這麼多。

唔該。

主席：梁安琪議員。

梁安琪：多謝主席。

各位同事：

講來講去，我都不是很明，好似我們小組會怎樣做都做不到，第三委員會怎樣做都好似做得不對。我們那九位立法人，即是這個法案的提案人，他們一定要……如果你做這個提案人，都要仔細，我覺得。每一條的法案、法例那些，歐議員一定是一個好有資深的一位議員，他亦都是大狀，對所有法例我絕對相信他是好清晰的。我亦都相信黃顯輝議員在這方面亦都好有他專業的知識。但是我都不知道為甚麼今日搞搞下，我自己都搞不明那兩年開了甚麼會，我們小組會主席亦都好勤力的。我經常講的事情，講真，我在這裏報到，有些會我是無開，有時開到一半就走了。但是如果當我講的話基本上可能都沒有在意見書上面，我不知道這件事。

其實，我覺得今日我們大家的辯論就不是去 show quali，是 show 自己做了多少東西，誰沒有做甚麼東西。大家是不是要將個法例做得更好？更仔細？這個才是我們作為一個議員真正要達到的目的。在會議上，這麼多人，投你一票的人，大家都知道。我再講返剛才太多地產中介、發展商、商會很多這些朋友都對這個法案有意見，梁安琪，你有份做，你是不是懵了？我話可能是有些懵了，但是真是如果不是這麼多意見，怎麼會在最近有這麼多反彈呢？這個反彈亦都證明了要讓我們大家議

員、提案人，我們大家要深思熟慮，將來要怎樣做呢？今日我們拗來拗去，反對就是反對，支持就是支持，過得到就過，過不到就不過。前日那個法案，分層那個都有不過的，都有其中一條過不到，這些不就是……那個小組又怎樣呢？是不是陳澤武啊？你是有少少無能，是做得不好，我想可能是。其實，講返轉頭，這個就不知道了，為甚麼過不到呢？就是中間有些細節我們議員，這麼多議員有不同意見，所以就過不到，這個是不是真是我們對現在……我好贊成陳美儀的意見，如果不是，不會有這麼多反彈。

我覺得作為一個我們提案人，當然這個我想是屬於第一次，未必個個水平或者提的、做的，特別宋碧琪議員她本身都是一個法律界，未必話一定法律界就一定做得對的，都會有錯的，對不對？怎麼會這麼多律師大家打官司，這麼多律師出現，這麼多專業的水平，我們多少大狀走入來。這個又是……他都是提案人，這個犀利，還是教授，不是話個個律師的意見都是對的。不是講你……即都是講你的專業知識而已，不用這麼生氣，我們這些是……唐議員……我們都知道你水平，個個水平……好多大狀在這裏，我都聽。但是我今日真是有些不是……我自己都有些亂。我都想……歐議員因為他對所有那些分層登記，譬如我們現在起樓，有些是不可以做分層的他又識，做得分層的他又識，我們這個稅的，這個東西我都簽好多，好明的這個。

我現在亦都就這個第 1032 條，因為昨日都無機會講，我都想講返這個法案的建議，這個法案就是我們今後的租約是送去公證署那裏申請驗筆跡。就是好似剛才大家拗得這麼激烈，就是這種做法亦都真是會增加那個租賃雙方的成本和政府的行政成本。雖然可能……剛才歐議員都講，將來他和關議員是免費可以為我們市民服務，這個亦都有一個點，這個法案我覺得如果是過到的話，這樣東西亦都是一個好好的行為。雖然……當然會增加政府的成本，雖然政府公證代表亦都向第三委員會介紹，現在 3 個公證署那裏、57 的私人公證員的運作是怎樣運作，還有政府亦都有講過會增加私人公證員。看來似乎能夠真是回應到這個訴求，但是亦都要想一想，本澳的租務市場其實都是十分活躍，為甚麼坊間還是好擔心日後公證署是否會能夠可以應付這麼大量的工作？如果這個法案通過，亦都是真是好希望政府能夠做好這方面的準備工作，現在無論是業主還是租客，都是利用我們工餘的時間去簽這個合約，再加上目前好多業主因為工作等等原因，24 小時輪班，我們亦都是一個旅遊城市，好多時候亦都不會不在澳門，公證的程序可能就會給他們帶來好不方便。如果今日這個法案通過，亦都希望政府在這方面

能夠從實際執行的角度出發，盡量使到公證的工作能夠便利化。

另外，就在委員會討論的時候，有些議員亦都提過那個租約的公證，認定簽名手續可能會帶來歷史遺留下來的樓宇的車位問題。好似剛才我未到的時候，已經有劉永誠議員好似講了。不過我亦都想問一問，由於那個無獨立登記，這些車位的業權人日後就不能夠依法辦理這個公證手續去出租有關的車位。雖然提案人亦強調這次是從另外 4 個方法去修改《民法典》，就沒有包括這些車位相關的問題。這個問題我們在小組討論，主席……走了，鄭主席，都講話不關事、不關事，你先做這個。其實我們有好多那些出租的，我想有甚麼……同善堂、鏡湖都有這些問題，我不知道有沒有？這些我都……或者到時可以答一答，仁慈堂這些是好多的，這個種種……如果通過了，是不是我們亦都應當十分去關注，將來怎樣去解決這些受牽連的這些無業權或者現在有些遺留下來的類似車位，或者那間屋都不知道是誰的？你都知鏡湖醫院都有好多這些物業，還有好似昨日我看到了張報紙，說 8 月 8 號，剛剛過不到那個城規，在路環那邊，話有些業主聯名，即是話那個本身不是建酒店的地，現在建酒店了，即是類似話這些是他們的私家地，或者是會所，現在要求建酒店，就有些反對的聲音。會不會將來產生很多類似這類的問題呢？即是希望政府從多方面前瞻一些，將來是怎樣去解決？我們提案人亦都在開這個法案之後，有甚麼我們要補充，或者是一些議員提出的意見，我們可以有些補充。

多謝。

主席：馮志強議員。

馮志強：多謝主席。

聽了提案人的解釋，那個修法的目的。第一提案人宋碧琪議員話可以杜絕這種住宿的亂象，可以防止私娼、聚賭、一些吸毒這樣的情況出現，民宿的出現。我想從修改這個《民法典》的租賃那個制度是沒關係，有甚麼關係啊？如果他真是……那些不法分子、不守法分子租了層樓去做這些東西，這些應該是執法部門去處理。是不是？但是現在澳門的立法往往有連帶關係，我租了層樓出去，那個租客做了一些違法的東西，就要封樓了，實在這個道理是好不合理的。是不是？有很多居民拼搏了大半世，積累些錢，保下值，想著晚年收下租、過下日，都是這樣考慮而已。難道我租了層樓在律師樓簽

了約，就算拿了去公證驗證、認定都無意思，都保障不到租客的違法，哪有保障啊？是不是？

另一樣，關於樓花驗筆跡的問題，是的，這個都可以解決。澳門開埠以來，我想沒有有五百都有四百幾年，請問有幾個不動產的登記？任我們講都是二十幾萬個，幾百年得二十幾萬個不動產的登記，是不是？但是如果這個法一通過了之後，所有租客都要從速去做這個公證驗證，新的，如何處理呢？現在好多無人拿去公證驗證，好少數，除非就是買賣，現在只是租賃而已。通常律師樓做一個見證就完了這個手續。你《樓花法》，如果你……這裏寫了，這兩個 form 就是租賃的合約，同樣可以，如果是守法的居民租了樓出去，他通常會委託律師樓拿去做這個登記，做這個納稅，如果他全套手續做完的話，這個沒問題。是不是？但是亦有好多市民又話，澳門的租賃稅真是太重了，差不多 11%、12%，一年收的租的 10 幾個 percent。

我又講多兩句，現在的物業，最近這幾年，大約是 7 千至 8 千蚊一呎，如果一千呎住宅，如果一千呎就等於八百萬，收那個一萬五千元租，貴不貴啊？兩厘息都不夠，年息，還要納 10% 以上給政府那個租務稅，還要納業差，還要納業差稅，是不是？其實一些租賃……所以我是無物業收租，人家都覺得你做幾十年房地產無樓收租，當然是不划算。我全部收 cash，還有個租客租了三年，交回給你，你就想跳樓，地板全爛，電器、那些電線全部掉了下來，那些廚房、廁所烏煙瘴氣，你要扔回二十幾萬下去裝修，不是呢你。以前我都有些樓租給人，租兩個單位出去只是維修保養收回 60 萬，那些窗全爛了……

主席：馮議員，請集中返那條。

馮志強：OK！OK！即是話我們不要以人言斷事，何為以人言斷事？人家講我們作為立法者我們應該更加細心，深入了解調研，不是話市民個個收租貴，我們要立法去管制這些租，是錯的。我未聽過一個租客話平租，你聽過租客話平租沒有？這個戶主真好人，收我這麼平租，未聽過。就算一千呎你收他 5000 蚊租，他都話貴，因為澳門人是習慣不用錢，真是習慣不用錢。不要講那些團體的……

主席：集中返我們今日的……

馮志強：OK！OK！我要講下澳門的現實你聽下，是不

是？無人話租便宜的，個個都話貴的，我們作為立法者是不是真的……

主席：一會兒的第 4 條您還有很多時間講。第 3 條調整系數那裏。

馮志強：我再講返，為甚麼這個法一出，澳門市民一聽到話要公證驗證，為甚麼這麼大反彈？一定是有他的道理存在，無理由他們這麼空閒去搞事，日日鋪天蓋地那些報紙都是這樣，日日都有，我儲了整個禮拜，都是講這件事。為甚麼？因為這個是擾民，不是利民，不是便民。我們立法者應該是利民、便民，方便民，手續簡單，是不是？就算拿去驗證都是趕不到那些租客走，都不可以杜絕他們那些不法分子去違法，完全起不到作用。

還有一件事，剛才講得很好，幾位同事都談了，幾百年的開埠，澳門這麼多物業，因為年代久遠，有好多大家族，以前那些人娶幾個老婆，怎樣搞？死了遺產怎樣分配啊？都是用一個堂口，幾家人參與這個堂口的理事，然後去收租，只有一本簿而已，拿著本租簿，這種約定俗成，人家就信這本簿了，拿著這本簿我就是業主。如果你公證驗證，憑證呢？不動產的憑證在哪裏拿？怎樣拿啊？同時這些物業一定遺產交遺產，幾代遺產都無辦法搞，真是幾代遺產都無辦法，幾房人幾代遺產，這個物業怎樣處理？無得處理。唯有約定俗成，收開你交，這個收租佬來收，你就交租，是這樣的情況。如果這樣做的話，因為修訂這個條文，是不是好亂，這個社會？那些業主，喂！你拿個憑證，你話你來收租，你給個憑證我看下？拿不拿到出來啊？又製造一種社會的糾紛、一種亂象，這個真是事實。還有一樣，90 年代前所有的停車場，高層的，政府是不接受登記，怎樣解決？是以萬計的停車位，怎樣搞？同時 90 年代的發展商就是賣了給人，好了，就是鬥快泊車位啊？如果按照法律來講，按照這樣東西來講，全部都是違法。但是回想一下，政府為甚麼它不修訂，政府就是不肯工作。我記得何厚鏞年代那些人去搶那些車位的時候，法務司在，好多人都在，政府的人在，就叫我去解決，我沒有辦法，小平兄，你帶齊警察來，我站在第一線去與他討論，就是這樣解決，真是亂晒籠。有些人潑一潑他就去搶東西了，無法無天的。澳門部分市民就是這樣，我真是這些是有感而發。不是我們修訂了這個法。修訂一個法應該更加利便，更加對市民有利，現在修了這個法就大鍋了，真是大大鍋，個個會保護自己的權利，都不是你的，你收甚麼錢？我不交，好了，你不交不緊要，鬥早去泊車，我知道有些人泊部爛車在那裏鬥氣，你真是吹他不漲，因

為你那個停車場屬於公共面積，如果大家……是不是有糾紛呢？政府又不理，政府不去糾正一些它自己的錯誤。回歸成二十年，17、18 年了，我提了、好多人提了這些問題，那些過去的事情，不要理了，你們自己搞定就是了。是不是？你找陳法務司，我與她講，不是我，梁慶庭亦都在場，那天。所以這個公證驗證一定要不動產的憑證才可以做，就會衍生更多的問題、更複雜的問題，更矛盾這個社會。

多謝。

主席：李靜儀議員。

李靜儀：多謝主席。

本身我不是提案人，好似不用這麼“肉緊”，但作為審議法案，我覺得都是要認真，而且今日同事的討論過程的確讓我長知識。關鍵是甚麼呢？小組委員會是不是真是不夠時間去審議呢？我們經歷了一年零八個月的審議時間，數一數會議次數，如果不計最後簽署的 7 月 31 日的那個簽署日期的會議，我們總數開了 12 次會議。以這個法案 7 條來計，每一次會議是有充分的時間去討論裏面的問題。

關於第 1032 條的法律問題上面，事實上，在法律，不是從政治的層面，或者從其它利益立場的層面，大家覺得應不應該設立這個公證制度？純粹從法律技術，為甚麼好似意見書也好，小組討論會議也好，都沒有怎樣提呢？其實我真是覺得有少少疑問，就是我認為是解決了。關鍵是甚麼呢？看返立法會已經出了，在 2015 年 11 月 12 日的當天會議的會刊，的而且確，我們的小組成員之一黃顯輝同事在當日是有講過關於對於這個法案的看法，而事實上這個法案最終我們是零反對票，一般性通過。當其時除了認為這個法案真是能夠引入一些機制保障承租人之外，當其時是有提過第 1032 條，不好意思，黃顯輝議員，我引述一下少少，你當其時是有提出過第 1032 條的處理是有技術上的問題，原因是甚麼呢？原因是提案人在最初提出的文本，第 1032 條，他們是取消了《民法典》第 1032 條的第 2 款，即是話保留了不動產租賃合同應以私文書訂立，這個與原來的《民法典》規定是完全一樣，只不過是加入了“且合同中各簽名均需經公證認定”，是加了這句。而同時，當其時最初的文本是取消了第 2 款，第 2 款即是剛才宋碧琪議員所引述，即使欠缺書面憑證，只要能證明該欠缺可歸責於一方當事人，則他方當事人認可，藉其它證據方式使不動產之租賃獲得法院承認，但法律另有規定者除外。當其時亦都是議員同事在

大會上提出了這個法律技術的問題，就是話你第 1032 條，你修改的時候刪除了第 2 款，將來在合同條款上該如何處理呢？是有提出過這個技術問題。而後期經過我們法律顧問同事，以及提案人好多次的技術，就法律技術的會議的討論之後，後來的文本，亦即在大家手上今日審議的文本，是有這個條款，是並無刪除。所以與原來《民法典》，先不討論公證認定方式，大家接不接受？與原來《民法典》，在我的理解，法律技術上只是一模一樣，我認為是解決了問題。當然，我們這裏這麼多大狀，提案人之一亦都有好資深的歐安利律師，我好希望等下都可以解釋下，我所理解在審議過程裏面解決這個法律技術問題，是否仍然還是一個技術問題？為甚麼與原來《民法典》寫法一樣，只不過引入公證認定這個方式，就變成了一個新的法律技術問題。其實我不是法律專業，我比較難理解，我只是想提出這一個問題。

而另外就正如關議員所講，是不是真是一個好大的成本？仍然是跳出大家的角度，覺得應不應該引入？我並不認為是一個成本，因為包括我現在即刻上網去看返，我們在各大公證署等候的即場輪候人次。第一公證署，零；第二公證署，比較人多，可能就比較近，58 人；第三，海島公證署，零。即是否真是話完全是一個好大的負擔？再加上我可以透過預約，我們現在網上服務是可以做得到這樣東西。所以我只會看就是話，你是話從金錢上、時間上，它不是一個好重的成本，但是我會好認同，當其時在提案人的代表引述過，關於第 1032 條這一個，應該就是話以往好多年前的澳葡年代，它甚至乎這些都好嚴謹的公證書去處理，後期取消變成現在連一些認定筆跡都不需要做，中間的而且確是衍生對於租出雙方一個權利保障上面的一些漏洞。我會認同就是話引入一些機制，盡量探討可行的機制去確保雙方的權利，甚至乎是一些有訴訟爭議，或者我們昨日通過的第 1015 條，當大家有一個強制執行的程序的時候，是可以加快、簡化一些手續，即是我會覺得，我自己角度是話，有時候我改一條法律就可以衝入間屋，甚麼都可以收回，我相信這個亦都不是法律上的精神。因為我們都有確保一些法律程序要行。但是如果我們能夠引入一些比較清晰的條款或者一些簡化的程序去更加保障租賃的雙方，甚至作為可能是一些非法旅館租賃、違法情況，這些是涉及澳門社會秩序和治安問題，它不只是那個人的個人本身是不是麻煩了或者這個問題？即是我們要用幾多的社會成本去解決這些因而衍生的社會秩序和治安問題呢？我覺得這個都是需要作出評估，所以我只是想從法律技術問題上，我很想作為審議的過程之中無甚麼爭拗這個法律技術，但是最後我們意見書是原本 28 號簽，我在 28 號之前是已經拿到了這個意見書，看了，最後當天就有不同

的意見，然後到 31 號臨時新加了意見。而在小組委員會討論的過程裏面，似乎是無怎樣細緻討論，但是因為我對比那個條文，那個第 2 款又在這裏，又與原來《民法典》一樣。我理解是，是否已經是符合解決了這個問題，我都想請教提案人。

唔該。

主席：高開賢議員。

高開賢：多謝主席。

各位同事：

關於修改這個《民法典》方面，我想正如我們大會一樣，零反對通過了。為甚麼會零反對通過了？我想大家都是同一個意願，無論是提案人也好，或者議員也好，都希望能夠解決到現在租務市場的一些問題。但是現在來講，第 1032 條裏面，我們都好多謝剛才兩位議員，歐議員和宋碧琪議員兩位的解釋。但是在這個解釋裏面，我想似乎我們還需要回應我們議員本身所提出的這個問題，甚至乎社會上面所提出的問題。現在這一條究竟對解決有關租霸的問題能夠起到幾大的作用？我想這個需要比較清晰來解決，能不能夠解決到有關的問題？這是一個方面。

而第二個方面，剛才歐議員所解釋的內容裏面，我就有一些疑問，因為關於財政局本身這個 M/4A 房屋稅的租賃合約，以及我們第 1032 條裏面所提出不動產租賃合同應以私文書訂立，而且合同中裏面的各簽名均需公證認定，這個合同裏面的私文書所訂的合同與我們房屋稅所訂的這個租賃合約，兩者我的理解應該是兩樣東西，不是一樣東西。一個是申報，向財政局申報納稅；私文書訂立的合約是雙方簽訂這個租賃合同，這個應該是兩件事。

但是如果按照歐議員剛才的介紹，我們訂立合同如果不拿去驗筆跡的話，我們只是去財政局做這個申報，而財政局就會將有關的申報去作這個認筆跡，在這樣的情況就可以解決到這個麻煩的問題。首先我們不要講究竟現在我們的合約拿去驗筆跡有沒有增加成本？有沒有增加市民裏面雙方租客或者業主之間的麻煩？有沒有增加這個程序？我們先不討論這方面的問題，但是按照剛才所講，如果你話是相等的時間，拿著財政局這份東西去認筆跡，就等於我們的合同已經就是認了筆跡，那第 1032 條我們又要作這個修改呢？這個我是有一個疑問，而剛

才陳澤武議員亦都提過一個問題，就是現在我們修改第 1032 條，如果話財政局這個租賃合約它申報的這個表，拿了去認筆跡之後，就可以等於現在這個第 1032 條的做法的話，原來我們本身的《民法典》亦都無要求這個，而財政局做這件事會不會做多了呢？這個是我剛才聽了歐安利議員所提的一些解釋之後，我所產生的一些疑問。所以我亦都希望能夠再進一步了解多一些。

多謝。

主席：崔世平議員。

崔世平：多謝主席。

其實聽了雙方面好多的意見，本來我都不想加太多意見，不過因為我都是小組裏面的人，我只是想講少少公道的說話。主要來講，其實我覺得我好同意我們主席，鄭志強主席講的，就是第三常設委員會的一系列工作是充分體驗了委員會一直以來認真履行這個細則性審議法案的職責的嚴謹態度。這個態度絕對是嚴謹的，為甚麼？我們議員手頭上有一個跟蹤修訂稿，如果大家看看我們跟蹤修訂稿，你可以看到根本與原來入來的，基本改到面目全非，真是證明我們好嚴謹，亦都不是好似有部分未必參與我們的會，次次開會的時候的人講的，就話一路都無意見，突然有意見。其實我都不可以話我好勤力，次次都在，但是我可以講我每次在的時候，發覺都是意見相當之多，並不是大家坐在那裏擦掣，三分鐘，走人。如果看每一次，如果有會議錄，或者聽回錄音帶，其實意見是非常之兩極化，由第一次開會到最後一次開會，而在中間我們講是有兩年的時間，好似好充分，事實上亦都好充分，但是有好充分的時間是等修改的文本回來，這個態度就好似剛才主席講，我們未試過立法，立法就知道原來等立法那個方面的回應、意見，其實好多時是多過我們開會的時間。

今次我們自己真是感受了，九位同事他們亦都行過這段日子，亦都感受到不是這麼簡單，所以如果你看返我們的追蹤修訂，原來的時候交給我們一般性通過的時候，是將《民法典》原來的第 997 條、第 999 條、第 1015 條、第 1017 條、第 1018 條、第 1019 條、第 1032 條、第 1038 條提議修改，而只是增加了一條，就是 1039A。但是現在最終大家手頭上的文本只是剩下第 1015 條、第 1032 條和第 1038 條，加了調整我們的租務系數，租務系數的調整你看返當時來講，它在第 999 條提到的一些系數，當時我們的感覺就是會帶來一個恆常性制

度，讓大家可以跟蹤這個租務的調整系數來作租務的調整。但是在最後我們現在版本裏面，它變成了一個絕招，萬一真是有這樣的需要，社會有個突變事情，是基本上自然制度不可逆轉的時候，我們才拿出來的神仙棒。

由一個一般性的東西變成了一個特殊的辣招，或者絕招，可以看到的就話整個討論過程是好充分，但是不排除還有一些漏洞，所以我亦都覺得是有少少愕然，就是話我們做事一般思維覺得一般性通過就甚麼問題都無，其實我在這裏日子不算太淺，但是亦都不算太深，都見到不少法案其實入來的時候，到最終出來的時候，其實它的改動是頗大的。在座的同事，你們問，是不是？因為大家都做了好多功夫，真是很嚴謹地將一些我們覺得未完全周詳的條件，討論到有那麼詳細得那麼詳細，但是不代表我們次次都萬應萬靈。好似有些條約，這邊出來，未到幾個月已經有業界反對，我們好快又作一些調整，大家都可能記憶尤新。所以其實我們立法會機制就是知錯就能改，要改就改，能夠及時改就盡快改，不希望影響民生，這個態度我覺得是不變的。

另外就話我們討論時間好似好長，但是當我們發現問題的時候，是不是就因為我們討論了好長就算呢？這個態度我又不認同的，因為我覺得，特別在社會上有這麼多聲音的時候，我們是不是真是應該要聽清楚少少？因為些人不會無緣無故去登報紙，除了賀你當選立法會之外，他們多數亦都有代價，亦都有理由。所以其實就是我覺得不是話我們要接受所有社會句句聲音，但是總的應該有個態度，就是開放的態度去聽，聽了的聲音，你可以不接受，但是聽完之後我覺得就話為甚麼會這麼大浪，會令我有個警惕性，就是可不可能真是我自己做漏事情？這個是自我批評，不代表我要求每一位同事都這樣做，但是這個事實上亦都確實令我會看緊，再看緊。因為當這麼異常的時候，我們不會這樣，真是因為做了這麼多事，所以我們的勞力就是代表一切。我想提出的這點就是話希望大家真是看一看，而事實上個文本真是改了好大，所以不是話兩年內無任何事情發生，我想講給大家聽就是這麼多。

多謝。

主席：鄭安庭議員。

鄭安庭：多謝主席。

本人現在的發言是代表議員的發言，因為如果是代表提案

人的發言其實是不限時間，因為今日我身份特殊，我又是提案人，其實講返這個提案人，當時的立法原意其實是要解決這個強化租賃合同的訂立方式，以及改善住宿的亂象。在整個過程中，其實當 6 月 30 號的時候本人與麥瑞權議員亦都是受一些地產中介人的要求，而我們開了一個租務法意見的收集會，本人亦都不避嫌地接見了這一百多位的市民……

主席：鄭議員：

集中返那個條文，不要陳述太多其他東西，我們集中返去條文，我們已經拖了兩個小時。

鄭安庭：我講講裏面的內容，在這個內容上他們的意見，我要講返他們的意見……

主席：是的，請您先集中在這一條。

鄭安庭：他們的意見就是關於訂立這個公證驗證問題，會產生很多的問題，例如一些議員講的車位的問題，而我們收集到的意見就是無一位中介人認為……如果可以解決到租霸，他們一定認同公證驗證，首先這個不是對立面，我們在這裏，所以這些意見、他們的意見就是如果解決了租霸的話，這個公證驗證無人反對。但是現在這個解決租霸的效力，現在現時簽署的這個公證的效力對於解決租霸這些非法的亂象、這些住宿的亂象的效力有幾大呢？現在現時我們今日下午討論了差不多兩個鐘的時間，其實我們現在不是去討論究竟我們公證驗證會帶來幾多影響？會有幾多麻煩？政府夠不夠人手做？這些其實是一些很技術和實施的方面。但是如果我們這個公證驗證是非常有效地打擊這個住宿亂象和租霸的話，全社會不會有這麼大的反響。所以為甚麼我話不是以提案人的身份，我聽到意見的時候我會向立法會、向所有議員同事去反映這個問題，變了這個問題我們要切實，剛剛很多議員同事都講到，有很多歷史遺留問題，歷史遺留問題我們不可以視而不見，例如剛剛講的一些車位問題，一些政府不去解決的一些深層次的問題，這些不是議員同事在小組裏面無講到，本人作為第三常設委員會的成員，亦都是提案人，在小組成員的 3 位提案人，鄭志強主席已經好關心我，鄭安庭議員，你現在以第三常設委員會小組成員的身份去發言，我是關於 6 月 30 號聽到的一些意見之後我問，我在小組裏面已經提出這個問題，如果這些車位無分層登記的時候，如何處理？得出的答案就是無分層登記就不可以租了，就是一個簡單的答案。如何……所以好了，還有個意見，因為你無確立分層登記，所以你現在已經是非法了，現在

