



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 第四立法會期（二零一二—二零一三）
IV LEGISLATURA 4.ª SESSÃO LEGISLATIVA (2012-2013)

第一組 第 IV-82 期
I Série N.º IV-82

日期：二零一二年十月十六日
二零一二年十月十八日

缺席議員：歐安利。

（十月十六日開始、結束時間）

開始時間：下午三時正
結束時間：下午七時三十分

（十月十八日開始、結束時間）

開始時間：下午三時正
結束時間：下午七時二十分

地點：澳門南灣湖畔立法會前地立法會大樓全體會議廳

主席：劉焯華

副主席：賀一誠

第一秘書：崔世昌

第二秘書：高開賢

（十月十六日出席、缺席議員）

出席議員：劉焯華、賀一誠、崔世昌、高開賢、關翠杏、馮志強、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、梁安琪、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。

（十月十八日出席、缺席議員）

出席議員：劉焯華、賀一誠、崔世昌、高開賢、馮志強、關翠杏、吳國昌、徐偉坤、陳澤武、鄭志強、區錦新、黃顯輝、吳在權、高天賜、梁安琪、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。

缺席議員：歐安利、張立群、崔世平、唐曉晴。

列席者：運輸工務司司長劉仕堯

房屋局局長譚光民

運輸工務司司長辦公室顧問狄連龍

房屋局副局長郭惠嫻

法務局查核暨申訴廳廳長林智龍

房屋局法律事務處處長任利凌

社會文化司司長張裕

社會文化司司長辦公室主任張素梅

文化局局長吳衛鳴

社會文化司司長辦公室顧問 Carmen Chung

社會文化司司長辦公室法律顧問 Manuel Manaças

社會文化司司長辦公室顧問周信余

文化局文化財產廳廳長張鵠橋

文化局顧問高級技術員崔貞貞

經濟財政司司長譚伯源

審計署審計長何永安

經濟財政司司長辦公室副主任林浩然

審計署審計長辦公室副主任鄒家禮

財政局局長江麗莉

審計長局長梁煥庚

財政局研究暨財政策劃廳廳長何燕梅

送往多間醫院搶救，當局並啟動緊急事故協調中心，全力進行救援工作，整個過程亦表現出較高的一個效率。

議程：一、細則性討論及表決《房地產中介業務法》法案；
二、一般性討論及表決《文化遺產保護法》法案；
三、政府代表介紹《二零一一年度預算執行情況報告》及《二零一一年度政府帳目審計報告》；
四、二零一三財政年度立法會本身預算案的全體會議議決案。

簡要：劉永誠議員、高天賜議員、高開賢議員、梁安琪議員、陳明金議員、關翠杏議員、李從正議員、林香生議員、吳在權議員、陳美儀議員、崔世平議員、蕭志偉議員、何潤生議員、何少金議員、麥瑞權議員、陳偉智議員、吳國昌議員、區錦新議員、徐偉坤議員、崔世昌議員先後發表了議程前發言。其後細則性討論及表決《房地產中介業務法》法案，法案獲得細則性通過；接著討論一般性討論及表決《文化遺產保護法》法案，法案獲得一般性通過。其後政府代表介紹《二零一一年度預算執行情況報告》及《二零一一年度政府帳目審計報告》及議決二零一三財政年度立法會本身預算案的全體會議議決案，且議決案獲得通過。

會議內容：

(十月十六日會議)

主席：各位議員：

午安！第四屆立法會第四個會期，今日是首次會議，大家都覺得燈光又光了，在假期的時候我們做了一些裝修調整，之後感覺點，亦好希望聽取大家意見，今日的會議議程前 21 位議員報名發言，請劉永誠議員先發言。

劉永誠：多謝主席。

各位同事：

在 10 月 1 日國慶當晚，香港南丫島對開海面發生了幾十年來最嚴重的海難事故，被攔腰撞翻的船隻在兩分鐘左右迅速下沉，垂直倒插在海中，畫面是震撼。事後，香港特區政府當局需同時動用海陸空三方展開搜救工作，動員約千人，傷者分別

因應澳門近年經濟的高速發展，銳意打造成為國際旅遊休閒中心的定位，於澳門周邊海域上現正進行的基建項目眾多，包括港珠澳大橋人工島，氹仔新客運碼頭、五幅填海造地亦將進行招標動工，預計在未來數年，各類的工程施工船隊，將穿梭於各施工項目的海域內，加上近年客船往返港澳和粵澳之航班按年上升，而政府近期亦推動遊艇自由行的政策，各類型的船舶活動將更為活躍，澳門的航道將更趨繁忙，而引發大型的海上事故的風險亦因而增加。澳門特區政府所設立專責處理一些特發的重大災難事故及執行救援的跨部門應急小組，自成立以來，定期進行演練，過去亦成功地完成多項任務，表現出其專業的救援能力，其應付突發的事故效率是得到社會認同。

然而，澳門現正處於高速的建設發展期，而整個城市的公共交通運輸系統正在緊密施工續步完善，而有關的大型醫療設施包括離島醫院，亦需數年後才落成。另一方面，澳門現正積極打造成國際旅遊休閒中心城市，政府及私人商業機構每年必定舉辦各類型的大型活動，以吸引大量的各地旅客來澳，而大量旅客集中的活動，出現特發事故引致重大傷亡的風險亦隨之增加。澳門先天地域狹小，加上路窄車多，同時，各類基建的工程項目，遍佈全市各區，加上西灣大橋實施電單車專道，每當交通幹道出現一些交通事故，或有關單位執行救援工作時，路面必定出現阻塞的情況，若然不幸出現的傷員眾多重大事故，如何保障將大量傷員快速運送至醫院進行即時救治，將會是影響救援工作的成效的重要關鍵；另一方面，執行緊急醫療救助的現存醫療系統，其接待災難事故的急診服務場所，現在亦都正進行擴建增容的工程，現存的醫療系統日常亦承受沉重的醫療服務需求壓力，居民亦需要在急診輪候，方能獲得治療的服務。

因此，本人建議在澳門現已運作多年，過去曾多次成功處理及執行重大事故救援的跨部門應急小組，應採取前瞻性的思維，按當前澳門高速發展趨勢，就城市進行建設而出現不斷改變的海上及陸路交通運輸實況，並對現正進行增容擴建的急診服務的醫療設施，作出認真考量，重新評估持續改變的狀況，以備在發生事故時能即時提供協調和支援；另外，由於展開救援的及時程度是傷者能否生還的關鍵，本人促請當局儘早設定在面對緊急狀況時本澳的交通網絡調配系統，處理現時超負荷的交通路面，特別是涉及路氹等的跨區域運輸，以及做

好醫療準備和部署，以應付在醫療設施擴展的過渡期間出現的緊急情況，讓傷者得到有效率和迅速的支援，同時更好地為建立國際休閒中心，所應具備執行各類救援重大事故的能力作出充分準備，以爭取國際的認同。

多謝。

主席：高天賜議員。

José Pereira Coutinho: Obrigado Sr. Presidente. Caros Colegas.

No final da semana passada, a maioria da comunicação social escolheu como notícia principal à evacuação de 200 famílias residentes no Edifício “Sin Fong Garden”. Trata-se de um facto inédito na história da RAEM. Muitos cidadãos perguntaram, como foi possível, deixar chegar, até este ponto. Achem que, se as autoridades tivessem levado a sério, meses antes, as queixas apresentadas pelos evacuados contra as demolições dos prédios adjacentes, estas tragédias, talvez teriam sido evitadas.

Pude assistir, no local da tragédia, desde a manhã do 11 do corrente até ao final da tarde, uma tristeza profunda estampada na maioria dos rostos dos evacuados. Os evacuados mantiveram-se de uma forma ordenada nos passeios na esperança de regressar rapidamente às suas casas, uns para trocar as roupas usadas desde o dia anterior, outros para reaver bens essenciais e de primeira necessidade.

Alguns idosos pretendiam reaver medicamentos. No local, para além dos agentes da PSP só estavam alguns responsáveis dos Serviços de Obras Públicas. Os evacuados, mesmo debaixo do sol, permaneceram no local, sem almoço, para não perderem a oportunidade de entrar nas suas residências.

Os evacuados queriam informações, mas estas, não existiam. Os evacuados pretendiam respostas para as suas múltiplas preocupações, mas ninguém a nível oficial se dignou alguma vez a dialogar com evacuados.

Pelas 15H00, chegou o Chefe do Executivo (CE) à frente de uma grande comitiva de directores de serviços públicos e do

Secretário Lao Si Io. O Gabinete de Comunicação Social (GCS) de uma forma “inteligente” colocou os jornalistas em frente dos evacuados, separados por barreiras e em local estratégico, fazendo parecer que o CE estava a dirigir-se aos evacuados.

Aliás, os evacuados estavam muito esperançados em ouvir as palavras de conforto do CE. Mas não conseguiram ouvir nada, face à distância e à barreira de jornalistas. E o mais grave, esqueceram de providenciar um altifalante ao CE de modo a permitir que os evacuados pudessem também ouvir as palavras do CE.

Evitando dialogar com os evacuados que se encontravam presentes, o CE optou por dirigir-se aos meios de comunicação social. O CE referiu várias vezes a questão de segurança e a intenção do Governo de ajudar os evacuados. Como referi, a maioria dos evacuados não conseguiram ouvir nada e pediram-me para saber o que o CE havia proferido aos meios de comunicação social.

Após a curta intervenção do CE e sem responder às numerosas perguntas que os jornalistas pretendiam fazer, o CE virou as costas, foi-se embora. E da mesma forma, viraram-se as costas e foram embora todos os elementos da sua comitiva. O “show” tinha terminado. Missão e objectivos cumpridos perante as câmaras de televisão.

Desde o início até ao final do dia, os evacuados, nunca tiveram a oportunidade de falar directamente com as entidades oficiais. Porque as entidades oficiais estiveram sempre mais preocupadas com os meios de comunicação social, em vez de proferir palavras de conforto, esperança aos evacuados.

Através de terceiros, os evacuados foram informados de que o Governo iria dar no final da tarde, uma conferência de imprensa. Os evacuados, por via de telemóveis, tiveram alertar de imediato os seus familiares e amigos para prestarem atenção aos canais televisivos.

No local, restaram somente os agentes fardados da PSP. Um idoso e doente, mal arrastava-se no local e necessitava de um assistente social. A única coisa possível foi arranjar um banco de plástico para sentar-se e esperar pelos seus familiares. Uma senhora jovem com um bebé recém-nascido de 20 dias ao colo perguntava-me, se era possível reaver os cartões de saúde que tinha

deixado em casa.

A maioria dos evacuados protestavam a situação e não sabiam porque é que não obstante terem apresentado previamente várias queixas junto das entidades oficiais, sublinhando a questão da segurança do edifício, nada foi feito pelas referidas entidades oficiais para evitar a presente situação. Os meses foram passando e nenhuma entidade oficial se preocupou com o conteúdo das queixas. Com o tempo, a segurança do edifício foi-se deteriorando. Será que só com ocorrências mais graves, é que o Governo vai prestar mais atenção com a segurança e qualidade da vida dos cidadãos?

Ainda não estavam decorridos mais de vinte e quatro horas, quando somos solicitados pelos moradores do Edifício “Koi Fu” sita na Travessa da Corda de que o prédio estaria na iminência de ruir por terem recebido informações oficiais de que na próxima semana seria decretada a evacuação total dos moradores à semelhança do Edifício “Sin Fung”.

Os moradores, convidaram-me a visitar algumas das fracções mais afectadas que apresentavam múltiplas brechas, fendas de envergadura e sérias inclinações do pavimento. A “olho nu” conseguia-se ver a inclinação do prédio. Os moradores informaram-me que origem dos estragos estavam directamente relacionadas com as obras de demolição do prédio adjacente. A situação agravou-se ainda mais com as posteriores perfurações do subsolo.

Foram efectuadas várias queixas e todas elas caíram em “saco roto” sem quaisquer resultados para evitar a contínua degradação do edifício.

A curto e médio prazo, os evacuados e os moradores que ficaram prejudicados querem saber o seguinte:

- Vai o Governo dialogar de imediato e directamente com os evacuados e os moradores que serão eventualmente evacuados com a finalidade de resolver os seus sofrimentos? Nem os subsídios que são neste momento concedidos e nem mesmo o futuro cheque pecuniário de dez mil patacas serão suficientes para minimizar a sua dor e tristeza.

- Qual a seriedade duma entidade oficial que recebe uma queixa

de um cidadão devidamente identificado? Porque é que as queixas não são levadas a sério? Será que não existe um prazo para resolução de queixas que podem demorar um mês, um ano e em muitas situações em mais de dez anos para contactar o queixoso e resolver o problema? Porque é que os procedimentos subsequentes à apresentação das queixas são quase sempre sigilosos e não se consegue obter qualquer informação quanto aos procedimentos ou diligências executadas, a executar ou prestes a serem executadas? Porque é que os queixosos não são devidamente informados dos procedimentos subsequentes das queixas e informados do prazo previsível para resolução do caso?

- Porque é que os pedidos de demolição dos prédios não são devidamente analisados e implementadas medidas de segurança para evitar que estas demolições venham a afectar prédios vizinhos? Antes da demolição foram feitos estudos do subsolo para efeitos de segurança? Os equipamentos de demolição e perfuração cumprem regras de segurança e são adequados para efeitos de segurança dos prédios adjacentes? Porque não são exigidos às empresas de construção a aquisição de seguros para cobertura de acidentes desta natureza?

- Porque é que as entidades responsáveis pela autorização das obras não fiscalizam devidamente as obras com objectivos preventivos evitando a degradação das situações e a ocorrência de danos quase irreparáveis?

- Vai o Governo assumir a sua dose de responsabilidade pelos danos causados nos Edifícios “Sin Fung” e “Koi Fu” face à grosseira irresponsabilidade, negligência no tratamento de queixas dos moradores e deficit de fiscalização por parte das entidades oficiais?

- Vai o Governo contratar uma empresa internacional e independente para avaliar as origens dos danos causados aos dois edifícios aqui referidos e outros, e assacar as devidas responsabilidades?

- Que medidas vão ser aplicadas a médio prazo para remediar e compensar os danos causados aos proprietários das moradias dos Edifícios “Sin Fung” e “Koi Fu”?

- Que medidas preventivas vão ser de imediato implementadas

para defesa e segurança do património privado e das vidas dos moradores de modo que situações idênticas não se repitam no futuro?

Muito Obrigado.

(高天賜：多謝主席。

各位同事：

上週末大部分的媒體主力報導「善豐花園」疏散住戶的新聞。這是澳門特區史無前例的事件。不少市民問，怎可能讓事情演變成如此地步。市民認為，如果有關當局能在數月前認真處理受影響住戶就鄰近大廈拆卸工程的投訴，有可能避免事故的發生。

本月十一日從上午到傍晚，在事發地點都可看見受影響住戶愁容滿面。他們有秩序地在路旁等候，希望能盡快返回住所替換已穿了兩日的衣服或者取回一些重要物品或必需品。

有些長者住戶希望取回一些藥物。除了治安警察局人員外，在該處就只有數名工務局的負責人。但受影響住戶寧願抵受烈日和飢餓也要留守原地，不想錯失回家的機會。

被疏散的居民想要的是信息，但並沒有獲得提供。他們希望能就所憂慮的問題取得回應，但一直沒有任何官方人士站出來與他們對話。

到了下午三時，行政長官在一大群局長及劉仕堯司長的陪同下到達現場。當時，新聞局“機智地”將記者安排在受影響住戶的前面，在有圍欄的策略性位置，看起來就像行政長官是朝著住戶方向去。

其實，受影響而要疏散的住戶非常期待聽到行政長官的慰問，但由於相距太遠又隔著大批記者，使他們甚麼都聽不到。更甚的是，根本沒有人記得為行政長官準備揚聲器，以便受影響的住戶都能夠聽到長官的說話。

為免與受影響的住戶對話，行政長官選擇了向傳媒發表講話，多次強調安全的問題和政府幫助相關住戶的決心。正如本人所說，大部分的住戶根本甚麼都無法聽到，因此前來問本人到底長官向傳媒說了甚麼。

在簡短的講話後，長官沒有回答多條由記者提出的問題便轉身離開現場。同時間，其他官員也轉身離去。“秀”做完了，在鏡頭前的任務和目的亦達到了。

受影響的住戶整天都從未有過任何機會同官員直接對話，原因是他們只顧著應付傳媒，而無閒安撫和鼓勵受影響的住戶。

透過第三者，受影響的住戶知道政府將於當天的黃昏舉行記者會。因此，便第一時間打電話給親友，希望他們留意電視的報導。

而現場，只剩下治安警的軍裝人員留守。在場的一名患病老翁由於身體不適需要社工幫助也無法得到，只能找到一張“膠橈仔”給他坐著等親人到來。又有一名手抱著二十日大嬰兒的年輕女士問本人，有沒有可能回家拿取所留下的醫療卡。

大多數被疏散的住戶對事件表示抗議並指出不理解為何曾多次向政府部門就大廈的安全問題作出投訴後，相關部門不做點甚麼來避免這事件的發生。而在過了數個月後，亦沒有一個部門去理會這些投訴。而隨著時間流逝，大廈的安全持續惡化。是否僅在發生重大事故後，政府才會關注市民的居住安全及質素？

在不足二十四小時後，位於大纜巷的「鉅富花園」的住戶向我們求助，指出收到官方消息並將會在下星期像「善豐花園」般全面疏散，因大廈有瀕臨倒塌的風險。

住戶邀請我到一些最受影響的單位視察，當中可以見到很多裂縫及裂紋以及地面嚴重傾側，而單靠肉眼亦可以見到大廈傾斜。居民向我表示，這些損毀情況與附近拆毀大廈之工程有直接關係。有關問題因其後的地底鑽探工程而進一步惡化。

住戶已多次作出投訴但相關部門充耳不聞，因而避免不了大廈持續惡化。

被疏散的住戶及受影響的居民希望在短期或中期中知悉以下事宜：

不論是目前已發放的津貼，還是將來即使發放澳門幣一萬元現金票，都不足以減輕被疏散住戶的痛楚與憂傷。政府會否即時及直接與被疏散住戶及可能需要疏散的居民溝通，以尋求

方法解決他們的憂慮？

一個官方實體收到一位市民的投訴且投訴人的身份已適當地識別時，又會如何認真處理有關投訴？為甚麼所接的投訴都沒有獲認真處理？現時可歷時一個月、一年，甚或在很多情況要十年以上才會接觸投訴人和解決問題。是否不存在解決投訴的期限？為甚麼提出投訴後的相關程序幾乎都是保密的，以致未能獲悉與已採取、將採取或即將採取的程序或措施的相關資訊？為甚麼投訴人沒有適當地被告知投訴後的有關程序及預計解決有關個案的期限？

為甚麼拆卸樓宇的請求都沒有獲適當分析，也沒有採取安全措施以防止有關拆卸影響相鄰樓宇？拆卸前，有否對地下土壤進行研究，以察安全？拆卸和穿鑿設備是否符合安全規則？是否合適確保相鄰樓宇的安全？為甚麼沒有要求承建商購買這類意外的保險？

- 為甚麼負責批准工程的部門沒有適當地作出防範性的監察，以避免情況惡化及出現幾乎不可彌補的損害？

- 公共部門嚴重不負責任，疏忽處理住戶投訴以及監察不足。政府會否就此引致「善豐花園」及「鉅富花園」的損害承擔一部份的責任？

- 政府會否聘請獨立的國際機構對這裡所指的兩幢大廈及其他大廈出現損壞的原因進行評估以及追究相應的責任？

- 會採取哪些中期措施以補償「善豐花園」及「鉅富花園」業主蒙受的損失？

- 為了維護及保障私人財產及住戶的性命安全，從而避免同類事件在將來再次發生，有何預防措施會立即實施？

多謝。)

主席：高開賢議員。

高開賢：多謝主席。

以下是賀一誠議員、鄭志強議員、馮志強議員及我本人的發言。

主席、各位議員：

近年來，中小企面對人力資源不足的困擾，租金上漲、來貨價格高企、員工薪酬調升等等因素，導致成本不斷增加，經營壓力愈來愈大。為維持經營，中小微企的僱主都絞盡腦汁，減省成本，開拓客源，希望藉旅遊博彩業的帶動及橫琴發展，能夠“做下去”，甚至希望有機會“闖出去”發展。

過去，在支持本地中小企發展方面，政府做了不少工作，也有不少鼓勵、協助的措施。我們期望，政府在明年的施政，能更切合澳門當前的實際環境，回應工商界訴求。我們建議：

第一、進一步適度放寬輸入外僱，以緩解中小企人資不足的困境。

第二、因應中小企經營困難、營運成本高，明年除繼續有效落實“中小企業輔助計劃”外，再因應社會及經濟環境的變化，研究考慮提升“中小企業援助計劃”的免息貸款的額度，提升中小企經營能力及競爭力；同時，多方面創設條件、提供場地，讓中小企用較低成本推銷貨品、推廣業務。

第三、真正有效落實推動活化舊區的工作，盡快推出具操作、可行的措施發掘舊區文化特色、傳統，吸引旅客進入舊區消費，改善舊區營商環境，以回應行政長官去年十一月出席答問大會的施政承諾。

此外，隨著 CEPA 和後續補充協議的簽署和落實，再加上《粵澳合作框架協議》和《橫琴總體發展規劃》等一系列的政策及措施的逐步推進，愈來愈多本澳企業有意到內地，尤其是橫琴投資，尋找商機。

為了吸引本澳投資者赴橫琴發展，橫琴新區當局積極創設有利條件讓本澳企業進入橫琴發展，例如與橫琴長隆協商提供 5000 多平方米商舖、餐飲和其他商業服務攤位，優惠供澳門中小企來租用。根據報導，橫琴長隆一期建設將於今年底開業，整個項目可於 2014 年全面建成。但直至現時，我們是未見特區政府有何相關信息指引，協助本澳中小企業進入橫琴發展的細則。

我們希望，特區政府在明年施政中體現相關內容，讓本地中小企能夠把握機遇，能夠及早為進入橫琴做好準備。同

時，期望當局研究考慮為有意進入橫琴發展的中小企業提供“專項貸款計劃”，協助、鼓勵本澳企業走出去，藉著參與橫琴建設，以分享區域合作經濟成果，及提升自身競爭力。

多謝。

主席：梁安琪議員。

梁安琪：多謝主席。

自回歸後，本澳社會發展急速，不單止原有的部份法律法規需作修訂，甚至需要出台新的法律以配合社會發展的訴求。但一直以來，政府在立法質量及法案提交立法會的時間上卻未達改善，立法進行緩慢及質量不高，一直是社會所詬病。為此，特區政府早前設立了法改局統籌立法工作，並制訂年度立法計劃，建立中央法改統籌系統掌握各立法計劃的進度，但可惜成效不彰，在統籌及協調的工作上顯得力不從心。

過往，每到立法會的下半年會期，常出現政府連續送交多個法案的情況，使立法議員根本沒有足夠時間對法案內容進行詳細分析討論。同時所提交的部份法案，在內容上未達應有的要求及水準，令立法會需長時間討論及修改，最終影響到立法進度，亦影響日後的執法工作。這個會期已經是今屆立法會的最後一個會期，但仍有《土地法》、《城市規劃法》及《文化遺產保護法》三部重要的法案需要跟進，目前時間已十分緊迫，作為立法議員，我們實在不希望這些重要法案倉促通過，最終造成日後執法上出現眾多問題，阻礙社會前進的步伐。

對此，政府有必要增強法改局的功能，使其能夠成為立法會與行政當局溝通的橋樑，加強兩者之間的互動。作為統籌部門，法改局亦需加強與各部門之間的協調，保證送交立法會法案的質量。同時，妥善利用中央法改統籌系統跟進立法進度，保證能夠儘量按照既定的時間表依時完成，並按照輕重緩急原則理順提案的次序，避免再出現法案提交是前鬆後緊的狀況，使立法會有充足的時間討論，令法案能夠真正配合社會的發展。

因此，我希望政府能夠將提升立法質量及效率作為明年行政法務領域施政的重點，使立法工作能取得實質成效，令本澳社會發展不斷達致有法可依。同時，政府應與立法會完善恆常溝通機制，尤其是在強化協調及統籌的功能，解決立法過程中

出現的問題，例如因原始文本質量不高以致反覆修改，拖延法律出台的時間，也不能因時間迫切而“趕工”導致法律推出欠缺邏輯性及科學性，以致日後執法出現爭議和矛盾。

多謝。

主席：陳明金議員。

陳明金：多謝主席。

沙梨頭善豐花園突變危樓事件已經過去 6 天，為了善後，行政長官快速召開跨部門會議，並親臨現場視察，安定民心；與此同時，政府及時舉行跨部門記者會，介紹善後工作情況，發放應急津貼、開設諮詢熱線、檢測受影響樓宇，並為居民解決臨時住宿等問題。雖有不足，但與年前國際中心爆炸案發生後，行動慢如蝸牛，至今未能解決問題相比較，已經是一種進步，但是，這種進步並不能夠掩飾工務局等相關部門可能存在的過失。

事件發生後，根據媒體的報道以及本人掌握的情況，工務局在事發前，對善豐花園居民的多次投訴，採取闊佬懶理的態度，將利昌大廈小業主的投訴當成耳邊風，對多幢大廈可能出現的危險情況，麻木不仁。

事發當日晚上，工務局官員等與善豐花園小業主開會，會上小業主表示，去年已經多次就鄰近地盤施工所產生的震動及噪音向工務局投訴，期間，也就大廈外牆破裂等報警。更嚴重的是善豐花園、利昌大廈的住戶發現大廈傾斜後，曾再向當局投訴，要求跟進，但遲遲未能夠回覆。面對居民的質疑，工務局的廳級官員只是講，由於手頭上欠缺資料，故未能確定有關投訴的跟進情況。

事發第二天晚上，工務局局長又講，工務局對所有投訴求助個案都有記錄，在知悉居民反映後，已即時向下屬瞭解，初步相信在去年拆除善豐花園旁邊廠房時，的確曾收到居民投訴，但並非投訴大廈結構出現問題，是投訴噪音滋擾。這是初步瞭解的結果，具體情況還需深入瞭解。

從官員的回應來看，事前並不知道有關投訴，事後瞭解才知道只是居民在去年投訴噪音問題，至於大廈的震動、傾斜投訴，卻隻字不提。另一個奇怪的問題是，除非死人殍樓，普通居民又如何知道大廈結構有無問題？

聽到或者看到工務局兩名官員的回應，很多居民都問我，工務局到底是甚麼部門？有無做事，或者只是為極少數人服務？面對這麼大的社會事件，時隔兩天多，難道居民的投訴內容都查不清楚？是職員不作為，又或是官員失職？官員同居民，到底哪個講大話？

我這裏有一封利昌大廈業主管理委員會寫給工務局局長的信，落款的日期是今年 9 月 25 日，工務局簽收的日期和時間是今年 9 月 28 日下午 3 時 12 分，內容明確表示，因鄰近地盤工程影響，導致大廈開裂 3 至 4 寸，200 多戶業主惶恐不安，要求局長大人急市民所急，盡快派人跟進。我會將信件副本轉交立法會輔助部門，大家有興趣，可以參考。有圖章、有簽收，白紙黑字，顯然是工務局的官員講大話！

更離譜的是，本月 10 日事發前的當天上午 11 時左右，工務局、利昌大廈業主會、地盤發展商、顧問公司及社團代表在利昌大廈會面，實地查看大廈裂痕，期間，小業主及社團代表就建議地盤立即停工並進行專業評估。沒有預料到的是，散會後，至當日下午 2 時 45 分，善豐花園一主力柱嚴重爆裂，144 伙居民的心愛家園，突然之間變成了危樓。有關居民回憶當天的情況，感到十分痛心，工務局、地盤發展商根本沒有聽取他們的建議。

善豐花園暫時被列為危樓後，相連的利昌、廣興、澳華大廈，由於樓宇不同程度的傾斜、開裂，居民希望當局跟進，心情完全可以理解。事發後第三天，部分小業主與工務局官員開會後，局長對媒體表示，三座大廈無業主會，言下之意是收集小業主資料，存在一定的困難。利昌大廈成立業主會已經 6 年，並於今年 9 月 28 日去信投訴，局長的言論明顯與事實不符。雖然昨日下午 6 時會見了利昌大廈業主會代表，並承諾跟進，但是，仍然不能掩飾之前的過失。

由實際情況來看，事件的發生可能存在人為過失，而這種過失，無論是由地盤發展商負責，又或者用公帑埋單，都不能從根本上消除所造成的負面影響，因為，無人可以保證善豐花園事件就是最後的類似事件。

出現事故，積極善後，值得支持，但是，應該以充分的理據釐清責任，相關地盤如果是依法審批開工，問題的關鍵就在於當局的檢測、監管、跟進機制是否到位，如果有關官員的確存在過失，這一次是否能夠給居民看到官員問責的結果？

目前，澳門大約有 4,000 座 30 年的樓宇，舊樓會越來越多，加上一些地區的特殊地質條件，從保護全澳居民生命財產安全的理念出發，要從根本上預防、減少類似事件的發生。本人在今年 5 月 8 日的議程前發言中就強調，澳門應該設立恆常的樓宇檢測機制，學習美國、新加坡、香港等地的成功經驗，依法規定每 5 年或 10 年必須強制檢修樓宇，配套鼓勵政策，做到有法就必須執行，違法者除了罰款，甚至會被判刑；真正落實對建築地盤的各項監管。類似的事物，即使長遠是好的，短期內，可能也會有不同的意見，但政府和居民都應該明白“長痛不如短痛”！

多謝。

主席：關翠杏議員。

關翠杏：多謝主席。

各位同事：

近日，社會高度關注善豐花園事件，本人認為，政府有責任調查清楚事故成因，向住戶及社會公開交代。根據過往案例，要查出事故的明確成因並不容易；要釐清具體責任誰屬及要達成賠償共識更加是相當艱難，甚至可能要陷入冗長的司法程序之中。現階段，政府宜首要安置好受影響的住戶，協助居民入住相對穩定的臨時居所，並應積極主動介入其中，協調、推動各方，尤其是發展商和居民，共同探究徹底的解決方案；長遠來說亦需要有措施避免類似事件的發生。

善豐事件發生後，儘管在當局的協助下善豐居民獲安置於酒店樓身，但日日居無定所實非良策。上世紀八、九十年代，由於本澳木屋眾多，當局在不同區域曾經擁有多個臨時房屋中心，在有需要時，可解決受災居民燃眉之急。但現時有關的臨時房屋中心，已先後拆卸或更改用途，致使當局難以對善豐居民作相對穩定的臨時安置。

近年，無論是受工程影響，還是因樓宇殘舊而被評為危樓需撤離住戶的個案時有發生，加上火災或其他突發事件等，社會對短、中期臨時安置需求一直存在，而未來本澳不少樓宇樓齡逐步老化，拆卸重建無可迴避，當局有必要重構機制，儲備一定數量的臨時房屋單位，以確保在有需要時可隨時調配單位以作應急之用。當局可考慮在路環石排灣經屋入伙時，將部分無人問津的一房一廳單位撥出作臨時房屋中心，一方面協助善

豐居民，更重要的是重新儲備臨時房屋單位，重新建立機制和創設條件以長期回應受突發事件影響住戶的臨時住屋需要。

對於善豐居民來講，個人認為，重建相信是較佳的解決方案，但如何爭取到百分百業主的同意？如何解決重建費的籌集和責任分擔的問題？重建期間原有住戶如何安置？涉及的問題相當複雜，希望政府能主動介入，積極推動協調各方的力量，提供相關的技術支援，以加快重建的流程。

面對本澳未來不少舊樓需要拆建的現實，預期類似的個案亦都將會越來越多，特區政府不能再見招拆招，必須以全局的視野考量舊區重建、改造過程中所涉及的樓宇安全問題，規定所有樓宇在動工前就要勘探、測量、記錄周邊環境的地質及樓宇狀況，在興建過程中亦需做好相關的監測工作，避免樓宇拆建危及周邊大廈的結構安全，對居民的生活造成影響。

以上粗淺建議，僅供政府參考，亦希望社會各界有識之士，多為此建言獻策，共同解決今次的危機，彰顯社會關懷。

多謝。

主席：李從正議員。

李從正：唔該主席。

本澳通脹率持續維持在較高的 6% 水平以上，主要是由食品、消費及租金等上升帶動。行政長官早前表示，現時通脹是內在新經濟形勢發展及內需市場增加所致，與過往輸入性通脹有一定差別。本人更認同，本澳的通脹是被旅遊經濟需求所帶動的本地外來性通脹，而且這個是比現時輸入性通脹更兇猛。物價持續攀升，日常生活成本大幅增加，基層工友和夾心階層的生活壓力越來越大，工資漲幅已明顯追不上通脹速度，在高企的物價壓迫下居民已毫無反抗能力，所以均將目光投向政府，望採取一些實際行動，平抑物價，助民抗通脹。

為應對現時不斷上升的物價，政府一直積極去開拓貨源，亦成立了跨部門食品價格工作小組（所謂『食價小組』），希望藉此深入調查研究食品由進口、批發、零售過程中可能存在的問題，提交打擊和處理的建議，穩定本澳食品價格。但是，該『食價小組』成立至今，除了勞師動眾四處到查一些餐廳、超級市場或士多“格價”外，未見有提出任何積極有效的建議，無疑與坊間的期望相差十萬八千里，面對物價居

高不下，政府至今仍未束手無策，居民需要的是真正對平抑物價有成效的措施，而非與消費者委員會職能重疊的“奶茶蛋治格價工作小組”又或者是“食米罐頭格價工作小組”。不禁令人質疑，到底政府有否探討過造成現時所謂“內需型通脹”，令物價高企的真凶是誰？以近年價格越來越高的鮮活食品為例，若真的如食價小組所說現時本澳食品供應鏈簡單，不存在“寡頭壟斷”，那麼為何蔬菜、肉類等多項鮮活食品進口後價格均出現快速攀升？這些正是坊間一直密切關注的問題，亦是『食價小組』必需多下工夫思考如何去完善本澳食品由源頭到消費者整條供應鏈的模式，逐一減除一些中間環節，令居民真正受惠於抗通脹措施。

當然不能排除物價高企與零售環節提價有關，因為遊客大量需求令到價格上升，但也不應涉及到居民衣食住行內的這些日常生活必需品，而且抗通脹措施不應只集中於食品價格此一環節上，應該適當擴展『食價小組』的職能至影響居民日常生活成本的各個環節上。猶記得兩年前茶餐廳的早餐，20 元可能已能享用一個麵及一杯飲品，現時的價格則已超過大型快餐店，茶餐廳受不斷攀升的舖租影響，唯有透過加價將舖租的漲幅轉嫁到消費者身上，甚至推出節假日附加服務費，正正反映政府放任房地產投機炒賣和租務市場法律法規之下所種下的惡果，導致居民生活成本不斷上升。

澳門這微型經濟，由於市場細小，很多領域都缺乏充份競爭，亦都不僅商品供應鏈上存在價格傳遞問題，連服務供應也存在類似的問題。處於服務供應鏈末端的本地一些基層工友的工資水平，近些年一直未能跟隨經濟發展步伐增長。相信一定程度上與現時不少行業以大量層層外判的方式提供服務有關，以物業管理行業為例，據反映，有一些物業管理公司以 12,000 元高薪向同屬集團的保安公司購買外籍管理員服務，為何不直接以 12,000 元直接聘請本地人當管理員呢？又以建築業的分判為例，層層分判，令到本地工友的工資一直難以提升，且更導致黑工問題出現。可見分判制度對本地人的工資提升存在一定程度的抑制，間接令到一些基層工友的工資，未能追上通脹，值得政府關注。

誰掌控了價格和通脹？令工友只能默默地看著來之好不容易漲起來的工資被通脹和加價蠶食。政府應多從分配制度和商品及服務供應鏈上下工夫，盡快找出那隻看不見的加價黑手。本人促請政府落實食品價格工作小組的工作，擴展其職能非只投入在食品價格單一環節中，促請其要綜合研究供應鏈上存在的問題，杜絕一切寡頭壟斷、人為因素，著力減少中間環

節，令到居民日常生活必需品價格達至合理水平，讓居民真正受惠。

唔該。

主席：林香生議員。

林香生：多謝主席。

多年來，特區政府在勞動力市場作出積極干預，實施了輸入外僱政策，此舉，導致不少行業及工種的薪酬收入難以伴隨行業發展而得以同步調升，亦令到不少本地僱員不被重用以及缺乏晉升空間，澳門居民的擇業條件及職業發展前景受到局限。

隨着澳門經濟持續發展，近年本地失業率雖有所回落。然而，當局在審批外僱申請的取態上更見寬鬆，不斷強調加快處理申請個案，卻極少從完善審批程序、強化監督管理、設立退場機制等方面作出檢討。在 2012 年 8 月底，政府已批准的外僱聘用許可數目達十三萬六千四百七十二人，已辦妥身份認證的外僱人數已達十萬七千四百零一人，外僱已佔本地就業人口三成之多。與此同時，相關政府部門在輸入外僱審批程序執行寬鬆，對違法違規的處罰力度不足、欠缺監管的問題依然存在。特區政府的外僱輸入政策以持續擴大供應量，濫批濫輸外僱的做法，實際上已制約了本地工人的工資調升，令本澳僱員權益受到損害，更不斷出現涉及聘用外僱的不規則及違法行為。

在勞工事務局網頁上公佈的《就業選配報告》，為了申請外僱，有僱主或代辦外僱輸入的中介機構肆無忌憚、明目張膽地利用勞工事務局的招聘登記進行假招工，手段無奇不有，有人職要求苛刻、有刻意提高聘用門檻、有無理拒絕本地人求職、更有隨意填寫和提供不真實的招聘資料等等，製造難請本地人的假象。林林種種、費時失事，浪費人力、虛耗公帑，損公肥私、聽之任之，真的莫奈其何、難以杜絕乎。

人力資源辦公室作為審批部門，除了按申請程序要求僱主提交文件之外，必須有機制核實資料，應協同社會保障基金、勞工事務局……等等一系列政府部門核查有關文件真偽，並派員勤加抽查，以便及早揭發種種假招工、拒絕本地人甚至虛報資料的情況，加強阻嚇力；更應明確拒絕有關申請並對違法行為從嚴處罰，以免縱容這些損害本

地工人權益的僱主。

根據《聘用外地僱員法》及其相關行政法規的規定，要求每一間獲批准外僱聘用許可的店號均須“遵守聘用本地僱員的最低數量保證”，然而，有關的資料數據，至今仍難以查看。本人認為，當局應公開更多資料，例如：每一間申請外僱的企業在申請表列出支付的工資金額、當局審批時考慮的工資要求會否構成廉價人力競爭，亦為公眾所關注的。為此，我認為當局必須公佈更多資料，以利公眾查察，有利當局對外僱制度的監管。

現時，人力資源辦在網頁上公佈涉及外僱的統計數據有七項，其中以每個季度公佈的《聘用外地僱員企業/實體名單》較為詳細，將所有獲批准外僱聘用許可的店號按行業分類列出其聘用的外僱數據和聘用本地僱員的數據。對此，本人敦促政府將所有獲批准外僱聘用許可的資料數據透明公開。本人強烈要求政府在每季度公佈的《聘用外地僱員企業/實體名單》內增加兩項數據資訊：一是按獲批准的“外僱聘用許可批示”內所載的外僱數額；二是按獲批准的“外僱聘用許可批示”要求須遵守聘用本地僱員的最低數量保證。

發言完，多謝。

主席：吳在權議員。

吳在權：多謝主席。

各位同事：

民生是社會之本，是特區政府施政為民的核心。第三任行政長官就任以來，高度重視民生，近年施政報告分別指出“著力保障改善民生”、“致力優化民生素質”、“提高民生綜合水平”。日前，長官更加表示：“目前特區具備財政資源，正是適當時間為居民鋪墊未來包括醫療、教育、社會保障、社會福利等長效機制。”其正正反映出如孟子所言“窮則獨善其身、達則兼善天下”的精神。本人十分認同及相當支持，在這裏我提出個人淺見希冀有助政府制定政策參考有利民生。

