

## 書面質詢

林宇滔議員

### 交代經屋售價訂定理據及會否將剩餘經屋改為夾屋

房屋局在1月31日晚公佈新城A區十三個地段經屋單位呎價。2019年接受申請的新城A區B4、B9及B10地段合共3,017個單位，沿用「舊經屋法」規定，以實用面積計算，每平方米的平均售價約35,600元（呎價約3,300元），在16年不可轉讓期屆滿後（自使用准照發出之日起計），倘取得人轉讓單位，須向房屋局繳付補價，補貼比率介乎60%至70%之間。

2021年接受申請的新城A區的A1至A4及A12共五個地段，合共5,254個經屋單位；以及2023年供申請購買的經屋則建於B5、B7、B8、B11及B12地段的經屋申請則按「新經屋法」規定，以建築面積計算，每平方米的平均售價約26,100元（呎價約2,430元），「新經屋法」規定經屋永遠姓「經」，不具投資屬性，購買經屋後只可按原購入價售回給房屋局。

行政長官賀一誠去年11月列席立法會施政報告答問會時曾表示，經屋訂價最遲今年1月公佈。房屋局亦「按期」在限期當晚8時才發出新聞稿公佈上述經屋售價，但未見依照法律第三十二條的規定，將單位售價由公佈於《公報》的行政長官批示訂定。

由於新聞稿未有交代上述各經屋項目的詳細訂價理據，坊間對上述售價均提出不少質疑。首先，「舊經屋法」規定，經屋售價「尤其須考慮能成為此類房屋的受惠人的購買力，樓宇的座落地點、建成年份，單位在樓宇總體結構內的朝向及位置、面積及類型。」

然而，政府公佈2019年3地段合共3,017個單位沿用「舊經屋法」規定，實用面積呎價高達約3,300澳門元，較前一期以相同法律及訂價標準、在2016年公佈價格的經屋的約1,900元的實用面積呎價大幅飆升逾七成。但同期本地月收入中位數僅由18,000元，升至目前的20,000元，住宅樓價指數也僅約有一成的微升，均無可能推論出經屋訂價較上期經屋高出

逾七成的結果！

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！以實用面積呎價約1,900元的日暉大廈經屋項目為例，其佔地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，未計補價單是經屋售價項目已有盈餘，且政府免費獲得地下至二樓群樓分別建成商業設施、公眾停車場。故今次沿用「舊經屋法」的經屋售價大幅飆升逾七成，政府的盈利將會更豐厚！

另一個值得留意的是，「新經屋法」與「舊經屋法」計算基礎並不一致，「新經屋法」經屋售價尤其須考慮批地溢價金、建築成本及行政成本，但在新聞稿中，當局並未詳細交代「溢價金、建築成本及行政成本」的計算詳情，僅表示：「由於按『新經屋法』批地溢價金是以建築面積計算，所以上述十個地段的單位，以建築面積計價，每平方米的平均售價約26,100元（呎價約2,430元）。」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。加上「新經屋法」已將經屋定性永遠姓「經」，當局完全有足夠理據豁免經屋溢價金。

以經屋過去實用面積約七成計算，政府今次性質完全不同的「新、舊經屋」呎價基本一致，有不少社會意見質疑，當局根本並未嚴格按照「新、舊經屋法」不同機制的計算訂出經屋價格，而是在訂定同一呎價後，分別以建築呎價及實用呎分別公佈。

為此，本人提出以下質詢：

一、「舊經屋法」規定，經屋售價「尤其須考慮能成為此類房屋的受惠人的購買力，樓宇的座落地點、建成年份，單位在樓宇總體結構內的朝向及位置、面積及類型。」在同期本地月收入中位數僅由18,000元，升至目前的20,000元，住宅樓價指數也僅約有一成的升幅的前提下，政府如何計算出2019年隊經屋實用面積呎價約3,300澳門元，較前一期2016年公佈以相同法律及訂價標準的經屋約1,900元的實用面積呎價，大幅飆升逾七成？當局的詳細法律理據及數據依據為何？必須指出，本澳所有經屋項目均為盈餘項目，今次政府再大幅調升經屋售價，若所有經屋單位按此價錢出售，扣除建築成本，特區政府將獲利多少？

二、當局在新聞稿中僅表示：「由於按『新經屋法』批地溢價金是以建築面積計算，所以上述十個地段的單位，以建築面積計價，每平方米的平均售價約26,100元（呎價約2,430元）。」但值得留意，過去經屋仍有投資屬性時，特區政府一直有按照溢價金法律，豁免經屋溢價金，由於「新經屋法」已將經屋定性永遠姓「經」，沒有任何投資價值，當局在今次訂價中，有否完全、或部分豁免經屋溢價金？會否詳細公佈交代「溢價金、建築成本及行政成本」的比例及計算詳情？

三、「新經屋法」將經屋定性永遠姓「經」，加上價格較過去經屋大幅飆升，從2023年經屋申請的反應已可預計經屋將出現滯銷，考慮到「夾心階層房屋法」規定基本與「舊經屋法」相同，且十六年後補價後能夠在私人樓市流動，當局會否考慮對夾屋法作適當修訂，將剩餘經屋改為夾心階層房屋出售？