

對《舊區重整法律制度》草案的主要修訂

在完成討論《舊區重整法律制度》草案各條文、和討論價值單位評估委員會和仲裁委員會的組成、職責和運作模式等各項議題後，政府跨部門小組對舊區重整諮詢委員會三個專責小組提出的意見和評論舉行了多次會議作討論意見，以展開修訂工作並於今年內完成法律制度草案的定稿。

在此情況下，跨部門工作小組在研究所有收集到的建議及評論，和根據討論過程中取得的經驗，提議對法律草案作下列修訂：

註：

- 此文件並沒有指出法律草案中各條文的輕微修訂，因它們純粹是翻譯用語和格式的修改，且並不觸及內容，故不在此盡列。
- 由於部份意見所涉及的範疇應歸屬於行政法規來規範，故未有納入法律草案的條文中。

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文 第一條 標的及範圍

一、本法律訂定澳門特別行政區（下稱特區）的舊區重整法律制度。

二、舊區重整根據本法律及補足法規的規定，可包括以下範圍：

- (一) 樓宇、基建、公共設施及公共地方的重建；
- (二) 樓宇、基建、公共設施及公共地方的修葺、修復或修繕；
- (三) 樓宇、基建、公共設施及公共地方的保存及維修；
- (四) 樓宇、基建、公共設施及公共地方的整體美化及改善；
- (五) 文物、具建築價值的樓宇、被定為具文化價值的建築群及地方等的保存，以及活化周邊區域。

修改內容

第二款第（一）、（三）項合二為一，即：

“樓宇、基建、公共設施及公共地方的重建、修葺或保存”

刪除“樓宇、基建、公共設施及公共地方的整體美化及改善”的部份，在全新的第（二）項中以下文取代：

“樓宇、基建、公共設施及公共地方的城區和環境增值”。

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文 第二條 公共利益及公益

舊區重整符合公共利益，重整過程的一切工作具公益性質；
舊區重整為城市重整以及城區和環境增值的工具。

修改內容

因應中文分辨“公共利益”和“公益”的困難，所以刪除“公益”，新條文大意如下：

“公共利益”

舊區重整符合公共利益；其為城市重整以及城區和環境增值的工具”。

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文

第三條 目的

舊區重整的基本目的為：

- (一) 逐步改善居民的生活質素；
- (二) 改善營商環境，尤其中小企業的營商環境；
- (三) 推動城市的可持續發展，從而使之有利於社會、環境及經濟；
- (四) 充分利用舊區土地；
- (五) 保存具歷史、文化及建築價值的遺產，並活化周邊區域；
- (六) 推動公共地方的多功能使用，尤其用於居住、營商、服務、文化、康樂及消閒等目的；
- (七) 開展各類活動，活化舊區，以符合城市及環境的高質素標準。

修改內容

修改第（四）項，以“合理利用土地，維護生態平衡，使有建築物的地方充分發揮作用”，取代第（四）項的“充分利用舊區土地”的目的。

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文 第四條 一般原則

舊區重整過程須遵守下列一般原則：

- (一) 合法及公正原則，指須遵守一切法定程序，並保證因重整受損的業權人、其他物權擁有人、承租人得到合理、合時的賠償、補償和資助，無論其屬金錢或實物性質者；
- (二) 參與及透明原則，指業權人、承租人、住戶、商戶、社團、公眾能取得資訊和積極參與重整工作；
- (三) 可持續發展原則，指保證未來的子孫後代能享有經適當規劃建成的地方；
- (四) 經濟原則，指審慎利用土地資源；
- (五) 責任原則，指預先和有系統地評估重整的影響；
- (六) 協作原則，指鼓勵公共與私人實體協作，以實現重整規劃。