關懷弱勢群體。仁愛、“兼善”是中國一個傳統美德，是以人為本施政理念應有之內涵。然而，日前有智障人士家長在報章發表公開信指當局不接受智障人士以獨立身份申請經濟援助，未能切實幫助智障人士及其家庭，不管實情具體如何，但

這值得特區政府關注與反思。事實上，從取得最新資料顯示，2011年，本澳有6351個家庭或個人接受經濟援助，另外接受康復服務的殘疾人士約4千人左右。應該說，殘疾人士等弱勢群體合計起來人數及比例亦都不是太多，因此政府是否宜積極考慮予以適當政策傾斜、照顧，包括加大資源投入與關懷，例如房屋津貼補助，甚至可考慮當推出現金分享時，給予特殊的待遇予以照顧。

注重教育素質。“十年樹木，百年樹人”。所謂“以人為本”，人的發展，根本在於教育。所謂“三歲定八十”，培育應由幼兒開始，而幼兒培育更是人之成長之根基重要部份，其關鍵更在於師資素質。雖然本澳經落實十五年免費教育，且出台《非高等教育發展十年規劃（2011-2020）》，但本人認為當局在加強資源投入的同時，尤以應注重提升幼兒培育之師資素質為先，並且促進各階段教育發展有機結合與聯繫，在優化教育的基礎上，完善青年政策，培養更多人才。青年的發展，將促進社會發展；社會發展，同樣激勵青年發展；兩者相互影響，彼此聯繫。有針對性的提升師資和教育素質，以教育帶動人才發展，提升居民的公民素質及競爭力。亦即以教育打好“人為本”根基，才能真正促進社會長遠可持續發展，因此，幼兒的培育相當關鍵的。

完善安老體系。古語有云：“老吾老以及人之老，幼吾幼以及人之幼”，貫徹“以人為本”施政理念，除做好教育及人才培養外，我們更應愛老護老。不得否認，特區政府注重養老安老，確實投入相當財政支持，對於長者而言，除現有養老金等經濟得到資助以外，但是其實最關鍵是需有足夠的關懷及實際需要，如安老院舍，和優質護理人員悉心照料，攙扶，幫他們。隨著應對人口老化與日增加，因此健全的安老體系更應軟硬件配合發展。一方面除繼續加強財政支持及盡快完成離島醫院等相關公共醫療服務素質外；另一方面應推出具體政策強化明確安老院舍建設、以及培養護理人員等。此外亦應支援與監督社會福利機構提升服務素質，以及出台諸如異地養老等便民措施之探討，應該致力構建完善的安老護老體系。

第三屆特區政府成立以來，致力革新，貫徹落實“以人為本、科學決策、陽光政府”這個施政理念，值得認同與支持。但當局在落實利民政策的同時，更應注重宣揚“兼善”倫理思想，大家共同努力促進這個社會方得更加和諧穩定。

多謝。

主席：陳美儀議員。

陳美儀：多謝主席。

近日行政當局借回覆本人書面質詢的機會以新聞稿的形式高調發佈了對社保基金的一些構想。行政當局強調：一是“特區政府期望在達成社會共識的前提下，年底前可對供款金額及養老金進行調整”；二是政府對社保制度的方向是，“堅持透過逐步提升供款額”，“使之重回給付與供款掛鉤的正軌”。今年8月10日行政長官在立法會答問時宣佈，政府將會向社保基金“四年合共注資三百七十億元”。政府在近日回覆本人書面質詢時還專門解釋，政府在未來四年向社保基金增加注資“一方面為養老金的調升提供基礎條件”；“另一方面則是為調升供款額提供緩衝空間”，“將供款調整對居民可能造成的壓力降至最低”。

本人非常贊同政府善用公帑，在盡可能的情况下，增加對社保基金的持續注資，以保證社保養老金調升到合理水準。但是，按照政府對社保基金的定位，社保基金最終是要“重回給付與供款掛鉤的正軌”。這就意味著，未來四年政府對社保基金的注資，僅僅是短期行為和臨時措施。社會文化司張裕司長近日對媒體表示，“未來的工作將按照行政長官提及著重建立長效機制及短期措施，兩步走推行”。因此，我希望行政當局能夠兌現承諾，釐清制度，儘快使社會保障能夠成為健康、穩定、有用的長效制度。

圍繞社保長效制度，我請行政當局至少要釐清以下問題：

第一，既然政府也希望能夠取得社會共識、尋求社會支持，因此希望政府能夠真正精算清楚，更要對市民講清情況。例如，政府要回答，在政府既有注資保持不變的情況下，市民需要增加多少供款才可以將養老金提升至與最低維生指數相當的水準？也就說在政府幫助下，市民需要增加多少供款，才可以領到足夠維生的養老金？

第二，第4/2010號法律（《社會保障制度》）將社保定義為提供“基本的社會保障”，那麼政府在制定調升方案時，養老金的調升目標是什麼？政府認為現時養老金額到多少才算是實現了“基本的社會保障”？

另外，政府提出“雙層社保”後，對相關核心制度的建立一拖再拖。我希望有關行政當局能夠積極作為、兌現承諾，不

僅要做好短期工作，年底前要如期對供款金額及養老金進行調整；更要合理增加博彩毛收入向社保基金撥款的比例，釐清第一、第二層社保的關係以及政府分別在其中的角色，儘快建立長效、穩定、有用的社保制度，以增強政府的誠信力和市民對政府的信任度。

談及政府部門要兌現承諾、積極作為，我希望政府能夠舉一反三，認真檢查工作不足。例如，在智障人士方面，早前政府曾表示將於 2015 年前推出四家智力殘疾人士院舍。因此，請政府能夠儘快公佈增加智障人士院舍計劃的具體進展情況？請政府列出此計劃的進展時間表？政府有對經濟貧乏的“個人”或“家團”發放經濟援助金，據智力殘疾人士家長反映，一般的身體殘疾人士當收入低於維生指數時，可以“個人”申請經濟援助金，但由於智障人士較其他身體殘疾人士情況特殊，必須與“家團”共同生活，因此不能以“個人”申請經濟援助金。但實際上智障人士需要“家團”成員付出更多的精神和經濟上的沉重負擔來照顧，一定要智障人士以“家團”來申請經濟援助金，這在客觀上造成了不公平，也有違政府發放經濟援助金、照顧貧困、以民為本的原意。請政府能夠充分考慮到智障人士的特殊情況，能夠積極作為，儘快修改相關行政法規，糾正這種不合理情況。

多謝。

主席：各位議員：

議程前已經一個鐘頭，吳國昌議員要求延長。這個議程前發言咁咁去咗一半，吳國昌議員要求來說延長這個議程前時間，我現在付諸表決。

（表決進行中）

主席：好，通過。

繼續請崔世平議員發言。

崔世平：多謝主席。

位於一個正在施工地盤旁邊、只有十八年樓齡及樓高三十層的沙梨頭善豐花園突然傳出結構柱爆裂，初步判斷結構出現問題，所有住戶需要緊急疏散。隨後鄰近幾幢大廈亦都分別有報導出現裂紋，令受影響的人數及地域擴大，居民人心惶

惶。今次“善豐花園事件”再次引起各界對樓宇結構安全，特別是年久失修的舊樓結構問題加倍重視。

澳門回歸十多年，城市大興土木，新建樓宇亦都林立，然而本澳各舊區現存不少欠缺維修保養、或者結構老化的樓宇，開始發生樓宇石屎剝落，甚至屋頂或部分樓層倒塌事故都有發生，幸好的是大部分發生於無人居住的單位，所以，並未引起大量的回響。其實這些偶有發生的事故，已經顯示樓宇維修問題不容忽視。

事實上，澳門在樓宇結構安全責任方面的法律或者法令是相對完善的，它清楚指出樓宇因年久失修而令他人性命及財產受損，該樓宇或工作物之所有人或佔有人須承擔法律引致的刑責，而在樓宇保養維修方面亦有清晰的指引。然而，在樓宇結構檢驗的法律制度、以及配合法律和執行上仍有完善空間，譬如在法律方面，進入樓宇內檢查受到私隱限制，當業主或租客不合作時，往往令執法人員未能對有關樓宇進行檢驗。在配套法律方面，由於分層建築物所有人大會（或者我們俗稱業主會）對舊樓的要求給予很大彈性，故此，實際上最需要業主會負責地任運作的這些大廈反而佔業主會的比例最低。在法律上，政府第 79/85/M 號法令第七條（關於保養、維修及改良）指引業主應以五年為一期進行保養、維修或者改良工程。由於政府一直是依靠業主自己主動執行，故此，法律實際上更加是似一個指引，所以令它成效不彰。現時，大部分的情況都是當業主、租客或途人感到某建築物結構存在隱憂，請求工務局對其安全作出評定，工務局就以公共安全為理由派員驗樓和編寫報告書，並將之發送業主。根據報告書的要求，業主需要承擔維修或拆卸的責任。

在現有機制下，樓宇的失修狀況將樓宇分成三大類別：第 I 類：即時倒塌危險的殘危狀況；第 II 類：殘危狀況及第 III 類：失修狀況。本澳政府對第 I 類即時殘危狀況的樓宇會實行即時清拆。據了解，澳門現在主要的個案都是屬於第 II、第 III 類的樓宇。

總括來說，澳門政府現行的樓宇結構安全檢驗制度實在有重新審視的必要。作為一個現代城市，安全的樓宇結構不是奢侈品，而是文明城市的必然要求。政府、業主和租客等各自有它自己要承擔的責任。政府要為公共安全把關，業主要為自己的財產履責，租客要為自己的安全有承擔。

在此，我建議政府及市民對關係樓宇結構安全的以下幾間

題，應該利用現有的諮詢或其他方式取得共識希望能夠找出長遠可以解決問題的方案，主要有幾個問題要研究：1. 是否應由過去的業主自發性主動執行，調整至由政府主動通知由業主執行，落實這個樓宇檢驗的安全；2. 對於無業主會、無人負責及無維修保養的“三無”舊樓該怎樣處理的態度問題；3. 對確實有需要維修、保養或拆卸的樓宇，業主及租客的權利義務和責任為何。

目前在未有明確取態時，政府政策應該教育先行。為合符每五年為一期進行保養、維修及改良工程的要求，政府應透過教育，以鼓勵業主自覺地進行定期樓宇檢測的維修及安全檢查；同時，更宜與社團和官民齊一起參與的諮詢組織努力將樓宇結構安全的憂患意識傳揚給普羅大眾。

另外，更希望政府盡快構建一套包括有資料齊全的樓宇資料綜合系統、有效和正常運作的動態管理系統、及時的預警系統和完善、高透明度的資料發佈機制等四部分的樓宇結構安全體制。此舉對保障居民生命、財產和公眾安全都是必要的。希望最終能以科學務實的方法讓澳門這塊蓮花寶地能夠繼續“逢凶化吉”。

多謝。

主席：蕭志偉議員。

蕭志偉：多謝主席。

各位同事：

今日發言的主題是“正視公共危機，安全隱患意識。”

近期發生的善豐花園事件，引起社會的廣泛關注，所幸今次事件及時發現，未造成人員傷亡事故，然而，樓宇安全隱患此起彼伏發出警號。

今次事件是一宗較為嚴重的公共危機事件，涉牽近一百五十戶家庭數百人的生命財產安全，經過近年一連串的突發危機事件，如：「搶鹽」、「國際中心爆炸」、「硫化氫泄漏」等事件的發生，可見政府應對公共危機事件的反應和措施漸趨成熟。政府在處理善豐花園事件，包括工務局、社工局、警察局、消防局等相關部門即時作出了反應，以及很迅速，各司其責，例如迅速加固裂柱防止進一步惡化，疏散住戶並提供臨時安置，提

供食物飲用水，為災戶進行登記發放救濟金，舉行記者會等，行政長官更親臨現場視察並召開跨部門會議，過程中表現出臨危不懼，有條不紊，應對措施和處理手法值得肯定的。

目前大廈的安全監管存在諸多問題，本人在8月29日立法會全體會議上就以《綜合治理方能降低樓宇風險》為題作出發言，藉以引起社會對樓宇安全的重視，希望於從源頭上進行依法監管，特別是舊樓安全的檢查、維修，大廈施工的監管，以及出現品質問題的賠償處理等，做到未雨綢繆。

善豐花園事件的發生，政府要儘快向市民公開調查結果外，更重要透過連串危機事件，思考和研究建立應對公共危機管理的機制，以達到減少、消除危機的危害，並根據危機管理計劃和程序而對危機直接採取對策。

多次的公共危機事件均引起了社會的關注，事件發生後，市民的焦點多落在政府如何善後和處理，而缺少了自身對危機安全意識的思考和應對。「危機意識」這個詞，不單只是指經濟方面，首要更應著重在人身安全方面。政府儘快做好樓宇安全方面的相關立法工作，通過綜合治理降低樓宇安全風險固然迫在眉睫，但市民如何配合法律、配合政府，自覺做好應對措施，才是減低公共危機事件發生的根本之道。

多謝。

主席：何潤生議員。

何潤生：多謝主席。

各位同事：

今天是第四立法屆第四會期的開始，亦是本屆的最後一個會期，從多個重量級法案亦都預計將會於本會期送交審議的情況來看，可見時間將相當緊迫。但是，回顧過去三個會期的運作行政與立法之間的一個關係，在餘下的會期是真否能創設最有利平台以完成相關法案的一個審議，確實值得行政當局認真深思。

近年在立法審議的過程中，都出現由特區政府提交的法律草案需要經過多次修改，條文大幅增加和改動，才能在立法會的小組委員會通過並送交大會細則性審議的情況，同時在每年的施政方針中亦列出一大堆將會按既定時間表進行草擬、修

訂，以及送交立法審議的法案，但相關進度如何卻不清晰交待，甚至更出現“跳票”的情況。對此，行政當局亦在二零一一年施政方針中提出，將原來的法律改革辦公室與國際法事務辦公室合併、重組而成的法律改革及國際法事務局，其中一項職能便是要成為中央統籌及協調法改工作的機構，負責推進各部門的法規規劃，以及改善現時由不同政府部門各自起草法案，立法工作各自為政，以致時間安排上鬆緊無度，在未能建立法案統一審查機制的立法模式情況下，令到立法質量和效率都受到影響。可惜這一新部門至今仍未見其發揮作用，上述在立法審議過程中出現的問題依舊存在。對此，立法會主席更連續三年在總結會期時指出，希望有關當局能夠重視社會意見，提出改善方法，可惜有關當局仍依然故我，意見照聽，態度依舊，作風甚是官僚。

在此，本人想簡述預計將在本屆最後會期送交的法案之重要性，例如《城規法》、《文化遺產保護法》（將在今日一般性表決）、《土地法》，以及仍在討論中的《舊區重整法律制度》等等，不單是作為本澳未來可持續發展的重要依據，杜絕各式土地批給和利用各種合法不合理，行政當局自由裁量權過大，解決舊區發展相對落後，生活條件惡劣等情況，更重要的是涉及本澳作為世遺城市的國際形象，這些法案如果未能在本會期通過，又或者因時間緊迫，導致最終出台的法案質量未能令人滿意，那麼將會出現需要推倒重來，或者相關法案執行性受損的情況，這一政治後果是難以想像的，不單是行政、立法雙方需要負責，更是全澳社會共同埋單。

此外，在各項民生事務的改善和開展上，中央立法統籌機制亦肩負重要的責任，如何在眾多對民生有影響的立法工作中，各施政範疇之間真正按照輕重緩急，有序地推出並提交審議，必須要部門之間作充分的溝通和討論，才能避免出現各自為政，鬆緊無度的情況。就以今次善豐花園事件為例，涉及到的《都市建築總章程》行政篇諮詢文本早已於二零零九年十二月提出，至今年八月立法會口頭質詢大會，有關當局透露已送交行政會討會。在這一過程中我們不禁要問，假如中央立法統籌機制能早日成立，將對本澳公共安全以及社會發展有重大影響的一些法案能夠早日提交審議通過，在監管建築施工、以至執行驗樓等這些相關事務時會否更為嚴格的標準可依，繼而避免可能出現善豐花園事件。這一事件亦都反映的不單是建築施工技術問題，更體現出倘若立法工作未能配合社會發展，將對社會整體的影響勢必更為嚴重，希望各行政部門謹記這一教訓，認真思考如何做好行政與立法的配合，確保本澳社會的和諧發展。

多謝。

主席：何少金議員。

何少金：多謝主席

各位同事：

今日我的議程前發言是“加快優化人口素質，增強城市競爭力。”

早前本人隨非高等教育委員會、青年事務委員會到上海、首爾兩個城市考察，了解當地的教育改革和青少年發展規劃。我們發現，其實兩地政府都十分重視教育尤其人才素質的培養，他們意識到高質素人才資源對城市競爭力的影響是非常重要的。隨著近年澳門在博彩旅遊業的高速增長帶動下，整體經濟得到快速發展，但同時人力資源素質與總量同經濟發展速度不協調的問題亦都是日益凸顯，並制約澳門城市的發展，所以其實政府必須要設法解決。所以我認為，是可以從一個長遠競爭入手規劃人力資源，加快優化人口結構和素質，增強城市的競爭力。為此，我建議：

一、持續提升教育素質

制約澳門經濟與社會發展的不僅僅是人的數量多寡的問題，更重要的是人的素質問題。因此，提升教育質量，能不斷改善和提升人的素養和能力。澳門教育現在正朝一個比較健康的方向發展，根據 2011 年人口普查結果顯示，完成初中及高中教育的居民佔全體居民是百分之四十的，高等教育佔了 16.7%，較十年前分別增加 11.1% 及 9.3%。隨著社會經濟轉型，專業化和專職化就會成為人力資源發展的一個趨勢，社會發展需要更優質和更多尖端的多元人才，教育承擔着更重要的責任。政府除了要加大教育投入、完善教育法律法規外，還必須大力推行教育改革，實行素質教育，提高學生的一個知識水平、人文素質、科學素質、思想道德品質、心理素質、身體素質、國際視野和綜合能力。各教育階段，包括基礎教育、高等教育、回歸教育、職業技術教育、持續教育等，亦都要互相配合，互為補充，把高素質人才培養作為首要工作。政府必須充當統籌、協調和監督的一個角色，使教育政策與其它社會政策，如人口政策、青年政策、文化政策等有機聯合起來，持續推動人才成長。

二、多管齊下提升勞動人口素質

隨著內地自由行政策進一步開放，預料本年度蒞澳旅客將繼續增加，有機會突破三千萬大關，澳門的接待力和服務質素將面臨嚴峻的考驗。有指澳門的整體服務水平近年不升反降，各行業從業員的服務水平亦都是差強人意，優硬件低服務的現實為澳門的持續發展敲響了警鐘。所以政府應制定一些政策和措施，促使企業加強職業培訓，幫助各行業從業員樹立一個服務意識，加強專業技能，提升服務質素，強化競爭意識，遵守商業道德，在工作實踐中強化能力，增強一個綜合素質。

早前有社團就本澳中產階層作了一個研究，發表一份《社會結構優化與中產階級加速成長（大型研究報告）》。報告指出，澳門中產多屬發達社會的中低層次，澳門勞動人口綜合素質偏低，如小學或以下學歷的就業人口，長期佔我們總體就業人口約 1/5，認為澳門中產階級向高層次發展的路途仍然是比較長遠。因此，政府須加大力度提升人口綜合素質。在充分保障澳門人就業權益的前提下，其實政府一方面要加強澳門人的專業水平和競爭力，另一方面要優化輸入人才機制，適時適度引入外地專才，以補充本地勞動力人口素質的不足，填補人才缺口。

現時澳門大部分專業都缺乏專業認證制度，令本地從業人員難與國際接軌，缺乏一個持久的競爭力，為確保澳門建設世界旅遊休閒中心的目標，應該適時制定相關行業的專業認證制度，提升專業化水平，獲取國際認可。政府可以加強與業界和專業團體的溝通，共同訂立專業標準，並鼓勵各行業從業人員進行持續進修，往專業化方向發展。

多謝。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：主席、各位同事：

澳門近日發生了一宗關於樓宇結構安全的事務。澳門人本來就是居住在一些擠迫的地方裏面的，所以如果我們的居所發生嚴重的結構事故，相信大家都會認為是一場大災難。中國人講究“有瓦遮頭”，如果樓宇出現問題，令到好多人連遮頭那塊瓦片都無了的話，甚至有家歸不得的話，對市民的影響和損失多麼大，大家是有眼睇的。在那次事件裏面，不幸中之大幸

是沒有造成重大傷亡，但並不代表我們可以掉以輕心。以及僅僅焦點集中解決這次事件裏面，同埋做出一份驗樓報告，我覺得是不夠的，政府必需追究責任到底，為些市民討回公道。同時，相信經過今次的事件，我們更應將目光放遠一些，居安思危，為澳門的長治久安制定一些長遠的危機應對措施和政策，例如我們要對所有的舊樓宇推出強制驗樓計劃。為所有的舊樓出一份“驗身報告”，及早發現問題，需要維修的維修，如已無法維修，則為市民的安全着想，須強制拆卸就拆卸，重建就重建。以及對已檢驗的結果作出風險評估，並將有關的數據存入資料庫，希望可以防患於未然，令現存的樓宇可以有適當的維修和保養。其次，因此需加強對現有工地的監督。在開工前需建立詳細風險評估機制，去保障市民的生命財產安全，盡量將附近居民的影響減到最低。

按統計資料顯示，本澳三十年以上樓齡的商住及工業大廈超過三千多座，市民反映，經常爆水喉、爆水管、電線短路發生火警，甚至大廈結構的石屎剝落、擊傷途人或汽車的新聞經常都有，對社會造成不少負面的影響，嚴重威脅市民的生命和財產安全，故樓宇維修保養問題實在是刻不容緩，值得社會關注。其實樓與人的身體健康一樣，要定期檢查才能保健，年紀愈大檢查的次數和項目亦較多，正所謂“預防勝於治療”，若要有事才去檢查，感到唔舒服才去看病，往往可能已經是晚期，後悔莫及。故樓宇超過三十年必須去檢驗。但檢驗一些乜呢？政府相關部門必需制定驗樓的項目清單，即一些指引。第二個問題，點樣先為之合格呢？所以政府必須要制定明確科學的標準數據作為指引，俾大家去檢驗，更加重要規範檢測單位和檢測人員的專業資格。雖然目前政府規定三十年樓齡的樓宇每五年要驗樓，但並非強制性執行，這就有問題了，故以鄰埠為例，自願去檢查樓宇的業主，基本上是少之又少，但是在澳門，你叫他去驗他都唔知點驗，驗些甚麼，搵咩人去驗，這個又是事實，所以，故此政府必須加速立法強制驗樓，並需要建立機制培訓驗樓專業人士去配合執法，因為識起樓的工程師未必識得驗樓的，還有建議政府將目前的樓宇維修保養資助計劃應該，延伸到包括驗樓裏面，資助市民驗樓。

總結今次的事件，我們要實事求是地面對本澳舊有的建築物已經很多出現了老化或日久失修的現實問題，必需加速立法強制驗樓和建立資料庫。我們更要建立一個新建樓宇的風險評估和預防措施，這不單是保障我們市民生命財產安全，更是保障我們世界旅遊休閒中心的名聲。

但更加重中之重的是要改革目前的建築產業的認證和管理

制度，一定要立法實行專業人士考核認證制度，行業總承建商需認證分級管理，專業分判亦要認證，工人亦都必須要持證上崗。當然，講是最容易的，寫都無問題，但做是最難的，所以更必須加強人力資源的培訓，將整個建築行業優化升級，這樣才是長治久安之法。

多謝。

主席：陳偉智議員。

陳偉智：多謝主席。

各位同事：

在立法會休會期間，社會上有團體發表了一份對直選議員的調查報告，報告顯示市民對議員的整體評分普遍下降。身為評分下降的一員，自當對本身的工作加以檢視，務求在餘下的日子裡更好地為市民服務。但透過這項調查，反映了市民對立法會工作的關注日益加強，這對立法會而言是一件好事。為了使市民更了解立法議員的工作表現，加深市民對立法會運作的認識，直播立法會全體會議是其中一個有效的舉措。

就立法會直播的可行性，澳門廣播電視股份有限公司曾經表示，現時已有直播行政長官答問和施政辯論，直播立法會全體會議本身沒有技術上的問題，只需要在人手和設備上有所增加就可以了。

個人認為，站在全澳市民的角度，直播立法會的全體會議，是有助於加大市民對立法過程的了解，有助於加深市民對立法議員的認識，有助於加強市民對立法會的監察，令整個立法過程更具透明度的同時，也對立法會的工作和議員的論政水平產生促進的作用。

隨著社會資訊的日益發達，為了讓公眾的知情權不被削弱，不同地方的電視媒體都加設了新聞頻道，直播議會開會的情況已屬十分尋常。澳廣視最近開設的資訊台，正好為直播立法會會議提供了一個良好的平台。由於此事，直播立法會全體會議與立法會本身有關，不適宜作書面或口頭質詢，所以特別在這裡提出，希望立法會早日能夠和澳廣視達成直播的安排，藉著電視的直播，加深市民對立法會的了解，促進議會文化的進步。

對於近日發生的善豐花園事件，有需要持續跟進問題所在，相信待調查報告發表後，會有更多的了解，以便進行歸責，讓受影響的住戶獲得合理的補償。

目前，基層市民最關心的，是在高樓價、高租金、高通脹下低收入人士的生活問題。特區政府雖然在二零零八年推出工作收入補貼臨時措施，為年滿四十歲的本澳永久性居民，並在社會保障基金登錄的受僱人士，計算其收入在內給予季度發放補貼總金額一萬三千二百元，以舒緩當前經濟狀況所造成的生活壓力。但任誰都知道，單靠每月四千四百元，怎可能應付生活？現時本澳的在職員工，除個別外，每月的薪金大都超過這個金額。那麼，這些在職人士的生活壓力又如何可以得到舒緩？樓市狂熱，不對症下藥，劉十招、八招也是枉然；物價高漲，不打破壟斷，派六千、七千轉眼用完。

澳門是彈丸之地，不在未來的五幅新填海地實行澳人澳地，難阻量化寬鬆的熱錢炒作；不奉行循序漸進可持續發展，急功近利地競相開發大量輸入外勞，食住行各方面都難以改善。為了比較珠澳兩地食品價格的差異，檢視所謂輸入性通脹的影響，本人委託助理在本週一前往拱北市場，就肉類、魚類、蔬菜這三類的價格與本澳作一比較。得出的結果是：各種食品在折算完匯率及換算重量單位後，同一類的貨品，澳門比國內平均貴三分一甚至一倍以上。珠澳兩地一關之隔，差距可以如此巨大，說明不打破輸入壟斷的樽頸，本澳零售市場的價格就難以回落。食品要安全，價格亦要合理。

現時國內對一個城市的評價，已經不崇尚其 GDP，而是考量居民的幸福指數。如果把特區居民的幸福作為管治的基本目標，那就必須在發展經濟追求利潤的同時，也要顧及大多數人的生活感受。2013 年的施政報告，本人拭目以待。

多謝。

主席：吳國昌議員。

吳國昌：多謝主席。

各位同事：

在新一年的立法會會期第一次的議程前發言，本人的主題是“填海新城，澳人澳地，守護澳門，永續發展。”

二零零九年十一月我們國家國務院正式批准澳門特別行政區政府分五區填海造地建設新城區，使用海域總面積是達到三百六十一點六五公頃。現在，五區當中最大幅的A區已招標進行填海工程。本人促請特區政府盡早去研究決定，實行填海新城澳人澳地，切實解決房屋問題，加強一代澳門人的歸屬感，守護我們澳門永續發展。

我們澳門特別行政區信守《粵澳合作框架協議》及《環珠江口宜居灣區建設重點行動計劃》的合作承諾，各種便利通關設施和各種合作項目目前只是處於個別初階段開展，今後應當亦都將會更大規模深度開發，亦都將會對我們澳門特別行政區內部的管治和澳門人的歸屬必然帶來實質影響。特區政府在配合區際共同發展之餘，本人認為是必須亦都同時著手透過政策，推行本土培育，守護澳門永續發展。

根據澳門特別行政區政府統計暨普查局二零一一年人口普查公佈的常住人口年齡分佈數據，扣除人力資源辦公室提供的當年外地僱員年齡分佈數據，除外地僱員外之常住人口，當然處於是勞動人口，五十至五十九歲八萬二千餘人，四十至四十九歲約七萬七千人，而三十至三十九歲則只有不足六萬人，是人口數量較薄弱的環節。一段時期後，四十至六十歲的壯年人活下來的都成為長者。而現時三十至三十九歲的一代澳門人，他們將會是下一個階段，老實說我們澳門人工作及籌劃建設的支柱，但是就會因為澳門特別行政區政府過去多年停建公共房屋，在復建之後現在又採取「社屋為主經屋為輔」這個被動的政策，因而面臨置業成家無望的困境。現在推出的劉八招還令到他們是變相更加難以籌到首期去買樓，若果本地居民人口結構中較單薄的三十至三十九歲的一代澳門人在置業無望的推力和區域融合的拉力牽扯下，被逼陸續走去拱化、橫琴及更遠的地方慢慢遷移疏散，將有可能構成人口斷層青黃不接的危機，是不利於我們澳門特別行政區將來迎接挑戰存續發展。因此，掌握時機，透過明確的房屋政策和土地政策讓青年一代留澳門置業成家，對於澳門特區的城邦存續發展十分重要。

果斷的土地管理可以為澳門特區一代人建立更強歸屬感，以澳門為家創建未來。我們當前的辦法是填海新城澳人澳地。

老實說這個亦都是中央政府賜予俾澳門的，如果不是中央政府的批准，當然我們不會有這個機會。為了在土地政策上讓澳人在澳門置業成家有合理保障，我覺得特區政府真的應當果斷地，及早把填海新城的住宅區明確規劃實施澳人澳地，例如

規定填海新城住宅單位在一定期限，最理想的是按照澳門基本法規定五十年不變的二零四九年十二月二十日前，第一手及轉手置業的小業主必須為我們澳門特別行政區的居民，是自然人，不包括法人。亦可順道把填海新城預計，當然現在是一個低密度的設計的城市規劃來到估算，預計至少有四萬個住宅單位當中亦都可以預留一半作為公共房屋單位，以便適時調動回應在經濟房屋和社會房屋這些主流的公共房屋的開法方面的需要，亦都可以同時考慮發展更多新模式，例如先租後買居所或首次置業居所，以至到長者的院舍，又或者是需要有的臨時房屋中心等等。

這麼一來，經濟房屋和社會房屋的長遠供應問題可以令澳門人安心是可以固然解決，而收入超過經濟房屋申請上限的澳人，也完全可以在澳人澳地之內自由置業。

現在規範實行填海新城澳人澳地是最公平的時刻，因為那裡仍未存在各式地主、大業主、小業主，政策是不會損害任何一方面的權益和利益。而等到二零四九年，當然我讀經濟學的，亦都好清楚這個機制，倘若澳門特區到時仍維持一定程度的繁榮的話，澳門居民在填海新城所置住宅物業，將會因撤銷澳人澳地銷售限制而有一定程度升值。老實說到沒時澳門越繁榮的話，可能個升值是會越多，但是這些並不是短視的利益分派，而是鼓勵一代澳門人把青春精力留在澳門參與建設城邦三十幾年而給予的額外回報。

因此，在這裏我重申，希望政府真的鄭重研究，做得到，填海新城，澳人澳地，守護我們澳門，永續發展。

多謝。

主席：區錦新議員。

區錦新：多謝主席。

各位同事：

今日我的發言的題目是部門增生，尤如惡性腫瘤，迴避監察就可能藥石無靈。

特區政府在事前沒透露情況下，突然宣佈於今年九月一日起成立禮賓公關外事辦公室，為特區政府安排禮賓及非外交政策的領事事務管理工作。項目組雖是臨時性質，但一旦設立便

難於撤銷，特區成立以來，這類項目組紛紛成立，如人力資源辦公室，個人資料辦公室，運輸基建辦公室、金融情報辦公室等等林林種種，五花八門，不勝枚舉，而其中如法律改革辦公室更「修成正果」，從項目組晉身為正式局級部門。可見，這類項目組是易設難收。

以特區政府今時手上的資源，多設一個兩個甚至十個八個項目組以至局級部門，都不是難事。問題是如此增設部門是否恰當？對公共行政效率有無提高？大家心中有數。

對這個禮賓公關外事辦公室的設立，當局認為只有成立這樣一個辦公室，才能進一步提升特區禮賓、公關和接待的工作效能，為特區政府樹立一個良好的對外形象，令澳門在國際舞台上更好地發展其平台的作用。這些真是廢話連篇。澳門特別行政區實行一國兩制，而國防、外交的事務為中央政府的專屬權限。當然，作為特區政府亦有對外工作。因為基本法規定行政長官可「代表澳門特別行政區政府處理中央授權的對外事務和其他事務」。但設一個禮賓外事辦就可「令澳門在國際舞台上更好地發展其平台的作用」，卻是大言不慚。何況，按基本法特區的所有對外事務工作都由行政長官負責。而現時特區已設有的行政長官辦公室，本來就應統負起協調有關工作，包括特區內部事務及對外事務。澳門的行政長官只有一個，何須架床疊屋另設一個新辦公室來統籌對外工作。況且，以現在「內外兼修」的行政長官辦公室也只設一名主任，這個主任更是身兼八職，已經是能文能武，對內對外都非常之是長袖善武，而家何以一個新設的辦公室，一來就一個主任，兩個副主任，等同又為我們特區增添一名局長兩名副局長，真有如此龐大架構之必要嗎？況且，行政長官既然只得一個，由一個行政長官辦公室來統籌協調行政長官的活動和政務理應最為合理。而現在分設兩個部門來分別由行政長官辦公室和禮賓公關外事辦公室安排行政長官對內和對外的兩方面工作，兩辦之間又如何協調呢？如需協調兩辦，是否又要再來一個兩辦協調辦公室來統而籌之？

行政暨公職局局長朱偉幹在二零零八年十二月五日就本人一個書面質詢的回覆中亦承認：「專業分工往往容易使部門間必要的溝通與協調產生困難，並容易造成組織間失去共同目標及只追求局部效率而忽略整體利益的情況。同時，從政策與服務角度看，專業分工亦會忽視不同政策間的關聯性、協調性及服務的整合性，容易使政策的制訂與執行未能完全針對複雜的問題，以及提供的服務未能完全滿足市民的需要。」可見，特區政府中也不是沒有官員明白這道理。不過明白歸明白，就以朱

局長的行政暨公職局為例，就由三百多人一下子擴編至六百多人，面對人數驟增，其局內亦必然有以「專業分工」來擴編之部門，那又如何呢？所以，特區政府又新設一個禮賓公關外事辦公室並非個別事件，而是在博彩稅收豐厚而又缺乏外部對財政有效監察機制之下，機構惡性膨脹幾乎乃是必然結果。

不少國家或地區，當有健全的議會制度時，議會就有撥款的權力。當政府需要動用某一巨額公帑時，就要拿到議會去要求撥款。而當議會審議相關撥款時，社會便知悉此事，公眾便有知情權，也有發表意見的機會。更重要的是，當政府需要議會撥款，就要拿出足夠理據來說服議會同意撥款，而官員花錢亦定必謹小慎微。只是，這樣的制度澳門獨缺。同樣是實行行政主導的香港，每動用一千五百萬就要向立法會的財務委員會申請撥款。而澳門除了每年象徵式審理財政預算之外，對政府的任何開支，皆無權過問。這是澳門在制度上的重大缺失。

更加應該指出的是，根據澳門基本法第七十五條規定：「澳門特別行政區立法會議員依照本法規定和法定程序提出議案。凡不涉及公共收支、政治體制或政府運作的議案，可由立法會議員個別或聯名提出。凡涉及政府政策的議案，在提出前必須得到行政長官的書面同意。」此條文可說是體現行政主導而加諸立法會的「緊箍咒」，凡涉及公共收支、政治體制或政府運作的議案都是政府擁有專屬的提案權，以此削弱立法會的立法權限。但根據這個條文，也只能體現其有專屬提案權，卻不應理解為可排除立法會的參與。正如這三大範疇之一的政治體制，政府雖有專屬提案權，但也必須向立法會提案然後由立法會審議通過方可成事。但政府增設部門，這既涉及公共開支又涉及政府運作，卻只是透過行政法規便可由行政當局隨意設立部門，項目組如是，局級部門也如是，完全排除了立法會的參與，致令社會對行政當局的部門增設完全缺乏監察甚至制約的機制。特區政府鑽了基本法空子，只要一個行政法規便可隨意繞過立法會增設部門、增加開支，這正是澳門行政部門有如惡性腫瘤般急速增生膨脹而無以制約的問題關鍵。對此必須加以糾正。

本人要求特區政府正視基本法的規定，凡屬公共收支、政治體制或政府運作的議案雖然都是政府擁有專屬的提案權，但提案權只是提案權，不等於立法權，透過提案而形成法律仍必須經過立法會的審議立法，決不應因為政府有專屬提案權而繞過立法會，僅以行政法規來規範。這是霸道而非主導。

多謝。

主席：徐偉坤議員。

徐偉坤：多謝主席。

各位議員：

以下是黃顯輝議員及我本人的聯合發言。

從香港《基本法》和澳門《基本法》關於立法機關章節的職權敘述中，可見兩地最大的分別在於香港立法會對政府開支具有審批權；同時，在行政機關的章節中，亦有條文互相配合地規定香港政府必須將公共開支交立法會審批。但是，以上的條文並沒有載於澳門《基本法》內，澳門立法會亦不具有相關的審批權。港澳兩地在這方面的差異，無論對於行政和立法機關的職權限定，與及互相之間的運作關係，均發揮著決定性的作用。有人主張特區政府設立機制，規定將重大公共工程撥款決策、專營與特許經營決策、和公用服務收費調整決策事先提交到立法會，以便立法會能夠召開所謂“審議辯論”的會議。這個建議表面上似乎沒有違反《基本法》中第七十一條第五款的“就公共利益進行辯論”，但實質上卻是一種灰色地帶的玩弄技倆，無視港澳《基本法》中確實存在的差異，因為涉及公共收支，兩地《基本法》各有條文嚴格規定。但此建議則假借辯論機制的名義，設立一個強行令澳門與香港看齊的機制，而這個機制最終只會造成一個背離澳門《基本法》精神原則的結果。

從《基本法》第七十一條 2 款可見，澳門立法會有權審核、通過政府提出的財政預算案，和審議政府提出的預算執行情況報告。這是立法會可以行使的職權，因此並不存在政府建立機制與否的問題。至於其他的公共開支或決策，則只屬於行政機關的行政權。假如設立一個機制，把立法會審議權限以外的決策，逐項預先提交到立法會，以進行所謂的“審議辯論”，這個硬性規定的機制將會同時令立法會和行政機關偏離了獲授予的職權，立法會將會因此而超出了立法會的規定，對行政權進行了限制和干預，有違行政主導原則。所以我們必須要小心慎重，以免誤墮違反《基本法》的圈套。

事實上，為了使施政更透明化、更符合公共利益，行政與立法兩個機關從來未有忽視加強溝通的需要，因而多年前立法會已經設立了土地及公共批給事務跟進委員會、公共財政事務跟進委員會、以及公共行政事務跟進委員會，各自召開會議，跟進相關範疇的行政問題，而政府方面也會委派代表列席

