

口頭質詢

梁鴻細議員

有關拍賣土地

本澳私人樓宇樓價高昂，遠超一般普羅大眾的負擔已是不爭的事實。本屆特區政府有見及此，為理順不同社會階層的安屋需要，在充足的土地資源下，經系統分析各階層房屋的需求數量，在往屆政府的工作基礎上構建了「五階梯房屋」。按去年一月公佈的《澳門特別行政區居住用途房屋政策研究》，以二零二零年為界，當局預計：社屋供應量充足、經屋基本達到二零二零年供需差額預測數、夾心房屋的需求數量為10,100間、由去年一月至二零二零年私人房屋需求估算最大值為25,600間。

然而，按現行《經屋法》規定，經屋不具投資屬性，購買經屋後只可售回予房屋局，出售價為當年的購入價，且須扣減還原工程等費用。上述限制，固然可解決居民的住房需求，但亦不免讓一般居民卻步，畢竟購買物業，就是希望其能升值，為自身及下一代積攢資源，而「夾屋」經行政會討論，擬設十六年禁售期，及補回差價予政府的條件限制，「夾心階層」選擇購買私樓的機會增加，再加本澳私人住宅土地長期供應不足，私人物業售價將繼續高企；倘當局明確向市場提供足夠的土地，發展商及居民就會心裡有數，居民將不會急於「入市」，發展商亦可「有數可計」，做到貨如輪轉，賺錢之餘，亦可增加市場供應，樓市平穩，將提高「夾心階層」等部份居民上樓的機會，有助樓市長遠健康發展。因此，本人提出以下質詢：

1. 本澳已多年沒拍賣土地，行政長官就相關土地供應問題，於去年公佈，將向市場推出四幅住宅用地公開拍賣，作為興建私人房屋，並已完成勘

探及籌備工作，已交城規會^[1]；消息甫出，地產業界人士即表示，希望

政府提早釋出相關消息，讓業界可做好資金部署。^[2]可是，消息至今仍未有下文，請問目前相關土地推出拍賣的具體規劃如何？相關土地具體位置在哪？當局會否於今年上半年公佈相關土地拍賣的時間表？

2. 當局會否考慮推出土地儲備表供發展商參考，再配合相關申請制度，以公開招標的方式出售土地，讓市場決定最合適的土地出售量，以及下

次提供土地的時機，以達致穩定樓市的目標？

3. 《土地法》第二條「原則」明確，當「切實有效利用土地，確保適時合理利用土地，充分利用土地資源。」目前本澳部分國有土地未被充分利用，當局將如何落實相關原則？當局會否推出部分土地作工業用途，以解決本澳大型建築機械存放問題，以支撐本澳新興四大產業的土地資源？

[1]

___ 2022年10月1日 澳門日報賀：政府將拍賣四幅住宅用地

https://www.modaily.cn/amucsite/web/index.html?fbclid=IwAR3mKzoSf_DD3he6fqOMC-32QjlnMYVPSUYNBa0ar9hJETfxgv3s_AOwC14#/detail/9843842

[2]

___ 2022年10月6日 澳廣視新聞 地產業界看好房地產市場發展

<https://www.tdm.com.mo/zh-hant/news-detail/752286>