

## 書面質詢

李良汪議員

### 興建青年公寓及研究“先租後買”房屋政策

為協助本澳青年置業，特區政府於2018年推出“合資格青年首次置業的按揭成數”的規定，讓21至44歲、屬首次置業的青年，在購買非樓花且價值等於330萬（澳門元，下同）或以下的住宅物業時，可獲最高按揭成數90%；330萬元以上、800萬元或以下的住宅物業，可獲最高按揭成數80%。【註1】

在本澳私樓價格持續高企的情況下，措施令不符合公共房屋申請資格的青年，在置業路上較容易“儲夠首期‘上車’”。惟當局實施樓市“減辣”措施時，卻一併取消相關措施，將本澳住宅按揭成數統一修改為上限70%，增加了青年置業難度。

值得指出的是，“樓價過高”、“首期難儲”是本澳青年置業的主要障礙。【註2】社會曾有聲音指出，當局可以推出青年公寓，或以“先租後買”的形式協助青年安居，但當局對於興建青年公寓一直置若罔聞，而對於“先租後買”的政策，則以法律無容許“先租後買”，因此無法做等理由推搪，漠視青年群體實際住屋需要。

必須強調，住屋需求是持續存在且不斷累積的，尤其青年群體未來因應其個人生涯規劃、家庭結構產生變化等原因，必然會衍生新的住屋訴求。當局必須有長遠部署，及早在政策措施及法律法規上做好相應準備，以應對未來持續增加的實際需求。

為此，本人提出以下質詢：

一、住屋需求是社會持續存在且不斷累積的訴求，尤其青年群體，因應其個人生涯規劃、家庭結構產生變化等原因，必然衍生新的住屋訴求；興建房屋亦非一蹴而就，必須要有長遠規劃及部署。就青年對住屋

的需求情況，當局會否定期作出研究，掌握需求數據的動態變化，以制定相應住房政策？

二、房屋規劃及興建需要有政策及法律作為基礎，這是毋庸置疑的。過去當局曾表示現時法律沒有容許“先租後買”，因此無法做。【註3】會否參考長者公寓形式，推出以青年為對象的公寓供青年租住，解決相關人士的住屋需求？會否儘快就“先租後買”政策向社會作公開諮詢，以廣泛收集意見，並研究透過修法方式，推動相關政策落實？

參考資料：

【註1】力報：《青年首置按揭放寬 非樓花最高九成 樓花劃一八成》，2018年2月8日，  
<https://www.exmoo.com/article/54170.html>。

【註2】澳門中華新青年協會：《澳門青年的住屋期望2022研究報告》，2022年12月，第5頁，  
<https://my.org.mo/images/20230831housingstudy.pdf>。

【註3】澳門日報：《羅司：五經屋項目暫停興建》，2024年3月27日，第A03版，  
[http://www.macaodaily.com/html/2024-03/27/content\\_1744390.htm](http://www.macaodaily.com/html/2024-03/27/content_1744390.htm)。