

書面質詢

李良汪議員

經屋置換研究、恆常性申請機制及下調售價

特區政府於2020年對《經濟房屋法》（下稱：《經屋法》）進行修訂，確立經濟房屋（下稱：經屋）永遠姓“經”。【註1】客觀而言，自經屋“去投資化”後，減少了過往“爭崩頭”的現象，令有住屋需求的居民較容易透過經屋“上樓”，但由於現時法律當中存在一定限制，影響部分申請者的人生規劃及住屋需求。

以一人家團為例，根據房屋局資料顯示，2023年經屋申請中，個人申請有2,275份，即接近申請總數的45%，但按照是次經屋單位的規劃，一房一廳（T1）單位只有1,657個，即有逾600位獲接納的申請者，將無法透過是次經屋申請成功“上樓”。此外，按照現行《經屋法》規定，一人家團只能申請T1單位，且法律沒有允許可以置換居住單位的機制，【註2至註4】換言之，即使現階段成功“上樓”的申請者，將來若因結婚、生育等原因而出現家庭結構變化，將再度面臨住屋需求的問題。

事實上，因應上述原因，社會對修訂《經屋法》當中的申請條件及置換制度存在一定訴求。近日特區政府回應已開展相關研究，預料短期內公佈，但未有具體日期。【註5及註6】另一方面，本澳的經屋申請程序一直採取不定期開隊的方式，從規劃、興建到申請，往往已耗時數年甚至更長時間；而居民在此期間，對住屋的需求亦會產生變化。過去就曾因規劃與需求戶型錯配，造成既無法滿足居民實際需要，亦浪費公共資源的“雙輸”局面。遺憾的是，即使社會多次反映，期望當局透過恆常性申請機制準確掌握需求數據，特區政府直至目前仍表示短期內不會開放經屋恆常性申請。【註7及註8】

必須強調，經屋的主要作用為協助具特定收入水平及財產的本澳居民解決住房問題，以及促進符合本澳居民的實際需要及購買力的房屋供應。【註9】特區政府有必要儘快開展研究工作，以更適時及精準掌握社

會需求，令經屋興建的數量及戶型更符合社會所需。

為此，本人提出以下質詢：

一、經屋單位置換制度的相關研究具體將於何時完成，並向社會公佈研究結果？【註5及註6】社會對設立經屋恆常申請機制一直存在訴求，惟當局雖認同恆常化申請能較好地掌握需求，卻仍表示短期內暫不會開放經屋恆常性申請。【註7及註8】在甚麼情況下，才具備足夠條件落實相關機制？

二、“有序推行階梯房屋政策”，是《澳門特別行政區經濟和社會發展第二個五年規劃（2021-2025年）》當中明確提出的方向。相關規劃期限於今年屆滿，特區政府是否已就本澳未來的房屋政策制定下階段規劃？此外，當局去年將原定啟動的新城A區5個地段經屋項目暫停，【註10】相關地段的建設或發展將於何時有進一步消息？

三、特區政府早前指出，在整個樓市變化下，影響經屋售價的因素亦可能改變，包括建築成本、溢價金和行政成本，當局會謹慎、實事求是檢視經屋售價有否需要改變。【註11】有關檢視工作將於何時開展？短期內，會否在符合現行《經屋法》訂價因素的基礎上，下調經屋價格，減輕經屋“上樓”人士的經濟負擔？

參考資料：

【註1】澳門特別行政區政府房屋局：《經濟房屋》，
<https://www.ihm.gov.mo/zh/node-104>。

【註2】澳門特別行政區政府房屋局：《2023年經濟房屋申請數據資料》，
https://www.ihm.gov.mo/link_change?link=/uploads/attachment/2024-11/490706733ecfe2abc8.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3】 中華人民共和國澳門特別行政區政府入口網站：《經屋申請期由2023年9月27日至12月27日》，2023年9月27日，
<https://www.gov.mo/zh-hant/news/1014384/>。

【註4】 第10/2011號法律《經濟房屋法》第12條、第27條及附件2。

【註5】 澳門日報：《譚司：有序優化房屋政策》，2025年2月21日，第A02版，
http://www.macaodaily.com/html/2025-02/21/content_1814339.htm。

【註6】 澳門日報：《經屋置換制度料短期公佈》，2025年2月26日，第A02版，
http://www.macaodaily.com/html/2025-02/26/content_1815377.htm。

【註7】 澳門有線電視：《2025年2月20日立法會全體會議》，45:53-47:43，
<https://www.macaucabletv.com/video/page/101362>。

【註8】 力報：《政府聽取社會意見優化房屋政策 譚司：短期未考慮經屋恆常化申請》，2025年2月21日，
<https://www.exmoo.com/article/241751.html>。

【註9】 第10/2011號法律《經濟房屋法》第2條。

【註10】 澳門廣播電視股份有限公司：《五經屋項目暫緩 羅立文指未見有需求》，2024年4月11日，
<https://www.tdm.com.mo/zh-hant/news-detail/951411>。

【註11】 澳門日報：《譚司：實事求是檢視經屋售價》，2025年2月21日，第A02版，
http://www.macaodaily.com/html/2025-02/21/content_1814340.htm

m °