



澳門金融管理局
AUTORIDADE MONETÁRIA DE MACAU

關於立法會宋碧琪議員書面質詢的回覆

遵照行政長官指示，經徵詢財政局及土地工務局的意見，本局就立法會 2025 年 1 月 23 日第 086/E77/VII/GPAL/2025 號函轉來宋碧琪議員於 2025 年 1 月 17 日提出，行政長官辦公室於 2025 年 1 月 24 日收到的書面質詢，回覆如下：

為管控銀行面對樓宇價格調整所承受的風險，本局早於 2010 年開始，對銀行業的住宅按揭業務引入了多項審慎監管措施，包括劃一規定按揭成數上限為七成。其後，基於不同時期的風險考量，又將住宅物業價值分為不同區間，並按居民及非居民劃分，設定不同的按揭成數上限指引，收緊了上述的七成按揭成數，有效抵禦了樓宇價格波動對銀行造成的風險，控制了樓價下行引發的負資產個案數量。

因應經濟環境及物業市場的變化，本局分別於 2024 年 1 月及 4 月，將居民及非居民的按揭成數上限指引劃一回復至七成，並維持澳門居民購置經濟房屋的九成按揭成數上限。

此外，《2025 年財政年度預算案》延續了《2024 年財政年度預算案》的稅費減免措施，涉及房地產的稅務優惠包括：扣減澳門居民不動產首 3,500 澳門元的房屋稅，將出租房屋的房屋稅率調低至 8%，以及豁免徵收未擁有不動產的成年永久性居民購買用作居住用途不動產首 300 萬澳門元樓價的財產移轉印花稅。有關稅務優惠有助穩定本澳房地產市場，並可起到減輕置業者稅務負擔的作用。

土地工務局則表示，特區政府會綜合考慮整體社會經濟發展情況及房屋政策等因素，適時研究推出住宅用地作公開招標，但短期內沒有相關土地招標的計劃。

對於社會上提出有助房地產市場持續健康發展和盤活空置物業的意見和建議，特區政府會認真聆聽，並結合澳門的整體利益和實際情況進行分析。

澳門金融管理局
行政管理委員會主席
陳守信