

## 書面質詢

就海一居事件，暴露了部份商人不擇手段，隱瞞資訊，明知在土地批給限期內無法完成有關計劃而出售樓花，詐騙消費者，更欲利用樓花購買者當人質逼政府破格讓步，手段更是卑污。

本澳除私有土地外，凡政府的批租地，其最長時間是二十五年，這是八十年代制訂的舊土地法乃至二零一三年的新土地法都是清楚訂明，沒有任何歧義。就是說，臨時批給土地未能在二十五年內完成發展計劃並轉成確定批給，則土地必須依法收回。只是，過去由於濫用免公開競投機制，所以即使土地達到二十五年死線，必須收回的同時，政府又可再以免公開競投方式批給同一發展商。這種利益輸送覆手為雲的做法，一直為民間所詬病。新土地法明確限制了只有若干種特定情況下特首方可採用免公開競投方式批出土地，算是堵塞了漏洞。

土地法此一嚴謹限制，有力遏止賤價批地利益輸送的漏洞，是社會力爭得來的成果。但隨之而來則面對像海一居這類到了二十五年土地收回而影響到已購樓花的小業主的權益問題。發展商正是利用小業主的惶恐而威逼政府破格就範，如超越二十五年死線，或要求政府違反土地法規定胡亂動用免公開競投機制將土地重新批給同一發展商，以延續其發展計劃。

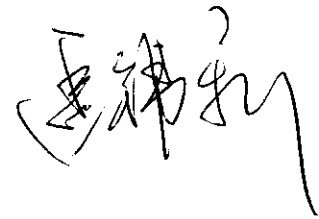
在此個案上，坊間有提出重新使用免公開競投機制將土地在收回後再次批給同一發展商，以續其發展計劃。只是，鑑於過往濫用公共利益的概念，從而濫用免公開競投機制，土地法的第五十五條清楚界定何謂「公共利益」，即「發展不牟利的教育、文化、衛生、體育事業或社會服務」、「興建公用事業設施」、「配合已向公眾尤其是透過下列方式公佈的政府政策的建設」及「參與由行政當局發起的城市建設計劃」。明顯看出，上述個案並不符合法律所列的「公共利益」概念，因而不可能以豁免公開招標方式重批予同一發展商。況且，過往這種豁免公開招標最為詬病之處，就是因為凡豁免公開招標者，皆是以那個遠遠脫離市場價值的溢價金公式來計算承批人所付之費用，那是我們一直所批評的賤價批地和利益輸送。這樣的事在土地法堵塞漏洞之後豈能再因為個別事件而再次重新打開漏洞？

為此，本人向行政當局提出書面質詢：

- 一． 不論新舊土地法，批租土地在二十五年的臨時批給時內無法完成發展計劃將土地轉土地轉為確定批給，則土地必須收回。這是在法律上沒有異議的，政府必須執行。但基於涉及部份已購樓花的小業主權益，而政府亦多次表明會優先保障。在收回土地與保障小業主權益的問題上，政府如何考量、如何部署、有何構想？
- 二． 現行土地法第五十五條一款四項規定，當土地宣告失效之後，曾就土地作出抵押貸款的銀行可獲免公開招標獲批予土地以繼續完成相關計劃的機會。已購買樓花的小業主可繼續透過銀行安排第三者按之前的批給合同所載的土地用途和利用完成未竟計劃。因此，只要曾就土地作出抵押貸款的銀行提出申請，特區政府將可依法豁免公開招標方式以批予該銀行以完成未竟計劃。小業主亦可在合約規定的同樣條件下取得所購單位。特區政府會否就此一個案主動相關銀行磋商，及早部署？

三． 土地在宣告批給失效之後，如作出抵押貸款的銀行無意提出上述申請，政府也可將該幅土地立即重新公開招標，而有關土地的公開招標須附加要求獲批給者除按之前的批給合同所載的土地用途和利用對土地進行利用，以及承擔該合同所定的一切義務和負擔之外，還須確保已訂定的樓花合約之完整履行。即任何人若透過公開招標取得該土地時，均須按原來計劃發展土地及履行樓花合約。則已購樓花的小業主因為相關發展計劃即使轉移至另一人，但仍將按原來計劃落實，其樓花亦最終能變成真正的樓宇。問題的關鍵是官僚體制遲緩慵懶，人們憂慮是當局收回土地後並不積極盡快利用土地，則發展項目將變成爛尾樓，小業主將承受無可挽回的損失。當局若依法收回土地，會否立即啟動公開招標程序，盡量在最短時間內讓有關項目獲新的承批人延續發展，以切實保障已購樓花小業主的權益？

立法議員 區錦新



二零一五年十月九日