

關於中區社諮會「改善空置地盤的管理和監管」

專題小組所提問題的回覆

一、關於目前空置地盤的監管權是否有專屬部門行使的事宜

根據以下規定，土地工務運輸局有一定的監察權：

- 第 10/2013 號法律《土地法》第 185 條（檢查及監察）第 1 款（二）及（三）項的規定，土地工務運輸局具職權“查核對批給土地及佔用土地的利用”及“定期監察土地的狀況，並舉報所發現的違法佔用及本法律規定的其他違法行為”。此外，同條第 2 款亦規定：“為適用上款（三）項的規定，不得阻止土地工務運輸局的監察人員進入任何土地，不論該土地的法律制度為何，但屬私有土地除外。”
- 第 6/99/M 號法律《都市房地產使用規範》第 5 條（受載於使用准照用途的約束）及第 8 條（監察）規定，都市房地產、其部分或單位的使用，應遵照載於有關使用准照的用途。土地工務運輸局負責進行監察，而該局負責監察職務的人員當在執行該等職務時享有公共當局的權力。
- 第 79/85/M 號法令《都市建築總章程》第 3 條（發給准照及監察）規定，土地工務運輸局具職權發給有關土木工程의准照及監察相關法規的遵守情況。
- 第 29/97/M 號法令《重組土地工務運輸司之組織結構》第 2 條（職責）j 項的規定，土地工務運輸局的其中一項職責為“根據適用法例之規定，對任何都市性建築，尤其對由私人、民政總署或自治實體進行之建築，發給

准照並進行監察”；而該法令第 8 條（城市建設廳）第 3 款 a 項、b 項、c 項 e 項 f 項及 h 項規定，該廳下設的監察處尤其具“監察工程之實施”、“安排有關擅自進行之建築及不當占用本地區土地之程序，並組織有關卷宗”、“促進應作之拆除及搬出”、“監察對有關發出建築准照之一般法及一般規章之遵守”、“監察私人工程及城市規劃工作之實施，並確保該等工程及工作之進行符合經核准之圖則”、“在監察工程或活動之範圍內進行及參與檢查”等職權。

如涉及公共衛生方面，根據以下法規規定，衛生局是負責執行預防疾病及推廣衛生所需的工作的實體：

- 第 2/2004 號法律《傳染病防治法》第 2 條（職權）第 2 款規定：“衛生局負責就制定上款所指政策及規範提出建議，並統籌本法律所定各項措施的實施”；此外，該條第 3 款亦規定：“為實施本法律所定各項措施，衛生局可要求公共或私人實體提供必要協助，並與有關實體建立常規通報機制”；
- 第 2/2004 號法律《傳染病防治法》第 5 條（公共衛生）規定：“衛生局及其他主管實體應採取必要的措施，以確保澳門特別行政區擁有良好的衛生環境，避免傳染病的發生或傳播。”
- 第 81/99/M 號法令《重組澳門衛生司之組織結構及撤銷衛生委員會》第 1 條（性質及任務）第 2 款規定，“執行預防疾病及推廣衛生所需的工作”是衛生局的其中一項任務。
- 第 81/99/M 號法令《重組澳門衛生司之組織結構及撤

銷衛生委員會》第4條（衛生當局）第1款及第2款規定，為履行衛生局在預防疾病方面的職責，該局局長及透過行政長官批示委任的衛生局醫生，獲賦予衛生當局的權力；而衛生當局在進行活動時，無等級從屬關係且無需預先經行政或司法程序，並得採取必要措施以預防或消除可能危及或損害個人或集體健康之因素或情況。

- 第81/99/M號法令《重組澳門衛生司之組織結構及撤銷衛生委員會》第19條第2款規定，衛生局轄下的技術協調室具職權管理社會衛生（saúde na comunidade），尤其是關注流行病，控制傳染病及慢性變異病，制定疫苗接種、環境衛生、食品營養及衛生、職業衛生、學校衛生、衛生教育及國際健康等計劃。

二、關於地盤臨時改作其他用途時需否申請准照的事宜

如屬更改土地用途的情況（即“修改批給的用途及更改已批土地的利用”），須經行政長官許可；如屬臨時批給，不容許修改批給的用途，但屬法定的例外情況除外。

- 第10/2013號法律《土地法》第39條（一般職權）第1款（五）項規定，行政長官具“許可修改批給，尤其是更改已批土地的用途和利用”的職權。
- 第10/2013號法律《土地法》第139條（修改批給用途及更改土地利用）第1款規定：“修改批給的用途及更改已批土地的利用須經行政長官預先許可。”
- 第10/2013號法律《土地法》第139條（修改批給用途及更改土地利用）第2款規定：“如屬臨時批給，不容

