

澳门旧区重整咨询委员会二零零七年咨询工作报告

承接去年的咨询工作，旧区重整咨询委员会在二零零七年继续就《旧区重整法律制度》草案框架构思以不同形式和途径进行咨询，收集社会各界意见。当中包括委员会三个专责工作小组针对不同的议题举行小组会议讨论，同时，透过举行「点对点，面对面旧区咨询活动」，尝试走入小区，直接面向居民，听取意见，深化咨询。此外，透过举行说明会及印制宣传小册子，扩大咨询范围。而委托澳门理工学院进行的「佑汉新村居民生活现状」调查，则为政府制订法律草案和相关工作提供科学数据作参考。

综合而言，在二零零七年，旧区重整咨询委员会的工作主要是透过五个不同的层面展开：

一．旧区重整咨询委员会专责工作小组会议讨论，针对重要而富争议性的议题作深入讨论，集思广益。

二．「点对点，面对面旧区咨询活动」，走入小区，直接和居民对话，深化咨询工作。

三．举行多场说明会，在不同街区放置宣传板，印制宣传小册子，扩大咨询范围，让更多居民知悉。

四．开通旧区重整咨询委员会网站，透过无界弗远的互联网及时向居民发放相关讯息，并接受居民的来信，提出意见及查询。

五．委托澳门理工学院进行「佑汉新村居民生活现状」调查研究，了解佑汉新村居民的生活现状和对重整的期望、诉求，掌握基本数据，供政府制订法律草案及相关工作参考。

委员会透过上述不同层面咨询工作所收集到的意见，是有助政府制订一套既符合本地实际情况又具操作性的《旧区重整法律制度》草案。以下就过去一年的咨询工作逐一介绍和总结。

一. 三个专责工作小组举行小组会议讨论

在二零零七年，旧区重整法律制度工作小组，补偿、安置及鼓励政策工作小组，旧区可持续发展工作小组举行了十多次小组会议，就「重整区外私人实体主导的重建项目的条件及程序」，「最低补偿标准中『同区』、『同质素』及『一定楼龄』的界定」、「『价值单位』的具体计算方法」、「持『价值单位』业主的搬迁津贴、临时安置、税费减免及相关援助」、「厘定租户资格的标准及对租户权益的保障和援助」等议题进行讨论，同时也听取了文化局及房屋局介绍现行文物保护法和楼宇维修基金。此外，在已举行的两次平常大会上，也分别就「价值单位」和二零零七年至二零零九年三年街道美化工作进行了讨论。

同时，为着更深入了解来自社会不同界别的四十名民间委员的意见，政府跨部门工作小组由二零零七年六月起，分别和各委员就会务、最低补偿标准、「价值单位」、宣传咨询等方面的问题进行会谈，交流意见。