會議。況且，立法會《議事規則》第一百三十七條亦已有章節規定公共利益的辯論程序。行政、立法兩個機構如有需要，本來就可以隨時提出辯論的要求。既然如此，與其在有可能違反《基本法》的情況之下訂立機制，不如將已經存在而又合憲的溝通機制好好利用及優化，而三個跟進委員會亦可與行政機關各自增加主動性，共同做好各種政策的商議工作，使施政更加完善。

多謝。

主席：好，最後俾崔世昌議員發言，唐曉晴議員發言就轉為書面，我們在會刊裏面刊登，因為我們延長時間不能夠超過一小時。請崔世昌議員。

崔世昌：多謝主席。

各位同事：

網絡在現今社會當中，已經成為市民日常生活必不可少的工具，無論是工作、生活、甚至是娛樂，都離不開網絡。澳門是一個言論自由開放的社會，根據《基本法》第二十九條當中明確指出澳門居民享有自由；與此同時，《基本法》第三十條也明確指出，澳門居民的人格尊嚴不受侵犯。禁止用任何方法對居民進行侮辱、誹謗和誣告陷害。由此可以看出，在權利的平衡上，法律既有保障言論自由的一面，也有保障他人人格不受侮辱和人身不受侵犯的一面。

隨著社會的發展，網絡言論的影響力變得既廣且闊，在社會範疇方面，經常會有一些人士喜歡利用論壇，或者是一些交友網站發表一些對社會事務或者政策的看法，這些會漸漸形成對社會發展有利的良性網絡監督，但是，由於部分網絡言論意見不乏帶有自身的情感，且在不完全了解事情本質的情況下隨意發表，因而出現了侵害其他市民的隱私權、名譽權的現象，使得網絡變成了謠言的發源地，甚至發展成為諷刺挖苦、謾罵誹謗、人身攻擊的場所，從整體上看，這樣的惡性網絡監督行為不但制約了網絡輿論監督的健康發展，也破壞了社會的和諧穩定。

在社會生活方面，市民可以透過網絡信息獲取生活不同信息，這為市民大眾的生活帶來相當的便利。由於網絡信息是難以核實，一旦被別有用心的人士利用了，就會對社會造成很大的影響，甚至可以造成相當大的經濟損失，如日本發生核電洩

漏事件，有人透過互聯網聲稱海鹽缺貨等謠言，導致“盲搶鹽事件”這個事件席捲內地、香港和澳門；而市民在網上購物遇到騙子的情況也時有發生，導致出現財物損失，例如，本澳善豐花園出現突發性的問題，但是網上卻流傳出善豐有即時倒塌的危險，並偽造出相關照片，造成市民的恐慌。上述事件正反映出網絡的反面性。

根據目前的法律可以知道，利用社會傳播媒介誹謗或侮辱他人，散佈虛假消息，誣衊他人，會觸犯公開及詆毀罪，可被判處兩年監禁或不少於一百二十日罰金；對於網絡詐騙的問題，亦以一般侵犯財產罪處理。由於相關刑罰條文已經跟不上社會發展的形勢，為此，為了保障本澳網絡健康發展，政府應該修改相關的法律，增加刑罰的阻嚇性。而如此同時，政府應該趁現在可以利用這個監察部門的監察能力以及加強執法力度，打擊網絡違法行為。

網絡是一把雙刃劍，若使用得當，社會發展會變得更美好；若是使用不當，就會對社會的發展帶來不可估計的影響，因此，我覺得政府有必要做好網絡監管工作，對互聯網為社會帶來的負面影響減到最低。

多謝。

主席：好，各位議員：

我們現在小休十五分鐘之後就進入議程。

（根據主席在會議上指示，將唐曉晴議員的議程前發言轉為以書面形式刊登於會刊上。）

以下為唐曉晴議員的議程前發言稿內容：

近日發生的善豐花園主力柱爆裂事件，引起了市民廣泛的關注。大家關注的焦點莫過於住戶日後的居住問題、大廈有否倒塌的危險、賠償責任由誰負起、政府在當中可以擔當什麼角色等等。

由於涉及的住戶很多，而且價值巨大，媒體和坊間都有不少的討論。

根據我的理解，這一事件到現階段會涉及很多法律問題，當中最重要的是責任問題。要釐清善豐花園一事的法律責任，首先要對引起責任的一系列事實作出認定。當中，至關緊

要的是樓宇結構的破壞，是由甚麼事實引起的。綜合媒體的報導及個人的經驗判斷，最可能的原因可能有：

1. 鄰近地盤的地基工程而引起的；
2. 樓宇在建造之時已經沒有符合建築標準，而導致樓宇存在潛在的危險；
3. 業主作出改建或裝修而引起的。

若果是由第一個原因，即由鄰近地盤的地基工程所引起，則主要責任可能會由該地盤的發展商負責。

若果此事被證實是由於善豐花園在建造時沒有符合建築標準而導致的，責任就會回到原本的建造人及擁有人，但處理方式、舉證以及計算賠償，都將會非常複雜。另外，因為樓宇的保證期已過，必須證明損害是結構性的，並且從一開始就存在。

此外，為了維護樓宇安全，業主亦有義務定期驗樓，如果證實了業主多年沒有作出驗樓的話，這裏業主究竟需承擔多少責任，亦需要釐清。

至於賠償責任的範圍，將包括賠償各小業主的各項損失，以及在最嚴重的情況下，負起重建樓宇的費用。

受影響的業主現在處於一個困難的境地，政府必須提供必要的協助。媒體亦提到政府的責任問題。在這件事上，政府確實有義務在樓宇建成時驗樓及發入伙紙。但是根據法律，卻很難認為樓宇結構問題以及由此導致的損害是由政府引起的。即使當時負責驗樓的人員有疏忽，政府亦只能追究其行政責任。

最後我想說，此事具體的責任分配，必須要等待工程技術分析報告完成後才能確定，而且這一類案件肯定會有很多的爭議，因為每一個細節都會影響責任的大小及賠償的計算。特區政府應該積極關注及提供必要協助，以保證市民可以獲得合理公正的結果。）

（休會）

主席：好，我地繼續開會。

首先，多謝劉司長同埋列位官員列席今日的會議！

咁我地現在進入第一項議程，就是細則性審議同埋表決《房地產中介業務法》的法案。咁在細則性審議之前，先請委員會主席關翠杏作一個審議的引介。

請關翠杏議員。

關翠杏：多謝主席！

司長、各位官員、各位同事：

《房地產中介業務法》法案在 2011 年 2 月 28 日經立法會全體會議討論後獲一般性通過。同日，立法會主席通過批示，將上述法案派發俾第一常設委員會進行細則性審議。

鑒於法案的複雜性以及一些重大的問題，尤其是基於《基本法》同埋第 13/2009 號法律所確立的有關內部規範淵源制度引發的爭議問題，為尋求一個較可接受的解決方法，委員會曾多次申請延長審議期限，直至 2012 年 8 月 31 日。

為審議本法案，委員會舉行了 14 次正式會議，對法案進行全面系統的分析。政府多位代表曾經 8 次列席了委員會的會議。另外，除了上述的正式會議之外，立法會的顧問同政府代表還舉行了多次的工作會議。在這些會議當中，立法會得到了政府代表的合作。

經過多次會議的討論同埋磋商，提案人在 2012 年的 8 月 20 日提交了法案的最後文本。現就委員會在細則性審議過程中着重關注的問題向全體會議作如下說明：

一是專屬性。法案規定從事房地產中介業務者必須要領有准照。換言之，僅可由持有有效准照的自然人同埋法人，方可以房地產中介人或者房地產經紀身份從事房地產中介業務。另外，法案對於從業要件、准照的發放、中止同埋註銷等訂有相關的規範。

第二是負責實體。法案最初文本訂定負責房地產中介範疇的主管實體為房屋局，但是其後法案最終文本刪除了關於房屋局的提述，提案人解釋這個是在將來如果有需要更換相關負責實體的時候，會帶來更大的靈活性，委員會對這些的取向唔表示認同。

第三是佣金。經過參考其他地區的法律規定同埋分析討論之後，本委員會大部分的成員認同法案不對佣金設定上下限的做法，佣金的具體金額同埋支付方式適宜交由當事人雙方約定，按自由市場規則調整。

第四是房地產中介合同。法案規定房地產中介合同必須以書面方式訂立，以便確保不動產交易的安全同透明度。同時，法案亦規定了房地產中介合同的必要內容，以減少合同雙方就合同的具體事項發生爭議。在未有另外的約定情況下，房地產中介合同的有效期為 6 個月。

第五是行政違法行為。根據第 13/2009 號法律關於訂立內部規範的法律制度的一般原則，有關行政違法行為的事宜不應由補充性行政法規加以規範，而是由立法會的法律訂定。就有關問題，委員會同提案人在法案審議過程中曾反復磋商，最後一致認為有關行政違法行為的內容應放入法案，並在法案最後文本中作出規定。唯現時按照本法案第二十九條的規定，只要違反法律、補充法規以及第二十五條所指的指引，將構成違法行為。由於當中某些處罰行為尚未確定，故本委員會無條件衡量該等行政違法行為的規定的嚴重性、重要性同公平性。

第六是過渡性規定。為了令本法案在執行時不妨礙現有房地產中介從業人員的准入，委員會強調應該設立適當同便於執行的制度。為此，訂定有過渡性規定。現有房地產中介從業人員在本法律公佈之日，只要符合法定條件，將可獲發給有效期為 3 年的臨時准照。

對有關問題的探討以及對法案更詳細的分析已經載於意見書內，本人在此不再詳述。仍然需要提出的是，委員會在意見書中已經提出，法案的第四十四條生效中，出現了對日期的遺漏，希望大家討論的過程中能夠加以訂明。

經過對法案作出審議同分析之後，委員會認為，經修改後的替代文本具備提交全體會議作細則性審議同表決的要件，現在提請全體會議審議。

多謝各位。

主席：好，請劉司長發言。

運輸工務司司長劉仕堯：多謝主席。

咁或者首先，頭先關翠杏議員有關提述的第四十四條生效那裏，其實我地已經有個新的建議。如果主席是容許的話，我而家是可以即時呈交俾主席，分俾我們的議員，一陣間去到第四十四條那裏作出一個討論。

尊敬的立法會主席、尊敬的各位議員：

大家好！

隨着社會不斷的進步，專業資格認證已經成為社會發展的一項重要的舉措，建立認證制度亦都有利相關行業的發展，保障各參與方的權益。

《房地產中介業務法律制度》法案在去年獲立法會一段性通過之後，之後進行了細則性的討論，在這裏本人首先要感謝在整個審議過程中，為法案提供寶貴意見的各位立法會議員，負責草擬工作的各位同事，以及積極關注及提供意見的社會各界、團體是表示感謝。

對房地產中介行業的運作進行立法規範是受到市民及業界的普遍的認同。新的法律將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的安排，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了有利的條件，提升了房地產中介業務的專業服務的水平，這個是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一個相關措施的目標。

在今次的審議過程中，得到社會及業界的踴躍討論，獲得了唔少的寶貴意見，參與的立法議員更能充分議論及探究更符合社會實況的條文，有利整體社會的利益，符合中介人業界及房地產可持續發展的方向。

本法案是一個全新的法律制度，法案能夠順利完成亦充分體現了行政部門及立法機關的衷誠合作，大家都能夠朝着共同目標，完善相關草案的文本。

目前政府已經就配合《房地產中介業務法律制度》生效後作好部署同理工作準備，倘法律正式生效後，將隨即展開相應的工作及宣傳。

多謝！

主席：好，各位議員，現在我地進入細則性的審議，先是審議第一章一至三條。請議員發表意見。

有冇議員要求發表意見？

吳在權議員。

吳在權：多謝主席！

司長、各位官員、各位同事：

今天，在這個《房地產中介的業務法》在這裏細則性的表決。咁這個電腦都同我地開下個玩笑，係咪啊？好多謝大家！

今日這個法案可以話真是，唔知係唔係慢工出細貨，確確實實，剛才我地小組主席在個議程前裏面，將個意見書的論述裏面都表達了有相應 6 點咁多，有 6 點咁多。其實都好全面咁概括了對這一個法案，我地第一常設小組裏面對這個法案的睇法那幾個問題。確確實實，去到今日，是由舊年 2011 年 2 月份提交到立法會到而家，是年多的時間，而這個法案可以話在我寡陋一些咁多的記憶裏面來講，應該是破了好幾次歷史的紀錄。

第一，在個時間之長，我唔知有冇記錯啦，我好似對一個法案未見到有咁長，年幾。

第二，由最先的一個文本交黎，二十七條而通過幾次底下，一而再、再而三，第一次是 20 幾條、第二次 50 幾條、第三次 30 幾條、第四次到今日這個文本，四十四條！可以話四易呀，其實應該唔止架喇。開會的次數，剛才小會主席亦都表達了，同政府開了 8 次，政府官員開了 8 次。事實上來講，可以話真是好罕見，而且還有一個罕見的，如果講錯，大家同事糾正，意見書出來的頁數是 50 幾將近 60 版，應該是有架，後期我地小組主席亦都覺得大家商討有些地方底下都刪了。當然，這個法案其實來講，可以話，在我地這個房地產這個從業者的業界裏面，是建議俾政府，是希望將這個規範業界，唔好講話認證又好乜都好啦，是應該有一個法律去規範。業界裏面是提了好多好多年，而其實一個社會的進步，房屋的問題、房地產的問題黎講，大家都有目共睹睇到，是出現了好多的問題。如果法律對一個從業者有一個適當的遵守的情況底下，是好俾到好多大家產生的誤會而誤解。同消費者產生有摩擦，業界自己本身這個競爭，由良性會產生個惡性，不良的情

況底下，確實是會出現。所以，業界是寄望多年，希望要有這個規範。社會上亦都唔少的聲音，作為消費者他們單面去睇，理解。所以，社會上對於這個法案的出台是寄予完全好深的厚望。但是確確實實好遺憾，這個法案由一遞入來到宜家，正如我小組主席講的，產生了有幾個問題，宜家雖然是講到第一章裏面，但是點解我要講咁多呢？其實是涉及整個法案的核心，其實有好幾個問題。或者應該要講的，正如我地立法會正副主席在日前對立法會的總結裏面，帶出了在立法同行政裏面，就以這個法案是有一個心結的存在，就是俗稱叫《立法法》，這個行政違規的上的，究竟是用法律規範定是用一個行政補充的法規去做？這個是一個主體核心的問題，我地立法會的顧問，可以話是通過了好多好多、好大好大的努力的情況底下，由第一次的二十七條文本修改到 50 幾條，而且這個文本是得到了在座咁多位官員的認同的情況底下，這個文本帶了去。無獨的情況底下，一隔就隔了幾個月，在去年的施政期間裏面都未曾交得返來。在殿堂上，不單止我一個，亦都有其他同事都追問過這個法律，之後到 2012 年提交返黎，但是好奇怪！在認同了五十幾條的情況底下，返黎得返三十幾條，這些都唔應該是咁架！

另外的就話，在過往裏面好多法律，澳門的法律體系裏面，在座者有法律專家，我地同事亦都有。制訂澳門的法律裏面，在好多的法律裏面，對於一個主管的實體的部門，是好清晰有架，但是偏偏在這一法律裏面，由最先有一個主管實體是房屋局，而經過一而再就突然間到最後，是有了這個主管實體都有的，我真是……雖然，政府官員有解釋過，正如小組主席剛才亦都有講過，為了更靈活性。係咁咁樣呢？在這裏我就試舉，因為我相信大家同事都會清晰，但我試舉冇妨列舉一下，在執行主體裏面的，其實是唔少法律都是有的。另外的就是話，至到主管實體裏面，對於一個行政違規，是改為由個領導去執法，領導主管其實唔單止是一個局長，唔單止是一個局長。我在這裏試例舉，有好多部的法律的執行主體是好清晰的，但是偏偏這個法律是完全不清晰，例如：在 3/2012 號法律，這個非高等教育私立學校教學人員的制度框架底下的，在第五十九條好清晰，是教育暨青年局來到負責的，是有講明是局長的；2/2012 裏面公共地方這個的，都有講明，是這個處理的監督實體是保安部隊同保安部門的，就算在《經濟房屋法》都有講明是房屋局。或者我都唔舉咁多例，如果要的，大家清晰是有 9 條以上更多更多。所以這些，都是一個好有問題的問題來的。

至於對業界的公平性裏面的，公平性的。當然，頭先小組

主席講過，在小組裏面是有大部分的議員是認為不設這個佣金的下限，亦都羅列了在其他地區。但是試問在個權利與義務，作為一個房地產的中介人，而且況且在個社會上行咗咁長咁長時間，幾個商會裏面它們俾出黎的行規裏面，都已經白紙黑字列明了有 10 幾 20 年以上的歷史，都有好列明買賣雙方是需要給 1 個 Percent 的佣金。但是在而家要規範一個法律的完善底下，是能夠容許有這個佣金的下限。當然，不能以個人的意志作為一個轉移，這句我是咁表達。

至於中介合同裏面，其實，不過今日歐安利議員有在這裏，歐安利議員在個小組裏面都有講，這一個的中介合同，是講服務唔係講個房地產，不過有表達了但到最後的文本出來是有回應到的，有回應到。而且個中介的合同，是表明買賣雙方都要簽的，當然在這裏我希望以後如果這個法案通過了之後，司長，那個中介合同，其實是應該要包埋的，例如好似一個睇樓紙，這類的情況底下，是應該要有的。

至於在文本裏面其中有章節講的，對於規範房地產人的準則、通則等等，這些是用另外一個行政長官的頒布，來到去頒布的。但是這些我地小組主席剛才亦都有講，在整個法律的文本裏面，如果唔清晰的，日後的行政違規，是點樣去處罰呢？等等一羅列等等，都是完全是好多個問題的。或者在而家你第一個章節，我唔表達得太多啦，去到具體的章節情況底下，我再逐條去提問了。

多謝！

主席：黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席！

司長閣下、各位官員、各位同事：

就這個法案，大家正討論第一條至第三條。關於第二條的定義中第一款第一項那裏，希望透過這次發言得到提案人的一些補充資料或者解釋。

為什麼我有這樣的請求呢？因為，雖然這第二條的標題是“定義”，但其實間接上來講，是就這部法律在客體上的適用範圍作出界定。好明顯，在第二條的第一款第一項的第 1 目、第 2 目、第 3 目及第 4 目中所指的法律行為，是為將來受這部法律所規範的客體作出一個定義。有關的中介人，從事相

關法律行為的中介業務才受到現在將會立的法律所規範。我想聽提案人的解釋，特別是第 3 目，當中提及“商業或工業場所的取得或轉讓”。為什麼我希望提案人解釋？因為第 2 目提及“不動產租賃”，如果將這個“不動產租賃”的界定同第 1 目“取得或轉讓不動產物權”結合來看，但第 3 目當中只提及“商業或工業場所的取得或轉讓”，那麼我想瞭解“商業或工業場所的租賃”是否受現在立的法律所規範？或者按照《商法典》有關術語應該不是“商業或工業場所的租賃”，而是“商業企業的租賃”。

提案人在這方面或者已作討論，認為這些活動、有關法律行為，即使由中介人促成一些商業企業的租賃，但好似在這個法案的第 3 目中不屬於中介業務的範圍。

除此之外，關於房地產的交易，其實立法會在回歸以來，經過對印花稅制度的修改啦，連同去年制訂的第 6/2011 號法律“特別印花稅的法律”，當中第四條第二款，將許多和一定的法律行為視為所謂不動產的交易。我想瞭解下，提案人在這方面是否已考慮剛才我指出的第 6/2011 號法律第四條第二款第十項、第十三項同第十四項所規定的類似活動？如果一些中介人促成了有關法律行為，例如第 6/2011 號法律第四條第二款的第十項、第十三項同第十四項所指的行為，那麼有關行為即使透過中介人的活動作出，在法律上沒有促成相關不動產業權或者物權的轉讓或取得，但在特別印花稅制度或者一般印花稅制度當中，都視有關法律行為是不動產業權的轉讓。就這方面我想聽提案人的補充資料，以便我就這個法律的適用範圍得到進一步的瞭解。

多謝主席。

主席：林香生議員。

林香生：多謝主席。

司長、各位同事、各位官員：

我問題是，因為這次是，而家是討論緊第一章的問題。這裏來講，由於牽涉到一個房地產經紀，咁究竟這個房地產經紀他一定要有一個執照，他有一個資格的認證的問題。因為這裏來講，牽涉到後面那些，是有一個房地產經紀是要有一個認證的問題，在這裏來講，有冇排他性？個排他性係澳門人係咪唔做得？在這裏來講，那個房地產經紀係咪唔係澳門人唔做

得？他擺唔到這個經紀牌，係咪啊？如果唔係第日搞認證，跟住來講全世界邊度都是，咁就跟住入來。這裏來講，它是一個好複雜的問題，變了，係咪啊？那個行業來講，第日就好驚的，係咪啊？他有那個牌，跟住來講，在澳門街做工作，因為他那個是可以做工作的，係咪啊？而家這些嘢，究竟他而家這個專屬性有冇個排他性？唔係澳門居民，他擁唔擁有這裏的經紀，這個經紀嘅身份？我的問題在這裏，可能囉嗦少少。

主席：好，三位議員的問題請劉司長回應。

運輸工務司司長劉仕堯：多謝主席。

咁首先吳在權議員佢就提出了好多的問題，我諗或者是，他其實就，我睇有些都唔係而家第一章這幾條，或者去到相應的，我地先再針對他提出的問題，我地再去這個回答。

主席：好。

運輸工務司司長劉仕堯：有關黃顯輝的問題，黃顯輝議員的問題。有關本法規，剛才黃議員提出的適用性方面，一陣間我地交比我地的法律同事是作一個說明。

至於林香生議員所提出的，關於這個經紀牌的排他性，即是我理解的就是話，這個經紀牌係咪代表在澳門係咪可以作為一個工作權，即我理解係咪等同他只是可能是一個，簡單是一個資格，但係咪代表他有了這個資格，就代表是一個外地人，可以用這個資格在澳門工作？我諗林議員所表達是這點，咁這方面或者我都交返比我地法律的同事，在這方面同大家作一個解釋。

主席：好！

Assessor do Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Joaquim Adelino: Obrigado Sr. Presidente.

Obrigado Sr. Secretário.

Vou tentar elucidar o Sr. Deputado Vong Hin Fai, relativamente à questão que colocou, por assim dizer... ao âmbito da actividade de mediação imobiliária, que é feita através das definições, em especial da definição do n.º 1... da alínea 1) do n.º 1 do artigo 2.º.

A alínea 1) do n.º 1 do artigo 2.º elenca o que se deve entender por actividade de mediação imobiliária, dizendo que é a actividade destinada a promover por conta de outrem... no interesse do cliente e mediante um contrato de mediação imobiliária, a celebração por terceiros do negócio, não é assim, que se visa, ou seja, dos negócios jurídicos estabelecidos nas alíneas 1) a 4).

Relativamente à questão em concreto que colocou, quanto ao arrendamento do estabelecimento comercial, nós temos que ver que é, por assim dizer, em termos jurídicos, quase impossível o arrendamento do estabelecimento comercial, porque o estabelecimento comercial é um bem móvel, nos termos consagrados no Código Civil.

Não quer isto significar que não possa haver transmissão ou até a própria locação do estabelecimento de ensino, não visto já como um estabelecimento, mas como uma empresa comercial.

Nos termos do artigo 114.º do Código Comercial, refere-se que a locação da empresa comercial, ou seja, a transmissão temporária da empresa da qual faz parte o estabelecimento... porque o estabelecimento enquanto uma universalidade de bens e a empresa nos termos em que é definida no Código Comercial, (portanto, o estabelecimento faz parte desta empresa), é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a conceder à outra, temporariamente e mediante retribuição, o gozo, no todo ou em parte, da empresa comercial, e depois os artigos seguintes vêm prever o prazo e o regime supletivo.

Respondendo directamente à sua questão, eu diria que não. Portanto, que o que consagra a alínea 3) é somente a aquisição ou a alienação dos estabelecimentos comerciais ou industriais, ou seja, a transmissão a título definitivo e não a transmissão temporária, aquilo que o Sr. Deputado referiu, como o arrendamento que é sempre temporário. E portanto ficará excluída essa locação do estabelecimento do âmbito da aplicação desta lei. Obrigado.

Relativamente à outra questão, eu peço imensa desculpa Sr. Deputado, mas não compreendi integralmente a questão e vou passar aos meus colegas para o elucidarem. Obrigado.

(運輸工務司司長辦公室顧問狄連龍：多謝主席，多謝司長。

我嘗試解釋黃顯輝議員提出有關房地產中介業務範圍的問題，這在法案第二條第一款 1)項已有定義。

根據第二條第一款 1)項的定義，房地產中介業務是為著客戶的利益透過房地產中介合同，促成他人訂立(1)日至(4)日所定法律行為的商業活動。

關於商業場所的租賃問題，從法律的角度，商業場所是不可出租，因為根據《民法典》的概念，商業場所是一個動產。

這並不意味一個教育場所不可轉移或出租，因為它並不只是一個場所，而是一個商業企業。

根據《商法典》第一百一十四條的規定商業企業之租賃，是指將場所附屬的企業作暫時轉移。因場所是財產集合物的一部分而按《商法典》規定的企業定義，場所是企業的組成部分，故商業企業之租賃係指一方有義務將其商業企業之全部或部分供他人暫時享益而收取回報之合同。在隨後兩條規範了租賃的「期間」及「候補制度」。

我直接回答黃議員的問題，答案是否定，法案(3)目規定的只是商業或工業場所的取得或轉讓。倘若如黃議員所說是場所的確定轉移，而非暫時轉移的話，確定轉移場所便排除在本法案適用範圍，因為租賃場所向來只能暫時轉移。多謝。

黃議員很對不起，我不能完全理解你的另一個問題，請我的同事來為我解答這問題。

多謝。

房屋局法律事務處處長任利凌：主席、各位議員：

或者由我作回應林香生議員提出另外一個關於即是非本澳居民那個係咪可以，即可唔可以攞准照從事這個業務？咁正如是那個立法會的意見書入面都講了啦，咁我地而家那個法案入面就有禁止的。咁所以就是話，這個從那個比較法的角度啦，包括我地參考了內地、香港、臺灣同埋葡萄牙相關法例，都有這個禁止的。咁所以就是話，只需要那個非本澳居民，他如果他想在澳門從事這個房地產中介業務，他首先需要獲得這個聘用外地僱員法，按照那個啦，先有一個逗留許可先，咁他有了這個許可的話，咁他再要符合本身這個法案所要求的要件，他先可以從業，是從業那個從事相關房地產中介那

個業務。因為從事這個房地產中介業務的專業資格並唔係等於這個就業。

或者我回應到這裏。

黃顯輝：多謝主席。

多謝顧問剛才的解釋，其實他講的第二種情況，就是“商業企業的租賃”，正正是我就這個法案的適用範圍而希望提案人作出相關解釋。

我要指出的是，其實“商業企業的租賃”，正如剛才顧問就《商法典》第一百一十四條的定義同大家提及的“商業企業的租賃”在操作同這個商業企業所在的物業的租賃相比，更加需要從業人員向利害關係人作出相關的介紹、解釋。我看不到有任何理由，為什麼在這方面的商業企業租賃是一個比較複雜的行為。相對來說，不動產的租賃比較簡單。而商業企業的租賃，如果由於中介人的介入而促成，則對於中介人的要求更加嚴厲。但按照法案則不受監管，有關中介人士不需要有准照，我覺得這裏值得大家深思熟慮。

另外，顧問話不明白我剛才所舉的例子，就是特別印花稅法律第四條第二款，特別是第十三項、第十四項所講的法律行為，其一就是以俗稱的“大授權書”，或者“不可廢止的授權書”完成相關的交易，但最終有關物業的業權是沒有作出相應移轉的。其二是第十四項，我講的是第 6/2011 號法律第四條第二款的第十四項，當中提及“雙方代理授權書”，如透過中介人的介入促成有關交易，但業權人同承購人最終沒有簽訂任何關於這個物業的買賣公證書，而只是透過簽訂一份具有雙方代理效力的授權書作出交易。

如果中介人真是促成了有關交易，為什麼該中介人無需受現在制定的這部法律所規範呢？這值得大家去深思去熟慮，因為這個適用範圍是比較重要的，就是將來的有關業務或活動，如果現在所訂的範圍不予規範，則不需要規範。

這是我個人的一些看法。

多謝主席！

主席：請劉司長。

運輸工務司司長劉仕堯：或者這段的我想請法律顧問作一些補充。

Assessor do Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Joaquim Adelino: Obrigado Sr. Presidente.

Obrigado Sr. Secretário.

Essa é uma questão que não tinha ainda sido colocada e, quando foi apresentada a versão inicial da proposta de lei, esta não a continha, portanto, não foi sequer retirada da proposta, a proposta de lei inicial já não continha, efectivamente, essa parte da locação da empresa, da locação do estabelecimento. Não quer dizer que não haja, é óbvio que pode haver esse negócio! Pode haver, não, há com certeza esse negócio! Aliás, no próprio artigo 4.º, no n.º 5 do artigo 4.º, há uma referência, não em termos de aplicação desta lei a essa... à mediação que seja feita para locação de empresa comercial porque, diz o n.º 5 do artigo 4.º, a alienação ou a locação de empresa comercial para o exercício dessa actividade de mediação imobiliária depende da titularidade de licença de mediador imobiliário pela pessoa singular ou colectiva que ali pretenda continuar a exercê-la. Isto é por força do princípio da exclusividade e, portanto, terá que ser alguém que tenha essa licença. Mas quanto à mediação em si, quanto ao negócio jurídico de mediação, ele não está efectivamente... não houve intenção do Governo de incluir essa parte no âmbito da actividade de mediação imobiliária, nem nunca foi, peço desculpa, nem nunca foi, que eu me recorde, pelo menos, objecto de discussão.

(**運輸工務司司長辦公室顧問狄連龍**：多謝主席，多謝司長。

企業、場所租賃的內容在法案最初文本內並沒有的，所以，至少不存在從法案中刪除有關規定的情況。企業場所的租賃我不是說沒有，肯定有這類法律行為。只不過，法案第四條第五款規定的是，如轉讓商業企業或將其租賃他人，擬在該場所繼續經營房地產中介業務的自然人或法人須持有房地產中介人准照。意即根據專營原則企業中必須有人持有房地產中介人准照，在中介法律行為本身……其實，政府並無意將這部分的内容包含在房地產中介業務範圍內。很對不起！我記得似乎從來沒有討論過這方面的內容。)

主席：李從正議員。

李從正：多謝主席。

無啊，我想跟進頭先林香生議員問那個問題，顧問那個回應。

咁其實係咪即是話，他只要擺到那個逗留，那個外地的僱員來到這裏擺到那個逗留，然後就可以考那個牌，即使他唔係因為可能是受這間中介公司或者中介人去聘請作為外勞都可以考。個意思即是話，即使他可能是意見酒樓的侍應，他來到做外勞的時候，他都在這裏會考，容許他考這個牌呢？係咪咁嘅意思？我相信可唔可以解釋多少少給我睇？

唔該。

房屋局法律事務處處長任利凌：主席、各位議員：

咁相信應該就唔係的，因為我地而家講緊就是話，他有個外僱那裏，他獲得的許可一定是許可他從事這個相關房地產中介業務的。即是在這個前提之下他先可以來考這個，來申請這個牌照，因為我地之前同人資辦都開過會，其實在事實上在澳門，即而家其實都是有類那個人士的，都有的。

主席：吳在權議員。

吳在權：多謝主席。

冇，我都是想跟進返剛才問這個問題。

照顧問你表達的況底下來講，係咪話應該是咁樣？因為這裏有一個從業的要件，而且返返轉頭的如果你話，他申請了他來做這個房地產的人士，然後他去考讀這個牌照的情況底下，這點係咪有些問題？係咪話他應該要有，他能夠符合這個法律的要件前提底下，他去得到了一個的認證，達到這個前提底下，而他再有條件具備這個外僱身份的情況底下，他然後可以受聘在一個的中介人裏面，係咪咁樣？

主席：請顧問。

房屋局法律事務處處長任利凌：主席、各位議員：

咁因為而家我地的設想當中就唔係咁樣。因為按照，譬如我地之後可能有個施行細則那邊都會訂定，所有需要遞交一些

乜嘢文件的。咁在我地的設想當中都是話，當他嚟申請這個牌照，房地產中介人又好或者房地產經紀都好，咁他其中一個身份證明文件就可能是，他已經要獲得這個外僱許可，工作許可的前提下，他先可以嚟申請的。

即是而家我地的設想就是咁樣。

主席：林香生議員。

林香生：其實可能法律顧問誤解了我的意思。作為這裏那個專屬性之後，由於他有寫了個澳門居民是排他，咁你是人都可以在這裏嚟講，我去符合按照你這個法律的條件，我黎在澳門是認證這個經紀牌，我唔一定黎做嘢，因為唔係本地的人，他用乜嘢方法嚟認證他是在澳門符合這一個經紀人的資格？因為而家我地嚟講後面，這個是牽涉到後面的嘢，我地是全開放，好多地方都有，咁但是他點樣擺得我地一個，讓後先做得這樣嘢？因為這裏就牽涉到，將來他如果要我個人公司，他先要有一個經紀牌，他先可以做個人公司的。所以這裏嚟講他是外來人，他點樣擺到？唔係澳門人他點樣擺到我地那個經紀牌？我地憑乜嘢俾一個經紀牌，俾一個唔係澳門人？這個監管機構裏面那個問題嚟架。我地唔係而家，將來嚟講，好似讀完書，小學畢業證書揸住，Ok，我嚟這裏讀你書，Ok。係咪咁樣？成街都是架，到時候！即是這個嚟講，我唔係講緊外勞，那個外勞他一定要有一個法律那個樣野。而是因為而家我地專屬性，我是澳門人我嚟在這裏嚟講我去整到啦，跟住我唔係澳門人我點樣擺到澳門那個專屬性？我的疑問在這裏啊，我唔係問外勞啊！

主席：吳在權議員。

吳在權：冇錯，我都是想重新跟進。

因為這個問題，在個法案初初擺出嚟的時候，業界裏面都曾經是有提出過這個問題。不過當時那個解答同那個，就有咁清晰。事實上而家就是問，究竟在乜嘢條件，譬如話他未有這個外僱，但是他是外地人，他可唔可以，他亦都具有這個大專的條件，他可唔可以去報讀考這個認證？喺，問題的核心在這裏，真是要搞清楚。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

我都想了解清楚，就是話，頭先話如果你係人都嚟考到牌，咁有些是從業員去考牌，咁現在這剎那就得啦，可能有些地產公司他有了外勞，他去考牌。咁但是以後，他們地產公司再申請些外勞黎，他無牌，咁即是話他有資格做這個行業。咁你係咪再批他外勞？喲，即是有些公司他是外勞的，咁而家已經做緊，咁他去考牌，咁他都是做返那行啦。咁但是當你法例生效之後，他咪變了有條件去申請外勞，即是他要這個資格先申請得，他是做這個行業的外勞的，即是在地產公司。係咪咁理解？

唔該。

運輸工務司司長劉仕堯：或者這方面我請譚局長解釋一下，關於那個外來人取得這個經紀的牌照的這方面。

主席：好，請譚局長。

房屋局局長譚光民：多謝司長。

主席：

我地人資辦主席就溝通過，關於外來人黎到申請投考一個經紀牌照的情況。他就是當一個外來人在這個行業那裏申請一個咁個行業的情況之下啦，人資辦必須就是檢測過，他先至允許俾他。故此，相關培訓部門亦都會根據這個情況先至俾唔俾這些外來人這個投考架。他們亦都是強調首先是要俾本地的從業人員考了，先至再根據實際情況先至去決定架。同時亦都好明確咁，這些外來人士考取了這個技術這個准照啦，未等一定就唔係隨意可以在本地市場從事這個行業的。

多謝。

主席：即是事實上，回應了。外地人是可以黎考那個牌照，是回應了這樣嘢。

張立群議員。

張立群：主席、各位官員、各位同事：

其實這個考牌的制度是好，但是你話等人資辦審核的時候，不如你確定了：非澳門居民或者未取得澳門居留的時候，就唔可以考牌，考了牌之後就唔係一定是永遠居民。

即是個個都憂慮就是永遠居民，咁只可以話考了個牌，或者合法俾你可以在澳門工作，但是唔可以一個長期居留。其實我聽唔清楚都是這個定義，即是到底解決唔到這個問題，咁他考到個牌又俾他在這裏做，咁點？咁考到牌嚟有用架，他在香港做唔到嘢架。

咁所以我覺得即係咪大家都好唔清楚界定這樣嘢，驚住一些外地人黎到澳門考取這個牌。咁正如政府所講，人資辦如果決定了，即是話他有這個條件底下，就已經唔俾他考牌，係咪咁的意思？

唔該。

主席：請譚局長，抑或劉司長回應。

運輸工務司司長劉仕堯：請譚主席再澄清一下。

房屋局局長譚光民：人資辦會根據這個行業是否是缺少了，他先至可以就是，允許就是係咪真是批准這些從事行業的人士，個外勞人士去考准的牌照架。

主席：高天賜議員。

高天賜：多謝主席。

本應兩位顧問解釋的，我都幾明你地所想講的事的。因為我聽到而家房屋局主席講到，人資辦去批准他們是否有資格上堂呢？這個是一個問題。係咪這個要搞清楚？第一件事，因為他們的權限係咪真是有權去批外勞的時候，准唔准他們有這個所謂擺牌照嚟去有這個資格？這個是第一個問題。

以我所知，當初就是他可以參與但是唔可以執業，係咪咁樣？喲，這個要講清楚。他可以去，在他有空閒的時間去上堂擺牌照，但唔可以執業。咁另外一件事，就是果間公司他本身有外勞，他就自己公司個老細俾他去上堂擺了個牌照之後，然後他執業，這個另外一個問題。

咁就算是第 2 個可能性是通的時候，亦都要睇人資辦當時批他人嚟澳門的外勞那個目的，如果唔係又變了過界勞工架啦。

所以是有三種情況係度架。我相信頭先兩位顧問講的時候

應該是比較準確一些嚟去符合返我地而家審議緊那個法案，就是開放他有資格，他攞了資格，上了堂之後攞了資格，但是未必是可以執業的，即是未必是可以做到的。

多謝主席。

運輸工務司司長劉仕堯：請法務局林廳長作一些補充。

主席：吳國昌議員。

吳國昌：越講越糊塗喎，而家的情況。因為問到問題的時候司長就推俾其他人去回應，咁其他人又推俾其他人，一路推落去，咁最後房屋局局長就抵下諗啦，就都義務就幫人資辦嚟到回應，話人資辦會點樣，人資辦會點樣。咁但人資辦又有人在這裏！咁我唔知道而家情況就是回歸一個問題，就是而家，就一個咁簡單的，就是話，究竟一個是非澳門居民，在乜嘢情況之下究竟是可以抑或唔可以去進行，即是參加這個考驗？

一個咁簡單的問題已經搞成咁樣。咁而家就是房屋局的局長就推了俾人資辦，咁但是根據即是政府提交成份法案裏面，有邊一樣嘢是人資辦是有角色架？冇架喎，冇執行部門的？咁譬如就是，即是究竟由邊個部門去考先？都有喎，搵勻嚟講都有那個執行的部門，監管又是邊個？就據說法案本來就有，有這些是具體執行部門的條文，而家又有埋條文添的。咁嘅情況之下，究竟你就在這裏膽粗粗代表人資辦話俾我地聽，就是話，是人資辦要考慮過澳門那裏真是唔夠人先可以俾人黎考的。咁但是法案裏面有任何咁的規定，甚至法案裏面都有規定話人資辦有一個角色。究竟是這一個考驗？是由人資辦負責去考驗抑或由其他的專業部門或者房屋局去負責起這個考驗？咁執行部門在這裏都睇唔到，咁跟住你又話俾我聽要人資辦考慮過本地人力夠唔夠，然後先俾他考，咁究竟是人資辦去考還是另外一個部門去考？如果是房屋局去考的話，係咪那個人要走去人資辦那裏申請了，然後再黎房屋局你這邊去考，抑或政府又好似是將來打算就開辦多一個類似是接待外賓的辦公室咁樣，由另外一個辦公室去負責嚟考核？

