



澳門特別行政區 立法會會刊

DIÁRIO DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA
REGIÃO ADMINISTRATIVA
ESPECIAL DE MACAU

第四屆立法會 第二立法會期（二零一零—二零一一）
IV LEGISLATURA 2.ª SESSÃO LEGISLATIVA (2010-2011)

第一組 第 IV-40 期
I Série N.º IV-40

日期：二零一一年二月二十八日

房屋局副局長郭惠嫻

開始時間：下午三時正

運輸工務司司長辦公室顧問黃玉葉

法務局查核暨申訴廳廳長林智龍

法律事務處處長任利凌

結束時間：下午八時零八分

地點：澳門南灣湖畔立法會前地立法會大樓全體會議廳

議程：一、引介、一般性討論及表決《經濟房屋的建造及出售制度》法案；

二、引介、一般性討論及表決《房地產中介業務法》法案；

三、引介《舊區重整法律制度》法案。

主席：劉焯華

副主席：賀一誠

第一秘書：崔世昌

簡要：何潤生議員、陳明金議員、高開賢議員、吳在權議員、高天賜議員、李從正議員、蕭志偉議員、劉永誠議員、崔世平議員、徐偉坤議員、關翠杏議員、林香生議員、吳國昌議員、區錦新議員、陳偉智議員、麥瑞權議員、唐曉晴議員分別作出了議程前發言；然後，引介、一般性討論及表決《經濟房屋的建造及出售制度》法案及《房地產中介業務法》法案，並獲得一般性通過；最後引介《舊區重整法律制度》法案。

第二秘書：高開賢

出席議員：劉焯華、崔世昌、高開賢、馮志強、關翠杏、歐安利、吳國昌、張立群、徐偉坤、陳澤武、鄭志強、區錦新、黃顯輝、吳在權、高天賜、崔世平、陳明金、李從正、何少金、劉永誠、林香生、麥瑞權、陳偉智、蕭志偉、何潤生、陳美儀、唐曉晴。

缺席議員：賀一誠、梁安琪。

會議內容：

列席者：運輸工務司司長劉仕堯

運輸工務司司長辦公室主任黃振東

房屋局局長譚光民

運輸工務司司長辦公室顧問狄連龍

主席：各位議員：

我們開始今天的會議，議程前十一位議員報了名發言的，請何潤生議員。

何潤生：多謝主席。

近年時有發生的私人住宅樓宇管理糾紛的事件，均引起社會各界的關注。居民普遍期望有關當局能儘快完善樓宇管理事務的相關法律、法規，加強對小業主權益的保障。

就以近年時有發生的“一廈兩會”、“一廈兩管”的樓宇管理紛爭為例，一直困擾居民生活，同時亦都擔心可能因為處理不好而引發衝突事件，破壞社區和諧。引起上述問題和擔憂的主要原因在於，按照第 24/2005 號行政法規，負責房屋事務的權限實體，在處理樓宇管理問題上，主要職能是協助、研究、建議、統籌和調解。基於這一規定，使得現時在出現好像“一廈兩會”、“一廈兩管”等問題時，往往由於沒有適當的公權力部門介入，因而從相關問題未能得到有效的處理和解決。對此，有關當局必需認真思考，如何透過加強、調整現時負責房屋事務的權限實體的職能，逐步完善本澳的樓宇管理事務，以期在出現重大樓宇管理紛爭時，能適當地介入，使相關問題得以有效地處理、解決。

除上述提及的“一廈兩會”、“一廈兩管”的樓宇管理紛爭外，近日發生的新落成大型的一些私人住宅在辦理有關的入伙手續的時候，有小業主反映不滿發展商將辦理入伙手續和物業管理合同網綁在一起，必需是要簽訂發展商指定的物業管理合同的做法，以及出現多項不合理的一些收費的情況。這個事件再次暴露了本澳現時在房地產買賣及樓宇管理上是存在了灰色地帶和不足。事實上，現時不少新落成私人住宅在入伙時，發展商早已安排好指定的物業管理公司，小業主要到簽約交鎖匙一刻才知悉相關的一些細節，根本沒有任何議價能力。同時，按照現行法例在入伙之時亦無法同時召開業主大會，因而亦無法去行使聘請合適的管理公司、訂定合理的管理收費水平等等這些小業主應有的權利。由此可見小業主雖然已全部、或者部分繳清樓款，合法地擁有物業，但自身權益卻仍未能獲得全面的保障。對此，有關當局應該針對現時樓宇買賣程序及過程中所產生的費用作出監管，制訂指引和規管措施監督新大廈入伙手續和額外收費情況，檢討及完善現有房地產買賣行為的相關規定，避免小業主因被徵收不合理的費用而蒙受損失。同時，亦應儘快填補現時樓宇管理相關法例的空白狀態，加快對於“從事樓宇管理業務及管理服務人員職業的法律制度”的立法工作，更好地規範本澳物業管理的業務和有關的一個的事務，優化本澳樓宇管理服務市場，提升樓宇管理服務質素。

另外，在鼓勵低層樓宇業主積極維修大廈共同部份方面，上月有關當局亦公佈將再度延長《低層樓宇共同設施維修

臨時資助計劃》一年。根據房屋局在二零零九年公佈的資料顯示，本澳樓齡在三十年以上、樓層七層以下的舊式樓宇已多達一千七百多幢，而隨著時間推移，將會有更多同類型樓宇需要進行維修或更換大廈內的共同設施。因此，為鼓勵居民及早規劃好樓宇維修工作，共同維護居住空間的安全，有關當局應該認真考慮將資助樓宇維修措施恆常化，並且降低樓齡申請門檻，以及適當地擴大資助範圍，例如樓宇外牆、公共樓梯及牆身、樓梯走廊等這些公共空間，這樣既可避免出現樓宇因日久失修而引起的公共安全隱患，同時亦可優化居民的居住環境，改善生活素質。

多謝。

主席：陳明金議員。

陳明金：多謝主席。

最近一個星期，有關公務員出差花費公帑的亂象，成為全澳門最熱門的話題。廣大市民都應該會明白，公務員出外公幹，肯定要花公家的錢，不可能自己“拔荷包”，但是，不明白為何如此亂籠，各個部門自定的“家規”，甚至連一張成文的紙都無，部門長官一句話，話幾多就幾多？為何用了公帑，行程報告都無，部門官員竟然可以違規批准報銷？我們的主管官員認為，有關的法例有檢討的空間，這個空間究竟是甚麼？是好是壞？如果有漏洞，為何 11 年不去堵漏？是不是漏洞越多，越容易走法律罅，越容易花公帑？20 多年前制定的法例，15 年未修改，所謂當時訂定的津貼金額過低，是否就是導致亂籠的根本原因？

在台灣，公務員出差的開支，受《出差旅費報支要點》規管，在津貼方面，例如，最高行政機關的特級人員，由台北到高雄公幹，每日的住宿費、膳雜費的津貼總數只有 2,650 元新台幣，約等於 720 元澳門幣；技工，每日的住宿費、膳雜費一共只有約 510 元澳門幣。

澳門公務員去香港和國內公幹，即使在 1995 年訂定的一般制度下，薪金 600 至 1000 點的處級、局級官員，每日津貼是 1,100 元，100 至 195 點的司機、技工，每日津貼是 700 元，而且，如果出差連續超過 7 天，另外可以領取分別為 2,500 元以及 1,650 元的啓程津貼，津貼金額高過台灣公務員，而台灣的消費水平，並不明顯低過內地和香港。

即使如此，澳門公務員出差，超過兩天以上的，大多數都不會選擇每日津貼，因為這個制度要食宿同雜費一起計。選擇制度，好處就是實報實銷，在這種模式下，由被審計部門的操作就可以看出，最流行的做法就是，住宿費由主管部門找數，每日另發膳食津貼，而且被審計的 10 個部門，絕大部分都不設上限，個別有上限的，例如，規定一天膳食 600 元，但絕少執行，多數也是實報實銷。在選擇制度之下，由於寬鬆及缺乏統一監管，一人一餐食千多元，正如審計報告所講的，貴過美國聯邦政府出差人員的同類津貼；馴一晚 1 萬多元，不審計、不公佈，市民不知道。2008 年 7 月 1 日之前的消費，有無更貴更離譜的？

根據《澳門公共行政工作人員通則》第二百三十條的規定，選擇制度之下，報銷住宿、膳食、交通開支之後，更可以發放最高日津貼的三分之一，作為無單據的報銷。這一條，在實際操作中，給各行政部門留下了更大的空間。

在香港，公務員出差公幹受《公務員事務規例》管理，規定公幹期間涉及的開支，包括住宿、膳食、洗衣、一般應酬、交通、零用雜費等，一般由公務員領取的膳宿津貼中自行支付。要求非常嚴格，例如，出發當天在香港飲食等費用一律不計算，有關申請必須逐級審批，部門首長的津貼申請以及任何人的超額支出，都必須經公務員事務局局長審批。

在內地，黨政機關出差和會議所住的酒店，實施政府負責定點採購，建立“黨政機關出差會議定點飯店查詢網”，所有定點酒店，以及採購、審批等手續，全部登錄上網，接受審查。國家財政部去年 5 月 27 日下發的通知規定，2011 至 2012 年定點酒店的採購，以三星級酒店為主，套房價格在 600 元人民幣以下，標準房 300 元人民幣以下，著名旅遊景區的酒店，政府一般不採購。

審計報告公佈的 10 個政府部門，不同時間在多個國家和地區の入住房價，普遍高於當地最高房價的中位數，這個說明了甚麼問題？內地政府統一公開採購酒店客房的做法，如果值得澳門借鑒，這個工作應該由甚麼部門來主導？如果，各個部門的官員，早就習慣了各自做家長，鐘意自己話事，工作又如何推行？

我個人認為，15 年前的《人員通則》中，有關公務員出外公幹的津貼制度，除了津貼金額與時間上有差距，更多的是，制度上的漏洞和缺失，其中就包括殖民色彩和官僚主

義，十幾條條文中，出差地方提到最多是葡萄牙，去葡國定居的離退休公務員以及家屬，交通、行李等費用都要政府負擔，澳門已回歸 11 年，離退休公務員，定居內地的可能已經多過葡國，是否要發津貼？

行政長官已批示命令檢討《人員通則》，顯示對有關問題非常重視。本人相信，要從文字上修改《人員通則》並不難，但是，如果有關部門的官員不加強管理、監督，不排除官僚陋習，不樹立特區政府整體意識，不提倡節約風氣，不加強執法的力度，嚴查防範，殺一儆百，再好的法例，都可能有人為了利益，以身試法。

多謝。

主席：高開賢議員。

高開賢：多謝主席。

以下是鄭志強議員、馮志強議員及我本人的發言。

主席、各位同事：

在去年五月，新馬路實施「節假日公交專道」，其後有關政策再延長試行半年。實施了 9 個月的試行期，於本月 20 日結束後，當局再決定昨日起，正式將新馬路「節假日公交專道」作為常規措施推行。

我們認為，「節假日公交專道」推行至今，有關當局應進一步充分聽取坊間意見，例如：有該區商戶指「節假日公交專道」實施期間，送貨司機要繞道而行，或提早在專道實施前的早上時段將貨物送出。故此，當局應總結實際性的成效及研究下一步的工作安排。我們建議特區政府考慮，將現時公交專道的範圍設為“步行街”。

隨著來澳旅客的不斷增加，將新馬路設為步行街，可以加強本澳的旅遊元素和特色，有助引進旅客進入該區消費，以達到活化舊區經濟的作用。

有關當局可參考鄰近地區的相關經驗。例如：廣州北京路步行街，是廣州最繁華的商業區，以售賣服裝、百貨、珠寶、餐飲為主，還設有電影院等娛樂設施，每日吸引大量人流。而香港旺角行人專用區，較顯著的成效是解決了人車爭

路、改善車輛排放廢氣等問題；部分專用區更提供豐富的表演節目，吸引市民和遊客參觀及購物，令區內的商戶同時受惠。

因此，我們認為當局應展開研究，考慮將新馬路部份路段在節假日，分時段實施步行街的計劃，以改善甚至帶動新馬路附近一帶地區的營商環境，尤其是對舊區的中小商戶，能夠起到促進人流的作用，可以說是扶持中小商戶和活化舊區經濟的一項實際措施。

此外，建議在步行街路段中間設置“流動販賣車”，可以給有意創業人士售賣一些具本澳特色的商品，包括工藝品、旅遊紀念品、本地的文創產品等。除了能夠方便顧客購物外，更能促進文化創業產業的發展，為澳門的休閒旅遊文化增添更多文化氣息和氛圍。

同樣，新馬路步行街可參照「節假日公交專道」的做法，先在節假日試行，把新馬路部分路段劃分為“步行街”，當漸見成效時，可以逐步推行至常規性的措施。

多謝。

主席：吳在權議員。

吳在權：多謝主席。

近年，澳門的經濟高速發展，但同時亦都伴生或者凸顯出社會深層次的結構性問題。當中，由於政府的施政水平未能跟上時代步伐是一個主要因素。而事實上，我們國家領導人，包括國家主席胡錦濤和溫家寶總理經分別在不同場合均深刻作出一個指示，希望與要求特區政府嚴格依據《澳門基本法》，提升管治水準。雖然近期公報刊載了官員問責制度通則、守則、準則等法規，基本精神與理念符合國家領導人的指示，然而特區政府在落實官員問責制度方面仍屬空談，導致官員處事敷衍塞責蔚然成風，而這個管治水準不濟，更令政府貫徹施政舉步為艱。可以簡單舉出近期的三個事例作為一個說明。

一、本澳導遊疑遭旅客毆打並引發大批導遊包圍旅遊巴士事件。我們姑勿論誰對誰錯，但是否凡擾亂社會治安者，治安部門都應按其職責權限去主動跟進，查清真相，並且應該依法秉公處理呢？但是十分可惜及遺憾，即使從表象看，個案涉嫌觸犯澳門的《刑法典》中“普通傷害身體完整性”罪行，而司法程序仍未完結前，竟讓涉案的旅客離開澳門。我們可以從鄰埠近

期亦都同樣發生過類似事件去看，但當地治安部門依法介入調查，這個行動果敢迅速，最終由法院對相關人士作出一個判處，但是看看兩地的處理手法，可以說截然不同，由此確實引起社會坊間迴響，使澳門廣大居民感到這個困惑。

第二點，熊貓館售賣懷疑侵權的龍貓筆筒事件。事件發生後，有關部門不但沒有按慣常做法主動向懷疑遭受侵權的品牌核實這個產品的真偽，相反只是站出來表示，有關筆筒未曾在本澳註冊或申請商標，亦未發現品牌在澳門的商標持有者或權利人。因此依本澳法律，未證明侵權，是不構成違法。毋庸置疑，此種處理手法很快令事件平息，但確確實實令人相當費解，而更讓人憂慮的是，當局這個這樣的做法可能會帶出一些錯誤的信息，莫非世界各地的品牌產品只要沒有在本澳註冊或申請一個商標，懷疑侵權的仿造產品就可在澳門流通而不算犯法？可以說真是荒天下之大謬。由於澳門已發展成為國際旅遊城市，亦是國際品牌集中地，此舉只會是影響了外界看待特區政府打擊盜版侵權的決心，仍是未知之數。而且，即使熊貓館售賣懷疑侵權筆筒並未違法，也顯示出有官員在採購熊貓館紀念品時確是疏忽乃至犯錯，但當局並沒有公布有否及如何問責相關人員。

第三、最近由審計署發表的對公共部門工作人員出外公幹的衡量量值式審計報告裏面是指出，在酒店住宿上，最高的一次消費竟然達到 13770 元；而在膳食方面，出現其中一名工作人員一餐去到 118.30 歐元，約 1208 澳門元的開支情況，更甚的，有關部門存在員工報銷零食作為膳食開支的情況，而這個報銷單據中竟然是包括有水果、有飲品、有朱古力、有蛋糕、有薯片、有餅乾、有話梅、有牛肉粒、有開心果、更有曲奇餅等等。報告引起坊間嘩然，可以說所謂見微知著，我們大家無妨試想，這次只是抽樣審計個別部門，整體情況又將如何？大家真的值得思考一下。

類似的事件，為何總是不斷發生呢？而歸根究底，行政當局對這個問責制執行不到位是主要因素之一。在缺乏問責這個氛圍下，即使有心貢獻社會，認真服務市民的官員，也會因此被影響而變得怠懈，是會抱著多做多錯、少做少錯、不做不錯、得過且過的心態，以“和稀泥”的手法處事，未能認真盡責履職，將會是導致特區政府整體的施政水平長期未能跟上社會與時代的發展步伐。大家應該要知道，若果任由這個情況延續下去，這個將不利於緩解與解決社會深層次問題與矛盾衝擊，是怎樣去構建和諧社會，以至是怎樣能夠將澳門打造成為世界旅遊休閒中心，而去實現經濟適度多元化呢？

事實上，澳門特區成立了已經 11 年，特區政府施政事實上是應該已積累了相當的經驗，而第三屆特區政府行政長官亦都承前啓後，結合本澳實情，提出：以人為本、陽光政府、科學決策的施政理念。更在 2011 年施政報告更指出：“深化公共行政的改革措施，特區政府還將逐步確立更科學、更公開、更民主的決策模式，以公共利益為大前提，實現陽光政府的施政理念”，尤其是到位執行官員問責制等，對落實溫家寶總理對澳門四點希望首點“提高政府科學施政水準”以建設成一個勤政、廉潔、高效、為民的服務型政府都相當重要。本人在此再次促請特區政府是應該要依法、認真到位落實執行公報刊載的由主要官員到領導及主管人員的各級官員問責制度通則、守則與準則，是應該做到賞罰分明，增加官員責任感。這樣，將有助特區政府去建造一個責任政府與陽光政府的建設與完善，特區政府施政水準也必將得以提高。多謝！

主席：高天賜議員。

Deputado Pereira Coutinho: Obrigado, Sr. Presidente. Caros colegas:

Os graves atrasos na modernização legislativa e o défice de fiscalização interna e externa dos serviços públicos são algumas das principais conclusões que podemos extrair do mais recente relatório do Comissariado de Auditoria relativo às deslocações ao exterior em missão oficial de serviço dos trabalhadores da Administração Pública.

Após o estabelecimento da RAEM, muitos dos responsáveis pelas áreas administrativas e financeiras dos serviços públicos alertaram para a necessidade de revisão da obsoleta legislação de pagamento de ajudas de custo diárias e de embarque fosse revista, solicitando inclusivamente que os montantes de ajuda de custo diária constante da tabela n.º 4 da referida no n.º 2 do artigo 228.º do Estatuto dos Trabalhadores da Função Pública de Macau fossem devidamente actualizados uma vez que a última actualização ocorrida em 3 de Abril de 1995, ou seja, há mais de 15 anos. Contudo, as suas opiniões foram sempre ignoradas pelo que não tiveram outra opção senão enveredar pelo regime alternativo como regra geral no pagamento das deslocações ao exterior dos trabalhadores da APM.

Durante anos, a principal responsável pela área da Administração e Justiça ignorou as referidas queixas internas dos serviços públicos que alertavam para o facto de os montantes

previstos no regime geral serem manifestamente insuficientes para cobrir as despesas efectuadas pelos trabalhadores. Muitos trabalhadores ficaram prejudicados por terem de desembolsar do próprio bolso quantias para cobrir o excedente das despesas realizadas, principalmente nas deslocações a Beijing, quer em missão oficial de serviço quer em visita de estudos. Ao invés, certos departamentos e comissões especializadas, como a Comissão de Jogo, foram autorizadas a fazer despesas exorbitantes em relação a viagens à Europa e Estados Unidos, sem qualquer interesse para a RAEM.

Ora, devido ao facto de não haver um sistema interno e externo de fiscalização do funcionamento dos serviços públicos muitos destes deixaram de cumprir com as disposições legais constantes no ETFPM, procedendo simplesmente ao abono de ajudas de custos diárias sem apresentação de qualquer fundamentação legal. A anarquia chegou ao ponto de alguns serviços públicos ignorarem o relatório da deslocação mesmo que esse indicasse tratar-se de uma deslocação privada ou missão oficial, ou de outros aceitarem relatórios apresentados fora do prazo legal e ainda situações em que se aceitou o relatório mesmo após a liquidação das ajudas de custos.

A respeito do relatório do Comissariado de Auditoria noto ainda o esquecimento, não sei se voluntário ou involuntário desta, em alertar as respectivas tutelas que, nos termos do n.º 2 do artigo 233.º do Estatuto dos Trabalhadores da Função Pública, incorrem em infracção disciplinar todos aqueles que não apresentam em prazo legal o relatório da missão oficial. Aliás, a falta de entrega deste relatório permite inclusivamente aos Serviços Públicos recusar o pagamento dos valores não processados e exigir ainda a reposição da quantia adiantada.

Talvez por os Gabinetes de algumas tutelas também não cumprirem com estas exigências do ETFPM, o Comissariado de Auditoria optou por não alargar o alcance das entidades investigadas, dando por encerrado o assunto e limitando-se a dar algumas sugestões para actualização da legislação vigente. Mais, ainda, o Comissariado de Auditoria ignorou por completo o disposto do artigo 290.º do ETFPM quanto ao dever de participação dos factos que constituem infracção disciplinar. Cabe agora a quem de direito fazer cumprir a lei. Ou será que a lei vai continuar a ser aplicada de uma forma selectiva e cirúrgica?

É que se os factos estivessem relacionados com o pessoal da linha da frente e de categorias inferiores estes muito provavelmente teriam sido despedidos e responsabilizados criminalmente como aliás, tem acontecido com muita frequência no passado. Mais uma vez se comprova que a justiça não é igual para todos principalmente na função pública, quanto mais categorizado se for maior a imunidade e maior a impunidade. Esta prática para além de ilegal e injusta, é contrária aos princípios básicos de que cabe aos superiores hierárquicos darem o exemplo no cumprimento da lei e de que quanto mais elevada a categoria dos funcionários, mais deve ser a sua responsabilidade e a responsabilização dos seus actos. Mas em Macau, nada se passa assim. Macau, como cidade internacional é mesmo muito diferente.

Muito obrigado.

