

書面質詢

近期，澳門樓價隨博彩業收入“止跌回升”而呈上漲趨勢，進一步加重了居民的置業成本。數據顯示，2017年3月份的平均樓價為91,801元每平方米¹，比去年同期增長近兩萬元²。由於當前樓價依然高企，加之投資需求旺盛、住宅供應結構失衡以及房屋政策滯後等長期積累的諸多弊端，導致現時澳門房屋領域的問題不容樂觀，“置業難”仍十分突出。

行政長官崔世安先生日前於立法會披露，現時本澳樓市多為澳人“自炒”；並強調，需要出手時必定出手³。事實上，近年在博彩業的高速發展帶動下，部分居民快速致富，礙於本澳投資管道單一，房地產自然成為不少居民投資理財的重要工具。有研究表明，2008年澳門房地產泡沫指數達到6.93，2009年更上升至7.81；自2008年起該數值位處大於5的危險區域，即澳門房地產泡沫開始進入危險期⁴。雖然從2010年起，特區政府推出多項調控措施，包括收緊按揭成數、加重短期炒賣成本、規範市場運作等，以期促進房地產市場健康持續發展，但收效甚微，甚至適得其反。加上受澳門經濟持續向好的影響，在低息環境、市場未有利淡因素的推動下，消費者對樓價上漲的預期強烈，投資需求依然旺盛，進一步刺激樓市，樓價又再上升。

據財政局數據顯示，2017年第一季度整體住宅樓價比去年同期上漲兩成，成交量亦明顯增加。當局亦指出，根據2016年的有關資料，本澳住宅交易中佔9成9是本地居民，當中一半以上持有1個或以上物業⁵。鑒於此，行政當局推出收緊非首次置業按揭措施，目的是要遏抑熾投資行為⁶。需要在此強調的是，由於近年澳門住宅市場投資需求旺盛，推高了整體樓市價格，導致自用型置業需求

¹ 財政局：物業成交記錄“2017年3月份申報結算資產移轉印花稅住宅單位的統計”（2017年4月18日）

² 財政局：物業成交記錄“2016年3月份申報結算資產移轉印花稅住宅單位的統計”。數據顯示澳門2016年3月平均樓價為72,741元。

³ 澳門日報“議員何潤生促採措施遏樓市 倡階梯式徵稅抵炒風”（2017年4月24日）

⁴ 根據《澳門房地產泡沫實證分析》（2013年1月17日）相關內容整理所得。

⁵ 澳門日報“非首置今起收緊樓按”（2017年5月5日）

⁶ TDM“特區政府宣布明起收緊住宅非首置按揭”（2017年5月4日）

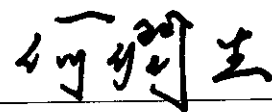
的居民需要同樣承擔高昂的樓價；另外，在樓價不斷上升的情況下，原本持觀望態度的部分需求者，擔心未來樓價再漲的催化下而“趁早入市”，導致“恐慌性”置業，推動本澳樓市持續攀高。因此，樓市調控要隨市調整、對症下藥，首要是加強頂層設計、系統打造市場調控的長效機制，非如此般“擠牙膏”式調控，否則將會繼續陷入過往“越調越高”的困局，無助民生、經濟的發展。

為此，本人提出下列質詢

一、當局在《2017年施政報告》將維持免收居民房屋稅首3,500元稅款的政策⁷。然而，社會普遍質疑，當局的有關政策並無助於改善目前澳門居民的安居難題，而且此做法令擁有多套住宅、非以自主為目的，即“以樓牟利”的“炒家”也同時享有政策所帶來的“優惠”。加上，現時在房屋持有階段幾乎“零成本”的作用下變相助漲了“炒風”，加劇了住房領域不公平的現象。因此，請問當局，在樓價持續居高不下、普通居民置業成本不斷增加的背景下，有否充分評估繼續維持首3,500元免稅政策對整體房地產業市場平穩發展的影響？當局會否考慮對擁有多套住房、並以此牟利的業主，增加其房屋持有階段的成本，並根據持有物業的數量實施階梯式課稅？

三、此外，如何從土地規劃、保障性住屋建設、調整樓市供需結構及規範市場機制等方面著手，積極研究針對性的有效措施，落實本澳房地產市場長效機制，促進樓價回歸至合理水準？

澳門特別行政區立法會議員



何 潤 生

二零一七年五月五日

⁷ 《二零一七年財政年度施政報告》P12.