咁而家根據這個法案就完全是唔知道啦，一問起上嚟的時候就非常之模糊。咁今日就是司長唔答，跟住其他幾位你推我，我推我，就房屋局局長勉強去答了，但是他是代表人資辦去答的，唔係代表房屋局去答的。咁將來人資辦係咪點執行法？咁亦都是唔清楚的。咁究竟就是原底政府的設想究竟，我

想問清楚喇，在一個，即是中介人的認證資格考驗，你打算實際上定了未，是邊個部門去負責的先？是抑或會好似是將來好似是接待外賓都要成立一個辦公室咁樣，又會成立另外一個部門去負責，係唔係有咁嘅打算？所以就連執行部門這裏都唔係？抑或是根本未考慮清楚的，就氹我地立法會而家細則性通過了這個法案任你舞？咁這裏我會覺得是一個好嚴重問題，而家似乎是咁簡單咁具體的執行上的問題，都答唔出，就算答得出都俾唔到我地一個信心。因為似乎是由另外一個局的局長，去代替另外一個辦公室去回答說，將來這個辦公室就會咁樣的。但是這個法案裏面亦都有指明說那個辦公室負起任何責任個喎。咁究竟司長係唔可以統籌一下點樣回應？

主席：關翠杏議員。

關翠杏：多謝主席。

我就唔係有問題，不過聽了政府答了咁多同事那些提問，作為委員會成員或包括埋委員會主席，我自己覺得即是這個時候應該就我地會議裏面的一些情況向各位同事介紹。

可能這個法案由於已經經過了一年多的時間，政府可能在個討論過程當中，大家都唔記得了曾經討論了一些乜。

我好想講，是委員會的意見書裏面，其實我地一些顧問亦都已經將相關的問題寫了入去。咁我唔知各位有冇留意，因為他幾十頁咁多，我而家突然間我又搵唔起在邊頁。但是我在這裏想講幾件事：

第一，當時曾經討論過這個問題，在整個法案上面，冇話到外地人唔可以去考這個牌照。這個是當時的立法原意。咁而當時業界亦都就這個問題去提出過疑問同埋憂慮。我好記得，業界亦曾經講過，包括我地小組亦曾經討論過。當時政府提出兩個論點，第一個論點就是考慮到關於房地產中介業務未來可能面對的就是一證多地，即是多地的將來那個合作上面的問題，另外其他好多地方都有對本地的人或者外地的人，向這些考試的資格認證作一些特定的規範。

另外一個問題的考量就是，基於現時澳門本身是有一些來自外地的從業員，亦都需要解決這些問題，唔可能唔俾這些人去考，因為他從業緊。

所以基於兩個原因，當然政府再三強調就是話，考取這個

資格唔等於有從業資格，因為要經外地僱員申請的批准先可以從業。所以當時大家到最後是比較清晰的，如果我有記得錯的話，我相信我都未至於思維混亂。咁所以是這個問題上面，因為作為勞工界，我自己都好關注這個問題。所以政府一開始講清楚我地亦都最終是接納了政府這個睇法。

但是我明白，因為是大家提出了意見之後，尤其是業界提出了意見之後，咁政府就搵人資辦去商量了。咁商量是乜嘢？就是都是希望將來唔會咁隨意，好似剛才同事講的，隨隨便便一個遊客黎都可以考取這個證件，咁於是乎就希望相關部門在這裏把一個關。不過可能將這些事都混亂晒，在這裏你咁樣答，就真是搞到以為我地在個小組裏面甚麼都有討論到。

我真是好想政府清晰，你整個立法的思路同取向。關鍵就是我地點樣把握好，而家這個取向是政府一早有一個決定，當日在委員會是咁講，咁亦都委員會最後是理解了政府最後這個決定。

咁我所以我希望政府真是可以清晰一些，如果唔係，你真是之後都唔知點應對。

唔該。

主席：林香生議員。

林香生：其實因為，這裏第一章 3 條條文，而這個最關鍵的第一條，我地是規範了准入嚟在澳門街做樣，如果你這個法律過了之後，你要入嚟做房地產中介，你就一定要有一個法律去做。跟住第三條他是專屬性，你要在澳門做行你就要專屬性做這個。而那個經紀，那個經紀嚟講，在這裏我地的定義是乜嘢啊？他可以做經理的。另外嚟講他可以用私人那個，因為去到第五條裏面嚟講，我地是兩類架，一類是自然人，從業的自然人，一類是法人。法人的時候，個老細可以唔係行的，但是他一定要請一個經紀人去做他個經理啊。所以一個經紀，而家在這裏，我地的法律上叫做經紀那個嚟講，他是一個重要性的人物。因為前面是准入的情況，後面是專屬性的情況。中間嚟講他講清楚我地的經紀是做乜嘢架，有個定義佢度架！咁但在這裏嚟講，冇排他，冇排他咪冇排他囉，冇問題架！但是個問題，而家嚟講我地將他搞得複雜，係咪呀？所以在這裏一定要好清楚那個概念先得。如果唔係第日嚟講，在這裏我地一鬆了手，有 D 乜嘢嚟講成街都是。老實講澳門人到最後嚟講，這個法律管的都唔係澳門人。我是最驚這一架架。他主要的就

是他搵飯食，因為這裏嚟講他是一個，一個碰撞的情況就是，你後面那裏嚟講，喂，我而家做緊都好啦，我唔具資格，3 年之後我拜拜架。

個問題在這裏呀嘛，你敲崩了我飯碗呀嘛！

主席：徐偉坤議員。

徐偉坤：就這個問題，其實我地在這個委員會是討論過的，頭先我地主席提醒了我，我就真是諗返起。

其實這個是在我地意見書裏的第 21 頁，第 21 頁最後尾果段至到第 22 頁的頭那兩段都是講這個問題的，這個是已經好清楚表達了政府那個意向。咁其實就是話，我地即是簽了個意見書，大家都有乜點留意架啫，因為可能又因為……60 版，冇錯，剛才主席他都提醒了先至，即是 Call 返個 Memory 走返出嚟，咁亦都是睇了這個意見書的第 21 頁是有好清楚解釋了這個定義嚟度的。

唔該。

主席：好，請司長回應。

運輸工務司司長劉仕堯：唔好意思，我諗即是，在個問題裏面我諗即是，同事之間，我地同事會有一個因應的問題。所以當初我第一個問林議員的問題就是話，係咪就是話攞了這個專業資格，其實就是可以代表在澳門是一個就業？其實你而家睇，裏面咁多個問題或者我簡單就一個問題，一，乜嘢人可以考這個專業資格？係咪一定要本地人？外地人得唔得？這個第一個問題。第二個問題，如果是外地人可以考了，係咪代表他自然可以在澳門作出一個就業？如果我有理解錯的，就其實綜合的就是兩個問題。

咁其實正如關翠杏議員或者徐偉坤議員，在這個意見書第 21 頁裏面就兩個問題，其實就好清晰。因為剛才可能大家對大家的發問裏面那個關係，又牽涉到而家已經有的，是這個人資辦是點處理？我地是俾了這個信息，是可能出現一些混淆性。但是，我地的立場同當時在小組委員會所討論，是完全在意見書第 21 頁，關於外地人可唔可以在這裏考牌？考了牌係咪代表他自動在澳門就從事這個行業？我地在意見書裏面的是一致，我地是有改變。

主席：好，這個第一章三個條文都充分討論了，大家仲有冇咩意見？如果有的話，就第一章，第一、二、三條，付諸表決。

(表決進行中)

主席：通過。

現在是第二章第一節，四至十條，四至十條，第二章的第一節。

吳在權議員。

吳在權：在這裏我想提問一下，第十條的第三款，想希望清晰少少。中止或者註銷房地產中介人的執照導致其已訂立房地產的中介合同失效的情況底下。我地又無妨睇睇返意見書第29頁裏面都有提到，大致上意思指，如果中介的合同有效裏面，咁這個房地產中介人他已經促成了這單合同而要求要報酬；但是相反，若那個中介的合同已經失效，咁當然失效情況有之前有之後。咁這個報酬又是點樣？可唔可以索取個報酬？即咁樣，譬如即意思，其實還有一個問題就是話，而家促成這個交易，買賣雙方都是已經達到了這一個的簽了合同，收埋訂金各方面架啦，但是，在那個過程引起他的某個原因失效，咁嘅情況底下點樣處理？

主席：第十條第三款，吳在權議員提出那個問題。

運輸工務司司長劉仕堯：我諗這方面有關這個合同，如果失了效能唔能夠收款？或者我請我地的法律顧問作一些解釋。

Assessor do Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Joaquim Adelino: Obrigado Sr. Presidente.

Obrigado Sr. Secretário.

Relativamente à retribuição ou à comissão do mediador, por força do contrato de mediação imobiliária que celebrou com o seu cliente, não importa o momento em que o contrato... vamos supor que é um contrato de compra e venda, portanto, o contrato de mediação tem então, por objecto, a promoção de um imóvel para venda, e não importa o momento em que se opera essa compra e venda. Desde que esse negócio de compra e venda tenha sido

efectuado, mesmo que após a caducidade do contrato de mediação, ainda assim o mediador tem direito à comissão. Porquê? Porque foi o mediador que levou a cabo todo o trabalho de publicitação, de angariação do cliente para a aquisição, e se o resultado se veio a verificar após a caducidade, veio a verificar-se após a caducidade mas há um nexo de causalidade entre o trabalho de mediação que foi levado a cabo pelo mediador e a celebração do negócio do contrato de compra e venda, e portanto, terá sempre direito a essa comissão, a essa retribuição. Obrigado.

(運輸工務司司長辦公室顧問狄連龍：多謝主席。

多謝司長。

報酬或中介佣金是透過簽定房地產中介合同促成客戶訂立相關的法律行為後取得，何時簽訂合約並不重要……假設一個中介合同為促成一個不動產的銷售，不管何時進行這單買賣，只要這單買賣做成，即使在中介合同失效後亦然，房地產中介人仍有權收取佣金。為甚麼呢？如果所有工作如：宣傳、招客等都是由房地產中介人負責完成，而結果發現中介合同失效的話，只要能證明中介人所做的一切與成功簽訂買賣合同有因果關係的話，該名中介人肯定有權得到報酬，即收取佣金。多謝。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：如果喺咁，我想問一問顧問，唔知我有冇理解錯。你是做了嘢啦，咁但是你的執照被吊銷，你都照收錢，咁咪即是冇營業執照去做嘢？會唔會是咁樣？之前是做嘢，做了你促成的交易，但是，在交易那剎那你就取消了他個執照，他已經搞掂晒些嘢啦，去簽約前你有了個執照，咁你就即是無牌經營啦，係唔係還攞到這個佣金？

唔該。

主席：陳澤武議員。

陳澤武：多謝主席。

我都唔係好理解。頭先顧問講，如果他那個房地產執照吊銷了，咁之前的交易是可以收到佣金。這個是啱的。即是，總之他這單交易是有俾這個註銷影響到。但是那個原文的文字第

十條第三款：“中止或註銷房地產中介人准照導致其已訂立房地產中介合同失效。”頭先你就講已訂立的就唔失效，而家這裏寫就是已訂立的都失效。我唔明咩意思。因為中文好清楚就話：已訂立的失效。但頭先你的解釋就是：已訂立的唔失效，他照收。我想問問這裏。

主席：似乎個意思就是，決定收唔收個先是個交易是否成功那裏，即是剛才顧問解釋是咁樣。個交易，促成了交易成功，之後他又做了嘢，買賣雙方又得了益，在咁嘅情況下，即是做了嘢，這件嘢是做成了啦，係咪應該俾錢？就同那個是有關係的，剛才他的解釋應該是咁。視乎個交易是否成功，訂了合同但是唔成功的交易來講都唔係的。

我請……繼續解釋。

梁安琪：主席，主席……還有少少。

主席：梁安琪議員。

梁安琪：唔好意思呀，主席。

司長、各位官員：

我想問問就是第九條那個註銷准照，是第二款那裏，一百八十日或者間斷三百六十日，即是那個營業場所視為中止業務那裏，我想問一問，當局是點樣發揮監督功能？點樣是睇到他是 360 日間斷？特別是點樣間斷那裏就可以關閉這個營業場所的行為？想解釋下這裏，用咩方法可以監督？

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：唔係呀，我頭先問的問題都未有清晰的回答。就是話，因為你中止了地產合約，導致他已經訂立的房地產中介合同失效。是呀，咁我兩個人，一個買一個賣的，我識了喇，我咪自己照去交易囉。咁但是，你在我真正做合約交收前，你已經有了這個資格。有了資格，即是話你還有一些工作未做晒，你來收我錢？因為你應該整個行為，就是介紹我，等我兩個帶去律師樓簽了合約這剎那，咁你先完成整個服務收我錢的。如果這裏理解，在我交易前，我地兩個已經傾好，去律師樓前或者是律師樓那裏，你已經有了張執照喇，咁咪即是非法經營？你即是冇資格給我做埋後尾的工作，咁他還擺唔擺到錢？是，是他介紹我兩個識了，咁我跟住這幾日我地兩個傾埋

他，買賣了，咁你已經有資格，有這個營業執照，即是無牌經營！即是你已經……譬如的士一樣，你已經取消了他個資格，你還揸的士車我去？你已經吊銷了牌照喇，咁會唔會形成另外一樣事情，你是非法？非法經營？可能你是收到我錢，咁你咪要懲罰他？喂，你無牌經營！會唔會是咁？

想瞭解下，唔該。

主席：陳偉智議員。

陳偉智：多謝主席。

關於第十條第三款，那個中介人被註銷准照令到訂立的中介合同失效。我會睇，如果有關那個註銷，即是中介人有了個牌照啦。好啦，買賣雙方透過這個中介人所訂定的合同被視為失效。如果這個是咁樣解釋的，買賣雙方一定會有好多爭拗在裏面，亦都可能有些人利用這個買賣雙方失效這個咁嘅特殊情況，令到中介人個准照因為某種緣故而失效，令到這個合同宣佈是無效。咁這個會引來好多爭議！同埋政府方面係唔係還有些矛盾，留低一些盲點在裏面俾人去走？

我想劉司，政府方面可以回應一下。

Assessor do Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Joaquim Adelino: Obrigado Sr. Presidente.

Obrigado Sr. Secretário

Relativamente à comissão, julgo que não podemos sequer olhar só para o artigo 10.º, n.º 3. No artigo 10.º, n.º 3 estamos a falar dos efeitos da suspensão ou do cancelamento da licença.

Quanto à comissão a receber, ou à retribuição a receber pelo mediador, é o artigo 18.º.

O artigo 18.º diz que a comissão do mediador imobiliário só é devida com a celebração do negócio jurídico por si promovida nos termos do contrato de mediação imobiliária. A contrário censo, eu direi que a comissão do mediador imobiliário é sempre devida com a celebração do negócio jurídico por si promovida nos termos da mediação imobiliária.

Passo agora a explicar porquê. Porque pode haver efectivamente, e já o referi na minha primeira intervenção, uma situação em que há caducidade de um contrato de mediação imobiliária, por força do disposto no artigo 10.º n.º 3, por efeitos da suspensão ou do cancelamento da licença, mas o mediador imobiliário já levou a cabo, antes do cancelamento da licença, já levou a cabo todos os trabalhos de promoção do imóvel, todos os trabalhos relativos às suas obrigações no âmbito do contrato de mediação imobiliária. O mediador imobiliário já conseguiu um comprador para aquele imóvel e portanto já está tudo definido... ou até a celebração do contrato de compra e venda. Posteriormente, passados dois, três, quatro, cinco dias, há efectivamente o cancelamento dessa licença, ou seja, o cancelamento da licença opera-se em momento posterior à angariação do cliente. Mas as partes, o promitente comprador e o promitente vendedor, já estão de acordo, ou seja, já foram aproximadas pelo mediador e já estão de acordo quanto ao contrato a celebrar, ao contrato de compra e venda. Agora dá-se o cancelamento da licença, e o mediador ficaria sem o direito à retribuição? Penso que não.

Quero dizer aos Srs. Deputados que em Portugal há dezenas de acórdãos nesta matéria, eu próprio tenho um na minha frente, acórdãos do supremo em que, sempre disseram os Supremos Tribunais de Portugal, que o que conta é o nexos de causalidade. O negócio de compra e venda foi celebrado por força da mediação levada a cabo pelo mediador, enquanto a licença era válida? Então se foi, o mediador tem direito à comissão.

Situação diferente que me parece que foi... resultou da intervenção do Sr. Deputado Mak Soi Kun. Caso do mediador que já não tem licença, ou seja, já lhe foi cancelada a licença, mas ele ainda continua a levar a cabo algumas actividades. Isso é ilegal, porque o mediador, a partir do momento em que é cancelada a sua licença, deixa inclusive de ser mediador, porque já não tem licença, já não é mediador, logo, já não pode levar a cabo tarefas de mediação; e aí já caímos fora do âmbito de aplicação da nossa lei, portanto, já será por outras vias que se resolverá o problema, mas já não pela nossa lei. Na nossa lei o mediador só terá direito enquanto tiver a sua licença! É isso, portanto, que consta da lei, não há aqui nenhuma, penso eu, nenhuma dúvida, quanto à interpretação destas normas.

Obrigado.

(運輸工務司司長辦公室顧問狄連龍：多謝主席。

多謝司長。

關於佣金，不能只看第十條第三款的規定。這一條講的是「中止或註銷准照的效果」。

關於中介人收取佣金或回報是第十八條的規定。

第十八條規定房地產中介人僅在其按房地產中介合同的規定促成客戶訂立相關的法律行為後，方有權收取佣金，即房地產中介人只要按房地產中介的規定促成客戶訂立買賣合同後，就有權收取佣金。

現在我解釋為甚麼。其實，在我的第一次發言裡我已提及房地產中介合同失效的問題，根據第十條第三款「中止和註銷准照的效果」的規定，由於房地產中介人在註銷准照前做了促成不動產買賣的所有工作，即房地產中介人盡了全部應盡的義務，並使買方買下其促成的不動產，買賣已確定……或甚至已訂立了買賣合同。之後的三、四日才實質註銷准照，即准照於促成交易後才註銷。但如果預約買賣各方已達成協議，由中介人聯繫的買賣已達成協議並簽定買賣合約後要註銷准照的話，難道中介人沒有收取回報的權利嗎？我覺得答案應是否定的。

我想告訴各位議員，在葡國有幾十份關於這類問題的合議庭判決書，我自己手上也有一份高等法院的合議庭判決書，葡萄牙高等法院一直以因果關係為基礎。准照是否在中介人促成交易時仍有效呢？若是，中介人便有權收取佣金。

我覺得麥瑞權議員講的情況不同。如果中介人沒有准照，即其准照已被註銷，但他仍繼續進行地產中介業務，這是不合法的，因為中介人由註銷准照時起便不是中介人，因為沒有准照，已不能從事中介活動；這不在本法律適用範圍，只有透過其他途徑解決問題。本法律規定中介人只能在有准照的情況下才有權取得回報！這是法律的規定，相信在解釋有關規定上不存在任何疑問。多謝。)

主席：還有梁安琪議員問第九條第二款那個 180 日同 360 日那個。

Assessor do Gabinete do Secretário para os Transportes e

Obras Públicas, Joaquim Adelino: Peço desculpa Sr. Presidente.

Peço também desculpa à Sr.^a Deputada.

Relativamente ao artigo 9.º, n.º 2, quando se fala no encerramento dos estabelecimentos, claro que o Instituto de Habitação (IH) terá que ter cuidado, tem que ter fiscalização e tem que aferir se efectivamente... isto é, tem que ter provas, porque nada pode fazer sem provas, de que o estabelecimento esteve encerrado 180 dias seguidos; 180 dias seguidos ou 360 dias interpolados, isto quer dizer que pode ter estado fechado três meses, abriu um mês, fechou três meses, abriu um mês, terão que ser contabilizados todos os períodos em que esteve encerrado. E se no período dos três anos tiver estado encerrado 360 dias interpolados, considera-se que há cessação de actividade. Não vai ser fácil, como é óbvio, porque pressupõe uma grande actividade fiscalizadora por parte do IH, mas terá que haver provas de que efectivamente esteve fechado, que naqueles períodos dos 360 dias interpolados aos 180 dias seguidos o seu estabelecimento comercial esteve fechado, para efeitos de aplicação desta norma de cessação da actividade.

Obrigado.

(運輸工務司司長辦公室顧問狄連龍：主席，抱歉！

梁議員，很抱歉！

第九條第二款關於場所的關閉，房屋局必須小心監察及視察場所，即必須具有證據證明場所停止運作的時間，倘若沒有證據證明有關場所已連續關閉一百八十日或間斷三百六十日的情况下，是不能有所作為；假設有關場所關閉三個月，然後開業一個月，必須計算出一共關閉了多少時間。如果在三年內間斷關閉了三百六十日，則視為中止業務。這是不容易做到的，顯然房屋局在監察工作上需要加大力度，但在採取中止業務措施前必須先取得證據證明有關商業場所關閉時間是否達到間斷三百六十日或連續一百八十日。多謝！)

主席：陳澤武議員。

陳澤武：多謝主席。

就是正正頭先顧問的解釋，第十條第三款，我還覺得是唔

應該咁樣寫，我唔知中文啱唔啱啦，中止或註銷房這個地產中介人准照，應該是寫“不導致是取消前合法已其訂定之房地產中介合同。”應該是唔會導致他。因為你頭先講得好清楚，因為如果他是同人搞掂晒一單的買賣，是合法地的，如果之後他先俾人取消，就唔會導致這個合同取消同埋唔會導致唔收到錢。但在這裏你寫：“是會導致其已訂立”喎，唔係“不導致其已訂立”。點解會咁？因為同你解釋是相反的。

我想問問這樣。

主席：陳偉智議員。

陳偉智：多謝主席。

都是同阿陳澤武議員的疑問一樣。

因為睇返第十九條，房地產中介合同訂立有關的那幾個條款，其中第 5 項就說：“如果未訂明房地產中介合同的有效期的時候，則視之為 6 個月。”換言之，這個合同 6 個月內都有效的。不過有個前提就是要這個房地產中介人的執照唔好被吊銷喎。因為如果一吊銷了，註銷了，根據第十條第三款，就導致其已訂定的房地產中介合同，合同喎，失效喎。而家唔係話我俾唔俾佣金，我當我是買方，我好想俾佣金啊，我好想成交啊，但是出現了一些特別的問題。因為有人反價的時候話俾你聽，或者顧問當你是一個中介人，你突然間你老細炒了你就，咁那個合同就失效。我地是擔心有這些咁嘅現象出現。我就唔係好熟這方面的事情，我唔知房地產界的同事可唔可以解釋這一個疑惑出來？因為如果合同已……“已”的意思中文好清楚，雙方是已訂了架，訂定落來架。你有冇個所謂那個的法律行為？這個是另外一回事。法律行為生效了你先至算抑或是已訂定的時候，已經雙方有一個信守的一個承諾，是買賣雙方的？但是買賣雙方承諾的合同搞好晒啦，訂立了，就因為中介人的資格被註銷，於是乎就全部宣告有效！咁你話如果是有些咁嘅情況在今日搞唔清楚，將來就會有好多問題出現架啦。

唔該。

主席：陳澤武議員。

陳澤武：我都是想講返這個問題。頭先陳偉智議員講得好清楚，即是，如果真是有咁嘅行為，第時會有好多法律訴訟，覺得。如果是這個合同是 base on 這一個經紀個牌合唔合法

個話，好似頭先講啦，訂定那時合法，六個月內如果比人取消，如那些咁嘅合同，唔好講俾唔俾先，如果那個買家或者賣家，個買家夾埋個經紀，喂！我唔想賣這間嘢，我又驚俾他告，你自己搞掂他啦，當你幾個月後取消你個牌啦。咁這個合同有可能唔成立的。咁以後咪個個打官司，為了你這個地產牌照？好易的。你說如果俾唔俾是另一件事，你話他因為牌照冇，唔比俾，唔緊要。我唔知合唔合法啦，當然，但個問題是，這個合同一定是要生效，這個買賣合同，同俾是兩件事。頭先顧問都講過，你俾唔俾，我地點樣規範他，立這個法有問題架。但是這個合同，買賣合同一定要生效架嘛。係唔係？

所以，我都唔係好明，你這個應該寫返，就唔會取消的。咁我就明喇。咁你話你導致已訂下的房屋地產中介的合同失效。咁如果合同只是講俾的，咁又可能好 D 啦。如果你話，這個合同失效係咪講埋這個成個 Transaction 都失效，成個交易都失效？這個是最重要喇。

唔該。

運輸工務司司長劉仕堯：有少少誤解，所謂的合同是咩合同……

主席：好，馮志強議員。

馮志強：多謝主席。

我老實講，我從事這個行業都唔少日子。回歸後那十一、二年，我諗數以萬計的物業成交都聽唔到有咩問題。因為好多買賣都是買方同賣方透過中介人去認識大家，他有個協議，口頭上的協議。係唔係先呀？至於點樣俾錢、幾時交易、物業轉移的價值有幾多？喂，全部都有範本的。那些範本是點樣嚟的？都在經過一些好有資格的律師樓做出來的，所有範本，都只是互相去抄襲。所有這些是一種好普通的一個入面一些合約的條文嚟架，普通到不得了。

至於中介人，點解會取消他那個資格？我又諗唔到有咩原因喎，除非他呢那些賣家買家啦。但是，在買賣之前梗係雙方見面了，大家去傾條件的入面，幾多錢，幾時交易。實際佣金已經有個規範，通常就買賣各 1% 佣，通常都是咁架。喂，以前未有中介公司，未有地產公司出現，一樣有買賣架！好多人，中介人搵些親戚搞層樓放，他搵個返來買

家。喂，我地以前就叫『鞋金』，幾錢『鞋金』，都可以。喂，佣金都可以講的，有些我賣家話我唔俾佣金的，你間公司接受同意就得囉。係咪先呀？有些為了做生意唔一定要有佣金，一個佣半個佣任得你定之嘛。佣金的大小是睇那個價值個大小去定。10 億元的買賣又 1 個佣呀？100 億那個物業去轉移又 1 個佣呀？喂，1 億元架喎，買賣就 2 億，有咩工作做呀？是些律師樓做之嘛，係咪先呀？

喂，中介人所做的嘢是乜嘢呀？第一，有個平台，有人拎些物業來那裏賣，賣出來，有客去買，根本是有問題架，只是一個平台。去做些咩手續？去登記局擺個查屋紙，證明那個物業幾多面積。完全黑紙白字寫在這裏的，又有得做假的。喂，買家都要睇睇有關資料。買家唔會自己睇完就去做的，一定交俾自己的律師去討論去研究，證實係咪有件咁嘅事。實際有咩問題？我睇唔到有咩問題喎！

我想問一個問題，就是中介人那個准照取消是為甚麼原因？甚麼原因要取消他准照先？甚麼導致要取消他的資格先？你可唔可以答我？

主席：徐偉坤議員。

徐偉坤：關於這條，第十條第三項，我地睇返，如果睇返我地意見書第 29 頁，第 29 頁他是指，這個如果失效的話，將來，是指針對即是未曾成交的合約，他就會失效。而佣金，如果是做成了那單生意，是根據第十八條，佣金方面是要俾的。就算是中止了的話，他都是要比佣金的。我唔知係唔係咁嘅理解法。在我地意見書的第 29 頁第 3 段，他指失效的話是指，是針對將來，即是未曾完成，可以咁講，未曾完成那個交易那些是會失效的。唔知係咪咁嘅理解？

主席：吳在權議員。

吳在權：多謝主席。

其實，在今日討論這個法案一開始的時候，小組主席已經講得好清楚，咁長的時間、咁複雜、咁多的意見書，所以產生而家這些咁多的問題。這個確實！咁我想講，其實就是話，有關這個房地產中介合同，在我最初的時候一睇落去，自己是業界都有個錯覺，覺得這個就是一個買賣雙方的合同。其實，其實這個唔係買賣雙方那個合同來的，只不過是文字上叫做『合同』，就會將我地引申睇入去是一個合同。其實這裏唔清晰。其

實整個今日這個法案裏面，在我個人來講，我覺得是相當之粗糙。不過我頭先都講過，基於社會上、業界，大家都好需要有一個咁嘅法律，是焗住在咁嘅情況，不能以我個人的意志作為轉移，我是咁嘅情況下，個意見書我同樣是簽了落去。

大家可以睇，何謂房地產中介合同？在我地意見書裏面第 14 頁的裏面有講得出的，就是這款第二項，關於房地產中介合同的定義方面。其實頭先我又講過，今日歐安利唔係這裏，歐安利都有講過，這個其實唔係房地產，唔係買賣，是一個勞務。這裏裏面是規定這種提供勞務合同的有償的，是應該要羅列相當的權利同埋義務。

頭先我開始的時候就講，在這個房地產中介合同裏面，他日係咪應該包括埋這個委託書，我地行內俗稱叫睇樓紙？如果否則大家聽嘅，我剛才理解大家架，對於這個合同，是有一個錯覺以為是一個雙方買賣的合同。其實這個是委託裏面，大家是應該要點樣要點樣，履行這個權利義務。但是整個法案文本，確實在這兩日，我而家有一份，有一個市民向我投訴，唔係投訴是求助。整個法案裏面對房地產的要求，如果犯了七七七七，是吊銷個牌照。但是，房地產是有一個被當局有利有條件配合的，例如想講一個咩實質的個案？在某一個單位是發生了一個兇宅，兇宅呀！現時裏面，業界唔一定個個會知，唔一定會知。政府亦都有條件提出來俾大家。在鄰近地方裏面，人地是有這個條件提供。我而家有一份買賣合約在這裏，有一個市民向我投訴，就在這幾日，現在還是當這個月，他落了一個訂金，在一間地產公司落了訂，初初落了兩萬蚊小訂。OK！是規定在幾日裏面再要加訂，加八萬，加夠十萬。那個地產是唔知這間是兇宅，買家亦都唔知是兇宅。他亦都寫明向銀行申請貸款到某個情況底下至達成這單成交。這個市民就去銀行申請，而剛剛銀行方面他有條件知，他就話俾這個買家知。喂！這個單位曾經咁咁咁！一查，具體瞭解是咁樣，試問瞭解了之後，你估會唔會有人再買呀？百分百咁濟啦，邊個會願意買兇宅呀？OK。噏，而家就處於一個膠著狀態除了在這裏喇。來同我求助，我都唔知點。在法理上暫時有規定，有規定要比返。但是事實上賣那個業主唔肯俾返轉頭。作為一個經紀，我根本我是唔知。這個問題，我亦都在小組裏面都提出過，政府點輔助俾我，俾配合我地業界，包括僭建、改建？噏，這些是現實架。政府就話，用一個善意的原則，你知的，你要話俾個消費者知。咁確實時我唔知嗎，咁點？這個事實，整個法案、整個條件性裏面，是存在住有一定的。不過我都再重複一句講，由於整個社會、消費者、老百姓、業界都是好希望有個咁嘅法律，是基於咁嘅前提底下，我本人是簽這個意見書

的。就這條我解釋的，我個人理解的，意見書亦都有，房地產中介合同唔係買賣合同。不過確實要清晰，政府可以解釋多一些。

主席：陳澤武議員。

陳澤武：多謝主席。

或者都是大家拉得太開啦。這個是明白的，頭先吳在權議員講，這個是中介的合同，唔係買賣合同。好啦，我地唔好講個合同先，當是就算是中介人牌照被取消，買賣合同都生效先。咁我都是想針對返第十條第三款。如果是顧問頭先的解釋是同這個寫的有出入。即我的理解就好簡單啫，即是想知道係定唔係啫。

如果中介人，即是第十條第三款，中止或者註銷地產中介人的准照，OK，其實係咪意思就是話，如果是唔會導致他以前合法訂立的這個中介的合同，但是如果他是被取消那陣時，他先是同人傾的，就會導致那些合同失效？其實兩個奇怪，咁但是他唔係咁寫！唔係、唔係、唔係，你睇清楚先，我唔係想拗。中止或註銷地產中介的准照，中止頭先顧問講，雖然中止，但是以前合法那些一樣會收得返佣架嘛。咁這裏但是他有咁樣寫呀嘛！他寫了是“中止或者註銷就導致其已訂立”，已訂立舊陣時，如果舊陣時合法訂立的他一樣收到佣金。如果你取消了他的合同的，他是收唔到佣金。明唔明先？又唔明？咁我真是可能全部得我一個。如果是顧問頭先講的是啱的，其實有兩個 Case，如果他註銷那陣時，以前做的嘢，收到佣金，啱唔啱先？啱啦。如果而家今日取消他，但是他一個月前，有些嘢做了嗎，合法的嗎，那陣時有問題的嗎，他係唔係收到佣金呀？收到嘛，咁即是以前的唔取消啦！咁但是他這裏寫的：“導致其已訂立房地產中介合同失效”。失效即是收唔到佣金啦。

我想問這裏啫。

主席：林香生議員。

林香生：其實我地有好多同事而家在這裏真是走唔返出來。因為在這裏，我地而家點樣去定義那個房地產中介合同？確實，房地產中介合同，睇返我地而家的法律定義，好清楚的。這個法律過了之後，無論我有間屋要委託人賣，或者我要去租一間屋，我都要同這個經紀、這個中介公司去簽一個服

務合同，這個就叫做房地產中介合同。咁然後，他這個合同來講，就根據我的條件，乜嘢來講，他同我搵，搵到就交易成功。那個在另外一個約，那個就是另外一個約！所以在這裏來講，房地產中介合同又同我地而家的房地產合同撈埋一堆，是嗎？咁其實，我剛才好清楚聽到權哥講那個就是服務合同，他是一種服務性的提供。咁這裏係唔係好清楚，是嗎？因為個中介服務合同或者加多兩個字在編纂裏面得唔得？這裏是，因為我地的定義好清楚的，定義前面有一個中介合同，有一個客戶，在個定義第二條好清楚講了這些嘢的，是嗎？

主席：陳澤武明白未呀？

陳澤武：唔係，我都是想講返這條啫，我是，我是知道你地是想點講的。但是第三條是咩意思？如果你是同講一單嘢的，同一樣嘢的，我理解的。因為頭先顧問講了，他合同好多張架嘛，可能同人買好多樓架嘛。譬如我同崔世昌先生訂立了這個所謂中介合同，我介紹他買間樓，做晒全部嘢，可以收錢。但是收錢有陣時是 3 個月、6 個月後，冇問題啦嗎，一單嘢。但是顧問講的就是話，咦！如果第二單嘢他有問題，俾人取消了，咁這單收唔收到先？應該收到呀嘛！但在這裏的文字導致其已訂立的，任何嘢，可能十單的房地產中介合同失效。咁是咩意思？我同你犯了事，取消了，以後的當然失效啦。咁我同三個之前的，咁點解能夠導致已訂立的失效？我是唔明這樣啫嘛。明唔明先？我其實好簡單的問題。我同他那陣時做嘢合法的，咁我一路等緊收錢。亦都是這個所謂買賣合同冇取消的，唔好講話這個是中介合同先。咁我就犯了事，今日取消喇，咁點會導致我已訂立的中介合同失效呢？係兩件事架嘛。希望大家明白啦。

我是咁硬頸架！冇辦法，一定要問到清楚，我一定要問到清楚！因為你的表述係唔係咁嘅意思。

主席：好，請。

運輸工務司司長劉仕堯：我諗或者在這裏同大家作一些補充。

我諗關於合同的問題，而家但因有，因為，我諗坊間叫這些叫做賣樓合同乜呢？我地法律上叫買賣合同。這個是好清晰的，買賣合約，是啦，買賣合約，坊間叫他做樓宇合約乜乜，同這個有混淆。我地不作置疑。但是好清晰，應該叫做“買賣”。“買賣”就是我地真是買間屋，而家這個是中

介，一個是買賣，這個是中介。欸，這個好清晰，其實唔係有混淆。如果是混淆，即是話，一般講口語化同是有分別，但是而家好常規，大家都講是“買賣”，是買賣的，這個就是講緊。頭先會唔會牽涉到出蠱惑呀、我推翻你呀，那個無效。

而家唔討論這個問題，OK，剔除了這個問題，頭先陳議員所講的問題，其實完成了這個交易，其實最主要就是，我諗阿吳在權議員好清晰的就話，其實這張合同他全部是完成，所謂全部完成，我的理解就話，完成了交易啦、幫埋個客戶，同埋收埋錢。因為那個合同是訂定了雙方的權利義務呀嘛，係咪先？冇收錢，喂，個合同冇意思架，要保障翻我地那個經紀中介人。因此，要將合同整張完成晒，即是有嘢喇，要包埋收錢那裏先。係咪先？欸，咁變了你而家，我地法律所講的就是話，俾唔俾佣金？其實好睇就是話，這個你係咪促成了這個交易。因為當時，大部分交易可能就是話，那日簽完契、交完易，即刻我俾錢，咪那日完成囉，他有一個時間差。但是不排除會出現一個情況就是話，因為我地在個合約裏面都會有講明，他們自己可以定架的，他唔係強制性你一定要那日去完律師樓簽完交易合約，你即刻俾錢。他可以會出現一個情況話，喂，我可能等些周轉，我 5 日或者 6 日之後先俾埋你一個佣金。

咁因此我地法律顧問所講，所謂的佣金，其實是視乎這個經紀在這個過程裏面，係咪促成了他完成了這個交易？有冇完成這個交易先？如果完成了交易，就要俾佣金。在這裏，唔同這個合約那個關係方面，他有一個好直接關係在裏面。反為更多就是話，如果出現這個情況我地就睇，他係咪已經促成了這個交易，他要做的嘢是做晒喇。咁因此，就算因為這個第十條第三款出現咁嘅情況，他都仍然可以收到這個佣金。

其實我地的解釋就應該在這方面。

主席：陳偉智議員。

陳偉智：多謝主席。

我諗有些嘢唔清楚或者唔瞭解，在這裏加以澄清或者問是啱的。因為頭先都好多謝吳在權議員，就有關這個中介合同那個勞務性質，並非是買賣合同，作了一個解釋。本來都已經是大致上清楚了，但是而家我睇到有三份好似合同就是，一個就是房地產中介合同啦，一個就是屋宇本身買賣的合同，另外，我睇返第十九條那個敘述，仲有一個叫做預約

合同的，三樣的。

中介人本身他個執照被註銷，已訂立的合同都宣告失效，房地產中介合同都宣告失效。咁根據第十八條，他就因為他未完成，頭先司長都講了，未完成咁就梗係唔比佣金啦。我都明的。但是第十八條敘述裏面又有一個“但書”，但是在中介合同訂明其他情況除外。其他情況，我又唔知咩情況？這個是第一個唔清楚的地方。

第二，就是話那個敘述裏面亦都提及到，該合同的標的物所指法律行為訂立預約合同後支付佣金，尤其，即是他指出尤其一個特點就是預約合同。在這些咁嘅情況下就算房地產中介人那個執照被註銷，其實他都可能透過其他情況，或者就該合同標的物所指法律行為訂立預約合同後支付佣金。咁一點希望政府方面，或者業界作一些清楚解釋。因為，我當那個房地產中介合同，他執照被註銷，他寫咩都有用架啦。但是佣金的支付可能話，他冇了個執照咋嘞，他在房地產中介合同訂明裏面，他有些嘢寫了在里面，他照收嗎，尤其是個預約合同嗎。咁這個情況可唔可以解釋清楚一些？

