

## 口頭質詢

特區政府於 2018 年 2 月推出的房地產市場需求管理措施，包括制定了《取得非首個居住用途不動產的印花稅》法律及實施『合資格青年首次置業的按揭成數』規定。相關政策通過對市場的限入和傾斜，對澳門青年人首次置業發揮了積極的作用，讓公屋市場和私樓市場產生效果更好的互補作用。據財政局資料顯示，2020 年 1 月至 5 月，近 85%買家均為首次置業，而當中主要成交均集中在 800 萬以下的住宅物業。

受各種因素影響，從去年開始，澳門經濟出現下滑，有關政策與市場出現了不相適應的情況。其中，『合資格青年首次置業的按揭成數』規定，對未持有超過 50%住宅業權者，購買 330 萬以下的住宅物業最高可借 90%，330 萬--800 萬可借 80%，800 萬或以上則只可借 50%。由於超過 800 萬的物業，首期暴增兩倍之多，令買家都聚焦在 800 萬以下的市場。故此，在目前樓價下行階段，出現總價高於 800 萬元樓宇的呎價隨市場向下調整約 10%，總價低於 800 萬元的樓宇呎價卻逆市輕微上升的扭曲現象。長遠而言會令總價越低的上車盤呎價升得越快，購買力越弱的人將會越難買到樓，會越來越不利於年青一代置業。

而且，上述政策只包括 21-44 歲的澳門居民，將 45 歲或以上人士排除在外，但中國人傳統觀念較高，不少年青人婚後與父母同住，以便父母幫忙照顧小孩，如果打算以家團名義合資購買物業，有可能會因為父母年齡超過 45 歲而無法享有上述的貸款政策。

另《取得首個居住用途不動產的印花稅》的立法原意旨在透過加徵額外的取得印花稅，壓抑澳門居民對一套以上住宅的置業需求，以釋放住宅資源，讓澳門居民有更多首次置業的選擇。法律對只持有一套物業的澳門居民換樓，繳納的額外 5%取得印花稅可先徵後退(一年內)；但對持有兩套物業的澳門居民換樓則無豁免，即使在購置一套新樓後出售一套舊樓，前

已繳納的額外 10%取得印花稅亦不能退回，令擁有兩套住宅的澳門居民不願意換樓，間接令市場供應量減少。而以上印花稅先徵後退的方式增加了換樓的首期成本，同時亦增加了相關政府部門的工作量。

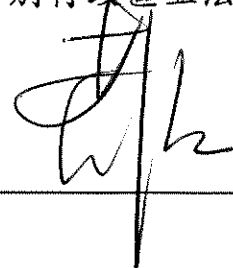
為此，本人提出以下質詢：

一、上述兩項房地產市場需求管理措施已實施超過兩年，目前市場已發生較大變動，當局有否適時檢討並修訂相關措施的時間表？

二、當局會否考慮進一步放寬，甚或解除澳門居民首次置業的樓價及年齡限制，以協助自住用家，特別是青年用家根據自身的經濟能力，選擇適合的物業，以免成交集中在某種價格的樓宇，讓私人市場各類樓宇價格可隨市場調整？

三、當局會否考慮將取得首個居住用途不動產的印花稅的徵稅期，由為購置新住宅時，簽署預約買賣合同起計的 30 天內繳付，修改為簽署預約買賣合同起計的 6 個月至 1 年內繳付，如在上述限期前將手上舊有物業出售，則可獲豁免額外印花稅，如仍然持有相關住宅的才須支付相應的額外印花稅，從而減輕用家換樓的首期成本，同時減省相關政府部門的工作量？

澳門特別行政區立法會議員



葉兆佳

二零二零年六月二十九日