委员们对于委员会的内部工作予以肯定，并提出一些建议，包括：

1. 每次专责小组开会前，最好能把是次会议的数据发予委员阅看，以便在会议上能提出问题及意见。
2. 每次会议开始前，最好能略略总结上次会议讨论内容。

政府跨部门工作小组接受委员意见后，作出了下列改善：

1. 每次专责小组开会前，向委员派发开会数据，包括参考数据。
2. 每次会议前，将简单撮要地总结上次会议的讨论。
3. 加强和委员的沟通。

针对《旧区重整法律制度》草案框架构思内多个备受关注的议题，委员也提出不同的意见。

对物业最低补偿标准，委员们认同该标准是：「让受影响的业主可以购买同区同质素一定楼龄的单位」。并提出下列问题、意见：

- 1 · 先订最低补偿标准，再制订补偿方式。
- 2 · 有委员建议鉴于每一个重建区的条件不同，故不宜在法律草案中订明最低补偿标准中的「一定楼龄」，而是因应不同的重建区的条件，由估价师进行财务评估后，再因应实际情况确定具体补偿标准（即楼龄）。但有委员指出若不同的重建区设定不同的补偿标准，居民会有意见；也有委员认为没有问题，最重要是在法律上订明大原则，即「让受影响的业主可以购买同区同质素一定楼龄的单位」。
- 3 · 委员指出居民普遍要求以楼换楼，且不会理会所持的住宅单位是旧楼，居民着眼点是重建的潜在价值，故认为以楼换楼是分享重建价值的一个方法，也是对自己利益最大的保障。
- 4 · 委员指出由于居民最担心的是最低补偿标准不能购回物业，故需要把「物业估值是保障业主」这一讯息传予居民，以减少不信任和抗拒。
- 5 · 需要考虑若居民对估价委员会的估价不服，自行找估价师，结果有可能和估价委员会的不同，如何处理？
- 6 · 物业评估一定要公开透明。
- 7 · 居民不明白容积率，由此对最低补偿标准而有过高的期望值，有必要加强宣传容积率原理。
- 8 · 对商户的补偿如何厘定？
- 9 · 有委员提出自住单位和出租单位业主的补偿应是不同的，对此，委员有不同的意见，持反对意见的委员强调要考虑公平性，业主拥有物业，不论他如何处置自己的物业，都应一视同仁；持赞成意见的委员指出应对出租的和自住的业主有不同的补偿。

「价值单位」是另一个备受关注的议题，对此，委员们认同该构思，认为是一个

可解决居民在原区购回物业的有效工具，但也有委员质疑「价值单位」的作用。而委员们提出的问题和意见包括：

1. 居民认为「价值单位」过于复杂，不明白计算方程式，故没有兴趣听，也不想了解，继而产生抗拒。
2. 简化计算方程式，让居民容易明白，这样，他们才会有兴趣了解。
3. 方程式以各种系数计算，基层居民的教育水平不高，特别是老人家，根本不知道甚么叫系数，能否改以换楼因素或调楼因素，名字能贴近他们的要求及理解力，才可引起他们的关注和兴趣。
4. 计算方程式中各系数的关系如何厘定？是否由估价师决定？
5. 计算方式中有楼宇维修一项系数，对这点，有不同的意见：
 - a. 赞同，以此鼓励小业主自行维修物业；
 - b. 认为不可占太大的比重，因要拆迁，防止为了取高价值而刻意维修，浪费资源；
 - c. 不明白因何要加入这项系数：反正都要拆迁，维修与否有何相干？
6. 委员建议对「价值单位」的宣传和推介，可着眼于保本及储钱两点，以此引起居民的注意和兴趣。
7. 针对居民以楼换楼的诉求，需要向居民推介「价值单位」只是一个达至以楼换楼的，相对较灵活和公平的工具。同时，着重介绍政府还提供现金补偿方法，不要让居民误以为只有「价值单位」一种补偿方式，从而一味否决、抗拒「价值单位」。
8. 居民因担心重建烂尾，故抗拒「价值单位」，「价值单位」一定要解决保障问题，可考虑引入履约担保机制，以增加居民对价值单位的信心。
9. 需要向金融管理局了解，银行能否以「价值单位」作实物的抵押？金管局是否认同「价值单位」等同实物，而银行的拨备如何处理？
10. 需要向会计界了解，「价值单位」在会计上的操作会否存在问题？

- 1 1. 「价值单位」不是一实物，若为保障小业主的权益，发出「价值单位」的发展商只拥有发展权，那么，当发展商向银行进行融资时，则银行会考虑其还款能力。
- 1 2. 「价值单位」能否执行？能否转让？能否按揭？法律效力的多少... 等等，直接影响「价值单位」的可操作性。
- 1 3. 若有交易所参与「价值单位」的买卖，则「价值单位」是一个完美的构思，问题是澳门现时并没有这种环境，持有者没有保障。
- 1 4. 若重建能在三年内完成，则「价值单位」的操作没有问题，三年后，「价值单位」的风险过大，且时间越长风险越大。参考目前市面上楼花若能控制在一至一年八个月内完成交易，则市场反应相当好，风险也少。
- 1 5. 「价值单位」需要向政府作登记，以利监管。
- 1 6. 「价值单位」是否有限期？

对于持「价值单位」业主的搬迁津贴、临时安置、税费减免以及对租户的权益的保障和援助等，委员有不同的意见：

1. 建议搬迁津贴由发展商发予业主，再由业主和租户按各自所占面积摊分，搬迁津贴应不少于物业补偿的 0.5%。
2. 委员建议临时安置是针对持「价值单位」的业主，主要作用是鼓励。
3. 对于是否向租户提供临时安置和税费减免，委员们有不同的意见，赞成者认为租户也是重建区内的一分子，应考虑其利益；也有委员提出反对，指会令事情复杂化。
4. 委员认同以租约确认租户的资格，有委员提出重建的援助应面向本地居民，非本地居民的租户，则只按租约予以经济上的补偿。
5. 委员们同意正轮候公屋的租户不能因重建而予以加分，但对弱势社群应予

