



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、土地工務局及房屋局的意見，本局就立法會 2025 年 3 月 27 日第 284/E243/VII/GPAL/2025 號函轉來宋碧琪議員於 2025 年 3 月 21 日提出，行政長官辦公室於 2025 年 3 月 28 日收到的書面質詢，回覆如下：

為協助銀行業有效管控樓宇按揭業務的風險，本局於 2010 年出台了《住宅樓宇按揭業務指引》，當中要求銀行實施七成按揭成數上限，以有效協助借款人與銀行管控風險。

自 2012 年，本局基於不同時期的物業市場情況可能對銀行所造成的風險考量，遂步推出逆周期樓按成數措施，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，曾收緊上述的七成按揭成數，適用於澳門居民至最低四成。至 2018 年，因應特區政府的政策，本局放寬了澳門青年（44 歲以下）首次購買 800 萬澳門元以下樓宇的按揭成數上限至八成，協助具供樓能力的青年置業。

考慮到住宅按揭業務的風險因素，以及外圍經濟與本地房地產市場進入了新的階段，本局於去年取消所有逆周期及青年首次置業的樓按成數措施，回復採用劃一的七成按揭成數上限。而澳門居民購置經濟房屋的按揭成數上限，則設定為九成。

在實施上述逆周期及青年首次置業樓按成數措施的過程中，澳門居民“換樓”所採用的按揭成數介乎於五成至七成之間。從數據反映出，回復七成按揭成數上限，並不對換樓人士構成額外的負擔。

此外，因應房地產市場的發展情況，特區政府經審慎評估後，去年已取消所有樓宇需求管理相關稅務措施。然而，為協助包括青年人在內的首次置業者，本年度財政預算案延續了豁免徵收未擁有不動產的成年永久性居民購買住宅首 300 萬澳門元樓價的財產移轉印花稅。隨着住宅樓價調整，市場將為首次置業者提供更多符合其經濟條件的選擇。

另一方面，特區政府正透過不同的公共房屋政策，協助不同收入水平和經濟條件的居民解決住房問題，市民（包括青年）可依據自身經濟能力、家庭發展和安居需要等，選擇適合自身需要的房屋。

土地工務局則表示，會積極配合特區政府的整體房屋政策，廣泛聽取各界意見，綜合考慮社會經濟發展、市場客觀環境變化和供需狀況，推動土地資源有效分配運用，以更好回應社會對各種住屋的需求。

澳門金融管理局
行政管理委員會委員
黃立峰