



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-102 期
I Série N.º IV-102

日期：二零一三年五月二十一日
二零一三年五月二十二日

（五月二十一日開始、結束時間）

開始時間：下午三時正

結束時間：下午七時二十分

（五月二十二日開始、結束時間）

開始時間：下午三時正

結束時間：下午三時三十六分

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

（五月二十一日出席、缺席議員）

出席議員：劉焯華、賀一誠、高開賢、馮志強、關翠杏、
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、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、唐曉晴。

缺席議員：崔世昌、歐安利、崔世平、陳美儀。

（五月二十二日出席、缺席議員）

出席議員：劉焯華、賀一誠、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、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、唐曉晴。

缺席議員：崔世昌、歐安利、張立群、崔世平、梁安琪、
陳美儀。

（五月二十一日列席者）

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

土地工務運輸局局長賈利安

法務局局長張永春

土地工務運輸局副局長陳寶霞

法務局查核暨申訴廳廳長林智龍

（五月二十一日議程）

議程：一、細則性討論及表決《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》法案；
二、引介、一般性討論及表決《居住用途的不動產的租金調整制度》法案；
三、引介、一般性討論及表決《透過電話中心向消費者及使用者提供推廣、資訊及輔助服務的法律制度》法案；
四、引介、一般性討論及表決《維護勞工平等及不因性別及性取向被歧視的特別程序》法案；

五、引介、一般性討論及表決《保護勞工人格的特別程序》法案；

六、討論及表決關於陳偉智及吳國昌議員於二零一三年四月十一日提交的要求專為辯論公共利益問題召開全體會議的全體會議議決案。

(五月二十二日議程)

二、引介、一般性討論及表決《居住用途的不動產的租金調整制度》法案；

三、引介、一般性討論及表決《透過電話中心向消費者及使用者提供推廣、資訊及輔助服務的法律制度》法案；

四、引介、一般性討論及表決《維護勞工平等及不因性別及性取向被歧視的特別程序》法案；

五、引介、一般性討論及表決《保護勞工人格的特別程序》法案；

六、討論及表決關於陳偉智及吳國昌議員於二零一三年四月十一日提交的要求專為辯論公共利益問題召開全體會議的全體會議議決案。

高開賢：多謝主席。

以下係賀一誠議員、鄭志強議員、馮志強同埋我本人的發言。主席、各位同事。喺本月初，一場暴雨令本澳多個地方出現嚴重水浸。事後，各相關部門回應態度積極，表示暴雨時候已即時啟動應急措施及跟進，並且會妥善做好水浸後續跟進工作；但對於造成水浸的原因，各個部門各說各，互相推諉，都指出水浸並非單一問題所致。事件再次凸顯政府部門之間各自為政的老問題，值得行政當局反思。

一場三小時的暴雨，除了新橋、新馬路、下環街以及內港等屬於傳統重災區之外；石排灣、湖畔屋、氹仔中央公園及高士德等多個新項目亦全部水浸；氹仔官也街災情亦都嚴重；令人意外的是氹仔馬場對開柯維納馬路和南新花園一帶的水浸情況最為嚴重，水浸及膝，雨水湧入店舖，大量貨品被浸，街上多輛汽車泡在水中，店主同居民損失慘重。

暴雨翌日，運輸工務司劉仕堯司長，就水浸問題，急緊召集相關部門進行會議，探究水浸原因，檢討及制定合適的應變計劃，做好日後預警預報工作。第三日，政府跨部門有氣象局、工務局、民政總署、交通事務局、運建辦同氹仔社團代表座談，解說各部門在事件中的應急措施及通報機制，聽取意見，檢討後續的部署，應對颱風季節的到來。然而，座談會上幾個部門都只是分別解釋當日已即時啟動緊急應變機制，並派員到水浸黑點巡查視察，作出了應對工作。但是，究竟當日水浸嚴重水浸原因何在，各部門之間互相推諉，根本沒有答案，只是表示水浸問題可能受多種因素造成。

無可否認，針對本澳水浸問題，政府一直表示關注重視，亦確實做了不少工作，例如：動用龐大公帑和時間改善高士德下水道系統，在水浸黑點設立監測站，向已經登記水浸信息提示服務的居民，發出戒備信號……，2011年，更成立了跨部門工作小組，專門研究應對內港水浸問題等等。

可見，政府做的工作不少，但始終都只是各個部門各做各的；當有問題發生時間，就各說各的。歸根究底，又是我們經常批評的「死結」，每當牽涉到跨部門的工作，政府之間難免各推各的，長期欠缺一個有效的統籌機制。即使因應某些特定問題，政府成立跨部門專項小組或委員會，但係都只是較集中在調研、提出建議方面，至於落實、開展工作，總是欠缺一個統籌、協調、承責的單位。

未來數月，雨季、颱風將至，根據氣象局預測，今年將有兩個八號風球直接影響本澳，分別於六月底及九月底多暴雨天氣。仲有明年、後年，往後的暴雨、颱風，當局如何徹底解決水浸問題，切實解除商戶、居民年復年面對的水患之苦？

簡要：高開賢議員與賀一誠、鄭志強及馮志強議員聯名、陳明金議員、何潤生議員、梁安琪議員、吳在權議員、吳國昌議員、區錦新議員、陳偉智議員、蕭志偉議員、關翠杏議員、林香生議員、李從正議員、何少金議員、麥瑞權議員、徐偉坤議員、劉永誠議員作了議程前發言。《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》法案獲得全體會議細則性通過。高天賜議員引介了《居住用途的不動產的租金調整制度》法案、《透過電話中心向消費者及使用者提供推廣、資訊及輔助服務的法律制度》法案、《維護勞工平等及不因性別及性取向被歧視的特別程序》法案及《保護勞工人格的特別程序》法案，該四個法案均不獲得一般性通過。討論及表決關於陳偉智及吳國昌議員於二零一三年四月十一日提交的要求專為辯論公共利益問題召開全體會議的全體會議議決案獲得通過。

會議內容：

(五月二十一日會議)

主席：各位議員：

午安。現在開會。議程前十六位議員報名發言，請高開賢議員。

我們認為，解決水浸不可能一個部門能夠做得到、做得好，有必要建立跨部門協作機制，但前提下，先要權責清晰，結合部門之間的力量，同心協力，以有效回應、解決水浸問題。透過跨部門合作，必須制定恆常的巡查監測報告，深入研究評估可抵禦降雨量的能力，定期檢討及完善相關的應急措施及通報機制，做好預警預報，應對暴雨天氣及颱風季節的到來，防患於未然。

我們促請有關當局，目前的首要工作，應是共同探究是次離島多處出現較以前嚴重的水浸原因，迅速落實有效的改善措施。除此之外，為咗避免下次暴雨再度造成大規模水浸，現在必須總結和汲取經驗教訓，加強巡查、監察本澳多個水浸黑點的渠道及泵房運作情況，盡快改善渠道設施，加強喉強降雨時的排水效率。各相關部門必須互相緊密溝通配合和支持，共同做好跨部門的工作，致力減輕對居民生活的影響，減少對商戶經營的損失。

多謝。

主席：陳明金議員。

陳明金：多謝主席。

日前的一場大雨，將小城變成一片汪洋，面對過去少見的大水浸，廣大居民措手不及叫苦連天的同時，好多人都質問：“我哋嘅政府主管部門究竟搞乜嘢？”

突如其來的一場大雨，打醒了好多居民，越來越多的居民意識到，我們的財產分鐘會被水浸。作為政府，管理城市公共設施，保護居民生命財產安全，是義不容辭的責任，但是，面對長期難以解決的水浸問題，政府究竟是否有能力解決？

一場大雨之後，“催生”了一場跨部門會議，劉司長召集氣象局、工務局、民署、交通事務局、運建辦官員開會，這場遲來的會議，毫無新意，而相關的官員，對水浸的原因，卻各有各講，推卸責任，無人願意認輸。造成如此局面，最主要的原因，本人認為，就是長期以來，一直缺乏有效跨部門合作機制的惡果。

一個有基本生活常識的人都應該知道，一個城市的防洪排澇問題，決不能只依靠一個類似民署的部門，氣象、工務、基建、交通等部門，必須通力合作，防治結合，有效維護，多管齊下，先能夠有望取得相對比較好的效果。而這種必須堅持的長期合作，絕不應該只是等到大雨來臨、水浸之後，才開一場跨部門會議，做做表面工作，企圖蒙混過關。類似的行為，可以講是跨部門合作的失敗例子。

在公共行政範疇，跨部門合作已經是一種潮流，1997年，英國新工黨政府執政後，為了表達改革公營機構的意向，創造了“跨部門合作”一詞，並採取措施有效推行。根據英國的做法，許多國家和地區的政府都大力推廣跨部門合作，新加坡政府的改革計劃——“21世紀公共服務”，已經推行十多年，“多個機構，一個政府”的口號，深入人心，明顯的效果就是公共行政的績效大幅提升，各種社會問題和矛盾快速有效化解，居民熱愛政府，支持政府依法施政，社會更加和諧。

澳門特區政府在依法施政的過程中，也離不開跨部門合作，水浸事件、善豐花園事件、食品價格、打擊非法旅館、養老保障機制、加快批則、街道美化、舊區重整、機電監管等等，都臨時或長期設立跨部門小組，但是，公共行政成效卻不明顯，好多問題，左討論右研究，總是一拖再拖，無法解決。其中最大的問題就是，往往只是重視表面，卻不重視協調的實質效果，政府跨部門合作是為了解決問題，問題未解決，跨部門合作本身又帶來新問題——參與跨部門合作的各部門，對跨部門合作解決問題的辦法，各有各講，不重視其他部門的觀點，缺乏支持跨部門活動的文化；發展和推行項目的時間表不切實際；部份機構職能重疊，個別部門希望能夠維持本身的影響力，過分依賴集體思維，缺乏政治承擔；行政程序繁瑣，搞來搞去，只能變成“拉鋸戰”。

政府跨部門合作，是為了更有效的執行政府架構“自上而下”的管理機制，跨部門合作的成效直接影響政府的威信，跨部門合作是否成功，關鍵在於超凡的領導和有效傳達明確的共同目標。對習慣在個別部門工作的公務員來講，參與跨部門工作項目，必須重視實踐、整合、創新、風險承擔和靈活變通等信念。

針對特區政府跨部門合作的實際問題，本人建議設立發展和推行跨部門政策的單位；委派司長級官員負責跨部門課題，強化監管和問責；研究公務員如何更妥善管理跨部門的事宜，明確各部門職責和分工，跨部門合作應該從“事發到善後”由始至終跟進，而非只是召開聯合記者會做個形象宣傳了事；設立適當的獎懲制度，獎罰分明，鼓勵公務員為跨部門合作多作貢獻。只有從根本上重視跨部門合作機制的有效運作，先有希望收穫更好的成果。

多謝。

主席：何潤生議員。

何潤生：多謝主席。各位同事：

本澳水患問題已困擾低窪地區居民多時，惟政府治理多年仍未見徹底解決。而本月初的一場特大暴雨，不僅水浸範圍有所擴大，更加係揭露了政府部門在處理水浸問題上各自為政的情況，無疑是嚴重打擊了居民對政府治理水患的信心。

雖然政府曾經多次重申，透過重整下水道、興建泵房等方式，去提升收集雨水和排污排洪等等能力，將可改善區內水浸問題。然而，從事實可見，這些耗費了不少公帑和資源的工程依舊解決不了頑固的一個水浸問題，每逢風季節雨，傳統的水浸黑點仍然無一倖免。而原先不屬於水浸黑點的氹仔柯維納馬路一帶，在是次大雨下竟成為水浸重災區，因而居民紛紛質疑是近年開展的公共工程之廢棄建材令排水系統受阻以致引發水浸。但運輸基建辦公室對此予以否認，並指是次水浸非單一問題所致；而民政總署則指由於區內大型工程的泥沙堵塞主渠，曾向相關地盤承建商開罰單。由此可以見到，政府部門間針對是次水浸成因係各執一詞，予人各自為政、互相卸責之感覺。近日，民署人員檢查該區渠網，發現渠內係有殘留部分木材、碎石及裝修物料等，影響渠道的排水速度，不排除有人不當處理工程廢料。可見有關部門事前已經知道工程廢料可能堵塞渠網，為何只是「開罰單」了事，而係沒有及早清理淤塞的渠道，要待水浸發生，居民利益受損才後知後覺地進行補救？而對於另一有責任督促承建商處理好廢棄建材的一個建設部門，面對早已開出的罰單，難道還能向公眾堅稱「不知者不罪」嗎？事實上，本澳近年公共工程不斷，若然政府未能做到防患於未然，加強巡查及監管地盤工程，適時清走積聚渠道的垃圾污泥，類似的水浸情況只會一再出現。再者，湖畔大廈、石排灣屋群這些由政府自行設計、新建造的社區亦遭受水浸影響，令人質疑究竟是政府在公屋設計時未有一併考慮解決水浸問題，抑或是水浸問題因公屋設計不善而造成？政府一直強調打造宜居社區，現時只是一場大雨就出現如此大範圍的水浸情況，實在令居民憂心何時才能根治本澳的水患問題。此外，更有居民戲稱，作為國際旅遊城市的澳門，難道要做法水都威尼斯，打造成為「東方威尼斯」嗎？

最後，本人促請當局除了加快進行內港、筷子基、新馬路等低窪地區的治水工程之外，應吸取是次水浸的經驗教訓，加強巡查全澳渠口，做好日常的工程維護及監管工作，主動介入清理淤塞渠網，其後再向相關單位追收清理費用，確保下水道暢通，並且要加強部門間的合作以及統籌協調，持續檢討本澳各區的供排水設計，以及各水浸改善工程的成效。此外，隨著公屋群陸續投入使用，大量居民聚居，政府有必要徹查水浸原因、檢視公屋的各項設施，以應付未來可能出現的暴雨天氣。

多謝。

主席：梁安琪議員。

梁安琪：多謝主席。

早前，本澳接連發生疑因感情及學業壓力而尋短見事件。隨著生活節奏不斷加快，社會競爭日趨激烈，市民普遍感到來自工作、家庭及學業方面的壓力持續增加。當面對壓力時，如無法作自我調節或正確尋求外界幫助，極容易引發各類心理疾病，甚至在某些因素影響下出現過激行為。世衛組織指出，去年全球約有 3.5 億人口受抑鬱情緒影響，每 10 個人便有 1 人曾患上精神病，而 20 人中便有 1 人患上抑鬱。預測抑鬱症將於 2020 年成為最普遍疾病的第二位。

近年來，在本澳因承受不了壓力而發生的不幸事件時有所聞。雖然，承受心理壓力的市民自身要學會適當舒緩情緒減壓，但懂得向外界求助，以獲得及時的支援亦是非常重要的。但據 2011 年衛生局工作報告顯示，按專科部門、職能範疇劃分的專科醫生中，精神科醫生僅 10 人。而服務於各社區內醫療機構的精神科或臨床心理治療師等專業人士更寥寥無幾。早前有社團通過輔導個案發現，近年來學生的情緒病及心理健康問題顯著增多。在十多所學校中，平均每週有一宗個案需要轉介醫院。可見，隨著社會的發展，環境的快速變化，市民所承受來自學習、工作及生活方面的壓力不斷加大，對於心理治療服務的需求亦不斷增多，而現有這方面的醫護人手是否能應付到市民的需求呢？

對此，政府要因應當前社會的發展需要，加快培養精神科醫護、心理治療師及社工專業人才，特別應不斷充實各學校及社區醫療機構內的心理輔導員、精神科的醫護人手，完善在學校及社區的心理疾病治療及援助機制，對學業壓力大、工作壓力大的學生及社區居民提供必要且及時的心理輔導和服務，協助市民舒緩壓力，維護市民心理健康，防止出現過激行為。同時，當局亦應在全社會範圍內加強關於減壓、抗逆的宣傳教育，增強市民自我心理調節及主動求助意識。

此外，佔本澳就業人口相當大比例的服務業員工，如博彩業員工，因行業需 24 小時運作，員工需輪班工作，導致他們難有時間參與正常的社交活動及與家人溝通，容易出現家庭、親子及朋友關係的淡薄與疏離；同時這些行業平時工作紀律要求嚴格，使員工工作壓力巨大，情緒長期處於緊張狀態，較容易出現各類心理問題或疾病，如浮躁、自制能力差、內心脆弱等，其實這些行業從業員出現的情緒問題或過激行為時有所聞。因應需輪班工作的行業特徵，政府應雙管齊下，除加強在社區內的心理輔導支援外，並應設立配合他們在非一般休閒時間內可使用的各類服務設施及文娛康體中心，減輕他們的工作壓力，維護心理健康，從根源上減低不幸事件的發生，為和諧社區、和諧家庭創設輔助條件。

主席：吳在權議員。

吳在權：多謝主席。

隨著政策研究室於 2012 年 11 月 3 日正式推出的《人口政策框架諮詢文本》中提出：“考慮如何優化現行引入人才的機制”，以及行政長官在今年 4 月 25 日答問大會上表示：“2016 年，隨著本澳多個大型項目落成，預料人才問題將更加突出，本澳應未雨綢繆，思考是否可吸納在澳讀書的非本地人才。但首先要優先關注如何加大支持本澳高等教育發展及本澳居民向上流動”，因此近期以來，有關人才培養及就讀本地大專院校外地學生留澳工作議題在社會中引起廣泛討論。

當然，特區政府因應社會發展，前瞻規劃，未雨綢繆，提出有關構思係值得認同，但可能表達上有進一步釐清的必要空間，到底本澳未來需要的是人資還是人才呢？我們可看一看一些數據上，截至 2012 年底，本澳失業率 1.9%，就業不足率 0.8%，但相反，外地僱員數量 11 萬多人，可見本澳對於人資的需求相當殷切。同時，經濟財政司譚伯源司長近期就外地來澳就讀大專院校之學生留澳工作問題時候表達稱：“一般只要有本地企業聘請，即可透過審批程序，約 2 個月後就可來澳工作”。因此，相信外地學生留澳工作問題，不是簡單的人資問題。但如果是人才問題，就需要先釐清甚麼是人才。是不是高等院校畢業的學生就是人才呢？到底哪些機構或專業領域需要多少專業人才呢？這些都需要行政當局作出認真科學的數據及資料去說明。對此，我本人有以下幾點看法及建議。

首先、需要作出科學調研，前瞻規劃，去完善高等教育政策。社會發展係絕對需要人才及人資的支撐，況且隨著本澳經濟規模的不斷擴展，經濟結構調整及多元產業發展，對於人才及人資的需求將會持續增加，但本地人才及人資是否已充分得到發揮呢？過往，由於過去產業結構相對單一，不少具醫學、建築學等專業領域的大專生仍然會從事娛樂博彩行業，這是未能人盡其才。從建設世界旅遊休閒中心這一定位來看，澳門所需要的人才及人資不應僅限於服務業娛樂博彩，而更應該向多元產業及各行各業發展，譬如法律、社工、醫護、中葡雙語、文化創意、中醫藥等等產業對於人才的需求都會將隨著社會經濟發展而增加，但是當局若果未有就這些方面做出細緻的科學調研及前瞻規劃，就近日議題而講，未雨綢繆，本屬善意，但卻反之引來社會負面發酵，更陷於口舌之爭，引致社會矛盾加劇及不能切實解決問題。因此，當局有必要做好有關本地及外地升讀高等院校澳門居民的相關資料收集及研究工作以外，更應該因應城市未來發展定位，推動本地高等教育制度的統合及改革，去與時俱進，推進法律、醫護、中葡雙語、文化創意、中醫藥等等這些專業的設立於完善，進一步培養各方面人才。

其次，健全各領域專業認證，確保人才名副其實。當今社

會，高等教育經相當普遍，但是不是說，具有高等學歷的人就是人才呢？答案並不一定。而且即使是同一間大學畢業甚至同一科系畢業的學生，其素質也有參差之別。要確保人資是否為某一特定專業領域的人才，就必須要有一套科學、專業、權威及公平的專業認證制度。然而，本澳當前仍然缺乏各類專業認證制度，而我本人同不少同事一直以來亦非常關心這個問題，譬如培養法律人才方面，現行律師業制度是否公平呢？在建築領域，是否具相關高等學歷就可以註冊成為建築師、工程師呢，而無需在專業能力、水平上作出嚴謹的認證？2012 年 5 至 6 月曾就社工制度進行廣泛的諮詢，但至今已一年過去，仍未見新的進展。上個月 25 號答問大會上，行政長官閣下稱會落實現時開展中的專業認證制度建設，本人希望特區政府要認真加快、加緊做好，及早去完善專業認證制度。只有將各領域範疇的專業認證制度健全了、完善了，至能對人才素質、專業能力進行把關，至能夠更有效提升社會整體競爭力。

人才，並不是互相客套的說話，說對方是人才就真的是某一領域的人才嗎？當今社會，幾乎沒有如諸葛亮般的全才，絕大多數是在某一或某幾個領域具有高度的專業能力與才能。事實上，一個地區的競爭力，歸根到底係這個地區的人民所具有的競爭力。人才競爭，係當前社會競爭的核心領域。希望特區政府以科學態度去釐清人才及人資的制度的差異，以前瞻的視野統合教育政策，強化高等教育制度。因應社會的需要，有針對性及前瞻性培養人才，以及加強專業認證制度建設，更加有效培育各本地各類人才成事，並且以優化人才同人資的輸入制度作為輔助，強化歸屬感、使命感、責任感，至能夠真真正正穩定同持久去提升我哋澳門地區的競爭力，使到青年人喺能夠有向上流動，這些才是人才，方能夠更好的促進社會持續健康發展。

多謝。

主席：吳國昌議員。

吳國昌：多謝主席。

按現行制度，外地生畢業後倘獲本地公司聘用，可向人力資源辦公室申辦作為輸入勞工。當中有技術勞工和非技術勞工。當外勞只有外勞工作證，不會發身份證，因此不會轉為本地居民。相反，若果是本地須吸納重量級的專才，則可向貿易投資促進局申請，作為投資居留法內的專業居留人士，拿身份證滿七年後可轉為永久性居民。然而近期關於讓外地生留澳工作補充人力資源或吸納專才的訴求，是要超出上述現行制度，尋求新的機制，讓外地生畢業後拿到身份證在澳門開展生活和找工作。