修改內容

根據以下兩項原則，應增加兩項條文：

保護環境原則，指開展保護環境與大自然，維持生態平衡和保障環境可持續發展的活動；

保護文化遺產原則，指保存具歷史、文化及建築價值的遺產和活化周邊區域；

《舊區重整法律制度》草案

原條文 第五條 定義

為適用本法律及補充法規的目的，下列詞語的定義為：

- (一) 保存樓宇：指為保留某一建築物建造、重建、擴建或改建時的特徵而實施的工程，尤指修復、修理或清理等工程；
- (二) 建築：指建造、重建、擴建、改建、保存給人使用的樓宇或永久地坐落土地的任何建築物的活動或結果；
- (三) 整體美化：待定
- (四) 推動實體：指實施重整工程的實體；
- (五) 重整規劃：指用作界定重整區域範圍，訂定重整區的總體設計、城市規劃標準、建築物用途、應受保護的文物、建造公共設施及地方的空間、道路網與主要基建的規劃等的基本工具；
- (六) 修葺樓宇：指為改善某一樓宇或建築群的居住、衛生、美觀、安全等條件所實施的工程，在保存有價值的結構與美觀元素的前提下，有關工程可包括改建及／或擴建原建築物；
- (七) 重建樓宇：指某一建築物經全部或部分拆除後，建造樓宇的工程；
- (八) 重整單元：指在重整區域內受具體城市規劃工程針對的範圍，一般而言，涉及一條街、一廣場、一樓宇或一建築群；
- (九) 重整區域：指在城市內清楚界定的受重整工作針對的範圍，一般而言，涉及一城區或街區。

修改內容

基於第一條的修訂，必需修訂樓宇、基礎建設、公共設施及地方的重建、保存和修葺的定義；刪除提及修復、修繕、維修的字眼並增加以下定義：

樓宇、基建、公共設施及公共地方的城市規劃和環境方面的增值：指用於減低建築物或公共地方毀損程度的工程，以可持續的方式保護其主要建築及景觀特徵，從而提高周邊的城市生活及環境質素；

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文

第六條

重整區域及重建單元的界定

- 一、執行舊區重整規劃前，必須對重整區域及重整單元進行研究、訂定、公開諮詢和界定。
- 二、界定重整區域和重整單元時，應保證城市和諧及可持續發展。

修改內容

本條文作以下修訂：

- 一、執行舊區重整規劃前，必須對重整區域及重整單元進行可行性研究、臨時訂定、公開諮詢和最終界定。

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文

第七條 應衡量的因素

為訂定和界定重整區域及重整單元的範圍，應考慮下列因素：

- (一) 執行重整的可行性、其對環境衛生、公眾安全、土地使用、城市規劃、基建、社會設施、交通、經濟、社會發展等方面的影響；
- (二) 樓宇的樓齡、用途及保養狀況；
- (三) 重整是否配合獲通過的城市規劃管理工具和澳門歷史城區的保存計劃；
- (四) 居住密度；
- (五) 配合城市規劃的必要性及逼切性。

修改內容

為了兼容各種性質的規劃工具，以包括所有屬總體、行業及特別用途的策略性或規範性工具，應考慮增加下列因素：

“重整是否符合經核准的策略性及規範性城市規劃。”

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文 第八條 重整規劃草案

經界定具體的重整區域後，將制訂重整規劃的草案。

修改內容

以實線記號的部份應加在原文條文中：

一、經考慮上條所指各因素而臨時訂定具體的重整區域後，將制訂重整規劃的草案。

與上條考慮和新增因素的理由同樣，新增一條文，大意如下：

二、制訂重整規劃草案時，應列明和衡量所涉區域的已核准的項目計劃及工程，且保證其與有關政策協調。

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文

第十六條

由業權人推動的重建

一、經通知重整規劃後，至少擁有組成重整單元的樓宇的百分之八十五業權的業權人（註：此百分率供諮詢委員會審議），可直接執行規劃所規定的重建工程。

二、為適用上款的規定，業權人應告知政府其本人有意執行重整單元重建工程。

三、執行重建工程前，政府與推動重建的業權人訂立重建合同，其內尤應訂定業權最低補償和搬遷安排的準則、施工期限、推動重建的業權人提供的保證，以及政府定出的鼓勵及優惠措施。

