

# 口頭質詢

葉兆佳議員

## 適時檢討為樓市“鬆綁”

疫情至今，本澳樓市成交拾級而下，據澳門財政局數字顯示，去年共有5,970宗住宅買賣成交，按年跌6.6%，創歷年新低。疫情陰霾下，本澳整體經濟下滑，潛在買家大多持觀望態度，降低置業需求，下半年樓市態勢仍然嚴峻，影響市場信心，相關措施亟需調整以幫助房地產市場恢復元氣，提振日漸消沉的經濟氣氛。

今年以來，根據經濟形勢，全國各地紛紛動態調整樓市“鬆綁”政策，例如，廣州房貸利率今年已第三次降價；江門和佛山等部分地區暫停限購；江蘇省南京市對非本市戶籍居民家庭申請購房，社保由原先繳納2年縮短到只需6個月；還有多省市推出降低首付比例、提高公積金貸款額度等等措施，多措並舉以提高房地產市場活力。此外，人行官網發布的《金融支持實體經濟座談會召開》提出：“因城施策落實好差別化住房信貸政策，更好滿足購房者合理住房需求，及時優化信貸政策，靈活調整受疫情影響人群個人住房貸款還款計劃”。多家機構預測，政策明顯利好樓市，未來多地有望繼續下調首付比例和房貸利率。

由於受新冠肺炎疫情影響，本澳整體經濟環境惡化，這已不單單是影響房地產業界的事情，而是涉及到多個行業以至眾多澳門居民切身利益的問題。另一方面，近年來本澳物業市場成交持續低迷，現時住宅成交量已較一〇年大減三分之二，樓市已今非昔比，樓價完全喪失上升動力，不再具有投機“炒樓”的價值。

本澳的樓市“辣招”是在投資熾熱時期出台，如今受經濟下滑、利率週期轉變、失業率上升等疊加影響，樓市已經冰封，成交更跌至谷底，市面上不但沒有“炒家”，連正常的買賣交易也大幅度萎縮，商戶要放出樓宇套現解困，都沒人接手，市民想要小屋換大屋，也因額外印花稅二而卻步。特區政府要考慮因應樓市形勢改變，分階段對樓市調控措施有序“減辣”或“撤辣”，讓樓市回歸自由市場調節，擴大需求端，防範樓價過度下跌的風險擴大，也有助有一定經濟能力的居民置業安居，平穩渡過特殊時期。

為此，本人提出以下質詢：

1. 請問當局會否制定時間表逐步取消樓按指引，放寬或解除澳門居民首次置業的價錢及年齡限制，如最高均可獲總價80%的貸款或將首置年齡放寬至45歲以上，透過適當的放寬，協助自住用家，特別是青年用家能夠合理規劃置業需求，實現安居樂業夢？

2. 請問當局會否考慮調整房地產相關印花稅，包括非本地人買樓的額外印花稅（SSD）；購買或出售第二套房、第三套房加徵的“取得印花稅”、“特別印花稅”等，以幫助中產階級緩解“賣舊買新”的壓力，實現“以樓換樓”向上流動，增加二手房市場流動性，促進房地產行業健康發展？