

您我齊參與 共建好家園

<<舊區重整法律制度>>草案框架構思簡介

澳門舊區重整諮詢委員會編制

非賣品

二零零七年

目 錄

一. 前言	3
二. 《澳門舊區重整法律制度》的原則與精神	4
三. 舊區重整中的政府、居民和發展商	5
四. 舊區重整的基本模式	6
五. 重整區的規劃大綱	7
六. 重建及業權最低補償標準聲明書	8
七. 業權最低補償標準、特惠津貼及安置措施	9~10
八. 價值單位補償方式	11~12
九. 重建項目的擱置與重新啓動	13
十. 針對性的仲裁及司法上訴機制	14
十一. 法律框架流程圖	15
十二. 您的意見	16~19

一．前言

舊區重整將是確保澳門未來邁向可持續發展的一項新考驗。為此，除了對各城區展開持續的整治工程，不斷完善舊區的交通、居住和營商環境外，特區政府正透過澳門舊區重整諮詢委員會就制訂《舊區重整法律制度》草案鋪開緊湊的工作，三個專責工作小組對政府跨部門工作小組提交的《舊區重整法律制度》草案框架構思展開了討論，社會各界對此十分關注。

綜合而言，社會各界均認同舊區重整需法律先行，整套法律必須在保護私有財產和公共利益之間取得平衡，建立公平公正，以法律保障公眾和受重建影響居民的知情權和參與權。

《舊區重整法律制度》草案著重體現「以人為本」的精神，重整工作必須建基於具有公共利益性質的重建規劃大綱之上，故此，為著倡導居民的參與意識，加強舊區重整工作的透明度，兼顧可操作性，政府跨部門工作小組建議在《舊區重整法律制度》草案中引入「重建及業權最低補償標準聲明書」、價值單位補償方式，針對性的仲裁及司法上訴等機制，以保障受重建影響居民的權益，平衡各方利益。

基於舊區重整涉及複雜的法律問題，當中又以重建發展最為社會各界關注，委員會特製作這份《舊區重整法律制度》草案框架構思簡介，重點介紹舊區重建法律框架构思，希望透過首階段的諮詢宣傳活動，擴大諮詢及加強與社會各界和居民的互動交流，為完善《舊區重整法律制度》草案框架构思的內容，廣泛收集社會和居民的意見，並藉說明會及派發宣傳小冊子、單張等不同方式，倡導居民的參與意識，以達「您我齊參與，共建好家園」目標。

在二零零七年，因應《舊區重整法律制度》草案起草工作進度，委員會還將推行另一輪深化諮詢工作，廣納民意。

二·《舊區重整法律制度》原則與精神

1·舊區重整的目標是甚麼？

答：為了逐步提高全澳居民的綜合生活素質，改善本澳企業，特別是中小企業的營商環境，在兼顧社會效益、環境效益及經濟效益的基礎上，促進城市的可持續發展。

2·為甚麼要制定《舊區重整法律制度》草案？

答：《舊區重整法律制度》草案目的是為澳門舊區重整的順利開展提供必要的法理基礎，明確賦予公共利益性質，令舊區重整工作有法可依。

3·《舊區重整法律制度》草案如何體現“以人為本”的精神？

答：《舊區重整法律制度》草案將從下列五方面體現“以人為本”：

- 1.舊區重整工作符合澳門的整體利益。
- 2.公眾自重整工作規劃階段已可參與，及時提出意見和建議。
- 3.受重整影響業主及租客的合法權益必須獲得公平合理的保障。
- 4.受重整影響的居民可透過法定機制表達訴求，提出意見，維護自身權益。
- 5.受重整影響的弱勢社群應受到關注，特別是長者、低收入人士等，政府需向他們提供適當協助。

三·舊區重整中的政府、居民和發展商

1·政府在舊區重整中擔當甚麼角色？

答：政府主要擔任規劃、協調和監管角色。

鄰近地區比澳門更早推動舊區重整工作，政府跨部門工作小組在參考了他們經驗後，建議重整工作必須建基於具有公共利益性質的重整規劃大綱之上，政府主要擔任規劃、協調和監管角色，不宜動用大量公帑直接介入私人業權的收購工作。