非法的時候我們應該去打擊，首先打擊這些非法的？他們真是非法？還是因為歷史遺留而令到他非法？所以好似這些問題我們不可以迴避，我們不可以迴避這些。

好了，另外我們得到的回覆就是如果這些問題不是我們這個法案要去處理，我們是不是在這裏發現問題，立法議員發現問題要去迴避問題呢？是另外一個法案處理，我們發現了問題，我們是不是要迴避？這些不是這條法例處理，我們不會理，我們首先做了驗證，就變了這些立法、我想這裏這樣的回答是受不受到全社會的一些市民他們一些想得到的答案呢？所以這些意見今日現時在這個立法會討論，我覺得我們，第一，首先我們不是站在一個對立面；第二，一些反對現在做公證認證，他們不是反對，他們是暫緩，他們希望我們大家想清楚，我們解決了問題，暫緩一下，是否可以？無人反對的，這些是合法要做的事情，我們不要站在一個對立面，你是反對，我就贊成，我贊成，你就反對。總之我就……我們拿這件事出來討論，討論得出一些解決歷史遺留問題的方法，而不是站在一個對立面，你不支持你就是不支持。所以在這個問題上，我們覺得我們應該針對一些問題，我們遇到問題不要去迴避，我們怎樣去解決剛才一些成千上萬的這些車位，所以這裏是無人去反對，希望可以想清楚，不要這麼草率，其實我們在小組討論的時候，我們亦引用了《土地法》，為甚麼當時這麼急？所以變了在這個情況下，可能我今日的發言之後，會令到很多人會覺得，可能會有許多議員同事，你哪裏講得不對，其實我們希望大家都講出來，希望將這件事去面對問題、去解決。因為我們立法會，一個立法的機關，我們不去解決，社會上更加無這樣的能力去解決。

所以另外一件事，我想大家知道的一件事，就是其實我們九位提案人亦都對於這個租務法的訂立的時候，亦都花了好多心血和時間。其實除了我們開小組會的時候、見面的時候，還會在外面的場合針對這個租務法如何完善，還努力了很多時間和工作。所以在這方面我們希望今日這個大家的討論，我們可以坦誠而不是針對性，希望將這些問題浮現出來，令到社會上知道。

多謝。

主席：越聽越糊塗，現在提案人自己反對自己的提案，我真的無辦法主持這個會議。您是提案人，我知您是用議員……，要九個議員暫緩才可以，不是您一個人。因為您是提案人，一個法案提案的時候要考慮得好仔細的，成熟了才交給

行政長官取書面同意，上大會是好認真、好嚴謹的事，所以提案人最好回應，不要再自己打自己。

鄭安庭：錯、錯、錯！

主席：

我想講的就是我們 6 月 30 號，我們收到意見之後……

主席：我知道了，我聽到了。

鄭安庭：我在小組會發言講這件事是講得最多，但是得出的答案是無人理會和解決不了，沒有解決方案……

主席：明白。剛才話 7 月 31 號才提出來，現在您話 6 月 30 號已經提出來，這些證據的東西我無辦法考究，這裏不是法庭，我只是主持會議。現在請歐安利議員先講，之後副主席再講，之後還會有許多人講。先請歐安利議員回應，請歐安利議員先講，您剛才講了。因為太長，我們記不了。

歐安利：主席，各位議員同事：

我當時有參加簽名這個提案，坦白，當時我無起草過，是其他議員做了這個起草工作，不知道鄭議員有沒有參加這個起草？我不知道，但是我接受那個精神，提案的精神，以及最重要給我當時接受的就是現時機在傾的這個驗筆跡，等下我解釋為甚麼。

現在我想回應鄭安庭，就話驗筆跡解決不了不交租是甚麼？是租霸，解決到的，鄭生。我講過好多次，麻煩你再聽多次，根據現在制度，你驗了筆跡，合約譬如是一年期，到期你話不續期，你拿著這個合約馬上去法院強制執行，趕他走，需要講多次嗎？假如有這個驗筆跡，那個合約兩年，聽日到期，你提早通知，話我不續了，或者那個合約講明無得續，你有驗筆跡，你馬上找個好的律師，千萬不要找我，我沒有時間，有技術高的律師，以及明白我們這 20 年來那個法律的改變、更新，用來保障這個、拿來解決這個問題。你就解決了剛才講的那個租霸了，需不需要我講多次？第三次主席不給了，所以我覺得驗筆跡，我再強調，不要講這麼深的問題，說他兩個月不交租，這個第二個問題，他無交租你慢慢追他，但是你起碼有個期，到兩年，麻煩你 Byebye, get out, 即刻入稟，法院都給你 20 天駁稟，你無一個合理的東西，接著叫警察

趕你走。

鄭安庭議員、其他議員，制度就是這樣。幾時九個同事叫我簽，簽完我們大家去吃飯，好開心，就是這個精神，用甚麼渠道解決這些不正常的，不交租，又不走，當時講給我聽就是，又不交租，又不走，又不交鑰匙，又有些不做生意，拉上閘。幾年都不行，好多客找過我都是這樣情況，有沒有驗筆跡？無，就慢慢打官司，有驗筆跡的那些我即刻幫你搞掂它，就是這麼簡單。我律師的經驗，上來我一定要他驗筆跡，假如我的客是業主，我一定要驗筆跡，要來有這個保障。很多都不開心，其他好多律師樓都不用驗筆跡，不用納稅，我先走了，少了個生意，無所謂，我良心是清清白白的，不用我的客第二日上來，趕不走他，在你這裏簽的，你律師搵我笨，你無清晰話給我知有這個情況，我有給了律師費你，你有這個責任清晰解釋給我聽那個法律那些框架、那些瑣碎的東西。起碼有兩樣東西好的，就是馬上執行。到期的，你寫了 20 年租約無辦法，你慢慢解決了，澳門好少見有 20 年租約，通常幾多？2 年，現在我想 3 年都不知道通不通過？通常都是 2 年。2 年就叫他走了，阿 Sir，他不走，你就去法院，找一個律師，識行的那些。

第二，幫了業主不用……鄭議員……為甚麼簽了，無驗筆跡那些，他通常無驗筆跡，等於無納稅，他不拿著合約去法院叫他走，為甚麼叫他去法院他會走？他無納到稅，要罰三倍的印花稅及過期利息，變了他自己走了掘頭路，那個業主。我面對很多這樣的 case，你小心，這些案人家對方都整蠱你，駁稟寫這樣東西，寫封信給檢察院，直接寫信給財政廳來追你稅，我們律師好多計謀，分分鐘用這些計謀來與你談判，分分鐘用這些計謀……我 30 年職業，見不少這樣的情況發生過，所以為甚麼我們堅持不改，雖然聽了好多意見，社會好多反應，我覺得只是這兩點，不用納三倍稅，到期強制性執行，已經夠用，已經好公平，已經解決我們的精神，當時大會多數多票通過的精神是用一個方式解決不交租這些人的問題。

OK，我想講一講車位，80 年代是有這些情況發生，80 年代有人我們法律上叫作公共地點，分層登記是甚麼？分層登記的概念，假如是多餘，主席唔該你提我，或者我要解釋甚麼叫分層登記。分層登記有兩個業權的性質，我買了 A18 單位，那四堵牆裏面我是業主（Exclusivo），無其他人是業主，只有我是業主。走廊、樓梯、其它那個分層登記章程是講明共同的，就等於個個業主都共同擁有，所以我幾時買了 A18 單位，在這些這樣的大廈的情況，有 3 層是共同泊車，我都有權。不是

用，業權我有，譬如有 100 個單位，我都有一百分之一，50 個單位，五分之一，當它那個大廈都升了 size 那個單位。我幾時買這個大廈，那個車位是共同地方，我買了兩樣東西，我買了我的單位業權及共同地方一部分的業權，這個是法律框架。依法施政，政府整日講我們市民都要依法辦事。我幾時買，雖然我無這個車位，為甚麼大業主當時不給我用個車位，但是業權上我有份。

OK，在這個情況，法律上已經講到好清楚，就是《民法典》的第 1323 條是 CO - PROPRIEDADE 共同，CO - OWNERSHIP，那個英文叫 CO - OWNERSHIP，個個小業主都是業主，關於這些共同的地方。幾時個個小業主都是業主，在這個共同的地方呢？我們《民法典》第 1302 寫得好清楚，就應該有一個共同用過的規章，葡文是 regulamento sobre o uso da coisa comum，大約翻譯就是共同的資產去用的規章。但是歷史遺留下，講得好對，我未見過有這樣的規章，或者有也不一定。我職業上提議過好多次，你們一齊個個坐這裏，畫個圖，看怎樣用？有些做得到，有些做不到。但是法律的框架有這條路給你走，你不走，現在就呱呱叫。

OK，還有一點，雖然無這個規章，但是大業主或者是某一個小業主租了一個四四框框用來給一個人泊車，得不得驗筆跡？得，得驗筆跡。他無業權身份，但是他得簽這個合約，那個後果在哪裏啊？他得簽的後果在哪裏啊？《民法典》第 1304 條第 3a，這個租東西給人，我們叫它做 administração ordinária，大約翻譯就是普通處理，是不是？普通處理的要過半數加一的業主，譬如 100 個小業主，要過半數加一，即是 51，點頭。所以你幾時簽這個合約，我們法律上叫 Gestão de causas，好難讀中文，無因管理 Gestão，你不是業主，但你做了這個行為，這個行為用來有確定性，100% Good 的，一定要有這個無因管理，接著有個確定（Ratificação do credor），不要浪費這麼多時間。

我們同事所講，還有好多報紙所寫，這些 80 年代歷史留下來的東西，法律上那幅相是好清晰的，那個地點是屬於各個小業主，這個問題要個個小業主你們開會解決，為甚麼剛才講到何厚鏞等等，我當時都有人叫過我參與一個，不是小組了，在法律上怎樣解決這個問題，我都有份參與。所以關於這個問題，我都有些常識，但你怎樣改到……我剛才講了，譬如關翠杏女士、鄭安庭、還有麥瑞權，你們買了三個單位無車位的，但是你們法律上在這些共同的地方你們都有業權，你怎樣剝削這三位朋友的業權啊？會不會違反了《基本法》啊？會不

會無保障了那個甚麼？私有財產權，是為這個問題而改不了，這個城市更新的大廈，舊大廈那些，立法會通過不了，接著政府要收回那個提案，都是這個問題。你怎樣改人家單位的業權？OK，所以我現在我覺得是為甚麼不支持聽到的意見，misunderstand，有一個不知道……搗亂了、彎曲了些東西、扭曲了些東西，好似澳門舊時無法例處理這些東西，有，有法例處理這些東西，你不識那個法例，你不想看那個條例是另一回事，不請適當的律師，這個是每個人……肯定有請律師，但是不適當的律師。我不是講緊你，我講一般性。不是，我想加多一點，80年代簽的那些租務合約，關於這些車位在共同地點，有沒有納到稅？無的，三倍，以及80年代直到現在9.75的過期利息，我給一給唐曉晴講。

主席：請唐曉晴議員。

唐曉晴：多謝主席。

其實有這麼多同事、大狀都解釋過這個問題，本來我是不想再加東西，但是我覺得這個討論，有個好重要的一點，我認為大家是還未清晰，好多同事或者社會好多意見，包括剛才歐狀都提到一個問題，我們整個澳門社會都當它是一個潘多拉之盒，不打開它，但其實已經打開了，因為已經在這裏講了，在很多都講了，這些權利不清晰的東西怎樣做的問題，這個與我們這一個法案的討論是有相關。因為好多同事都提到，都是關這一條事，擔心這一條會令到這一個問題產生。我想回應一下，這個問題的產生不關這條事，有權無權的問題，這個租賃合同無論你認筆跡還是不認筆跡，那個權有沒有呢？都不關這個筆跡事。

這些問題的存在它是有一個好長的歷史背景，在我們法律發展過程裏面，整個西方的法律發展，不只是我們這裏，不是話無遇過這些事情……法律永遠追不上社會。好似當年我們這裏法律通過的時候是沒有甚麼人是建高層住宅，沒有甚麼這些情況出現，可能建一層、兩層的屋，即在當時《民法典》做的時候，這個分層所有權制度是20世紀才有的，不是話舊陣時就有。當時我是好用心地研究過這個問題，就是話是不是有些人強占了人家的財產、小業主的財產，然後到現在那個法律做了一個再分配，我認為不是這個問題，我認為今日需要講清楚這一個問題，如果不是，它永遠變成我們澳門之痛，搞甚麼法律一碰它就不能搞，我們這個社會無進步，法律都不用搞，我們寧願在這裏講一講這個問題。

這個問題有幾個面，第一，就是話法律，如果我們小業主又好，權利未清又好，那些東西究竟是屬於誰的呢？我們有兩個層次，一個叫做法定的所有權，所有權都清楚，其實舊時的土地所有權都不清楚，誰的都不知道，所以以前就有“紗紙契”的問題。第二個問題是占有，我們的《民法典》好明智地無取消這個占有制度，如果當那個權利不清晰的時候，占有制度是一個幫助我們解決這些問題的好重要的制度。為甚麼這個制度這麼重要呢？因為它就是避免我們打架的問題，有這個占有制度，我們按這個占有的現狀去法院那裏去提出解決，法院判斷不到那個權利，它去判斷當事人的占有。這個不是講誰對誰不對，而是這個制度本身就存在。

我解釋剛才一個車位問題，假如在幾十年前立法者立這一個法的時候，無想過話要幫你們私人去分配些車位給他或者是給業主，無人的。大家在一個模糊的狀態之下，亦都不是好熟悉這一個分層樓宇應該怎樣處理。這個先講分層樓宇，其它的物業仍然是可以按照這個法理來講，如果是這樣的話，我們好邏輯地可以相信其實大家都在一個模糊之下不知道，在這個狀態之下，有一些人是會控制著這一個財產，不是對與不對的問題，現在講的是狀態的問題。控制住這些財產，他如果控制了很久，他肯定就形成了一個對那個財產的支配，包括他會租出去，他甚至會用文書去賣它出去。這就不是第一個原來那個財產人，以及當時的那些人的關係，它會變了甚麼？有其他相信他擁有這個財產，以及跟他買的人，那些人仍然是正當的人，為甚麼呀？他給錢的，他亦都不知道你的制度原來是這樣，為甚麼在變革中，我們不是每一個人對那個制度都好清晰。我記得在1999年的時候，我第一次去研究法律，研究這個區分所有權的時候，大部分社會上的人都對這個制度都是不清晰的、不認識的，在這個時候就有這個問題。我們當時法律無話將東西分給誰，但是假如按照當時的法律，他當事人亦都不知道的情況之下，這些財產按照他們當時認同的秩序分配了，就形成了一種占有關係。這種占有關係的持續會怎樣呢？會令到這個權利在一年一年之後累積，我們有個好重要的制度，叫做取得時效制度，這個我們通常叫它做和平占有制度，就是為了大家不要打架，是誰一直用的，你證明到你長期地使用，這個你有正當性。

我們租賃合同，其實它不一定要我們追究到一直到底的那個法定所有權，亦都即是話登記上面是誰的，它追究的是那個人有沒有辦法向人家提供享益？如果你……甚麼叫享益？問屋你可以給到他住。所以租賃無要求我們這樣做，所以那個問題是存在的，如果我們不搞這個法，你有其他人與大家的認識不

一樣，他一樣拿去法院，其實不是話無人拿去法院，在法院那裏早就已經，在一九九幾年我就已經見過不少這些 cases，只不過這個話題你今日不提，聽日都會出，聽日不出，後日都會出。如果將這一個問題與這件事掛鉤，我認為這樣就未必對。我們可以有其它的考慮，但是剛才這一個問題，其實在法律的發展過程裏面，我們承認這個秩序是一個好明智的做法。去到法院當然法院有變數，你要證不證明到你自己占有？有些法官未必識判，這個都是一個變數。但是這一些變數在法律體制之內，我們無辦法去撕爛它，為甚麼啊？因為它在社會改變的過程之中產生。法律本身，每一個法律它跟這個社會進步的時候，它肯定不夠社會快，所以這一些問題我認為有這些財產的人亦都不需要有一個恐慌，為甚麼呢？法律本應該就按照整個法律的邏輯，按照它的原則去令到這個秩序去建立好。

這裏有我們的法院，有我們的法律原則存在。這個是一個如果這個權利存在，即是我剛才舉的好簡單的例子，如果當時有人相信這些車位是他的，他賣了一次，賣了兩次，賣了三次，都已經賣了，而且他都繼續用了好多次，這個就展示得到他有占有，即是話他相信這些車位是他自己的。他針對的是其它 20 年都無人來爭，現在來爭的人，法院就按他占有去看。當時這一個就一定要去……這個我們不能夠話不准他們去法院，不是，其實好多人都去了，事實上好多都在法院，情況就是這樣，我只是補充這點而已。

歐安利：我沒有完成回應。繼續？

主席：嗯！

歐安利：第二點就是兩位……兩、三位議員，包括高開賢、陳澤武，還有多個，不記得誰了。關於財政廳那個表，似乎有矛盾。《民法典》無要求驗筆跡，為甚麼那個表有驗筆跡。Of course, sorry, 當然了，我相信我不在財政廳做，我又不是代表政府。第一，要澄清。交這個 form、這個表去財政廳，無這個必要兩個甲方、乙方都要驗筆跡，單方面都 OK 的，我相信那個原因就是確實這樣東西是真不是假，無人整蠱，否則我整蠱陳醫生好簡單，我和宋碧琪一直簽你業主，我簽你一堆，一直簽、一直簽、一直簽……接著你不納稅，就這樣整蠱你，叫你賠三倍印花稅。我相信政府的立場就是 more serious, 為甚麼其它稅，譬如純利稅、職業稅，我們不用驗筆跡啊？一簽照交。為甚麼這兩樣東西財政廳的表有個框框要驗筆跡呢？肯定有原因，就是稅務的目的，為稅務的目的，想有

人驗筆跡，《民法典》講《民法典》的目的，兩回事，這個是我的答覆關於同事的問題。

第二點，有議員講了，好似馮志強，關於稅務好高，這些要給很多錢等等，這些不是我們今日的題目，這個是稅務。希望有一日，政府有政府的特權，exclusivos 權利，拿個提案來立法會用來改這個印花稅的法例，現在是千分之五的稅務，每一千元要給 5 元的租金，千分之五，已經好多年都是千分之五，澳門幾時好窮的時候，不要講甚麼時代，都是千分之五。現在澳門富有一些，有沒這個必要在這個租務，政府有一些入息呢？這個入息是不是非常之重要？或者社會上公平，為甚麼幾時講稅務都是講公平，這件事是將來的題目，不是我們這個題目。

第三點，剛才都有講到關於車位。我已經好清晰那個業權，雖然你無車位，無權泊，但業權上你有份，無論有沒官司打，是否和平占有，這是法院的事。還有我想強調一件事，兩日前我們通過了那個法律，關於共同管理那個。無一個議員講過，政府亦無任何的意思，這個提案怎樣解決我們所講的歷史留下來的車位問題，就等於我的結論，就是無得解決。為甚麼我剛才舉的例子，關議員、鄭議員、麥議員他們三個單位買了無車位的，為甚麼剝削他們的權，關於共同那裏？假如你拿個提案出來，社會爭議就大了，這個違反《基本法》。

第四點，我會好快的，主席。為甚麼我幾時簽這個文件，我話給宋碧琪聽，唔該有沒驗筆跡那裏，對我來講，非常之重要。剛才講了好多理由，還有多一點，希望我的同事，在工商界的，問選出來的，給少少心機我講的說話。我職業上見過不少假租務，在甚麼情況出來呢？就是有人借銀行錢，做了抵押，所以你們工商界的問選議員，麻煩你們聽清楚，不明我再解釋。銀行借了錢，有個按揭，他不還錢，去法院，法院查封，然後對方，即是欠錢的人，就交一份租約，租約的日子是前過查封之前。譬如查封是 2017 年 3 月，又不用驗筆跡，又不用報稅，他就擺前一點，前幾個月，那個合約的效期十年或以上，租金低到不得了。我面對過不少這樣的情況，我是議員，還有職業上我是律師，個個人都知我幫好多銀行做律師，我覺得這樣的事對澳門金融界是一個好嚴重的損害，…我再講多次，是一個對金融界好嚴重的損害。容易到不得了，簽個名，擺返三個月前，影響大了，你怎樣賣出這個單位？誰在拍賣時候會買這個物業，會帶著一個合約，還要熬多 10 年，租金 800 元一個月，接著你打官司話這個租約是假的，你有甚麼證據話這個租約是假的？好難解決。我們社會是有好多這些情

況，不正當的人，不善意的人，是做出這些行為。所以我再強調，工商界的議員麻煩你們盡量考一考慮這一點。

梁安琪議員講了，就話我們開了幾次會，好似無聽你講話，不是的，聽了你講話，你講了句我最鐘意聽的，就是關於這些 shopping mall，怎樣講……就是商場，你講了那句我到今日還好深刻，還繼續思考。好不公平的，這些 shopping mall，不知道甚麼……那些分數，又計數，無理由無得加它租，生意那麼好，又無加……我非常之同意你的觀點，我們九位議員試過拿個提案出來，用來寫明清清楚楚，這個提案關於這個……怎樣講？長官定的，我不知道甚麼，是不包括這些鋪位。但是小組舉手，我記得那日有舉手，差不多全部都是同意，得兩票不同意。我記得不同意，劉永誠一個，第二我不記得了哪位，不記得了，黃顯輝，是不是？你們不同意拿走，你們不同意擺入去，即是我們……梁安琪議員，我們是聽了你的意見，是想加這樣東西上去，但是有委員，不講名了，是不同意，變了無擺到，還有我都接受無擺到，拿了出來……為甚麼有返個原因，不要浪費大家時間，等下飲咖啡我解釋個原因給你聽。所以我只是想講，是有尊重你的意見，但是好不幸，過不到，達不到我們共同的目標。

關於有個議員就是話有權否決，公證人有權話不簽，沒錯，這個是私人公證員，他有這個權。但是我想趁這個機會講少少，私人公證員通常、一般來講不是講個個歧視，通常來講，這個私人公證員肯定是代表一方面，無理由無端端拍你門，通常這個律師或者公證員是代表個 owner 那個業主，要不然就是租客，你是代表業主，是你的客，你無理由否決，你是代表租客，你無理由否決。你是否決的，肯定是有個好重要的原因用來保障你的客利益。我們公證員，私人公證員好少是 mass market，不是與政府的公證員一樣，public，好似賭場這樣，大笪地，進去了就要應酬他，不是。公證員你要否決一個行為，不幫人家做，你要書面解釋，否則你那個公務人員有 3 個責任。(Disciplina) 紀律責任，人家有損失的，你要賠償，你特意損害人家的，刑事責任。OK，這個第六點。

第七點，陳議員，好似是。是否可以找一個方式，簡單點，不用公證員。最簡單，或者改法例了，租務都不用簽合約，口頭搞掂。為甚麼中介人做得這個見證，我不會講中文講這句，我們葡文叫 fe pública，政府發個牌批准你們 3 個公證員，發牌給我們，我們幾時簽一個文件，我們代表緊政府辦一件事。代表之後，那個文件我們叫 fe pública，我不知道中文怎樣講？是一個公信，有個公信效力……這個公信效力是否可以

政府給中介人呢？這是讓政府答了，我覺得不應該，但是這個是第二話題了，是第二個政治的問題，先答這麼多。

多謝。

主席：各位議員：

就快 3 小時了，一條都未通過，不是一條，是三分之一條都未通過，因為第 2 條是有三個項目，都要有個總結，現在還有 3 個議員要發言，這已是充分討論了，提案人也充分回應了，再聽多 3 個議員，應該有個終決了。再拖下去講到今晚 3 點都是這個話題，永遠講不完，大家同不同意？因為理論上已經好充分，剛才唐曉晴議員在理論上已經講到好充分；從歷史上，理論上，歐議員都解釋得好清楚，再解釋都是這樣了，我想……林香生副主席，請簡要一些，集中一些。

林香生：今日一路在談的就是我們第 1032 條，我們現在要在合同裏面引入一個公證認定。老實講，現在來講，我們好多同事都講，中介人怎樣……甚麼怎樣……首先這個條文我覺得作為一個合同，而且是一個它本身在稅法上面都需要公證的行動，在這裏來講，它要公證加上去，我覺得是應該的。第二個，作為中介行業，在這裏來講，今日無政府代表在這裏。我都希望所有議員將來有機會都質詢一下房屋局，我們中介行業是受管制、受規範的行業。究竟在訓練上面是不是只是訓練賣樓，不是訓練租樓？這些法律應該是怎樣？這個是我最後想表達。

主席：馮志強議員。

馮志強：多謝。

我想講一樣東西，剛才歐安利……走開了？歐安利大狀誰人都知道，我 80 年已經認識他，是一個非常資深的律師。在議會好多法律上的問題，他都是得心應手去提意見出來。但是在剛才的關於停車場的問題，他話你買一個物業，那個空間四幅牆就是屬於你的，是屬於你所屬的物業那個主人，其它那些呢？譬如如何為公共面積呢？就是住宅入口那條走廊，那個電梯的大堂，等電梯的大堂，還有每層的走廊出口，直至入到你住宅單位。我們現在買樓有實用面積，有建築面積。實用面積就是你所住的面積，包括兩個房，一個廳，廚、廁，這個住宅的實用面積，以及你的牆體，至於外面的走廊是屬於大眾的。即是在這座大廈所有的的所有人都可以用的，譬如大堂那些全部可

