

口頭質詢

李靜儀議員

完善經屋、夾屋和長者公寓等五階梯房屋政策

為解決澳門居民的住屋訴求，本屆政府提出了構建“五階梯房屋”的政策，在落實興建社經屋的同時，提出“夾心房屋”及“長者公寓”計劃，回應不同人群的需求，方向值得肯定。今年一月，政策研究及區域發展局公佈《澳門特別行政區居住用途房屋政策研究》，對五階梯房屋的需求作出預測，其中，報告指社屋未來供應量充足，加快經屋興建可提供的經屋數有23,950個，亦基本達到供需差額預測等；此外亦計劃了興建夾心房屋及長者公寓的數量。

上述報告評估的需求數據，有利政府按照實際情況制訂各類房屋的預期興建目標，但僅從數量考慮，未必能真正解決市民面對的住屋困難。正如報告所述，儘管本澳房屋市場總量供需平衡，但發展存在結構性問題，其中，在過去十餘年間，住宅平均價格升幅為352%，但居民的工資中位數僅上升一倍，即使有供應，未必代表居民買得起。一方面經濟房屋的售價尚未公佈，而夾心房屋和長者公寓的需求亦將受到准入條件、租售價格等不同因素影響，社會關注政策如何能協助有需要的居民安居。因此，在推算數量的同時，亦必須完善相關房屋政策和優化法律規定，才能盡可能讓居民可按自身能力和需要作出選擇，達致安居。


為此，本人向當局提出以下質詢：

一、《澳門特別行政區居住用途房屋政策研究》，對“五階梯房屋”的未來供應和需求作出估算，亦揭示了本澳房屋發展存在結構性失衡的原因和提出了眾多現時房屋政策所存在的問題，請問當局會如何跟進落實當中提出的問題和有關意見？

二、過往經屋存在戶型錯配的問題，多房戶型單位供不應求，令部分家庭成員眾多的申請者在獲分配房屋時無奈要接受一房單位（T1），經吸納社會意見，當局規劃中的經屋項目將以二房（T2）或三房（T3）單位為主。然而，早前政府又突然提出T1單位太少、T2反而太多的說法。隨著上述房屋政策研究報告出台，而新一期經屋申請已於去年結束，當中可見家團申請仍佔較大比例，且44歲以下的適婚年齡或有家庭發展需要的申請人佔多。政府對於經屋戶型的比例和數量方面是否有新的構想？在規劃不同戶型比例和數量時會如何考慮申請人的家庭發展需要？基於過往土地資源不足，2011年當局修訂經屋法時收緊了申請戶型的選擇，規定個人申請只能申請T1。隨著現時土地資源和規劃中的經濟房屋數量有所增加，除了數量上的滿足，當局會否考慮放寬經屋戶型申請的限制，例如容許個人申請亦可選擇T2，或基於家庭發展可以換購T2，以符合經屋法鼓勵家庭發展、家庭照顧的理念，改善市民的居住環境？

三、《澳門特別行政區居住用途房屋政策研究》推算出各項房屋的需求數據，但准入條件與租售價格高低等，均會影響居民購買的資格或

能力，即使有需要亦未必住得到；因此為回應居民的住屋訴求，有關條件門檻、租金售價等定價不宜過高。請問當局在經屋、夾屋和長者公寓的價格或准入條件方面有何考量？何時會公佈有關條件？對於不少申請人反映，去年疫情下政府反而調升經屋申請的每月收入下限規定（例如3人家團最少月收入由以往23,870須增至26,020元），不少有需要的家庭因為疫情下收入稍減而不符申請經屋資格，同時又因有少量資產而無法申請社屋，當局會如何完善有關社屋和經屋的收入和資產上下限的訂定，避免因不合理的標準令有需要的市民無法申請？

Cheng I LEI
 Assinatura digital
2022.02.08
10:53:56 +0800