



關於立法會區錦新議員書面質詢的答覆

遵照行政長官指示，經徵詢財政局的意見，本人對立法會 2019 年 7 月 4 日第 833/E598/VI/GPAL/2019 號函轉來區錦新議員於 2019 年 6 月 28 日提出，行政長官辦公室於 2019 年 7 月 4 日收到之書面質詢，答覆如下：

按照第 8/2019 號法律《都市更新暫住房及置換房法律制度》第 12 條（特別規定）第 2 款的規定，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（下稱“樓花”）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》（下稱“樓花法”）第 10 條的規定作出物業登記”，則可按《都市更新暫住房及置換房法律制度》的有關規定購買置換房。因此，從條文上已明確指出如該等人士並無辦理有關物業登記，即不符合法定前提條件，也就不能申請購買置換房。

需要強調的是，上述的特別規定並不是專門為某一個案而訂定，而是在整體法律框架下對受土地批給失效影響的樓花預約買受人及合同地位受讓人購買置換房作出一般性的規定和要求。至於法律作出此規定，是因為透過該物業登記可確認有關預約買賣合同的真實性和有效性，核實樓花曾否轉手及購買者的身份，同時達到公示及對抗第三人的法律效果，故此，條文要求作物業登記從整體法律制度上有其合理性和必要性。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
法 務 局
Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça

政府和立法會在審議《都市更新暫住房及置換房法律制度》法案的過程中，都是以澳門整體法律體系為前提，討論和審議法案的各項規定。對於第 12 條第 2 款的規定，在審議過程中，不論議員們或立法會法律技術顧問團，都未對此提出疑問，在第三常設委員會的意見書中，亦可反映出雙方達成共識，即第 12 條第 2 款不是專門為“海一居”事件而設，而是要符合澳門整體法律制度的要求。同時，在審議該法案的整個階段，相關法案文本都屬公開，政府並沒有收到“海一居”樓花購買者就這一條文提出的任何意見。

事實上，在“樓花法”生效前，並沒有要求樓花買賣合同必須作出物業登記。而為了促進樓花的交易公開透明，防止出現“一屋多賣”的情況，保障購買者的權益，“樓花法”對在該法生效前已訂立的預約買賣合同、讓與合同地位的合同訂定了過渡規定，讓該等合同在有關在建樓宇完成設定分層所有權臨時登記之日起 1 年內申請辦理物業登記，可獲豁免繳納有關登記的手續費，以促進有關樓花購買者辦理相關登記。然而，部分樓花購買者基於不同考量，當中可能包括投資而非置業自住的原因，一直沒有為樓花進行物業登記。在此情況下，倘若有關樓花曾以轉讓預約合同地位形式多次轉售他人且沒有進行任何登記，這將難以確認何人為最後一手樓花購買者，以便讓其申請購買置換房。

考慮到物業登記在法律上具有公示不動產法律狀況的功能，以及可產生對抗第三人的法律效力，所以唯有透過物業登記才能夠依法認定最後一手樓花購買者的身份，從而確認購買置換房的資格。此外，“樓花法”要求樓花購買者應對預約取得不動產的行為進行物業登記，從而增加房地產市場交易的透明度，此屬“樓花法”所確立的政策，其他涉及



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
法 務 局
Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça

樓花買賣的法律制度應遵從這一政策，假如《都市更新暫住房及置換房法律制度》不將樓花買賣物業登記定為申請購買置換房的條件，便會產生與“樓花法”提倡的政策相違背的效果。因此，綜合上述各種原因，特區政府制定了《都市更新暫住房及置換房法律制度》法案的相關規定。

另外，由於原海一居地段的土地臨時批給失效，發展商與樓花購買者簽訂的預約買賣合同已無法履行，故此，因預約買入海一居單位而繳納的財產移轉印花稅，特區政府會透過適當的行政程序向納稅人退還已繳納的稅款。根據財政局提供的資料，涉及的個案合共 3,480 宗，稅款總金額 601,951,899 澳門元。有關退稅事宜須由利害關係人提出申請。截至 2019 年 6 月 30 日，該局共接獲 1,357 宗海一居退稅申請，已處理個案 1,339 宗，已退還稅款金額 265,996,056 澳門元。

未來，特區政府在制定法律的過程中，將持續擴大聽取民意的渠道，透過座談會、解釋會等不同形式向社會各界發放更多立法訊息並收集意見和建議，一方面讓市民及時了解與其具重要關聯性的條文內容，另一方面讓政府充分掌握公眾所關注的問題並作出解說，更好地釋除市民對立法政策的疑慮。

法務局局長

劉德學

二零一九年九月二十四日