以行得的。這個我們是這樣分別的，但是停車場就不是了，發展商入一個圖則入政府，地下是寫商業用途，寫明的，商業用途。一樓，即是停車場，它寫明是停車場，停車場以上就是住宅，全部有獨有的名稱，商業鋪位，停車場，還有住宅，我不相信有一個發展商是專門建個停車場給大家用，無這些可能。因為有停車場的物業都是高層，政府當其時的建築條例，若干面積就必須要有一個車位，然後才批則。這個是 90 年代以前，80 年代，70 年代才出現高層建築物。以前那些 5 層，全部無停車場，M 級樓宇 21 米而已，隨著時代的發展，有工廠大廈的時候就有高層的開始，開始有高層了。70 年代中就有些高層，80 年代就有些所謂經濟房屋，它們全部都是高層，為甚麼一定要設停車場啊？如果這個停車場不屬於發展商所有，是屬於大家的。為甚麼做契的時候你所買的單位面積會寫下去幾多面積？是不包括停車場的面積，這個大家如果是做過業主，一定知道，你買甚麼單位，坐向哪裏，那個單位的面積全部清清楚楚寫下去的，那個面積。就算現在我們立了法，一些樓……那些香港最重要的，你發展商寫那些面積出來一定要百分百準確，如果在國內，更加要拿去政府驗證，你這些東西是不是真實的？然後才批給你不可以出售物業。但是澳門無這樣東西，但是作為一個誠信的發展商，一定是按你入的，那個建築則有個技術表，某單位占這個大廈若干，全部清清楚楚。通常，誠信的就是按這個每個單位占的面積百分比來計到一個所占的面積。請問這個停車場的物權是屬於哪個呢？一定是屬於發展商。因為它入則的時候，它設計是泊車的，走車位的，還畫了有多少個車位，全部清清楚楚入則，你買的就是住宅單位。但是好不幸，當其時在 80 年代，政府無考慮到這個問題，就不讓你登記，但是在每年的地抄，都是寫你間公司的名，要納地稅，請問這個停車場屬於大業主還是小業主？還是屬於公用？我不認同歐大狀所講的這三個人是屬於侵占了你的業權，絕對無這回事……

主席：好，清晰了？

馮志強：OK，我想表達這件事而已。

主席：您留返一些時間，您沒有時間了，陳美儀議員，一陣間還有好多條。

陳美儀：多謝主席。

我是想剛才歐安利議員最後講的，我覺得他是強詞奪理，現在我們不是在講口頭合約。你作為一個資深的律師，一

個專業的律師，一個資深的議員，我們在討論緊一個租務法，一直我們都是講法律怎樣去保障，但是你突然之間話你可以去口頭傾就可以了，口頭去處理，我對你這個言論真是好失望。

另外，就是我就想……因為今次是一個最後的總結發言，我要詳細地將剛才所講的話，因為你都無回應到我的問題，我要重新再講一講。其實這條法例已經是原有存在了，只不過就是話以前是可以自願地去做公證，其它就是有法律怎樣去跟進。但是現在就是話要去做公證，但是剛才你提到就話那個好處的問題，我又不認同你講，有了這一個，改了要去強制性公證就有甚麼好處，因為那個罰則，你剛才所講的罰三倍的印花稅，改不改這個都是存在，不存在改了就不用罰，所以我認為這個不是一個好處。

另外就是講，剛才停車位那個。剛才你們的解釋就話，現在的停車位因為是無契，但是如果是租，你要按半數，即是現在那個管理委員會半數業主通過了，你都可以去使用，這又出現了一個問題。剛才唐曉晴議員，如果按他們剛才所講的，就話你們現在在用的就可以繼續用了，我就想問下，因為剛才馮志強議員就提到，就話有一些住宅的物業是無契，因為是 N 年前的事情，無契，那些人已經是住在這些物業裏面，即是和平占有了。好了，他現在話業主你拿不出你的業權出來，我就繼續用，你拿不出來我不走，這樣又怎樣去處理呢？我想問下提案人。

另外，剛才歐議員講到，就話那個強制執行的問題，如果強制執行，但是他只是講到就話認了筆跡之後，合約到期兩年不再續期，你是可以去強制執行。其實最多情況就是發現在中間不交租，又是不是可以？即是話如果這個做了公證之後，就是一個尚方寶劍，就可以處理到這些問題呢？大家是希望返回來，歸根到底，其實大家當時通過這個、一般性通過這個法例，是希望可以解決到一些問題。但是如果解決不到，又要增加了擾民，又要增加了一些手續這麼繁複，我們改了有甚麼用呢？

再講，我剛才所講的，就話剛才你提到中介是不是給甚麼權？我只是引用香港現在做的，是話能不能夠簡化這個手續去處理這個問題？因為你只是拿去做公證，即是認筆跡，確認這個簽名人和這個證件人、和物業持有人是同一個人。現在我們的中介人法已經有一個規定，它要租或者要賣，他要去拿查屋紙，他是有這個責任。如果他不做他要罰錢，如果你拿了，你

是知道這個業權是誰的，而你又真是有個簽名，其實制度與香港的一樣。香港就可以簡化，你可以簽完名之後再拿他的證件去做登記就可以了。我不覺得有甚麼問題，我只是提出來這件事。但是你反而提出好多……又話你是中介人，政府給不給權力你？不是要剝奪公證人的一個權利，只不過我們現在希望與時俱進，能夠簡化一些法律，就是能夠合法化去更簡易去做完所有東西。

另外，剛才我問你的問題，你又是無答我。因為就是如果現在你拿去做公證，你話已經簡化了，即是按照我們現在的法律已經是簡化了，你只要拿筆跡卡去做就得，但是剛才我想問你，如果是香港和大陸的人，是不是都應該要自己去呢？如果是這樣，其實也是減少了一個租務市場，因為你的手續這麼繁複，香港和大陸人他一定要過來才做得到，他們可能會決定不將這個租務租出來，如果租務市場不租出去的話，亦都解決不到租金貴，因為供求的問題，這個大家有沒考慮到呢？

另外，我就想再提，其實大陸都是在用一個物權法，無認筆跡的，都是大家簽個合同，但是因為那個物業屬於物主，如果產生一個爭拗，你是可以去一個法庭去告他，好短的時間，不是澳門這麼長時間，你都可以去收回你的物業，香港和大陸可以做得到，但是相反我們澳門就好複雜。如果我再想問一個，是不是現在有去公證你就能夠解決到租霸和非法旅館這個問題？我們是最想知道的。

多謝。

主席：鄭安庭議員。

鄭安庭：多謝主席。

好多謝歐安利議員和唐曉晴議員的一些回覆。其實我剛才都講，我是將些社會的意見帶來立法會，讓議員同事面對一些問題去討論。其實我本人都有些意見，其實這個意見是講緊我們現在這條法例的初衷是打擊這個住宿亂象，包括租霸，但是現在打擊的力度有幾多？效力有幾多？其實無論如何，出租人必須要通過勒遷之訴才可以讓租客搬離，其實這個之前私文書合同的效力不是問題，勒遷之訴其實最根本……為甚麼有租霸呢？其實這個勒遷之訴的耗時的根本原因就是案件在法院裏面的排期太長，我們是不是要因為針對這個排期太長而去解決這個租霸的問題呢？因為有些數字，其實在 2014 年到 2015 年司法年度，只是民事法庭的案件總量是有 4179 件，但是結案率得

35.73%。變了這些出租人他們有些可能啞忍，有些不出聲，有些變了其實亦都是體現了其實這個立法原意是覺得大家，司法那邊排期這麼長，我們想拿回自己的權利又不能，我們是不是要解決這個問題呢？其實這個就是立法的初衷。但是這個初衷衍生到現在，剛才其實都聽到好多議員同事講了這個問題，在這個方面其實我們是否有好多意見，其實這些亦都是社會意見，要根本、最快解決這個問題要設置租務法庭。

多謝。

主席：梁安琪議員。

梁安琪：唔該主席。

其實剛才歐大狀和唐大狀都答了很多方面的問題。但是我就不太懂，因為其實當日我有些問題就是話他無講，我當日亦都不在場，我話有些議員不同意或者甚麼，這個是關於商場。這個亦都是當時你們是解釋怎樣可以令到我們小組議員是不願意呢？另外我亦都想問的一個問題就是歐議員剛才話他在這九個人立法的起草，他是無看過，他無起的，完全無看過這樣東西。我就想問哪幾個起草？起草到這個這麼詳細，或者是對不對？這些這樣現在社會這麼多反彈的問題，是不是要我們更加去做得好些呢？

第三個想問下就是……我不懂的，到時候我驚，可能歐議員亦都可以答一答我，我就不是很明這些。即是好似現在，類似的，我舉個例威尼斯人現在建的 apartment，即是現在不准賣那種，即是現在在威尼斯人那裏有那些酒店，是酒店來的，apartment hotel，曾經因為社會上講過話可以分層賣，又學美國那些不知道是甚麼……大家分那個 share 這樣，現在都是不同意的。這一類的物業是一個長租啊？短租啊？是不是可以租得出去？是不是又要去公證？抑或只與酒店自己簽一個合約就可以？或者是當一個酒店的出租，因為這個都困擾了好多年了，就是威尼斯人現在那裏建的 apartment，又話賣得，又話不可以賣，好多時中介人都話又賣了，應該不可以賣，可不可以租呢？我又不是好清楚，我都希望可以有一些清晰一些，我不知道應不應該在這裏講啊？因為都是出租，有公證的。

主席：不應該，因為他們不是政府。

梁安琪：因為這個……有政府的人在這裏，這些我都要知道。

主席：政府不回應，政府今日不回應。

梁安琪：不認同的話，我就不知道出租那裏是怎樣？我不是好明，出租是不是用公證，用現在這個法案就得啦？

主席：下一次口頭質詢。

梁安琪：不是口頭質詢，拿來問一下都有權的……議員、議會，是不是？

第二，就是有些租霸的問題。我就覺得這個租霸是解決不到，真是我都想這個租霸解不解決到？有好多……即是我上次在議會、在我們小組討論，我有向小組主席講過，現在好多就是租了之後，他走了，他不交租，租兩年的合約，一年他就不租了，然後他就去民署登記了一個食牌，一個飲食牌，你就無權收回他。他差不多到了，他的飲食牌又去民署那裏續，續完之後你又要打完官司，你贏了那個兩年合約，你贏了都無用，因為差不多又去續一年，又要等一年，那個民署牌一年再檢討，差不多一年他又去續，這裏是分開的，租務與民署的食牌是分開的，我想租給下一個，或者一個賣衫的，租不了，因為它說他的牌是跟在那裏，他未取消，但是他未取消不是話不給你，等，因為民署就是要等一年，這些問題又怎樣呢？這一類都是租霸的，我又不知道怎樣？我想聽下意見而已。

主席：陳澤武議員。

陳澤武：多謝主席。

我花半分鐘答梁議員的問題，現在通常業主租，就叫他拿那個牌遷過來，他走的時候那個牌就自動轉過來，個個都是這樣，問問都是這樣。即是你業主可以要求這樣做，遷了個牌過來了，他就霸不到了。OK，剛才就好多謝歐大狀這麼詳盡的解釋，真是學了好多東西，法律的觀點和角度。

但是有一樣東西我就看看，關於剛才講，歐議員、歐狀師就話幫銀行發聲，即是好多租霸走去簽了假的租約，但是我就不介意，我覺得這個公證是解決不了，如果真的是，他就早些做，明知銀行收就之前做，找個人上去簽有幾難？正式做，用多少少錢而已，就簽 10 年，你公證通常以我的少少知識，公證就是公證你的名是不是這兩個人而已。不是……我早一些做……譬如我明知道我不交租了，我明知道會被人收樓了，我就早一些做，當然不會 dead day。律師當然不會幫你亂寫

了，我明知道第二年都有這樣的情況，我現在就是找一個人，就多一些手續，你上到去的話，你就算……那個公證員不能夠講話 800 元不合理，我不幫你公證。公證下兩個名而已，所以這個我覺得是阻不了。即想深一層次，那個講真是蠢，被人收樓才去做，你明知道是有這樣的情況，我就早一些做，你一樣是解決不了這個問題。總之是用多少少的功夫，多少少的程序，還合法，你還做了公證，它背後不合法的，但是你的前面公證了是合法的，我就真是收 800 元，那個是我朋友或者我親戚，我是這麼便租給他，我租 20 年，你都要公證的，問題就是那個 date，我就早些做了，所以我覺得這個真是解決不到歐大狀心目中想解決的那個問題，想表達少少而已。

主席：劉永誠議員。

劉永誠：多謝主席。各位同事：

我本人又不是一個法律的專家，我只是能夠今日在這裏，我想講一些我自從 80 年代我回來澳門從事地產發展的情況遇到的問題與歐大狀和唐律師分享下。其實剛才我資深的領導，強哥已經講出了，事實上，我們在 80 年代初建的高層大廈來講，有關那個停車場的登記方面，其實我初初回來的時候，就知道澳門的律師樓基本上究竟他怎樣去進行這個登記呢？他們是頭大如豆，根本上，基本上無一個既定的方案，但是問題來講，經過若干年的進步之後，正如歐大狀剛才講的，譬如現時分層登記的制度越趨完善，若果大家在這個行業裏面，應該知道停車場登記是有林林種種。尤其在 80 年代出現，有些甚至乎即是話靠那個買賣合約去……

主席：劉議員：

集中少少，時間……

劉永誠：OK，我只是想講，在歐大狀所提及過的情況，其實我們就是話我希望事實終歸是事實，若然是話那個大業主真正賣了車位給業主的話，他應該是擁有那個車位的業權的身份，當然法律怎樣去處理是日後的事情，但是我們不能夠忽略這樣東西，甚至乎，即是話就算在那個年代，一個小業主買一個單位的時間，他最後講話是第 A11 號的單位就是 A11，就無話講連帶個車位給他，是不是？好清楚的，給 100 萬，就是買一個單位而已，無其它連帶的東西，所以話如果有關那個分層登記，那個所謂的公用面積賦予他的權利，這個當然在法律上有這樣的解釋了，我就不會去否定這樣東西。但是在歷史的過

程裏面，事實上他真金白銀去買的，他買的，大家都是講這個單位，無額外的其它東西，所以我覺得這樣東西，我不是反對那個立法精神，這個條文裏面，但是我覺得一些不完善的地方，無去相對地可以處理到這些歷史遺留的情況，我覺得貿貿然通過了，只會衍生更多的爭議，更多的胡亂，更多到時一些停車場或者甚麼地方出現一些……不知道發生甚麼事情。我只是想提出這個這樣的一個提醒而已。

多謝。

主席：歐議員，請簡單一些回應。

歐安利：好簡單，不用一分鐘。陳澤武問的問題，問得非常之好，你假如澳門真是想解決這些不正當的東西，一定要大改那個《民法典》。有了按揭，之後的任何租務都要有債權人，先去找銀行、或者誰都好，才可以同意，但是這個制度我們去不到這麼遠，亦都不是今日的精神。我們盡量免有一些假的東西，我真是面對過一些假東西，是真合約的無所謂，真是租給他的，銀行告他之前兩個月真是租的，這些無所謂，但是好多情況發生的真是假東西，這個事實情況。

關於劉永誠，I respect 我尊重你的觀點，在這些這樣的情況，你都可以繼續租給人，這些這樣的車位共同地方你可以繼續租，你可以去驗筆跡，你驗到筆跡，假如通過了，分分鐘不通過，你來找我。

主席：各位議員：

今日這個條款……都要有個截止時間，再問下去真是無底了。

陳美儀：主席、主席：

因為是這樣的，我問了他最緊要的那條，究竟現在改了這個，他答不答，解不解決得了租霸那些，他無答我。

主席：歐議員：

請您答一答陳美儀議員那一條是最重要，好嗎？

歐安利：我不想答，但是我答。我和鄭安庭講了三次，已經講了三次，或者我的中文不是幾好，要不要我講葡文啊？我

繼續講中文，你假如一個人有一個租務合約，解決到……你的律師話解決不到，你來找我，搞掂。

主席：有甚麼找大狀。大家已經充分討論了，回應都是充分的，已表達得好清楚，如果 3 個幾鐘都表達得不清楚，我都無辦法，最後的決定都在大家的表決。因為這一條無又好，有又好，過得到和過不到都有一個代替的文本存在，因為本身《民法典》內有存在的，所以大家不用擔心無了這條或者多了這條，請大家決定了。

現在我對法案第 2 條中的 1032 條付表決。

(表決進行中)

主席：這款通過了。

大家已經充分解釋了。現在休息，今日休息半個小時，大家一定要吃個麵了，因為今晚要直落。大家如果明日想回來就可以不直落。

(休會)

主席：各位議員：

現在繼續有關的會議，我們現在進行有關《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》的法案第 2 條中的第 1038 條細則性討論，請各位議員發表意見。

陳美儀議員。

陳美儀：好，多謝主席。

好失望，剛才那個就過了。但是，不過同事、提案人都還沒回答我關於稅那個問題，希望等一下如果有時間就可以回答下我關於稅那個問題。如果話不想回答，都無所謂，反正我都是幫大家市民大眾問的，不想答就算了。想講返這一條，就話現在要續到去三年期，我就想問下提案人出於甚麼考慮要去到三年期呢？還有就是話現在這個三年期，如果是承租人，即租客、租戶，他是繼續想租的，出租人，即業主，就不能夠去終止，如果他們兩個雙方面當年簽這個合同那個時候定了兩年，現在我想問的問題，大家定了兩年，但是那個租戶在完了兩年之後，他話我不走，一定要三年，是不是即是話出租

人，即業主，一定要給三年他？這樣就有一個問題，就是這就違反了大家有個協議，因為他想著兩年之後，當時講得很清楚，兩年之後他要拿回這個物業來自己去住或者自己發展，那就做不到。

另外，再想問的就是話如果在這個期間，這一個其實是我覺得不公平的一點，就是話如果那個租客只是租了三、四個月，即是四個月他就話要走的時候，是不是都是可以呢？不需要去到兩年或者三年呢？我第二個問題想問。因為為甚麼作為一個公平的原則，我經常都是拿香港，因為大家的文化很相近，還有香港那個租務市場都很完善，我想問下，參照一些做法來問下，現在香港做法就是你簽兩年租約都好，但是在合同裏面會訂明你一定要租 12 個月，另外再加上兩個月通知，即是話租客一定要租 14 個月你才可以不租，雖然你簽兩年的合同，就有這樣的規定，對大家雙方比較一個公平，如果按照一個兩年的合同，你那個租客一定要給 12 個月，一定要租，我覺得這樣就是一半，叫公平，但是如果你現在這個三年，你有沒有考慮過一個公平的原則，一定要租客三年？為甚麼我提出這樣呢？因為現在有些租客他需要你裝修好給他，你裝修可能花了一些錢下去裝修，但是最終他只是與你簽是簽了兩年或者三年，甚至乎三年的合約，你想著有三年的租收，無問題，我幫你裝修得會好點，但是到四個月之後他就話不租了，對業主是不公平的。提案人有沒有考慮過這些這樣的情況，還有就是話如果那個租客中間他話要減租，我才繼續租，如果不是，我就走了。你對於市場上都是不公平，因為對於那個業主來講，如果市道不好沒辦法了，要減租，但是市道好，想話叫他們留下，或者是……下一個問題再講，如果想加租這些，又是不可以，這個就是一個不公平的。首先我們現在講租約的問題，租約的公平性，到底租客來講，如果他是提出了一個要裝修的租，這樣在合同裏是不是可以訂明可以收回他這個這樣的費用？這個就要收回他的裝修費，因為你現在這個是非常的不公平的，如果他租三、四個月走了，對業主是不公平的。我想你講清楚這點。

主席：陳澤武議員。

陳澤武：多謝主席。

對這個條款，我都有些問題想問一問提案人。當然你的出發點是好的，想著第一，你的理由陳述，杜絕租霸；第二，希望那些中小企有個穩定的營商環境，就是覺得兩年租他們回不了本，亦都在兩年後加租可能他們承擔不到，不如三年。我覺

得如果這個法案過了，這條條款過了，好似兩面都不是人。為甚麼呢？第一，我不知道你們有沒有看……你們做了公開諮詢，這個中小商戶權益聯合會有給過意見你們，澳門地產專業發展商會都給過意見你們，他們都反對這個事情。第一，他們覺得三年助長了租霸的銳氣，明明……好似剛剛歐安利議員講，如果兩年租約完了的話，我就可以趕你走了，現在你三年，就更難趕他走了。我當他有交租，但我就不走，譬如這樣講，交不交租是另外一個法律的層面去處理。剛剛歐大狀就話你兩年，如果有公證的話，以後就可以叫你走，但現在不是，三年。理論上我真是……如果那個人中間不交租的話，我都希望捱兩年而已，但不是，現在我要捱三年了。我不理是住宅好，商舖好，一定要捱多一年，因為你給多一年他，法例上一定要他三年那個租約才完，你才可以採取你那個強制收樓那個程序，這個第一。

第二，剛剛陳美儀議員都講了少少，你話希望保障到中小企那個營商環境那個穩定性，但你要想一下，其實很多中小企要計數的，因為他如果做不住的話，因為你這個法案又無區分是住宅、商業、商場、工業，沒有分的，以我所知的《民法典》，現在你有權要賠足租的，除非你另外有協議，意思即話如果我做不住的話，我中小企，裝修完，6 個月都不行的，我走了。但是如果走的話，現在的法例你這裏都沒有處理這件事情，就是理論上我可以叫你補足全部的租，你差一年的，補一年，但你現在多一年，營商環境就更慘了，大佬，我做生意不是一定賺，你們的出發點就是話他是賺的，給多些時間他就賺多些，但是經濟有起有落，現在好多舖都空的，肯定營商環境有時會不好，不好的你逼他租三年沒用，我脫不了身，我還要賠多很多錢才脫得了身，有沒有考慮這個事情呢？即第一，租霸那裏你就助長了，第二，營商環境更不穩定了。為甚麼租兩年 OK？因為現在沒有兩年約，通常兩年之後，三年加你 15%，四年加你 15%，這個我等一下那條條款我也會講，你定了三年之後，如果一陣間租管那裏，所謂的租管，調整系數那裏通過了，是永遠無長約的，最多三年。我做業主沒有那麼蠢，我怎麼會讓你租八年，現在有八年約，有七年約，因為我有個加租機制，但將來有個調整系數，我加租都沒有用，特首一話明天講就加租，這麼多，不可以，我以後怎麼會租長約呢？根本這個對這個營商環境是更大的不穩定，更難做生意。可能日日都令到業主，既然是這樣，我就這三年加貴一些了，我完全不知道這條立出來對你們想做到的事情、達到的目的是怎樣會做得到？因為你成日都講業主因為一路升，我就希望他租多一年給你，你可以翻本。但是你真是生意十單有兩單成功，八單個個都搬遷，或者租這麼貴，我不做了，搬去第二

個地方，你為甚麼要擺多一年在這裏綁死那些租戶而令到他這麼艱難呢？因為現在以我所知，商舖是沒有這個好似住宅那樣，最多兩個月，賠都是賠兩個月，我看過《民法典》，是兩個月，商業沒有的，是協商的，通常都是真是要，那張合約要履行到最後，當然你可以講數。如果是這樣的話，我覺得對中小微企肯定打擊會更大，暫時先講這麼多。

唔該。

主席：劉永誠議員。

劉永誠：多謝主席。

各位同事：

我是很認同剛剛兩位陳姓議員所作出的表述，尤其是因應返三年上面那個租賃期方面而令到可能相對來講一些出現租霸或者欠租的情況更加難去處理。我只是想在這裏表達一下我個人的看法，就是話現行的住宅租賃法律，基本上就是話我們在兩年之內不能夠單方，即是作為業主來講，不能夠單方去解約，其實相對來講，若然那個租客在兩年之內他可以提早 90 天就可以提出退租，相對來講，其實這個已經是對租客傾斜的一個政策。但是現在我們講緊的這個條文方面，應該由兩年加到三年，三年之內業主不能夠在約滿之前終止這個合約，其實，相對來講，對這個租客更大的保障，傾斜度更加大，我只是想提出，就是話永遠一個制度上面應該相對是平衡，當然是明白的，因為全世界都是租賃的合約通常會對租客方面是略有傾斜，但是適度的傾斜社會才能夠接受，我相信我們現在行之有效的租賃合約的要求來講，兩年其實是很適合，大家都適應了，亦都因應返適度的傾斜，大家亦都接受。若然現在在這個調幅方面由兩年變成三年的話，亦都未經過一個廣泛的諮詢，令到社會接受，若然現時提出來，如果通過了的話，我相信亦都會有一個好大的迴響。再加上兩位議員剛剛提及過了，亦都是可能因應返租期過長方面，彈性和出現一些譬如一個租客欠租，若然出現一些不良的租客的話，在處理方面是需要更長的時間，對我們作為一個投資者來講，更加保障不夠大。

亦都是看返我們現時一些情況，其實現時澳門的居民有很多，例如一些比較年青的人租賃住宅他們都很希望租賃期能夠更加靈活性，因為他們現時來講，即是話我們政府亦都正推動粵珠澳那個大港灣區的發展，問題就是年青人的活動應該更加

活躍，亦都是流動性更加高，所以我覺得在現今來講，若然將這個租賃期加到三年之內不能夠終止那個租約這方面，其實對雙方方面都不是有個好處，所以我在這方面我不是很贊同。

多謝。

主席：請提案人回應，宋碧琪議員。

宋碧琪：多謝主席，多謝三位議員的意見。

在這裏，正如陳澤武議員所講，其實我們在理由陳述方面都很清楚表明要在這裏增加一年，其實在最初是想去增加對商用及從事自由職業的不動產租賃的承租人的保障，即是話只是針對商業部分的租賃去增加一個保障，這個就是因應我們發現很多中小企業的經營，經常被人家趕，而且在那個租賃期間內，即是如果按照現在兩年的制度，因為亦都考慮到譬如他申請一些牌照比較繁複，有時申請得來，特別飲食牌，沒半年，都一年，所以再加上裝修，再剩下來可以經營做生意的時間真是好少，特別現在政府推出那個資助鼓勵青年人創新、創業，不少的青年人真是埋了下去，租了間舖，有時因為電的問題，申請不到牌。好啦，申請到牌來，租已經夠期，裝修甚麼都沒有了，投資下去的費用都沒有了。所以當時在一般性審議的時候，亦都是基於這個立法原意去制定這一條法律，我這裏必須去說明一下，這一條法律是有經過修改，在法案原先我們提出只是針對商用不動產租賃和從事自由職業的不動產租賃，從開始至合同期滿，續期期滿不足三年，只是針對商用才是三年，住宅是維持兩年。但在經過小組的一個立法的審議，特別在我們立法會顧問提出了一個很寶貴的意見，從技術上認為如果我們這樣分別對待會造成一個更大的不公平，因為居住的權益更加值得去保障，所以在這樣的時候，因應小組這個意見，所以我們做了一個修改，就將這一個文本無論是那種用途都是用三年的這個標準去做。這一個我相信大家可以在我們小組的意見書裏面的第 44 版的 145 點，小組這裏的意見書亦都很清楚去寫明，委員會及提案人均認為這樣將有利於讓不動產租賃合同是更趨穩定，這個是制度的原意和規定。