唔該。

主席：吳在權議員。

吳在權：多謝主席，亦都多謝陳偉智同事啦。

咁樣，其實，就一條裏面來講，點解我會提出第十條第三款這個問題？確實，陳澤武同事提得好啱的，就是因為我是覺得這個文字裏面是唔清晰。但是其實我明唔明？我明。在我地的意見書裏面有冇？是有的。在我地意見書裏面，我頭先講了，一開始我問這條的時候，自己講埋在第 29 頁裏面有的，29 頁裏面點講的，我地意見書？當然，失效只針對將來，亦即在有效期內或失效前出現的所有因合同而生的後果，均會保留。這些都是好清楚。

第二，下面就是，因此，在中介合同的有效期限內，房地產中介人可就其促成的合同而要求報酬。但是相反，針對在中介合同失效期間促成的合同就不可索取報酬。理由是當時正處於不法從事中介業務的狀況。在我地的意見書，我一問這條的時候，我自己講了，在這裏第 29 頁是有的，點解我還要問？就是因為，事實上，我地這個法案探討了年幾，而家真的唔係我自己有比較注意一些，返轉頭都唔記得的情況下，我是好想

政府清晰解釋，好想我地的同事，包括而家列席裏面的有些市民清晰。如果否則第日，下下攞住個法律要搵返本意見書出來就麻煩到癩喇。所以，我希望能問得清清楚楚。

至於中介合同，點解我剛才問的時候亦都是話，希望將來制訂的時候要有範本，要將個睇樓紙要好具體。因為這個包括陳偉智同事剛才問的，這個合同的未列明“除外”，因為個合同有一個完全絕對的範本，因為將來都唔可以是一個梗性的範本，這個裏面有 D 好特殊的，咁樣的情況下，或者我唔收你佣金啦，我收你一個 Percent 佣金啦，半個 Percent 佣金啦。好喇，這些就除外喇。或者我唔收你佣金，你要俾些乜嘢我？嘩，這些就是“除外”喇，等等這些。所以，我點解要提這些問題？其實整個法案裏面，我地顧問我地立法會的顧問，花死了好多好多細胞架。但是年幾時間，唔好講我地顧問啦，我自己呀，咁厚的紙張文本在這裏，真是唔記得晒！所以，在這裏我要補充條裏面來講，是咁樣，亦都希望這個房地產中介合同裏面，將來是真是要列舉得好清楚，睇樓紙、範本等等的情況。預約合同同埋買賣合同，我雖然是業界，不過我唔想在這裏講，我想請我地些律師、我地法律界的議員，他做緊的，他會比我更高、更有條件，好唔好呀，陳偉智議員？

多謝。

主席：陳澤武議員。

陳澤武：多謝主席。

頭先吳在權議員都講得好清楚啦，他個意見書裏根本是有寫這些咁嘅 Case，唔同的情況。咁我是好簡單的要求啫，就是都是第十條第三款。既然政府都是咁嘅唸法，可唔可以寫……我的中文唔好，都只是提議，中止同埋註銷房地產中介人的准照，導致“用俟後又好，用中止或者註銷期間又好”訂立的中介合同失效。因為你用一個“導致已訂立”，“已”是 Past tense 來架，可能是好多年前的嘢來架，咁既然是咁，可唔可以寫清楚？取消的期間，俟後你的合同就失效喇，我覺得是咁樣就清晰一些。因為你“導致其已訂立”，可能在 3 個月前、半年前的可能都是失效的。就唔同頭先顧問講，或者亦都唔同司長講的解釋就是話，既然他做晒嘢架喇，等收錢啦。但是好多就你知啦，那些地產商唔收到錢的就唔肯俾錢你架嘛。做晒嘢架喇，在等到人地正式交易那陣時，問銀行借到錢，他先收到佣的，有陣時。咁咪好唔公道？我十幾單嘢的，一等的，如果你這個文字上的即是可能有拗撬：我一取消

你個牌的，以前那些未收到錢的冇曬架。咁點得？可唔可以在這裏唸一唸？

唔該。

主席：還有冇議員有意見？喺，這個條文嚟講，即是講，唔好以為簡單架，整個意思會相反架。等於就是講個“不”字同個“是”字，就是一個咁樣的關係來架。他將來執行起上來，對於這些概念唔清楚的話，是引起好好大的問題。必要時來講，將那樣嘢壓一壓，大家再思考下，好過來講咁樣。因為，是呀，唔係撤回，唔係撤回！而是來講，我地跳落去下一個條文。因為這個來講是好技術上的嘢，是好技術上的嘢，並唔係來講，是一個，即是話唔係一個我地對那個問題的政治取向的，純粹是一個技術性的問題。咁這樣嘢來講是個技術性問題，一個“不”字同個“是”字完全相反，將來導致的法律效果完全相反。在咁嘅情況底下，將這個條文壓一壓他，好嗎？即是話，就咁喇，第十條我唔表決住，第十條我唔表決住。

黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

司長閣下、各位同事：

其實剛才就第十條第三款的行文，大家都好詳細地討論。亦幾位同事提及我意見書第 29 頁第 3 段同第 4 段。其實，意見書的內容是協助我們瞭解現在討論中的第十條第三款提及的“失效”定義，這是法律上的概念。

問題就是，我覺得好清楚的，特別是中文意見書第 29 頁第 3 段，指出“失效僅針對將來”，很清楚，只是產生嗣後的效力。意見書亦提及“在有效期內或失效前出現的所有合同而生的效果均會保留”。只不過，在接續一段的意見書中就說，“因此，在中介合同的有效期限內，房地產中介人可就其促成的合同而要求報酬”，那麼問題在於這裏沒有解釋哪種情況？因此，如果這個中介合同失效了，就不屬現在我所講的“在中介合同有效期限內”的情況。我覺得這裏的“在中介合同有效期限內”應該是修飾接著的表述“房地產中介人可就其促成”，應該是形容“促成”的。就是，“在中介合同有效期限內促成的合同而要求報酬”。這純粹是意見書中這句說話引起大家有一個疑惑，未提及到如果中介合同失效時如何處理？一個

中介人在中介合同有效期間促成了一些法律行為，但之後這個合同失效了，那麼報酬如何處理？當然，提案人的顧問剛才的解釋十分清楚，引用了葡國最高法院的判例，在這種情況之下，即使中介合同失效，但如果在中介合同有效期間，房地產中介人促成了有關交易，則該中介人有權收取相關報酬。所以，我十分認同主席的看法，在這裏如何能夠在第十三條第三款再作多些的一個思考，能夠在這方面將大家現在討論的情況表達出來，因為，我們作為立法者都有這麼多疑問，將來如果真的運用起來，則這個條文會有問題，所以我覺得有需要再去深思和討論下。

多謝主席。

主席：就抽起他。

還有，鄭志強議員。

鄭志強：但是，問題就是我地跟住傾的，房地產經紀准照的撤銷、註銷或者中止是同他有關係的。第十六條中止同註銷准照的效果，他是參照返第十條第一、第二款去執行的。咁所以，兩個辦法，一個就是而家我地就休息，18 號先再開，等政府就這一條條文點樣寫清楚它，18 號提交來；第二個辦法就是第十條的第一、第二款照表決，就剩返第三款唔表決。

其實，如果大家再睇清楚第十條第三款，的確是有一個需要明確的地方在這裏。就是話，這個房地產中介人的准照中止前、中止後的效果是唔同的。咁所以，如果我地覺得是需要政府返去再就這個條文去寫清楚他，係唔係有兩個選擇？一個就我地而家休會，18 號再開，一是就將第十條第二、第二款，同第三款分開表決。

多謝。

主席：好，咁讓大家……吳在權議員還講。

吳在權：多謝主席。

其實就一條來講，確確實實我都是講一句，我認為陳澤武同事提得好好的。

整個文字是有需要修正，這個真是。主席你亦講得好啱。一個“不”字同個“是”字真是差之好遠架，係唔係？所

以，我都是認為是好需要搞清。

至於黃顯輝同事講的，有關這個“促成”那個問題。即是如果用一個比較高位的來計，這個“促成”都是有一個斟酌的。因為往往在房地產買賣的過程裏面，譬如我簽了這個叫做中介服務合同啦，咁如果我完成了之後，我就會俾乜乜報酬你。現實裏面有些話，我比半個佣你架咋，你制唔制呀？有些又話，總之你唔同我成交，冇成交，你落力同我去做，達到了，有幾多人去睇，或者乜乜情況下、到某個數字，我會比咩佣金你，會有這個，但是唔等於他促成嗎，但個合同除外呀嘛，即是如果合同他列了這個除外呀嘛。而且促成，只是落了小訂，落了訂，去了律師樓交埋訂，但是你未簽契，業主唔會俾晒佣金你架，是比一半架咋。好喇，在這個期間裏面，他那個准照失了效，OK，某個情況，唔知他咩原因失了效啦，咁嘅情況下，如果按我地個意思裏面，他這個是應該要幫他跟進到尾，而這個是仍然可以收取到報酬，係咁咁樣？等等這些都是好多的，如果你要根據得多，其實這個是相當之複雜架。

咁所以，我在這裏我想表達的就是我自己的意見是咁樣睇啫。

主席：區錦新議員。

區錦新：是，多謝主席。

一直都有發言，但是其實我覺得冇乜必要幫些官員去做這個解釋的。咁但是，作為委員會的成員，我聽到而家有些意見是認為這個條文是需要重新修訂的話，咁我就都唔能夠發表下意見。因為我覺得這個條文的寫法其實相當精準的，是冇問題的。冇問題在於乜嘢？但是些官員剛才的解釋講來講去都講唔明，唔知點解。其實這裏好清楚的，因為個房地產中介合同是一個委託一個中介人去搵樓或者買樓的一個合同。咁我委託了他之後，如果在委託了之後而又未曾達到交易，這個交易完成的意思是乜嘢？就是雙方買賣，雙方簽訂合約那剎那先叫完成個交易。如果在我簽了這個中介合同而都未曾搵到樓或者未曾完成的交易之前，這個階段裏面，那個中介人突然間是因為某些原因導致他那個准照被中止的時候，咁他這個交易當然唔可以，因為他完成唔到交易呀嘛，所以他之前所訂定的合同就會失效。所以這個寫法是好精準的。而你話如果是失效之後、或者失效過程中而簽訂的合同失效架話，咁這個就講唔過去喇。因為，如果你的准照已經失效的時候，已經有辦法再去同任何人去簽訂那個房地產中介合同。因為如果是咁，他就非

法經營架喇。咁所以而家這個寫法我覺得是啱的。所以我希望官員認真諗一諗，唔好我地有同事要求改，你真是走去改，一改了之後越改越差的時候就唔知咩嘢事喇。

多謝。

主席：好！噏，還有……吳在權議員。

吳在權：多謝主席。

在這裏，作為我都叫做是一個業界，我這裏我想憑我的實際情況在這裏表達一下。

交易，確實這個字眼，何之為之交易完成？是有“完成”那兩個字。譬如而家現實裏面來講，落了小訂算唔算有冇做功夫？帶了個客去睇十幾間樓，睇十幾間，第十間樓啦，唔好十幾間，第十間 OK，返來約埋業主嚟，買主賣方在這裏落一個小訂。落完個小訂，這個算唔算有做功夫？算唔算？好喇，但是在現實裏面，落這個小訂的情況下，在個法律裏面未俾給付的佣金俾你架，未俾架。通常是上埋去律師樓，交埋這個叫做大訂，然後收一半的佣金。這個過程裏面，可能落完小訂，這個准照失效。可能上完去律師樓，落完個大訂，失效。但是落完個大訂等唔等於完成呀？都未等於完成架。收佣他只俾一半你，真正完成的是要將個買賣雙方協助他交埋樓，簽埋這個叫做屋契，噏，那陣時連鑰匙都交收，清清楚楚，那陣時就叫完成。好喇，咁你有幾個階段的情況下，我就想提這個問題喇，點睇喇？如果按這個本文裏面，有埋我地的意見書，我梗是理解啦。正如頭先我想提出的，是要比一般性都要理解，所以在這裏我要提出這個問題出來啫。所以，對於這個文字裏面來講，我本人是認同有條件性是要修得比較好的。

多謝主席。

主席：陳澤武議員。

陳澤武：多謝主席。

我都是贊成吳在權議員咁講的，因為可能區錦新議員以為簽了張約之後，就是一去到睇到間樓就即刻簽架喇咁。可能簽了張約俾了個權你同我搵樓，可能一年後的事，你做了好多嘢，亦都上了律師樓好多次，先是簽買賣合約，先至或者是唔

知 30 日後、60 日後落這個大訂，開頭落個細訂，Deposit 啦，跟住是大訂，然後先去銀行搞或者半年後的事。如果，這裏寫清楚架話，可能好多地產商，唔係，地產經紀導致他好多合同簽了，做了好多功夫都是收唔到錢的。

所以，我都覺得是有這個寫得清楚的必要的，唔該。

主席：好，陳偉智議員……陳美儀議員。

陳美儀：多謝主席。

司長、各位官員：

我都是這個委員會的其中一員。我記得當時我地是講過這個問題，亦都是好清楚，不過我覺得今日官員的答辯，是非常之唔滿意。因為你好似唔清晰我地所講過的嘢架。但是咁耐喇，我唔認為是一個可以解釋的！因為，你來答辯之前應該是好清晰，而我地頭先所問的問題，頭先徐偉坤議員已經是幫你解答了，有幾條已經是在我地的意見書度是寫了在這裏的。但是居然官員是答得唔清楚。咁所以，我地作為其中一員，我地是唔應該幫官員去做解答，因為我地唔係“保皇黨”，所以我地是唔應該解答。不過，我而家都要有一些的解釋，因為點解？在頭先大家所提問的那條問題那裏，是第十條第三款那裏，因為我都要提出一個我地當時所傾的一個意見，我地的而且確有講到這一個問題。而我想講的就是話，如果中介人那個合同，即是話，我委託了這個房地產公司去買賣雙方，如果他已經是完成了這個交易。即是話已經是落了大訂，做了一個正式的買賣合同，咁一個合同是應該叫做有效的，因為點解？因為個賣家已經是收了一大部份的訂金，如果當個合同是取消的，咁那個賣家已經是撻訂喇，因為他已經收取了好大部份的訂金。咁即是話，他應該是要支付俾這個中介人的佣金。同樣，如果在這個買賣合同期間，那個賣家是唔賣層樓的，他亦都要賠雙倍訂去俾返這個買家，咁即是話個買家亦都是應該要俾佣金比這個中介人架嘛，好清晰架！但是我唔知道點解好似搞到，好似覺得我地這個委員會有真正去研究這個合同咁樣。這個是我想在這裏做一個詳細的解釋，我地當時是有傾過這個問題的。

多謝。

主席：好，如果有議員要求發言，7 點半，咁我地提早半個鐘頭暫停會議，我地 18 號 3 點鐘繼續。咁就剛才那個問

題，請大家返去再深入思考下，因為來講，那個技術性問題如果搞得唔好，它是個影響其實是好大的。

休會。

（休會）

（十月十八日會議）

主席：各位議員：

咁我地繼續昨天的會議。

第一項議程就是，審議《房地產中介業務法》的法案。咁一至三條就通過了，現在我地繼續昨天的，四至十條就昨天都是審議開，但未完結。今日我地繼續審議第四至第十條，睇睇，請議員有冇咩意見？

請問議員對四至十條有冇咩意見？四至十條。

如果有，現在付諸表決，第四條至第十條。

（表決進行中）

主席：通過。

現在我地討論第二節十一至十六條，第十一至第十六條。

吳在權議員。

吳在權：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

我在這條裏面，我想就是話，聽聽行政當局對於第十二條的第一款的第三項，這裏主體就是講這個主管實體，那個條文是咁樣的，即是話：“通過由主管實體舉辦的房地產中介業務的職業技能鑒定”。好喇，咁由於最初的文本的情況底下，當然是有一個勞工事務局在這裏。咁但是這條，在事後到而家來講，是改了就有了這個的勞工事務局。咁我本人覺得這個文本，是變得比較好模糊不清。而且這裏裏面涉及到法案是否是應該明確相關實體的爭議？咁本人認為，在一個法案裏面，在

制定的制度裏面應該是要儘量要清晰的，是先可以能夠完善。咁由於，其實整個法案裏面，對於個執行裏面這個主體是一個相當之重要。如果所規範的對象，個責任的體系裏面等等都缺乏一個咁明確的話，我覺得，這個是個制度裏面唔係咁健全的。亦都事實上在就算我昨日裏面只是講出了幾點，其實在現行的法律體系裏面，所有的法律到而家都全部是有一個的主管實體，是好明確的。這裏隨時都可以拎 10 個 8 個法案出來的。咁所以這裏，我再想聽聽行政當局，點解最後今日拎上來這個法案裏面，是仍然要將這一個是能夠擺得是一個主管部門的名稱，是要咁樣抽離出來，是唔清晰。我只想聽聽這個具體的解釋。

多謝。

主席：區錦新議員。

區錦新：多謝主席。

就這個亦都同樣是吳在權議員這一個所提及到第十二條的一款三項。咁這裏就是，上一次即是星期二的會議裏面，其中有一個討論就是關於究竟這些課程，這些課程係唔係可以容許非本地居民就讀等等？咁當時我有提出意見，因為當時的確是未入到這個條文，這個細節裏面。但是而家，我覺得都是值得講的。因為，雖然我都是小組成員，我都知道政府那個立場，但是因為的而且確這裏是唔清楚。唔清楚在於乜嘢？就是話，而家這個第十二條的第一款第三項，這個房地產中介業務職能技能鑒定這個課程活動，咁因為，的而且確出現一個，就是我地有一個准入的制度。冇去講話這個課程，如果而家正在從事緊這些房地產的活動的人士，這好清楚喇，他一定有資格。無論他是本地居民還是非本地居民，他都有資格去讀這個課程。但是如果過了這一段時間之後，這些課程開的時候，究竟是有冇入讀的資格？我地這裏睇唔到架，唔知將來還會用咩其他的法規來規範？我唔知。究竟而家這個入讀的資格，譬如話，這個人讀的資格去參與鑒定的資格的時候，究竟係唔係將來，即係唔係從事緊那些人，是將來其他人士的時候，究竟是有冇規定是本地居民或非本地居民？我希望在這裏作一些清楚的澄清來到進行討論的。

多謝。

主席：好，請劉司長。

運輸工務司司長劉仕堯：多謝主席。

各位議員：

咁我諗關於這個問題方面，我先講一講在這個法案裏面，的確有關好似這個第十二條第一、三的關於職業技能鑒定的實體，我地是有訂定。其實，是在關於日後關於這個法律的，在之後的條文裏面亦都是有訂定的。其實都是同一個問題，就是點解政府在這裏，是有好明示咁在這裏表達出來？咁當然，吳在權議員講，現有一些的法律制度係唔係咁？有些是有？有些是冇？咁一陣我等法務局林廳長，他可以在這裏指出。但是，在這裏其實我地亦都在委員會到表示，這個是俾我地更具一個彈性。這個唔只話在關於職業技能鑒定那裏，或者是對這個整個法律制度的負責監督實體，亦都是。

因為我地亦都明白到，在社會的發展過程裏面，其實都會有好多不同的一些訴求在這方面。而政府是點樣更能夠快速回應？好視乎我地在部門的職能或者是一些架構重組方面，是能夠好快完成，是達到這個訴求。

我諗就講返，譬如，勞工局我唔講，而家就睇返房屋局。睇返房屋局在回歸之後，其實他個職能裏面都起了好多變化。譬如，由以前的，我地記返下，將這個樓宇的管理，以前樓宇管理個職能是有的，樓宇管理俾了他，之後亦都關於樓宇維修基金的職能亦都比了他。亦都至到去年，關於新的經屋法律制度裏面，舊的經屋法律制度，其實主要是有屋俾他做一個分配，他不負責一個興建。但是，在舊年裏面亦都在一個經屋的興建俾了他。亦都睇，房屋局在，自從《新經屋法》實施了之後，睇到他由以往相對簡單的一個職能，而家是負責未來的、一段好長時間的一個公共房屋的供應，亦都負責埋興建。而因應這個量的再多的話，其實亦都負責好大量公共房屋的維修保養。咁因此，是睇到在這方面，就以房屋局本身的職能，在這方面都好大的變化。咁因此，我地就覺得，當然未來是點樣？我地是唔知。但是我地覺得，如果行政當局在部門職能的調整方面，他能夠更有彈性的話，在當一個社會或者經濟發展到某一個階段，需要調整的話，政府是在這方面可以更快咁回應社會的訴求。其他的，我或者請法律顧問在法律果邊講一講。

主席：請法律顧問，林廳長。

法務局查核暨申訴廳廳長林智龍：多謝主席，多謝咁多位

議員，多謝司長。

咁針對返主管實體問題，我地會嘗試下從法律的觀點來到去作出解釋的。

首先，在這一箇的……我需要大聲一些……咁在這一箇13/2009 立法法裏面，的而且確是有針對好強制性地規定出，在這個法律裏面必須是要寫上這一個部門名稱在這裏的，部門名稱在這裏。所以，這一箇我地應該有共識，就是話這一個部門的名稱並不是法律保留的事項。

另外一方面，正如頭先司長所講過，就是話而家在這一箇將來過了某段時間之後，有可能就着部門組織進行調整，如果在而家這一個法案裏面來寫上一個具體部門的話，的而且確是缺乏或者減少了那一個彈性在這裏。所以基於咁嘅原因，我地在這個法律或者法案裏面，就用一個主管實體名稱來到去概括。同埋另外一方面就是話，我地亦都會有一系列的補充法規在這裏，補充法規裏面，亦都是會去規範返不淨只是職業技能鑒定一個課程，另外還有一些其他的範疇、其他的事宜都是會去指明返這個主管實體是那一個的。咁所以就唔會話出現一個唔清晰的，或者是唔知道究竟是由那一個部門和那一個實體來到舉辦，或者是執行一個法律的。

咁我回答就到這裏，唔該晒。

主席：吳在權議員。

吳在權：好多謝司長和法務局的同事的解釋。

有嘢，從你地的這個講法來講，確實這裏似乎是比較靈活性，但在這裏我想再跟一跟法務局的同事。

在澳門立法的體系裏面，現時已經存在可以話在我的睇唔到的情況底下，這個應該是第一個。在咁嘅觀點底下，係唔係顯示到以後所有的立法的法律裏面，都是會同樣出現這些這樣情況？

另外一個問題就是話，而家所有的，已經是有主管實體名稱的法律，係唔係亦都有需要修改去一下？我想聽一聽。

多謝。

主席：好，請政府代表。

法務局查核暨申訴廳廳長林智龍：是，當然我地亦都清楚瞭解得到，其實好多在這個法律之前，好多法案或者法律都有寫到具體部門名稱存在的。

咁在一個法案裏面，我地選擇了另外一個方法就是寫了主管實體。但是當然，唔代表往後的一些法規或者往後的一些法律，唔可以來到寫這個具體名稱在那裏。因為這一個就是話，在我地去考慮做一個法案的時候，其實都有考慮到而家房屋局裏面的那個組織法已經是調整緊，而正在調整緊。變了就是話，就住那一個職能的變化我地是想保留一定的彈性在這裏。

另外一方面，就是話正如頭先司長所講，就是話隨着時間的推移或者是往後的發展，有可能是會再，未必是由房屋局來負責，可能是由其他部門負責，當然這個是好將來好將來以後的事情。所以，為了保持一個彈性，所以我地在法案文本裏面，建議用主管實體來概括。

另外一方面就是話，我地都講過，在補充法規裏面都有必然是要指定主管實體部門。所以，從整個法規、從整個法律或者行政法規整套體系的適用而言，並不會出現一個唔清晰的情況出現。

多謝。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

司長：

我想瞭解多些，即是第二點“合格完成高中教育”。咁那個高中教育，第一有無規定邊度完成抑或他有證書就得？咁但是，如果唔完成高中教育，因為我知有好多從業員都未有高中畢業學歷的，咁點補充？即是點解決問題？同埋第四點具備“適當資格”那裏，我想瞭解多些，甚麼為之“適當資格”？

我想瞭解多些。

唔該。

主席：區錦新議員。

區錦新：多謝主席。

係唔係而家一些官員聽到問題可以唔答？我唔知，完全唔理我的問題，所以我都再發言，唯有就。

即是剛才問題提出就是這個課程，這個“房地產中介業務職業技能鑒定”，這一個無論是課程或者鑒定活動都好，究竟將來有冇人去參與鑒定的資格限制，是用咩方式來限制？因為，的而且確在法案裏面是睇唔到的，咁我希望能夠解釋。

另外一個，就是關於剛才亦都問到那個具備適當資格一點，我都希望能夠有個回應的。因為，事實上按返第四十一條那個過度性規定那裏，就話以“類似”，類似好得意，我地法律要類似，“類似房地產經紀身份去從事房地產中介業務者”，如果符合第十二條第一款的一、四、五項的規定從業要件就可以獲得臨時准照。所以這個第四點那個，即第四項那個，就是具備適當資格這個是好關鍵的。究竟點為之具備適當資格？個資格的審定是點樣？由邊個人去審定個資格係咪具備？咁這個都是相當之關鍵的問題來的。所以，亦都是希望能夠有一個清晰的回應。因為，作為立法會立法的時候，這些立法記錄是非常重要的。

咁另外，對於剛才提及到用主管實體而唔清楚講明邊個部門，是認為是一個比較靈活的處理方法。這一點，就是最少我地在委員會裏面討論的時候，基本上都唔認同的，我自己是好唔認同的。因為講個靈活性來講，其實，究竟政府係唔係需要咁多靈活性？同埋以我地而家立法會和政府之間的一個合作關係，如果你話真是需要有一個部門的調動，由另一個部門去執行這個工作的時候，其實，就算即使是透過這個法律去規範的話，亦都唔係一個好唔靈活的事來的。唔知點解？可能政府已經覺得立法會阻手阻腳，所以一定要用行政法規來規範，來到避免要經過立法會審議討論。咁一種咁嘅，我認為是對立法會一個唔夠尊重的一個做法來的。

多謝。

主席：李從正議員。

李從正：司長，其實都是這個問題，關於那個主管實體的問題。

其實，頭先我聽廳長解釋的時候，即是話其實可能因為將來或者 7 月 1 號之後或者 7 月 1 號生效的時候，這個法律唔係由房屋局執行，咁所以你唔寫落去。咁可能有個新的《組織法》又唔打算會拎上來立法會去過，由行政法規去做的時候，亦都唔會出現話去修改法律的情況，所以先至咁做，係咁咁樣？

因為我聽唔明，最後就好似，如果我要知道這條法例，將來是由邊個部門執行的話，我應該去邊度搵到？在個法規度搵到呀？在個《組織法》度搵到呀？變了將來究竟責任誰屬的時候，這個法律最後執行責任誰屬的時候，連我地都唔清楚，咁會唔會是有點問題？所以我是究竟是那個點解個主要原因是因為怕拎上來立法會？可能連《組織法》，即是一些部門的組織到時候拎上來，可能是過立法會，都唔會喇，因為用法規做得更好，還是是點樣？所以會咁為難唔寫落去？我想瞭解多些，係唔係 7 月 1 號之後，唔係房屋局執行？

主席：吳在權議員。

吳在權：多謝主席。

剛才聽見法務局同事基本的解釋，當然在我地小組裏面，其實，我地小組裏面絕大多數同事，包括在意見書裏面，對於一個有個主管實體清晰度是唔同意的。當然，剛才法務局同事的解釋，是為了在這一處理上更加靈活性，所以打破了過往的這些習慣，唔排除未來有需要的情況下，可以咁做或者又可以咁做。

這裏裏面其實涉及一個咁問題？其實涉及整個，即是站得更誇大來講，其實就一個行政體系裏面，一個行政和立法之間的關係。點解立法會是唯一的特別行政區的一個立法機構？就是話涉及了有這些體系上，有些是需要法律的制訂，是需要立法會行使《基本法》賦予的立法職權。所以好多事情由過往到而家，所有的法律，這些主管實體是應該要好清晰好清晰，交代俾社會、交代俾這一個的業界，知道是邊個去主管。如果為了一個行政當局的靈活性，而這個《基本法》賦予個咁重要的立法機構，都是咁樣橫跨過去的話，是避免了這點，在這裏我想再請你解釋清楚。係唔係由今日開始，行政當局法務上，是有意想打破了這個《基本法》賦予比立法會這個立法上的體

系？我覺得點是一個好嚴重好嚴重的問題！

如果這個解說得唔清楚的，我好希望主席對於這一條第十二條一款三項，我是抽開表決。

多謝。

主席：還有冇議員要求發言？

冇，請司長同顧問作回應。

運輸工務司司長劉仕堯：唔好意思區錦新議員，我們……頭先你個問題唔係話刻意唔答，只是忘記了，我諗一陣間法律顧問會答你那個問題。

我諗關於……我答一答，有幾個問題，關於李從正議員所講的問題，我地 7 月 1 號生效的這個監管實體是房屋局。而頭先我地所講就是話，之後的一些情況，我地唔係講 7 月 1 號，我首先澄清了這件事先，唔係引起一個混淆。

至於之後，法律顧問已經講了，我地會出一些行政法規，會好清晰的，會指示，但是 7 月 1 號這個法案生效，是由房屋局作為一個法律監督實體。

其他方面或者我想法律顧問再作一些補充。

法務局查核暨申訴廳廳長林智龍：是，多謝司長。

主席、各位議員：

咁我首先回覆就區錦新議員的提問先，唔好意思，頭先忘記了去回覆你一個的問題。

咁關於這一個房地產中介業務職業技能鑒定，即是第十二條一款三項的規定，在這個條文或者在法律裏面，就有限制到只是本地居民或者非本地居民可以去參與。

換言之，即是話無論本地居民或者非本地居民都好，都可以來參與技能鑒定。因為，正如上一次我地在會議，我有記錯應該是星期二啦，星期二會議的時候，在會議上面都有提到這個問題，就是話，這一個專業資格和就業的問題。上一次我地都講過專業資格不同於就業的，不同於就業一樣嘢。拿了

一個資格都好啦，唔等於你即刻自動就可以在特別行政區從事這一個業務，我指那個是非本地居民。

咁換言之，倒返轉頭就是話，如果是非本地居民，唔能夠來到去參與技能鑒定的話，咁頭先所講的都是毫無意義的，毫無意義的。所以，在這一條的第十二條一款三項裏面，這一個職業技能鑒定是並冇對人士個身份有所限制，有所限制。

咁另外一個，就是關於高中教育那裏啦。高中教育是有規定到是一定要本地或者外地完成的，即是兩邊都得，無論在本地完成又好，或者外地完成都好，都得。咁當然一個的就會去申請這一個准照的時候，咁就需要去交一定的證明啦，交一些畢業證書那一類咁樣的嘢。咁然後，另外就是話，而家現時從業員都未必有高中畢業的資格。其實，我地在制訂法案的時候，都考慮到這一個問題。所以在法案的第四十一條裏面第六款都有講到，就是話，如果他，當然是已經拿了臨時准照持有人，即是話，而家已經從事緊這個業務的人，他參加一個高等教育機構，為這個目的而開辦的培訓課程和通過考試之後，就可以豁免第十二條第一款二項規定的從業要件。那個二項從業要件即是高中教育。他意思即是話，如果你有高中教育畢業證書的話，就可以透過一個補充課程，來到去補足你高中教育的條件，那個條件的。

咁然後，另外就是睇返第十二條裏面第四項所講那個的適當資格，點為之有適當資格？其實，需要睇返法案裏面的第六條第一款裏面所講的嘢。只要他是有發生到第六條第一款，即是只要當時人或者申請人，他是有發生到第六條第一款，一、二、三項裏面所講的事實的話，咁就是具備適當資格。例如，就是說他是之前有案底的，有被判處三年以上的徒刑，咁就 OK 架啦！又或者，他是有曾經 3 次或者以上違反了本法律所規定的行政法律行為，而被科處罰款的話，都是符合適當資格裏面的規定。

換言之，即是話，只要他是有具備這一個第六條第一款一、二、三項裏面所講的情況的話，就已經是具備適當資格，咁這個適當資格其實都是一個比較客觀就可以判斷得到的。

咁然後另外頭先講到從主管實體那裏，司長同我都已經講了一定的解釋是度。另外一方面就是話，當然在過去的法律裏面，是未有咁樣的情況出現。咁但是我地在咁啱頭先提交了的，都唔係咁啱，過了一段時間的，在這一個舊區重整法案裏

面，我地都運用了主管實體的稱呼在那裏。所以，當然一個是未過的法律，但是並唔係話完全有一個先例可循。

另外方面，就是話正如頭先司長所講的，我地固之然是為了保留一定的靈活性啦，但是，並不是等於居民適用一套法律體系的時候，唔會清楚知道一樣嘢。因為頭先我地都講過，在一個補充法規裏面，是會明確指定返邊一個是主管實體的。

我個解釋就是咁多。

多謝各位。

主席：關翠杏議員。

關翠杏：多謝主席。

關於職業技能鑒定一段裡面所提及的主管實體，我相信，其實無論在小組委員會的意見書裏面，以至到本人在引介的時候亦都講了，我地委員會，對於政府無在法案裏面寫清楚，包括職業技能鑒定的部門，包括這個法規直接有權限的部門，即是當日第一個法案的時候，當初曾經是有的，後期取消了，委員會用了好長時間同政府就表達了不滿，即使我地在意見書以至引介裏面，我地都講委員會對政府最終的取向，我地是持保留態度，我地唔認同。

咁但是，到到今日一刻，我想講的一件事，就是第十二條，他講的是執業人員的從業要件。由於剛才吳在權議員就提了，要求將第一款的第三項分開表決。咁在這裏我首先作一個聲明，就話我儘管是唔贊成政府現今的取向，但我唔可以對一條投反對票。因為，當一條條文被反對之後，從業人員就唔需要具備專業資格認證。所以，在這裏提醒各位同事。

唔該。

主席：陳偉智議員。

陳偉智：多謝主席。

各位同事：

咁聽了關姐講，好似騎虎難下咁樣，即是刪了這個第一條第三項就更加麻煩，落了虎背更加唔知點處理。

對於在有關的法案裏面，職權，那個權責的機構，唔清楚唔確定，是存在着一些瑕疵同一些問題，同埋那個……即是嚴謹性是不足。即是講句笑話，你唔洗寫主管實體喇，你寫特區政府咪得囉，萬試萬靈，百搭的。係咪要咁做嘢？即是這個不確定同不穩定性，點解要存在在法案裏面？咁但是，睇到好似提案人對這個執迷不悔的，就有改的意圖。劉司長就話可能是房屋局。關於這一項本身就發表了個人的意見。

但是有一樣嘢想問一問有關當局，就是第二項方面。頭先講了喇，高中教育，完成高中教育，無論是本地同外地，我聽到，是嗎？都 OK 的，我都有問題的。咁但是，剩返落來教育界就話，喂，學歷認可？邊個去做鑒定你完成高中教育一張證明那個有效性和可靠性？咁係咪又由主管實體？但是，他可能唔係以一個教育的機構當局。咁於是乎，就可能在某某地區拿張高中教育證書返到來，咁你又唔識睇，因為是外文。他話俾你聽高中畢業，咁你要主管實體，可能唔係那方面的時候，咁這個學歷認可方面，係咪形同虛設？我是想問一問對這方面處理是點？

主席：吳國昌議員。

吳國昌：討論到這裏，我依然是覺得一個最根本的問題。作為一個法律，去對一個行業發出准照來到監察、監管，咁在評核發出准照那個執行部門在法律裏面唔指定，我覺得是存在好大的問題。再加上頭先政府的講法，將個問題更加擴大了。因為他引用的例子，舊區重整的法律制度都是咁樣，一個主管實體唔洗定部門。喂，你唔好奉旨喎！而家舊區重整法律還在細則性裏面，還有排去研究。當中唔係有意見架，真是對政府法律裏面，有具體指定一個主管實體，亦都是存在一個好大的缺陷，是一個問題來的，唔好奉旨呀！事實上，如果進一步由政府去統籌的一種模式的舊區重整法律制度，有乜可能唔會指定一個部門去處理？是唔可能的事。即是唔好奉旨就話，在舊區重整法律制度，我地而家有講話主管實體，其他法律又唔放，我覺得，你是將個問題直接在政治上擴大了。

咁第二，我的確亦都同意一些同事的意見，就是話，如果是單純將其中，譬如第一條第三款咁抽起了，第十二條第一條第三款抽開，如果表決結果真是 delete 了它的話，出現的結果真是的確變了……甚至變成了冇王管。所以體現這個原則，我個人的取向，就是由十一到十六條都應該是反對。唔係話單純去反對十二條第一款第三項，即是有了主管實體。當然，政府

就話《基本法》、《立法法》有規定話要一定在這裏寫整個主管實體。但是你過去，我地如何法律制訂這些咁重要的，由政府有權力來控制一些行業產業，可以或者唔可以運作的這些權力機關，點解可以唔在法律裏面規定？而家政府係唔係要趁住，即是無論《基本法》、《立法法》的灰色地帶去玩弄技倆，來到是誘使到一路是造成一個違反在法律裏面規定這些重要機制的這個根本原則？是一個好大的問題。

所以，我會覺得就是唔單只是第十二條第一款第三項，一個咁簡單的環節，而是話，整個機制，其實是應該在法律層面設定一個主管實體的。

多謝。

主席：吳在權議員。

吳在權：多謝主席。

當然，我本人亦都是第一常設委員會的成員。對於我地這個法案同行政當局在細則性小組裏面討論的時候，我是理解的。在昨天我開始發言的情況，我亦都表達了，作為一個業界的成員之一，作為理解整個社會對房地產的從業者，包括房地產市場的健康發展，我地業界裏面，是一直以來都希望能夠有一個好的法律作為一個守則。這個是首先的前提。所以，對這個法律拖了咁長，我地是遺憾，都希望能夠有一個快些去通過了這個法律。但是，點解我並非話要提出第十二條一款三項裏面，要抽出個意思，是想他唔需要技能鑒證？唔係。而是主體我認為，在澳門行政主導，這個行政立法主體的情況底下，如果對於一個法律咁嚴謹性，所有的法律是必須由立法會通過的。而在這個法律裏面，對於一個主管實體都唔能夠有清晰的情況底下，今日首次在這裏這樣去傾這個主管實體。

頭先剛才法務局的同事亦都講，往後亦都會同樣有這裏。所以，我在這裏都提醒大家同事注意一點，如果這一個咁嘅例子一開的情況底下，即是話，往後在行政主導底下，在法律裏面，是可以擺主管實體又得，我唔中意擺又得。噲，這個唔係一個普通的問題，是一個好嚴謹的，一個政治體系上的問題。

所以，我再重複，在一個業界我是支持這個法律，雖然，這個法律是存在着有一定的瑕疵。我最終在而家一刻的，我對這個法律我將會都是投贊成。只不過，我對於這個嚴

謹性的，我是需要作為一個，我自己認為我能夠睇到的，姑勿論啱唔啱，作為一個負責任的市民、一個負責任的立法議員、一個負責任的業界，我覺得都需要在這裏是提出這個問題。

所以我仍然堅持，如果行政當局能夠將這個主管實體，當然一條裏面，在原來的基礎情況底下，是指勞工事務局。但是，我好希望行政當局，如果能夠有條件的都是能夠將他抽出來到表決。

