

書面質詢

黑沙環新填海原作為海一居建築地盤的地段於去年十二月二十五日屆滿，特區政府表明依法宣告批租臨時批租失效，收回土地，同時承諾當重新開發土地將安排有條件的公開競投，保障樓花小業主。行政法務司司長公開表示，海一居已售出三千零二十個樓花單位，大部分已繳納印花稅，若政府在司法訴訟中勝訴，政府會依法向小業主退回已繳納的印花稅。部份海一居小業主向立法會議員反映，由於事情未能立即解決，甚至未有解決的時間表，加上保障措施不清晰，不理解政府是保障最終交樓抑或只打算退稅，因而極度不安。

海一居事件作為政府依法宣告臨時批租失效而同時表明重視保障樓花小業主的一個個案，倘處理不妥將進一步大損政府公信力；反之，倘能在有充分透明度的情況獲得合理解決，將可為政府今後依法行政管理土地建立實踐規範。

為此，本人提出下列質詢：

- 一、作為在依法宣告臨時批租失效收回土地而須保障無辜的樓花小業主的措施，是否包括不同層面的保障，既有針對堅持期望完成交易最終取得預購樓宇單位者的保障，也有針對期望及早撤消交易取回血汗錢者的保障？其中針對期望撤消交易取回血汗錢者的保障，是否就正如行政法務司司長所透露，當樓花小業主對不能履約的發展商自行依法提出退回預付樓款及退回雙倍訂金之餘，可要求政府退回已繳納的印花稅？
- 二、作為在依法宣告臨時批租失效收回土地而須保障無辜的樓花小業主的措施，針對堅持期望完成交易最終取得預購樓宇單位者的保障，特區政府可否主動設定具體條件，在重新開標承建當中規定維持原有建築規劃提供原定樓宇單位，並規定承建者負責依既有樓花合約完成交易？
- 三、作為在依法宣告臨時批租失效收回土地而須保障無辜的樓花小業主的措施，是否須重視時間因素，減少延誤，包括在沒有司法訴訟糾纏的情況下盡快重新開標續建，以及在暫時需面對司法訴訟的情況下仍積極在技術層面籌備，以便爭取在結束訴訟後立即重新開標續建不再拖延？

澳門特別行政區立法議員吳國昌
二零一六年一月四日