不過同時亦都激發到不少本地年青人擔心會嚴重打擊本地

年青人的就業條件。也有指個別高校可藉此宣傳，把學生證當工作證，大招內地生。

理論上，吸納新的人力資源大致上應當有利於增加地區整體生產力亦都對資方有利，但同時亦都對本地人的就業條件構成損害。因此，商界有訴求，本地年青人有反對，都屬正常反應。

具體而言，如果一個地方短期之內有重大多元化投資或新產業投資，新增的人力資源就會既顯著增加整體生產力，又同時不顯著損害本地人的就業條件。相反，如果一個地方短期內沒有重大投資或新產業投資，新增的人力資源推動整體生產力增長就很有限，而同時就會顯著損害本地人的就業條件。

另一方面，再從經濟學想想，一個地方如果能夠吸納重量級的專才，就可能有利於從無到有蘊釀出新的產業，令產業由弱轉強都可以的，但這類重量的專才理應已經是現行制度當中投資居留法所招攬的對象。一般有專業發展潛質的人力資源，例如大學畢業生，這些就不是重量級專材，必須有產業投資提供磨練機會先至可以發揮所長的，否則就會因學非所用而無從發展潛力，最後就不會成為專才。故此，必須客觀分析澳門人力資源與產業發展的具體關係。

現在我們澳門特別行政區的具體情況是，以特區十年來累積的財富，結合內地政府在粵澳合作框架協議下提供的有利合作條件，由現在到二零二零年這段期間內，應該會陸續建立各投資各種新產業、多元化產業。不過，主要投資落實產業的地點，將不會在澳門特區本土之內，而是在珠海橫琴、廣州南沙等等一帶周邊地區。若果單計我們澳門本土將來短期內能夠有的產業多元化，實際上難有寸進。現在預見未來去到二零一六年之後的投資，都像數得幾個博企的新投資項目。一旦落成之後，如果沒有其它新產業投資，我們產業多元化甚至係倒退而不是進步。反之，不僅橫琴各大投資項目如箭在弦，日前南沙合作投資又在澳門簽訂了超過一百七十億元的合作協議。

因此我們從經濟學上去考慮，利用澳門的財富資源，結合鄰近的有利條件建立新產業，這樣的投資發展趨勢呢，如果從經濟學來說，是符合比較優勢的經濟規律的。當前要審慎的是必須真正講夠效益調動優勢資源建立可持續的多元產業，避免錯投於產能過剩的政績項目。但係我們同時必須面對的客觀效果就是澳門特別行政區短期之內係本土裡面係難有重大的多元化新產業投資這個現實。這個是很嚴重的現實，在此情況下，澳門本地的年青人，在澳門特區本土提供主流工作機會的僱主，依然會是博企和政府。咁尋求參與多元產業工作，就將會係未來階段可能就要嘗試涉足周邊地區。例如籌備最早的現在橫琴準備中醫藥產業園的項目，如果經過悉心安排，應該可以為澳門的年青中醫藥及技術人員獲得專業提升機會，亦都可

可以強化澳門院校當中醫藥業課程的培訓工作。

但係，我們看回人力資源的問題，就係如果現在啟動吸納外地生在澳門特區作新人力資源的新機制，新增的人力資源恐怕就難以有效產生推動整體生產力的作用係會好有限，大部份依然係學非所用為主，而同時，尤其是我們注意如果我們用居留權去吸納這些年青人，個結果係我哋會產生一批係為了得到最後的居留權而超過七年要任勞任怨地工作的年青工作者，如果是這樣的情況之下，試想下我們本地的年青人的就業條件會受到一個點樣的打擊和摧殘。係一個好嚴重好很容易激發出社會矛盾。

所以，在這裡我必須強調，如果用新的機制吸納外地生去工作係好容易激發矛盾，這個我們需要非常之嚴厲去對付，亦都不可以縱容賊老試沙煲。反之，從向前看符合經濟規律，為我們澳門年青人亦都可以包容一些為即係與澳門有聯繫的，譬如係澳門讀過書的年青人著想的話，其實應當重視係澳門特區政府有能力去參與的週邊合作投資產業工作的機會。

澳門的年青人和在澳留學的外地生都是有潛質的人力資源，投到他們學以致用的產業裡面當然就會磨練出他們的專才，應當尋求與多元產業的投資結合起來，用工作來磨練提升能力。所以，本人重申促請特區政府在現在的粵澳合作框架協議之下，包括係政府直接注資投資合作參予或政府有統籌推動本地資源去投資合作建立的周邊地區，不用幾年之內，很快很快這些產業就會出現，這些多元化產業係現在籌備的時間應該早些掌握好應有的參與決定權，切實協定機制，係這些產業當中，係這些項目當中，係為來自澳門特別行政區的人才，當然主要係我們澳門的年青人，亦都包括在澳門讀書的係外地讀書的澳門年青人，然後亦都可以包容一些就係澳門院校讀書的外地生都好，如果有足夠空間的話係提供足夠機會比澳門特別行政區人才來到參予我哋粵澳合作的生產建設，這些產業建設係動用了我們澳門特別行政區賭權開放以來十年以來累積的財富去參予建設。特區政府有責任運用應有的參予決定權，係為年青人為有潛質的專才在這多元化產業裡面尋求出路，而不是係澳門裡面塘水滾塘魚，引入一批人力資源令我們的年青人更慘淡。

多謝。

主席：區錦新議員。

區錦新：多謝主席。各位同事：

行政長官崔世安在去年底發表的二零一三年施政方針中明確宣示今年第一季度重開社屋及經屋登記，並明言重開經屋申請是要讓政府掌握社會對經屋的需求數量。可是最終落實的只

是將萬九公屋中錯建的一房一廳單位拿出來接受申請，這種斬件式接受申請根本無法反映社會對經屋的真正需求。而面對運輸工務司及房屋局的公然抗命，特首似乎無可奈何，甚至被逼表示只是表述不同。咁樣做特真係幾窩囊。

至於社屋方面，行政長官亦明言第一季度接受社屋申請，但結果同樣受到司局級官員的抵制而無法兌現。在社會壓力下，當局曾一度表示會在第三季度重開社屋申請。但在公眾持續質疑下，房屋局終於將社屋申請提前到五月下旬開始接受申請。只是，房屋局雖然被逼提早接受申請，但仍然不能老老實實處理問題，偏偏在接受社屋申請時放出個「四年後」才能上樓的古怪訊息，令人震驚。

房屋局局長在記者會上被問及，這次社屋申請者若被確認符合資格後，甚麼時候可以上樓。對這個問題，譚局長無法回答是應該的，因為在接受申請前，房屋局無法預料有多少家團申請及可被確認資格，所以都無法估計甚麼時候能安排上樓。而且，以現時情況，政府在萬九後僅有四個公屋地段，一是氹仔東北馬路的公屋地段，有 694 個單位，已確定為社屋。而青洲坊一、二地段，有 2356 個單位，這個未確定屬經屋抑或社屋，但以萬九的經屋差數，估計這個地段應屬經屋，用來以分配予已從零五年以前苦候至今仍然輪候緊的經屋輪候家團。剩下的已公佈的還有筷子基 E 及 F 地段、筷子基 L4 及 L5 地段，這兩組已作公屋規劃的地段有多少個單位未見透露。但據政府一直所說的有六千五百個單位規劃來計算，則四個地段中減除前面的氹仔東北馬路同埋青州第一、二地段這兩個部份之後，咁估計筷子基這兩組地段應可以供應 3450 個公屋單位。至於其中多少是社屋單位多少是經屋單位，則有待政府公佈。

而筷子基這兩組地段還在計劃中尚未開標，所以即使全部撥作社屋，也未必能滿足到社屋申請的需要。因為以零九年的社屋申請為例，當年被確認輪候資格的也有四千六百多個家團，事隔三年多，私人市場的樓價及租金繼續惡化，「無殼一族」更趨困難，三年多累積下來會有多少合資格申請者，即使最保守的估計，也應不少於零九年那次的登記。所以，社屋戶何時可上樓，譚局長答不到是正常的，但他的回應是根據「公共房屋發展策略」提出的建議，「待確定名單公佈後，就可確保家團能於四年後上樓」。這種回答完全是滑頭兼無承擔。必須嚴正指出，政府自己制定「公共房屋發展策略」的建議係四年內上樓，不是四年後上樓，譚局長在玩文字遊戲愚弄澳門居民。在有關策略建議中規定四年內上樓是一個承諾，本人亦都已嫌太遲。劉仕堯司長當日來立法會談及十年公共房屋發展策略，我已當面質疑輪候社屋何以需要四年時間，劉仕堯表示建社屋需要一個週期，找地、規劃、興建、分配，政府為保證上樓時間就設定為四年。這個解釋我也不滿意，但都只能夠接受。可是，出自譚局長之口，「四年內」變了「四年後」，此一字之差，卻是對市民的愚弄。「四年後」是何時？五年、六

年、十年都是「四年後」。「四年後」等於沒有任何承諾，也沒有輪候期。不要忘記，現任行政長官在立法會上曾公開表示公屋應設有輪候期，令到合資格輪候的市民能上樓有期。但是劉司長拿來立法會的經屋法，這種每次散隊的模式，即係登記一次，輪候不到就散隊，已經廢了經屋的輪候期。而房屋局局長這次社屋家團「四年後」上樓也等同殺了社屋的輪候期。這是劉仕堯和譚光民再次視行政長官的承諾如無物。

但是，行政長官可以任官員魚肉，但市民卻不能。四年輪候期已太長，「四年後」更加不可以接受。須知道，對那些每月高薪厚祿，甚至還有額外收入之官員，社屋輪候多少年都沒有問題。但對於那些能被確認可輪候社屋的貧困家庭，面對高昂租金的煎熬，收入花了一半以上去捱貴租，等一個月也難捱，更何況是四年，甚至無了期的「四年後」。這種倒行逆施，與民為敵的做法，實在是絕對不能容忍。本人強烈要求行政長官嚴肅處理抗命官員，落實以民為本，確保所有合資格輪候社屋及經屋的居民都輪候有期，認真切實解決澳門居民的住屋問題。否則，行政長官的夢不會是一場市民好評的美夢，而只能是一場遺臭萬年的噩夢。

多謝。

主席：陳偉智議員。

陳偉智：多謝主席。各位同事：

在國內旅行時，看到郊野蘋果樹上的果實，會用一個一個的紙袋包裹著，又看見有小販在路邊擺賣一些生果、萍果，果皮上面顯示咗「福、祿、壽」字樣。蘋果本身當然不會自己穿戴紙袋，也不會天然生出福、祿、壽這些字眼，一切都是果農們悉心的栽培和刻意的營造。在教育下一代時，又何嘗不應該如此？

要兒童們成為金光燦爛的金蘋果而不是腐敗生蟲的爛蘋果，除了先天的因素之外，後天的培育和環境更為重要。最近澳門發生了幾宗學童偏差行為的事件，再一次為教育界敲響了警鐘。當問題出現的時候，正確的態度是要懂得主動地承擔責任，而不是千方百計地找尋推卸責任的藉口。

教育家陶行知先生在開辦育才學校的時候，要求全校的師生養成每天反省的習慣，就是做到每天四問：「你的身體有沒有進步？你的學問有沒有進步？你的工作有沒有進步？你的道德有沒有進步？」學校是培德育才的地方，學生是因材施教的對象。每一位進入學校的學生，學校都應該為他們提供全人發展的使命，培養他們養成勤於觀察、善於思考、專注投入、經常反省的良好習慣。只有這樣，學生至能夠在思維上具備獨立性、靈活性、邏輯性、批判性，憑著對事物的深入認知，學懂

如何分辨黑白是非，從而避免走上歪路、邪路。所以，對於下一代的成長，教學人員的工作和任務十分重要。《非高等教育私立學校教學人員制度框架》制訂的目的，就是要提升教學人員的專業素質和職業保障，以建立一支優秀的教學人員隊伍及保證非高等教育私立學校的教育效能。

可惜，近年在一片教育產業化的浪潮中，由於《非高等教育私立學校教學人員制度框架》並沒有設定教學人員的任職年齡上限，因此前線教師特別是被評為一級教師的教學人員的離休，只能夠透過雙方協議，執行情況由校方酌情決定。考慮一個教師是否應留在教育崗位上，最重要的是他的教學能力和工作表現而不是年齡。學校不會以年輕為由繼續聘任一個不負責任的教師，同樣不應以年長為由強行迫令一位資深教師離休。但是，有些學校卻本末倒置，將成本效益列為辦學的首位，忽略資深教師教學經驗的重要性，大量裁減資深教師的後果，使學校失去一批骨幹教師的同時，也失去了以老帶新的能力。同時為了營造良好聲譽，建立品牌提高經濟效益，個別學校刻意將校內的問題大事化小，小事化無。缺乏危機意識以及埋首於沙堆的結果，最終只會令問題惡化和表面化，最終的受害者都是學生。

教育工作是一項建設人類靈魂的工作，需要用愛心去培育而不能單靠金錢的堆砌，逃避責任或追名逐利都不是應有的態度。要令到我們的學生將來能成為金蘋果而不變為爛蘋果，是所有教學人員和學校都應該肩負的責任。

多謝。

主席：蕭志偉議員。

蕭志偉：多謝主席。各位同事：

今日發言的內容主題係：適度競爭有利人才的培育。培養人才是一項長遠而有規劃的系統工程，澳門是一個微型經濟體，由於資源不足，缺乏土地空間，如要有足夠的能力與外界競爭，人才是本澳發展的重要資源。

全球化、區域化的趨勢銳不可擋，本澳要持續發展，參與競爭，建立知識型社會是本澳的發展方向。而根據《澳門社會經濟發展研究報告(2012)》指出，本澳經濟已取得驕人的成績，然而產業單一使經濟面臨巨大的風險，必須要透過實現產業適度多元，本澳的競爭力、技術水平才能逐步與國際接軌，才能保持本澳經濟穩健及可持續發展。推動產業多元的長遠發展是需要人才的支持，多位國家領導人也向澳門提出希望，冀澳門居安思危，培養人才，並把澳門夢融入到中國夢，共同彙聚起追夢的正能量。

然而，缺乏競爭能力，保護主義過強，抗壓能力低是近年社會對本澳青年人的一般印象。在去年及今年的兩項有關本澳青少年調查報告中均指出，青少年競爭意識薄弱，不願接受外來挑戰，且安於安穩，過度依賴政府的心理嚴重。

接下來，本人將從以下兩方面談談個人意見及建議：

一、現今青年人抗壓能力偏低

隨著博彩業開放，本澳經濟及社會急速發展和變化，昔日純樸的社會風氣和價值觀也遇到較大的挑戰和扭曲，與此同時，政府也努力回應市民的訴求，在此氛圍下，青年人在遇到挑戰或錯敗感時，容易形成一種錯覺，認為政府、家庭、社會會為他們解決問題。青少年須學懂如何面對問題和壓力，逃避並非解決問題之道，正面面對問題才有助成長。

二、建立競爭機制有利長遠發展

適度的競爭機制有利於澳門長遠的持續發展，讓青年人在磨練中成長，從而真正培養出人才。特區成立以來，投放了大量資源，推出各項惠民福利政策和措施，建立長效機制。在教育方面一直給予高度重視和大力支持，而推行十五年免費教育的意義在於希望提供教育公平，為青年人創設個人能力的條件，同時透過公平機制，使年青人有向上流動的機會。青年人應把握社會所提供的機會，付出努力積極實現個人的理想。另外，適度的競爭機制除政府扮演著重要的角色外，家庭、學校、社會更應該認同，只有讓青年人在競爭中才能成長，並全力支持，鼓勵他們面對競爭。

總的來說，競爭能力反映澳門的整體向外競爭力，培養人才應是透過競爭機制，而不是透過過度保護，讓青年人在溫室中成長，這樣只會削減青年人的競爭能力，消磨他們的意志。青年人的抗壓能力過低，最大的擔憂讓他們更容易染上不良嗜好，造成社會及家庭更大的傷害。

日前，行政長官在立法會答問大會中提到有關是否可以讓非本地學生留澳工作的問題，十分強調，首要要維護本地人就業和向上流動情況的同時，解決人力資源的問題。如何就本澳的發展解決人力資源不足的問題，我們應該透過科學諮詢、廣寬的渠道探討非本地學生留澳工作的問題，而社會亦應以理性看待本澳人才問題，以放開的態度去面對未來發展的各種變遷。2016年，將有多個大型項目落成，本澳需要更多的人力資源，假如人才長期供不應求，將影響地區競爭力的持續提升。

人才引入是很多地區都會引用，經濟適度多元發展與多元人才培育存在相互促進的關係，社會應該以寬闊的思維和策略，努力推進產業適度多元的同時，做好多元人才的儲備工

作，先至會有利澳門的發展。

多謝。

主席：好，仲有七位議員未發言，現在已經一個小時了，要求延長。麥端權議員提出延長議程時間，將這建議付諸表決。好，現在延長議程前時間。請關翠杏議員發言。

關翠杏：多謝主席。各位同事：

行政長官上月透露：會研究是否吸納在澳接受高等教育的外地學生留澳發展，作為澳門經濟多元發展的更充足人力資源。

政府在提出一項新的政策之前，讓社會知悉從而充分探究和討論是必需的。遺憾的是，作為啟動一項涉及澳門未來人口和人力資源供求的重要政策的探討，政府竟完全沒有向社會提供相關的分析、思考、研究的背景資料及數據，更未有提出其政策的目標和方向，草率地拋出如此敏感的議題，無疑令不同取向者的爭議加劇，無助於推動社會理性的探討！

首先，政策的目的是作用是甚麼？是要讓外地學生留澳工作？還是讓其可留澳自由擇業工作？又還是給予居民身份在澳定居發展？政策的作用是要解決澳門人才不足、專才不足又還是人力資源不足？甚至是要面對老齡化社會而提出的年輕人口不足？又還是為解決大專院校的外地學生不足？

其次，社會對出台該政策的迫切需求都底在哪？未來澳門經濟的短、中、長期發展預測數據，以及對不同的人力資源需求預測數據如何？本地人力資源供應在哪方面不足呢？欠缺哪些人才呢？現時澳門既有輸入外地僱員和技術移民政策，為甚麼不能滿足人力資源的量和質的需求，而需要增設外地學生留澳政策呢？

其三，是如何操作的問題。未來是否全部大專院校的外地學生都可留澳“工作”、“發展”？還是只限於某些特別學科的特優學生才可留澳“工作”、“發展”？標準怎樣訂定？當局如何在尊重學校收生自主前提下，確保外地學生留澳“工作”、“發展”的政策目標不會被濫用？

人力資源是澳門可持續發展的重要因素，政府和社會均須清晰掌握真實的需求同供應現況，以及未來經濟發展對人力資源在質和量方面的實質需求數據，才能具條件討論相關政策。

回歸近十四年，社會仍有人大聲疾呼“澳門沒有人才”？究竟企業及政府有否想過根源同責任所在？在培育本地人才方面各自作了多少努力？政府嘍勞動政策長期只以依賴外來人力資源為主要取向，連設立外地僱員退場機制，明確設定

中高層管理或技術型職位外僱的輸入比例、留澳年期都做不到，如何能為澳門人才成長創設條件？此刻，更本末倒置地提出外地學生留澳政策，將會使本地人才的成長和晉升空間更受擠壓。

本人再次強調，要讓在澳接受高等教育的外地學生留澳工作，現時並非沒有途徑，若另訂新制度既會衝擊現有外地僱員輸入和居留制度，亦幫不了需要人資供應的中小企，最終會使本地就業市場更為混亂，特區政府必須審慎考量。開發、培養和重用本地人才並確保各年齡層的本地僱員有向上流動的發展空間，才是政府人資政策的重中之重，有關部門更應循此作深入探討及具體落實。

多謝。

主席：林香生議員。

林香生：多謝主席。各位同事：

上月，衛生局公佈了設有吸煙區的娛樂場的空氣質素檢測結果，顯示共有 28 間娛樂場被檢出有一項或多項參數不符合法定要求，佔設有吸煙區的娛樂場總數的 63.6%，當局給予限期要求有關場所作出改善。

日前，衛生局副局長鄭成業表示，四個星期的改善期限已屆滿，相關娛樂場亦已全部提交報告，當局將陸續對相關娛樂場進行複檢，若不及格者將按比例縮減其吸煙區面積，複檢結果及罰則將於下月公佈。

根據《關於娛樂場吸煙區應遵要求的規範》規定，娛樂場承批公司同獲轉批給公司應確保整個吸煙區域的室內空氣質素不超過法定要求的參數的濃度上限，倘娛樂場不遵守有關規範、指引及技術性指示的規定，行政長官可決定縮減或取消其吸煙區。但不少博彩從業員質疑當局在執行有關規範方面成效不彰。

例如，當局由始至終公佈的數據只是一般“中場位置”的檢測結果，對於從業人員長期反映空氣質素最為惡劣的貴賓廳娛樂場區域，是否有要求進行檢測？其結果如何？當局不進行檢測又或不作公佈的原因為何？按照法定要求，娛樂場必須確保整個吸煙區域空氣質素符合標準。

此外，眾多的博彩業從業人員擔心，娛樂場自行檢測會避開吸煙人流集中的時段和地點，其數據難以真實反映場內恆常空氣質量情況，他們冀望當局設定恆常操作機制，做到認真落實空氣質量檢測工作。對此，本人強烈要求當局認真履行職責，嚴密查察各娛樂場的情況，加強檢測工作，並落實法定的

要求，立即公佈貴賓廳的空氣檢測結果，俾使身處娛樂場內人士尤其是長期在娛樂場內工作的從業人員能減少煙害。

而當務之急，是有關方面必須嚴格執行已有的法定要求，對所有不達標的場所須立即實施縮減或取消吸煙區，若有娛樂場吸煙區的空氣質素仍然不合格，執行部門理應當機立斷、依法辦事，即時將報告呈交行政長官並作出取消吸煙區的決定，若非如此，設定娛樂場吸煙區的空氣素質要求，恐怕只是紙上談兵而已。

