

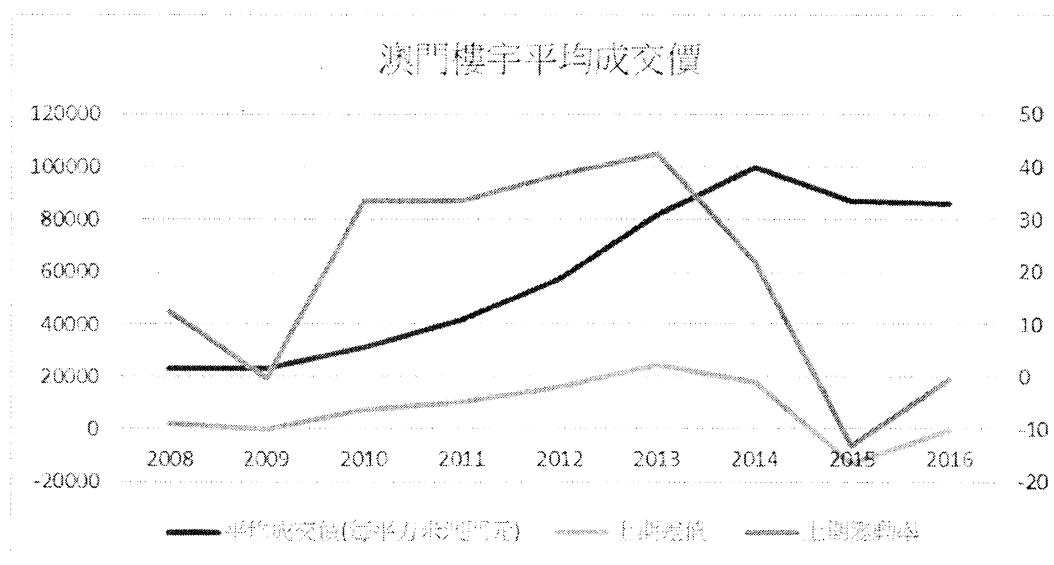
質詢主題：樓市辣招與放寬青年首置按揭同推效果成疑

特區政府於2018年2月7日晚宣佈，為助青年踏上置業階梯，將放寬對本澳廿一至四十四周歲青年的首置按揭成數，其中三百三十萬元至八百萬元的非樓花物業最高按揭將增至八成，八百萬元或以下的樓花最高按揭成數則劃一為八成，有關規定將與取得印花稅同日生效。本人一向贊同扶助青年置業的政策措施，然而，即便是利民措施也要講究落實時機，根據統計暨普查局的資料顯示，本澳現時樓價正處於歷史較高水平，私人樓宇雖然在2017年有4318個新建成的單位供應，但2017年獲發動工批示的樓宇項目卻有所減少，觀乎數據，私人樓宇市場的單位供應能力似乎欠缺穩定性，更遑論政府已明言短期內難以增加公共房屋的供應量，因此在高價格與供應不穩定的背境下，此時放寬青年首置按揭，恐怕會釋放錯誤訊息，讓市民在不適當的時機購買價值虛高的房產，加上近期全球經濟環境不明朗，潛伏了不少隱患，美國進入加息周期，必然會增加港澳兩地的加息壓力，加上近期鄰近的香港更出現了恆指單日跌幅過千點的事件，全球不確定性強，如果市民誤判時機，購入價值虛高的物業，一旦經濟出現波動甚至逆轉的情況，會對這批市民造成嚴重的經濟打擊。另外，按政府闡述的政策目標而言，遏制炒風的措施與便利貸款的措施之間的政策方向性是不一樣的，同時推出讓政府失去了觀察兩套措施各自的政策效力的機

會，增加往後制定後續政策對政策影響力的誤判機會，因此現階段的政策組合

能否達成政府申明的目標，存在相當的懸念，因此謹提質詢如下：

1. 政府根據何種理由判斷現階段適宜推出放寬青年首置按揭的措施？在物業價格未有下調的情況下，政府有評估過青年現階段置業的風險嗎？
2. 樓市辣招與放寬首置按揭同時推出，政府如何評估兩套措施各自的成效？是否存在相關的數據及分析模型？政策的設計理念和預期會達成的現實狀態又是怎樣的？

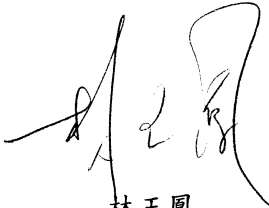


¹資料來自統計暨普查局。

		建築及不動產交易			
		獲發使用准照(建成)樓宇*		獲發動工批示(新動工)樓宇**	
		單位 住宅		單位 住宅	
		數目	上期差值	數目	上期差值
2010		4,066	970	781	-648
2011		1,099	-2,967	2,053	1,272
2012		2,443	1,344	1,526	-527
2013		1,055	-1,388	2,124	598
2014		2,885	1,830	1,667	-457
2015		4,218	1,333	3,568	1,901
2016		404	-3,814	5,207	1,639
2017		4,318	3,914	3,111	-2,096

2

澳門特別行政區立法會議員



林玉鳳

二零一八年二月九日

²同上。