多謝。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

頭先我聽到法律顧問講，即是話那個學歷那裏，就可以讀返個課程就搞掂喇。

但是，如果他冇高中學歷，你讀返個課程，即是基本上都唔完全都有返咁上下啦，但是你個法例是 2013 年 7 月執行嗎。如果他未具備這個學歷，咁你叫他讀書。唔好講而家又要搵食又年紀咁大，係咪真是你地有查過一段時間，即是而家都唔夠一年就可以補充返個課程，咁一點。第二，確實是，頭先聽了好多同事所講的，在小組討論的時候，都是唔同意只是寫主管實體，唔擺個真的對口單位落去。咁但是，行政當局都是一定要寫落去，而家還有個捆綁的困難，對同事投票。當然，我都是支持有一定的技能鑒定，但是這樣，有一個新難題，主管實體裏面確實咁講落去你唔定清楚，會引伸個咩問題？而家你到 7 月執行，即是你過了法案。好啦，你係咪又要搵個主管實體出來？即是而家心中都有一個單位去接這個波，到時搞得來，可能有其他事情發生，都是臨時拉伏，這裏搵一個那裏搵一個，去組織個實體去管。咁係咪可以達到我地預期的目標？我好懷疑！因為往後去，我諗社會越發達越分工之餘，就越多事務。即是民智高了，要求高了，對政府的要求還高了。咁而家法律都準備通過喇，原來未有一個單位去接波的。咁會唔會，真是到時又臨時這裏搵個那裏搵個，又到第二些單位又唔夠人？同埋如果我地而家知道的，譬如，假如是勞工局的，咁我地知道他是咩資歷咩背景喇，有信心，投贊成反對都好，自己心中有數。但是，而家我地可能唔知道將來領導單位是邊個嗎。可唔可以講一講，將你地心目中主管實體有咩資格，同埋有咩成員，有能力去主管這個房地產中介業務的

職業技能鑒定？是具備咩條件可以成為這個鑒定的主管單位？

我想問一問，唔該。

主席：徐偉坤議員。

徐偉坤：多謝主席。

頭先話在小組委員會，即是對這個有些唔同意見，我是認同的。但是，唔係全部都唔同意，即是，唔係全部委員都唔同意的。因為經過行政當局解釋了之後，我已經是開始接受了行政當局的睇法。同時，這個主管實體這裏寫明，唔係一定有王管，因為在第四十二條裏面，是指明由這個行政法規，行政法規去訂定主管實體的，即是我的理解就咁樣。

主席：黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

司長閣下、各位官員、各位同事：

關於這個法律，是否一定要確切地寫明該法律的執行部門的名稱？這裏我可以講個例子給大家聽。

立法會在 2005 年通過的第 8 號法律《個人資料保護法》，在許多條文當中，均沒有提及由哪一個具體的政府部門去執行立法會所制定的《個人資料保護法》。

舉個例子，在第 8/2005 號法律的第八條第一款，提及“只有法律規定”，這個“法律”當然是立法的法律，或者“具組織性性質的規章性規定，賦予特許權限的公共部門”，這裏就用了“公共部門”這個表述，然後訂出“遵守現行資料保護程序和規定的情況之下，可設立和保持關於懷疑某人從事不法行為的集中登記”，這當然是執法部門，甚至科處罰金及作出有關登記，作出一系列同個人資料保護有關的執法活動。

我不明白剛才的同事那麼關注，一定要在法律入面寫明一個主管或者有權限的部門去執行有關法律條文的事宜？我純粹覺得，當然要顧及到行政當局在行政活動方面的適時性、適當性。在什麼情況之下行政當局一定要遵守法律規定？透過立法行為或者具組織性性質的規章性規定，一般叫做“組織法”，用行政規章制定的組織法，設定相關的機關以執行相關的規

定。所以，即使立法會所立的法律，都沒有指明哪一個部門執行《個人資料保護法》。舉出一個例子第 8/2005 號法律中提及“公共部門”、“公共當局”，這些都是一般性的概念，而是透過日後設立的個人資料保護辦公室的行政法規訂明哪一個部門，即如今的個人資料保護辦公室，去執行第 8/2005 號法律相關的規定。

所以，回到法案第十二條第一款第三項，我看不到這裏有任何與法律或其他法規有抵觸之處。立法會制定了有關法律第 8/2005 號法律，是由議員行使《基本法》賦予的提案權去制訂相關的法律。

多謝主席。

主席：吳在權議員。

吳在權：多謝主席。

所以有些嘢都是應該要多辯論，或者大家多表達意見，是可以更加清晰。

唔怪得之而家社會不斷都講法律滯後，唔適時。在我個人理解的情況底下，點解會出現有俗稱的立法法 13/2009，這個是 2009 年 13 號的法律。這個就是規範了行政和立法之間，對法律因為在 2009 之前，社會上，甚至法院出面有個判處裏面的，對這些有爭議、唔同的睇法的情況底下，所以，就要出這一個 13/2009 號法律，來作關於訂定內部規範的法律制度，俗稱叫立法法，至會出這個法律。所以，有些法律唔適時去修改，確實是難免的，難免出現了有一些問題。或者，我唔係懂好多嘢，不過唔好介意呀，賀一誠副主席，在這裏請容許我引用你對立法會總結裏面有些咁樣的說話。賀一誠副主席是講的：“第三會期立法爭議較多，主因唔係立法原意的爭拗，而是法律技術的問題，尤其是法律、獨立行政法規、補充性行政法規的運用、行政與立法有不同的理解”。賀一誠副主席更加指出，“政府立法會有兩大心結，一是應否以獨立行政法規訂定行政處罰等等”。

而這個心結亦都就是困擾着房地產中介業務法，亦都即是我地今日一個法律其中一個最主要的焦點問題和爭議。尤其，我地立法會顧問團的分析意見亦都明確指出，由補充性的行政法規去規範行政違法，將導致違反第 13/2009 號法律，關於訂定內部規範的法律制度，下稱『立法法』，噏，等

等諸如此類。

所以我再重申講，對於這個法律，我地業界，同我本人都好希望能夠儘早出台。但是如果一個法律是唔完善，將會引起的後遺更加多。或者今日我再重申，我希望轉達俾行政法務司司長聽，澳門的法律，確實滯唔滯後？請他深思。如果唔適時對這些法律的修改，先法後法，前法後法，是令到大家是有好大好大的爭議的。我並非法律界的專業人士，不過這些是我膚淺的見解。

多謝主席。

主席：區錦新議員。

區錦新：多謝主席。

有陣時真理越辯越明，不過有陣時真理越辯越糊塗。

咁拿了一個第 8/2005 這個法律作為一個例證，就可能是對於當時立法那個背景唔清楚。不過我都想講少少，我唔在那個立法委員會的。不過我記得當時在關於個人私隱保護法的形成，我記得是前任主席曹其真一手推動，俾委員會去研究對個人私隱保護這方面的研究，跟着由立法會進行提案。

好清楚，當時政府是並有立法意向，而立法會主動去推動的時候，去立這個法的時候，當然啦就有可能有一個部門由立法會指定邊個部門去做。所以，因此當立法會自行去立法的時候，咁就立了法，政府就要去執行，然後先至產生一個現時的私隱辦公室。所以，這個前後個關係是唔同的。同而家政府提交的法案出來的時候，理論上應該好清楚，就算而家在政府的角度都認為是這個主管實體應該是房屋局，培訓的機關亦都應該是勞工局，不過，但是我喺唔寫呀。個情況是唔同的，兩件事來的，所以希望就這裏作少少分享。

多謝。

主席：好，如果有議員要求發言，我交俾司長同埋顧問來講去回應。

運輸工務司司長劉仕堯：我諗關於那個主管實體係唔係在法律訂定那裏，我地首先澄清，唔係話對立法會尊唔尊重這個問題。

咁至於點解政府是咁做，頭先剛才我地亦都從政策和在法律觀點講明了，我地政府的觀點和同埋立場，這方面我有進一步再作補充。

至於，關於如果這個法律通過了之後，我地係唔係先至去搵人做？即是麥瑞權議員所講的，他唔係，我地去做。不過點解我們唔擺？我地說而家是準備，但是，將來我地好強調，我地將來，我地頭先所解釋就是話，在而家個社會經濟變化得咁大，今時我在這裏，在這個草擬的法案裏面，我做了好大功夫去準備，但是，將來是點？我地講緊是一個將來，我都舉了個例子，睇下房屋局就在這幾年裏面，由一個好簡單只是有屋俾你派，跟着要負責樓宇管理，一個咁重的，所有的管理的事交了俾他。跟着房屋維修基金，我唔記得有 7、8 個，有 10 個房屋基金要交了俾它，跟着舊年《經屋法》，由一個簡單有屋俾他派，要負責未來有了的規劃，十年的房屋，除了派還要負責起，還要等等的其他安排。即是話你睇到，未來我地的社會急速發展，的確在一個職能裏面，政府有一個彈性，更好達到社會的訴求。我地強調在這方面，我地有其他一些的意思，純粹是政策去考慮這方面。其他方面，或者我請法律顧問就其他的問題再同大家作一個解釋。

法務局查核暨申訴廳廳長林智龍：多謝主席、多謝司長、咁多位議員。

我就住返那一個頭先議員問到關於那個學歷點樣做一個鑒定的問題，我作一個回覆。

按照返而家一般制度裏面的規定，學歷都會是由返主管實體來到認定，由返主管實體去鑒定究竟他係唔係有一個學歷的。當然，如果那個主管實體會好嚴謹咁樣，按照而家的程序去鑒定返畢業證書，簡單來講，就是個畢業證書係唔係真或者假？咁如果是有懷疑，有陣時候都會採取一切的措施來調查的，當中包括有一個學歷認可的制度，就是話都可以去求助其他的公共部門來到去一齊調查。

另外一方面，我想強調的就是話如果任何人士，他是提交一些虛假文件來申請這一個准照的話，他自己本身都是已經觸犯了刑事的罪行，本身都是使用緊虛假文件。所以並唔係話完全冇任何後果的。

多謝咁多位。

主席：高天賜議員。

高天賜：我是想跟進返關於陳偉智議員所講的學歷認可。其實，學歷認可是一個好關鍵性的環節！是需要制度化的！

記得幾年前，未頒佈的法例，學歷認可在澳門是高教辦，跟着就取消了。之後，問題就出現喇，而問題非常之嚴重。咁而家特區政府又推這個法例出來，又唔去重視學歷認可。在政府部門投考的幾千，幾千，有些過萬，有學歷認可，點樣去認可這些學歷？是有學歷認可。一些委員會做到頭痛，因為點解？你要等有關國家、地區去核實，究竟他拎出來的文憑是否真定假？這個就困擾着我地而家澳門個經濟的發展。

我唔明點解幾年前是會撤銷學歷認可？而家晾起了我地的高教辦，都唔知做緊乜嘢。他的關鍵性就是高教學歷的認可。所以而家我地見到幾種的情形。第一，假學歷。到處都有架，政府部門都有架，假學歷。第二，不公平競爭。當你去投考的時候，無端端隔離那個人，拿些碩士出來，有些是博士，是好快喺拿到出來架喎。點樣去認可這些學歷？所以，而家你開了個門俾任何人可以高中畢業之後，由他自己這個部門……我都有個意見，點解唔可以擺那個部門在那裏？即有咩困難你地唔可以，而家話俾市民聽，將來就是這個部門負責有關考試、投考這個職業？點解唔可以寫出來？

關於《個人資料保護法》，我好坦誠講，我做了幾個書面質詢，當時在 2005 年，是希望可以立法。當時立法的時候，當時是有機構呀嘛，你要有個法例，慢慢先可以產生一個新的個人資料辦公室。當時是有辦法在技術方面寫出來，邊個政府部門負責有關實體去監管《個人資料保護法》裡面的工作。所以，先是那個法例是冇的。法例一定要好清晰的，法例唔清楚拿出來，其實，法例的原意，在我地立法會裏面一定要具備一些核心的、原則上的問題，以及那個所謂將來使用的時候，在行政法規裏面的細節，是由法例裏面開始細節立法出來，應該先是正確的做法。

所以，我會覺得好出奇，點解是咁樣去做法？我覺得這裏有兩個問題。其實第十二條的第一款第二項同第三，都是一個好大的問題，唔夠清晰，個穩定性對於將來是有好大的問題。

所以，我想表達這些意見，唔該。

主席：仲有冇議員？

陳偉智議員。

陳偉智：多謝主席。

各位同事：

咁幫劉司長講返幾句說話，即是撤銷這個學歷認可就唔關劉司事的。一陣間劉司出去撞到張裕司長就可以問一問：喂，做乜嘢撤銷了那個學歷認可，搞到而家都唔知點辦？

我唔否定，當有關從業員去提交高中教育畢業證書的時候，主管實體會有一個嚴謹的態度去應對。但是，有冇一個專業，有冇足夠的學歷鑒定的能力？噏，這樣為那個主管實體來講，可能是名實不符的。所以，頭先政府官員都話：“我會求助於其他公共部門”。他唔敢話；我會成立一個學歷認可的鑒定部門。因為你做唔到呀嘛，而家有法律規定呀嘛。當你收到一張唔知邊度來的證書的時候，你都唔知他是真定是假，或者他真是真的，不過是買返來的啫。咁這個情況，真是劉司長可能要出去同張裕司長要傾下。

另外一樣嘢就是話，如果我地這個學歷認可個環節唔做好，日後有關專業鑒證、專業認證方面亦都是會出現一個阻滯。

咁一點我是作少少的補充，唔該。

主席：司長有冇咩回應？

冇。

好，這個吳在權議員就提出將第十二條的第一款第三項，一款三項，就關於通過由主管實體舉辦房地產中介人業務技術鑒定那項，單獨進行表決，咁就十一至十六條再進行表決。咁我就先將吳在權議員提出的第十二條第一款第三項先表決，然後就十一至十六項整體表決。

就是先十二條第一款第三項先表決。

（表決進行中）

主席：好，通過。

現在就是十一至十六。

(表決進行中)

主席：通過。

好，現在就進入第三章十七至二十條。

陳偉智議員。

陳偉智：多謝主席。

咁這裏，就第十八條佣金那個條文的後半部描述，就想提案人方面作清楚些的解釋。

因為，前一條的前面，講明有關那個合同促成了之後方有權收取佣金，就好清楚喇。咁有個但書啦，“但房地產中介合同訂明的其他情況除外”。第一個，就是“其他情況”方面，在條文裏面，亦都有特別為他做一些的引述，尤其是這個所謂預約合同後支付佣金。

嘩！咁我有問題的地方就是話，你那個“其他情況”四個字的表述，我參照返意見書第 37 頁，他那個解釋的意思就是話：“即透過房地產中介合同訂定其他任何異於本條所規定的一般制度的佣金支付制度或形式”。換言之，“其他情況”在我地意見書裏面的表述，就是“一般制度的佣金支付制度或形式”。意見書方面是比較清晰，但是，落到去條文方面就變成了“其他情況”。由於意見書本身不具備法律效用。所以我想問一問提案人，“其他情況”方面，能唔能夠好肯定和確定，就是等同於意見書裏面的陳述？

唔該。

主席：吳在權議員。

吳在權：多謝主席。

就第十八條裏面來講，雖然小組裏面是基本上已經簽了意見書，尤其是在第 17 頁裏面，亦都基本上有提到。但在這裏我需要表達一下，亦都是再重新提一提俾行政當局。

因為，事實上在澳門來講，這個房地產行業，有些商會成立了有 20 幾年、有些將近 20 年、有些幾年。基本上在而家社會上，幾個商會裏面出的行規的白紙黑字裏面，都是清楚列明，完成了這個交易之後，買賣雙方是要付 1 個 Percent 的佣金來比中介人的。咁當然，而家在你這個法律文件裏面，這一條佣金裏面，講明是不設這個下限，不設這個下限。但是，這裏裏面正如剛才有同事提到的，這個房地產中介合同訂明的其他情況除外。當然，而家法律已經是咁，將會投票。係唔係呀？但是事實上，因為你這個房地產中介合同在我們前日已經通過了，其實，房地產中介合同它是一個雙方服務的承諾的簽訂。即是意思就是話，裏面可以具體甚至它訂的唔收佣金，唔收佣金，是或者用另外一個乜嘢都可以。我地用善意去考慮有乜問題的。如果從另外一個惡意，不善意的情況考慮，其實是會引起好多好多地方一個的混亂。意思是，我地出這個法律的立法的原意是規範房地產市場，是規範！等它健康，是保障消費者，是保障消費者！如果是有一個規範的容許怎樣都可以的情況底下，連下限都有，整個房地產中介裏面，他個權利與義務在邊度顯現？他唯一一個權利就是收取佣金，但是，他義務其實是相當多。所以，對於一個公平、公正的情況底下，未能夠設置佣金下限的話，雖然，我是小組成員，但是，這裏我是需要講，我都是好表示遺憾。咁我都還想再聽多一次，因為，在座我地的同事，有些並非是我地小組成員，我好想聽行政當局再解釋下，點解對於這個不設下限，究竟個理據強到是邊度？這裏我是好想聽聽行政當局再去解釋一下。

多謝。

主席：好，請司長同埋顧問回應。

運輸工務司司長劉仕堯：多謝主席。

我諗關於佣金的問題，關於陳偉智議員那個問題，我諗一陣間留返俾我地法律的同事作答。

吳在權議員問的最低佣金。其實大家都知道，在這個意見書的 38 頁裏面都好清晰。不過，吳議員希望在這裏我再講，其實，我亦都樂意在這裏去講講。

關於最低佣金的問題，其實，在委員會那裏大家其實晒了好多時間去討論的。咁而家這個結果亦都是正如意見所講，在當時委員會多數議員都是認同。

至於個理據是點樣？因為我地亦都……其實，睇返我地參考了鄰近地區的有關佣金收取的一個情況，同我地比較近似譬如香港，他都是有這個限制。如果是國內的，他是某一些類別有一個上限，他是有一個下限。譬如，我地在台灣的，它都是有一個上限都是有一個下限。咁遠些我地亦都睇過葡國，他亦都是有上下限。這個是參考了其它地方的情況，純粹是作為我地一個參考。

另外一個，我地其實亦都睇睇返，其實大家都知道，房地產市場其實都是因應個經濟的週期性去作出一個起伏。咁這個房地產中介活動，其實好視乎這個經濟的週期性。我地在某一刻可能訂定一個所謂的下限，可能是當時一個經濟情況，當其時的房地產市場可能是恰當，是適當。但是大家亦都知道，他不斷是起起伏伏，有高有低。這個承如吳議員所講，佣金其實是中介人業務唯一的收入。如果，你是將他掛鉤了一個不穩定的因素，不斷在這裏變動的話，其實這個是值得大家去三思：這個係唔係對業界的一個好處？反而我地覺得就話，因應當時的情況，亦都可能因應企業個本身，按當時的情況同客戶大家去商討。當然，吳議員講這個是保障，我地除了是要保障業界權利方面，我地在個立法取向亦都是保障消費者，亦都是保障我地的客戶的一個權利。所以，我地覺得，透過一個市場的機制，其實一個公平競爭這個原則，其實就更好等買賣雙方是更好因應當時的經濟或者一個房地產市場那個週期，能夠透過雙方討論，或者透過一個商議是達成共識，而用一個合同的形式作為一個既定。

當時我地亦都講過在委員會裏面，如果你有訂了一個最低標準，一個最低收費，可能要訂一個罰則。如果你唔根據最低罰則，有人譬如他唔跟這個最低標準去收取的，你要按這個罰則去處罰。但其實我地亦都在好多個經驗裏面，這種如果是透過大家雙方的協議，他唔跟這個最低來付款的話，行政當局是的確非常之困難去作出一個處分。咁因此我地基於一個總體的考量，雖然，我地明白業界的一個訴求，明白業界他們在這方面有一個訴求，我地是理解亦都尊重。但是我地在整體，在綜合來睇，我地用了而家這個方法，在佣金那裏作出一個訂定。

其他方面或者請我地法律顧問再講一講。

法務局查核暨申訴廳廳長林智龍：是。

主席、咁多位議員：

就住返頭先議員問到就是第十八條那個理解，基本上，在意見書裏面都反映了這一個情況。他意思即是話，意見書裏面講到，就是說這個雙方可以唔按照一般的規定，即是意見書第 37 頁，“雙方可不按一般的規定”，即是“透過房地產中介合同訂定其他任何異於本條所規定的一般制度個佣金支付制度和形式”，這一個都是符合返我地本身那個條文的意思，所以，這裏都是冇任何問題存在的。

另外一個就是話，正如頭先司長都有講到，在小組委員會裏面，我地都有討論到這個佣金設唔設置上下限一個這個規定。在當期時，大部份議員都認同唔在一個法案裏面設置上下限的。

因為就是話，第一，我地唔希望干預這個自由市場，留返這個空間俾返雙方當事人去訂定。另外一方面，就是話，假設我地訂定了這個下限之後，如果，正如頭先司長所講，如果真是有人違反了一個下限，例如，下限是定 1 個 Percent 佣金的，如果他是訂了，俾 0.5，而因為後面要受到處罰的話，第一，比較難以去偵查，第二，就說純粹從這個行為本身，他並冇有任何一些的非難存在。即是，唔係因為做這一樣嘢而有任何過錯，他只不過是收少些錢，收少些報酬咁解。所以，我地在法案裏面建議，就唔對佣金的上下限去設置任何規定。

我的解釋是咁多，多謝各位。

主席：吳在權議員。

吳在權：多謝主席。

當然，法務局同事的解釋，這點來講是有理據的。但是確實，如果要保障房地產中介人個唯一權利的情況底下，是唔可以規範到這個房地產市場的健康，是會引致房地產中介業務裏面的惡性競爭。這些是現實！是事實個市場裏面是有些咁嘅情況。

在這裏我還想再提一提，第十九條的第六款，第十九條的第六款，他裏面的文字是咁，“不遵守第一款、第三款及第四款的規定，而導致房地產中介合同無效，但房地產中介人不得主張該無效”。噲，如果該款是規定“房地產中介人不得主張無效”，我想聽聽法務局同事講講喇，這個會唔會違反了《民法典》的一般原則？以及對房地產中介人又是否是公平？因為，根據《民法典》第 279 條的規定，“無效得隨時由任何利

益關係人主張，亦得由法院依職權宣告”。

(表決進行中)

我，在這裏我想聽聽當局解釋一下。

主席：通過。

多謝。

現在就是進入第三章，第二十一條至二十五條。

主席：好，請司長或者法律顧問解釋。

吳在權議員。

法務局查核暨申訴廳廳長林智龍：好，咁那個關於無效那裏，在第十九條的第六款都有講到，唔遵守第一款、第三款或者第四款的規定，就會導致這一個無效，但是，房地產中介人不得主張該無效。

吳在權：多謝主席。

其實，我再要求發言，其實都是再重複講，雖然，未必會起到咩實質的作用。

在我地設置一個條文的時候，都有好認真來到去考量。至於，頭先有講到，有冇違反到《民法典》的規定？其實，就有違反到《民法典》裏面規定的。因為，按照返《民法典》第278條裏面的規定，如果在缺乏任何特別制度的情況之下，這一個的無效，可以由利害關係人來到去主張的。咁但是，正如我頭先所講，在缺乏任何特別制度或者任何特別法律的情況之下，先至來到去有咁樣的規定。

而剛才那個主管實體，就是講勞工事務局，原本的文本。依家這裏所講的，幾條涉及的，都唔少主管實體等，而這個主管實體所涉及的，根據原來的法案的文本是有所不一樣的。其實，試想，如果某一個法案唔係具備有一些的主管實體，即是，譬如有些咩培訓實體，其他共同協作，或者合作的實體等等，譬如好似交通事務局、治安警察局、民政總署等等，都是一個主管實體來架嘛，咁點解唔係按咁樣來表述？係唔係？所以，按這個法案裏面，就這幾條裏面是未能夠有好清晰擺個主管實體在裏面，本人確實是一個相當之遺憾。不過，點都好啦，在這裏，我都是要表白，表達我自己的態度。

而一個法律，正正就是一個特別制度，特別法律。所以，本身他是有違反到《民法典》第278條裏面的規定。

多謝。

多謝咁多位。

主席：各位議員：

主席：吳在權議員。

第二十一至二十五條，第三章，如果……是，區錦新議員。

吳在權：多謝主席。

我要求將第十八條抽出來表決，十八條。

區錦新：多謝主席。

主席：好，第十八條。咁現在十七至二十條，吳在權議員提出將十八條抽出來表決，咁我現在先表決第十八條，付諸表決。

亦都這裏涉及了一些有清楚表明的主管實體，我要求將第二十二條的第一款、第二十四條的第二款是分開表決……第二十二條的第一項應該是、第二十四條的第二款。

(表決進行中)

主席：好，咁區錦新議員提出將第二十二條第一項、第二十四條的第二款抽出來表決。咁我就先將第二十二條的第一項先表決。

主席：通過。

現在就是十七條、十九條和第二十條，三條。

(表決進行中)

主席：通過。

區錦新議員。

第二十四條的第二款抽出來單獨表決，二十四條的第二款。

區錦新：多謝主席。

(表決進行中)

主席：通過。

咁就是第二十一至到二十五條，除了剛才那個一項一款之外，其他的一次過表決，二十一至二十五。

這裏，第二十九條關於“行政違法行為”，其實，是涉及到剛才第二十五條的。第二十五條的時候，我有表達意見，因為有一些指引，由行政法規來制訂一些指引，當然，都是合理的。但是，問題依家在第二十九條裏面，就是，這些在法律裏面有載明的行政法規或者指引，如果違反了，會構成一個行政違法的行為。即是話，意味着依家我地在法律裏面，就並冇規範到那個違法行為。而將來這個法律通過了之後，然後行政法規先再制訂一些，是規範違法的行為，這個就是好明顯就是令到，如果一個人揸着一份法律的話，如果一個中介人他揸着一份法律睇，他都唔知自己點樣是違法。甚至我地作為立法議員，通過了這個法律，原來我地都唔知點樣行為叫做違法。這個問題就非常之大的。這個我地在委員會的時候亦都有討論過這個問題的，但是，始終都有辦法去解決到這個問題。因為，這裏這個指引，將來用行政法規來制訂的指引，如果違反了，是涉及到這個違法。但是，依家我地是唔知道，點樣先是違法。

(表決進行中)

主席：好，通過。

現在討論二十六至二十八條。

吳在權議員。

我覺得，這個作為立法議員來講，好難接受這一個，希望政府方面再作一些詳細解釋。

吳在權：多謝主席。

我依家就想問一問，第二十九條裏面的第二款……

主席：請司長同法律顧問……請吳在權議員發言。

主席：二十六至二十八，而家。

吳在權：多謝主席。

吳在權：二十六至二十八呀？Sorry。

如果二十六到二十八，同樣一個道理，這裏我亦都是需要提出的，就是有關……係啦！咁留返在二十九條先喇。

我就第二十九條裏面，當然，確實因為第一條裏面，確實是涉及到第二十五條裏面所指的指引。這點確實等於就是話，剛才我引述我地副主席所表達的意見，就是話大家立法會和行政當局裏面個心結，對於這一個 13/2009 的這一個法律的理解的問題。所以，就會出現這些咁嘅因素喇。

主席：好。

吳在權：因為，你這幾條都是有主管實體的。

咁這裏，那條我唔再提得太多啦。我想提第二十九條的第二款。當這裏，除了是有表達了主管實體之外，他講到主管實體領導個職權，個文字是咁寫，“科處行政違法行為的處罰是屬具房地產中介範疇職責的主管實體領導的職權”。

主席：好，咁第二十六至二十八條，有意見，付諸表決。

(表決進行中)

主席：現在二十九至三十一條。搽了？睇下搽完又搽得唔得？好，得。

前面第二十四條都睇到啦，寫了架喇，“以具房地產中介規範職責的主管實體來界定有關執法實體”。而第二款的規定，亦都是來講，“將造成對過往的立法慣例與模式的衝

擊”。事實上，點解咁講？事實上“領導”一詞，如果是依據法律來規定，他是包括咩？包括局長、副局長及等同局長、副局長的官員。咁假設未來的主管實體，是這個房屋局的話，如果依據這個條文的話，即是除了房屋局的局長、副局長，甚至都有科處罰款的權力之外，而與一般的由部門的局長享有這個權力的習慣的慣例，又產生了另外一個版本出來。這些究竟又有冇一個衝突？在一個慣性裏面，過往有 7、8 個的法律，基本上是咁列舉的；第 10/2012 這個的法律裏面，是講“博彩監察協調局局長是具職權科處本法律規定的行政處罰”。只是局長，講明是局長。甚至是《經濟房屋法》裏面第五十四條亦都是咁講，“房屋局局長具職權科處本章所規定的行政違法行為的處罰”；第 5/2011 號法律亦都是咁講，“是屬衛生局局長的職權”；第 3/2010 就講，這個是非法旅館：“旅遊局局長具有就本法律所定的違法行政科處處罰的職權”。甚至再有幾條都唔讀喇。個外僱法、勞動關係法、個交通法都唔讀喇。

所以亦都是想問，係唔係依家些法律，即是個立法的體系裏面，中意點就點，係唔係咁樣？咁我都想聽聽解釋。

多謝。

主席：好，請司長和法律顧問解釋。

法務局查核暨申訴廳廳長林智龍：多謝主席。

咁多位議員：

咁就住頭先議員問的問題，我就去作一個解答。

關於第二十九條第一款，即是行政違法行為裏面的一些規定，裏面講到就是話，違反這一個法律，補充行政法規，以及第二十五條所指的指引構成這一個行政違法行為。咁在這一個法案討論過程當中，的而且確我地就住一個補充性行政法規是否可以來到訂定或者規範這一個行政違法行為，是有一個爭議在這裏。但是，在這一個法案裏面，這個行文就已經是完全符合了第 13/2009，即《立法法》裏面所講的規定。因為，看返這一個第三十一條第三款裏面，都已經是將就是說違反了這一個補充法規或者不遵守第二十五條所指指引者，就科處澳門幣五千蚊至二萬五千蚊罰款。意思即是話，這一個行政違法行為本身那一個條文都已經在這一個法律裏面。所以，無論是他個行為還是話一個罰款都已經是載於這一個本身法案裏面。所以就

冇違反到頭先所講的 13/2009 這一個法律。

另外一方面就是話，頭先議員都關注到一個指引那裏。其實，是在第二十五條裏面都已經講了就是個指引的範圍。並唔係話好虛無縹緲的一個內容在這裏。裏面講到就是話，指引應該就住只可以就着三方面來到去作出一些規定。例如，在他推介一個不動產的活動，或者是去搵樓的時候，又或者是就着返他應該有的義務，來到訂定一些準則，只可以就住這 3 個的範疇來到去制訂一些指引。咁因為，由於在那個義務裏面，我地都會是用了一些一般性的概念在這裏。所以，我地是有需要，正如我地在委員會的時候都講過，有需要就着這一個千變萬化的情況，來到去訂定一些指引。所以，同埋另外一方面就是話，一個指引是具有約束力和強制性。所以，我地先至是制訂第二十九條第一款所講的一個行文。但是，並唔係等於就是話，完全唔知道那個指引的內容是乜嘢，因為，只可以在這一個範疇裏面來到制訂指引。

另外一方面就是話，就住返一個主管實體的領導，其實，在一個行文裏面，主管實體的領導就是指局長，就是指這個局長，局長或者主席，最高領導那一個人來到的。

咁我的解答就是咁多，多謝各位。

主席：區錦新議員。

區錦新：多謝主席。

對於係唔係違反立法法那個問題，我又唔係好重視。但是的而且確，如果按返立法法，按返第 13/2009 的話，好清楚的那個規定，就是訂定行政違法行為的一般制度等等是要由法律予以規範的。咁這裏，就用了：違反這個法律和補充法規都是視為行政違法行為。咁就同我地在這個第 13/2009 的第七條，關於補充性行政法規那裏，就是，只是訂定法律的事宜作出規定。咁這裏，就一點上面當然可能是好高深的法律理論喇，我唔去同你爭拗這個問題。但是，最簡單一個問題就是話，我剛才提出的就是說，我地作為立法會去立了一個法，這個法律定了出來之後，原來我地唔知道乜嘢行為會是違法的，我地唔知道咩行為是違法。因為，那個規範行為指引未產生呀嘛，究竟咩行為是違法？我地如果都定了個法律喇，定埋點樣去處罰喇，但是，點樣先是違法呀？如果，你一個業界揸住本法律來問我，作為立法議員：喂，我點樣先是違法呀？我答唔到你嗎，我唔知嗎，我唔知點解會違法嗎。這個是

作為立法議員可以接受架咩？

我亦都提醒我地的同事，希望大家留意：就是在一個法律的最初文本的時候，即是話，在最初交來我地一般性通過的時候的第二十六條，最初文本的第二十六條，行政違法行為那裏好清楚的，他是寫“違反或不遵守本法律的規定就構成行政違法行為”。噏！是違反或者唔遵守這個法律的規定先構成行政違法行為的。但是，依家來到我地這個文本的時候，就加了料，就是：違反本法律和補充法規的規定同埋第二十五條所指的指引，就構成行政違法行為。個範圍是大了好多架。點解我會話，我地立了個法，但是我地竟然唔知，乜嘢行為是違法。

我覺得這一點上面，是絕對唔可以接受的，我唔同你討論法理。

主席：區錦新……講完。吳在權議員係咪發言？

好，請司長同埋法律顧問回應。

法務局查核暨申訴廳廳長林智龍：主席，咁多位議員：

正如我頭先所講就是話，在這個法案裏面的第三十一條的第三款裏面都已經將這一個罪狀或者將這一個行政違法行為，本身的行文就已經寫了落去。咁所以，正如我頭先所講的就是話，並冇違反到第 13/2009 法律裏面的規定。

至於那個指引裏面的內容，我地為了更好來到充實返這一個，或者是具體化返那個本法律裏面所講的規定來制訂出來的。這一些都是義務裏面的具體化或者細化。因為在第二十一條裏面都有講到，房地產中介人是需要遵守一系列的義務。而在意見書裏面，顧問都羅列了這些義務出來。最主要是歸納了，譬如忠誠的義務、合法性義務、誠信的義務等等。這一些的義務都是用些比較一般性的概念來訂定出來。所以，是有需要透過這個指引來到加以具體化。所以，我地先至是有這個構思出來的。

總而言之，我地這一個第二十九條第一款的規定和第三十一條第三款的規定，是符合返 13/2009 號裏面法律的規定。

多謝各位。

主席：區錦新議員。

區錦新：多謝主席。

我唔知有冇聽錯，因為，法律顧問不斷強調第三十一條是符合這個規定。但是，我一路都講緊第二十九條，我是講緊二十九條，但是他猛咁講第三十一條符合規定。我唔同你講第三十一條，三十一條那個其他違法行為，已經是有訂明在法律裏面邊條邊條邊條的是違法行為。當然，但是依家是二十九條裏面，除了我睇到本法律之外，其他的補充法規和第二十五條的指引，我地是見唔到架嘛！我是針對這個問題的。

主席：實際上，第二十九條和三十一條都提到補充法規的，二條都提到，我請顧問解釋。

法務局查核暨申訴廳廳長林智龍：是。

主席、咁多位議員：

正如我頭先剛才都講過，這一個指引其實是為了更好去充實返本法律裏面的規定來到去訂定出來。

另外一方面就是話，這個指引都是有一個約束力和強制性。所謂約束力和強制性最好的體現，就是話他一定要有個制裁在那裏。如果唔係的話，根本那個所謂的約束力或者強制性就唔能夠體現。所以，我地先至在第二十九條第一款裏面，來到去針對返這一樣嘢，來到針對返這個事宜，就規定了違反第二十五條所指的指引，都是這個構成行政違法行為。如果唔係的話，就根本不能夠體現到這個約束力或者強制性的。咁所以，基於咁嘅考量，先至是會安排這個行文。

多謝各位。

主席：好，各位議員，仲有冇意見？有冇要求？

冇，就是二十九至三十一條，付諸表決。

區錦新議員。

區錦新：是，主席：

我要求將第二十九條是分開表決。

主席：將二十九條抽出來單獨表決，好呀。

咁先表決二十九條，第二十九條。三十一條一樣有嘞，同二十九條一樣嘞。點？

(表決進行中)

二十九條，單獨表決。

(表決進行中)

主席：通過。

咁現在三十、三十一條，三十、三十一。

(表決進行中)

主席：通過。

現在我地審議第三十二條至到三十八條。三十二至三十八。

區錦新議員。

區錦新：主席，我要求將第三十八條第一款，亦都因為涉及到中介主管實體那個問題，亦都是將第三十八條第一款分開表決。

主席：三十八，主管實體那裏。

吳在權議員。

吳在權：我要求將第三十八條，除了第一條之外，加埋第四條分開表決。

主席：唔係，即是三十八條的第一同埋第四分開表決？噏！我就咁樣。先將三十八條的第一表決，再將三十八條的第四表決，然後就三十一至三十八一次過表決。

咁現在先是三十八條的第一款付諸表決。

(表決進行中)

主席：通過。

三十八條的第四款。

主席：好，通過。

咁第三十二至到三十八條，除了剛才那兩款之外。

(表決進行中)

主席：通過。

三十九至四十三條。攞唔到？

區錦新議員。

區錦新：是，主席：

要求將第三十九條的第二款和第四十條的第二款分開表決。

主席：林香生議員。

林香生：這裏，我有少少問題是涉及四十一條那個第四款。

因為這裏四十一條第四款，他是寫了：“自本法律生效之日起計”。咁我地昨日收到司長俾來的最後那個條文四十四條，我地那個生效是兩個款的。第一個是整個法律的生效是2013年7月1號；跟住針對四十一條，是提前到2013年1月1號。

在這裏來講，一個，因為他牽涉到年期問題，這裏差了半年時間，究竟在這裏來講，點樣去理解？在那裏他是寫得好清楚的，是1月1號開始；這裏就話法律生效三年，咁法律生效前面第一款，是法律生效，跟着第二款又指着這個四十一條的。咁這裏來講，有冇個問題在這裏？還是一個款，變了來講，他這裏那個期是點樣計算？因為，這裏是有少少唔係咁容易理解的嘢來的。

主席：請法律顧問解釋。

法務局查核暨申訴廳廳長林智龍：是，咁回應返頭先那個四十一條第四款裏面的規定。那裏講到就是話，是指本法律

生效之日起計，那個臨時准照有效期是三年的。

結合返上一次我地在議會裏面來到去派發返果張紙，裏面講到就是話，一個法律，正如頭先林議員所講，本法律是從 2013 年 7 月 1 日起來到去生效；然後，那個第四十一條裏面的規定，就會是由返 2013 年 1 月 1 日來到開始生效；四十二條就是，本法律公佈之日起來到去生效。

換言之，就是話在 2013 年 1 月 1 號之後，行政當局就會接受現時已經從業緊的人員的申請，來到去發出一個臨時准照。但是，這個臨時准照本身的有效期限，是會從 2013 年的 7 月 1 日之後開始去計算那個有效期。因為，按照返本法律裏面的規定，幾時先至是必然是要去持牌？應該是從 2013 年 7 月 1 號開始，先至是要求這一個所有去從事房地產中介的從業人員必須來到去持牌。這一個過渡期，即是話 2013 年 1 月 1 號至 2013 年 7 月 1 號之間，是俾這一個現時從業緊的人員來到去申請一個准照。所以，這一個臨時准照，無論是中介人的臨時准照，定是一個經紀的臨時准照，他那個有效期都是從 2013 年的 7 月 1 號開始來到去計，為期 3 年的。

多謝各位。

主席：林香生議員。

林香生：我接受法律廳長你那個解釋。但是，在這裏，能唔能夠將四十四條那個第二款，編纂的時候寫好他？因為，如果你剛才的解釋就變了，這一個臨時執照是 2013 年 1 月 1 號開始，可以申請去做，我提前半年俾你申請去做。咁可能，你將來的課程全部都可以在那裏搞，係唔係呀？但是，個編纂變了來講，在那裏因為四十四條是講緊生效，而且這個是專指四十一條，四十二條，四十一條的生效，他個第二款是專指呀，他是排他性好強的。咁變了來講，在這裏我地去到四十一條，去解釋返個法律的時候，任何人都是 2013 年 1 月 1 號開始的。在這裏來講，一定要好小心這一個狀況，如果是唔能夠的，在編纂上面來講去調整一下。