(高天賜：多謝主席。

各位同事：

法律現代化工作嚴重滯後，公共部門內外監察不足，是從審計署最近發表的一份有關公共部門工作人員出外公幹的報告中可以得到的其中一些主要結論。

特區成立時，很多公共部門的行政及財政領域的負責人曾提醒有需要檢討有關日津貼及啓程津貼的陳舊法律，要求適當調整《澳門公共行政工作人員通則》第二百二十八條第二款所指表四所載的日津貼金額，因該金額最後一次是於 1995 年 4 月 3 日調整的，即已是超過十五年前的事。然而，他們的意見一直被忽視，因此在支付工作人員出外公幹的費用時，唯有採用實報實銷的“選擇制度”作為常規。

多年來行政及法務領域的主要負責人一直漠視上述公共部門的內部投訴，這些部門已提醒一般制度規定的金額明顯不足以應付工作人員的有關開支。很多人員尤其在前往北京公幹或考察研究的公務中，要自掏腰包支付開支的超額部份，因而蒙受損失。相反，一些部門及專責委員會（尤其是前博彩委員會）獲批龐大的費用前往歐洲及美國，但這些外遊並沒有使特區有任何得益。

由於欠缺規管公共部門運作的內外監察系統，很多部門不履行《澳門公共行政工作人員通則》的規定，只簡單地支付日

津貼而不提出任何法律依據。某些部門更無視提交公幹報告的要求，即使有跡象顯示行程的私人性質大於公務性質；有些部門接受逾期提交的報告；更有接受在津貼結算後才提交報告的情況。

就審計署發表的報告，本人發現該署有意無意地忘記了提請相關監督實體注意，根據《澳門公共行政工作人員通則》第二百三十三條第二款規定，不於法定期限內提交行程報告書者屬違紀行為，公共部門甚至可拒絕支付仍未處理的款項，並要求退回已獲預支的款項。

或許基於某些監督實體的辦公室亦沒有履行《澳門公共行政工作人員通則》的上述要求，審計署選擇不將調查對象的範圍擴大，就此作結，並只提出一些更新現行法律的建議。此外，審計署完全忽略了同一通則第二百九十條的規定，即舉報違紀行為的義務。究竟現在督促遵行法律的權責誰屬？抑或繼續任由法律被選擇性地局部執行？

因為，如果有關事實涉及前線及基層人員，他們很可能會被開除及刑事追究，這在過往時有發生。是次再次證明並非人人面對相同的公義，尤其在公職裡，職級越高，豁免權越多，越不被追究。這情況除了是不合法及不公平外，亦有違上級應樹立守法榜樣的基本原則，公務人員職級越高，責任越大，越應對自己的行為負責。然而，這現象完全沒有在澳門出現。作為國際城市的澳門，真的是非常與別不同！

多謝。)

主席：李從正議員。

李從正：唔該主席。

繼“國十條”、“國五條”後，中央於 1 月 26 日推出第三輪調控樓市的政策措施“新國八條”，其中限制購房數量的“限購令”和限制外地人購房的“限外令”成為重中之重。隨著 2 月 25 日廣州正式出台樓市限購施行細則，目前已有 18 個城市推出了限購政策。限購屬於行政干預措施，是中央在推出多項穩定樓價但效果欠佳的措施後，不得已下的一劑猛藥，但目的並不是為了抑制真正的住房需求，而是為了更好地打擊投機炒賣行為，壓抑這個投資性需求的急速增長，使樓價回歸到一個正常的、理性的軌道上來，讓居民能以合理的價錢購買到房屋，從而置業成家或改善居住環境。

從表面上看來，高樓價的背後，投資、投機行為起到了興波作浪、推波助瀾的作用，樓宇單位在經過多番轉手、多次炒賣後，價格必然大幅飆升。然而，從根本上看來，高樓價的背後，是貨幣超發、資金尋求保值而導致的必然結果。國際金融海嘯後，多個國家和地區為刺激經濟復蘇不斷增發貨幣，引致全球資金泛濫、熱錢充斥，大舉湧入亞太地區及新興國家市場，推高各類資產價格，同時引發通貨膨脹。為此各地紛紛築起防波堤，加息、徵重稅甚至限購房屋來減低外來熱錢對本地實體經濟造成的傷害。畢竟樓宇單位在熱錢尋求保值、經過多番轉手炒賣後，最後承接的多數都是本地真正的用家，但他們就要承受外來熱錢投資增值獲利後的惡果，就是要背負沉重的樓債、節衣縮食二、三十年來為這些外來投資者、投機者，埋單。

本人一再催促、不斷敦促特區政府盡快出台政策措施阻擊熱錢、打擊炒風、壓抑急速增長的投資性需求，但特區政府卻似乎繼續奉行大安主義，仍然無動於衷，任由熱錢繼續湧入，本人對此深感遺憾亦十分痛心。雖然當局近期出台多個法律草案和諮詢文本，規範樓花買賣和房地產交易等行為，但這些法律法規是房地產市場有序運行、健康發展的必然要件，理應早年推出，而針對熱錢湧入、炒風盛行，當局更應及時落重藥、出狠招猛烈打擊。對此，鄰近多個地區都接連出台多項政策措施應對，如香港自去年 2 月份開始歷史性、罕見地連續五次出招打擊炒風，台灣行政院最近亦決定通過開徵奢侈稅來進一步壓抑投機性炒風，新加坡則在 1 月 15 日推出新一輪的降溫措施，大幅提高徵收賣方印花稅的稅率，從原來的 3% 調高到 16%，這是過去十六個月來第四次出手了，而中國內地更不用說，已經推出第三輪調控政策，“限購令”、“限外令”更是重中之重。

早前，立法會一般性通過修改《印花稅規章》，取消不動產中間轉移徵收的 0.5% 印花稅，改為直接課徵印花稅，旨在加重房地產投機者的交易成本。然而，即使新措施通過落實，100 萬的樓宇買賣只須增加 5,250 元的印花稅支出，300 萬則只須增加 26,000 多元的印花稅支出，這對於不斷攀升的樓價來說，新措施對打擊投機炒賣根本毫無作用。為此，本人促請特區政府開徵這個房產增值稅，對轉售樓宇獲利的部分徵收重稅，以真正加重房地產投機者的交易成本；其次，在一定程度上限制公司法人及外地人在本澳購買物業和資產，杜絕以開設公司的形式轉讓股權、炒賣土地、轉售物業、烘托澳門市場的情況。當局在大力推進萬九公屋落成的同時，亦都應該盡快推出土地去興建細面積單位，彌補自由市場為迎合外來投資者而一窩蜂建

國際精品豪宅、導致本地中小型樓宇供應嚴重不足的缺位；另外也要設訂購買條件，如規範只供本澳居民購買，價格和數量也要有所限制，運用政府有形之手調節失靈的市場，針對性地解決居住屋和置業困難的問題。

昨日溫家寶總理第三年和網民進行在線交流，深知調控樓市、抑制房價並非易事，但仍有信心、也不灰心，繼續堅定不移地實現調控目標，促使房價保持在一個合理的水平，這是對人民的負責。澳門土地資源緊缺，尤其珍貴，不論是通過市場供給還是通過行政手段，當局都須慎用和善用，保障居民安居樂業，這是特區政府不可推卸的責任。雖然澳門是自由經濟市場，商人追求最大利潤無可厚非，但正如溫家寶總理所言也應該流著道德的血液，承擔應有的社會責任，發財也要立品，不要一味吹風催谷樓市，造成市民恐慌性需求，非理性地入市，為澳門經濟的可持續發展製造無可挽救的危機。

唔該。

主席：蕭志偉議員。

蕭志偉：多謝主席。

各位同事：

今天發言的主題是落實科學施政強化政策的內外推廣。

共建澳門特區的長遠穩定發展，相信大多數本澳市民都樂見及認同時下特區政府在事前規劃及推行各種新政策時，確實是充分體現了科學施政的理念，在政策籌劃的前期工作中與市民互動，深入體察各階層民意方面，諮詢制度起到一定的協調作用及成效。

現行諮詢機制雖未算完全充分得到法制化，但是行政當局在執行和統籌諮詢工作方面已愈見成熟穩健，使到推動和應用的政府部門更為廣泛，且行政當局已逐步規範起一套基本框架流程，令諮詢機制可得到常態化的完善。而相信包括制訂政策的部門實體在內，社會各界都寄望特區政府能持續推動和優化諮詢制度，藉以爭取最高的施政效益。

若就近期針對個別關係到本澳地區長遠發展的城市改造規劃乃至貼近民生福利政策措施的部份社會反應看來，對於肩負起服務及面向全澳市民的施政部門而言，單靠做好屬於前期溝

通的諮詢工作也未必能同時滿足所有市民。所以政府部門應該更要適時地運用簡單易明又落到重點的表達方式，向受惠或受影響於施政變動的所有民眾解述政策原意以及其具體想達致的效益目標，避免特定群眾瞎子摸象似的各自解讀，盡可能釋除不必要的曲解和疑慮空間，以減少本來原意甚佳的政策在施行時也會有可能被以一蓋全的或因特定問題被放大而遭受阻力的局面發生。

本人認為，政策的溝通、推廣與協調可以分為三個階段：

第一個，首先，在制訂政策之前的諮詢與溝通不應直到政策快要推出時才開始，而應該在政策制訂的過程中，就將普通民眾的意見與感受納入考量，即在政策制訂之初，便要開展有系統的分段階諮詢，盡量吸取社會各界對相關議題的看法。這樣不僅有助於提升政策制訂的準確性，同時亦能增加民眾對政策的認同感，使在政策推出後更容易為市民所接受。

第二點，其次，在法律法規或政策正式出台後，更重要的是實際做好推廣與宣導，透過發佈各種資訊就可向市民闡述政策的初衷、目的、意義，令大眾對政策形成更清晰而完整的認識就是一種最直接的有效方式。過去有些法案的諮詢文本，頁數動輒以百十計，且整版密密麻麻的文字，當中充斥著艱澀的法律用語與專有名詞，令不少市民即便取得一看，也有如霧裡看花。特區政府當中不乏技術型高職人員，作為人才資源儲備，其法學素養與專業精神固然值得尊敬，但普通民眾未必有他們那樣的專業，恐怕大多數市民無法透過法制條文與專業名詞去了解政策的全貌及其具體意義目的。

因此，在政策推廣又或諮詢的過程中，用於對外宣傳和推廣的文本須要多用民眾熟悉，易於理解的語言詞彙，才可避免民眾“聽而不覺，聞而未懂”。另外，表達誠意與善意在政策推廣當中也至關重要，如果表現出居高臨下，宣旨說教的方式，只會令民眾產生距離感，所以負責政策推廣的人員若能真切誠懇地與民眾進行交流，反而可以爭取更多認同與好感，令政策更易獲得大多數群體所接受。

第三，最後，在政策執行一定時間之後，需知悉政策制訂的較佳機制並非鏈條式的程序，而應該是動態的循環，因此要具備必要的評估與檢討環節，新舊政策的推出更迭關係到社會整體的周全發展與市民大眾的福祉，就好像一項政策在推出時恰逢其時，但五年，十年過後便可能已經變得不合時宜。所以有關的權責部門及政策小組應該因應社會發展，對所推出的政

策定期審視檢討，在充分評估社會現狀，了解各界需要的前提下，對過時的政策進行必要但不過分的修改與調整，使之符合社會期待，令各項施政緊隨時代步伐方向。

另外，面向市民的前線公務員作為政策的實際執行者，與所在部門相關的政策應當對其意義及內涵具有相對清晰而全面的認識，方可更好地向市民講解和宣傳，如果內部缺乏對政策的統一見解，甚至在同一公眾服務設施以內的左邊窗口與右邊窗口都說法不一，在重點上存在極大差異的話，民眾將更加無所適從。良好的政策推廣既要內外協調，也要上情下達，所以政策推行，對內的溝通也不容忽視。

多謝。

主席：劉永誠議員。

劉永誠：多謝主席。

各位同事：

在 2002 年賭權開放、2003 年中央政府開放自由行至今已分別邁向第 9、第 8 個年頭，中資外資、大大小小的企業百花齊放，創造了 GDP 的高增長之餘，亦都創造了許多職位，當中不乏中高級的管理層，而這部分的管理層職位大都是由外僱擔任，本地的僱員基本上是負責中低層的職位。這樣的一種情況，在最近變得越來越受社會的關注，有學者提出要向上流動，亦都有聲音希望透過人力資源的政策改變這種情況等等。

在鄰埠的報刊新聞中，有一篇報導引起了社會的很大關注，一位碩士畢業生，見工 200 次失敗，領取綜援已經有半年時間。事實上，學歷的確不能夠代表能力，更何況在 10 年間，接受高等教育的人數比例不斷增加，學歷所呈現的競爭優勢已不及過去。從本澳的經濟發展進程方面分析，其實大型企業進入本澳至今，大部分都不過 10 年的時間，與鄰埠的國際城市比較，本澳僱員接觸大型外資企業以及在大企工作的時間也相對較短，按資歷、國際視野以及管理技巧的平均水準，我們仍然有較大的進步空間。要向上流動，除了要勤勤懇懇地工作、有耐性去等待機遇的到來，更需要自我提升。別忘記一句老話：機會只會留給有準備的人。

2011 年的施政報告中，政府亦都鼓勵市民持續進修，提出建立持續進修發展計劃，為 15 歲以上的市民提供 5,000 元的進

修資助額。在局方積極推動的同時，市民也要積極參與，更新行業專業知識、國際商業機構的運作模式，與國際接軌，參與不同的工作坊、課程以及交流講座，去擴闊國際視野。更可以在參與這些活動課程的同時，加強與同業的交流，擴大自己社交圈子。在不斷提升專業能力、國際視野的前提下，方可成為企業所需的人才。

雖說要勉勵大家一同提升，但以上的一番話並非指本澳沒有人才，相反，其實在本澳不乏有經驗、專業能力以及國際視野的人才，關鍵是本澳的市場可能太窄或者是接觸國際的機會較少，對於那些有能力的澳門人而言，吸引相對降低，而他們一般會被其他地區以專才的形式所吸納。國際城市之所以能夠成為世界知名、而那些企業之所以能夠成為國際首屈一指的大企業，是因為他們有一套完善的招聘、人才管理系統，懂得人盡其才、知人善任，吸納行業的頂尖人才，更將他們加以培訓、重用，為行業貢獻。若然本澳的企業能夠做到這一點，設法吸納人才，與國際接軌的話，對於改善經營模式，可持續發展有莫大的益處的。

本澳的企業要吸納人才，特區政府也同樣需要。外資企業、其他城市政府透過招聘管理層實習生（Management Trainee）、政務主任（Administrative Officer）為發掘、培訓人才的模式值得當局參考引入。以高薪、重點培育為未來管理層的優厚條件，以公開招聘模式吸引有潛質的市民申請，從中挑選出優秀的人才，在限期內到不同的部門學習，了解各部門的運作情況等等，將他們培訓成為管理專業的通才，肩負未來各門機構決策領導層的最佳人選。多個城市、企業透過這套公平競爭，擇優而錄的精英制度，成功培育了不少傑出的企業及政府部門的領導人。對於本澳特區政府而言，能夠建立一套公平而又能擇優而錄、人盡其才的系統，將會有利政府在良好的基礎上發揮得更好，提升訂定政策、推動政策的能力。

多謝。

主席：崔世平議員。

崔世平：多謝主席。

今次我的發表議題是提升閱讀素養扶持文化產業。

上次徐偉坤議員祝各位新年進步，引起不少共鳴。今次我想祝各位身心健康，亦都希望引起大家的關注。

講到身體的健康，自然聯想起近年政府推出的「醫療券」，這個措施不但鼓勵市民注意身體健康，同時亦為抒解市民生活開支起了一定作用。我有一個大膽構想法，就如何可以促進身心、心智健康，希望在這裏拋磚引玉跟大家分享。我們是否可以試想推出一個「文化券」來強化文化素質，藉以促進市民的心智健康，此舉不但可以鼓勵市民在文化生活上邁進一步，更加可以圍繞著文化藝術消費，而推動文化產業發展，尤其是令部分資源更加可以得到分配給默默耕耘的本土文化藝術創作者和配套產業的從業員。

我們要提高的不單在文化知識和教養，還應該重視獨立思維、判斷能力、道德品質等多向發展，而培養社會閱讀氣氛，是培養文化素養基本而重要的一環。讓閱讀由一個“任務”回歸到一個樂趣，除了是學校課堂裡的教學任務，更應是一種個人的習慣，不單是學生，整個社會也應重視閱讀，樂於閱讀，享受閱讀為我們拓展視野和促進心智的健康。

近年一些成功的雜誌，亦都讓我想起澳門人其實本身並不抗拒閱讀，只要閱讀的內容是否吸引他們，而且內容是否跟他息息相關，如果是的市民是會主動閱讀的。至於文化人，我們其實亦都不是缺乏，事實上，不少澳門創作人一直堅持創作，有的更走出澳門，以澳門創作人身份跟香港的舞台劇團合作改編名家作品，並搬上了銀幕，演出更得到香港康文署贊助，這些正是近年本土創作人積極「走出去」的實例。

由此可見，政府有關方面應大膽嘗試，小心求證，探討如何將閱讀乃至文化藝術普及至每個市民，這是一項既任重道遠的工作。而剛才提到的「文化券」，政府可給予每個市民一定的消費額，鼓勵文化消費，尤其是支持其購買澳門出版的書籍、觀賞澳門本地藝術團體演出，或者購買澳門本地製造的文化產品。事實上，「文化券」概念並非我首創，近年已有不少國家地區積極研究並加以施行，如巴西曾推出「文化消費金」，由企業每月向員工發放的專用文化消費卡，用以購買電影票、博物館門票、書籍、音樂或影視光碟等。去年，我國文化部更開展相關研究，通過發放文化消費券方式，提高國民文化消費能力，並透過刺激文化消費，推動相關產業發展。

從短期來看，文化券能夠刺激起本地區的文化消費；從長遠來看，文化產業的發展亦都需要以市場化的機制孕育及催生出來，而透過將選擇權交還給市民，一方面可以培養市民的文化消費習慣；另一方面可以亦都可以催生出更多針對市民真正需求的文化產品，將來對政府、市民、藝術團體或者創作人來

說都能夠帶起良性的循環，三贏的局面，此外更加能夠為社會弱勢的群體提供更多享受文化藝術的機會，減輕他們的財政負擔之餘，更加可以增加他們欣賞本土文化藝術作品的機會，當然有關文化券的概念，發放的機制，使用的範圍，結算的程序等等相關的操作細節，日後還需要政府相關部門進行進一步的可行性研究，但是這個概念如果得到落實，必定能夠澳門本土文化事業及文化的產業帶來源頭活水，並且對社會的文化素養發揮得更重要的良性作用，以上的想法拋磚引玉，希望大家指證。

主席：徐偉坤議員。

徐偉坤：多謝主席。

各位同事：

在過去的一年，內地多項原材料及食品價格暴漲、本地樓價高企不下、人民幣升值而美元貶值，使兩者的匯價差距日益拉大。在多重因素夾擊之下，去年至今年，本澳的通脹問題日見嚴重。今年一月的綜合消費物價指數，更加達到了接近 5% 的升幅。由於不停上升的物價緊密涵蓋了衣食住行的方方面面，市民在家庭開支的規劃上無法避重就輕。不論收入多寡，都要被通脹所蠶食，低下階層的日子就過得更艱苦。

通脹在澳門，從來都是一個難以解決的問題。若要調控物價，一不能在稅制方面下功夫，因為澳門本身是自由港，不設入口關稅；二不能使用貨幣政策，因為澳門元本身與美元有著間接性的匯率聯繫，這個機制亦不可以隨便改動；三不能干預自由市場價格機制，以維持資本主義的經濟模式。正由於通脹問題之難於處理，儘管公共庫房收益豐盛，市民還是要收緊自家的銀根，過著水平下降的生活。事實上，政府為了協助低下階層，已經公布了今年將會發放的一系列的額外援助金及津貼，實行落重藥救急扶危。但是通脹繼續來勢洶洶，而物價升了上去就不會回降下來。再者，受通脹所困擾的不單止是低下階層人士，而是全體澳門人。因此，居民對政府加大抗通脹措施的訴求仍然熾熱。

利用公帑以補貼居民，在澳門是比較可行的抗通脹措施。公帑屬於澳門全體的居民，政府作為公帑的管理員，責任重大，必須將資源分配得宜，用得到位。對於有意見提出將醫療券改為現金購物券發放，以便居民購買日用品。在擴大用途的角度上，此法表面上行得通。但其中牽涉的問題多而複

雜，比如怎樣指定購買場所及物品種類？怎樣防止濫用和打折轉售等詐騙行為？可以預期，在監管和操作上將存在一定的難度，也會耗費龐大的行政人力和費用，對比效果來說實在不化算。此外，有人建議政府考慮現金分享加碼發放。毫無疑問，現金的確可以達到直接補貼的作用，但其衍生的弊端也不可以忽略。首先，假如全民受惠，對富裕群體來說，這筆現金實在可有可無，這意味著其中一部份公帑已經是用不得其所；假如作出選擇性發放，怎樣才符合收取的資格？這條“財富界線”，應該如何劃定才算公平？其中的標準要拿捏得好，談何容易？而最重要的一點是，再一次讓數十億的現金流入市面，令消費進一步升溫，勢必加速通脹惡化。善意的初衷，隨時演變成惡意的後果。

面對高企不下的物價指數，政府現行的措施尚有深化的空間。除增加對低下階層人士的特別援助之外，亦可將措施的涵蓋面擴大，針對不同階層出招，例如：

將月薪補貼額提升，這方面早幾日政府已經制定了行政法規落實了有關的措施；第二，將社屋今年之三個月免租期適度延長；第三，提升低收入弱勢人士特別津貼的金額；第四，將去年已繳納的職業稅作部份退還；第五，全民實施增加住宅用水、電費的津貼和公交津貼等。

上述的短期措施，涵蓋了各階層居民的需要，某程度上應可紓緩居民日常開支的壓力，同時不須要讓大筆現金流入市場，承受加劇通脹的風險。希望行政當局可著手研究一下其可行性。

多謝。

主席：各位同事：

剛剛一個鐘頭了，吳國昌議員。好，建議是將議程前的時間延長不超過一小時，因為還有七位議員要發言，我將這個建議付諸表決。

（表決進行中）

主席：好，將這個議程前延長一個小時，下面請關翠杏議員。

關翠杏：多謝主席。

各位同事：

年初，政府與三家巴士公司簽署“澳門道路集體客運公共服務”合同，透過服務外判的形式，主導巴士營運，在未來七年約投入二十億元以優化巴士服務，這是當局落實公交優先政策的重要部署，亦是提升本澳整體公交服務素質的突破口。為確保所投入的資源能產生預期的政策效益，當局必須向服務提供者設定明晰的服務目標和要求，並須做好各項的規管工作。

在八月巴士新服務模式投入運作前，當局必須及早做好規劃和部署，首要優化路線和站點的設置、增加車輛數量和出車班次、實現公交全面轉乘，並透過智能化管理等手段，從服務質素、票價優惠及出行便利等方面吸引和鼓勵居民更多使用巴士服務，以達致減少私人車輛使用的目的。

在監管工作上，對承投公司亦應設立嚴謹、透明的規管制度，引入公眾監督的機制，確保公務用得其所；訂定清晰、完善的服務監管指引和規定，確保相關公司的管理和營運，能達致開放公交服務的目的和要求；並藉巴士服務改革的契機，規範相關公司為從業員設立退休保障、合理工作條件和待遇，從而確保優質服務的提供。

要實現公交優先的政策理念，當局除了優化巴士服務，擴大公交路權、拓寬巴士專道外，還須加快輕軌建設中各環節工作的落實，重新檢討的士總體數量及“黃的”之功能定位，完善步行環境，落實各項交通建設工程等，透過優化公交服務，逐步減少本澳居民使用私人車輛的意欲，最終實現居民直行、旅客宜遊的綠色城市願景。

多謝。

主席：林香生議員。

林香生：多謝主席。

各位同事：

新《澳門道路集體客運公共服務合同》將於今年八月一日實施，日前有獲批給的巴士公司表示未能於營運前培訓及招聘足夠數量的巴士司機，更建議臨時輸入重型客車司機，有關要求着實費解，令人質疑其是否具備營運實力。為此，敦請交通事務局及早做好應對措施，免使新的公交政策不能如期落實。

根據上述服務合同的規定，營運公司必須按照政府訂定的服務質素、巴士路線及班次等要求，提供服務、車輛、設備、人員及後勤設施，可見，在做好經營設備和人力資源等規劃方面，營運公司責無旁貸，這亦是政府當日批准其經營巴士服務合同的基本要求。更重要的是，特區政府已明確表示職業司機工種禁止輸入外勞，任何企業都必須遵守本地區的人力資源政策，不能有特例或任何逾越。為此，本人再次促請行政當局嚴守職業司機不准輸入外勞的立場和施政承諾。

