

口頭質詢

區錦新議員

關於以「房屋發展合同」模式興建夾屋的口頭質詢

現屆政府正在構思夾屋，以針對本澳夾心階層的住屋及置業需要。但夾屋不應是公屋，因為若夾屋又是由政府興建的另一種公屋，只是經屋2.0的進化版，則夾屋只會走進死胡同。可以想像，現時只是經屋及社屋兩種公屋，當局已經是「雞毛鴨血」，耗盡所有力量也難於滿足社會需要，更何況還有公共工程本身程序複雜、興建期長及質量難保的問題。所以，若夾屋又是由政府包辦的公屋，肯定是一鍋粥。到時當局拿一千幾百個夾屋單位出來，就把整個社會又狠狠折騰一通，那就只能是成事不足，破壞社會和諧則有餘。

回歸前，澳葡政府曾運用「房屋發展合同」的模式來調動民間力量協助興建公屋，漂亮地解決了社會對經屋和社屋的需求。二零一零年修改經濟房屋法時，當局刻意刪除了「房屋發展合同」模式，到二零一九年再修改經屋法時，當局仍拒絕重新引入「房屋發展合同」模式。雖然這樣的取態流於非理性，當然也說不出甚麼道理來。但在所謂行政主導下，這是政府的政策取向，十頭牛也拉不回來。

但當構思夾屋時，透過類似「房屋發展合同」模式來興建夾屋，理應是一個思考方向。透過類似「房屋發展合同」模式既可擺脫由當局自行興建夾屋再次墮入死胡同的困境，也可利用市場力量來解決夾屋供應的問題。

為此，本人向當局提出口頭質詢：

一． 經過一輪的諮詢，當局在夾心階層的定義上有何進展？倘初步已有相關定義，估計本澳屬夾心階層的人數有多少？在此數據的基礎上可計算出夾屋單位的需求數量又是多少？

二． 根據行政長官的公開說明，未來在城市規劃確定後，當局會適時拿出部份商住土地作公開競投。若將土地公開競投時，可否增加條件，如指定透過競投取得土地者必須其中若干百分比的單位是按夾屋標準興建，建成後按夾屋條件及定價出售？若能有條件開展土地公開競投，則既可透過此機制產生夾屋單位，減輕政府公共工程的負擔。同時亦增加市場上的私人房屋的供應，滿足社會的需要。

三． 當局是否同意，在資本主義社會中，政府只需明確訂定「遊

戲規則」，如土地公開競投時附加明確的條件，相信市場有自我調整能力、相信商人自然會自行考慮經營成本及計算盈利？雖然，有條件公開競投土地確實必然導致成本增加，收益減少，但在資本主義社會中，任何一個理性的商人都有一把尺，他們自會因為須履行特定條件而從競投價上取得平衡，官僚是否無需越俎代庖為精明商人作出不必要的憂慮？