以援助，并按公屋的评分标准进行评定，同时，委员建议对租户援助是一次过给予，且设上限。

委员还对规划、街道美化、强制购买比例、援助弱势社群等提出意见：

- 1 · 旧区重整应着眼于澳门是世遗城市，有的旧区可重建，有的旧区应是维修维护，需要保护旧区的小区纹理。
- 2 · 重建涉及城市规划，是否已有一整套的城规？城市规划和旧区重整密不可分。
- 3 · 透过重建，打造一些地标，以增加旧区的活力和商机，特别是佑汉区。
- 4 · 重建区的规划十分重要，最好能以模型形式向居民推介，让居民有一立体的认识。
- 5 · 首个重建区宜采用一个面积较细，容易启动的区份进行。佑汉区重建已事先张扬，投机分子早在区内活动，预料启动时「钉子户」众多，困难重重，故宜另选合适地点，免重建工作一开展即触礁。
- 6 · 赞成推行街道美化，免社会对重整工作只聚焦于拆楼建楼。
- 7 · 重建区外的，不设定强制购买比例，而由现行法律规范。
- 8 · 强制购买比例不宜七成，八成较恰当。因旧楼的业权较复杂，特别有不少住宅单位少的旧楼，若一刀切以划一的比例启动强制购买，只会令具体操作时举步维艰，可考虑以单位数界定适用的比例，以加强可操作性。
- 9 · 少于五十户的重建单元，比例可设为有四分之三的业权同意，即可启动重建，多于五十户的，则比例是有三分之二的业权同意，即可启动重建。
- 10 · 计算比例可考虑剔除不能联络业主的单位。
- 11 · 先签署声明书的，可优先选购新物业，以此鼓励受影响的业主尽快签署。

- 1 2 · 对重建，发展商是担心风险，需要考虑这点。
- 1 3 · 担心第一个重建区即出现搁置，需要考虑应变机制。
- 1 4 · 估价委员会的成员应由政府、发展商、专业人士、居民代表等出任。并由独立公证行担任估价工作。
- 1 5 · 政府的监管角色十分重要，需要完善监管机制。
- 1 6 · 透过不同的研究计划加强重整工作的科学性，以此说服公众。
- 1 7 · 弱势社群没有议价能力，政府应提供不同的咨询渠道，及法律援助。
- 1 8 · 设立基金以实质资助援助受影响的弱势社群，或设立免息贷款制度？
- 1 9 · 拨出社会房屋资源援助受影响的弱势社群。
- 2 0 · 政府能否协助弱势社群补差额，协助他们重置物业？
- 2 1 · 可以仿效香港设立长者屋，协助旧区中受影响的长者。
- 2 2 · 需要关心重建区内的夹心层。
- 2 3 · 香港的旧区重建会安排社工先行进驻，展开小区工作，如了解区内居民的诉求，特别是区内弱势社群，由于社工不属政府人员，官方色彩不浓，居民抗拒度会低一点，可以及早发现问题，及时解决。其作用有如一道桥梁，也是一个缓冲区，舒缓重建时居民和政府之间的磨擦，委员建议澳门参考这做法。

