

書面質詢

房屋局日前公佈，即將為澳門區十三個位於青洲坊大廈、青怡大廈、快盈大廈、筷子基社屋快富樓及快意樓、台山平民新邨 A 座及望廈社屋望善樓地下作一般商業用途的商舖租賃作公開招標。其實，政府近年落成和規劃中的多個公屋項目，比如偉龍馬路和新城 A 區第一期項目等等，相應也會新增一定的商舖單位。本人認為，政府應透過善用這些公屋的鋪位空間，配合適當的政策推動，一方面補充居民生活及社會服務設施的需要，同時可以為特色小店或創業者提供實質的支援，改善中小微企的營商壓力，促進社區經濟，舒緩通脹。

本澳土地資源有限，人口密度高，加上過去十多年博彩旅遊業的蓬勃發展，促使樓價、舖租連年增長。在寸金尺土的情況下，中小微企商戶的經營更加困難，租期短、每逢續租大幅加價已成為市場上常態，近年有不少老字號、小本經營者因承受不起昂貴的租金而關門大吉，不少創業者也為之卻步。

根據房屋局資訊，現正接受投標申請的十三個舖位，招標以公開口頭競價形式進行，投標底價由五千五百元至六萬三千元不等。公開口頭競價形式進行，意味着租金很可能緊貼市場價格，價高者得的方式雖然具有一定的公平性，但卻難以發揮最大的社會效益，因投標而增加的營商成本最終也轉嫁於消費者，加劇社區通脹。建議政府考慮整體的社區規劃作出合適的比例和分布，並透過扶助政策或其他措施，改善區內的整體氛圍和營商環境，既促進中小微企發展，也有效提升居民生活品質。


為此，本人向當局提出以下質詢：

一、現時本澳公共房屋的商業場所租賃主要由第 28/92/M 號法令規範，相關的制度沿用二十多年。請問當局會否檢討和優化相關法例，以緊貼社會發展的需要？會否研究“價高者得”外的其他合適招標方式，令公屋舖位的使用更符合社區規劃？

二、石排灣公屋群的商戶曾多次反映區內規劃欠佳，管理制度僵化，租金偏貴更加劇經營困難，過去幾年已先後有多間商舖結束營業。商舖空置期間，居民

的選擇更少，而有關部門則需再耗用行政資源和時間進行新一輪的招標工作，造成居民、商戶、政府“三輸”的局面。請問當局，如何優化現時的商舖管理制度，增加管理的靈活性及制定更合理的租金計算指標？

澳門特別行政區立法會議員



梁孫旭

2019年5月7日