需要重申，無論是《煙草控制框架公約》抑或《預防及控制吸煙制度》，其設立都以防控煙害、保護健康為目的。娛樂場設立吸煙區是《預防及控制吸煙制度》的例外許可，在實踐中，既然一系列對設立娛樂場吸煙區的法定規範都無法遵守，做到空氣素質達標，就應立即實行娛樂場全面禁煙。

多謝。

主席：李從正議員。

李從正：多謝主席。

近年有調查研究顯示本澳的年青人競爭意識薄弱，部份人甚至將本澳青年標籤成思想保守、安於現狀、功利主義，對此，本人及不少年青人並不認同。據部份剛踏足社會尋找第一份工作的畢業生反映，面試多份工作皆無回音，不是被“沒有經驗”就是被“專業技能欠缺”等理由拒諸門外；有的則表示就業市場的職位選擇過於單一，或是職位空缺與專業不對口，甚至相關行業不認受自己的專業等等，這種種均揭示了本澳的就業市場的確存在一些不健康因素。

尤其博彩業的神速發展、人力資源集中流向，導致中小企人資不足，長期依賴外僱，這已非新鮮事，只是一直得不到有效的解決；加上不少外資企業落戶本澳均連帶輸入一系列的外僱，佔據中、高層管理人員的職位，外僱退場機制又形同虛設。面對高房價、高消費等生活成本不斷躍升的生活環境下，不少年青人對自身的職涯規劃和未來發展與生活只能有如霧裡看花、見步行步。今天年青人的競爭力被受質疑，相信責任不可以全歸責於在他們的身上。因為，所謂競爭力，不單是教育水平那麼簡單，更重要的是年青人對未來的一份希望、一份堅持和不斷奮鬥的拼搏精神。

經濟適度多元發展，提升僱員的收入分配，為提升年青人競爭力注入正能量。面對深化粵澳合作關鍵的一年，特區政府要好好把握，在人才戰略儲備方面一定要跟得上，否則最後又重回博彩業開放時的粗放發展模式，澳門人又只能做低層的工作和工種了。因此如何加快本澳經濟多元的進程，統籌產業有

序協調發展，讓年青人對澳門的未來有一張清晰的藍圖，更好地讓年青人掌握自身發展及其追求，值得社會關注。

年青人是社會的未來，本澳青年的競爭力強弱，也反映著澳門競爭力的高低。我們明白應該鼓勵年青人勇於成為“第一個吃螃蟹的人”，要多磨練，但這並不等於任由年青人“跌跌撞撞”、“自求多福”，至少維護健康的就業環境及創造足夠的發展平台，是政府乃至全社會應有的責任。

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主題係：多管齊下打擊毒害，嚴防毒品滲入家校

毒品跨境犯罪愈趨猖獗，澳門警方搗破億元毒品案，震驚全澳。由於本澳的地理位置、交通便利以及法律寬鬆，澳門受國際販毒集團的青睞，嚴重危害公共安全和社會利益，破壞國際旅遊城市形象，對本澳青少年成長亦極為不利。近月來，澳門警方連續偵破兩宗涉及青少年販毒、吸毒的案件，青少年涉毒問題旋即又再次成為社會焦點。

2012 年全年濫藥者中央登記系統資料顯示，整體呈報濫藥者人數略比 2011 年下降 7.7%，共有 584 人。21 歲以下青少年被呈報之人數亦都持續下降 30%至 76 人，但在家中吸毒同比持續上升；而青少年吸食毒品種類中，冰毒所佔比例亦都持續上升，為 37.3%，迫近 K 仔（我哋所講的氫胺酮）的 47%；被呈報之濫藥嚴重程度方面，以 20 分為滿分，去年平均得分為 7.95，增加 19%，顯示青少年濫藥危機程度上升。而根據 2013 年第一季度罪案統計數字顯示，販賣毒品案共有 63 宗，比去年同期大幅增加 70%。今年 1 至 4 月破獲案件中，涉販毒或吸毒青少年共 11 人。去年全年司法警察局偵破涉青少年販毒或吸毒共 20 人。這表明了青少年禁毒防毒的重要性、迫切性和艱巨性。政府和社會各界切不能掉以輕心，必須形成社會合力，做好以下工作：

一、盡快修訂禁毒法，提高刑幅增阻嚇

對於毒品罪行，本澳相對鄰近地區刑罰較輕，本澳社會各界深切要求政府修訂禁毒法，加強毒品犯罪的懲處力度，特別是加大涉及對教唆青少年販毒的刑幅、涉及跨境跨國犯罪的刑幅、同數量特別大的毒品案件的刑幅、把新型毒品納入受管制範圍同深入研究強制戒毒的可行性。隨著新型毒品層出不窮，犯罪手段複雜多樣，政府必須加快研究步伐，縮短修法時間；當局應繼續加強與鄰近地區部門的禁毒信息交流同情報交流，從源頭上杜絕各類毒品流入或流經本澳。

二、加強警校、家校合作和識毒防毒宣傳教育

近來兩宗涉及青少年販毒、吸毒的案件發生後，司法警察局立刻採取緊急通報、派發宣傳單張、到校為教師舉辦辨識毒品講解會等方式，預防毒品侵入校園。但據一些學校反映，由學校、社工和警方組成的青少年罪案關注小組過往每年至少一次會議，現已經停滯若干年，直至最近問題嚴重，才到校進行大規模、短時間、高強度的宣傳教育。咁我就認為，一方面警方應加強與學校的溝通和聯繫，使之制度化、恆常化。當警方知悉學校周遭社區出現青少年和學生的異常情況時候，應迅速與學校溝通，讓學校及時作出應對及跟進教育的措施。咁另一方面建議建立由警察當局、社工局、教育局及校方組成的聯合機制，針對青少年問題加強溝通和工作交流，共同做好預防青少年犯罪工作。

青少年對毒品犯罪法律和毒品禍害認知不足，警覺性低，加上毒品種類繁多，吸食後的反應複雜，其實當局應加強學校的法律教育和毒品危害性教育，特別是面對前線教師有關識毒防毒方面的培訓，教師掌握基本的知識才能發現學生異常情況及加以輔導、教育，希望相關培訓或講座的覆蓋面能擴大。

而家長方面，也必須時刻關心留意子女的健康和精神狀態，一旦發現異常，就應該向學校、社工或專業機構求助。如發現學校之中有任何疑似吸毒及販毒跡象，亦都須馬上向當局舉報。同時，家長也應主動與學校保持一個良好溝通，互通信息，共同對青少年加強“毒害”宣傳，阻止家庭成為隱蔽性強的毒品飯堂。

多謝。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。各位同事：

早前印度發生一起巴士輪姦案，受害人經多日搶救最終死亡的事件，引起全球關注，這種違反普世價值的行為引起世人憤慨，當地法院不得不對該起案件進行嚴慎的審訊，印度還計劃提高對強姦犯罪的刑罰至死刑，希望藉此收到阻嚇作用。專家學者強調，本澳雖然有法律打擊性犯罪，但近年強姦案有持續上升的趨勢，建議行政當局加強宣傳防罪減罪的同時，提升對強姦及相關罪行的刑罰，透過增加犯罪成本的方式，阻止不法份子進行相關方面的犯罪，更好地保障本澳女性的人身安全和權利不受侵害。

專家學者指出，根據台灣媒體 09 年公佈的數字，指 1981

年至 1996 年當地強姦案由 477 宗增至 1361 宗，數字上增加了 3 倍，但當地婦女團體認為“一般認為強姦案報案率最低，實質增長率應該係達到 7 到 10 倍”。而根據香港警務處的資料顯示，2012 年錄得強姦案為 121 宗，較 11 年升幅近 1 成，除 09 年外，較過去 9 年均錄一定的升幅；香港保安局局長日前接受傳媒採訪時表示“奉勸年輕少女喝少一點酒可以避免被強姦”，其言論遭到各方的指責，批評他本末倒置。

反觀本澳的情況亦不容樂觀，根據傳媒報導，檢察院去年共處理了 44 宗各類型的性犯罪案，其中強姦案佔最多達 27 宗，是近十年之冠；其次是對兒童性侵犯案件，有 7 宗；至於性脅迫案有 5 宗、姦淫未成年人案件有 4 宗，餘下 1 宗涉及性暴露行為。由於多種原因，檢察院最後僅對 15 宗性犯罪案件提出刑事控訴；檢察院代表表示“強姦案等性犯罪通常不易尋找到目擊證人，對偵查帶來挑戰，而部分受害者或未成年受害者的家長因各種原因，在案件偵查時中途撤回追究，而未能再根查下去。”不得不提的是，今年 2 月底爆出 23 歲本澳男子涉嫌強姦 13 歲女童被司警拘捕，司警調查期間發現，涉案人去年 3 月曾觸犯姦淫未成年人入罪，懷疑在排期候審期間再犯案；顯示出本澳強姦案的有轉趨嚴重的趨勢。專家學者強調，雖然不同地區的同類型犯罪數字會受到多方面的因素影響，或會出現不具有可比性的情況，但以兩地總人口與強姦案宗數的比率來看，澳門強姦宗數與人口比例遠高於香港。

據研究指出，強姦這種不法行為對受害人所造成的身心損害和創傷是相當嚴重的，受害人往往需要接受心理治療一段相當長的時間，心理創傷甚至終身不能消除，對受害人影響深遠，故若果相關的行政部門、司法機關、受害人家人及朋友出現處理過程不當的情況，就會有機會使受害人遭受二度、三度傷害；故不管是行政當局，還是受害者在救助、醫療、協助受害人重過新生活的社會成本都相當高昂。

過去曾有研究指出，經濟學家相信犯罪的行為也是理性。當犯罪者計算過犯罪的利益大於成本，犯罪者就會鋌而走險，故從經濟學的角度分析，量刑精神更多是要加大犯罪者的成本；並認為此舉動有助減低社會犯罪率的作用。目前根據現行《刑法典》第 157 條關於強姦作了三方面的定義，而量刑為 3 年至 12 年徒刑；若出現受害人未滿 14 歲等四種情況，量刑期加重三分之一。而台灣司法機關對強姦的量刑起點為兩年；香港司法機關對強姦的量刑起點為四年；內地現行新刑法對於強姦的量刑基準為 3 至 10 年或者以上。專家學者認為，澳門量刑方面似乎對周邊其他地方重，然而本澳卻不斷出現強姦罪行，這有違立法原意，即立法是要對犯罪構成阻嚇力；再者，本澳出現強姦案升幅較大，更出現重犯在候審期間者再涉觸犯強姦罪的情況亦都有，從另一個角度說明本澳針對強姦的刑罰不輕，但專家學者認為，在判刑時卻往往出現較輕的情況。專家學者警告，本澳若然繼續維持刑罰判得過低的情

況，長遠發展下去有可能會出現類似印度強姦盛行的景況。

為更好地保障本澳婦女的權益，本人在這裡向行政當局提出以下的建議：

一、建議行政當局盡快對過去涉及強姦案的判刑數據進行整理分析，這就是科學對策，並與司法機關參考周邊國家和地區相關資料進行對比，查看是否存在量刑較重，但判刑較輕的情況？行政當局採取多種宣傳方法普法，使社會對相關的法律規定及刑罰有所瞭解和認識？

二、針對本澳是國際旅遊城市，具有流動人口較大的特點，建議司法機構加快處理涉及強姦案件的處理同審判程序，提高效率，使違法者受到應得的制裁。

三、行政當局引入足夠的專業心理醫生、社工，加強與民間社團的聯繫，加強對受害者進行心理輔導，採取必要的政策措施協助其重過正常生活。另一方面，因應受害者不願公開事件同不願求助的特點，因應這方面，應該加強同各個學校及辦學機構、民間社團的聯繫，協助這些隱性個案的處理工作，得以順利進行。

多謝。

主席：徐偉坤議員。

徐偉坤：多謝主席。各位同事：

立法議員在議會內的發言受到《議事規則》的保障，可以不受法律追究。但基於個人的操守以及對社會應有的承擔，議員的發言還是必須有事實根據，謹慎負責，避免以偏概全而誤導公眾。立法會全體會議最近討論了多個法案，在討論的過程中聽過一些不實之言、一些偏頗之論，從中反映出的現象和問題，頗值得公眾思考。例如，在討論關於公務員調整薪酬的法案時，有人指出“回歸至今，公務員損失了百分之 7.77 的購買力”。另外，在討論一個關於路環一幅地的使用規定提案時，有人表示國家主席習近平年前訪問澳門時曾經說過“將路環作為生態保護區”，更加借此而發出“最高指示誰敢反對？誰敢反中央？”諸如此類的質問。

上述言詞，各有值得商榷之處。比如說公務員的薪酬，根據統計局的資料，用作計算通脹率的綜合消費物價指數在 1999 年是 85.32，2012 年是 117.04，顯示此期間的累積通脹為 37.18%。公務員薪酬同樣有數得計，從 1999 年至 2013 年剛剛通過了的加薪幅度，累積計算增加了 40%，已經超過了同期的累積通脹。議員說“公務員從回歸至今損失了 7.77% 的購買力”，未知是否因為忽略了期間有幾年澳門是經歷過通縮的事

實。但是這樣隨口一說，公眾很可能就信以為真，而公務員的士氣，亦無端被打擊了。另外關於路環保育的問題，同事所提到的相信是習近平主席在 2009 年 1 月那一次的訪澳行程中說過的話。同事這麼重視領導人的訓示，多年來都放在心上，本人實在很欣賞。而事實上，在同一行程中，習近平主席對澳門傳遞了多方面的訊息，保育路環只是其中一方面。主席特別強調的是澳門特區政府和社會各界要同心同德，堅決反對外部勢力干預澳門事務，共同維護澳門社會的和諧穩定。這一點主張，前國家主席胡錦濤在更早前之前的十七大報告中，同樣提出過。對於這麼重要的“最高指示”，不知道有關同事又有沒有重視過？有沒有做過背道而馳的事？以一副“告狀”的姿態向外界抹黑澳門，引導外界對澳門的事務指手劃腳，顯然是有人對領導人的訊息採取選擇性接收的態度，這並不是作為社會榜樣的議員所應該做的事。

捍衛澳門的大局利益和長遠福祉，是立法議員的本份。可惜常見的是有人一心向特定的界別交待，為了討好個體而忽略大局，為博一時掌聲而不顧長遠。有人專門炒作不合理的情緒化訴求議題，對政府工作吹毛求疵，把居民與政府推向對立面之上，這些都是非理性的表現，亦顯示民粹主義的思想可能已經滲入澳門。今年五月一號本澳有團體組織遊行，大部份遊行隊伍都是一如過往的和平克制，順利完成表達訴求的行動。唯獨是其中一個團體，對於自己一大群人堅持走出南灣湖景大馬路的车道，影響其他道路使用者的意圖完全不覺得有錯，反而指責維持秩序的警方，不應該阻止他們霸佔馬路的私自行為。真是民粹當道，歪理泛濫。其實如果目的單純，遊行遞信為甚麼一定要走出馬路？在同樣寬敞的行人路，也不會影響遊行人士的集會權。當然，事情並沒有這麼簡單。那天在場的目擊者都見到這班人其實帶備了食物，席地而坐，一派悠然自得的野餐模樣和警方對峙，根本就是有備而來。至於和有關團體關係密切的議員，當然亦有到場“鼓與呼”。

直選議員心繫選票，本來無可厚非，但應該取之有道。為了爭取選票而做出非理性的行為，實在有違直選制度的初衷，難以向選民交待。特別今年是立法會選舉年，有關民生福利的問題很容易被人把持作為政治工具，導致民粹抬頭，危害甚大，政府和社會都必須特別提防。

多謝。

主席：劉永誠議員。

劉永誠：多謝主席。各位同事：

近年，隨著人口不斷增加，城市發展及產業類型，本澳的垃圾量按年上升，情況令人憂慮；本澳的垃圾主要是由生活垃圾、建築廢料和一些特殊或危險廢棄物等幾類組成；而在處理

上，現時除了放置於三色分類垃圾筒的三類可回收物料外，其他垃圾主要分別透過焚化和堆填兩種方式處理。

面對澳門土地資源匱乏，垃圾量卻持續增長，堆填區快將飽和，焚化處理也對現有的焚化爐帶來沉重的壓力，未來除了單靠焚化和堆填兩種方式外，有必要研究其他方式處理本澳的垃圾。去年環保局完成了《澳門環境保護十年規劃》文本，訂立了短中長期目標，希望能“減少過分耗用資源，推行資源循環利用”，並提出了本澳未來在應對固體廢物上，將以垃圾資源化和源頭減廢兩大方向出發。

事實上，垃圾資源化和源頭減廢是現時全球面對垃圾量不斷增加的情況下，所一致認同的最佳應對方法。然而，雖然在環保局近年努力的推動和社會氣氛日趨進步的環境下，本澳居民的環保意識已有所提高，但受到固有街區現存環境和居民長久以來棄置垃圾的習慣的制約下，整體而言，居民普遍對環保工作的參與和投入度，以及對環保政策的響應程度仍有待改善；而當局在推行垃圾處理的政策上，對引導市民營造從源頭減少製造廢物和垃圾資源化的環境氛圍仍需在社區進行持續宣傳推廣，因應本澳長期以來都是依靠焚化和堆填兩種垃圾處理方式，如何能成功地逐步過渡到新目標，以達到的最終目的，事實上需要澳門全體居民的支持和合作。

有見及此，本人認為新近落成的路環石排灣公屋新社區，政府早在設計階段已率先為此生活社區引入天然氣和再生水系統，以實現潔淨能源與資源循環再用的環保概念，整個社區的建築群亦都是按照澳門現行的建築條例，為入住的數萬居民規劃出一個具完善社區服務，環境舒適的生活小區，而區內將由專業的物業管理公司提供日常的管理。而在短期內，居民將會陸續入住此一新社區，在政府有關部門及物業管理公司的引導之下，居民將會逐漸適應新的環境亦都建立其新的生活習慣，在此建議當局把握這良好的契機，在社區全力推動環保生活的理念，以實現垃圾資源化和源頭減排的目標，透過宣傳推廣同物業管理公司的配合，把垃圾分類的概念引入到該區，並且建立獎勵性政策以吸引住戶的支持，並逐步於社區內普及垃圾分類的習慣，將資源再用與生活垃圾作出分類處理。亦都建議當局可將路環石排灣新社區作為推廣全面環保生活模式的第一站，引導居民響應環保，養成環保的習慣，期望能夠把該區打造成為環保生活的典範區，以等待日後獲得一定成效後，再推廣至澳門其他地區，以逐步邁向實現垃圾資源化及源頭減廢的目標。

多謝。

主席：議程前結束，請大家稍候一會，我哋進入議程。

(政府代表進場中)

主席：司長、各位官員、各位議員：

咁現在我哋進入第一項議程，就係《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》，劉司長係先有一個發言先，我先請劉司長發言，再請關翠杏主席發言。

運輸工務司司長劉仕堯：尊敬的立法會主席、尊敬的各位議員：

午安！

經過多時的審議，《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》在今日進行細則性表決；法案通過後，“樓花”交易將得到明確的規管，對本澳整體物業交易市場具有重要意義。

“樓花”買賣是本澳不動產交易的一種常見方式，但是，澳門現行的不動產交易法律制度主要是針對現樓，對“樓花”的預售許可、買賣合同的內容、形式、登記等方面沒有明確的法律規範。社會上一直希望政府完善法例，對“樓花”交易作出監管，減少不法行為，以保障買賣雙方的合法權益，亦都讓房地產市場朝向更健康的方向發展。

為此，“促進房地產市場可持續發展工作小組”經過充分研究同分析，並結合現時“樓花”交易狀況以及鄰近地區的施行經驗，再透過公開諮詢聽取社會不同界別的意見，草擬了《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》法案，對有關在建樓宇的承諾轉讓或設定負擔的法律行為作出規範，作為促進房地產市場健康發展的一項重要措施。

《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》設立了“樓花”的預售許可制度。當樓宇已經獲發整體建築准照，已完成地基工程、地庫及地面層樓板的結構工程，且已完成臨時分層登記時，發展商可向土地工務運輸局申請發出預售許可。若未取得預售許可而銷售“樓花”，不僅銷售合同無效，發展商亦會受到行政處罰。

同時，法案規範“樓花”的合同形式與內容，建議交易時必須簽訂合同，合同立約人的簽名必須經公證認定，且合同內容必須載有法案所規定的必要事項，包括立約人的認別資料、樓宇的基本狀況、樓宇的管理和保養安排、履行合同的條件、不履行合同的相應責任等，以提高透明度；律師亦須確認合同載有法案規定的必要事項，否則公證員將拒絕作出公證認定。

為使“樓花”交易公開透明，堵塞“一屋多賣”的漏洞，法案規定有關“樓花”的交易須在 30 日內作物業登記，只

有已經登記的“樓花”才能再作轉讓。此外，法案對中介行為亦作出規範，建議只有取得預售許可後方可簽訂房地產中介合同，減少不規則行為。

《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》的核心精神是確定“樓花”的法律地位，使“樓花”交易的環節從未有規範發展到規範化，包括定義“樓花”、出售時限與標準、合同的形式及內容以及完善物業登記制度，透過不同環節、不同層面措施去規範，明確監管環節，堵塞以往曾出現的不法行為。

在審議期間，我們與立法會議員細緻剖析不同議題及條文，解釋政府立場及立法原意，同時吸納了議員的意見，再進行研究修改，最後完善了現時的文本。“樓花”買賣涉及層面廣泛，技術性複雜，我們希望做到既能適當保障“樓花”買賣雙方的合法權益，又不影響正常的商業運作，同時使法案盡快實施。

《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》填補了本澳物業交易法例的不足，但規範“樓花”不可能從無到有及一步到位，這次法案主要集中規管“樓花”買賣的條件，防止“一屋多賣”及減少出現“貨不對辦”的情況。未來，我們會持續總結實施經驗，聽取社會的意見，在條件成熟時進行修改完善。

為讓《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》具體實施，我們正制訂指引，讓業界依循，減少因誤解法例而衍生不規則行為，同時讓地產業界健康發展。

