

施家倫議員

## 激活房地產市場，為經濟發展注入活水

房地產是經濟的“晴雨表”，直觀反映市場信心與民生狀況。本澳樓價持續下滑，雖然政府去年全面“撤辣”，但市場反應依然疲弱，背後反映經濟信心不足、金融風險上升、市民面臨“負資產”的潛在風險。

從樓宇買賣來看，目前印花稅分級標準與市場脫節抑制交易，商業樓按揭首付比例高達三成以上，企業資金壓力大，而居民置業面臨首付與供樓雙重負擔，亟需推出樓市組合拳，適時實施回穩政策，刺激剛需入市。

長遠而言，當前澳門正處於經濟適度多元攻堅期，要實現經濟長遠可持續發展，開拓更多渠道吸納外來資金尤為關鍵。回顧 2005 年，特區政府制定《投資者、管理人員及具特別資格技術人員臨時居留制度》，作為吸引外來投資的渠道之一，曾圍繞申請資格、審批流程作優化；然而，政策調整後在執行中僅側重“收緊”，亦鮮有針對性對外宣傳和建立常態化聯繫渠道，據數據顯示，2019 年至 2023 年間，“重大投資”計劃的獲批申請為 0，2024 年至今僅有一宗，未能有效配合本澳經濟發展以及不動產動態情況用好政策，變成“有制無效”的空轉機制。

近期內地四大一線城市相繼推出樓市鬆綁政策，澳門內需有限，更應以“放寬樓市政策+非住宅類投資政策”的協同作用，提振樓市、吸引外資，實現樓市與經濟的共振復甦。

為此，本人提出以下建議：

一、目前部分衛星娛樂場結業及政府部門遷出商業大廈，本澳的商鋪、寫字樓和工業大廈市場估值下滑，建議將《臨時居留制度》“重大投資”標的擴展至寫字樓、商鋪等非住宅房物業，要求投資須用於實體產業發展，設定合理本地僱員聘用要求。同時，訂定清晰、具體的項目標準與申請程序，加強對外宣傳，實行“寬進嚴

出”，強化審批續簽流程，為投資者提供明確指引，吸引重大外來投資。

二、樓宇買賣方面，建議政府調整印花稅標準，降低中小額樓宇交易稅率，激活二手市場。放寬商業樓按揭政策，將首付比例降至兩成以下，延長還款週期，刺激樓市。同時，降低商業樓宇首付的優惠，建議與承租企業所屬的產業領域綁定，對入駐“1+4”四大重點產業的企業提供更優的按揭條件，確保金融資源精準滴灌至目標產業。