

書面質詢

據媒體報道：「若拍賣土地建成的樓宇規定只能由澳門夾心階層購買，發展商按市場定價，夾心階層仍然是買不起樓。政府現時提出的夾屋是以正在諮詢的一定折扣市價，但若夾屋單位面積太大，房價亦會很高，政府現時是希望在各方面壓低發展商的利潤成數，讓這批市民購買。^[1]」

對於政府公佈的資料：若拍賣土地建成的樓宇規定只能由澳門夾心階層購買，發展商按市場定價，夾心階層仍然是買不起樓的問題上，之前我哋的團隊和專家學者曾建議政府，可通過設立“訂定拍賣土地時的特別附加條件”方式，在掌控樓市價格中能有更大話語權。例如：當政府有需要進行拍賣土地的時候，可設定土地的用途、性質、樓宇的設計要求及用料質量等等的招投標條件，市場投標者可依政府的發展要求條件進行競投外，政府亦可在其中訂明土地溢價金的附加條件，即政府在收取土地溢價金時，說明可選擇不收取溢價金，但要“分樓”的做法，或者收取部分溢價金，但同樣要“分樓”的做法，優點是政府在該發展項目上，亦可擁有一定數量的樓宇及商業單位，政府可根據調查統計資料，按市民的需求及經濟發展狀況，計算認為合理的價格，以“租”或“賣”的方式提供給符合資格的市民申請。即是話當政府可擁有一定數量的物業時，政府對調控樓市價格，就有更大話語權，避免當真的有需要拍賣土地建夾屋及開售時，發展商可能會抬高價格出售的亂象出現。而此舉目的能多一個途徑增加政府夾屋的供應量，效率肯定比政府建樓宇要快，在確保房屋市場健康發展的同時，更可保證夾屋的質量，因為如果發展商所建的樓房質量不達標時，政府便可根據合約的規定不收貨，那麼發展商肯定急過你。

有鑒於此，本人提出如下書面質詢：

1. 對於政府公佈的資料：若拍賣土地建成的樓宇規定只能由澳門夾心階層購買，發展商按市場定價，夾心階層仍然是買不起樓的問題上，之前我哋的團隊和專家學者曾建議政府，可通過設立“訂定拍賣土地時的特別附加條件”方式，在掌控樓市價格中能有更大話語權。例如：當政府有需要進行拍賣土地的時候，可設定土地的用途、性質、樓宇的設計要求及用料質量等等的招投標條件，市場投標者可依政府的發展要求條件進行競投外，政府亦可在其中訂明土地溢價金的附加條件，即政府在收取土地溢價金時，說明可選擇不收取溢價金，但要“分樓”的做法，或者收取部分溢價金，但同樣要“分樓”的做法，優點是政府在該發展項目上，亦可擁有一定數量的樓宇及商業單位，政府可根據調查統計資料，按市民的需求及經濟發展狀況，計算認為合理的價格，以“租”或“賣”的方式提供給符合資格的市民申請。即是話當政府可擁有一定數量的物業時，政府對調控樓市價格，就有更大話語權，避免當真的有需要拍賣土地建夾屋及開售時，發展商可能會抬高價格出售的亂象出現。而此舉目的能多一個途徑增加政府夾屋的供應量，效率肯定比政府建樓宇要

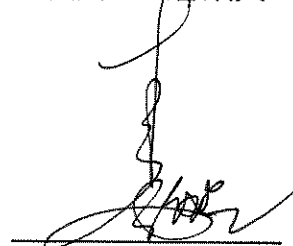
麥瑞權 立法議員辦事處

鄭安庭

Escritório do Deputado à Assembleia Legislativa
MAK SOI KUN ZHENG AN TING

快，在確保房屋市場健康發展的同時，更可保證夾屋的質量，因為如果發展商所建的樓房質量不達標時，政府便可根據合約的規定不收貨，那麼發展商肯定急過你。故有市民叫我問一聲政府，上述建議可否成為“夾屋”政策中多一個可行性的辦法呢？請問行政當局對此有何回應？

澳門立法會議員



麥瑞權

2020年11月23日

參考資料：

- 1、賀一誠冀壓低建夾屋發展商利潤助市民上樓，電台新聞，2020-11-17