2·在舊區重整中，居民和發展商是怎樣的關係？

答：雙方是互利互惠，利益共存的合作夥伴。

若居民不願讓出物業，反對重建，重建可能擱置；若發展商不願參與，重建難以推行。需要雙方共同參與，同心協力，才有利於舊區重整工作順利展開。

3·在舊區重整中，如何確保居民的合法權益？

答：1.確保居民的知情權。在重建展開最初期，已透過法定程序，讓居民知悉及參與。

2.確保居民參與重建工作。受影響的業主透過簽署聲明書對重建直接表態，而重建能否啟動取決於同意重建的業主是否達到法定比例。

3.禁止以暴力、威嚇、欺騙或其他不法手段進行業權收購，及對租客進行逼遷。

4.確保受重建影響的業主得到公平合理的補償。

4·政府如何對弱勢社群提供援助？

答：由於在舊區中有不少弱勢社群，他們的法律意識相對較弱，經濟能力較低，政府將制定措施在不同層面向他們提供協助和援助，如法律諮詢、法律援助、社工輔助服務等。

澳門舊區重整諮詢委員會專責小組建議政府設置類似法律援助性質的機構，協助居民解決在重建過程中可能出現的法律糾紛。

四 · 舊區重整的基本模式

1 · 舊區重整是否只有拆舊樓建新樓一種方法？

答：不是，舊區重整不單是重建發展，還包括整建修復、保存維護和街道美化。

2 · 甚麼叫重建發展？

答：重建發展是一種最為徹底的更新方式，主要是全面拆除原有舊建築物及公共設施，進行重新規劃設計和建設，以徹底改變區內的生活環境素質。但重建發展對城市空間環境和景觀、社會結構和社會環境等方面可能產生正、負面影響，故只有在確定沒有其他可行方式時才採用。

3 · 甚麼叫整建修復？

答：整建修復是一種透過對建築物的改建、翻建、修繕或更換設備，及增加、改善、修建公共設施和調整佈局，以延長建築物的使用期限，改善區內環境的一種城市更新方式。它比重建發展所需的時間短，對居民影響少，可保存原社區關係。

4 · 甚麼叫保存維護？

答：保存維護是一種透過對建築物進行適當的修葺與維護，使其免遭進一步的破壞或惡化。該方法主要適用於仍保持良好使用狀態的建築物，整體情況較好的地區及具有歷史、文化或建築學價值的建築物、建築群。

5 · 甚麼叫街道美化？

答：街道美化主要是透過美化街道景觀、重鋪路面以及改善街道配套設施等，優化社區空間環境。

五· 重整區的規劃大綱

1· 由誰劃定重整區？

答：只有政府的專責部門才有權進行重整區的劃定工作。按照《舊區重整法律制度》草案，當政府準備劃定重整區時，已展開諮詢居民意見的工作，在劃定重整區後，會公告公眾。

2· 重整區內的居民怎樣知道規劃大綱？

答：按照《舊區重整法律制度》草案，政府在制定重整區的規劃大綱過程中，會透過公開諮詢收集居民的意見和建議。獲批核的規劃大綱將公告市民，及發函通知受重整影響的業主。

3· 哪些是劃定重整區的主要考慮因素？

答：劃定重整區的主要考慮因素包括：

1. 大部份是殘舊樓宇，並具有一定的樓齡。
2. 居住人口密度較高。
3. 對周邊環境衛生、公共安全及公共交通有不良影響，且公共設施簡陋。
4. 有著配合城市發展規劃的必要性及逼切性。

澳門舊區重整諮詢委員會專責小組建議把樓齡、殘缺程度及社會利益列作優先考慮因素。

4· 如何訂定重整區的規劃大綱？

答：政府專責部門會因應重整區的實際情況，以及城市發展定位的需要，經調查、研究及收集意見後制定規劃大綱。

因應區內不同地段的不同重整模式、用途及規劃條件，重整區可再劃分為可單獨進行重整的分區——重整單元。重整單元按重整模式的不同分為重建發展單元、整建修復單元和保存維護單元三種。

六·重建及業權最低補償標準聲明書

1·「重建及業權最低補償標準聲明書」有甚麼用途？

答：聲明書是向受重建影響的業主提供一個公開表達意願的直接渠道，若簽署同意重建的業主達到法定比例，重建才能展開。同時，聲明書也為特區政府開展重建提供一個民意依據。

2·為什麼設立「重建及業權最低補償標準聲明書」？

答：因為只有簽署聲明書表示贊同的業主達到法定比例，政府才可以為重建進行公開招標，否則擱置重建。

3·業主在甚麼時候簽署「重建及業權最低補償標準聲明書」？

答：政府在推動重建前，會公告重建計劃、業權最低補償標準等，讓受影響的業主知悉並簽署「重建及業權最低補償標準聲明書」，對是否接受重建計劃、業權最低補償標準表態。

有關「重建及業權最低補償標準聲明書」以甚麼形式簽署，目前仍在聽取各方意見以尋求一個既可保障業主權益而又具可操作性的方案，如澳門舊區重整諮詢委員會專責小組便建議以公證文書的方式簽署，令其具備法律效力。

