

口頭質詢

謝誓宏議員

完善澳門經屋政策 保障居民住屋需求

澳門的經濟房屋政策原本是為了幫助收入有限的居民實現「安居夢」，但隨著經濟環境變化，這套制度反而讓不少家庭陷入進退兩難的困境。尤其在居民經濟狀況變化或市場環境波動時，政策的靈活性與保障性顯得更加不足。

現行法規對房屋流轉設置了過多限制，給居民帶來諸多困擾。例如在購房後的頭六年，除非遇到死亡或極重度殘疾等極端情況，否則根本無法轉讓房屋。即便符合條件，也要找到符合資格的買家接手，而售價又被嚴格限制。試想，一個因傷病失業而無力供款的普通家庭，要在經濟不景氣時找到符合條件的買家談何容易？這種僵化的規定，往往讓困境中的家庭雪上加霜。

此外，也有部分業主因收入提升或家庭結構變化（如結婚、生子）希望改善居住條件，轉而購置私人房產。但若原有經濟房屋未能以原價順利出售，政府是否會以原價接手回購？要知道，現時未補貼前的定價實用面積每平方呎高達9,300澳門元，遠超現時市場實際價值。在市場低迷的情況下，經濟房屋不僅因定價基數過高導致價格缺乏競爭力，更因與私人市場價格倒掛而難以脫手。這導致許多家庭被迫長期持有不再符合需求的房屋，既無法變現資產，又要持續負擔持有成本，形成惡性循環。

尤其值得注意的是，現行經濟房屋法修訂於2015年，當時澳門經濟形勢較好。但如今經濟疲軟、失業率攀升，許多居民收入不穩定，原有政策已難以適應現實需求，反而加劇了房屋流轉的困難。因此特區政府有必要重新審視現行政策。在有效防止炒賣的同時，為真正有需求的家庭提供更合理的退出或轉換機制。只有做到與時俱進，經濟房屋政策才能持續發揮社會安全網的作用，讓澳門居民安居樂業。

為此，本人提出以下質詢：

一、現時部分業主因收入水平上升或家庭結構變化（如結婚、生育）而需要改善居住條件，但補價後的經屋房產定價仍然偏高，與私樓市場價格脫節。請問特區政府有何具體措施提升經濟房屋的流動性，以回應居民不同人生階段的居住需求？

二、由於經屋業主資源有限，在尋找合適買家時往往面臨困難，當局有何支援措施，例如建立政府主導的二手經屋交易平台，整合合資格買家資料庫，協助急需出售的業主快速配對，以縮短交易時間；或對長期無法出售的經屋，由政府按評估價優先回購並轉為社會租賃房屋？

三、為保障《經濟房屋法》的適應性，特區政府會否建立定期檢討機制，例如每3年評估政策與經濟環境的匹配度，並設定觸發條款，確保政策能及時調整以應對社會變化？