



澳門特別行政區政府
Governho da Região Administrativa Especial de Macau
財政局
Direcção dos Serviços de Finanças

林玉鳳議員 2018 年 11 月 21 日書面質詢回覆

遵照行政長官指示，經徵詢澳門金融管理局的意見，本局對立法會 2018 年 12 月 5 日第 1285/E954/VI/GPAL/2018 號公函轉來林玉鳳議員於 2018 年 11 月 21 日提出，行政長官辦公室於 2018 年 12 月 7 日收到之書面質詢，答覆如下：

根據統計暨普查局的資料，本澳的空置私人住宅單位^註，更多是屬於二手而非未推出市場的一手物業。如以建成年份劃分，大部份的空置私人住宅，都屬於二零零零年以前建成、樓齡較高的住宅單位，一手私人住宅單位的空置狀況並不嚴重。而考慮到空置稅的實施，始終涉及很多認定空置房屋的技術問題，且稅務當局在執行上亦存在一定困難，例如可能牽涉大量的申報和稽查工作，公眾亦可能會因此而產生排斥的情緒，更重要的是，社會上對於空置房屋的定義(包括存放家庭物品的房屋是否屬於空置)、稅率的高低、豁免的適用範圍、如何堵塞有人利用法例漏洞、是否應設置申駁機制等等，都有著較大分歧和不同的看法，相信必須要經過公眾充分的討論，取得共識之後才有條件作出相關方面的決定。

同樣地，對於向第二套物業累進徵收房屋稅，必須首先考慮澳門的現實情況。本澳很多物業都由多於一人持有，且很多都是出於遺產分配又或家庭財產分配等原因，很多業主可能只擁有某單位若干百分比的業權，對於這些業主不完全擁有其業權的第二套物業應如何累進徵稅，業主的婚姻財產制度是否也要納入考慮，對此，稅務當局須深入研究其可操作性，以及社會的接受程度。再者，澳門相當部分的家庭都擁有多於一套的房產，尤其是一些早期買入樓齡較大的唐樓單



澳門特別行政區政府
Governho da Região Administrativa Especial de Macau
財政局
Direcção dos Serviços de Finanças

位，對於因家庭成員長大或實際居住需要而購入第二套、第三套房產累進徵稅，必將直接影響到很多家庭的利益，特區政府因此有需要廣泛聽取居民的意見和建議，不能夠輕率作出決定。

另一方面，為促進樓市健康發展及維護金融體系穩定，特區政府自 2010 年起相繼推出房地產市場相關的需求管理措施，防範房地產市場波動對經濟、金融帶來的負面影響。當中包括收緊住宅按揭貸款成數上限及訂定借款人最高償債比率，以強化銀行的資產負債表，減低物業市場波動特別是價格調整對金融體系構成的風險。

在澳門金融體系中，物業按揭貸款為銀行的核心業務。特區政府一直採取居安思危的審慎原則，持續管控金融風險。為防範外圍環境急速變化以至房地產市場出現波動而推升金融體系風險，金融管理局除持續密切監察銀行信貸風險、利率風險及流動性風險外，更定期進行壓力測試。金融管理局表示，自 2014 年起，該局要求銀行定期對住宅物業按揭貸款進行情景分析，以測試整體銀行體系以及個別銀行對物業價格出現調整時的承受能力，並評估因利率上升對借款人還款能力的影響。

根據最新的壓力測試結果，物業價格調整對銀行體系帶來的額外風險仍屬可控。在審慎監管安排上，金融管理局要求銀行在審批住宅樓宇按揭貸款時，嚴格按照償債比率相關的風險管控程序，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。相關要求有助防止銀行出現過度借貸的情況，減低借款人在經濟環境變化時違約的風險。最新數據顯示，物業貸款償債比率低於 40% 的超過六成，反映出銀行維持審慎的原則批出貸款，亦顯示借款人在利率上升時應具有一定的償還房貸能力。



澳門特別行政區政府
Governho da Região Administrativa Especial de Macau
財政局
Direcção dos Serviços de Finanças

在制定政策的過程中，特區政府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。近期外圍經濟環境急遽變化，尤其是美元利息走向和國際貿易前景未明朗，本澳經濟和房地產市場的不確定性正逐漸增加，然而，現階段，特區政府未有撤銷已有調控措施的打算，並會繼續密切注視樓市走向，做好充分準備，在有需要的時候，會採取適切的應對措施，以維護金融體系穩定，以及促進房地產市場的健康發展。

局長

A handwritten signature in black ink, appearing to read '容光亮'.

容光亮

2019年1月8日

註：統計暨普查局的空置標準為，獲發使用准照但未安裝電錶、用電量極低或核實為無人佔用的單位，正在裝修的單位不視為空置。