另一方面，《房地產中介業務法》將於七月一日生效，法例將對中介活動作出明確規範，保障交易雙方及中介行業的合法權益。《房地產中介業務法》與《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》是房地產小組推出法制化措施中具有重要性，既能補充法律的不足，也能對物業交易作出多層的規範；雙法實施之下，本澳房地產市場將走向更健康、更可持續的發展方向。

多謝大家。

主席：請關翠杏議員。

關翠杏：多謝主席。主席、各位官員、各位同事：

特區政府於二零一二年四月二十日向立法會提交了《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》，即通常所說的樓花法法案。該法案於二零一二年五月三十一日經立法會全體會議一般性表決通過，立法會主席於同日將該法案派發給本委員會進行細則性審議工作。

這裡需要向大會說明的是，由於樓花法法案涉及到民法

典、物業登記法典中的一系列制度，因而法案的內容較為複雜；與此同時，法案將會對澳門的不動產交易市場、發展商、銀行，特別是樓花買受人的利益產生重大影響，需要委員會在細則性分析的層面對這些問題作出深入研究和審慎處理。如何針對樓花交易過程中所存在的主要問題同對於小業主和發展商作出公平保護，是委員會在細則性審議過程中需要加以妥善處理的問題。

就法案的具體內容以及委員會所審議分析的主要問題，現向全體會議簡要說明如下：

第一，關於法案當中所引入的預先許可制度。

本法案所引入的最重要的法律機制就是樓花銷售的預先許可制度。只有具備本法案所規定的特定要件，並經工務局給予預先許可之後，發展商先可以將樓花銷售。借助這項制度，使澳門的樓花交易活動告別“無王管”的時代。委員會對於法案中所建議的預先許可的三項要件是否足夠，進行了較為充分的討論。所關注的焦點是法案中所建議的要件，特別係獲發出預售許可的在建樓宇僅是需要完成地基工程是否足以保障小業主的利益，應否提高有關的要求等方面的內容，同政府進行了對話同溝通。經雙方討論之後並考慮到澳門的現實情況，法案最終維持了最初所建議的內容。

需要指出的是將來法律生效之後，有關樓花的銷售必須符合法律的要求，發展商只有在事先取得工務局的預先許可之後，先能夠對銷售樓花，否則將會被科處法律所規定的高額罰款。

第二，關於售樓資金的監管問題

為了切實保護買受人的利益，防止在建樓宇“爛尾”或發展商將資金挪作其他用途以及市場本身的風險，委員會對於是否必須要以及如何對售樓款項進行監管的問題，進行了深入分析。經過分析之後各種可能性的解決方案之後，並考慮到澳門尚不具備條件以及未有相應的配套制度，最終決定暫時不引入相應的資金監管制度，但政府亦承諾將會督促房地產市場可持續發展工作小組繼續對這方面作出跟進和研究。

另一方面，委員會亦都曾經考慮是否有必要強制性的規定根據樓宇的興建進度支付樓花款項的問題。經過雙方研究後，最終決定控制發展商在簽訂合同之後收取款項的進度和比例，為此在有關合同的必要事項當中第 6.1 點，要求當事人所訂立的合同必須就“擬轉讓的獨立單位的總價、首期金額、按樓宇興建進度分期支付餘款的方式及在獲發使用准照之後支付至少佔總價百分之三十的最後一期餘款的約定”，據此，發展商必須按照工程進度收取款項，並且在發出“入伙紙”之

前，最多只能收取總價款的 70%。

第三，關於預約買賣合同的形式要件、合同的必要事項及其法律後果、律師參與同公證認定簽名的問題

委員會對於法案最初文本中所建議的預約買賣合同的形式要件、合同的必要事項以及律師參與同公證認定簽名等問題進行了研究，進一步明確律師參與合同的地位同作用是針對當事人所具體訂立的合同，按照本法律的內容以及其他適用法律的規定，進行事後審查確認；公證員在對有關的合同簽名進行認證時候，除了公證法典本身所規定的要求之外，還取決於法案中所要求的律師聲明以及利害關係人的事先登記，藉此實現保護預約買受人以及抑制過度投機炒賣的問題，因為如果預約買受人不及時進行登記，將無法獲得本法案所要求的公證認定，而不能獲得公證認定，就不符合本法案所規定的形式要件的要求，有關的合同將會無效，藉此實現敦促當事人及時進行物業登記的立法目的，並通過加重成本，達到抑製樓花過度炒賣的目的。

關於法案附件所規定的強制性條款，主要是為了從買賣雙方的關係上面強化合同的拘束作用，防止現實交易中所發生的“貨不對辦”等問題的發生。在技術層面方面，有關的強制性條款已經改為“合同的必要事項”。

為了保護樓花交易的安全和樓花預約買受人的利益，有關違反法律附件中所規定的事項的法律後果，已經不再是原來所規定的無效，而是可撤銷，並且有關的撤銷權人僅限於樓花預約買受人。

第四，關於法案中所規定的註銷登記的特別訴訟程序

註銷登記的特別訴訟程序，根據提案人對此所作的說明，主要是因應法案中所規定的登記可能對發展商所產生的特別不利的影響，並考慮到澳門現行的訴訟制度同效率無法及時對此作出回應而建立的特別制度，委員會對此所關注的是有關的特別程序是否能同現行法律中的基本原則和制度加以有效對接和協調配合的問題，特別是要注意從當事人的實體法律上的糾紛以及登記的效力一併加以解決的問題，以防止將來可能衍生其他方面負面效果。經雙方討論後，提案人在修訂文本中進行了相應的改進，但在體制設計上面基本沿用了原來法案的最初構想。

第五，關於法案獲通過後如何處理的過度問題

在本法案獲得通過並生效之後，如何處理已經進行的樓花買賣，對於尚未出售的在建樓宇，應該如何處理？法案在第 26 條的過度條文中進行了較為詳細的處理。

新法律不具有追溯效力，但新法生效之後的樓花交易是應適用新法規定，新法生效之前已經進行的樓花預約買賣行為，不受新法律的影響，但係如果在新法律生效前已訂立預約買賣合同，在新法律生效之後讓與合同地位或承諾設定負擔時候，需要遵守新法律的規定，但關於預先許可、律師確認合同的必要事項的規定除外。

與此同時，過度規定也對有關的物業登記一併作出了處理，所秉持的原則就是盡量在立法政策上面鼓勵發展商和預約買受人進行登記，並在登記費用上給予一定的優惠。

此外需要提出的是第二十七條的特別登記規定，基於種種原因，現時澳門存在著少數已經獲得發出使用准照，甚至已入伙居住已十多二十年，至今仍然不能按照現行法律規定進行分層所有權登記的樓宇。為紓緩上述問題，提案人在法案中採用了特別登記的規定，主要是為了利用制定本法律的契機，解決一些過去在物業登記方面的歷史遺留問題。由於法案涉及的內容眾多，在此不再詳述，對此各位可參閱委員會的意見書。

經過細則性審議及分析樓花法案之後，本委員會認為，法案已具備提交立法會全體會議作細則性審議同表決的要件，另一方面，鑑於本法案所引入的一系列較為重大的立法措施同理對房地產市場所可能產生的深遠影響，建議政府對本法律的執行情況作出相應的跟進，並在法律生效一年之後作出相應的檢討。

多謝各位！

主席：好，現在進行細則性的審議同表決，先審議一至五條，第一至第五條。

有沒有議員發表意見，沒有，一至五條付諸表決。

(表決進行中)

主席：通過。現在係六至九條，其中第七條的第一款關於附表就係合同所必須載明的條件，這個附表同時一併審議同表決。第六至第九條。吳在權議員。

吳在權：多謝主席。司長、各位官員、各位同事：

今日我哋審議這個《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》，這個法案可以話點都好，係今日情況下終於拿上來這個大會作一個細則性的表決。

作為我本人係一個立法會議員，亦都是業界其中一份

子，可以這樣說，我都相當之高興見到這個法今日喺大家同事同行政當局的努力底下，係拿到這裡作一個細則性的表決。由於現在要說到這個條款裡面喺涉及有一個附件，而附件裡面的內容呢，可以話亦都喺這個法律裡面其中一個相當之重要的部份，而這個法律的精神同這個法律的出台呢，可以話係我哋房地產業界裡面來說亦都多年來係已經幾年前，已經係提出希望有一些完善的規範房地產，尤其是樓花買賣上面的一些法律，提了很多年。

而社會上到今日房地產的價格係去到這個環境情況底下呢，可以咁講，係同法律滯後到今日至出，不能夠話沒有相關。咁因此情況底下，喺討論到這個附件裡面我想要表達的，由於這個法律正如剛才小組主席關翠杏議員所講，亦都正如司長剛才意見書裡面表達的，這個法律涵蓋的意義同個面係相當之複雜，亦都係相當之很多種的問題，但係由於現在的社會上老伯姓對這個法案的訴求，所以大家我哋小組裡面亦都同樣一個共識，大家可以意見書裡面亦都睇到，所以係無論如何，係希望符合社會的訴求，配合行政當局將這個法案無論如何將這個法案通過咗先。

但係確確實實這個涉及的問題係相當之多，相當之多。所以在這裡我需要就要提的，亦都好因應見到司長理由陳述裡面所講的，同埋亦都就係話我哋意見書裡面都有講到的，就係話什麼？例如喺我哋意見書裡面第八頁裡面的概括來講就係講到，為此提案人亦都明確指出，此次的法案所建議係有關在建樓宇買賣的基礎性、法律的規定，其它方面的規定將會透過政府部門及相關行業協會訂定指引，由參與各方面參照執行，待條件成熟後將會考慮制定法律加以規範。嗰個問題就係裡面。

因為在附件裡面來說很多嘢係涉觸面很多，所以我係引用番司長你對於同埋小組這個意見書所引用這點，係希望話喺這個法律通過之後，亦都已經司長好積極，你哋屬下的同事工務部門亦都好積極，亦都已經展開咗同相關我哋業界裡面已經溝通，希望達成有一些指引，這個好。但這裡我亦都需要除了這個之外，我想需要提一提的，喺今日的議程前的發言裡面，係不少起碼有三到四位我哋的議員同事，係相應不約而同地提到日前水浸這件事，亦帶出主題核心係政府的政務協調互相推諉的問題。我想借用呢度同司長溝通一下，喺今次這個法律裡面的主管實體係工務局，但係涉及的其中相關的亦都有房屋局，亦都有其它部門，我想帶出就話，現在通過的法律甚至的指引都沒問題，就係業界希望往後司長喺這個再來一次新的討論這個法律情況底下，這個職能部門係不適宜呢，係多個部門裡面去同埋去監管，係咁樣的情況底下，係類同到等於什麼呢？係等於多個和尚沒有水食，個個和尚都可以去搵水食。

噲！這是一個問題，係一個問題。所以在這裡我第一希望司長就有關這個主管部門方面呢係應該要作一個比較，比較一

個審慎的協調，點解我會帶出呢度？作為另一個政府部門的消費者委員會，但作為職能上這個保障消費者，佢行佢的職能佢去做它的事，亦都是履職的。在這段日子佢亦都發咗一個通知，亦都比我哋相關業界，希望就消費者的角度，對一些文件、一些合同、相關的等等、一些指引等等，佢亦都係進行這些工作。但按法律的精神我相信張局長最清楚，因為你是法務部的局長，但係喺法律的位階情況，既然係有一個法律出了台，喺另外的部門裡面係不應該係有多個部門對於這些指引裡面有重複，如果真是這樣行下去的話，就會影響到社會上市民的適應。業界的從屬究竟係什麼呢？當然我是理解是以法律作為原則，所以喺今日現在講到這個附件裡面的我亦都希望，在往後裡面包括指引等，希望執法部門應該要實事求是，亦都等於這個剛才司長意見書同小組的意見裡面所講的，按照實際行下去，有清晰的指引之後，一年後作出檢討。所以基於去到這個附件咁重要的環節底下，我係不能夠不提的！一陣間還有其他的，我再會表示一下意見，多謝。

主席：唐曉晴議員。

唐曉晴：多謝主席。司長：

就現在討論到的具體條文，第七條因為涉及到後面的附件，我記得就喺這個條文臨完成之前我就提過幾個小意見，好開心都得到小組的關注，但係當中我的意見就提及附件裡面講到樓宇的管理，其實就不關發展商它一個人可以決定，咁將來那個樓宇會有分層所有權大會等等事的發生。我都睇到現在提出來的條文裡面都同原來有所不同，但就仍然有講到強制性條文裡面要包括關於樓宇管理的事項，我想聽聽就這個意見書都不很清楚最終這個部份內容點樣去配合番我擔心的事項，咁我希望我聽到呢一個司長或局長各位有一些說明，等我可以明白一下。

多謝。

主席：高天賜議員。

高天賜：多謝主席。司長、各位官員：

在細則性討論我有幾個問題在關於附件裡面的情況，首先，喺這個法例一般性通過的時候，裡面的引介講到話要強化有關買賣的透明度同埋保障雙方的權益，係同樣的買賣。咁所以喺現時來說，我有幾個問題就係：第一，有關過去的爭拗對於實用面積同埋建築面積的問題，咁現在係附件一，起碼在葡文的版本就見到係實用面積。我想知道是不是不久將來確保到將來所謂買賣交易的時候，大家都沒有，不會出現任何爭拗的問題，這是第一個問題。其次就是如果真係有出現了問題，現在我們這個法例是不是有些預防同埋罰則嚟去揭止這些情況繼

續出現呢？

因為不要忘記，你的建築面積同埋你的實用面積現時來說喺現時我哋澳門裡面的樓宇已經係達到六成五至七成的使用率，所以變咗對消費者對買家非常之不利同埋根本上如果按現在的呎數來講，其實係一個幾龐大的數目來的，這個是我想知道，究竟司長對這方面有什麼保障？有關弱勢這方面對所謂的買家，對於佢所作出這個行為呢，有什麼喺這個法例可以導致到將來不會再出現。

第二個問題就係喺附件一裡面所指出的六點二裡面，就寫明就係發展商可以喺適當的時候（Momento），適當時候交那個樓宇。這個字眼係怎樣理解呢？是什麼時候呢？這個我想你了解葡文的版本係好廣泛的，適當時候，個個都有自己適當的時候嚟去交吉的，嚟去交個層樓，這個亦都希望可以帶出來。

第三呢就係，執行這個法例的期間，我想請問工務局裡面的軟件，有幾多人手受咗培訓，對於這個法例，尤其是執行的時候避免有混淆同埋理解錯誤的法例呢？我想個知道軟件，你地係會派什麼巡邏、稽查或者其它的人士去監察這個法例，對於這個違規的事需要檢控或者提出罰規的？第五點就係有關廣告，我哋大家都知道無論喺互聯網或者小冊子，好多發展商都是用這些推銷同埋商舖裡面所貼出來的樓宇的面積同埋價錢方面，將來對於這個法例生效之後，有什麼的措施特區政府係會去做呢？避免錯誤的信息流到市面上呢，而係令到消費者損失的。唔該晒。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。司長：

其實我係想問一問的問題就是附件裡面，因為附件裡面講清楚就係即係賣樓發展商要有平面尺寸、間格，亦都係買的時候要地腳起好，結構要起到一定的程度，咁但係我這裡看不到你那裡有高度的欄存在。平面就有了，平面尺寸、平面圖，咁因為現在買樓一些豪宅標榜十一呎樓底、十二呎樓底，咁包括一些舖位的高度很有關係的。咁同埋又沒有建議標示柱同“陣”（橫樑），咁如果“陣”很大碌的，可能有成米多的，那些陣就顯示影響了樓層的高度，咁喺附件裡面係很詳細係有寫著，就係平面圖即係第七那處，即係面積率的攤分、誤差多少都有寫住。

咁就高度就沒有標明，咁高度亦都有誤差，因為石屎廊佢三米好、二米七好係板對板，你做埋地磚、地板的時候就沒有了。咁同埋如果豪宅有十一呎樓底、十二呎樓底，咁但係到起好的時候，都係得九呎樓底咁點搞呢？咁這裡就沒有注明要寫落去的，咁這個我不知道是不是有其它地方補充番？同埋很多

時呢因為起一座樓，尤其是高層下面同一個單位條柱大碌很多的，因為受力的問題，咁面積沒變的，上面面積歸你的，即係條柱係你的，咁上到上面條柱縮下縮下，可能一米乘一米的柱，上到去可能就係三十乘三十上到頂樓，咁這個誤會有沒有爭拗呢？因為爭很遠的可用的面積，“陣”又係，下面的“陣”可以大碌一些，咁上到去係幼些的，咁尤其是下面水管落黎就轉彎抹角，又係粗一些包些水管，咁面積就會細些，這個有沒有爭拗呢？即係想清楚一下。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：

咁想就住現在討論的裡面的條款裡面的附件，就因為附件亦都有一個強制性的一些合同的一些資料的一些披露，咁這方面亦都裡面寫了有關建築面積、實用面積等等的基本資料，咁但係有一個都想聽聽司長或者你哋方面的介紹，因為我哋作為消費者去買樓，好多時都要去睇一些叫售樓書、示範單位、展示方式等等。但係在這法案裡面是沒有這個詳細的說明，亦都包括這個強制條款裡面亦都沒有這些陳述。咁站在消費者這些亦都很重要，咁我都很想聽聽司長方面將來對於這些示範單位，對於一些售樓書的展示方式呢將來會怎做？因為你裡面亦都講到你今次的主體就係增加交易的透明度，咁亦都是透明度之一亦都是很重要的，咁我想聽聽，咁另外這個增加透明度方面亦都想司長介紹多少少，就關於現在我哋上去工務局的樓花的網站，咁現在更新資料的時間都係比較耐的，同埋將來會不會將一些樓花的銷售的歷史資料多一點在網站裡面披露，咁先至叫做增加一個土地的透明度，現在我們睇番資料好多都是舊的，同埋相對來說比較耐去更新，咁這方面會不會將來係增加透明度方面做多少少嘢呢？咁我想聽聽各位官員的一個喺這方面的補充。咁主要先係這幾方面先，一陣還有其它問題。好呀。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：不好意思。補充番正如何潤生議員提的，因為隔行如隔山，好多人買樓睇則就不懂看的，其實地盤都有很多人不懂看則的，睇實物就懂。咁很多時候都係整個示範單位比你，咁上次其實我都提過，條柱就細些、幅牆就薄些、示範單位的床又做細些，咁你入去並不是翻落去的，你行入的，好闊喎！行去左手又唔碰右手又唔碰，基本上天花就沒有“陣”的，那些柱就唔見晒，咁譬如好似這些客，真是不懂的買家，咁睇完之後，正喎！其實你比張平面圖佢，佢就照簽，因為佢的認知就係話示範單位咁正，那些圖都係咁啦！係咁多面積就得咁樣。

咁這個會不會真係同立法原意如果唔監控或者即係點樣制

約是不是有問題呢？真的！你問十個著咗九個半都係睇咗示範單位正就考慮，你比張圖紙佢睇都係咁上下。咁同印圖則(catalogue)都係將大碌的柱，即係下面七、八樓的縮到很細，你問佢就平均唔可能每層都有一張買樓書給你的，平均的，條柱就細些、條“陣”就沒有了，因為比平面圖你睇，咁就因為這些示範單位即係如果買樓的時候。其實現在香港已經是這樣，你拆咗幅牆、拆咗其它東西都沒有問題，你就要搵番條黃線劃番佢，這就是原單位的尺寸，咁很多時那些人就將主人房、廁所，即係三房變兩房，即係其中一個縮咁一個房變書房，書房你唔多覺，咁買樓就三房，咁變咗其它的兩個房就好正，譬如三房一廳縮咁一個做書房，咁那兩個一定買，推論另外一個房就書房，如果入去住都很大的，咁跟住張圖紙又不懂看老實講，地盤現在很多人也不懂看圖紙，真的！咁如果是這樣的時候，咁我哋這個法律是不是已經考慮晒剛才情況，有手段去監管呢？唔該。

主席：吳在權議員。

吳在權：多謝主席。

在這裡我還想再需要補充，雖然剛才我剛才已經提出咗因為事實上我個人同埋我哋小組裡面，亦都係基於這個法律對社會對民生的影響的重要性，所以我哋係希望盡快通過這個法律。因為在再講多些少，事實上就這個法律係社會上已經知道將會通過，我是一個商人，但我並不認同是官商勾結，但係確實有一些不良的房地產商人，真真正正就知道這個法律將通過，喺近日，有些仍然未批，連大廈名都沒有的，現在係加急加急地推出，喺這裡我不指名是那個，確實事實是這樣的！咁因此我贊成這個法律先行通過，但係為了保障公平、公正性，對業界日後的操作我係必須係要在這裡要提，因為這個附件裡面涉及的，其實這個法律涉及的是相當複雜的，有涉及什麼呢？有涉及現在法改局出來諮詢緊的這個「分層大廈所有人」這個法律制度、有涉及的現在賦予房屋局的對於房地產中介人的規管責任、有涉及物業管理未來的執行職責的專業的一個問題、有涉及工務運輸局的裡面對大廈的入則管理規章的一個問題、更涉及物業管理的實體的問題，等等……涉及這個樓宇公共部份的問題。

點解我要講這麼多呢？喺現在一個的管理規章，一個樓宇的群體，如果單幢的比較簡單，但係如果一個地盤是多幢，一個會所而多幢物業的，這個是涉及什麼？是涉及建築師的專業。點樣作一個物業的登記，那個會所的共有部份怎樣分割？這些等等，唔係每個也一樣的。好啦，由於這裡的涉及，現在登記的制度、現在的都市建築總規章的制度，喺一個大廈入伙完工收則情況底下，係收完所有則然後去搞所有的門牌等等登記，在這個階段底下，老伯姓的買樓是怎樣？他的小業主身份是未存在住的！現在「分層大廈所有人」這個法律