現時，本澳持有重型客車駕駛執照的人士達數千人，而當局亦投入資源持續開辦巴士司機培訓課程。據反映，巴士行業存在司機薪酬待遇制度苛刻、編更制度不完善和缺乏退休保障等問題，不僅嚴重打擊現職巴士司機的士氣和積極性，更難以吸引具條件者入行，相信這正是相關公司需要正視和解決的問題關鍵。

本人認為，在新舊公共巴士經營模式過渡期間，當局有責任主動督促取得《澳門道路集體客運公共服務合同》的各個營運公司切實改善巴士員工的就業權利和保障，包括完善巴士行業的薪酬待遇、工作編排和管理制度，為員工提供安全的工作環境，制訂較完善的職業生涯規劃和晉升機制，以及建立公積金制度等，提升從業員的工作投入感和滿足感，推動服務質素的提升，確保市民可享有安全、優質、高效的巴士服務。

主席：吳國昌議員。

吳國昌：特區政府財政充裕，除建立必要的財政儲備制度，更應當把財政滾存安排到有利特區穩定發展的專款專用途徑上，包括透過有效的社會資源重分配以紓解民困。今年通脹迫人，紓解民困措施更迫在眉睫。

在施政辯論中，本人除了促請特區政府及時調升零八年訂定作為經濟援助依據的最低維生指數之外，還正面提出改革經濟援助補貼制度，在依據最低維生指數支援全無工作收入家庭的基礎上，進一步把援助補貼範圍擴展至收入低於最低維生指數一點五倍的家庭。此舉是會有利於調動資源有針對性地支援在最低維生指數不遠處浮沉的在職貧窮家庭，消除現經濟援助硬性全數扣減受助者工作收入的打擊工作意欲的舊機制，鼓勵受助家庭成員重建就業的信心，間接為小商店增加人力資源，以及解除社會工作人員與受助者之間不必要的矛盾對立機制。

另一方面在建設雙層社會保障制度保障長者生活方面，基於通脹迫人，實須調動資源加快步伐，清除各種形式障礙，無論如何，讓本地永久居民當中的長者都能夠獲得不低於最低維生指數的養老保障。

行政長官在施政報告中提出的現金分享，現已趕在年初開始落實。然而，特區政府已表明此項現金分享是二零一一年上半年的計劃，至於下半年如何安排，至今未有交代。

鑑於本人過去從不同層面就上列紓解民困要務提出的書面質詢未獲特區政府及時有效的回應，在這裏本人再次促請特區政府：

第一，是否可以下決心調動資源改革經濟援助補貼制度，在依據最低維生指數支援全無工作收入家庭的基礎上，把援助補貼範圍擴展至收入低於最低維生指數一點五倍的家庭，以切實的新措施達致調動資源有針對性地支援在最低維生指數不遠處浮沉的在職貧窮家庭，消除現經濟援助硬性全數扣減受助者工作收入的打擊工作意欲的舊機制，鼓勵受助家庭成員重建就業的信心，間接為小商店增加人力資源，以及解除社工人員與受助者之間不必要的矛盾對立，達致多重目的。

第二，特區政府在建設雙層社會保障制度過程中，應當調動資源加快步伐，清除各種形式障礙，是否可以盡快讓本地永久性居民當中的長者都能夠獲得不低於最低維生指數的養老保障。

最後，第三，二零一一年上半年現金分享實施之後，應該進一步說明下半年的進一步安排。

多謝。

主席：區錦新議員。

區錦新：多謝主席。

各位同事：

審計署發表「公共部門工作人員出外公幹」的審計報告，社會大嘩，對一萬三千多元一晚酒店房，對一千多元一餐飯的豪花公帑，社會公眾極度不滿。但可知，審計報告所顯示的僅是冰山一角。外出公幹住房吃飯有這樣的豪花情況，其實

各部門日常開支是絕對不會少的。

近年來，由於自由行帶來博彩收益的大幅飆升，僅去年的博彩收益就超過一千八百億，而政府的博彩稅收就超過六百億，因為有此豐厚收入，政府近幾年的財政預算在三級跳，幾年間從三百多億躍升至今年的近五百多億。在財政預算躍升的同時，政府各部門都因為政府預算增加而「水浸」。對於官僚來說，「水浸」的正常處理方法就是增加開支，反正錢不是自己的，不用白不用。而且在官僚體系中，能多花錢正好表明能「辦事」，能創造「政績」。出外公幹豪住、豪吃、豪用，只是冰山一角。審計署審的只是局級部門，行政長官和各司司長及其他主要官員出訪，可能用得更豪，但已非審計署所能審計範圍。

對於這種豪用公帑，我們當然主張建立制度、增加指引全力遏止，但從源頭上來說，公帑太多才是一個問題。許多人認為政府公帑積聚愈多愈好，但鄰埠財政司長的「政府有錢即是市民有錢」之言論被人批評得體無完膚。事實上，財政積聚多而不能善用，本身就隱含危機。因為政府積存愈多，自然要增加用錢的壓力，尤其是像澳門這樣一個暴發戶，從特區政府開局時僅得一百多億，到現時財政滾存超逾千億，眼見積存豐厚，官員難免大手大腳。不看別的，只看看各個部門爭相出版刊物展示政績，刊物有多少人認真看是一回事，而所花的公帑卻如流水，審計署也曾對此作出審計，批評出版刊物的各部門花錢沒有實效，但無法遏止，而且現在出得更多。或許有人認為對比每年數百億財政盈餘，印製刊物花不了多少錢。但是一滴水看世界，爭相出版刊物就看到當官者那種不健康的心態。

所以，今天政府財政充盈，如何真正善用公帑就是一個極嚴肅的課題。我們主張，利用當前財政豐厚的時機，注資於一些有助澳門長遠發展的項目，藉機建立一些有助改善居民生活質素的制度，以減少公帑的積聚，減少豪花的壓力，遏抑無效的開支。下面就只是說兩件事。

第一，就是由社保基金的發出的養老金，每月僅得一千七百元，靠其養老一定唔過得世。社會上對增加養老金金額的呼聲極大，但政府至今寧願考慮提高維生指數，也對增加養老金未有鬆口。原因相信是當局憂慮以社保目前的資源難以負擔養老金的增加，因而明知養老金金額偏低得極不合理，對社會呼聲亦都充耳不聞。根據社會保障基金較早前的精算報告，即使未計算今年開始加入補扣供款人士的養老開支，以目前政府對

社保基金的注資，到 2032 年社保基金就要枯竭，社保基金理論上就要破產。當然，澳門人公眾對此並沒有太大的憂慮，原因是公眾相信政府不會讓社保基金破產，相信屆時政府就會加大注資以維持其功能。只是，以澳門的偏重單一產業的經濟發展，十年之後的經濟情況如何尚未可料，誰又會知道 2032 年時特區政府是否仍能如今天般的風光。冰島作為一個國家亦可以財政破產，澳門特區政府又怎能保證屆時一定有資可注。要是社保基金未來真的無以為繼，則今天在不斷供社保的居民，就可能變成供「死會」。所以，藉現時博彩收益可觀的日子，除了對社保維持正常的注資外，應該將現時的財政滾存撥出一個較大的金額，例如二百億或三百億作為社會保障的基金，一方面確保社保基金未來財政不會枯竭，以增加市民對未來養老保障的信心。而另一方面亦可因為有較大的注資而有條件調升養老金額達到維生指數水平，令養老金真正能發揮養老作用。

第二，澳門人看病難亦是一個老大難的問題，許多人都埋怨公共醫療輪候時間長，都要求改善。但是，若公共醫療真的改善得盡如人意，則私人醫療便難有生存空間。結果是政府便要透過公共醫療體系包起全澳門居民的醫療費用，這是不可想像的。因此，推動公共醫療全面改善明顯並不是澳門醫療發展的一個合適選項。我們認為，藉現時政府資源較豐厚的時機，由政府策劃建立全民醫療保險制度，讓市民透過這個制度的支援可以有較好條件選擇醫療服務，讓公共醫療和私人醫療兩條腿走路，以解決澳門人長期看病難的問題。當然，要推動全民醫療保險制度，純粹由居民出資肯定難以成功，而必須政府牽頭並作重大的資源投入，以吸引市民參與，從自願參加到最終達到全民參與。據悉衛生當局對此早就做了研究和探討，而利用公共資源較豐厚的時機去注資推動建立這個全民的醫療保險制度，相信此其時矣，總比任由官員豪花浪費公帑有意義得多。

除以上兩點，尚有對教育發展的支援、對建立專業認證的支援、對由政府主導舊區重建計劃的支援、對在職貧窮的支援制度等等，其實都是很值得去注資，去處理的，限於受發言時間所限在此不能細表，但這些都是對澳門長遠發展極為重要的，適當從政府財政滾存中注資，當可減少政府財政的積存。公共財政積存的減少可令政府保持慎用公帑的警覺，切實樽節開支，讓公帑用到推動澳門可持續發展、協助市民改善生活質素的「刀刀」上。

主席：陳偉智議員。

陳偉智：多謝主席。

春節期間，澳門及鄰埠，繼鄰埠之後就出現「奶粉荒」。本澳奉行自由經濟，奶粉又不是受管制物品，不能夠拒絕任何人士購買。如果短時間內被人大手吸納，或生產出現中斷，都會形成市場上的短缺，導致搶購潮，這種這樣情況過去也曾出現。面對這種情況，解決的方法不是去限制，因為這樣只會引起恐慌性搶購，而是應該從貨源的供求上去探求。雖然奶粉的生產和供應，與市場的銷售和配額有關，無法在短期內改變或急速提升。但只要對供應提供保證，稍後再按需要進行添加，「奶粉荒」的問題便一定得到解決。據了解，本澳短期內將會有足夠的新貨補充，相信「奶粉荒」的現象將會得到紓緩。只有解決供求問題，恐慌才會消除。

同樣，在新春期間，本澳亦發生了「鮮豬肉減價促銷事件」，原本由生豬代理商、肉商代表等協商的新春期間推出不加價及減價等互動促銷活動，竟得不到肉商的一致支持，參加促銷計劃的肉商，據報章報導是佔整體商戶的 65.6%。為甚麼原來的一番好意得不到認同？本人為此事就去一些未有參與促銷計劃的街市進行了解。只見街市內每檔肉商都掛著「原價銷售」四字，換言之是既不減價亦不加價，據肉商表示，不参加促銷除了是對相關協議及各附帶條件有保留外，來貨持續高企沒有減價的空間亦是另一個原因。若問題不能解決，春節過後，始終要面對加價的壓力。

如果一如所料，鮮肉加價似乎已經是無可避免，肉商賣肉，價格廉宜自然可以產生薄利多銷的效應，人流多生意自然好；相反，價格不斷提升只會令市民卻步。基於澳門現時的鮮肉零售價與內地存在很大差距，因而導致一些未經檢驗檢疫的水貨豬肉大量流入酒樓、食肆和家庭。要解決水貨豬肉的問題，除了檢控外，只有拉近珠澳兩地豬肉的差價，問題才得徹底解決。貴價豬肉不只本澳市民吃不消，肉商的日子也不好過。不從供應的源頭來解決問題，惡性循環的結果只會得不償失。

民生的問題不外乎衣、食、住、行。面對現時澳門市民搵食難、搭車難、上樓難的問題，特區政府如果真的急民之所急，在各項問題上就應該對症下藥，徹底解決供求之間的失誤與失衡，從源頭上解決問題。

現金分享可以解市民一時之痛，但不能解市民百物騰貴、樓價高企之苦。

唔該。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

各位同事：

我今天要講的題目是工業安全與環保推廣的觀察及建議。

在春節前後，各政府部門推出了不少大型公共工程招投標，博企部份工程更是如火如荼加速趕工，除此之外，政府施政報告更透露本年度將相繼推出諸如輕軌等不少大型公共工程。

建造業界均預期行業將會進入另一個景氣時代，大家在將有工開的同時當然也關注人力資源失調的問題以及相關的工業安全問題。大家記得在 2009 年，由於受金融海嘯影響，建造業界陷入低潮，然而當時職業安全事故卻突然間大幅飆升，死人都不少。學者專家通過研究發現出現上述反常的問題大部分原因是因為相關政府部門的不作為所導致。現在很多項建造工程陸續開展，產業復蘇勢頭明顯時，工業安全事故是否會隨著那個工程多了又增加？這個問題確實引起市民和業界的憂慮，但是令人欣慰的是，針對職業安全健康問題，發現相關當局近日在業界多番提出意見後開始改變以前不作為的態度，稍為積極回應社會經濟發展和市民的訴求，最近聯同相關團體開展提高職業安全健康意識的活動，推出該範疇內的適當措施，並進行職業安全健康的宣傳推廣和教育培訓以及安全比賽等活動，雖然這些措施與社會及業界期望要建立職業學校的需求仍有一大段的距離，但目前的積極態度和以鼓勵代替懲罰的政策及實施預防性推動措施其實真的獲得業界一致好評和積極配合。

除此之外，相關的政府部門是否也應該考慮透過跨部門協作在投標書中列明安全設施的單項報價，使積極履行企業社會責任的企業在投標計分時獲得更公平的計分以示鼓勵？同時是否也應該考慮一些長期聘用安全主任或通過 OHSASI 18001 職業健康安全認證的公司、或者就是在工業安全比賽得獎者以及有工地安全設施持續改善提升的公司在投標計分時適當加分鼓勵一下它，以確保預防工業意外的政策得到鼓勵性的可持續支持，從而會得到更廣泛的認同和推廣。

毫無疑問，在現今的世界社會中的建設中很多都涉及到環

境保護，而中央政府的「十二五規劃」中也明確表示澳門將建設成爲世界旅遊休閒中心。然而新近成立的環保局在環保立法方面的速度，由於歷史的問題，很多尙未能配合社會飛躍式的發展，在此種情況下，除了要加速環保立法外，其實更加應該環保推廣中積極參考近期政府在推廣職業安全的經驗。因爲一般來講，中標的大型工程建設工期一般長達數年，如果目前的新標書不考慮環保因素，將來環保法律出台時，進行中的工程是否與法律條文有衝突？因此，大家很希望政府有前瞻性一些，在新公共工程進行招投標時，更應該在環境保護議題上有前瞻性的視角，應率先引入以及制定工業安全和環境保護的評分準則、指引，更應考慮設立多些鼓勵性的加分機制，鼓勵業界推動這個安全及環保。

多謝。

主席：唐曉晴議員。

唐曉晴：多謝主席。

各位同事：

去年年底，我們一班法律界的人士及部分的立法議員，包括徐偉坤議員、我及黃顯輝議員等，就法院訊息化與訴訟電子化事宜參訪了最高人民法院以及其他司法部門，實地觀察了內地法院訊息化的進程。據有關人員介紹，內地很多地方方法法院都已經實現了訊息化建設。在預約立案，排期開庭，證人作證，網上查詢，流程監控，案件質量評估，裁判文書（即判詞）網上公佈等，都已經取得了這一個積極的成果。

最高人民法院亦都多次發佈規定，使法院訊息化進程有了制度上的依據，我們了解到國內法院在這個領域上的積極進取態度，不禁令我想起先前曾經兩次與黃顯輝議員在議程前發言，直陳判決公開的重要性以及建議有關當局採取措施，實現訴訟訊息化一事。

驀然回首，已一年有餘，可是一件如此貼近民生，對司法效率與公正如此重要的事，卻完全沒有得到當局的任何回應，時間當然會流逝，但是問題不會自動解決。

在此，我們再敦促有關當局正視司法訊息化的問題，爲改善司法效率與保障司法公正踏出重要的一步。

多謝。

主席：各位議員：

我們進入議程，請大家稍候片刻等政府的代表來作引介。

(政府代表進場中)

主席：各位議員：

我們進入議程，第一項議程就是我們引介及一般性討論、表決經濟房屋的建造及這個銷售法律的法案，以立法會名義多謝劉司長及各位官員列席今天會議為我們作引介。請劉司長。

運輸工務司司長劉仕堯：多謝主席。

尊敬的立法會主席、尊敬的各位議員：午安！

房屋問題是近年備受關注的熱點話題之一，政府對此亦作出了高度的關注。積極協助居民解決住房問題已是房屋政策的主要目標。

隨著城市和經濟的發展，社會對公共房屋的需求有所增加，但公屋資源十分有限，為了確保真正需要的家庭入住公屋，善用公共資源，合理分配公屋，再加上現行規範經濟房屋的相關法例，以及規範按房屋發展合同制度興建的房屋建造及取得制度的法令已分別實施超過 30 年及 17 年，實未能配合現今社會的發展，故進行了修改的工作。

政府的公共房屋政策是善用公共資源，積極協助有實際需要的家團解決住房問題，就社會房屋方面已經於 2009 年已經修訂了相關的法規，並於同年展開了新一輪的社會房屋公開申請。

經屋法的修訂，政府早在 2007 年就草案文本向公眾進行了廣泛的諮詢，於 2008 年亦都特別就“收入限制與資產申報”，舉行多場說明會收集主流看法。及後，2010 年公共房屋事務委員會成立後亦有向各委員介紹並聽取了寶貴的意見。

今次的經屋修訂內容亦是在多次公眾諮詢中徵集所得，經分析後，修訂的經濟房屋法律主要包括設立收入及資產淨值限

制；延長不可轉讓期至 16 年，並規定不可轉讓期間經過一定年限之後，可將經屋轉讓予符合申請條件者，以及設立補償制度防經屋成圖利工具等。同時，建議保留原有的經屋輪候人名單，並對舊的輪候者與新申請家團作出分開處理等。綜合而言，社會對經屋購買者的共識是“寬入嚴出”，而設定收入及資產淨值限制，一定程度上填補了過往制度不完善之處，達致合理善用資源、優先照顧弱勢社群及維護優良傳統倫理觀念三大原則。

在新修改的其他內容方面，還有多方面，包括：為更有效運用房屋資源，顯示政府在提供更多公共房屋的決心和承擔，建議取消房屋發展合同制度，經濟房屋僅由政府自行興建。

在考慮公共房屋的資源有限，修訂了申請人須為澳門特別行政區永久性居民的條件，確保房屋資源合理分配。申請家團的組成亦作出了相應的修訂，此考慮到非法律規定的親屬關係的群體不是一個穩定及長久的關係，容易引起社會問題，不利社會資源的有效分配，故建議家團須由因婚姻、事實婚、血親、姻親或收養關係而共同生活的人組成，且分為核心家團及非核心家團。

另外，舊經屋法規定只在申請時沒有物業即可獲得接納，為避免居民將擁有的物業出售圖利後隨即申請經濟房屋，現建議修訂為申請人及家團成員及其配偶在提出申請前的五年內不得在澳門特別行政區擁有居住用途的物業或土地，以及建議廢止經濟房屋法律制度，經濟房屋津貼制度。

而有關設定收入及資產限制的規定，為使社會資源能有效落實到有需要的居民身上，以及為合理分配公共房屋，對家團成員或個人的每月總收入及資產淨值作出規範。此外，延長房屋不可轉讓期間至 16 年，但建議在不可轉讓期間經過 6 年後，取得人可向房屋局申請許可解除不可轉讓的負擔及將單位出售予符合取得經濟房屋的一般條件的新取得人，但新售價不得超過房屋局訂定的售價上限。同時，在不可轉讓的期間屆滿後，若轉售經屋必須要作出補償。此外，亦修訂了經濟房屋的申請制度，由現時的評分排序制度改為以公開抽籤方式分配房屋。

至於近日社會最為關注的舊人舊制度過渡期的處理，將舊輪候者與新申請家團分開處理，一直是修改經屋法的原意。已確認進入輪候名單者，將按“寬入嚴出”原則處理，其取得房

屋的條件、取得房屋的價格、不可轉讓的負擔、補價、以及違法行為等的處罰等均按照新修訂的經濟房屋建造及出售制度的規定處理，但獲豁免遵守關於家團的組成、在提出申請前五年內不得擁有物業和土地的規定，並在新修改法律中預留行政長官以批示形式將舊輪候者與新申請家團分開處理，對列於輪候名單的家團不設收入限制。

上述的引介只提出了草案的部分重點內容，尚有其他修改的條文，以下我們非常之樂意解答主席及各位議員對《經濟房屋的建造及出售制度》草案的相關的提問。

多謝主席！

主席：已經十位議員按了鈕要求發言的，我看一下先五位議員，五位議員這樣分兩次，區錦新議員。

區錦新：多謝主席。

司長、各位官員：

別人說慢工出細貨，這份法案最少遲了兩年，本來零九已經要做的事，現在一一年才做，諗住慢工出細貨，但是現在看下去就似乎是慢工出爛貨。為甚麼這樣說？即我看到這份法案就神龍見首不見尾。為甚麼這樣說？裏頭那些理由陳述裏面說到的東西，在法案裏面就沒有的，例如好似說到預售制度、說到估價、說到經屋售價，甚至是說到出現的抽籤配售這些，在個理由陳述那裏是有的，但是在裏頭就不見的，究竟那些、這些究竟是你想有還是無的這樣，又不清不白的；還是這些是蘊藏殺機？這又不知；或者可能因為我看落去，未看完全部條文，於是就變了爛貨。這尤其是一個就是說到關於新人新制，舊人舊制的問題，較早前政府放風要是經屋申請者設定收入及資產的上下限，那就輪候很多年的市民就嘩然，擔心這個新遊戲規則就將他們輪候很多年就剔除，所以就提出反對，於是崔特首就針對這個問題作了新人新制，舊人舊制的安民告示，但是這個法案一出來，我們又看到，不是的，原來新人新制，舊人舊制就不包括這個收入及資產上限那個新制的，這即是崔特首的新人新制，舊人舊制的承諾是假的，於是反對聲音又起，於是崔生又要出來做了救火隊，出來又解釋不是，現在的新人新制，舊人舊制就是舊人可以豁免那個收入及資產上限的。但是看回個法案，現在我們看到今天劉司長來到的理由陳述又是說是可以將它是豁免於外的，不設收入上限的限制，但是究竟法大？還是官大？個法就不是這樣寫的，個法的第二十

三條的過渡規定的第四款就很清楚的，舊人就只是獲豁免遵守第六條的第二款，第三款，第七款，第八款的第一項的，原來在那個規定的第六款，那個收入及資產上限是沒有被豁免的，究竟在搞甚麼？現在似乎就是我們的官員制訂這個法案的時候，就似乎將特首玩弄於股掌之中，你特首說一套，我做法案就另一套，現在特首雖然澄清了，但是原來法案又不是這樣，那到時到底特首說是算數，還是法律為準？這樣法案如果獲得通過的話，未來我們的官僚就會板起面孔說，尊重法治，依法辦事的時候，這就企了係到啦！我們的官員最中意這事情的，依法辦事，歐文龍都是這樣說。好了，這個是第一個問題。

