

高天賜 議員辦事處

GABINETE DO DEPUTADO JOSÉ PEREIRA COUTINHO

書面質詢

早前，特區政府推出《都市更新暫住房及置換房法律制度》，當中以第十二條解決「海一居」的遺留問題。「海一居」之小業主們本以為歷經多年爭取，特區政府終於願意解決問題讓他們有樓可住。但是，意想不到的，逾百位已購買「海一居」樓花而未做物業登記的小業主卻被該法律排除在外，現時就面臨無樓可住的危機。近來，本人辦事處接獲這批已購買「海一居」樓花而未做物業登記的小業主們之求助。

首先，特區政府提供的「海一居」解決方案為在原土地上建置換房和暫住房，其中部分提供給「海一居」苦主購買，這一方案在《都市更新暫住房及置換房法律制度》中用第十二條特別列明，且在該第十二條中稱“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”，即以「物業登記」作為申請置換房屋的分界線。然而，現實之中，確有一批已購買「海一居」樓花而未做物業登記的小業主，他們雖因各種原因未能完成物業登記，但已繳納不動產移轉印花稅，這完全可以確認其「海一居」之買受人身份。《都市更新暫住房及置換房法律制度》第十二條明顯未考慮過這批小業主的情況就將他們排除在外，這對他們絕對是非常之不公平。

而且，這些購買「海一居」樓花而未做物業登記的小業主，在已繳納不動產移轉印花稅的情況下，特區政府在立法解決「海一居」問題時理應知悉這些小業主的存在，卻依然以「物業登記」作為分界線。在立法過程中，特區政府沒有說明將「物業登記」作為分界線的原由，亦沒有細悉討論逾百位小業主未曾完成「物業登記」這一點；在《都市更新暫住房及置換房法律制度》的諮詢文本中，也沒有將逾百位業主無做「物業登記」的情況列出來徵詢意見，這是否是特區政府為避免爭議而刻意隱瞞相關資訊？

此外，若以「物業登記」作為分界線，按照《第 7/2013 號法律》第三條第二款第一項之規定，該法律不適用於生效前之法律行為，故不適用於 2013 年 6 月 1 日前已就與「海一居」單位簽訂的預約買賣合同；而且，若不進行物業登記，法律亦只規定罰款三倍手續費，並無清晰訂定其他可能引致的後果，而在解決「海一居」問題時，就將此作為可否取得置換房屋之標準，實在是非常之不合理。

如上所述，對於這些已購買「海一居」樓花、因未做物業登記卻又繳納了不動產移轉印花稅的小業主們而言，以「物業登記」作為分界線明顯是將他們排除在外，令他們感覺彷徨無助、極不公平。

1

高天賜 議員辦事處

GABINETE DO DEPUTADO JOSÉ PEREIRA COUTINHO

基於此，本人向政府提出以下質詢，並要求以清晰、明確、連貫和完整的方式適時給予本人答覆：

1. 特區政府將如何採取有效措施，解決已購買「海一居」樓花、因未做物業登記卻又繳納了不動產移轉印花稅的小業主們所面臨的困境？
2. 在知悉存在逾百位小業主們未做「物業登記」的情況下，特區政府為何堅持以「物業登記」作為申請置換房屋的標準？

澳門特別行政區

立法會議員



高天賜

二零一九年七月十九日