推出來的諮詢呢，係用一個什麼來對這個管理上高呢？係用一個代理的身份來代的。這裡就涉及到什麼？涉及一個物業的登記的登記法典制度，喺現時老伯姓買了樓，要入伙辦銀行分的，就要用什麼現在？係要用一個獨有的三方約的中文本，係臨時性的，這些等等一串嘢一串的結，它的法律身份沒有，在發展商要賣這些樓的情況底下，這些附件係要有一個管理實體、一個管理的承擔。但係從這幾個方面完全係打結的，好啦，將來這個規管這個監管這等等多個政府部門的，所以在這裡我重複再要提，係希望這個法律通過之後，司長好、張局長好，甚至其它工務部門好，我會認為這幾個相關的真係要靠我哋的法律專家，唐曉晴同相關的黃顯輝大律師等等，係好複雜好複雜的，並不是咁簡單的。所以希望這個法律通過之後，真係要加以去溝通，如果單睇現在這個附件，分分鐘行政當局執法部門要執的這個房地產業界這個發展商，死硬！實死硬！並不是假的，涉及幾樣的東西，共有的部份是相當複雜的，所以我在這裡我只係再憑一個框架性、具體性，我相信張局長係最清楚的一員，好麻。多謝。

主席：馮志強議員。

馮志強：多謝主席。

喺今日細則性審議的《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》，雖然對一些樓花的買賣作出一定程度的監管，我相信消費者是好歡迎的，一些有誠信的發展商都好歡迎，因為好話唔好聽有例可循。剛才吳在權兄所提的問題確實係問題，就關於附件第七條第一款所指入面的合同必須的事項，一個物業如果單獨當然易處理，是不是？但如果好多時候都是群體式的建築物，一個地盤呢十幢、八幢、單幢，係一個群樓上面有六、七幢樓，至於入面合同的必要事項，關於花園會所的康樂措施這一部份，如果作為公有部份我確實係有問題，怎樣去分配呀？係唔係先！因為這些所謂會所康樂設施一定係要收費的，要收費的，可不可以將會所的面積不涉入公用面積作為發展商的物業權，這個反而好做，應該作發展商應付，不要當每個單位去承擔這部份的公攤的面積，公攤的面積係去規範係一定單幢入面，譬如這些單幢的入口的大堂，同每層的大堂來分擔，以單位面積來分擔，大單位分多少少公用面積，咁這樣比較簡單可行。

實情呢整個合同必要事項好多係可以省卻的，如果你這樣寫落嚟呢，將來的問題將會很多，因為正如權哥所講，有很多現在喺到思考緊的一些法例都完全都未成熟的，如果這個法例通過之後，將來一定很多拗撬，很多拗撬，真的，特別大廈的管理問題，現在出面一樓幾間管理公司共管，真係好有問題！這些是已經發生了，所以一個物業如果係樓花，佢同建成收樓時候還有一段好長的日子，起碼幾年，如果群體的建築物好耐的時間，你叫人怎可以預咗定咗那些管理公司去做呢？這

是一個問題，通常一個大廈起好之後，入伙率是慢慢增長的，有很多未入去住的是不交管理費的，佢真係不交的，佢都費事睬你，這些全都是事實的，你怎樣去監管呢？

所以通常起好了大廈，發展商找管理公司都係找一些大家有協議性交比佢管理，實際上發展商很少涉及管理的問題，同埋剛才寫到咁幼細，外牆排水管這部份提供保修的承諾，這些怎可以寫落去，沒理由嫁女包生仔，我都沒有聽過嫁女一定要生個仔，生個女唔得的！這些全部都是多此一舉。因此所有物料係工務局認可底下至使用的，無論理一個物件可用一世的，這些又係將來大家有矛盾的地方，是不是呀？現在所有物料都經過去檢驗合格才使用的，所有的物料都要去檢驗的，如果作為一個發展商咁大投資不會拿假嘢假貨去代替的，這個絕對不可能，對唔對呀。

實情這個附件真係有些真係是要刪除咗佢的，譬如管理問題、保養問題，有些買咗樓十年都不入伙的，到時佢話你入面唔得的，一用就唔得，如果十年那層樓不用，什麼也會有問題的！如果你買部電視機三年不用已經報廢真係，因為自己會出問題。所以現在很多大廈配套方面是有家電的，樣樣都齊的，廚櫃樣樣家電都齊的，如果你擺耐咗沒用確實真係有問題的，因為澳門的天氣是特別的，百分百濕度，你點搞呀？所以這些都是問題，點樣要發展商要承擔一切後果，這個係真係對發展商不合理的。剛才麥瑞權兄講到柱的大小、高低，我想這個已經不存在問題，因為現在廿年前的高層確係，正如麥瑞權兄所講的問題會出現，底下的柱會大些，現在的樓全部都是力牆結構，一到轉接層就全部都係用牆體做承力，所以話亦好少出現柱會好大喉單位裡面，這個基本不存在的，過去二十年前已經會出現，但係那些樓都不會很高，那些都是二十多層的樓，現在的四、五十層、七十層的樓，沒有理由用樑柱去結構，不會再用這套了。所以這方面不用擔心，關於樓的高度亦毋須喺合同寫埋落去，係咪先，實情每個物業的發展商希望賣到什麼錢，佢自然會這方面會考慮高度，話佢係十米佢話十一呎樓底，佢一定係比夠十一呎樓底你，當然誤差當然有，用地板、用地席係有區別的，這樣是差很少的百分比的，所以很多嘢唔需要咁零碎的東西寫落合同到，如果係寫落去真係有排拗，有排拗，係咪呢。我想表達係咁多。

主席：好。沒有議員要求發言，我請劉司長作一個回應。

運輸工務司司長劉仕堯：多謝主席。好多謝剛才議員的問題。剛才議員都提出很多的問題，咁或者我先由我答答主要有幾個尤其是吳在權同埋剛才幾位議員都問，將來如這個法案生效咗這個會牽涉到多個部門，咁我哋政府內部怎樣協調好對這些法案作解釋、宣傳等等的相關工作。這方面很多謝吳議員的問題，咁其實係我哋確切知道咗這個法案將會通過，亦都大概知道實施的日期，我哋即刻起動咗我哋政府相關內部一些跨

部門的工作。

誠如剛才大家所講這牽涉到很多的部門，法務局、工務局、房屋局、消費者委員會、登記局，或者仲有一些可能是財局等等，其實牽涉到很多的部門都會有佢的服務對象，可能透過佢佢的想知道佢佢知道關於樓花法的問題，但係站在政府立場，所有這些的解釋其實應該都係得一個，咁因為所有都係源自「樓花法」，因此，我哋透過這些跨部門一個協調機制，我哋大家坐埋一齊，對於這些某些問題某些條文解釋，我哋會係一個統一，這個係集中尤其是有法務局的同事，佢地係有這方面的係草擬裡面大量的工作，亦都係掌握這方面法律的工作，咁我哋會係透過由佢地總的協調，我哋再透過相關的部門而喺對外的宣傳，對佢個服務對象一些通知、宣傳或者將來需要由法律引伸做一些指引等等方面，我哋都會透過這個機制做好這方面的工作。

當然，剛才很多位議員提出很多的問題，其實可能喺現在的法律裡面是沒有提及，咁亦都承認剛才吳在權議員亦都提述了在意見書我哋亦都講過，今次我哋草擬的「樓花法」，其實係遇到一個非常大的一個困難度，我哋睇番鄰近的地方，國內或者香港，其實佢對於樓花的銷售佢已經到今時今日，譬如一個比較我哋容易了解，譬如香港，佢地喺四月底實施的第一手樓的一個銷售方法，佢地已經係好細緻，但係佢喺呢方面其實行了很多年，佢係需要一個時間性去做。

而我哋今時至係話行出第一步，喺這裡我哋不放落去，不代表我哋不去做，正如意見書裡面今次的「樓花法」只係比我哋一個開始一個基礎，喺未來我哋會陸續透過一些指引等等，去將社會關注，剛才大家所提出的問題我哋會細化落實，當執行期間，我哋覺得有需要會立法作為規範，這個係政府喺這個立法裡面好明確咁係向社會作出一個承諾，咁這方面我哋希望社會比一些時間我哋在這方面做好工作，同時亦都係因為實施這個「樓花法」的確係對一個樓花的一個買賣，對於公眾對業界佢係一個好大的改變，係同一時間有太多的信息、太多的細節東西去落實，我哋的確會驚會產生一個混淆，所以喺今次的「樓花法」我哋再一些最基本、最能夠即時產生效用、最能夠增加透明、最能夠保障雙方的重要元素，我哋加了進去，希望呢方面大家了解。

至於剛才很多位提供譬如關於工務局執行期間，佢有幾多監察人員怎樣監察、網頁的更新或者牽涉同《都市建築總規章》RGCU 有關的這方面，或者我想請工務局的陳副局長答，其它方面主要都係牽涉到法律的問題，或者這方面我就請張局長答一答，或者我想請張局長先答咗先，然後請工務局陳副局長再答。多謝主席。

主席：請張局長。

法務局局長張永春：多謝主席。剛才幾位議員都關注到這個附件裡面區分的項目，首先要講一講就係附件其實的的確確如果睇咗附件的項目都係不少的，如果這個法律通過咗之後我哋話到時所簽署樓花買賣的合同，相對於現在市面上所使用的樓花合同喺裡面所區分的項目係豐富一些的，不過我哋來講差距不是很大的，就係我哋準備這個法案那時裡面的項目從何而來的，實際都係非正式收集咗不少譬如樓盤同埋不少律師行用緊那些現在的樓花買賣合同又好、三方約又好，係參照咗這些合同裡面的項目而係完善咗做咗這些規定的，這個是第一，第二就係這個附件現在按照法案第七條規定，但係定性為合同必要的事項，這是什麼呢？就係話你到時法律通過咗之後簽署的樓花合同，這些項目一定要有的。

剛才唐議員同埋馮議員都關注大廈管理的問題，意思係交樓之後但係大廈管理那邊需要用這個項目，不過裡面佢不是一個除了剛才關議員係委員會引介那時係譬如話第六點一項那裡，那裡是比較特別的條款，係有些強制性要求，意思係話到時發展商同小業主簽合同的時候，可以約定，不過點樣約定，最多你都係收樓花款七成，最尾的三成一定是交樓之後至可以比，除了這一兩點，其它全部都係項目，意思係話具體到這些項目一定係合同有所反映，而項目裡面規範什麼？多與少、大與細，係法律沒有做規管的，但達到什麼目的？就係話希望做到一個合同的透明化。因為很多時如果合同太過簡單，有時候亦都係我想亦不是現在的做法，真係十幾多年前我自己都見過一些樓花買賣合同，差唔多得幾條，就係寫咗買什麼樓，樓也沒有寫什麼？跟住講幾時交第一期、幾時交第二期、幾時交第三期，其它差不多什麼也沒有。如果是這樣的話就太過簡單的合同，第一是透明度部份是我哋覺得不夠的，尤其係對消費者的保障部份，消費者剛才都講咗，幾位議員都講現時是靠售樓書，最多現在有示範單位來看，不過那些按照現在的法律裡面是完全沒有法律效力的，因為法律沒有規管到，真真正正到時有法律依據的就係一個合同，如果合同太過簡單好多嘢不去清晰，到那時真係出現了爭拗的時候，打官司都沒有得打的，因為那時真係無憑無據。

所以這一次就係希望係多一些項目在裡面，不過這些項目我哋話具體到怎去約定多與少，發展商同埋樓花買家之間的問題，係一個完全係合同自由的決定，除了一些法定不可以自由約定的項目除外，在這種情況之下呢。實際我哋話是否根據合同的必要事項這個附件，法律係要求，法律係一個民事方面的要求，它沒有作一個行政方面的處罰，意思就係話如果係缺少咗合同裡面所要求的事項係點呢，所以法律都係那時草案都係擔心太過項目比較多，發展商未必了解，所以法律的條文裡面加入了律師個人的這個做法，因為這是現時樓花買賣過程當中係基本要律師介入的，律師可以了解這個法律附件的要求，而幫手去把關，而如果係把關之後都有一些未跟到這個附件的要

求，佢都不構成行政違法，不會構成一種行政處罰，只不過法律規定咗就係如果喺這樣情況之下，係再約悉一方買家可以係一年裡面提出撤消合同，過了一年之後這個權利就不存在，合同就 ok 了。

所以現在在這種情況底下，希望透過這個附件得到一個資訊盡量公開同透明，我哋成日講一句，希望發展商賣得清清楚楚，而買家買得明明白白，就係為了這一樣嘢。不過我哋又相信裡面又有一些嘢，譬如話關於合同的面積同收樓面積的差個比例是多少？是百分之三定係百分之五呢？譬如話剛才講關於樓花款應該按照進度而實行等等這方面，我哋覺得隨著法案實行一段時間應該考慮具備條件時，提升為一個法案的要求，一個好似類似香港同埋周邊地區的一種法定要求，而不是雙方的約定，所以這件事我哋想有待一個過程，發展商又好、買家又好，大家適應咗這一點。

所以這就回應咗就係點解好似條文附件裡面那些項目都狹小的問題，唐曉晴議員同馮志強議員都關注到裡面有一個項目提到大廈的管理問題，就係交樓之後就係簽樓花合同的時間，叫雙方大致作一個約定，就係發展商交樓的時候的大廈管理同埋大概收多少管理費這個問題，因為其實這個問題那時候討論期間，同顧問都有一個比較深的交流，因為大家都係覺得大廈已經去到交樓，已經係住同埋已經那時可能已經不是樓花，點解要喺這個附件裡面區分這個第一。第二就算你點樣去約定管理方法同管理費，實際這件事係按照民法典有強制性規定的，需要係有小業主所成立的所有人大會決定，由這個所有人大會聘請管理公司，並不是由發展商話收幾多錢的，這個是法律的規定。

正如剛才馮議員所講的，實務操作的時候大家都知道，澳門尤其係大型的樓盤，佢不是一時半時一發咗入伙紙，即時就可以成立到小業主的大會，分分鐘拖很多年，若係大型樓盤拖的時間越長，在這個期間小業主喺完全沒辦法按照民法典的規定成立大會，更沒可能自己去請管理公司，在這個真空期怎樣去做？一般都係有發展商，一係自己的管理公司，一係佢代請一個管理公司，所以真係這個期間之前大家其實都留意到，出現咗一些 case，好似就係因為大家之前對這方面都約定的，等到入伙紙至知道請了管理公司個呔價是非常之貴的，一呔不知道要多少錢，咁到時不過你又不能不同意的，因為你要入伙紙要去住，不過你話我自己請，你自己一個人請不到，所有人大會的時候未成立到，所以法律定咗這一點想填補這個真空期。如果到時要住的業主的數量達到一定數的話，同埋可以達到成立一個大廈管理所有人大會那時候，那時候的法定要求它的強制性就係完全大過這個法律所講的，因為佢只係一個買賣雙方之間一個合同的約定，法律大過佢的約定，到那時就完全按照民法典的規定，而由大廈所有人大會聘請管理公司，所以解釋一下即係圍住這個解決具體現實遇到情況。

高天賜議員問到關於實用面積同建築面積的問題，因為實際現在大部份的樓宇如果大家去查，所以我哋成日都係話買樓的時最好去拿張查屋紙，睇下物業登記，因為物業登記那處是實用面積而不是建築面積，只不過好多時大家未必了解這件事，所以喺法律裡面正如剛才高議員所講，係規定都係實用面積作一個規定，不過法律就係沒有具體寫到發展商賣樓的時候係售樓書那裡寫咗用未必係實用面積，寫咗個建築面積，同埋剛才幾位議員都關注到售樓書、售樓廣告同埋示範單位等等這些都係牽涉到樓宇的銷售手法的問題。

剛才劉司長都講咗這一點我哋覺得係在一個完善的樓花買賣法律制度係應該去規定的，只不過係時間的關係，這一次未具備條件喺這個法律裡面作出完善的同埋強制性的規定，不過呢我哋促進房地產的發展小組係現在密鑼緊鼓喺這方面做緊，希望透過首先的指引下一步具備條件提升為法律的規定。

另外一方面就係剛才高議員提到的六點二項，六點二項就係中文係指逾期交樓的時間大概係幾時交樓。譬如話幾個月之後呀，譬如兩年、三年之後，那些葡文如果高議員我睇那個文本為 *momento previsto para a entrega da fracção autónoma*，但應該都係差唔多中文同葡文都你預計幾時交樓的時間，我覺得係中葡文都係對應的。剛才關於麥瑞權議員所提到的，譬如話關於樓宇高度的高差等等各方面，因為實際正如馮議員都作咗介紹，因為這個附件佢首先佢係一個必須要係到時合同寫埋的事項，法例有要求事項是不能少的，不過佢不是將來合同裡面只許有這些的事項，即係話如果到時有些樓盤，個發展商譬如話佢以他的樓底高而作為賣點，譬如話三米二假設的高度不得了的，咁你都可以係合同裡面寫埋，不過這一點因為實際一般睇到現行合同裡面，未必係譬如大家關心係間格與面積，一般對樓高又沒有太多的約定，不過這一點譬如話到時應不應該規範，是否應該係合同裡面反映出來，到時我哋都要留意如果需要完善我哋再跟進。主席，我就係講咁多。多謝。

主席：好。請陳局長。

土地工務運輸局副局長陳寶霞：我就作我哋工務局方面的一些回應，關於這個實用面積現在都四點十項那部分都講咗要實用面積，同埋要做埋這個公共面積的攤分，再加埋一個平面圖，其實已經一個幾全面一個對小業主買家都係一個好清晰的，咁我哋早前都介紹過工務局其實關於實用率的比率的問題，各用途的實用比率我哋工務局已經將那個技術資料表，包括咗三個狀態，一個係批則、一個係出公營准照同埋一個入伙紙的時候，其實都已經係我哋的網上睇到這些實用率的資料，其實在四點十都能夠體現到實用率那個比率，這個係對一個小買家來講已經係幾全面的一個知道單位訊息。

關於那個我哋工務局人手方面，咁其實我哋現在暫時這個法例我哋已經開始咗相關的工作，特別係由只係法務局同事在這個法例上面已經同我哋包括聯同其它局，對這個法例的理解同埋介紹，我哋局已經作出相應的講解，咁我哋再者係監察處監管之下，我哋的輔助部門亦都法律廳作一個全力的支援，我哋就這個法已經不論係局與局之間，或者係局裡面的廳之間已經展開咗相關的一些籌備工作已經，希望盡量將這個工作做得更加好的。

關於麥議員講的情況，前面很多各位都已經作了一個回應，咁買賣合同係對單位而言，咁所以係那個樓層高係有的，咁這個樓層高度其實我哋現在批則情況大家都知道，係板面對板面的高度，咁當然係有一些色面，其實色面我哋都用咗咁多年都係這樣，但係色面那個始終樓板色面那個厚度不算一個好高，對佢影響不是很多的。關於這個柱位的問題，其實我哋應該講八七年的行政指引裡面，其實已經要求所有一個結構一個定案結構時候，建築平面都係要標示番相應結構構件存在，咁其實這個做法已經要咗很耐，所以話結構構件一定係，特別係柱、結構牆的構件已經係建築則度反映。而至於話下面大上面細的情況就正如馮議員可能講到這個，其實我哋睇到佢好 *transfer floor* 好多，好多高樓已經做了一個 *transfer floor* 將佢勾咗拿了作轉換層，將一些構件就係令至到上面的構件比較變化度少，而關於大家都提了很多的示範單位的內容，咁麥議員所講示範單位那些情況，我哋現在都做緊相關的工作，已經我哋全部都預示到的，咁我哋希望這些情況下作出一些相應的跟進和一些規範的，我哋會繼續跟進的。

關於何議員講我哋網址問題，好多謝何議員的意見。咁我哋都係全力能夠披露的內容，包括我哋網的內容都係豐富的我覺得，現在下來我哋就包括預先許可等等，我哋都將會喺我哋的網址到再都會披露。如果關於時間性的部份，我再回去與同事一齊睇下情況可以改善的，咁關於都補充一個關於合同條款那部份，關於承建商的一些責任、保養、管理的問題，其實這些其實收完樓始於根據《都市建築總規章》都係有一個保養期的情況，如果大家可以考量下這些根據現行的法例，喺這些建築條款裡面合同可以都要，即係其實我哋都收到許多交完樓都係存在很多問題的情況，但係你話好耐當然不是話大業主要負擔這麼耐的時間，咁我覺得如果喺一些《都市建築總規章》的一些規定，而我哋係修訂法案之中我哋還預示了更細緻的一些期限訂定等等，咁我想跟番相關的法例去做，其實都係對大業主、小業主反而係一個更小的拗撬添。

呀吳議員都講出咗很多複雜性的事情，或者都係會所等等那些內容。其實包括馮議員都有講的會所等等複雜內容，那部份的分層登記表其實現在的分層登記表都有這些訂定，其實已經入晒入則那時會有這些寫法全部都有的，我哋只不過將現有的情況反映在合同上面。我的回應是這麼多。

主席：劉司長沒有補充。好。現在我們休息十五分鐘之後繼續會議。

(休會)

主席：好。我哋繼續審議六至九條，特別是第七條的第一款的附表。劉永誠議員。

劉永誠：多謝主席。司長、各位官員、各位同事：

剛才聽到好幾位同事就附件內容作一些詢問，咁亦都聽到一些解釋，即係話我就睇得到喺附件合同的必要事項入面，第六項那裡有關合同履行條件的六點二話預計交付獨立單位的時間，這個項目入面因為過往我哋即係睇得到好多時就交樓的日期，好多時買賣雙方都有很多時出現的爭議，大家理解那個定議方面都時常出現係爭拗，咁亦都係因應番我哋希望逐步去完善有關合同的內容的細則，咁我想在這裡問一問，剛才亦都類似的問題問過，但我又聽不清楚個解釋。是否可以即係話有關的官員是不是可作譬如一個介紹，在什麼情況去描述有關交樓的時間呢？交付獨立單位的時間呢？究竟係以幾多工作晴天呢，還是係以一個譬如話一個日曆的時間幾年幾月幾日，或者甚至乎是不是計日數來說，是不是以開工計數幾多日之後交貨呢？這方面是不是可以話作出一個介定令我哋能夠減少爭議呢？我提出的問題是咁多。多謝。

