



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-83 期
I Série N.º IV-83

日期：二零一二年十月二十四日

法務局查核暨申訴廳廳長林智龍

法務局法律翻譯廳廳長吳子健

開始時間：下午三時正

財政局澳門財稅廳廳長鄭世傑

結束時間：下午八時十分

議程：獨一項：引介、一般性討論及表決《修改第 6/2011 號法律〈關於移轉居住用途不動產的特別印花稅〉及〈印花稅規章〉》法案。

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

簡要：陳明金議員、何少金議員、吳在權議員、何潤生議員、關翠杏議員、林香生議員、區錦新議員、吳國昌議員、陳偉智議員、麥瑞權議員、李從正議員、劉永誠議員、蕭志偉議員、陳美儀議員、崔世平議員、高天賜議員作了議程前發言。《修改第 6/2011 號法律〈關於移轉居住用途不動產的特別印花稅〉及〈印花稅規章〉》法案獲得一般性通過。

副主席：賀一誠

第一秘書：崔世昌

第二秘書：高開賢

出席議員：劉焯華、崔世昌、高開賢、馮志強、關翠杏、歐安利、吳國昌、張立群、徐偉坤、陳澤武、鄭志強、區錦新、黃顯輝、吳在權、高天賜、崔世平、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。

會議內容：

主席：各位議員：

午安。

現在我哋開會啦。

缺席議員：賀一誠、唐曉晴。

議程前十六位議員報了名發言，請陳明金議員先發言。

列席者：運輸工務司司長劉仕堯

運輸工務司司長辦公室主任黃振東

法務局局長張永春

財政局副局長容光亮

陳明金：多謝主席。

俗語“官字兩個口”，舊時是指官員講話前後矛盾，變化

無常，左講也有理，右講也有理，不可靠。舊時代，社會落後，官員依仗權勢，實行“官字兩個口，講話有兩手”，愚弄百姓。但是，面對新時代，在澳門這個追求民主的社會，依靠公帑養活的一些官員，面對社會關注的公共問題，仍然是“官字兩個口”，講假話、大話、空話，而責任卻可以一概不負。

澳門檢察院何超明檢察長，日前在司法年度開幕禮上講：“近年來出現了一些不正常的現象，一些機構因不依法辦事而導致矛盾或糾紛後，自身不願承擔責任，卻簡單的將問題和矛盾推給司法機關……一句交差語‘案件已送交司法機關，現時不便評論和處理’。”我個人認為，這個就是對“官字兩個口”的最好說明。遠的不講，就近年來發生的“墓地事件”、“機場對開五幅土地批地事件”等等，有關官員都是這麼講的。一句“案件已送交司法機關”，其實，根本不能夠推卸主管官員依法從民事、行政層面解決應由其自身負責的問題，但是，有關官員就是“官字兩個口”，自認為左講有理，右講也有理，官本位思想十分嚴重。

至於講話前言不對後語的，更是經常有。例如，有關離島經屋的配套規劃方案，2G 轉 3G 的理由，公共天線和有線電視的爭拗等等，相關部門的官員各有各講，而講話的內容卻前後矛盾，居民無所適從，而講假大空話的官員，官位照樣坐，十幾年如一日。

要打造陽光政府，提倡科學決策，這種“官字兩個口”的現象，如果不從根本上消除，必然是一種最大的障礙。

隨著外圍貨幣寬鬆及匯率的影響，本地的通脹在未來一段時，相信仍然會維持在高位，居民日常生活用品，價格居高不下，越來越多人感到生活的壓力。澳門是個小地方，絕大部份物品都需要進口，進口價格與零售價格差距較大，中間環節存在一定的調整空間。以鮮活食品為例，代理進口的公司，長期都表示“基本無賺錢”，但是，零售價格卻比珠海貴三成至一倍，問題是否出在中間的代理批發環節？

越來越多的居民認為，既然進口商表示“基本無錢賺”，就不妨放開進口限制，真正引入競爭機制，打破價格壟斷。

對於這種訴求，有官員曾經表示，澳門市場小，不適宜太多的競爭。這種觀點是錯誤的，因為有競爭才會有進步。上世紀八、九十年代，“大哥大”、“龜仔”手提電話，賣幾萬元

一部，是目前同類電話的好多倍；九十年代中，流動電話服務，260 元月費的通話時間只有 300 分鐘左右，目前，某電訊公司，28 元月費的通話時間長達 850 分鐘；某日本品牌家庭房車，十多年前，約 18 萬元一輛，目前的價格仍然是這個水平。其中最主要的原因就是開放市場，引入競爭機制。同樣是澳門小市場，這些競爭，令參與行業的商號大幅增加，各自生存之餘，消費的居民也受益。我個人相信，不論官員如何講，適當開放鮮活食品的進口渠道，打破壟斷批發，澳門人不會餓死。

由善豐花園到鉅富花園，最近，危樓事件成為熱門話題，不論這些單一事件各自如何處理善後，更多居民關心的問題是，澳門建造樓宇，是如何監管的？與先進地區比較，又有何差距？

混凝土、鋼筋的質量影響樓宇的結構安全，以澳門的實際情況來看，除了一些小型五層高的地盤，會現場攪拌混凝土之外，大部份都是叫“外賣”，混凝土由廠家運送到地盤使用，其過程的監管，有業內人士形容是“禾雀亂飛”，只能夠憑承建商、判頭的良心去對待。對此，香港方面明確要求，必須現場抽取樣本送檢，澳門在這方面是如何監管的？如果不是一片空白，可否用真憑實據向社會交代？

在地盤工程監察方面，香港為了保證地盤在施工過程中，不對附近樓宇及道路構成安全隱患，政府都要求承建商每日對地盤附近道路及行人道進行水平測量，對附近建築物進行傾斜度測量，同時量度地下水位高低變化。監察數據，必須送交有關政府部門，當出現異常時，以便及時進行補救工作。

澳門作為國際旅遊城市，居民的生命財產及旅客安全，是最重要的。對樓宇建築工程的監察，主管部門究竟是如何運作的？如果都好似在善豐花園事件發生後才去監察，馬後炮的角色，加上“官字兩個口”，下一次，可能就有咁好彩！

多謝。

主席：何少金議員

何少金：多謝主席。

各位同事：

我今日發言的題目就是：反家暴，護婦幼，促立法。

因應近年本澳家庭暴力問題愈趨嚴重，政府在 2008 年表示已成立有關工作小組，並與法務部門合作開展打擊“家暴”立法草擬工作，直至去年 9 月政府推出《打擊家庭暴力犯罪》諮詢文本，並承諾會在今年內完成立法，但至今仍未送交立法會審議。政府承諾何時兌現，令人關注。本人促請當局公佈相關立法情況及盡快完成有關的立法工作。

一、協助受虐婦女重建生活自信

有從事單親家庭服務社工表示，近期求助者多為需要依賴丈夫生活的新來澳弱勢婦女，由於擔心與丈夫離婚便會被取消居澳資格，因此才長期忍受丈夫的婚外情或虐待，直至忍無可忍、毫無退路下才求助。個別個案更伴隨有焦慮症、抑鬱症等嚴重情緒問題。北區的求助個案不斷增加，平均每月兩至三宗新個案。現時入住庇護中心的婦女有兩成是兩度或以上要求入住，牽涉精神虐待的佔八成，受虐年期十年或以上佔三成五，五至九年佔兩成一，反映求助個案的家庭暴力問題反覆性高和嚴重程度亦都比較重的，情況令人擔憂。由於擔心被人歧視，且受到傳統觀念的影響，害怕家庭破裂會對子女造成不良影響，受虐婦女的自我防衛意識和自信心均不足。社會及政府應共同協助她們解決諸如住屋、經濟、婚姻、情緒和子女管教等問題，讓她們重建生活自信，積極快樂地生活。

二、保障兒童在健康家庭中快樂成長

兒童受虐或目睹家暴經過，會造成精神、心理的極大創傷，如不及時輔導，將大大影響其人生觀和價值觀，嚴重影響個人成長。因此，防治家暴工作，除關注受虐婦女的處境和權益外，更要關注受影響的兒童，為他們提供必要與及時的輔導。因此，協助居民正視和防止家庭暴力，認識和學會控制情緒，以及維持和諧家庭的正確方法，是建設和諧社會的重要環節，需要社會和政府高度重視。

三、開展普法宣傳，加強支援服務

現階段政府有必要盡快開展《打擊家庭暴力犯罪》立法的前期工作，深入社區和家庭，開展相關的普法宣傳工作，針對家暴行為的反覆性，部署受虐和施虐者的支援輔導服務，協助尋找引起衝突和施虐的根源，尋求解決辦法。同時，政府有必要統籌開展系統的輔導與支援服務，各相關處理家暴問題的部

門，必須建立跨部門合作機制，探討處理程序和基本指引，確保不同部門處理的統一性和嚴謹性，提升處理家暴問題的能力。本人建議當局持續增加資源投放，增設社區情緒輔導及支援服務，結合社區家庭服務網絡，廣泛開展防止家庭暴力、情緒疏導及管理技巧，和諧家庭訊息等宣傳教育。

希望政府和社會各界共同努力，形成法律法規與道德輿論的合力，共築反家庭暴力安全防線，努力促進家庭和諧、社會和諧。

多謝。

主席：吳在權議員。

吳在權：多謝主席。

各位同事：

善豐花園事件牽動人心，特區政府高度關心與重視。鑒於初步檢測報告指出，善豐花園雖未有即時倒塌危險，但不具備安全入住條件。當局立即表明會向自住小業主每月發放“特別津貼”及一次性“上樓津貼”，租戶亦可再獲一次性“應急錢”，暫為期兩年。應該說，政府對善豐花園這一突發事件的應對果斷、及時、到位。

善豐花園事件引發社會各界關注樓宇結構安全問題。多位議員於上星期二大會上發言，從不同層面、多角度進言獻策，值得政府認真思考、研究與採納。善豐花園事件雖是孤立，卻非偶然。而相關事件除從側面反映出樓宇建築標準、政府監管、樓宇管理以及業主自治等方面均亟待完善之外，還引申出，隨著社會發展越進步，出現的問題可能會越多。善豐事件牽涉的雖是建築方面，但近年社會上在環境衛生、樓宇僭建、滲漏水、消防安全、升降機保養、電機維護、樓宇管理糾紛，甚至食品安全等方面都出現種種問題，困擾民生。因此，以目前本澳發展情況，若要民生安穩居樂，整個社會相關的法律法規都應該與時俱進。行政當局有必要加快法改進程，加強在建築以至其他各個領域的法律規管。此外，作為社會持份者的居民的公民意識，甚至傳媒朋友採訪及報導新聞的專業水平都應隨社會發展與時俱進，有所提升。

民生無小事，這是本人作為議員所秉持的處事態度。針對包括非法旅館和以上提到的各種民生議題，本人多年來在立

法會內透過多次的議程前發言和書面質詢向當局表達關注和積極建議，於立法會外就藉著各種渠道與方式喚起社會注視，希望徹底解決長期困擾民生的樓宇一系列問題，即使在本屆立法會最後一年會期內，本人亦會貫徹始終。

事實上，安居樂業就是民生，居住是否安全、安心是民生的一個核心。善豐花園事件無疑為安居樂業敲響了一記深刻的警鐘，有需要加強在建築以至社會各個領域的法律監督作用。結合過往發生的眾多樓宇問題，本人再次作出以下建議：首先在私法方面，當局應加快推進分層所有權制度的改革，本人認為這是關鍵中的關鍵。當局在回覆本人今年 8 月 10 日書面質詢中指出“爭取在本年內就修訂‘分層所有權制度’進行公開諮詢”。當然，本人深切地祈望進度順利且文本切合社會客觀實際，提升業主應有的自治意識與責任以及完善樓宇管理制度為要。另一方面，應檢討《都市建築總章程》等法律法規，有效行使公權力，強化對於樓宇安全、樓宇管理的關注與監察力度，尤以對升降機維護人員的專業認證及設立專責測檢機制，定期強制驗樓，應對僭建以及樓宇管理糾紛等等。相信只有行政當局與立法會互相配合做好立法工作，公私法並舉，釐清權責，令整個社會有更完善的法律制度。公權力與私人齊心合力，才能真正更好構建安居環境，促進社會健康和諧發展。

多謝。

主席：何潤生議員。

何潤生：多謝主席。

各位同事：

澳門特區政府施政能力和政策研究能力之不彰，從處理房屋問題時的反應和態度上便可得到印證。

首先，當今年九月美國推出第三輪量化寬鬆措施後，鄰近地區香港金融管理局便立即推出收緊涉及多於一個物業的按揭貸款審批標準和年期的措施，以應對在長時期全球低息環境和充裕的流動性影響下，資金流向可能再次出現波動和房地產市場過熱的風險。

事實上，政策研究室曾於十月四日發表分析文章，指出在 QE3 的影響之下，澳門亦同樣面臨資產市場泡沫化風險增

加，過熱樓市繼續升溫的情況。可是，澳門特區行政當局卻要到一個月後才推出劣評如潮的“新劉八招”，不但沿用“劉十招”時劃分不同價值私樓的做法，為六百萬以下私樓製造升值空間，令真正用家更難“上車”；且措施溫和，與社會期望推出限制公司和非本地人購買的“限購令”，以及提高第二、三套房稅率的要求落差甚大，可以說“新劉八招”對於高企的私人樓價根本毫無殺傷力。另外，特區政府至今仍然堅持“以量制價”的思維，繼續強調未來五年保守估計將有超過十萬個潛在公、私樓單位供應量，卻不反省行政當局在私人樓宇批則工作上一拖再拖，以及六千三百公屋儲備落實無期的實況，根本就是自我感覺良好，一再迷戀只要供應量充足，便能使自由市場調節機制發揮作用的理論。但試問假如沒有推出果斷措施，又如何能讓這些單位不會成為奇貨可居、價高者得的商品，使得真正用家繼續望樓興嘆？

與此同時，澳門特區政府對於本澳長遠的房屋發展亦毫無規劃。事實上，鄰近地區香港亦面臨需要解決長遠住屋問題的困境，他們採取的態度比澳門特區要積極許多，例如提出“港人港地”概念以保障香港居民住屋權益，但澳門特區有關官員卻一再辯稱本澳的經濟房屋已體現“澳人澳地”，而且相關概念需要社會深入討論和共識，並質疑原封不動照搬“港人港地”想法是否奏效。但不可忘記的是，香港亦有居屋、夾屋等類似本澳經屋的政策措施，但為何仍要推行“港人港地”？本人認為絕非如本澳官員三言兩語的質疑便可完全抹殺其作用，這只會更反映出澳門特區政府施政缺乏前瞻性而已。

此外，針對長遠房屋政策規劃，香港亦於今年十月成立“長遠房屋策略督導委員會”，負責分析社會不同階層的住屋需要，評估哪些人要優先幫助，預測公、私營房屋需要，並檢視相關的土地及規劃政策。反觀澳門特區政府，在今年五月公佈的《公共房屋發展策略》的諮詢文本中，對於未來公共房屋和私人樓宇之間的關係和需求預測上，只輕描淡寫地指出基於各種因素，無法對公共房屋和私人樓宇的潛在需求作出預測和估計。這種既無法為公共房屋發展定位，又不能釐清私樓和公屋需求的政策研究諮詢文本，對本澳長遠的房屋發展又有何幫助？

綜上所言，我們可見澳門特區政府在處理房屋問題上，必須先解決如何提升自身的施政和政策研究能力問題，才可能為本澳居民的安居作出大膽且有效的政策措施，否則只會繼續被動地看待本澳房屋問題，繼續推出溫和且無效的敷衍措施，繼續無視市場預期資產價格持續升值，以及存在持貨量過大等令

樓價高企的情況，那麼，再多的土地資源和單位供應都只會被用來滿足私人市場的投機和炒賣，而本澳居民和真正用家將永遠無法安居。可以說澳門特區政府處理房屋問題的表現，只是一再考驗居民對政府管治能力不彰的忍耐力。特區政府必須謹記一旦處理失當將會引發的嚴重政治後果。

多謝。

主席：關翠杏議員。

關翠杏：多謝主席。

各位同事：

如何妥善解決基層市民的住屋需要，透過穩定房地產市場使其有序發展，以減輕居民的居住支出及營商成本，是民生問題的焦點所在。日前，促進房地產市場可持續發展工作小組繼二零一零年“劉十招”後，再推“新八招”以遏樓價，有關措施能否對樓價起降溫作用仍有待觀察，但卻未能針對性回應到本地居民的訴求。

現時要應對房地產市場異常的熾熱狀況，當局除了需盡力落實公屋興建計劃，為合資格居民提供充足的社屋和經屋供應，盡快重開社屋和經屋申請之外，還需考慮如何為超越經屋收入上限的夾心階層解決居住問題，亦須有措施回應中小商鋪價格被炒升而引致的租金成本急升問題。

澳門土地資源緊缺，加上熾熱的炒買炒賣活動，近年房地產價格已嚴重脫離澳門人的實質購買力。當前由於游資湧入，本澳住宅及商鋪繼續被反覆炒高，致使僱員工資升幅及小本經營者的收入，被房產物業價格及租金升幅嚴重拋離，非但導致本澳居民喪失置業安居、改善居住質素的基本權利，就連小商鋪的經營者亦無力招架不斷攀升的租金，紛紛結業。其結果除使居民怨聲載道外，更造就了大企業、大集團、連鎖經營者佔據市場，經濟何能多元發展？居民消費選擇越趨減少，日益加劇的行業壟斷將不斷推高居民的生活成本。居住、經營及生活成本上升，會成為推高本澳通脹、拉大貧富差距，使居民無法分享經濟成果的主因。長此下去，必將妨礙本澳經濟的可持續發展，加劇社會矛盾。

作為以民為本的政府，絕不能繼續放任私人房地產市場的不健康發展。因應本澳土地資源緊缺，面對現時市場憧憬未來

大量外來資金將流向物業市場的狀況，特區政府應該果斷實施“澳人澳地”政策，確立未來所有土地批給，必須用以回應本澳居民的居住和營商需求，規定將來所有新批土地的發展只能以本地居民為銷售對象，確保僅餘有限的土地資源能為未置業，將被不斷弱化的本澳居民和小經營者，留有一線生存空間，只有這樣，中小企業才能生存，“住有所居，安居樂業”的施政承諾才具條件兌現。

多謝。

主席：林香生議員。

林香生：多謝主席。

各位同事：

青年是社會的未來。早前，教育暨青年局推出了《澳門青年政策（2012—2020）》諮詢文件，收集社會各界的意見，以凸顯對開展青年工作的重視，以推動澳門社會的可持續發展和培育青年的全人發展。本人期望有關方面早日完成青年政策的制訂工作，有序推行青年政策的各項具體目標和要求，切實有效地推行落實。

青年政策應是引領青年發展的導航儀，指引著廣大青年人未來發展的路向和途徑。其牽涉範圍及事務甚多，既有涉及青年成長過程中需要的教育、就業、住屋、醫療、家庭關顧及社會參與等方面的硬件資源投入和公共服務的提供，又有青年成長過程中各個不同階段的權利與義務、責任及承擔等方面的培育和認知。

推行青年政策，特區政府要有全局觀念，統籌協作，集合社會各界的力量，共同培育廣大澳門青年胸懷祖國、立足澳門，不斷增強國際視野，成為具備良好修養、專業技能及健康體魄的社會棟樑，引領廣大澳門青年奮發有為，努力拼搏，肩負建設澳門的重任。

在推行青年政策的過程中，一方面要植根良好的公民價值觀念，以利社會核心價值能傳承創新，另一方面要構築合力建設澳門的行為風尚，充分發揚主人翁精神。在推行青年政策的過程中，應適當投入各種軟硬資源，在具體執行時難免會出現跨部門，甚至是跨司的協作。一個政策的落實需要果敢的措施以及不同範疇政府部門的支援，以解決推行時倘有的障礙和銜

接問題，令政策落實得更加到位。

隨著澳門特區與內地的區域合作越來越緊密，澳門特區的發展將會進一步的加速，發展的層次亦會進一步提升。社會充滿機遇和挑戰，青年人的事業發展及就業選擇不再局限在澳門特區。青年人必須進一步提升自身的競爭技能和適應能力。青年人肯定要面對和投入這一更大的競爭環境。對此，澳門特區要從持續優化教育機制入手，培養青年人樹立正確的人生觀和價值觀，重視心理素質的構建，增強青年人自強和自控的能力來面對轉變和誘惑。要加大資源投入，重視發展本澳的職業技術教育，為青年人提供多元的受教育渠道。在青年人就業輔導方面，政府必須創設條件讓青年有夢，堅持奮鬥不懈，定可實現自身的夢想。要致力拓寬青年人的視野，引導學生和青年思考區域融合對澳門特區發展有哪些影響，讓青年人認知澳門特區未來發展趨勢，以利青年人及早規劃志向。

我發言完了。

多謝。

主席：區錦新議員。

區錦新：多謝主席。

住屋問題已成澳門當前社會一個極尖銳的矛盾。

有人說，澳門七成以上的家庭已自置物業，所以住屋問題並不嚴重。只是，七成以上家庭自置物業之說，卻不能得出住屋問題不嚴重的結論，原因是不少家庭的自置物業可能是十多二十年前，當時子女還小，所置物業可以容納一個核心家庭使用。只是，十多年後的今天，子女都長大，要成家，卻因為買不起樓，也租不起樓，以致兩代家庭同居於一個小單位內居住，居住條件愈趨惡劣。也有部份年青人因為居所問題無法解決而拖延婚期，這就是當前不少自置物業的家庭所面對的困境。

本澳私人市場的樓價已非本地正常受薪者所能負擔。民間一直寄望於政府出招，有效調控樓價，讓居民能置業安居。可是，面對樓價高企，特區政府出了劉十招又出劉八招，結果名符其實都是“流”的。兩年前“流十招”早就證明對平抑樓價完全無效，如今再來“流八招”，公眾也視為笑柄。“流十招”、“流八招”之所以無效，完全是因為不對焦。醫生開藥

而非對症下藥，則不食死已偷笑，豈能望藥到病除？

澳門樓價高企問題出在哪裏？很清楚是供求失衡的問題。本澳的房地產發展商全都看好外來市場，也期望以多建豪宅謀取更大的利益。於是絕大部份所建單位都是動輒五、六百萬甚至過千萬的豪宅，而真正切合本地人消費的中低價單位的供應卻嚴重不足。大家看看最近那個位於離島的大樓盤，在香港做廣告如何狼厲，就知道這些樓盤的銷售目標根本不是本地人，而是外地人。問題是，這些土地都是澳門人的，連澳門人都不夠用時，為甚麼要把珍貴的土地資源為外地人興建居所呢？本澳樓價高企固然有炒的成份，但其所供應的都是高價樓，本身已非本地人所能負擔。八百萬炒到一千萬還是千二萬，本來就不關澳門人的事，無論是否有人炒樓，我們澳門人都還是買不起。所以，政府出招打遏炒樓，對平抑樓價當然沒有用。而政府一再使用明知無效的招式，若非昏庸無能，就是虛應了事。

澳門實行一國兩制，要維持資本主義制度五十年不變。既然是資本主義制度，就應用資本主義方式來處理問題，就應回歸基本步，以供求律來解決問題。市場不正常，無法提供足夠符合本地居民消費能力的中低價單位，政府就應重點在增加中低價單位的供應，而非亂耍花招。要切實增加供應，當局有兩方面可以做：

第一，在公屋方面，是增加經濟房屋單位的供應。經濟房屋不是福利，政府沒有為其提供任何補貼，反之，透過興建經屋更可賺大錢。而經屋在市場上本身就是中低價的單位，只要明確增加其供應量，對市場可以起到立竿見影的調節作用。當然，增加經屋的供應也要有科學數據，而最直接的數據就是政府立即重開經屋登記（當然，社屋亦應盡快重開登記），讓零五年至今積存八年等候經屋而無機會輪候人士進行登記，透過登記讓政府掌握社會對經屋的需求數量，可以下決心切實調動資源去興建足夠數量的經屋單位，彌補過去十三年特區政府的房屋政策失誤所帶來的惡果。

第二，公屋不能包辦全澳的房地產市場。因為經濟房屋有一定的收入上限和資產上限，而且經屋選擇少、輪候時間長、樓宇空間不足間格差勁、使用受限制、有十六年禁售期及在禁售期後若有需要轉售還需向政府繳回屆時的一半樓價，條件苛刻之極。所以，私人市場亦是解決居民置業的重要途徑。澳門既實行資本主義，當然不能用計劃經濟方式去對樓價作出行政手段的限制，但政府可透過土地的使用來加以調

控。其中近日不少居民所提倡的“澳人澳地”就是一個可行辦法。中央政府批准澳門三百多公頃的新城填海，這些新填海地是爲了幫助澳門居民改善生活質素而非幫助特區或商人發達。因此如何充分利用這些土地資源是特區政府一個重要課題。新城填海土地其中主要用於擴展澳門人的公共活動空間，興建公共設施以填補本澳土地資源的不足。而新填土地亦必須保留相當部份用於興建公共房屋，其中當然是以經屋爲主。而除公屋和公共設施以外的土地，若留作私人發展作居住用途的，則應明確爲“澳人澳地”，即所建成之住宅單位只能讓澳門人購買。這是有重要意義的。正如上面所指出，不少私人發展商獲得土地發展，爲謀取最大的利潤，將其項目以發展豪宅爲規劃，目標對象就是外地之富豪或擁巨資者。正因爲有了這樣的目標對象，所以才會大量興建一些不符合本地消費者所能承受的豪宅，導致豪宅大量空置等候外來買家的同時，本地人卻因無法承擔其樓價而置業困難、安居無望。若填海土地批出時指定爲澳人澳地，則任何發展商都必須面對目標對象僅爲本地居民的現實，只能規劃興建符合本地居民消費能力的中低價的住宅單位，則配合政府其他相關的行政措施，則不願購買或不能購買經屋的澳門居民亦可透過私人房地產市場購得居所。

