

## 口頭質詢

早前，特區政府終於公布醞釀多時的《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本，並將維持「社會房屋為主、經濟房屋為輔及財政補助作補充」的施政主調。然而，社會普遍有意見認為，有關諮詢文本並未點出本澳公共房屋整體的未來發展規劃，反而予人感覺政府只著重於為未來的社屋發展而鋪路，完全忽略了經屋對本澳居民，以至整體樓市的實際意義和作用。此外，諮詢文本僅輕描淡寫地表示基於各種因素，無法對公共房屋和私人樓宇的潛在需求作出預測和估計，只簡單地結論稱公共房屋與私人房地產市場互為影響，致使社會憂慮政府在如此「策略」取向之下，實在難以保障居民的住房需求、私樓市場健康發展？

上述諮詢文本主要以人口老化、住戶成員人數持續下降等為理據，預計本澳未來的獨居長者人口將不斷增加，故社屋需求定必大增。於情於理，特區政府關顧弱勢群體無可厚非，但事實上，特區政府暫未有任何數據顯示未來老齡人口的自置物業比例，且已有數據指出現時自置物業比率有七成多，加上礙於近年居高不下的樓價，父輩一代人的自置物業比例無疑是比現在甚至未來的年輕一代為高，因此，簡單地認為未來的老齡人口均需要社屋支援這一結論實在難以讓人信服。再者，隨著本澳經濟持續向好、人均教育程度日益提高，弱勢群體將持續減少，社屋需求理應越來越少，而非越來越大，因此，又如何能夠預計將來所有長者都需要入住社屋呢？此外，諮詢文本僅著墨社屋而避談經屋，同時又列舉眾多數字，如預計本澳將有十萬潛在單位供應等，由此可見，政府似乎一相情願地期望「以量制價」，讓房地產市場自行調節，此舉無疑是忽略了佔社會大多數的夾心階層及年輕一代對住屋的需求，直接將其排除出公屋之外，成為失敗房策下孤兒。

另外，特區政府日前公佈萬九公屋計劃的社屋、經屋比例約為五成二和四成八。其中有四千多個為一房單位，約佔兩成一，社會普遍認為比例過高。事實上，縱觀前一階段永寧和湖畔兩個經屋項目中一房單位認購率偏低的情況，顯見一房單位已不太符合「舊人」訴求及社會需要，難免讓人質疑政府為「湊數」，刻意

建細單位。

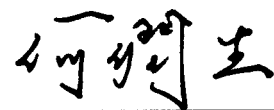
針對上述情況，本人提出以下質詢：

一、鑒於《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢不足一個月，社會普遍意見「彈多過讚」，被指閉門造車有欠實際，因此，請問行政當局會否切實檢討「社屋為主，經屋為輔」的公屋發展方向，參考過去經屋與社屋之比例，充分考慮本澳的社會實況和各階層的住屋訴求，認真制定具前瞻性和長遠性的公屋政策？

二、鑒於前一階段兩個經屋項目中一房單位認購率偏低的情況，顯然一房單位已難以滿足社會的實際需求，且政府公屋政策亦鼓勵居民與長者同住，似乎有關當局的規劃用意與現況相違背，請問行政當局對於大量滯銷的一房單位將如何處理？會否儘快重開公屋申請，更客觀、有效地掌握社會的實際需求，以符合澳門整體的未來發展規劃？

三、礙於萬九公屋的社屋、經屋比例已成定數，社會普遍更關注「後萬九」的公屋規劃，請問行政當局何時才能公佈「後萬九」六千多公屋單位的所屬地段、具體規劃及時間表等資訊，以及未來本澳公屋與私樓的比例、經屋與社屋的比例？

澳門特別行政區立法會議員



何潤生

二零一二年六月八日