

書面質詢

本澳自回歸以來經濟持續發展，但在亮麗的經濟成績表的背後卻衍生出房屋、交通、社會保障不足、貧富差距拉大等各種社會問題，而當中尤其以房屋問題最為突出。現時本澳房地產市場炒賣氣氛濃烈，除了不動產買賣的價格瘋狂飆升外，租金亦不斷高漲，不單令眾多中小企的經營成本愈來愈重，更令一些無法負擔高昂樓價以至只能投身租賃市場的「冇殼」居民生活環境每況愈下。過去數年，政府在不動產買賣方面分別推出特別印花稅、《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》（俗稱「樓花法」）、《房地產中介業務法》等，且不論上述措施是能否有效調控樓價，但相較之下特區政府對於租賃市場方面的調控工作近乎為零，放任不動產租賃市場一直升溫，致使投資者相信投資不動產仍有利可圖，從而地令樓價高企不下。

現時本澳的租賃市場，包括住宅以及商鋪租賃的承租人不時需面對出租人不合理加租的情況，有的被迫接受，有的被迫搬遷或結業，已經直接影響著居民的居住權利以及本澳的經濟適度多元發展。面對不健康的房地產市場，社會上多番要求公權力介入。事實上，過去政府運用公權力介入租賃市場並非沒有先例，租金管制早在上世紀 90 年代的第 12/95/M 號法律《都市性不動產租賃制度》中實施過，該法規規定協議加租幅度需參考總督核准的系數。然而，本人曾書面質詢當局有否考慮落實租金管制，有關部門單純只以合同自由原則回覆，指出本澳現行法律並不排除雙方可合意對租金的上下限作出約定¹，對於是否著手研究或落實租金管制完全沒有答覆，可見特區政府對於穩定、規範房地產租賃市場的健康發展敏感度不足，更甚是採取容忍放任的態度。

此外，促進房地產市場可持續發展工作小組（下稱「工作小組」）於 2013 年 6 月續期三年²，但回首過去小組運作期間本澳樓價以及租金不斷飆升卻未見出台任何措施調控樓市，工作小組多次強調會「繼續留意外圍經濟及本地房地產市場的變化，並檢討各項措施的成效。³」但居民依然對「住居難」的問題抱有莫大

¹ 批示編號：136/V/2013，本人於 2013 年 11 月 19 日提出之書面質詢回覆。

² 第 182/2013 號行政長官批示。

³ 類似說法：批示編號：626/IV/2013，本人於 2013 年 7 月 5 日提出之書面質詢回覆、「劉仕堯：

怨氣，可見小組的工作成效未盡民意。事實上，在工作小組成立之初，其職能就包括在租務市場的範疇構思及建議短、中、長期政策措施⁴，而有關職能在小組續期時並沒有改變，可見小組有義務為房地產租賃市場的長遠健康發展推出政策措施。但時至今日，仍未見特區政府對租務市場推出任何短、中期措施，更遑論有長期的政策出台。

針對上述問題，本人提出以下質詢：

- 一、眾所周知，在實務操作上，承租人往往處於租賃關係中較為弱勢的一方，加上持續高企的樓價以及社會上強烈的住屋需求，承租人的「議價」能力非常有限。早前有關部門僅就本澳現行租賃相關規定作出「解說」⁵，對是否採取限制租金的措施並未有正面回應。因此，再次請問有關部門有否打算以公權力介入租賃市場，限制租金不合理暴增，以助本澳房地產租賃市場的健康發展？
- 二、如上所述，工作小組的職能包括針對租賃市場範疇，但從成立至今，並沒有見到工作小組有任何直接針對租賃市場的政策措施推出，請問有關部門何時才履行其職責，針對租賃市場推出短、中、長期政策措施？

澳門特別行政區立法會議員



何 潤 生

二零一四年八月一日

調控收效 適時跟進」，2014年6月9日，澳門日報，A10版。

⁴ 第178/2010號行政長官批示。

⁵ 見註1。