



澳門特別行政區

《都市更新暫住房及置換房法律制度》

公開諮詢總結報告

澳門特別行政區政府跨部門工作小組

二零一八年十月

澳門特別行政區
《都市更新暫住房及置換房法律制度》
公開諮詢總結報告

澳門特別行政區政府跨部門工作小組

二零一八年十月

目 錄

前 言	1
第一章 概況	2
第二章 對暫住房制度的意見	7
第三章 對置換房制度的意見	10
第四章 對置換房制度特別規定的意見	13
第五章 對加快推動都市更新主體法律制度及都市更新工作的意見	21
報告結論	25

前 言

2018年8月22日至9月20日，特區政府跨部門工作小組開展了為期30天的《都市更新暫住房及置換房法律制度》社會公開諮詢，藉此廣泛聽取社會各界人士意見，以進一步優化有關法律制度的制定工作。

改善居住環境、建設宜居城市是廣大居民的普遍願望，也是特區《五年發展規劃》提出的重要目標。特區政府秉持“以人為本”、“科學施政”的理念，近年來積極回應廣大居民訴求，提出“都市更新”概念，同時做好舊區改造和新城建設兩項工作，推動社區有序活化更新，協助提升居民生活素質，共建澳門美好家園。

依法施政是特區政府施政的極為重要的原則。特區《五年發展規劃》提出，“政府將全力進行相關法律制度修改、完善和制定，並在有法可依的前提下”逐步推動都市更新。但都市更新的主體法律制度涉及面廣，需要協調和平衡的利益較多，社會對許多方面的內容爭議較大。考慮到都市更新主體法律制度的制定需要進一步凝聚社會共識，目前尚在討論之中，制定需時；而暫住房和置換房配套性法律制度相對獨立，具備先行單獨立法的條件，且暫住房和置換房的興建也要花費時間，故特區政府經綜合考慮，建議按照“先易後難”的思路，優先制定暫住房和置換房有關的法律制度，為暫住房和置換房的早日興建創造條件，也為未來都市更新主體法律制度的制定提供支撐。

第一章 概況

諮詢期間，政府跨部門工作小組共計舉辦七場諮詢會，其中包括五場專業及社團諮詢會和兩場公眾諮詢會(詳見表 1)，聽取澳門社會主要及基層團體、都市更新委員會、城市規劃委員會、公共房屋事務委員會、相關專業團體和學者、地產業界、關注置換房人士和公眾提出的意見及建議。諮詢會得到社會廣泛關注和積極參與，共約 430 人次參加會議，117 人發言。

表 1：《都市更新暫住房及置換房法律制度》諮詢會一覽表

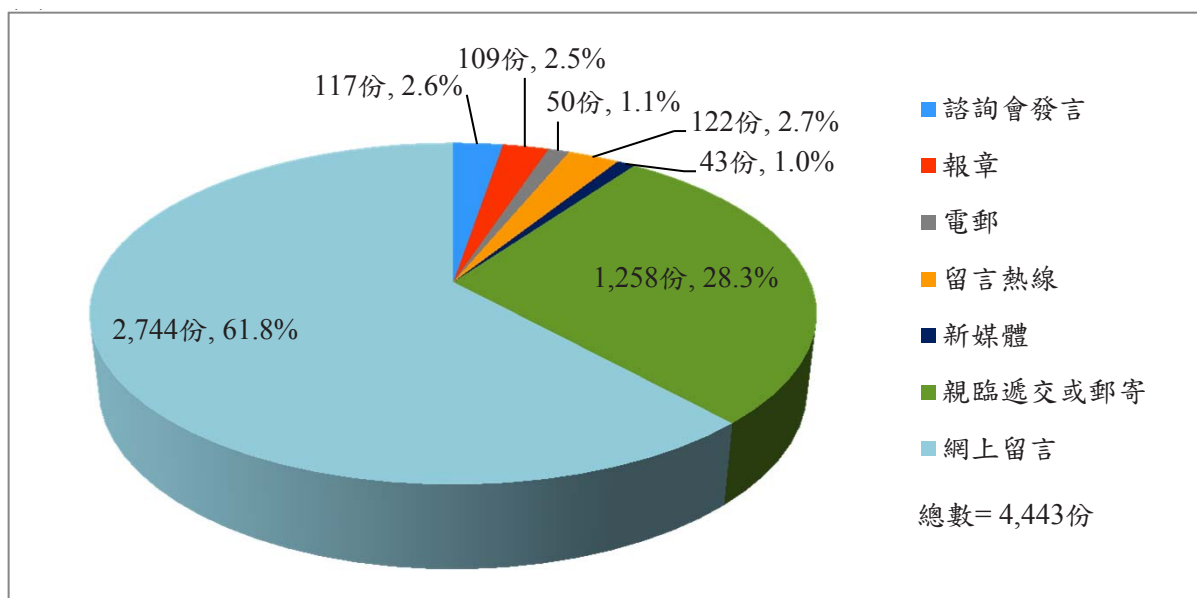
場次	日期	主要諮詢對象	時間	地點
1	2018 年 8 月 27 日 (星期一)	社團代表 (澳門主要及基層社團)	10:30 - 12:00	政策研究室
2	2018 年 8 月 29 日 (星期三)	專業界別 (都市更新委員會、 學者及相關社團)	11:00 - 12:30	政策研究室
3	2018 年 9 月 1 日 (星期六)	專業專場 (學者、相關專業社團及 地產業界)	10:30 - 12:00	政策研究和 區域發展局
4	2018 年 9 月 7 日 (星期五)	專業專場 (城市規劃委員會及公 共房屋事務委員會)	10:30 - 12:00	政策研究和 區域發展局
5	2018 年 9 月 10 日 (星期一)	公眾場	20:00 - 22:00	澳門科學館
6	2018 年 9 月 11 日 (星期二)	公眾場	20:00 - 22:00	澳門科學館
7	2018 年 9 月 12 日 (星期三)	置換房專場	19:00 - 20:30	政策研究和 區域發展局

政府跨部門工作小組透過電話、電郵、傳真、郵政信箱、接受親臨遞交意見等諮詢渠道，加上收集網上留言、報章評論文章和社交媒體意見等方式，廣泛收集本澳社會各界的意見和建議。

諮詢期間收到 4,443 份，共 11,642 條意見

經過統計，本次諮詢共收到 4,443 份總計 11,642 條意見。按照不同渠道獲得意見份數的多少排序，最多的是網上留言，共 2,744 份¹，佔意見總份數的 61.8%。後面依次是親臨遞交或郵寄意見 1,258 份，佔 28.3%；電話留言熱線意見 122 份，佔 2.7%；諮詢會收集到的意見 117 份²，佔 2.6%；報章評論文章 109 份，佔 2.5%；電郵意見 50 份，佔 1.1%；主流社交媒介（Facebook）意見 43 份，佔 1.0%（詳見圖 1）。另，圖 2 為諮詢期內每天所收到意見數量（份數）的分佈折線圖。