公共房屋與私人房屋兩線並進，居民置業安居之問題方能有序解決。問題是，這裏涉及龐大的利益，特區政府能否痛下決心，擺脫小圈子中龐大利益集團的影響，擺脫官商勾結的噩夢，真正做到施政爲民，不負中央批准新城填海之美意呢？

多謝。

主席：吳國昌議員。

吳國昌：特區成立以來，公共工程超支不受議會監察的問題十分嚴重，既損害公眾利益，亦構成貪污腐化的溫床。

輕軌系統的投資控制及走線安排均存在問題。澳門特別行政區的公用事業，範圍遍及交通、能源、供水、通訊，以至批發市場，對民生都有重大影響，且都存在不同程度的壟斷情況。這些都是涉重大公共利益的問題，本人認爲應交由立法會公開辯論審議政府的決定。可是，儘管澳門基本法第七十一條第五項訂明立法會負責就公共利益進行辯論的職權，而立法會議事規則第一百三十七條亦已訂明可由特區政府提出讓立法會進行公開辯論，但特區政府從來沒有把任何重大公共利益決策正式依法依章提交立法會進行公開辯論！二零一三年特區政府

應當把上述重大公共利益的問題，正式提交立法會進行公開辯論，以補弊漏。行政長官更加應爲此機制建立更積極的常設機制。同時，行政長官應督促各司長每季度就本身領域之施政進度到立法會報告並接受議員的公開提問，以增加政府施政的透明度。

現時，同樣實行行政主導的香港特區已經分別根據香港基本法第七十三條第（三）項行使“批准稅收和公共開支”的職權，經常審批由政府提出的重大公共工程撥款，以及根據香港基本法第七十三條第（六）項行使“就任何有關公共利益問題進行辯論”的職權，經常審議由政府提出的專營與特許經營批給決策，以及涉及民生的公用服務收費調整決策。

相對之下，澳門特區立法會，我覺得應根據基本法第七十一條第（五）項行使“就公共利益問題進行辯論”的職權，審議由政府提出的這些重大的無論是公共工程撥款決策，專營與特許經營批給決策，以及涉及民生的公用服務收費調整決策。

讓立法會適時就直接關乎公共利益的決策進行審議辯論，並非利用基本法的灰色地帶玩弄技倆，妨礙政府施政，而是適應基本法設定的綠色通道，與時俱進，集思廣益，共同承擔政治責任，改善施政！既然同樣實行行政主導的香港特區已經常由立法會甚至去審批政府的重大公共工程撥款，並且審議由政府提出的專營與特許經營批給和公用服務收費調整決策，在這樣的情況下讓澳門特區立法會審議辯論由政府提出的重大公共工程撥款決策，專營與特許經營批給決策，以及涉及民生的公用服務收費調整決策，完全不妨礙特區政府的行政主導角色的。

主席：陳偉智議員。

陳偉智：多謝主席。

各位同事：

上週四立法會全體大會，正在聽取經濟財政司譚伯源司長宣讀《2011 年預算執行情況報告引介》之際，一位朋友傳來一個告急訊息，名爲：國資委發出緊急預警：經濟入寒將長達三至五年。

一邊聽著譚司長公佈“政府一般綜合帳目”的盈餘達澳門幣 773 億元，一邊看著國內發出經濟預警的訊息，內心可

謂“悲喜交集”。本想在譚司長發表引介後回應幾句，但因為主席表示引介部份不設討論，所以把當日要說的話留待今天發表。

朋友轉出的《國資委發出緊急預警：經濟入寒冬將長達 3 至 5 年》這篇文章，源自《中國經濟週刊》記者劉永剛的報導。內容提及“國資委曾向各央企發出預警，中國經濟開始進入緊縮時期，要做好 3 至 5 年過寒冬的準備”。文章指出：“受國內外經濟形勢的影響，2012 年上半年，中國 GDP 增長首次跌破 8% 的心理關口，降至 10 年來最低點。而在微觀層面，幾乎所有製造業企業都步入低增長或者負增長，所受衝擊遠超 GDP 的下滑幅度，鋼鐵、工程機械、造船等基礎行業尤甚”。

有危就有機，國有企業在面對轉型期，自有其應對之道。反觀本澳，經濟收益主要受國內和外圍因素的影響。2011 年政府一般綜合收入的 1,229 億元中，其中“博彩特別稅”是 921 億元，佔百分之七十五。澳門回歸十多年的經濟發展，特區政府只著重博彩業的垂直多元，對博企的批地申請有求必應，但對於經濟上的水平多元，卻有姿勢有實際。雞蛋愈來愈集中在一個籃子上，對本澳而言不是一件好事。

祖國繁榮富強，是我們的驕傲，也是我們幸福的保證。澳門活在舌尖上的中國，嘗盡一切好處，但對於經濟發展在刀尖的中國，我們又應如何做好自己的本份，把澳門發展成為適度多元的世界旅遊中心？

禍兮福之所依，福兮禍之所伏。朋友發來的訊息，希望只是杞人憂天。但特區政府如果不懂得居安思危，趁著現在擁有豐厚收益的時候，做好經濟適度多元的工作，提升執政團隊的水平，嚴明法紀杜絕利益輸送，改善民生壓抑通脹，則最好的時候，有可能成為最壞的時候。

多謝。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

各位同事：

今日的題目是：對行政不作為的思考。

盡管行政法務司司長多次在公開場合指“現時特區與立法會的溝通非常良好”，但按傳媒報導：“立法會正副主席對行政當局與立法會的溝通存在不足一事向行政當局提出嚴厲批評。”

在行政主導的澳門，行政當局能嚴格遵守法定三十天時間內回覆立法議員書面質詢僅得三成，令立法會不僅無法及時發揮對行政當局的監督和制約作用，更難以及時支持和配合政府的施政及改善行政與立法的關係。

作為民意代表的立法議員，不僅是市民與政府之間的橋樑，其主要職責除了支持和配合政府依法施政之外，更重要是監督與制約政府施政合法性及其績效，但由於部分官員和部門的不作為，搞到那些議員難以履行監督和制約的責任，很多時候對居民的訴求無法即時跟進。不僅令議員愧對市民，更有可能進一步衍生更多的社會問題。

雖然行政當局口口聲聲話很重視議員同市民的意見，但對作為民意代表的議員向行政當局提出的質詢大部分都不依時回覆，而且回覆問非所答；更嚴重的是議員要向政府索取資料亦設諸多關卡，令議員無法及時跟進社會問題。例如本人今年五月四日通過立法會提交函件，要求索取有關政府部門所設立諮詢委員會的資料，但至今超過 5 個多月來一直未有回覆，電話都沒有一個，甚至再次去信立法會要求行政當局加速跟進亦未見回應。可見行政部門與立法會的溝通確實存在不足，而責任在行政當局。行政當局必須加緊研究當中所存在的問題。

此外，日前廉政公署公佈的《2011 澳門廉政公署工作報告》更批評部分行政部門“回覆廉署都模稜兩可，或迴避核心問題，阻礙解決問題及提升工作效率”。專家學者認為從上述個案，顯示出行政當局與立法會，甚至行政當局部門同部門之間的溝通機制確實出現問題，其主要成因實在是有部份官員和部門行政不作為。

隨著公民意識的提高，依法行政已成為一項常識，越來越多人意識到依法行政的重要性。各級行政機關和政府官員對依法行政都應有個明晰的理解，且基本做到依據法律賦予的權限和規定的程序履行職責，那種任意妄為的日子已經一去不復返的了。不過，面對嚴格的職權限制和責任追究的情況下，一些行政機關和政府官員開始產生不求有功但求無過、多一事不如少一事的心態，為了少犯錯、不犯錯，在做事和不做事之間更願意選擇少做事，甚至是不做事。上述官場心態在現實生活中

的反映是，雖然行政機關及政府官員負有法定行政作為義務，但藉故不依法履行行政職責，為了規避法律責任的承擔，在法定或者合理的期限內拒絕履行、拖延履行、不完全履行和沒有任何意思表示。以上種種表現，專家學者說這些就是行政法律制度中所指的行政不作为。

其實，行政機關及政府官員應當作為而不作為，不只是行政機關領導所認為的那種無所事事、無所作為、辦事效率的問題。從實質意義上看，這些完全是行政機關官僚的不負責任、不履行職責的行為，是官員失職、瀆職、違法、腐敗的綜合表現。它不僅影響依法行政的實施，而且直接違背現代公共行政管理的核心準則，其後果使得行政法律、法規和規章的實施出現了巨大落差，給政治建設和社會發展的良好法制環境帶來了阻力和障礙。同時，陽光政策照不到的隱性行為所衍生的腐敗溫床，對社會的破壞力更是難以估計及預防。

因此，希望社會各界人士，尤其是專家學者和政府監督部門認真研究和考量應如何加強對政府施政的監督效力，如何有效落實和推進“依法行政”和“以民為本”施政理念。

多謝。

主席：李從正議員。

李從正：多謝主席。

善豐花園發生樁柱爆裂事件後，政府各部門反應迅速、通力合作，以關心住戶安全和安置為首要工作，並對事件馬上展開調查，初步樓宇檢測報告表示，原因相信是與混凝土本身質量差有關。大廈雖沒即時倒塌危險，但兩年內不適宜居住。特區政府體現以人為本，為受影響的住戶發放每月津貼和一次性特別津貼，此舉是值得支持和肯定的，可見，社會危險處理的統籌機制看來已具雛形。

不過，直到目前為止，事件的起因、樓宇整體的結構安全等問題仍然存在著很多不確定的因素，需等待當局的深入調查。社會對此甚為關注。而當局下一步的工作，除了盡力協助受影響住戶安頓下來，更應持續保持資訊透明，深入調查原因，以釐清責任。到底是發展商偷工減料？是建材供應商的材料出現問題？是鄰近地盤的施工影響？還是工務部門在樓宇興建監督各個環節上存在疏忽？善豐花園事件在澳並無先例，相信特區政府在處理是次事件的做法仍有完善的空間，也難以簡

單地以此作為日後遇到同類事件或清遷大廈住戶時的處理、賠償或補償標準。建議可參考鄰近地區的經驗和制度，盡快建立一套適合澳門社會民情的樓宇危機處理、疏散、安置及賠償，甚至重建的機制。

善豐花園事件喚醒了社會對樓宇質量和結構安全問題的高度關注。根據統計資料顯示，2011 年樓齡在三十年或以上的樓宇達 3,799 幢，顯示澳門已迎來了樓宇老化的上升軌道期，不少樓宇外牆石屎脫落，鋼筋外露，同時公共防火、電力和供排水等設施檢測和維修長期欠奉，對人身安全構成威脅，一旦發生意外，後果不堪設想。雖然政府推出了低層樓宇維修計劃，但同一時間，也正在面對著踏入二十年樓齡的高層樓宇維修高發期，加上伙數眾多的高層樓宇難以成立業主會，亦無維修基金，根本不具備資格申請樓宇維修資助和樓宇維修無息貸款，再者，面對目前社會的高通脹，生活壓力已百上加斤，實難以支付龐大的維修工程費用，誰也不願意眼看著自己背負百萬債務買回來的安樂窩是千瘡百孔失修的鳥巢，甚至可能隨時由於樓宇安全問題而毀於一旦。長遠而言，為應對未來日益加劇的樓宇老化和樓宇質量等帶來的複雜問題，當局應加大關注和正視有關問題，優化現行的各項樓宇維修計劃的資助內容及申請程序，且適時檢討現時居民在維修和保養上遇到的困難，及早應對、制定策略。

多謝。

主席：議程前一個鐘頭到了，還有五位議員未發言。吳國昌議員要求是延長，延長議程前發言的時間。現在表決。

（表決進行中）

主席：好，通過。

請劉永誠議員發言。

劉永誠：多謝主席。

各位同事：

文化遺產可體驗一個城市的文化底蘊，一個有著深厚文化內涵的地方，其旅遊業的發展必定相對蓬勃。而多年來，本澳一直以推動產業多元化和打造國際旅遊休閒中心作為經濟發展的首要目標，當中，本澳的文化遺產是旅遊經濟得以持續發展

的重要一環，因此其保護工作亦至關重要。早前，《文化遺產保護法》獲立法會大會一般性通過，這意味著本澳對文化遺產的保護是十分重視的。

“澳門歷史城區”自 2005 年被列為世界文化遺產，這標誌著本澳有不少具保留價值的文物遺址。今年正值是澳門成功申遺七周年，而《文遺法》在未來通過，將有助於未來保育本澳的文物遺產。法案亦因應現時社會發展的需要，將對文化遺產的概念作出重新的審視，並為各類型的文化遺產訂定清晰的定義，列出新的物質及非物質文遺的清單，同時又將設立文化遺產委員會，並在現有的文物財產保護法的基礎上，更全面和深入地檢討相關法例的內容，以更好地達到保育的目的，這些是值得嘉許的。

然而，《文遺法》法案在將來獲細則性通過後，意味著未來將有更多本澳的文化遺產受到法律的保護，而現有的法案內容著重於對文物的保護部分。這雖然是無可厚非的，但另一方面，除了保護的相關工作外，如何更好地合理利用本澳的文物資源也是同樣重要，因為文遺資源的適當利用是旅遊經濟得以可持續發展，以及發展多元產業的有利因素。

因此，本人冀有關當局，在重視文物保護工作的同時，也應計劃未來將要如何善用本澳的文化遺產資源。有見於本澳銳意打造成為世界旅遊休閒中心，以及發展多元產業，而散佈於舊城區內的文遺不動產項目，一般具有長遠的歷史背景或獨特的文化藝術氣息，適合用作例如澳門文創產業的營運場地。本人建議，當局應合理利用本澳目前擁有的優厚文遺資源，積極發揮其作用，並結合市場的需求，在保留的文物遺址中，適當地加入商業發展的元素，為其注入經濟生命力，帶動整個舊區的人流及商業活動。同時，相關部門亦應適時修訂就文創產業於上述文遺不動產項目中營運所須遵守的特別條文，在不影響公眾安全的大前提下，令相關產業能於上述項目合法經營，這一方面可增加文物的可用性，另一方面，又可振興旅遊經濟發展和增加更多的就業，使文物保護的相關工作能有效促進本地的經濟發展和改善民生。本人相信，若文化遺產的保護與利用取得平衡，既能有利於澳門未來的旅遊經濟及社會發展，而且又能使文遺項目的存在更具價值，其相關的保護工作更具意義，將對澳門未來的經濟及社會發展均起著正面的作用。

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：創新思維，謀劃未來交通。

“衣、食、住、行”是人們生活最基本所需，穩定一個國家、地區人民民心，促進經濟發展、社會和諧共融的關鍵元素，也是一個政府需要認真思考、面對和解決的問題。就以澳門的交通量來說，隨著澳門社會和經濟的發展，人口的增長、車輛數量的增加，以及旅客數字的上升，交通問題已成為了現今澳門主要的民生問題之一。

交通問題影響著市民的方便出行，亦直接影響著市民的生活質量。澳門由回歸前至今，市民生活不斷改善的同時，車輛數量也在持續增加。根據統計局數據顯示，2000 年本澳汽車及電單車總數有 113,231 架，至 2012 第 2 季的 212,767 架，短短十二年間，增加的車輛架數近十萬。而多年來，本澳填海造地，擴大的土地面積卻有限。

車輛與道路交通的矛盾不僅是澳門的問題，同樣也是發達國家、地區及發展中國家、地區所面臨的問題。然而，道路網的擴展可以通過土地空間來實現。在一些先進的大都市或繁華的城市，其交通線路在地圖上呈現“蜘蛛網”的形狀，以“環”放射向四方延展。相反，澳門受限於土地空間，加上新城填海規劃仍未有定案，道路擴展難以有新的突破，換言之，澳門人口密度高的情況，未能通過填海造地降低，且緩解道路的交通壓力。

澳門輕軌工程即將全面展開，在未來預料還有道路改擴建、污水及下水道改造、水電、光纜線路鋪設等大小工程施工。可以預見，隨著眾多工程項目的陸續上馬，未來澳門的道路交通壓力將不斷增大，而市民及旅客的出行及生活將會受到不同程度的影響，市民的不滿情緒也將會不斷增大。如何整治交通，化解矛盾，減少道路施工給市民及旅客帶來的不便，將成為政府要應對的新問題。

澳門定位為世界旅遊休閒中心，每年接待以千萬計算的旅客數量，在面對經濟高速發展下出現的民生問題，除了政府要改變舊有的思維模式外，市民亦要有新的思維。正如一些先進城市的政府在處理交通問題上，不會使用小修小補手法，而是利用創新的思維，正視社會的實質轉變。

澳門昔日人少車少客少的出行狀態不復再，在阻止交通問題進一步惡化的問題上，政府要多做功夫，以更新的科學手段，配合新政策出台，將惡化的程度減低。只有政府的努力，市民的體諒，澳門社會才會進步，澳門社會才會和諧。

發言完畢。

多謝。

主席：陳美儀議員。

陳美儀：多謝主席。

各位同事：

兩周前“善豐花園”突成危樓，事件發生後，引起了社會的普遍關注。政府部門緊急採取了加固樓宇、安置居民以及發放津貼等措施來應對事件。行政長官亦多次親自出面查看現場、安撫居民。就處理危樓事件本身而言，此次行政長官及政府相關部門行動迅速、處置得當，值得充分肯定。

然而上述應對措施僅僅是善後工作的第一步，我希望行政當局能夠發揚過去兩周裏高效、迅速的工作作風，持續不斷盡速圓滿處理好後續工作。

一、盡快查清事故全部原因，依實公佈真相。無論是樓宇本事實質量問題還是其他原因，抑或是多重原因綜合而引發事故，政府都要向市民發佈一個科學、客觀的調查報告。

二、盡快公佈事故最終調查報告。請行政當局能夠督促相關部門在一盡快完成上述調查工作，避免一拖再拖，然後不了了之的情況發生。

三、善豐花園的長遠安全和居民的損失需要政府根據最終調查結果，釐清不同政府部門和人員的責任。要明確建築商、承建商、發展商及其他相關此事件之士要承擔何等責任，按法律規定追究責任。還有對此次事件受影響之樓宇及人士，政府亦應適時處理。

四、政府部門要反思如何監管樓宇質量及樓宇的日常維護和管理工作。通過此次事件，政府部門首先要檢討在新樓質量驗收和監管方面是否存有漏洞。另外，本澳舊區大廈大多“依

傍”而建，近年亦曾出現因清拆鄰側大廈而使樓宇發生危情的事件，因此政府部門必須要採取措施，確保今後在重整和重建過程中避免有危險情況發生。在樓宇日常維護和管理方面，政府部門也應當完善制度、加強監督巡查，確保安全。今夏接連出現的電箱火警就充分暴露出當前在樓宇日常管理方面存在不足。更何況根據地籍局資料顯示，在 2011 年全澳共有 3799 幢樓齡 30 年或以上的商住及工業樓宇。面對如此眾多的高齡樓宇，強化樓宇的日常監管和維護就顯得更加重要和緊迫。對此，政府部門責無旁貸、責任重大。

我希望政府能夠從善豐花園事件中吸取教訓，充分重視、盡快完善在樓宇質量、日常監管等方面的工作，能夠真正以人爲本，高效行政，確保市民的生命財產。

多謝。

主席：崔世平議員。

崔世平：多謝主席。

澳門最大規模電訊服務供應商於 2 月及 5 月先後發生機件及人爲事故，致使估計達三十萬居民受影響。事隔不足半年，另一電訊服務商於日前又發生事故，致使其電訊服務癱瘓七小時。“意外”接二連三事必有因，普羅市民都聯想到服務提供者是否足夠專業。對於電訊營運商的專業資格，大體上可從其特許牌照做判斷，但實際上其操作人員是否具備足夠專業經驗及判斷力去完成工作，才是公眾判斷營運商是否專業的一把尺。

所謂專業人士，廣義而言還是指具備專業知識、技能及經驗，並且以此爲生的職業人士。在國際慣例上，專業人士是經過學位的學習及一定時間執業工作的訓練，並有經考試獲得的認證或牌照，能自我履行職業操守的人。明顯地，要成爲具備專業資格身份的人，除了在學校獲得基本知識，更重要是在其本身專業範疇上通過公開和客觀的考核，並以法律去監管，才夠資格成爲居民提供專業服務的人士。

事實上，立法會多年來對各行業專業認證早有建議，行政長官亦早已把專業認證制度納入施政工作中，可是專業認證的局面始終打不開。然而，專業認證制度是社會和行業發展的必由之路，對不同層面都具有積極作用。

對個人而言，從事的行業設有專業認證有助向上流動。環顧歷史和世界各地經驗，居民向上流動需要擁有優於別人的競爭力，專業認證正好能提高行業專才競爭力，讓青年看到職業生涯的路線，找到持續進修的動力。由於獲取專業執業資格是事業發展的奮鬥過程，專業人士會對行業更具歸屬感，專家學者可以人人都自認，但是具有法律保護的專業名銜，如“醫生”兩字就是要公認的，這才是與別不同。

對消費者而言，購買公認的專業執照人士所提供的服務，可以保障其質量。如近日的善豐花園質量問題，政府與社會都決心要執行五年強制性驗樓一次，但由於現時澳門工程師的執業資格，只是由相關的部門對其學士的學歷認可就可以，相比鄰近地區的專業考核要求都相距甚遠，衍生出很難找到有保險公司願意提供專業責任保險，或以超出工程師一般財力能夠承擔的價錢才能授受他們的投保，最終工程師往往可能因為沒有保險，無奈地，雖然有能力卻無膽量去接受這些的工作，消費者也因未能購買有責任保險的服務而蒙受損失。這個無人贏的局面，相信令專業認證再一次成為社會焦點的日子不遠矣。

對區域合作而言，行業專業認證發揮了標準化的互信機制功能。現時區域合作既是地區發展所需，亦是人才發展的多元選擇之一，然而不少專業人士期望能跨出澳門面對不少困難和挑戰。由於澳門本土的專業認證或執業准照一般都自有一套簡易發出程序，致使要求相對嚴謹，甚至根據世界標準發牌的鄰近地區未能對澳門人才抱持足夠信心，更遑論相互承認專業資格，這個亦都是窒礙區域合作發展的又一壓力。

因此，為了澳門長遠發展和讓居民長遠有機會能向上流動，各行業的專業認證即使未能一齊上馬，也應依輕重緩急，特別如社會的服務、工程及醫護等涉及民生的重要職業上，盡快推動相關的專業認證制度建設。

總結而言，行業專業認證其實是一種科學和負責任的社會制度，是以人為本、以保障大眾為目的措施。建議專業認證制度應從四方面工作入手，包括學術單位傳授專業知識，業界先進提供專業培訓，專門部門組織籌辦標準考核，行政單位作出管理和監督。

正如行政長官最近一份施政報告中曾提出，推動專業認證發展是提升人才競爭力的重要途徑。面對發展機遇時，各階層居民需要持續提升專業能力，以便把握更多元化的就業機

會。創造制度化，有利於與區域及國際接軌的就業環境，讓各階層人士的專業發展得到更好的保障。

但願這一天早日來臨。

多謝。

主席：高天賜議員。

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

No final da tarde do dia 22 do corrente e a pedido da grande maioria dos moradores do Bloco 3 do Edifício “Koi Fu Garden, desloquei-me acompanhado de 4 assistentes à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSOPT) com a finalidade de estar presente numa reunião relacionado com o referido edifício habitacional, cuja notícia principal e única foi a decretação do edifício em estado de ruínas e a consequente evacuação dos moradores no prazo de 30 dias.

Porém, antes do início da reunião e junto à entrada do Edifício da DSOPT, fui abordado pelo Sr. Leong Keng Seng Coordenador do Grupo de Trabalho Especializado das Políticas de Compensação, Realojamento e Estímulo do Governo da RAEM (entidade oficial) que me informou da inconveniência da minha pessoa de estar presente na reunião com os responsáveis da DSOPT. O referido Coordenador, justificou esta inconveniência, por a reunião ter sido por si convocada e em nome da Associação dos Moradores de Macau talvez por deter uma posição nos seus corpos gerentes.

Quando os residentes do Edifício “Koi Fu Garden” aperceberam de que eu não poderia estar presente na reunião, propuseram-me abandonar de imediato o local e desistindo da reunião que já estava marcada. Propus então uma alternativa, para que dois dos meus assistentes assistissem à reunião, tendo eu abandonado o local com outros dois assistentes.

Moral da história. Em Macau, em matéria de conluio entre governantes e empresários, conflito e tráfico de interesses pode acontecer de tudo mesmo que seja fora do imaginável. Até onde pode chegar o cúmulo do conluio e tráfico de influências entre

empresários de fomento predial e construção civil interessados nos apetecidos terrenos da zona circundante ao Edifício “Koi Fu Garden”(carne gorda de porco) que tiram em proveito próprio a qualidade de serem membros dos conselhos consultivos do Governo da RAEM, com o apoio das fortíssimas associações tradicionais. Ter participação social quer por via directa quer indirecta numa empresa de construção civil e aliado a um cargo directamente relacionado com a sua actividade privada dá de facto uma enorme vantagem perante os seus directos concorrentes para além de ser uma nítida concorrência desleal. Mas tudo com o beneplácito e apoio tácito do Governo.

Simplemente vergonhoso que estas histórias possam ainda acontecer após mais de uma década da RAEM e depois da descoberta do mega escândalo de corrupção do Ex-Secretário Ao Man Long. E por isso, o “slogan” da DST destinado aos milhões de turistas que nos visitam quase todos os anos tem o seu profundo significado de “Macau ser realmente diferente. E Macau é realmente diferente. O presente caso, merece de facto, a intervenção do Comissariado Contra a Corrupção. Porquê? Então vejamos:

Só agora, os residentes do “Koi Fu Garden” começaram a compreender que não obstante as múltiplas queixas que foram apresentadas junto da DSOPT, porque nunca foi desencadeada uma fiscalização séria no decurso da demolição do prédio adjacente, ou seja, a génese causadora de tantos estragos.