我意見在這裏。

主席：吳在權議員。

吳在權：多謝主席。

在這裏，我想提問下行政當局，對於法案裏面第四十一條，那個過渡性規定的問題。因為，那個過渡性的規定，在業界裏面，都普遍關心的一個相當重要的問題。我想問，究竟當局有咩構思？如果當這個法律生效了之後，是點樣對而家社會上有一定相當的從業者，可以順利在這個法律的內容這幾年的時間裏面，是由臨時的准照過渡去正式的准照？因為，根據數字的羅列是點樣？唔知當局有冇去理解過喇，我就越諗，越睇就越糊塗。因為點解？根據政府代表，這個財政局提供的資料，類似，噏！類似法律本文都咁寫，類似房地產中介人身份的業務，有 4920 間，是我攞返來的資料，以類似房地產經紀身份從事業務者，有 16474 人。這個是我向財政局裏面攞的資料。但是，根據統計局的數據裏面，顯示類似房地產中介人身份從事業務的，有 1723 間，以類似房地產經紀身份從事業務的，只是得 2400 人。

根據澳門房地產聯合商會，在這段時間登門拜訪，包括幾個商會的會員錄，報章等等的資料，曾經登門同打電話去問，能夠接到電話，在上個月，中介人的公司，有將近 1200 間，經紀將近有 3000 人。噏，這些咁嘅數字，所以在這裏，我想問一問當局，究竟是有冇的具體，能夠令到房地產業界這些中介人和這個經紀人，可以在這段時間裏面比他過渡？

多謝。

主席：陳偉智議員。

陳偉智：多謝主席。

各位同事：

有些問題，都想在這裏清楚些確認返。

因為，第四十一條，在那個四十四條生效方面，第二款的寫法，那個陳述方面，第四十一條及第四十二條，“該等條文分別自 2013 年 1 月 1 日及自本法律公佈翌日起生效”。如果，用咁樣的羅列形式，第四十一條，理應被理解為，2013 年 1 月 1 日生效；而四十二條，應該被理解為之本法律公佈翌日起生效。

如果，這一個理解有出現歧異，睇返第四十一條，他本身的陳述就是：“在本法律公佈之日”。因為，有關這個法案我地通過了之後，經過行政長官簽署就會公佈，公佈了翌日，第四

十二條就生效。但是，如果在第四十一條咁寫，就本法律公佈之日，因為，在四十四條第二款的指向是 2013 年 1 月 1 日。

咁樣的時候，就會出現了一些理解上面的唔清晰。在第四十一條第四款，他就寫着：“自本法律生效之日起計”。喺，這個就好清楚喇，生效因為在四十四條第二款，是說明第四十一條是 2013 年 1 月 1 日生效的。但是，對上第四十一條的第一款、第二款、第三款，就是寫明“本法律公佈之日”。咁“公佈之日”，我地一般的理解就是，登了政府公報就叫公佈之日。在這方面，會唔會出現了一些，容易產生了混淆？我想在這裏，政府方面能唔能夠加以解釋一下？

唔該。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

咁我想就在這個四十一條裏面的第六款，有關培訓那邊想瞭解多些。

因為，在第四款裏面講了，臨時准照有效期三年啫。如果那些從業員，即是，政府唔知有冇做過調查研究，如果大部份都是唔達到高中學歷的，咁係咪三年內就有把握將他培訓成……即是這個培訓課程。可唔可以介紹下，這個培訓課程培訓一些乜的，咁內容是達到這個高中學歷的？還有，就是要讀幾耐？因為，你三年啫嘛，咁係咪即是，你 Set 死個時間，他一定是創造了個條件俾他畢到業？因為，你小學，要讀中學，5 年 6 年，咁三年，他係咪搞掂就唔洗做嘢？同埋你用咩師資去教他？是一般的中學老師，抑或你是特別培訓的老師去教這批人，等他能夠三年內考到那個學歷，如果勤力的計？

想瞭解多些，唔該。

主席：好，請司長同埋顧問。

運輸工務司司長劉仕堯：剛才咁多位的問題，我諗，首先吳在權議員和麥瑞權議員就關於過渡的安排等等。或者首先這裏，我請房屋局郭惠嫻副局長先同大家解釋一下，其餘的問題，一陣間就請法務局林廳長再解釋一下。

房屋局副局長郭惠嫻：多謝司長。

主席、各位議員：

關於第四十一條過渡規定裏面，第六款和第七款，我地裏面提到，是關於，為了如何可以協助一些年齡較高，或者是未曾有高中學歷的一些從業員能夠令他們順利過渡，咁我地在這 2 款裏面，都有一些過渡的安排。當中，尤其我地提到，如果他是已經有五年的經驗同埋已經年滿 40 歲的時候，我地考慮到業界，在我地諮詢的期間，業界提出的一個訴求，希望能夠協助到這班現職的從業員能夠順利過渡的時候，希望能夠在一個課程裏面能夠進行一個協助。正因為這個目的，我地同一些其它早期在小組會議裏面或者民署委員會裏面的時候，我地亦都曾經透露過，亦都曾經商討過，就這一個，滿足我地第七款的課程裏面，我地將會是由相關實體，即是我地的勞工事務局方面舉辦一個課程，是為時大約 30 小時的一個課程。籌設計劃裏面，是可以在年半的時間裏面，預期可以開設 198 班，達到千人次參加的課程。而且，舉辦課程的時間，是會分開，可是在日間或者是夜晚，讓這些從業員，能夠可以選擇一個唔同的時間裏面去參加這些課程。

至於第六款裏面，我地提到，依家我地條文裏面所陳述了的，是透過我地特區高等教育機構，為一個目的而開辦的一個培訓課程。我地在常設委員會的時候，亦都曾經向委員解釋過這個課程，是以一個我地 96 小時的課程去作一個補充。並唔係等同一個高中的課程，但是，這 96 小時的補充課程裏面，主要內容是圍繞住補充他們在一個通識教育，同埋他們在一個語文或者中文寫作等等一方面，這些補足返他們在基礎教育裏面。如果他們未能夠達到高中學歷，希望透過這個 96 小時的課程裏面，是能夠提升到他們這一個通識教育方面水平，同埋這一個在職業技術方面的一般知識。

而一個課程裏面，我地亦都評估了，向財政局索取了一些資料的數據，大致同吳在權議員頭先提及的數字，基本一致相同。而這個培訓機關亦都會預計可以進行兩個方案去達至這一個課程。

其中一個方案，是可以每一期以培訓 720 人，就分這個叫做 11 期，是在三年時間內去完成；而另一個方案，亦都會視乎，如果這個人數，是可以雙倍去將，頭先講的每期培訓 720 人，是可以雙倍達到 1400 人，在三年時間裏面，是可以將這個數字加倍的。因為，我地這一個過渡的安排，會由一月一號起，就可以開始實施這一個生效。由這個時候，我地還可以，當他們三年內，他們還可以有三年的時間，是可以參加一

類的課程。所以，我地相信，是有足夠的時間，他們是在一段時間裏面，滿足到我地一個要求。

多謝。

法務局查核暨申訴廳廳長林智龍：主席、各位議員：

針對返頭先第四十一條裏面關於一些時點的規定，咁我再澄清或者解釋一下啦。

正如在頭先講到，第四十四條裏面講到，第四十四條第二款講到，就是說本法律第四十一條就會從 2013 年的 1 月 1 號起開始生效，而這一個本法律裏面的第四十二條，即是關於補充法規那個規定就會是從這個本法律公佈之日起生效。換言之，在 2013 年 1 月 1 號之後，行政當局就會去展開這個申請臨時准照的程序比現時已經是從業緊的人來到去申請領取臨時房地產中介，或者是臨時經紀准照。

咁至於第四十一條第一、二、三款裏面所講的那個在本法律公佈之日，其實只不過是落實一個時點。就是話，現時我地成日都講話從業員、而家的從業員、而家的從業員，咁究竟那個“而家的從業員”的時間是點樣去定？咁就是而家按照返第四十一條的一、二、三款裏面去規定，就是從本法律公佈那一日，如果他而家是做緊一個行業的話，無論是從事緊經紀或者是中介，就都可以是在 2013 年 1 月 1 號之後來到去申請臨時准照。所以，這一個一、二、三款只不過是確定返所謂現時的從業員，那個“現時”，只是確定返個時點出來架啫。

就咁多，多謝各位。

主席：三十九至四十三條，剛才就提到將三十九條的第二款和四十條的第二款是抽出來單獨表決，係咪呀？三十九條第二款、四十條第二款，三十九條第二款那裏三項架喇，後面三項，四十條第二款，咁我先將三十九條的……擦掙了掙呀？是呀，啱呀，啱，咁就先將三十九條的第二款單獨表決，三十九條第二款。

（表決進行中）

主席：通過。

現在是四十條的第二款，表決。

（表決進行中）

主席：通過。

咁現在審議最後一條，四十四條，未……三十九至四十三條，一次過，三十九至四十三。

（表決進行中）

主席：通過。

好，第四十四條。

陳偉智議員。

陳偉智：多謝主席

臨近尾聲，不過都希望趁住這個機會，提案人解釋一下，將有關生效日期設定為 2013 年 7 月 1 日的因由。

因為在我地的意見書裏面，提及到最初文本規定的生效期限是公佈後應該是 180 日。委員會認為，在這個法案公佈後 180 日，已經足以給行政當局同埋個人為本法律的制度生效做好準備。咁這個是委員會的意見。咁當然，委員會亦都察覺到，在政府交來的提案裏面是欠缺了具體的生效日期。咁但是，來到到法案表決的時候，劉司長你交出來的生效日期就同委員會的意願，或者是他認定的 180 日是有一個差異。咁我想在這裏聽一聽政府將這個生效日期，唔係 180 日，而是訂為在明年的 7 月 1 日的原因同埋原由是乜嘢？

想聽一聽啫，唔該。

運輸工務司司長劉仕堯：我諗是咁樣的，咁主要是因為，我在這裏生效翌日，我地的條文其實就可以準備一些行政法規的指引，咁其實我地是多了一段時間。換句話說，我地去到 10 月 31 號我們可以完成曬這些。咁 1 月 1 號生效的，其實可以接受申請，由 2013 年 1 月 1 號開始至到 7 月 1 日，那裏 180 日就是俾他們去申請。其實我地是多了，由通過了翌日公佈，我地是多了這段時間俾我地做一些相關的，譬如補充性的行政法規或者一些指引等等，我地是更好更充裕地準備這方面有關的條文工作，主要是。

主席：好，對那個生效條文還有冇乜嘢意見？

區錦新：多謝主席。

冇，進行表決。

本人同埋吳國昌議員、陳偉智議員作這個表決聲明。

(表決進行中)

主席：通過。

《房地產中介業務法》在審議過程中是出現了一個異常的現象。本法案的最初文本只有二十九個條文，文本雖然獲得大會一般性通過，但是在細則性審議的時候，立法會委員會是指出了法案存在多方面的不足。立法會委員會同政府經過深入商議之後，在雙方顧問的協助下，做了一個五十幾條條文的第二文本。這個文本大大補充了最初文本的不足，完善了整個法律，委員會同政府亦都達成了這個共識。當時，委員會只是等政府送來正式文本，就可以草擬意見書送交大會審議。然而拖延了好多個月之後，政府再送來的就是第三文本，竟然大幅削減條文到得返三十九條，令到委員會成員瞠目結舌。政府同委員會所達成的立法共識，單方面刪除更改，是對立法會的唔尊重！亦都是對《基本法》賦予立法權限的唔尊重！

表決聲明，有冇？有，是，記一記先，咁多人舉手。

政府由於不透陽光，我地唔知道政府發生了乜嘢重大的變故。但是在單方面刪除大量重要條文之後，更加以此為政府的立法取向而片面強迫立法會接受，這個是將立法會當成“橡皮圖章”。雖然最終經過向行政長官反映，有關官員就補充了部分的條文，以回應立法會委員會的要求，但是這一次的立法中，政府“翻手為雲，覆手為雨”，隨意刪減條文的行為是嚴重損害立法會尊嚴的惡例，應該予以譴責！

有啦，蕭志偉議員。

蕭志偉：多謝主席。

而在法案中，以行政長官批示來到作指引，以規範中介人的行為亦都令人震驚，因為，如果違反相關指引，是被視為行政違法。而指引的內容就唔在於法律之內，咁就是話，市民拎住份由立法會通過的法律，是竟然唔知道乜嘢行為是違法行為，而即使負責立法的立法會，亦都同樣唔知道乜嘢行為是違法行為。

各位同事：

《房地產業務中介法》經過了立法會一般性通過之後，經過一常會一年多的充分審議同埋討論，亦都在兩天的細則性審議同埋熱烈討論，而終於獲得通過。正如日前的討論過程，多位議員所言，法案是慢工出細貨，破了歷史記錄。

咁樣荒謬的立法模式實在是不能夠接受。

作為一常會的成員之一，本人認為這個法案是首個針對房地產中介行為行業的運作而進行立法規範的法律，凝聚了社會業界長時間所取得共識的結果。每一個法律在制訂期間，是需要權衡各方的利益，最終以達到保障大眾利益為依歸。《房地產業務中介法》是既要保障消費者的權益，亦都要維持房地產中介行業的健康發展。所以在討論的過程之中，各方有唔同的角度同埋立場，政府亦都要做出平衡，所以法案審議的時間是長，但是正正體現了這個法案的民主同埋公平性。

多謝。

近期已經通過的法案，過程亦都帶出了值得我地思考的問題，就是點樣去在效率同埋公平性之間去取得這個平衡？所以，本人認為是需要社會、政府、議員更高的智慧同埋共識。

主席：麥瑞權議員。

另外，政府提交法案文本，在未來是需要考慮如何去平衡各方的利益，亦都要體現返一個操作性，另外，社會對於法案的承受能力。

麥瑞權：多謝主席。

多謝。

司長：

主席：區錦新議員。

以下我表決聲明。

這個法案在經過大家熱烈的討論同爭議之下，終於通過。千里之行始於足下，都算是行前了一步。今日我是投了贊成票。咁但是我希望法案通過之後，政府必須對這個法案的績效定期作出檢討，以評估下他係咪達到我地立法的原意，同埋更加希望將來的所謂主管實體要在這個職業技能的鑒定方面把好關。所以，希望實體將來他要公佈負責考核成員的資格俾大家聽，以示公平公正，同埋保證考核的嚴肅性。

多謝。

主席：關翠杏議員。

關翠杏：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

《房地產中介業務法》經歷了一年零八個月的時間，至到今日先能夠完成審議，作為負責審議的委員會成員，確實是感觸良多。

由於近年本澳的私人房地產市場熾熱發展，樓價不斷飆升，社會上期望當局能夠通過法律工具，規範業界營業同從業的準則以及專業責任的要求。因此，本法的訂定是順應社會的訴求，尤其是對業界的專業要求同埋操守方面。然而，由於對 13/2009 號法律的理解分歧，令到政府同立法會在審議法案期間不斷出現爭議，令到法案幾近停頓。本次大會的細則性表決亦都清晰反映出問題的存在。

雖然法案今日最終獲得通過，但是就 13/2009 號法律的爭議將會繼續困擾本澳的立法工作。本人衷心期望政府同立法會能夠以最大的努力創造條件，以讓政府同立法會能夠就這個法案的理解達成最終共識，以免影響未來的立法工作。

多謝。

主席：吳在權議員。

吳在權：多謝主席。

今日這個法案是從 01 年 2 月 28 日立法會一般性的討論同

表決通過之後，至今走過 20 個漫長的數月。法案四度修改，由最初的 29 條到今日的 44 條，幅度同實質的內容變更是可以有相當之大，且編寫的意見書長達 60 版，實屬罕見！

一方面，在政府部門之間的政務協調不足及滯後而致遲遲未能提交新的文本，這個是影響了審議的進度。另一方面更顯出立法會主席劉焯華所指的，立法會在審議《房地產中介業務法》的法案過程中，與政府在行政處罰的設定權和居民基本權利保障範圍等問題上，就存在重大的分歧；以及副主席賀一誠亦都咁講，政府立法會有兩大心結，一是應否有以獨立行政法規訂定行政處罰，以及執法主體模糊不清等存在是倒退的現象，且未能夠在保障業界公平性，好似設定佣金的下限等引起爭議。雖然，政府立法會相互合作、妥協同埋平衡，但法案仍然存在一定的立法技術問題，對業界不公平的地方。

此外，設置三年的過渡期，但是，當前以千計的從業機構及人士，點樣順利過渡、開辦課程、師資、時間等，是否配合？都是應該要有足夠的關注。本人是基於考慮到業界同埋社會對法案儘早出台，以完善房地產中介制度的期望，達到社會的正面作用，因此，對法案整體是投了贊成票。但本人希望當局應該緊密咁關注執行的情況，建議在生效後的一年內應該作出檢討，加以完善。更希望當局認真吸取本次的立法經驗，完善部門間統籌協調的立法技術，尤以解開補充性的行政法規可否規定行政處罰這個心結。

建議政府應該認真思考賀一誠副主席所講的，澳門特區政府掌握大部分提案權，立法會對政府提案只能提意見，由政府決定是否接納和修改，立法會沒有修改權。

這些的問題是尊唔尊重立法會，所以，是要認真履行《基本法》賦予的職能，有效配合立法會的立法工作，方能夠共同推動、推進澳門的法制建設，去好好地咁服務社會民生。

多謝。

主席：好，各位議員咁我地完成了這個法案的討論，我地休息 15 分鐘再進入下一個議程。

（休會）

主席：好，我地繼續會議。

現在我地進入第二項議程，一般性審議同埋表決《文化遺產保護法》。咁多謝張司長同埋各位官員列席今日的會議。

這個法案已經在我地休會前進行了引介，咁我地今日進行討論。

請崔世昌議員。

崔世昌：多謝主席。

各位同事、司長閣下、各位官員：

今日我地準備通過的《文化遺產保護法》，在這裏我可以表個態，我個人是認同同埋贊成的。但是，如果深入睇這個法律來講，亦都發現有一些問題，我覺得需要在細則性討論的時候，司長同埋有關官員是要能夠深入探討，先至可以對條文的內容，可以是大家再研究的。

基於乜嘢理由？

第一，首先這個文獻法的牽涉面是好廣，當然大家都清楚，是包括了物質、非物質文化遺產的定義、清單，這些都是已經列了在這裏，但是亦都是值得探討。而最比較複雜的是有幾方面的：第一，就是文化遺產委員會的組成，它的權限同埋文化局的權限。因為睇到這個法律裏面，文化委員會是佔了好大的篇章，但是大家都知道這個是一個諮詢委員會。在政府同埋是《基本法》裏面，你都睇到政府是可以設立諮詢委員會，而諮詢委員會是為政府提供這些意見，是收集意見、提供意見，政府亦都應該要尊重這些意見，但是委員會的權力去到邊度？大家是值得研究探討。

另外一個問題就是，澳門地方好細，我地當然是要保護文物。在文物清單裏面的，我地一定要保護。但是唔係清單裏面，其他有關的物業同埋建築物，亦要考慮到保育同埋這個發展問題的平衡。這個是非常之複雜，因為這個涉及到權利、權益等等的問題。

最後一個問題就是，這個《文獻法》亦都同這個《城規法》是好有密切關係。而這個《城規法》還未來到我地立法會，咁就期望在不久將來，可以在同一的時間內將兩個法律一齊研究。

咁我希望司長同埋有關官員在一般性通過之後，能夠對這個法律在細則性討論的時候，是持開放態度，大家共同探討，希望將這個法律做得好，同埋為澳門整體利益同埋謀幸福。

多謝大家。

主席：何少金議員。

何少金：多謝主席。

司長閣下：

咁我都是想跟進幾個問題的。

咁對於這個法案，本人是表示完全支持的。亦都是大家市民都是感覺到，文化遺產是一個我地一個核心的價值，即是點樣去保護好它。

咁但是，我都會關注的就是文化遺產委員會，剛才我地有同事都有提到的。咁因為始終它是一個諮詢組織，咁它只是給予意見。咁但是它的組成，將來又如何去這一個的架構裏面？因為它始終是一個專業的委員會，咁所以，係咪應該，即是裏面所佔有的有關領域的專業人士同埋學者，應該佔的比例應該是為重？因為它唔係普通的一個委員會咁樣。另外，其實有沒有考慮到將來或者甚至是邀請一些外地的專家學者加入這些委員會，是給予一些更加專業性的一些意見？咁即是想了解下這個委員會那個職能。

另外一個就是關注返文化遺產這個保護法，其實同城市規劃是應該是息息相關的。咁所以，在保育同埋城市發展那方面是點樣互相協調？這一個其實一直以來都是市民比較關心的這一個方面，咁所以在這裏有關當局將來會點樣去處理好這個問題？尤其是會唔會同有關的，譬如好似工務運輸局等等這些方面，是有一個協調的機制？咁這一方面亦都想聽下司長方面的意見。

咁另外一個，我是比較關心的就是文化遺產那個教育同埋推廣。始終，加強一個全民的教育是好重要的。因為，單單淨是靠政府部門或者法律法規去做，始終是未能夠起到一個更加是全方位的有效措施。咁但是而家我睇返有關這個《文化遺產保護法》裏面，咁只是有一些條文就是給予一些獎勵、有關鼓

勵的這些性質。咁但是對於文化遺產教育那方面，似乎我睇唔到有一些好多的一個著墨。咁但是，其實睇返那個世界遺產公約裏面，是將那個教育視為一個重要的環節。

咁所以，在這裏都想聽下司長介紹下，即是話，這一個在文遺法之後或者裏面，會唔會是更加是能夠將來在細則性的時候，會更加將一個有關教育的這個著墨裏面，是能夠加重這個部分？因為，始終是一個細水長流的一個工作來的。

多謝。

主席：李從正議員。

李從正：唔該主席。

司長、各位局長、各位官員：

在一般性裏頭，在這個法案裏面，我地睇到其實個法律是涉及好多唔同的部門和好多權力的範圍；而且這個法律是賦予了，特別是文化局同埋文化委員會兩個機構，其實睇起來那個權力是幾大的。譬如話文化局它要去負責去擬定該清單，同埋進行相關一些評定程序；而文化委員會就要就樣嘢去提供意見。

咁在表面來睇，似乎文化局是具有一定的決定權。但是在個法案裏面，我又覺得似乎個責任等等，好分散。點解咁講？其實我地會睇到就是，文化委員會將來那個運作，其實他起住好大的作用。同埋就是話，那個委員會，頭先其他的成員都提到喇，那個組成究竟是點？個權限具體是點？還有他提出的意見具唔具約束力等等？這些其實在個法案裏面都睇唔到。

點解我會咁著意去提出這個問題？我相信，如果是司長亦都……我諗記憶猶新的就是，我地個“私框”去傾這個專業的委員會的時候，其實大家議員都好關心，這一些委員會究竟他的組成個情況是點樣？同埋具體可能一些架構又或者權限是點樣？因為，最後可能又是發生寫返在那個法規裏面，而唔在個法律裏面的時候，究竟點樣去訂定，點樣去分？我相信這個都是大家會好關心。

另一方面，這個法案裏面亦都是提到行政長官，其實亦都被在那個事務範疇裏面他有一些的責任，咁是乜嘢？你會睇到就是，關於一些不動產的評定結果，最後是由行政長官以批示

核准。這些又意味着雖然是具體些的一些操作，但是操作唔係行政長官，但是最後行政長官就簽名去批准，去承擔了一些實際具體執行的一些責任。咁這一種的責任分配的機制，又合理，咁樣設計？咁還有這個法案裏面，一些具體的事務決定權的規定，是我地值得進一步去探討的。譬如話是第三十三條，是經過諮詢文化委員會的意見之後，文化範疇的司長是可以批准更改紀念物，同埋具有建築藝術價值的樓宇的用途；咁又譬如第四十三條的規定，行政長官可以批示為被評定為文化遺產的不動產的周邊區域的建築工程設定高度的限制。咁其實這些的規定裏面，我又睇唔到標準。因為，通常這些的情況如果是有一些具體的標準能夠去讓大家去理解的話，最後，大家就會擔心喇，就是似乎那個行政的自由裁量權係咪過寬、係咪過大？咁而事實上一些的設計，是對於那個執行部門或者是那個當權者來講，係咪本身其實都未必一定是好事？所以，在實際上執行當中，係咪必定是會，我相信將來是會遇到好多好多的這些備受質疑或者是一些的問題是會出現的。既然係咁嘅話，點解唔可以在這個法律裏面去明確在法律裏面咁寫清楚，而且是符合這個合法性及原則，亦都是減免了將來可能在執行上可能出現更多更多一些的問題或者麻煩？

咁我在這裏想請司長是在這方面作出回應。

唔該。

主席：高開賢議員。

高開賢：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

確實，由於歷史的關係，澳門是留低了唔少的文化遺產。而點樣去保護這些珍貴的歷史遺產，確實這個是政府需要認真去考慮的一件事。

制訂這個文化遺產這個保護法案，確實亦都可以話是重要的一個立法決策，確實是有這個需要在這裏。但是在立法的過程裏面，我地覺得是唔應該走向一個極端。特別是考慮到有一些的法案，我地同這個文化遺產的保護方面之外，還會觸及到居民私有產權的利益。或者可以咁話，保護文化遺產的目標，實際上，通常都會限制或者制約了居民的財產權利。咁在這方面來講，我地確實唔能夠唔去重視有關的問題，需要慎重去考慮。

咁而法案的意向，其中之一，在這個法案第六條第三項，亦都是提出了是鼓勵並且確保人們享受文化產業；同時在法案第八條亦都是提到，是特別規定了公眾享受文化遺產的權利。但是，問題就是，我地點樣去界定有關的這個享受的權利？在一般性來講，享受的內容確實是好多。但是，如果我地從狹義去睇，這個因為使用而獲益的這個權利，咁這個使用的方式，可以話是多種多樣。咁所以，過分強調他人甚至是公眾所具有的，對某一個被評定為文化遺產的這個財產的享受權利，亦都可能影響甚至乎損害到相關財產的所有權的這個固有權利。而這些權利本來亦都可以話是具有一定的排他屬性在這裏，譬如使用權、收益權以及一個處分權等等。私有財產權這個權利，唔能夠受到侵犯，這個是本澳法律體系其中一個非常重要一個核心價值。

而從一個角度來講，法案這一個政策的設計來講，確實是有一些令人擔憂的地方在這裏。從一般性的角度來睇，雖然法案亦都是規定了一些保障性的條款，譬如好似在第九條，規定了所有人的權利，但是除了知情權之外，這些權利比較多是偏重在事後，譬如好似是獲得這個賠償的權利、申請所有權被徵收的權利等等。但是從立法的角度來睇，更加重要的就是考慮點樣能夠使到相關措施的設定更加適當，更加能夠體現立法者對於這個私有財產權的利益尊重同理維護。

咁因此，係唔係可以因為保護文化遺產，就可以隨意禁止或者嚴厲限制使用被評定為文化遺產的這些財產？就可以隨便咁來限制權利人行使法律規定的其他權利？而法案第九條第三項，這個是首先是必須審慎考慮的先決性的一個問題，所以，唔係話賠償就等於這些措施唔重要，而是講，相關的這個措施的設置係唔係妥當？在這方面是一個更加重要的一個問題。

法案還涉及到動產類的文化遺產同不動產類的這個文化遺產所面對的問題這個比較。動產類的文化遺產處理就更加複雜。譬如，好似同樣是法案所規定的公眾享受權為例，由於不動產類的文化遺產是比動產類的文化遺產更加具有流動性、隱蔽性同埋私隱性在那裏。咁點樣確保所謂的公眾享受權在私人財產權和公眾享受權發生衝突的情況底下，立法的取向又點樣？在保護文化遺產的一個大前提下，係咪就可以忽視私人的財產權？關於法案所規定的非物質遺產部分，公權力的干預係唔係又有咁大的權在這裏？譬如好似第七十四條，是要求非物質文化遺產的這個傳承人，應該組織旨在保護非物質文化遺產的活動，尤其是宣傳活動，還要定期向文化局提交報告。咁

一種義務的設定，對居民來講係唔係一種過重的一個負擔？但是我地始終唔能夠忘記的就是，真正的財產權利人是邊一個，財產權利人所擁有的自決權是唔應該被過份限制。

咁所以，有關這些問題，亦都希望能夠同政府方面能夠去探討一下，希望睇睇政府在這方面有乜嘢睇法。

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：

今日，這個文遺法的一個一般性討論，咁我地亦想就有關這個法案的一些比較大的原則問題，同司長方面反映一些意見，同埋睇下司長有些乜嘢回應。

咁第一方面，我就睇返，其實這個文遺法，大家都知道，因為有這個必要性，因為澳門已經定位是一個世界旅遊休閒中心。本身澳門亦都是由於有了這個世遺，而使到我地澳門每年除了我地博彩業所帶來吸引的一些遊客之外，我相信好重要的都是本身我地的這一個文化遺產，尤其是世遺。咁在這方面我會睇返，咁整個文遺法，因為由諮詢到而家送到上來我地立法會，需要的時間都相當長。

咁其實，之前段發展的期間裏面，大家都有過質疑，亦都包括我地成為了世遺城市之後，包括教科文中心亦都多次來到澳門。來澳門亦都……雖然我地而家已經是一個世遺城市，但是教科文中心亦都有一些的例子，在國際上都有一些除名的一些做法。除名的做法，我亦都攞了少少資料，即是意思話，唔係你世遺產城市之後，你唔去做嘢就能夠永遠都是有一個的名銜。咁好似以德國一個叫做易北的河谷，咁在當時由於建了一條橋，就毀了這個的美景。亦都教科文中心亦都在 09 年就宣佈，有關這一個德勒斯的一個叫易北的河谷建了這個大橋，就將他有關世遺的一個名錄就除名。咁這個是一個例子，我覺得值得關注。咁另外一個例子，就是馬來西亞的一個喬治市，他能夠懸崖立馬。原來的一個計劃，由於他要起一些高層建築物，引致教科文中心就俾了一些意見。咁之後，由於政府平衡了這個的發展，與這個保育就作出了一個修改。於是先至能夠將有關世遺的一個古跡保留返這個名銜。

我舉兩個例，意思就是話，一個，如果我地有關特區政府對於有關我地一些的世界遺產的保護措施做得唔足的情況下，可能會有除名，咁除名的後果大家會諗到。咁另外一方面，當有發展同埋保育的情況下，我地特區政府的取態是點樣？咁正正就是我提出的另外一個問題，就是話，我地會睇返，教科文中心來過澳門，對於在中區裏面有一間咁高的一個酒店，已經提出一些不好的意見。咁另外亦都對於主教山三面環海的一個咁好的景致，亦都由於有一些建築物的問題，亦都提了些意見。另外，亦都對於我地本身未有一個的文遺法同埋有關的城規法等等，亦都要求我地在明年之內，有關的法必須要完成。

咁所以，正正就睇返我地這個文遺法同埋我地將會送上來立法會有關城規法的一個重要性。但是正正兩者之間，亦都需要體現我地特區政府在這方面的一個跨司的合作。舉一些的例子是乜嘢？即是話，當我地去判斷一個發展同埋保育的時候，我想了解下，司長，這個文遺法出了之後，在這方面，你下面的一些部門，包括文化局等等，在這方面將來能唔能夠解決我剛才所提出的一些問題？當在這方面起了質疑的時候，特區政府的取態會是點樣？因為這個是重要的，否則這個法立了之後，原來亦都未能夠起到一個的平衡作用。咁我想這方面，我想睇睇司長對於這個法，裏面的條文能唔能夠補充到我地而家所出現的問題？包括點解在一些地方裏面可以破壞山體，起咁多高樓大廈？有一些亦都在我地的一些世界遺產或者緩衝區裏面，會有咁多的這些咁嘅問題？我覺得這個法律能唔能夠解決，想睇睇司長這方面的情况。

咁另外一方面亦都睇睇，我地澳門亦都缺乏一些專業的人士。咁如果要做好有關世界遺產等等、我地歷史城區等等這些管理，以至到一些的維修人員，將來我地會唔會滿足到？有關我地地做好，澳門能夠保證這個文化遺產，甚至一些我地歷史城區的管理，以至到一些維護的工作。因為，而家我睇返，這些相對來講，想聽聽局長，睇睇缺唔缺乏一方面？因為我地咁多的點，如果我地有關一些有充足的這些專業人士、充足的一些專業認證，將來點樣做好這樣工作？咁我亦都舉例，因為最近都有關注一些的環境保育等等，以一個益隆炮竹廠為例，咁當然，益隆炮竹廠由於都未是在有關的名錄裏面，所以亦都……但是社會上或者好多的市民都認為這個益隆炮竹廠是作為一個工業的一個保育是具有價值。咁但是，正正這方面，亦都由於未是入名錄，咁亦都由於業權的問題等等，咁有一些好可惜的。因為我幾次去到睇了之後，有好多需要保護的一些裏面的建築物、一些當時的工場一些的生產的一些設施

等等，如果我地未能夠及時去做好，將來當你已經列入了名錄，保護的情況下，我相信已經是破壞了有好的一些的多令到大家有一個歷史回顧等等，咁相信這個是會有差異的。

咁我想睇下這方面，對於歷史有關的一些名錄那方面的更新、文物的更新那方面，想司長睇睇有冇一方面的問題？

咁最後亦都睇睇，因為有關的一些補償問題，從以往的中西藥局以至到鄭家大屋等等，都有唔同的一些補償方式。咁我想睇下一方面，未來面對這些問題，在我地的法案裏面，這個的操作性係咪能夠保障得到？

多謝。

主席：陳偉智議員。

陳偉智：多謝主席。

各位同事、各位官員：

對於這一份《文化遺產保護法》，本人就一定支持的。

事關，咁我相信《文化遺產保護法》由 2009 年，即是發出了諮詢文件到現在，有關當局是會做緊工作的。張裕司長在今年 7 月 17 號來到引介這一份《文化遺產保護法》之後，我相信兩個月，有關當局都是做緊工作的。因為涉及到《文化遺產保護法》相關的參考資料，實在多不勝數，我手頭上面，我地立法會的同事已經俾了三大疊。

澳門有個好處，就是我地現時制訂這一個《文化遺產保護法》，我地有好多各方各面的經驗同埋法規法案可以俾我地參考，有好多有權威的、有學術的、有專業的部門或者組織、有關的文獻資料亦都可以俾我地作為立法時候的一個借用印鑒。

我希望，我地立出的《文化遺產保護法》不單只立法的水平質量會高，而且還要配合國際文化保護的潮流，站在前列。相關的有關文件、聯合國教科文組織世界遺產中心、國際古跡遺址理事會、國際文物保護與復修研究中心，甚至我地國家的國家文物局，都有好強有力的文獻同埋專家的支持。從『雅典憲章』到『紹興宣言』到現在，好多的文件、好多的宣言、好多的條文已經制訂了落來，所以，對這一份法案，我是有好大的期望。咁希望立法會的法律顧問，我地的同事，無論

是落到邊一個小組裏面，都要做好這一個文化遺產保護的工作，唔好將他變成了在整個立法過程當中涉及到一些財產、物質有關等等方面的一个爭議。因為，點樣在文化遺產保護同城市發展之間、公眾同個人之間取得平衡同埋維護，是一個好複雜的問題。過程中必須要有所選取，要合乎公平公正，要從大局出發、從整體出發，求大同存小異，要從澳門的可持續發展出發、要從澳門立足成為世界旅遊休閒中心這個定位出發。如果在個過程當中，大家都是能夠持守共同理念，對於一些所謂利害的衝突，相信會減到最低。

好喇，具體講了我對這一份法案的期待之後，咁有一些問題都會在這裏提出一下，以備細則性討論的時候做具體的研究同埋考量。

有關文本第一、第二條裏面提及到文化遺產的概念。因為好清楚的，『保護世界文化和自然遺產公約』已經在澳門生效，在公約裏面對文化遺產的概念的定義，有好清晰的界定。但是，睇返我地本身在這個法案裏面所陳述的同公約裏面所設定的定義的表述，是有一些相異的地方，唔相同的地方。

咁既然有關的公約已經在澳門生效，咁是否我地在進行文化遺產概念設定有關定義的時候，是唔需要參考返這個在澳門生效的公約？同樣的情況出現在非物質文化遺產有關這一個概念的解釋方面，因為，對於非物質文化遺產的解釋，同樣有一個公約亦都是在澳門生效，就是『保護非物質文化遺產公約』，在這條公約裏面，亦都對非物質文化遺產有好清晰的界定。但是在我地的文本裏面，發覺他那個寫法，又同這一個公約有一些分別，咁在這個方面是否需要做一個整合？

第三方面，就是關於文化遺產的範圍。立法會亦都收到，有熱心人士提交來一個意見。他提出，而家我地對於文化遺產的類別，界定為不動產類文化遺產、動產類文化遺產同埋非物質文化遺產。據這個市民提出的意見，他認為一般來講的表述，只是用物質文化遺產同埋非物質文化遺產啫。我地法案的文本裏面採取了“財產”這個表述，是有值得商榷的地方。翻閱返有關的文獻，2005年12月22日國務院關於加強文化遺產保護的通知，在裏面清楚說明文化遺產是包括物質文化遺產同非物質文化遺產，咁有關具體的解釋，我這裏就唔再引述喇。

提出三點，是希望從我地制訂法案的同時，既保存澳門的特色，亦要同國際同埋國家同步。

多謝。

主席：林香生議員。

林香生：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

今日我地要一般性討論同表決這個《文化遺產保護法》，有些嘢都陷入幾難。

第一就是這個法律一百零三條，究竟在一個會期裏面，咁複雜的法律能唔能夠完成？如果唔能夠完成，這個法律又會唔會變成廢案？這個是我一直都在這裏諗的問題。

第二個就是，這個法律裏面有些事情是幾具商議，亦都可以講是有些東西好難平衡。譬如我地在這個法律裏面，我地引入了第八條，叫做公眾享受文化遺產的權利，但是，冇公眾享受文化遺產的義務。公眾有權利而有義務。跟住來講，我地有所有人的權利同義務，但我地所有人的義務裏面來講，如果他唔遵守我就罰你錢。但是這件東西是我的，這件東西可能我阿爺留落俾我，對我來講是一個紀念物，可能被評定為文物。但是由於一被評定為文物，就要強制我要去賣，我唔賣罰我錢嗎，大佬！個概念有些問題。在這裏來講，是，文化遺產我地要走落去，要保護一些東西。

但是在這個平衡，點樣平衡這個問題上面來講，我一直都在這裏諗，我地《基本法》是保護私有產權。我地而家的文化遺產由於它是私人的，我地要開放俾公眾享受，我地要去，咁公眾要做一個乜嘢義務？這裏我就一路都諗唔明。係咪呀？而家我地澳門來講好細，有公共的博物館，亦都有私人的博物館。如果他私人的博物館，他那件東西整爛了咁點？有些嘢可能是，可能我走了入去極端。但是在這個法律裏面，我地要回應的問題，可能會出來之後，點樣執行是一個問題來的。

第二個就是我地有些東西要置換，可能要土地交換、屋宇交換。這些制度又點？我地能唔能夠用現有的的一般制度來套返我地的文物那個制度？這裏又有一個唔同的諗法，因為，如果從當事人來講，你一整了我這件嘢，我就值錢喇嗎，原來我唔覺得它值錢，不過由於你釘了它入去那個文化單那裏，我值錢喇嗎。咁那個置換，如果同土地、同樓宇這個角度來講置換，咁他又點樣要價？點樣去公平那個狀況，即是點樣去平衡

這個狀況？這裏是一直的懸念來的。

咁另外一些就是非物質那個狀況。最近來講，可能有些東西就……而家唔使喇，以前我地澳門好多順德小炒，而家整下整下都有曬喇，咁你話它是物質定是非物質？好簡單，我就偶然睇到，同善堂要搞個乜嘢名廚，我覺得以林鎮國坐了在這裏，叫他炒魚青，而家冇人炒架喇，係咪呀？即是那個問題，有好多嘢是那個傳承的時候，有些嘢是變了非物質文化那個來講，我地可以好寬的嘢，跟住我地有些定義、有些乜嘢狀況去搞。