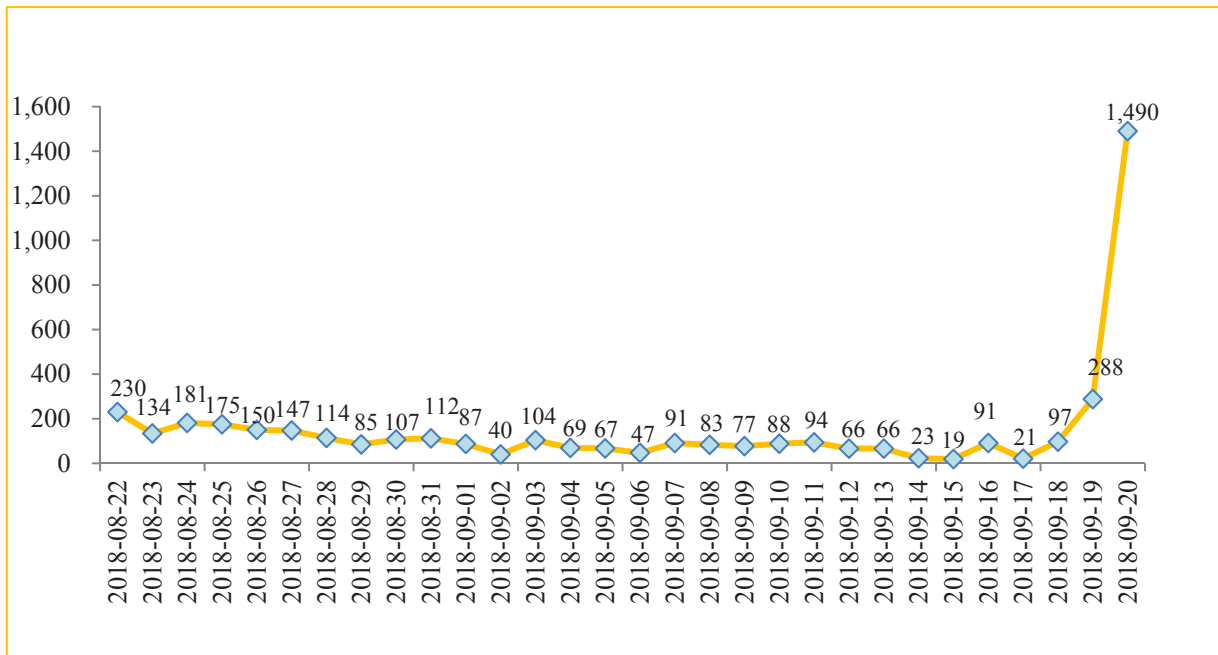
圖 1：意見來源



¹ 已排除同一意見者的重覆意見和建議（如同一 IP 發出的相同意見）。

² 已排除出席及發言次數多於一次的人士發表的重覆意見和建議。

圖 2：每天意見數量(份數)



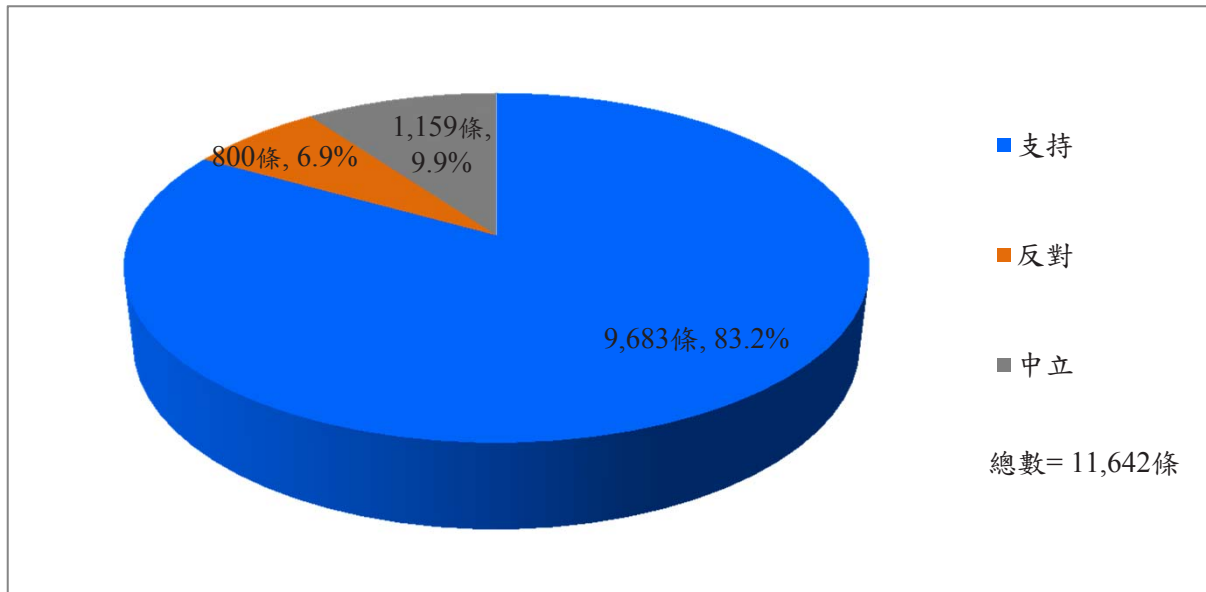
上述意見和建議，主要可歸類為四個方面，分別是：對暫住房制度的意見、對置換房制度的意見、對置換房制度特別規定的意見，以及對加快推動都市更新主體法律制度及都市更新工作的意見等。表 2 為上述四個範疇分別以各種方式獲得的意見數量（條數）統計。

表 2：各個範疇以不同方式獲得的意見數量（條數）統計

	對暫住房制度的意見 (條)	對置換房制度的意見 (條)	對置換房制度特別規定的意見(條)	對都市更新主體法律制度及都市更新工作進展的意見(條)	總計 (條)
留言熱線	10	16	125	16	167
諮詢會	73	85	89	91	338
報章	177	223	121	136	657
新媒體	10	19	31	15	75
電郵	39	41	120	13	213
網上留言	462	1,406	4,452	172	6,492
親臨遞交或郵寄	204	201	3,280	15	3,700
總計	975	1,991	8,218	458	11,642

上述意見普遍支持政府構建《都市更新暫住房及置換房法律制度》，支持率高達 83.2%，反對意見僅佔 6.9%，另有 9.9%中立（詳見圖 3）。大部分意見認為，暫住房和置換房法律制度相對獨立，具備先行單獨立法的條件，可在都市更新主體法律立法之前先行制定，以便為暫住房和置換房的早日興建創造必要條件。