除了围绕《旧区重整法律制度》草案框架构思的一些问题提出意见外，委员们还对咨询和宣传的方法和渠道，特别是如何针对最低补偿标准和「价值单位」展开咨询，提出不少意见。

1. 委员建议和社团合作，以工作坊形式向居民进行宣传和咨询。
2. 委员指出现时的重建焦点都落在佑汉区，其实其它区份的居民对重建也有期望，如筷子基区，故宣传咨询工作不可忽略了其它区份。同时，也不排除其它区份居民对重建莫不关心，因大家说的重建都是指佑汉，故更需要宣传咨询上顾及其它区份居民，引起他们的关注，毕竟《旧区重整法律制度》草案是面向全澳门。
3. 居民的着眼会是自己的利益会否受到保障，建议宣传时可从如何保障他们的利益作切入点，这样他们才有兴趣听，才会有认识。
4. 不少居民至今仍认为「政府拆我间屋」，并不了解甚么叫重建区，对这些基本概念的误解，直接影响了重整工作推展，建议在进行宣传时，需要考虑如何消减这类基本概念的误解。
5. 委员建议加强和传媒的沟通，特别是有部份传媒也是不明白价值单位及最低补偿标准的，有必要先做好对传媒的宣传咨询工作。
6. 提议以问答游戏、漫画等灵活方法进行宣传。
7. 委员建议有必要向基层社团的负责作详细深入的介绍宣传和咨询，他们是直接面对居民的，若连这些第一线的人员也不明白不清楚旧区重整的构思，那么，讯息又如何传递予居民？居民的误解又如何能消除？
8. 委员指出虽然居民有的要求是不具操作性，若只简单或强行表示不可行，一味否决，无法说服民众，可透过各种座谈会等咨询渠道，把居民的要求及操作时遇到的困难一一罗列出来，甚至反问居民：我们很想满足居民的诉求，但实际上有这些问题，想听听你有甚么方法可以解决？又或直接表示：正因我们知道你们的诉求，但实际操作上存在不少困难，所以希望透过和大家一起讨论和想办法，能否找到好的解决办法。以此先行消除居民的抗拒，才能有机会进行理性的沟通。
9. 建议街区的咨询活动可由基层社团作牵头，同时，不要只图大型活动，易流于形式，可搞小型的，宁可次数多，以座谈会形式，容易搞活气氛，居

民的投入感也重，易取得互动效果。

- 1 0. 深入街区进行咨询是有效的，居民会觉得被尊重，可增印象分，有利展开第一步。
- 1 1. 不要忽略新兴的年青社团，年青人多肯发表意见，可从年青人打开咨询缺口，引起讨论。
- 1 2. 不要忽略大学生，可把咨询活动引入高等院校，采用和大学生举行论坛等形式，吸引他们的关注，从而达到「留意—关注—讨论—参与」的目的。
- 1 3. 不要忽略网上的言论，能从中发现问题，及早解决。
- 1 4. 发布讯息要考虑如何增加其权威性，以说服受众。
- 1 5. 委员指出，有调查显示，居民接受讯息的渠道，依次是电台、报章、巴士广告，故不应忽视电台的影响力。
- 1 6. 不要忽略学者的影响力，他们具有权威性，居民易信服。
- 1 7. 若能透过一些议题引起讨论，即可引起居民对旧区重整的注意，从而收集意见。
- 1 8. 学术研讨会能把一些外地的经验和讯息带入本地。

二. 举行「点对点. 面对面旧区重整咨询活动」

在听取委员对咨询宣传工作的意见后，在二零零七年八月开始，政府跨部门工作小组展开了「点对点. 面对面旧区重整咨询活动」，深入小区，直接和居民对话，听取他们对旧区重整的诉求。

「点对点. 面对面旧区重整咨询活动」先后举办了十三场，分别和多个不同社团合作，详情如下：

场次	合作单位	地点	对象	时间	出席人数
1	马黑佑坊会	马黑佑坊会会址	万寿楼, 胜意楼 住户	2007/8/6 晚上八时正	60~70
2	马黑佑坊会	马黑佑坊会会址	兴隆楼, 顺利楼 住户	2007/8/10 晚上八时正	70~80
3	马黑佑坊会	马黑佑坊会会址	康泰楼住户	2007/8/17 晚上八时正	60~70
4	马黑佑坊会	马黑佑坊会会址	吉祥楼住户	2007/8/24 晚上八时正	70~80
5	马黑佑坊会	马黑佑坊会会址	牡丹楼住户	2007/8/31 晚上八时正	40~50
6	马黑佑坊会	马黑佑坊会会址	佑汉七栋楼群 商户	2007/9/7 晚上八时正	30~40
7	工联地区工作委员会	台山小区中心	工联小区中心 负责人及工作人员	2007/8/14 晚上八时正	130~150
8	工联地区工作委员会	建筑业工会	佑汉区居民	2007/8/21 晚上八时正	60~70
9	工联地区工作委员会	制造业总工会	佑汉区居民	2007/9/4 晚上八时正	40~50
10	女企业家协会	万豪轩	该会成员	2007/9/8 中午十二时	约 10 余人
11	福建同乡总会	福建同乡总会会址	该会负责人	2007/9/10 晚上八时正	约 10 余人
12	梁安琪议员办事处	梁安琪议员办事处	佑汉新村业主	2007/10/17 晚上八时正	30 余人
13	梁安琪议员办事处	梁安琪议员办事处	佑汉新村租户	2007/11/7 晚上八时正	30 余人

