

## 口頭質詢

隨著樓價日益脫離普通居民的實際購買力，本澳的安居問題也隨之擴大。在特區政府推進住屋保障體系建設的同時，如何解決中等收入人士，即所謂“夾心階層”置業問題恰恰是檢驗政府房屋政策成效的關鍵所在。

行政長官在二零一四年《參選政綱》中強調，澳門未來的房屋政策有兩大重點，一是通過公共房屋體系為居民提供基本居住保障，二是運用市場機制滿足社會多層次的住屋需求<sup>1</sup>。可見，特區政府房屋政策的初衷是落實私樓市場和保障性公屋“雙軌”並行的房屋調控政策。然而，綜觀目前私樓市場的供應結構，中高端單位比例過大，適合夾心階層置業的普通單位供應明顯不足，加上私人住宅單位落成量少，供求錯位十分明顯。其次，在公屋的供應方面，現時的供應量根本無法滿足基層居民的居住需要，難以緩解中低收入階層的住屋困難，從而加劇了住屋領域的矛盾。

近年，特區政府採取了一系列的調控樓市及補助措施，例如停止投資移民政策、取消四厘補貼、增加特別印花稅和非澳門居民及法人的印花稅等，但是樓價仍然不降反升<sup>2</sup>。值得注意的是，近年住宅單位買家中已持有一個或以上的住宅單位的比重持續上升，由2011年的59.35%升至2013年的81.04%<sup>3</sup>，換言之，本澳房地產市場的投資需求仍然旺盛。並且，根據相關調查數據，本澳家庭中與3-5位家庭成員同住的佔75.9%；68.3%的家庭居住面積在80平米以下<sup>4</sup>。面對新婚及拆戶的居住需求，以及未來常住人口數量的增加，在樓價居高不下的大環境下，未來的房屋供應壓力勢必進一步加大。

澳門人口密集、土地資源緊缺，樓價持續高企，多年累積下形成了今天的結構性房屋供求失衡問題。再者，一方面買屋投資、新落成住宅平均面積越來越大<sup>5</sup>；一方面買不起、租不起屋，為樓所困。因此，要全面解決居民的住屋問題，當局須切實加強政策的頂層設計和整體規劃，確保“基本住屋有保障、中端需求有支持、高端市場有調控”的總體思路，進一步加大宏觀調控力度，建立多層次的持續供應體系，將市場機制與公共房屋保障制度有機結合，針對不同收入群體、不同階層需求，實行不同的住屋政策。否則，持續累積的剛性需求只會不

---

<sup>1</sup> 二零一四年第四屆行政長官《參選政綱》“宜居篇”第六頁。

<sup>2</sup> 澳門大學澳門研究中心“房屋政策‘澳人澳地’研究報告”（2013.12.06）。

<sup>3</sup> 澳門政府跨部門工作小組“澳門本地居民置業安居計劃-諮詢文本”（2014）。

<sup>4</sup> 澳門大學澳門研究中心“房屋政策‘澳人澳地’研究報告”（2013.12.06）。

<sup>5</sup> 澳門大學澳門研究中心“房屋政策‘澳人澳地’研究報告”（2013.12.06）。

修改版

斷推高樓價和租金，樓價依然會脫離普羅大眾的購買能力，陷入惡性循環。

為此，本人提出下列質詢：

一、日前特區政府撤銷“促進房地產市場可持續發展工作小組”，撤銷原因是鑒於該小組的工作已基本完成<sup>6</sup>。加之，今年初房屋局領導層進行人事調整。社會普遍猜測政府是否有意“鬆綁”樓市，使樓價再度飆升。雖然目前本澳樓市價格有所下跌，但仍在高位，即非合理價位運行。換言之，本澳樓市仍未達至穩定階段，因此現時更不應放鬆對樓市的調控。無論今後政府以何種名義或形式填補該小組撤銷後的工作空白，仍須進一步密切留意本澳樓市及外圍經濟變化，繼續適時制定相關調控措施，切實保障居民的基本住屋需要。為此，請問當局，今後如何繼續加強對房地產市場的監管，研究並適時出臺有效的房地產調控措施，促樓價回歸合理水準？如何構建住屋長效機制，避免政策的隨意性導致樓市的波動？

二、房屋需求的估算是政府推進住屋保障機制建設的目標基礎。政府的公共房屋政策一直主張“社屋為主、經屋為輔”，主要考慮本澳土地資源緊缺，在善用公共資源的前提下，政府的房屋政策必須優先照顧和保障基層的居住需求<sup>7</sup>。但是，加強住屋保障長效機制的建設，必須要重視當前結構性的住屋需求問題，因此，請問當局，在確保資源得到善用的前提下，有否推算未來公共房屋的需求，進一步研究公共房屋的功能定位？

三、特區政府擬採取短、中長期措施，通過收回閒置土地、開發新城填海地等，確保未來房屋建設的土地供應。但是，整個土地開發和房屋興建過程一般需時多年甚至十多年，因此，請問當局，針對目前夾心階層置業的剛性需求有何應對措施？會否重點發展中低價位、中小戶型、符合普羅大眾購買力的房屋，形成多元的市場供應體系？以及，政府對於社會提出興建限價樓的建議有何想法？

澳門特別行政區立法會議員



何 潤 生

二零一五年十月二十八日

<sup>6</sup> 澳門電台“政府撤銷促進房地產市場可持續發展工作小組”（2016.01.04）。

<sup>7</sup> 澳門大學澳門研究中心“房屋政策‘澳人澳地’研究報告”（2013.12.06）。