第二個問題就是經屋是源於澳葡政府的時代，是鑒於一般工薪階層的收入與私人樓價脫節，所以就興建經屋來協助一般市民置業安居，所以這個殖民地政府亦都是懂得體恤市民的苦，是一個德政來的，因此經屋的購買就從未訂定那個收入上限的。但是現在似乎我們當今政府就將前朝政府這個德政就視為制度不完善，當時就算經濟條件比較好的，如果你不嫌經屋簡陋都一樣申請經屋的資格的，現在這個新的經屋法裏面，就為申請者設定收入上下限，又似乎沒有任何的準則，因為到現在為止，我們看不到甚麼準則，只是說將來由行政長官未來以批示訂定，由收入不設上下限到設定收入上限是政策的重大改變，政府到底有甚麼理據作出這樣改變？本人是明白如果經屋作為一項福利的政策的話，當然會對享有福利的人有較多的限制，但是現在從現時的法案來看，經屋似乎並不是福利，由於經屋法案是未有為經屋定價作出規範，同樣將來是要交由特首來到作批示訂定的，但是政府不斷放風的經屋定價就尺價會以 1100 元為基數，以尺價 1100 元來計算，政府減除了建築成本及土地成本之後，似乎大有利可圖，政府建公屋就不單止不是福利，而且有錢賺，只是作為發展商的政府就沒有私人發展商斬客斬得那麼勁，況且就用以本法案所列的目的來看，經屋亦都不是福利了，而是因應本地房地產市場的失敗，協助建造符合本地居民消費能力的住房來解決居民的住屋前提，在這樣的前提下，政府就訂定收入上限就只是為了減少市民對經屋的需求，掩蓋過去停建、緩建公屋的政策失誤，這點是無法接受的；而且既要設上限，又沒有拿出怎樣設上限，甚至連經屋怎樣定價都含糊其詞地說將來交給行政長官批示訂定，這樣法案怎樣可以接受。

第三件事就是由於停建公屋的政策失誤導致輪候者苦候無期，除了我們一直對這方面作出評激要求設定輪候期之外，前立法會主席曹其真亦都是對這樣的無輪候期都不以為言的，認

為輪候公屋是應該設清晰的輪候期的。而現任特首崔世安亦都是曾經表示過是應該要為公屋的輪候者設輪候期的，而這個法案裏面就對輪候期隻字不提，反而在理由陳述裏面就搞了個抽籤方式分配房屋的制度，雖然法案內文沒有提及，我們是不知發生甚麼事，但是在那個理由陳述裏面是有的，而在經屋的這個條例裏面又沒有就是怎樣去計分方式，將來怎樣計分方式又看不到的，那你可以想象得到究竟將來是用甚麼的輪候方式？究竟好似現時這樣計分來到去決定這個輪候次序，還是將來用抽籤方式來決定那個去上樓先？因為事實上就我們澳門就是博彩業為主要產業的城市，但是如果連買經屋都要加入博彩元素，這都是一件很怪的事來的，我們澳門過往已經形成一個行之有效的計分方式來排序，如果配合適當的輪候期，只要被確認資格，只要經過一段時間的輪候，是總有機會上樓的，但引入抽籤方式來分配經屋，就不斷加入輪候者，而經屋供應量就少，結果可能抽一世都抽不到，這樣獲經屋就等如中獎，這難道政府真的希望用這個來體現澳門是一個博彩城市的特色，要全民皆賭，本人認為搞個抽籤形式出來就不是為了公平，而是為了給政府卸責，因為用抽籤方式的話，就怎樣輪候，你輪候者政府是絕對不會保證他幾時上到樓的，這視乎他是否夠運，這樣荒謬制度是不能夠不反對的，我究竟要搞清楚，究竟你這個抽籤方式是個理由陳述裏有，但是內文沒有，但是內文亦都沒有說到怎樣去排序的時候，究竟這方面究竟政府是怎樣想？我們都希望能夠清楚。

最後一點要提出就是那個法案的第六條十一款，如果有合理理由那裏，那個講法就沒有界定標準的，申請者縱使自感理由怎樣合理，做官的認為不合理就是不合理的了，決定權就盡操於官僚手上，這個會不會是貪污溫床？有門路花錢的就不合理都可以變合理；沒有門路花錢，沒有能力花錢的話，就合理都變不合理，這就真的叫天不應，叫地不聞的，過往無數個案，子女長大成年之後，因為曾經在幼年時候是被列入家團名單就不能再作任何公屋申請，這個是個很不合理的做法來的，那能否明確，即使列入了家團名單，到成年成年之後就可以自動，或者容許申請從原來家團中除名？令到這個制度能夠清晰一些，有清晰的準則，而不是任由些官僚是為所欲為？

這就最後一點就是本來就應該細則性討論的時候說，不過我覺得這裏有個字，我就睇落去很礙眼，在第六頁第七條那個條文裏面是關於有個敕遷，不知草擬法案的人是否識個“敕”字怎樣解？廣東人就有一個講法叫做“得敕”，識不識甚麼叫得敕？敕就即是皇帝的御旨，得到敕那就所以確撐篤撐，我們澳門沒有皇帝的了，你還走去敕遷，這些字是否用勒

遷之類是否會好一些？這個時候還用緊這樣的字的時候，好似真的食古不化，好，我提住這麼多問題先。

多謝。

主席：吳國昌議員。

吳國昌：先講關鍵的問題，的確是行政長官崔世安在 2010 年七月底，在經濟房屋長期輪候戶的申訴之下是公開說明，是實行舊人舊制，是對舊人會不會施以這些入息上限，資產上限這些限制的新制度，至到法案出台引起公眾嘩然的時候，行政長官崔世安又在今年二月二十二號又再公開來到澄清，說明真的會實行舊人舊制，對舊人是不會實行這個收入資產上限的權的限制。但是無論今天，我以為劉司長可以即是知道錯，這就會及時找行政長官有個修訂的文本交過來，或者最低限度有所解釋，但是我看到今天維持的法案的文本，以及今天劉司長的發言，這就亦都導致我在這裏當面在場合亦都公開，即是有機會問清楚劉仕堯司長及在座的各位官員，你們是否想作反？當然現在是有茉莉花革命是一路推行緊，譬如突尼斯、埃及已經成功是變色了，那就卡達菲的政權還是一個未知數，但是劉司長是否想乘這股勢是想作反，直頭是將行政長官崔世安是盡快將他推倒，他說的話完全不算數，就劉司長你講的就算數，可以是正式進行一個劉司長的茉莉花革命，如果是的話，我就奉勸一句就不要啦！都是回頭是岸！為甚麼？你進行革命就一定要與民情、民意來到結合。崔世安，司長如果你就算心裏面很憎他都好，或者你知道很多事都好，但是最低限度有一件事他是好的，就是說他都答應了體察民情，長期的社會經濟房屋的輪候戶可以舊人舊制，不會突然之間又受到新制度的入息上限，資產上限這些這樣的限制來到將他們是剝奪出去，甚至到行政長官亦都崔世安還有另外一件好事的，就是說在去年來到立法會正式答問的時候，他公開亦都承諾過這些社會房屋、經濟房屋這些公共房屋的輪候是應該設輪候期的，不可以叫市民好似過去無限期地等候的，但是現在，即劉司長你準備策動革命的，可能策動革命的這些重點，我覺得其實你是揀錯了，是與民意、民情是背道而馳的，崔世安所承諾的其實是對的，就是說舊人的舊制，給他們能夠按照舊有原有的符合資格的儘快能夠上樓，一萬二千多個；另外，就是說是應該為公共房屋的申請者設置輪候期，你倒行逆施怎樣能夠革命成功？所以在這裏，我在這裏奉勸劉司長及在座列位官員收回你這些這樣的造反的這些這樣的行為，在這裏就你好，我好，那我會將就不當你作反啦！當你是一個“筆誤”，一個筆誤，這變了這個法案現在存在著兩大筆誤了，第一就是說是經濟房屋

長期輪候戶的舊人舊制是應該不需要受到新的入息、資產這些限制來將他剝奪出去，但是法案裏面就筆誤，沒有了，那你怎樣加回下去？是一個問題。

第二就是說經濟房屋的輪候戶應該是合理地有他們的輪候期間，而政府應該看到是合格申請者的需要，來到提供足夠的經濟房屋讓市民的房屋需要得到解決，因為基本的責任，行政長官應承了，我當你是筆誤又沒有了，在法案裏面沒有了，你幾時是可以修正這個筆誤，在法案裏面能夠加進回相關輪候期，以及配套的條文？特別行政區政府在公共房屋建設方面，目前的重點，在實際工作方面就還只是 19000 個是經濟房屋、社會房屋計劃，19000 個單位只能回應在 2004 年之前已經申請的長期輪候戶，包括經屋、社屋輪候戶的需要，如果不增建公共房屋，就可能令到幾年來眾多等候的，新登記的，將來一登記新的房屋的申請者，完全得不到任何的分配的，你拿些甚麼出來抽籤？到時又抽無可抽，是否真的又想搞革命推翻崔世安的承諾，將舊的輪候戶殺了，拿少少出來抽籤？這樣搞革命不會成功，因此我會覺得就是說……

主席：吳國昌議員、吳國昌議員、吳國昌議員：

吳國昌：是。

主席：因為我們的議事規則規定來說，不能夠有一個人生攻擊，或者言語上對某些人攻擊的，因為你如果說司長造反這個，我認為是攻擊，不能夠再說落去。

吳國昌：好的，多謝主席。

我在這裏就我再促請司長與剛才說的話是另外一件事，就是說是我們的確需要落工夫去增加經濟房屋及社會房屋的供應，而不能夠用無論立法方式或者其它的方式用拖延的手段，苛刻的手段，抬高申請條件的手段來到剝奪原有輪候者資格，來到掩飾政策的錯誤，在這裏我希望司長能夠是改弦易轍，在公共房屋的提供方面做工夫，然後法案才能夠正確地草擬及落實的。

多謝。

主席：陳偉智議員……高天賜議員。

高天賜：多謝主席。

我不緊要的，給你講埋先至到我。多謝主席。

司長閣下，各位官員：

我不知司長有沒有拿錯法案過來，因為無論我的同事剛剛所說的，以及我想所說的，是看不到在法案裏面，因為第二十五條裏面是有講明其它的細節是用行政法規，我本人，我自己，我又不想做一個橡皮圖章，支持了這個法案之後，行出街我就答不到澳門市民究竟經濟房屋，無論舊人舊制度，新人新制度好，但是符合的條件的人士是應該配合甚麼條件，看不到的整個法案。這個整個法案拿來好似行政法規，個核心的問題看不到，好啦！爲了了解這個法案，最好是理由陳述裏面來去看，的而且確第一段在理由陳述就看到，就看到甚麼？司長你親口說的，最近那幾年，由於物價的上升，澳門的市民買不到樓，所以才有這個方案就是經濟房屋，由於租金，以及樓價非常之高，司長體恤了，澳門市民沒有能力買自己的樓，所以政府伸出援手去幫，用一個經濟房屋，但是現在來說，就算攞掣之後，我都不知那些人資格，那些人無資格，好坦誠說，解決問題不是說表面去解決的，是要用核心、個根源那裏去糾正的，澳門的問題是甚麼？是缺乏以人民的收入，有公平的樓價去買賣，個根源是這裏，以及炒風，司長！炒風是其中一個問題，現在司長你最近你說拿兩幅地，是解決不到；印花稅，中階那裏埋手，亦都解決不到的，你早前那十招亦都是“流嘢”，所以我很坦誠，現在來說，這個法案我是想問一個很簡單的問題。司長，究竟甚麼人真的符合甚麼條件可以買到樓？以及舊人有些甚麼保證，以前承諾了的條件，無論入息以及財產，有幾多是仍然是生效？所以我這個是一個核心的經驗的問題才可以問到其它的問題，你一日司長你解決不到，你答不到這個問題，尤其是理由陳述裏面第一段，永遠我們會有這個矛盾出現。主席，我問到這裏。

主席：何潤生議員。

何潤生：是，多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

從剛才司長的引介，以至到有關今次這個的法案裏面的一個的理由的陳述，亦都將有關我們經濟房屋的一個的目的，就是爲了即是說由於要解決、要舒緩我們一些的中低收入的人士他們的住屋問題，亦都有關經屋的目的，亦都是需要符合經濟有購買能力的一個目的，從這個的目的裏面亦都帶出個甚麼問

題？就是說今次我們看到的就是說我們短期的一個的 2012 年要起好 19000 個公共房屋這一個的承諾，並且是一個叫鐵打，亦都很希望我們的各級官員能夠在這個的承諾那方面能夠全力去做好這方面的工作，這個是見到的，19000 是見到的，但是這 19000 裏面可以看到是一個叫做還債，為甚麼這樣說？社會房屋一萬已經是很清晰的了，有我們符合資格的一萬的一個輪候者；剩回的 12000 的經屋輪候者，當然可能會有水份，但是水份得來我相信近年這樣的樓價，應該個比例都很高，看起上來這 19000 我相信都沒有甚麼剩的了，如果沒有甚麼剩的話，這個經屋法當是修訂了之後，我亦都很希望司長能夠介紹一下，因為都是傳回來的，可能將來那個收入的一個上限可能 25000，30000 諸如此類，亦都希望司長能夠詳細介紹一下怎樣去釐定這個的 25000、或者 30000、或者 35000 諸如此類，因為為甚麼我會提這個問題？因為這一個的界定是視乎即是說我們特區政府是需要解決那些迫切性的問題，我們 19000 解決了我們原來排隊那 12000 了，其實我們現在大家會看回，我們為甚麼會這麼多民怨，為甚麼我們的中產，我們的夾心階層都說住屋難，都向我們特區政府表達了很多的訴求，但是我想希望司長能夠講一講就說，已經是石沉大海的十年的公屋的一個規劃，這個規劃應該是當時 2010 至到 2020 的，現在已經是 2011 年，這一個可否介紹回就是除了 19000 之外，司長你管轄的這一個的範疇裏面，對於公屋的一個十年的規劃，是否可以說給我們聽，現在的進度去到那裏？因為這一個是直接影響到你今次這個新經屋法你訂那個上限是那一條線？如果你訂得很寬鬆的，你個引介都說了，我們公屋的資源是十分之有限，我相信亦都會的，因為為甚麼？雖然有五幅的填海地，但是這五幅的填海地，從填海至到沉澱、至到能夠興建，我相信可能要等十年八載都不一定。

另外一方面亦都看回我們的土地資源是這麼緊缺的情況之下，所以我很希望即是說這個的新經屋法的修訂是必須要說回給我們聽，司長你的房屋政策包括公屋的、包括私人市場的是怎樣做，公屋市場裏面除了這 19000 之外，你的十年規劃是怎樣，好等我們的……即是說需要購買經屋的人士他有個願景，看得到，因為現在看不到的，19000 之後，到時你訂一個金額，我又符合不到的，私人市場的“劉十招”，的確現在真的大家都看到了，未見成效，並且有負面的一些的情況出現，包括我們 330 萬以下的樓已經是飆升了，我們居民需要付出更加多的成本去購買一些單位，所以說在這個公屋市場裏面，我很希望司長介紹一下，將說給我們市民聽，如果我是在公屋要解決我的住屋問題，我是應該看到政府這個政策是怎樣做。

另外一方面我亦都想司長介紹一下就說，我們的房屋政策，除了公屋市場之外，其實我們還有一個叫做私人樓宇的市場的，如果我們的政府只是將來在公屋市場去解決住屋問題的話，我相信你要有更加多的土地、更加多的資源去做這一個工作，但是不要忘記，我們現在私人市場裏面的樓價是不斷地飆升，並且亦都是受到外來的一些的環境的影響，如果我們的招數如果不再出辣招的話，加些招數的話，我相信樓價會繼續升，如果樓價繼續升，我們的市民，包括我們的中收入，我們一些夾心階層其實在私人市場裏面更加難去解決他的問題，其實如果私人市場更加難解決個問題，其實對於司長來說亦都在公屋的市場裏面會增加你的壓力，我想看一下這個杠杆那方面司長是怎樣想，要解決我們的住屋問題，我們的房屋政策是公屋市場，抑或是私人我們的市場裏面去做一些的工作？還是司長已經有一個心中有數了，我公屋已經有一個政策了，我私人市場亦都有一個政策了，亦都很希望司長能夠在這方面作一個的介紹，因為這個介紹是非常之重要，因為沒有這個的清晰的一個房屋政策的一個給我們看到的話，我相信在訂定有關這一個，今次這個新經屋法那方面，亦都可能大家在一起的，無論你訂將來那個裏面一些……今次都是裏面可以說是更加嚴格的，裏面的條件，亦都由於這個嚴格亦都可能將一部分的人去推向這個私人的市場，如果私人市場裏面是繼續這麼熾熱去炒的話，我相信個民怨會更加大，亦都會對我們整個特區政府的管治的威信亦都會造成一個影響，我想聽聽司長在這個原則性方面作出一些的回應。

多謝。

主席：蕭志偉議員。

蕭志偉：多謝主席。

劉司長、各位官員、各位同事：

在這個法案制定的過程，其實是出現了一些風波，但是行政長官及司長，你都已經先後作出一些說明，社會上亦都非常清楚、理解情況，不是錯誤，但是由於有個別社會上的聲音是不停地挑起了紛爭，將一些小問題是無限地放大，甚至是上綱上線，如果在探討社會上的問題，我們是非理性的話，其實是會破壞了社會的大眾利益的。作為社會上是來自不同的界別都應該是以社會整體的利益著想，而發揮一個監督政府的作用，去促進社會發展，但是亦都是同時要真心為澳門，為社會大眾去爭取一個合法的權益，如果我們停留在一個發掘錯處的

階段，不斷地將群眾去分化，這個不是一個正確的價值觀來的。

關於新的經屋這種法案那個立法精神，其實是好的，因為我們都知道，舊的制度是已經過時，亦都不符合今日社會這個狀況，在這個法案的文本裏面，既能夠照顧到歷史，亦都能夠善用到社會的資源，更加能夠完善舊法中的不足之處，使到經屋得到一個合理的分配，但是任何法例總不能夠完全是可以達到要求的，特別是牽動到新隊、舊隊的一些法案這個經屋的法例，更加需要審慎地去處理，雖然社會有不同的聲音對於司長閣下作出一些人生攻擊，但是我很希望你及你的同事是用一個承擔的精神是為這個法案做好它，所以我很希望如果能夠在一般性通過這個法案的時候，未來司長及你的團隊，特別在細則性討論的過程裏面，更加細心地聽我們議員同事所提出來的一些建議，如果是好的建議是應該要採納的。

最後我都想藉著這個機會向司長提出一個問題，因為在制訂這個法案的過程裏面，我相信剛才所說的，因為牽涉到很多不同的一些新舊制等等的問題，在這個處理上我估計是應該有一些的難度的，究竟難處是在中那裏？是否可以劉司長在這方面作一個解答？

多謝。

主席：五位議員發了言，我是交給劉司長或者其他官員，對剛才五位議員的提問作回應。請劉司長。

運輸工務司司長劉仕堯：多謝主席。

這就剛才好幾位議員都提出關於今次這個草案的一些的內容，一些的原則，我在這裏亦都作一個綜合性作一個回答。我想首先都是答了我想都是社會上比較關注的，關於這個舊人及新人分開處理，雖然我在個理由陳述裏面亦都說過，但是仍然都有議員再提出，我想在過去這 12000 個經屋輪候的家團是等候了多年，政府在考慮到在輪候的期間，本澳的經濟有了急速的發展，而這些輪候家團盼望上樓的意願亦都是一個歷史的原因，因此政府亦都是會盡力、盡快地興建公共房屋，讓這些等候多年的經屋輪候戶是上樓，這方面是 19000 的我們這個計劃裏面，其實都已經是預視了是剛才我們所說的這些的落實有關的措施；而有關舊輪候者及新申請的家團作出這個分開處理這個問題，其實這個一直都是我們修改經屋法的時候一個原意，而行政長官亦都在去年亦都公開表態明確作出這方面的解

說。關於這個對於舊有這個輪候者這個收入的問題，其實在新修改的法律的第六條第六款裏面已經預留了行政長官以批示的形式將新、舊兩種家團劃分處理，由於這方面是涉及這個收入的問題，是會以批示的形式作出這個規限，而在這方面行政長官早幾日已經是很確切地說明了對有一些舊有的輪候者，他們的收入是不設這個上限，這個亦都是很清晰，不存在任何再在這方面有不清楚之處；唯有我們所解釋的主要就在今次這個法律的結構的編排裏面，我們將收入的問題是放在了新舊人收入，在這個第六條第六款去處理，而將舊人的一些豁免，譬如關於個家團的組成，以及這些的前五年不需要有物業，我們作為一個豁免性的條款處理，這個就是放在了在二十三條過渡性的規定方面，這個主要是我們在個表述方面是將這兩個劃分開，但是我們的原意是很清晰已經作出這個表示。

就有關這個行文的表述，政府是持一個開放的態度，聽取廣泛的意見，盡量加以細化及完善，如果今次是今天能夠在立法會一般性的通過，我們將會在細則性審議的時候，更好地聽取大家的意見，落實表述我們有關這個立法的原意，對於這個新舊人分開處理的這個政府這方面這個原意。

另外方面有關設立這個上下限，其實亦都剛才是有議員都問我們的房屋政策，在我們現在的房屋政策，我們將我們的房屋基本分為三類：社屋、經屋及私人房屋，而這三類的房屋亦都是有它們的對象，社會房屋就是一些經濟薄弱的，這些他們的收入是微薄，是沒有辦法租賃到市場上的樓宇，因此，政府是將會提供以租賃式的房屋解決他住屋的問題，因此，在這方面的社屋，申請社屋人士的收入的上限，我們是會與這個維生指數是作這個掛鈎，換句話說，將來他們在市場上個租金越貴的話，換句話說，我們亦都會將申請社屋的收入上限去提高；而另外一個就是經濟房屋，經濟房屋我們在這裏是設了一個上下限，它的下限就是與社屋是接軌，換句話說，如果他是能夠有一定的經濟能力的話，我們是可以提供經濟房屋給他購買，而對於經濟房屋，我們亦都設了一個上限，為甚麼設一個上限，因為經濟房屋亦都是我們個公共房屋的一部份，開宗明義，在我們的公共房屋政策裏面，我們政府是積極地協助有實際需要的家團解決他的住屋問題，設一個上限就是說，希望有能力購買私人房屋的人士，他私人房屋去購買解決他住屋問題，否則的話，如果經屋你不設上限的話，是人都可以購買的話，換句話說，很多真真正正很需要購買經屋，而無能力購買私人房屋的話，他將會是很延遲的作出一個上樓，因此，這個由一個需要作出一個收入的上限，給真真正正有需要的人士是能夠符合這個申請這個資格，這個亦都符合在公共房屋政策裏

面，是合理地善用我們的這個社會的這個資源。

關於大家提出了很多細節性的東西，其實關於這個定價，對於新人的收入上下限，這個抽籤制度是等等……這個方面，在我們的法律裏面，我們預視到是將會是用這個行政長官以這個批示形式作為這個規範。

我想提出了輪候期這方面，我想這個現在我們房屋局正是為我們未來的十年的公共房屋政策作出這個規劃，我想與所有公共房屋有關係的東西，包括輪候期之內，未來的我們供應等等，我們是會一籃子地在這個規劃裏面作出整體去分析，去作出一個整體是去制訂，當我們完成了之後，我們會提供給社會作出一個討論，因為作為輪候期又好，或者任何與整個公共房屋有關，你獨立抽離了它一個來去討論，這個變了是不能夠是太全面，因為很多亦都經我們更好的規劃的，我們要看，譬如我們今次個經濟房屋的法律制度通過了，我們其它的方面亦都實行了，給我們的規劃是更能地清晰了是我們的整體、未來的前景，尤其是我們在個供應方面。

