

【書面質詢】

都市更新須平等保障業權 避免舊區居民淪二次弱勢

根據官方統計¹，截至 2019 年 1 月，全澳樓齡達 30 年或以上的商住及工業樓宇達 4,838 幢。由於大部分舊樓未能有效成立業主會，最初建築發展商亦無委託管理公司進行管理，導致公共部分日久失修、衛生治安環境惡劣，社區整體質素每況愈下，已成為城市的「計時炸彈」。

政府早於 2004 年已經提出舊區重建的構思，可惜進展極不理想，舊區居民唯有一直苦等。在立法會審議多時的《舊區重整法律制度》法案於 2013 年「胎死腹中」後，政府至 2016 年重新成立都市更新委員會，近月又以公帑全資設立都市更新股份有限公司，但足足 15 個年頭過去，一切重整、活化或更新工作，均未見顯著成效。

鄰近地方推動都更時，往往面臨重建業權比例，以及受影響業權人的保障兩大難題，這也同樣窒礙了本澳相關工作進展。有鑒於此，一直有社會意見建議適當降低業權同意比例，都更會甚至於 2017 年就針對樓齡不一的樓宇劃分不同比例形成共識²。

不過，汲取鄰近地方的教訓，不時聽聞有發展商預先收購舊樓一定比例的業權，再配合降低同意比例的法律規定，繼而試圖以不合理價錢打發不同意重建的業主，部分甚至衍生暴力迫遷事件。須強調的是，無論本澳日後訂定何種比例，《基本法》以至整體法律體系對每項業權的保障都應當絕對一致。

居民的私有財產權僅在法律規定情況下方得被徵用或徵收。換言之，除非法律另有規定，不同意重建者應得的私有財產權法定保障，不得少於同意重建者。故此，在都更的主體法律中，有必要確立對業權保障一視同仁的原則，以確保業權不會因其重建意願佔少數而遭到損害。加速都更固然重要，但絕不能建基於剝奪少數業主的合法、合理權益，更不容令舊區居民淪為「二次弱勢」。

¹ https://www.dscc.gov.mo/CHT/knowledge/geo_statistic.html

² <https://aamacau.com/2017/08/17/都更會通過舊樓重建業權比例設4級制/>

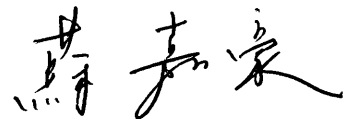


2019年4月，立法會細則性通過《都市更新暫住房及置換房法律制度》法案，允許受都更影響的不動產業權人，在已獲合理補償及安置津貼的前提下，視乎回遷的可行性，選擇購買置換房或租用暫住房。而候任行政長官亦曾在競選期間表示，本澳都更將不會仿效香港「買斷業權」的模式³，而傾向向業權人提供置換房或暫住房，即是所謂的「樓換樓」，既可回應舊區居民的普遍訴求，也有助避免業權買賣衍生的爭議。

為此，本人現行使《基本法》和《議事規則》之監察的權力，向特區政府提出書面質詢如下：

- 一、推進都更工作，包括草擬相關主體法律時，請問政府將採取哪些具體措施，及訂定哪些具體原則，以秉持《基本法》確立一視同仁保障私有財產權的原則，尤其針對不同意重建的業主，避免令他們淪為「第二次弱勢」？
- 二、都更旨在改善居民的生活質素，故理應以公共利益為依歸。為了不讓其淪為地產項目，同時滿足舊區居民的普遍訴求，使有關工作進度及早重上正軌，請問政府是否同意本澳都更將不仿效香港「買斷業權」的模式，而傾向善用暫住房和置換房的規劃與建設，達致「樓換樓」的理想目標？
- 三、向受都更影響的業主支付合理補償或安置津貼，當中涉及估價、計價問題，容易引發爭議。請問政府有何具體機制，確保他們在金額釐訂過程中，能享有充分的談判和異議權，而不會如鄰近地方因爭議而無了期拖延重建？

澳門特別行政區 立法會議員



蘇嘉豪

2019年9月23日

³ <http://www.shimindaily.net/v1/news/macau/祐漢重建檢驗都更回遷降爭議%E3%80%80政府土地儲備充足/>