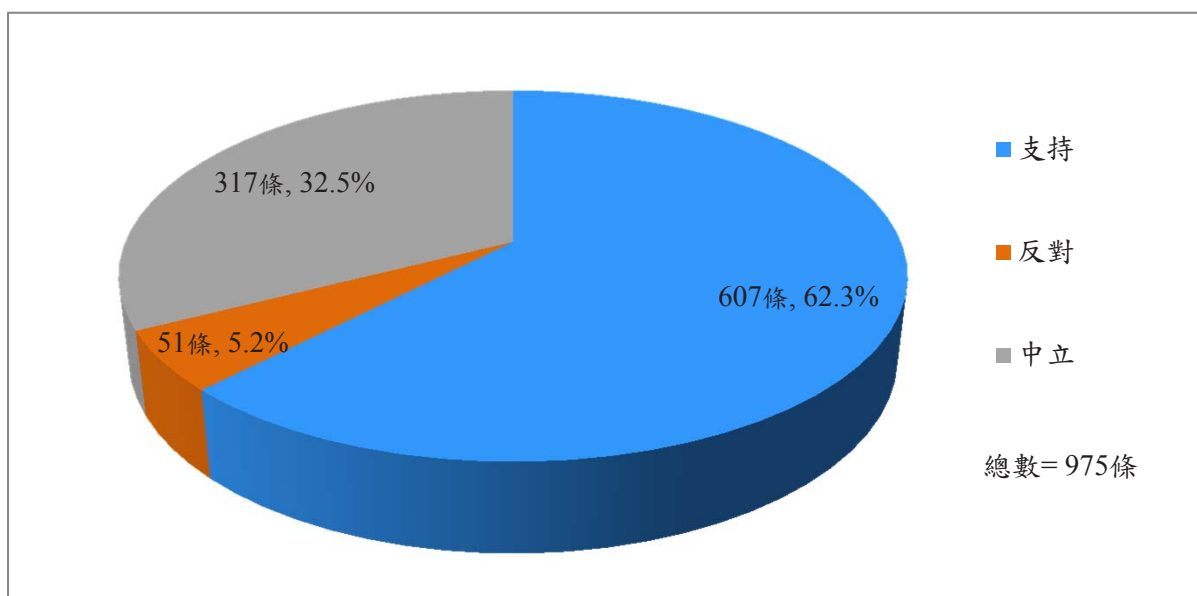
圖 3：對《都市更新暫住房及置換房法律制度》的總體意見方向



第二章 對暫住房制度的意見

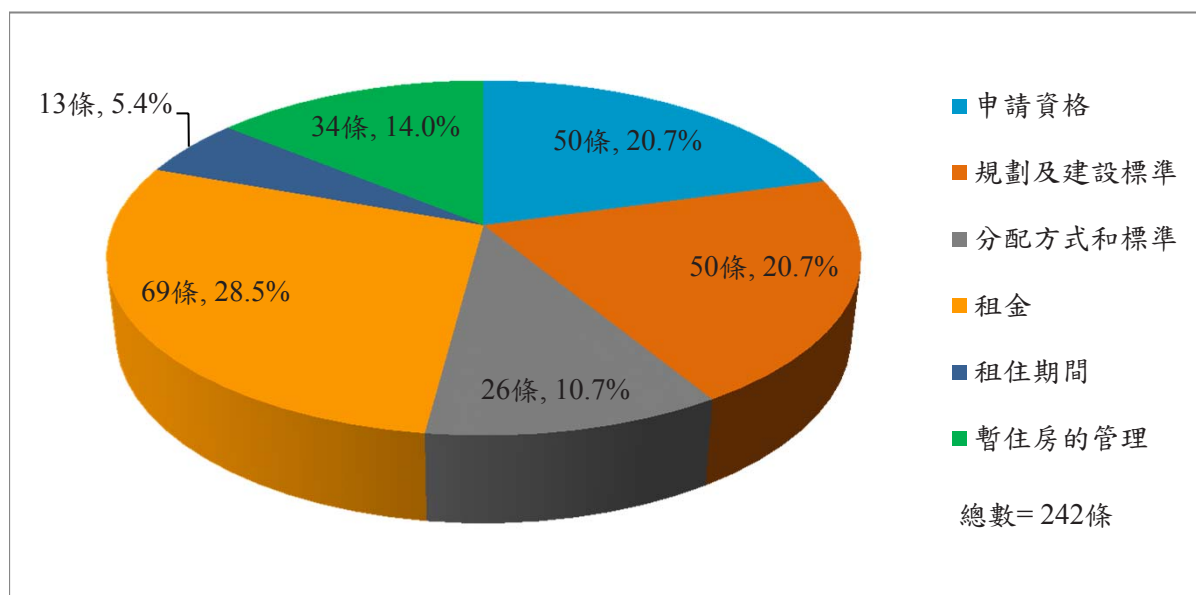
社會意見中，共有 975 條意見對“暫住房制度”議題表達了明確態度。當中，支持意見最多，共 607 條，佔 62.3%；其次為中立，共 317 條，佔 32.5%；再次為反對意見，共 51 條，佔 5.2%（見圖 4）。

圖 4：對暫住房制度的方向性意見



在上述意見中，共有 242 條意見涉及“暫住房制度”議題的具體內容。當中，關於租金的意見較多，69 條，佔 28.5%。此外，申請資格，50 條，佔 20.7%；規劃及建設標準，50 條，佔 20.7%；暫住房的管理，34 條，佔 14.0%；分配方式和標準，26 條，佔 10.7%；租住期間，13 條，佔 5.4%（見圖 5）。

圖 5：對暫住房制度的具體意見



有關租金的 69 條意見中，對於諮詢文本提出“暫住房的租金將參照市場上同等級數樓宇的價格訂定”有較大的關注，較多意見擔心津貼的金額不足以租住暫住房。若在 P 地段興建，依據該區的豪宅訂定租金，會令舊區居民負擔不了，希望政府考慮收入低、身體差的居民的承租能力。有意見希望在房源充足的情況下，可讓因受都市更新影響要暫時遷居的居民，能在不收取津貼的前提下免租入住暫住房。有意見擔心日後暫住房若根據市場價訂出租金水平，反而會推高樓價及租金，建議租金為同等樓宇租金市場價格之 80%至 85%，避免引致市場租金飆升等等。另一方面，也有意見認為暫住房的建樓標準既然優於公共房屋，租金釐定就應參照市場租金水平等。

有關申請資格的 50 條意見中，大部分意見認同諮詢文本提出“受都市更新重建影響的業權人，可申請在樓宇重建期間租住暫住房”的申請資格。但也有不少意見認為暫住房的性質應該比較多元化，可擴大適用範圍，包括受自然災害或民間自發重建影響的業主、都市更新樓宇單位內的承租人、因特別災害而家團受損的個案等，都可租用暫住房。此外，也有

意見認為應讓受都市更新影響的舊區居民以暫住房為優先選擇，房源不足時才給予現金補償。

有關規劃及建設標準的 50 條意見中，大部分意見關注暫住房的規劃，尤其是社區配套設施。意見包括：應做好周邊配套，例如巴士站、學校、街市、圖書館等公共設施以及引入更多無障礙設施等；若在北區興建暫住房，應注意其密度，不應影響目前北區的居住環境；也有意見認為置換房和暫住房應分開不同區域興建；應以暫住房為主、置換房為輔等。至於諮詢文本提出“暫住房的興建，將參照商品房單位的設計及裝修標準”，大部分意見認同相關興建條件，但也有意見擔心高質素的興建標準會影響暫住房的租金，令舊區居民難以負擔。

有關暫住房管理的 34 條意見中，基本認同諮詢文本提出“暫住房的大廈管理由擁有業權的公共實體負責；置換房的大廈管理按照分層建築物管理的法規處理”。亦有意見提出暫住房、置換房應分幢建設及管理。

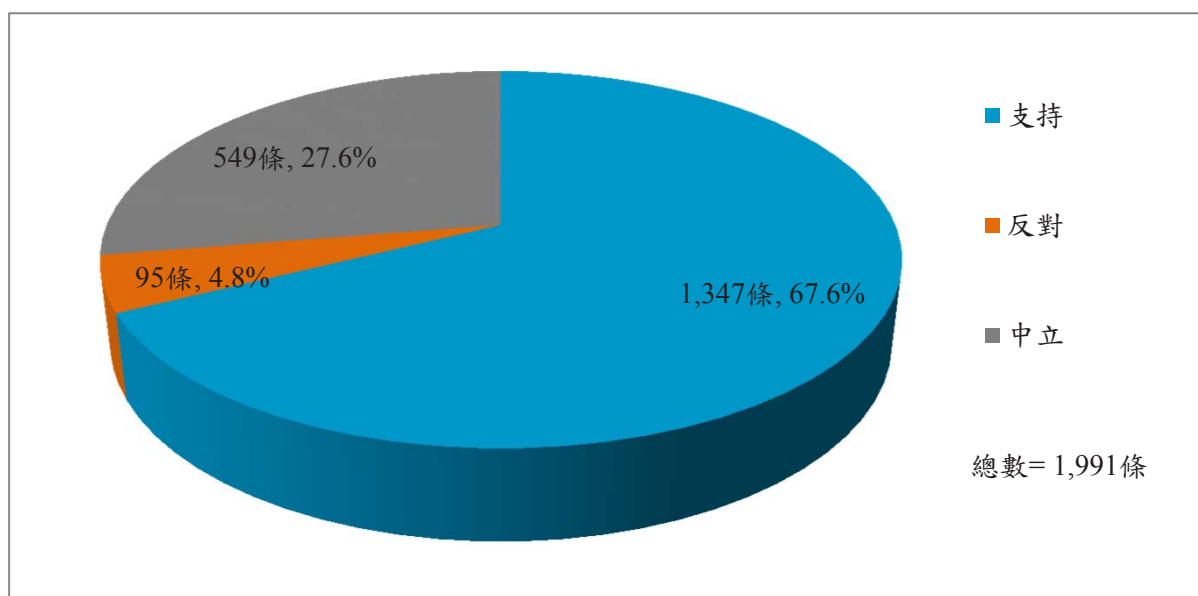
有關分配方式和標準的 26 條意見中，大部分認同諮詢文本提出“需要設定分配方式和標準”，這樣有利資源的合理利用，避免出現不公平的情況；也有意見認為由於暫住房的數量有限，建議參考經屋和社屋的申請方法，讓長者或殘疾人士優先入住；也有意見希望可先租後買等。

有關租住期間的 13 條意見中，大部分意見認同諮詢文本提出“設定租賃期間為舊樓的拆除至新樓建成回遷之間”，以有助暫住房的流轉；有意見認為暫住房的供應未必很多，應加快重建進度，讓相關人士盡快回遷。然而，也有意見認為應考慮無須長者或殘疾人士遷出，因其已適應現有的社區環境；更有意見認為可讓符合條件的人購買所居住的暫住房等。