主席：高天賜議員。

高天賜：多謝主席。看一個法例究竟執行的時候成功與失敗，就有賴於一些預防性的條文兼夾一些懲罰性，否則不是沒有用的，這個是一個事實。如果你睇番第十八條裡面得四項，而這四項是核心問題，所以我覺得非常之失望，因為剛才我講得很清楚，有關這個所謂我指出，唔係！我意思是指罰則，有關那個附件我想帶出來的問題，帶出來的問題就係附件一裡面所列出的一連串的所謂，預計將來會做什麼什麼？講到話會做但係做不到的時候，點算呢？這個法例是沒有的，我哋遲些就會看到那些罰則的，所以變咗這個法例將來會有很多問題，就係體現不到立法原意的原意，所講到話強化有關雙方的核心利益的情況。所以我非常之失望對這個法例，你話時機未成熟，我又不明白幾時會成熟幾時唔成熟，可以更加寫得更加好，現在出現的問題就係樓花裡面你所講到的附件一裡面好多樣嘢將會所謂買家會得到而發展商會做到或者建築商會做到，而做不到會點算，是不是屬於法院、屬於法律。雖然你裡面不是樣樣嘢都屬於法院，你有些行政的懲罰係關於條文先至有一個約束力，所以我覺得非常之失望關於裡面的附件，尤其是五點二、五點三裡面所強調的有關將會做什麼什麼的，對於那個買家，尤其是按揭六點四裡面的按揭，亦都看不到如果佢不去解決按揭，買

家亦都會遇到一個問題，所以我覺得這個有很大，我希望一年內可以修改這個法例，完善這個法例，否則的話是沒有什麼用的。

主席：吳在權議員。

吳在權：多謝主席。司長、各位官員：

剛才我已經講咗今次實際俗稱的「樓花法」呢，確實司長真係同你屬下部門裡面都係認真同好努力，這個是事實。所以當這個法未曾通過之前，工務局、房屋局、消委會等等都係同業界裡面就有關的指引、有些事項裡面係諮詢開會的，但我主體再重覆提比司長就係話，確實剛才我頭先講有些指引有些範本的情況底下，如果工務局有工務局一個，或者房屋局有房屋局一個，或者消委會有消委會一個，在這種情況底下，雖然剛才司長答覆咗，咁多部門主體的解釋係一個部門就係法務局。咁我聽到是相當好，但係真正執法的時候，第一就不是一個部門，應該係有幾個部門，另外返轉頭現在剛才我所講的，消委會裡面就按指引、範本佢又可以諮詢，咁作為我一個業界我又不知點樣？我去同佢比意見，咁將來佢又出一個範本或者另外的部門又出一個範本，咁這樣情況底下會怎樣？咁我想在這裡司長你哋是不是政府部門係需要有一個協調，是唔可以政出多門的，如果不是業界係支持係好渴望，希望有一個完善法律，使到大家為個社會、消費者，使到房地產更加健康，但係如果沒有清晰、沒有注意的，倒頭來受害的是什麼？受損是什麼？係這個業界。

所以我在這裡必須要係重覆講多幾次。或者在這裡比少意見，呀司長同張局長、賈局長你哋，喺現在剛才我都講出咗，因為這個法案係民同埋民生係涉足很多的範疇，咁我想什麼？其實是不是值得考慮將來要修改什麼事或者這個思維上有所準備，就係從這個《都市建築總規章》工務部門對於一個大廈在建築的過程到將要收則的情況底下，係預早有一個規範。我的意思就是包括有一個收則的程序，同消防部門、衛生部門、財政局、市政門牌等等，來一個統一之後，係完成咗工程收則的時候，那個短暫的時間，即係話你不緊要的，短暫即係一個星期好、半個至一個月好，這些入伙紙反正現在都係分鐘要一至兩個月，在這個時間裡面就將這些手續完成咗作為一個登記，意思就係話可以減免咗現在很多的問題。

第一、小業主貸款不用做三方約，不用做三方約，當你如果這些完善咗，即時簽契即時做埋銀行按揭的契據，不用三方約。第二、即時做契，那個小業主的身份不用出現或者等一年或半載。第三、你現在的《分層大廈所有人》的諮詢，不用一個代理的身份去臨時頂當，是不是。第四、你真真正正完善到小業主的身份地位確認咗，這個物業的管理這個大廈分層所有人的業主身份確定咗，這個物業的管理的應聘等等的事情都可

以多個角度迎刃而解。

當然我不是法律專家，我剛才都講咗，有唐曉晴加上有黃顯輝大律師、張局長，我只是在這提出意見參考，因為如果這裡係有認真去考慮到問題，好多的事情應該可以迎刃而解。我沒有太多的意見，只係這裡比這個意見大家參考。多謝。

主席：劉司長有什麼回應？好。

運輸工務司司長劉仕堯：請張局長作一些補充。

主席：請張局長。

法務局局長張永春：多謝主席。剛才係上一輪回應議員的提問時，第一就係剛才麥瑞權議員所講的層層的樓高，我自己都沒有留意到喺第四點十項是有的，剛才頭先陳副局長都補充咗，另外一方面都係譬如話剛才馮志強議員都關注到大廈保養的問題，剛才都講咗呀陳副局長都講咗其實《都市建築總規章》有所規定的，而再強調在這個法律裡面但只係要求一些事項要大家列出來，如果係發展商係想譬如話我保養期跟法律的要求咁要寫過是沒有問題的，不過這個法律係不禁止同埋不排除一種可能性就係，發展商同小業主之間的約定係高過法律要求，譬如話如果法律話五年的，我係有信心可比十年的等等這一些，所以法律係留有這一個空間的。

剛才劉永誠議員問到關於六點二項預計交樓的時間，都係講這個附件但係要求一些事項，就係一些 item 你要有，同埋大家都知現在的樓花賣買那些合同一定有的，預計多少天、幾多的晴天交樓的，所以法律是沒有規範到你一定係要用晴天、工作天定是其它是沒有的，這個是一個合同的自由約定，所以在這階段係法律是沒有做法定的要求。如果到時具備條件大家社會各界都覺得應該以什麼什麼作標準，同埋不應該超過多少天，這是下一步法律規定的情況。其實這個問題都回應到剛才高天賜議員所問到的，就係這個附件並不是沒有法則的問題。因為它是一個要求到時作為一個民事合同的雙方的約定必不可少項目係要求，具體到項目的點樣係約定係按照民法的規定係一個大家自由約定的一個原則，是沒有改變民法的要求，同埋如果係大家約定左，引用番剛才劉議員問的例子，講到六百五十個晴天交樓，最尾小業主會覺得超過六百五十個晴天，而大業主覺得未什麼的等等，如果假設構成一個合同的不履行，實際法律的第七項已經比予雙方一個約定，譬如到時如果要賠多少錢，一係撻訂一係解除合同等等各方面，當然這是一個民事的層面，如果最尾雙方都按照合同的執行而傾不到的，唯有係訴諸法律去解決，訴諸司法的程序去解決。

剛才吳在權議員都給了關於這個法案如果實行時一些意見及建議，剛才司長都講咗政府部門相關的部門都一路準備

緊，同埋係一個首先法律解釋同理解方面不會多加個字解釋，在這方面法務局起到一個主導的作用，另一方面由於附件項目比較多，所以政府跨部門小組都係考慮到時要去做一個參照本範本，不過佢不是一個法定要求，大家可以有興趣去參照的，而這個範本係唯一一個，不會到時譬如話工務局有工務局的版，而消委會冇消委會版，係維持一個，同埋這一個法務部門去把關的，確保佢係第一跟到這個法律的要求，第二都符合現行法律制度的規定。多謝。

主席：還有沒有議員要求發言，如果沒有，就六至九條包括第七條一款所指的附件，付諸表決。

通過。現在審議第十條。陳偉智議員。

陳偉智：多謝主席。各位官員、各位同事：

咁翻閱番第二常設委員會所提交的這個法案意見書，……第一呀，不好意思。佢有提及到一個問題，就係樓花款項的監管問題，今次法案是沒有處理到，對於怎樣去落實有關對買賣雙方的保障呢？是留低了一條尾巴。咁亦都在此希望促進房地產市場可持續發展工作小組對於跟進同樓花款項的監管問題，係要盡快提交一個解決同處理的方案，不要再等同埋花費太長的時間去作法律的研究，因為現時澳門的房地產市場一片興旺的情況底下，對於樓花款項的使用，相對來講風險是比較少一點的。

但係國內最近曾經有一個最富裕的城市，內蒙古的鄂爾斯克，佢變成了樓盤就處處，人影就渺渺，好多人形容為一個鬼域，這是一個有目共睹的一個事實。就係話在房地產過度發展而泡沫又爆破的時候，對於樓花款項的監管，這一樣就凸顯了重要性，澳門現時不存在這種問題，但係我哋要保持這種警惕性，同埋去將這個法例留下來的一些未完善的地方盡快加以完善。

咁現在返番去第十條的討論就涉及到這個物業登記方面的問題，同樣在報告書裡面提及到抵押，已出售樓花是受到這個法案本身的登記效用的保障，但如果未出售的樓花呢，設定的抵押或者發展商作二次抵押的時候，就這種情況又怎樣能夠妥善保障番消費者的權益呢？例如就係發展商整幢大廈或者大廈的地權抵押給銀行，若出現了問題的時候，無論係已出售的樓花或者未出售的樓花在第十條，我想問了解清楚物業登記裡面是不是能夠做到報告書所講，在技術上將有關立法取向在此法律的文本裡面提供一個更清晰的表述，同埋達致一個更有效的保障，在第十條的物業登記裡面是不是做到這一點，同埋如果未出售的樓花抵押出了問題的時候，又會不會影響到已出售的樓花，這是一個相關的問題，都希望有關當局係比一個解答。唔該。

主席：麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。司長：

咁我想就第十條物業登那部份想了解多些，因為前面部份就講買樓花的時候就有一個附件，附件就有埋平面圖、尺寸等等，咁但係講到物業登記我想了解下這些附件登記資料，即係尺寸大小，會不會將來在正式的物業登記的時候都會附埋圖表呢？我們現在是沒有的，現在只是建築面積多少。我哋查那個查屋紙，只係得一個面積，如果係咁會不會真係要跟進下，以後物業登記要將平面圖加入去，咁買家就能知道有沒有僭建，現在很多也不知道有冇僭建，咁但係買咗，面積也不懂看的，咁原來是僭建或者改動間隔的，咁現在樓花又規範咗，咁就有圖則、尺寸、間隔，咁將來真正做物業登記的時候，會唔會又將這件事完善埋登記局的登記，有埋圖紙、尺寸等？這是第一個問題。

咁第二點解我剛才問高度的問題，我又不知道有冇理解錯，張局長你話係附件的四點五裡面有在建樓宇的眾數、樓宇高度，其實這個應該有偏差，我講的是樓層高度，因為每一層也不同的，……四點八，……無錯，四點十，因為剛才我看到四點四、四點五就係樓宇高，這個就沒事。譬如這個附件樓花這樣詳盡，咁是不是將來物業登記局的物業登記太簡單呢，是不是可以將資料轉載埋同跨部門協商下，同登記局講寫死埋咗將來永久登記，因為現在畢竟到起好樓可能要改則或遇到某些情況的時候要調整，買樓花不代表這個就可以收則就是這個，因為最近有幾個法案都講，到中途可能發現同城規有衝突的時候可能會撤消的，斬去兩層等等，咁當然不是今日討論的範圍。咁但係我建議如果這個花了這麼多精神定得咁好，會不會考慮將來永久物業登記裡面，將這些資料寫埋落去查屋紙裡面，以後不是買樓花，以後買多少手都有保障，尤其是不用等業主買了僭建物也不知，咁加重了你哋的工作量也加重了社會成本。不知道會不會好些？多謝。

主席：唐曉晴議員。

唐曉晴：多謝主席。司長：

剛剛看到這一條咁我先向小組主席同埋各位道歉先，因為上一次比意見的時候，我係看不到這條有問題，我覺得這條有問題我解釋一下點解。第十條話物業登記法典第二、第三條所規定的，同在建樓宇有關的法律事實需要登記，要登記我係好贊成的，我記得十年前到當我出版第一本專著的時候，我就非常建議要將這個預約合同去登記，那時很多人都認為是唔得的，我認為是得的，現在我都認為是得的，所以我很贊成這個做法。

但這個寫法我認為有難度，物業登記法典第二、第三條我剛才看了，設定物權、設定什麼等，剛剛這個事實係預售樓宇的合同裡面是不會發生的。所以怎樣將這些事實牽落去這一條所講的事實上呢，我認為這個法律適用上面可能有一個難度，如果有可能的話，我想聽一聽政府的解說，如果不能的話，我希望至少在編撰度改一改文字的表達，同這個相關的，假如是我的話，我認為《物業登記法典》可能有一些字眼需要變。唔該。

主席：好。請朱局長。

法務局局長張永春：多謝主席。首先答陳偉智議員的問題，關於樓花款監管的問題都講咗係一個樓花法律制度全面的完善係應該包括這部份，所以咗工作小組下一步的工作實際現在已經開始緊，係盡快制定相關的指引同埋參照周邊地區的經驗同埋係具備條件的時候盡快提升為法律的要求。

另一方面係關於陳偉智議員問到關於這一條所提到的未登記裡面抵押的問題，一般我哋都知道發展商起樓時，一開始係一般未買樓花樓之前就拿整個地盤、整個土地加埋項目同銀行進行抵押，在這方面這些抵押係肯定去做，因為係按照法律的規定抵押一定係登記才有效，所以在那時銀行肯定去做登記，所以這方面到發展商去賣樓花的時候，由於佢做了臨時分層登記，之前那個係同銀行抵押的登記，小業主去買的時候係見到，所以我哋一定要求物業登記制度係樓花買賣過程當中非常之緊要。所以我哋都係希望小業主、地產中介人好，在買賣樓花時候的一個必備動作，去拿查屋紙，看看登記的狀況，不單止看自己的單位係幾多面積，同埋都要睇埋有沒有其它負擔，除了銀行的抵押，都可能有其它負擔，例如譬如話司法訴訟等等。在這方面就係到時係見得到的，肯定未登記的係見得到的，同埋剛才所講的附件裡面，項目都寫著就係話如果有這些抵押負擔都要喺合同度寫明，這個意思小業主在買的時候已經係知道，你要知道這一點。

跟住如果係剛才陳議員所問，如果係賣咗這個樓花，可唔可以大業主再拿這個同銀行去做第二次按揭呢？在法律方面係OK的，不過在這個法律通過之後有少少改變，是什麼呢？假設一個樓盤有一百個單位，佢賣咗五十個樓花，這五十個樓花都喺物業登記局做了個樓花個買家做咗登記，佢去同銀行抵押的時候，佢只可以抵押剩下的五十個，佢係不可以再拿住已賣咗同銀行，這個第十條同埋加埋第九條這兩條合起來，就可以解決這個問題，所以這方面法律是清晰的。

麥瑞權議員問到關於登記，因為合同我哋這裡這個法律要求比較多，因為相對來說合同的要求係第一條習慣方面，大家合同都係一個自由約定，可以寫多其它嘢，第二條希望透過合

同的約定，係對買賣雙方一些事項大家鎖住先，不要到事後出了問題就來拗，在這方面就係合同裡面有些事未必一定要去到物業登記局那個登記上面反映得到，點解呢？正如這個又係唐曉晴議員所講，因為物業登記係遵循物業登記法典的，物業登記法典第二條是行得好死的，邊一樣嘢是按照現在法律可以登記得到的，不在佢那處寫的同埋未係其它法律假設這個法律裡面寫的，是登記不到的。

暫時剛才麥議員所講的，譬如話樓宇平面圖等等唔係登記事項，不過我哋覺得這樣因為佢不是一樣物權的東西，不過這樣嘢我哋話法律同制度是不停地發展的，適時去檢討物業登記法典那時，如果社會各界覺得有需要完善登記事項加多一些應該反映的，譬如剛才話樓高，樓高並不是登記事項，面積就係，樓高、層高都唔係，咁如果係需要完善，我想到時係需要去到一個物業登記法典的修改同埋完善時來加以討論。

唐曉晴議員提到那個剛才的意見是對的，的的確確係這些同物業登記法典第二條係，因為佢那部份基本係最有力度的行為，可能你拿著最開始的版本，現在我哋的版本在第十條第一款已經唔係這樣的行文已經，係沒有了物業登記法典的提訴已經，已經在這裡完善了。

主席：第十條議員還有沒有什麼意見？……沒有，就第十條付諸表決。

(表決進行中)

主席：通過。十一、十二條。……劉永誠議員。

劉永誠：多謝主席。司長、各位官員、各位同事：

咁第十一條有些我想去跟進一下。咁過往即話當經濟出現問題的時候，在地產交易上面好多時出現一種就係話即係話，係買方是不履行那個買賣合約，或者例如話去按期去比錢等等的問題，令到很多時即係話買賣上面那個賣方即係話去需要去作法律跟進，從而進行譬如話透過法律程序去取消買方的資格，從而佢可以適時的將單位再次出售。咁當這個樓花法在諮詢期間或者審議期間，我想業界都有比較熱烈的討論，就係話若然這個譬如話，現時我睇到文本就係有註銷登記的特別訴訟程序，我相信亦都話透過這個程序能夠好簡化咁因應番買方不履行合約的情況之下呢，可以進行註銷的程序。

我睇得到第十一條第三款入面，佢提及的字眼，利用第二項用到催告，第三項亦都講利用催告，即係通知預約買售人的情況。但去到第六款的時間，就係提及被聲請人可在獲傳喚後十五天內要提交答辯狀，我就對於第六款入面用的詞眼「傳喚」方面有些憂慮，因為點解大家都知道，很多若然係牽涉到

一些法律程序的時候，若然係進行傳喚的程序的話，往往因為當事人可能被聲請人可能遠離了澳門或者很難傳喚得到通知得到佢的話，可能導到就係通知的日期可能被無限期的延長，令到即係話希望能夠完成註銷程序方面係受到延誤。就這方面我想聽聽，或者就有關官員解釋一下是不是可以在這程序真係要實施的話，是不是都係要按照正常的法律訴訟，係跟到足，換句話說都係即係特別訴訟程序起不到一個縮短時間的情況會出現。這裡希望或者張局長解答下。

主席：吳在權議員。

吳在權：各位官員，我在這裡有關傾到現在第十一條裡面，其實我想問的概念跟劉永誠議員問的差不多，不過我還想跟進一下，就係有關唐曉晴議員日前曾經比過的一個概念意見出來的，他的答出這個就係話有關第十一條第七點裡面的法案是這樣規定：法院在答辯期間屆滿後十五日內作出判決。但係按照唐曉晴以前提出的意見就係話，然而按照現時法院同檢察院的理解，規範法官、檢察官的期限只為指示性不具約束力，因此這一期限究竟如何實現不無疑問。所以我都想話再聽聽官員裡面對於這個比我一個解釋究竟是怎樣？因為往往發展商同小業主買方，事實上係不少出現了不比錢多方面原因情況下，而又拿了去登記，在這樣情況下，最關鍵就係要怎樣好順利去註銷這個問題。當然法律文件裡面就話法院十五日，其實按照常理去推論，我由頭到尾我都覺得這十五日是不可能有的，不過我想聽聽。多謝。

主席：請張局長。

法務局局長張永春：多謝主席。剛才劉永誠議員所問到關於第十一條第六條的傳喚，因為第三款所講緊係仲發展商，是一個私人之間的行為，就係簽了合同你要比第三期樓款，如果你不比我再出多一次信追你，話給你知你要比，你不比我就去法院去要求取消等等，就係做這個動作。所以那裡是一般的發信，穩陣些發個掛號信。去到第六款講到的傳喚，因為睇到已經去到法院的司法運作層面，因為這個是一個司法行為，所以佢係傳喚就係，正如剛才劉議員所講，佢所遵照的就係這個法律裡面對如何做傳喚是沒有特別的規定。因為我現時的民事訴訟法佢有一套完善法律規定是如何去做傳喚，在澳門怎樣？不在澳門又怎樣？透過信件傳喚不到的怎樣透過其它方法去傳喚？在這方面實際這個法案的的確確是一個特別的訴訟程序，因為這個特別之處已經由剛才吳議員提到關於十五天，由於那個訴訟期間的規定，同埋不可以上訴等等這方面已經做了一個特別的規定，有一個可預見的司法期間已經大大縮短了，所以在傳喚那裡因為傳喚沒有了特別的規定，覺得係按照現在民事訴訟的一般規定已經可以達到。

吳議員問到關於法律規定了十五天，第一是怎樣去思考這

十五天，因為這個不是一個如果，佢首先不是一個普通的訴訟，佢不是譬如話對立雙方在不停在拗撬、答辯、比證人等等各方面。佢唔係，佢係一個差不多可以簡單來講係一個法官了解情況，主要係基於文件作出一個判決。所以係這方面我哋就規定了係十五天，我哋覺得係一般運作之下是做得到的。第二方面關於點解要訂定期間，因為按照現在一般制度一般訴訟佢都係有一個法定的期間。多謝。

主席：十一、十二條，如果沒有什麼意見。現在付諸表決。

(表決進行中)

主席：通過。第十三條。

第十三條，有沒有什麼意見？第十三條，冇，付諸表決。

(表決進行中)

主席：通過。現在審議第十四條，有沒有什麼意見？冇，付諸表決。

(表決進行中)

主席：通過。十五、十六、十七條，議員沒有什麼意見？付諸表決。

(表決進行中)

主席：通過。第十八至廿二條，沒有什麼意見？付諸表決。

(表決進行中)

主席：通過。二十三至二十八條。關翠杏議員。

關翠杏：多謝主席。

我想跟進少少就係關於第廿七條這個特別登記制度，因為這個特別登記制度本身同樓花法沒有大的關係，剛才我係引介的時間亦都講咗，佢主要係解決一些過去歷史遺留下來的澳門有一些樓宇，基於種種原因係沒有辦法去進行分層物業登記，咁現在政府在這個法律裡面去提出這一條的規定，我覺得係好好的有效去解決咗相關的問題。但我想拿多少的資訊，第一我係希望知道現在喺政府掌握到到底有幾多幢涉及到過去沒有辦法做到登記的？這個是第一個我想知道的資料。第二個就係當我哋這個法律通過之後，政府用什麼方式去通知當