許修改批給的用途，但屬下列的情況除外：

(一) 因新的或修改的城市規劃生效，又或曾被廢止的城市規劃恢復生效而需要修改者；

(二) 有利於澳門特別行政區社會發展的公共利益。”

- 第 10/2013 號法律《土地法》第 139 條（修改批給用途及更改土地利用）第 3 款規定：“如屬豁免公開招標的批給，即使批給已轉為確定，修改批給的用途及更改已批土地的利用不得抵觸原先豁免公開招標的理由，但屬下列的情況除外：

(一) 因新的或修改的城市規劃生效，又或曾被廢止的城市規劃恢復生效而需要修改者；

(二) 有利於澳門特別行政區社會發展的公共利益。”

經許可更改土地用途後，如更改的用途與先前的工程准照所核准的用途不同，則亦須向土地工務運輸局申請准照。

- 第 79/85/M 號法令《都市建築總章程》第 2 條（定義）第 1 款、第 3 條（發給准照及監察）第 1 款規定，未經土地工務運輸局核准有關工程計劃及發給相關准照，不得進行新建築物施工、對現有建築物進行重建、修葺、維修、更改、或擴建工程、建築物的拆卸，以及任何導致地形改變的工程，以及進行不屬市政廳、海島市政委員會職權的基本建設工程。
- 第 79/85/M 號法令《都市建築總章程》第 51 條（建築物的使用與先前核准用途不同）第 1 款規定，對於與核准用途不同的樓宇或獨立單位之使用，同樣須有土地工務運輸局發給的准照。為此目的，在未查確工程符合法律及可援引的規定之前，則不得

發給。

三、關於獲批給土地使用權後，就土地的利用期間有沒有設限的事宜

根據第 10/2013 號法律《土地法》第 104 條（利用的程序）規定，就獲批給土地使用權後，須按有關批給合同訂定的土地利用期間行使相關的使用權；如批給合同未有載明，而有關利用其中包括興建建築物，則須遵守該條第 2 款所定的最長期間。

此外，該條第 3 款亦規定，如不遵守前述所指的最長期間，承批人須受有關合同所定的處罰；如合同未作規定，則每逾期一日，視乎情況須付相當於溢價金或判給價金千分之一的罰款，此項罰款最高為一百五十日。

- 第 10/2013 號法律《土地法》第 104 條（利用的程序）第 1 款規定：“土地的利用期間及程序由有關批給合同訂定。”
- 第 10/2013 號法律《土地法》第 104 條（利用的程序）第 2 款規定；“如批給合同未有載明，而有關利用其中包括興建建築物，則須遵守下列最長期間：
 - （一）提交建築計劃的期間為九十日，自作為批給憑證的批示在《公報》公佈之日起計；
 - （二）提交其他專業計劃的期間為一百八十日，自核准建築計劃的通知日起計；
 - （三）提交發給工程准照的申請的期間為六十日，自核准專業計劃的通知日起計；
 - （四）開始工程的期間為十五日，自工程准照發出日起計；
 - （五）完成工程的期間為工程准照所載者。”
- 第 10/2013 號法律《土地法》第 104 條（利用的程序）第 3 款規

定：“如不遵守上款所指任一期間，承批人須受有關合同所定的處罰；如合同未作規定，則每逾期一日，視乎情況須付相當於溢價金或判給價金千分之一的罰款，此項罰款最高為一百五十日。”

四、關於樓花法的規定

- 第 7/2013 號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》第 4 條（預先許可）及第 5 條（預先許可的條件）規定，僅在獲得土地工務運輸局的預先許可後，方可作出在建樓宇的承諾轉讓；而在同時具備以下 3 項要件時，土地工務運輸局方可發出預先許可：
 1. 已獲發整體建築工程准照；
 2. 已完成地基工程；如有地庫層，則尚包括地庫及地面層樓板的結構工程；
 3. 如屬以分層所有權制度興建的樓宇，則已完成設定分層所有權的臨時登記；如屬非以分層所有權制度興建者，則已在該樓宇的物業登記標示上作出“在建樓宇”的附註。
- 第 7/2013 號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》第 7 條（合同的必要事項）第 1 款及附件第 4.4 點規定，預約買賣合同必須載有的其中一項必要事項是在建樓宇的基本狀況，而該基本狀況是包括“批地文件的日期及編號、批地年限”；如預約買賣合同中缺少該項內容，預約買受人可自公證認定之日起計 1 年內提出撤銷合同。