下來，我要再去……可能大家對於這一個租賃的程序或者對租霸這個問題，大家都相當關注，即是話為甚麼我們如果現在做了三年，當一些人違反合同，你又綁死他三年，我們又怎樣麼趕他走呢？好似造成一個更大的不公平，對於這個出租人來講，其實在前面的幾條修改，包括最主要是昨天通過那一條，第 1015 條的強制執行，裏面的 A 款是一個合同經當事人

協議而廢止，這種情況是直接去一個強制執行，是可以做到一個比較平衡的保障。簡單來講，就是話舉個例子，比較清晰，就是話你現在簽一個租賃合同，在租賃合同裏面清楚寫明一些條件，就是譬如現在我承租你幾年時間，每個月要在哪一個指定的銀行戶口入幾多錢，如果幾多個月內沒有履行或者沒入這個錢到這個賬戶，則視這個協議可以作為一個廢止協議。做了這一條條文的一個規定加上認筆跡是可以第 1015 條的 A 項這個規定去做一個強制執行。我想這個亦都是希望法律可以造就一個公平性。這個是我們想來想去，與歐安利律師想來想去，其實在現行為甚麼要做這個認筆跡，都是因為要加快那個程序去打擊租霸，這個就是我們聽取了社會的意見，在訴訟的程序裏面盡量去達到一個比較縮減，不要讓一些承租人惡意去利用這個訴訟時間太長去霸住間屋，這個就是我想去解答的一個事情。

而針對現時來講，我們這一個租賃合同，其實這一個制度我講一講，就是話不是我們現在創新的一個制度，在我們現有的法律制度或者從我們《民法典》的歷史淵源來看，這個制度一直都是有的，而且這個制度一直都是傾斜、保障承租人的一個制度，從過去到現在都是這樣的一個脈絡的思想在這裏，以及這個精神的存在，這個是一路寫下來都是這樣的，所以這裏我們沒有改變制度裏面根本的精神，只不過覺得要因應社會的發展需要，特別現在中小企經營的這個發展需要，是要將那個時間適當去調整，只是這個差別，所以在制度傾斜保障這方面我們沒改變任何東西，原有的制度都是這樣的精神。這個是我第三點想回應的。

唔該。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

各位同事：

真是好久沒有上堂，今天上了堂法律堂，原來讀法律都幾辛苦，真是很艱辛。但是我從一個市民的角度看立法，我們都是小市民，我們希望法律是很簡便，即是我們好便利、好容易認識的，不是那麼艱辛的。剛才有同事都問過，我都準備問了，就是為甚麼要去到三年呢？提案人的解釋就是話因為申請牌照手續慢，為甚麼我們作為立法者要頭痛醫頭腳痛醫腳，不在源頭那裏去追政府部門簡化那個行政手續呢？在地盤慣

了，不好意思，真是好大聲，離開一點那個咪……這樣呢？現在小聲一點了。因為我們是不是可以針對我們發牌的部門，很多同事都講了要簡化程序、簡化程序，但這麼多年了，我們在議會裏聽到很多聲音，叫行政當局簡化那個出牌的手續。為甚麼不集中，即另外訂法律好或者……我們都是議員，就集中去追政府簡化手續，而不是就等於那幾天過那個分層登記一樣，你話收不到管理費，我們就連帶責任了，這樣也可以嗎？當然不可以，那就過不了，市民不同意。我們都要為市民發聲，市民要簡單的法律他們才明白。現在原來我申請牌照，沒有人幫我，這樣，我叫業主租期延長多一年，這樣，延長多一年，大佬，做生意真的未必是賺的，簽多個租約多個責任，如果是一個良心的商人，當你自己生意做不了的時候，要走，自己簽的租約，我有責任，那怎麼辦好呢？你沒有良心的就沒得講了，話知你，劈炮就劈炮。

回到源頭那裏，為甚麼我們無人提出在立法的過程，大家都發現到的問題，大家都是議員，是的，簡化行政手續就好了，為甚麼就因為這樣而加多一年？加多一年又不可以，住宅又不公平，住宅都要三年。我們這樣立法？是不是這樣的思維呢？我就不知道，但是我從一個市民的角度都想學習一下，是不是立法，即是以前的立法都是這樣的角度？想了想不可以就不如這樣，這裏有個窿補補他，那裏有個窿又補補他，不是從便民的角度、精兵簡政的角度去解決問題呢？我真是不知道。但是最大的問題是這輪好多市民寫信給我、來辦事處找我，為甚麼三年，我們不明白？你幫我問，我都不明白，但是我都知道意見書，我亦都問下鄭安庭議員，這件事情你們怎樣的？就是因為申請牌照慢，傾過之後覺得你不給多一年他，牌照申請得來開檔租約都到了，好似不對，但是問題是為甚麼你不去追那個發牌部門去簡化手續呢？政府講了要搞精兵簡政，會配合大家，但是我們無人去推動政府做這件事情，是不是我們有責任呢？但是為甚麼變成我們現在要加多一年，那個住宅又要加多一年，大家不明白當中，我都不明白。因為今天聽了好多大狀都講法律的道理，講到……聽的時候明白，聽完的時候第二個講我又明白，但是跟著聽埋之後都不明白。但是如果從一個市民的角度，我就覺得三年，都想聽聽立法者是不是只是唯一的理由就是因為政府發牌慢，所以我們擔心那些企業營運有困難，就給多一年他，是不是唯一的理由是這樣？我想聽下。

唔該。

主席：陳澤武議員。

陳澤武：多謝主席。

我想講講，剛剛麥議員講了，都有與我講的差不多，就是我又不敢……不是話責怪我們的提案人立法粗疏，他們好勤力，做了很多事情，這一年多來。但是剛剛宋碧琪議員都講了，這條條款之前不是這樣的，就聽了我們法律顧問的講法，當然公平要公平，但是我覺得都要對返你開頭所立法的原意。如果你話真是想杜絕租霸，不可能住宅那邊就兩年變三年了。如果你是話商業那邊又兩年變三年是希望穩定這個營商的環境，好多商戶因為出牌的問題好，甚麼好，就回不了本，希望租約長一些。但我覺得都是達不到你的目的，為甚麼呢？我又不敢話你們各位沒有在下面實質上現在發生的情況，現在租商業那些沒有兩年租約那麼少，沒人肯簽，尤其是租餐廳，有甚麼可能會簽兩年，多數三年，然後又兩年，就是所謂生死約，生的就兩年，或者第四年加 15%，第五年加 15%，甚至 6 年再加 15%，這些是大家談的，一定是這樣的，無人開餐廳……除非你那個業主話你是賣手信、賣衫，我這間就快拆了，或者以後要租給人，你短暫，三個月、半個月，你要走了，你不用裝修，拿東西進來賣，那些有，短暫租一定有，是那些情況，個個都預料要走，除非他又不發展，留返，麥生我又可以租多半年，肯不肯？又可以，傾一下，又行。但是問題就是如果做正式生意，有裝修、有 equipment，沒有兩年的，OK，這個第一。現在是發生緊這樣的事情，沒人簽他肯投資兩年的租約，這個第一。

第二，如果話剛剛講出牌程序久，這個當然對，麥議員都講得很對，為甚麼不在源頭那裏改善？這個大家可能都盡力做緊，如果真是為這個原因，都不成立，為甚麼呢？很多如果你不敢沒牌都營業的話，到你有牌，你就結業了，如果這樣的情況之下，你三幾個月、半年的租，你怎樣頂？好多人不敢開，勞工又未批到，別說裝修人情，裝修好之後沒人來驗，他都不敢開，很多真是……我做餐飲我知道，很多小商戶都話，喂，陳生，我未開都蝕晒了，你給多一年我更“大鑊”，我要交租，對不對？現在的問題就是大家亦都要知道一樣事情，剛剛我引證了，我也怕我講錯，只有住宅才有三個月可以承租人講給那個出租人聽，我不租了，我最多賠兩個月給你，商業是沒有的，多一年的話要給多一年吉租，如果你走，這個好嚴重的，多 50%的你要賠，剛剛亦都講了，生意未必一定賺的，好多頭一年、九個月已經不做了，不做的話，我們業主就話唔該你給多兩年三個月，之前一年三個月而已，現在兩年，因為法例寫的，你要我租三年，唔該你賠，這個有沒想？怎樣去穩定呢？以後肯定更難租鋪之餘，還不敢租了，即

這個我就覺得大家要考慮這些情況。兩個的情況，是住宅和商鋪不同法例的狀況，這個又沒有處理這些事情，你講真，小商戶怎麼敢再做生意？一年我做年半，我都跟你談下，補一個月算了，但你多一年，你是業主，你都不會肯，原本一個月，補一個月，你差兩個月補一個月，現在你差一年零一個月，會不會補一個月？不會的，因為我那一年收不到租，還有另外的情況就是業主……不是，我看你著講那個例子，加強語氣而已。另外一個事情，業主除非你話現在經濟好到第二年我就預測到加 50%租，不然怎麼會趕你走，趕你走又要招租又要給佣金，人家要來看，跟著全部合約要做過，那個鋪至少丟空四、五個月，怎會做？人家退租就大把，業主趕你走通常都是合約完了，再談租約，你做不做都是這樣，我市價，你做開的，我現在加 30%，不行，25%行不行？不行就不租給你。他沒有強迫加這個租給你來趕你走而租給第二個，通常都是做開的，他趕你走幹甚麼，除非有特別的情況。我一不租給你，你知不知道手續上再租出去的那個難度和複雜性幾多？我就算收少一些，如果我做業主我都寧願你繼續租了，大佬。那個鋪一丟空的話，我又要招租，又要找地產商，又要找……這個適不適合租，又做甚麼，跟著簽合約，跟著甚麼，跟著裝修期，免租期，甚麼都齊，我想希望大家知道正正式式現在發生緊甚麼事，我就覺得兩年變三年不是一個好事，一定是一個壞事，講完了。

主席：陳美儀議員。

陳美儀：多謝主席。

首先我都認同陳澤武議員所講的，但是宋碧琪議員所講的就話現在因為申請牌照需要長，所以就要增加這個時間，我是絕對不認同的，因為如果是因為這個問題，我想立法會應該要向政府提出要加快那個牌照的審批程序，而不是話要叫業主去加多一個月，因為就算你加多一年給那個租客，其實他都是要承擔一定的債務，因為為甚麼呢？你其實好多就是話一牌照完就已經結業，其實那個租客要承擔緊那個租金，這個絕對不是幫到中小企，我不知道你們各位有沒去問下那些中小企，因為現在那個營商環境就已經不是話可以租兩年，商鋪，絕對是陳澤武議員所講的，如果你沒有 3+2，就是沒有五年，那些租商鋪是好難去做，因為你裝修……特別是餐飲業，做個廚房都不少錢，這個我不知道大家有沒有去瞭解下這個情況？

另外，剛剛我想問的，因為你沒有回覆我，就是如果譬如租住宅這些情況，多數會有的，就是現在住宅好多時候就要求

那個業主給予裝修費，定了一個租約，如果這個法例定了是三年，是不是這三年之內那個租客如果要退租，他要給完這三年那個租金，這個是我想搞清楚的一個問題，如果不是，如果你們話不是的，只是他租三、四個月，他可以退租的情況之下，是不是可以提出一個賠償呢？因為那個法例要搞清楚，如果不是，你造成這麼多不公平的現象，有機會租那個業主就不會拿單位出來租了，就會影響供求的問題，一到供求的問題，始終又是解決不了租金貴的問題，因為你越少單位放出來租，無論是住或者商鋪，都會影響租金，是會貴的，就是解決不到我們最先這個立法原意。

另外一件事情就是講到住宅那部分，因為住宅那部分好多時候有些人就想租兩年，可能將來他出外要回來工作或者某些情況，兩年他已經是想要回這間屋，雙方是定得很清楚是這樣的，但是如果這條法例過了之後，是不是那個業主是沒有辦法收回這間屋，這樣會形成甚麼現象呢？就是那個租客是明知道那個業主要收回，事前講得很清楚，但是一到兩年，他就會勒索要多返少少，因為要給他一個賠償費，那個租客才肯搬出，如果在其它的地方，曾經有一些法例是這樣監管，如果那個業主是唯一一個單位，而他拿回這間屋是自住的，是可以容許讓他這麼做，因為雙方在原先簽這個合同的時候是兩年，是容許他這麼做，但是現在我們這個法例有沒有包括這個東西？想提案人講清楚，因為我們定一個法例一定是要公平性，無論是對租客或者是對業主。

多謝。

主席：林香生副主席。

林香生：多謝主席。

各位同事：

對這個《民法典》的第 1038 條，現在我們只是將原來的兩年改成三年，這個條文不是萬能條文，這個條文只不過是禁制了業主在多一年的讓渡時間他不可以趕那個租客走而已，他與簽幾多年合同、與你合同裏面的條款如何完全沒關係，這個是我自己的理解。這個只不過是將我們原來法律上面、現行的法律上面兩年是不可以這個業主用單方解約去做這個事情，現在我們提升到三年，當年來講，我們大家都會很記得，我們在施政報告好、施政辯論好，我們長期都講，我們營商環境最大的問題是遇到租的問題，租除了租金之外，還有租期的問題，老

實講，我亦都親眼而見，很多來講就是做了一年多，做旺了這個區，bye bye……他不是不能做，他不斷去做，他不斷去幫那個地方做旺它，這裏來講，只是禁制了一個條款，就是業主不可以未滿三年裏面去請他走，其它東西沒有涉及，沒有涉及到他加不加租、沒有涉及到他租約長短，沒有涉及，你甚至可以租 6 個月約，它後面的條款來講，有一個單方解約的時候應該是怎樣做，不要單看一個條文，這個條文只不過是將業主的權益讓渡多一年給那個租客，這個是我自己的理解。

主席：馮志強議員。

馮志強：多謝主席。

講到這個租務那個年期的改變，現有的租務是兩年，現在實情住宅和商鋪應該有所區分，租商鋪通常都是經過幾個來回大家去討論、去協商解決，鋪位不可能兩年或者三年，因為除了做飲食業需要發牌的制度長一些，一定的，但是一般的，譬如做時裝、做其它的行業，根本不用拿牌，有些行業不用拿牌，拿個營業執照就可以了，是不是啊？通常鋪位一定有個裝修期給你，一定有，因為大家都透過律師去傾談、去討論那個租務問題，還有裏面那些條款，自己不是大家雙方講，是由律師樓自己去傾的，是不是啊？我們又不要那麼極端化，話那個租，業主就是三年，不跟租務裏面的條文去解約，絕對沒可能，因為……不會，業主就好少解約，租客就有，三個月或者六個月前通知你，我不租了，我頂不住了，我給你，有。如果大家按合同的精神，你三年就交足三年租，他三年一定不會趕你走，這個一定是這樣。有甚麼理由可以強租強趕你走要賠錢給你，賠裝修費給你，好多東西要賠，一定不會話未夠租約趕你走，你們想法真是太極端了，這個不可能，是不是啊？

但是住宅兩年的租約，又不長又不短，實情樣樣都可以洽商解決，有些租一年，不可以啊？譬如我家裏裝修，想找個地方來暫住，我租半年，可不可以呢？為甚麼一定要規範那些承租人和出租人的行為呢？OK，兩年為甚麼一定要加到三年，要改變這個租務條款呢？怎樣穩定？如果大家是守法的，有甚麼可能會趕你走？他現在擔心因為怕趕你走所以要提到三年，實情大家可以續，可以傾，甚麼都可以傾，這樣東西你就不夠我經驗多了，哪樣東西不可以談？你們不要想事情想得那麼極端，當業主全部都帶有原罪，業主就是罪犯，不可以這樣去思考問題，你講事情講公道，先講理，我最服理由，你好多人都講道理，人多就擦掣，死啦，是不是啊？你們這樣做事真是沒道理，這裏我們為公義，講甚麼公義，人多就是公義了，是

不是？道理永遠在少數人身上，不是在群眾身上。

主席：請留返一些時間。

馮志強：這個不是我講的。

主席：剩下幾分鐘，你還有好幾條。

馮志強：我大把時間講。

主席：請宋碧琪議員回應。

宋碧琪：多謝主席。

這裏我先回應下那個租期的問題，正如林香生議員所講，其實出租人和承租人完全可以自由去訂定租賃期間是多長，可以租三個月又得，租一個星期又得，租十年都得，這個完全是可以自由訂定，沒問題的，與我們這條是沒有限制到租賃的長短，所以這個第一要去表達清楚，租期雙方同意簽多久都得。但是就是解除合約，怎樣才為之解除合約，就是話半年，如果你簽半年期的，承租人同意我現在不續約了，承租人就搬走了。是不是？沒事的，出租人就收回間屋繼續再去租給其他人。現在的制度都是這樣，即使這條法律過了都是這樣，沒有變的。

第二個事情就是為甚麼要改三年？三年這個我希望大家看清楚，這個講的是由單方終止，單方終止這個解釋就是話譬如現在我們有些中小企簽了五年，但是簽了五年的合同，好了，如果按照現有就兩年，但如果……即現有是兩年的制度，在租約走到一年半，樓價升了，幅度高了，所以我們的出租人就希望過了兩年租期就是租金加，兩年到期他就可以趕他走，這個兩年是這樣的意思，就是話兩年屆滿，我們的出租人就可以趕承租人走，兩年內，如果承租人願意繼續在那裏，你這兩年內都不可以趕他走，這個制度是這樣，是不是？我解釋這個制度讓大家知道。

好了，講埋賠償的問題，賠償在我們現時《民法典》第1044條，這裏是好清晰講明了居住用途的這些租賃合同，出租人，如果承租人行使這個單方廢止權，出租人是有權獲得相當於一個月的租金作為賠償，但另有訂定者除外，就是陳美儀所講的，如果你合約有寫的，是超過一個月，都沒有問題，但是這裏後面還有一個伴款，就是所定的賠償額是不可以超過兩個

月的租金，否則就會減至這個數，就是最多兩個月，好清楚，在住宅方面，這個我們亦都沒有改動，在我們原先提案裏面，是針對商業用途去改，都有增加這個最多兩個月的保障，但是就有些意見回來就話不要寫死在商舖裏面，因為為甚麼？因為有些商舖是按照合同，因為如果他簽的是一個長約，可以在合同裏面寫你提前走我可以要求你三個月的賠償，寫一個月的賠償都可以，所以就不希望定死這一樣東西，所以我們在這個修訂文本裏面就取消了商舖有一個最高的賠償額的限制，就取消了這個規定，所以現在商舖的賠償仍然是按照合同自由，你裏面寫幾多就是幾多計，這個就是現在的制度，我們都沒改變。

在這個最後，我想說明的就是我們提出這個單方終止的年期增加至三年是想保證一個租賃的穩定性，我好認同馮志強議員所講的，現在的租約好長期，就是3+2，其實沒有受影響的，如果他按照這個合同，三年不趕這個租客走，仍然是想維持五年的合同，其實他們的關係仍然是五年，沒有關係的，即沒有影響的，我好認同強哥這一個，從你做生意這麼多年的經驗，以及你對我們一些中小企或者是出租人那麼大的一個幫忙，寧願給他們一個穩定的、長的租約，3+2，甚至好似強哥所講的，剛剛有些好似強哥可能給裝修期給他，又可能因為他申請一些牌照，可能那個期間，即是那個租約的期又給多一些他，我覺得強哥完全是我們很好的一個典範，好幫我們中小企，這個是的，事實，真是的……但是強哥，我好認同你這一種做法，但是最弊不是個個都是馮志強，如果個個都是馮志強，我們澳門真是天下太平，我們都不用搞這麼多、提那麼多法案，真是的，因為我們是這樣的，是想一個平衡，但是有些真是見市道好，計著入門口的人口幾多，一夠一到兩年，唔該，走。即使你簽五年、簽十年的合同，唔該，走，一到兩年就叫他走，所以這個是令到有些中小企的投資是有一定影響存在。當然，我們這一個立法的原意是想保障做緊生意，即是租間舖來做生意的這些中小企的權益，如果大家覺得不認同，覺得不應該要去保障這些中小企的權益的話，我們提案人是沒有問題的，我相信大家是沒有問題的，大家的觀點立場不一樣，我們是彼此尊重，如果你覺得不需要去進行這一些保障給我們現在租緊舖來做生意的那些中小企，我們沒有任何問題，只要你們願意提出這個意見，大家有這個共識，沒有問題，我的回應是這麼多。

多謝主席。

主席：應該是講我開放的，不是沒有問題，是不是？開放

的態度，是不是？不是沒有問題的態度。

陳澤武議員。

陳澤武：我想回應少少，就是個個都想幫中小企，但是現在這個這樣寫下來是幫不了中小企，希望大家清晰少少，剛剛強哥講的長約，我想宋碧琪議員她不是很清晰，如果是五年約，是五年都踢不了人走才叫長約，因為有生約、有死約，如果兩年踢得走的話，那些不是叫長約，通常是兩年後第三年加幾多錢，大家計過數你加到就一定要租給你了，是踢不走，甚麼叫長約？機制肯定有加租，第幾年加幾多那張約才叫長約，如果兩年之後第三年話大家坐一起談，我可能租給你三十年，大家都知道是兩年約，明不明白我講甚麼？所以長約根本已經是長約了，兩年譬如我十萬元租，第三年我就加 10%，就 11 萬租，然後第四年就加這樣，這種才叫長約，不是兩年踢得走你。你現在踢得走兩年那些是叫短約，調反過來，如果你認為環境好，一定要人租三年，效果是怎樣呢？如果我是業主，覺得兩年後會升，你現在逼我三年，我第三年加租那個幅度就放在頭那兩年，好簡單的數，怎樣會不是這麼做？你逼我三年，我一向都是短約，我沒租給人多過兩年，你要我三年，得，好了，三年我想加 10%，我開頭都想加 10%了，兩年就放在頭那兩年。那又怎樣？那三年……就是後面加那年就加上在那三年租約那裏，又怎樣幫助到呢？這個第一。還有一樣事情，另外你不要想著業主成日踢你走，是好多商舖做不住自己走，如果你的機制不是好似住宅那樣，最多賠兩個月，你真是賠到仆街，你要賠多一年的錢，你明不明白？因為你要走，單方解約不只是業主，業主有租收，當他不解約，有些業主，未夠時間，想你走，他要賠錢。三年，他就三年大家拍下屁股……

主席：不要激動、不要激動。

陳澤武：如果他中間踢你走，他都要賠償，是不是？好了，調反過來，你是租戶，你走不到，你做不到都走不了，以前再衰我做了一年半，我走，我補半年錢，我真是做到破產了，我補半年錢我都要走，頂不順了。調反過來，現在我要補一年半錢，我有權解約，但是又沒有機制話最多賠幾個月，你怎樣會幫到中小企啊？他的環境就更不穩定。現在你逼他去一路蝕，你一定要去想這樣事情才可以，我當然是想幫中小企，我自己都日日租緊舖，我當然想他租八年，但是八年的穩定性是甚麼？八年我都知道租金是幾多，就叫穩定性，即是我頭那兩年是這麼多，第三、四年是這麼多，第四、五年是這麼

多，六、七年是這麼多，第八年這麼多，我就有數計了，我不能回本？我明知他踢不走我，因為我肯加這個租就可以了，寫死，點踢？我講完了，我不再講了，不再講這個問題。

主席：林香生副主席。

林香生：我想答問題就算，不要扯去其它條文，不是，我講答的時候，回應的時候，不要將這些條文萬能化。首先這個條文我們有個第 1 款，我們的第 1 款然後續下來這個“然而”，記住這個第 2 款一開始是“然而”，是前面的東西，第 1 款是寫了“不動產租賃期屆滿後，無任何一方當事人按約定或法律規定之時間及方式提出單方終止者，合同即告續期。”好了，如果在這裏來講他沒有做到，然後我們這裏他原來就是出租人要遵守兩年期，這個是原來的法律，現在我們將它提升到三年，即是如果你那個東西不夠三年，業主是不可以用這個單方終止的做法，並不是代表他不可以踢你走，他還有好多手續、好多東西可以踢你走，有賠償去踢你走，合同屆滿失效踢你走，所以在這個條文上面我們純粹是將業主那個權，所謂踢你走那個權讓渡多一年而已，沒有其它意義，不要將這一個讓渡多一年是不是救得生那個業主？是不是救得生那個中小企？老實講，中小企他是救極都不生的時候就是中小企了，他救得生就是中大企了。是嗎？所以這個條文我覺得不要扯到哪個條文怎樣、哪個條文怎樣……這樣答就越扯就越多東西、越扯就越複雜，這就無了，因為我們沒可能解決完，一兩個條文去解決完所有在租務上面的所有問題，是不是？這次來講今日鄭志強主席連他昨天的引介都派了，大家都可以再看下引介裏面講了甚麼，我意見在這裏。

主席：陳美儀議員。

陳美儀：多謝主席。

我是想講的就是如果簽的租約當時大家是協議三個月、六個月，協議是這樣，但是到時那個租客是不想搬出，他是有權繼續租三年，如果在這個情況之下，就會助長了一些租客專門用這個法例去勒索一些業主，這樣會造成甚麼呢？業主就決定不再租了，這樣租務市場就會越來越少，會影響租金貴了，這個是我一個意見。

第二，剛剛你提到就話因為你現在是沒有改過罰則，即那個租金賠償是一個月、兩個月，你沒有改過，但是如果我覺得你不改就會有問題，因為以前兩年就賠兩個月，但是現在你改

了三年，應該按比例是應該做三個月，你是不是沒有考慮過這個，即大家訂定一個法例應該是雙方面都要有一個公平性的，因為我都沒有時間，留下幾分鐘在其它那兩題，在這一題我都沒有時間再講，剩下六分鐘。

多謝。

主席：請唐曉晴議員回應。

唐曉晴：我代為回應一下。其實那個條文好似林香生主席講，真是好簡單的。改的地方不多，就是加多了一年，大家討論的是這一年如果加得覺得太長的，就是認為加長了，亦都不存在這個勒索或者敲詐，因為怎樣講呢？你租三個月，現在你是兩年，如果這個邏輯成立，現在都是敲詐了，所以唯一的不同點，這一點只是改了業主單方終止本來是需要滿兩年，當然以前在司法見解那裏有些講過話兩年甚麼……現在已經過去了，現在是兩年，現在就變成了三年，這一個我們的租賃法本身就是向那個承租人傾斜，令到他們有個比較穩定一些，我們這個穩定性加多了一小段，兩年變三年，罰則對不對是沒有邏輯上的聯繫，不一定話要對的，因為兩個月對兩年都不是話一定是用月來對年，所以罰不加，只是加一年，大家抉擇的點應該在這裏。我只是補充少少。

