

## 高天賜議員 2026 年 3 月 19 日議程前發言

### “澳門家庭與企業負資產狀況的惡化”

家庭與企業的負資產問題一直是澳門社會持續存在且日益嚴重的問題，對家庭、金融體系乃至整體經濟均造成影響。負資產狀況惡化的原因眾多，其中尤為突出者，包括「衛星賭場」的消失、能提供收入穩定、合理薪酬、安全工作環境及職業發展機會的優質就業崗位減少等。

值得關注的是，房地產市場的崩潰以及住宅物業價值的下跌，已在財務層面對家庭造成巨大壓力，特別是需同時照顧未成年子女與長者的家庭，再加上人口老化及人口減少所帶來的財務壓力。由於負資產狀況日益惡化，部分業主及企業試圖出售空置單位，導致每平方公尺的平均價格進一步下跌。

根據被視為相當保守的官方數據，2025 年全年成交的住宅單位價值較前一年下跌百分之二十（分析師估計跌幅超過百分之四十），被視為近年來最嚴重的資產貶值之一，且連續多年交易量降幅超過百分之十。由於人口老化及人口結構持續惡化，房地產交易量的下降趨勢預計將進一步加劇。

鑒於此，我們提出以下建議：

一、澳門政府應設立一個專門處理債務過重問題的技術支援辦公室，協助市民在掌握充分資訊、公平且平衡的基礎上，與銀行進行重新協商，並透過銀行間協調提供優惠利率及財務支援渠道。

二、應急切落實各項法律的修訂（如：《民法典》和《商法典》、無償還能力程序和特別訴訟程序），並建立更快速、更少官僚的法定非訴訟機制，以進行債務的（重新）協商，從而保障家庭及未成年子女不會即時失去家園。

三、針對負資產情況，作為一項稅務措施，可豁免業主及企業在交易中的稅項繳付（由於出售負資產物業帶來虧損，並無資本增

值)；或就出售價格與債務之間的差額(即使債務獲寬免)予以稅務豁免。同時亦應允許將出售物業所產生的虧損額，用於抵扣其他應課稅收益，從而減輕稅務負擔。

四、在重塑城市價值方面，澳門政府應投放資源，用以改善公共空間、便利交通及加強相對落後的社區的服務。一個社區的市價提升對房地產價值有着直接和積極的影響。

五、鑒於本地經濟不景氣，澳門政府應推行利率補貼制度，這是一項重要的額外財政補助，用以緩減高銀行利率對房貸的影響，減輕那些因房貸負擔比率增加而導致違約風險較高的家庭的每月房貸償還金額。同樣地，應推出鼓勵置業的利率補貼措施，使需求“回暖”及遏制價格自由下滑，幫助房地產市場定“底”。