

書面質詢

梁孫旭議員

跟進經屋制度優化及五房屋階梯銜接

經過政府不懈努力，本澳五個房屋階梯完成相應的法律配套，為市民帶來置業安居的希望，有關工作值得肯定。但政府早前表示，2023年期經屋申請量少於供應量，已不會產生夾心階層，故暫緩明年偉龍馬路夾屋的招標計劃。本人認為，有關決定意味著短期內五階梯房屋缺失了一階梯，故尤其關注在經屋供應充足的情況下如何優化制度，以及整體房屋的銜接機制。

早年澳門樓價高企，很多居民買不起私樓；而在新《經屋法》規定下，經屋單位售價訂定須考慮建築成本、溢價金、行政成本，故初步估算售價較高，然而目前經屋未允許個人可同時申請兩房單位，有意組織家庭的居民「兩頭唔到岸」。早前本人在立法會大會上提出經屋應制定一般居民能承擔的合理價格，然而特首則回應指，《經屋法》下的經屋定價無任何利潤空間。需要指出的是，此前有關新《經屋法》的意見書中明確寫明：「法案並無列明具體的成數或金額，這些將由行政長官批示來確定，因此相信未來價格具有一定彈性」，這一定程度反映經屋價格有條件作出相應的調整及協調。另一方面，現時一人家團只可選擇一房廳經屋單位，令有意家庭發展需要的居民難有足夠空間。在目前經屋供應充裕的情況下，應允許個人同時可申請兩房單位。

同時，夾屋作為經屋和私樓之間的一種新的置業途徑，原意除了是關顧經屋排序靠後的居民外，亦是協助收入水平超出經屋申請資格設定上限的人而又買不起私樓的群體能夠置業。《夾心階層住房方案》公開諮詢總結報告並提到，新《經屋法》大大限制了經屋的投資屬性，使得夾屋這種新置業途徑的現實需求相應增加；加上夾屋對申請戶型的人數要求較寬鬆，即一至四人家團可申請兩房戶型，並能待日後有條件便進入私人市場，對於有意組織家庭的居民而言具有吸引力。

為此，本人提出以下質詢：

一、政府表示，由於經屋供過於求而暫停夾屋，若有需要隨時可啟動夾心房屋計劃。但兩階梯存在不同需求的人，不能一概而論。請問政府將會如何界定「有需要」？正如特首所言，要有調查研究才知道客觀情況，請問會否就夾屋需求展開調查，以瞭解居民的實際需求？

二、9月政府下調經屋申請人及其家團的收入上限和資產限額，並以「社會房屋每月總收入的上限沒有調整」為由，無相應下調經屋收入下限，令總體可申請的人減少。但新《經屋法》僅規定經屋的每月收入下限不得高於社屋每月總收入上限，反映經屋具條件因應情況下調收入下限。請問政府會否積極考慮下調經屋收入下限的可行性，加強社屋與經屋間的銜接，令更多居民受惠及選擇？同時，A區五個經屋項目現正處於評標階段，請問政府現時對於建築成本、溢價金、行政成本會按甚麼比例來作定價？

三、過往經屋僧多粥少，政府相應收緊了一些申請條件及要求，隨著政府認為現時經屋供應量多於申請量，期望能優化機制及申請條件。請問會否有條件實施恆常性申請？以及可以允許一人家團可同時申請兩房單位？