

口頭質詢

李良汪議員

檢視房屋五階梯政策定位及申請條件

為回應社會不同階層對住屋的需求，《澳門特別行政區經濟和社會發展第二個五年規劃（2021-2025年）》明確提出“有序推行階梯房屋政策”【註1】。為落實上述規劃方向，特區政府於2022年1月公佈《澳門特別行政區居住用途房屋政策研究》，進一步推動房屋五階梯總體發展計劃【註2】。

雖然特區政府因應房屋五階梯政策，推動了有關項目的落成及制定相關法律。然而，隨着社會經濟發展、政策修訂等原因，住屋需求已產生變化。以最新一期經屋申請為例，合共提供5,415個單位，由去年9月27日起接受申請，期間由於申請人數未達單位供應數量，當局將申請截止日期延長3個月。即使如此，直至今年1月30日，申請總數亦只有4,312份【註3】，與過去超額申請的情況差距極大。加上五階梯當中作為銜接經屋與私樓的“夾屋”，當局早前表示暫緩相關工程的公開投標【註4】，以及作為推動長者融入社區、提升相關群體生活質素的長者公寓，由於使用費過高，不符合社會期望而令不少長者卻步。上述情況顯示2022年的房屋政策研究結果已不合時宜，凸顯五階段房屋政策未符社會預期、成效不彰，特區政府必須反思檢討，重新制定符合社會現況與發展的房屋政策。

此外，經屋單位的空置問題亦一直為社會詬病。以湖畔大廈為例，根據房屋局資料顯示，2011年推出時共提供2,703個經濟房屋單位【註5】，但直至今年1月26日，只有2,584個單位簽署了買賣預約合同【註6】，有119個單位仍未售出。相關單位將會如何處理，社會不得而知，只知有關情況不僅造成經屋資源及公帑浪費，同時亦不利相關樓宇推動日常管理工作。

必須強調，居住問題與公眾生活息息相關，直接影響不少居民的人

生規劃。故此，特區政府有必要重新檢視房屋五階梯政策的目標與成效，清晰各階梯定位，尤其對部分房屋階梯的申請資格及條件作出審視，以保障公共資源不被浪費，確保居民安居樂業的政策目標得以落實。

為此，本人提出口頭質詢如下：

一、特區政府雖一直強調目前對《經濟房屋法》沒有修法考慮，但按照現時經屋申請人數大幅下降的情況，加上未來多個經屋項目將分階段落成，若情況持續，將對經屋政策的成效以至公帑合理運用均造成影響。基於此，當局可否詳細說明，針對家團人數對應可選擇的房屋類型，特區政府於具備何種條件的情況下，才會考慮啟動修訂程序，容許取得人在家團成員增加後更換其他房型，以切合居民的長遠人生規劃？另外，按照2023年期經屋申請數據，可以預視未來經屋落成數量將能穩定供應以滿足市場需求，當局既已具備實施經屋恆常性申請的前提，會否藉此契機落實相關機制，讓居民能按照自身規劃作出更好安排？

二、“夾屋”因房屋政策推進及調整而出現定位模糊甚至被暫緩，令五階梯房屋政策出現“斷層”；經屋申請數量大幅下降，且未來多個經屋項目亦將分階段落成。現時房屋政策及社會需求與2022年制定時明顯不符，當局將於何時就房屋五階梯政策作出檢討，尤其會否重新制定符合社會現況的房屋政策？

三、關於長者公寓使用費方面，除了首階段的759個住宅單位於簽訂協議時享有20%費用減免優惠，對於現時已申請但未能於首輪獲批的長者，會否延續相關措施令其能享有同一待遇，以體現政策的公平性及一致性？此外，未來會否下調使用費，令長者公寓更符合社會期望？

參考資料：

【註1】澳門特別行政區政府：《澳門特別行政區經濟和社會發展第二個

五年規劃（2021-2025年）》，2021年12月，第32至33頁。

【註2】澳門特別行政區政府政策研究和區域發展局：《澳門特別行政區居住用途房屋政策研究》，2022年1月，第34至38頁。

【註3】澳門特別行政區政府房屋局：《2023年經濟房屋申請統計》，https://www.ihm.gov.mo/link_change?link=/uploads/attachment/2023-09/5941765129a83abebe.pdf&name=2023%E5%B9%B4%E7%B6%93%E6%BF%9F%E6%88%BF%E5%B1%8B%E7%94%B3%E8%AB%8B%E6%95%B8%E6%93%9A%E8%B3%87%E6%96%99。

【註4】中華人民共和國澳門特別行政區政府入口網站：《行政長官施政報告記者會快訊 明年將暫緩偉龍馬路夾屋建設》，2023年11月14日，<https://www.gov.mo/zh-hant/news/1025224/>。

【註5】澳門特別行政區政府房屋局：《湖畔大廈2,703個經濟房屋單位預配》，2011年12月29日，<https://www.ihm.gov.mo/zh/node-132?id=2737>。

【註6】澳門特別行政區政府房屋局：《經濟房屋單位發出許可書及訂立買賣公證書之數據資料》，2024年1月26日，https://www.ihm.gov.mo/link_change?link=/uploads/attachment/2024-01/7394065b710266f44c.pdf&name=%E7%B6%93%E6%BF%9F%E6%88%BF%E5%B1%8B%E5%AE%B6%E5%9C%98%E7%99%BC%E5%87%BA%E8%A8%B1%E5%8F%AF%E6%9B%B8%E5%8F%8A%E8%A8%82%E7%AB%8B%E8%B2%B7%E8%B3%A3%E5%85%AC%E8%AD%89%E6%9B%B8%E4%B9%8B%E6%95%B8%E6%93%9A%E8%B3%87%E6%96%99。