

## 口頭質詢

在剛發表的二零一零年施政報告中，特區政府提出將會積極研究引導私人發展商興建細面積的單位，作為紓緩本澳居民住屋問題的措施之一。其後，有關部門在施政辯論中，亦提出透過活化工廠大廈等措施，推動落實相關工作。但是立即引起社會議論紛紛，因為相關措施涉及修改《土地法》以及將工廠大廈改變用途所涉及的公共利益等多方面問題，並不是短時間內可以解決的。因而這一構想亦令居民質疑政府是否真有決心解決他們長年面對的“住屋難”問題。

過去政府為活化本地經濟，促進對外出口貿易，因而以低廉價格批出土地興建工廠大廈，藉此支持工業發展，增加就業機會。因此，如果隨便改變工廠大廈的土地用途而興建私人樓宇，甚至成為炒賣工具，這樣只會加重居民對政府存在利益輸送的疑慮。所以，特區政府必須慎重考慮這一做法的合理性。而且，特區政府亦不能期望只靠引導私人發展商興建細面積單位，以為在市場上提高細單位的供應量，便能解決中低收入家庭住屋問題，以及滿足夾心階層的首次置業需求。因為問題的關鍵之一仍然是這些細面積單位的定價，如何才是一般居民所能接受的合理範圍。對此，特區政府實有必要效法內地「限價房」的做法，不止是引導私人發展商興建面積受限的細單位，而且更要對售賣對象、轉讓條件、價格，以及發展商利潤等多方面進行嚴格的限制，這樣才能使相關措施真正發揮紓緩居民住屋困難，以及壓抑現時不合理的高樓價的作用。

對此，特別政府必須周詳考慮相關規劃配套，以免該等細面積單位最終又被人哄抬樓價，變相成為另一種「精緻豪宅」，日後又再使政府和居民成為不合理高樓價之下的「冤大頭」。為此，本人提出以下質詢：

一、 請問行政當局會否尋找合適土地，以試點方式主導興建購買對象為符合相關規定的首次置業人士，而且是單位面積較小、價格、轉讓條件，以及發展商利潤等均受限制的「限價樓」，除紓緩本澳居民的住屋問題和首次置業需求外，亦能作為適當調控現時不合理的高樓價的措施？

二、 針對政府提出透過引導私人發展商興建細面積單位，活化工廠大廈以紓緩居民的住屋問題上，請問行政當局會否嚴格限制日後工廠大廈申

請轉換用途時，只可作為興建公共房屋、受嚴格管制的「限價樓」，以及能真正推動本澳經濟適度多元發展的項目？如何保證日後該等單位不會被人哄抬樓價，肆意炒賣，令本澳居民繼續受樓價高企、租金高昂之累而叫苦連天？

三、為完善及對本澳房地產市場作出更有效的監管，請問行政當局何時才會針對現時涉及樓宇買賣的相關法律、法規，例如：樓花買賣、樓宇買賣的稅項、樓宇成交買賣資訊、地產中介人發牌制度等進行修訂，以免有心人士透過炒賣等行為而哄抬樓價，使本澳樓市價格出現嚴重失衡，影響本澳房地產市場健康、有序地發展？

澳門特別行政區立法會議員

☺



---

何 潤 生

二零一零年四月八日