Agora é que os residentes percebem porque é que a DSOPT não embargou a obra de demolição no prédio adjacente quando uma peça de equipamento pesado perfurou a parede do 3.º andar A do Edifício “Koi Fu Garden” causando graves danos patrimoniais. Agora, é que os residentes percebem porque de nada serviram as sucessivas queixas que foram apresentadas desde Agosto de 2011 quando começaram as obras de demolição do prédio adjacente.

Agora é que os residentes percebem porque de nada serviram e caíram “saco roto” as várias petições apresentadas ao Chefe do Executivo desde Agosto do ano passado até meados do corrente ano.

Mas isto é somente uma pequena ponta de um enorme “iceberg” de interesses desonestos que subjazem no vasto programa de Reordenamento dos Bairros Antigos de Macau.

No dia 23 do corrente, a maioria dos moradores do Edifício “Koi Fu Garden” compareceram de livre vontade no meu Gabinete de Atendimento aos Cidadãos e expuseram as seguintes preocupações:

1. A maioria dos moradores, sentem que foram discriminados pelo Governo, devido ao facto de serem talvez uma pequena minoria de 12 famílias, comparado com as 200 famílias evacuadas do “Edifício Sin Fung” e que teve um grande impacto público e social. Os residentes do “Edifício Koi Fu Garden” foram tratados pelo Governo de uma forma quase idêntica aos arrendatários das 32 fracções da Associação de Beneficência Tong Si Tong no Edifício “Sin Fung” que não têm direito ao subsídio de renda de seis mil e nove mil patacas consoante o número de quartos por habitação. Porque é que estes 32 arrendatários não têm direito? Não são também seres humanos? Todos os evacuados do “Edifício Sin Fung” têm este apoio à excepção dos 32 arrendatários das fracções pertencentes à Associação de Beneficência “Tong Si Tong”. Por isso, todos eles, pretendem que sejam tratadas de uma forma justa, igual, digna e humana.

2. Muitos dos residentes do “Edifício Koi Fu Garden”, um edifício habitacional construído há quase 20 anos, são idosos e com doenças crónicas sendo crucial o apoio social na vertente habitacional, médica e alimentar. No prazo de 30 dias, os residentes para além de terem de comparecer nos seus postos de trabalho, nos poucos tempos livres disponíveis terão de procurar outras habitações, tudo por conta própria no mercado inflacionado e selvático do sector imobiliário. Terão de transferir o mobiliário, vestuário e outros bens para depósito provisório nas casas dos familiares e amigos. Num futuro próximo terão de enfrentar as investidas das entidades bancárias que aceitaram as amortizações que terão de ser pagas na totalidade quando o edifício for demolido. Onde arranjar todo este dinheiro para pagar de uma só vez às entidades bancárias?

3. Finalmente a maioria dos moradores do “Edifício Koi Fu Garden” exige que o Governo assuma plenamente as suas responsabilidades de fiscalização das obras públicas e privadas. E solicitam uma investigação independente, profunda e apurada quanto às principais causas que deram origem à decretação do edifício em estado de ruínas não obstante as múltiplas queixas prévias que foram

feitas junto da entidade responsável.

É inaceitável e inadmissível que responsáveis da DSOPT profiram em público e perante os moradores afirmações injuriosas alegando que o “Edifício Koi Fu Garden” foi construído numa zona outrora para plantações de hortaliças, (afinal quem autorizou e aprovou as plantas para a construção do “Edifício Koi Fu Garden”) que os residentes são azarentos (Então comprar uma casa em Macau depende da sorte e do azar?) e que a demolição do prédio adjacente não está de nenhuma forma relacionado com o actual estado de ruínas do “Edifício Koi Fu Garden” (Com que base científica, legal, e credível se chegou a esta conclusão?).

Muito obrigado.

(高天賜：多謝主席。

各位同事：

本月二十二日傍晚，應大部分鉅富花園住戶的要求，本人在四名助理的陪同下前往土地工務運輸局——工務局——出席一個涉及上述大廈的會議，會議主要及唯一宣佈的是該大廈被列為危樓，住戶須於三十日內撤離。

但是，在會議開始前，在工務局大樓的入口處，補償、安置及鼓勵政策工作小組——官方機構——召集人梁竟成先生告知本人不適宜參與是次與工務局負責人召開的會議。召集人辯稱，不適宜是因為會議是由他以澳門街坊會的名義召開，可能這是因為他是該社團的管理層成員之故。

當鉅富花園的住戶得知本人不能夠出席會議時，提議本人離開該地點及放棄參加已約定的會議。對此，本人提出了另一個方案，就是讓本人留下兩名助理出席會議。最後，本人與餘下的兩名助理一同離開了。

這個故事帶出的意思是，在澳門，涉及官商勾結、利益爭議及利益輸送的事宜，甚麼超乎想像的情況都可以發生。那些有強大傳統社團支持，對鉅富花園——這一塊肥豬肉——周邊土地有興趣，且利用本身是澳門特區政府諮詢委員會成員的資格而取得利益的建築及發展商，他們勾結及利益輸送究竟可以到達甚麼程度？直接或間接出資參與一間建築公司，而且出任一個與其私人業務有直接關係的職位，除了明顯構成不正當競

爭之外，對其他直接競爭者而言，其享有的優勢非常明顯。當然，這是有賴於政府的同意及暗地裏的幫助。

在澳門特區成立超過十年以及前司長歐文龍貪腐醜聞被揭發後還發生這種事情，簡直可恥。每年數百萬來澳遊客對旅遊局的“澳門，就是與別不同”這個宣傳口號都必定有深刻的體會，因為事實上，澳門又真的非常與別不同。這次事件，廉政公署應該介入，為何要介入？讓我們一起來看看：

鉅富花園的住戶現在才恍然大悟為何先後多次向工務局作出投訴，當局卻一直在毗鄰樓宇拆卸期間沒有認真進行過查驗，該項拆卸工程正是造成破壞的原因。

住戶現在才恍然大悟為何當一台重型機器插入“鉅富花園”三樓 A 座，造成嚴重財產損失，而工務局卻沒有禁制毗鄰樓宇進行拆卸工程。住戶現在才恍然大悟為何由 2011 年 8 月起，即是毗鄰樓宇拆卸工程開始後屢次作出的投訴都不獲理會。

住戶現在才恍然大悟為何由去年八月至今年年中多次向行政長官遞交請願書，政府都“置若罔聞”。

不過，今次事件只不過是龐大舊區重整計劃背後不正當利益中的“冰山一角”。

本月二十三日，鉅富花園大多數的住戶自行來到本人的接待市民辦事處，反映以下憂慮：

一、大多數的住戶均認為與涉及二百多戶疏散家庭並受到公眾及社會廣大關注的善豐花園相比，可能他們僅得十二戶家庭，因而受到政府的歧視。鉅富花園住戶所得到的待遇與三十二個居住在善豐花園的同善堂慈善會租戶的待遇幾乎相同，即無權收取因應單位的房間數目而可獲得的六千或九千元澳門幣之租賃津貼。為什麼這三十二租戶沒有這個權利？他們不是人嗎？所有居住在善豐花園的住戶都可收取這津貼，唯獨是這三十二同善堂租戶不能收取。為此，他們希望可以得到公平、平等以及人性化的對待。

二、鉅富花園的樓齡將近二十年而大多數的住戶都是長者及長期病患者，因此，向他們提供住屋、醫療以及糧食的社會援助極為重要。在三十日期限內，住戶本身除了要上班外，亦須在不多的餘暇時間內，在現時通脹嚴峻的房地產市場自行尋

找其他容身之所。亦須將傢俱、衣物及其他財物暫時存放在親友的家中。將來，亦須在大廈被拆卸時，向貸款的銀行支付全部款項。他們可在哪裏弄到這筆款項並向銀行作一次性的給付？

三、最後，善豐花園大部份住戶均要求政府全面承擔監督公共和私人工程的責任，同時促請政府對有關危樓出現問題的主要成因作出深入和徹底的獨立調查，事實上，事發前相關的負責實體已曾收到不少投訴。

不可接受和不能容忍的是，工務運輸局負責人竟公開在有關住戶面前作出傷害性的言論，稱鉅富花園所在地點之前是用作種菜的，但歸根究底興建鉅富花園的圖則是誰批准的？說有關住戶“唔好彩”——在澳門買屋要講求彩數嗎？——旁邊樓宇的拆卸與鉅富花園現時的損毀狀況沒有任何關係——這個結論有何科學、法律和可信的依據？

多謝。)

主席：各位議員：

議程前完結。

我們休息十五分鐘之後繼續會議，進入議程。

(休會)

主席：劉司長、各位官員、各位議員：

我哋繼續會議，進入第一項議程。

今日嘅獨一項議程就係修改第 6/2011 號法律，就係關於轉移居住用途嘅不動產特別印花稅及印花稅章程嘅……印花稅規章嘅法案。

咁我先交俾劉司長做一個引介。行政長官請求呢個法案用緊急程序去處理嘅。我先交俾司長引介咗以後，我哋就先進入是否通過一個議決案，就係緊急程序處理呢個法案。

咁請劉司長先作引介。

運輸工務司司長劉仕堯：多謝主席。

尊敬的立法會主席、尊敬的各位議員：

午安。

由政府跨部門組成的“促進房地產市場可持續發展工作小組”，自成立後因應澳門房地產市場狀況，從不同層面先後制訂了一系列措施，總的方向是完善及規範房地產市場、防止按揭信貸過度擴張、壓抑過度投機需求、促進房屋供應及加強訊息透明等。其中相當部分措施已基本落實，有助於本澳房地產市場的穩健發展及保障參與各方的合法權益。

去年，我們因應市場變化而推出關於移轉居住用途不動產的特別印花稅措施，規定在指定限期內轉售居住用途的不動產交易徵收特別印花稅。法案生效後，對樓市具有正面作用，當時過熱的樓市得到一定程度的降溫。

近一段時間，國際經濟環境多變，多個經濟體陸續推出新措施，藉以刺激經濟，尤其是低息環境與資金充裕的情況，促成了樓價熾熱的重要因素之一。特區政府對此高度重視，並關注本地通脹的新形勢分析，同時聽取社會意見，針對大眾關注的議題進行客觀評估，制訂了新一輪措施。當中所涉及的稅務調整，目的是因應未來經濟環境的變化，必須提早作出防範性措施，減少潛在影響；同時打擊炒賣住宅的投機行為，引導房地產市場朝向更健康及可持續發展。

從統計數據中可以看到，近期對商舖、寫字樓及車位的炒賣投機行為呈現上升趨勢，其中以商舖升幅最為顯著，在今年 7 月申報結算資產移轉印花稅中，商舖單位每平方米實用面積的平均售價約為 13 萬澳門元，較去年同期上升 57.9%。至於寫字樓方面，在今年 7 月份申報結算資產移轉印花稅中，寫字樓每平方米實用面積平均售價為 4 萬 3 千多元，較去年同期上升 36.8%。

經過綜合分析後，工作小組建議把特別印花稅的適用範圍擴展到車位、舖位及寫字樓。同時，因應社會訴求，建議在修改印花稅規章，規定法人、自然人商業企業主或非本地居民在購買住宅單位時，除了按現行稅率繳交資產轉移印花稅外，再需要繳交額外的印花稅 10%。

法案建議，如住宅單位取得人為非本地居民與本地居民，且彼此具有配偶、直系血親或姻親關係，則無須額外繳納印花稅；如離婚、撤銷婚姻或因法院裁判的分產而取得住宅單

位，亦無須繳納額外印花稅。

法案建議設有過渡期，對於法律生效前取得的商舖、寫字樓或車位但尚未繳納印花稅的情況，若在法律生效後三十天內結算印花稅，則無須繳納特別印花稅。

需要強調的是，這次修改特別印花稅是把外圍經濟環境、本澳不動產市場變化、社會訴求作綜合分析，同時參考外地經驗，是因時制宜的措施，目的是針對目前本澳不動產市場的情況，透過加重炒賣成本，減少資金在本澳不動產市場的循環式炒賣情況，並避免投機性的外來資金對市場的干擾，具有防範泡沫化的重要作用，以穩定社會發展。

主席、各位議員：

由於房地產市場複雜微妙，能夠在短時間內出現大幅波動，直接牽連到經濟發展，因此感謝立法會以緊急程序審議，使法案的修改能早日生效，及時遏制炒風，有效消除政策實施前所掀起的風浪。

工作小組將繼續密切留意市場變化，並會因應未來的市場變化而作出適時檢討。

多謝各位。

主席：各位議員：

現在我們先處理是否用緊急程序來去處理呢個法案。咁我哋呢度手頭上有一個議決案就已經交咗俾大家架喇。議決案有 3 條，現在我們先一般性去討論呢個議決案。

請陳偉智議員，……唔係呀？

即係進入討論法案，現在按咗？係，好，咁現在先對呢個議決案，緊急程序個議決案，議員有冇意見？……有，有意見我就一般性進行表決。

（表決進行中）

主席：哈？冇反應？……好，一般性通過。

現在進入細則性。先表決第一條。……陳澤武議員未

按。高天賜議員。……好，通過。

現在第二條同埋第三條，付諸表決。

（表決進行中）

主席：通過。

好，現在我們正式進入法案嘅審議。

請關翠杏議員……唔係，陳偉智議員。

陳偉智：多謝關議員。

因為一般性就有啲嘢講。

各位同事、各位官員：

有病就要睇醫生，有問題就要尋求解決嘅辦法。面對澳門房屋政策不善而出現種種的問題，唔好話劉司長冇擺過應對之道，出過劉十招，最近又有新八招。

但係，剛才在議程前發言的時候，我哋有好多同事亦都講過，對有關呢啲招數嘅批評，認為唔能夠對症下藥。而呢啲招數，十招八招就招招流，花招只緣不對焦，詳情請睇區錦新議員嘅議程前發言。咁喺呢度就唔再更加多嘅重複敘述。

我諗唔係淨係指響呢度嘅同事有咁嘅感覺，自從劉司長出咗呢新八招之後，其實坊間方面、社會方面嘅反應，我諗有關官員都應該去聆聽同埋去檢討一下。就係話，社會上面大部分人，我唔敢講百分之百，即係有識之士都認為，呢新八招，力度不足，只係壓低咗需求，從特別印花稅到現時增加呢一個補充性的印花稅規章的作用差不多嘅啫，相反仲會產生咗一種減低咗流轉嘅作用。

第二就係話，劉司長提出個個供應嘅數字只係抽象式，唔係具體的。幾時落實、幾時可以見到呢，係冇辦法去印證的。甚至萬九公屋在 2012 年底完成興建，呢一個承諾，到而家坊間都係打定輸數，你只不過用咗一個所謂預售的方式。所以，對於我們的房地產市場個個調節作用同埋壓抑作用，產生唔到實際的效益。另外就係話，呢新八招出到來之後的反效果就係話，打擊真正的用家，無助居民上樓。喺，呢一點，我諗

大家都要去思考一下，但發揮出來的副作用係唔係真正是會產生呢一種咁嘅效用呢？從特別印花稅出來之初，係產生咗一啲少少嘅下調，跟住之後，哇，又從谷底反彈！而家我哋係唔係重蹈覆轍呢？最重要就係話，我們有回應到澳人澳地，限價樓或者有咁人提議嘅物業空置稅等等，第二、第三套呢啲房屋嘅徵收稅。喲，呢啲係可以研究嘅，可以提出嘅！但係好可惜，政府嘅房地產可持續發展小組，淨係發展乜嘢呢？發展個樓市繼續可持續向上發展，已經超越咗咗或者係超出咗我們澳門市民的承擔能力。咁呢個小組嘅作用係乜嘢呢，係唔係適得其反呢？

另外，所謂澳人澳地嘅提出，咁包括有團體提出了，未來新的五幅填海地裏面去做呢個咁樣嘅工作，發出一個正確的訊息來穩定我哋嘅人心。因為，現時我們會睇到，熱錢都未流到咗，熱炒就已經開始咗喇。呢個係市場上面嘅炒作多於實際上面資金嘅流動入嚟呢個市場裏面實際嘅運作。係有人喺度操作呢個樓市，而唔係響度令到個樓市健康正常咁發展，但係我哋嘅政府又做咗啲乜嘢呢？

最後，就包括埋我哋公屋方面，未來的著墨得個 6 千，冇乜寸進。而呢 6 千仲好可能真係空中樓閣，紙上談兵，萬九都未搞掂，6 千之後又如何呢？係有呀！我哋有一個長遠，起碼 10 年裏面嘅房屋供應的規劃發展，點樣去保障澳門人，澳門居民，能夠響澳門呢個土地上面安居樂業？就算經濟房屋法裏面都提出，要保障澳門有需要，呢個房屋供應的居民有一個住所，但而家我哋要睇到，我哋嘅房屋政策呢，係令到我哋中產同埋夾心階層蒙受好大的剝削或者歧視。

喲，響種種呢啲嘅狀況裏面，你呢新嘅八招呢，係做唔到或者解決唔到呢個問題。所以話，你即係鋼用唔到啲呢個刀鋒上面，用咗響個刀柄上面，咁即係咗彈藥。

另一樣，都有報章上面嘅批評就係話，特區政府劉司長成日話：唔夠土地，土地好緊缺，我哋而家有地方起。但最近，登公報出來，一幅又一幅數以萬計的博企用地就已經批給咗出來。我唔否認博企對澳門經濟的貢獻，但現時我們澳門政府庫房方面係唔係短缺？係唔係缺錢用？係唔係唔夠用？人力資源係唔係好豐盛？點解我哋仲要批咁多地，批咁多發展嘅機會來令到人力資源的狀況更加出現緊張狀況？現時有好多嘅情況，核心問題之一就係話，點解啲租金咁貴？需求問題。11 萬外勞，佔呢個租務市場係點呢？我哋係唔係現時響咁嘅情況底下仲要過快、過急、過大咁去發展我們這個博企體系呢？要收

架喇嘛，適可而止呀嘛，要可持續發展呀嘛，要健康平穩呀嘛，點解係呢方面嘅時候，我哋就好似見到個餅，想一口，一日就食曬佢？係咁食係咁食，咁咁死咗咁點呢？咁呢個唔健康架嘛，有啲嘢要攤長來到做。大型工程的建設，拓展更加多嘅工作機會，呢個係咩呀？呢個係美國大蕭條時期，羅斯福總統去做呢個新經濟政策的時候保障就業。而家我哋澳門失業率差唔多到咗 2% 的情況底下，我哋係唔係仲要不斷咁擴展大型嘅基建呢？唔係呀嘛。要針對問題的核心，澳人澳地，加大樓宇、公共房屋或者未來土地嘅供應量，俾澳門有需要嘅人士、置業嘅人士能夠享用，呢個先至係要點。包括埋日後嘅經濟房屋推出嘅時候，唔好話設低一個限度，話呢啲收入之上嘅人就唔可以享受或者係使用佢哋作為澳門居民的權利。人人生而平等，點解因為我搵錢多，我就被剝奪咗購買經濟房屋的權利呢？呢個係歧視來啲喎。唔係話個個人話我保障我今日搵 2 萬幾，喂，如果出年我們經濟蕭條，我搵萬幾咁我點供樓呀？你係唔係迫晒啲人去做房奴呀？

喲，呢一點希望劉司長你從長遠嘅規劃去諗呢個咁嘅問題。你呢新八招，今日呢一個法案，好話唔好聽，真係要含淚投票支持。含淚嘅意思就係話，代表廣廣廣泛嘅居民，上唔到樓嘅居民、未能夠入住經濟房屋或者嘅青年人，為咗佢哋，冇辦法喇，而家都叫做就算唔對症下藥，就算只不過係皮毛之間做一啲姿勢，都要支持。冇辦法，所以焗住要投票贊成，如果唔係仲衰。但希望一啲能夠做得更加好嘅嘢、更加有效嘅嘢，響劉司長呢新八招出咗來之後，最後你都出翻一兩招招來到對呢個不健康嘅樓市作出一個適當嘅調整。

多謝。

主席：關翠杏議員。

關翠杏：多謝主席。

司長、各位官員：

本來呢個法律就係講緊一啲稅收的，即係稅項。如果往日呢，如果我有搞錯，就應該係譚司長嚟嘅，咁今日劉司長嚟，我諗，可能就正正式式，用正呢一個法律本身，同政府原來一個想法，就係遏制房地產市場一種熾熱嘅運作上面，咁嘅全局去睇呢一件事。所以，我覺得今日，而家我下面的發言我就係淨係講緊呢個稅，即係批評呢一個政策上面嘅問題，稅率嘅問題，所以我先會係想話去提番你成個出嘅新八

招嘅問題。

第一個，對於而家呢個法案，我想表達一個意見，就係呢個法案無論如何都要支持嘅。因為你提咗出來，如果唔支持嘅，連僅有嘅措施都可能冇。但係對於呢個法案來講，我自己個人的而且確係覺得政府而家提呢個法案同埋你嘅新嘅八招，係有針對住而家一啲外來嘅炒賣行動同埋活動，但係並冇回應到社會嘅訴求。而家關於呢個特別印花稅嘅延長到商舖同埋車位，其實早在 2 年前嘅呢度討論呢個法案嘅時候，議會已經提出咗意見。當時，淨係向著物業市場嗰個居住樓宇嘅時候，大家已經覺得唔啱嘅。但係最終政府只係針對住住宅樓宇，咁而家 2 年之後提咗出來喇，呢個係一個遲來嘅措施，但都好過冇啦。但我自己覺得就係，我想問一個問題，呢度就首先要講嘅，點解仍然係 2 年？因為呢個關於樓宇上面嘅特別印花稅嘅措施行咗 2 年，其實而家已經消化咗喇個市場。咁我哋而家對住舖同埋車位，又係行緊 2 年呢一個措施，個理由係乜嘢呢？我想知道，政府去解釋一下，點解唔可以長啲呢？點解唔可以去到 5 年呢？咁呢個係我第一個問題。

另外關於而家呢一個，你整個措施上面嘅，我覺得現在政府係用咗一個叫做加外地人嘅稅。其實個焦點好清楚就係，希望增加外來投資者佢個，可能係講緊一啲嘅叫成本。咁但我覺得，你話佢係唔係完全冇用呢？我認為呢個短期內，會有一啲嘅影響，但長期佢都會消化成為成本。只係要面對住而家澳門大量嘅游資集結，係睇住澳門嘅物業市場嘅話，我覺得你呢一招起唔到一啲好有效嘅作用。但無論點樣，我哋都唔能夠唔支持，因為唔支持就連呢 10% 都有。所以，亦都係基於咁嘅原因，呢個法案我亦都會投贊成票。

但係呢度我想講嘅就係，政府一定要知道一種情形，而家嘅澳門物業市場係一種極不健康嘅發展！而家好多人都係睇住呢啲嘅樓宇，現在不斷嘅升，唔係因為澳門人可以賣，而係睇住外來人，外來嘅投資者有大量嘅資金準備入市。睇面對呢種咁嘅情況底下，而家我哋唔單只話居民居住有問題、有困難。當然，而家政府有措施，你係公共房屋興建，萬九完成之後，現在提緊嘅仲仍然係有幾千嘅單位供應，但係呢一個係絕對唔能夠回應到合資格居民個個需求。

另外有一個問題，你有注意嘅就係，澳門收入高於呢啲嘅經屋申請資格嘅夾心階層。政府係成個房地產嘅新措施裏面，有一項措施回應到佢哋嘅需求，面對咁熾熱嘅房地產市場，你叫佢哋點樣去尋找安居之所？呢個係政府一個最失敗嘅地方。

另外第二個，其實一啲可以注意嘅，我希望政府留意一下，而家一啲好唔正常嘅情況，一啲係長年都冇人關注嘅，喺角落頭裏面嘅一啲商舖都可以開價成千萬。可能你會覺得，有啲人會覺得，幾好，我而家賣咗一個舖，收咗好多錢，但係將來又點呢？而家大量嘅炒賣係向著商舖，到底呢個長遠來講，對我哋澳門嘅商業經營係唔係好事呢？而家如果唔係大集團，根本就冇能力去承受，如果唔係外來投資者，點會買到呢啲舖呢？到最後，我哋澳門，成日講緊多元經濟發展，連少少嘅啲商舖經營者都有辦法生存。最後落來嘅惡果就係所有嘅壟斷產生之後，物價高漲，同樣係我哋澳門人要承擔嘅。所以，我覺得政府呢一個回應未來澳門人個，無論係居住與經營需求上面，你整個政策係回應唔到架。

今日雖然唔係討論呢一啲政策，但係，我相信喺呢一方面我哋要表達嘅，留待下次你哋施政報告裏面，我哋大家再去討論呢一樣嘢。但我好希望今日大家都能去講一講自己心中覺得存在嘅問題，亦希望政府可以喺房地產政策上面有一個正確嘅方向。當然，近期大家都提到一個澳人澳地嘅問題，我覺得呢個，政府係的而且確應該審慎思考。亦都係可能要考量，面對熾熱嘅，尤其係商舖嘅炒風，我哋點樣考量？參考世界上面其他一啲地方，特別徵收一啲空置稅，我覺得呢啲方向都係值得政府考慮的。

唔該。

主席：何潤生議員。

何潤生：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

因為今日傾呢個特別印花稅同埋有關嘅一個印花稅規章嘅一啲規定，咁但係今日見到劉司長上來，我相信唔係從一個稅率咁簡單喇。喺呢方面我亦都對於今次呢個法案，我覺得唔係單從一個稅去睇呢個問題。

睇番特區政府呢，經常都用一個嘅居有所、安居樂業作為一個施政嘅一個理念。咁但係番翻近年，即係話我哋嘅私人樓市，大家都睇到個熾熱嘅情況，樓價節節上升，已經係嚴重咁樣脫離咗居民嘅購買能力。睇番特區政府，其實喺 2010 年嘅 9 月呢，當時係推出劉十招，喺劉十招之後，當時大家都話喇，呢個劉十招都可能由於裏面嘅有好多法律要完善，有一啲