对旧区重整，居民是认同的，并赞成重建，而关注点多在如何确定业权最低补偿标准及「价值单位」，大部份出席咨询活动的居民接受补差额以换购同区新建住宅单位，但普遍担心未有能力在重建后购回新物业，故要求政府在规划重建项目时需要顾及原区居民的经济能力，预留一些面积较细的单位，也居民坚持以楼换楼。居民并提出对重建区内的弱势社群，政府必须予以援助。

在已举行的十三场「点对点．面对面旧区重整咨询活动」中，居民提出的意见主要是下列方面：

1. 接受补差额，以「价值单位」换新楼，但必须在经济能力负担之内。
2. 提出按原有的单位面积换同等面积单位，多出的面积则补钱。
3. 所补差额应以建筑成本计算。
4. 所补差额应以经济房屋价格计算。
5. 由政府代受影响业主支付差额。
6. 确实保障居民能以「价值单位」换到楼。
7. 必须解决持「价值单位」居民的临时安置问题。
8. 要求政府提供免税等优惠政策，以减轻居民的负担。
9. 要求政府向受影响业主提供津贴援助。
10. 必须先安置后拆建。
11. 认同持「价值单位」的居民优先拣楼。
12. 坚持以楼换楼的居民提出在选购新物业时，以抽签方法定拣楼先后，但遭到其它居民的反对，各据理争持不下。

- 1 3. 计算方程式中应加重楼宇面积所占比例。
- 1 4. 计算方程式中不应加入楼龄因素。
- 1 5. 反对在计算方程式中加入大厦维修因素。
- 1 6. 要求由政府主导重建。
- 1 7. 政府在进行重建规划时必须限制单位的面积，不能让发展商建成的全是大面积的豪宅单位，变相令原区业主无法负担而不能重置物业，应预留一些细面积单位予原区业主购买。
- 1 8. 政府需要先有重建规划，这样业主才能参与。
- 1 9. 政府是否有重建的时间表？
- 2 0. 要求政府必须监管发展商。
- 2 1. 政府必须向弱势社群提供援助。
- 2 2. 对重建区内的业主，政府应予一些优惠，如免税等。
- 2 3. 对参与重建的发展商予以一些优惠，这样发展商可以把多一些优惠回馈受影响的业主。
- 2 4. 必须要简化价值单位内容及加强宣传，让普罗大众明白。
- 2 5. 租户要求安置，可以「上楼」。

根据政府物业登记数字，佑汉新村的七个楼群应有工商业单位为 128 个。但旧区重整咨询委员会委托澳门理工学院进行的「佑汉新村居民生活现状调查」时，发现有 176 个住宅单位已被改变为工商业用途，即实际上该七个楼群的工商业单位为 304 个，当中地下工商单位 234 个，非地下的工商单位 70 个。这些改变用途的单位，被该区居民称作「假铺」（指地下的住宅单位改作地铺），「楼上铺」，如何处理这商户，也是「点对点·面对面旧区重整咨询活动」所要关注的。有见及此，在十三场的活动，特开设一场咨询活

动是专面向佑汉新村的各商户，希望透过和商户的对话，了解他们的诉求。

对于对商户的补偿，不论是在法定工商业用途的单位进行经营的商户，还是在「假铺」、「楼上铺」的商户，不少都提出希望能如住户般可以得到原区安置，但如何置换新旧物业，商户们则未能提出较成熟，具可操作性的意见，特别是商铺的价值往往不能单以面积计算，它还包括其它的因素，如位置、顾客的习惯等等，这些不能量化的因素如何在置换新旧物业时以量化计算，从而达至等价交换，商户们则未能提出具可行性的意见。

如前面所提，佑汉新村有不少改变用途的单位，持有这些单位的业主在咨询时表示，鉴于所拥有的物业改变了用途，明白不能按一般的法定工商用途的商铺得到补偿，但这些改用途的单位售价是较其它的住宅单位高出许多，业主购买时也是多付了金钱的，建议政府在制订其它补偿津贴时考虑这些因素，作灵活处理，以解决现存这些问题。也有「楼上铺」的经营者，包括医生、髮型屋东主等提出，一旦拆建，他们是没有能力购买地铺的，变相成了永久失业，故对他们的补偿必须考虑这些长远的影响。

