

# 書面質詢

## 施家倫議員

### 就澳門公屋商鋪問題提出書面質詢

公共房屋商鋪作為本澳房屋的組成部分之一，當中的商鋪不僅涉及社區經濟元素，也對區內居民的起居飲食、生活娛樂起著重要的支撐作用。近日，當局以公開口頭競價形式，為全澳30間飲食店或一般商業用途之公共房屋商鋪租賃進行公開招標，以完善區內商業及生活配套，解決部分商鋪長期空置的情況，也讓社會尤其區內居民關注當中多元化的商業配套。

目前，本澳公共房屋商鋪在進行公開招標時，在一般情況下，當局只會指定部分商鋪的經營用途，其餘大部分為一般商業用途商鋪，讓投標人可自行評估選擇經營的行業。而《規範社會房屋建築物內從事商業活動之空間之批給、租賃及無償讓給》法令，雖然對公屋商鋪的公開競投，包括招標的公開化、程序、最低價、出價以及判給等投標行為作出規範，但目前判斷有關判給的標準方面，僅採用價高者得的方式，未有對商鋪性質、業務的多元性、營運策略作出相應考量，多年來依然未能全面滿足市民多元的生活消費需求，也令商戶因為營商環境黯淡而選擇離場，既影響區內居民的日常生活，亦嚴重浪費公共資源。

與此同時，導致公屋商鋪使用率低下的另一原因，是礙於公屋商鋪的租賃申請流程並非如私人商鋪自由流動，包括投標申請、轉讓都需要一定時間。同時，由於法律沒有硬性規定政府必須於何時公開招標，在實際執行時僅依賴政府視乎市場需要再決定公開招標時間，在申請未能恆常化的情況下，令到有意投標的商家難以提前做好計劃，也阻塞空鋪流轉的時間，造成過往例如石排灣公屋商鋪因多年未有招標而長期空置的情況。

另外，在租金方面，目前法律規定，租金在有關合同生效一年後調整，並以最近十二個月內所記錄消費物價指數之變化為根據。這也導致有關租金隨著本澳通脹率存在“有加無減”的情況，大大降低商鋪招租的吸引力度，這些都需要政府重視優化。

為此，本人提出以下質詢：

一、對於公屋商鋪多元化建設問題，當局多次回應要體現公開公平原則，以及確保營商環境的靈活性，然而，多元化生活配套是區內居民多年來的訴求，請問當局未來在商鋪租賃工作上，會否優化價高者得的取得方式，並在當中加入貼合社區發展所需的要求，以真正符合區內發展以及居民生活的需要？

二、面對過往部分公屋商鋪租賃長期丟空問題，政府曾回應指出，有關情況主要為市場及店鋪地點不理想的問題，但與此同時，政府亦需要進一步檢討多年未有招標而導致商鋪長期空置的情況，為此，政府會如何在公共財政原則與商鋪長期空置之間取得平衡，會否進一步優化租賃申請流程的規定，同時優化租金調整，以減少部分商鋪不時出現空置的問題？