第三章 對置換房制度的意見

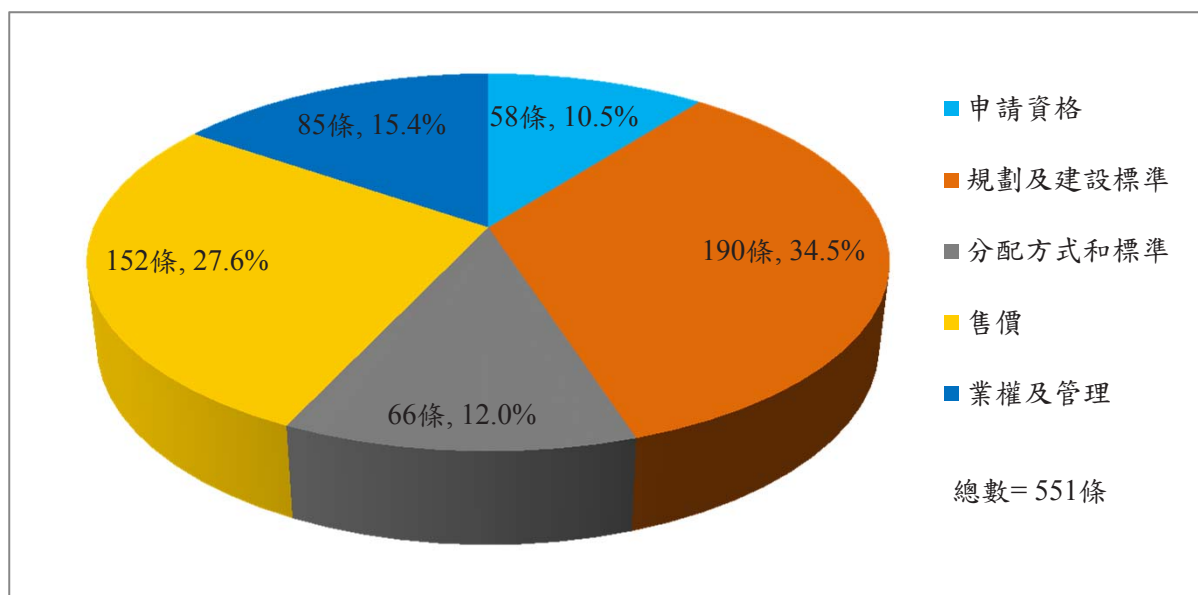
社會意見中共有 1,991 條意見對“置換房制度”議題表達了明確態度。當中，支持意見最多，1,347 條，佔 67.6%；其次為中立，549 條，佔 27.6%；再次為反對意見，95 條，佔 4.8%（見圖 6）。

圖 6：對置換房制度的方向性意見



在上述意見中，共有 551 條意見涉及“置換房制度”議題的具體內容。當中，對置換房規劃及建設標準的意見最多，190 條，佔 34.5%；其次為售價，152 條，佔 27.6%；此外依次為業權及管理，85 條，佔 15.4%；分配方式和標準，66 條，佔 12.0%；申請資格，58 條，佔 10.5%（見圖 7）。

圖 7：對置換房制度的具體意見



有關規劃及建設標準的 190 條意見中，大部分認為諮詢文本沒有提出明確的規劃資料，故對於置換房興建的地段、周邊的配套等，提出了不少意見，較主流意見包括：希望真正落實在 P 地段興建；將來亦應做好周邊的文化、交通、教育、醫療等配套設施的規劃；應掌握社會上的需求及在數量上做好規劃；應發佈可用於相關房屋的土地的由來及依據；置換房未必會有很多需求，計劃應以暫住房為主等。此外，在建議標準方面，也有意見認為置換房的興建宜作出不同的分級標準；質量上應與經屋等政府房屋有別；暫住房和置換房在位置區域上和質量上，要明確分開等。

有關售價的 152 條意見中，對於諮詢文本提出“依據市場價格釐定置換房售價”的議題有較大的關注，包括：擔心舊區居民所收取的補償金額不足以購買置換房；恐怕會推高市場上住宅樓宇價格等。因此，對定價機制提出不少實質性建議，包括：有關定價需要與補償方案掛鉤；舊樓收購價應與置換房售價相配合；參考的市場價格應以舊區樓宇為主要依據；由於政府不以盈利為目的，置換房應低於市價、高於經屋價，售價不應完全

與私樓相提並論；置換房以低於市價出售，若不設禁售期，會涉及社會公平問題；適用特別規定的個案及適用都更個案的置換房，訂價不應差別化對待；無法回遷的業權人原則上可獲給予基於原物業價值計算的補償等。

業權及管理的 85 條意見中，關於購買置換房後業權轉售的意見有 30 條，佔 35.5%，其中認為“可即時轉售”及“應設定轉售限制”的意見均等。其餘意見較為分散，主要包括：認同諮詢文本提出置換房出售條件由公證書訂定，購買者可以申請銀行按揭，大廈管理按照分層建築物管理的法規處理；置換房與暫住房應分開興建以避免業權分散造成管理問題；置換房應該屬於私人業權，可自由租賃；希望置換房有私樓的管理質素，應與公共房屋有別等。

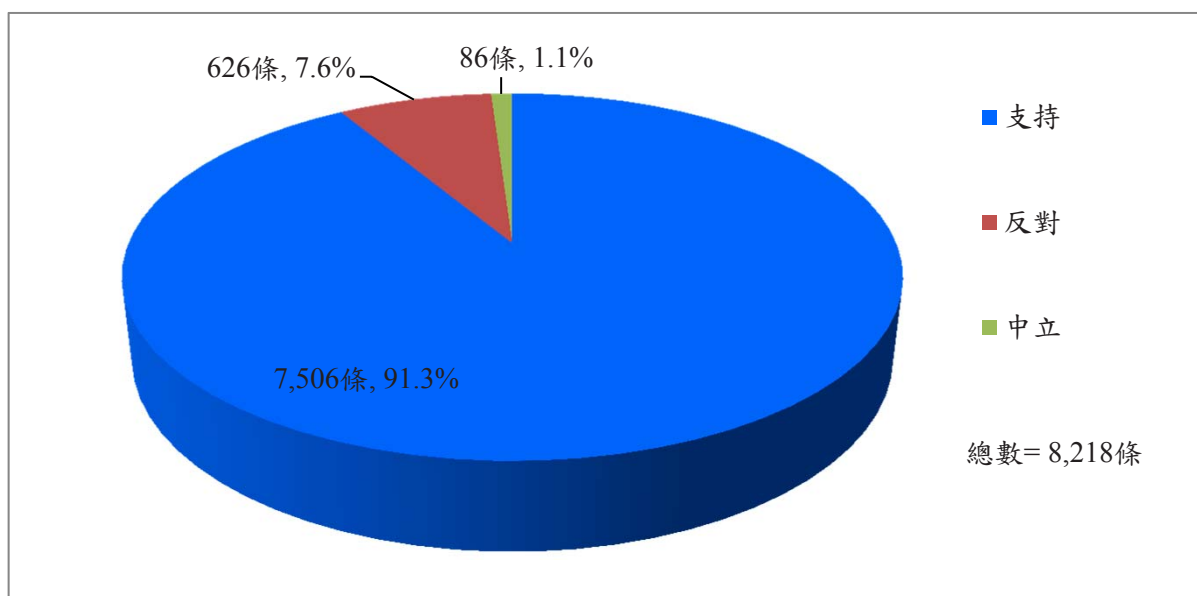
有關分配方式和標準的 66 條意見中，大部分意見認同諮詢文本提出“需要訂定分配的方式及標準”，並認為必須要有具體的方案及措施去監管置換房買賣及審批購買者的資格。其餘意見包括：應採取“樓換樓”方式處理置換房的分配，呎數與原物業一致；呎價越高，應被安排在更高樓層；應設立預購制度讓受影響業權人預先登記購買置換房；需要考慮到跨代買樓、遺產安排等。

有關申請資格的 58 條意見中，大部分意見認同文本提出“受都市更新樓宇拆除影響而無法回遷的業權人，可申請購買置換房”的申請資格，但同時不少意見認為應擴寬置換房的適用範圍，包括擴展至：可回遷的都更個案；存在安全隱患或災害性安全問題樓宇；涉及世遺或文物保護問題的樓宇；重建樓宇商鋪業權人等。此外，也有意見提出符合條件的本澳居民才可購買置換房。