四、第一款所定的百分率的計算以……（計算方式有待委員會討論）

修改內容

修改第一款所明示的百分比，由85%降至80%，並且制定以下百分比的計算模式。

“第一款所明示的百分比以下述模式計算：

- （一）只存有已利用且建成建築物的土地的重整單元，每一獨立單位根據其分層所有權設立憑證定出相對值，以百分比或千分比表示之；
- （二）存有已利用且建成建築物地段和未被利用地段的重整單元，先按地塊大小計算每一地段在重整單元內所佔的百分比，再按每一獨立單位根據其分層所有權設立憑證定出其相對值，以百分比或千分比表示其佔整個重整單元的值。”

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文

第二十條

價值單位數目的計算

一、重整單元樓宇的獨立單位的價格，將轉換為價值單位。

二、每一獨立單位的價格轉換為相應的價值單位的數目，是根據以下程式計算：

$$Uv = A \times C1 \times Cq \times Cv \times Co$$

其中：

Uv為價值單位數目；

A為根據物業登記所載的實用面積；

C1為根據樓宇位置、單位所處樓層、面向及景觀計算的位置系數；

Cq為根據單位的保存狀況所計算的質素及舒適系數；

Cv為根據樓齡所計算的殘舊系數；

Co為其他考慮因素。

三、每一獨立單位的價格的評估及計算，由行政長官以公佈於《澳門特別行政區公報》的批示設立的評估委員會作出，該批示亦訂定委員會的組成、職權及運作。

修改內容

經考慮價值單位計算程式及其評估委員會的組成、職權和操作模式的討論內容，跨部門小組認為應修改價值單位計算的模式，刪除其固定算式，用以下條文表示：

一、重整單元樓宇的獨立單位的價格，將轉換為價值單位。

二、計算每一獨立單位的資產值轉換為相應的價值單位的數目時，應考慮下列因素：

- (一) 根據物業登記所載的實用面積；
- (二) 在樓宇總體結構內單位的面向、景觀及位置；
- (三) 單位的保存狀況；
- (四) 樓齡、樓宇的建築質素、保存狀況及位置；
- (五) 其他重要因素。

三、每一獨立單位的資產值的評估及計算，以及將之轉換為價值單位的工作，由下列成員組成的“評估委員會”負責：

- (一) 一名政府代表，由其擔任主席；
- (二) 一名代表業主利益的代表；
- (三) 一名代表推動重整的實體的代表；
- (四) 兩名專業人仕，從政府為此而擬定的名單中隨機抽取。

四、委員會的職權、成員委任和運作由行政長官以批示訂定並刊登於澳門特別行政區政府公報”。

●此條文修改後編號已改。

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文 第二十二條 中止重建程序

一、如表示同意公開招標安排及承投規則的關鍵元素的人所佔的百分比率低於百分之八十（此百分率有待委員會討論），則根據第十八條第三款的規定中止重建程序。

二、經重新審批計劃後，如具備條件繼續重建工作，政府可取消中止的決定。

修改內容

修改第一款所明示的百分比，由80%降至70%，第二款的條文修訂如下：

二、如重新審議規劃導致修改規劃及由知悉身份的業權人、其他物權擁有人重新開展表示同意或不同意程序時達至上款所指百分比，政府便宣告取消中止有關程序。

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文

第二十六條 交換單位

- 一、在重建過程中，重整單元的樓宇的獨立單位業權人，如同時符合下列情況，可選擇以未來建成的樓宇的獨立單位，交換屬於自己的單位，代替收取合理和合時的補償：
 - (一) 在具體個案中，容許交換單位；
 - (二) 業權人承諾繳付交換單位或有差額。

