

書面質詢

澳門特區政府今年五月針對非首次置業人士收緊住宅及樓花按揭成數，330 萬澳門元以下物業，按揭成數上限由原來 90%收緊至 70%；330 萬至 600 萬澳門元物業，上限由原來 70%收緊至 60%；600 萬至 800 萬澳門元物業，上限會由原來的 60%收緊至 50%；800 萬澳門元以上的物業，則由原來的 50%收緊至 40%。相關措施今年五月五日生效，但不影響銀行當日及之前收到的審批申請。

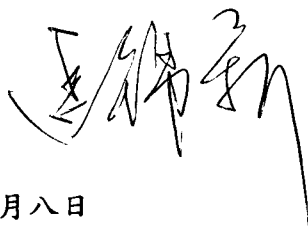
措施公佈後，社會上也有不同的反應，但普遍認為效用不大。事實上，澳門人置業的問題不僅是炒賣問題，而是供應的不平衡所造成的。澳門其實有大量的私人住宅樓宇供應，不少建成了亦空置多時。問題的關鍵在市場所供應的住宅樓宇，大都是所謂豪宅，而非本地人有能力消費的中低價樓宇。例如一個價值八百萬的住宅單位，被炒賣升至一千萬甚至千二萬，當局以辣招打擊炒賣，增加炒樓成本，令炒樓者不敢入場，樓價跌回八百萬，那又如何，反正與大多數要置業的人無關。因為不管是八百萬還是千二萬，大多數人還是買不起。所以，與其針對炒賣出辣招，不如將焦點放在如何增加中低價格樓宇的供應，才有望令市場恢復健康。

上述辣招出台，除了部份房地產業界人士認為會為該行業雪上加霜外，亦有另一批受影響的人士。有市民反映，部份同樣買樓花的人士，在辣招出台前已落訂購樓花，但尚未到向銀行申請按揭的階段，結果這批人就面對按揭成數突然降低，比如說購買八百萬以上樓的樓花，原來預計可供四百多萬的，因為措施出台而未來僅能按揭三百多萬，其差額近百萬，令這些購買樓花人士大失預算，叫苦連天。

為此，本人向行政當局提出書面質詢：

- 一、特區政府針對樓宇炒賣已多次出招，但經常被批評為「唔對焦」。對已屬高價豪宅的樓宇，炒賣固然抬高了價格，但即使沒人炒賣，大多數人仍是買不起。所以打擊炒賣的辣招就變得效用難彰。當局有否考慮針對本地樓市的現實情況，以政策或措施推動增加符合澳門人消費能力的中低價樓宇的供應？
- 二、經濟房屋也屬中低價格的樓宇，若能增加經濟房屋的供應亦能發揮調節樓市價格的作用，當局是否有意識及有目標地運用好經濟房屋供應這一槓桿效應？
- 三、今年五月五日出台的辣招，排除了當日及之前已在銀行收到的審批申請，但卻遺漏了已購樓花卻並未到向銀行申請按揭階段的一批人，令他們因為按揭收緊措施出台而大失預算。當局會否考慮根據這些購樓花者在政府已作的登記和稅項繳納記錄，亦將其豁免於此一辣招之外？

立法議員 區錦新



二零一七年六月八日