

口頭質詢

3月28日國家國土資源部公布《中國城市地價狀況2009》的報告首次提到了“租售比”即是租金一年的收入同樓宇價格的比值，來衡量樓市的健康程度，如果這個比值低於4.5%，則說明該地區的樓價存在泡沫，如果比值高於5.5%，則該地區的樓宇存在升值空間，報告發現國內熱點城市的樓宇市場已經出現了比較嚴重的泡沫。

用這個指標計算澳門的樓市，氹仔兩房一廳，租金5000元，售價300萬，北區兩房一廳，租金3000元，售價150萬，指標都是2%，比值低於4.5%，相差一倍多，足以說明澳門的樓市並不健康，存有大量泡沫。

特區政府在今年的運輸工務範疇施政方針中提到“未來房屋政策的主調將以社會房屋為主，經濟房屋為輔，財政資源作為補充”，如果經濟房屋也只作為輔助措施的話，即是意味著政府是要透過私人樓宇市場來解決市民的住屋問題，那麼首要的是整頓這個充滿大量泡沫、結構嚴重失衡、樓價高踞不下、非常不健康的私人樓宇市場。

目前政府對樓宇買賣監管不足，造成炒風過剩、炒家聯手托市。政府對於調控過度投機炒買的私人房地產市場毫無措施，連最基本的地產中介人制度亦一片空白，全無監管，放之任之。相關法律草案在法務局經過十多年的諮詢仍未能出臺，在今年仍是然輕輕帶過，相對鄰近香港經已進行多次的修訂顯得相當落后。土地法遲遲未能修訂導致嚴重後果，若當局不吸取教訓盡快出臺監管樓市買賣不規則行為的法律法規，必然會重蹈覆轍，後果嚴重。

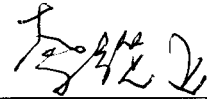
為此，本人提出以下質詢：

1. 鄰近香港設有地產經紀監察局，對地產中介業務有嚴格的監管，臺灣也設有同類監察機構，當局表示會與法務部門充分溝通推動地產中介人制度法律的草擬文本能盡快完成，進入立法程序，請問當局立法的意向是怎樣的？相關的內容又如何？有否具體時間表？
2. 壓抑樓價並非打擊樓市，國家及多個不同地區相繼調整物業轉移印花稅壓抑樓價，當局會否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？

3. 當局表示將增加私人市場信息對稱的透明度，請問當局將以何種方式、相隔多長時間、公布何種具體的信息，以提高市場的透明度？

澳門特別行政區立法會議員



李從正

2010年4月8日