



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

林玉鳳議員 2019 年 3 月 1 日書面質詢回覆

遵照行政長官指示，經徵詢金融管理局及土地工務運輸局的意見，本局對立法會 2019 年 3 月 8 日第 264/E190/VI/GPAL/2019 號公函轉來林玉鳳議員於 2019 年 3 月 1 日提出之書面質詢，答覆如下：

就國際貨幣基金會在《2019 年第四條款磋商代表團工作人員總結聲明》內所提出的意見和建議，特區政府相關部門會展開認真研究。事實上，特區政府一直在跟進有關方面的工作，例如，為應對人口老齡化的趨勢，本局已完成草擬《穩固社會保障制度的財政資源》法案，並爭取於今年內進入立法程序，有關法案建議在滿足財政儲備中基本儲備的資金要求的前提下，將每一已結束財政年度的澳門特區中央預算結餘的若干百分比，指定撥給社會保障基金，作為社會保障基金的收入，確保其可以持續運作，以維持本澳養老福利體系的長期穩健性。此外，作為長遠財政規劃，參考其他國家和地區設立財富主權基金的經驗，特區政府亦正在積極推進從財政儲備撥款設立“澳門投資發展基金”的相關立法工作，並會持續聽取社會有關善用財政儲備的意見。惟現階段，特區政府並沒有編制長期財政可持續性報告的計劃。

關於質詢第二點問題，隨著社會穩定、經濟迅速發展、人口持續增加及其他主客觀因素，澳門房地產市場價格在過去十多年出現了較大幅度的增長，有見及此，特區政府一直密切注視本澳房地產市場的發展情況，並且先後推出了多項遏抑房地產投機活動的需求管理措施，包括：取消 0.5% 的不動產中間移轉印花稅而須於指定期限內直接繳納全數印花稅；向於購買後兩年內轉手的不動產，加徵 10% 或 20% 的特別印花稅；法人、自然人商業企業主或非本地居民以有償或無償方式取得居住用途的不動產，須額外繳納 10% 的財產移轉印花稅；廢止出租房屋因空置而獲豁免房屋稅的規定；對於取得非首個居



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

住用途不動產加徵 5%或 10%的財產移轉印花稅等。

另一方面，特區政府於 2017 年 5 月 5 日起，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 2017 年 6 至 12 月的 47.5%；相反已擁物業的非首置買家佔比則下降至 52.5%，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%。

隨後，特區政府考慮到社會各界對扶助年青人置業的訴求，於 2018 年 2 月 9 日起推出“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。

當去年 2 月份包括《取得非首個居住用途不動產的印花稅》（第 2/2018 號法律）等新一輪穩定樓價措施實施後，根據本局的住宅成交之買方分析統計資料，從 2018 年 2 月下半月至 2019 年 2 月下半月，超過八成申報不動產移轉印花稅的納稅人都屬於首次置業者，較 2017 年 3 至 12 月約佔 45%大幅增加，由此可見有關措施在一定程度上也達到了預期效果。



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

在此，須指出的是，房地產需求管理是控房政策的其中一個組成部份，只有在房地產供應配合的情況下，有關措施才可以發揮其應有效用，否則，在供應未能跟上的情況下，需求管理措施的效用會有所影響。無論如何，特區政府將以客觀數據為分析基礎，持續關注房地產市場的變化，適時研判及檢討相關措施的成效。

關於質詢第三點問題，土地工務運輸局表示，按照澳門新城區總體規劃第三階段公眾諮詢方案，已建議在新城填海區內預留居住用地，預計合共可提供約 5.4 萬個住宅單位。

另外，因應都市更新委員會的討論和建議，行政當局已委託專業機構開展澳門都市更新研究，研究成果將有助訂定具可操作性的措施，推動樓宇的修葺或重建，善用現有社區的房屋及土地資源。

代局長

A handwritten signature in black ink, appearing to read '何燕梅'.

何燕梅

2019年4月9日