

書面質詢

第11/2013號法律《文化遺產保護法》於2014年3月1日生效，規定被評定的不動產(包括紀念物、具建築藝術價值的樓宇、建築群、場所)、待評定的不動產，以及受限制的緩衝區的不動產，特區政府有優先購買權。凡出售上述不動產，業權人須事先書面通知文化局，由文化局發出放棄行使優先購買權聲明書，無履行通知義務的物業轉移無效。在辦理物業買賣與抵押公證行為時，須向公證員提交文化局聲明書，或者證明超過90日文化局未發出聲明的事實代替文件，如在公證行為中缺漏此等文件，物業登記局會拒絕登記。

評定的不動產、緩衝區的範圍及內容由行政法規核准，2018年5月公佈2019年1月1日生效的第31/2018號行政法規《被評定的不動產及其緩衝區的名錄和圖示》，公佈了被評定的紀念物、具建築藝術價值的樓宇、建築群、場所及其緩衝區的名錄和圖示。其中“緩衝區”覆蓋範圍約佔澳門半島土地面積四分之一。

本年4月，物業登記局應文化局申請完成“被評定的不動產”、“待評定的不動產”或“緩衝區”的登記。受限制的物業於4月開始在物業登記證明書顯示，目前公證員對公證此類物業的買賣未有統一做法，銀行發生抵押物業位於“場所”及“緩衝區”，有個案因欠缺文化局聲明書而未能辦理登記；也有位於“緩衝區”的抵押物業，即使沒有文化局聲明書但仍能辦理登記的個案。

由於物業登記書面報告顯示物業位於“緩衝區”，但無顯示物業是否屬於受限制的緩衝區的不動產，亦未能從公開途徑核實業權人是否需要履行法定通知義務。因此，在未有文化局發出的聲明書或代替文件，抵押公證書能否登記存在不確定。

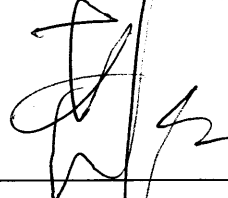
法律明確規定未履行通知義務的買賣無效，嚴重影響抵押權益。有銀行反映，文化局口頭回覆至今，未有指明受限制的緩衝區的不動產，且沒有書面文件可供核查。

有銀行曾向部份代理律師或公證員咨詢，部份公證員在公證位於緩衝區物業買賣時，認為無需要取得文化局聲明，拒絕在公證書表述相關內容，但表示可在公證前向文化局取得聲明。

以上情況直接影響到樓宇市場的正常交易運作及銀行貸款申請。為此，本人提出以下質詢：

1. 雖然法律規定公證員有責任核實是否依法履行通知義務，但在實務執行上各有參差，請問當局能否提供清晰指引，明確物業購買者在辦理樓宇買賣或申請貸款時，應怎樣履行通知義務，以免擾亂市場運作，影響物業購買者和按揭銀行的權益？
2. 文化局能否制定書面文件，明確受限制的“緩衝區不動產”樓宇名錄供核查，剔除不必要的灰色地帶，讓公證員可依照文件名錄，辦理抵押登記證明？

澳門特別行政區立法會議員



葉兆佳

二零一九年六月二十四日