剛才大家提出了 19000，現在我們說經屋是 19000，只是說現在這個舊有輪候者的數量，當然其實這 12000 的經屋的輪候者，嚴格上是包括社屋，12000 的只是一個經濟房屋，我們看回以往的這個經屋裏面，其實這個揀樓率其實未必是百分之一百，即是說他會存在有一個比率他不去揀樓，因此，這 12000 的，我們現在在現有這個 19000 的供應裏面 12000 是對這個現有輪候者這個足夠這個已經是封了頂，亦都可能應該會有多出來是給一些新輪候者，但是正式是多了幾多，這個要視乎通過了這個新的法律制度，我們用新的制度推出來之後，然後可以知道，但是在這裏可以亦都說給大家聽，我們現在為了落實 19000 這個公共房屋，我們除了落實興建中，以及有一些已經在設計，或者即將投標，總數已經具有土地，設計當中的是超過了 19000，我想遲少少等我們或者應對 19000 這些招標的方案是公開了之後，其實大家亦都可以計到數，這個是不止 19000 的因此是對現在 12000 經屋以外的人士，我們在方面是有多餘的經屋在今次這個 19000 計劃可能可以提出，至於日後我們通過了這個經屋的法律制度，再會有幾多經屋的申請者，我想這個要等日後正式落實了之後，我們是會更能精確到、估算得到，但是無論怎樣，在這方面我們在未來我們的土地方面，我們是會預留，如果我們是有新的土地，或者我們是有可以應用的土地的話，我們是會考慮到這個未來公屋的供應，在這方面是會盡量預留這個土地是給未來是給這個公共房屋是作出有關這個使用。

有關剛才蕭志偉議員說這個新舊制度裏面的，的確我們是存在一些困難，我們正如我剛才所說，對於舊有的輪候者，我既要考慮到一些歷史的因素，因為他們亦都在輪候了一段長的時間，在這個時間裏面他亦都沒有購置這個私人房屋，仍然存在這個住屋困難，但是我亦都要考慮到將來我們這個新制度，我們的資源合理運用，以及是怎樣達致平衡，這個的確是存在一個很大的困難，但是在這方面，我們都很多謝社會上在這方面，尤其是在我們作出的諮詢，在我們的公共房屋事務委員會方面，很多社會人士在這方面提出了寶貴的意見，讓我們在新、舊輪隊裏面是取得一個合理的方案，既符合我們一個公屋的政策，亦都考慮到這 12000 人輪候了公屋頗長一段時間，在這方面我們要借這個機會亦都多謝社會人士，以及公屋事務委員會的同事在這方面給出了很多寶貴的意見。

多謝主席。

主席：劉永誠議員。

劉永誠：多謝主席。

司長閣下：

剛才亦都很多我們的同事亦都就這個經濟房屋那個出售制度的法案裏面是提出了很多的問題，亦都包括即是說，剛才亦都有幾位提出了有關這個舊人舊制，新人新制方面一些的問題，這就覺得這個經屋法就在行政長官已經在早前亦都是清楚說明到有關這兩個制度，亦都是非常清晰，基本上經過司長剛才的一些的補充的介紹，我相信這個法案亦都不存在一個原則性的問題，其實新制與舊制亦都是作出一個相配的結合，有關的有些內容亦都是稍後時間亦都是行政長官是以批示的形式是將這個新、舊兩種家團劃分了處理，亦都體現了一些基本上的原則，我相信在現在社會上，理解可能不是完全理解到個原意，是或者出現一些可能是誤解，或者亦都可能是一些表述的問題，我相信我就希望劉司長能夠詳釋，詳細地解釋一下有關這個經屋法例裏面，在舊隊伍的過渡安排究竟是怎樣？而對於未來輪候的新的輪候者，亦都將會是進行怎樣去處理，令到我們那些現時等候緊的居民，包括當然舊的隊伍裏面，或者一些有意思購買這個經屋的居民能夠有個心理上的準備，將會是怎樣去進行這個相關那個程序的處理。

另外一方面，我亦都想提一提就說在個引介裏面，有關理由陳述裏面，司長亦都剛才講得很清楚的了，就是說希望能夠

可以協助解決到這個有實際需要的家團是解決這個住屋的問題的，不知在這裏司長是否可以，或者是進一步可以解釋一下有關說這個法案怎樣可以體現得到，有關對那個住屋需求有關個就照顧他們那個輕重緩急的程度方面，這個法案上有甚麼條文可以體現得到，令到一些真的有這方面，特別是困難的居民可以是早日得到這個舒緩？

另外一件事我亦都想表達一下，就是說有關說這個法案我亦都是覺得，即是說這個都是一個能夠善用我們公共資源的一個法案，亦都是見到在法案裏面亦都提出的一些條件、或者是一個限制，例如說那個禁售期，或者是甚至乎這個收入上限，以及這個等等，都基本上他提出的都是很合理的，我亦都是看過一些周邊地區的相關的法例，都是與我們的法例都是接軌的，我覺得這個法案的條文如果司長能夠是進一步解釋清楚的話，我希望能夠早日是可以在這個立法會裏面是進行這個進一步審議，是通過的，令到我們那個有關經屋的出售方面能夠儘快地可以執行。在這方面我是支持這個法案的內容的。

我的表達是這麼多。多謝。

主席：崔世平議員。

崔世平：多謝主席。

司長：

我都想跟進一下一些制度的問題，其實在舊的制度裏面，看到法案提出來就說不設上限，收入上限及資產審查，其實我個人來說認為是既然這裏排隊的人已經等了這麼久，適當照顧一下我覺得是合情合理的。至於他舊隊他上樓之後，轉售方面必須要根據一個更嚴格的限制，其實我覺得這個亦都是適當的，因為為甚麼？就看回以前的制度實際上很多人都投訴，就說排隊拿了經屋的人，他自己未必住，等到夠鐘可以有權再賣的時候就出去圖利，所以適當防止這個轉售圖利的情況，我覺得是必須，而且是合情合理，加上現在我們的資源非常緊缺。說到新人收入限制方面，我都還記得就是政府在零七就已經是就經屋修改的時候作出過公共諮詢，零八年亦都是就一些收入限制的條文作出了一些特別的解釋，以及一些意見收集，在舊年公屋委員會亦提過討論過這個題目，普遍其實社會的共識在當時都是比較關注就是怎樣去善用這些公共的資源，來到解決一些實際有需要居住的家團，這些方向都是得到認同的，亦都是我堆數字，但是亦都是帶出一些可能值得深究

的題目，目前現在排隊之中 12000 個申請裏面，根據曾經公佈的資料，以一個人申請的是佔了總申請家團的 47.2%，其中年齡在十八到三十四歲申請者就佔一個人的家團有 63.3%，我想問清楚就說，在這個制度裏面，新與舊之間怎樣處理得好，而又照顧到實際有需要的，因為為甚麼這樣說，就說我們滿足了舊隊的全部需要才處理新人，就好似會影響到在新隊裏面，他確實有迫切的住屋需要的家團，而這些大家要想，這樣做是否真的公平？而且是否適當的分配了我們緊缺的資源？因為很多人都覺得就說“不患寡而患不均”，以及如果大家很鍾意參考的地方新加坡，他說到就說，單身的人要到 35 歲才可以申請購買這個二手組屋的，如果以目前我們一個家團的比例，而全部照顧了舊隊，我們可能要做兩個 TN27 才可以滿足到這個需求，這試想一下，如果要先照顧隊裏面的一個人的家團，還是要照顧隊外新的制度裏面的，已經結了婚，生了仔，或者與爸爸媽媽想一齊住的家團，究竟是怎平衡這個需要？我覺得政府需要是充分考量，我亦都想聽聽政府在這兩個相對的矛盾裏面，究竟是怎樣做了個取捨？

唔該。

主席：何少金議員。

何少金：多謝主席。

司長，政府各位官員、各位同事：

剛才都我們有很多同事都對這個新修訂的這一個法例都提出了很多的不同的這一個意見，其實我都知道房屋局是曾經是委託這個科技大學就曾經就這個經屋的修法是進行過一個調查，那個結果在零七年時候曾經公佈的，當中是訪問了有 2131 名本澳年滿十八歲的居民，其中是有百分之七十六的受訪者是同意這個公屋的政策是要修訂的；另外，亦都有百分之八十三的受訪者是同意公共房屋的申請是要根據申請人的家庭收入是作為一個審核的標準的，其實即是從這一些這樣的結果亦都是對今天我們對這個舊法沿用了多時了，真的明顯是不適用於現在澳門這個社會的發展，所以修法是有必要，亦都是有一定的民意的基礎，當然現時在這個新法上是引起了大家的一些不同意見，我自己本人覺得就是說，怎樣用一個法例去照顧現時在不同時代的一些新的及一些舊的一個輪候的家團，要取得一個比較平衡的，這個是的而且確有一定的這一個技術上這個處理，以及作為一個運用公帑的法例，我就覺得必須做到公平，不能夠濫用，亦都不能夠偏頗，怎樣去貫徹一個公平的原

則？當然我們是要考慮一個歷史的因素，舊的人的團隊的家團已經排了這麼多年了，我們的而且確不能夠扼殺他的權利，但是我們亦都要考慮回，現在譬如我們採取的就譬如寬入嚴出的一個原則，這我自己本人都覺得是可以接受的，這一個是既能夠照顧舊的這一個排隊的，以及新的一些這樣的家團的居住問題，但是我想在這裏提出一個就是說，嚴出的原則就是防止他們圖利，但是在這一個法案裏面是看到那個延長房屋的不可轉讓期是去到十六年，其實政府在這一方面是怎樣去考慮的？即這個年期是如何去有甚麼考慮參考而訂出這一個這樣？

以上就是我這個問題。多謝。

主席：關翠杏議員。

關翠杏：多謝主席。

司長：

剛才很多同事都討論到這個法案的一些當初所謂引起的誤會，其實我在這裏都想表達一下。第一，需要澄清的，我們不是不理性，我們很理性，收了這個法案之後很認真去看，為甚麼要認真看？因為這個法案是涉及 12000 已經排緊隊的，排了很多年的人的權利的問題，但是很可惜，找完全個法案看不到特首承諾的，就是舊人舊制的事情，當然現在你說今天經過特首澄清，司長又再次澄清了，大家可以很清楚了，但是我自己覺得這個都不是清楚，是有懷疑的，有懷疑是甚麼？我一會兒先提，只是法案裏面的內容問題。我現在想說的是對這一個法案的立場，本來政府去修改這個經濟房屋的興建的法律，從一個完善的角度的，我們是應該要支持的，但是現在我們看回的就是政府現在經常說緊的寬入嚴出，但是我看完這個制度我覺得不是寬入嚴出，現在你的寬入嚴出極其量就是對舊的人，對舊的排隊的人是寬入嚴出，如果對未來新的人根本就不是的，我的感覺就是嚴入嚴出，你說，很多同事會說，我們政府現在都說一個非常之大的理由，我們保護公共資源，要讓有需要的人首先去使用這些公共資源，我覺得對的，從整體方向不應該排除，所以原有制度上其實它有個計分的，計分排隊本身就是一個實實際際去安排那個可以優先獲得照顧，你說舊制度是因為別人經過多年的等待，當年他們是完全合資格，只不過情況變化了，等於現在已經住緊經屋的人，你能否說他現在收入改善了收回他間屋？當時是因為你政府給不到屋他，所以政府要履行這個承諾，這個是原則。

現在我們看回，我想跟你們說，對於這個法案現在的取向，如果在過往澳門的私人樓宇市場不是好似今天這麼混亂，不是好似今天令到澳門居民無辦法解決真正的居住問題的話，我會同意；但是現在不是，你現在不是這樣，現在我講你聽，你這個法案出現的後果會是甚麼？舊的人現在政府同意去處理去解決，新的人又怎樣？嚴入嚴出，因為收入上限是多少？不知，大家在這裏不清楚，你個十年規劃不知甚麼時候拿到出來，我們今天同意了，說給你聽，這個法案我們同意政府將來定規劃，你定多少？這個涉及到居民將來那個資格及權利的，怎樣支持政府？甚麼都不知的；還有一個你現在是一種不知你將來定到多少，那個標準到底是能夠涵蓋澳門多少的人？另外一個在目前，私人樓宇市場這一種這麼熾熱的情況之下，政府一些有效的招數都出不到來，今天我們通過這個法律的後果是甚麼？火上加油，最終的結果就令到未有條件排隊的人，他就面對不知甚麼的結果，所以我始終到現在，你說我理性又好，不理性又好，我自己覺得我很清楚、很清晰，是經濟房屋當天那個目標是解決居民居住的問題，我同意的，如果你在後期，他寬入了之後你就嚴出，但是現在不是，因為政府說要善用資源，你對以後未排隊的人，你有收入限制，那到最終來說，將來就一定出問題。

私人樓宇市場就給你打了支強心針了，這個是我覺得立場始終要表達，過去我已經清晰表達了，但是我覺得今次在這個政策的討論上，仍然是要注意的，我覺得政府疏忽了一件事，你只是想怎樣去解決你面對承受公屋申請的壓力，你從來無去想清楚公共房屋，它的興建，這個政策的貫徹及落實，是完全可以對私人樓宇市場是一個極之有效的杠杆作用，政府從來不去考量這個，亦都無在私人樓宇市場上做出有效措施，你叫其他可能不知甚麼時候給你排斥了出去的人，他怎樣想？我們在這個政策裏面，我們其實應該要作一些甚麼抉擇？我希望政府可以再三考慮清楚。

講回法案本身，我剛才就聽到劉司長說，因為我為甚麼覺得很理性？其實拿這份法案，我真的一早快快地看的，但是我發覺你有過渡性的規定，其實過渡性的規定很清楚的，我們聽行政會的解釋亦都很清楚，有些甚麼舊人是要遵守的，但是就偏偏沒有了收入上限是按舊制度，所以才引起坊間這麼大的疑問，這麼大的不滿，但是我相信你說些人鍾意去挑事，如果沒有這些這樣的問題出現，我不知你是筆誤，還是刻意，你說刻意留給行政長官，但是我想提醒你一件事，關於收入上限，這一個是涉及到這些居民的權利的問題，我不知，我的感覺是不可以透過行政長官用批示來去到去設定標準，那個必須要放在法

律裏面的，它涉及到那些人的資格及權利，現在政府的很多的思維就很多事情可能是快手一些，將來是否？你就放入去行政法規，第一個你都要給立法會知道你的想法，你個全部是甚麼？另外還有為甚麼那些甚麼家團的成員，這些就可以在法律上作出規定，新舊人有分別，為甚麼收入這麼重要的條文不是都放入去法律裏面作一個過渡性的規定？所以這個我不知為甚麼，我總是覺得你很難自圓其說的，所以在這些問題上，我自己覺得這個法案很多的問題，我亦都很在這裏就問幾個問題。一個就是希望劉司長你如果有條件的，你解釋一下，或者將來你在法案通過之後會否有條件要加回入去，因為如果不是大家都有擔心，始終是法律，可以落定一個保證；另外我想問的就是由於現在這個經屋制度，政府有一個比較大的轉變，就是說政府會自己透過政府，或者房屋局去起屋了，取消原有的經濟房屋發展合同，在那裏我有個問題，或者有些資料想清晰，到現在為止，還有多少經屋發展合同未履行的？政府要取消的？如果新的未批的就當然不算的，是否？因為要知的，因為為甚麼？如果不是你說真的可能還有的，又涉及到將來又要跟他換地的，因為政府如果這個法案通過之後，你要收回他，你涉及又要換地，究竟換甚麼地，換那些地，換多少地這樣？我都希望在這裏清楚了，無謂再次引起社會對這些問題的爭議，在這個方面希望司長能夠去作一些清晰的解釋。

多謝。

主席：陳偉智議員。

陳偉智：多謝主席。

各位同事、劉司長：

火上加油，火是怎樣點起上來？不是外面的人潑出來，是政府在制定這一份經屋法案的時候，出現的失誤、偏差而產生，需要行政長官一槌定音之餘，再槌才可以平息風波，不能夠不承認整個制定過程當中的失誤，如果不肯承認問題的所在，將所有自己的失誤推在外間的批評，我覺得這件事不是反省，不會有改進。在整個法案制定過程當中我發覺出現了一些矛盾在裏面，法案的目的是很清晰，很好的，為了舒緩及協助實際需要的澳門特別行政區居民的住房行為，這第三條目的這兩款是接受的，但是看回後面那些，發覺原來與這個目的是不吻合，不相襯的，南轅北轍，怎樣解決問題？只是會製造更加多的矛盾，我個人認為在制定這個法案的條文過程當中，有關方面是流於偏偽，未能夠符合民意反映現實。就嚴出方面，我

是認同及支持的，因為可以做到抑僥倖，但剛才我們的同事都說了，在寬入方面，只是對舊人寬入，那對新人又如何？是絕對對未曾置業，又未受惠過政府房屋政策，而本身有實際需要的澳門特別行政區居民是一個很嚴苛的進入的條件，設定了這些的時候，只會引起民怨，無辦法紓解民困。

現時澳門的樓價我相信劉司長如果作為一個房屋政策的主理人，你應該是每日都去關心下現在這個房價、租金的趨勢及發展，找出個問題在那裏，為甚麼出完招之後，那些樓價不跌反升，制定了一些政策之後那些租金不跌反升，你不對症下藥，你相反的，做了一些違反這一個為民措施的行為的時候，有甚麼辦法不令到外面這麼多聲音、批評。

在這裏會看到，我們的同事都問過幾個問題，但是剛才我就不是很聽到劉司長怎樣確實的回應。第一個，就是為甚麼要抽籤？行政長官在這個立法會答問的時候都說過要設輪候期，所以剛才我有同事懷疑特區政府究竟是那個說了算？根據喬曉陽這個副秘書長，基本法委員會主任，他對這個行政主導的解釋，他說行政長官是特別行政區的最高長官及核心，作為特別行政區政府的首長，行政長官是特別行政區政府的最高首腦，領導特別行政區政府開展工作，但是好似腦體不靈，一些手腳不是很聽話，這些就影響了行政長官的有效施政了，這一點司長你要回去好好地反省一下。因為有輪候期，輪候有期才能夠體驗一個服務型政府的一個服務承諾，官員才能立下軍令狀拍心頭幾時給到市民有上樓的次序及安排，穩定人心之餘，亦都是給市場一個清晰的信息，炒風可能就會因為政府房屋政策的明朗化而得到壓制，但如果你說是抽籤的才有的，喂！那些是有實際需要？抽到簽的就有實際需要？抽不到簽的就沒有實際需要？劉司長，你何語問蒼天？怎對得住廣大的市民？

第二點，就關於設這個收入上限，對比新舊經濟房屋的制度，當然新制度有改善及調升的空間，但是當你一設入這一個收入上限的時候，就會製造到甚麼問題？這些不是社會上一些甚麼別有用心的人去製造，是政府自己去製造，我在這裏都提醒一下司長，你在處理這個法案的時候，是否可以考慮一下？因為你這樣，是會造成了一些社會上的夾心階層，他們沒有辦法受惠到這一個社會資源的二次分配，沒有了個合理性，權利與義務不相稱，劉司長希望有能力的人購買私人房屋，我都知道相信劉司長你是一個有能力的人，但是事實上真的有一個大學教授在我面前抱怨，他說他來了澳門之後買不到屋，我都愕然，因為樓價為他來說，或者為理想的居所來

說，這個價錢實在遙不可及，何況在澳門現時炒賣嚴重，樓價高企的狀態之下，如果司長還是鼓勵一些人去購買私人房屋，貿然入市的話，喂！一旦出現加息，熱錢退卻，那我們些入了市的市民成為了負資產又那個負責？在這個新的經屋法案裏面，訂了嚴出這個限制，其實相當來說已經可以為有需要的居民提供了安居的保障，而又是避免了炒賣的作用，何必處處設限？你想一下，過往有經屋不設限的時候，都有很多人放棄或者不選擇買經濟房屋，選擇進入這個私人市場，為甚麼？因為當時私人市場的價格是合理的，我們的房屋政策，我們的房屋規劃有沒有多元化，有沒有多種類的選擇給我們市民？新婚樓的先租後買計劃最後又胎死腹中，評分制，計分制又說不做了，那你政府做甚麼？是否看著個樓市的 GDP 是否？來到表現了澳門經濟繁榮？澳門又不是這樣，我們是靠博彩業的，社會的矛盾越來越大，越來越多聲音，歸根究底就是你們的政策失誤，這個法案的目的是好的，但是條文是壞的、是差的，達不到個目的的，你叫怎樣去討論，怎樣去通過，怎樣去支持？所以在這裏都希望劉司長在今天我們的討論之後就法案本身種種的缺失作出修訂，更正筆誤，將你們立這個法案的思想與我們澳門的廣大市民相配合，不要產生更加多的社會矛盾，社會的分層的衝突。

唔該。

主席：因為很多同事都想表達意見或者提出問題，我就暫時那五個就不回應了，繼續落去先。徐偉坤議員。

徐偉坤：司長：

就在這個法案裏面，我就想在這個原則上的問題就說一些意見，就至於這個關於裏面的條文的細則，細則性是否抽籤，輪候期，我相信就交給這個小組去討論。有兩個原則我就想講一講我自己的看法，政府興建經屋的目的是為了解決部份居民的住屋問題，這個是對的，已經是杜絕了向任何人提供這個炒賣圖利商品的這個經屋，這個目標是非常之清晰，所以在法案裏面是加多了很多這個規例的限制，包括這個申請的資格，申請的制度，轉讓的年期，限制及補價等等。我對這些做法，這個立法那個原意的出發點我是完全認同，既然經屋是絕對不能夠淪為這個圖利工具，政府又訂了這麼多的限制，甚至社會上還有人提出一些更嚴格的出售條件，這些一切的目的無非都是打擊這個炒賣經屋這個活動，這樣我們是否可以再探討一下，完善這個規例，達到政府的目的？徹底杜絕了借經屋圖利這個行爲，是使到經屋可以完整地發揮他的功能，真真正正

幫助到有需要的市民，令他們居者有所，既然這個經屋永遠都有條隊在等緊，轉讓的規定又這麼嚴格，我覺得不如直接一些，公家屋永遠都是姓公的，為甚麼？因為我們可以利用這個公屋，永遠都不可以落入這個自由市場，如果這個經屋的業主買了，而他在住了滿一段時間，有能力買私人樓的話，而他轉讓的話，唯一的做法就是將這間經屋賣回給輪候緊的經屋的人士，這樣就可以杜絕了一些炒賣活動，同時行政費用亦都不用這麼貴，將來經屋要賣的話，你就賣回給等候緊的人士，不可以給它流入這個經屋市場，你說六年好，十六年好，又要補價好，將來的話，你就要很大的行政的手續去配合他，又要怎樣訂價，我怎樣用甚麼價錢跟你買返，為甚麼又要扣我百分之四十，這些等等……一齊都會是將來很煩的，既然些經屋是要給居民住的話，我們為甚麼不賣回給輪候緊的人，這個時間，我們的土地資源就可以盡量去發揮，再給三十五公頃我們，我們都不可能起了這麼多公屋，滿足澳門的人口的增長，這個是我覺得這個轉售限制，我們大家是否可以再想一想。

另外，在這個收入上限那裏，我覺得經屋的申請人這個是必備的條件，他們的收入及資產是不能夠超過將來行政長官規定的上限，我認為這個一定是必要的，經屋單位始終是有限，如果你不設這個收入限制的話，一些有能力購買私人樓的都會入來排隊，那條龍就可能很長很長，可能排到去香港都出奇，變相了就拖慢了真正有需要的市民上樓，政府用公帑的補貼這些經屋，究竟是濟貧，還是濟富？如果不設收入上限的話，所謂經屋——經濟房屋還有些甚麼意義？不如叫豬肉屋，太公分豬肉，人人有份，你現在在這個法律裏面，行政長官都說了，唯一例外的，不設這個收入上限的就是舊人舊制度，是可以免除這個入息上限，但是就要寬入嚴出這個宗旨我們必要是守緊，我支持舊人是有權維持在排隊的名單之中，我相信政府是會承諾，讓輪候者儘快去揀樓，這些是政府應有的態度及責任，亦都符合了輪候者的合理的期望值，這個是我對這個法案的一些意見。

