

口頭質詢

葉兆佳議員

關於推動房地產投資信託基金(REITs)在澳門發展的質詢

經濟適度多元化是中央對澳門發展的明確要求，也是澳門特區政府的重要施政方向，而發展現代金融、完善資本市場配套設施是其中的關鍵環節。近年來，受全球經濟波動及疫情後復甦進程影響，本澳房地產市場面臨一定調整壓力，商用物業與住宅按揭的拖欠率有所上升，市場流動性與資產盤活需求日益突顯。

根據澳門金融管理局公佈的最新數據，截至2025年11月底，本澳住宅按揭貸款拖欠比率為3.9%，按年上升0.4個百分點；商用物業貸款拖欠比率為5.6%，按年上升0.8個百分點。此外，根據澳門金管局最新統計，截至2025年6月底，中小企業拖欠貸款結餘為56億澳門元，拖欠比率上升至7.6%，顯示中小企業融資壓力持續存在。上述數據顯示，房地產相關風險雖整體可控，但如何有效盤活存量資產、提升市場流動性，已成為金融穩定與經濟發展的重要課題。

在國際及區域層面，房地產投資信託基金（Real Estate Investment Trusts, REITs）已成為成熟資本市場中重要的資產證券化工具。香港、新加坡、日本、澳洲等地的REITs市場發展成熟，為投資者提供了穩定收益與多元化投資渠道，同時為房地產市場注入流動性，促進資產優化配置。內地自2021年起試點公募基礎設施REITs，截至2023年已擴展至消費基礎設施等七大類底層資產，市場規模穩步增長。這些經驗表明，在完善的法律與監管框架下，REITs可有效連接實體資產與資本市場，促進經濟結構優化。

在法律層面，澳門特區已具備一定的制度基礎。《土地法》（第10/2013號）、《信託法》（第15/2022號）及《物業登記法典》等法律為信託結構及資產登記提供依據；更重要的是，《投資基金法》（第11/2025號）於2026年正式生效，並配套引入稅收優惠措施（第13/2025號），為在

澳門設立及運營投資基金提供了更完善的法律環境與政策激勵。目前，金融管理局正與10家機構洽談在澳設立投資基金，相關工作預計推進至2026年上半年。

在此背景下，業界與社會各界普遍關注，澳門是否將在2026年《投資基金法》生效後，允許並推動REITs在本澳的設立與運作？相關的監管框架、投資者保護機制、試點方案及市場培育措施是否已有具體規劃？

為此，本人提出以下質詢：

一、請問特區政府是否計劃在2026年《投資基金法》正式生效後，允許房地產投資信託基金（REITs）在澳門設立與運作？

二、是否需要進一步立法或出台行政法規以配套支持REITs的運作（例如稅收安排、信息披露要求、上市交易規則等）？

三、REITs在香港、新加坡等鄰近地區已有成熟運作經驗。為穩健推動REITs市場發展，請問特區政府會否考慮參考區域經驗，採取試點先行的方式？