

書面質詢

梁孫旭議員

倡優化公屋商舖資源利用

因應經濟適度多元發展，特區政府積極推動營商法規優化，務求打造更優質的營商環境。在此大方針下，見及現時公屋商舖空置情況及開標次數少，本人期望能夠透過修法及調整現有申請機制，善用公屋商舖資源，支持民間企業及社會企業發展，減低澳門居民的創業成本與壓力，帶動社會企業進駐，進一步增加社區活力。

目前公共房屋商舖的公開招標及直接批給仍沿用第28/92/M號法令《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》，該法令已實施超過三十年，部分細則可能無法適應現今的社會經濟發展需求。當局此前回覆本人書質時指，該法令已對公屋商舖的公開競投，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，故暫沒有修法考慮。

然而，近年政府為注入新活力，已推出多項措施扶持具創新理念及特色的營運者。例如雀仔園街市及沙梨頭街市二樓美食廣場的攤位公開競投，政府會先設定租金，還綜合考慮申請者的營運策略、經驗、資格及貨品種類的多元性，而非過去的抽籤形式，這顯示政府已意識到靈活機制的重要性。建議在此基礎上，進一步簡化公屋商舖的申請程序，並循有關方向優化機制，以更好地支持創業及社會企業發展，助力社區經濟，減輕創業壓力。

另外，最近一次公共房屋商舖租賃公開招標已是2023年底，社會普遍關心如何更有效地善用公屋商舖資源。根據房屋局最新數據，截至2024年4月尚有12間公共房屋商舖待招租或待使用，當中有舖位於2018年3月空置至今。由於公屋商舖的公開招標缺乏定期性，不利於資源活化及有效運作，也難令居民根據當下市場需求提前規劃。

參考香港經驗，香港房屋委員會會恆常將轄下屋邨／商場的空置商

業單位公示招租，確保資源充分利用；近期更推出“共築·創業家”計劃，面向35歲以下的合資格青年免租金提供舖位，收取店主淨利潤的20%。隨著新城A區首批公屋最快於今年竣工，屆時將有新一批公屋商舖投入，建議澳門借鑒香港有關做法，建立恆常化的招標機制，定期公開招租，提升資源使用效率，並為居民提供更穩定的創業環境。

為此，本人提出以下質詢：

一、第28/92/M號法令規範公屋商舖招標程序，但該法令已實施逾三十年。見及近年其他公共設施如雀仔園街市及沙梨頭街市美食廣場已改以“綜合評分”。請問當局會否考慮現時的社會環境、市場等因素，並將“營運策略、經驗資格、商品多元性”等創新指標納入公屋商舖評審標準，以更有效支持特色企業及社會企業進駐並降低創業門檻？以及建立定期公開招標機制（如每季度或半年度），避免資源閒置，同時讓居民能提前規劃創業計劃？

二、房屋局此前回覆本人書質時指，《澳門新城A區北區及中北區公屋商業業態分佈及總量研究》是對商舖類型進行前期分析並作為內部參考。隨著新城A區首批公屋將竣工，會否考慮參考石排灣經驗，創設一種新的招標模式，將公屋商舖能夠因應公屋群不同時期的需求，提供相應的配套？