主席：無議員發表新的意見了。

現在對法案的第 2 條中的第 1038 條付表決。

(表決進行中)

主席：通過了。

各位議員：

終於完成了第 2 條的三項，現在進入今日法案的第 3 條細則性討論，請各位議員提出意見。

馬志成議員。

馬志成：多謝主席。

各位同事：

現在進入第 3 條關於調整系數這一條，我想講關於對這一條我自己的看法，我想從兩個角度方向去講。一個就關於這一條的科學性，另一個就是關於這一條的嚴謹性。

首先我覺得這一條裏面是沒有配套的制度，是欠缺了立法的科學性，為甚麼我這麼講呢？一般在實行租金管制的地方，除了法律規定可以調整租金的系數之外，它還會有一套完整的配套制度去決定怎樣去調整和調整多少？怎樣去計算得出這一個系數？就以我們這一個第 3 條第 3 款，它有一些指標，包括消費物價指標、澳門樓價指數、人力資源需求以及薪酬調整指數來講，他們的比重究竟是怎樣去分配？達到一個甚麼數值就要調整呢？調整的時候又怎樣去確定它們的幅度呢？在法案裏面、在條文裏面我是看不到它具體的配套制度，所以我覺得它欠缺這個立法的科學性。

第二，我想講關於這一條嚴謹性的方面，租金與市民的生活絕對是息息相關，不單止會影響到這個房地產的市場，其實亦都會影響到澳門的方方面面，作為一個這麼重要、這麼重大的事情，是不是應該在一系列的完整的配套支持之下，或者交給一個專責的部門、或者一個專責的委員會去決定，而不是單方面交給一個人，譬如話在法案現在講到是行政長官或者是其他任何一個人去決定。好似以最低工資為例，它涉及面亦都非常之廣泛，但是它怎樣做呢？是由社會協調常設委員會集合三方面的意見，包括勞方、資方和政府三方面去協調去制定。我們再講一個，好似公務員的薪酬，都是由公務人員薪酬評議會來評定。我認為作為一個涉及到千家萬戶的租金調整系數，是不是應該設置一系列的配套制度？並且是不是需要交由一個專職的評定機構才來決定呢？

多謝。

主席：陳澤武議員。

陳澤武：多謝主席。

對這個條款在一般性那時我都是反對的。到現在，經濟環境好了少少，我都是反對的，我有少少的理據。

第一，租務管制，首先講講，提案人和委員會主席就話現在我們已經改了，這裏的寫法，現在就不是強制，是例外性和必要性那時實施，但是如果你有那個機制在這裏，就是理論上，就下個禮拜都要實行，其實已經是立了法，已經是有這樣

的機制了。當然，對那個租務市場又好、對那個房地產發展又好、對外來投資又好，有沒有影響呢？大家有沒有做過調查呢？分析呢？20 多萬個那些業主，有沒有跟他們談過呢？這個當然都要提案人那裏可能都有解釋，我沒有詳細看那個意見書。我有幾點就反對的，是甚麼呢？第一，租管就好少一刀切，好少全部甚麼市場，總之是不動產就管了，但現在我們是管就管全部了，商業、住宅、寫字樓、工業、停車場，都是管的。租務管制的目的是甚麼？以我所知，就是保障基層居民的住屋權，意思就是話如果租管就希望有些屋是那些 *underprivileged*，即是有些人那個入息沒那麼好，或者要保障那些人。當然，我們亦都有個公屋的政策，做得好不好是見仁見智了，這個可以傾。譬如美國紐約市它是對 1974 年前落成的住宅亦都是沒甚麼人肯維修的住宅才有租務管制，這個就只是住宅，我當然不明白為甚麼商舖、停車場，租甚麼可以都是有這個機制，可以寫字樓都管，這個我不是很明白。

第二，我覺得本澳的租務市場已經有一個……發揮到本身的效用了，當然自由市場經濟諸如此類，我不知道為甚麼會導致連這些都管，亦都是譬如那些數據來看，我都有少少數據，今年 1 月至 10 月綜合消費物價指數當中，實際住屋租金分組指數按年錄得了 1.96 至 3.21 的跌幅，現在大家或者走過大三巴的附近，有好多舖都是空的，當然可以講是這麼貴租就沒人租，這個對的，這就正在調整，所以那些業主就要減價了，所以你就不用管了，那個機制存在的，為甚麼這麼貴沒人租，你遲早都要跌價，跌價覺得有生意做的就租。所以我就覺得這一個是另外一樣事情。

第三點，我覺得租務管制反而會把租金推高，經過這一個經濟合作組織 OECD 的研究指出，對這個有租務管制的城市的調查，因為業主一旦將這個物業租出，以後租金的加幅就可能……現在講可能，未必一定實行，可能會限制。為了避免損失，會把租約期內的預期的漲幅計算入內開始租賃的時候已經儘量調高租金了。明知覺得以後會加，又不讓你加，現在這兩年就放進去了，這個都是計數而已。

第四，租務管制會導致出租房屋的供應減少，影響投資。美國對租務管制的研究就是業主受到租管的影響，出租房屋的意願下降，令市場的租盤減少，租管又壓抑了房地產做投資工具的吸引力，影響了本地和外地的投資，新建的樓宇低，自然租金就會貴了，亦都會對經濟增長構成壓力，這個是另外一個論調了。

第五，弱勢基層家庭租住更難，原本這個是希望幫到他們，這裏又有這樣的分析，出租物業的風險隨著這個租管實施後增加，供應量下降、需求上升的情況，業主更會嚴格挑選質優的住客，好多紐約你都聽過，租住 *apartment* 要 *interview*，要面試幾次，要幾個人寫擔保這個人不是租霸，真是沒有那個刑事記錄，真是要穿到打 *tie*，要與業主開 *interview*，因為怕他不租，人家覺得租了給你的話，我加不到租之餘我間屋都好難收得回來。瑞典政府在 2012 年發佈的有關報告承認當地實施租管後弱勢基層的家庭較難找得到房屋居住，這個就是他們的 *findings*，他們的研究出來。

第六，出租的單位保養將受影響，香港曾經實施過租管的經驗，由於業主在租管下無法從維修上、投資上獲得額外調升租金作為回報，因為加不到，你就沒有這個費用了。業主情願選擇不作維修，令這個整體的房屋質素下降，這個是香港的情況。剛剛那裏講過了，另外那裏如果解決的方法當然是認為需要增加供應諸如此類，香港都好多次了，香港都是不用這些這樣的手段，寧願加印花稅，希望增加供應，讓那個供應多了之後，希望樓價降低了的話，人們可以租到好，買到樓好，當然雙管齊下的就要公屋的政策和私人房屋的政策雙管而下，增加土地供應是來解決這個問題，所以香港現在不做這樣事情了。如果你真是有租管的就是肯定違反現在這個自由市場經濟和我們這個資本主義的制度和法律保護私人財產權利的精神。這個是我暫時想講。就講這裏了，不要講返第 2 條了，就想講這麼多了。

唔該。

主席：陳美儀議員。

陳美儀：多謝主席。

我完全是認同陳澤武議員所講，因為我時間不夠了，他講了我就不講。其實在這一條這樣的第 3 條那裏，如果你是這樣去租金的管制，那些業主只是會現在就開始提升租金，因為不知道特首幾時會出手去管這個、調整這個系數。還有亦都是想問甚麼情況之下，特首才會出手呢？其實你是給了一個難題給他，他作為一個行政長官怎樣去評定這個東西？到時就是兩方面，無論是租客、業主都會產生一個社會矛盾，到時你就給了一個難題給現在的特首或者將來的特首。但是這一個問題你應該是……我想很多地方都是的，這個調整系數用甚麼來去評定呢？幾時才出手呢？其實要管制租金，應該就是話現在出現這

麼多爭拗是因為問題是我們的房屋政策沒有好好去制定，沒有更多的土地供應，沒有更多的公共房屋去供應，才出現了這些問題。現在澳門都是自由經濟市場，如果是這樣，我們澳門的一個自由經濟市場的價值真是沒有了。

多謝。

主席：劉永誠議員。

劉永誠：多謝主席。

各位同事：

其實我是百分百認同陳澤武議員所提出的意見，尤其是我對於這個自由市場那個運作上面的機制，我覺得我們應該去好好地利用，因為我覺得我們現在的租賃市場那個自動調節的機制基本上是運作良好。若然我們可以看看，就是話我們在 2014 年下半年開始，因應返經濟調整、其它政策的影響，澳門的經濟是進入了調整期之後，在兩年之內租金累跌下跌了 35% 以上，而同期一般的住宅樓的租金亦都累積下跌了 25%，如果旺舖商舖租金亦都出現了更大的調整的幅度，所以在這些數字上面，其實實質上是反映了澳門的租賃市場的機制是很成熟。如果在完全無這個租務管制的情況下，市場在短時間之內已經作出了極快的調整，我覺得這樣是十分之好，因為我覺得自由經濟的調整的速度遠遠是更加有效率，它可以有前瞻性去作出一個調整。但反過來講，若然他日我們引入一個租務管制的幅度的限制，可能吱吱喳喳之後，實行管制的幅度的情況可能需要一些時間去決定，所以反而會有個滯後的情況出現。

至於我們講及因應引入租管方面可能引致這個影響到我們一些年青人那個先租後買的置業策略，破壞了這個澳門住屋市場的階梯化等等，這個東西亦都會間接影響到我們澳門的青年向上流動的動力。我想最重要的一件事，剛剛武哥或者是沒有特地提到，就是因為我們其實以房養老這樣東西是我們澳門傳統居民時常拿來希望保障他們晚年的生活有所保障。所以很多，不少澳門居民過往就會花盡他畢生的積蓄買入物業，以計畫退休後可以以收租去養老，安享晚年。若然我們租管法要將租金進一步限制的話，對於他來講，就是話在他的估算裏面，他日的退休之後那個回報方面是有所影響，這樣東西我希望大家能夠對於這個方面予以關注。我覺得去推動這個租管法方面需要更好的平衡各方面的利益，我希望大家能慎重一些去考慮，我發言到這裏。

多謝。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

其實這條我就想請教下提案人，就是最大的調整系數尤其是參考消費物價指數然後來釐定。一，就是哪個部門提供這些資料和決策呢？因為當時立法定這條法例的時候有沒有考慮呢？是哪個可以組織數據認為這個是權威的，甚至找精算師算過了，有沒有考慮過要設立這個機制？還有澳門的經濟好奇怪，好受外來因素的影響。舉個例子，金融海嘯的時候，全世界都預計 GDP 下跌，但反而那年，就是海嘯之後那年，我們錄得的記錄，我們的 GDP 都沒有跌，維持，還反升。這個微型經濟體系裏面那個特殊的因素和其它宏觀經濟地區那個經濟結構根本就不同。你話參考指數，你用哪些指數來參考？全球有幾百個名經濟體系，澳門屬於前列，人均 GDP 世界首位。我們用甚麼消費物價指數和甚麼指標去釐定這個決策？為甚麼我提這個問題？因為假使這個法案過了的時候，有沒有一個考慮？即幾時可以制定到這個機制出來可以讓行政長官去決策呢？因為你話本法律自公佈後滿 180 日之後就生效了，哪個去組織這班專家學者和要參考甚麼數據？還有最後當然是行政長官去負責批示了，有沒有一個特定的部門，抑或就是現在是哪個部門會去跟進這個事情？我想瞭解多些。

唔該。

主席：黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

就這條條文我會投反對票，不是投棄權票，之所以會投反對票，這個不是表決聲明，我要講回我的理由，要回應返我一般性討論和在委員會的討論當中，我覺得這個調整系數是對於 1999 年回歸之前舊的租務法所適用的這個叫做終身租賃關係的制度才有意思。甚麼意思呢？就是在 1999 年舊的《民法典》仍然生效期間，或者租務法生效期間，就是出租人只是在承租人違約不履行租約情況之下，例如欠租、將租賃用途更改之後，出租人才可以解除這個租賃關係。但是在 1999 年新的《民法典》生效之後，引入了現在大家提及到的單方終止制度，當中包含了出租人可以在租賃關係到期，當然現在就是三年之後，未修改之前就兩年，出租人是有這個合約到期單方終止

權，這個制度是在 1999 年新的《民法典》生效之後才有。好了，這個調整系數如果真是能夠可以運作，我重複返在一般性討論當時我的見解，只是對於舊的制度是有效，因為舊的制度，出租人是沒有任何機會，即只要承租人履行交租的義務，履行租務用途的義務，出租人無任何機會可以收回間屋，即使合約到期，因為這樣的情況之下，按照舊的制度，有關租約是自動續期，在這種情況之下，調整系數真是可以有個功效。但是假若現在的條款，第 3 條是通過的話，假若通過的話，出租人他會用甚麼制度能夠避免受這個調整系數去規範或者約束，就是儘量訂短期的租約，不會再訂現在工商業好希望 5 年、或者是 8 年、10 年的租約，最多訂 3 年了，而避開這個調整系數的這個規範或者影響，所以我覺得這個制度按照現在現行的《民法典》，出租人是可以行使這個到期單方終止權，這個調整系數完全是產生不到我們作為立法者希望達到的這個功用。

多謝主席。

主席：馮志強議員。

馮志強：關於第 3 條的調整系數，那些租金是根據物價指數、一些薪酬指數和房屋的指數來有所調整。我想問，澳門那些單位的座向、街道、旺不旺，怎樣去釐定？根本幾十萬個單位都不同座向、不同高低、又坐落在不同的街道裏，大街小巷，旺盛的地方，偏僻的地方，你怎樣定？根本沒得執行。沒人話租金便宜的，個個都話貴，政府又調低它了？雖然跟一些指數，那些指數日日都不同的，你看下恒生指數今日跌幾百點，昨天還升幾十點，是不是啊？你怎樣定？就是找特首來搞，要他頂這個黑鍋，是不是？真是行不通，你寫出來是沒意思，是不是？我們長官最好人，哪把聲音大他跟哪裏做事，一定的，是不是？不是以理去斷事，現在以人言去斷事，好多官員都是這樣，多人吵的跟那邊走，你怎樣搞？永遠是中下階層人多，如果是這樣，房屋怎樣會建這麼多經屋、社屋給他們，又不出現了，對不對啊？我沒甚麼時間，我先講這麼多了。

主席：陳澤武議員。

陳澤武：問漏了一個事情，因為這條第 3 條在第 6 條的時間上適用就沒有表述，我想問問如果真是這條過了，第 3 條，現在那些租約是長約的，已經有個機制是加緊租，即每兩年加幾多，如果特首真是控制，會不會 apply 到舊那些租約

呢？是怎樣處理呢？這個想問問提案人。

主席：請給歐安利議員回應，您回應，是嗎？好，宋碧琪議員。

宋碧琪：多謝主席。

我想樓價貴這個事實，大家都心中有數，對於普通的百姓來講，隨街去找人問下都知道，而且在那個數字上，我想都不用我多講，大家查一查我們金融管理局或者統計局的資料都可以知道這十年間我們樓價的升幅的多與少。翻倍的數字是幾多，不是幾倍，有些是幾十倍，所以因應這個樓價貴而影響民生，令到居民的安居出現不穩定，我想我們的同事，特別是好關心民生發展的很多同事在議會上亦都發言很多次，怎樣去令到市民安居、助年青人上樓等等……

主席：宋議員，您最好回應返每一個議員的問題比較好。你們的立法原意。

宋碧琪：有些問為甚麼立這個……

主席：您那個科學論證，剛才馬志成議員所講，您怎樣去定那個系數？您要回答每一個議員問您的問題。

宋碧琪：這個立法原意是這樣，我闡述一下而已。好似麥瑞權議員都好關心這個事情，要幫市民，所以我們想了這一個租金的調整機制。當然，這個租金的調整機制在我們都考慮到澳門是一個自由的市場，好多的事情都是雙方自由的釐定，是一個合同的精神原則。在這裏我想強調在現有的機制或者這個制度亦都無意太大去干預這一個自由市場的發展，甚至是翻轉我們這一個自由市場，變成了一個不是自由市場，立法的原意是從來沒有出現過這一點。所以在現時的這個租約的訂定，都是一個自由訂定。

這個租金的調整機制不是話有了這個機制你不可以加租，不可以減租，都是仍然可以加租和減租，只不過你加的幅度不可以超出一個合理性，這一個就是我們這一個制度所設置的原理，所以這個第一點，這個制度怎樣運行，我希望大家明白。不是限制你加減，你是可以自由因應你合同雙方去釐定，不可以超出那個合理的幅度，而這個合理的幅度怎樣訂定呢？正如馬志成議員所問到我們，科學性在哪裏？嚴謹性在哪裏？甚至好似麥瑞權議員問我們，參考甚麼指標呢？在這個條

文裏面，亦都做了一些更改，亦都是聽取了社會的意見，怎樣令這一個制度更加科學性，有一個參考性，所以原先只有一個消費物價指數，在現時我們聽了意見之後就加了兩個指數，就是除了參考消費物價指數之外，澳門的樓價指數、人力資源需求和薪酬調查指數，除此之外，亦都可以參考其它都可以，這個就是我們的科學，就是要有一個科學數據的嚴謹性在這裏，所以長官的權限去制定亦都要依據這一些數據去制定一個限額出來，即是那個比例，升幅不可以超過幾多的一個比例。

至於幾時出？是不是下個星期即刻生效？我想如果大家有看這個法案的最後一條，第 7 條生效，就是 180 日起生效，所以就是要通過了之後的 180 日之後才有這個機制，並不是話下個星期就有，長官在這個法律生效之後，可以幾時出呢？是不是即刻要出呢？在原先我們的條文是有一個恆常制，但現在我們就改變了，是聽了社會的意見，這一個是一個例外性，正如我們鄭志強議員在他的法案的闡述裏面即是介紹裏面亦都很清楚去說明了這一個機制是已經從原來的恆常性機制修改成為一個例外性和臨時性的機制，意思就是話當一個租金的市場或者我們樓價的市場脫離了一個不健康化、不合理化的情況之下，長官是有權可以出這個機制，這個是賦予長官一個權限去制定一個政策的機制。

至於陳澤武議員所講，一個追溯力怎樣操作？哪些是受這個規範呢？這裏是不存在一個……可以講白點，就是話長官決定因應這個社會亦都參考了這些指數之後決定要出這一個機制，由幾時到幾時，他會定一個期間。這個長官亦都要在他出這一個的批示裏面去說明，為甚麼他要出這一個制度？譬如長官決定在譬如 2019 年 1 月 1 號至 2019 年 12 月 31 號這段期間是出了一個批示，這段期間要遵守這個批示的規定，所以這一些合同按照原有的規定在 2019 年之前，他按照合同自由執行，沒任何影響。只不過去到 2019 年 1 月 1 號，你按照合同你是要加租，亦都加了一個幅度，但是你要加的這個幅度在這段期間就不可以超出長官定的那個指數了。就是在這個期間裏面要加的那個幅度不可以超過，就譬如你 2019 年 1 月 1 號至 2019 年 12 月 31 號，你的合同裏面是寫了 10%，但長官出是你最多可以加 5%，你在這段期間就要按照這個合同，你只可以加 5%，就是按照長官那個批示，你不可以超過長官那個批示，如果長官出那個批示是 10%，你的合同定的是 5%，你就按照合同加 5%，這個沒有超出了長官的那個權限。大家想清楚一些，其實我們的顧問亦都花了心思，在意見書亦都用了一個簡單的例子去清楚說明白這個機制是怎樣去操作。

在這裏，最後一點我想強調就是這個機制因為要賦予一個權限給行政長官，是涉及到一個提案上我們為甚麼要拿一個許可的問題，所以在鄭志強主席的引介裏面很強調我們是按照在長官的書面同意內的範圍內去做這件事情，所以在這個制度我相信長官亦都很清楚這個制度是怎樣去執行、怎樣去做。當然我們亦都很相信長官作為我們澳門特區政府的最大的一把手，在公務員的團隊三萬多人的協助之下，我相信是有能力亦都有這個科學性可以去制定一個符合澳門社會需要的這一個制度，而更加重要的就是這個制度是賦予長官一個權限去維持本地發展的一個穩定性。這個是最重要，賦予長官有一個權限去維持一個社會，特別澳門社會房地產市場發展的穩定性。所以，主席，我要表達的就是話我們這一個機制是經過聽取了社會意見，亦都是整個法案裏面亦都是拿到了長官的書面同意去做這一個機制的調整。

唔該。

主席：請歐安利議員回覆，有好多人問了。

(Leonel Alberto Alves: Sr. Presidente:

Agora vou intervir em português. Aproveito este momento para dizer, clara e publicamente, que sou totalmente a favor de uma economia liberal. Sou totalmente a favor de uma economia liberal! O Estado não deve intervir nas relações entre particulares, isto é uma filosofia política e económica do século XIX... do século XIX, do tempo de Adam Smith. Todavia, o próprio desenvolvimento das sociedades capitalistas... determinaram em alguns momentos a necessidade de uma intervenção mínima e excepcional para a correcção de determinadas... determinados valores ou determinadas situações. Portanto, isto tudo está nos livros, está nos livros e Macau não pode ser e não deve ser excepção.

Terceiro: neste momento, o nosso ordenamento, ou melhor dizendo o nosso Código, no capítulo respeitante ao arrendamento, já prevê o mecanismo de correcção para as situações irrazoáveis. Os Colegas, porventura... os Colegas não juristas, por ventura, não conhecem, mas vou indicar que é o artigo 999.º, nº 2, do Código Civil (chinês). Este artigo 999.º, nº 2, permite a intervenção do tribunal a pedido obviamente do Cartório, permite a intervenção do tribunal para alterar o montante da renda actualizada, se houver critérios arbitrários ou manifestamente não razoáveis na fixação

dessa nova renda. Portanto, na nossa economia liberal, há um travão para situações excepcionais e de crise, portanto, não é um liberalismo puro e simples e restrito, sem travão. Há algum limite! Há uma intervenção mínima. E aqui o Código civil determina que, a pedido do locatário, ele pode pedir ao tribunal a modificação do montante da renda, mesmo aquela que eventualmente tivesse sido convencionada no contrato. Atendendo à modificação das circunstâncias, a renda então prevista tornou-se manifestamente irrazoável ou excessiva.

Ora, isto faz-me lembrar a lei que nós passamos sobre o erro médico. Qual é o paralelismo? Respondendo directamente à questão colocada pelo Colega Ma Chi Seng, eu pergunto: que critérios terá o tribunal, o juiz, para dizer se modifica ou não modifica o montante da renda? Que critérios terá o juiz? Obviamente que o Juiz não é economista. Vai ouvir peritos. O parecer dos peritos pode ser objecto de recurso, como todos nós sabemos, e isto tudo leva tempo. Daí que no erro médico, mesma história! Se o médico é ou não responsável depende da peritagem, e a peritagem é algo que leva tempo, porque é um processo complexo, daí que a Assembleia aprovou a lei, recentemente, do erro médico, que prevê uma comissão de peritos para análise daquela situação concreta... se existe ou não existe erro médico.

Por analogia, de situações, transportámos para o âmbito do arrendamento a mesma tese, obviamente se houver uma comissão, melhor, mas o número um de Macau, que é o Chefe do Executivo, obviamente que tem uma equipa, como a minha Colega Song Pek Kei já disse e não vou repetir, uma equipa que o aconselhará, que utilizará os critérios que julgarem mais apropriados... aqui a proposta só indica nomeadamente, a título exemplificativo, três critérios, mas pode haver muito mais. E caberá à equipa governativa, aos assessores, não sei, à comissão que for criada para a análise desta situação... e em vez do cidadão ficar à espera da decisão do tribunal, do juiz, com base nos relatórios de peritos será então o Governo, que depois de analisado, fixará qual o montante que se considerar razoável para o aumento da renda.

Srs. Deputados,

Sr. Presidente e Srs. Deputados:

Eu sou, como iniciei na minha intervenção, apologista de uma economia liberal. E nem podia deixar de ser, a Lei Básica assim o determina. É o capitalismo. E eu considero que, na eventualidade deste artigo terceiro passar, repito, na eventualidade de passar, este artigo - eu já o disse publicamente, nos jornais - terá uma aplicação prática mínima ou nula. Porque só haverá este coeficiente de actualização em situação de crise, o chamado “lat chio”. O Ho Ion Sang, há uns anos atrás, falou muito nos “lat chio”, e depois o Lao Si Io lá arranhou uns ‘lat chio’ a nível do imposto de selo. Portanto, será uma intervenção em situações de crise, em situações excepcionais, e a proposta diz “necessariamente de carácter transitório”, o que quer dizer que é uma injeção, um medicamento, para a correcção duma situação grave, anómala e prejudicial para a RAEM.