4·業主向誰作出聲明？

答：業主是向澳門特別行政區政府作出聲明。

七·業權最低補償標準、特惠津貼及安置措施

1·政府為甚麼要訂立業權最低補償標準？

答：業權最低補償標準作為法定標準，是業主在重建過程中能否獲得合理補償的堅強保障，發展商必須以不低於該標準向業主作出補償。

澳門舊區重整諮詢委員會專責小組建議該標準應是使業主可以在同區購買到同質量一定樓齡的住宅物業，小組並建議成立估價委員會專責重建項目中涉及樓宇單位的估價工作。

2·評估物業最低補償標準時應考慮哪些因素？

答：在進行物業評估時，需考慮的因素至少應包括：面積、用途、位置、樓宇質量、周邊環境、公共設施和樓齡等。

澳門舊區重整諮詢委員會專責小組在討論物業估價時建議僭建物不應予以補償，違法更改用途的單位按原法定用途計算其物業價值。

3·業主何時可知道業權最低補償標準？

答：在業主簽署「重建及業權最低補償標準聲明書」前，政府會向業主發出相關的補償標準資料，此時，業主可以清楚知道物業的現金補償標準是多少。

若重建項目具備條件，可採用價值單位作為除現金以外的補充補償方式，業主同時還可以知道物業的價值單位補償標準。

4·業主可否就業權最低補償標準提出異議？

答：可以。業主可透過簽署「重建及業權最低補償標準聲明書」，表達是否同意接受業權最低補償標準。

七．業權最低補償標準、特惠津貼及安置措施

5．有哪些補償方式可供業主選擇？

答：業權補償方式以現金補償為主。

若重建區的條件許可，則提供現金補償及價值單位補償兩種方式供業主選擇，價值單位補償方式是作為現金補償方式外的補充手段。

6．物業的補償程序如何進行？

答：負責重建工程的發展商將按投標時的承諾向業主提出補償建議，雙方經公平合理磋商，若業主接受，則雙方辦理物業買賣事宜；若業主不同意或拒絕磋商，雙方可透過仲裁及司法上訴解決。

7．除業權最低補償標準外，是否還有其他的補償項目？

答：除了業權最低補償標準外，構思中還建議向受影響的居民提供特惠津貼和安置措施，以補償居民因搬遷而受到的損失。

8．特惠津貼或安置措施適用於哪些對象？

答：「特惠津貼或安置措施的適用對象包括業主、合法租戶及合法業務經營者，這有別於「業權最低補償標準」適用對象僅是業主。

特惠津貼或安置措施由發展商按投標時的承諾具體負責。

八·價值單位補償方式

1·甚麼叫價值單位補償方式？

答：價值單位補償方式的運作類似「樓花預約買賣合同」。即業主將名下舊物業按既定計算方式換算成價值單位，並向發展商預約買入將來落成的新物業，而該新物業價值單位也是按同一既定計算方式換算而成，在業主獲得新物業的業權時須支付倘有的差額。若業主選擇不購買新物業，可把所持有的價值單位售予發展商兌換現金。

2·為何採用價值單位補償方式而不直接採用「以樓換樓」的補償方式？

答：因為「以樓換樓」的補償方式是一種以面積作為唯一考慮因素的補償方式，但物業的價值評估因素除了面積外，還包括朝向、樓層、景觀等重要因素，故此，同一面積的單位，因朝向、樓層、景觀等因素不同而有相距甚遠的市場價值，若一律以同等價值補償，對業主不公平。而且在選樓的過程中，越早選樓的業主可以選擇面積相同但價值較高的物業，但越遲選樓的業主卻只能選擇面積相同但價值較低的物業，這就無法體現對業主補償的公正性。所以，以面積作唯一考慮因素的「以樓換樓」補償方式是不具有實際操作性。

而價值單位補償方式正是通過公開且標準化的評估方程式，綜合考慮了評估物業價值的重要因素，彌補了直接採用「以樓換樓」補償方式中的不公平、不公正和不具實際操作性的缺點。同時價值單位補償方式也向受重建影響，而又希望在原區置業的業主提供除現金補償外的另一種選擇。

3·在價值單位收購方式中政府擔當甚麼角色？

答：政府擔任監督角色。在價值單位補償方式的運作過程中，可能會出現各種問題，政府會透過相關的法律和政策設立一套即時和有效的監管機制，以保障選擇價值單位補償方式業主的權益。

4·價值單位是如何計算出來的？

答：價值單位是估價委員會委託數個獨立的估價師根據估價委員會提供的估價指引，以公開及標準化的方程式計算出物業的價值單位。

業主可以通過方程式運算，核查所持物業的價值單位。

八·價值單位補償方式

5·為甚麼價值單位是以一個方程式計算？

答：這是一個公開的，具客觀性的方程式，同時，方程式中的各項系數是物業估價時必要考慮的因素，如地點、樓層、朝向等，能較全面地反映物業的真實價值，業主可透過該方程式自行估算物業的價值單位。