措施亦都需要時間落實，大家對於當時都係喺呢方面有一啲嘅疑問嘅。咁亦都還好，當時我亦都係提出喺 2011 年，司長上來立法會裏面答問，我哋都出咗辣招，咁當時呢，司長亦都經過咗時間嘅考慮，喺 2011 年嘅 6 月，亦都係用一個緊急嘅程序去做有關嘅徵收特別印花稅。當時係指住宅嘅，就通過一個緊急程序去立咗法。咁其實呢個措施亦都包埋之前嘅呢個劉十招。其實，當時如果特區政府能夠根據有關一啲嘅措施嘅成效繼續跟進落去，我相信到而家，距離而家大概係差唔多有，頭尾應該有兩年嘅時間，個樓價應該唔會去到咁貴。因為，呢個亦都睇番，司長所主導嘅促進房地產持續發展小組，咁喺一段時間裏面，大家就，可能你係做緊嘢，但係我哋大家都唔知，我哋見唔到有啲乜嘢措施、有啲乜嘢政策，甚至有關嘅一啲訊息披露等等，我哋都係失望嘅。咁所以，喺有關你哋嘅跟進措施未能達到成效嘅時候，樓價不斷亦都咁樣上升。咁其實喺呢段時間裏面大家都睇番喇，嘩，其實呢啲就係正正我哋市場比我哋特區政府嘅施政更加快。呢啲消息基本上就俾市場消化咗，從而亦都使到有關措施反而未達到有關成效，再而攀升。

咁喺呢段時間裏面，大家都睇番喇，雖然我哋特區政府做咗一啲嘅措施，但未達到成效。但係措施裏面亦都未能夠將而家一個嘅打擊樓市炒風，甚至有關嘅有關注到我哋夾心階層，以致到呢啲青年嘅一個置業，基本上著墨係冇嘅。另外一方面，亦都對於預期嘅一啲規劃亦都係冇嘅。咁喺呢方面我覺得，喺呢啲措施方面的確係未能夠，即係話，有一個比較長遠嘅一個房屋政策。

咁睇番喇，今次呢一個嘅措施其實都感覺到，只係原來嘅劉十招裏面嘅其中將一啲嘅，包括一啲我哋銀行按揭成數進行有關嘅收緊，以至到一啲嘅稅率。咁其實，呢方面原來係劉十招裏面都有嘅，咁只係，而家將個個分級分得細啲。咁但係分得細啲亦都而家產生市場上乜嘢呢？就將“六百萬”呢一個嘅情況，咁而家亦都將樓價，其實係有一個推升嘅。因為當時亦都出咗一個由二百六，去到三百幾，而家又去到六百。其實市場裏面而家已經係將有關嘅“六百萬”呢一個嘅樓價作為一個指標去製造一個升值嘅空間。其實，亦都更加使有關嘅用家更難上車。咁我覺得政府喺呢方面必須係要，即係話密切留意呢一方面嘅情況。

咁另外一方面亦都睇番，其實社會上點解係出現到而家呢個問題？其實係一個信心嘅問題。信心係來源於乜嘢呢？一個睇唔到我哋特區政府對有關嘅房屋政策未來嘅一啲規劃，包括

公共房屋，我哋係睇唔到，只係睇到 6300。6300 裏面只係得 3000 幾而家知道邊個地方，但係幾時起都未知，剩下個兩、三千亦都唔知地點，唔知係乜類型等等，都未清晰。

咁另外一方面，公共房屋，政府亦都未能夠聆聽民意，儘快去重開公共房屋。係唔係呀？我哋希望係喺盡快嘅時間裏面重開，其實係有好處嘅，能夠知道市場對於公共房屋嘅需求量，使到政府喺有關嘅土地儲備，以至到房屋類型嘅方面能夠更加清晰。咁我覺得，呢方面必須特區政府係要考慮盡快一啲嘅重開，從而掌握更加比較充足嘅資料。

咁另外一方面亦都睇番，除咗公共房屋之外呢，我哋私人市場裏面，有介紹嘅，其實話未來 5 年都會有 10 萬個，一個潛在嘅私人市場數量。咁但係，呢個唔好忘記，我睇番一啲嘅數據，其實從 09 年第一季度到而家，我睇番仍在審批中的私人嘅住宅單位已經係差唔多有 3 萬個。咁我點解用呢個數據呢？其實就睇番突顯我哋行政當局對於有關審批進度緩慢，行政效率低方面，我覺得點樣從你個增加審批效率，批則嘅供應量方面，從呢個數據我覺得呢個係一個俾我哋一個唔踏實嘅情況。

你通過一個叫以量制價，希望通過供應量，包括公共房屋、包括私人樓嘅一個嘅供應量，但係我哋睇唔到，公屋我哋睇唔到，未來個量係幾多？幾時會重開？幾時會落實？土地有冇？私人市場嘅，話就話有潛在 10 萬，公屋幾多私屋幾多？又唔知。你另外，而家你批則嘅一種時間亦都未能夠迅速咁樣將呢啲嘅數量能夠係市場裏面。

我哋睇番喇，而家基本上我哋嘅市場，每年需求大概需要四、五千，四、五千嘅量。但係四、五千嘅量，而家睇上來我哋睇唔到，我哋未來有幾多都未清楚。咁所以，就係話，我哋成日都好，特區政府都係以一個好理性，睇到未來我哋呢度有咁多嘅量係足夠嘅，咁但係唔好忘記，呢個量係一個，可以話係一個空中嘅樓閣，大家市民係睇唔到、接觸唔到，只係一個數字嘅遊戲。咁所以，我覺得呢方面亦都需要關注嘅，呢個供應量方面我哋睇唔到。

另外一方面，其實而家房屋問題，我哋成日話社會向上流動。咁我亦都收到好多嘅一啲情況，就包括由於而家我哋嘅經濟房屋將來有上限。亦都好大部分，我哋而家超過咗上限一啲嘅，我哋俗稱夾心階層，但哋而家已經有一個趨勢，係乜嘢呢？就係話，咦，計一計數，我兩公婆一齊做嘢嘅，可能我其中一個，或者太太，做兼職諸如此類，去湊番呢個數，去買呢

個經濟房屋。咁如果呢嘅情況出現嘅話，社會點樣向上流動呢？咁另外一方面，有嘅人就係話，你唔好加我人工喇，唔好升我職喇，我希望買咗間經濟房屋，先至去做呢樣嘢。咁我覺得呢樣嘢必須係要解決。如果我哋嘅經濟房屋之上，有一啲房屋係符合佢哋嘅經濟能力嘅話呢，私人市場嘅樓價繼續都係咁飆升，咁呢班人點樣辦呢？咁同我哋社會嘅而家，嘩，我哋希望有更加多嘅人，提升佢哋競爭力，我哋未來嘅發展係需要好多人才，正正呢方面亦都打擊咗呢一班人嘅積極性。我覺得呢方面，特區政府必須係要三思呢一方面。咁所以就係話，喺呢方面，我自己總嘅來講，即係話，睇番而家嘅樓市繼續咁樣攀升，咁我覺得政府唔能夠再係扮演躲在象牙塔裏面，用經濟學者嘅角度同埋以自由市場作為一個擋箭牌。我覺得係必須係要採取一啲果斷嘅措施，來解決而家社會裏面我哋居民所面對嘅住屋難嘅問題。通過真正嘅一啲有效嘅措施，包括社會上都提出好多短炒嘅限購令，以至到一啲嘅，我哋去起一啲嘅，我哋一個限價樓，去符合我哋嘅居民個承擔嘅能力。另外方面亦都通過呢個限購能夠打擊短炒。另外一方面要通過房屋供應量，包括我剛才所講嘅公屋同埋私人市場嘅供應量，去協助居民能夠真正上到樓或者能夠置到業。

咁我覺得，呢一個解決我哋居民住屋難嘅問題係政府應該有呢個責任。咁另外一方面，如果呢個問題處理得唔好，我相信亦都會呢，即係話造成對於政府管治威信亦都係有影響嘅。我覺得而家居民，係考驗緊居民，即係話對於政府嘅管治能力嘅不彰，係考驗緊佢個忍耐力。咁如果特區政府，我覺得必須係要謹記，如果住屋問題唔能夠妥善咁解決，可能會引致係一個嚴重政治後果。

咁我哋呢度亦都希望，通過今日司長來了，能夠除咗呢一個嘅特別印花稅，呢一個措施。呢個我係支持嘅，因為如果呢個都唔支持嘅話，我相信連呢一個嘅最基本，或者叫做，我哋叫做未必係一個好有實效，但係亦都係一個溫和嘅一個措施，如果我哋唔贊成嘅話呢，咁我覺得可能個樓市亦会更加熾熱。

最後，我亦都好希望，即係話，喺將來唔係好耐嘅時間裏面，我哋特區政府新一年嘅一個施政裏面，我希望能夠，司長能夠今日聽咗我哋議員嘅一啲建議同埋一啲嘅措施，能夠喺未來施政嘅一個有關嘅，無論特首上來我哋立法會，以至到同司長嘅一個辯論，能夠有更加切合我哋實際同埋有成效嘅一啲嘅措施呢，能夠帶到來我哋立法會同埋俾社會知悉。

多謝。

主席：何少金議員。

何少金：多謝主席。

司長閣下和政府各位官員、各位同事：

對於呢個法案，本人一定係會支持！但係亦都想進一步瞭解下，就係話，其實呢個特別印花稅，係制訂呢個 6/2011 年法律嘅時候，其實都已經有意見就指，就係話，其實係唔係應該加埋當時嘅，商舖、寫字樓同埋車位？咁但係，終於都係到今天先至進一步將佢收緊，來到我哋立法會，咁樣。咁其實，即係喺十月份，政府嘅政研室都做咗一個文章嘅研究，都指出咗，其實呢一個樓市已經係屬於係好熾熱，升溫已經係達到真係呢個經濟係泡沫嘅情況。咁所以，呢個的而且確好值得我哋去關注。而近期，咁我都聽到有好多市民都喺度真係好似人心惶惶咁。譬如上個禮拜咁，我喺街上邊就聽到有兩個市民喺度講：自己啱啱賣咗個層舊樓，就想係搵一間有 Lift 嘅樓，因為年紀大喇，咁但係佢話，搵咗成個月都搵唔到，動輒搵晒成個黑沙環都要幾百萬，咁佢話，估唔到原來而家嘅樓市係咁樣。

因此，我就覺得，都係有呢一個大家嘅認為，其實，要呢一個樓市能夠健康去發展，當然係要有一整套嘅配套措施嘅。而剛才劉司亦都講到，其實增加樓市市場的訊息透明度係非常之重要。我哋睇番鄰近嘅香港，佢哋喺呢一方面，我哋覺得都係做得比較好嘅。譬如，對於有關二手樓，價格係點？從一啲官方網站係全部會知道嘅。另外，譬如電視亦都會定期公佈樓市一些指標的這樣的數據。但係睇番我哋澳門，其實我哋喺呢一方面又做得點呢？早前有高等院校，即係啲學者想做一啲有關呢方面嘅研究，但係佢哋都話，其實澳門有關呢一方面嘅資訊係好少嘅，而且好簡單。所以，佢哋就算想話做呢啲咁樣嘅研究報告出來，都做唔到嘅。

所以，我就想問番，剛才司長都有提過，就係話會加強市場訊息透明度。其實，今後喺呢一方面會有啲乜嘢嘅想法呢，或者進一步去讓市民真係能夠掌握到一個及時嘅一啲訊息呢？

多謝司長。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

對澳門市民有利嘅法案，我一定支持嘅，我一定投贊成票。不過咁樣，其實上次司長提出呢個出招嘅時候，大家睇番當日嘅報紙，其實我亦都提過，我話有兩樣嘢：

一，個日好似張局長都有答嘅，就係話，我話如果用間公司來買樓，咁樣我賣公司咪唔使俾印花稅囉？局長話，係呀，冇辦法，現行法律我哋冇辦法避免呢樣嘢。噏，中咗啦！咁而家真正買家就唔會用間公司來買，咁反而呢啲要納重稅。咁但係真係炒賣嘅你就捉佢唔到，佢用間公司去買，然後賣公司股份。咁就中咗喇。

第二，我想提出，話供求關係最緊要。如果日日有樓賣，咁日日有樓盤睇，你炒都炒唔起啦。咁呢啲就係供求問題。即係，我話如果你唔解決個供求問題，最慘係啲用家，老婆大肚等結婚，個邊又要催喇。咁點呢？焗住人哋要加咪要加。所以印花稅就加晒落用家個度，你唔買咩？遲下仲貴啲添。咁如果你供求平衡，咪解決呢個問題囉，係咪先？噏，都中咗！咁睇下啲報紙我講嘅嘢呢，咁就即係，都係提意見啦。

咁所以，而家有少少嘢又想提下意見。咁我就覺得，即係而家個私人樓宇同埋呢個公屋兩方面，如果都係可以滿足用家嘅需求，最緊要係滿足用家嘅需求，唔係市場有幾多間屋，而係啲屋唔啱佢住呢？譬如我舉個例，點解而家咁多一房一廳嘅單位有人要呢？可能當日起嘅時候、設計嘅時候，咦，啱咯，細單位咯！因為佢時間太長喇，10 年冇起，咁就用番 10 年前嘅訊息，咦，一房一廳掂咯。點解？我話俾你聽啦，因為回歸前好多人死慳死抵，買個叫做假兩房，乜嘢叫假兩房呢？冇房、冇廳、冇廚房，通常都係一梯一伙嘅。點解呢？避免，即係咁樣就可以批到則，如果要間房、間廚房，根本個地盤細到批唔到則。咁啲人好開心，死慳死抵去供一間樓，因為當時真係好多新移民來，個社會經濟發展，有間屋就好喇，咁樣。啲人買咗呢啲單位冇怨氣個咯，咁係啱嘅。同埋當年八幾年嘅時候，十幾厘息，邊個供得起呀？咁所以啲細單位就好 OK 嘅。但係，當你起公屋嘅時候，你有諗住個社會變咗。而家我哋回歸咗，經濟好咗，乜都好咗，GDP 又高咗，政府都話要改善人民嘅生活素質。所以啲人呢，亦都有外來文化嘅影響，嘩，要靚啲、大啲，先至係澳門人住架喇。咁冇錯，所以，你一房一廳咪唔啱用囉。所以，調查研究同個時間係好緊

要！當年係有問題，但係當時間拉長咗嘅時候，人嘅慾望同需求大咗嘅時候，你個數據就唔啱用喇。

咁所以，同樣有個乜嘢問題呢？就係話，如果而家我哋嘅批則都係咁慢嘅話，不論乜嘢原因，咁當個市場係需要，我要大單位，兩房一廳、三房一廳或者係要一房一廳，當批到則起嘅時候，個市場需求又變咗，其實就等於公屋一房一廳嘅翻版，咁你又係調節唔到個市場。因為，而家我哋嘅市場兩大貨源，一就係私人市場，二就係政府嘅公共房屋，但係如果係個時間上都失誤嘅，咁就即係有問題。即係食藥，本來係特效藥，但係過咗期，你食落去係冇用架，係唔係先？但係啲藥仲要一日三次，你就一次，早午晚，你就唔好唔依時食，如果唔係起碼打折扣。留意市場個平衡亦都係一樣，如果你唔係按足個市場有效嘅時效性，你一定調節唔到。咁所以又未必話自由市場係調節唔到嘅市場，而係因為你慢咗，咪調節唔到囉。所以，自由市場機制係根據個環境變化，動態嘅，但係你啲資料係死嘅，但係你死嘅資料唔將佢活化佢，跟住個市場變而調整，咁就出現咗而家一房一廳有人要。咁私人市場你控制佢唔到。因為如果你能夠規定真係，我入則半年或者一年就批則開工，個個有條數。市場好個時候，啲無形之手推動之下，市場需要乜，保證發展商即時會推出去，因為手快冇手慢冇，因為手快賣咗，賣者去也，賺咗錢就走人，剩番落來啲鬼叫你慢呀？所以，個個都爭先恐後去調節個市場，食頭啖湯。但係當你調節唔到嘅時候，唔好意思，你自己要番佢啦，呢啲單位。噏，咁嘅市場就有希望喇。

所以，啲呢度有少少建議，即係話，其實而家有好多，亦都政府又講得啱，好多時好多新人，多得滯，入則都唔知條例係點，咁好多時入錯文件又彈返轉頭。咁當然喇，如果政府有個考核機制，則師、工程師都係達標至俾個牌佢，就唔使話入錯文件。因為連呢啲都搞唔掂，確實係政府一個負累，引致政府效率低。所以，啲呢個認證方面亦都要加強。你起碼就算而家過渡期間，專業考認證，講咁多年都有咁快架。唔緊要，開個學習班俾佢哋，你認為得嘅你就唔使來學，唔得嘅我就教你點入則。咁如果呢啲人學咗，有名單架嘛，你都入錯則，唔好意思，你排 2 年 3 年唔該你搞喇，你自己都入錯則，關政府乜嘢事呢？咁同樣，當而家啲咁嘅條例，因為好多唔係法律帶落來嘅，而係行政法規改改改，自從歐文龍條友貪污之後呢，將好多嘢又回復番一九五幾年嘅法例，因為有晒當中個個過渡期啲咁咁嘅法例法規，咁點樣呢？其實當你遇到一啲個案，而家呢輪有人入呢啲咁嘅文件，你入漏咗呢啲文件咯，咁你其實可以通報俾啲則師會好工程師會好，喂，而家有啲咁嘅案例，而

家有人入咁咁嘅則遇到呢啲，漏咗呢啲我哋批唔到嘅。出個通告俾佢或者開個座談會。更加如果係積極啲嘅呢，當人哋遞份稟入來，即係咁要做資料庫。同類型個樓，可能呢啲，全批嘅，個個租期都過咗架喇，你唔續番就入唔到則嘅，一入嘅時候你就睇，一睇到個地址一按落去，唔好意思，你自己返去 Check 下，你有冇續番財政局嘅稅單呀，或者個物業管理公司嘅章程呀？有喇，咁你繼續送去文件部。就唔好照收佢，收佢行完大半年之後返來，你又漏咗張文件㗎。咁其實呢個係可以互動咁溝通，可以促成嘅。咁點解我哋唔做？如果大家依法辦事，而老死不往來，就係我哋嘅主席都講，行政立法嘅溝通不足。咁你搞到大家都打結，咁唔知又唔可以呢？即係，其實就可以遇到 Case 大家多溝通，同埋公屋嘅市場，必須要做足調查研究，以配合呢個社會經濟嘅發展。以後都面臨同一個問題。但係私人市場，必須自己規範自己。作為專業人士，唔識就要開始學習，聽學習班，去報學習班，政府亦都話如果咁多案例出來批唔到則，係因為入錯文件嘅，開個班囉，個個唔知得唔得？

但係總括來講，今日個法案，即係再提出來亦都證明政府呢都係用心為民，即係聽到啲人買樓都買唔到，真係好慘。咁就快啲出啲招數出來，幫下啲市民都係咁嘅，不過我更加希望加強行政立法嘅溝通，咁會更加有效率咁幫到啲市民。

多謝。

主席：李從正議員。

李從正：多謝主席。

司長、各位官員：

我相信今日呢個法案拎上來，大家都一定會支持嘅。但係大家都會有好多關於好嘅意見俾司長，去作為施政報告又或者係房屋政策上面一啲更好嘅考量。其實呢個法案稅制嘅特別印花稅嘅增加，其實我相信個效果係個市場上邊，第一，條數一定要做番靚。因為點解呢？係的確可能會對一啲高價嘅，尤其是而家啲所謂離島呢啲高價嘅樓宇嘅個成交價或者交投，係有一定嘅影響，少少啦。咁係整體平均嘅樓價來講，我相信條數係會靚番啲嘅，有咁誇張。

咁但係第二呢，就係真真正正攞來居住嘅，呢啲市民要買嘅樓嘅樓價係唔會有任何嘅變動，甚至只會上升。呢個只係係

數字上邊，我相信會拉番橫。咁仲有就係，係商舖同埋車位來講，太遲喇，出得，呢招。你而家出嘅話，我相信個作用並不大。因為係早一年之前已經叫出嘅時候，等到而家炒咗咁多轉，啲舖位去到咁貴，中小企經營咁艱難，你先嚟限嘅話，就聊勝於無。因為，真正嘅作用我相信起唔到乜嘢作用。遲來的政策，或者係，啱，遲來的公義。

仲有一樣嘢，我諗金融界嘅朋友可能佢會提過，係施政報告都提過，限制而家嘅貸款，個個叫做估價等等，其實銀行，我相信佢哋好清楚，存貸比率究竟發生咗乜嘢問題？我唔知究竟而家金融管理局，佢對於呢一個存貸比或者是一啲金融上面嘅預警機制係點樣？做得夠唔夠？透唔透明？我真係唔清楚，亦都好少呢方面嘅資訊。存貸比係唔係真係亮起咗紅燈？我相信呢個亦都係我哋從一個叫做房屋政策來講必須要去慎重去思考嘅問題。因為，而家呢一種嘅投機市道，的確會令到整個澳門嘅房地產同埋金融系統都可能會出現一個泡沫嘅危機，不容忽視。

如果講番市場來講，我諗有幾個概念要講番清楚，一個係市場失靈、供求失靈同埋租務市場失靈。我好記得就係個市場失靈來講，過往我哋提出咗兩個市場，一個初初嘅時候係叫做投資市場，一個叫做居住市場。後來就唔知點解，講講下就變成一個叫私人房地產市場，同埋一個公共房屋市場。將公共房屋變成一個市場嚟睇，完全係有問題嘅！點解咁講呀？我哋講緊就係私人房地產你點樣去解決住屋問題，公屋嘅係咪作為一個市場去睇呢件事呢？呢個的確係要研究嘅。

仲有，你會睇到就係，現時來講，我哋個政策上邊究竟係從邊一方面去到落墨，係好重要嘅。仲有，你會睇到而家我哋樓宇嘅供應或者叫做規劃等等，其實同個社會結構，我哋嘅經濟，我哋嘅市民收入，整體個結構，係完全已經失靈咗。我哋邊有咁多澳門人，邊有咁多有錢佬去買咁多嘅樓，但係我哋澳門嘅居民本身又有能力去買樓，呢個本身就係政策制訂規劃上邊不足嘅一個結果，所以個市場係失靈。

第二就係，個供求失靈嘅話，其實好簡單，頭先亦都有議員講到，我哋 3 萬個空置單位或者在建單位，再加埋公屋，有好多好多公屋。如果從本地居民來睇，夠晒有餘啦，似乎，係唔係呀？分拆家庭，從人口增長，同呢個結婚率來講，其實夠個㗎，可能都會，點解呀？我哋未知究竟有幾多，點解唔將個實際需求浮於水面讓人睇到，澳門根本要幾多樓去住呢？如果從簡單計數來講，似乎又夠㗎。乜嘢唔夠呢？投機者、投資

者嘅需求，我哋滿足唔到，但係我哋又唔限，咁永遠都唔會夠啲。你再起多，審批多啲再起多 1 萬個單位、2 萬個單位、3 萬個單位，你都唔夠香港多架啦。以量制價，我哋澳門究竟能夠提供幾多量呢？個量要幾大先夠呢，如果外來投資者去炒賣嘅時候？其實真正嘅承托係幾多，我哋都要搵出嚟架。所以，個供求失靈嘅話，我相信呢個絕對係一個好關鍵嘅因素！同埋空置單位太多，或者係呢啲投機嘅單位太多，最後嘅結果就係浪費咗澳門僅有嘅居住空間。唔單只係土地空間，係居住嘅空間浪費咗。

仲有，租務市場失靈，點解呀？因為房地產市場本身，而家靠乜撐住？買咗？租囉。但係你會睇到而家低息，我哋好低嘅租務市場裏邊，我租 1 間樓出去嘅話，我要繳交俾政府嘅稅亦都係好低。第二，低失業率。第三，11 萬嘅外勞支撐住成個市場。但係對於租務嚟講，又冇任何嘅手段去管制或者去調控，又或者做任何嘅東西。咁好自然，呢個市場，你點樣，出乜嘢招都唔會有乜嘢好嘅結果出來。

仲有，澳人澳地，大家好多意見都提出啦，的確係一個思考嘅方向。但係澳人澳地最後嘅結果你會睇到嘅情況就係，我唔知道佢幾多年之後先會實現到澳人澳地，但係我而家就好肯定，而家我就需要去解決而家呢個唔健康嘅、有大量泡沫嘅一個房地產市場情況。個樓價點樣能夠可控，調控落得一個合理嘅水平，要讓市民買到，呢個係最現實、最迫切嘅事情！我唔知，究竟，可能係今年年底有澳人澳地嘅政策出喇，可能一年之後有喇，咁邊個買呢？抽籤呀？未知。可能都需要 3、5 年，或者新城填海區 3、5 年、10 年之後嘅事，可能先至會出現呢個情況。但係我唔清楚究竟會點？但係現階段嚟講就係呢個情況，好切實地、好清楚。但係我哋會睇其實到成個政策嚟講，可能都係一個供應，一個係利潤，點樣可以能夠壓制到？就算澳人澳地都好，佢都係講緊個購買嘅，一個究竟係，我限呢個人可以買定係限個個人唔可以買？點解限購令咁難出呢？點解唔可以外地人嘅話，係我哋而家成個市場失靈，咁有呢個社會危機嘅時候，點解唔可以限一下呢？點解唔可以有 2 套房或者第 3 套房嘅人限一下？佢買 2 套嘅時候都可以投資啦，本地人，不過買第 3 套嘅時候係唔係應該要繳交一個比較緊要嘅，甚至一個叫做比較高昂嘅增值稅呢，令到個個圖利嘅動機，或者圖利嘅意慾會降低呢？因為，你都係限緊佢嘅利益啫嘛，你而家搞咁多稅你都係限緊個利益，點解唔可以直接喺呢方面去思考一啲嘅問題，令到佢可以喺個供應同埋利益上邊，可以有所限制？咁我相信呢個亦都係一啲可行嘅方法啦，都係大家講咗好耐，希望能夠政府可以體現，好快地出到