第四章 對置換房制度特別規定的意見

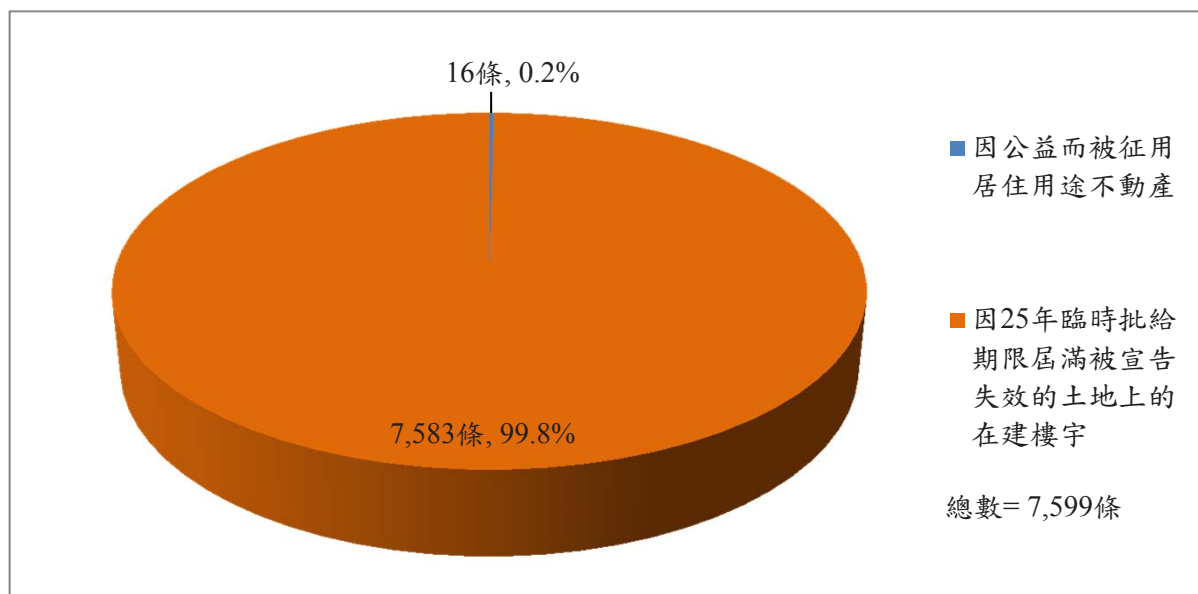
社會意見中共有 8,218 條意見對“置換房制度特別規定”議題表達了明確態度。當中，支持意見最多，7,506 條，佔 91.3%；其次為反對意見，626 條，佔 7.6%；再次為中立，86 條，佔 1.1%（見圖 8）。

圖 8：對置換房制度特別規定的方向性意見



上述意見中，有 7,599 條對“置換房制度特別規定”議題的具體內容予以關注。其中，“因 25 年臨時批給期限屆滿被宣告失效的土地上的在建樓宇”議題的意見較為集中，有 7,583 條，佔 99.8%；“因公益而被征用居住用途不動產”議題的意見較少，16 條，僅佔 0.2%（見圖 9）。

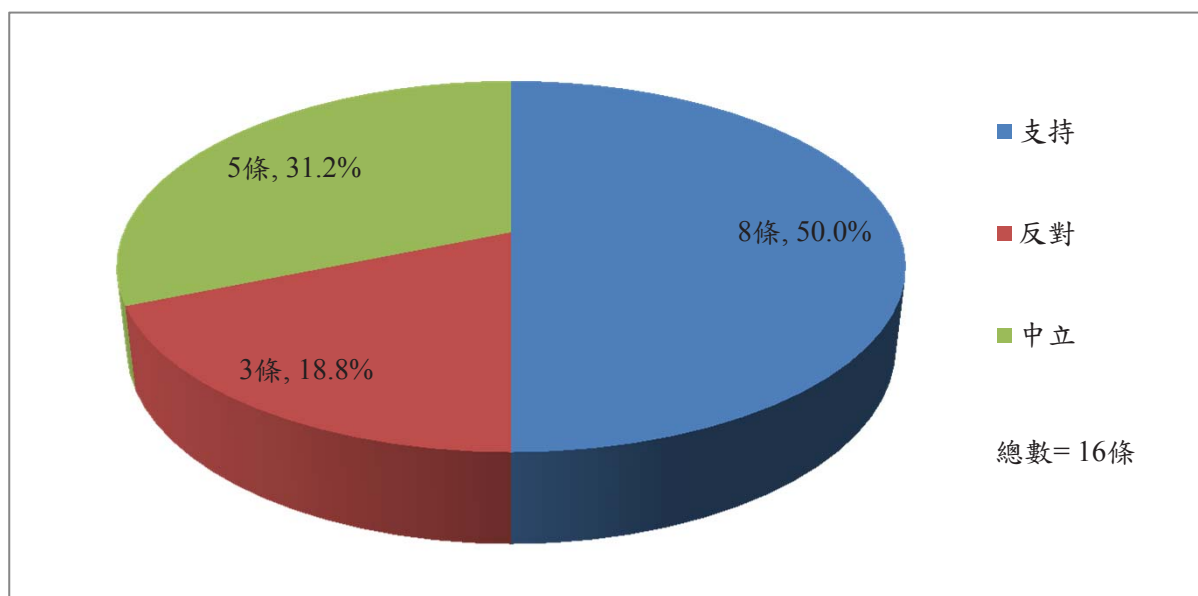
圖 9：對置換房制度特別規定的具體意見



4.1 因公益而被征用居住用途不動產

社會意見中共有 16 條意見對“因公益而被征用居住用途不動產”議題表達了明確態度。當中，支持意見最多，8 條，佔 50.0%；其次為中立，5 條，佔 31.2%；再次為反對意見，3 條，佔 18.8%（見圖 10）。