事人呢？因為其實過去很多年這些人為了登記，多番奔走都沒有辦法做到登記，咁佢地現在未必會知道這個法律去幫佢哋解決咗一些疑難。咁所以我問想就係當這個法律能夠通過生效的時候，政府用什麼方式令到這些當事人可以了解、可以及時去做番一個臨時登記呢？希望跟進這個問題，唔該。

主席：吳在權議員。

吳在權：冇，我在這裡想問一問當局，即係話在過渡期裡面來說，如果在法律生效前係已經即係買了的樓花，是不是咁理解，如果法律生效後佢要出現再轉讓係必須要去做一個登記，如果沒有做登記，這個失效的情況是點樣失效？譬如我如果沒有做轉讓就不需要登記是不是這意思？定係必須要登記？定係如果否則的話我沒有轉讓我買來自己入伙住的，咁我就點情況，失效的情況去點邊度咁解？

主席：張局長。

法務局局長張永春：多謝主席。剛才關翠杏議員所關注到的廿七條呢，係的確確因為我哋將廿七條放在最尾，因為佢唔係一個佢係相對於整個樓花法律制度的規管，佢係一個好似關連度不是很高的，不過係放在法律裡面我哋就覺得法律技術層面都是對的。因為點解呢，按照這個法律的第二條的規定什麼是樓花呢？因為這一些樓宇雖然已經有人住了很多年，不過由於佢一路未辦唔到分層所有權的確定性登記，不要說確定性，臨時也辦不到，所以在這個法律層面佢都算樓花。

所以係透過這個廿七條一個特別的規定，主要係針對物業登記部份，因為佢難以達到物業登記法典現在一些要求的要件所以作出處理，正如剛才關議員所講，解決一些市民一些很多年來歷史遺留下來的問題。其實就這一個情況我哋把握的資料係知道是不多的，因為這些都係一路很多年歷史遺留，同埋這些都係十幾年前的，近年是不會出現這些情況，什麼情況會出現這種？舉一個例子，譬如話佢到時我哋知道係起樓要有地，地要有物業登記，物業登物佢有一個最基本就係塊地面積有幾多，而起樓時工務局佢都不單止看物業登記，佢都需要譬如話有地籍局實地去讀塊地有幾大。有些 case 出現係地籍局讀出的面積同佢登記的面積係有比較大的差異，同埋這個差異同埋這些都是很舊的登記，係透過一般程序係難以去解決這個問題，而登記部份就係難以按照現行登記法典規定作出登記。不過樓就起好了，入咗伙已經住了，所以我哋都希望透過這次的法律係遵照番法律的係樓花的法律範圍裡面可以解決這些問題。所以 case 是不多，不過我哋初步把握到就係因為我哋只係有工務局同埋登記局的資料一對的，暫時係有三間大廈牽涉及一百六十幾個單位，不過我哋相信可能仲有一些其它的，因為我哋一路話歷史遺留下來的問題。所以我哋話除了我哋把握的資料，我哋一方面就係我哋知的當然到時去通知小業主，盡快

去補辦番臨時分層登記，如果未知的唯有透過我哋做多些宣傳，比小業主知道。尤其我哋到時可能都係比，因為我哋的宣傳除了對一般市民，好重要是針對業界，業界其實除了地產界、地產中介，都包埋我想法律界、銀行界、律師界等等，我相信尤其是律師界、法律界佢地可能知，了解知道仲多過我哋的，所以透過這些宣傳到時我哋都希望如果知道有這些 case，看看能不能跟到法律廿七條所要求的條件，如果係得的話，咁就按照這個法律就可解決這些問題。

吳議員所問到的問題就係，根據這個法律的過渡性規定，廿六條的規定，第一，法律好明確就係生效之前所簽署的樓花買賣合同又好一路有效，因為總之之前簽署的按照現在的法律所規定佢有效就一路有效不用跟這個法律。幾時需要跟這個法律呢，就係當你想轉手的時候，我買咗一個樓花跟住法律生效之後，我想轉手的時候就需要跟番法律要做咗登記，那個想轉賣的單位登記係你名下，你至可以轉手先至可以去到公證署做到認定簽名。如果我一路不想轉手，你都可以一路不做登記，一路等到入伙同發展商簽契都係冇問題，所以這裡不存在失效的問題。多謝主席。

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：

仍是接續對第二十六條第一款的討論，剛才局長已解釋，在這法律生效之前賣的樓花的合約繼續生效，那麼我想知道在舉證方面的日期；大家知道，私文書上有關的簽名在目前制度下，除非是三方約想獲得有關物權效力效果才需要公證認定，否則不需要公證員參與，至於律師的見證，亦沒有法律明確強制規定的。我想了解多些，這裡的舉證將來怎樣進行，抑或當局或者將來的公證員自行用一些譬如已經在財政局申報印花稅作為一個舉證的參考。這裡我想聽提案人的一些立場或者看法。

法務局局長張永春：多謝主席。關於剛才黃顯輝議員所提出這個，應該係按照現在沒有一個明確針對樓花買賣合同的法律，佢大家簽署樓花合同都係按照民法典一般的規定同理實務操作的時候都係買賣雙方係一個私文書上簽名，不過一般都去律師樓由律師做一個見證的這個角色，所以係一般係咁樣樓花買賣合同。

所以我哋都到時這個法律通過之後，就係需要喺這個法律生效之後，法律對合同的要件的要求就變咗不同了。係這個法律的第六條要求就係私文書上面簽名之後需要經過公證的認證，所以就係有公證員的介入。喺這種情況之下剛才我如果沒有理解錯黃顯輝議員的問題就係，如果到時會不會出現一種情況，大家譬如話對私文書係之前就係可能係發生後簽署已

經，到時大家 backdate 番之前話簽署之前這種情況。第一這種我哋覺得第一好明確講法律所不允許的，因為這一種所冒的風險是非常之大，不要以為大家那時過咗骨已經無問題，因為買賣雙方這個不是你單方的行為，不是你一個人知的，如果仲加請律師見證，第一我好懷疑澳門的律師會為這種文件上面做見證。第二方面就係話的確正正如剛才黃議員所提的，實際到時係由於打後的法律生效之後所有的樓花買賣合同都需要經過公證認證，所有同樓花交易有關的合同都需要經過公證認證，在公證認證之後所有的文件都已經經過公共部門已經，在這種情況之下公共部門透過資料的互通，係有方法有條件係發現同埋查到這一樣嘢，如果係發現同查到的，不論係違反稅法的規定又好，定係違反咗其它民事法律方面的規定又好，其法律後果是非常之嚴重的，所以我哋都係借黃顯輝議員提的這個問題都係明確提醒大家，這樣嘢是唔做得的。多謝。

主席：二十三至二十八條，議員再有沒有什麼意見？有。如果有就付諸表決，二十三至二十八條。

(表決進行中)

主席：好，通過。有沒有表決聲明？請按掣。麥瑞權議員。

麥瑞權：多謝主席。司長：

現在是我的表決聲明，這個承諾轉讓係樓宇的法律制度的法案，對完善本澳整體物業交易市場是好重大的意義，儘管法案還有不足之處，但係畢竟還是走出一大步。咁問題係反觀現在我哋相對目前的物業登記制度來講，佢係顯得過於簡單，行政當局亦都係時候要檢討下目前的物業登記制度是不是有必要作出修訂和完善，例如將樓層的平面圖等相關資料記錄在物業永久登記裡面的查屋紙裡面。多謝。

主席：林香生議員。

林香生：多謝主席。

今日我哋俗稱講的樓花法在這裡全部通過，從法律層面來講仍然係有所不足，一個係點樣規管承建商對款項的問題仍然係有所做不到，另外一個來講就係我相信係將來嚟講係法律執行之後，點樣能夠保護買家這方面應該要著手探索，再者就係除了這個法律之外，我哋一連串要處理一些私人樓宇的問題，特別係要對一些使到市場能夠健康，我想這裡來講我只是主張探索兩樣嘢，一係資產增值稅，一個係樓宇裡面的資產增值稅的開徵，一個嚟講在澳門現在我哋這樣的樓市來講，確實有沒有必要引入一套叫做樓宇空置稅呢。這個都希望能夠政府去考慮一些情況。老老實實我哋現在僧多粥少的土地，在屋宇

上面私人樓宇怎樣去管、怎樣去規範我哋市場能夠健康，仲係需要多方面的努力，在這我的意見在這裡。

主席：高天賜議員。

高天賜：多謝主席。

本人就投咗大部份條文的棄權票，原因唔係話我不支持這個法案，有這個法案好過冇，冇仲衰，有這個法案起碼有個基本。但係我非常之失望，做這個法案竟然用民事法的條文去解釋話這個係屬於民事法裡面所規範，但係你自己都有寫到有關罰則對於一些行政違法，尤其是保障最弱勢的所謂買家的情況之下，在附件一裡面所有的條文裡面如果那個發展商或者建築商佢不符合資料之後或者應承的事沒有做到的，是完全沒有保障的。所以同立法的原意裡面所指出的有關提升透明度有關買賣同埋保障有關買賣的權益，在此我再次強調希望特區政府不久將來盡快完善這個法例，使到買樓花真真正正有個保障。多謝。

主席：蕭志偉議員。

蕭志偉：多謝主席。各位同事：

《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》經過將近一年的小組委員會的充份審議，亦都同政府代表多次會議，就法案的技術問題進行咗廣泛的討論之後，終於今日在大會獲得咗細則性通過，本人認為雖然法案的討論時間較長但係意思深重，而非常有價值。另外樓花買賣是不動產買賣的其中一種方式，同市民是否真正實現安居有直接的關係，故此一直受到社會的熱烈討論同關注，本人亦都相信這個法律制度出台之後，對一些歷史遺留下來的問題以及在交易中出現了不規則的行為，可以堵塞咗不少的漏洞。透過規範樓花買賣附件中的合同內容，規定必須記載的必要事項，可以讓到買賣雙方的利益係獲得到合法保障，未來本人希望有關當局適時檢討樓花法實施後的成效，做好跟進檢討的工作。

主席：區錦新議員。

區錦新：多謝主席。

就樓花法的通過，吳國昌議員、陳偉智議員同埋本人作出以下的表決聲明。對這個法案我哋基本上係支持支持的態度，但係應該指出，這份法案存在相當不足之處，好像對樓款的管理，怎樣確保樓花貨須對辦？怎樣最大程度防止樓花的爛尾？怎樣設立機制保障小業主作為消費者的權益？這些問題都沒有切實的解決方法，對未臻完善的法律本來係理應不予支持，但係在委員會討論的時候，官員表示如果將所有問題都完

全解決咁法律不可能在短期內得以立法。咁基於現時的樓花買賣範疇的法律係完全空白，以致樓花買賣完全沒有規範，市場上存在極大的風險，所以即使法律未臻完善，有法總比沒法好，這是我們支持這個法律的原因。

所以喺支持這個法案的同時，我哋亦都要求係法律生效之後，當局要積極關注法律的實施情況，適時檢討同埋特別針對法律中已知的缺憾作出完善同填補。最後我亦都要指出社會對法律的滯後早已經怨聲載道，但作為相關領域的行政法務司司長就自我感覺良好，更加稱不知道法律如何滯後。不用看其它就看樓花買賣的法律規範完全空白，就可以見得法律滯後，這是其中一個明顯的例子。我哋呼籲對於法律滯後，特區政府不應該繼續鸵鳥政策視而不見，而係應該正視法律滯後的問題，努力完善法律，不要給法律滯後拖了澳門社會發展的後腿。多謝。

主席：何潤生議員。

何潤生：多謝主席。各位官員、各位同事：

以下是本人的一個表決聲明。本澳門樓花買賣一直以來都處於無王管的空白狀況，以致亦都出現咗爛尾樓、一屋多賣、貨不對辦等等這些的亂像。咁事實上喺一常會細則性討論的時候，建議樓花預售許可的制度需要係等待樓宇的興建至一定的樓層或者平頂的時候，先至對外銷售這個樓花，同時亦都提出專款專用等的條款，以減低買賣樓花對消費者所帶來的風險，但係政府最終亦未能夠接納有關的建議，對此本人係表示失望。

但係鑑於現時樓花買賣的亂象急需要規範，加上早前亦都有發展商趁法律未通過的時候搭尾巴車去銷售概念樓花，嚴重的危及消費者的權益，因此本著有法可依的原則，本人在這裡亦都作出妥協，對上述未盡民意的法案亦都投下了贊成票。期望樓花法的通過，可以增加樓市的透明度，以及炒家的炒賣的成本，減少房地產市場存在的泡沫，讓其能夠逐步回復正軌，保障有真正住屋需求的置業者的一個權益。最後本人亦都希望喺政府有關樓花法生效之後，能夠繼續密切留意住房屋地產市場的情況，就一常會的建議多加研究以加強有關法律的一個保障，與此同時亦都對於法律裡面第一條的標的，所希望達致增加交易的透明度的目的，以乎亦都存在有一個瑕疵。本人喺這裡亦都係建議政府喺日後喺本法案框架之下，能夠推出相應的措施，如加強有關部門公佈樓花資訊的時效性，進行即時樓花的買賣更新，顯示樓花成交價的歷史記錄等等，以進一步確保樓花交易的透明度，咁另外由於法案的生效喺六月一日，咁亦都希望政府喺這方面做好有關的一個政府、業界以致市民的宣傳。多謝。

主席：吳在權議員。

吳在權：多謝主席。

以下是本人對今日的法案的表決聲明。置業安居是每一個市民的梦想，因此樓宇的買賣制度是否健全，關係到民生的和階，以及關乎房地產業界能否依法經營同埋健康的運作，因此房地產業界好早就關乎同埋呼籲要盡早完善相關的法制建設，包括俗稱樓花的買賣制度。去年行政當局正式提交《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》的法案，經過一年審議，本法案逐漸走向成熟，今日亦都付諸表決。實事求是，雖然目前的法案的文本相對於最初的文本已經有所進步，而且一些問題都透過常委會的討論、審議係逐步清晰，但由於法案涉及的内容係廣泛，法律的問題同埋操作技術性高度複雜性，本法案仍然存在住一定的極需要完善的空間，但係由於審議過程中，包括踏入今年以來，個別的房地產發展商嚟有法律的規管下去售賣樓花，使到房地產的市場呈現咗不健康同樓價乾升的現象，極需要盡早出到這個法律，予以有效的規範，所以至能夠理順市場的健康運作，增加交易的透明度，保障交易各方面的合法權益。

因此本人係認同本法案係應該要盡早出台，所以我係投咗贊成票予以支持。但係本人在這裡必須要再次強調，由於法案仍然存在可完善的空間，希望特區政府嚟這個法案生效一年後，因應實際的執行情況，同埋社會發展的狀況予以去檢討，至能夠進一步完善這個樓花樓宇的買賣制度，方可以維護房地產市場持續健康發展，促進民生安居樂業、社會和諧穩定。多謝。

主席：好。仲有五個議程明天下午三點鐘繼續。好多謝劉司長及各位官員列席今日的會議。現在宣佈散會！

(休會)

(五月二十二日會議)

主席：各位議員午安。

現在我哋繼續昨天的會議，今日我哋進入第二項議程，就係《居住用途的不動產的租金調整制度》法案，係高天賜議員提出的，先比高天賜議員做引介，請高天賜議員。

José Pereira Coutinho: Obrigado Sr. Presidente.

Caros colegas.

Desde há muito tempo que se faz sentir uma forte especulação

no mercado imobiliário da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM), e a sua principal origem são os investidores do exterior que procuram adquirir imóveis do Território da RAEM, não para os habitarem mas para aguardarem pela sua valorização e, assim, conseguirem mais valias, aquando da sua revenda.

Numa economia capitalista de mercado aberto de cariz vincadamente liberal, como é a da RAEM, nada há a apontar quanto aos investidores capitalistas obterem mais valias e lucros, ainda que elevados, através do investimento no mercado imobiliário local. Mas é também certo que não é razoável continuar a permitir que o universo das habitações da RAEM, em resultado de investimentos puramente especulativos do exterior, vejam subir os seus preços para níveis que não estão ao alcance da maioria da população.

Veja-se a situação actual e como se irá agravar no futuro próximo, pois segundo os dados da Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, só em 2012 o preço da habitação subiu 46%, aproximadamente 3,9% ao mês, fixando-se no final de Dezembro de 2012 em setenta mil quatrocentos e sete patacas por metro quadrado, contra as quarenta e cinco mil quinhentos e quarenta patacas por metro quadrado em Dezembro de 2011.

Nesse mesmo período, a Direcção dos Serviços de Estatística e Censos reporta que a taxa de inflação anual, sem considerar o custo da habitação, atingiu 6.11%. É expectável que as actualizações salariais anuais no sector público e privado correspondam ao valor da taxa de inflação ou que fiquem mesmo um pouco abaixo da inflação, sem reflectirem o aumento do custo da habitação.

Entenda-se que o aumento dos preços no mercado da habitação se irá reflectir, inevitavelmente e a curto prazo, em agravamento dos valores das rendas cobradas pelo arrendamento de imóveis para habitação, o que notoriamente já se vem registando nos últimos anos, com os aumentos sucessivos e violentos das rendas que se cobram no mercado imobiliário de Macau.

A classe média da RAEM encontra-se numa posição de grande fragilidade perante essas esmagadoras forças do mercado, dado que, por um lado, muitas vezes não se consegue, através do trabalho, auferir rendimentos suficientes para adquirir uma habitação própria, o que será de resto cada vez mais difícil por força do aumento do preço dos imóveis, e por outro lado, os rendimentos auferidos são demasiado elevados para ter direito a uma habitação social ou económica.

A classe média fica assim “ensanduichada” entre os ricos que

podem pagar os preços, os elevados preços dos imóveis praticados no mercado imobiliário da RAEM, e os apoios públicos de que apenas os mais pobres conseguem auferir, dado que são muito baixos os rendimentos anuais exigidos para a obtenção de casas públicas. Por exemplo, para a habitação social o limite do rendimento mensal para um agregado familiar de uma só pessoa era de 7 820 00 patacas, claramente abaixo do limiar da pobreza.

Este cenário, bem conhecido na sociedade civil da RAEM e alvo de preocupação crescente da população, requer uma intervenção reguladora urgente da Assembleia Legislativa, sendo este um projecto lei, uma iniciativa legislativa que visa dar resposta aos anseios da população no que respeita a conseguirem ter a possibilidade de rendas minimamente razoáveis, actualizadas anualmente em função da inflação apurada pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, e não continuarem a sofrer aumentos permanentes e excessivos resultantes de pressões especulativas e da ganância dos investidores capitalistas do exterior.

Refira-se que numa auscultação pública, realizada de forma científica antes da apresentação do presente projecto lei, a grande maioria da população manifestou o apoio à iniciativa, portanto, damos assim cumprimento à vontade da população.

O projecto de lei visa proteger os inquilinos quando estabelece limites legais à liberdade contratual das partes, no que diz respeito à fixação do valor das rendas dos imóveis destinados à habitação, afastando-se a possibilidade de as rendas poderem ser livremente actualizadas por acordo das partes e sem terem por base a inflação registada no ano em causa. Isto visa dar resposta ao excessivo aumento das rendas registado nos últimos anos. Muitas vezes, os senhorios impõem aos inquilinos a actualização das rendas em valores demasiado elevados, colocando os inquilinos numa posição difícil: ou aceitam os aumentos ou têm de sair da casa arrendada, vendo estes assim fortemente reduzida a sua capacidade negocial.

O projecto lei propõe que as rendas dos imóveis destinados a habitação passem a ser actualizadas anualmente em função da taxa de inflação apurada pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, e nunca durante os primeiros dois anos de validade do contrato de arrendamento, permitindo que o valor das rendas acompanhe a inflação ou a deflação registada no período em questão, e afastando aumentos especulativos e excessivos que deixam os inquilinos desprotegidos.

Em caso de violação deste regime legal de actualização das rendas dos imóveis destinados à habitação, o projecto de lei

determina a existência de uma responsabilidade civil contratual por danos causados devido ao excesso de renda cobrado, bem como a aplicação de infracções administrativas, ou em casos mais graves, mesmo a responsabilidade penal... visando seleccionar os senhorios que não cumpram com este regime legal obrigatório e imponham aumentos de renda excessivos em desconformidade com os limites previstos no projecto lei.

A fiscalização do regime de actualização das rendas dos bens imóveis destinados a habitação, bem como a competência para imposição de multas administrativas, previstas no projecto lei, são funções incumbidas ao Instituto de Habitação.

Atendendo à situação de verdadeira emergência social que se verifica neste momento no mercado imobiliário da RAEM, onde nos últimos anos as rendas aumentaram de forma excessiva e descontrolada, muitas vezes duplicando de um ano para o outro, o projecto lei entende que se justifica que, num período transitório de dois anos, as rendas dos imóveis destinados a habitação sejam congelados, não podendo portanto sofrer quaisquer aumentos ou actualizações durante dois anos.

Muito obrigado.