一啲嘅方法。咁我相信呢啲都係大家想要嘅嘢。

同埋夾心階層買唔買到或者而家嘅經濟房屋以上嘅人，很夾心嘅買唔買到嘅時候，我相信亦都係講緊，更加，政府應該要幫嘅，可能係首次置業嘅人士。佢點樣能夠可以喺踏入佢哋嘅第一個階段，要幫助到佢哋，同埋去解決一啲居民嘅居住需求。呢啲都係對於本地，我哋嘅本澳居民嚟講，係應該政府首先考慮，而唔係去考慮，究竟個投機市場係唔係我要繼續供多啲貨出去，然後令到個個投機市場可以滿足到啲投機者。

我最近同一個發展商去傾偈嘅時候，我問佢點解你嘅管理費咁貴？佢話俾我聽，因為我要考慮去保障我嘅投資者佢間樓，係一定要咁貴架喇。管理費都要貴啲嘅，因為點解呀？如果我管理費平嘅話，佢間樓唔值錢啦。咁我話，你嘅投資者係乜嘢人多啊？內地、香港。哦！咁究竟而家個數據裏面顯示，係買澳門樓嘅人，係好似一啲出邊嘅聲音講，以本地嘅人為大多數定係外來嘅人大多數？都有一個確切嘅、清楚嘅一個數據出到來。

仲有，本地人去到，就算澳人澳地都好，你到時我唔知你會唔會限啦，限乜呢？就係限本地人都唔可以擺嚟炒嘅。本地人都可以擺嚟炒架啲，澳人澳地，咁你點樣限呢？你呢個我相信都要諗清楚點樣限。一樣啫嘛，呢個問題你始終都係等於，你最後嘅結果都係要一大類嘅規矩去限一啲嘢，你先至能夠解決呢個問題。我相信更好嘅就係，眼前而家最快嘅，點樣能夠去紓緩到而家呢個可能充滿咗過熱同埋泡沫嘅樓市，你哋點樣去解決。咁我如果係嘅話，我覺得除咗澳人澳地，大家值得去思考，點樣能夠去推動，最後能夠往後可以長遠地解決澳門嘅一個住房嘅問題之外，我相信有啲嘢政府係應該可以思考嘅。第一就係，其實講咗咁耐，頭先都係講緊最後落腳嘅都係一啲嘅限制，限可以澳門人買，外地人買？個規範係點樣呢？呢啲限制你唔出嘅話，永遠你點泵多啲單位出去以量制價，你都唔會制得到。因為，如果香港幾個大財團過來或者外國幾個大財團過來，一過來，你點限啫？香港都搞到咁咯，你澳門能夠以量制價咩？我唔信囉！同埋市場嘅力量始終比你政府大，呢個係好正常的規律來的。第二嘅話，你如果要限嘅時候，稅制係的確可以降低到投資者嘅收益同埋意慾，咁增值稅各方面呢啲或者第 2 套、第 3 套，或者係點樣嘅話，係唔係可以能夠更加地去落重啲藥？

仲有，租務法，租務嘅方向嘅政策係唔係都可以去考慮點樣能夠喺呢方面，對於中小企嘅經營、對於一啲而家夾心階

層，我有辦法又買到樓，但係我又租緊樓，但係的租可能一年，年年都會漲 1 倍或者漲 5 成，咁你點幫到佢哋呢方面能夠去解決到問題呢？因為你要限制，你要令到個市場健康嘅時候，唔係一兩招可以架。

仲有，如果要解決購買嘅問題，工資嘅提升係其中一個非常重要嘅。可能唔係司長你嘅範圍裏面，但係從政府嘅策略來講，打工仔嘅工資點樣提升，點樣向上流動，能夠去應付而家澳門嘅一個咁嘅發展，的確係有需要向呢方面做多啲政策。咁我覺得呢幾方面政府係唔係多啲考慮？仲有，如果從財政司嘅角度來講，我相信開拓一啲對於經濟適度多元化嘅投資渠道，我相信亦都有助紓緩一啲呢方面可能嘅壓力。

我發言到呢度。

主席：高天賜議員。

高天賜：多謝主席。

司長閣下、各位官員：

睇我發言之前，我相信好多同事講到好多政策、好多意見、好多批評，咁究竟司長吸收到幾多？可以用得到幾多？多年來都有同事講到呢啲咁嘅問題，都係曾經，今日重複再去講。事實上，做唔做到同埋我哋講咗之後有冇一個回應呢，呢個係非常之重要嘅。咁希望多啲同我哋立法會咁樣嘅討論溝通，尤其是我哋的議員俾啲意見，呢樣嘢係對於解決現時，相信今次司長擺來議會嘅法案，係好有大嘅幫助嘅。

如果睇澳門來講，叫全澳門講，特區政府做得最差嘅，邊個環節呢？毫無疑問，司長，可以同你講，大膽咁樣同你講，就係房屋。咁而家嘅房屋，大家同事都講到好多，我都想講幾個意見，睇下司長點睇。

個關鍵第一樣嘢，我哋而家面對嘅問題就係供應量。我哋嘅供應量，事實上，我哋而家澳門嘅面積係非常之細，人口密度高，外勞係 11 萬。你嘅供應量有幾多，令到真係壓抑到今次司長拎到來立法會，所謂打擊炒家同埋壓抑日日上升緊嘅樓價價錢？呢個做唔做得到，同個供應量好有關係。但係雙方面，另外一方面就見到，博彩呢，隨時都可以擺到喎。佢真係好巴閉，但有乜嘢辦法可以真係遊說到由影城變到賭城？即係呢啲令到我哋澳門仍然受到好大嘅打擊。就因為我哋越來越少

供應土地去俾市場消化，令到澳門人可以真係買到個房屋。所以，第一個問題就係個供應量，係導致到今時今日我哋澳門嘅樓價咁高。有乜嘢政策呢，對於呢一方面？你去民間，而家問社會上劉十招，係失敗嘅。咁而家你又出埋個八招，咁我好希望，司長你有乜嘢信心，而家呢個八招可以打擊到個樓價不斷上升呢？呢套措施八招可唔可以打擊炒家，尤其是發展商開始做劃則、入則、批則嘅過程，個轉售，你而家劉八招可唔可以打擊到呢，係個過程？直至到出來市場賣俾市民、用家，係過程之中，司長，你呢個環節做唔做得到？呢八招可唔可以解決到呢個問題呢？

其次，令到我哋樓價咁高係來自兩方面嘅資金嘅，一就係內地，第二就係我哋 6 間博企賭廳嘅熱錢流入市場。呢個係的而且確要面對嘅現實！佢哋唔需要去按揭，唔需要去銀行架，係即時買架，現金一次過俾。呢啲亦都係一個最……，呢八招可唔可以呢，可唔可以睇到佢哋真係係度炒，定係佢自己用呢？司長，希望你明白呢個問題，呢個道理係非常之緊要嘅。

第三，我就想同司長講，就係關於點樣去解決呢個問題。記得早幾年前有東亞運動會，咁就組織間私人公司由政府注資嘅，當然係蕭威利統籌。非常之成功呀，係唔係呀，做咗東亞運動會？點解我哋特區政府唔可以組織一間私人公司？自己有土地啊嘛，搵啲建築界起樓，控制個樓價嘅價錢、銷售。可唔可以做得好，有冇諗過呢？得唔得？或者唔得，唔該你話聲俾社會聽點解唔得。而家我哋見到我哋方方面面都俾緊好多寶貴嘅意見俾你，但係我哋唔知你嘅方向感，只係知道一樣嘢，你嘅結果係失敗，出嚟啲招數冇用架！我希望司長而家你拎返去同你成隊兵裏邊嘅政府部門研究下呢個可唔可能性去做。記得前任歐文龍司長佢都切咗機場對面個 8 幅地，一嚟嚟咁切出來，用私人公司入晒，當時注資。咁而家可唔可以特區政府設一啲咁嘅公司，自己有土地，自己控制？記得收番啲鋪喎，唔好正係上蓋 OK，下底啲鋪就俾番個發展商喎，你全部擺番晒番嚟，因為你自己做控制，跟住你自己決定最後價錢流出市面係幾多錢。呢啲咁嘅措施真真正正係到位架嘛！我唔知你點睇，但係希望你考慮下點樣去做。

其次，我好老實講，我係反對啲博企繼續擺土地嘅。頭先有啲同事應該都講咗架，點解仲加要批呢？而家國內已經開始收縮經濟，你仲加批地俾佢哋發展？澳門人有咩著數呢？除咗房間、酒店、一啲餐廳，舊啲餐廳又縮來做賭廳同埋名牌飯店，你哋有冇控制呢？點解我哋啲土地資源要俾晒啲博企？呢

啲咁嘅問題，係導致到今時今日我哋澳門人咁辛苦，買唔到樓。

好喇，夾心階層，兩頭唔到岸呀，司長！你有咩政策做過出來俾澳門人呢？而家啲人要點？就係好似頭先何潤生議員講到，要窮呀，你唔好加我人工，你加咗我人工我買唔到樓。要去到呢個地步！咁點搞呀呢樣野？

呢個法案呢我支持架，但係點解我棄權呢，當時緊急程序？就因為我覺得你哋劉八招，劉十招呢個又係劉八招架喇，又係，冇咩效果。我來之前我做咗功課，我問咗好多人，市面上，我有聽到有一個，一個，一個人，經濟界或者建築界，話呢八招係可以打擊嘅。我收唔到一個人支持你嘅方案。我唔知發生緊咩事。所以，我好希望司長你真係好好地回應囉，同埋我希望睇下陳明金今日嘅議程前發言：加強溝通。

政府就話同立法會嘅溝通非常之好，呢啲咁嘅話題你應該多啲來同我哋立法會傾下，多啲聽取意見，唔係話淨係有法案先至來聽講呢啲咁嘅嘢。我哋嘅主席同埋副主席不斷批評政府係缺乏溝通。我哋已經係講咗幾年架喇，我卒之都，主席都撐，副主席又撐，咁你哋有咩反應呢？你哋有咩反應呢，對呢啲事呢？點解唔可以來呢？每 3 個月來 1 次呀，係立法會傾下呢啲咁嘅問題呀。你哋驚乜嘢嘢？

多謝主席。

主席：林香生議員。

林香生：多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

今日我哋傾呢個法案，一嚟係新做嘅嘢，一嚟係上一次補救咗之後而家再做。其實我有幾個問題想問下相關嘅官員。

第一個就係，我哋 6/2011 號做咗之後，究竟，我哋當時講緊嘅獨招，1 年內賣要徵收你 20%，2 年賣你要徵收 10%，係呢個運作過程裏邊，究竟有幾多個案出現呢？呢個係第一個問題。

第二個問題係，而家我哋增加嘅第二條裏邊嘅係另外一個法律，係印花稅規章裏邊嘅，我哋做咗一條新嘅條文，叫做五

十三條 A。呢個五十三條 A，就係凡係外地人買、法人買，要附加 10%，點解係 10%呢？你認為呢 10%就可以凍結到呢個問題咩？呢個數據係點來？你認為加咗呢個 10%就可以到我哋個個理由陳述裏邊所講緊嘅，叫做進一步壓抑，對住房市場嘅過度投機行為和對本地居民民生嘅影響。呢個係你第 2 版，交來我哋個個裏邊有嘅。咁呢啲我始終覺得就係一個觀念嘅問題。我哋出招，而家來講就係你買嘢，咁佢賣呢？賣就係 1 年個個、2 年個個，咁佢以後有冇資產增值稅去開徵呢？對外來個個對法人個個有冇資產增值稅去開徵呢？原來個個 6/2011 係做緊呢一樣嘅嘢，不過問題係佢短啫嘅，時間，佢短啫嘅。

所以，現在如果我哋要用稅來去處理呢啲問題嘅時候，我哋就回應呢個稅，我哋出咗手之後係唔係可以做到個杠杆？係唔係可以做到個剎車？如果唔係呢，我哋係推柴落去架咋。加 1 啫嘛，我來到呢度係加 1 咋嘛，我來買嘢。最後羊毛出在羊身上架！

所以，我始終問呢兩個問題，一個就係我哋第一個案，就係對 1 年內賣、2 年內賣，有嘢，跟住而家我哋做一個來講，就係外地人買、法人買要增加 10%。點解係 10%？呢樣嘢我始終都諗唔明，係呢度亦都有一個好理由講點解係 10%，呢個 10%就可以達得到。

第二個，由於今日我哋係用咗個緊急程序個狀況，所以，我哋有一個意見書嘅編列。咁今日來講，就台面上收咗另外幾版紙有說明嘅，對五十三條 A 的四款都有說明。呢個說明亦都相當好嘅，解釋咗邊啲嘢係會俾錢，邊啲嘢係唔使俾錢嘅。因為裏邊來講牽涉到家屬嘅問題，係唔係？咁呢度來講，變咗我唔知將來係查個度來講，究竟搵唔搵得番出來呢？因為而家我哋有個嘢，只有過咗呢個法律。最後我哋有一個意見書，有一個編製，到最後點解釋呢個五十三條 A 個四款呢？呢啲都係我自己覺得嘅疑問來嘅，因為始終我覺得用稅、用錢去制止一啲嘢嘅時候，你哋招藥一定要到，如果唔係會推火架，好攞命架，仲弊過唔做啊！

多謝。

主席：梁安琪議員。

梁安琪：多謝主席。

司長好，各位同事：

首先，呢個法案我係表明係支持同埋贊成嘅。但係相關嘅措施壓抑當前高樓價同埋樓宇炒賣嘅行爲，只係起到臨時嘅作用。我希望政府以本地居民能夠買得起樓爲前提，同埋維護居民安居樂業爲根本，來制訂未來嘅私人樓宇嘅發展政策。

事實上，唔少業界人士同市民都反映，其實徵收 10% 嘅額外印花稅係未能夠真正打擊外地大炒家嘅炒賣行爲。不斷升溫嘅私人樓宇市場係根本冇辦法透過額外徵收 10% 嘅稅來遏制呢個作用嘅。

所以，政府係應該從長遠來出發，盡快出台真正遏制炒賣行爲嘅辣招，同時制訂更多協助本地家庭置業嘅優惠措施，協助那些經濟收入超過購買經屋標準嘅市民和家團實現上樓嘅願望。

多謝。

主席：馮志強議員。

馮志強：多謝主席。

司長、各位同事：

今日我哋大家討論修改呢個印花稅法案，實情呢，稅務問題唔可以用咁多行政嘅手段去干預嘅，特別今日用緊急通過，本應我想投棄權票嘅，其實真係好唔啱嘅。

而家我哋睇到一個，你好主觀睇個個房地產市場嘅熾熱，又話要加稅，十招出完之後又整個新八招，實情一招就夠喇，司長。四個字，“閉關封港”，馬上冧呀個地產。限制自由行咁就即刻搞掂啦，同中央講聲即刻搞掂架喇。實情，經濟市場個哲學係乜嘢呢？我相信政府唔應該太多干預，你越干預得多，市民就更加恐懼：嘩，又會起碼，我而家買咗先喇。係咁樣呀。而家澳門嘅房地產炒賣係好熱熾，問題係出自邊度呢？就係澳門人太多錢喇。淨係我哋 11 年嘅政府錄得嘅收入 1300 億，1300 億，係博彩業，淨係幸運博彩度收入 930 億。呢個係咩數字呀？930 億就係博彩稅嘅 38%，有 62% 係落係民間。

而家我知道好多博彩公司佢係淨係收專營牌費用係 5% 至 10%，即係話超過 40% 係落係咁嘅廳主入邊，同時，呢個博彩業中介人嘅手入邊。呢個係好非常龐大嘅一個數字。澳門有幾百

個賭廳，同樣有 9 百幾億至 1 千億嘅呢班人嘅手入邊。嗰啲錢你愛嚟用乜嘢呀？梗係買物業、買磚頭啦，係咪呀，擺係銀行冇利息嘅，係唔係先呀？所以，個個都係……而家我哋實情政府好矛盾，一方面鼓勵我哋市民投資，係唔係先？啲市民揸住啲錢又買唔到嘢食，又唔食得咁多，鮑參翅肚都食死佢添啦，分分鐘。咪買物業囉、買舖位囉、買車位囉，呢個係真實嚟架！

加上我哋有關工務範疇，入一個則好似石沉大海咁呀，司長，從來都唔會回覆你呀，唔係假架，真事來架，真架！你哋過去澳門前後個 10 年，澳門多咗幾多工程、幾多投資，但係人手冇增加㗎。就算有增加，山頭主義就林立。舊嘅繼續嘅度，新嘅又會產生一批。好喇，再改變人嘅，又一批，所以公務員 2 萬 5 千幾係有道理架，係唔係先呀？你亦唔會信以前個班，啲唔啱呀？你又扶植你自己個班咁嘅兄弟，講兄弟，係民政署拉嚟個班手足去做番。咁個班就坐喺度吹水，但係你個班又點唔到個班。呢啲係問題來架！……係囉，梁安琪話嗰啲文化嚟嘅。

實情好多人都批評，點解澳門公務員去到 2 萬幾，回歸前係 1 萬左右啫嘛，而家多咗倍幾，呢個政府真係要認真去思考下。頭先我聽到群爺講，不如搵塊地方，唔使做嘢嗰啲日日俾佢睇報紙、寫論文仲好啦，唔聽話嗰啲全部搵間大房困住佢。唔係點解決呀？你又唔可以炒魷魚，係唔係先？佢有原則性嘅錯誤，你吹佢唔脹，係唔係呀？呢個真係問題。

所以你話房地產置業，你都要搵地方佢去投資，有個渠道俾佢投資呀嘛！有嘅話個個咪買晒磚頭。而家澳門炒樓係澳門人炒樓，因為熱錢，太多錢，積聚太多財富。我頭先舉啲數字，1 千億係落係民間嘅，係幸運博彩稅個度，1 年㗎！開放咗十幾年，幾多錢呀？過萬億係民間，佢唔係買物業買乜嘢呀？加上回歸後由 02、03 年開始，啲物業一直有上有落，未落過呀！所以，我頭先提一個劉一招，閉關封鎖，即刻癱晒。但係又唔好太耐，太耐的話澳門啲銀行就執笠架喇。個個 9 成按款，9 成按樓，一散就，你又頭痛。實情係好多矛盾嘅，真係好多矛盾。

我諗市場係講供求平衡。頭先麥議員講得好啱，經屋政策 20 年前出台，個陣時，個個住喺山邊、喺水邊起嗰啲木屋，但有個瓦遮頭就好開心啦。3 百尺一家人住，3、4 人住都得，好過住間爛木屋，係唔係呀？風吹雨打。政府個時起嗰啲屋係 60 尺 1 間房，但係而家唔同咗喇，司長，係唔係呀？而家社會進

步，人嘅慾望高咗，而家起嘅經屋起碼都有 6 百尺俾人啦，最細嘅單位，係唔係呀？你起嘅 3 百尺，四個字，得物無所用，得物無所用，5 個字。真係值得批評嘅。而家個個比較架，呢啲咁嘅慾望你好難制止。讀完中學，政府供書教學到高中出來，我要層樓、我要買架車，你而家睇下嘅車，架架都幾百萬嘅，真係呀，法拉利全世界最多，個只 Banner 又係全世界最多嘅。

點解澳門人咁有錢？博彩業造成。有錢當然好過冇錢，冇錢就大家你望我，我望你。有錢梗係好啦！問題係呢啲要搵嘅渠道等佢去消化嘅先得架。你可以出特區債券，5 厘，我諗啲人唔買樓，個個買債券。真係得架嘅，債券！你要吸收市場啲熱錢先得架，你唔吸收咪買樓炒到佢亂晒籠囉。你出債券，叫阿爺搵多啲人民幣來吸收澳門嘅熱錢，咁就解決問題喇。你起幾多佢買幾多，1 千億 1 年嘅民間嘅，佢買幾多樓呀，你話？而家呢啲發展商好似賭沙蟹咁架。乜嘢叫沙蟹識唔識呀？話事牌呀，我賣 1 千蚊 1 尺，我賣千 2，佢賣千 3。返返轉頭又一次轉頭，而家 5、6 千蚊 1 尺樓嘅！5、6 萬 1 方，啲舖位啊，哈，20 萬 1 方呀，啲舖位啊，稍微旺啲嘅地方。你唔好睇市政廳門口啲，幾十萬一方呀！我親手經歷嘅，因為我慈善堂……唔係，我哋鏡湖有嘅賣出來，嘩，咁好價，7 百尺賣億幾元，億幾元嘅，你計一計幾多錢 1 尺？天文數字！係唔係先啊？

所以話，你點樣去搞，你加 10%印花稅都係有意義。整三頭兩個月佢就接受咗，一樣再炒，又加呀？關姐講得啱呀，受害者係邊個呀？我哋啲普羅大眾！係唔係呀？第一次置業，可唔可以將居屋面積擴大咗，等第二時買咗層樓要啲用得架，而家好多一房一廳，TO 個啲冇人要呀，有過千剩嘅度。咁你睇到問題點解唔去改？一定要改架嘛，唔係坐喺張台度諗出來嘅嘢就行得通架！睇下啲市民嘅需求乜嘢，個門檻可唔可以再降低呀？可以再降低啲，等啲所謂夾心階層、受薪階層有條件去買呢啲樓，個個市場就沒咁大壓力啦，係唔係呀？真係要幫幫佢哋。我都唔認同啲咁嘅暴利者個種心態，好似話事，賭沙蟹咁，4 千，佢話 5 千，一路加上去，氹氹轉咁樣你點搞嘢？政府受好大壓力，真架。

一於同中央申請，1、2 年內唔好俾自由行來喇，即刻搞掂，我就想表達：唔使八招、十招喇。

噏，到你講喇。

主席：陳澤武議員。

陳澤武：多謝主席。

各位官員、各位同事：

其實唔打算講嘅，不過馮生講得咁興起，我又忍唔住。

咁頭先好多，其實真係有感而發嘅，好多議員頭先提到嘅意見。

咁但是今次我就支持政府嘅。政府就除咗計劃，即是施政報告好，每一年嘅計劃又好，多數嘅角色都會有陣時係要救火嘅，有可能坐喺度知道幾年後發生嘅事。如果知嘅，施政報告做一次就得啦，咁劉司長第一年來做晒 5 年嘅施政報告，再續期的話，就第 6 年做一做就搞掂。咁你又唔係先知個嘅，你係司長，如果真係咁樣就真係叫做先知。

咁政府救火係啱嘅，有乜嘢情況出現就諗下點樣去解決囉。而家好多議員問你，你得唔得呀，10 個 Percent？冇人知。如果你知，都話好嘢，10 個 Percent 唔得，咁下次又睇下點樣做囉，我覺得呢個係啱嘅。有一個政府能夠坐喺度就知道晒全以後發生嘅嘢，日日環境都轉變緊。尤其是而家個世界係咁細、資訊咁發達。所以，我唔係好贊成有啲議員講，冇有用呀十招七招？十招七招冇用就整夠二十招三十招，點都有用啦，好過唔整！唔整又係嘈，又係解決唔到問題。即係呢個我嘅睇法。乜嘢叫做辣招？乜嘢叫做唔辣招？咁就最緊要係做嘢諗過、度過，認為得就去做嘢。投資又好，乜又好，無人坐喺度話，喂，賺唔賺架？你要包嘅？咁邊個去做生意？有可能，呢個世界，有可能發生嘅事。所以，我呢個係支持政府。呢個法案來咗，佢諗清楚喇，到時唔得嘅咪堵塞漏洞囉。你有張良計，我有過牆梯，永遠都係咁。人哋睇完之後，呢度有漏洞嘅，我可以咁嘅，那麼個陣時再去諗囉，呢個第一。

第二，個個都係講經屋，可謂，頭先馮生講、有啲又講：係唔係經屋唔夠？係唔係土地資源要多啲呀，係唔係要？呢個係真嘅，我覺得如果係新加坡嘅例子呢，參考到，經屋、政府房屋同私人市場完全係兩個唔同嘅市場，係做得十分之好，協調得冇得頂。咁當然，你話新加坡因為地多過我哋，政府係，點講呀？可以做到嘅嘢我哋做唔到，可能有啲係，但可能，我覺得要參考。如果真係劉司長話萬九單位跟住

又 5、6 千，都幾年後喇。有土地開發喇，我哋有新嘅 360 公頃，即係 3 點幾平方公里，有晒喇。真係要大家收聲嘅就係，冇人申請公屋嘅，個個都有得住嘅，安居樂業。你如果鍾意，你想跳一跳，跳去私人市場嘅，你就跳啦。咁我覺得大家都要俾時間起屋，又唔係砌積木。另外，譬如話，因為個個咁大壓力俾司長，萬九嘅，今年年尾要完嘅，咁可能導致真係個設計上有少少問題嘅。因為我要快呀嘛，如果我仲坐喺度猛諮詢，馮議員話 3 百尺唔夠，有啲人話 6 百尺先夠，有啲人要 1 千尺嘅，有啲人話要，唔係，我要兩間學校、一個消防局、三間醫院，點做？咁你而家做咗出來咁快嘅，梗有瑕疵嘅嘅，我覺得又，有乜可能有人叻成咁先，快、靚、正？咁就做生意呀，司長，唔好做官，快、靚、正搵到錢，個個拍手掌。還要平、靚、正，快、靚、正，我覺得係有可能發生，咁而家係好好嘅機會，你話真係擺咗咁嘅經驗，邊啲單位唔啱，交通唔好，配套唔好，咁以後做好啲囉。我唔係同政府講說話，我覺得就算唔係劉司長坐喺度，邊個司長都係一樣嘅問題。呢個係另外一樣。如果真係好似新加坡咁，做得到若干年後，呢兩個市場係分開嘅話，我覺得就民怨，可以講民怨有咁大。

