

## 口頭質詢

早前，當局公佈的《公共房屋需求報告》顯示，至 2021 年公屋的需求短期內難以完全滿足；預計至 2026 年，中長期供應應足夠滿足公屋的需求；並指出屆時公私住宅單位供應總量將超出需求，故可能有相當住宅單位空置<sup>1</sup>。但社會普遍質疑，有關預測結果忽略了現時居民對公屋需求真實情況，與居民對公屋實際需求存在差異。

事實上，在當前私樓價格持續高企的影響下，面對拆戶（尤其符合申請資格的核心家庭拆戶）、單身人士與獨居長者人數增加，以及租戶流動情況等，再加上人口數量增加等因素結合起來，可預見的是，本澳公屋單位的需求定會進一步加劇。若按當局所承諾的“一兩年重開經屋申請”，在目前樓市不穩定、炒賣情況難以抑制的影響下，極大可能出現類似 2013 年的情況，“逾四萬居民爭 1,900 個經屋單位。”

公屋政策不單只是一個房屋問題，也是本澳居民對社會種種不公平現象的反映<sup>2</sup>。多年來，當局強調要加強住屋保障長效機制的建設、推動公屋持續供應。然而，公屋建設目標的提出相對容易，如當局近年數次強調的短中期 1.2 萬、長期於新城 A 區興建 2.8 萬，但時至今日仍然只聞“數字”，未見落實，公屋規劃如同“畫餅充饑”。眾所周知，穩定的公屋供應一定程度上可有助調節私樓樓價過高的問題。如果特區政府在保障性房屋政策方面，尤其是社經屋比例、興建時間表等舉棋不定、遲遲無法落實，如是次報告建議 A 區先建一半單位，以及早前當局表示公屋項目“做大好過做細”等說辭，勢必擾亂市場預期，對本澳房地產市場的長遠健康穩定發展造成極大影響，令本澳居民“安居”這一基本訴求更難以實現。

為此，本人提出下列質詢：

一、實事求是而言，雖然任何預測都有其不足之處或是局限性，特別是房屋需求這種易受多方面因素影響的研究。但是，如若考慮欠周全，缺乏科學化的調查與研究，忽視真正的問題所在，將導致本澳房屋政策缺少客觀依據的支撐。不僅對房屋政策長效機制的制定、完善不利，更為關鍵是，窒礙當局有效規劃未來公屋的建設供應和制訂應對

<sup>1</sup> 澳門公共治理研究中心，公共房屋需求研究的最終報告，2017 年 9 月。

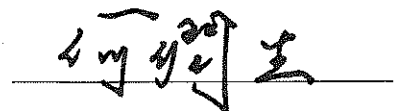
<sup>2</sup> 香港大學香港經濟研究中心、澳門大學，《澳門公共房屋政策研究》（2013 年 3 月）

措施。因此，請問當局，今後如何根據本澳實際情況對公屋政策、項目規劃作出適時的調整？依據居民對公屋需求尤其是對經屋需求的迫切性，彈性處理社、經屋比例，保持經屋適度穩定的供應量，切實回應本澳居民的安居需求？

二、當局在今年四月時曾表示，澳門公屋需求研究的最終報告今年 9 月將會完成，政府將以此作為長遠公屋政策的參考依據，當中除了明確公屋政策的去向，還包括對新類別公屋的研究，例如青年宿舍等<sup>3</sup>。因此，請問當局，是次“報告”為何未提及“新類別公屋”的研究？當局對“新類別公屋”研究進展如何？會否利用新城填海區或其他所收回的閒置土地，研究推行“新類型”房屋項目，滿足不同階層居民對住屋的訴求？

三、報告指出，預計未來十年（至 2026 年）全澳估計將有 29 萬個住宅單位，而預測總需求約為 24 萬個單位，屆時可能有相當住宅單位空置<sup>4</sup>。需要指出的是，2015 年建成住宅的平均建築面積高達 153.79 平方米每套；2016 的平均建築面積也達到 114.15 平方米每套<sup>5</sup>。但對比同時期本澳居民置業情況，平均住宅面積僅約 60 平方米。如按照當前樓價計算，本澳私人樓市供應的超過一百平方米的“大戶型”單位已完全脫離一般家庭的住屋需求和購買力。由於有關供應屬超出承受範圍的“無效”供應，因此不少居民只能把置業安居的希望寄託於公屋。因此，請問當局，如何進一步調整與優化私人房地產市場的供應結構，有何措施鼓勵市場提供更多中低價位、中小戶型普通住宅單位，滿足中低收入人士、一般家庭的住屋需求？

澳門特別行政區立法會議員



何 潤 生

二零一七年十月二十七日

<sup>3</sup> 新聞局：政府有信心在本屆任期內重開公屋申請，2017 年 4 月 21 日。

<sup>4</sup> 澳門公共治理研究中心，公共房屋需求研究的最終報告，2017 年 9 月。

<sup>5</sup> 數據來源：澳門統計暨普查局。