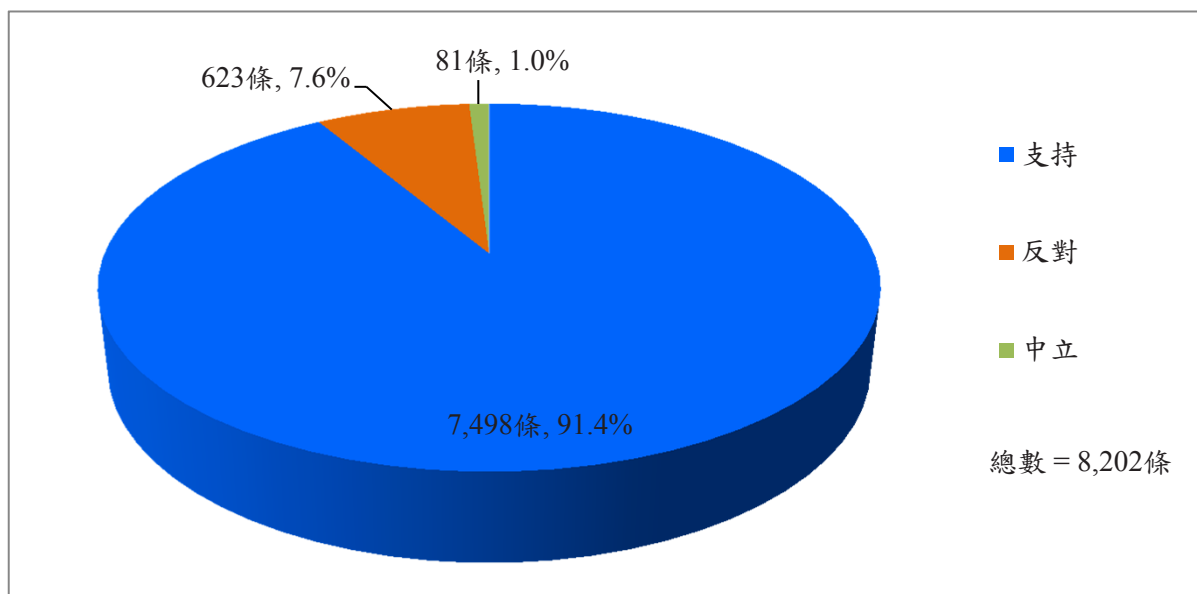
圖 10：對“因公益而被征用居住用途不動產”議題的方向性意見



4.2 因 25 年臨時批給期限屆滿被宣告失效的土地上的在建樓宇

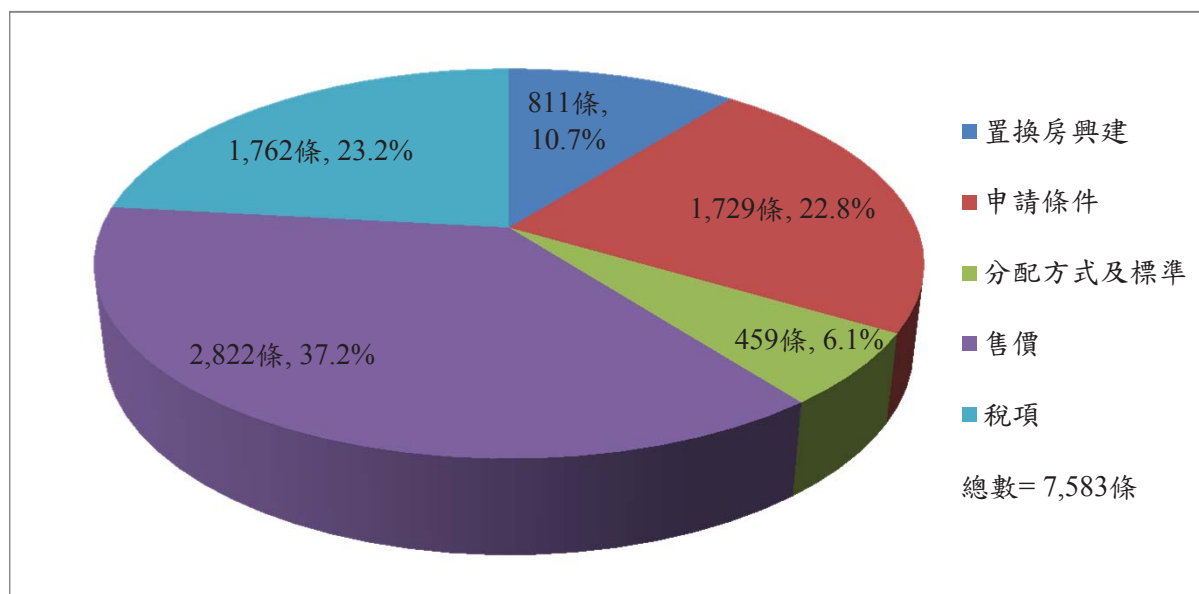
社會意見中共有 8,202 條意見對“因 25 年臨時批給期限屆滿被宣告失效的土地上的在建樓宇”議題表達了明確態度。當中，支持意見最多，有 7,498 條，佔 91.4%；其次為反對，623 條，佔 7.6%；再次為中立意見，81 條，佔 1.0%（見圖 11）。

圖 11：對“因 25 年臨時批給期限屆滿被宣告失效的土地上的在建樓宇”議題的方向性意見



在上述意見中，共有 7,583 條意見涉及“因 25 年臨時批給期限屆滿被宣告失效的土地上的在建樓宇”議題的具體內容。當中，對於售價的意見最多，2,822 條，佔 37.2%；其餘的意見依次為：稅項，1,762 條，佔 23.2%；申請條件，1,729 條，佔 22.8%；置換房的興建，811 條，佔 10.7%；分配方式及標準，459 條，佔 6.1%（見圖 12）。

圖 12：對“因 25 年臨時批給期限屆滿被宣告失效的土地上的在建樓宇”議題的具體意見



有關售價的 2,822 條意見中，70.1% 的意見認為應按第一手合約價售予“海一居”樓花購買者；19.3% 的意見認為應該以成本價訂定置換房價格。其餘意見包括：應按市場價定價；呎價必須統一按第一手的最低呎價重新定價；應按不同購買者與發展商簽訂的《樓宇買賣預約合同》計算其呎價；應按一手樓花合約折後價定價；二、三手樓花購買者應以自己購入樓花的價格購買置換房等。

有關稅項的 1,762 條意見中，88.5% 的意見認為將來購買置換房時應按原“海一居”樓花單位繳納稅款時所採用的稅制。此外，其他意見包括：應參照“海一居”樓花購買者之前已繳納的印花稅金額，作為本次購買同等面積、相約間隔的置換房課稅金額；應該免收印花稅；應豁免不動產移轉印花稅及相關特別印花稅；不應向樓花購買者收取第二套房或以上的額外印花稅，因為當年買入時沒有這個稅收項目等。亦有意見認為，應向有多套住房的人士征收非首置印花稅等。

有關申請條件 1,729 條意見中，78.7%的意見認為一個“海一居”樓花單位應可擁有一個置換房的購買權；然而，也有 14.9%的意見認為每個樓花購買者只可購買一套置換房。其餘意見包括：若購買多於一套的樓花單位只能購買一套置換房，無法改善居民的生活素質；諮詢文本內只提出申請資格是自然人，並沒有具體提出是澳門居民，或者非本地居民等。

有關置換房興建的 811 條意見中，94.8%的意見關注興建的地點、規劃、標準、配套設施及時間表，包括：應於原“海一居”地點即 P 地段興建；規劃上應該優化北區交通；必須盡量參考原“海一居”的設計規劃、配套、檔次質量標準興建置換房；確保興建會所、球場、泳池、停車場、商場、學校、托兒所及巴士站等設施；應該即時規劃和設計，法律頒佈後，立即動工；也有意見認為在相關地段應增加可令北區居民受惠的公共設施。

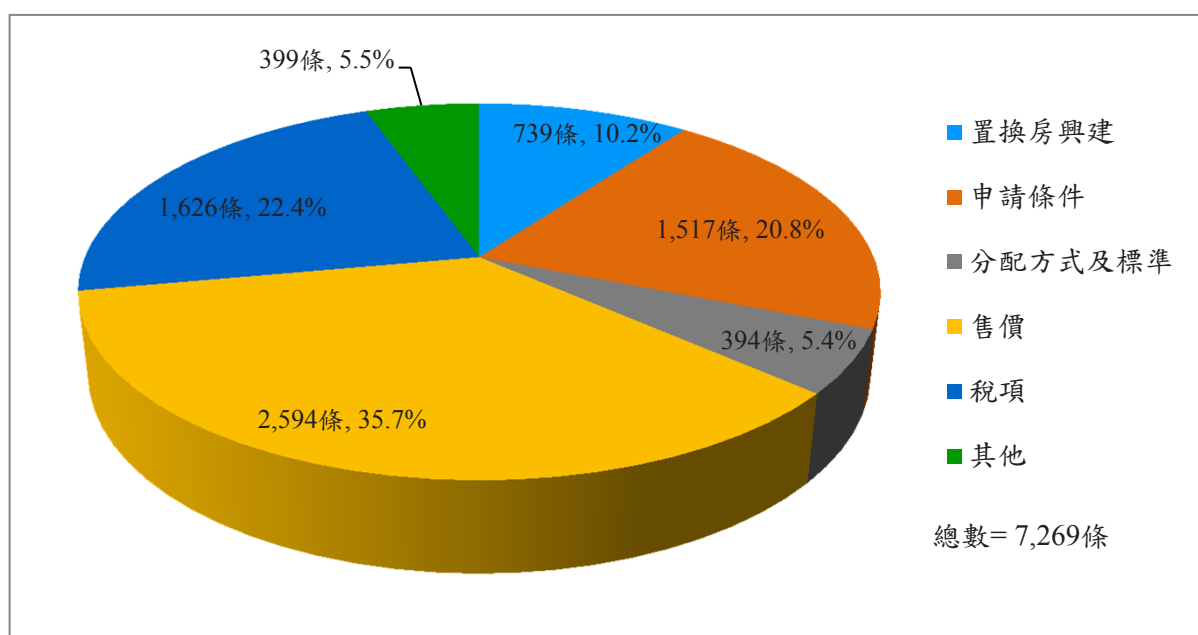
有關分配方式及標準的 459 條意見中，66.7%的意見認為應按原購買樓花單位的面積、樓層座向及戶型等分配置換房。此外，也有意見認為原“海一居”第一手呎價越高的樓花購買者應優先購買置換房，呎價越低的越後購買；“海一居”樓花購買者可選擇比原本面積較小或較大的單位；最好每戶包一個車位；應該為需要置換房的“海一居”樓花購買者，進行登記並確認其認購權；應登記有意購買的“海一居”樓花購買者資料，作為備案處理等。

總的來說，大部分社會意見認為，置換房制度立法方向是對的，有關的特別規定可以一併解決“因 25 年臨時批給期限屆滿被宣告失效的土地上的在建樓宇”等問題；相關的立法更應盡早進行。同時，有不少意見希望，P 地段未來的發展應該朝著優化北區交通路網，增加興建公共設施方向規劃。另外，也有不少意見認為，置換房的特別規定能解決一些社會的突發事件；目前對“海一居”問題的處理是政府的善意行為，但只應被視為特例；如果政府能夠盡快將 P 地段未來發展，以及相關的置換房的具體

