

書面質詢

鄭安庭議員

關於檢視經濟房屋制度及售價之書面質詢

房屋問題是本澳最為核心民生議題之一，牽涉到居民的生活質素、家庭發展和城市可持續發展。本澳居民面臨的購房壓力較為沉重，特別是年輕人和基層家庭，普遍存在“上車難”的困境，引起社會廣泛關注。因此，特區政府制定並推行“五階梯房屋”政策，透過多層次的房屋供應體系，為不同收入和生活狀況的居民提供住屋選擇，從而逐步實現“居者有其屋”的願景。然而，本澳經濟社會發展狀況不斷變化，房屋供應及需求亦隨之變動，現行的公共房屋政策，尤其是經屋制度逐漸暴露出問題與不足，政府需適時進行檢視和調整，落實政策初衷並回應居民實際需求。

據統計資料，今年第1季整體住宅樓價指數為202.4，較2024年第4季下跌2.1%，顯示出本澳私人住宅樓宇價格持續下調，市場仍較為疲弱。而政府早前公布2019年經屋的售價約為每平方米35,600澳門元（即每平方呎約3,300元），與現時部分私樓的市場價格接近甚至略高，且轉讓單位的補貼比率升至64.4%和64.5%，難以體現出政策的惠民效果。

有經屋輪候人士向本人反映，疫情後收入水平沒有明顯增長，物價、開支卻不斷上升，經屋售價上調恐怕會進一步加重生活負擔，即便中籤亦可能因難以承擔首期和每月供款而被迫放棄。作為公共房屋資源的重要部分，經屋應發揮社會保障功能，協助特定收入水平的居民解決住房問題。然而，是次經屋售價的升幅超出大部分基層家庭的實際承受能力，亦會影響未來經屋申請的意願及吸引力，政府應檢視相關定價並作出適當調整。

有鑒於此，本人向政府提出以下質詢：

一、早前，特區政府表示會持續留意房地產市場的變化，與經濟房屋單位售價之影響等情況，謹慎檢視訂定經濟房屋單位售價之條件。在私人住宅樓價持續下調的情況下，請問政府，是否有條件設立經屋價格調整

機制，根據樓市週期、居民收入中位數及負擔能力等動態調整經屋售價，或考慮給予一定的折扣減免或補貼，更靈活地協助基層居民解決住屋問題？

二、本澳經屋申請採取不定期開隊的方式，從申請到成功上樓之間的時間較長，期間申請人家團人數、住房需求，以及本澳房屋供應均可能發生變化。請問政府，會否定期開展經屋供需調研，廣泛深入收集數據，及時掌握社會住屋需求和置業偏好變化，從而更科學、快速地調整經屋的細化規劃與配套措施，使制度更具彈性及精準度？

三、房屋是青年群體安家立業、穩定生活的核心保障，然而，在過往的經屋申請中，剛進入社會的年輕人往往面臨“上車難”。現時，本澳已有較穩定的經屋供應，請問政府，對於有置業需求和意願的青年，會否提供傾斜性支援，如適當放寬經屋申請條件，或豐富住房選擇，將部分經屋轉變用途作為青年公寓或人才房等，減輕青年置業壓力，亦避免公共資源浪費？