- 二、重整單元樓宇的獨立單位的價格及擬建造樓宇的獨立單位的價格，將轉換為價值單位；第二十條的規定經必要配合後，適用此情況。

修改內容

修訂了原交換單位的模式，條文如下：

- 一、重整單元的樓宇的獨立單位業權人，可與推動重整的實體協商，以擬在重整單元內或外的樓宇的具同一用途的獨立單位，交換屬於自己的單位。

- 二、屬由業權人推動重建的情況，評估原獨立單位及擬在重整單元內或外建造的單位的資產值，並將之轉換為價值單位，是由第十九條第三款規定的評估委員會經考慮該條第二款規定的因素而釐訂。

- 三、屬由企業推動重建的情況，應考慮下列因素：
 - (一) 獨立單位資產值及根據第十九條規定計得的相應價值單位數目；或
 - (二) 屬交換樓宇在重整單元外的獨立單位交換的情況，由第十九條第三款規定的評估委員會經考慮該條第二款所指因素後計得的資產值及相應價值單位數目。

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文

第二十七條

保護獨立單位業權人的利益

一、執行重整規劃過程中，為收購業權所支付的金額，不得低於：

- (一) 第十八條第二款所指公開招標的獲選標書所載的價格；
- (二) 屬第十六條規定的情況，由行政法規所定的最低價格；計算最低價格時，應充分考慮有關物業的面積、樓齡、位置及用途。

二、業權人與推動重整的實體可達成協議，以非金錢性質的補償代替支付擬收購物業的全部或部分價格，有關補償不得低於上款所指的最低價格。

修改內容

由於改變了單位交換及單位價值計算的方法和模式，所以第二十七條第一款（二）項的內容也需要修改。

應撰寫成：

一、執行重整規劃過程中，為收購批出土地所衍生的權利及／或業權所支付的金額，不得低於：

- (一)；
- (二) 屬業權人推動重建的情況，由第十九條第三款規定的評估委員會經考慮該條第二款所列因素而訂定的最低資產值。

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文 第二十九條 自願仲裁

一、屬推動重建的實體與業權人均同意依據私法收購物業的情況，可由一仲裁委員會訂定收購業權的價格及其他條件。

二、屬業權人與承租人未能達成協議的情況，因租賃合同失效而應付的補償金及其他關於承租人遷離單位的條件，可由一仲裁委員會訂定。

三、仲裁委員會根據衡平原則審理個案和作出決定；對有關決議不得提起上訴，但當事方有權聲請撤銷決議。

四、仲裁委員會的組成及適用於仲裁程序的程序規定，由行政法規訂定。

修改內容

由於各專責小組對這條文提出了很多實際的意見，因此需要作出一定的修改。

應作以下修改：

“一、屬推動重建的實體與業權人均同意依據私法收購物業的情況，可由仲裁委員會訂定收購業權的價格及其他條件，但有關價格不得低於上條第一款規定者。

二、(維持原文)

三、仲裁委員會根據衡平原則審理個案和作出決定；對委員會所作的決議不得提起上訴，但雙方可主張宣告協議無效。

四、仲裁委員會設於特區，由以下仲裁員組成：

(一) 一名由業主委任；

(二) 一名由推動企業或承租人委任，視乎是屬於第一款或第二款的情況；

(三) 一名主席仲裁員，由雙方委派的仲裁員協商，從政府為此而擬定的主席仲裁員名單中挑選；

(四) 兩名獨立專業人士，從政府為此而擬定的名單中隨機抽取。

五、本法律關於自願仲裁無明確規定的事宜，補充適用六月十一日第29/96/M法令。

●此條文修改後編號已改。

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文 第三十條 租賃合同的失效

- 一、根據本法律規定收購出租物業，導致業權人與承租人簽訂的租賃合同失效。
- 二、物業買賣或交換的公證書，以及徵購業權程序中確認仲裁決定的裁判，成為交出出租物業的充分執行名義。

修改內容

- 本條文第一款應增加用實線記號的部分。
- 一、根據本法律規定收購出租物業，將導致業權人與承租人簽訂的租賃合同失效，業權人應透過書面形式通知承租人這事實。
- 應增加一新條文，如下：
- 二、承租人接獲上款所指通知且經由行政法規訂定的合理期間後，方可被要求交還出租物業。