規劃向外公佈，相信會爭取到更多的社會支持。

需要指出的是，上述 7,583 條關於“因 25 年臨時批給期限屆滿被宣告失效的土地上的在建樓宇”議題的具體意見中，有 7,269 條來自“海一居”樓花購買者及其相關人士，其餘的來自其他澳門社會人士。“海一居”樓花購買者及其相關人士，主要是從他們的立場出發，在所提意見中，對於置換房售價的意見最多，有 2,594 條，佔 35.7%。其餘主要意見為：對於稅項的意見，1,626 條，佔 22.4%；對於申請條件的意見，1,517 條，佔 20.8%；對於置換房的興建方面的意見，739 條，佔 10.2%；對於分配方式及標準方面的意見，394 條，佔 5.4%（見圖 13）。

圖 13：“海一居”樓花購買者及其相關人士對“因 25 年臨時批給期限屆滿被宣告失效的土地上的在建樓宇”議題的具體意見



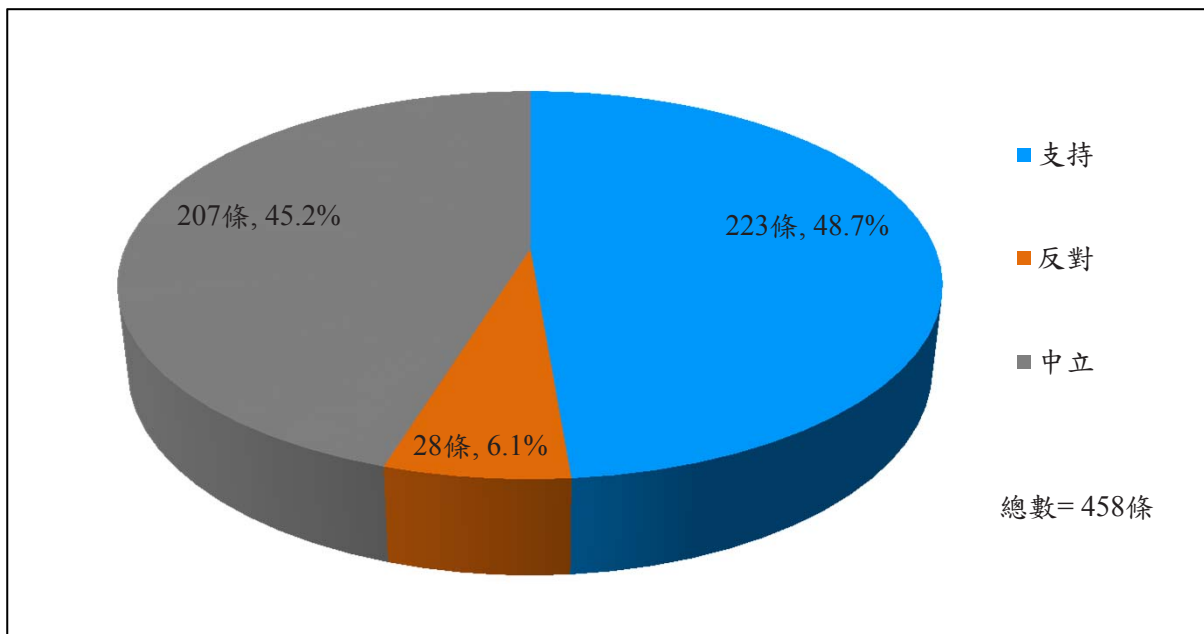
具體而言，“海一居”樓花購買者的訴求主要集中在三個方面：1)關於購買置換房的價格，認為對於二、二手樓花購買者，應採用一手樓花的售價購買置換房；2)關於稅制，認為購買置換房應豁免繳交非首置不動產印花稅；3)關於購買置換房的數量，認為不應限制購買置換房的數量，購買了多少套樓花單位便可購買多少套置換房。

另一方面，也有不少社會意見認為不應讓“海一居”樓花購買者購買置換房，因為他們並沒有受到都市更新的影響。此外，對於“海一居”樓花購買者的三點訴求，他們認為：1)每人只能購買一套置換房，因為購買多個樓花單位的人基本上都是在炒樓，政府不應運用公共資源補償他們投機的損失；2)二、二手樓花購買者應以自己購入樓花的價格購買置換房，按一手價購買不公平；3)購買置換房應依法納稅，已經有多套住房的人應該繳納非首置不動產印花稅。雖然這些意見在數量上並非佔多數，但也反映了部分非“海一居”樓花購買者的社會人士的觀點。

第五章 對加快推動都市更新主體法律制度及都市更新工作的意見

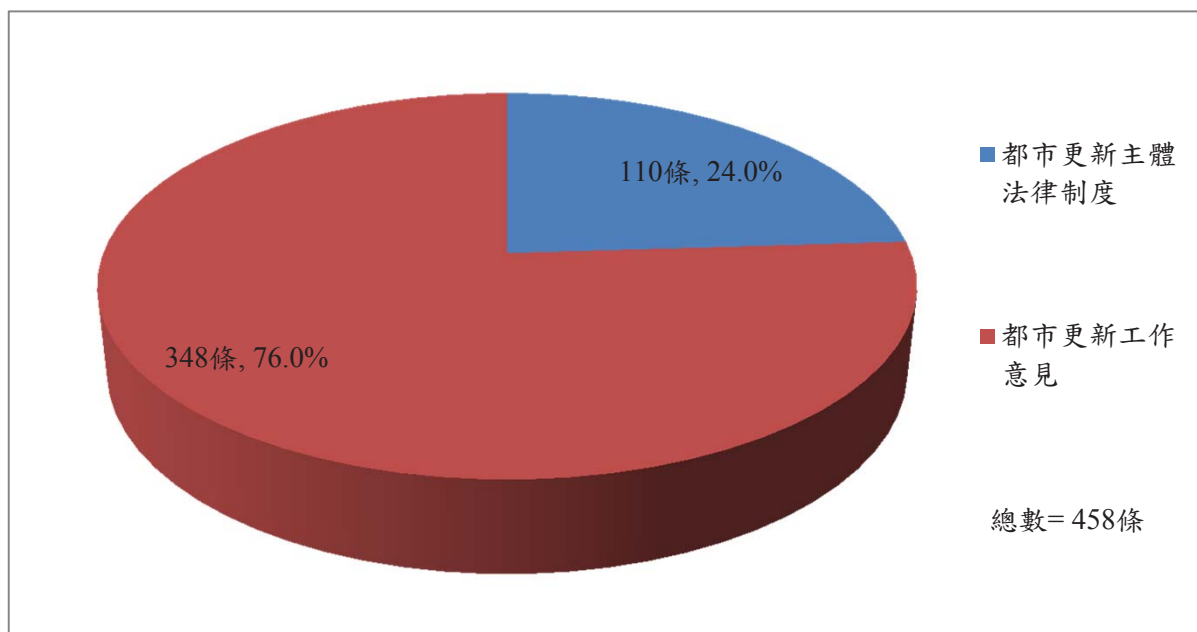
在諮詢過程中，還收集到對加快推動都市更新主體法律制度及都市更新工作的意見 458 條。當中，支持意見最多，223 條，佔 48.7%；其次為中立意見，207 條，佔 45.2%；再次為反對意見，28 條，佔 6.1%（見圖 14）。

