

書面質詢

林宇滔議員

促交代經濟房屋售價的訂定及公佈時間等問題

2021年經濟房屋申請的確定排序名單及被取消申請資格的名單已於2022年12月14日公佈，最終獲接納的申請有9,796份，已作評分及排名；被取消申請資格的有1,911份。今次為新修訂《經濟房屋法》的首次公開申請，並改為計分排序，可供申請購買的經濟房屋將建於新城A區的A1至A4及A12共5個地段，合共5,254個單位，包括242個一房廳、4,478個兩房廳及534個三房廳單位。

運輸工務司司長羅立文曾在去年施政辯論上表示，新城A區的三個經屋項目將於2024年完工；單位的售價暫時未定，預計首3,000個單位於2024年才建成，仍有時間。

但根據政府在2019年討論經屋售價時表示，經屋售價會以「成本價」計算，即以每平方米土地溢價金2.6萬、建築成本每平方米1.7萬及10%的行政費用作計算。2021年7月房屋局則表示新城A區經屋單位的售價，按2019在立法會審議新經屋法時已討論相關預算，為每平方呎實用面積約5,000元。此消息引起了社會熱議，有不少聲音認為售價太高，不符合經屋的實際定位。以最近建成的經屋日暉大廈及青濤大廈為例，兩項目全為T2（兩房）單位，單位售價介乎86.3萬至112.5萬元，呎價為1652至2152元。若2021年經濟房屋呎價訂在當局聲稱的每平方呎實用面積約5,000元，T2經屋售價將飆升逾倍至242萬元，而T1經屋的售價也會飆升至183萬，T3單位更會飆至逾305萬。

必須指出，本澳多年來興建經屋項目均毋須任何補貼，且是盈餘項目，政府只要落實更多經屋建設，不單可解決居住需求，更是可提供更多社區設施的賺錢生意！以日暉大廈經屋為例子，根據前建設發展辦公室公開資料，日暉大廈項目佔地2,500平方米，樓高廿一層，合共提供二房一廳（T2）單位288個住宅單位，地下至二樓群樓分別建成商業設施、公眾停車

場均屬政府物業。建造工程判給價近2.3億，連同近2千萬的工程監察合同，整體造價不到2.5億，但根據房屋局出售日暉大廈時的售價表，288個經屋T2單位總售價就高達2.85億元。

意味著政府出售日暉大廈經屋單位後，項目不單有3,500萬的淨利潤，且政府同時免費獲得日暉大廈地下至二樓群樓分別建成商業設施、公眾停車場，故所謂政府補貼經屋的說法，只是有誤導公眾的講法！

或有人會質疑，上述價格僅計算建築成本，並未計算土地價值的溢價金，故政府計算每平方米2.6萬元溢價金合理！但必須指出，根據過去經屋的批地合同均明確指出：「根據第16/2004號行政法規第三條第六款的規定，考慮到該項目對澳門特別行政區的發展及居民福祉的社會重要性和利益，以及考慮到申請人的法律性質，按照行政長官於XX年X月X日作出批示許可，本批給獲免除支付溢價金。」意味著按照溢價金法律，經屋一向是獲豁免溢價金的。且日暉大廈十六年後轉售需補地價，故從法理情均不應將溢價金計入經屋售價。

必須指出，溢價金的原意是土地法向獲批出土地承批人的利潤分成機制，故當局修法時既將經屋定性永遠姓「經」，不具私人房屋性質，同時又將經屋售價計入建築成本、房屋局行政費，以及只向私樓發展商收取的溢價金計算經屋售價，無論從政策邏輯、實際成本及市場因素上，都是極不合理的！

此外，有不少已申請經屋的居民向本人查詢，為何2021年經濟房屋申請連確定排序名單都已公佈，政府至今仍未肯公佈今次經屋售價？對任何居民來說，首次買樓置業是人生大事，再者此前的經屋售價僅每平方呎1,000多元，若經屋售價突然飆升至5,000元一呎，相信不少居民難以負擔、甚至會放棄購買！但按計劃明年落成的經屋，為何至今連基本售價大概範圍仍毫無頭緒，如何及早為龐大的樓款安排做好準備？甚至有居民質疑，政府申請經屋時不公佈經屋售價的做法，較目前無規管的私人一手樓銷售資訊更不透明！

現行的《經濟房屋法》規定，單位售價由公佈於《公報》的行政長官批示訂定；單位售價的訂定尤其須考慮批地溢價金、建築成本及行政成本。雖然本人完全不同意上述不合理的計價方式，但今期經屋按計劃明年就會完工，且訂定單位售價須考慮的因素亦已齊全，政府不應拖延公佈經屋訂價，令申請今期經屋的人士無法及早就樓款安排作出準備！

為此，本人提出以下質詢：

一、2021年經濟房屋申請的確定排序名單已公佈，政府亦表示新城A區經屋會於2024年完成，訂定單位售價須考慮的批地溢價金、建築成本及行政成本等均已「有數得計」，為何當局遲遲未公佈新城A區經屋的單位售價？當局會否儘早公佈確實售價，令已在確定名單的居民安心及有所準備？考慮到購買經屋是居民人生一大重要決定，政府曾表示今年將開展新一期經濟房屋申請，屆時會否同時公佈單位售價的批示？未來會否在修改經屋法時明確公佈單位售價批示的時間？

二、根據過去經屋的批地合同均明確指出：「根據第16/2004號行政法規第三條第六款的規定，考慮到該項目對澳門特別行政區的發展及居民福祉的社會重要性和利益，以及考慮到申請人的法律性質，按照行政長官於XX年X月X日作出批示許可，本批給獲免除支付溢價金。」意味著按照溢價金法律，經屋一向是獲豁免溢價金的。加上現行經屋法將經屋定性永遠姓「經」，不具私人房屋性質，當局會否繼續豁免經屋溢價金？

三、在經屋售價方面，政府曾公開表示按2019年在立法會審議新經屋法時已討論相關預算每平方呎實用面積約5,000元，此消息引起社會極大迴響，其後政府一直沒有就經屋售價再有任何更新的資訊，亦沒有交代定價的標準。當局會否儘快向公眾交代經屋的訂價標準？考慮到未來推出的夾屋，政府會否重新審視本澳整體公共房屋的訂價，明確經屋及夾屋的定位，真正實現政府提出的「五個房屋階梯」向上流動的目標？