Eu sou apologista da economia liberal e também sou apologista de que todo e qualquer Chefe do Executivo de Macau será uma pessoa razoável, terá o seu justo critério de proporcionalidade e de justiça na tomada das suas decisões. O Chefe do Executivo é nomeado pelo Governo Central, necessariamente é uma pessoa capaz de administrar e gerir a RAEM dentro do quadro da normalidade, e se houver anormalidade, terá então este instrumento jurídico que nós aqui propomos para poder intervir no mercado e corrigir essa situação anómala.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

(歐安利：主席：

我現在用葡文來講。藉此機會公開澄清我完全贊成自由經濟。我完全贊成自由經濟！政府不應介入私人關係裡，這是十九世紀阿當斯密的政治經濟理念，資本主義社會的發展本身……，決定在某些時候對某些價值或情況需要政府的最低及例外介入，以便更正某些情況。這內容在書上全有，澳門不可以或也不應該有例外的情況。

對此，目前我們的法律體系或者更確切來說我們的法典，在租賃的章節已規定了針對不合理情況的更正制度。各位同事，如果不是從事法律工作的同事可能會不大清楚，我要指出《民法典》第九百九十九條第二款（中文）容許法院應承租人之聲請介入調整租金，但必需有在合同中定出之調整租金規則係根據任意決定或明顯不合理之標準。對於例外及危機情

況，我們的自由經濟裡已有一個剎車機制，並不是簡單及沒有限制的自由，沒有剎制的。是有某些限制！有最低的介入。《民法典》訂定法院得應承租人之聲請變更租金規則，即使在租約合同有訂定。基於環境變更，訂定租金明顯已屬不合理或過高的情況。

這讓我想起我們通過的醫療事故法。它們兩者之間有何相同之處呢？以此直接回答馬志成議員剛才提出的問題，請問：法院、法官對租金更改與否是用甚麼標準？法官採用甚麼標準？當然法官不是經濟學家，他會聽專家的意見，而專家的意見可能會構成上訴的標的，大家都知道，這一切都需要花時間。因而出現與醫療事故法相同的情況，醫生是否需要負上責任取決於鑑定，同樣，鑑定亦需要時間，因為整個過程是比較複雜的，因而立法會最近通過的醫療事故法內規定鑑定委員會具體分析情況……是否存在醫療事故。

我們將類似情況搬到租賃方面，即引用同一理論，當然若有一個委員會，最好……，澳門的“一哥”行政長官，當有一個團隊如同事宋碧琪議員所講的，我就不重複了，他們會建議最適當的標準，尤其在本法案舉例列舉了三個標準，不過，可以有更多的標準。由政府團隊、顧問團、為分析有關情況的委員會負責……，而不需要市民等待法院、法官的判決，以鑑定報告為基礎，這樣，政府在分析之後，會訂定調升視為合理的租金金額。

各位議員，主席及各位議員：

在開始發言時，我就是自由經濟的擁戴者。顯然，《基本法》亦規定了澳門是資本主義經濟。我認為如果第三條通過的話，我重複一次，如果該條通過的話(我已在報章上公開說過)，其實質效用很低或完全無用。因為只是在非常極端的情況下所推出的“辣招”。幾年前何潤生議員講過“辣招”，之後劉仕堯在印花稅上推出了“辣招”。所以說，第三條是會在有危機的情況下、例外情況下才會採用，現在法案中講“必要的臨時性的……，”意思是說為了糾正一個嚴重而非尋常且損害澳門特區利益的情況下才使用的特效藥。

我是自由經濟的擁戴者，也認為任何一位行政長官做的事情都是合理的，他們的決定都是在適度及公正的標準下作出。行政長官是由中央政府委任，必然是一位有能力處理及解決澳門特區日常事務及問題的人，倘若出現異常情況，我們在此建議的立法途徑可調整市場及糾正異常情況。

非常感謝主席。)

主席：各位議員：

因為已經超過了 8 點，現在還有 4 條未進行討論，所以現在對延長時間作一個表決。

請大家付表決，延長時間，做完為止。

(表決進行中)

主席：通過。

我們延長至做完為止。接著是陳澤武議員。

陳澤武：多謝主席。

我當然不是法律專家，不過剛剛歐大狀講那些東西我都有少少想回應一下，如果講錯的話，糾正我。就是正正法院已經有例外的情況，對每一個 case 可以衡量公不公平，為甚麼行政長官就要給這個權他呢？為甚麼呢？第一，永遠都是法院判，因為他是法官，判了，理論上你可以上訴，之後就完了。行政長官，第一，他有行政權，當然，但是他都不是法官，你給這個權他的話，如果人家覺得他 base on 下面的東西都不對的，長官一定話你上法院，沒分別的，對不對？我整了出來，通脹幾多，甚麼幾多，所以我認為這樣。肯定有人 challenge，肯定有人話你不公道，我告你，我業主好，甚麼好，長官話唔該交給法院，這個權真是法院。怎樣能夠？第一，這個是行政權和你的司法權是怎樣運用？我不知道，法律專家懂，但我認為不應該這樣運用，永遠都是上法院，法院已經是例外，認為判 individual case 每一個個案，行政長官設置這個東西就全部的房地產了，不理甚麼的，當然你寫的它可以只是住宅，又可以只是車位，亦都可以只是……沒時間了，不講這麼久。但是它真是的話，怎樣呢？怎樣處理呢？我覺得行政長官都不需要……不想這個權，因為肯定有人不對，這個第一。

第二，剛剛宋議員講那個第 3 條的追訴期，其實你……我不知道有沒有聽清楚？其實真是有追訴期。我先不講以前那些，你的意思就是就算明天這個法例過了，180 日後我有張新的約，OK，我好多年，有個第三、第四年加租，OK？加 10% 算，第三、第四年加 10%，五六年又加 10%。好了，到時行政

長官幾年後，你話譬如 2020 年加租，行政長官 2019 年尾就出，加租以後最多 5%，是不是那張舊的加租期都是減下來 5% 呢？甚麼合約精神啊？我怎樣投資？人家同我簽了想加 10% 給我，突然間行政長官，不是講以後的事，是講以前的事，都要減 5%，誰來投資啊？法律有甚麼保障啊？合約精神在哪裏啊？沒有甚麼邏輯的這個事情，即譬如，不知道是不是一個好好的例子，一個政府以前是奧巴馬，我認為國債要 5% 的利率，突然間現在 Donald Trump，Donald Trump 叫甚麼，我認為 2% 全部減完，這樣可不可以？誰來投資啊？不是，我算他可以，有沒人來投資？甚麼合約精神？甚麼叫自由市場經濟？這個我不知道，除非你講，不是的，不是這樣的，現在總之他行政長官未簽之前的全部我不管幾多年後的都不會影響到，這樣就可以，如果不是的話，我簽完、計好數，突然間在袋裏拿返些錢出來，有甚麼可能？我都想不到，你明不明白我講甚麼？你明白，現在你的設計是這樣，怎樣會可以呢？我簽約來幹甚麼？反過來，你不要話加幅了，以後話減租都可以，行政長官話減租，減吧，我簽約來幹甚麼？我坐在一起談甚麼？因為你有條條款，我亦都不知道你幾時叫特別例外，你就話特別例外，很有可能好似強哥講好多人上街吵，就長官話那麼多人，好的、好的，下個月開始，怎樣可以？怎樣做生意？甚麼環境？我真是不明白，我夠鐘了，不可以再講了。

唔該。

主席：陳美儀議員。

陳美儀：多謝主席。

我都是認為自由經濟市場是非常之重要，兩個提案人都提出支持，這個亦都是澳門一個很珍貴的核心價值。想與大家講，一個合同的精神是非常之重要，特別是在一些發達國家之中，雙方訂定的合同是很重要，但是如果你強加政府要去加只手進去，這個會影響自由經濟市場。另外，就是話我想問下提案人有沒考慮過現在《基本法》第五章經濟那一條第 111 條就是澳門特別行政區實行自由貿易政策，保障貨物、無形資產和資本的流動自由，第 114 條就是澳門特別行政區依法保障工商企業的自由經營，如果你加了這條例下去，會不會有影響？會不會有衝突？我想提案人答下。

唔該。

主席：關翠杏議員是不是要回應？

關翠杏：想講講自己的一些看法。今日大家討論了很久，我都很明白，其實作為立法會，即是我們整個澳門社會都是有分層，不同的階層當然對某一些問題會有不同的看法。議會就來自不同的階層、利益的代表組合，所以其實我們大家對條文的看法可能都有很多不同的角度，這個法律雖然是很短的幾條，但是因為它涉及的利益事實上是很大的，而且真的而且確會引起很多不同的利益那個取態那個紛爭，所以在這裏那個討論是應該要有充分討論。我剛剛聽了我們很多同事都充分講了自由經濟市場以至到一些投資者的利益，但我在這裏的話，我想講講我自己作為提案人我為甚麼支持這個租務法的提案呢？其實是一個很重要的一個原則，就是作為租務市場，為甚麼在不同的地區它都要做一個租務市場呢？它不會將這個租務市場作為自由經濟市場，你們鐘意合價就買賣呢？為甚麼要有租務呢？其實租房地產市場它最原始的價值不是投資，它是解決租住問題、解決民生問題，這一個是一個社會價值，不管你同意與否，它事實上就是這樣，所以澳門過去的租務法為甚麼一直都要保護租客為主？當然 1999 年是有了調整，但是無論怎樣，作為現在蝸居在租住房屋的居民，他的權利是不是要有保障呢？但是作為提案人，現時這個法律條文的調整已經是與最初的，是聽了意見，為甚麼要聽呢？的而且確是不想太影響這一個真是對整個租務市場的一些運作。但是怎樣去保障一些居民的權益，我在這裏我很想講，在我們議會裏，如果大家翻查過去議員的發言記錄，施政辯論的時候去批評政府，當澳門經濟急速發展上升的時候，我們幾多人在這裏講物價貴、租金貴、中小企業經營困難，就要死了，是不是這樣講過呢？整個社會是不是有呼聲話這麼瘋狂的樓價飛升，這樣的租金調幅，是不是大家都期望有一個合理的限制機制呢？這個當然，作為投資者他一定不同看法，但是從社會利益角度上面，作為一個政府的管治，是不是要思考這些問題呢？即使今日不做這個法律，出現一些這樣的問題，行政長官是不是要出辣招呢？不一定是這個租金管制，加甚麼稅，特別甚麼，出過了，以前有，但是不同的方式，但是現在這一個條文的想法，就是話你不要每次都是去到那個時候，但我相信澳門未必好似回到 5 年、10 年以前那種瘋狂了，這個時間可能不會很快再出現，但是為甚麼我們不可以做定一個東西呢？其實現在這個法案這個條文現在改到是一種用簡單的方式，因為作為在澳門社會的居民都應該要瞭解，為甚麼要做這個條文，就是等於一個行政長官要在面對著一種甚麼情況，市場發燒，是高燒不退的時候，怎樣？再燒就會燒壞腦了，澳門人出問題，這個情況怎樣？現在不可以做定？買定退燒藥在這裏預防嗎？其實就是一個這樣的作用。當然大家可以不認同，但是作為我自己我覺得平衡既要保障投資者，但是其實我個人真是覺得為甚麼房

地產會變成投資呢？正正是這樣，我們現在就將責任全部推給政府了，公共房屋解決市民的居住問題，我們的樓價升到今時今日，社會怨聲載道，政府不要處理嗎？立法會不要面對嗎？所以在今日提出這一個只不過是一個叫做預防、放定在雪櫃的退燒藥。這樣對整個市場不發燒的時候根本不會有影響。

但是當然，大家可以不同意，不緊要的，但是我在這裏我想強調一個事情，其實我們多次與政府溝通，第一，行政長官簽了同意給委員會，當時是一個恆常機制，現在我們改成臨時性、非必要時都不做，即是在必要時還是短暫的臨時，不是長期，這個是第一。第二個我們曾經與政府開會，提案人亦都去過與政府多次開會，到底這樣政府能不能夠做？剛才才有同事問怎樣？甚麼專家學者，那些指數怎樣來？唔該各位上去統計普查局，所有這些指數每一期都有，政府一直大量這些不同的指數指標，是在那裏存在，只要一個問題就行政長官怎樣做啊？他會不會因為多人上街他就做，我相信行政長官不會這麼兒戲，行政長官本身就有行政會，很多的決策都會經行政會，還有政府的官員，不同環節上面，對市場所有的狀況要向政府反映，如果我們這個長官是這麼兒戲，我想商家全都走了。

唔該。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

其實就提案人她講得真是非常有道理，我都想會投支持、贊成，不過在這裏我想問一個問題，就是話剛剛提案人的回答就是話已經有很多數據了，每個月都有，其實我剛剛的問題就是哪個專家學者去決定這些數據的加權比重？哪些是平均？這裏拿一條，那裏拿一條，是哪個有這個權威呢？是這樣問的，但是我得不到這個答案。

另外，我想提案人舉個例子，甚麼叫非常特別的情況，有數據，有個數字，即在甚麼情況之下？發燒就容易，幾多度我就要吃退燒藥，如果不是，你一是就大鍋，如果不是，醫返都白癡。唔該給條底線我，是到哪裏要吃退燒藥呢？我好想知道。如果這個答案是很清晰的，因為大家講到行政長官已經都知道了，他非常有能力，也信任官員，就會是 OK。其實我的問題就是我當然信任，我們愛國愛澳的，支持特區政府，但是問題就是剛剛只是這幾個數據，最大調整系數，尤其是……其它

呢？我們不知道，我想知道，但是不緊要，這些慢慢，反正如果……我最後一個問題是唔該舉個例，哪個情況下吃退燒藥？如果這個答案滿意，我支持這條法案的通過，但是如果不知道，我都好含糊，大佬，退燒藥不是胡亂吃，發燒你就有個醫生有個經驗，幾多度你發燒，但是現在這個是新法案，我們有權為市民負責任，我們《基本法》25 條，不論你有錢沒有錢，我們都是對他負責，作為一個立法者，對不對？現在你有個特別的情況下，行政長官就行使這個權力，市民有權知道你立法的時候的立法原意，哪條線是要行政長官出手，市民都有知情權。我們立法者更應該自己要清楚，不清楚怎樣擦掣呢？滿足了這條，我支持。但是我希望一定要答我這條問題，甚麼情況之下行政長官要行使這個權力？好嗎？

唔該。

主席：梁安琪議員。

梁安琪：多謝主席。

其實租金管制亦都不是一個新鮮的事，在一些部分國家地區，好似台灣、德國，都有這些實行，是避免那個租賃市場過熱，影響經濟、民生。法案最初的文本是規定設立恆常性的租金調整法定機制，但後來又改為建議設定具有例如性和必要的臨時性。租金最大的調整系數由行政長官參考消費物價指數、樓價指數、人力資源的需求和薪酬調整指數去制定。但由於這些指數只是參考，還是存在主觀性，特別是主觀性的問題，屆時，調整的租金上限是否能夠反映社會經濟的實際情況呢？若不合理，便極有可能引發新的社會問題，也有可能導致社會和政府之間的矛盾加深。此外，也可能出現業主減少放租的意慾，造成出租房屋亦都是供不應求，因為業主會更加嚴格地去挑選房客，造成我們廣大基層市民就更加租屋難的問題。因此，若果這個法案通過，日後行政長官在訂定租金最大的調整系數上如何確保合理性？這個是值得我們大家關注。

講開合約，我亦都……我們鄭志強走了，鄭主席。講開銀行，如果我去借錢，息口是定了，是不是可以隨時那個息口給少一些呢？可不可以呢？或者銀行又隨時要加息可不可以呢？是沒有可能。如果你是供樓的話，如果你是浮動息口，當然可以這麼做。這些我都想可以答一答，因為在小組會那裏我都問過鄭主席這些合約的事，但是他很主觀性話一定要怎樣、一定要怎樣……我和他合作了大家都 12 年了，我們兩個都不知道還有沒有機會合作在下一屆那裏？我不知道，可能有些

翻兜，可能我都沒有，但是我都覺得他 12 年來樣樣都是比較合情合理，但是這次就不知道為甚麼會這麼過分，這麼緊張？因為我又覺得真是……如果站在他是在銀行，我們何潤生議員都是做銀行，這些大家都好清晰，為甚麼會有些……即有少少真是我都希望可以解釋清楚點，其實我們九位議員裏面有很多亦都有出租，所以我就希望大家講清楚一些，亦都不用大家市民有一個無論租的又好，出租又好，有一個擔心存在。

多謝。

主席：黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

我們都是接續返陳澤武議員之前提及到這個第 3 條和第 4 條的條文，到底有沒有追溯的那個問題是再補充少少。因為法律是否具有追溯效力，其實一個很簡單，就是現在這個法案假若是獲通過，對於這個法案被通過生效之前，即是現在已經簽了的合約，現在我們通過的第 3 條和第 4 條，假若長官是行使這個權力，制定這個系數，會不會產生影響力？就是這個問題而已。這裏我想講少少，無庸置疑，法案的第 3 條的調整系數和第 4 條的調整制度，我的理解是強制性規定。但是關於在時間上的適用問題，提案人似乎未有清晰表明有關條文是否具有追溯效力？由於那兩條條文是否具有追溯效力對於在法案獲通過後生效之前已經訂立，而且目前仍在執行的合同會帶來一定影響，本人希望提案人是關注。

值得強調的是一直以來立法者對修法是否具有追溯效力我們這個立法會是作出很審慎的處理，例如 1999 年的新《民法典》修改了舊《民法典》中不少的強制性規定，當時的立法者在新《民法典》的序言中第 6 至 40 條，共 35 條條文，明確清晰的訂明是否具有追溯效力的事宜。至於回歸前所制定的這部 12/95/M 號法律《都市不動產租賃制度》，當時昔日的立法者亦都定出了關於追溯效力的特別規定，例如 12/95/M 號法律第 3 條至第 6 條中，相關的追溯效力的安排。

在時間的適用問題上，提案人如今只是在法案的第 6 條對《民法典》第 1032 條第 1 款和對《民法典》第 1038 條第 2 款的修改作出不具追溯效力的規定，但是就法案中對《民法典》第 1015 條 A 項的修改和法案中其它條文的制定是否具有追溯效力，是無作出任何明確規定。事實上，如果單靠法案……我們會討論的第 6 條，再結合《民法典》第 11 條第 2

款，去推定這個法案其它條文具有追溯效力，我本人很憂慮，日後實際操作那時可能會出現無可避免而又不必要的爭議，為甚麼我們立法者作為今日坐在這裏不好好處理有關事宜呢？

首先，如果法案當中無明確規定追溯效力，我的理解，應該第一大前提就是按照《民法典》第 11 條第 1 款，法律只規範將來情況，但不排除有其他的法律專家，我們的意見書就是這樣寫，結合《民法典》第 11 條第 2 款，如果是強制性規定的話，特別是結合現在我們第 6 條的行文，這個法案其它條文都有，有甚麼啊？追溯效力。你看返意見書是這樣寫。好了，其次，如提案人認為法案第 3 條的調整系數和第 4 條的調整制度的規定是應該具追溯效力，這樣有關的調整系數和調整制度是將會約束，即具有追溯效力，在這個法案生效之前已經訂立了而且在現在仍然執行的不動產租賃合同。但是這裏好多同事都提到了，對於合約精神，這個這樣的追溯效力我是不認同。所以如果提案人真是想為現在去討論的第 3 條和第 4 條，是想規定追溯效力的話，我好希望他們明確在法案那裏講明，就不要透過第 6 條的條文是去推定有關的制度是具有追溯效力，意見書是這樣寫。這個就是我本人在這方面作出法律上的一些見解。

多謝主席。

主席：林香生副主席。

林香生：多謝主席。

各位同事：

對第 3 條剛才好多都講了大家的憂慮，在這裏我好留意一句說話，我們第 3 條的第 1 款裏面，它最後那段是這麼寫，行政長官用這個機制的目的是甚麼，以維持社會穩定及保持經濟適度發展。這個來講，你話它抽象還是具體呢？這個寫法就等於行政長官可以行使對一些地方去戒嚴一樣。你話它是具體還是甚麼？當然這個來講它是一個……我自己覺得這個才是我們整個調整系數裏面的核心，目的為甚麼事他要介入去啊？大家都知道，他亦都知道，我們是自由經濟，在這裏這句說話是最重要的，我始終覺得，這三條裏面最重要就是這個，他是按這個精神去做這件事情，老實講，沒有人願意去做，但是這裏來講，確實是給了個準備他，用了這樣的東西去讓他做，這個是第一個。

第二個來講，剛才黃顯輝議員講得很對，我們時間上面的適用，我們只是援引了兩條，這裏是會產生一些不同的見解。老老實實，如果從時間上面的適用，我們可以直接就是刪除了，我的建議就是這裏看下你們可不可以再做過一個條文？本法的規定，這裏只是刪走一些字而已，沒有增加字，本法的規定，連個逗號都改了、刪了，僅適用於本法律生效後所訂立的合同，可不可以呢？全部刪了那裏可不可以呢？這裏就包了所有的條文了，不是《民法典》那裏了，是連第 3、4、5 全部都包了下去，是嗎？這裏又通不通呢？我不知道，我不是很懂。因為這裏來講，在這裏它是變成了，你為甚麼“零零丁丁”整了這個啊？前面那個第 1015 條又不整啊？第 3 和 4 又不整啊？是道理來的，是對的。這個是我的意見。

主席：請唐曉晴議員回應。

唐曉晴：多謝主席。

各位同事：

這一個修改租賃法的制度，包括剛才現在我們大家同事討論緊的，要由行政長官制定這一個系數來控制這個租金，在危急的時候，即是話租金升得好快，大家都不能接受，社會有好大的聲音。我們看返它這一個過程，為甚麼會出現這一個條文？大家應該記得，當時賭收破了紀錄，我們這一個不動產市場亦都是高到很多市民和商戶都不能接受。在這樣的時候，我們議員朋友都是聽了大眾的意見，大家一起努力去搞這個案。所以就有這麼多不同界別的議員都參與其中，因為當時這個呼聲，大家查返當時的媒體，的確是有很大的呼聲這樣做，經常都打電話問我。

關於這一個調整系數的條文，我們必須承認，其實在小組討論過程裏面是一個很困難的事。我個人來講，亦都認為我低估了這個條文，不是話它寫字有多難，而是條文牽涉到的各種情況那個複雜性。所以在當時就由恆常機制轉去做這一個緊急機制，但是亦都曾經討論過設一個較高的、固定的、不會好似這一個現在這樣有個難點的方法，就是將它調高到不超過暴利，我個人都提出過這一些這樣的講法。但是最終都有不少的缺點，我想參與過這個會議、參與過這個立法過程的人都知道，現在得出來的這個方案既是我們很多議員他那個努力在這個不同的矛盾之中找出來的方案，但是我個人必須承認，可能這個都是剛才我都聽了不少同事，例如馬志成議員提到我們其它類似的系數的制定，究竟方案如何？亦都包括黃顯輝議員提

到那個適用的問題等等。這一些我覺得都不是沒有意思，好有意思，大家冷靜想一想，會發現有不少都是值得思考。我舉一個很簡單的例子，有一樣我認為是不可以講得過去，就是話假如我們認為要長官做決定，長官難這一個不是理由，長官是要做決定，有好多時候都要做，但是我認為現在我們這個機制經過了這麼久的討論，出來之後，無論有沒這一個追溯性條款，都有可能引致這一個穩定性的問題。為甚麼會這麼講呢？因為租賃合同我們已經定了，大部分，剛才已經過了，會有三年，租賃合同會有三年。假設我們現在遇到一個情況，而大家的意見都是這一個條文不要搞追溯效力了，新的東西就新做，我們就會遇到一個甚麼情況呢？我們看返我們搞這個法律當時的情形，那個租是一下子飆得好高，但是在一兩年之內又調整了，假如租約是三年，我們不適用於舊的租約，到我們適用於新的租約的時候，適用的空間就好小，而這裏可能有一些是一個重疊交叉的情況，再加上制定這一個指數的時候已經有不少的難處，所以對於這一條，我個人是剛才亦都聽取了好多議員同事的意見，這些不是話純為反對而反對。在這個立法過程裏面，其實我們盡了好大的努力，尤其是宋碧琪議員，我想大家要知道她是年青的議員來到這裏，但是她一路這麼走下來，這一個機制到現在，其實是經過這麼多的曲折，但是我認為仍然是有一些問題我自己都解決不到，亦都未想通，就是剛才的這一個我們如何去……即是那條數怎樣去追那個社會情況，我們想要的緊急，可以 cover 到這個範圍有幾多的問題？我只是解釋這小小的內容。

唔該。

主席：歐安利議員。

Leonel Alberto Alves: Sr. Presidente, muito obrigado.

Colegas:

A Sra. Deputada Kwan Tsui Hang já fez uma síntese da razão de ser deste artigo proposto. Tem a ver com... teve... tem a ver com o crescimento rápido da nossa economia nos últimos oito anos, ou coisa assim. Foi devido ao boom da economia derivado do grande êxito dos casinos, foi também devido ao fenómeno grande de especuladores que vieram do exterior. Vieram para cá empresas listadas nas bolsas de valores, de Hong Kong e de outras regiões, e compraram em regime de “trust”, e fundos etc. prédios enormes, foi um contexto extremamente anómalo, anormal, excepcional. Como a

Sr.^a Deputada Kwan disse, e eu concordo, essa situação tão anormal muito provavelmente não virá a acontecer, porque nós acreditamos que os investidores de Macau, os verdadeiros investidores de Macau, gostam de Macau, não são especuladores como aqueles que nós tivemos nos anos recentes.

Agora o Sr. Deputado Mak Soi Kun e outros Colegas perguntaram o que é uma situação anormal. Bom, o Sr. Deputado já é Deputado há muitos anos e já aprovou aqui várias leis, várias leis, contendo normas que incluem conceitos indeterminados, porque é impossível ao legislador, nas leis, esmiuçar as situações concretas da vida real... é impossível! Daí que é normalíssimo, em qualquer país civilizado, haver o recurso a conceitos indeterminados. E tudo depende depois da valoração dos factos que ocorrerem na vida real para ajuizar se o fenómeno A é correcto ou se o fenómeno B é incorrecto.

Eu só lhe faço uma pergunta, e é pena o Sr. Deputado Chan Chak Mo estar... não está a ouvir. Eu pergunto, faço em chinês:

(**歐安利**: 主席, 多謝。

各位同事:

關翠杏議員剛才已簡略說明了提出這條文的理由。這是與近八年來本澳經濟的快速發展有關。這是由於博彩業的蓬勃發展而使本澳經濟繁榮昌盛, 也基於外來投資者的湧入。來自香港及其他地區的上市公司透過信託制度及基金會等購買大量樓宇, 因而本澳出現了極之異常、不尋常及例外的情況。我同意關議員所講, 這麼不尋常的情況大概不會再出現了, 因為我們相信喜歡澳門的是澳門真正的投資者, 而不是近幾年出現的那些投機者。

麥瑞權議員及其他議員剛問及甚麼是不正常情況。好, 麥議員已當議員多年了, 也在立法會通過過多部法律, 當中包括不確定概念的規定, 因為對立法者而言, 不可能在法律中細分日常生活的具體情況……, 不可能的! 因此, 這情況在任何文明社會裡都屬正常, 可運用不確定概念。這一切都取決於實際發生事實情況而作出判斷是 A 情況正確還是 B 情況正確。

我只提出這個問題, 可惜陳澤武議員沒有在聽。我想問, 我用中文講……)

歐安利: 是否正常一個情況, 加 200% 租金, 麥議員, 你剛才問我, 我現在問返你, 加 200%, 或者 250% 租金, 是不是一個正常的情况? 請你答。

主席: 回應一句, 他問您一句而已。

麥瑞權: 如果真是……你是不是主席? 不是吧? 按議事規則。好, 如果是超過 200%, 當然是不正常, 但在我們世界的歷史上, 在經濟市場上, 有沒有這樣事情發生過呢? 我亦都想問。

歐安利: 麥議員:

有發生過、有發生過。近著我不講哪個名, 因為不適合, 近著大三巴, 葡國之家租了個地方要來賣葡國東西, 宣傳澳門文化, 加 200% 以上, 無能力要退出, 之後我估計那個地點也租不出, 我不講哪個, 也不講地址, 我只是講葡國之家, 這個情況我相信是非常之不正常, 好彩他不在這裏。所以這些這樣的情況, 小朋友都知道是不正常, 還要講出來? 陳議員, 剛才麥議員問我甚麼叫做不合理、不正常甚麼, 我就話忽然間加 200% 租金, 是不是正常的情况? 麥議員就話沒有發生過, 我肯定有發生過。我親自知道有這樣的情況發生過, 我本人, 我不講了, 都試過被……沒有 200% 那麼多, 都是三個數字, 這些情況是一個正常的嗎? 我們澳門投資者、澳門業主是不是都沒良心呢? 抑或這些是外來外面的人搞到這個情況, 澳門這麼惡劣呢? 就是這個情況, 我反對。是這個情況, 我不想再見到在澳門, 對於澳門是非常之不好, 是非常之不健康, 是直接違反了我們愛國愛澳的精神……

Leonel Alberto Alves: Bom, agora tenho que ir ao português, porque é mais difícil.