(高天賜：多謝主席。

各位同事

多年來，澳門特別行政區的房地產市場炒風熾熱，主要由於外來投資者來澳購置不動產，不為居住，只為等待升值，以便轉賣時賺取差額。

在澳門一個根深蒂固地呈現自由態勢的具有開放市場的資本主義經濟的社會，資本主義投資者透過投資在本澳的房地產市場而獲得龐大的差額利潤，是無可厚非的。但也肯定的是，因外來的純粹投機性質的投資活動，引致澳門特區全城房屋價格居高不下，遠超於大部分市民的能力範圍，繼續容許這一情況亦毫不合理。

目前的境況如是，在不久將來更會加劇，因為根據統計暨普查局的數據，僅在 2012 年，購買房屋的價格上升了 46%，接近按月上升 3.9%。2012 年 12 月底錄得的每平方米面積的價格為七萬四百零七澳門元，而 2011 年 12 月錄得的每平方米價格為四萬五千五百四十澳門元。

在同一期間，統計暨普查局公佈不包括住屋成本的年度通脹率為 6.11%。可以預期的是，公共和私人領域人員的年度薪酬

調整會與通脹率相符，或略低於通脹率，但未有反映住屋成本的上升。

市民認為，房屋市場價格的上升，短期內無可避免地反映在租金上，即出租居住用途的不動產所收取的租金金額將會大幅攀升。眾所周知，過去數年澳門特區房地產市場實行的租金持續暴升。

面對市場這股龐大壓力，澳門特區中產階層的處境尤為脆弱，因為一方面未能透過工作賺取足夠收益購置自己的房屋，更甚者，由於不動產價格不斷上升，購置房屋將會更難實現；

另一方面，所賺取的收益又大大超出可享有社會房屋和經濟房屋權利的範圍，中產階層因而淪為“夾心人”。因為富者可支付澳門特區房地產市場不動產的高昂價格，而只有最貧窮的人才可獲得公共援助，因為作為獲得分配公共房屋要件的年收益限額定得很低。中產階層就是處於這兩者之間。例如，一人家團的社會房屋申請者，其月收益限額為七千八百二十澳門元，明顯低於貧窮線。

澳門特區社會非常清楚這一境況，市民大眾也為此憂心忡忡，因此，立法會急需作規範性的介入。提出本法案，旨在回應市民大眾的期盼，就是租金最低限度應處於市民能承受的合理水平，並按照統計暨普查局計算的通脹率作年度調整，讓市民不再因為外來投資者的投機和謀取暴利行為而要繼續承受持續和過度上漲的租金。

在提交本法案前，我們舉行了一次科學的公眾諮詢並取得大部分市民支持。因此，我們應市民的意願展開有關工作。

本法案旨在對雙方就訂定作居住用途的不動產的租金的合同自由設法定限制，以保障承租人，以避免雙方透過協議自由調整租金，而不以當年的通脹作為依據。有關規定旨在回應近年租金的持續增長，其中有很多出租人向其承租人大幅調整租金，令承租人處於被迫接受有關增幅的困境，否則便要遷離租賃住所，從而強烈降低了其協商能力。

本法案建議按照統計暨普查局公佈的通脹指數每年調整居住用途的不動產的租金，且不容許在租賃合同有效期的首兩年作出調整，從而讓租金金額能跟隨當時的通脹或通縮，避免出現租金大幅增長和投機性增長、使承租人欠缺的情況保障。

在違反居住用途不動產的租金調整法定制度的情況下，本法案訂定因收取過高租金而引致損失者需承擔民事合同責任和被科處行政違法行為的處罰，或在更嚴重的情況下需承擔刑事責任，這旨在處罰不遵守這強制性的法律制度且不按照本法案

規定的限制大幅調升租金的出租人。

監察居住用途的不動產的租金調整制度和科處本法案規定的行政罰款，屬房屋局的權限。

因應現時澳門特區的房地產市場出現切實的社會緊急情況，其中近年租金大幅度和不受控增長，甚至按年倍增，因此本法案訂明居住用途的不動產的租金須在兩年的過渡期內被凍結，即在兩年內不得作任何調升或調整。

多謝。)

主席：有沒有議員需要發表意見？有，付諸一般性表決。

(表決進行中)

主席：不獲通過。有沒有表決聲明，有。我哋進入第三項議程，就係《透過電話中心向消費者及使用者提供推廣、資訊及輔助服務的法律制度》法案的一般性審議，請高天賜引介。

José Pereira Coutinho: Obrigado Sr. Presidente.

Caros colegas.

A Nota Justificativa do regime aplicável à prestação de serviços de promoção e informação e apoio aos consumidores e utentes, através de centros telefónicos, tem por base o facto de, no mercado actual de Macau, o relacionamento entre o consumidor e a empresa ser cada vez menos presencial, uma vez que é cada vez mais frequente as empresas prestarem apoio aos seus clientes através de centros telefónicos - “Call Centers”.

Este tipo de estrutura de comunicação favorece sobretudo as empresas, dado que permite uma redução dos custos e a concentração de recursos humanos para o atendimento de clientes... em bancos de telefones.

Mas é possível que também os consumidores, se devidamente protegidos pela lei, possam retirar benefícios das novas tecnologias, obtendo de forma mais cómoda a informação e apoio de que necessitam.

Infelizmente, a experiência tem vindo a demonstrar que os centros telefónicos, “Call Centers”, das empresas muitas vezes não funcionam, devidamente, do ponto de vista dos consumidores, verificando-se frequentes dificuldades... no apoio e informação a que têm direito, ou a exercer direitos basilares, e uma vez querendo

reclamar da deficiente prestação de informação, não lhes são dados os meios adequados e necessários.

Torna-se, assim, necessário, salvaguardar o direito à informação dos consumidores, regulando a forma como esta é prestada e estabelecendo regras que contribuam para a eficiência do serviço.

No meu Gabinete de Atendimento aos cidadãos tenho recebido muitas queixas sobre o mau funcionamento destes centros de atendimento telefónicos, e fui alertado para a necessidade de se proceder ao reforço dos direitos dos consumidores neste âmbito, com vista a evitar abusos por parte das empresas.

Este projecto de lei visa precisamente reforçar a posição do consumidor perante o recurso crescente aos centros telefónicos, Call Centers, por parte das empresas, assegurando um padrão de qualidade mínimo para os serviços de comunicação e informação prestados aos consumidores de Macau.

Das regras aqui apresentadas há a destacar a proibição de fazer o consumidor esperar em linha durante mais de sessenta segundos e, no caso dos serviços de atendimento relativos a serviços de execução continuada ou periódica, estabelece-se a obrigação de disponibilizar ao consumidor uma opção que lhe permita o cancelamento do serviço, que permita ao consumidor, consoante o caso, proceder ao cancelamento do serviço ou obter informação sobre os procedimentos a adoptar para o efeito.

É também fixado um conjunto das práticas proibidas, para além de se estabelecerem regras sobre a divulgação dos números telefónicos utilizados para a prestação do serviço, de forma a respeitar o direito à privacidade do consumidor... e as chamadas por parte dos profissionais passam a estar sujeitas a um horário.

O presente projecto de lei destina-se aos profissionais que, no âmbito de uma actividade económica, visem a obtenção de benefícios, e coloquem à disposição do consumidor um centro telefónico de relacionamento designado por “Call Center”.

Assim, o presente projecto de lei não será aplicável aos serviços informáticos assegurados por entidades públicas que disponham de um centro de relacionamento telefónico.

Quero apelar aos meus colegas deputados para votarem em consciência e aprovarem este projecto de lei, melhorando assim a protecção dos consumidores em geral de Macau.

A população de Macau saberá agradecer a quem apoiar esta medida legislativa.

Muito obrigado.

(高天賜：多謝主席。

各位同事

透過電話中心向消費者及使用者提供推廣、資訊及輔助服務的制度的理由陳述，在澳門現今的市場，消費者與企業愈來愈少在場接觸，企業透過電話中心向其顧客提供支援日益頻繁。

這種溝通結構尤其有利於企業，因為既可減少成本，又可集中人力資源在電話中心接待顧客。

倘若消費者能適當地受到法律保護，也可能得以從這些新技術獲益，以更方便的方式獲得所需的資訊和支援。

不幸地，從經驗得知，企業的電話中心很多時都沒有適當地以消費者的角度運作，消費者經常很難取得有權得到的支援和資訊，甚或行使基本權利，若想投訴資訊的提供不足，並沒有適當和所需的渠道。

因此，須要確保消費者的資訊權，規範資訊提供的方式和訂定有助於提升服務效益的規定。

本人接待市民辦公室一直收到市民很多關於這類電話接待中心不良運作的投訴，本人從中警醒有需要加強消費者這方面的權利，以防止企業的胡作非為。

面對求助於企業的電話中心的需要日益增加，本法案旨在確切地加強消費者的地位，確保向澳門消費者提供的通報和資訊服務的質量具有一最低標準。

在法案提出的眾多規定中，尤為突出的是禁止要消費者在話筒等待超過六十秒，倘若是關於持續或定期行使一項服務的接待服務，要訂定消費者有權選擇取消服務，讓消費者根據情況取消服務或獲得取消服務的相關程序的資訊。

法案除了訂定公佈服務提供所使用的電話號碼的規定外，還訂定一系列被禁止的行為。為了尊重消費者的隱私權，業務者的來電要遵從一時間表。

本法案旨在適用於在一旨在獲取利益的經濟活動中讓消費者得以使用電話聯繫中心的業務者。因此，本法案將不可適用

於由公共實體透過電話聯繫中心確保的資訊服務。

本人呼籲各位議員本著良心投票和通過這一法案，以便更好地保障澳門的消費者。澳門大眾市民將會向支持這一立法措施的人致以感謝。

多謝。)

主席：現在進行討論，有沒有議員要發表意見？有，現在進行一般性表決。

(表決進行中)

主席：不獲通過，有沒有表決聲明。現在進入第四項議程係一般性討論及表決《維護勞工平等及不因性別及性取向被歧視的特別程序》法案，請高天賜議員引介。

José Pereira Coutinho: Obrigado Sr. Presidente.

Nota Justificativa do Processo Especial da Tutela dos trabalhadores com base na igualdade e não discriminação em função do sexo e da orientação sexual.

O presente projecto de lei diz respeito à igualdade e à não discriminação em função do sexo e orientação sexual, assegurando de forma célere a possibilidade de recurso aos tribunais para tutela do direito à igualdade de tratamento no trabalho, no emprego e na formação profissional.

Existe na RAEM a necessidade de dar resposta... às necessidades de protecção dos trabalhadores nas relações de trabalho, no que respeita à discriminação em função do sexo e da orientação sexual.

Apesar de a Lei Básica da RAEM ser muito clara na proibição da discriminação em geral e da discriminação em função do sexo em particular, a verdade é que nem sempre no emprego se respeita essa proibição de discriminação em função do sexo, sentindo-se muitas vezes que as mulheres auferem salários mais baixos para as mesmas funções... e de condições de trabalho, bem como de acesso à promoção menos favoráveis. Por outro lado, a discriminação em função da orientação sexual, embora implícita no artigo 25.º da Lei Básica, continua a ser problemática, designadamente a efectivação da não discriminação em função da orientação sexual, motivo muitas vezes de vergonha, de receio e de tratamento desfavorável no acesso à profissão e à promoção dentro do emprego.

Aliás, este tipo de preocupações e o apoio da população,

conforme resultou de um conjunto largo de auscultações feitas junto da sociedade, resultou também na apresentação de um projecto de lei sobre a união civil entre pessoas do mesmo sexo, ainda que não casamento, por falta de apoio da maioria da população, e da inclusão dos casais do mesmo sexo para efeitos de prevenção e repressão da violência doméstica no meu outro projecto de lei.

A população apoia, por larga maioria, que não se discriminem os trabalhadores em função do seu género ou da sua orientação sexual.

A igualdade deve ser para todos.

Muito obrigado.

(高天賜：多謝主席。)

維護勞工平等及不因性別及性取向被歧視的特別程序的理由陳述。

本法案關乎平等及不因性別及性取向被歧視，確保可以快捷方式訴諸法院保護在工作安排、僱用和職業培訓等方面的平等權利。

在澳門特區，關於在勞動關係中因性別及性取向被歧視的情況，僱員有需要在這方面受到保障。

澳門特區《基本法》非常清楚規定禁止一般歧視，尤其是因性別的歧視。儘管如此，事實上在工作中，這項對性別歧視的禁止常未遵守，很多時反映在女性僱員擔任相同職務時收取較低工資，工作條件較差和較少晉升機會。另一方面，雖然《基本法》第二十五條暗示不應因性取向被歧視，但不因性取向受到歧視的貫徹繼續成為問題，在入職和工作晉升方面經常因存在這種歧視讓人感到羞愧、畏懼和受到不合理對待。

基於這些憂慮，以及由於在社會廣泛諮詢後得到大眾的支持，本人因而提出關於同性民事結合的法案，不是婚姻，因未獲大部分市民支持，以及在另一個提出的法案中建議在防止和遏止家庭暴力範疇中把同性夫婦包括在內。

大部分市民都支持不得因僱員的性別及性取向歧視他們。

人人是平等的！

多謝。)

主席：現在進行審議，有沒有議員要發表意見？冇。現在進行一般性表決。

（表決進行中）

主席：不獲通過。現在係進入第五項議程，一般討論及表決議程《保護勞工人格的特別程序》法案，請高天賜議員引介。

José Pereira Coutinho: Obrigado Sr. Presidente.

Processo Especial de Tutela da Personalidade do Trabalhador

Tendo sido realizado uma abrangente consulta pública, foi possível constatar que a população de Macau, na sua grande maioria, concorda com a necessidade de se oferecer mais protecção aos direitos de personalidade dos trabalhadores na sua relação com os empregadores.

Perante este resultado da consulta pública, não pude deixar de agir, pelo que contactei recrutados especialistas da área do Direito Processual e do Direito Civil, dos sectores da advocacia e da magistratura, e ainda da academia.

Pude constatar que o mecanismo mais simples e mais eficiente para garantir o fundamental direito de personalidade de privacidade dos trabalhadores é a criação de um novo simples processo especial. Inspirei-me no Processo Especial da Tutela da Personalidade do nome e da correspondência confidencial, previsto no Código de Processo Civil, e noutro projecto de lei meu que actualiza aquele processo, em razão da semelhança dos valores em presença.

Este processo será muito importante para a concretização da privacidade a que todos temos direito, muito em especial os trabalhadores, que tantos abusos sofrem às mãos de alguns dos empregadores menos escrupulosos. É importante proteger os direitos dos trabalhadores e é importante os trabalhadores saberem dos seus deveres, sem exageros e sem compressões, aumentando-se assim a harmonia social.

Apelo aos meus colegas parlamentares para votarem em consciência, livres de preconceitos, e ajudem assim a RAEM a dar

um passo mais na sua política de construção de um sistema justo, equilibrado e científico.

Muito obrigado.

（高天賜：多謝主席。

保護勞工人格的特別程序

經過一輪廣泛諮詢後，得悉澳門大部分市民都同意在僱員與僱主的關係中有需要就勞工的人格權提供更多保障。

面對這一公開諮詢的結果，本人不得不採取行動，因此，本人聯絡了一些在訴訟法和民法領域、律師界、司法官團和學術界知名的專業人士。

得知一個能保障勞工人格和隱私的基本權利的更便捷和有效率的機制，就是建立一個新的簡單的特別程序。本人受《民事訴訟法典》規定的保護人格、名譽和通信保密的特別程序所啟發，同時透過本人提出的另一個法案更新有關程序，因為該法典和所提及的法案所追求的價值相類似。

這一程序對落實所有人，特別是勞工享有隱私的權利尤為重要，很多勞工在這方面遭受一些無良僱主的剝削。保護勞工的權利是重要的，同樣讓僱主知悉他們的義務、不作出過火和施壓的行為是重要的，這樣才會增加社會和諧。

本人呼籲各位議員本著良心、去除偏見地投票，這樣才能幫助澳門特區在落實建設一個公正、平衡和科學的法律制度的政策方面再邁出一步。

多謝。)

主席：現在進行討論，有沒有議員要求發表意見？冇。現在進一般性表決。

（表決進行中）

主席：不獲通過。現在係進入第六項議程，冇表決聲明，冇呀！吳在權議員。

吳在權：多謝主席。

在這裡就有關今日高天賜議員所提的幾個法案作一個統一的表決聲明，我對於高天賜議員對於現在的立法會最後的一個會期，而且尚有幾十日裡面去提出這些議案，從某一些精神態度角度去看是可以理解。但係我會覺得喺佢日前提出相當多的法案情況底下，我本人都已經作出了一個表決聲明，即係話喺時間不足的情況底下，佢提出這些法案裡面確實令到本人在表決上面係有個難度，已陳述咗時間上面相當不足的，而今日佢再次呈交這幾個法案，而計算一下工作日不足六十日，所以在這點的情況底下我會覺得在這裡我需要點解要去投反對的票，我係需要作出這個態度上面的表決聲明。多謝。

主席：高天賜議員。

高天賜：本人的表決聲明亦都係圍繞住我今日四個個人提出的方案。首先我只係喺度行使基本法賦予身為議員提出立法方案，兼夾議員的主要工作，除咗監察政府施政亦需要行使佢自己個人根據基本法提出方案。這個態度係歷史以來回歸後極少見到本身議員製造自己的法案提出來使到真真正正交待到比澳門市民。有個別的同事所指出不夠時間去行使，我覺得本人的方案很多都係得一個條文，或者今次來說幾個法案都係得六個條文、八個條文、十二個條文同埋十四個條文，相信如果係有心的，如果係有能力的係可以做得好。其次不能夠忘記現時小組審議緊的方案非常之複雜，甚至乎特區政府係要三番四次成個方案全部轉晒都係有時間去製造，所以我覺得係不合情亦都不合理的個別議員的批評，對我本人行使我覺得議員最重要的職責就是立法。多謝主席。

主席：好，現在進行最後一項議程，就係陳偉智同埋吳國昌議員根據基本法第七十一條第五項提出來的就公共利益問題的辯論，辯題就係「路環是澳門的市肺，亦都係一片最後的綠土，應該盡快以城市規劃來正式規範保留綠化生態保護區，並暫緩批准任何與此抵觸的大型建設計劃」，就這個提出公共利益問題的辯論，我哋今日來講先係做一個議決是否進行辯論。咁按照我哋的議事規則來講，引介有五分鐘，另外議員有三分鐘的發言，只能夠限於簡短的一個表達立場，咁如果沒有發言的議員可以在表決聲明裡面亦都可以作不超過三分鐘的表決聲明，咁我哋總的討論不能超過半小時。咁現在陳偉智議員、吳國昌議員請作引介。

陳偉智：多謝主席。各位同事：

相信各位同事剛剛都收到一位市民交比我哋每一位的書信，亦都有一些影印，這位市民發起了一個捍衛山林、守護路環簽名的活動，他盡了一個市民的責任，為澳門僅存的最後一

個靜土作出一份守護的力量。對於這個市民對澳門環境維護的做法，本人在這裡先給予高度的肯定同表揚。而在關於今次動議辯論裡面，我想是涉及到城市土地的使用，土地的使用是反映咗人同群體在這個城市土地上面所從事的活動。在城市土地上面所進行的各類活動都有一定的目的，而且任何的活動都一定的延展性同連續性，所以佢必然會接受外界的影響，同時又對外界產生作用，因此任何土地使用的研究就係必然要關涉到同周邊土地使用的關係。在特定區域裡面的特定活動的發生都有佢本身的特徵同埋內在的模式，而任何對土地使用的調整實際上不僅僅係對城市土地的調整，而係對人同群體的行為模式同埋價值判斷，甚至法律關係進行干預。城市土地僅僅只係一個物質的載體，是需要對這些人以及佢地的活動相互關係，同埋佢地變化的需求同埋規律我哋要有充份的認識。

位於路環鄰近田畔街一幅面積五萬六千五百九十二平方米的土地，在發展商要求下，土地工務運輸局發出了相關的街道準線圖，如果按準線圖的規範上述地段的樓宇最高可以起到海拔一百米，最大的許可淨用的地則比率係八倍，這個信息一出來之後社會的反應是嘩然，後來有傳媒再揭露路環九澳最少仲有三幅土地，在澳葡年代已經批租咗，其中兩幅已經被批准改為住宅用途，其中一幅按照發展商的透露，是計劃興建四十六幢豪華獨立住宅屋同埋相關設施，而另一幅就按照政府所發出的街道準線圖遞交計劃發展住宅項目，雖然稍後官員承認這兩幅工業地更改為實際商住地，實際上沒有任何批示或者政府公報的刊登，所以所謂批准實際上是子虛烏有，但係在這幾個案例意味住路環這個綠化保護區已經被各方覬覦，稍一不慎，路環這個綠化郊野保護區在逐步蠶食之下，恐怕再難守得住。眾所周知，路環綠化郊野環境之所以一直保存至今，是因為從澳葡時代開始，路環已經被定位為綠化保護區，就在零九年的時候現任國家主席習近平先生來澳訪問期間，亦都對咁細的澳門係保留一個生態盎然的綠化保護區表示欣賞，同埋明確指示特區政府：「路環已經按照生態保護區的規劃發展建設。」

在城市規劃中等緊出台的時候，民間是有意見要求政府放緩對所有可能對未來城市規劃有抵觸的大規模發展的批准，以免破壞未來澳門整體城市規劃的部署。這個有道理的，亦體現了民間的智慧。按照城市規劃草案的規定，城規法實施後將會訂定總體規劃同埋詳細的規劃，而後者就係為澳門不同地區具體規劃。以路環來講，一直是澳門人的後花園，亦係國家主席習近平先生親自欽點的綠化生態保護區，將來路環的詳細規劃一定朝著綠化生態保護區的方向制訂，必然不能夠興建高樓甚至超高樓。所以基於重大的公共利益，我哋根據基本法第七十一條第五項及立法會議事規則第二條 B 項，向全體會議提出辯論動議，我哋的內容係「路環是澳門的市肺亦都係一片最後的

綠土，應該盡快以城市規劃來正式規範保留綠化生態保護區，並暫緩批准任何與此抵觸的大型建設計劃」.....

主席：好。現在我哋就這個議決進行討論。高天賜議員.....
關翠杏議員。

關翠杏：多謝主席。

對於這個動議辯論的辯題我是支持的，而且我好希望這個辯題現在提出的方向能夠經過立法會的辯論之後可以得到確立，亦都為我哋澳門現在路環這個生態環境作出我哋最後的努力。多謝。

主席：高天賜議員。

高天賜：多謝主席。

對於這個動議本人早前已經係議會裡面提出咗一個方案，就係點樣去行使路環，裡面得一個條文，但係好可惜早前連一個條文我哋立法會都沒有時間，好像我哋做緊 part time，所以我覺得非常之遺憾，咁今次是第二次再來討論保護路環，我一定會支持，同希望大家同事都支持這個方案，使到我哋可以繼續為下一代有一個空間有一個好的環境。多謝主席。

主席：如果沒有議員要求發言，就這個進行辯論這個辯題，這個決議案進行表決，現在付諸表決。

(表決進行中)

主席：通過。在稍後會安排時間進行這個辯論。會議到此結束。

翻譯：翻譯辦公室

文牘：紀錄及編輯辦公室