

書面質詢

高岸聲議員

關於修改暫住房及置換房法律推進都市更新的書面質詢

有序推進都市更新是本屆政府的重點施政方向，同時2026年施政報告明確指出“研究擴大已落成置換房及暫住房的適用範圍”，由於現時《都市更新暫住房及置換房法律制度》對申請資格有嚴格要求，因此擴大適用範圍需要進行修法。

目前，黑沙環“P”地段的置換房項目“明珠都滙”，購買期於今年1月30日屆滿後，僅有338位申請人完成辦理購買手續，餘下還有1,700多個單位，“明珠都滙”的單位尺寸主要參考了原“海一居”，戶型相對較大；而同地段的暫住房項目建有2,800多個單位，相較之下單位戶型較小，由於暫住房的申請、價格及分配方式仍需待批示訂定，現時未有用作暫住用途。對於現存的暫住房及置換房，社會有聲音建議開放讓任何澳門居民購買，但是如果直接轉為面向公眾出售，可能會失去當初作為都市更新用途的政策原意，同時也可能會影響到私人房地產市場。

與此同時，祐漢、下環、新橋等舊區有迫切的都市更新重建需求，不少業權人希望通過置換方式處置舊樓，卻因現行法律下置換房只容許無法回遷的業權人購買，限制了置換房利用的靈活性，降低了業權人進動都市更新重建的意欲。就算有資格能夠購買置換房，業權人仍需考慮“明珠都滙”的戶型相對較大，未必能夠與戶型較小的舊樓進行匹配置換。因此社會期望從放寬資格和戶型匹配雙軌並進，令暫住房和置換房能夠靈活運用，從而作為推動都市更新重建的政策配套。

為此，本人提出以下質詢：

一、因應“明珠都滙”的置換房購買期結束，相關數據現已明晰，特區政府有條件啟動《都市更新暫住房及置換房法律制度》的修法程序。請問特區政府在修法時會否保持將暫住房及置換房作為推動都市更新的政策工具，最大程度善用資源增加都市更新重建的誘因？

二、現時的《都市更新暫住房及置換房法律制度》規定，置換房申請資格為“因都市更新而被拆卸，且因城市規劃而無法回遷”的業權人，實質排除大多數有意重建但希望以置換方式處置舊樓的業權人。請問當局在修法時會否考慮將置換房的申請資格放寬至所有受都市更新影響的業權人，通過善用置換房資源，切實回應社會對置換房的實際需求？

三、都市更新涉及眾多業權人的切身利益，特區政府需要正視“戶型匹配”的問題。請問特區政府會否通過修法靈活調配資源，容許受都市更新影響的業權人彈性選擇不同戶型的置換房或暫住房，以更好實現戶型匹配與資源精準調配？