另外，嗰啲舖同埋啲樓，我覺得有少少奇怪，因為我哋不關都係自由市場經濟，又唔係規劃經濟，人哋來買你嘅舖，第一，你舊陣時本地有舖嗰啲人，你都賺咗錢啦，問題就係邊個賺咗之嘛，啲錢你係澳門人賺咗好多個嘅。第二，來你投資，咁多來炒舖，係對你嘅地方有信心，對你嘅前景睇好，我都驚蝕錢架嘛，我炒完之後突然間 1 萬蚊 1 尺變 5 千蚊 1 尺，我走佬都唔掂。我算係國內好，香港又好，我唔理係邊度。點解人哋來整貴你嘅嘢，你覺得，大家覺得有問題先？調番轉，如果我係個小業主，我已經有樓架喇，舊陣時我買 5 百蚊 1 尺買返來，而家我 3 千蚊 1 尺，我係唔係身家多咗先？咁有乜嘢問題呢又？係唔係要諗埋嗰啲人呢？如果負資產好呀，個個上街？又係唔好。咁人哋咁多錢來，我唔好理你係唔係熱錢，我唔識分析，熱同唔熱，凍錢熱錢我唔識，來得到，對你嘅地方有信心，因為你嘅制度好，因為你嘅遊客多，因為你有嗰個博彩業嘅存在又好，全部都好事來嘅。今日啲議員話，點解俾啲大嘅地俾博彩業呀？因為佢肯投資 2、3 百億呀嘛，俾塊地你，個別議員，你都唔去敢投資，你都係搵，喂，同我買咗佢啊，我賺下錢，一定係咁嘅。咁而家我哋嘅經濟係博彩業帶動架嘛，咁如果呢個唔帶動，點樣舊年有 2 千 7 億嘅稅收，唔係唔係，即係殺數？今年話有 3 千億，好多錢架嘅，3 千億我哋成千億，千……三四一十二，千二億嘅稅收，咁唔係而家坐喺度邊個出糧呀？個個議員講過乜乜乜，嗰啲糧係邊度出先？有冇咁多嘢講？都有糧出喇，大

佬！……而家要唱雙簧咩？等我講完先。另外，你而家又話輕軌、又話填海、又公務員加人工。我哋都唔會咁快按，話我哋嘅補充預算，1 億呀？合理眼，立法會 1 億好少錢嘅，啲錢係邊度嚟架？咪就係博彩業啫嘛，咁博彩業推動咗成個經濟，導致人哋對呢個地方有信心，制度又好、又有稅收，又有……來炒，唔好講炒，來投資樓、來投資商舖，我有乜嘢問題啫？我真係唔知喎！你係唔係覺得，好多人覺得澳人澳地、澳人澳樓、澳人澳舖、澳人澳車位好呀？一定死，快啲死添！即係我覺得呢啲係完全唔合邏輯嘅嘢。即係我有同邊方面嘅人去講嘢啫，我身為一個識做少少生意，少少識分析。咁如果呢幾千億係邊度來先？調番轉又來講一樣嘢，遊客來使嘅錢，就算係賭場搵嘅錢，大部份都係遊客，遊客可能係國內嘅遊客，我就唔諗到澳門有朝一日好似我哋鄰埠咁：對唔住，你唔好來，有錢嘅先好來。多自由行又唔得，少嘅又去嘈，最好就揀個你有身家來，肯使錢嘅先俾入。有可能發生！全部都係同一個國家，都係同胞，點解我哋要咁分呀？調番轉我哋上去，揸架車上去，人哋可唔可以唔發牌俾你，你咁多車上來，你又唔係使錢嘅，你上來珠海食餐飯啫嘛，跟住走落去，嘩，咪阻住我哋啲交通。有可能諗啲咁嘅嘢，即係我係好蠢啦，我覺得完全都唔公道，完全都唔合邏輯。

所以，我哋覺得而家講嘅嘢，當然係要做好而家嘅功夫，你話，唔好太……係未有呢一個公屋或者經屋嘅政策做好之前，有一啲特別嘅措施係啱嘅，但係長遠嘅，我覺得一定唔能夠咁去分，因為你自由市場經濟，你係希望四方八面而來嘅投資者進入。你睇下美國、你睇下日本，求你去投資呀，而家。咁係唔係十年之後，佢哋經濟好咗就踢你走呢？我覺得有可能。

講完。

多謝。

主席：鄭志強議員。

鄭志強：講得咁高興，其實劉司長你今日好舒服的，兩個鐘頭唔使你回答，幾好。

本來真係唔諗住講嘅嘢，但係受到幾位同事嘅啟發，又有些少諗到嘅嘢同大家分享一下。

一如陳澤武議員所講的，唔係話要同政府講一啲話，或者

講一啲好話，話幫佢解脫，而事實上我哋要講句公道說話。

首先，我對呢個法案表示完全嘅支持，點解呢？我下面講一講。

我哋經常都聽到，甚至好多同事今日都講，政府呢兩年在打擊樓市熾熱的風氣的招數唔夠辣、效果唔夠大，冇用。咁我哋又問一問，即係頭先正如馮志強議員所講，邊啲招數先有用，邊啲招數先夠辣？正如今朝，我參加第一常設委員會，傾到樓花個個法案的時候，我都講，最有效嘅方法就係唔准賣樓花啦，得唔得呢咁？咁可能又唔得㗎。一如頭先馮志強所講的，不如就閉關封澳啦，唔好俾人來，咪拈晒囉！自由行唔好話一年，3個月冇人來，澳門都唔掂呀！所以，我哋諗一諗係唔係可以冷靜啲？冷靜啲分析一下，究竟造成今天我哋樓市熾熱，投資風氣咁濃厚，係咩因素造成？我哋搵唔到個個因素，我哋諗唔到咩辦法，咩因素呢？我聽到大家講，我自己又諗吓下，其實呢個問題一直都係係腦海裏面轉緊，我個人好膚淺嘅睇法係有三個因素。

第一個就係，低利率的環境。正如頭先馮志強議員所講嘅，佢啓發咗我嘅，咁低利息嘅一個咁嘅環境下面，存款、存戶點樣去搵投資的出路呢？過去穩陣的方法是放係銀行，收2、3厘利息，佢有所謂喇，佢照收你。而家好多係厘幾利息咋，甚至1厘左右，唔通真係叫中央或者叫特區政府發啲債券俾大家買，5厘呀？5厘，你頭先講，係咪呀？就發達啦，8厘5厘，蝕死你呀，真係！利息過低，資金冇出路。

第二呢就係，融資太容易。由於咁多嘅一啲存款冇出路，造成去銀行度融資，作為投資房地產，呢個容易，容易借到錢，容易借到錢。仲有呢，咁低利息嘅一個咁嘅環境下面，亦都刺激咗我哋市民嘅一種買樓的慾望。有啲市民可能諗住我自己都有資格買樓架喇，咁貴嘅樓，唔好講而家，講以前都係，除非就去咗銀行做員工，攞個低息貸款。咁所以，以前好多人都去銀行做，3厘低息貸款，亦都係咁吸引咗我去做銀行，結果就供了20年分期，喺度綁住20年唔郁得。就係因為長期以來個個利息都比較高，你能夠借到3厘的買樓分期，呢個係好優惠的條件。咁而家係幾多呢？而家厘幾2厘嘅貸款利息就可以供一間樓，唔使係銀行做員工貸款都可以有一個咁低利息嘅一個嘅供樓嘅條件，梗去做啦。刺激咗呢一種慾望出來。呢個低息嘅環境，亦都造成咩呢？外來的資金亦都會來呢度投資，會搵資金的一個出路。咁多嘅一啲我哋本地嘅投資，外來的投資資金，仲加上一啲基金會來呢度買。大家可能

都知道，基金又來澳門買嘢，咁有乜辦法唔將澳門個個樓價托高晒！低息環境的造成。

我就再講一講，大家都知道點解，我哋能夠有咩可以做呢，其實？唔通真係中央政府或者叫特區政府發啲債券，5厘7厘吸引晒大家呢啲熱錢入去？唔可能的！我哋點能夠咁做呢！呢個我想講的，即係造成我哋而家今天樓市熾熱，我覺得最重要的一個環境就係低息。有咁低利率點會炒嘢，如果係高利率，而家借款6、7厘，7、8厘利息的，你點炒呀？冇得炒架！

第二個呢就係，好多人都講緊嘅供求關係。係供求關係啫，推多啲樓出來賣，冇事架，政府推多啲地出來，冇事架喇，咁樣。我哋講緊嘅供求關係，係一個狹義的供求關係，即係話，係本地市場的供求關係，本地居民嘅需求關係。我哋有幾多人呀？50幾萬人口。根據前一段時間，大家一啲學者和統計部門的資料就係，澳門而家7成以上嘅人係有自置物業的，甚至有話8成添。咁究竟而家買樓係，呢啲供求點樣來的呢？有個講法就係話，澳門而家有兩個市場，一個叫用家市場，一個叫投資市場，即係係樓市裏面都有兩個市場。用家市場，當然就講我哋自己嘅，居民嘅需求和一啲或者外來的人士係需要居住嘅需求，第二個市場就係投資市場，或者叫投機嘅市場。投資好啲啦，唔一定投機嘅，有啲人，即係而家因為資金冇出路，買番間樓好過存係銀行，好多都係咁諗法的。咁呢個投資市場其實而家係遠遠大過用家市場，因為有本地嘅投資入市、有外來嘅投資入市、有國際基金投資入市。咁大量嘅投資市場的一個需求，我哋點樣先計得出一個真正嘅供求關係呢？幾多先叫做夠澳門嘅需求，滿足得到呢？冇辦法計的！外來幾多呀？好似頭先陳澤武議員所講的，2、3百億咁就炒起你澳門喇，其實就。有嘢架，你澳門有幾大啫？2、3百億佢可以炒成1、2千億嘅嘢架喇，好易炒架，其實澳門地方細呀嘛！好喇，咁呢個供求關係實際係被扭曲咗，或者唔好叫扭曲咗，係已經起咗質嘅變化。我哋而家嘅供求關係係變咗係被隨著呢個外來投資和本地投資嘅呢啲資金牽住鼻子走，冇辦法唔跟住佢走。所以，我哋成日講供求關係，係要分開下，單單講澳門供求關係其實好簡單，但係而家唔係，我哋面對嘅係外來嘅需求。呢個係一個我想講嘅第二點就係，造成我哋今天，即係樓市咁熾熱，我諗係呢兩個主要的原因。恰恰呢兩個原因係互相交織著一齊。錢多，佢咪來投資囉，投資賺到錢佢咪又來搞搞震囉，互相交織著喺度。

仲有第三個，係我哋自己嘅原因。我哋呢十年，澳門係急

速咁樣，經濟上急速地發展。我哋又要承擔急速發展帶來嘅負面惡果，就係樓價急升、物價急升、租金貴等等。呢個好多地方都係咁樣的，一個地方經濟發展得快咗，特別係急速發展，好多惡果都會出現咗出來。我記得喺 03 年沙士之後，自由行仲未開始的時候，氹仔嘅一啲好出名的樓盤，1 千蚊 1 尺左右，真係有人要架，而家賣到幾多錢呀？大家都知嘅。當時市區一啲比較中下價嘅樓，6、7 百蚊，7、8 百蚊 1 尺，濠景，嗰個氹仔嗰度，5 百蚊 1 尺。咁嗰個環境裏邊，係點樣呢？就係話，我哋喺咁嘅環境下邊，造成咗一個咁低嘅一個水準突然間急速發展，一彈彈咗，升咗成 6、7 倍咁多嘅樓價，點樣承受呢？任何市民都承受唔到，怨聲肯定有。但係呢個我哋必須要去一齊去承擔，成個社會一齊去承擔呢個惡果。當然，有啲人可能係呢個發展過程裏面得到益處，賺到錢、發咗達，但係我哋而家就要，而家面對就係呢個高樓價嘅一個現實放在這裏。

呢三個原因我初步分析一下，我哋點樣去面對、點樣去拆招呢？點樣去做呢？我話呢，就有咩好招嘅，咩辣招，冇好招添呀直情。你點樣去同美國去鬥呢？量化寬鬆計劃係美國出來的，低利率，但而家宣佈到 2015 年底都係低利率。我哋澳門元係同港元掛鈎，港元又同美元掛鈎，咁美元低利率你唔跟咩？肯定要跟架，我哋跟到幾時呀？起碼要跟到 2015 年，明年 13、14、15，仲有 3 年你捱。3 年有咁多嘅熱錢、咁多投資嘅錢、咁低嘅利率。

仲有，澳門肯定呢未來 3 年或者 10 年都是一個發展上升嘅階段，仲有急速發展。我哋肯定要面對！唔能夠話叫我哋放慢個發展來到遷就樓價，有可能的。亦都有可能話我哋會做一啲政策出來，能夠抵禦得到美國呢啲量化寬鬆計劃，有可能的。我哋點能夠有咁嘅力量，有幾大啫，澳門，係唔係？

所以，我覺得我哋要面對現實，又要冷靜睇一睇而家我哋目前可以做嘅乜嘢。真係可以做嘅唔多。我覺得政府喺舊年出嘅十招，到而家嘅八招又好，幾多招都好，其實都係叫冇好過冇，力所能及做一啲可以做嘅嘢，因為我哋冇，唔會有大效果的，如果真係有隻蕉放嗰度叫辣招呢，其實呢隻唔係辣蕉，係甜蕉來嘅啫，或者一啲都唔辣嘅，辣唔出樣嘅。點辣啫？你點去做啫？情況就係咁樣，我哋點去對抗？國際社會就係咁樣嘅環境，我哋唔能夠離開呢啲環境，我哋去自己諗一啲招數出來。呢個係我自己諗到嘅一樣嘢。

第二個呢就係，而家社會上好多人話，市民買唔起樓歸咎政府，歸咎於乜嘢。我就要講句公道說話，其實，任何時

候、任何一個地方，都會有人買唔起樓。而家之所以刺激到啲人買樓嘅慾望就係頭先我講嘅一個低利率嘅狀況，一個現狀，造成咗大家諗：計下條數，供得起唔，20 年唔得供 30 年啦，咁供得起咪供囉，買囉，係嘛？冇首期呀？最好政府俾埋首期我啦，咁樣，免息貸款首期啦。其實我覺得呢，即係大家又要，其實大家都知嘅，我又囉嗦啫，政府的政策十分清晰嘅，唔係居者有其屋，係居有所。政府從來冇話鼓勵大家每人都去買間屋！呢個大家都要負責任講清楚：唔係話要鼓勵大家去買樓啊，唔係買唔到樓就係歸咎政府嘅責任架。如果你有樓住就應該歸咎政府責任，因為你政府講過係居有所。任何一個人如果佢係而家有屋住，佢可以同政府講冇樓住，你幫我解決，政府有呢個責任，因為你講過係居有所。有人講過政府話要保證每一個市民都要買得起樓。我哋要負責任，呢樣嘢，如果唔係推到落去好似一定係每個人都要買得起樓，買唔起樓就賴政府，咁好似好唔公道。

政府的政策係好清楚嘅，居有所。所以先提出“社屋為主，經屋為輔”。但係可惜我哋而家社屋呢，供應量仲係不足，可能而家仲要一段時間，俾時間俾司長慢慢起，即係完成呢萬九。所以，而家最近先將社屋輪候者嗰個津貼繼續發出去。其實政府做咗好負責任嘅態度，你未有社屋俾你，我繼續俾津貼你，俾到你冇為止，其實，就係體現咗政府呢個政策。

我希望大家講句公道說話，都冷靜分析一下目前我哋面對嘅環境。同埋係唔係可以再客觀咁樣諗一諗，我哋仲有咩咩可以做。大家出謀獻策，等政府能夠集大家嘅智慧，將我哋而家仲用緊嘅招數再用得更好。特別呢一招，係唔係仲可以多啲補充意見，完善呢個法律？

多謝大家。

主席：好，好多位議員都發言，實際上都係表達自己個人對當前澳門一個比較大嘅社會問題，抒發自己嘅見解。咁也唔係話需要某啲問題逐件逐件回答，咁我就請劉司長在一個整體上對議員剛才所講嘅作一個回應。

運輸工務司司長劉仕堯：多謝主席。好多謝各位議員。

頭先都在討論過程裏面俾咗好多寶貴嘅意見，咁我另外同我的同事亦都會返去詳細研究。但唔係話，講一句說話，我哋係聽到，而家先返去研究，其實，我諗議員剛才所提出嘅，其實一直以來都係提出咗，而係我哋返去作為研究，我諗剛才好

似李從正議員所講，我諗佢亦都做咗一啲功夫，即係分析咗：呢啲措施但係又會帶出一啲問題。但我諗佢未必係好根基地從一個市場運作，用一個法律，好細緻嘅。但係站在我哋政府的立場，我哋如果真係要落實一項措施，我哋真係需要喺做嘅係方方面面作一個考量，然後我哋先會推出來。

咁又講番我哋今次呢個話題。其實，今日呢個法案主要係一個稅的問題。咁大家，其實今日所講的，亦都唔係單單一個稅嘅問題。其實，今日呢個法案主要就係話，行政長官喺之前交付咗我哋呢個，我哋簡單講句叫做房促小組，係因應最新嘅一啲外圍的經濟環境，本地的房地產市場，要求小組喺呢方面盡快提供一些措施。

咁今日我哋所講嘅將這個特別印花稅擴到舖位、車位和寫字樓，同埋另外一個新嘅，就係徵收一個特別印花稅。其實只係我哋已經公佈咗嘅八項嘅一些措施嘅其中兩項。當然大家喺講嘅過程，係唔係剛才呢個兩項的，你就係話會達到我哋社會的訴求？當然，頭先亦都講咗好多位發表的意見。我哋只可以話，我哋而家，不論今次呢個八項嘅措施，抑或係舊年的四項措施，或者 2010 年我哋提出的十項措施，我哋總嘅係按著一個總嘅方向去進發。我哋的確係有水晶球，我哋有可能喺制訂措施之前，我們的達標，尤其是大家會提出，我希望個價去到邊度，我希望個量去到邊度。我諗係有可能，亦都做唔到呢個！

我哋睇番，其實我哋鄰近嘅地方，華人居住的地方。其實喺過一段時間，就算佢哋有博彩業蓬勃發展，好似我哋咁，其實佢哋都面對房地產市場熱熾嘅情況。好似內地、新加坡、香港、台灣等等，佢哋都有我哋一個，因為我哋博彩業開放帶來的經濟，佢哋亦都出現咗。咁點解？呢個剛才鄭議員亦都提出了，呢個係一個受外部嘅環境所影響，佢唔係單單好似我哋本身獨有嘅情況。換句話說，我哋而家呢個樓市嘅熾熱情況，其實唔係一個單純澳門所有。其實亦都正如大家好多的分析，因為外圍的經濟環境，喺呢幾年裏面不斷咁變化。

我哋在制訂呢啲大家叫十招又好、四招又好、八招又好，其實，我哋亦都參考咗鄰近地方佢哋所採取出來的措施。有啲問我哋，點解係 10%，兩年？其實我哋係參考了其他地區的一個經驗，亦都睇過佢哋嘅分析，再考量咗我哋本身嘅情況適唔適合，我哋先提出個採取。因此，我哋既唔係話用一個達標的形式。咁大家都會問，你製造啲措施，你嘅方向係乜嘢？你哋未來想達到乜嘢情況？我哋只可以話，我哋唔能夠睇啲數字，但係我哋有一個方向，就係話，不論睇番我哋呢三年

裏面嘅，其實總括來講都係幾個方面：

一，減少房地產市場熾熱，其實我哋睇到一個供需係失衡，你先會體現到價格會大幅的上漲。咁我哋會喺供應方面，呢個我哋已經多方面提出咗，我哋會喺我哋公共房屋，萬九之後的，我哋亦都提出萬九後。除了萬九後，行政長官亦都已經提出咗，除咗萬九後，亦都提出咗喺將來的閒置土地裏面亦都有部份作房屋儲備，部份會係作公屋儲備。呢個即係話，政府喺個供應方面亦都係想方設法，能夠攤一啲土地出來增加供應。大家亦都明白，但係呢啲土地，佢唔係一個麵粉，佢係即時好快去做成一個麵包。我哋嘅經驗等於我哋係起萬九裏面嘅，其實我哋都有一個經驗就係話，有好多呢啲地，佢係要由一般可能行規所講的，呢啲係一個生嘅地，冇基建，可能佢有啲清遷，可能有啲霸地，或者其他的方法，你要將佢由一塊生地變成熟地的，其實要一啲嘅時間。

因此，就算我哋可以告訴大家，邊度邊度其實可能係政府土地，但係佢可能有一啲客觀的條件，我哋要做一啲工作，先將佢由一個生地變熟地，接著下一階段我哋先設計、規劃、招標、興建，佢係需要有一啲時間喺呢方面俾政府喺度用。但係，睇到大家，我哋多次喺我哋嘅措施裏面，我哋都好強調我哋係會在供應入手。

另外需求方面，呢個亦都係一個。需求，正如頭先好多位所作嘅一個分析，依家個需求佢已經唔係一個本地住嘅需求，佢更多係一個投資或者投機嘅需求。因此，大家亦都睇到，喺我哋過去一段，呢三個階段我哋好多措施係針對咗、壓抑咗我哋叫做過度投機的需求。

另外方面，我哋亦都明白到呢個房地產市場要能夠健康發展，能夠保障我哋消費者或者我們的買家的權益，更多為點樣規範整個房地產市場的運作。因此，我哋提出了中介人的制度，已經係過了，上個禮拜，我哋而家亦都從速講緊我哋樓花的制度等等，呢個其實都係朝著點樣規範我哋整個房地產市場一個健康發展、可持續發展。呢啲我哋亦都係睇咗鄰近地區嘅一啲好寶貴的經驗。

另外方面就係有關訊息透明，剛才有位議員都提出，你已經做咗呢啲訊息透明，之後會點樣？其實訊息透明，我哋統計局的同事或者財局同事而家已經定期，係好快的，即係完咗一個月已經提供咗下一個月。以前就可能比較慢少少，而家已經係完咗個個月，已經係提供咗上一個月，係盡我哋嘅可能提供

咗一啲最新嘅情況俾社會清晰，其實我哋市場狀況係點樣。

我諗另外一個，其實我哋制訂咗咁多個措施裏面，其實呢個亦都係一個重要的目標，就係我哋唔希望房地產市場因為呢啲過度投機的活動影響到我哋金融的穩定，呢個係重要嘅。呢個雖然唔係直接同房地產市場，但係房地產市場和我哋嘅金融的穩定係一種非常關鍵的作用。因此，亦都睇到我哋每一次制訂一啲措施，我哋都同金管局作出一些商討，喺呢啲樓按方面點樣去達到一個安全的水平。就算將來真係出現可能房價會波動，會唔會影響到我哋金融市場嘅穩定。呢個其實亦都係我哋每一次嘅提出的措施裏面，我哋一個好重要的考量。

綜觀而言，當然，其實我哋亦都睇到，社會喺度不斷發展，我哋由 2010 年開始，2011 年、12 年，其實喺呢個頭尾嘅 3 年裏面，我哋 3 次喇，已經有一系列嘅措施。但係，大家亦都睇到，喺呢 3 年裏面，外圍經濟嘅變化係有幾大。由最初嘅，我哋有 QE1、QE2、QE3、歐債無限再買，日本亦都話要跟。而家你睇到外圍嘅經濟為咗解決佢哋自己個經濟嘅問題，係不斷喺度出招，出完呢招又呢招，出完呢招又呢招。因此，正如大家頭先好多位議員分析，呢個係一個直接影響到我哋房地產市場嘅一個主要嘅原因，因此，我哋亦都需要對症下藥。但係有一啲嘢，我哋的確係有辦法係阻止得到，譬如，熱錢嘅流入，因此，我哋只可以話，在作為長遠點樣推動我哋房地產市場發展嘅方向諗之外，會唔會亦都能夠產生一啲即時嘅措施？我哋只可以朝著呢個方向去做。但係，可以話俾大家聽，自從我哋 2010 年以來設咗呢個小組，其實小組一直都喺度構思，亦都觀察著外圍嘅經濟情況，本澳房地產市場的發展方向，而因時而制訂咗我哋覺得適時嘅一啲嘅措施。我哋制訂措施裏面，我哋將呢個房地產市場所謂健康發展，我哋嘅定義，其實我哋唔希望呢啲樓價係大上大落、大波動。作為一個健康嘅，呢個大上大落、大波動的確唔係一個健康。因此，我哋制訂嘅措施裏面，除咗一啲短期我哋希望達到，我哋更多係朝著一個中長期方向去著眼。

當然，未來個變化會點樣我哋係唔知，但係可以話俾大家聽，如果未來你個經濟情況再係繼續變動嘅，唯有我係再出招，係唔係會再辣？我哋唔知，但係可以話俾大家聽，我哋係會向社會、向市場，其實我哋發出咗一個警號：政府係高度關注。如果，呢啲熾熱嘅炒賣活動會傷害到居民嘅民生，正如我哋今次理由陳述，傷害到我哋正常商業活動，或者傷害到我哋金融嘅穩定，我哋政府係會一定採取有效措施！因為呢個正正係我哋要達到嘅一個目標。當然，亦都，我哋希望呢個警號

係俾社會知道，其實呢個低息嘅環境，雖然我哋而家知道美國可能至到 2015 年，係唔係會永遠持久呢？有人夠膽講，如果呢個低息環境改變後會出現的情況會點樣呢？我諗每一個，你叫投資者又好，叫投機者又好，或者有心置業嘅人士，但必須去充分去考量而家多變嘅外圍因素。同埋作為一個投資嘅活動，我唔希望係一個投機嘅活動，但作為一個長期嘅，佢唔係講緊係 2 年 3 年，係一個未來更長。我哋必須要充分考慮，當呢個低息環境改變咗之後，我哋自己本身有冇咁嘅能力去支撐？同埋我哋亦都睇番，我哋過往幾十年我哋澳門嘅房地產市場其實係存在一個好大嘅波幅，係有上有落，係睇唔到佢只會升不會降。呢個歷史係好清晰話咗俾大家聽。呢個其實都唔係太遠，我哋講緊“沙士”之前，或者回歸之前，其實就已經歷歷在目。因此，我哋希望透過我哋嘅措施，同埋我哋不斷提出呢啲嘅訊息，其實我哋希望社會、大家必須意識到呢個房地產市場熾熱的情況，係必須大家真係要量力而為，亦都唔好睇小咗政府喺呢方面佢嘅決心。

咁呢方面，我哋作為一個整體對房地產市場出現嘅情況，係我哋作為而家採取嘅個方向，亦都係我哋未來嘅一個工作嘅方向。

好喇，咁剛才好多位議員提出咗一啲比較技術上嘅、法律性嘅問題，或者呢方面，我請張局長喺呢方面作一啲解釋同埋一個補充。

多謝主席。

主席：好，請張局長。

法務局局長張永春：多謝主席。

我都簡單啲，因為頭先麥瑞權議員問到，因為都提到關於公司買樓嘅問題，其實都同呢次法案嘅具體條文有聯繫嘅。

因為，的確，喺我哋上一次去引介 2001 第 6 號法律，關於特別印花稅嘅時候都有議員問過，如果係以公司嘅名義買樓，首先來講，以公司嘅名義買樓，都要納普通印花稅嘅。當佢去轉手嗰陣時，就係話，澳門嘅法律規定，如果轉嘅股份，第一，佢個間公司持有物業嘅，接著佢轉嘅股份超過 8 成的話，都要按照印花稅規章嘅規定，納個物業轉移嘅印花稅。都係，呢樣嘢都係冇得走嘅。不過，點解係 8 成唔係其他？因為呢個係一般嘅法律制度的規定嘅。我哋需要強調就

係，呢個制度係咁行嘅。同埋我記得，舊年我哋去引介該法律個陣時都講過，其實，澳門人一般係唔慣，同埋好少以公司嘅名義買樓嘅。不過，隨著呢次法律嘅提案，尤其係關於修改印花稅規章個度，如果係以公司嘅名義買樓，不論你係幾多成嘅，總之你以公司嘅名義來買，已經收多 10 個 Percent 嘅印花稅了。如果你買咗之後，你再轉股，股份轉移超過 8 成的話，如果唔夠 1 年，就收多 20 個 Percent 嘅，夠 1 年唔夠 2 年係收多 10 個 Percent 嘅。

我係咁多補充。

多謝。

主席：仲有冇議員要求發言？

好，冇喇，睇睇表決。我哋準備進行一般性嘅表決。咁我哋有啲議員出咗去，叫人返來先。

（表決進行中）

主席：通過。

好，現在我哋細則性審議。現在先審議第一條。第一條裏面有兩款，其中第一款就係改個 2016 嘅標題，第二款就係修改 6/2011 嘅一、二、四、七條，咁對呢條呢進行討論。

歐安利議員。

Leonel Alberto Alves: Obrigado.