多謝。

主席：區錦新議員。

區錦新：是，多謝主席。

想跟進下一些問題，剛才提及到新人新制，舊人舊制那個問題，司長就是說了現在我們不在後面那個過渡規定那個處

理，而是放在第六條第六款那裏處理，很清楚的，第二十三條的過渡規定的第四款，它就是一個對於舊人究竟用些甚麼的方法，用些甚麼制度清楚的，就是無了收入上限那個；但是現在你說給我們聽在第六條那裏第六款會在這裏作處理的時候，讀一讀給你聽：「家團成員或個人的每月總收入及資產淨值不得超過或低於公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示所定的上下限，而有關的限額在必要時可作調整。」我們是完全看不到新人、舊人會在這裏有甚麼分別的，這個其實很清楚，其實如果用這樣的處理，這樣的法律技術來到處理其實一個很大缺陷來的，說得衰些的話可以你說呢我投了票之後，原來可以中招的，這就所以這個我覺得就不可以接受的這個是。

第二個就是剛才和同事提及到問你關於十年規劃，現在已經是 2011 年了，但是司長完全不答的，十年規劃究竟個十年規劃究竟是怎的樣子？理論上如果 2011 年到 2020 年的話，這個十年規劃已經開始了的，但是開始了連個規劃是甚麼我們都不知，你就放到最後那三年、四年才公佈那個規劃？

第三個問題就是剛才我提及到一些就是說在個法案的理由陳述那裏有出現的，但是在裏頭就沒有，就見不到的，我所以說稱之說“神龍見首不見尾”，但是司長亦都沒有答的，譬如以定價這一個來到說，在理由陳述那裏就說了定價的，是說將來由行政長官批示來作出的，但是在法案內容就看不到的，我不知司長是否知，理由陳述不是一個法律的內容來的，理由陳述不會是放在作為一個法律來處理，即只是遇到要發生一個司法訴訟的時候就去根據這個理由陳述來到看個立法原意的，但是理由陳述並不是法律條文來的，那你可以看到現在這個在個理由陳述那裏說這一點的時候，我不知這個立法技術是甚麼來的？所以為甚麼我說“慢工出爛貨”就是這樣解，甚至就說在說由行政長官批示訂定都是由理由陳述那裏說的，而不是在正文那裏說。

第四個問題就是關於提及到就是現在 12000 經屋輪候者，司長，我聽了很多次的了，我都一直沒有駁，不過今次都要說一下，就是那個揀樓率不高，司長就曾經我記得拿過數字來的，一年一年的揀樓率減少的，就用這個來說明就是那些是水份很多的，不過司長可能沒有留意到另一個問題就是說，我們這十年來，經屋停建，建到現在永寧廣場那 880 個單位都起了四年了，都未起到出來，給人揀的樓是越揀越少，喂！俾錢的，怎揀得落手？為甚麼會揀樓率不高，為甚麼揀樓成功率不高？原因是你越來越少是可以揀得落手的樓，你不是送俾他，他要俾錢買的，你試一試，你將來永寧廣場出來，看一下

揀樓率高不高？你都無樓給人揀，你就叫揀樓率不高來到說證明有水份，是否？

好啦！最後一個問題就是說究竟現在這個經濟房屋是否一定要設立收入上下限，才能夠阻止這些有能力的人去買樓，其實有一個問題都值得探討的，現在經濟房屋裏面其實這個嚴出是真的很嚴的了，其實我擔心緊我們今天這個法案如果我投票，立法會一通過這個法案，明天的私人樓市就即刻應聲彈起，你明不明為甚麼？因為原來嚴到這麼緊要，是嚴到甚麼？原來我們用經濟房屋就算你將來定價定到 1100 元一呎的時候，原來這個是一個不完整的私有產權來的，你那個禁售期去到十六年，這個我都不反對的，但是你是否知你裏頭還有很多內容，譬如第四條，第四條已經嚴格規限是只能夠自住，即是說個家團買了這個經濟房屋之後，十六年都只能夠自住，那裏還有變賣空間？那裏還有圖利空間？沒有的了已經，根本不存在在這個，老實說，如果我經濟條件很好的話，即剛才有些議員說，如果有錢都去排隊啦！我不知那位議員會否去排隊，是否？如果排了隊之後，買了間屋就要住在那個經濟房屋裏面，十六年，整個家庭要留在裏面，不離得開，即你很清楚的，第四條那裏，「經濟房屋僅用於預約賣售人或者取得人及其家團自住，如將之用於或同意用於其它目的者，需受法律所訂的處罰。」杜絕了的了，不是靠收入上限，為甚麼現在問題就是為甚麼訂收入上限是否可以？問題就是個收入上限條線劃在那裏，甚麼人叫有需要，你說有實際需要的人，老實說，你在這麼嚴格的情況下才買到經濟房屋，而都肯拿錢出來買那些，一定是有實際需要，只是好簡單，我不知你將來劃那條線劃在那裏，當 30000 元收入一個家庭，好未？一個家庭收入 30000 元，一年就是……月薪三萬，一年就三十六萬，十年就三百六十萬，如果他現在他說你沒有資格買經屋了，我要去買私人房屋，三百萬的樓，如果買個三百萬以上的樓，他是十年不食不用，有沒有可能？所以亦都這個收入上限訂了在那裏？劃了條線在那裏？其實很難的，與其是這樣你已經有一個這麼嚴格的限制的時候，又何必改這種制度令到那裏劃這條線劃得這麼難的時候，令到有相當一部份人是有不到樓。你自己說的，因為在那個現在你的引介那裏說，經濟房屋要達致合理善用資源，優先照顧弱勢社群，搞錯了啦！司長，我們這個是社屋來的，優先照顧弱勢社群，現在經屋的對象不是弱勢社群，不要搞錯了才可以，你亂寫，寫落去之後，原來我對弱勢社群，當然經屋要收入上限了，因為它是福利，喂！現在是否福利？現在不是福利來的，這個目的又改變了，建屋就政府賺錢的，取消了所有津貼，你還是福利？搞清楚這些問題啦！我希望。

多謝。

主席：陳美儀議員。

陳美儀：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

剛才就很多同事已經提出了問題的了，有幾點想跟是探討一下的。在引介那裏這個法例是用了十七年及三十年，我都覺得有修改的必要，但是在修改過程中就應該要更加完善來到切合現時市民對房屋需求的一些實際情況，在這一點我就想表達一下，下面再想說，有一件事是認同的就是現在就說這條法例那裏就改了是政府自己是起，這個亦都是很支持的，但是剛才又有同事已經說了，希望司長一會兒看一下可否答到我們，就說如果還有多少的合同是與一些承建商傾，或者是簽訂了，剛才即是說了那些就說，簽訂了有沒有需要還地債那些？這希望如果是可以的話就在這裏答一答我們。

第三個問題就想說，就說我們現在現時澳門的樓宇的市場就是有公屋、經屋及私人市場，公屋就很清楚就是說有一些很弱勢，很需要幫助的人，或者是需要租的，我們才給他放入去公屋；但是經屋的市場剛才司長亦都有解釋過就是說是幫助有需要的人士的這一點，在這點我想提出一些問題的，就是因為引介那裏亦都有提到就說會用抽籤的形式了，如果你用抽籤的形式會可能出現一個問題，就是說很需要的人士就未必會抽得到，有些沒有這麼需要的人就會先可以上到樓，這個是第一個方式這個問題；第二個就說上限了，因為在這個法例裏面，上限我們就是那個行政法例那裏才會訂清楚個上限是多少，所以我就要今天在這裏提出希望各位考慮一下的，個上限那裏是否應該要加入，就是說要扣除回那個家庭成員，即是說搵錢那個人到底他要負擔多少人，要供養多少人士，因為會有一個可能性就是說就算他搵二萬多元，我現在拿個比例，二萬、三萬這樣，那他可能要供養兩個老人家，又要太太，亦都要有子女，如果更不好彩的，成員之中有一個長期病患者，雖然他搵這麼多，但是都是很困難的，在這一方面有沒有考慮到，所以這個就需要司長在這裏考慮一下；再加上就是說，如果他買了這間屋之後，入住之後，現在這裏法例就訂明就說入住之後就不可以給他有一個年期就不能該再買私人市場的屋的，但是那個罰則會是怎樣？因為他買了經屋住了之後，如果他再買私人市場的屋，有沒有一個規定是怎樣去罰他？我在這裏希望可以解釋一下這一條給我們聽一下。

跟著就是最後一個問題的了，因為 19000 的經屋、公屋這個數量，大家都很清楚，可能意味著現時輪候的人士就完全是可以安排到的，但是政府現在還未有一個規劃出來，說到底這 19000 之後，還會否興建？不知，一個問號，我們都希望就說有一個長遠的計劃，司長能夠給到我們，會否再起經屋這樣東西，因為如果是不起的話，我們訂了這條法例，我們如何向市民交待，因為根本這條法例可能都用不著，這個是第一。我就做個小數據，不知是否對？我都想司長給些意見，我看回是 2006 年中期人口普查的資料，就說現時澳門就有 72%，即當時有 72% 的人就有自置物業的，我用回這條數據來做回，現在的現時 2010 年那個人口就是 55 萬，這即是說如果 20% 的人是未買屋，這即是說有 15 萬 4 千，如果我們以三人一戶這樣計，就應該是 5 萬 1 千戶，如果我很簡單地計，經屋、公屋及私人市場是分開除三的，經屋及公屋的數量就應該是三分之二，就應該個數字是 3 萬 4 千戶的，其實如果距離 19000，這即是說如果根據這個數字，即是說 19000 之後，政府會是需要再起的，到底這個數字是否準確，會否起，幾時起？這個我都希望司長能夠儘快給到一個數據我們，因為其實現時出面，即大家市民都是很渴求，到底這個政策幾時會出台？

多謝。

主席：高天賜議員。

高天賜：多謝主席。

司長：

剛才我開場白的時候，我都講得很清楚，司長是否拿錯了方案來？聽了這麼多同事，似乎我的觀點無錯，司長，理由陳述是非常之緊要的，來理解個方案，在第一段，剛才我都有這樣說，司長剛才都介紹了，社屋的目的，經屋的目的，以及市場自由發揮，人民買不到私家樓才去想經濟房屋，入息極低就想社屋，這些是很清晰的，其實你這個方案，我沒有看很詳細前面，因為我前面頭個幾條條文我已經搞不清楚，你第一條，這個法案是會規範有關建成的制度，即經濟房屋建成的制度，何來有其它條文在這個法案？看不到，除了第二條裏面就說經濟房屋就是這個制度，變了我們就不知道究竟政府的立場將來在經濟房屋是將會怎做？司長，你在第一，我想強調，再強調一次，司長你的理由陳述說得很清楚，因為那個房價及租金的上升，別人買不到才想經濟房屋的，所以將來再開那個門檻給人去參與這個經濟房屋的時候，肯定會有很多

人，為甚麼？不要說現在中產，所謂很多人說公務員都是中產，他們都想緊經濟房屋；其次，我不知是我們有一個政府，還是幾個政府？司長你忘記了上次都有提到在這裏，就是政府手頭上幾千個單位，現在剩回幾百個，是拿來做貨倉，我說過幾次，再講，司長，你不記得了，或者你寫下，為甚麼這麼浪費？整體來說不是說只是社屋、經屋、私人樓宇，還有政府手頭上，浪費！為甚麼不拿出來給一些低收入的公務人員住？你有沒有向行政長官說過這句說話？司長！買不到樓才想經濟房屋的，你設些上限是多餘的，沒有頭髮那個想做癩痢，有頭髮那個想做癩痢？有頭髮的……買不到樓因為個樓價高，他才想經濟房屋的，你設些上限是不公平。

第二，抽籤。抽籤是一個科學的方式？不是說細佬仔玩遊戲這就抽籤，有些人永遠都抽不到怎樣算？但是他又需要，沒有可能的你抽籤，上一次你的同事孫家雄來到這裏又說抽籤，然後講大話的，講大話沒有抽籤，即我們現在這個法案，很老實說，我看不到將來我們的……剛才我開始的時候我都說過，我不想做一個橡皮圖章，支持你的方案，然後明天些樓價飆升，因為這個法例解決不到現在炒賣的樓宇那個情形，亦解決不到問題，很坦誠說，應該個原則上任何人都應該有條件，無論甚麼入息，不入息，都是申請經濟房屋，因為經濟房屋永遠與私人樓宇是有分別的，為甚麼？一個是政府起，一個就是博牟利，那些樓做得靚，價錢好，市民就會買，政府不是牟利的，經濟房屋仍然是幫一班人買不到私人樓宇才想經濟房屋的，這些是大原則的，現在混淆了全部事情，令到我們都不知怎樣算，我真的不知攞甚麼掣，如果我攞反對，明天出面又說我不支持經濟房屋；攞支持，我好似橡皮圖章，我真的自己搞不清楚，是司長你令到我今天這樣的。

多謝主席。

主席：林香生議員。

林香生：多謝主席。

司長、各位官員：

收到份經濟房屋的法案確實是很多不同的疑問，有些疑問剛才我們同事說過，我不再講，在這裏我總覺得整個條文非常粗糙，現在在這裏起碼有三個條文是有奇異的，一個是十一條一款；一個是十五條的一款二項怎執行；一個是二十三條的第三款，這個是否一個溯及力的條文，這裏的寫法很大的疑問

的，這些可能去到很細，剛才司長亦都表示會在細則性討論的時候抱一個開放的態度，我希望能夠是做得更加好，在這裏集中起來確實由於這次很特別的，我們那個法案提交的理由陳述好長，總共十二版，有了個前言之後，就跟住說了十幾個問題，但是十幾個問題裏面有些問題確實是沒有的，這些是否我們又放回入去，是否？還是這些條文來說，它將來是用行政法規去做的，那行政法規在這裏來說，它那個調整又怎樣調整？是否？這裏是很特別的情況來的，但是確實你說總體上對這個法案來說，我相信是需要在小組工作裏面來說，來些大些的手術，是否？這總體上一定要支持你這個法案通過然後才有得改，如果不是拿回轉頭只有拿來搞的，是否？我所表達的這些。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

司長：

我一定會支持個法案的。不過，大家都知道，澳門就地少人多，住屋難這個問題已經成為澳門居民生活的一個最大難題，而且現在目前的公屋的數量真的不多夠，所以有關關乎於公屋的立法，其實大家都關注，應該著眼於怎樣將我們有限的土地資源可以更加合理地分配給真正有需要的人，同時就不要給些不是這麼緊急的人就濫用了這個機制，所以市民普遍都寄望於政府處理這個公屋上能夠推出一系列的政策能夠協助、幫助到那些實際有需要的澳門居民解決住屋的問題的，以及就是要促進發展的符合居民實際需要，以及購買能力要配合那個公屋的供應，但是政府說科學施政，即其實剛才很多同事說了，為甚麼要抽籤這樣？這就不多提了，因為如果你說現有的機制，你說輪候的，這輪候因為現在都沒有個時間給人，已經輪都辛苦了，等下又等，等下又等，那你現在還要抽籤，即是更加沒有著落。但是這些這樣的問題怎樣都好，即我們在細則性討論的時候我會再研究，其實大家都要想一下，就如果這個前段時間政府是積極作為的話，其實就已經那些樓就全部起貨，都不存在說新人新制，舊人舊制，因為本來那些就已經全部入了伙，這即為何還要討論又新制、舊制，是否公平？所以大家很希望法例過了之後，政府真的實牙實齒，講得到做得好，真的依時起貨才可以，如果不是到時又整個，現在就新人新制，舊人舊制，到時又整個新新人新新制，舊人又舊制這樣，即有排搞。

其實說開這個問題，即大家亦都要想多個問題就是現在我們焦點就是個經屋、公屋，其實剛才有些同事都指出以前的需求沒有這麼大的，為甚麼現在的需求大了這麼多？大家應該更加關注是否現在的私營市場裏面是失調，即不止說樓價高，就是亦都很多業界反映，就是私人市場的批圖則是時間較為長，以及收則就拿入伙紙時間長，他們就反映就是說因為個城規不知為甚麼就遲遲都出不到台，這就導致很多則批不到，積壓在那裏，其實私人市場失調是會影響這個公屋的需求，即大家都要關注一下這件事，因為如果日日有則批出來，日日有樓起，這就日日你都可以去買樓的話，我看商戶之間的關係大家都明白，都是供求關係，我看那個公屋市場亦都沒有這麼需求，亦都不會說日日都有很多人都很渴望加入去要買公屋，我想司長都要關注一下這方面的事情。

多謝。

主席：吳在權議員。

吳在權：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

就有關這一個經濟房屋的建造及出售的條件這一個法律的草案，大家同事都很認真地表達了相當具體的一個看法，其實事實上房屋這個問題，不要說在我們澳門，可以說在整個世界性，都是引起極大的一個爭議，以及是一件很特殊特殊的一件有價值的物體，因此的情況之下，你說為一個從老百姓解決一個居住上，確實是很需要；從另一個市場，一個拼搏了一生又好，拼搏了一段時間又好，他作為一個投資保值增值的又好，都是相當之受一個關注的事物，在整個法案來說，確實是很多的觀點角度大家的看法是完全不一樣的，亦都理解到作為一個行政當局要處理這件事就真的是相當困難，尤其是回歸了十一年來，前段日子裏面無去做，在現在的時間來出台，確實在責任上，政府可以說是完全是需要擔負了這個責任；而在今次這個整體的法案來說，我本人想首先要自己這樣看，我們澳門特別行政區的依法施政，首先第一個大前提是應該要以基本法為一個原則性，而我個人自己去這樣看這個基本法，對這個法引來到對這個法案的看法，就看第四條、第五條、第六條，甚至第七條，因為第四條的過去概念就保障澳門的居民的人身的權利及自由；第五條的實質就澳門不會實行這個社會主義的制度及政策，是保持原有的資本主義制度的生活方式五十年不變；第六條是以法律去保護一個私有財產，而房屋這個物

體是一件很有特殊特殊的一件財產，又是一件物品等等，所以我覺得行政當局要去做這一個經濟房屋的發展的情況之下，我覺得真的絕對有需要去理解這個基本法，究竟是怎樣對市民，怎樣去看這個房屋的問題。而且特區一直以來都說透明度，施政是要科學，科學的施政，而可以說不怪得大家這麼多同事對於這一個的引介，以及這個文本裏面提出這麼多的不同的看法，確確實實在我個人裏面都覺得這裏面是有很大很大的瑕疵，存在是很大的，對於這個法案在總的概念，確實大家同事都說，我亦都一樣，真的不知怎攞掣，涉及到整個社會裏面這麼多老百姓是需要這個房屋，如果今日說不投贊成的，不知怎交代，喂！市民有需要，你不投；但是如果投的，裏面確實是很多地方是存在有一個商議，在這裏我想要要求司長的，就是說如果這個法案是真的通過了之後，是否說具體的細則性裏面全部的條款裏面都可以容許加大個透明度去大家交換意見，探討，如果否則的話，真的不知怎樣去投這個案。

另外一個問題其實我覺得，要制定這個科學，要循著這個科學施政，今天好，甚至有個過了的印花稅的稅務好，甚至現在在諮詢緊的一個樓花買賣好，這幾個法案都是很急切，但我會覺得如果是科學施政的話，在事實上是應該有些事情是有序的，有程序的。這一個經濟房屋是與一個自由市場的房屋是有一個絕大的相關，但是樓花的買賣的具體的條件的東西未成熟，倒回轉頭行在尾，就行了這一個條件，行了這一個的法案在前頭，因為這個經濟房屋這個問題，亦都有等於好似司長說，我們有一個十年的房屋政策，但是確確實實真的看不到，為甚麼會說這個問題？19000 那個經屋，19000 的經屋如果假如這個數字是這個數字，無多不少，好啦！這個就引申到這個經屋日後拿經屋那個目的，與看這個房屋那個值那個特殊性的看法是不同的了，如果不是 19000，是 190000，我想那個觀點亦都有不同的，所以我個人認為在一些制訂這幾個相關的房屋的政策的前提之下，其實真的絕對有必要有序去制訂，然後才是可以講得是一個科學，是透明。

在整個法案文本，當然我們是絕對，我們絕對是信任，整個行政當局的行政主導，我們是應該要支持長官，支持有一些法案裏面是用一個行政法規去補充，這個是確實是需要，但是如果是在個法律的前提的框架有幾點，那個收入上下限的條款不清晰，將來真的不知怎樣，這個我覺得是一個應該要思考的，但我觀點我會認為，作為在今天特別行政區這個財政與社會發展這麼豐裕的時候，作為一個施政為民的政府，確確實實是可以動用一定相當的財政的資源去還富，甚至照顧一些有需要、這個有需要的老百姓，我的觀點是甚麼？我觀點就是

說，只要用一個人性化去將這個經濟房屋是否流入市場，十年、十六年或者終止，這個是一個很原則的問題，我會認為這個房屋——經濟房屋是政府應該要施政為民，是解決一些有需要老百姓居住的問題情況之下，所以我覺得如果是能夠很清晰科學地將它分開的是否流入市場之後，我是建議我個人認同，這個的金額的價格甚至可以低於成本價，根本良心一句說，那個 1100 元這個定價，這個說出來的價格，我自己是成員，我都不知是怎樣來；第二，我亦都不認同，這個是很實際，因為我們施政為民，是要釐訂個定義及清晰，不容許流入這個市場的前提之下，金額是可以降低個門檻，符合個有需要，只有是有些地方有規範就可以的了，事實上這個法案裏面除了這點，上下限沒有一個具體內容，金額沒有一個很具體之外，甚至我會個人認為的，作為一個法案，今次個法案的標題就是說《經濟房屋的建造及出售制度》，我不識，但是我不認為是要將兩個拉埋作為一個法案，而且事實上整個法案裏面根本是看不到這個建造的具體條件，究竟是建造一些甚麼類型的房屋，M Class，MA，還是甚麼？而這個經濟房屋，我們要發展經濟房屋裏面那個面積，究竟是 100 平方、150 平方，或者是 20 平方、30 平方、40 平方？看不到，具體的內容看不到，所以我個人的，在我的常識的範疇之下，我是不認同將這個建造都放在這一個法案，你放落去亦都看不到，我覺得這個意義是完全不存在的，所以在這個角度之下我會認為，我主體認為是可以思考一下，大家探討一下，不容許流入這個市場，但是金額門檻是應該要有，凡事我的觀點認為，沒有一個限制是不行，但是是絕對可以放寬，考慮的情況之下，施政為民為人，是應該用一個人性化去考慮這一個的法案，我如果基本上容許個細則性的情況之下，加大大家探討，我對為老百姓這個經濟房屋產生了這麼久的情況之下，我是會支持，而且事實上來說，用科學施政，我個人認為不是賭五行，不是講迷信，用一個抽籤，亦都是與司長剛才引介的這個有需要的這方面是有一個矛盾，況且個文本裏面亦都有個可預留的單位，這個可預留的單位就是考慮到有需要的情況之下，給房屋局的局長有這個權限去酌情有需要文本裏面的幾點等等……去做，我覺得這個是科學；但是如果整體的用一個以一個抽籤的情況之下這個，就確實是賭五行，講迷信，這個我就不認為是一個科學，而且是不應該，特區政府不應該是這樣去做的，所以我會認為是應該用回一個比較衡量一個實際需要的計分制的這個這樣的情況之下去考量是比較恰當一些。

