

宋碧琪議員

更好發揮主導作用加快都市更新進程

都市更新是每一屆特區政府的施政重點，時至今日，在歷屆政府的推動下，澳門走過了由法律空白到法律實施，由舊樓重建的突破到置換房、暫住房興建以爭取舊區的整體改造，一步一腳印地紮實推進，確實十分不容易。然而，與社會的期望值仍有一段距離，市民期望在政府的帶領下實現改善居住環境，提升生活質量，更希望在政府的主導下，澳門的城市面貌有新的提升，構建好世界旅遊休閒中心的新發展。當然，都市更新並非一蹴而就，但需要特區政府更積極的擔當，尤其在行政主導下的市場發展中不能只充當裁判員，反而要加足馬力“落手落腳落場”帶動發展。

回看發展歷程，都市更新工作既需要行政主體的擔當，更需要市場的積極參與。在本澳房地產市場興旺的時候，社會資本活躍，參與舊樓重建的投資意願高，只要政府願意放寬一定容積比率時，大家仍然有數可計。可是今天的房地產市場在不穩定的下行趨勢中，社會資本更趨於保守，尤其在經濟下行時社會融資的門檻進一步提高，再加上成本隨土地溢價金、材料價格變化波動等有所上漲，市場中可以投也變不敢投，即使願意投也變不能投，市場的活力變弱，舊樓重建困境進一步突顯，都市更新更無從談起。都市更新作為本澳民生、經濟高質量發展的重要關鍵，特區政府需更好發揮主導作用，解放思想探索制度上的創新，積極增強誘因提振市場信心，更要以問題為導向拿出真對策，為都更破除障礙、注入動力，全力推動都市更新發展取得新進展、有成果。

為此，本人提出以下建議：

1、特區政府成立都更公司是要更好承擔起主體責任，切實帶動市場發展。都更公司投入大量資源興建置換房及暫住房，可是使用範圍和置換對象十分有限，致使資源效能運用不佳。建議特區政府要加快研究置換房及暫住房的資源運用，進一步擴大使用範圍及推出多元置換方案，讓公共資源真正服務於都更大局。

2、現時在都市更新的工作推動下，社會有一些老齡樓宇具有一定條件重建，然而在市場的變化中，現時重建樓宇的融資困難，即使有意願參與的發展商有信心去推動重建，但銀行願意作出借貸的十分有限。建議特區政府研究推出重建樓宇信用擔保制度，並推出稅務優惠、登記費用減免，以及調節土地溢價金比例等鼓勵措施，以進一步降低重建成本提升業主重建的意願，鼓勵業界更好參與都市更新。

3、市場是都市更新的重要推動力，信心則是市場的關鍵因素。特區政府要重視市場發展，更要以問題為導向，尤其針對房地產市場的存量問題要加強引導，並要處理好存量及增量的變化關係，建議善用好存量推動都更發展，可參考內地經驗研究出台私人市場置換房的專門措施，以提振市場發展信心，使市場保持穩定健康發展。