

書面質詢

海一居事件算是澳門社會，乃至中央政府都極為關注的事件。所以，當海一居事件發生後，立法會眾議員當然極度關注，而政府亦同時動員了多個法律團隊去想解決問題的辦法。最終才用了現時的方案，在原土地建置換房和暫住房，其中部份置換房提供給海一居的苦主購買。這項措施不論包裝為「善意」也好，「善後」也好，總算是解決了購樓者可在同一地段以同等的價錢購得物業的問題。所以，大策已定，政府就在沒有任何舊區重建的計劃下匆匆忙忙先就置換房和暫住房立法。而立法會亦全力配合，《都市更新暫住房及置換房法律制度》完成立法程序。本以為可以喜劇收場，沒料到到了實際操作階段，卻發現竟然有部份苦主被摒棄於這個解決方案之外，令人深感遺憾。

在《都市更新暫住房及置換房法律制度》中，主體是暫住房及置換房的興建和使用，其中只有第十二條是涉及海一居問題，其中第二款：「二、如土地的臨時批給在第 10/2013 號法律《土地法》生效後因租賃批給期間屆滿而被宣告失效，受影響的屬居住用途的在建獨立單位的預約買受人，以及受讓相關預約買賣合同地位的人士，只要預約取得的行為已按第 7/2013 號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》第十條的規定作出物業登記，則可按經必要配合後的第五條至第十條的規定購買置換房，……；」這裏有一個要件，是購買樓花後要已作出物業登記。在立法會討論該法案時，立法會的同事們都相信政府有誠意解決此一問題，亦相信政府的立法取向是全部解決，不留尾巴的。所以，在沒有多大質疑下便進行立法。到現在實際操作時才發現有百多戶苦主是沒有進行物業登記的，因而可能被排除了購買置換房的資格。

是否政府不知道有此問題，所以才忽略了他們？不，原來政府是早就知道有此百多人是沒有進行物業登記的。只是在立法時並沒有向議員透露有這一群人，而如此法律行文是會將他們劃出了救助措施之外。很清楚，立法會同事亦期盼徹底解決此事。若在討論法案時政府如實告知有這樣一群人，相信立法會的同事也會積極要求在立法時把他們包進去。但政府一直守口如瓶，令立法會在資訊不足下通過法案，最終留了條尾巴。

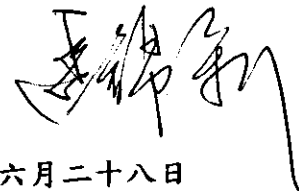
為此，本人向行政當局提出書面質詢：

- 一、立法會面對海一居事件，大部份同事都希望透過立法一次過全部解決購了樓花的小業主因發展商無法履行合約而導致樓花爛尾的問題，而不想留下尾巴。可是，政府在清楚有部份樓花小業主沒有做物業登記情況下，卻在法律條文中規定符合購買置換房的海一居樓花認購人必須辦了物業登記。但在立法時又沒有向議員披露有關資訊，誤導議員認為如此立法已可全部解決相關問題。這種做法既是坑了相關市民，亦坑了立法會。到底當局為何明知有這種情況卻在立法時不向立法會透露有此問題存在？
- 二、立法解決一群人的問題，當然要清晰界定這群人的資格，正如經屋法或社屋法，立法時都應清楚界定甚麼人、具有甚麼資格才可申請購買經屋或租賃社屋。而《都市更新暫住房及置換房法律制度》用了一條專條條文（第十二條）去處理海一居事件所導致購樓花者不獲履行合約購得住屋單位的問題，當然也應該清楚界定甚麼人可以購買置換房。已按第 7/2013 號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》第十條的規定作出物業登記，固然可以是一個有效的認別。但若小業主拿着與發展商簽訂的樓宇賣買預約合約，及已由於此一交

易而向財政局繳交了印花稅的證明，同樣能夠清晰界定相關人士的資格。若現實中每個小業主都已經辦了物業登記，當然上述兩個認定取用哪一個都沒有問題。但當現實中有部份小業主並沒有辦理物業登記，而政府又清楚有一百多戶是存在這種沒有辦理物業登記的情況，卻在立法時規定必須做了物業登記才有資格購買置換房，那是否表明政府刻意排除這部份同是受害人的購買置換房的資格？只解決部份人的問題而留下部份人的問題不解決，是否政府今次處理海一居事件的政策決定？是哪一個層面的決定？是行政長官、司長抑或是局長？

三、海一居事件中的眾多苦主，不論已作物業登記或未作物業登記，都面對同樣困境。在《都市更新暫住房及置換房法律制度》頒實施之前，並沒有因為有否進行物業登記而在境況上存在差異。政府理應同樣以善意的態度，一視同人地解決他們的問題。但在這個立法過程中，政府刻意隱瞞重要訊息，令所制訂的法律排除了這批人。若這個決定確實是政府的政策決定，到底政府是出於何種考慮，為何要刻意排除這批同是苦主的市民？

立法議員 區錦新



二零一九年六月二十八日