三. 举行多场说明会，在不同街区放置宣传板，印制宣传小册子。

在今年一月，先后举行了三场街区「《旧区重整法律制度》草案框架构思说明会」，面向三盏灯区、佑汉区、内港区等三个旧城区的居民，同时还在该三个街区设置「《旧区重整法律制度》草案框架构思展示板」及意见收集箱，向街区居民宣传《旧区重整法律制度》草案框架构思及收集意见。

而由一月六日起至三月二十三日止，在不同街区放置宣传展示板及意见收集箱。放置的地点包括：黑沙环公园、飞喇士街（筷子基南街）休憩区、白鸽巢花园、康公庙前地、友谊广场。

同时，向三百多个政府部门、社团机团、学校、图书馆等机构送出了一万八千多份中文版《旧区重整法律制度》草案框架构思宣传小册子，另送出数百份葡文版宣传小册子。

四. 开通旧区重整咨询委员会网站。

为着增加澳门旧区重整咨询委员会的透明度，让居民可以透过互联网了解委员会，及应多位委员在二零零六年平常大会上提出开设委员会网站的要求，委员会于今年三月份开通了旧区重整咨询委员会网站。

网站（网址：www.ccrbam.gov.mo）的内容主要分十一部份，包括主页、委员会简介、专责小组、会议通讯、旧区重整法律草案构思、旧区整治讯息、居民意见、本会活动、相关网站连结、下载区、最新消息、最近的会讯、活动及整治讯息。

五. 委托澳门理工学院进行「佑汉新村居民生活现状」调查研究

为着了解佑汉新村居民的生活现状、及对重建的期望和需求，收集基本数据，掌握相关数据，供政府日后制定《旧区重整法律制度》草案及相关政策作参考。澳门旧区重整咨询委员会委托澳门理工学院对佑汉新村，包括康泰楼、兴隆楼、吉祥楼、牡丹楼、万寿楼、胜意楼及顺利楼等在内的七个楼群的住户和商户的现状进行了调查研究。

是次调查研究的内容包括：人口特征、住宅数据、商铺数据、对重建的期望。负责是次调研的澳门理工学院设计了住户和商铺两份问卷，为测试问卷的长度、问题的科学性等，先对 20-30 户住户和商户进行了试调查，然后根据试调查的结果，修改了问卷。

60 名有经验的调查员和学生参与了问卷调查工作。按原计划，是次的调查工作应在九月上旬完成，但为了提高调查的成功率，调查小组对未取得接触的住宅单位和工商单位进行了第二阶段的调查，故实际的调查工作是较原定计划延长了两周左右。

根据政府数据显示，在佑汉新村七栋楼群的 2557 个单位中（不包括顺利楼 224 个社会房屋单位），有 2429 个住宅单位，128 个工商单位，而调查小组在调查过程中，发现在 2429 个住宅单位中有 176 个单位已被改变用途，即现时该区实际上存有的住宅单位有 2253 个，工商单位则有 304 个。

在 2253 个住宅单位中，完成问卷调查的单位有 1603 个（占总数的 71.15%，若不计算空置单位，则占总数的 80.27%），空置单位有 256 个（占总数的 11.36%），调查小组未能接触的住宅单位有 358 个（占总数的 15.89%），拒绝调查的住宅单位有 36 个

(占总数的 1.6%)。

在 304 个工商单位中，完成问卷调查的单位有 237 个（占总数的 77.97%，若不计算空置单位，则占总数的 82.29%），空置单位有 16 个（占总数的 5.26%），调查小组未能接触的单位有 35 个（占总数的 11.51%），拒绝调查的单位有 16 个（占总数的 5.26%）。

目前，调查报告的修订工作已接入尾声，将在稍后向委员会提交报告，并向社会公布。

除了不同层面的咨询工作外，委员会在二零零七年安排了三个专责工作小组的委员往访香港市区重建局，听取香港在旧区重建方面的意见，进行交流，并实地参观观塘重建项目。

此外，还安排人民大学法学院教授向委员介绍内地《物权法》如何规范对私有产权的保障、公共利益的维护及在两者之间取平衡。