

書面質詢：壓抑私樓價格的

近日《經屋法》修法再次引起社會對政府房屋政策的關注，討論相當激烈，箇中關鍵是本澳長期缺乏持續的土地供應，特別是用於公共房屋的土地供應，令居民可以負擔的經屋數量不足。可是審視現況，政府除了應該繼續在公屋土地及政策上著墨，其實還應該確保私人市場有充足的居民可負擔的私樓供應，以回應社會整體的需要。

根據統計暨普查局公佈的數據，2017年澳門樓宇單位買賣每平方米的平均成交價格為100822元，比2016年的86342元增加了14480元，而根據2016年中期人口統計結果顯示，按揭供款中位數為9000元，較五年前的5390元上升67%，而住戶每月支付的住宅按揭平均供款為11054元，當中私人房屋的住戶每月平均供款12363元，經濟房屋住戶為5013元。上述數字都反映私樓價格高企與增速過快的現象。

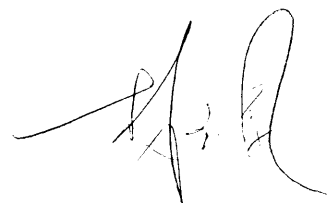
而且，環觀鄰近地方，近月其實都出現了樓價下調的趨勢，例如香港差餉物業估價署公佈的私人單位售價指數近兩個月已經出現下調趨勢，從7月的394.8逐步下調至8月的394.5，到9月更明顯下調至388.8。這種情況一來是受到全球經濟前景不明朗以及美國進入加息周期的影響，但另一方面也有賴於香港政府能堅定地持續出台措施，讓炒家明確知道政府是不會容許樓價繼續失控，香港政府不斷展示自己引導樓價回到合理水平的決心。內地各省市也持續監察市場現況，不斷加強房屋政策來實現「房住不炒」的理念。

因此，從宏觀經濟層面而言，政府也有必要檢視澳門私人房產市場的健康，以可控的方式逐步擠掉價格泡沫，確保澳門私人房產市場價格合理健康。假如畏首畏尾，坐等市場自然調節，有可能因情況變化過於激烈導致難以預料的負面影響產生。作為一個有為的政府，不管站在解決居民置業訴求的角度，還是站在宏觀經濟管理的角度，都應該積極以政策措施引導市場。

為此，本人謹提出以下質詢，期望政府能作出回應：

1. 政府有否評估過本澳市民在經濟狀況變化時對供樓及償還房貸的能力進行評估或壓力測試？同時對私人房地產市場的價格調整對澳門的可能影響作出預估？
2. 政府在明年會否推出更多政策措施調控私樓價格？如空置稅、第二套物業累進稅等，以積極的政策展現政府調控私樓價格的決心？

澳門特別行政區立法會



林玉鳳 議員
2018年11月21日