

## 書面質詢

日前，特區政府公佈《公共房屋需求研究的最終報告》指出，本澳短、中期（至 2021 年）公共房屋供應難以滿足需求，供需之間差額巨大；長期方面（至 2026 年）可以滿足需求。但社會普遍認為，該預測結果與本澳居民對公共房屋實際需求存在差異，並且對本澳私人物業持有的複雜情況考慮不足。

報告提及，預計未來 10 年，公共房屋及私人的住宅單位新增潛在供應將有約 77,387 個。加上現時全澳約 219,010 個住宅單位（其中私人住宅 17.1 萬個），至 2026 年，預計將有 296,397 個住宅單位（尚未包括 A 區 4,000 個私人單位）。而預測需求約為 245,225 個單位，故屆時可能有相當的住宅單位空置<sup>1</sup>。由當局的供需預測可見，差額約有 5 萬。需要強調的是，尤其是在私樓持有方面，不應忽視現時有人“置業難”、有人卻持有多套住宅投資牟利的現實情況。如果僅僅是簡單的計算平均數，在“數字層面”來看，本澳居民理應人人有屋住，不應出現當前的“安居難”困局。

事實上，統計資料顯示，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<sup>2</sup>；另外，當局在《澳門人口政策研究報告》中指出，公司/法人持有大面積和新落成單位的業權比例相當高，面積 150 平方米以上的單位當中，公司/法人佔 16%，樓齡 5 年或以下的單位中，公司/法人更持有 45%<sup>3</sup>。此外，2015 年建成住宅的平均建築面積高達 153.79 平方米每套；2016 的平均建築面積也達到 114.15 平方米每套。但對比同時期本澳居民的置業情況，平均住宅面積僅在 60 平方米左右。倘若按照當前的樓價計算，本澳私人樓市所供應的超過百平米的“大戶型”已經完全脫離普通居民或家庭的住屋需求以及購買能力。由於私人樓市的供應基本屬於超出承受範圍的“無效”供應，對於普通居民或一般家庭也只能把置業安居的希望寄託於公共房屋，足見報告明顯對上述複雜情況考慮不足。

---

<sup>1</sup> 澳門公共治理研究中心，《公共房屋需求研究的最終報告》，p.21，2017 年 9 月。

<sup>2</sup> 澳門日報“非首置今起收緊樓按”（2017 年 5 月 5 日）

<sup>3</sup> 《澳門人口政策研究報告》，p. 57.

而當局屢次表示，公共房屋單位短中期規劃合共興建約 12,600 個公屋單位；長期在新城填海 A 區規劃 2.8 萬公屋單位。其中，慕拉士發電廠等六個地段規劃興建約 4,600 個公屋單位，現時規劃中只有原發電廠土地已進行圖則設計階段，其餘地段仍處於“生地”狀態；而較大型的發展，如氹仔偉龍馬路地段預計可建超過 8,000 個公屋單位，則難以在短期內推出。A 區填海更是一個有可能超過數十年且經歷多屆政府的發展項目。根據當局數據，截至 2016 年社屋與經屋累計需求已達 23,537 個<sup>4</sup>。可見，有關公屋項目規劃短期內難以回應居民已積累的住屋需求，更罔論解決潛在的需求。

為此，本人提出下列質詢：

一、眾所周知，穩定持續的公共房屋供應一定程度上有助調節私人樓市樓價過高的問題。倘政府在公屋政策方面，尤其是社經屋比例、興建時間表遲遲不能落實、搖擺不定，勢必擾亂市場預期，對本澳房地產市場的長期健康穩定發展造成極大影響。因此，請問當局，如何切實檢討現時公共房屋單位的興建程序？進一步研究、落實有關項目時間表，保障短、中期公屋項目可以盡快順利完成？會否根據本澳實際情況對公屋政策、項目規劃作出適時的調整，保持公屋特別是經屋適度穩定的供應量，切實回應居民的安居需求？

二、由於公共房屋的分配管理制度亦不容忽視。因此，請問當局，如何結合近年所開展公屋申請的相關資料進行分析與研究，進一步完善申請、分配管理等制度？檢討完善公共房屋功能定位，並按公屋實際需求制定符合社會需求的社、經建設比例？

澳門特別行政區立法會議員



何 潤 生

二零一七年十月二十日

---

<sup>4</sup> 澳門公共治理研究中心，《公共房屋需求研究的最終報告》，2017 年 9 月。