Sr. Presidente:

Não sei se posso já adiantar e falar o que está escrito no artigo 6.º, “aplicação da lei no tempo”, posso? Está conexo com a matéria em discussão.

(**歐安利**: 好了, 現在我還是用葡文講, 因為有些難度了。

主席:

我不知道現在可否講第六條“時間上的適用”？因為與現在討論的內容相關。）

主席：回應一句，他問您一句而已。

歐安利：少少？

主席：可以講少少，解釋返剛才黃顯輝議員的問題。

Leonel Alberto Alves: Bom, eu vou explicar o porquê deste artigo 6.º. Relativamente à forma, reconhecimento por semelhança, pode não estar... não é necessário estar aqui escrito.....

（**歐安利：**好吧！我解釋下為甚麼有第六條。關於經對照認定的形式，其實不需要在這裡寫明的……）

歐安利：梁議員唔該你聽聽我的少許說話，梁安琪。是為你有一次小組，就話這些驗筆跡的，之後有沒有追溯的呢？你記不記有一次我們開會你問我這個問題？是，我記得，我很尊重你的，這個問題以及這個 Shopping mall 我一向都想的，是沒有追溯，我們《民法典》是講明幾是 From，譬如明日買車要簽契的，明日買一個私家車要簽契的，要先付這個模式，一定要給 future，之後的事情。但是用來費事社會有個矛盾，費事社會不明白，那我們故意寫在這裏，就話這個驗筆跡是將來的，是 180 天簽的那些合約才要跟這件事。不寫都無所謂，為甚麼法律定了？但是寫就有好處，這個亦有主席的同意及小組的一個同意。第 1038 條就大件事了，假如不寫第 1038 條的第二年轉第三年的，那就很多市民說，我幾時簽？兩年前，一年前簽了一個合約，不知道現在長了三年。

雖然法例剛才議員講，《民法典》第 11 條，這些這樣的情況是會包括之前發生那些的，但是我們覺得小組，包括小組主席覺得是不適合，兩年變為三年，或者 180 天之後生效那些包括它。

我現在要講葡文……

Leonel Alberto Alves: Relativamente ao coeficiente de actualização, o artigo 11.º, n.º 2, do Código Civil, segunda parte, (你要不要讀？或者你讀一讀。Ok！讀過了) diz assim: “quando dispuser directamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas...” - agora o importante é isso, Sr. Deputado Vong Hin Fai -

“...abstraindo dos factos que lhes deram origem” - esta frase é muito importante, “...abstraindo dos factos que lhes deram origem, entender-se-á que a lei abrange as próprias relações já constituídas”, ou seja...

（**歐安利：**關於調整系數，《民法典》第十一條第二款第二部分這樣講（你要不要讀？或者你讀一讀。Ok！讀過了）：“如法律直接對特定法律關係之內容作出規定……” - 現在重點是這裡，黃顯輝議員 - “……而不考慮引致該法律關係之事實” - 這句話很重要，“……而不考慮引致該法律關係之事實，則應視該法律所規範者”，即……）

歐安利：簡單一些，譬如一個新法律，是講一個合約的內容，甲方與乙方之間的關係，好像結婚，老公的責任、太太的責任，無論你那個日子，新法例是包括之前的，但是講到合約的，之前簽下的合約的條文，這裏有定，就是我剛才強調那點，我不懂講中文，我再講過“abstraindo dos factos”。Qual é o facto? O facto é o contrato!（該法律關係之事實。” 甚麼事實？這事實就是合同！）有個事實，這個事實是甚麼？我兩年前簽了一個合約，講明是加 20%租金一年，這個就事實了，有這個事實就追溯不到的，這個是《民法典》第 2 條的第 2 點。我亦明白，這個條文未必個個人容易理解，所以我絕對贊成副主席的提議。我們沒有寫，因為第 11 條已經是包括這個精神的了，但是我絕對同意副主席的意見，講清楚，這個第 3 點、第幾條是 180 天後新的情況發生才包括。

不知是否清晰，我的意見？

主席：您要做一個新的替代文本才可以。我們先休息，不講清楚這一條合同精神，大家很難表決，大家要遵守澳門核心價值的合同精神。

歐安利：我想五分鐘搞掂，停五分鐘。

主席：應該給大家一個新文本，否則，第 3 條表決不到，大家先休息十分鐘，這個與意見書的寫法是不同的，內容又是不同的，大家很難去表決。

（休會）

主席：各位議員：

大家都好精神了，繼續開會。肚餓，大家肚餓特別精神一些，是嗎？，關於第 6 條那個時間的適用，與剛剛對第 3 條的調整系數是會有牽連，所以我同意一起討論，討論之後，提案人都同意了副主席那個建議，即是調整返有關那個所有的這個條文裏面都是用這個之後發生的事，現在正進行有關的修改，所以這個第 6 條的條文會有一個替代文本，現在改緊葡文和中文，未改完。我們先討論跟著的條文。

麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

歐大狀我不知道議事規則突然間有個我主場你講，收聲。好似去選舉那個時候那樣，我不知道突然間有個這樣的環節，所以我就現在答你，我是問，那個問題是普遍性，如果市場是 200%，是市場，整個市場升 200%，我就會認同，我就投贊成票，但是你個別一個例子，如果是這樣的話，行政長官如果簽這個限制，是不是只是限一個例子呢？這個 200% 不可以，我就……當然不是了，所以我問個非常情況、特別情況，是一個普遍性，但我不知道大家得，yes or no，停，我真是未試過這樣。所以現在我就想問清楚，是不是如果你講那個是事實的話，是不是在其中一個單位裏面有就是漲幅 200%，行政長官就要介入行使權力，是還是不是？第一個問題。第二，我始終是問這個問題，非常特別的情況，我想知道這個普遍性，就是整個市場的漲幅是在一個平均數裏面漲幅是 200%，真是這樣，行政長官行使權力還是怎樣？我想弄清這個問題，若然是，我的決定、我的承諾是撥贊成還是不贊成。

唔該。

主席：請歐議員回應。

歐安利：麥議員：

多謝你的提問，之不過答覆是非常之容易，假如歐安利是行政長官，笑下先、笑下先……假如我是行政長官，在市場有加租的情況是三個數字，即是 100% 以上，我歐安利就肯定話是不正常。你一個會影響旁邊的，一樣 SARS，一個人有 SARS，是不是等於只是這個人有 SARS 啊？會 spread，會傳染，明不明白我的意思，麥議員？我也相信……我肯定做不到長官，沒能力，又沒資格，我相信中央政府委任的長官是一個合理合情的人，肯定是愛國愛澳的，希望澳門經濟穩定、社會

安定。

Thank you !

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

其實 SARS 這個例子是類似，如果用返發燒那個例子就更加清晰，你話發燒會不會傳染啊？我就是看單純那種發燒，發燒，醫生就知道了，發燒就是一般的發燒，即不是 SARS 那種發燒了，我就想問問這樣。但是現在剛才歐大狀這樣答，我好清晰了，就是其實他都……即是他做行政長官，我覺得是合理的，他即時決策到，決策到即是話可以有個決定就是這樣，我們今日就容易擦掣，但是現在未知就有個變數在這裏，所以我真是現在兩難，在這裏思考，如果真是超過三位數字，就肯定是不正常，但是問題如果你還說會傳染，這樣東西就真是要聽聽專家學者的意見，醫生就看著我，如果他准答，我真是好希望他答一答發燒這樣東西。

現在這個情況，我其實最終的問題就是行政長官在甚麼時候他要介入行使這個權力，我為甚麼這樣講？好多市民就問我，你們立法，準備你們要投票，唔該你問問這個情況，我都是代表市民去問，如果你話都沒有一個界線，你話假如……我現在決策緊，個腦諗緊，看下有沒有一個好的答案？如果真是，我可以亦都反映給市民聽，有的，就是這樣，去到這條底線那裏，就行政長官介入行使權力，其實我問這個問題到現在都沒有答案，只是一個假如。

唔該。

主席：李靜儀議員。

李靜儀：多謝主席。

關於這個租金調整機制這個設定的而且確早多兩年，樓市或者租金市場非常之癲價癲狂飆升的情況之下，大家好關心，無論中小企還是租緊屋的朋友都大叫救命，有些數據，其實麥議員想了解，我不知道是不是符合你那個願望？但是根據統計局都有些數據，我們 2016 年的中期人口的調查，關於住宅，住宅樓宇的那一個租金中位數在 2016 年是 6489 元，而 2011 年，沒幾年前，就是 3204 元，中位數是飆升了一倍，就

是多了 100%；而另外，在同期裏面有租住住宅樓宇的朋友，2011 年大概 24.5% 的人是貴過 5000 元，大部分七成多都是低於 5000 元的月租金。但是去到 2016 年，同樣地差不多的年份之下，我們就變成 28% 的人他的租金是少於 5000 元，而七成多的朋友租金已經飄到 5000 元以上，再加上它的中位數是由 3000 多變成 6000 多，這個就某程度上整體情況，住宅市場是這樣，我相信在那幾年樓價、鋪租這麼貴的情況之下，鋪租的飄升情況是不會逆市地減租或者很便宜，我相信與住宅樓宇那個情況、狀況都會非常相似，所以我仍然、我自己感覺對於這個當期時提出這一個甚至乎大家在決策這件事的時候，我想引述我們國家主席的一句說話，“房子是用來住的，不是用來炒的”。我希望麥瑞權議員聽一聽，我不知道符合你的是高燒、發燒、感冒還是流鼻水，但是我就提供少少數據供大家參考。

唔該。

主席：麥瑞權議員請回到正題，只是回覆，請快一些。

麥瑞權：其實我問題都是……剛才聽了，靜儀都是提案人，你不是，怎麼會？你提供數據給我？OK。但是問題那些數據就不是三位數字，剛才我認定三位數字我就會支持，但是現在這個數據你分類，剛才強哥都講了鋪位都有這區和那區，不同的，你話如果拿個中位數字，現在看不到這些數字是有超過三位數字那個飄升，所以我想……不是，即是她有數據，即是同事這麼有心支持我，給些數據我，不回應沒禮貌，我們團隊來的，立法會，是不是？即是互相支持配合，大家都愛國愛澳，是不是？你給些數據我不回應怎麼可以。我就是問這個問題，就是這樣。主席，沒有話講了。

主席：梁安琪議員。

梁安琪：多謝主席。

其實我都是聽了可能有些……歐大狀答那些可能我有些事情我又不是很明白，你知道我又不是法律界，我聽來聽去我都覺得就是如果由行政長官去訂定這個租金這個最大這個系數，怎樣去確保其合理性亦都是我們一定要關注，我不知道現在改成怎樣。剛才亦都有些議員提到屋真是拿來住的，不是拿來炒的，我也覺得對的，這個絕對是對的，但是我又覺得有好多租賃，不是話每一個人拿來炒樓，現在有限購，有好多辣招，那些是可以做，為甚麼要將這些，這個責任去推到這

樣？之前剛才那幾條都是其實很多中介人剛才在外面，他們都有一個好大的意見，現在更過癮，將這個責任推了去行政長官那裏，其實我覺得我回想返去，好早雖然這個法案是之前我們快兩年了，其實我們一早已經看到，我已經有講過了，你問鄭主席，我話這樣事情有沒有搞錯，又行政長官，樣樣東西都好似……好似我們樣樣東西都不會做那樣，甚麼都行政長官，有甚麼事情就行政長官。是，行政長官都有很多東西要決定，有行政會，為甚麼不拿來立法會？你要不要事情一定是這樣呢？是不是有好多我們去立一個法是要真的不要麻煩，是要一個好實實在在的，為甚麼會講到好似大家今日我都不明白在這裏搞甚麼？既然可以晚一些就晚一些，大家可以將那些條文討論得好些、仔細一些，3 點都無所謂，最緊要我們是為民，每一位議員做到我們的法案真是清晰一些、仔細一些，不要政府以後又來要解釋，有甚麼又要我們議員又在這裏要開會、又提案，法律是要做好，我們都不是樣樣找奶媽。

主席：林香生副主席。

林香生：因為這個第 3 條大家都覺得給行政長官是陷他於不義，但是這個條文我剛才都引述了第 1 款，我們是基於社會穩定、基於經濟上面要持續發展，它才要設這個，大家都講甚麼數據，其實好簡單。假如現在我們的社會出現問題，我相信我們殿堂裏面所有同事，長官不肯做你都會叫他做，出現那個狀況，不用三個數字、幾多個數字，社會大家很感覺社會發不發燒的，我們坐在這裏所有的議員都源於社會，大家亦都代表緊社會，在這裏我是好信議員，議會亦都會催促行政長官去做，到時候不是行政長官想不想做的問題，有些事情是我們自己立法會就會叫他去做了。我發言到這裏。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

林香生副主席，我剛才只是一個問題，一個舉例，歐議員答我是 200%，他問我 yes 還是 no？如果這樣你認不認同，我當然認同行政長官介入；但是不要斷章取義，我不是話要升到 200% 然後才為之行政長官要介入，我好認同維持社會穩定及保持經濟適度發展，是對的。但是我們今日既然立法，自己都要弄清楚，亦都要向市民交代，有一個尺度，這句說話究竟那個幅度在哪裏？區間在哪裏？如果我們自己都講不清，我們怎樣去向市民講呢？怎樣向市民交代呢？起碼我自己就需要，我們的團隊。千萬不要明天網上話麥瑞權議員話要 200% 然後才要監

控、才要限制。先此聲明，我和大家一樣都是愛國愛澳，都是想社會繁榮安定，但是既然提問人提出問題、答案，我們作為議員去問清楚是不是很應該？但是千萬不要認為我是耍話三位數字才支持，是不是？歐議員就答得非常之……不愧為 30 年的大狀。周星馳的陳夢吉那些都不夠他厲害，我真是佩服到五體投地。是 33 年，但是這一樣，我們不要講這一樣，返回去，如果不是主席又攔擊了，回到主題，我回到主題，你們不要引導我講其它東西。

其實在這條裏面的調整系數，為甚麼問呢？因為剛才歐議員都講了，如果他做行政長官他都會面臨一個這樣的抉擇，為甚麼我問這個問題，就是既然大家開會開了這麼久，一年多、兩年，應該大家都會出謀獻策，這麼多都想到，即是話行政長官幾時介入，應該答到我們，為甚麼兜這麼大這麼多個圈、舉這麼多個例都是假如，為甚麼沒有一個確實的，我們談了，我們想好了，如果這樣行政長官大概在這個區間裏面、那個幅度，他就要介入，我們經過精算師、專家學者推論，我們有拜候過現在政府……

主席：麥議員、麥議員：

行政主導，記得。

麥瑞權：行政主導，我知道，即是因為他們要與行政長官有溝通過，我看過意見書，最初小組主席的時候講行政長官批准了他們這樣、這樣……我想他們一定是保持溝通，肯定與長官有商有量。我們準備這樣，大概這個幅度你就要出手了，好不好呢？有沒有做過這樣的交流呢？我想知道，但是到現在似乎有，又好似沒有。我再強調，我不認同整體社會的租金去到三位數字才出手，其實當社會出現不穩定，我們基層市民感覺到這個經濟壓力的時候，就要出手，甚至乎政府先出福利金去幫了他們，然後再講調整。一調整你都要傾計，都要計數，這個就是我覺得這點，我就是表達到這裏了，看下提案人有沒回應？其實歐大狀都答得好清晰，我真是佩服得五體投地，其實如果不是其他人再提個問題出來，我不會再問了。

唔該。

主席：馮志強議員。

馮志強：多謝主席。

我想提一個問題，良好的營商環境是必須有幾個因素。第一，租金便宜、人資便宜，然後你賣的產品商品有吸引力，然後才可以是好的，是不是？現在我見到好多鋪位是關門大吉，是不是因為租金貴令到它關門大吉呢？是不是這個是唯一令到它關門大吉的那種不利因素呢？當然不是。因為現在澳門六大博企，因為它太規模，一千幾百個那些消費商場全在那裏，全天候的，是不是？我們這些消費者全部走進去，外面街的鋪頭只是賣單一產品，怎樣會有吸引力啊？有時營商環境不好，不是租金貴，因為他們太集中了，規模性大，人流集中，財力就集中了，所以有人問我，馮先生，甚麼叫做幸福？我真是不會答，怎樣為之幸福啊？我只有簡單地答，客觀因素和主觀因素疊加就是幸福了，不是你有錢就幸福了，你想哪樣得到哪樣才叫幸福，是不是？如果你覺得 200% 的租金不合理，你沒理由任由人家宰割，你可以透過訴訟。狀師，可不可以訴訟啊？如果加 200%？加兩倍租？可以，你就去訴訟。如果在這種情況底下，營商環境只有越來越惡劣，那些租只有減沒有加，房地產這個產業就會慢慢萎縮了，必然的。你不保障那些業主仔，你一定沒人再投資澳門了，就只有博彩業了，真是其它樣樣都不用做了，因為個個都覺得營商環境不好，我們見到的全部都結業，好甚麼，怎樣會好啊？是不是？所以有些事情不是……

主席：歐安利議員。

歐安利：好快回應幾個問題。關於梁安琪的問題，為甚麼樣樣都要推給長官這個問題，我都想去給房屋局，我都想不是房屋局的話，或者組織一個新的委員會，甚麼委員會，找劉本立好，哪個都好，但這樣事情是行政的問題，我們沒有這個立法權，行政法規才做得這樣事情，我們立法會，梁議員，我們沒有這個權，我不知道我講得對不對，主席得改正我講，我們沒有這個權在提案那裏，就是這個職責是給甚麼局，給房屋局好，財政局好，沒這個權，第一。第二點提案寫了長官，長官是批准了、開了綠燈給我們，這一年多不知道幾多個月，我們討論，我未聽過政府，包括司長，我們開過會與司長，陳司長，未聽過話不要給長官，給財政司好了，給羅立文工務運輸司，未聽過。未聽過但是要解決這個問題，同一樣，打足球要有個 C 朗，一個 C 朗要入波，不入波無得贏，這個 C 朗是哪個？澳門只有一個而已，梁安琪，不是梁安琪就是行政長官了，sorry，一是立法會，一是行政長官。立法會沒理由做這些事情？這些事情一定是行政機構，一定是行政長官了，沒有辦法，沒有第二條路走。不知道清不清晰這個答覆。

第二點，麥瑞權議員，我非常之尊重你的問題，譬如你的講法都好似 100%，你是會贊成，贊成不正常的情況，但譬如 99.9%，未必是不正常的，差不多這個邏輯，OK，假如加租 100%，亦同樣時間加人工都是 100%了，澳門，假如這樣的情況，是正常。我立法會議員的人工加了 100%，租金在外面我辦事處又加 100%，沒甚麼大問題，簡直是不正常的情況，100%好，99.9%好，人工都繼續一樣這麼少，好 unbalanced，好不平穩，希望答得到麥議員的問題。第二個問題麥議員講的就是這個為民，怎樣給多些標準用來長官不知道甚麼甚麼甚麼……我相信假如是有發燒的情況出現，有 SARS 的情況出現，我都亦相信麥議員都繼續做很多年立法會議員，到時候是你的職責，聽你的市民、聽你的擁躉、聽你的朋友，就話麥先生，澳門好難生活，你就有這個職責在立法會、或者其它渠道反映給立法會主席、或者給政府、或者給社會。

多謝主席。

主席：請不要辯論了，麥瑞權議員，請講。

麥瑞權：講得了？

主席：請講。

麥瑞權：其實我是多謝歐大狀講得這麼清晰，因為清楚的就是話歐大狀給了個方向我們，就是話甚麼時候行政長官會出手，市民是監督我們，如果市民都知道那個指數去到哪裏是發癲的時候行政長官要出手，我們就算是……即是下一屆選了甚麼人做議員不知道，市民都會監督政府，不是警力甚麼無限……警力有限，民力無窮。其實立法會一樣，如果我們全部包攬了所有市民的聲音可不可以呢？理論上制度上好似話是，實際有幾多選民，我們澳門有 60 幾萬人，有 30 萬人登記做選民，是不是我？但是制度是這樣，都是代表。但是如果你有個清晰的數字在這裏，全民可以監督，立法會不開聲，我們都要監督長官，長官你要出手了，你還不出手？已經立法的時候大家討論過在這條線就要開動了，為甚麼還不開動啊？全民去監督是不是更加完美呢？所以你的提法是對的，所以我補充到這點，沒有東西講了。

唔該。

主席：沒有回應了吧？我知道，收到，大家議員都收到，這個到第 6 條那個時候才使用。

現在進入法案的第 3 條付表決。

(表決進行中)

主席：這一條是不獲通過的。

現在進入法案的第 4 條。

歐安利：自動沒有了，主席。

主席：大家對第 4 條怎樣看法？因為第 3 條沒了，提案人的意見……

歐安利：沒用了。

主席：都要走這個程序，因為現在你們無撤案的文件給我，只能走回這個程序，如果通過了，就等於空了。如果通不過，就等於廢了，好嗎？

宋碧琪：既然第 3 條沒有了，第 4 條就撤回。

主席：您要給文件我才可撤回，否則無記錄的。

宋碧琪：你又要整……

主席：您就這樣口頭撤回，是不可以的。

宋碧琪：OK、OK。

主席：我請大家投多次票，不要……是的，走回程序，因為您如果撤回您一定要給書面我，否則在我們的記錄裏面為甚麼突然不投這一條，是不是？好頭好尾，大家不要轉軚。

現在進入法案的第 4 條，付表決。

(表決進行中)

主席：都是沒有通過。

現在進入法案的第 5 條細則性討論，請各位議員提出意見。

陳美儀議員。

陳美儀：多謝主席。

我想問下提案人，因為在這兩日的討論之中曾經有講過就話定了那個公證，又做了那個強制執行那裏又改了些條文，我亦都問得好清楚了，又話可以處理到租霸的問題，如果這樣都解決到，為甚麼要設一個爭議仲裁，我想問下？既然剛才我上一次問，問得好清楚，話全部都可以解決到，又話 20 日做得到，我只想問清楚提案人。

唔該。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

其實就對第 5 條不動產租賃爭議仲裁中心那裏，我都想提案人解釋下這條那個立法原意，即是不是只增加一個解決的途徑？還是真是好似當時的理由陳述講，是可以解決租霸的問題？我真是想聽聽他們的立法原意是怎樣？

唔該。

主席：請宋碧琪議員回應。

宋碧琪：多謝主席。

在這一條制度上的設置其實是想讓我們的出租人和承租人雙方多一個選擇的途徑，其實按照我們法律的規定，如果是一個仲裁的決議都可以作為一個執行名義，所以只是在程序上想簡化，令到這一個的租霸不可以利用這個司法訴訟的時間過於長，這個是第一點。

第二點，就是這個租賃的爭議仲裁中心是一個專職的機構，是專門處理這一個租賃方面的糾紛，不用與其它事宜的一些糾紛去排隊，這個就是比較想回應社會，想設有一個專門的機構去處理的問題，所以這個是有這一個適用的範圍之內，主要是想解決一些租賃爭議，除了加租金這一個調整大家有爭議，其實都可以透過這一些仲裁希望大家取得一個平衡。當然如果要去用到這一個仲裁，在澳門的制度是自願仲裁，但是這一個想保障雙方，特別是出租人，因為它是有一個快速處理糾

紛的機制，所以我們亦都是期望社會，特別是中介人是怎樣去協助簽署一個租賃合同的時候，在那個租賃合同裏面亦都可以考慮先寫下，往後這一份租賃合同裏面的一些爭議是可以利用這一個仲裁中心去解決，即是用仲裁制度去解決。事先簽了下去，往後出現了一些的爭拗，就可以直接拿著這一份租賃合同去仲裁中心去做這一個仲裁，就不需要你在事後等那個出租人或者承租人單方的一個同意或者不同意，因為我事前已經簽了，所以這個制度是這樣。

唔該。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

其實我想問提案人的問題，剛才提案人大部分都答到了，但是問題剛才提案人提出設立這個仲裁就是可以快速，就是不用打官司，就叫租霸來一起去仲裁，可以快些解決租霸問題，就叫租霸來，如果租霸不來，我不知道這個這條法律是不是可以單方面那個出租人就可以拿去仲裁中心仲裁，仲裁中心話租霸呢……不是，你那個租客呢？租客不在，是不是都可以判決而是有效，不用再訴訟，就是作為一個勒遷之訴呢？我想清楚下這一點。

唔該。

主席：陳美儀議員。

陳美儀：多謝主席。

同樣因為這一個仲裁機構是需要自願式才去做，如果是自願去做，怎麼會是租霸？他肯給租金，你就不會趕他走。大家都是雙方合理、自願的情況之下，怎樣會發生這些問題？當然是會出現一些矛盾才需要去打官司、去仲裁，我兩日都問得很清楚，大家答我的回覆就話定了這些強制執行、公證是完全可以處理到大家擔心的租霸問題。如果是處理到強制執行，處理到租霸，當中有人欠租你都可以處理到，為甚麼需要這一個仲裁？我真是想不明白，唔該提案人可以解釋得清楚一些給我聽。

