

# 書面質詢

蘇嘉豪議員

## 正視新私樓納米化 確保基本居住質素

統計局的數據顯示，2020年第四季私人住宅單位每平方米平均價格為108,969澳門元（註1），每平方呎維持超過萬元。私樓價格高企，居民難以負擔，早已成為社會不穩定因素之一。

當前，大量適婚青年、新婚家庭無力置業，公共房屋更見供不應求，而基於本澳有限的土地資源，以及青年偏低的購買能力，特別在近幾年，為了追求利益最大化，房地產商將價就貨、用盡地積比率，不斷興建美其名「開放式單位」的無間隔單位。

官方統計數據證實了這個現象，從2017年至2020年，獲發使用准照（建成）的13,727個私樓單位中，有5,394個為無間隔單位（39.3%），數量超越兩房單位（3,661個）。而在2020年，全年建成的2,365個單位中，有1,230個即過半數為無間隔單位（52%）；獲發動工批示（新動工）的162個單位中，有111個無間隔單位（68.5%）；在設計階段的35,544個單位中，有19,844個無間隔單位（55.8%）（註2）。

隨着新建成的無間隔單位比例膨脹，令人擔憂單位面積越起越細，進一步壓縮居住質素、實用性和私人空間，不利家庭和社會長遠發展。若不正視這種趨勢，不久將來本澳出現香港的「納米樓」、「蚊型盤」、「龍床盤」、「豪華劏房」並非沒有可能。

雖然行政長官賀一誠日前在立法會答問大會呼籲發展商實事求是，避免興建太大、太豪華的住宅，從而適應本地人的市場。不過，除了近年持續供應的「豪宅價」樓盤，嚴重脫離居民的購買能力，無間隔單位的呎價也不相伯仲，不見得單位越細，價格便可回復至較健康和合理的水平。

商界或許有意見認為，無間隔單位面向單身人士、青年伴侶、新婚家庭都有一定市場，但這顯然是本末倒置。無間隔單位的湧現，其實是基於高樓價、高租金，加上政府多年來供應公共房屋不力的

現實，部分居民為了置業安居，除非進駐舊式二手樓，否則只能無奈購入居住質素不理想的細面積單位。

為此，本人現行使《基本法》和《議事規則》之監察的權力，提出書面質詢如下，要求特區政府逐點作出清晰、客觀、貼切的書面答覆。

一、近幾年來，處於設計階段、新動工及建成的私人住宅均以無間隔單位為主，私樓單位越起越細，卻與「豪宅價」不相伯仲，不斷壓縮居民的居住質素、實用性和私人空間。請問政府：有否正視這種趨勢，避免無間隔單位比例持續膨脹，不久將來出現香港的「納米樓」、「蚊型盤」、「龍床盤」、「豪華劏房」，影響家庭和社會長遠發展？

二、工務局過往每季公布的樓宇統計資料都會顯示各樓宇項目無房式（T0）至八房式（T8）單位的分別數目（註3），數據具重要參考價值；但自2019年第三季起，有關資料卻改以「兩房或以下」及「三房或以上」呈現（註4），公眾如要掌握各房式單位數目，只能從當局公布的樓宇項目階段性技術資料（註5）的大量項目中自行逐一加總，極為不便。請問政府：為何改變數據顯示的細緻度？會否盡快恢復過去行之有效的發布方式，確保公眾知情權及房地產市場資訊透明化？

三、近年有傳媒報道本澳部分新私人樓盤內部質量參差（註6），批盪、牆身、地磚、地台去水、窗門、家電等都有瑕疵，公眾憂慮花費鉅額購入單位卻貨不對辦。現行第79/85/M號法令《都市建築總章程》的原意，僅針對樓宇總體進行檢驗，如石屎鋼筋、供電網接駁、防火安全等，請問政府：為了加強保障消費者權益，會否研究統一規範發展商向業主交付樓宇單位後的一定期間內，保證發展商或其判給的裝修公司須就施工瑕疵造成的缺陷承擔提供維修服務的責任？

註1：統計暨普查局，私人建築及不動產交易數據，2020年第4季  
[https://www.dsec.gov.mo/getAttachment/d644b500-15cb-4665-9e9f-da829ffdc231/C\\_CPTI\\_FR\\_2020\\_Q4.aspx](https://www.dsec.gov.mo/getAttachment/d644b500-15cb-4665-9e9f-da829ffdc231/C_CPTI_FR_2020_Q4.aspx)

註2：統計暨普查局，私人建築及不動產交易數據

<https://www.dsec.gov.mo/zh-MO/Statistic?id=601>

註3：土地工務運輸局，2019年第2季樓宇統計資料

[https://www.dssopt.gov.mo/uploads/media/estatisticas/2019\\_2\\_edificios\\_zh.pdf](https://www.dssopt.gov.mo/uploads/media/estatisticas/2019_2_edificios_zh.pdf)

註4：土地工務運輸局，2019年第3季樓宇統計資料

[https://www.dssopt.gov.mo/uploads/media/estatisticas/2019\\_3\\_edificios\\_zh.pdf](https://www.dssopt.gov.mo/uploads/media/estatisticas/2019_3_edificios_zh.pdf)

註5：土地工務運輸局，樓宇項目階段性技術資料

[https://www.dssopt.gov.mo/zh\\_HANT/home/publicInfo/id/44](https://www.dssopt.gov.mo/zh_HANT/home/publicInfo/id/44)

註6：《有線新聞》，〈澳門新盤質素參差  
樓宇建造質素仍遜港樓〉，2020年5月23日

<https://www.facebook.com/icable.news/videos/535693237101275>