多謝。

主席：黃顯輝議員：

不好意思，休息十分鐘先，然後再。

（休會）

主席：好，繼續開會。

請黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

今天大家討論這個法案是一般性程序的討論，大家對有關法案表達意見，其實在座大家同事都是就幾個特別問題進行比較針對性的討論。其中一個問題就是對於舊人所採用的這個“舊人舊制”，“新人用新制”這方面來說，在這個法案的制訂過程當中，社會上是有一定的回響，正如剛才司長及其他同事都提出了，行政長官已經適時就這個“舊人用舊制”這方面，特別是“寬入嚴出”方面作出一個清晰的解釋，而司長在今天的陳述當中，亦說明特區政府在修改、制訂這個法案期間一貫以來的政策都是很清晰的，向大家作出一個交代。我試一下從法律的觀點，對這個“舊人用舊制”的方面是作出一些個人看法的。就是市民購買經濟房屋，就我個人看法，在市民與政府發生這個關係來說，其實有兩個階段，其中一個階段就是這個申請人他認為符合現行法律他規定的有關資格、要件，符合要件，他就遞交有關申請表，有關申請表經當局審核之後，第一個階段其實就是相關申請人被列入這個輪候的總名單的，其實申請人被列入這個輪候的總名單便已與行政當局發生了一個關係，其實在這個方面來說，那個申請人已經獲得一定的權利。另外，第二個階段就是當政府當局有經屋，即實物存在，就按照有關的輪序通知這些已經被列入輪候名單的申請人去選擇有關的房屋，按照有關的程序，然後是與當局或者有關承建商簽署公證書以取得、或者購買相關經濟房屋，這個是第二個階段。對於第一個階段，申請人已取得一定的權利，其實在我們的《民法典》補充適用於其它的法律，將是一個一般原則訂了出來，就是法律在時間上的適用，訂了一個一般原則，可以試找第十一條，《民法典》第十一條第一款，其實就是說，那個條文就是這樣寫的，“法律只是規範將來的情況”，接著是一個分號，然後就是“法律即使被追溯效力，這個法律只在規範的事實已經產生的效果仍然是推定保留”，這就是法律在時間上適用的一個很重要的一般原則，就是法律不應該有追溯效力的，法律即使是被賦予追溯效力，對於一些法

律事實或者一些法律關係已經是成立了，正如剛才我所說的，這個申請人已經符合有關的條件，法定的條件，被當局列入在輪候總名單當中，這個符合資格申請人，被列入名單的申請人，已經取得到一定的權利，有關的事實已經產生一定的法律效果，按照這個民法典第十一條第一款的規定，即使法律是被賦予追溯效力，這些已經列入了名單的申請人得到的權利應該受到尊重，所以大家同事就很擔心這個法案第二十三條第四款，憂慮，這個條文對於舊人按照現行的制度或者叫舊的制度所得到的保障受到質疑。但是，我看民法典第十一條第一款的規定，我就看不到在這方面的憂慮是這麼大，當然第十一條第一款最後一句說話就是有關的舊事實已經產生了的法律效果仍然推定保留，這個是推定保留，但是怎樣才能夠反駁、推翻這個推定，是要立法者用一些很明確的、很清晰的、或者很強烈的條文才可以是制訂一些規則以推翻民法典第十一條第一款最後部份所指的有關推定。當然，大家的憂慮是可以理解的，我個人來說，如果今天這個法案得到一般性通過，值得關注這個法案的第二十三條的過渡性規定，是可以有一些空間將這個表述更加完善。

多謝主席。

主席：好，我將交給劉司長，因為很多位議員講了，是否可以綜合一些來去作個回應。

運輸工務司司長劉仕堯：多謝主席。

我作為一個綜合的，我首先或者都重點要講一講剛才很多位議員再次談及關於今次這個草案裏面的文本的問題，關於那個結構的安排或者個表述方面。對於今次這個法案的文本，尤其是對於這個新舊人分開處理的表述方面，我們覺得是有一個完善的一個空間，我們會總結這方面的一個細節，亦都聽取大家的意見，力求是爭取是能夠是確切到位，都是我們希望如果今次是能夠一般性通過，在未來在細節性裏面我們是充分與議會作全面的溝通，聽取大家的意見，更好地是表述到是政府在這方面有關的立法的原意。

關於剛才好幾位議員其實講一些很細節的事，關於那個定價，關於這個抽籤制度，以及上限，這些都是細節性的事情，我不在這裏作一個詳細，但是可能我用一個原則給大家介紹一下，因為如果細緻的可能會拖到很長。關於這個抽籤，大家都很有提出一些的問題，其實或者更清晰我說的，所謂抽籤制度是一個先分隊，後抽籤，這樣可能大家比較易理解。所謂

先分隊，我們就說按我們優先需要幫助的訂令的條件，先將他分隊，我不詳細說，譬如一個很簡單的，他可能分開當譬如四個隊，第一個隊是很多人的，他有老人家的，這個叫最優先的，最尾那個單身的，甚麼都沒有的，他一個人的，中間可能有些家庭、新結婚、甚麼甚麼這些，我們再在個討論裏面，而是說當分了隊之後，當有這個屋拿出來，有這麼多申請者，他全部拿出來，我們按他的條件分開了這麼多條隊，首先先處理優先隊，如果優先隊的人數是比我們今次拿出來的屋還要多，這就抽籤；但是譬如第一優先隊是只是十個，我拿五百的，OK！先處理了第一優先隊這十個，跟住第二優先隊處理，第三、第四、第五這樣去處理，其實就這個合符我們怎樣其實是解決有實際需要的人士，這個是一個我們叫做先分隊，後抽籤，它不是純一個講行運，今次有樓拿出來，大家總之符合那個收入的上下限的，沒有物業的，我就放下去，跟著我們就抽抽抽……它不是一個這樣。

至於關於這個上限的，大家會有一個擔心，其實我總結了就說會否出現個上限的訂定方面會出現了我們設立了一個上限，但是一些的居民在這個上限之上，但是換句話說他沒有辦法是符合這個資格——買經屋資格，但是他又不能夠買到這個私人的房屋，我想我理解大家的憂慮在這方面，因此在這個上限設定方面，我們是會充分考慮這個上限的關係及私人市場房屋的關係，總的目標我們設的上限就是說在這些上限以上的人，他是有條件買到私人房屋，不會出現一個真空，他既買不到私人房屋，因為他的收入達不到，但是他的收入又超過了我們的經屋的上限，這個是我們一個方向，至於是怎樣達到的，我們會在細則性與大家是在這裏再一個討論。

其實在這幾個問題裏面，在過去我們在公屋事務委員會裏面，其實我們亦都是很詳細的亦都傾過，在這方面，其實房屋局在每一次經屋委員會開完會裏面，其實亦都在媒體裏面是作出過這個介紹，在這方面我們是亦都會按住公屋事務委員會之前在個討論裏面作為一個基礎，在未來我們制定一些行政長官批示，就有關個上限，這個訂價，抽籤等等，我們會是作出一個指引。

關於剛才議員問關於那個現在取消了這個經屋建築合同，還有幾多個未完成的，現在未完成的只是欠永寧及欠路環一個，這個是完全不牽涉到任何這個換地的這個程序，而在我們今次這個法案裏面預示到是亦都有過渡條文解決了這兩個還未完成，因為大家知道永寧已經是差不多，而這個是路環方面亦都是有條件是解決了它，盡快是

重新復工作出這個有關的興建。

關於未來我們的 19000 的經屋是怎樣，其實將來會否再建的，其實我剛才亦都會說了，這個未來一個整個我們的房屋政策是一個持續的，它社屋、經屋是一個持續，他不是一個只是某一個階段，而具體是怎樣去操作做，其實透過我們已經通過了的社屋的一個法律制度，以及這個經屋的法律制度之後，再配合到我們的一個十年的規劃，我們是將會更明確是這個未來那個公共房屋的供應方面是能夠更清晰。總的其實將來經屋，因為開宗明義我們在個經屋制度裏面其實它就在這個社屋，它的對象是社屋及私人房屋之間的這個一個階層，到時起幾多？其實最主要就說在未來我們因應個社會的經濟情況，個私人房屋個市價的變化及收入變化，我們是會再作出一個適當的處理，提供適當的供應。

但是無論怎樣的，我們將來在我們整個我們的土地儲備裏面，我們會不論在甚麼的時間，我們是會預備有這個土地儲備，以備因為經濟的可能再出現的一個增長而出現這個經屋可能的需求會大，在這方面是作為我們一個這個未來的一個應變的措施，在這方面我總體的是原則性是對剛才各位議員的答覆，我在這裏到此為止。

多謝主席。

主席：還有沒有議員要求發言？如果沒有，我們進入一般性的表決。就是這個關於《經濟房屋的建造及出售制度》的法案進行一般性的表決。

（表決進行中）

主席：通過。

有沒有表決聲明？有，何潤生議員。

何潤生：多謝主席。

各位同事：

房屋政策的失敗可以說是特區政府十年施政最為人詬病的方面之一，在這一個施政失誤的影響之下，居民不但是長期面對著住屋難的問題，未能安居樂業，更令居民怨氣日深，認為特區政府只是為一少撮人的利益作為施政的考量，針對上述的

情況，盡快修訂已蘊釀多時的新經屋法，將會是一個可以令居民面對住屋難問題獲得一定程度舒緩的契機，因此在今天立法會一般性表決《經濟房屋的建造及出售制度》方面，本人是投下贊成票的。事實上，隨著《經濟房屋的建造及出售制度》草案的出台，社會上是存在著不少的爭論及質疑，剛才我們很多同事亦都將有關的一些的問題提出來，包括對現有輪候多年家團的上樓的安排；新申請家團需要設有有關的收入限制；日後在轉售經屋需按照出售時的市價比率計算而需要繳納一些的差價等等，對此，特區政府是必須向公眾解釋清楚，以息公眾的疑慮，剛才司長亦都說了將會在細則性我們有關的討論的時候，能夠充分接納包括我們議員，以至到公眾的意見。

本人亦都在這裏強調新經屋法的草案出台以來所引起的爭議，正是由於特區政府支離破碎的房屋政策所導致的，當務之急特區政府是必須要盡快推出已經石沉大海的“公共房屋發展策略”，讓居民清晰本澳未來的房屋政策，而不是空泛地對外宣示在未來將會有十萬個住宅單位的潛在供應量，這樣只是會增加居民在安排居屋問題上不明朗的因素，另外亦都應盡快去推出更有效的打擊樓市炒賣的“辣招”，以壓抑被過度炒賣而導致不合理飆升的樓價，以體現特區政府是明白夾心階層的住屋問題的困境，假如特區政府再在處理房屋問題上，再是好似現在這樣的無遠見及放軟手腳的話，最終只是會令自己訂下的“居有所，安居樂業”的施政承諾跳票。

多謝。

主席：吳國昌議員。

吳國昌：以下是陳偉智議員，區錦新議員及本人的表決聲明。

必須指出，法案有兩大筆誤：

一、行政長官崔世安一再在二零一零年七月底及今年二月二十日公開答應，經濟房屋一萬二千多個原有輪候戶不受收入資產上下限的限制，但是《經濟房屋的建造及出售制度》法案是沒有明文落實行政長官一再申明的這個要件；

二、行政長官崔世安去年已經在立法會表明，同意公共房屋的輪候戶應該設輪候期，不應該叫市民無限期地等候，但是《經濟房屋的建制及出售制度》法案亦都完全迴避責任，沒有落實行政長官表明應設輪候期的要件！

特區政府在公共房屋建設方面，目前重點僅是要一萬九千個單位的計劃。一萬九千個單位僅能夠回應二零零四年之前已經申請的長期輪候戶的需要。再不在一萬九千之上再新增建大量公屋的話，就可能令幾年來一直眾多等候新登記申請房屋者不能獲得任何分配。特區政府必須下決心，進一步增建公共房屋，現在應該包括將擬推動的細面積樓宇計劃改造納入經濟房屋或限價房屋的範圍，以盡量走旁門左道，用拖延的手段、苛刻的手段、抬高申請條件的手段來剝奪原輪候者的資格，或者以來掩飾政策錯誤！《經濟房屋的建造及出售制度》法案對於申請者施行收入資產上下限的限制，甚至要將上下限的條件交由政府隨時調整，變相就給機會任由政府官員隨時抬高申請門檻，來到是減少申請戶，迴避提供足夠公共房屋的責任，實在是上不可接受的。由於法案存在重大的筆誤和爭議性，必須再詳細審議調整和修正各種的筆誤，而眾多已經長期輪候緊經濟房屋的家庭正在焦急等待去年其實已經建成了的永寧廣場經濟房屋的分配。在此提請特區政府，不要因為你提交法案存在重大筆誤引致延誤立法，來到繼續拖延永寧廣場經濟房屋的分配。

主席：關翠杏議員。

關翠杏：修改經濟房屋建造及出售法案加以完善，其實是應該值得支持的，很可惜這一個法案是在不適當的時候推出，因為政府未有對私人樓宇的市場作出有效的調控，令到很多不知怎樣情況之下可能會被法案裏面一個核心的“嚴入嚴出”的精神排除出外的居民的權利受損，亦都是由於這一個法案，今天的獲得通過，可能就造成私人房地產市場更多的火上加油，更加熾熱，所以對於這一個法案我是沒有辦法支持。

多謝。

主席：唐曉晴議員。

唐曉晴：多謝主席。

這一個《經濟房屋的建造及出售制度》的法案，它的這一個的政策目標及這個宣示，特首已經多次表達了這一個態度，我想這一個態度是清晰的，我亦都相信將來在這一個小組討論的時候，會在這個條文上得到落實，正如那個法案的前言所述，這一個法案是為了解緩及協助有實際需要的澳門居民的住房問題及促進發展我們符合澳門特別行政區居民實際需要及購買力的房屋供應，為了這一個廣大市民都非常期待的這一個

目標而去進行修改法律的，所以我認為在一個整體目標上，我們必須要支持。在這一個細節問題上，很多議員同事剛才都提了很多這一個寶貴的意見，包括投反對票的同事，我相信在這一個立法會及這一個政府的法律顧問合作之下，將來我們在細則討論的時候是絕對有能力將這一個法案的條文做到盡善盡美的，所以我投下了這個贊成票。

主席：高天賜議員。

高天賜：多謝主席。

本人就投了贊成票，原因是很簡單，事實上在澳門來說有很多人仍然是需要經濟房屋的，我很希望在今天討論的所有問題，尤其是理由陳述的原則，在不久將來在小組會議的時候，可以完善兼且有關於市民的權利，核心的權益可以反映到在這個法律，所以我期待在小組的會議可以好似過往的，以一個開放的態度看到政府是融入這些這樣的理由的，所以我是抱住一個希望，是不久將來政府有一個開放的態度來去改善到及一二二今天所討論的問題可以解決到的。

多謝。

主席：林香生議員。

林香生：多謝主席。

今天在大家激辯三個鐘頭的情況之下去表決，一般性通過了這一個法案，但是這個法案有兩個優點，一個優點是政府在這個法案之後，以後興建經濟房屋是由政府全權自己負責興建，這個是一個制度上的改變，當然在裏面，我們現在在條文裏面大家所爭論的都是一些論據上，大家覺得這個法案做得比較粗糙，亦都希望行政當局來說在細則性討論的時候能夠抱開放的態度去完善這套制度，確實經濟房屋是牽涉到整個澳門普羅大眾居住問題，亦都是兌現了政府怎樣能夠構建我們澳門安居樂業社會的一個制度上的踏出第一步，當然亦都希望將來政府在這一法律出台以後，做好之後，能夠更具一個明細的每年的建造計劃，使到澳門人是清清楚楚知道政府在住有所居上面的作為。

多謝。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

司長：

我在這個法案裏面是投贊成票的，我是支持政府這個法案，但是我會繼續監督政府完善這個法案，以及最緊要是依時起貨，不要再令市民再一次失望，我會繼續地監督的。

多謝。

主席：好，各位議員：

我們現在來說就進入第二項議程了，亦都是引介、一般性討論及表決《房地產中介業務法》的法案，請劉司長先作一個引介。

運輸工務司司長劉仕堯：是，主席。

尊敬的立法會主席、尊敬的各位議員：

大家好！

在世界各地大多數的國家地區，不動產一直被視為甚具價值的資產而在市場流通，誠然，綜觀本澳的歷史進程，雖然大多數不動產的交易均由房地產中介從業人員促成，唯至今本澳仍未存有一套規範房地產中介行業的法規，這些是不利於保障消費者的權益及有關行業的有序發展。

專業的房地產中介從業員，在交易不動產交易的過程中有必要提供交易相關訊息及注意事項，保障各參與方的權益，有見及此，在比較內地、香港、台灣及葡萄牙等國家和地區就房地產中介行業所制定的法規後，制定了現在的《房地產中介業務法律制度》草案。為此亦先後舉辦了相應的說明會及公開諮詢工作，收集社會大眾的意見及建議，市民和業界均普遍認同諮詢的立法方向，贊同對房地產中介行業的運作進行立法規範。

新法律草案建議規範從事房地產中介業務實體及相關從業員的權利及義務、行業的監察及管理制度，並對現時從業員設置過渡安排，進一步保障房地產中介業者與消費者的合法權益，從而對行業的可持續發展提供有利條件，提升房地產中介業務的專業的服務水平，此亦切合“促進房地產市場可持續發

展工作小組”制訂促進房地產市場健康發展的相關措施的目標。

本法案是一全新的法律制度，為免新法對行業的營運帶來不便或影響，法案規定在公佈後滿 180 日後才生效，現時從業的人員或公司則可在法律公佈翌日起的 180 日內向主管部門申請辦理相關的臨時准照；臨時准照自法律公佈後滿 180 日後生效，有效期 3 年，不得續期。

法案具體內容包括：訂定申領准照制度；訂定從事房地產中介業務的實體所享有和應遵守的權利義務；確立監察機制。同時，法案中亦規範主管部門在調查違法行為程序內可適用的保全措施和對違法行為可科處的附加處罰，並訂定適用於現時已從時房地產中介業務的實體的過渡性制度。

至於現時從業人員的處理措施，考慮到現時從事房地產中介行業中不具學歷要求的但具資歷的從業人員，為顧及他們的生計，同時亦為保障消費者的權益，在平衡各方的利益以及參考鄰近地區的經驗後，草案建議將對現時不具法案所要求高中學歷的從業人員作出過渡性處理，法律公佈之日前，倘能證明其在法律公佈之日前已連續在本澳從事房地產中介業務達 3 年，則在參加由澳門高等教育機構為此目的而開辦的培訓課程並通過考試後，可獲豁免高中畢業的從業要件，但仍須通過資格考試；連續在本澳從事房地產中介業務已滿 5 年且年滿 40 周歲，倘能證明其具備要求的年數經驗，在參加相關的培訓課程後，可獲豁免高中畢業及資格考試的從業要件。

以下我們樂意解答主席及各位議員就《房地產中介業務法律制度》草案提出的問題。

多謝！

主席：何潤生議員。

何潤生：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

這一個房地產中介業務的法律制度的法案我是贊成的，因為為甚麼？我們有關的房地產的一個的行業，現在已經是一個，澳門亦都是一個相對比較重要的一個產業，由於經濟的發展、社會的發展其實是有關的一些的法律法規都是跟不上

的，包括現在的這一個的法案，還有的就說那個規管樓花，規管樓花現在亦都是正是進行有關的諮詢的工作，其實這些都是一個的一環扣一環的，所以我很希望在司長的努力下能夠將有關這些規管這些這樣的市場一些秩序，制度的有關的法律法規，應該是要加把力去做有關的工作。對於這個的法案裏面，我亦都可能有些疑問，想司長作一些介紹，因為今次都參考了，即是說香港、台灣、內地、以至到其它國家的一些中介一些所制訂一些的法律法規，裏面亦都會看回，既然是一個規範的一個法律法規，在裏面，即說站在一個地產中介人裏面，或者他們經紀裏面，相對來說已經是一個行業，是一個專業；對於這個行業的行規，好像以往我們大家都相對比較在買賣的時候都會出現的，收多少內佣金的問題，在裏面我就未見到的，會否有個規範？會否通過一些的法規補充，諸如此類去做這方面的工作？因為你沒有個規範的話，亦都將來在一個完善這個法律法規方面，如果沒有一個的標準的話，可能將來亦都爭吵會比較多。

另一方面亦都是很重要的，要達成買賣雙方必須是要有合同去做一些規範，有關的或者買賣合同又好，租賃合同都好，其實政府會否有些規範的文本？因為我看回消費者委員會，它如果加入了誠信店，它就需要簽一份叫不動產中介服務委託協議，這個委託協議裏面其實都有十項、八項都保障買賣雙方的一些的權益，訂立一些責任，收有關的佣金等等的一些的事項的，這一個協議其實與將來，因為在內文會說了，將來我們如果買賣雙方要達成一個交易的話，要簽一個叫做房地產中介人的一個叫合同，如果不簽雙方就不能夠去做事的，這個與這一個的消費委員會這一個將來會是怎樣？會是並用？抑或是兩者取其一？希望這個亦都給一個的介紹。

那另外一方面了，裏面因為有很多豁免的條件，即是說你在那個行業裏面做了多久可以怎樣……我想問一問如果是有關的一些的培訓的課程裏面是講到的，是勞工局叫做職業訓練廳去進行有關的工作，我想看一看，在這個專業裏面，其實我們勞工局是否具備這個條件去做這件事？因為你發牌又是它，將來那個培訓是它那個課程，它是否具這個資格？因為鄰近的地區都可能專門會成立一些的叫專業的一些的訓練局等等去做這些中介人的一些培訓及考試的，因為將來還有個考試的，因為考試 OK，你才能夠繼續在這個行業裏面個牌才有效的，這方面我想看看，不是到時一行這個之後，如果我們有關的勞工局未有這樣的準備去做這件事的話，這個亦都可能造成有一些不清晰的情況，希望這幾點司長能夠作出一些介紹。

多謝。

主席：唐曉晴議員。

唐曉晴：多謝主席。

司長閣下、各位官員：

我想很多人亦都是很期待這一個房地產中介業務的法案出來的，在一會兒其他同事討論之前，我想提一、兩個這個法律上的問題。首先，很多意見之前都提到過，在這一個中介活動裏面這個“食價”的問題是否要處理？在這裏我不知道是否處理了？我看不到。第二個問題是在那個第十八條及二十一條都說到這一個義務，中介人有些義務，雖然他們放開了都是義務的，然後在後面的這一個行政違法行為，第二十六條那裏就說到，不遵守這一個本法規定構成的這一個責任，但是第二款那裏那個後果是都很嚴重的，關閉營業場所，禁止從事這個業務，暫停、關閉這樣，但是就這裏好似看不出有不同的義務的違反有不同的處理方式，變了就那個對於一些業務的違反來說可能這一些的處理方式是過於嚴重，如果現在沒有一個清晰的界分，那個中介人又好，將來面對他自己可能有些小錯就要在那個行政當局完全是你那個裁量之下，去看一下究竟是停牌，還是不停牌，我想最好就要將這一些就要細分一下，將那個那一些義務的違反會構成些甚麼處罰，其它可能是輕微的處罰一下，這些我想會是一個好些的處理方案，就只是這兩點的。