6·業主如何取得價值單位？

答：若業主選擇了價值單位補償方式，發展商將按投標時的承諾向業主提出物業補償建議，如果雙方達成協議，發展商透過合同向業主支付他所持有物業的價值單位，而業主則把業權轉讓予發展商。

7·持有價值單位的業主怎樣以價值單位購買新物業？

答：當新樓宇開售時，估價委員會將審核並公佈由獨立估價師評估的新樓宇每一物業的價值單位，發展商同時公佈新樓宇每一物業的現金售價，及每一個價值單位可兌現的現金價，市民只需憑所持有的價值單位向發展商購買新物業。

如果市民所持的價值單位少於新物業所值的價值單位，則要補付差額；如果市民所持的價值單位多於新物業所值的價值單位，則發展商需要支付差額予市民。

8·選擇了價值單位補償方式的住宅業主能否獲臨時安置？由誰負責？是否有限期？

答：澳門舊區重整諮詢委員會專責小組建議選擇了價值單位補償方式的住宅業主由發展商負責臨時安置。

發展商可以臨時居所或租金津貼作為臨時安置的形式對這些業主作出臨時安置，具體安排由雙方自由磋商及議價決定。臨時安置的責任期限以雙方簽署價值單位合同時規定的時間起算，直至業主將價值單位合同轉讓或獲得以價值單位購買的新物業時止。

九·重建項目的擱置與重新啓動

1·由政府推動進行的重建發展項目會否擱置？

答：由政府推動的重建發展項目若出現下列情況會被擱置：

1. 政府評估就重建規劃大綱草案所收集的社會意見，若不具備條件進行重建的則擱置。
2. 在規定期限內簽署贊同「重建及業權最低補償標準聲明書」的業主低於法定比例則擱置。
3. 在規定期限內簽署贊同「重建及業權最低補償標準聲明書」的業主達到法定比例，但經公開招標，無投標者或無標書達到標準則擱置。

2·由政府推動的重建發展項目一旦擱置，如何重新啓動？

答：無論是甚麼原因引致重建發展擱置，政府都會對整個重建發展項目進行全面檢討，若具備條件可以重新啓動，則會從重建規劃大綱草案收集社會意見階段重新啓動。

澳門舊區重整諮詢委員會專責工作小組建議對擱置的原因採取相對應的措施：有委員建議一旦擱置，返回規劃階段，進行全面檢討，找出原因作出修正；也有委員建議在何處擱置便在何處重新啓動。

對於重建項目擱置後需要多長時間才能重新啓動，專責小組建議應視乎擱置原因，針對不同原因而設置不同的啓動時間：若是因業主不同意重建而擱置的，建議時間稍長，讓社會各界可以冷靜考慮，政府可按先後次序，啓動其他的重建計劃；若是居民同意重建，但因沒有發展商投標而擱置的項目，則時間可相對短些。

十·針對性的仲裁及司法上訴機制

1·《舊區重整法律制度》草案有否設立強制收購業權機制？

答：為了防止因極個別特殊情況的出現，而嚴重阻礙重建的進程，構思中的法律草案將設立強制收購業權機制。

由私人發展商（非政府）推動的重建項目，在重建收購過程中，若發展商收購的業權達到法定比例，可向法院遞交相關的法定要件以申請引用強制收購業權機制。

鑑於由私人發展商推動的重建項目可能在政府劃定的重整區內或區外，澳門舊區重整諮詢委員會專責小組建議重整區外的法定比例需要訂得較高，而區內的則可以採用相對較低的法定比例。

2·《舊區重整法律制度》草案設有哪些針對性的仲裁機制？

答：《舊區重整法律制度》草案設有自願仲裁和必要仲裁兩種針對性的仲裁機制。

1.自願仲裁：當發展商與業主對收購的金額存有差距，以致未能達成收購協議時，雙方可基於合意簽署仲裁協議，透過仲裁程序對雙方之間關於收購業權的爭議作出決定。在作出決定後，雙方當事人不得向有權限法院提出上訴，藉此爭議裁決所判定的金額。

2.必要仲裁：當業主不願意與發展商就收購物業進行磋商，或者在未能達成收購協議的情況下不願意以自願仲裁的方式解決爭議，有關爭議便須透過必要仲裁解決。在必要仲裁中，如雙方當事人對裁決所判定的金額仍有爭議時，可以向有權限的法院提出上訴。

舊區重整主要流程示意圖



