

## 關於立法會林玉鳳議員書面質詢回覆

遵照行政長官指示，經徵詢財政局的意見，本局對立法會 2018 年 2 月 12 日第 189/E120/VI/GPAL/2018 號公函轉來林玉鳳議員於 2018 年 2 月 9 日提出的書面質詢，回覆如下：

特區政府在制定政策的過程中，一貫以保障澳門居民長遠利益為首要目標，以客觀數據為分析基礎。在 2018 年 2 月，特區政府推出新一輪房地產市場需求管理措施（2018 年 2 月 9 日起生效）。其中，《取得非首個居住用途不動產的印花稅》提高“非首次置業”住宅買家的印花稅。與此同時，特區政府考慮到社會各界對扶助年青人置業的訴求，推出了有關“合資格青年首次置業的按揭成數”的措施，以協助本地青年置業。

上述政策是以“需求轉移”為理念的組合手段，一方面透過稅項提高投資炒賣的交易成本，一定程度降低投資或非自住需求，以釋放市場供應；另一方面通過放寬按揭成數，協助具有供款能力的本地青年置業，滿足他們的自住需要，以達致住宅物業市場需求結構調整，並減少影響需求總量以至樓價的綜合效果。

事實上，特區政府自 2010 年起相繼推出有關需求管理措施，對調整需求結構及成交量均達到一定的成效。在稅務措施方面，特區政府於 2011 年 4 月推出“特別印花稅”，提高短期炒賣的稅項成本（稅率為 10%至 20%）；其後於 2012 年 10 月推出針對“法人”及“非澳門居民”的買家徵收“額外印花稅”（稅率為 10%），使外來的投資需求持續減少。根據相關統計資料顯示，非澳門居民佔購買住宅金額的比例由 2011 年的 24.0%，大幅下跌至近年的低單位數份額，印證了相關稅務措施達致“需求轉移”的成效（見下表）。

非澳門居民購買住宅樓宇單位的情況

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1. 非澳門居民購買住宅樓宇單位金額（百萬澳門元）	13,855.6	11,702.0	1,600.0	1,629.4	527.1	973.9	2,466.2
2. 非澳門居民佔購買住宅金額的比率（%）	24.0	16.1	2.4	3.3	1.6	1.7	3.6
3. 年變動率（%）	26.7	-15.5	-86.3	1.8	-67.7	84.8	153.2

資料來源：統計暨普查局。

在按揭成數措施方面，特區政府於2017年5月5日進一步收緊非首次置業澳門居民以及非澳門居民的住宅按揭貸款成數上限（首次置業的澳門居民的按揭貸款成數上限則維持不變）。有關措施通過限制了需要借貸支持的置業方式，以遏抑住宅的投資需求。在上述措施公佈後，樓市的成交量升勢有所緩和，本地首置買家的比重上升，由2017年首五個月的42.7%，上升至6至12月的47.5%；相反，非首置的佔比<sup>1</sup>則下降至52.5%，同樣達致了“需求轉移”的效果。成交量方面，2017年首五個月的住宅成交量按年上升49.1%，但當收緊非首置按揭後，2017年6至12月的成交量則按年回落了17.9%。


在風險管控方面，縱使“合資格青年首次置業的按揭成數”措施對按揭成數上限要求作出了一定程度的放寬，但本局在審慎監管安排上，具體就償債比率的要求並沒有任何調整。銀行在審批住宅樓宇按揭貸款時，依然需要嚴格按照相關的內控風管程序，包括詳細評估借款人的財務狀況及還款能力，審慎實施最高五成的償債比率。因此，相信新措施的出台，並不會對金融穩定，以及置業人士的財務風險構成負面影響。

由於新一輪需求管理措施實施時間尚短，對樓市產生的後續影響

<sup>1</sup> 在居民買家當中，買家在購買單位時已擁有1個或以上的住宅單位。

仍有待進一步觀察。特區政府將密切關注房地產市場的變化，適時研判及檢討相關措施的成效，在協助青年人士置業安居的同時，確保風險的有效管控。此外，財政局現時每半個月會在網頁上公佈有關財產移轉印花稅申報的統計資料，藉此讓廣大市民可以掌握相關信息。

澳門金融管理局  
行政管理委員會主席



陳守信

二零一八年三月二十日