圖 14：對加快推動都市更新主體法律制度及都市更新工作的方向性意見



上述 458 條意見中，對都市更新主體法律制度的意見 110 條，佔 24.0%；對都市更新工作進展的意見 348 條，佔 76.0%（見圖 15）。

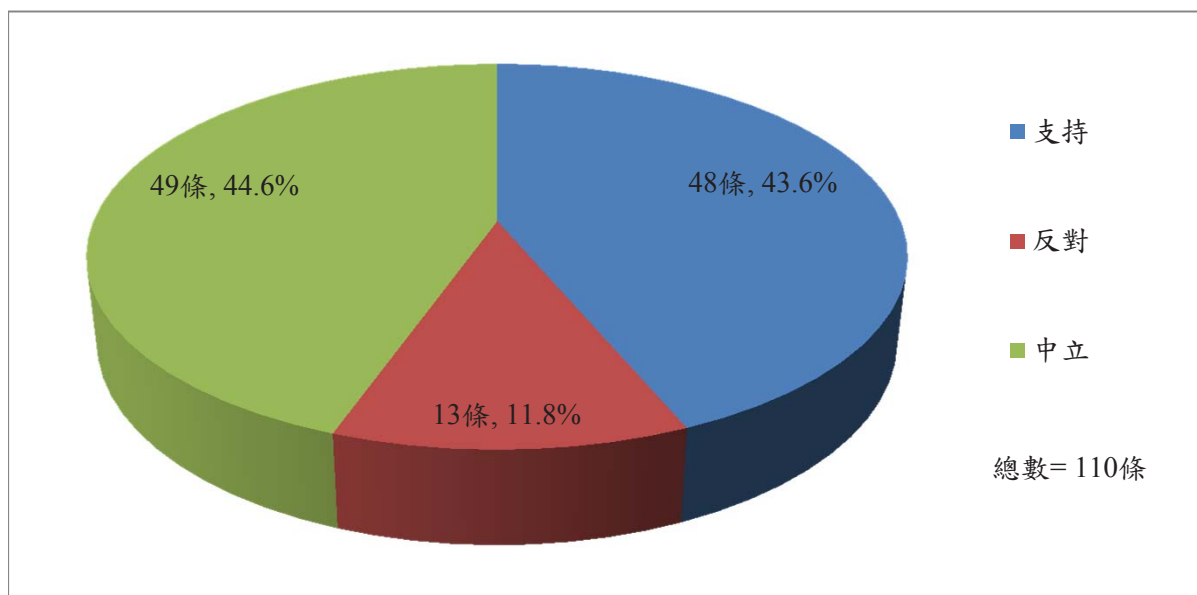
圖 15：對加快推動都市更新主體法律制度及都市更新工作的具體意見



5.1 對加快制定都市更新主體法律制度的意見

在對都市更新主體法律制度的 110 條意見中，中立意見最多，49 條，佔 44.6%；其次是支持意見，48 條，佔 43.6%；再次是反對意見，13 條，佔 11.8%（見圖 16）。

圖 16：對加快制定都市更新主體法律制度的方向性意見

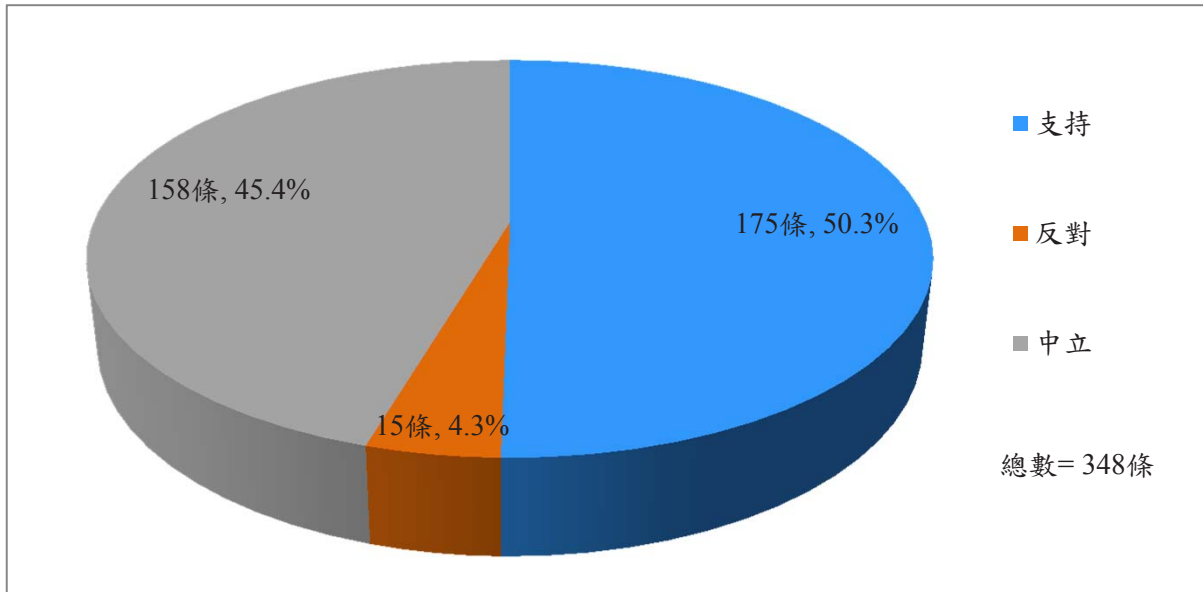


在都市更新主體法律制度方面，多數意見建議，在盡快推出《都市更新暫住房及置換房法律制度》基礎上，應加快推進都市更新主體法律制度的立法工作，為加快都市更新工作提供法律基礎，創造有利條件；加強相關配套法律法規的建設，以使相關法律發揮出應有效用。

5.2 對加快推動都市更新工作的意見

在對都市更新工作的 348 條意見中，支持意見最多，175 條，佔 50.3%；其次為中立意見，158 條，佔 45.4%；最後是反對意見，15 條，佔 4.3%（見圖 17）。

圖 17：對加快推動都市更新工作的方向性意見



在都市更新工作進展方面，多數意見認為，目前相關工作進展緩慢。應透過頂層設計，使都市更新工作與城市總體發展規劃、城市分區規劃、文遺保護和總體房屋政策統籌考慮；應盡快公佈都市更新的總體規劃，設定總體目標，推出鼓勵措施，保障資源投入，避免土地發展碎片化。有意見建議，要密切留意都市更新推進過程中，短期內房地產市場供求失衡對樓價及租金的影響；有建議修法降低同意舊樓重建業權百分比，藉此加快推動單棟樓宇的重建；有意見關注對自行重建樓宇的稅務優惠，建議對民間自行重建以及受都更影響的商鋪業主、租客等提出鼓勵措施和補償安排。多數意見關注都更公司的功能定位、權責以及對其的監管，希望都更公司盡快成立並投入運作；也有意見建議鼓勵其他社會力量或發展商推動都市更新；有意見建議，征收樓宇時有法律團隊與社工團隊等加入，協助以更好的方式與業主協商；還有意見提出，在都更過程中希望更多關注長者和婦女的權益，為長者和殘障人士提供更多無障礙措施。

報告結論

本次公開諮詢工作，得到了社會各界的關注、支持和參與，已於9月20日順利結束。政府跨部門工作小組對社會各界和廣大居民的關心支持、理性溝通和建言獻策表示衷心的感謝！

經過整理分析，本次諮詢工作收集到的主要意見如下：

1. 多數意見支持政府推動建立《都市更新暫住房及置換房法律制度》，認為在都市更新主體法律立法之前先行制定《都市更新暫住房及置換房法律制度》有其合理性和可行性。

2. 多數意見認為，政府應盡快完成《都市更新暫住房及置換房法律制度》的立法工作，為暫住房及置換房的早日興建提供必要的法律條件。

3. 社會對於暫住房制度的關注，主要集中在暫住房的申請資格、建設標準、分配方式和標準、租金、租住期間等方面。

4. 社會對於置換房制度的關注，主要集中在置換房的申請資格、建設標準、分配方式和標準、售價、業權及管理等方面。

5. 社會對於置換房制度的特別規定的關注，主要集中於“因25年臨時批給期限屆滿被宣告失效的土地上的在建樓宇”的置換房制度適用方面。“海一居”樓花購買者較多關注置換房的售價、稅項、申請條件、置換房的興建、分配方式及標準等方面，但亦有部分人士對“海一居”樓花購買者的立場持相反意見。

6. 社會多數意見認同政府為協助解決“海一居”問題所釋放的善意和作出的努力，也有部分意見對政府動用公共資源興建公共房屋幫助解決私樓購買問題的公平性提出質疑和反對意見。

7. 多數意見認為，《都市更新暫住房及置換房法律制度》只是都市更新的配套制度，必須盡快推動都市更新主體法律制度的制定，以便為都市更新提供完整的法律準則。

8. 多數意見認為，目前都市更新相關工作進展緩慢。政府應加強頂層設計，盡快公佈都市更新的總體規劃，使之與城市總體發展規劃、城市分區規劃、文遺保護和總體房屋政策等有效銜接。在此基礎上，加快推動都市更新相關工作的開展。

9. 多數意見認為，要加快成立都更公司，明確其法律地位和權責，並加強對其工作的監管。

特區政府跨部門工作小組高度重視本次公開諮詢所收集到的意見和建議，並認真進行了整理分析。我們會將所收集到的意見及建議盡快轉交有關部門，作為草擬《都市更新暫住房及置換房法律制度》相關法案的參考，以期有助於進一步完善相關法案的擬定，爭取盡快完成並及早提交立法會審議。