主席：高天賜。

高天賜：多謝主席。

關於這個法案房地產中介人，我本人認為是邁向前一步非常之重要來保障消費者的權益的，但是事實上在澳門來說是買賣樓宇是一環扣一環的，由地產商、發展商、建築商，一直去到中介人，我們會見到事實上現在這個法案在第十七及十八條裏面，它的責任是非常之大。另外就要界定清楚，他的權限就要求那個所謂買家的文件，因為這裏亦都是涉及一些個人的私隱的保護的，它另外額外要求他拿出一些文件，這裏又要小心，因為需要訂定是甚麼文件是必須要拿出來，來去做那個買賣的交易的；其次就是第十八條亦都是涉及一環扣一環的有關那個所謂租務法，現時來說是當然如果他責任那方面，他是真的遵守他的義務的，不是過份的，是法例裏面是要求他這樣

去做，當然在租務法現在面對緊的問題應該不久將來不會再出現的，但是事實上我有些保留就是有關一些信息要給買家來自政府部門，到時我不知他行那個部門、或者行三、幾個、或者五個部門才拿到個信息，才做到，這一方面政府是怎樣去配合回中介人所需要的信息來去供給那位買家，這個是很關鍵的，因為裏面我看到是有關個法律的情況，個物業的情況，那個樓宇方方面面都是涉及那個消費者的權益裏面些責任的，但是表面來看就這樣推下去那個中介人，的而且確我不知他不久將來是怎樣可以做到這個工作的，因為做得不好他是有些後果存在的，所以我是講到這裏。

多謝主席。

主席：李從正議員。

李從正：司長：

我的問題比較簡單的，其實現在那個房地產中介人業務這個法案是真的一個很需要盡快出台的法案，因為怎樣能夠去將現在一些房地產不正規的一些買賣的手法，又或者是等等的一些可能一些叫做潛規則等等，希望能夠真的透過這個法案的訂立可以減低，你說完消除，相信不是一個這麼簡單的事情，因為可能涉及了一連串的法案都不定的，因為那個制度樓宇買賣不是單單只是看中介人業務，他可能存在了在樓花到中介轉售物業稅等等，到最後可能是物業管理等等一連串的整個過程裏面，都可能會產生問題，所以我希望就是說在這一法案裏面，我希望可能看一下司長有沒有考慮過就是譬如說在中介人的這個註冊資本上，因為現在有很多可以說“土多式”的一些的地產中介，很容易就拿到一個地產牌去到掛牌去做買賣的了，又或者地產中介又好，或者經紀又好，因為其它地區亦都有提到的就是說有一些是需要交一些叫做保證金的制度，因為它很多可能是錢的交易，又或者是一些的在未有做到個預約買賣合同的時候，或者是個律師未見證的時候可能會出現一些問題等等，可能會有一些錢銀的交收的，這些都可能對於消費者的一個保障，這些在那個法律的考慮上是否已經可以有個解釋，就是是否已經考慮到是否周全？是否對個消費那個買樓的人士有一個很周全的保障？我想了解多一些。

另外，就是其實這個法律裏面，又或者不是能夠單單只是看一個法律，其實是一系列一個系統性的法律就是關於樓宇買賣，由興建到最尾物業管理都是一系列的，其實當中我相信亦都涉及到就是說有不少的職能部門是會涉及到裏面的，例如房

屋局，例如消費者委員會，又或者是經濟局，一個發牌的機構等等，都會涉及到的，在這一些的情況之下，在整套的一個法律的考慮之下，究竟這些職能部門有沒有相應的一個叫做組織架構裏面的職能上的調整去配合我們來緊一系列的法律的出台？我希望如果這裏可以的話，司長亦都可以在一般性的情況之下去回答一下。唔該。

主席：吳在權。

吳在權：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

今天就是這一個法案是叫做房地產中介業務的法律制度，是房地產中介業務的法律制度，為甚麼我會先說這個？我覺得司長剛才在個引介裏面就說到這個法案是一個全新的法律制度，這點是很重要的，是一個全新的法律制度，是澳門暫時未有，而且我作為一個的業界，在這裏我就這樣去看，如果以這個法案那個名字，是房地產中介業務，我想要解釋一下的，何以為房地產中介業務？還是開銀行？這個是重要的，因為作為一個房地產中介的業務個主體是做些甚麼？當然他有一定的責任，因為他的代表去做一個中介一個經紀的買賣的情況之下，那個物體、那個價值可以說是相當大，正如剛才在個法案都說的，因為這個行業這個房屋這個不動產是一個很特殊，可以說是整個世界裏面是唯一一種這麼特殊性的業務，所以對於這個行業的規範，這個確確實實業界上都自己都其實要求了很久，今天行政當局能夠拿這個法案上來，可以說都是一個，雖然是千呼萬喚，但是總的來說是一個樂見，但是在整個的法案裏面就我會是這樣去看一個問題。我很認同在這次是第一次個法案裏面，都是能夠考慮到社會的實情，對事實上澳門的總體的來說，對一些已經在職緊的這個人士，分了幾個階段性，容許他有一個過渡，亦都符合著社會的發展，給他進行一個需要有個學歷的要求，如果你是一個新的入這個行業是有要求，這個我完全是認同的，所以對於這個法案裏面給予一些在職的這些的業界裏面有個過渡，這點的處理我總體的概念是覺得比較好的。

今天是一般性的引介，但是裏面很多具體細緻的，這裏就不浪費這麼多的時間去講，我想只是需要說的就是說這個規範這個房地產中介裏面的來說，有些事情，例如他的責任是需要向這一個的客人，保障這個消費者，因為這個業務主體是一個佣金的收入，是一個服務性的行業，在個保障這個消費者這個

責任上而規範他要有一個誠信，一個如實，一個義務性、責任性去取閱一些的文件等等，這個是完全，因為你收了他佣金，這個是的職能，我完全是認同的，但是有一點的就是說，司長是否需要考慮，正如剛才對上一個法案的時候我有講到的，在考慮整體這個房屋的法案裏面，不過行到這步了，講亦都是多餘的，但是事實上如果往後是需要按有個序，程序的序去考慮的，因為你現在要規範這個中介人，他向這個消費者來到保障他責任，要取閱一些文件，一些資料，試想一下，在現目現在有些制度，有些的法律的，例如個樓花，喂！向那裏取閱？有些東西是沒有得取閱的；例如這個單位，是一個中介人是無從適從，無所知道他是沒有作過一些違反的事情，或者是有些真的在個業界裏面無條件理解的東西，是需要行政當局或者需要這個發展商，這個建築商去配合的，在這樣有沒有條件去配合他，這個都是一個很重要的問題，事實上在今天為止，這個樓花的買賣的制度尚在諮詢緊，在現目今天，在市場上賣緊的樓花可以說有些是未批則的，就已經拿出來賣了，作為一個中介人，我是完全百分百支持及認同是需要守法，但是一個發展商又好，或者某一個人士又好，我是適者生存，我要符合，我要食飯的，他拿個樓盤過來給我賣，他說給我聽，說是 OK，賣得的了，他給些資料我，我不可能說完全不去考慮他真實，但是有些地方我是怎樣去可以取證得更加具體，證明了他是已經是 OK 的事情，有些是沒有得取閱，所以我意思就說在小組在細則性情況之下，我都很希望司長，甚至你的下屬的同事都能夠具體地細則性去探討來到配合。

另外，還有些東西就說權力與義務是應該並行的，整個法案裏面是規範對房地產這個誠信的手法等等，亦都說句是完全認同的，但是很多其它的東西，根本是對這個房地產業界是完全沒有半點這麼多保障，當然我都說，在這裏細則性是不可以討論得這麼多，因為是一般引介，所以我在這裏亦都是同樣那句，就是說在細則性的情況之下，是容許大家開放透明，作一個細緻性的探討，這個法案作為我是一個業界，我是完全是投一個支持的票的，我主要希望，這個法案通過之後來說，是其它相關的法案是一定要配合，意思包括不單止其它法案，是包括所賦予的職能部門，雖然有些東西未必例如好似一個消費者委員會，它的職能究竟是怎樣去配合監管又好，配合又好，去給一個消費者一個服務又好，這個都是需要，現在按照這個法律文本，培訓是這個勞工局，但是發牌監管究竟是房屋局，這些我都是認為相關的都是要進一步完善方可的。

多謝司長。

主席：蕭志偉議員。

蕭志偉：多謝主席。

劉司長：

我想就著這個法案想提出一個問題的，當然這個法案是很清晰的，是規範關於是中介業務的從業員將他管理得更加好，但是我想理清回一些關係就是因為現時在一些不動產的交易的過程裏面，除了是有這些中介的人士是可以參與這個業務之外，其實有很多，可能會都是透過一些律師行或者律師去處理。好啦！在這個問題上，第一我想了解一下，未來這些律師或者律師行是否需要領有這個同一個那個資格。第二個就是說在這些交易的過程裏面，假如我只是透過律師行，不透過這些中介的角色去作買賣的時候，政府是否在這個法例裏面是硬性規定都要委託回這些中介人去處理這些業務？我想了解這兩個問題。

唔該劉司長。

主席：如果沒有議員發問，我是將這個回應交給司長。請劉司長。

運輸工務司司長劉仕堯：多謝主席。

很多謝各位議員剛才就這個法案就一些原則，亦都有一些很細節的提出一些的問題，誠如我在推介時亦都說這個是一個新的一個法律制度，雖然在個過程裏面我們亦都參考了很多鄰近地方，亦都在文本裏面其實我們亦都多次與業界在社會作出一個諮詢，在這方面，我們在未來方面在細則性的通過是我們更有條件與議員在這裏作充分的介紹，今天或者如果就剛才各位所提出的問題，我請房屋局譚局長及這個法務局林廳長就剛才各位議員的所提出的問題作一個綜合是作出一個回答。

多謝主席。

主席：好，請譚局長。

房屋局局長譚光民：多謝司長、多謝主席。

在零八年房屋局及法務局是擬定這個房地產中介業務那個情況之下，房屋局是當法律生效了之後，確定了賦予房屋局明

文規定了有這個發牌及監管的職權，但是這個是我們同時與房屋局那個組織法，現在同時要並行去做的，剛才大家都提到，關於租務及這一個樓花其實特區政府對於這個規範房地產那個亦都是整個促進房地產可持續發展那個都是無非希望那個房地產市場是健康發展的，同時另外那個房地產中介那個業務是我們亦都希望提升這一個從業人員那個專業水平的。在這個法例生效了之後，關於剛才議員有提關於一些從業人員應該他是會有一些甚麼的實際是工作的，他們就會提供房地產中介前的服務，必須跟客戶簽署這個書面的合同，而合同如果沒有訂明這個有效期，我們推定為這個六個月，合同內他需載明中介人、客戶及這個物業資料外，並需列明了已促成的法律行為，佣金計算或者這個款項的，其它還有一些費用、支付的方式、條件、是否獨家的代理，如果未經客戶的同意是不能夠將這些客戶轉予其他的中介人的，亦不能夠將這個客戶或者這個物業的資料披露給其他的中介人或者經紀的。其它法律的行為，那些我想請法務局林智龍同事解答大家問題。

法務局查核暨申訴廳廳長林智龍：多謝司長、多謝局長、多謝主席。

我就以下簡單去說一說剛才的幾位議員就著這個法案的一般性這個通過的環節所提出的問題做一個簡單的回答，在那個佣金的訂定規範那方面，的而且確在這個法案裏面就沒有具體去要求這一個的中介人在從事或者給予這個服務的時候那個佣金是多少，因為是我們在草擬那個法規過程當中都考慮到在這一個的中介這一個的行業裏面依然是在一定程度上都是適用到這個自由市場這一個法則，所以在訂定這一個的法案的時候，沒有去就著這個佣金的多與少那個額度來到去作一個規定的，但是在這個法規裏面，同時都有一條的條文規定了就是說，這一個的主管當局，即是房屋局在這個法規生效之後可以就著這一個的行業裏面一些的事宜來到用一個指引的方式來到作出規範，當然去出台這個指引的時候都要聽取了這一個的諮詢組織的意見之後，才可以去出台這個指引，如果將來的時候大家都覺得需要就著這一個的佣金真的去訂定一個額度的時候，都有機制來到去加以去解決的。

另外一個就是說在那個服務合同那裏，因為在現行這一個的……或者現時這一個情況裏面，以我們所知就是說很多時都去做一個中介服務的時候都沒有去簽署一個的合同的，所以在這個法規裏面就建議就是說在給予這個服務的時候就應該用一個的委託那個的客戶，以及這個中介人之間就應該要簽署一個合同，使到他們雙方之間權利義務得以去確定下來的；以及在

將來這一個法案出了台之後，都會是去用一些範本的形式來到去給一些指引給業界來到去怎樣去跟那個合同的裏面規定。至於“食價”那個問題，同樣這個法案裏面沒有去具體來到規定，但是如果我沒有理解錯誤的話，其實食價那個問題都正正是違反了它本身房地產中介這個行業是一個給予服務的過程當中違反了誠信這一個的原則，在這一個的法案裏面同樣都是有這一個義務，即是說中介人、或者中介的同業去從事這一個行業的時候，同樣都是要去如實地去披露這些信息，所以亦都有一定的機制來到加以去處理。

另外就是說是一個的提供這些資料的時候可能牽涉到一些個人私隱的問題，其實在我們立法過程當中同樣都是會注意到這個問題，以及都會是按照或者是與跟回這個個人資料保護法裏面的規定來到去草擬這個法規，當然在如果今天能夠一般性通過的話，在個細則性審議的時候都可以看一下是否可以加以去完善的。

最後就是說，剛才都問了一個比較專業的問題，就是說譬如一些的律師都會可能會去處理一些中介業務的話，是否需要取得這個准照，按照我們本身那個法律的規定，如果任何人士他是從事這個房地產中介業務的話，都必須是要取得准照，當然有些人可能就會理解到就是說，因為如果沒有理解錯誤的話，譬如一些落完細訂，去到律師樓再落這個大訂的時候，律師都會做一個見證的，但是如果僅僅是做這個見證那個行為的話，按照回這個法案裏面規定，就應該不視為這一個的中介的活動的，就算他真的在那個業務的過程當中，他真的促成那個的買賣，或者租賃這種的情況之下才是構成這個中介業務。在這種情況之下，如果個律師真的有做到這一事情的時候，同樣都是要根據回這個法律規定來到取得准照。

以上就是我簡單的解釋，多謝各位。

主席：各位同事：如果是沒有甚麼問題再提出，亦都沒有討論的時候，是否可以進行一般性的表決。

好，進行一般性表決。

(表決進行中)

主席：好，通過。

剩回第三個議程就是引介……還有十分鐘，舊區重建那

個，我們只是引介，好，我交給劉司長作個引介。

運輸工務司司長劉仕堯：多謝主席。

尊敬的立法會主席：

尊敬的各位議員：

隨著本澳樓宇逐步老化，社會各界期望政府啟動舊區重整的工作，藉此提升居民生活質素，改善營商環境，發揮城市空間的多元能力，推動城市的可持續發展。為此，特區政府在 2005 年把舊區重整工作正式納入施政日程，同年年底成立舊區重整諮詢委員會，就舊區重整各項工作提供意見及建議。

舊區重整，在澳門首次推行，因此需要具備完善的法律才能正式執行，才能有法可依。在法律制訂上，政府花了大量時間，並結合鄰近地區經驗與本地社會意見，再通過細緻的研究才完成這個制訂。因為舊區重整涉及保護私有財產與公共利益，必須審慎研究、平衡不同階層，體現“以人為本”的精神，才能發揮真正效力。

政府跨部門工作小組聽取舊區重整諮詢委員會及社會各界意見，經過綜合分析，在 2007 年完成草擬《舊區重整法律制度》草案，再交舊區重整諮詢委員會討論。經過多次會議，同時逐步完善條文。可以說，這份法律草案經過充分諮詢，兼顧各個層面，為整個舊區重整的工作奠下關鍵性基礎。

《舊區重整法律制度》草案是一套法律基礎制度，另有三個配套的行政法規，包括《甄選企業以推動舊區重建工程的公開競投制度》行政法規、《舊區重整資助基金》行政法規、《舊區重整法律制度施行細則》行政法規。跨部門工作小組現正根據收集的意見進行修改，爭取今年第 1 季送行政會討論。

《舊區重整法律制度》草案闡述了舊區重整的目的、原則及一系列規範，整個制度的主軸精神是尊重市民意願，在未達到一定比例的啟動重建業權時，政府不會強行推動重建。在制訂重整規劃時，亦明確保障業權人、其他利害關係人及社會的參與權及知情權等，同時保障涉及的弱勢群體，務求在公共利益及私人產權間取得平衡。

法案建議，重建模式包括重整區內及重整區外兩個部分，重整區內可由私人實體推動，但須獲 8 成業權比例啟動重

建；如沒有人提出重建意向或獲取不足八成啟動業權比例，而且考慮到重建項目的逼切性，政府將推動重建，但至少仍要獲得七成啟動業權比例。如果最後仍獲取不足規定的業權比例，則有關重建程序會被中止。若在重建區外，可由私人實體推動重建，啟動重建業權比例是 90%。

這一系列的規定，皆經過深入研究、廣泛討論，尤其是參考鄰近地區的重建經驗，在啟動重建業權的比例若果過高，重建項目難以啟動；若果比例過低，又會引起侵犯私有財產的爭論。故此，法案經過深入討論後，採用了靈活的三種模式，各有不同啟動比例，有利重建項目的展開，也符合澳門實際情況。

多謝各位！

主席：各位議員：

那個法案我們是引介，但是來說，不進入討論，也不進入表決的，如果對這個法案有不明晰的，需要政府官員去作解釋的，可以提問，但是我們不進入討論。

吳國昌議員。

吳國昌：司長閣下：

我是就引介是作出提問，以及今天司長引介發言亦都說到，就是這個法案是參考了鄰近的地區的經驗，然後最後組成這個法案。第一，我想問就是說鄰近地區就最近，舊年就通過了是由九成，即舊樓，九成的業權是降低至八成業權就強拍，已經引起極大的爭議，被覺得是罔顧小業主的權益來到是壓低這個重建的收購價，而結果的確在香港方面就是八成強拍通過了之後，已經立即有相當一部份的案例看到，那些發展商立即就降價來到收購，出現了很明顯的例子，在鄰近的地方已經有這樣的經驗情況之下，現在政府這個法案，司長的引介及法案的內文就是說，即是當政府推動重建的時候，司長講得很簡單，叫做政府推動重建，在法案裏面其實你是說，當在這樣的情況之下，政府就會是與推動重建的企業訂立重建合同這來到推動，亦即是說給發展商去推動。好啦！政府給發展商去推動重建的時候就只需要獲得七成的業權就可以啟動，甚至到是進行這個強制性的徵求，是否一種七成強拍？如果是說的話，會否是變成了政府在進一步在鄰埠的基礎上進一步去將地產霸權耀武揚威，由八成強拍來到澳門進一步推動七成強

拍，而會否真的危害到將來是指定的這些重整區域裏面一部份小業主的權益是受到嚴重的傷害，以及在政府的法案裏面都看到，如果不是由小業主八成的業權進行這個重建的話，這些推動的方式就好像看不到政府直接自己是進行重整，見不到政府是可以是用譬如一屋換一屋，一舖換一舖的方式而來到為了提升居民的綜合生活質素來到是主導進行重整，這些是看不到，只是見到政府就會透過發展商這樣來到推動，是否排除了政府直接去主導進行負責這種模式，是否完全排除了一屋換一屋，或者一樓換一樓這種的模式作為是補償而完全片面這樣只能夠是按照經濟價值的單位計算的方式作為地產項目這樣來到計算發展，這樣才可以是達成符合這個法案的規定，如果是這樣的話，會否違反了透過舊區重整來到是提升當地，包括當地的居民生活質素在內的這個生活質素的應該有的原意？到最後亦都是想提醒政府就是說，事實上是不少居民，尤其是包括祐漢的舊區重整居民已經清楚表達的意向，是很希望能夠以一屋換一屋，一舖換一舖這類的主導的形式基礎來到進行這一個置換，但是似乎法案裏面就完全看不到相關的安排，最後亦都是一個提問的問題，因為在引介裏面就發言雖然比較粗略，但是在理由陳述裏面就講得很清楚，就是說當進入到這個徵求的，即是香港可能叫做強拍，這個徵求的階段的時候，這就會成立一個相關的或者一個仲裁的委員會來到是進行主持公道，但是我看回法案裏面似乎是一刀切那樣說明，這些仲裁委員會的組成是五個人，一個就是那些居民的代表，一個就是那個重建的發展商代表，一個就是政府的代表，政府如果推出這個這樣七成強拍的，一個政府他派個代表來都幾得人驚的，還有兩個就是由政府指定那些專家來到做，我想知道另外兩個，即應該比較中立的人士，有甚麼民意基礎？是否民選產生？是怎樣出來？這些人是由一個推動七成強拍的一個政府去欽點這些專家來到，在委員會裏面會否對居民的權益構成更大的傷害？政府可否在這裏是說一些說話以安民心？

多謝。

主席：已經到八點鐘了，我想聽大家意見，是休會明天繼續，抑或是來講，因為這個只是引介，如果沒有議員再問的時候，或者司長作了答覆，應該說我們可以留待下一次繼續討論，如果認為明天再開一次會，就現在停了個會。我提個建議，如果有問題的，問了，司長回答了，在下次會議我們會繼續是一般性討論及表決，仍然可以繼續，問題就不是明天繼續，因為明天來說，它剩這麼小的議程來說，要大家來開一次會，有似乎不是很好，想聽聽大家意見。講埋它，好！

請唐曉晴議員。

唐曉晴：多謝主席。

各位同事：

非常抱歉，我只是說一、兩句說話的，為甚麼要講這兩句說話？因為這一個制度裏面，第二條我覺得是比較敏感的，就是這一個舊區重整制度在這個性質上實際是一個比較特別的徵收制度來的，這徵收制度裏面最關鍵的問題是這一個公共利益那個界定，這個第二條，直接用法律說，一被界定了是這一個舊區重整，它就會自動符合公共利益，我希望這一個司長在將來考慮的時候，這一個這樣的方案怎樣去說明？是我想是需要交代的。

好，就只是這麼多。

主席：好，請劉司長，剛才兩位議員的提問。

運輸工務司司長劉仕堯：多謝主席。

這個舊區重整法律制度其實亦都是在澳門來說是第一次的是在這裏作出一個制訂，雖然亦都說參考了很多鄰近地區的經驗，但是我們澳門亦都有澳門特別的情況，因此在這方面在這個制訂相關的法律法規方面，其實我們亦都組成了一個舊區重整這個諮詢委員會亦都是包括社會各方面的人士，亦都有專業，有學術，亦都有其它方面，在這方面就這個我們討論那個條文方面，他們亦都提出了很多很寶貴的意見，因此在我們今次推出裏面，其實亦都不是單方面政府是主動提出，經過他們提出的意見，我們訂了條文，條文是再由他們再詳細作出討論。在這方面，當然日後如果這個法律制度是經過一般性的通過，在細節上方面我們是可以就剛才提到，很多都是一些細節的問題，可以是充分是再與各位是作出相關的介紹。

多謝主席。

主席：各位議員：

這個《舊區重整法律制度》的法案將會安排在下一次的召集書裏面的第一項議程，到時討論的時候，大家亦可以繼續提問討論，以及進行一般性的表決。今天的會議開到這裏。

翻譯：翻譯辦公室

文牘：紀錄及編輯辦公室