

書面質詢：有關完善本地房地產統計數據體系的事宜

在 2018 年經濟財政範疇的施政方針執行情況中提及，「2 月起按月公佈以三連月方式計算的樓價指數，包括按樓齡、實用面積、高低層樓宇作分類的指數，連同財政局網頁公佈的物業統計數據的週期從每月一次加密至每半個月一次，讓業界和居民更好地評估本澳不動產市場的發展與變化情況，並持續與財政局加強溝通協作，優化消費物價指數內租金指數的統計方法」等一連串提升本澳地產信息透明度的數據公佈措施，這對於穩定市場、遏制炒風是有一定幫助的。而在下年的施政方針中，經財政稱會「持續完善統計工作」，焦點在於各類社會狀況的參數如堅尼系數、通脹率等，但對於本年已進行的地產信息透明化的工作，似乎未有具體的跟進。

其實，以香港政府的差餉物業估價署為例，網頁中會提供一些綜合指標如較受歡迎屋苑指數、物業市場回報率等較為簡潔明晰的指標，¹使市民能夠一目了然，立刻掌握物業市場的概況；而且，參考澳門統計局有關房地產數據的收集情況，目前仍較多集中在「平均呎價」的方面，但平均樓價對於計算一般市民承擔樓價能力方面，似乎仍有落差，以美國顧問公司 Demographia 的《全球樓價負擔能力調查》為例，較為權威的國際間樓價負擔報告均以樓價「中位數」為指標²，這個指標比起「平均價」更能反映實況，從而可以使市民更明瞭自己目前的負擔能力。另外，據本地學者介紹，外地物業亦有所謂的樓盤估價供買家參考³，或者當局如有條件，可進行這方面信息或指標的收集計算。

因此，本人謹提出如下質詢：

¹ 參見香港差餉物業估價署文件：<https://bit.ly/2Sj7TjR>

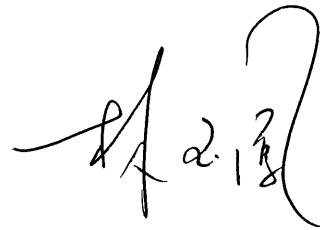
² 《港人不吃不喝 17 年 方能置業》，2015 年 1 月 20 日。連結：<https://bit.ly/2TMnABu>

³ 《樓市數據細分進步大》，澳門日報，2017 年 10 月 6 日。連結：<https://bit.ly/2PUEDDe>

一、未知財政司明年在持續加強本澳的地產信息透明度工作如何，將會有何種的計劃和時間表執行，以完善本地整體的統計工作？

二、會否參考外地經驗，加入一些具體的房地產數據統計項目或指標，如樓價中位數、樓盤估價值、受歡迎屋苑指標、市場回報率等等，使本地有意置業的市民能夠對本地樓市的情況一目了然，協助他們作出理性的置業判斷？

澳門特別行政區立法會



林玉鳳 議員

二零一八年十一月二十六日