

書面質詢

當局正就《都市更新暫住房及置換房法律制度》開展公開諮詢，其中存在一些屬政策取向的問題，是應該澄清而不至於以諮詢之名而誤導公眾。

眾所週知，目前澳門的樓市是不正常的，樓價與絕大多數市民的收入已完全脫節，令不少有需要置業者望樓興歎。而樓宇定價遠高於建樓的成本，為發展商及其合伙人帶來龐大而不合理的利潤，令社會財富更趨向於不公平的分配，加劇社會的貧富差距。這也是當局屢次出招以圖遏止樓價的不合理飆高的原因。可是，在上述的公開諮詢文本中，卻有多處提及到置換房的售價將參照市場上同等級樓宇的價格訂定。這種所謂參照市場上同等級樓宇的價格來定價，實質上是肯定了現時已瘋狂飆高的樓價。政府一方面認為市場樓價高得不合理而採取各種稅務手段來打壓，但另一方面卻又以參考市場價格來定價而肯定市場價格的合理性。這是典型官商勾結合謀哄抬樓價的技倆，否則，就是這個政府陷入精神分裂。

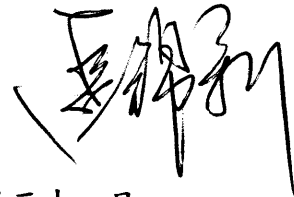
況且，市場商人逐利，只要有可能定必以掠取最大利潤為目的，而樓價的不斷攀升正是由此推動。而政府經營任何項目，目標不在於盈利，而在於達到一些市場無法達到的目標，或如針對海一居事件為樓花購買者提供可購樓宇以維護社會的穩定和諧。而所謂參照市場價格來定價，除了與地產霸權合力推高樓價維護部份商人的利益外，同時亦是透過項目的發展來掠取高額的利潤。這與政府的功能和作用完全相違。

為此，本人向行政當局提出書面質詢：

- 一、 政府一方面認為市場樓價高得不合理而採取各種稅務手段來打壓，但另一方面卻在建置換房時以參考市場價格來定價而肯定市場價格的合理性。一個政府出現兩個完全矛盾的取向，到底是以甚麼的政策研究作為依據？
- 二、 建置換房竟參照市場價格來定價，政府除了與地產霸權合力推高樓價維護部份商人的利益外，亦會在相關項目中掠取高額利潤。這與政府的功能和作用完全相違。當局會否重新定位，如建置換房或其他公屋時，售價訂定應考慮以成本價（包括土地成本、建築成本及發展項目的行政成本）來作為定價標準，以遏抑私人商品房的不合理的超高樓價？
- 三、 在相關諮詢文本中，對海一居的樓花購買者，政府出於善意原則，為照顧他們置業及改善居住環境的需要，「建議屬自然人的『樓花』購買者，可按照行政長官批示所訂定的價格、面積、數量等條件選擇購買置換房。」這將樓價的訂定權交給行政長官來決定，有其合理性。但在官員演繹之下，稱未來售予海一居苦主的置換房，其定價將按最後一手合約價格來出售，那就完全變味。眾所週知，過去一段時間，本澳房地產市場上，不少炒家從發展商手上接貨後就不斷炒高樓價，到最後用家時，樓價可能炒高幾十個百分點甚至逾倍。若按官員所演繹來確定價格，即按炒高了的價格來出售，則其利潤將比發展商更瘋狂。而在經過幾手炒賣才接貨真正用家的樓花認購者，將不是獲政府照顧，而是被政府在其傷口上再斬一刀。舉個例子，若發展商發售時是一個價值五百萬元的單位，當經幾手炒賣而到最後用家手上時樓價已推高至八百萬，樓花認購者不論是分期付款還是現金支付，都需

負擔了八百萬元才購得此單位。而由於政府宣告土地失效而發展商無法履行承諾，縱使發展商般實可靠（現實當然並不如此），願意無條件退回樓款，但所能退回的樓款，也僅是原來樓價的五百萬。而當政府要以最後一手成交價來出售「置換房」，樓花苦主在已支付八百萬前提下，還要再補上發展商退款及政府售價的差額三百萬元才能得購這個「置換房」。即一個原價五百萬的私人商品房單位，經過炒家和政府的幾重哄抬下，最終要付出一千一百萬才購得一個質量還充滿疑問的「置換房」。上述官員的言論到底是官員個人未經思考的胡亂演繹抑或是政府在「善意原則」包裝下的坑人政策？

立法議員 區錦新

Handwritten signature of Alan Au in black ink, written in a cursive style.

二零一八年八月三十一日