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文

第三十三條

以徵購業權取得物業

一、對擬重建的樓宇擁有至少百分之八十五（註：該百分率供諮詢委員會討論）業權的推動重整的業權人，以及推動重整的企業，可訴諸法院，以徵購有關物業的業權。

二、物業的價值，依據協議、仲裁決議或法院裁判訂定。

修改內容

修改原文的百分比值，由85%降至80%。

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文 第三十五條 收取補償的權利

- 一、屬徵購任何物業的業權或其所涉的權利的情況，被徵購程序針對的人，有權收取合時、合理的補償金。
- 二、補償金旨在彌補徵購程序針對的人的損失，金額為徵購發生時有關物業的實際價值。

修改內容

第二款應寫入以下用實線記號的語句。
“補償金旨在彌補徵購程序針對的人的損失，金額為徵購發生時有關物業的實際價值，此價值不可少於第二十七條第一款的規定，按是屬於由企業推動重建還是由業權人推動重建的情況來處理”。

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文 第三十九條 保密義務

- 一、凡因本身職務與仲裁程序有接觸的人，受保密義務約束。
- 二、如上款所指的人不正當地將仲裁卷宗交予他人、容許他人查閱或複製該卷宗，又或透露其全部或部分內容，處最高至一年徒刑或科最高二百四十日罰金。

修改內容

- 保留第一款的內容：
“凡因本身職務與仲裁程序有接觸的人，受保密義務約束”。
- 刪除條文第二款：
“二、如上款所指的人不正當地將仲裁卷宗交予他人、容許他人查閱或複製該卷宗，又或透露其全部或部分內容，處最高至一年徒刑或科最高二百四十日罰金”。

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文

第四十條 仲裁委員會的組成

一、仲裁程序由九名仲裁員組成（**仲裁員數目須在聽取委員會意見後訂定**）的仲裁委員會主理，其中兩名仲裁員由推動實體及業權人指定，其餘仲裁員則由行政長官透過批示從公認具代表性的人士中委任。（本條所指的公認具代表性的人士的資格將在聽取委員會的意見後訂定。）

二、仲裁員受經必要配合後的七月十八日第**35/94/M**號法令核准的《行政程序法典》第四十四條及續後數條規定的迴避、自行迴避、聲請迴避制度約束。

三、仲裁委員會的仲裁員的委任方式及仲裁委員會的運作，以及適用於仲裁程序的程序規定，由行政法規訂定。

修改內容

應重新編寫第一款條文，將其分為兩款，即：

一、**仲裁委員會由以下成員組成：**

（一）一名政府代表，由其擔任主席；

（二）一名由業主委任的代表；

（三）一名由重建推動者委任的代表；

（四）兩名獨立專業人士，從政府為此而擬定的名單中隨機抽取。

二、曾擔任本法律第十九條規定的評估委員會成員或第二十八條規定的仲裁委員會成員的人士均不可成為仲裁委員會的成員。

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文 第四十一條 判決

一、一經宣佈決議後，仲裁委員會主席將徵購業權程序的卷宗送交中級法院，以便法院將物業的所有權及佔有權判給推動實體。

二、判給所有權的判決送交物業登記局作依職權登記。

修改內容

需要修改指定有權判給所有權和佔有權的法院的語句。此條文中寫有中級法院的地方應改為初級法院，即：

“一、一經宣佈決議後，仲裁委員會主席將徵購業權程序的卷宗送交初級法院，以便法院將物業的所有權及佔有權判給推動實體。

二、判給所有權的判決由初級法院送交物業登記局作依職權登記”。

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文 第四十二條 上訴

- 一、對仲裁決議結果不滿者，可向初級法院上訴。
- 二、各方可利用上款規定的上訴途徑質疑仲裁程序的任何不規則行爲。
- 三、本條所指上訴僅具移審效力。

修改內容

因爲上條作出了修改，所以需要修改本條指示有權審理上訴的法院的語句。
此條文提及初級法院的地方應改寫成中級法院，即：
“對仲裁決議結果不滿者，可向中級法院上訴”。

●此條文修改後編號已改。

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文 第四十五條 符合資格的要件

一、屬以重大公共利益為由的情況，符合下列全部要件的公司，可推動具超過二十五年樓齡或有損壞風險的樓宇的重建：

- (一) 屬住所設於特區的公司或依法在特區有慣常居住的代表的公司；
- (二) 至少擁有擬重建的樓宇百分之九十的業權；
- (三) 在最近五年內未曾欠特區任何稅款。