Sr. Presidente,

Sr. Secretário,

Colegas e membros do Governo.

Boa-noite a todos.

Sr. Presidente é sobre o artigo 1.º e o artigo 1.º... do artigo 1.º, não é, são dois artigos que estamos agora a discutir.

Bom, relativamente ao artigo 1.º, n.º 1, concordo com a

alteração do título do diploma, que passa a ser “Imposto do Selo Especial sobre a transmissão de bens imóveis”. Portanto, em comparação com o texto actualmente vigente... elimina-se a expressão “destinado a habitação”. Esta alteração surge na sequência do que vem hoje proposto, que é alargar o âmbito de aplicação do Regime de Imposto do Selo Especial.

Assim, permita-me apenas, a título de sugestão, aproveitar para dizer que, porventura, o título do diploma poderia passar a ser “Imposto de Selo Especial sobre a Transmissão de Bens Imóveis”, porque assim se facilita a compreensão do objectivo desta lei. Portanto, para um leitor comum, ao consultar esta lei, fica logo a saber que o objectivo desta é, efectivamente, implementar o regime de Imposto do Selo Especial para todos os bens imóveis de Macau e não só aos destinados a habitação. Porque eu olho para o texto, para o título, e está entre parêntesis... está Imposto de Selo destinado a habitação, mas ao fim e ao cabo este diploma visa alargar o seu âmbito de aplicação. Esta é a primeira sugestão.

Relativamente ao artigo primeiro, a alterar a Lei n.º 6/2011, tenho alguns pedidos de esclarecimento: O primeiro tem efectivamente a ver com o seu âmbito de aplicação. Fala-se aqui de imóveis destinados a habitação, fins comerciais, escritórios e estacionamento. A questão que eu coloco para a segurança de aplicação deste novo regime, a questão que eu coloco é qual é o modo de comprovação de que o imóvel se destina a um destes quatro fins. Como é que se comprova? Por um lado podemos ter a informação da Conservatória do Registo Predial, que diz, relativamente às inscrições dos prédios, na maioria dos casos, a finalidade dos mesmos. Também podemos comprovar através das Finanças, da inscrição matricial algo poderá ser dito a esse respeito. Mas tenho conhecimento, tenho conhecimento da existência de casos em que nem a Conservatória nem as Finanças conseguem comprovar a finalidade do imóvel, e os casos mais frequentes com que tenho lidado são os prédios antigos! Os prédios antigos, quer na Conservatória quer nas Finanças, muitas vezes... não está lá escrito qual é a sua finalidade! Perante um caso desses, perante um caso desses, obviamente que o interessado irá perguntar “pago ou não pago o Imposto Especial, o Imposto de Selo Especial? Porque a Conservatória não diz se é habitação, não diz se é comercial, não diz se é escritório e também não diz que é estacionamento - qual é a solução?

Ora se a intenção legislativa é abranger tudo para combater a especulação, como aqui se diz... se é para combater tudo ou se de entre esse tudo pode haver algumas excepções. A primeira que eu vejo é a finalidade industrial, portanto quem comprar uma fracção autónoma que, na Conservatória, está inscrita como sendo para fins industriais, trata-se de um imóvel que não está sujeito ao imposto; parece-me que também não está abrangida a compra e venda de terrenos, terrenos em regime de propriedade privada, podem ser objecto de compra e venda. Parece que também não está incluído neste diploma e parece-me que está bem, o facto de não estar incluído está bem.

Portanto, parece-me que a exclusão do âmbito de aplicação deste novo regime tem a ver com os terrenos em si, propriedade privada, e os prédios ou fracções autónomas para fins industriais.

Se é esta a intenção legislativa, atrever-me-ia a sugerir a alteração da redacção, porque esta redacção é muito limitativa; esta redacção diz apenas, habitação, comércio, escritórios, estacionamento, quatro categorias, e não responde à questão que eu coloquei: Se a Conservatória nada disser quanto à finalidade do prédio, presume-se que é para habitação? Presume-se que é para fins comerciais? Há aqui uma insegurança na aplicação da lei e pode dar-se o caso de o prédio antigo estar registado, são normalmente prédios em propriedade única, não estão em propriedade horizontal, não se diz qual é a sua finalidade, mas se nos deslocarmos ao local pode estar lá a funcionar uma loja, assim como pode no local estar a funcionar uma habitação! Portanto, qual é o critério comprovativo, qual é a segurança jurídica que o contribuinte tem, em termos de documentos oficiais, para antes da sua decisão de compra ou não compra saber quais são os seus efeitos fiscais. Não sei se me fiz compreender em relação a esta questão.

A segunda questão a ver com este artigo 1.º. Isto não é tão importante como a primeira, na minha perspectiva, tem a ver com a parte final da redacção deste artigo na versão portuguesa, quando se diz que tem como finalidade, ou usando aqui a expressão escrita, “é com vista ao combate à sua especulação”. Bom, isto aqui suscita-me duas questões. A primeira é que se o contribuinte disser: a minha compra não visou qualquer fim especulativo, porque eu precisei da casa para minha habitação própria, não estou a especular, vai arguir às Finanças, ou junto das Finanças ou junto do Tribunal, é pá, este

diploma não se me aplica, porque não tenho fins especulativos. Ora, parece-me que, se for possível, deve eliminar-se esta expressão da lei, com vista ao combate à sua especulação, pode estar na nota justificativa, mas no texto da lei pode dar azo a várias interpretações e a várias aplicações desta lei, fugindo-se à intenção legislativa. E por outro lado, apenas a título de redacção, se se mantiver esta redacção, a meu ver conviria ser claro afirmar que não é a sua especulação, especulação da transmissão, as transmissões não se especulam, o que se especula é o preço da transmissão. Portanto, se o Governo ou se os colegas entenderem manter esta redacção, com vista ao combate à sua especulação, eu sugeriria com vista ao combate à especulação do preço daquelas transmissões.

Mas fundamentalmente o que eu preciso de obter do Governo é a clarificação do âmbito da aplicação deste artigo 1.º. Se a Conservatória nada me disser sobre a finalidade do prédio, haverá aqui alguma presunção de que cai no âmbito de alguma destas quatro categorias? Ou não está sujeita a este imposto especial? Muito obrigado.

(歐安利：多謝。

主席、司長、各位官員、各位同事：

晚安！

主席，是關於第一條的問題。現討論的是第一款及第二款，這兩款的條文是嗎？

關於第一條第一款，我贊同將法案名稱改為《關於移轉不動產的特別印花稅》，即在現行法律的名稱中刪除“居住用途”的字眼，這是現建議擴大特別印花稅制度的適用範圍所引伸出來的要求而作的修改。

將法案名稱改為《關於移轉不動產的特別印花稅》有助理解法律的目的。同時也有助查閱者能即時理解推行特別印花稅制度的目的是針對本澳所有不動產，而不是只針對居住用途的不動產。在閱讀法案內文時，看到法案名稱用書名號引著《……居住用途的特別印花稅》，但法律的目的不僅僅是針對居住用途，而是要擴大其適用範圍，所以建議將其標題也作出修改。這是第一個建議。

關於修改第 6/2011 號法律規定的第一條，我有些問題想政府解釋。第一款的確是與適用範圍有關，而法案所提及的是居住、商業、寫字樓及機動車輛停泊用途的不動產。我的問題是與新制度在適用上的安定性有關。有甚麼方法證明不動產是用於任何上指的用途？如何證明？一方面，可向物業登記局索取查屋紙，查屋紙會有登錄的資料，當中多數都會有樓宇的用途。另一方面，可向財政局索取房屋紀錄證明，當中也可能會有些這方面的資料。據我所知，即使如此也有可能出現物業登記局及財政局都無法證明某些不動產用途的情況，尤其舊樓。如物業登記局及財政局都無舊樓用途的紀錄，利害關係人肯定會問他是否須繳特別印花稅？因為在物業登記局的查屋紙中並沒有載明房屋是屬居住用途、商業用途、寫字樓或停泊車輛用途。在這種情況下，應如何解決呢？

若立法原意是包括，如在此所提及的，一切用以打擊投機行為的情況，那麼，是打擊一切投機行為或會有例外的情況呢？第一種可見的例外情況，是工業用途的不動產，即購買一個在登記局登錄為工業用途的獨立單位，是無需繳納特別印花稅。似乎法案也不包括土地的買賣，即私有財產的土地可成為買賣標的而無須繳特別印花稅，這一做法是對的。

這樣，似乎新制度的適用範圍不包括私家土地及工業用途的樓宇或獨立單位。

如果這是立法原意的話，我建議修改有關行文，以解脫目前行文的局限，因為行文只說適用於居住、商業、寫字樓及停泊車輛用途這四類的不動產，並未能回應我所提出的問題。如果物業登記局查屋紙沒標明樓宇用途的話，可否推定為居住用途或推定為商業用途？在此法律為其適用上增添了很不安定的因素，舉例說一般為單一所有權而非分層所有權的舊樓，雖已作登記，但未必說明有何用途。如果真的要樓宇現場視察，會發現可能是一個舖位，也可能是一個住宅！那麼，用何種標準證明它的用途？對於納稅人來說，以何種標準證明，在正式文件方面有何法律安定性知道於決定買不動產之前是否需繳特別印花稅。我不知道各位能否理解我的問題。

第二個問題也是與第一條的規定有關，但是其重要性不及第一個問題，是與法案的目的有關，在葡文行文最後一句的表述是：“以打擊該不動產的投機行為”，這讓我有兩個想法。如果納稅人以“我買屋並非用於投機，只是用作自住”向財政局或法院提出爭訟，指出法律不適用於他的情況，因為購入不動產不是用於作投機的話，又如何處理呢？如果可能的

話，我覺得這個“以打擊該不動產的投機行為”的表述應予刪除，但可保留在理由陳述中，否則會產生不同的解讀及適用，且會偏離立法原意。另一個問題是與行文有關的，如果這行文維持不改，適宜清楚說明打擊是不動產價格的投機，而不是轉移的投機，投機是與不動產的轉移價格有關。如果政府或各位同事認為應在行文上保留「以打擊不動產的投機行為」，我建議改為打擊不動產交易轉移價格的投機。

不過，我需要政府明確第一條的適用範圍。如果登記局無登錄樓宇用途時，會否推定樓宇的用途是法案所指的四種用途之一？或推定無需繳納這項特別印花稅？

多謝。)

主席：好，係唔係張局長作回應？

法務局局長張永春：多謝主席，都多謝歐安利議員所提嘅問題。

其實，第一個問題係關於嗰個法案嘅標題，是的確的。如果呢個法案今日通過咗，之前嗰個特別印花稅的法案嘅標題就變為“關於轉移不動產的特別印花稅”。意思就係話，該法律嘅標題就唔專指係居住用途嘅，係所有呢啲不動產。不過裏面有啲包，有啲唔包，具體邊啲包，邊啲唔包，要睇呢個法案第一條嘅規定。

第二個問題，頭先歐安利議員問到，呢個法案嘅第一條，就係要修改嗰個舊年嘅第六號法律嘅第一條個標的個度要改嘅。佢之前講係居住用途，而家係加咗幾個，加咗譬如話居住啦、商業寫字樓或機動車輛停泊用途嘅不動產。其實呢個就係車位，點解用得咁麻煩的一個詞呢？因為呢個係跟番 6/99/M 號法律裏面所訂定不動產嘅用途嗰個法律規定的，我哋跟番佢，費事嘅法律理解方面有不同嘅理解。

第二，就係正如頭先歐安利議員所講嘅，的確，如按照呢個法律嘅建議，如果呢一個不動產，受唔受呢個法律規管、需唔需要繳納特別印花稅呢，需要睇佢的用途。同埋都啱嘅，就係其實按照 6/99/M 號法律嘅規定，除咗我哋頭先講嘅呢四種用途，仲有酒店用途、仲有工業用途。呢兩者係呢個法案裏面係唔包嘅；同時都係唔包包括適用土地嘅，唔包嘅，就係呢個只係針對居住、商業、寫字樓和車位呢四種。

如果係具體操作個陣時，如何去訂定個用途呢？正如頭先歐議員所講嘅，一係按照未登記上面嘅資料，深入去明確寫出來佢嘅用途係乜嘢；一係按照財局嘅相關資料。呢個係咁嘅。正如歐議員所講，有一啲舊樓，因為之前我哋同財局個度大概都瞭解咗，知道呢個問題，係有一啲好舊好舊嘅樓在登記資料個度係唔齊備，不論財局又好，未登記又好。不過，強調係好少嘅，好舊啲嘅樓，同埋大部分都係居住用途，係有標明佢嘅用途嘅。針對呢一種，按照呢個法律係唔收嘅。因為，其實呢一啲，好強調，大部分係居住用途嘅。正如舊年，呢個法律通過咗之後，佢都限定咗居住用途嘅先至收特別印花稅，係舊年開始都，假設真係遇到呢一啲好特別嘅 Case 呢，都有收嘅。所以，我哋呢一次都唔建議，用一個籠統嘅包埋呢一啲，亦都按照呢個。總之，有資料證明得到，明確，大家有爭議嘅情況之下先至收，如果有爭議嘅，同埋好特別嘅情況之下係唔收嘅。呢個係頭先問咗嘅一個問題。

另外一個就係歐議員提到關於第一條嘅最後一個行文嘅問題。其實，所講嘅葡文就係中文嘅最後一句話，“以打擊該等不動產的投機行為”。其實，我哋話不論呢個立法原意又好，同埋葡文嘅行文又好，唔係呢次法律提案新加落去的，係現行嘅 6/2011 號法律裏面已經存在，已經有嘅。同埋行咗 1 年，我哋覺得應該有咩大問題。所以，呢次就係跟番現行嘅法律，因為，始終呢次嘅法律提案係對現行嘅法律的一個修改。

好，多謝。

主席：好，大家對於呢個法案嘅第一條，即係話法案第一條係包括咗第一款和第二款裏面嘅修改 6/2011 嘅一、二、四、七條。

就對法案嘅第一條……歐安利議員。

Leonel Alberto Alves: Sr. Presidente.

Só queria um esclarecimento mais firme, se a Conservatória, se a certidão da Conservatória nada disser sobre a finalidade do prédio, este está sujeito ao imposto ou não está sujeito ao imposto especial de selo?

A lei não diz, mas a explicação do plenário pode ter um efeito interpretativo.

（歐安利：主席：

我只想得到一個更確定的解釋，如果在登記局發出的證明裏沒有顯示樓宇的用途時，該樓宇是否需要繳納特別印花稅？

法律雖然沒有明確，但政府在全體會議的解釋可起解釋作用。）

主席：請財政局副局長。

財政局副局長容光亮：其實，我哋通常來講，一定係根據番實際上個個不動產實際嘅用途，一是在個個物業登記局有登記或者係財政局登記。如果假設，兩個部門都對於呢個用途不確定的，而家我哋係唔會徵收特別印花稅嘅，因為，佢嘅用途係唔確定。呢啲係等於頭先張局長所講，係涉及啲好舊好舊嘅樓宇，係好舊同埋數量係好少嘅。以我哋操作上，基本上係好少遇到，即係特別印花稅執行咗咁耐來講，以我記憶中，大概係遇到一個個案左右。當時來講，佢都有特別標明嘅用途的，都係。

主席：好，清楚喇。政府嘅解釋就係，如果係財政局和登記局裏面有標記個用途的話，對於呢啲咁樣嘅舊嘅建築物的轉移，就唔收特別印花稅。

對於呢條，法案第一條進行表決。

（表決進行中）

主席：好，通過。

現在係審議法案嘅第二條。第二條實際上就係增加個五十三 A 條。

陳偉智議員。

陳偉智：多謝主席。

各位同事、各位官員：

就有關五十三 A 條第三款，有啲法律上嘅解釋或者法律上嘅理解，希望在這裏能夠加以回應和澄清一下。

第三款嘅行文係講述，如果取得人係分爲本地居民及非本地居民，且非本地居民與全部或部分本地居民具有配偶、直系血親或姻親關係。呢個我唔知葡文本點寫，中文本我就會睇到係直系血親或姻親關係，咁姻親關係係一個好清晰嘅界定。

有關親屬之間嘅關係，如果提案人係按照《民法典》第1468條，關於姻親關係嘅概念，姻親關係是指夫妻任一方與他方之血親之聯繫。《民法典》1469條講述姻親關係嘅界定，血親關係嘅相同等親及親系確定之。同理如果係根據《民法典》第1467條，直系任何親等及旁系四親等內嘅血親關係均產生呢個法律效果。如果有關在第三款，對於姻親關係或者血親關係嘅解釋係建基於《民法典》方面，咁嚟番，就在政府派俾我哋，今日派俾我哋對個對五十三條嘅解釋裏面，第3頁上面嘅A和B嘅舉例就出現咗一啲我個人認為應該清楚番嘅問題。A方面係好清楚嘅，因為，舉例嘅例子說明C和A係具有直系姻親關係，所以唔需要額外繳付10%嘅印花稅，但係B嘅例子，佢係指出D和A係屬於旁系姻親關係。響呢度就會有一個問題，政府將姻親關係詮釋爲直系和旁系，但是在《民法典》，我睇個第1467條產生法律效果是直系任何親等及旁系四親等。咁係政府交來呢一個例子裏面，D作爲本地居民A嘅妻子嘅哥哥，咁佢嘅個親等應該係屬於或者係二親等，我唔清楚具體，如果對照佢係二親等也好，三親等也好，旁系，咁按照《民法典》第1467，佢係有個法律效果個喎。咁我就唔清楚喇，政府喺加來嘅條款裏面，係唔係有意思係寫直系血親或直系姻親關係？如果你寫姻親關係，我單從字面理解，呢個姻親關係就應該包括埋直系任何親等及旁系四親等都可以作爲呢一個姻親關係嘅詮釋。

呢點政府方面能夠清楚一下。

唔該。

主席：歐安利議員。

Leonel Alberto Alves: Sr. Presidente.

Também uma pergunta para esclarecimento.

Aqui fala-se em empresário comercial, pessoa singular, portanto, este empresário comercial pessoa singular, vulgarmente conhecido por comerciante, se comprar uma habitação vai pagar a taxa adicional de 10%. Ora, ele é comerciante, ou porque está inscrito nas

Finanças como tal, ou porque está registado na Conservatória, mas também pode dar-se o caso de não estar inscrito nas Finanças nem registado na Conservatória, mas pratica actos de comércio! Portanto, há aqui imediatamente uma disparidade de tratamento. O comerciante registado na Conservatória está sujeito a este 53A, o comerciante que não está registado na Conservatória não está sujeito a este 53A, mas materialmente ou objectivamente ele sobrevive, ganha o seu pão de cada dia, através do exercício de actos de comércio. Portanto, há aqui uma disparidade!

Por outro lado, este empresário comercial residente permanente acaba por ser tratado, fiscalmente, de maneira diferente de um outro residente permanente de Macau. Portanto, um residente permanente que seja funcionário público, por exemplo, não está sujeito a este 53A, mas o residente permanente que para viver precisa de ser comerciante, compra e vende automóveis, está sujeito a este 53A, é isto? A interpretação está correcta? Se esta interpretação estiver correcta gostava de saber a ratio legis, porquê? Porque é que o residente permanente que para viver é comerciante tem que pagar o imposto adicional de 10%? E mais, se comprar duas fracções autónomas para habitação, uma porque tenciona casar, e quem não tem casa não pode casar, não é, como se costuma dizer, ele, comerciante, compra uma fracção autónoma de habitação para casar e outra fracção autónoma para especular. Como é que a gente vai fazer aqui a distinção? Ele é tratado de acordo com esta lei, pela mesma via... pelo mesmo critério? Tem que pagar os 10%, independentemente da finalidade dessa sua compra? É um bocado injusto! Eu comerciante, eu sou comerciante e quero comprar duas casas, uma para, como disseram os colegas as taxas de juro estão baixíssimas, ver se o meu dinheiro não fica depreciado, e outra porque preciso efectivamente dela para viver, mas de qualquer maneira, quer numa quer noutra tenho que pagar um adicional de 10%. Isto será justo?

Outra questão relacionada com o 53A tem a ver com o conceito de pessoa colectiva. Tal como está aqui abrange também as associações. Agora se uma associação comprar uma habitação para os seus associados viverem, coitados, são pobres, tem que pagar um adicional de 10%. Porquê?

Eu gostava de ter uma explicação para compreender melhor o alcance desta lei. Muito obrigado.