咁而家我地還有一個就是好特別的，就是叫做古樹名木，但是我地只有一個條文的啫。咁跟住來講，如果霖，因為公眾安全，那個部門就要去解決它，可能會去整過。但是古樹是另外一件嘢，名木是另外一件嘢。譬如而家來講，沉香、紫檀這些名貴木，喂，你走私的當你。即是有些嘢那個問題是，我地而家做到這裏來講，是有一些咁嘅情況。

另外一個就是，私人保存那個狀況，他好多的原因，有些嘢可能是風化的問題，咁又點？我成日都望，行過觀音堂望，上面的清朝公仔他遲早有一日甩個喎，唔知架，有架貨櫃車行一震咁他可能甩了落黎都有之，因為他日久的狀況。

所以，我地而家整個法律，究竟到最後我地希望制訂了之後，我地在實行的時候、在部門的做法、在我地全體的居民那個參與底下，我地點樣去營造好我地澳門那套文化遺產？特別是點樣去……因為我好欣賞一個就是引入公眾那個概念，但是公眾，除了權利之外還有個義務先得架，唔係個個都“到此一遊”，係咁刻，果間屋霖都有之。係咪呀？這些是我自己覺得，就是點樣平衡這個問題，在這個法律點樣平衡私人財產，保護公眾的概念，同他自己那個擁有人的權利之間一些嘢的衝突同平衡？

咁在這裏來講，我初步只是提出這些意見。

主席：高天賜議員。

高天賜：多謝主席。

司長閣下、各位同事：

在所謂我地而家討論緊的《文化遺產保護法》裏面，想同

司長交換一些意見。

我本人毫無疑問是鼎力支持這個法案。但是，要做到最好，的而且確是需要這個法律的框架裏面，在不久將來出來的時候，是做到真是我地所想的目的。

在 7 月的時候，司長來的時候，其中有一段，我是好深刻的，就是有關居民的參與性。居民的參與性是非常之重要，為了保護我地個歷史同埋個文物那方面。

咁在一方面，是有三幾樣嘢是想同司長分享的。

第一就是關於歷史教育的部分。歷史教育的部分做得唔好，你點樣推都是好難的。所以，我想知道，司長你是管轄的教青局又是管轄高教，咁在一方面，點樣唔係話正是文化局裏面做好那個工作就得，咁點樣我地培養新一代？對於文物那方面，是有一個參與性，個參與性是多方面的。我見到前面，到時細則性可以大家討論，是有個人的參與的，第十九條裏面，它是排除了這個可能性。

當然，司長你可以講到，到時會有好多所謂諮詢，咁諮詢那裏市民就可以參與。但你這些諮詢亦都是有個可能性喎，有諮詢亦都可以唔設個諮詢委員會個喎，即是唔去諮詢市民的喎。嚟，這裏有一樣嘢，我好想帶俾司長，儘量是做到每個澳門市民都有個機會去參與。這個好緊要，我希望真是做到，第十九條是擺到，所謂開始推薦所謂文化保護那個物業或者各方面的東西，他個人可以做到這個建議。

咁其次，還有我地澳門有好多社團是同些歷史同文物是有貢獻的，我地不能夠又排除了他們的參與性。至於所謂那個利益的衝突，其他同事亦都講到喇，一方面我地要發展，另一方面我地要保護。咁至於這一方面，其實有好多的方式是可以做到，唔係話真是夾硬要幫，他要賣出來，這個唔係，他是可以保留。但是，他有個責任，當他保留那個文物，他有責任保存得好、保存得企理，保存得它的面貌各方面樣樣嘢可以在時間那方面維持落去，使到這個個都可以分享。咁這一個方面，是需要教育架嘛。唔係個個都識，澳門市民好多都唔知乜嘢叫做文化、保護、教育、歷史各方面，尤其是你而家做緊這個方案。當然，我地希望好快就可以頒佈，我唔相信有咁多阻礙，是令到真是要下一個會期先至有這個法案，咁重要。這個是需要越快越好，我地只有是真是擺個心維護我地澳門核心的價值。

第二點想同司長分享，就是所謂那個文化委員會喇。你裏面就講得比較好簡單，我好難好接受。個組織的成員需要透明度高，同埋背後的經驗歷史各方面要令到我地澳門人服，政府所委任那些人，是的而且確同樣工作有息息相關的密切的關係。我地見到過去，唔係即是話緊你司長同埋團隊，我地見到好多委員會是用個利益的關係，就去委任些人入去，都唔係那行的，就在那個委員會裏做嘢。咁這個就俾人察覺的一個利益輸送的問題出現喇。所以，如果這個工作做得好，這個委員會裏面的成員的而且確是真是說服到澳門人，一班人真是會維護我地澳門歷史的保護做好工作。

其次就是，最後我想講就是教育那方面，推廣整體的公民意識。這樣工作唔係只是話單單文化保護教育果方面，亦都在歷史單方面的歷史，對於我地澳門幾百年，究竟特區政府做過些乜嘢？同埋埋學校有些乜嘢的課書，俾他們知道我地而家世遺裏面定了咁多的文物？他們背後的歷史有幾多？好坦誠咁講，我的經驗，在我的議員辦事處，好多都是知識對於歷史好薄弱，非常之薄弱。咁你點樣去外國，點樣你真是變成我地所謂叫做澳門是一個國際城市，連這個歷史都唔識？這個是一個真是唔能夠再拖延，我地要馬上去做好那個所謂歷史的教育，咁先至可以比較全面些做好這個工作的。

多謝主席。

主席：陳澤武議員。

陳澤武：多謝主席。

各位官員、各位同事：

首先要表明就是，我對這個《文化遺產保護法》是十分之支持的。咁是因為，這個文化遺產是我地的旅遊資源一個好重要組成的部份，亦都是對我地這個，是打造成澳門成為世界旅遊休閒中心，是好重要的。

咁但是，其實我對裏面的內容，當然是等細則性討論個陣時先是逐條講啦，咁就有幾個原則，我就想大家提一提，關於這個是同其它法律的配合的問題，同埋那個時間性的問題。

咁當然，有些人會講話遲喇，應該早些拎上來的這個保護法；咁亦都可能又有些就是話，而家時間啱啱好喇，亦都在立法會等了咁耐。

咁但是，是遲定是啱啱好，還是快得制？咁我有少少的睇法，希望同大家分享的。

咁這裏是法案第五條就規定了這個規劃的原則，咁就強調事先要制訂這個合適的規劃的計劃的方案，作為採取文化遺產保護相關措施的依據。咁但是，《城市規劃法》當然是當中最為重要，是不可缺少的法律的依據喇。咁政府在引介的本法案就強調，文化遺產的保護唔係《城市規劃法》中的一個章節。但是，這個解釋並唔能夠解脫《文化遺產保護法》同埋《城市規劃法》之間緊密的聯繫。啱啱好相反，政府亦都承認，《城市規劃法》應該以保護歷史遺產為必要的考慮。咁文化遺產的保護應當成為其他相關法律的宗旨，咁就更加表明《城市規劃法》當中必然涉及到文化遺產保護的問題，否則該法就會出現欠缺。

況且，法案事實上在第五十條亦都設定了澳門歷史城區一個特定的概念，並且指出凡屬於圖示範圍的歷史城區，都受到特別的制度保護，亦都是適用本法律同理相關的法規。

咁然而，這一個範圍的劃定，第一，係唔係合理？他的依據是乜嘢？這些我地都是需要在《城市規劃法》先行制訂一套的規則。咁從兩部法律的性質同埋這個覆蓋的範圍來睇，《城市規劃法》更具有一般法的意義，而《文化遺產保護法》，則更偏重於特別法的意義。咁在立法的技術上，理論上一般法應該就先行於特別法的，而且只有在一般的意義上，訂定了文化遺產保護基本的準則，並且操作層面上，先考慮好兩部法律彼此的關係，先能夠最大程度地防止未來出現兩個法律唔同之間的互相矛盾，減少執法方面的障礙。

而目前，是尚未有《城市規劃法》的前提下，咁樣匆忙地通過這個《文化遺產保護法》，係咪一個明智的舉措？其實，有個實例就是，而家我地在第二常設委員會審議緊的舊區重整的法案，在未有《城市規劃法》同埋這一個而家討論的《文化遺產保護法》配合之下，我地的進度可以講是舉步維艱。

咁我想睇睇政府在這個方面的睇法是點樣啫，唔該。

主席：劉永誠議員。

劉永誠：多謝主席。

司長、各位官員：

剛才大家，亦都好多位同事亦都談及到，即是話在這個，若然這個《文化遺產保護法》是在未來的一段日子是通過了之後，希望我地的文化遺產能夠得以保護。同一時間，我地的整個亦都可以是有個……譬如話我地的土地資源，整個城市的發展，能夠按照既定的策略去發展得更好。所以，我諗在保育同埋這個發展方面，我地應該要取得一個更好的平衡。所以，我對於這個《文化遺產保護法》是充滿了一個期望，我亦是支持這個《文化遺產保護法》。咁但是，在期間其實由 2008 年開始，我睇返我的資料來講，其實政府在 2008 年開始已經作一個諮詢，2009 年又做過諮詢，先後果兩次諮詢，我地亦都曾經是提出一些意見的。咁離唔開的就是，就有關整個澳門，尤其是在舊區入面，其實存在了好多一些所謂物業是具有一些文化遺產歷史價值等等的嘢。但是好多時就是話，我地係咪在不久將來，當這個法案能夠是來到立法會我地進行細則性討論的時候，我地能夠更加深入地去討論有關這個文化遺產的所有人的權利同埋義務點樣去得以平衡？喺，我諗，正話我地亦都有同事提及了，喂，只是話這個所有人要承擔一些義務，但是，公眾的又要承擔咩義務，對他有咩要求？係咪呀？

另外一方面，我覺得更好地就是話，其實，我覺得是要一些比較公平的制度上面去設立。喺，好多時要求文化遺產的所有人去承擔一定的責任，維護、或者是在他發展的時候，受到甚麼掣肘，有咩法例要根據，從而去做？但問題又我地覺得就是話，若然是話我地這個項目，正如是第二十一條咁講，話要起動一個啟動了一個叫做被評審的程序喇，咁，若然提出這一個訴求之後，這個項目就基本上是被視為是作為一個被評審的階段。好多時一被評審的階段之後，究竟需要幾多時間去完成這個工作？好多時，就是因為咁嘅情況，所有行政程序衍生出來，就會令到整個那個發展方面受到好大的掣肘。

所以，我覺得就是話，我地係唔係當我地審議的時候，是否可以將任何的程序上面能夠有規範，能夠在中每個程序我地去審議的時候，譬如話，我地經過文化遺產委員會去作一個評定的時候，我地需要幾多時間，係咪可以一定有一個確定的時間去討論，然後公佈個結果？亦都有有個上訴的機制，可以令到被評審的物業所有人去申訴，或者去提出他個唔同的睇法？

另外一樣，我就覺得就是話，文化遺產能夠保護落來，是我地整個社會上面的訴求。但是，問題是我地點樣更好地利用這個文化遺產的項目，令到我地個城市發展能夠可以更加配合？若然是話，只是你要去保護好，但是問題它又有完全的價值、有使用的價值，點樣俾活力它，令到它能夠整個地區因應

這個項目的存在，而令到整個經濟，那個區域上面得以蓬勃？這個我相信，我希望能夠大家在這個小組討論的時候，多些去思考。

另外就是話，若然話一些，譬如話文化遺產物業的所有人，若然他話，他有另外的睇法，未必想擁有這個物業的。咁我地個置換的制度又會唔會比較靈活些令到可以這個文化遺產，可以由一些有心人去擁有，從而去發展？我睇到鄰近好多地區，即是話就這個文化遺產即是保護方面做得成功的話，其實，它離唔開有幾套嘢，就是鼓勵的制度，同埋若然是他們可以，亦都是提供了一個置換，令到可以一些從事這方面保育維護的機構可以營運這個咁樣的設施，令到它發揮到它的功能。所以，我覺得，他日我地來講，其實在那個小組入面要探討的事情實在太多，我亦都唔想阻大家太多時間，留待返在小組討論時後我地再傾。

多謝。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

司長、各位同事：

咁非常好呀！聽到這個文物的遺產保護法要立法，不過真是要快些添。因為，以而家的經濟發展來講，那些有價值的樓，拆下拆下有曬喇。就算唔拆，因為而家些條例未定，攤了在這裏，一些部門又唔批則，它自己都畀曬，到時他立了法想保護都保護唔到喇。

所以，這裏有幾個問題，我想從這個可操作性方面，想問一間司長的。

即是好似頭先誠哥講，我地留返它在這裏，如果搵唔到錢的，你仲要俾錢落去，亦都未必有人來睇，點樣活化它？這個先是重要呀嘛！咁所以，我睇到好似第四條個定義那裏就講得都好清楚喇，是咁。咁但是，有一樣嘢就會錯個定義喇，澳門就是澳門，我最想請教那些專家學者，台灣的、北京的我都問過，咁他話，喂，其實值唔值得你保護？其實，睇你自己當地政府同市民的意願，你覺得它有集體回憶價值可以保護。咁喺，即是以，一是就年限，喂，古董一百年就算是古董呀嘛，咁你有歷史價值，唔畀的，咁又有個價值。咁所以，個定

義方面，他話你都唔使跟人的喇，人有人的定義，即是好似宗教，你想信乜嘢教都是導人向善啫嘛，咁這個文物都有保留我地這個地區的文化價值。所以，個問題在這裏喇。

又舉例喇，好似益隆炮竹廠咁，因為我都是這個關注小組的成員。咁就停業 20 幾年，建廠成百年喇喎，咁如果以古董的價值來講，已經是古董喇。咁係咪要保護先？喎，因為我睇，第幾條呀……第五條的原則那裏，就是講預防的原則呀嘛，“防止文化遺產損毀、變質或其組成要素的滅失”。其實，如果大家是有心的，因為確實你覺得有這個價值先準備去立法。咁但是，唔係為了立法而去立法，法律未出來，我哋有心的，係咪都可以行先？咁所以在這裏就一個問題喇，喎，咁即是頭先我舉這個例子，咁成百年的，咁我哋有冇人去保護？喎，點樣去保護？又有第二個問題喇喎。你活化它，官也街最近都話爆曬棚，一些遊客都有得行，地堡街、官也街，點解唔快些活化它？等些遊客行過那頭，又有嘢睇，博物館好，定抑或是一個文化產業區又好，咁就配合這個施政的報告，仲好！

仲有一樣喎，講到這裏又不得不講，有決心都有能力。咁，你定了它是文物之後，咁邊個去做？咁你有人去監管，去做先得架嘛！咁你有邊些，我哋有冇足夠的專家學者去監管這些文物的修復，修舊如舊？喎，因為最近我帶台灣同北京的學者就去益隆炮竹廠，睇過貴局……唔係，是文化局，去維修的一間那個叫做保育的屋。他話，點解咁嘅，同隔離那些唔同的，仲有一些，杉有白蟻蛀過的，他話點解整完都是咁嘅？咁有問題喇。因為我記得，我最近去北京參加個學習班，睇過一個叫糧倉，它是都同唐、宋、元、明、清起碼幾朝架喇。那個糧倉那些杉真是白蟻蛀囉，但是它杜曬啲蟲，唔會有蟲，用個鋼結構去頂返住它，喎，咁這些就是保育同活化。但是，點解我哋澳門唔係咁做架？擺一條杉上去換過，又是有白蟻蛀的，廢的條杉，同埋些手工同隔離啲唔同的。如果咁樣保育落去，立了法，你咁保育，都有曬喇！咁所以，這個我就對這個可操作性都想問一問，即是點樣搞？

仲有喎，在那個委員會裏面，大家都提過資格，咁既然咁缺人才、咁缺專家學者，將來這個文物委員會，喂，是他決定架喎，因為在那裏講就是，文本裏面講，就是要由這些人去評定他，咁這些人要有咩資格先可以評定他，是抑或唔係？因為影響深遠架喎，如果他唔識的，這個都是那個都是，咁咪全部唔使郁？

仲有一個緩衝區的問題。大家要考慮，澳門有幾多平方公里？因為，如果以世界，即是世遺組織的概念來計，我記得有幾個案例，巴黎，好遠好遠，然後在張圖裏面睇，原來幾十公里以外有嚟嘢凸出來。喂，你搞掂他，如果唔係，搵了你世遺的稱號。咁你在澳門隔離就珠海喇，咁你，喂，幾多公里呀？咁如果珠海在那裏起，係咁起，咁他話，喂，你違反了個緩衝區，那嚟嘢凸了出來，你又是中國地方，咁點跨區域咁協調這樣嘢，我哋使唔使諗？咁這個又是可操作性的。因為你整好澳門，他話，“喂，唔係喎，都是，我唔理一國兩制，這個就是中國的地方，咁我望到有嚟嘢喺那裏，就在世遺景點附近，這個緩衝區，你擴大一些去到珠海又得唔得？”咁即是，我都是有咁嘅疑問在這裏。

咁當然喇，在這裏來講，即是最後其實都是在那個執行上，我希望就這個法例傾，我諗都要好多一環扣一環，好多的題目，大家都提出來，要好好討論。因為，對我哋澳門影響深遠。咁但是，在同時間，我覺得唔使，即是我哋覺得是值得去做的，就好似是那個中西藥局咁，政府值得去做，咪買它囉！打幾個電話，幾晚通宵搞掂，買了它落來。咁我覺得，就快些要定了它，跨部門去定了它，就唔係，喂，我定唔到。咁點解鄭家大屋又定到，那裏又定到，那個中西藥局又定到？其實是一個決心，就是主管部門的決心，是集中在這個建築物的保育，定抑或去唱下歌跳下舞，搞下其他的文化活動？但是，要均衡澳門的文化，尤其是歷史遺產，我覺得要均衡。

所以，在這方面我真是好多問題。可能在小組討論的時候，就算唔係我那組我都要參加，因為多俾意見，因為最近參加這個學習班，真學到好多嘢，人地點保育，應該將那套搬返來澳門去做，該做就做，唔係要等法律出來架！

多謝。

主席：好，好多位議員發言。

因為，今日我哋是一般性的討論，咁我交俾司長來講，對剛才議員的發言作回應，就唔需要逐件逐件去回答。因為大家都講，在細則性我哋仲有時間，而且剛才議員的發言來講，大家對一般性的話，對原則性是有大的爭議，都是支持這個法案。

咁我交俾司長作回應。

社會文化司司長張裕：多謝主席。

多謝各位議員提出的意見或者是問題。

主席閣下：

今日開這個會，到而家就是印象是非常深刻，尤其是感受到差唔多全體發言的議員都是表示支持這個法案的討論同埋未來的通過。印象深刻的原因，大家都提及到是對澳門非常之重要，這個體現了我哋同事做嘢都特別夠信心、夠鼓勵。因為，大家都是一條心，關心澳門，希望為澳門做到一條好的文遺法，從而保護到我哋澳門咁珍貴的一些歷史文化遺產。特別是幾百年發展落來，是中西文化交融的咁寶貴的一個這樣的遺產。

委員們提的意見都是非常之好的，當然，我在這裏借這個機會都簡單講兩句。

立法，事實上有它種種的原因，一個方面，現有本來有法律的，不過就一個 84 年，一個就是 92 年，需要作出相關的一些更新，更有利於它的落實同埋執行。

另外一個，就是澳門歷史城區，成功納入了世界遺產名錄之後，需要有相關的條文是作出有關的這一個保護的。再一個，亦都加入了，有議員提及到非物質文化遺產公約保護的話，這個都是在法律上面是空白的，有需要加返入去。再一個就是社會發展的澳門，所以點樣協調文物保護同埋經濟發展之間的關係，都是我哋立法主要一些考慮的地方，是有這個重要性同埋需要性。當然，尤其是就是世界文化遺產委員會來澳門視察，都提出了一些要求，要求我哋是就文化遺產的保護同埋城規法是進行立法的。明年的 2 月，特區政府就要交出相關跟進的報告，這個所以都是有另外一方面的重要性。

主席閣下：

因為今天就是一個一般性的討論，我都同意幾位議員提及到的，希望今天未能夠談及到的，在委員會個討論裏面，是再深入討論。我是會同意，到時是會坦誠地、開放地去同各位去交流同埋是探討有關條文的制訂，點樣更切合澳門實際的情況。

各位委員提及到好幾個地方，譬如話文遺法同埋城規法之

間的關係。以前都有同大家是介紹過，亦都同規劃部門在交換過意見、過程，大家都覺得，即使是文遺法，這個立法之後，他將會成為城規法的基礎同埋前提，是互相有衝突的。

文化委員會的組成同埋他的權力，事實上，經過諮詢各界的意見之後，都會傾向於以專業人士為主的人士是組成有關的委員會，爭取到時的諮詢的意見是更加專業，更加是有技術水平的。

教育同埋推廣工作是非常之同意的，一定是會多做同埋是富有成效地做，認識我哋的歷史、認識我哋咁寶貴的文化遺產。我真是有個願望的，希望透過我哋的教育推廣，令澳門人，唔單單是青少年，全體澳門人都能夠引以為榮，以澳門能夠擁有咁豐富的歷史文化遺產，特別是世界加入了名錄的，這一個咁樣的我哋的文化遺產引以為榮。

當然，有另外一個引以為榮，希望達致，講多一句就是，大賽車明年是 60 年的話，能夠令更多的市民能夠引以為榮的話，對於加強我哋對澳門的熱愛、歸屬感都有好處。同意是這些方面會部署好，做好他。

私人產權方面，事實上都是大家非常之關心的，到時細則性的時候我是再詳細去探討。當然這裏帶出來，委員、議員都提及到，益隆那裏能唔能夠快些呀，用換地、用購買呀咁？有經驗同大家分享下啦，有些都可以參考的。因為他唔係一個文物保護個清單裏面，沒一個強制性的保護的。但是，政府都會覺得同意大家的意見，是能夠是保護下來，是有他的好處的。但是，因為有政府公地又有私人物業，他一定會牽涉到一個，你究竟是購買，還是換地？不論購買或者換地都要睇條件的。政府的考慮，購買價錢高的時候，就真係唔係咁容易去拍到板；換地的時候，條件傾唔到，亦都沒辦法用公權力做一個迫遷咁樣去騰空個土地用來發展。

有議員提及到，他講就好容易的，他當然都是肯定政府的做法啦，中西藥局購買的時候，打幾個電話傾一傾，幾晚就搞掂。議員，唔係咁簡單的，其實他中間是經過法定的程序，是完全根據法律根據程序，花了好多的功夫先至達成一個咁樣的採購。慶幸就是大家都同意這些類型，即使唔係清單裏面，都是值得用一些特別的措施，譬如購買的話，結果我哋購買了落來喇。文化局的同事而家是規劃緊，未來就會進行相關的裝修同埋佈局，爭取睇唔睇在明年，一、兩年裏面，明年能唔能夠完成到、開放到，這個經驗同大家分享一下。

有議員提及到要整合一些定義、名詞，多謝你的意見！是一定會的，譬如話財產同遺產，我哋會統一返他，都會譬如話是合適的遺產全部都用返“遺產”架喇。

至於有提及到個人的珍藏，強制性去收購的話，會造成一個對私產的一個侵佔。向各位議員報告一下，現階段對於這些叫做一個……文物呀？在動產上面，現階段是，唔係強制性向私人一定是要進行徵收的。現階段的目標，我哋這個法律規定，只是向政府部門、公共部門所擁有的話，先至會有一個義務，會進行申報同埋是進行一個統一的這一個管理。私人擁有的話唔需要擔心。

古樹名木的話，是突顯了對於古樹保育的重視。在這裏的話，是只是得一個條文是來到展示出來，未來我哋再同議員去交換一下。

權利同埋義務都是重要的。評審的時候，到時我哋都會重視有關於評審的時間、上訴、有關的機制。而家基本上都有條文是可以顯示到，但是到時需要探討多些的話，都會樂意同大家是再去進行討論的。

主席閣下：

基本上多謝各位委員的問題的話，基本上，我哋都是覺得些是非常好的問題，我哋都寫底晒落來。而有一些今日解釋到的，我哋解釋了，未來擺返去委員會的時候，我會再重複，是會用一個開放的態度，同我哋的委員深入去探討，共同努力把一個大家都講難度好高的，有些是今個會期都完成唔到的，我哋期望，是希望透過共同努力，能夠在一個合適的時間，完成了相關條文的討論。

多謝主席、多謝各位議員。

主席：好，相信我哋可以進行一般性的表決，咁就將這個《文化遺產保護法》的法案，一般性付諸表決。

（表決進行中）

主席：好，通過。

有冇表決聲明？

麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

司長：

以下是我表決聲明。

對於這個《文化遺產保護法案》能夠在一般性的表決通過，真是非常之開心！因為從法案的提出同埋通過，標誌着政府是意識到文物保護的重要性，同埋這個保育政策是受到社會的廣泛支持。但是，政府今次立法的原意雖然是好好，但是一定要注意這個法案的可操作性，如果唔係變了畫虎不成反類犬，保護唔到反為成了破壞。

所以，文化部門就必須要加強他那個專業性，先可以保證個法案的可操作性。這點就真是認真要注意，尤其是個委員會的專業性。

多謝。

主席：好多謝張司長同埋各位官員列席今日的會議答覆議員的提問。

咁我哋將會轉入下一個議程，因為譚司長已經到了喇。

多謝張司長。

社會文化司司長張裕：好，多謝主席。

（政府代表退場及進行中）

主席：好，繼續今日會議。

我哋現在進入第三項議程，就是引介 2011 年度預算執行情況報告同埋 2011 年度政府帳目的審計報告。

好多謝譚司長、何署長同埋列位官員列席今日的會議。

咁我哋今次只是引介，就唔進行討論。咁引介完畢之後，我會將法案交落去俾第二委員會進行審議，之後，做了一個意見書連同一個議決案交上來，我哋再審議去表決的。

咁我現在先交俾譚司長作引介。

經濟財政司司長譚伯源：多謝主席。

主席、各位議員：

而家我是想同大家介紹下，特區政府 2011 年度預算執行情況的報告。

在 2011 年，特區政府繼續是秉承着審慎管理公共財政的原則，而公共財政收支結果亦都是承續了過去幾年的財政年度的趨勢，繼續是錄得財政盈餘。其中屬於政府一般綜合帳目的盈餘達到澳門幣 773 億 7 千 9 百萬元，屬特定機構匯總帳目的盈餘達澳門幣 45 億 6 千 1 百萬元。

以下，我是想先對政府一般綜合帳目作出簡介，然後，是會再對特定機構的匯總帳目作出簡報的。

2011 年政府一般綜合收入總額為 1229 億 7 千 2 百萬元，較 2010 年增加了 344 億 8 千 4 百萬元，增幅是 39%。

政府一般綜合收入的增加，主要由於 2011 年直接稅中的娛樂場幸運博彩或其他方式的博彩收益的博彩特別稅錄得 921 億零 1 百萬元，較 2010 年增加 288 億 1 千 8 百萬元，所得補充稅及職業稅分別錄得 27 億 1 千 9 百萬元及 9 億 6 千萬元，較 2010 年分別增加 4 億 1 千 2 百萬元及 1 億 2 千 4 百萬元。而來自博彩經營批給合同的城市建設、推廣旅遊及社會保障撥款錄得 55 億 4 千 3 百萬元，較 2010 年增加 17 億 7 千 2 百萬元；其他資本收入錄得 82 億 1 千 6 百萬元。這個金額是自治機構根據《公共財政管理制度》列作 2011 年度收入的管理結餘，較 2010 年增加 7 億 3 千 8 百萬元。

此外，收入增幅比較大的尚有間接稅，錄得金額為 33 億 4 千 2 百萬元，較 2010 年增加 11 億 4 千萬元，其中印花稅及機動車輛稅分別為 14 億 2 千 9 百萬元及 10 億 5 千 3 百萬元，較 2010 年分別增加 5 億 6 千 1 百萬元同理 3 億 1 千 7 百萬元。

2011 年的政府一般綜合開支總額為 455 億 9 千 3 百萬元，執行率是 71.6%，較 2010 年增加 71 億 9 千 9 百萬元，增幅是 18.8%；其中，運作開支為 366 億 5 千萬元，投資計畫（PIDDA）的開支為 89 億 4 千 3 百萬元，執行率是 80.7%。

按經濟分類，各類別佔政府一般綜合總開支的金額如下：

人員，108 億 3 千 9 百萬元，是佔 23.8%；資產及勞務，73 億 3 千 9 百萬元，是佔 16.1%；經常轉移，146 億零 2 百萬元，是佔 32%；其他經常開支，15 億零 7 百萬元，是佔 3.3%；投資，93 億 5 千 2 百萬元，是佔 20.5%；資本轉移，5 千 2 百萬元，是佔 0.1%；財務活動，19 億零 2 百萬元，是佔 4.2%。

按職能分類，各職能組別佔政府一般綜合總開支的比重如下：

公共行政的一般部門，68 億 8 千 1 百萬元，是佔 15.1%；公共治安，32 億 2 千 7 百萬元，是佔 7.1%；教育，80 億 9 千 3 百萬元，是佔 17.8%；衛生，37 億 4 千萬元，是佔 8.2%；社會保障，39 億 5 千 1 百萬元，是佔 8.7%；房屋，24 億 4 千 1 百萬元，是佔 5.4%；其他集體及社會服務，15 億 7 千 8 百萬元，是佔 3.5%；經濟服務，56 億 8 千 5 百萬元，是佔 12.5%，當中運輸是 21 億 8 千 9 百萬元，是佔 38.5%，行政規範及研究是 11 億零 2 百萬元，是佔 19.4%，規劃及環境整治是 8 億 5 千 4 百萬元，是佔 15%，旅遊，是 7 億 4 千 1 百萬元，是佔 13%，基礎設施，4 億 2 千 6 百萬元，是佔 7.5%；其他職能，99 億元 9 千 7 百萬元，是佔 21.9%。當中所投放的惠民措施項目主要有，2011 年現金分享計劃 22 億 7 千萬元、2011 年現金補助 17 億 2 千 6 百萬元以及住宅單位電費臨時補貼計畫 3 億 4 千 2 百萬元。

2011 年 PIDDA 的實際開支同 2010 年比較增加了 39 億 6 千 5 百萬元，增幅是 79.6%。其中按職能或金額劃分，差異幅度較大的有：

教育，29 億 9 千 2 百萬元，增加 15 億 4 千 2 百萬元，增幅是 106.3%；當中橫琴跨境合作項目的開支大約是 28 億 8 千 8 百萬元；經濟服務，27 億 7 千 5 百萬元，增加 10 億 6 千 7 百萬元，增幅是 62.5%；主要的開支項目包括城市集體運輸系統，大約是 6 億 9 千 2 百萬元，同理氹仔新碼頭，約 4 億 4 千 3 百萬元；房屋，19 億 8 千 9 百萬元，增加 13 億 6 千 9 百萬元，增幅是 221%。

主要開支項目有石排灣公共房屋，約 9 億零 1 百萬元，其次是氹仔 TN27 地段經濟房屋、青洲坊公共房屋同理筷子基公共房屋，涉及的開支分別是 4 億 5 千 4 百萬、1 億 7 千萬同理 1

億 5 千 1 百萬元；公共治安，是 4 億 6 千萬元，減少了 2 億 7 千 8 百萬元，減幅是 37.7%；公共行政一般部門，3 億 5 千 3 百萬元，增加 1 億 3 千 5 百萬元，增幅是 61.8%；衛生，1 億 6 千 8 百萬元，增加 2 千 2 百萬元，增幅是 14.9%；其他集體及社會服務，1 億 5 千 7 百萬元，增加 8 千 2 百萬元，增幅是 107.7%。

2011 年政府一般綜合收入為 1229 億 7 千 2 百萬元，較最初預算收入增加 490 億 8 千 2 百萬元。同時，一般綜合開支較最初預算開支減少了 74 億元，為 455 億 9 千 3 百萬元。由於實際收入大於開支，2011 年錄得政府一般綜合帳目結餘總額為 773 億元 7 千 9 百萬元，其中，屬特區公庫的結餘是 637 億 4 千 5 百萬元，而屬自治機構管理的結餘是 136 億 3 千 4 百萬元。

主席、各位議員：

澳門特區的財政儲備制度已經在今年起正式建立同埋運作，截至 2011 年財政年度的累計預算結餘，已經在 2012 年 2 月中旬作出分配。而 2011 年度屬特區公庫的結餘，經審議之後，將會按 8/2011 號法律（財政儲備法律制度）第六條的第一款規定，注入去財政儲備。

以下是特定機構匯總帳目預算執行的情況：

特定機構匯總帳目是以權責發生制為編製的基礎，採用權責發生制主要原因是因為一些自治機構本身職務的特殊性，只能夠以這個制度才能夠清楚咁表述他的營運情況。這些的業務主要是涉及信貸、保險、金融投資或者是郵政服務，截至 2011 年的年底，共有 6 個自治機構歸類為特定機構，包括了郵政局、郵政儲金局、退休基金會、澳門金融管理局、汽車及航海保證基金及澳門基金會。

2011 年度特定機構的總收益為 81 億 4 千 9 百萬元，較 2010 年增加 7 億 5 千萬元，增幅是 10.1%；而總費用為 35 億 8 千 7 百萬元，較 2010 年增加 11 億 8 千 7 百萬元，增幅是 49.4%。期內錄得的盈餘大約是 45 億 6 千 1 百萬元，較 2010 年減少了 4 億 3 千 7 百萬元，減幅是 8.7%。

主席、各位議員，我的簡介完畢，多謝各位。

主席：好，請審計署何永安署長。

審計署審計長何永安：主席、各位議員：

審計署已按既定計畫，在經濟年度完結後，於今年 5 月底收到財政局提交的 2011 年度澳門特別行政區總帳目。並按規定於 9 月底全面完成審計工作，分別對組成總帳目的兩套財務報表，即是政府一般綜合帳目及特定機構匯總帳目，編製《二零一一年度政府帳目審計報告》，以發表相關審計意見。

審計結果顯示，上述的財務報表已依法編制，同時在所有重要方面反映各自所適用的制度下，特區政府在 2011 年全年的執行或營運結果，以及再直至該年 12 月 31 日的財務狀況。

因此，本人決定對 2011 年度澳門特別行政區總帳目作出無保留的審計意見。

2011 年度澳門特別行政區總帳目的結構與 2010 年度相同，只是增加了上年度的比較數據。這是因為 2010 年度為採用現行帳目結構的首個年度，當年未能加入 2009 年度數據作比較，而法例也預示了這個情況。所以，第 121/2011 號行政長官批示第六條規定，從 2012 年 1 月 1 日開始，編制總帳目時需要列報上年度比較數據，而財政局於 2012 年編制的 2011 年度澳門特別行政區總帳目也已按此規定進行。

審計署連續第二年有序地提升實地審計的比例，擴大全面審計的範圍，以進一步確保政府財政及會計帳目均已依法妥善處理。

在審計工作質量方面，為保持準確及嚴謹，審計署持續沿用經收緊上年度重要性水平的計算方法。此外，上年度在國家審計署的協助下，開發了《現場審計實施系統（澳門版）》的首個版本，並在 2012 年投入使用。作為第一個版本，目前能夠協助我們進行對公庫帳目的審計工作，主要包括數據的核對、搜尋、整合。電腦輔助技術不但有助提升效率，提高準確度，同時也作為一個技術平臺，為軟件的進一步開發，特別是延伸到對自治部門的審計，打好技術基礎。

審計署通過上述的工作步驟和科技協助，積極提高審計意見的質量。在向行政長官提交《二零一一年度政府帳目審計報告》之前，已由專責而獨立的內審單位完成內部審計程序，加強帳目審計報告的真實和可靠性，確保已經取得充分而恰當的審計憑證，作為發表審計意見的基礎。

多謝主席、多謝各位議員。

主席：各位議員：

因為，根據議事規則一百五十四條規定來講，我是要等第二委員會交了這個意見書同埋那個決議之後，我哋先開始審議的。咁現在今天我哋就唔討論，咁在這裏多謝司長同埋署長，同埋各位官員列席今日會議。

大家稍等一等，我哋進入第四項議程。

（政府代表退場中）

主席：好，各位議員：

現在我哋審議 2012 年度，我哋立法會本身的財政預算……2013 年度立法會本身的財政預算。

咁我請徐偉坤議員作一個介紹。

徐偉坤：多謝主席。

各位議員同事：

根據第 14/2008 號的法律及第 1/2010 號的法律修改的第 11/2000 號的法律第三十九條的規定，現將總金額為澳門幣 1 億 2 千 7 百 12 萬 9 千 3 百元的 2013 年度的立法會本身預算案提交全體會議通過。

經與 2012 年的最初預算及至同年 3 月 31 日修正後的預算金額為澳門 1 億零 9 百 80 萬元之比較，這份預算案增加了的金額為澳門幣 1 千 7 百 32 萬 9 千 3 百元正，增加了 15.8%。

然而，倘與經 2012 年 4 月 23 日通過的第一補充預算修正後的總額為澳門 1 億 2 千零 90 萬 8 千 4 百 55 元 2 角 4 分的預算比較，2013 年建議的預算開支僅增加了澳門幣 6 百 22 萬零 8 百 44 元 7 角 6 分，即增加了 5.1%。

根據財政局對預算開支建議說明所提供的標準，立法會 2013 年度的預算的總開支較 2012 年最初預算的總開支增加了澳門幣 1 千 7 百 32 萬 9 千 3 百元，主要是由於下列原因所致：

第一，是人員的開支，增加了澳門幣 1 千 3 百 40 萬零 7 千 3 百元，即增加了 17.4%，主要是由於人員的數目略增、薪俸調整及未來的立法會工作將有所增加；

第二，取得資產及勞務開支輕微增加澳門幣 1 百 79 萬 2 千元，即增加做 7.6%，主要是受通脹影響，以及需為加大和更新設施、設備而取得的勞務；

第三，其他經常的開支相應增加了澳門幣 1 百 78 萬，即增加了 26.5%，主要涉及人員的負擔，尤其是人員數目增加及薪俸調整引致各社會保障制度的供款增加；

第四，資本開支的金額增加了澳門幣 35 萬元，即增加了 14.9%，因需購置及或更新的資訊設備同埋程式。

各位議員：

本預算案及其他附件以附同應有的說明，且已具備提交審議表決的一切法定要件。

請全體會議考慮。

主席：區錦新議員。

區錦新：多謝主席。

冇呀，對於財政預算就有乜意見的，不過我想了解一下，我哋有一個是要租賃的單位，利成針織廠有限公司的租賃，就簽定了五年合約，是點解要租賃一個單位？

我想了解下。

主席：實際上就是要來做倉，因為我哋咁多年，我哋的資料都非常之多，即是舊陣時積聚。咁這些資料當然我哋來講，都會用那些光碟來去處理，但是來講這些資料我哋唔燒得它，因為那些是歷史，將它打曬包來講，就無謂佔用立法會的地方。因為，我哋考慮明年我哋要增加 4 個房間，議員房，議員的房。當然，我哋顧問亦可能個人數會增加，所以，我哋將一些來講，積存咁耐的資料轉移去一些工廠大廈那裏，做倉放起它啫。

好，現在我哋要表決的，就是表決這個全體會議的議決

案。咁是雖然獨一條，但是我哋都要分一般性表決同埋細則性表決的。

(表決進行中)

咁現在，我哋就一般性表決這個全體會議的決議案，就是關於我哋 2013 年度本身預算的。

主席：通過。

好，我哋完成了四項議程，結束今日會議。

請大家表決。

林香生：小組投票呀！

(表決進行中)

主席：是，各個委員會選主席、秘書，是！

主席：通過。

翻譯：翻譯辦公室

現在細則性表決，同一樣的條文，好，細則性表決。

文牘：紀錄及編輯辦公室

