

書面質詢

宋碧琪議員

釋放剛性及換房改善需求 更大力度穩住房地產市場

促進房地產市場平穩健康發展一直是特區政府的重點施政內容之一，過去一段時間，因應房地產市場的下調變化發展，特區政府果斷出手“撒辣”，為房地產市場鬆綁，進一步穩定房地產市場發展。然而，根據統計暨普查局的資料，2024年全體住宅樓價平均指數為215.8，較2023年下跌11.7%；按季度統計，2024年第4季整體住宅樓價指數較第3季下跌2%，可見本澳的房地產市場仍未止跌，下調風險仍然存在。現今，全球局勢的不確定性因素增多，市場發展信心仍然疲弱，消費力進一步削弱，本澳房地產市場仍然較為低迷，不良貸款比率更創新高，連帶影響到金融市場的穩定發展。

今年三月召開的國家“兩會會議”中，李強總理的工作報告再次強調：“要穩住股市、樓市，持續用力推動房地產市場止跌回穩，因城施策調減限制性措施，加力實施城中村和危舊房改造，充分釋放剛性和改善性住房需求潛力。要適應人民群眾高品質居住需要，完善標準規範，推動建設安全、舒適、綠色、智慧的‘好房子’。”特區政府有必要因應新的社會變化，增強擔當作為意識，再次出手穩樓市，尤其要加強調整供需結構的不平衡，進一步釋放剛性及換房改善生活的需求，以更大力度穩住本澳房地產市場的發展。

為此，本人提出以下質詢：

1. 現時本澳青年的置業需求仍然存在，特區政府會否參考過去成功經驗，重啟推出的“四厘利息補貼”措施及調整豁免購買用作居住用途的不動產的財產移轉印花稅的樓價上限，以支持青年安居置業呢？
2. 在換樓的剛需中，本澳去年實施的住宅單位按揭成數上限為七成的劃一規定，雖有效防範樓宇價格波動對銀行造成的風險，但卻進一步增加了換樓者的按揭負擔，未能釋放換樓的需求，為此，特區政府會否

在金融風險可控的情況下，進一步檢討優化相關樓按措施，以舒緩換樓壓力，更好促進房地產市場的健康發展？

3. 在房地產市場的供應上，本澳的住宅單位雖有一定的存量，但“好房子”的供應存有結構問題，如新房子的單位面積較小，一房一廳的開放式單位為多，大面積的住宅單位的樓齡較高，這形成市場的有效需求不能滿足。現時特區政府具有一定的土地儲備，為此，請問當局會否加快規劃，調整供應結構比例，推出更多符合市場需求的“好房子”，以更好改善居民的生活質量？