

口 頭 質 詢

日前政府表示爭取於短期內推出樓按新監管指引，規範銀行樓宇按揭業務，加強風險管理，包括降低按揭成數至七成及其他更審慎的規定。新的監管指引無疑是銀行迴避風險的其中一項舉措，雖對平抑炙熱的樓市有一定的作用，但還是遠遠不足夠。

近年來周邊地區房地產價格暴漲，嚴重超出廣大市民的承受限度，樓市泡沫化、房地產炒賣嚴重，已引起社會的強烈不滿，亦受到中央及各地政府的重視，相繼出臺多項政策措施平抑樓價、規範房地產市場的發展。半年內，中央對樓價的表態由“抑制”到“遏制”，再到“堅決遏制”，先后出臺“國四條”、“國十一條”、“五項十條”，各地政府也相應推出措施如北京“京十一條”，南京“寧六條”，香港“曾四招”、“鄭三招”、“九招十二式”、“市建局八招”，可見對平抑樓價的決心。

反觀澳門，近年樓價飆升，炒風熾熱，雖然特區政府承諾 2012 年落成萬九公屋，推出首次置業信貸及四厘補貼計劃，近期亦推出試點土地拍賣興建細單位，以及活化工廈等措施，但對樓市降溫作用不大。部分措施反而令到樓價不降反升，市民置業更顯困難，如首次置業信貸及四厘補貼計劃推出不到一個月，樓價急升兩、三成；活化工廈消息一出，即時成為炒賣對象，整棟工廈被封盤、待價而沽，根本無法回應市民訴求、解決住屋問題，措施反成吹谷樓市的幫兇，“樓市調控、越調越兇”，雖然不至於令到政府公信力流失殆盡，但也造成一定影響。

澳門現時從土地批給到買賣樓花、中介轉售、物業稅制至物業管理等，都欠缺完善的法律制度監管，存在不少漏洞，以致炒賣成風、泡沫充斥、結構失衡，非常不健康。因而，政府要出招調控樓市朝向健康發展，必須從各個環節入手、逐一規範，且具備政策出臺部署的整體構思，不然“今日一招、明日一招”，只會令市場更混亂。

為此，本人提出以下質詢：

1、當局會否參考各地區別處理的方式，在購買者資格、按揭成數或稅制上加以區分，如國務院規定購買首套自住房建築面積在 90 平方米以上的，首期付款不得低於三成，購買第二套住房，首期付款不得低於五成，而對非本地居民不給予貸款；台灣則以價格區分一般住宅及豪宅，超過 1000 萬臺幣的豪宅大幅加稅，以調整樓價；澳門特區政府會否以本地人或非本地人、首次置業、第二套房或以上等因素訂定不同準則，提高物業轉移印

花稅尤其是第二套住房的稅務金額？對本地居民及非本地居民購買的房屋設有不同的稅制？

2、樓市泡沫充斥與炒賣風氣不無關係，以房地產作為主導產業的鄰埠香港亦加大打擊炒風力度，如發展商不能進行內部認購，第一批出售的單位只能售予以個人名義交易的買家，售予以公司名義的買家，不能超過整個樓盤可供購買單位的百分之十，任何買家都不能購買多過兩個單位，澳門會否參考其做法，引入相關條例，以及盡快出台草擬已久的物業中介人條例，以打擊熾熱的炒風？

3、澳門現時未有規範樓花買賣的法律法規，部分樓宇甚至未獲政府批准已經出售，一旦出現問題，消費者權益難以保障，同時樓花買賣會引發逃稅、金融信貸風險等問題，政府何時出臺規管樓花的法律，保障消費者權益、規避風險？

澳門特別行政區立法議員



2010年5月14日