二、審批重建計劃時，主要考慮以下因素：

- (一) 對環境衛生、公眾安全、土地使用、城市規劃、基建、交通、經濟、社會發展等方面的影響；
- (二) 重建計劃是否配合獲通過的城市規劃及管理工具和澳門歷史城區的保存計劃；
- (三) 重建計劃是否配合政府已核准或設計的針對擬重建的樓宇或建築群所在區域的城市規劃；
- (四) 預計的重建工程竣工期限；
- (五) 投資總額。

三、適用於重建申請及處理程序的程序規定，由行政法規訂定。

修改內容

加入用實線記號的語句。

“一、屬以重大公共利益為由的情況，尤其有利於環境及社會發展的情況，符合下列全部要件的公司，可推動具超過二十五年樓齡或有損壞風險的樓宇的重建：

- (一) 屬住所設於特區的公司或有依法任命的代表常居於特區的公司；
- (二) 至少擁有擬重建的樓宇百分之九十的業權的公司；
- (三) 沒有欠特區政府在最近五年內結算的任何稅款或其他處於稅務執行程序的欠款的公司。

二、審批重建計劃時，主要考慮以下因素：

- (一) 第七條規定的因素；
- (二) 投資總額；
- (三) 預計的竣工期限。

三、適用於重建申請及處理程序的程序規定，由行政法規訂定。

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文 第四十六條 接受書

重建計劃一經批准，推動重建的實體應簽署一份接受書，其內載有審批計劃時所定的條件，並交付由政府訂定的合理擔保金。

修改內容

接受書和提供擔保金

應增加用實線記號的部分。

一、重建計劃一經批准，推動重建的實體應簽署一份接受書，其內載有審批計劃時所定的條件，並向特區政府交付擔保金，以保證全面準時履行有關義務。

二、擔保金金額不得少於上條第二款（二）項所指金額的百分之五。

●註：此條文修改後標題為：**接受書和提供擔保金。**

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文

第五十四條

向業權人提供的稅務優惠

(是否需要規範題述事宜，將在聽取委員會的意見後訂定。)

修改內容

重整單元內的樓宇的獨立單位業權人，可獲以下稅務優惠：

- (一) 減免為居住用途取得新單位的印花稅；
- (二) 減免十年房屋稅，並減免上項所指收購單位的有關公證登記手續費。

《 舊區重整法律制度 》 草案

原條文

第五十五條

向推動重整的實體提供的稅務優惠

(是否需要規範題述事宜，將在聽取委員會的意見後訂定。)

修改內容

第十六條、第十八條分別所指的推動重整的業權人及企業，可獲以下稅務鼓勵和優惠：

- (一) 減免收購重整單元內物業重建的印花稅；
- (二) 減免上項所指收購的公證登記手續費；
- (三) 減免因實行重整規劃而須辦理的一切行爲或合同的印花稅；
- (四) 減免工程及使用准照的牌費；
- (五) 減免查驗收費。

《舊區重整法律制度》草案

原條文

修改內容

第十章 物業登記特別制度

(第五十八條至第六十四條)

跨部門工作小組在深入研究，及與法務局交換意見後，理解到問題的複雜性，特別是有出現削減法院權力以轉移職權給物業登記局的可能性時，小組建議刪除本章及其條文。
如在落實各個舊區重建項目計劃的過程中，有需要創設物業登記特別制度，可以再行草擬法規，參考現在被刪除條文的內容。