

理由陳述

二零一二年本人開始向政府倡議「填海新城澳人澳地」作為透過土地房屋加強本土向心力的委身機制 (commitment device)，既提供足夠的公屋供應量，又讓年青一代有信心在填海新城住宅即使流入私樓市場仍有公平機會購置安居，藉此捍衛本土人口傳承。

特區政府於二零一三年委託學術機構研究澳人澳地政策，但學術機構只能一般性地分析澳人澳地政策的利弊，嘗試提出各種澳人澳地房屋制度的類型 (經濟房屋升級模式、助居民自置居所模式、港人港地模式)，亦只能指出在沒有確定土地供應之下推出的新房屋制度不能保證價廉物美。特區政府過去委託學術機構研究澳人澳地政策，由於當時沒有條件具體結合整個填海新城規劃來進行研究，以致學術機構只能一般性地分析澳人澳地政策的利弊，未能具體結合填海新城的現實來研究落實「填海新城澳人澳地」。

鑑於過去延誤多年的新城填海現在已正加緊進行，填海新城城市規劃正在研製，作為房屋發展長效機制的填海新城澳人澳地，實有必要及早落實。特區政府現在已經必要就填海新城澳人澳地的定義問題、土地供應、購買和轉售限制、法律配套等方面作出決定。

政府須果斷實施填海新城澳人澳地，規定填海新城住宅單位第一手及轉手置業的小業主必須為有置業自住需要的澳門居民，把填海新城預計的五萬多個住宅單位當中的二萬八千單位預留作為公共房屋單位，餘下住宅地發展更多為澳門居民而設的中轉屋、長者屋苑、新型公屋、公職宿舍及確保炒住分途助澳人置業的私樓市場。

在澳人澳地的購買及轉售限制定義方面，為確保填海新城澳人澳地更好發揮讓澳人有公平置業改善生活環境，避免囤積投機 (包括本地人的囤積投機)，特區政府須設定較嚴謹的條件，例如規定填海新城住宅單位交易，全都限定只准由在填海新城內沒有住宅單位業權，而在整個特別行政區內手上不超過一個住宅單位的澳門永久性居民購置，而且只准購置填海新城內一個住宅單位。

不少市民擔心特區政府突然批出填海新城的土地或利用填海新城還地債，讓權貴建豪宅炒賣。不過，行政長官已屢次在立法會表明，現時未批出任何填海新城土地。現在應及早在不會影響任何既有業權的情況下，及早確定填海新城澳人澳地的土地供應，明確包括整個面積七百三十公頃填海新城的住宅地，藉以在不抵觸既有業權權益的情況下建立法制，確保填海新城五萬四千個住宅單位作為澳人置業安居改善生活環境的長效機制。

現今澳門特區土地的經濟價值已遠超十多廿年前的水平，在確立填海新城澳人澳地之後，即使政府要「還地債」，在澳人澳地的規定條件之下換地對相關發展商亦絕無不公道。

入住社會房屋而有經濟增值能力的基層家庭，在澳門特區經濟發展過程中，家庭收入逐漸超過租住社屋收入上限，本是正常現象。在經濟發展中，部份家團因成員努力工作逐漸令家團收入超越經濟房屋申請上限也是正常現象。土地房屋政策應當配合基層家庭向上流動和本土人口傳承，讓超越收入上限而遠遠買不起豪宅的家團有安居置業的向上流出路，而不是倒行逆施，產生抑制基層家庭向上流動，甚至促使有能力上流家庭離棄本土的負面作用。「填海新城澳人澳地」作為澳人置業安居改善生活環境的長效機制，既盡量加強公屋土地儲備，附帶回應中轉屋、公職人員宿舍、長者宜居屋邨的需要，同時確立炒住分途的本土地域，讓年青一代有信心在填海新城住宅即使流入私樓市場仍有公平機會購業安居，藉此捍衛本土人口傳承。

本人期望透過立法會公開辯論，各位議員在公眾監察之下暢所欲言，讓行政長官集思廣益，及早作出果斷決定。

辯論動議

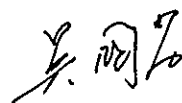
基於重大公共利益，本人根據基本法第七十一條第五項及立法會議事規則

第二條 B 項向全體會議提出辯論動議。辯論動議內容如下：

政府須果斷實施填海新城澳人澳地，設立填海新城範圍內住宅單位第一手及轉手置業的限購制度，確保炒住分途，保障有置業自住需要的澳門居民。同時，在規劃土地發展方面，把填海新城預計的五萬多個住宅單位當中可建二萬八千單位的土地預留作為興建公共房屋單位，並將餘下住宅地按實際需要發展更多為澳門居民而設的中轉屋、長者屋苑、新型公屋、公職宿舍等等，其餘直接批出發展私人樓宇的土地，以及將來依法由公共房屋轉移入私樓市場的住宅單位，均確保遵守限購制度，確保炒住分途，確保整個填海新城住宅資源成為助澳人安居置業的長效機制。

上述動議期請全體會議接納。

澳門特別行政區立法會議員吳國昌



二零一七年六月七日



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

全體會議第 /2017 號議決 (全體會議的簡單議決案)

立法會全體會議根據《議事規則》第一百三十九條第一款規定，
議決如下：

獨一條 (辯論的通過)

通過吳國昌議員於二零一七年六月七日提出就下列公共利益事項，根據《議事規則》第一百四十條及第一百四十一條規定，進行辯論：

“政府須果斷實施填海新城澳人澳地，設立填海新城範圍內住宅單位第一手及轉手置業的限購制度，確保炒住分途，保障有置業自住需要的澳門居民。同時，在規劃土地發展方面，把填海新城預計的五萬多個住宅單位當中可建二萬八千單位的土地預留作為興建公共房屋單位，並將餘下住宅地按實際需要發展更多為澳門居民而設的中轉屋、長者屋苑、新型公屋、公職宿舍等等，其餘直接批出發展私人樓宇的土地，以及將來依法由公共房屋轉移入私樓市場的住宅單位，均確保遵守限購制度，確保炒住分途，確保整個填海新城住宅資源成為助澳人安居置業的長效機制。”

二零一七年 月 日通過。

立法會主席

賀一誠