唔該。

主席：區錦新議員。

區錦新：多謝主席。

這個爭議仲裁中心的設立，我原則上我都是會支持，雖然如果你話針對租霸，我都講過了，如果針對租霸，其實就沒甚麼效用，因為事實上作為仲裁的制度本身一定是雙方自願的情況下才進入仲裁，如果是租霸，好明顯他不會願意去進入仲裁，其實仲裁調解對這些都無效。但是如果有機會大家是……因為事實上，在作為一個租務的問題上面，他有糾紛就不一定只是租霸，亦都可能有些問題的存在的情況下，這樣雙方是理性的時候願意進入仲裁，因為剛才同事講到，即是話既然進入司法仲裁這麼方便的時候，為甚麼不入司法仲裁？為甚麼還要設這個呢？其實好簡單，進入司法仲裁裏面其實那個成本會好高，最少你要請律師，但是如果大家同意用那個自願仲裁的方式來處理的時候，這個成本會低好多，速度會快好多，所以針對租霸問題我相信未必能夠有效，但是針對作為一個在租務糾紛裏面如果存在一些爭議的時候，透過這個仲裁中心我相信是可以做到這些事情，所以我支持這個仲裁中心的設立。

主席：梁安琪議員。

梁安琪：多謝主席。

各位同事：

未夠 10 點。法案其中的重點之一就是設立這個租務的仲裁中心，其實設立這個中心旨在節約時間，用簡易的程序去解決租賃的糾紛，法案原意是好的，亦都好多謝九位同事，這個原意真是好的。但是一般的租務糾紛涉及租金、租賃的年限、單位維修等等問題，在這次的法案中已經定明相關的條文。一般而言，只是租賃雙方通過仲裁中心平心靜氣這樣商討，不少的租務爭議已可以解決。但對於業主來講，租務糾紛中最困難、最麻煩的就是那些租霸，剛才我們個個都是在講租霸，好似麥議員講租霸，這麼願意就不是租霸，這個問題，坊間普遍都認為如果租霸真是肯遵守自願仲裁，此人已非租霸。面對租霸，以自願仲裁的方式去試圖解決租霸問題，是不是真是起到作用呢？到時候租賃雙方是否願意去仲裁呢？再者就是當租霸離開了澳門這個是怎樣去解決，單方的？有沒有透過這個仲裁去解決呢？即是走了。現在好多現時發生好多時候都是這樣，特別那個非法旅館。種種這些疑問都讓人擔憂仲裁中心的作用。

當然，我認為這個仲裁機制可以讓居民在解決租賃爭議的方式上是多了一個選擇，這個是承認的。但是現在這個仲裁的制度在澳門就未曾被廣泛運用，亦都未真正去發揮真正的功效。我不知道通不通過到？如果通過到或者通過不到，都是希望以後有關部門應該加強對仲裁這個制度的宣傳，特別是提高我們提高社會廣大的市民對這個制度的認識和接受。

主席：歐安利議員。

歐安利：主席，各位同事：

早幾日我們通過了這個分層樓宇、兩日前，分層樓宇共同部分管理制度亦是有一個條文就話有甚麼糾紛就希望用這個仲裁渠道，假如我沒記錯，一致通過，33……是 32 不計主席，33 個人同意。這個是表達甚麼，一個政治的取態，雖然那隻腳沒甚麼力走的，仲裁。剛才講得好對，好多同事講沒甚麼人信仲裁，但是一個政治的表態，就希望將來這個仲裁變為一個事實，信得過的中心。今日我們討論與兩日前那個精神應該都是一樣的，是一個政治的取態。

第二，這麼“威水”，有了個驗筆跡，甚麼都可以了，要仲裁來做甚麼呢？區錦新都答得非常之清晰，就是租客和業主好多種的糾紛。剛才好似梁議員都有講到，維修、甚麼……剛才講了很多樣。但最重要我想答議員的問題，我們不是騙人，仲裁是要來做一個決定。幾時市民是有驗筆跡的租約，他有這個強制執行的文件，一定要過法院，仲裁沒有這個權。根據現在的民事訴訟法，你要去法院，要法院通知那個租客，租客繼續不走，就要警察幫手搬他的東西走，我或者講葡文，這些技術一些……

Leonel Alberto Alves: O centro de arbitragem, ou qualquer arbitragem que seja, é para tomar uma decisão de um litígio, de um diferendo entre as partes. E que não haja um título executivo. Porquê? A sentença que for proferida pelo Tribunal Arbitral ou por este Centro de Arbitragem, esta sentença, se não for cumprida, tem que ir ao Tribunal Judicial de Base para pedir a sua execução.

Portanto, para responder à pergunta da Sr.^a Deputada, é preciso saber as competências dos nossos tribunais em matéria declarativa e em matéria executiva... matéria muito especializada. Declarativa significa que tem que obter uma sentença para condenar, executiva, a fase executiva, isto é, havendo sentença ou um título executivo que

substitui a sentença, entra-se imediatamente para a fase de execução, de entrega de coisa certa. Esta é a expressão técnica que está no Código do Processo Civil, “execução da entrega de coisa certa”. Se tiver um título executivo válido, estando caducado por exemplo o contrato, e o inquilino não quer sair, ou tendo feito a denúncia, no prazo com a antecedência legal prevista, estando tudo dentro da legalidade, o tribunal executa este título executivo, que é o contrato com reconhecimento de assinatura, que tem o mesmo valor prático de uma sentença judicial. Por palavras mais simples, o que é um título executivo? O título executivo tem os mesmos efeitos práticos de uma sentença judicial condenatória.

Não sei se expliquei bem. E se não consegui perceber, também já não tenho mais verbo para isso.

(**歐安利**：仲裁中心或任何仲裁機構都是希望對爭議雙方作一個定斷。它不具有執行名義，為甚麼呢？因為仲裁法庭或仲裁中心所作出的判決如果沒有被履行或遵守時，都要去初級法院申請執行。

所以，在回應剛才議員所提的問題，需要知道法院在宣告及執行方面的權限……非常專業的範疇。宣告方面意即需要有定罪判決，而在執行階段，則需要有一個判決或者一個取代判決的執行名義，即時進入交付確定物的執行階段。這是《民事訴訟法典》使用的技術詞，“執行交付確定物”。如果有一個有效執行憑證，例如合同已失效，但是，租客卻不肯離開或在法定期限前已單方終止，一切行為如法實行，法院會執行這個有簽名認證合同的執行憑證，這個有簽名認證的合同具有與法院判決的相同實際效力。簡單來講，何謂執行名義？執行名義的實際效力等同於法院的有罪判決。

我不知道是否解釋清楚，如果還是不能明白，那我也沒有更多言詞可表達了。)

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

我一個好簡單的問題，你們要設立這個不動產租賃的爭議仲裁中心是不是意味著要成立一個新的部門，即是新的仲裁中心？如果是這樣的時候……是的，我未問完，就是這個仲裁中心是新成立的，會不會與現在精兵簡政的政策有違背呢？我只

是想了解大家在那個立法的時候有沒有探討過這個問題？我想清楚多一些而已，因為任何能夠幫助市民解決這個租務糾紛那個提議我都是支持的，不過這點我只是問清楚，會不會與精兵簡政有衝突或者是矛盾？我想了解多一些而已，無其它意思。

唔該。

主席：陳美儀議員。

陳美儀：多謝主席。

好多謝這麼詳細的解釋，即是話這個法案談了一年多，我們經過了兩日的討論，亦都改了這麼多東西，強制執行那裏又改，公證又改，現在最終都是要走去法院，是不是真是好似提案人這麼講，昨日話給我聽，就是如果全部做完這些事情真是 20 日就可以解決我們最擔心的租霸問題呢？如果是的，非常之好；但是如果不是的，我們雙方還需要去一個仲裁，即是你現在要設立這個仲裁中心，有很多除了租霸之外還有很多的一些租務的事項，我建議設立一個租務法庭，因為現在有些地方都專門有這些這樣的法庭去處理，即就是我們可以參照其它鄰近的地方，將這些推得快一些，能夠做得更好，這個是我的意見。

多謝。

主席：請提案人回應。

宋碧琪：多謝主席，多謝兩位議員的意見。

針對麥瑞權議員那個解答，其實可以請麥瑞權議員看返我們第 5 條第 1 款的規定，裏面好清楚寫明是可以以獨立的方式或者在澳門現有的機構性的自願仲裁中心去運作，所以這裏是賦予行政的機關有一個權力，如果因應這一個新的事物覺得有需要，可以設一個新的，如果覺得在現有的資源下可以做到，都可以在現有的仲裁機構下面去做。

第二樣東西是陳美儀議員所講到，其實是針對一些租賃的糾紛，無論如何最後一步，司法機關是我們最後的一個社會的守護，所以在很多的爭議，最後都是要去到司法機關，這個是我們所有任何的制度都是這樣。只不過我們設立這一個仲裁中心是希望給市民多一個選擇，除了去法院，是不是有其它的路

可以選擇？這個是我們的一個初衷，即是希望大家因應自己的實際情況去選擇，到底你想去走法院還是走這一個仲裁中心，這個是兩者由我們的當事人去選擇，這個是我的回應。

唔該。

主席：陳美儀議員。

陳美儀：多謝主席。

提案人就提出就是話，當然，仲裁中心是兩個在自願的情況之下走仲裁中心，但是現在如果不是自願，我們都是要走去法院，我都知道要走司法程序，問題是話現在我們可不可以不要那個仲裁中心，做一個租務法庭，將法院……因為現在你走法院已經是等得很久了，工作量是很多，大家都知道一走法院要等多久，閒閒地都要這麼長時間，租務法庭是不是可以解決到呢？

唔該。

主席：設法庭不是這個法律可以解決到的，您可以建議，可以建議給政府。

陳美儀：我現在就是話建議。

主席：因為就在法院的組織法，有很多東西要去改，有沒有回應？我幫您回應了，高天賜議員。

高天賜：我會好簡短的，因為直接入個話題。我們談到自願仲裁中心，其實是一個自願仲裁中心，我們澳門有幾個，但是可惜就是推動那個自願仲裁中心是不足的，這裏設立這個自願仲裁中心其實都是好多其它單法，早前歐安利都講到都是有的在這裏，其實一個自願仲裁中心不只是自願仲裁裏面的事情，它亦都可以調解，在現時我們澳門來講，在租務的合約裏面是有好多情況是雙方都需要解決，但是可惜現階段在政府部門沒有一個專門的部門來去雙方可以坐下來傾談這件事。

第二我想強調的就是你去一個自願仲裁中心，你是不需要請律師，這個是很關鍵，不需要請律師，你可以自己上去，換句話來講，是便宜、是好的、是快的、是保密，還有一樣東西是保密的，這一方面我呼籲，既然有政府官員在這裏，希望在現階段我們所有的，尤其是世貿中心的自願仲裁中心可以多

宣傳，因為政府是大股東，裏面亦都有齊設施，是可以為了我們達到社會和諧，為了安定、社會安定，我們很希望大家共同努力多推廣這個所謂調解，調解不到，雙方同意自願的就希望可以仲裁，變成了一方面就快，另外一方面亦都便宜。

第三方面，就不要話樣樣東西我們都去法院解決，因為一般來講我們不希望我們堆積了這麼多案件在法院，我們希望可以另外一方面，在世界先進國家，尤其是美國、加拿大，大部分的商業，占 80%以上的糾紛是用自願仲裁來去解決這些問題，所以希望政府在這裏可以帶回這個信息，可不可以這個法案，如果這個條文通過了之後，多做這方面的工作？

唔該。

主席：不需要回應了，高天賜議員是建議來的，是嗎？需不需要回應？不需要回應。

現在進入法案的第 5 條，付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

現在進入法案的第 6 條，這個第 6 條就是剛剛休息的時間發給大家的新文本，現在表決新文本的第 6 條，而不是原來文本的第 6 條，請大家對這個新文本發表意見？請提意見。第 6 條，時間上的適用。

無議員發表意見。現在對法案的第 6 條付表決。政府不回應任何事情。

（表決進行中）

主席：通過。

現在進入法案的第 7 條細則性的討論，請各位議員發表意見。

無議員發表意見。現在對法案的第 7 條付表決。

（表決進行中）

主席：通過。

主席：何潤生議員。

各位議員，有關《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》其中有兩條是不獲通過的，有五條通過了，現在有沒表決聲明？

何潤生：多謝主席。

陳美儀議員。

以下是本人的表決聲明：

陳美儀：多謝主席。

今日這個立法會是這一屆會期最後的一個法案去通過，亦都是我做議員 8 年，這個是最特別的一個法案，這樣的討論方式，九位議員提案，由議員去答辯，這個亦都是一個特別。

整個法案之中，我每一條都是投了反對票，但是無論我是代表了很多業界、地產業界一些聲音，雖然他們在不同的渠道鋪天蓋地反映他們的聲音，亦都有寫信給立法會、在報章上、記者招待會都反映了很多的意見，但是提案人始終都是沒聽大家的意見，一樣是這樣通過，這一個我是很失望。

在這個法案之中，亦都看到有幾點東西，原先我們的立法原意就是話要解決一些問題，租霸、非法旅館、租金貴這些，但是在這一個我們改了，傾了一年半，亦都是我們討論了兩日，改了這麼多法案，但是似乎不是完全可以解決到我們之前擔心的問題，這個就是我要投反對的一個理由。但是這一個法案大家都會看到，好特別的就是今次開會是停了十分鐘，要修改一些條文，在昨日的討論之中，歐議員就曾經講過就話改兩個字就可以解決到租霸，但是當中他們在討論之中亦都沒改到，因為是這樣，我會看到……另外還有，剛才第 4 條曾經都有提案人講過話想撤回，在這三件事例那裏證明了一樣東西，這一個法律是還有很多不完善的地方，是很粗疏這樣去推出來，在我們的大會要我們通過，這三個是一個很好的證明。

但是沒有辦法，在立法會那裏能夠幫地產業界、中小企、業主發聲的人是太少，支持他們的人亦都是太少，所以這個法案是好順利地通過了。如果來屆，我希望所有這些地產業界、所有這些業主看到這一個兩日的我們的立法會討論，希望他們可以作出自己的一個好好的判斷，怎樣去決定他自己的工作。

多謝。

賭權開放之後，受惠於經濟的高速發展，本澳不動產租賃市場亦都蓬勃發展，租金的升幅可以話水漲船高，但是亦都衍生不少的租賃的爭議，對於居民的居住環境和中小企的營商環境是造成了極大的影響。為此，我等九位的提案人是期望透過《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》的 4 個事項，以更好這樣去平衡租賃雙方的權益、穩定社會、民生、經濟發展，遺憾的是其中的調整系數和調整的制度未獲得通過。儘管如此，無法實現我等提案的初衷和立法原意。

但是本人亦都藉此機會感謝第三常設委員會鄭志強議員帶領委員會的成員以及立法會的顧問團，在過去的一年八個月的時間裏面對上述立法工作所給予我等的協助和作出的一切努力。

多謝。

主席：宋碧琪議員。

宋碧琪：多謝主席。

以下是陳明金議員與本人的表決聲明：

本案由我等及其他 7 位議員推動提案，並獲得了行政長官的書面同意，在一般性審議時亦都獲得了大會 28 票支持、1 票棄權、0 票反對下通過，但是經過三常會兩年審議後的今日，好遺憾法案的內容並未能全部獲得通過，尤其在民生上賦予長官權力限制租金不合理加幅的調整機制。議員提案是《基本法》賦予立法者的一個最大的權力，理職盡責，由 2014 年中調查了解社會的訴求，到草擬法案，再到今日的立法會審議，工作雖有不易，但是慶幸的是在這一路上得到不少有心人的支持和鼓勵，甚至是落手幫忙，藉此機會我等十分感謝曾參與協助推動立法的業界、學者、小業主、居民以及立法會的小組會、法律顧問，更加要感謝的是支持本法的各位議員同事、立法會小組會的鄭志強議員及立法會賀一誠主席。

法案雖然有爭議，但是相信公道自在人心，作為一個居

民，相信大家有目共睹，在觸動既得利益的大地主的時候，有錢就可以大曬，但是對於基層弱勢來講，哪個有錢可以登到一個頭版廣告呢？一個頭版廣告就要打到弱勢連聲音都沒有？這個社會的公義何在呢？更甚者是一些霸權主義，不理是非黑白，挑動社會的分化，不顧澳門特區發展的大局，一切想的都是自己利益的最大化，而弱勢就要因應樓價的高企、租金的節節上升，捱死一世都是要得個吉？這一些霸道的弱肉強食令社會的矛盾和怨氣的激發，是影響了特區的穩定發展，更使得特區政府的施政裏外不是人。

實則由 2014 年起，有不少的中介人多次向我等反映租霸和非法旅館的問題，因為制度的不完善令到中介人夾在中間受盡指責，甚至是賠了夫人又折兵，十分困擾，要求我等協助解決，而一些小業主花了畢生的心血買了一層樓，只是想安居，但是非法旅館的監管不到位，令到罪案在大廈叢生，影響居民居住的安全，要求我等協助，租務法就是聽從這一些訴求出發，原意就是要理順租務的秩序和位置，還中介人清白，增加對權益的保障，令居民安居樂業，而重要的是讓房地產市場回歸理性，還其本身應有的屬性，正如習近平主席所講“房子是用來住的，而不是用來炒的”。

多謝。

主席：劉永誠議員。

劉永誠：多謝主席。

以下是我本人的表決聲明：

本人在這次的租務法的細則性表決裏面，分別在第 2 條、第 3 條和第 4 條是投了反對票，本人認為這次的修法在有關條文中並沒有周詳考慮到各方的權益。在實際的操作上面，很多歷史遺留的問題未得到解決前，若然通過，很可能讓不少的市民的權益受損，影響澳門的穩定發展。同時，在這次的修法內容裏面，並沒有就租霸等問題提出有效的措施，整個法案過分偏袒承租人，忽視了出租人的權益，經過仔細的考量之後，本人認為立法者應該以審慎的態度處理立法的工作，在存在嚴重隱憂的情況之下，本人因此是不支持通過有關的條文，所以投下這個反對票以表達對不完善立法對社會造成衝擊的關注。

多謝。

主席：高開賢議員。

高開賢：多謝主席。

各位議員：

以下是崔世昌議員和我本人的表決聲明：

就《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》的法案，由提案到分析、討論，九位的提案人和第三常設委員會的共同努力，這些工作是值得肯定的。但是這個法案在委員會討論的過程裏面，多位的小組委員亦都是提出了較多的意見，甚至在社會上亦都是有好多不同的聲音，可以看到這個法案的一些條文的規範確實在操作性上是存在一些問題，故此，我和崔世昌議員對個別的條文是投下了棄權或者是反對票。而現在儘管法案是基本上獲得通過，但是我們好希望如果在將來因為這個法律在實施而令到社會出現一些不適應或者難以操作的情況的時候，是提請政府必須關注、重視，如果有必要，亦都是請政府透過修法及時作出更適切的修改。

多謝。

主席：梁安琪議員。

梁安琪：多謝主席。

各位同事：

其實我就是想……因為好多人，剛才我出了去，有很多那個地產界的就希望我拿份報紙讀一讀今日的地總五行聯合記招：“勿草率立法”，另外亦都有業主就話：“租霸橫行，權益無保障、租約三年不合商業市場”。這個就是大家特別在外面的一些特別是中介人的一些意見，他們希望……因為我們剛才都過了，有些有意見的亦都幫不了他們，但是我覺得他們都有他們的難處，如果不是就不會……這個是星期四的報紙，每日見報，亦都不是好似宋碧琪議員講，那個有錢買報紙，地產霸權，這個是新聞，大家看看。

亦都好遺憾就是剛才一直……歐議員就走了，就是他沒有答到我那個問題，就是起草，他話他就沒有份，是哪些議員去起草呢？亦都沒有答到我，他話他沒有份，他只是簽名，覺得應該他就去做。又沒有答到，我又不知道去追哪個了？但是現

在都只能夠是完了，就是這樣問一問而已。亦都在這裏真是覺得大家議員都好辛苦，亦都今日學了好多東西，很多大狀互相的大家的辯論，亦都希望我們外面的中介人，特別地產公司、所有我們的中小企、微企的群眾，他們都在這個看到我們的辯論之中，他們亦都有深思熟慮應該以後怎樣做，他們都有他們的權益。亦都答一答很多謝第三常設委員會主席，我們共事，剛才你走了出去，12 年，你個人很有內涵，今次不知為甚麼這麼激動，但是我都好多謝我們 12 年的共事，我們都互相好尊重，剛才我都想問他一個問題就是中銀不知道幾錢租呢？

主席：鄭安庭議員。

鄭安庭：多謝主席。

以下是本人的表決聲明：

其實經過兩日的討論，對於這個法案大家都作了充分的表現，大家都講了自己對法案的一些意見，但其實希望通過這兩日的討論，我希望政府其實對於這個租霸包括非法住宿、非法旅館這方面的問題，其實這兩日議員都是充分地關注，希望政府加緊對於非法旅館和非法住宿這些不法行為，如何用有效的措施去解決？我想才是一個重點。

多謝。

主席：徐偉坤議員。

徐偉坤：多謝主席。

今日上了一堂好寶貴的法律課程，在兩位資深大狀的精彩辯論和我們澳門大學法學院的院長的精彩辯論的過程裏面，但是我仍然對第 2 條的條文的效果是存疑，所以我選擇了投這個棄權票，而且第 3、第 4 條的條文裏面，我覺得是違反了市場的經濟的規律，取而代之是用行政手段去代替合約精神，所以我是投了反對票。

唔該。

主席：高天賜議員。

高天賜：多謝主席。

以下是我本人、梁榮仔議員共同的表決聲明：

首先需要強調本人除了提案，亦都是第三常設委員會裏面的成員，審議這次租務法有關民事法裏面其中幾個條文，需要強調另外一件事，就在整個過程將近兩年的審議法案，是想不到今時今日在大會審議細則性會有這樣的大家交換意見和去討論裏面幾條條文的內容。其中一個原因就是本人認為這次裏面的理由是因為現在我們 6 個立法會的小組是缺乏某個程度的透明度，如果有透明度，未必會有今時今日這樣的出現。可以舉幾個例子，就是審議《土地法》、審議賭場全面禁煙，這次法案是頂頂幾個例子是可以拿出來與大家分享，由於我們立法會 6 個小組是無澳門市民和無記者可以進入去旁聽，是造成今時今日我們需要大會來去討論這些這樣的問題，期待不久將來，我們澳門的立法會，本人亦都不知道有沒有份將來，因為我們的老闆就是澳門市民，有沒有得話去繼續去為澳門社會服務。期待，我想強調，不久將來我們立法會亦都可以好似我們立法會的主席這樣精明，令到今時今日我們的立法會有大會的直播，你的功勞是不不少的，所以我亦都期待不久將來，再強調，除了立法會，立法會的小組的直播，亦希望下一屆的立法會亦都有一些議員全力、全心全意為澳門市民服務，這個行為是非常之重要，立法會 6 個小組需要提升我們，令到澳門市民知道我們細則性討論的時候是討論緊甚麼，就不會用這麼長的時間來去討論今時今日的這些條文。

多謝。

主席：林香生副主席。

林香生：多謝主席。

作為這次這四日的會議，令我感覺非常之多。第一個問題，我們這四日裏面是兩個法律都牽涉到《民法典》，《民法典》在澳門真是好難認識，亦好難學習，因為條文實在很多，過千、兩千條條文，怎樣讀啊？就算我們今日拿出來，去拿了三個條文出來做三個條文，我們前後挖到去裏面來講，我們整個不動產租賃究竟有幾個條文？所以在這裏來講，對我們自身立法會的議員是一個很大很大的挑戰，因為其中一個，立法是我們的工作。

在這次的幾日裏面，有些事情在這裏亦不吐不快，我們有好明確的《議事規則》，但是我們有時候有些事情每個人都鍾意我行我素，《議事規則》是拿來照人，不是照我，如果大家

都抱有這樣的想法，我們自己會崩圍。首先在我們自己立法會裏面，我們自己做了個規則都不遵守，這樣就真是很慘，這裏我希望來屆，在這個《議事規則》裏面，真是找些法律顧問先與所有的議員上一堂。

還有一個就是今日的法律內容，因為要做的目的好明確，反對的目的亦非常明確，“天下熙熙，皆為利來”，正常，利益爭逐在這個殿堂裏面一定正常，但是無論怎樣都好，我希望這次我們過不了的東西，來屆的立法會議員他們可以做接力棒，起碼要改革租務裏面，我們要參照 1995 年的法律，因為這個法律我當年都有份去做諮詢，租務法，那個是真正的租務法，現在因為我們做《民法典》的時候取消了它，所以有些事情是好的，連丫仔都倒埋。

主席：關翠杏議員。

關翠杏：多謝主席。

《修改〈民法典〉不動產租賃制度》的法案已經表決完了，作為參與提案的議員，我首先要感謝我們負責草擬和回答這一個法案的同事，以及亦都要感謝在細則性審議過程當中付出努力的委員會的同事和顧問團的同事。社會上面是有分層，議會是來自不同利益代表組成。這個法案，條文雖然不多，但是觸及到房地產租賃市場上面不同的利益，法案條文自然有不同的立場和取態，所以這種爭議是避免不到，尤其是作為議員的提案，這兩日的討論我相信全澳門的市民都可以清晰可見。

無論怎樣，提案為了推動澳門房地產租賃市場可以朝著健康方面發展。租賃合同簽名需要公證認證是要保障業主一旦遇上違約租客的時候，可以減省部分司法程序的時間，保障的對象是出租人、是業主，延長單方終止合約租賃期，從兩年加多一年，是希望包括住宅的住客和租鋪經營的中小商戶，尤其是期望創業的青少年，可以有多一年的較為穩定的租賃期限，這些不是一直是中小企業的呼聲嗎？

訂定例外的條款，希望特首可以因應市場的發燒程度來到用藥，這一種這樣的退燒藥，為甚麼大家都不可以接受呢？我真是不明白。

但是無論怎樣都好，我相信這個法案在未來，大家可以看到它的價值，最後我想多謝支持了這個法案條文通過的同事，我們已經憑心為澳門的房地產市場的健康發展付出了我們的努力。

多謝。

主席：各位議員：

我們完成了今日的議程，這個法案是本屆立法會最後一個法案。我們圓滿完成了今屆立法會的所有法案。但是下個星期還有兩日辯論會議，請大家繼續努力。

現在宣佈散會。

翻譯：翻譯辦公室

文牘：編輯暨刊物處

