

# 書面質詢

鄭安庭議員

## 關於調控樓市助房地產市場健康發展的書面質詢

受多方面經濟影響，澳門私人住宅成交的價格和數量持續萎縮。同時，加息壓力加劇，令居民不敢輕易置業。即便現時住宅單位價格一減再減，政府亦在前不久減免了第二套不動產的特別印花稅，但私人住宅仍鮮少有成交。

數據顯示，2023年，澳門住宅單位買賣數量為2,879個，與2019年相比減少65.2%；整體住宅單位每平方米實用面積平均價格為93,500元，與2019年相比下跌13.0%。可見，私人住宅市場處於較為低迷的狀況。

有社會聲音指出，若本澳私人樓宇價格繼續下跌，加之加息壓力不減，不少業主將面臨資產貶值甚至蒸發的危機，銀行貸款亦會出現資不抵債的情況，極有可能將影響澳門整體經濟和金融體系穩定，不利於經濟民生可持續發展。因此，建議政府審慎檢視目前房地產市場狀況，適時採取措施調控樓市，助力澳門經濟健康發展。

有鑒於此，本人向當局提出以下質詢：

一、日前，香港特區政府宣佈實時撤銷所有住宅物業需求管理措施（俗稱“辣招”）。實施“撤辣”措施後，香港樓市反應劇烈，一二手市場房屋成交率均大幅上升。反觀澳門，面對本澳樓市低迷的現況，請問政府會否參考鄰埠做法，對樓市政策進行動態調整，以提升私人房屋成交率，促進居民置業，推動私人住宅市場的穩健發展？

二、樓市價格持續下跌，令本澳居民和企業持有的物業資產持續貶值，恐導致大量不良貸款出現。請問政府接下來是否會採取相關措施，減少樓價下跌帶來的一系列不良影響，避免在“資不抵債”的情況下引發的“斷供潮”？

