

## 書面質詢

李良汪議員

### 完善經屋制度及檢視房屋政策

特區政府去年就優化本澳房屋政策開展兩項研究工作，包括“經濟房屋置換制度研究”及未來5年本澳房屋政策的優化研究預測。研究結果顯示，社會普遍認同設立經濟房屋置換機制（下稱：經屋置換）；在房屋政策優化研究方面，預測未來5年社會房屋（下稱：社屋）與經濟房屋（下稱：經屋）單位供應充足，同時反映夾心房屋（下稱：夾屋）需求相對不大。【註1】

事實上，現行經屋制度存在諸多限制，亟待檢討與優化。根據《經濟房屋法》規定，1人家團只能分配T1戶型，【註2】對尚未成家的申請者，尤其青年而言，若日後結婚生育，將面臨住房空間不足的困境。此外，現時雖允許獲甄選的3人或以上家團選擇T1至T3戶型，【註2】但在實際選房時，由於T3戶型售罄而無法選購，被迫改選較小的單位，造成公屋資源的錯配與浪費；部分家團則由於戶型不符合所需而放棄購買，影響住屋規劃。

經屋申請方面，最新一期獲接納申請數量低於可供應總量，【註3】反映經屋“去投資化”後，申請數量明顯大減。本人認為，特區政府應結合社會實際情況及所掌握的數據進行科學分析，儘早研究並推行經屋恆常性申請，以更準確、動態地掌握居民對經屋的需求規模與結構，使經屋資源分配更貼近社會實際，並有助政府規劃所需的數量與戶型。

必須強調，妥善的房屋政策是居民安居樂業及家庭發展的關鍵。基於目前已完成“經濟房屋置換制度研究”及未來房屋政策的優化研究，社會期望特區政府儘快推出經屋置換方案，回應實際住屋需要。同時，在規劃未來房屋政策時，應對既有問題及社會發展趨勢進行全面評估，包括合理規劃經屋戶型的供應比例、放寬1人家團申請1房以上單位、推動經屋恆常性申請、審視夾屋政策，系統地完善整體房屋制度，以回應居

民實際住屋所需。

為此，本人提出以下質詢：

一、現行法律規定，1人家團只能分配T1戶型，倘未來因家庭結構改變而需要更大的戶型，將會面臨居住空間不足問題。運輸工務司司長表示，特區政府將根據經屋置換研究結果，科學評估置換條件、定價機制及實施限制，在保障公共資源公平分配的前提下，制訂經屋置換實施方案。【註1】方案將於何時公佈，讓合資格家團能因應家庭需要置換經屋戶型？

二、最新一期的經屋獲接納申請數量不再出現“爭崩頭”現象，且供給總量多於申請數量，外加研究結果預測未來5年經屋單位供應充足，【註1及註3】更具條件開展恆常性申請。特區政府將於何時開展經屋恆常性申請的研究工作？

三、特區政府已完成房屋政策的優化研究，重點就未來5年本澳房屋市場的供需進行預測，並結合現有社屋、經屋制度的實施情況加以分析，同時指出夾屋需求不大，需再研究及諮詢社會意見。【註1】夾屋的再研究及諮詢工作將於何時開展及完成？

參考資料：

【註1】市民日報：《譚司：社屋經屋量足夾屋需求不大 經屋置換社會認同較高 政府確保資源公平分配》，2026年1月7日，  
<https://www.shimindaily.net/blog-details.html?id=2008680845579427842>。

【註2】經第11/2015號法律及第13/2020號法律修改的第10/2011號法律《經濟房屋法》附件二。

【註3】 中華人民共和國澳門特別行政區政府入口網站：《房屋局公佈2023年經屋申請的確定排序名單》，2025年6月18日，<https://www.gov.mo/zh-hant/news/1152343/>。