(歐安利：主席：

還有一個需要政府解釋的問題。

在此提及的是自然人商業企業主，通常稱之為商人。如果一名商人購買一個住宅單位，是需要繳交 10% 的額外稅。另外，有兩個假設：一種情況是一名商人在財政局或登記局登記為商人；另一種情況是他在財政局或登記局沒有登記，但他有從事商業活動！這兩種情況在納稅上是有區別的。於登記局作登記的商人須遵守第五十三-A 條的規定，而無在登記局登記的但為了生活或謀生從事商業活動的人，不須遵守第五十三-A 條的規定。兩者是有區別的。

此外，同樣是澳門永久居民的商業企業主在稅務上的待遇亦有所不同。一名擔任公務員的永久居民不須按第五十三-A 條的規定納稅，但是另一名以經商為生例如：從事車輛買賣生意的永久居民則要按第五十三-A 條的規定納稅，是這個意思嗎？這樣解釋正確嗎？如果這個解釋是正確的話，我想知道法律依據是甚麼？為甚麼為了生活而經商的永久居民須要繳納 10% 的額外稅呢？另外，如果有名商人購買兩個居住用途的獨立單位，一個用於結婚，常聽人講，“無屋點結婚啊”。如果他是商人，買了兩個單位，一個用於結婚，另一個則用於投機，如何區別這兩種情況？按照這個法律，能以相同標準處理這兩種情況嗎？他是否需要繳納 10% 的額外稅，不管他的單位是否用以自住？這有點不合理。假如我是一名商人，想買兩間屋，一間用於投資，正如同事所講現在的利息非常低，用以保值以防錢不斷貶值，另一間則用於實際居住，但由於他的商人身份，這兩間屋他都要繳納 10% 的額外稅，這樣公平嗎？

另一個問題是關於第五十三-A 條法人的概念，正如本法案所指的法人亦包括社團。假如一個社團買一間住宅單位給貧窮的會員居住，也需要繳納 10% 的額外稅。為甚麼？

我想得到政府的解釋以便更好的理解這個法案的目的。

多謝！)

主席：好，請張局長。

法務局局長張永春：多謝主席。

首先，陳偉智議員所問的問題。

其實，呢個係一個中文字面和葡文文本字面嘅問題。實際上中文字面個度講咗五十三條 A 嘅第三款，直系血親，後面話姻親，嗰個直系係鎖前面血親，都鎖埋後面嘅。雖然話佢只不過係中文行文個度去竊住前面啫，個法律嘅意思就係血親需要係直系嘅，同樣的道理，姻親仲加需要係直系嘅。其實，呢度的中文可能有少少睇唔清，不過你睇葡文啦，葡文文本呢，但個直系嘅嗰個字眼佢都唔係竊住嗰個血親嘅，佢係竊住姻親嘅。呢方面呢，中葡文的理解如果一對照，應該係完全唔存在一個誤解嘅空間的，其實就係好明確，就係，不論係血親還是姻親，最多就係直系嘅，旁系係唔得計嘅。正如頭先我哋俾的資料裏面所舉嘅第二個例子，係呢個意思。

歐安利議員所問到個兩個問題。第一個問題關於嗰個，我哋個行文個度叫……睇下先……因為我哋係跟番《商法典》裏面嘅行文：自然人個人企業主，自然人商業企業主。用咗呢個，因為呢個係一個《商法典》裏面嘅用詞。不過就係我哋平時大家所講嘅所謂個人企業主，因為你係澳門，可以造成，係《商法典》的規範，由一個個人企業主咁樣一個法律所允許嘅情況存在的。所以，就係一般人開個舖頭，有時但未必成立一間有限公司嘅，但有時就去財局做一個報稅就得了。不過呢，都按照《商法典》的規定，佢可以去到商業登記局，做一個個人企業主，成立一個文件嘅。喺呢方面，其實呢個法律所想規範的就係呢樣嘢，就係，如果……其實最主要都係買個陣時睇你揸咩文件啫。因為我哋知道個人企業主本地人做得，非本地人都做得嘅，佢完全可以成立。之前都有唔少非本地人係澳門成立個人企業主嘅。在這種情況，最主要就係按照呢個法律嘅規定，睇你去買樓嗰陣時擺咩身份出來啫。如果你係本地居民，我叫陳大文，我揸咗陳大文嘅澳門居民身份證來買，咁完全冇問題的。佢唔會問你，工作人員都唔會問你：咁你除咗叫陳大文，你仲係做咩工架？你係公務員？你哋係咩？佢唔會理你呢樣嘢嘅，總之你就符合呢個法律嘅規定，係唔需要交 10 個 Percent 嘅印花稅的。如果你係以陳大文個人企業主嘅身份，以呢個舖頭嘅身份來買，咁按照呢個法律，你就需要去繳納 10 個 Percent 嘅印花稅的，係咁樣一個規定嘅。

另外一個呢，關於法人裏面嘅。法人裏面，其實按照民法嘅規定，法人，如果我哋有特別指呢，是的確包括社團嘅。因為，因為個度係社團，因為大家都知道，喺澳門成立社團係一個係結社自由嘅，係自由嘅，係好簡單嘅。如果喺一個法律裏面唔做呢個規範，第一係形成一個法律嘅走盞嘅空間；第二呢，其實呢次係限制法人，除咗大家議員之前所講的各種原因，出面嘅投資啊各方面，其實都係有一個法理方面嘅支

持，其他地區都有。就是在一般理論上，你法人有直接嘅需要去購買居住用途嘅屋。你話租，有冇需要？有可能，我係間公司，租咗樓俾我員工，你話我一定在本地購買居住用途的房屋，未必係需要嘅。同樣嘅道理，公司又好、社團又好，我覺得係同一個道理嘅。不過，我哋都強調，就係如果按照而家嘅印花稅規章，或其他嘅法律，已經豁免咗唔需要繳納一般嘅印花稅的情況，譬如話，有啲社團係公益法人啲嘅社團，但都唔使交呢個 10 個 Percent 嘅印花稅的。

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：

關於修改印花稅章程所增加的第五十三 A 條條文，剛才其他議員都提及到相關問題並關注。正如剛才歐安利議員提及到，自然人商業企業主購買居住用途物業的一些情況，張局長已作出解釋，於購買時，如果有關人士雖然是自然人商業企業主，但用個人身份購買有關居住用途的物業，就不應受額外印花稅所適用。但是，有些情況是，一張契裏面，雖然這位“陳大文”他用個人身份購買相關物業，但在同一張契裏面有一個借貸和抵押的行為。有關借貸的貸款人通常是銀行，將有關貸款貸予商業企業主名義的個人，不知道我是否說得清楚，在這情況下，“陳大文”用兩個身份簽契，首先用個人身份買有關物業，同銀行申請借貸時，以自然人商業企業主身份同銀行借貸。在這情況下，想聽下政府在這方面的行為是否需要徵收額外印花稅？

除此之外有另外一個問題，我想聽下政府的解釋。第五十三 A 條第一款提及有關取得的作居住用途的不動產，無論以有償抑或無償方式取得。如以無償方式去取得，通常透過贈與，又或者有關取得人透過遺產繼承方式取得有關物業。我想聽下政府的理由，如果透過繼承方式取得作居住用途的不動產，而有關取得是法人、自然人商業企業主及非本地居民，為甚麼在這種情況之（除非按照印花稅章程第三條之規定，他本身作為一個主體獲法律賦予豁免），否則按照法案之行文，有關人士就需要繳納額外印花稅。

為甚麼我有這個疑問呢？因為查看我們去年通過的第

6/2011 號法律第九條，當中提及一系列的豁免，非常詳細，包括繼承方面的情況。當然，那是第 6/2011 號法律，涉及特別印花稅，而現在討論額外印花稅。我想聽聽提案人解釋為何有這樣的區分？這是第二個問題。

第三個問題，我覺得在操作上，想聽財局的補充和解釋，亦是關於無償方面，因為按照所修改的《印花稅章程》第五十三 A 條第二款，尚對《印花稅繳稅總表》第四十二條和四十三條作出修改。而《印花稅繳稅總表》第四十三條提及到無償取得的情況要交 10% 的額外印花稅。既然無償，當然財政局一定有個機制去評估這個情況下的稅基。

最主要來講，我比較關注第二個疑問，因為按照第 6/2011 號法律第九條，關於特別印花稅方面，有一系列的豁免，當中包含繼承方面。為甚麼我提這個問題呢？即係不排除一個非本地居民在內地生活，他的澳門親人去世，有一些遺產讓這位在內地的非本地居民獲得有關繼承。在這情況下，他並非來澳門炒賣，或者係投機或投資，純粹透過繼承行為，一個非本地居民或者一個法人、或者一個社團，得到一些在澳門的財產，是透過繼承取得，有甚麼理由在此情況下需要徵收額外印花稅呢？在此情況之下以甚麼標準徵收？

咁想聽下呢方面嘅補充或者解釋。

多謝主席。

主席：陳偉智議員。

陳偉智：多謝主席，亦都多謝張局長頭先個個回應。

對於提案人立法嘅意圖，透過個個解釋同埋在葡文嘅文本當中應該係好清楚，係指呢個直系姻親關係。但係，因為中文本身但有佢特別嘅一個，即係自己個個形態同埋表述嘅方式。在立法嘅過程當中，中文本身嘅詮釋亦都有佢一個法律嘅地位，尤其是姻親關係嘅概念係建基於《民法典》的第 1468 條。既然大家都好明白同埋清楚直系血親或直系姻親關係，咁我就建議……因為，避免令到呢個姻親關係方面出現咗混淆，咁我建議在編撰嘅時候，將個個直系血親或加多直系姻親關係上去，使到有關嘅條文更加清晰啫。

唔該。

主席：歐安利議員。

Leonel Alberto Alves: Sr. Presidente.

Da resposta que me foi dada, e que agradeço, fiquei com a ideia de que se abre a hipótese do empresário comercial, pessoa singular, requerer às Finanças e explicar a sua situação, dizer que adquiriu determinada fracção autónoma para habitação, e não para a sua empresa, não para a sua actividade comercial.

Fiquei com esta ideia, de que há a possibilidade desta pessoa, para não pagar os 10% de taxa adicional, expor, explicar e requerer ao Governo, através das Finanças, para que se atente à sua situação nesse caso concreto, porque não obstante estar inscrito nas Finanças ou na Conservatória do Registo Comercial como comerciante, empresário comercial, a verdade é que a aquisição não visa atingir fins comerciais, portanto, é para uso próprio.

Ora, se se admite esta possibilidade de expor e requerer, creio que a lei tem que ser clara a esse respeito, porque a lei... tal como a lei aqui, diz que basta ser empresário comercial e que compre uma habitação para estar sujeito ao imposto adicional. Não vejo aqui na redacção qualquer excepção. Se o pensamento legislativo é no sentido de admitir excepções, requerendo e comprovando a situação concreta que o isente, então a lei tem que lhe dar este caminho para requerer, ou seja, a lei tem que escrever isso. Senão passados uns anos outros aplicadores da lei, que não os actualmente presentes nesta sala, poderão ter outra interpretação.

Ora, se o Governo entender que o empresário comercial, pessoa singular que adquire uma habitação para a sua vida, para casa dele, para a família dele, não está sujeito aos 10% adicionais, isto tem que estar escrito, e para o escrever eu sugeria a seguinte redacção: depois de pessoa singular, colocar uma vírgula, no exercício da sua actividade. Quando está no exercício da sua actividade tem de pagar os 10%, porque da resposta que ouvi, ele tem que demonstrar que é comerciante, e na prática vai pagar mais 10%, ora, ele não vai demonstrar que é comerciante para pagar mais 10%, ninguém faz isso, só se for por engano ou se for induzido em erro; no prazo de trinta dias, ou seja, a lei dá-lhe trinta dias para pagar o imposto depois de assinado o contrato de compra e venda, tem então trinta dias para ir às Finanças declarar o imposto. As Finanças vão ao

computador, verificam que o fulano é comerciante, e taxam-lhe logo 13%, 10 mais os 3 normais, taxam logo 13. O que é que ele vai fazer? Se não pagar leva multa. Ou sendo mais previdente, já que se registou voluntariamente como comerciante na Conservatória, antes da compra cancela o registo, pois se não cancelar o registo tem que requerer, antecipadamente, a isenção de pagamento, não é, a não aplicação deste normativo, senão, qualquer aplicador vai, hoje em dia, pela informática, e facilmente vê se a pessoa está ou não registada como comerciante na Conservatória ou nas Finanças; agora, se acontecer isto a um cidadão que, inadvertidamente, compra, e por acaso até é a habitação dele e da família, tem que pagar mais 10%. Com certeza que vai reclamar junto aqui dos senhores Deputados, que têm gabinetes abertos para receber queixas.

Portanto, Sr. Secretário e Sr. Presidente, se o pensamento legislativo é, efectivamente, no sentido de que, apesar daquilo que está aqui escrito, há excepções, há maneira de requerer e obter o não pagamento, Sr. Presidente, isto tem que estar aqui escrito!

Muito obrigado.

(歐安利：主席。

多謝政府的解釋，請問：假如一名自然人商業企業主向財政局申請豁免有關稅項，理由是他買的房屋是自住而非為企業所用或為商業活動。

我的意思是，這個人即使在財政局或商業登記局登記為商人、商業企業主，只要他向財政局表明及解釋其所購買的單位並非商業用途，而是自用的，可申請豁免 10% 的額外稅。

如果容許解釋理由及申請免稅的話，我認為法律應對此明確規定。不過，我只看到在本法案中規定凡是商業企業主，購買一間房屋便要繳納額外稅，並沒有看到有例外情況的規定。如果立法原意容許有例外情況，即經證明具體情況後，可豁免稅項的話，法律應明確定出申請方式，即應在法律中寫明這一規定。否則，過幾年後，適用法律者已非今天在座的各位官員，可能對有關規定的解讀會有所不同。

政府如果認為自然人商業企業主購買房屋自住或給家人居住，無須繳納 10% 的額外稅，就必須在法律中明確規定，建議將行文作修改：在自然人之後加上一個逗號，即當自然人商業

企業購買的不動產用於經營其商業活動時，須納稅 10% 的額外稅。我聽到的解釋是，如果商人表明他是商人就必須多交 10% 的稅。這樣，他肯定不會表明他的商人身份來交 10% 的額外稅，沒有人會這樣做的。除非我搞錯了，法律應會給他三十日期限納稅，即在簽了買賣合同後三十日，有三十日的期限內到財政局報稅。倘若財政局透過電腦查到某某人是商人時，會立即向他徵稅 13%，即 10% 再加 3%，共 13%。該商人可以怎麼做呢？如果不繳稅會被罰款。他可以預見後果，如果他已在登記局自願登記為商人，在購買房屋前就應先取消登記，因為如果不取消登記，他須提前申請豁免賦稅。但本法案不適用於豁免賦稅的情況，現在任何執法者透過電腦很容易便可在登記局網頁查到某人是否有商人的記錄。一名市民無意之中購買了房屋給他自己或他的家人，如果他要多交 10% 的稅，他肯定會到議員辦公室投訴，議員辦公室一直向市民開放並接受投訴。

司長，主席，如果立法原意容許有例外情況，即可申請及接受不賦稅的話，理應在法案裏明確規定！

多謝！)

主席：好，請容局長。

財政局副局長容光亮：主席、各位議員：

首先，我就想回應番黃顯輝議員所出嘅問題。佢話有關如果文件上係除咗購買人之外，仲有個擔保人嘅情況，以唔同嘅身份，咁究竟擔保人需唔需要納稅呢。但係，我好肯定咁講，因為而家財產移轉印花稅嗰個納稅義務人係嗰個購買人，嗰個購買人，所以擔保人係唔需要付上嗰個稅務責任的，稅務責任即係我所指係嗰個財產移轉印花稅。

另一方面係有關遺產移轉的問題。因為根據五十一條，遺產移轉係唔包括係需要繳納嗰個財產移轉印花稅的，只不過係當生時移轉個陣時，才需要繳納呢個財產移轉印花稅架啫。所以，遺產繼承係唔需要納遺產移轉印花稅的，但係點解有個規定呢？當如果假設係分產嘅情況下，當時好常發生嘅情況，不同嘅嗰個遺產繼承人，但獲得自己嗰個法定份額之後，可能其中有啲遺產繼承人係放棄有關自己法定份額嘅時候，或者係有個交易嘅情況下，就需要納資產移轉印花稅嘅。

另一方面，係有關贈與嘅情況。點解今次亦都係納呢個額外印花稅呢？因為我哋亦要堵塞可能嘅漏洞。如果假設買賣雙

方係透過贈與，佢聲稱係贈與嘅行為，如果我哋唔包括在內就可能變為一個稅務上嘅漏洞的。

至於嗰個計稅方法，其實我哋而家財產移轉印花稅入亦都有規定，我哋係以有關文件所在的價格，或者係我哋財政局入面所登錄嘅相對應嗰個不動產的稅務價格，即係亦都係嗰個房屋記錄價格，邊個高就選邊個。或者其實我哋退一步，亦都有個機制，假設呢兩個金額亦都係偏低嘅情況下，我哋會主動提出估價，待估價結果完，計算應繳嘅有關個財產移轉印花稅的。

主席：好，請張局長。

法務局局長張永春：多謝主席。

各位議員：

頭先容局長都回答咗黃顯輝議員嘅問題。不過再明確講呢，如果喺一份契裏面，因為呢個五十三條個度所依據嘅都係文件，講緊嘅都係文件。如果係一個個人企業主，佢係作為一個購買者，因為法律講緊係取得人呢個身份。我再強調，如果佢係以一個擺自己嘅本地居民身份證，以陳大文個人自然人嘅身份來買呢，係唔收稅嘅。跟住佢喺同一份契裏面，佢再係以陳大文個人企業主，就係同銀行點樣融資借錢，在這個法律規定裏，佢已經唔係一個購買者喇，佢係一個抵押人。如果咁嘅情況之下，按照呢個法律，唔係由於呢種情況而收佢稅嘅，呢個要好明確。

另外一個就係頭先陳偉智議員所提議嘅，就係，既然表達咗血親和姻親都係直系嘅，可唔可以喺到時編撰委員會個度寫明呢？其實呢一點呢，到時我諗我哋會同……到時如果法案得到議員嘅通過議會嘅通過，我哋同編撰委員會再詳盡去睇一睇。因為都需要強調就係，之前喺主席安排之下，其實我哋就呢個法案嘅文本已經同顧問團非正式大家溝通過，都睇到呢個第三款嘅中文行文。因為我哋都舉咗啲例子，實際大家睇咗例子就明，就係第三款個度，之前寫係：如取得人均為本地居民及非本地居民。意思就係話，只係自然人，唔包任何法人同埋個人企業主嘅，係呢個意思嘅。其實個陣時顧問都提出來，可能表述唔係咁明確嘅，可唔可以寫埋，如果取得人為兩個或以上嘅自然人。咁呢雖然話講多啲，不過仲加明確啲，我哋覺得到時都……但立法的意思係完全冇改變嘅，不過到時都係透過編撰委員會，我哋去完善呢個行文。呢個係第一。

第二呢就係關於歐安利議員所問的問題。頭先可能我解釋得唔係咁清晰，我再解釋。就係，呢個法律佢依據嘅唔係一個行爲，因為，睇到財局而家去收印花稅個度，但依據的主要係文件。所以，呢個法律由五十三條 A 第一項，佢都由開宗明義佢就講，以乜乜乜文件、文書或行爲中，其實主要係文件個度嘅。其實講文件就係講緊我哋買賣契。所以，如果係一個人企業主，佢唔需要上財局去聲明，確認佢嘅身份的。都係我頭先所講的，最主要佢簽個份買賣契個陣時，佢係以乜嘢身份來買。佢擺身份證，佢係佢係陳大文自然人嘅，已婚、住喺邊度，完全就有問題。如果佢唔係，我係以陳大文個人企業主的身份來買，按照呢個法律，就需要收你 10 個 Percent 嘅特別印花稅，係咁樣一種嘅規定。

多謝。

主席：黃顯輝議員。

黃顯輝：多謝主席。

多謝容副局長解釋。但是，無論查看中文文本抑或葡文文本，第五十三條 A 第一款，好清楚，字面就係：如取得人爲法人、自然人商業企業主或非本地居民，且不屬本規章及其他特別法例所定的獲豁免繳納印花稅者。呢個“者”，在我的理解，如果未經容副局長解釋，只是針對印花稅規章第三條，是主體方面的豁免者，而不包含剛才容副局長所講的第五十一條的客體上豁免。即使查看葡文文本，第五十三條 A 第一款，我亦看不見包含客體方面豁免的。當然，經你解釋後我好安心，但係都希望，編撰委員會在這方面能夠做多少少工作，令我個人的憂慮可以消除，不是只靠大會會議記錄作出法律解釋。

多謝主席。

主席：歐安利議員。

Leonel Alberto Alves: Sr. Presidente.

Portanto, na sequência daquilo que disse o Deputado Vong Hin Fai, é mais para clarificar, e para o futuro, para ficarmos a saber como é que lidamos com esta lei. Depreendo, e peço para confirmar, das palavras do senhor director, que o empresário comercial, o indivíduo que por acaso é empresário comercial, se não declarar essa

qualidade no contrato ou na escritura, jamais poderá o Governo aplicar-lhe a taxa adicional de 10%. Não pode, quer dizer que não pode o Governo, apesar dele não declarar essa sua qualidade, não pode o Governo depois ir investigar, ir ao computador e detectar que o fulano é efectivamente comerciante e ir atrás dele para pagar os 10% adicionais. É isso o compromisso de honra?

（歐安利：主席。

剛才黃顯輝議員所講的內容，我想更清楚了解以便將來知道如何適用該法律。請局長明確，商業企業主如果沒有在合同或契約上聲明其身份，政府絕不可向他徵收 10%的額外稅。意即：盡管他沒有聲明其身份，即使政府之後透過電腦查到某某人實際上是商人之後，都不可向他徵收 10%的額外稅。能以名譽承諾嗎？）

主席：請張局長。

法務局局長張永春：回應頭先黃顯輝議員個個問題。

因為個“者”字唔係指主體、唔係指人，係情況，而唔係人。所以，呢個需要到時同編撰委員會，如果真係有需要係澄清，不過我哋就好明確，係中文個度“者”唔係指“人”，係情況。呢個第一。

第二，歐安利議員所提嘅頭先個問題，都好明確，呢個我再強調，政府稅收方要依法收稅，佢呢個法就係而家今日我哋所通過個個文字。所以，佢就話“取得人”，取得人佢去買個陣時，以咩身份來買，佢就係以呢個身份來判斷是交與唔交呢 10 個 Percent 嘅印花稅。如果佢係以自然人嘅身份來買係完全唔需要交架，並唔會同埋有需要都完全唔係立法精神，再去查佢同時係唔係一個身份嘅，具唔具備呢個身份。因為，我哋知道個人企業主呢個身份係我哋個法律制度裏面係比較唔清晰嘅，呢樣嘢大家都知的。只係唔想，可以同大家講，我哋係加呢個企業主個個情況落去，專門同物業登記局去查過，基本而家暫時未有人以個人企業主嘅身份來買樓嘅，冇。不過，再一個，希望達到一個，立法原意效果一個法案，我哋唔可以留一個空缺喺度嘅，如果咁架話有可能俾一啲，譬如話非本地居民，佢以個人企業主嘅身份，到時話你法律有寫，我係個人企業主，佢同你拗。個人企業主，係法人、係自然人、係乜，畀我哋法律制度裏面就有可能形成咗一種爭拗。又是稅法方面的，我哋唔想存在呢種嘅爭拗空間，所以就係好明確寫出來。

主席：好，第五十三條 A 第三款個行文個度，實際上法律顧問已經係互相研究過，亦都認為，如果假如再需要稍執執嘅話呢，可以放去編撰委員會裏面再去研究一下。

馮志強議員。

馮志強：多謝主席。

我越聽越驚青。頭先我聽見局長講，個人企業主買樓，佢個身份要加 10 個 Percent 個印花稅？咁咪對生意佬有歧視囉！澳門人，一部分，有幾萬個小企業主，咁你用咩標準？我真係唔明，你就行番以前的封建，士農工商啊？第四等民族啊？要加多啲稅呀？我而家真係越聽越矛盾啊，真係。有乜可能有啲咁架法例出現架，按身份、按職業納稅嘅？哇，真係得人驚，咁唔好做生意喇，屌，仲做咩啦？伸大手板同政府擺著數喇！我都唔知咩法例來架，真係，我越聽越驚。係人都鼓勵人哋做生意架嘛，點去歧視啲生意佬架啫？生意佬買樓就要加 10 個 Percent，無業遊民啲就獎 15 個 Percent，係唔係咁啊？真係離譜，真係！如果你哋啲啲……所以，好話唔好聽，個市場有少少風吹草動，有少少輿論啲咁嘅壓力，即刻政府又亂晒籠嘅。改幾次印花稅，改幾次，係唔係先呀？你真係！實情，買賣嘅嘢，係買家肯唔肯接受，永遠係消費者俾嘅，你要 1 萬蚊 1 尺樓，我係作為消費者，我肯唔肯同你買得架？你可以 10 萬蚊 1 尺都得架，你要，你主觀要求啫嘛，客觀肯唔肯俾你得架？你哋唔好踩到芋莖就當蛇得架！而家通常政府就係，聽到啲不利民生嘅嘢，即刻又發晒矛咁喎，而家發覺你哋。竟然有呢啲咁嘅法例，做生意要納多 10 個 Percent 稅買樓，真係年晚火車——運吉嘅。

有理由架，如果係咁嘅法律，我一定反對架。越聽越離譜喎，發覺你哋解釋得！做生意同普通市民、同公務員的身份原來有差距架喎，原來嘅稅制個度要有差距架喎。有乜可能啫？唔怪得兩位大狀對你哋啲條文咁挑剔啦，根本你哋都唔知立乜嘢例。稅務係影響民生架，唔係隨時可以更改架，唔係隨時可以更改架。同時仲有幾重標準呀！企業主買樓，自住或者俾公司員工住都要加 10 個 Percent 印花稅嘅，咁連埋應納嘅十幾個 Percent 稅，仲多過啲個純利稅呀！純利稅都係 12.6 啫，係唔係先呀？都離晒譜嘅，啲稅制，越寫越離譜。我真係發爛咋架！有可能架，真係，咁搞法。

主席：喺第三款個度來講，就係有文字上面需要咩嘅，我睇來講，因為我哋呢個係緊急程序，緊急程序我哋有交落委員

會，所以應該就係個大會上面進行修訂嘅。咁可唔可以呢，張局長和法律顧問就個個修訂嘅個字眼確定一下，咁就可以表決喇。

法務局局長張永春：多謝主席。

即係簡單回應一下頭先馮志強議員個個問題。

我再解釋下，唔係由於佢係商人嘅身份買樓就收多 10 個 Percent 嘅印花稅，呢個唔係立法原意，都唔係法律字面嘅意思。都係再強調，佢去買樓個陣時，正如而家澳門所有去買賣樓宇個個實踐嘅做法，有人會問你係咩身份嘅。我再強調，如果你係以陳大文，揸住身份證來買，就有問題，如果你係以你的舖頭個名——因為呢個係我哋澳門嘅制度，佢舖頭可以當作係一個個人企業主個個方法來買嘅——咁嘅話呢，正如非本地居民都可以喺呢度成立個人企業，都可以做個人企業主嘅，喺呢度係有爭拗，可以走到呢個法律嘅規定。所以，提咗呢個規定，頭先我都已經解釋咗喇已經。

關於頭先主席所提嘅第三款中間嘅行文，而家嘅行文就係話：如取得人均為本地居民及非本地居民。我哋同顧問傾咗之後，希望可以係改為：如取得人為兩個或以上的自然人，而其中間兼有本地居民或非本地居民。係咁就強調，就係買樓個個裏面有法人、有其他嘅，都係自然人，同埋裏面又有本地居民又有非本地居民嘅情況之下，就適用呢個第三款嘅規定。係咁嘅意思。

主席：可唔可以馬上俾一個文字？咁就可以表決。休息 10 分鐘，你俾個文字出來。

（休會）

主席：各位議員：

現在已經係 8 點鐘喇，我想睇睇，我哋係繼續會議抑或係暫停會議，聽日繼續？……聽日呀？好，咁樣，如果，現在因為都要表決架，都要表決架，呢件事。因為有議員認為繼續，有議員認為聽日，咁嚟講，如果繼續會議就贊成，如果認為聽日，就反對。唔舉手，按掣，繼續就贊成。

（表決進行中）

主席：贊成，好。繼續贊成，好。

咁現在就係第三條和第四條，過渡規定和生效期。……有冇意見，各位議員？冇，付諸表決。

咁剛才來講，就係一個文字上，對五十三 A 文字上面有個修改嘅，就係取消咗：如取得人均為本地居民及非本地居民。就係一個咁嘅修改。

（表決進行中）

咁睇睇對於法案嘅第二條，即係增加第五十三條 A，同埋兩個附表，即係四十二和四十三條嘅。咁現在將呢個第二條付諸表決。

主席：有冇表決聲明？好，冇。

咁完成我哋今日嘅議程喇。

多謝劉司長和各位官員列席今日會議。

（表決進行中）

主席：通過。

翻譯：翻譯辦公室

文牘：紀錄及編輯辦公室