

書面質詢

本澳樓價飆升，而舖租同樣是高企。在議會中，不少來自商界的議員同事都經常強調澳門人力資源不足，認為是本澳各行各業經營困難的死結。但實際上，人力資源是否不足，不足程度如何，可以商榷。但與此同時，本澳不少微、小企業，卻是因為面對業主大幅加租，因商舖租金成本太高而無以為繼，最終結業。可見，商舖租金太高亦是微企及小企的殺手。但不論商界代言人或政府，對此問題之嚴重性卻是注視不足。

隨着澳門經濟持續上升，樓價不斷上調亦是一個經濟規律。但當然，舖租作為一種市場的價值表現，畢竟還是受到市場供求關係的影響。正如住宅樓宇，多年來市場上供應的大都是豪宅級住宅，而符合本地居民消費的中下價樓宇卻如鳳毛麟角，供應量奇少。政府出招遏止炒賣算是成功的，但若靠出招來平抑高企的樓價則是徹底失敗。因為在八招十招以後，樓市交投減少，但樓價卻沒有回落，反而是進一步飆升。這是由於出招不對焦所致。澳門既是資本主義社會，要政府以行政手段管制樓價並不現實。唯一是針對市場所缺的中低價樓，政府透過多建經屋，來填補中低價樓不足的市場缺陷。當中低價樓有充足的供應，自然會對高樓的價格有相當的牽引作用，有助其價格回落。而即使不回落，只要中低價樓足夠供應，市民住屋問題解決，這些豪宅是否有買主，管他呢。這就是在自由資本主義市場中，政府針對市場不足對症下藥的最好應對之策。可惜，政府卻受着小圈子利益集團的牽引，沒法下大決心調動資源興建更多的經屋，而落得今天社會罵聲四起的局面。

對商舖亦是同一道理，增加供應是有助遏抑租金的不二法門。如何增加供應，綜觀全澳，空置的商舖其實不少，其中是甚麼原因乏人問津，是位置不佳還是叫價太高，而令人卻步呢？個案不同，很難一統而論。但政府有否措施推動這些商舖不被丟空？事實上，若能便宜點租出也同樣有收益，而不致丟空收入全無。

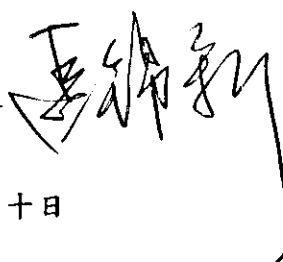
其次，增加商舖供應也可從公共房屋新建屋苑入手。有居民投訴，石排灣居雅大廈樓上沒有商舖，亦遠離一切社區設施，令人難以明白興建時是如何佈局。確實奇怪，石排灣安（順）、居（雅）、樂（群）、業（興），安順屬房屋發展合同的，由私人發展商興建而商舖歸發展商所有的屬例外，其他居、樂、業三幢，商舖只集中在東面最遠的業興，樂群還有幾個商舖，但位居中心部份的居雅大廈卻完全沒有商舖，地面層的就是停車場。對居民來說，若須使用區內的商店服務，天氣好時走遠一點也沒多大問題，若天氣不好，翻風下雨要跑到業興那邊才有商舖，確實極不方便。令人難明的是，居雅花園也有近兩千個單位，為何卻偏偏沒有商舖。若設有商舖，除了方便居民購物外，亦增加商舖的供應。若未來的所有公共屋苑都盡量在有條件下增加商舖的供應，也是對市場商舖租金的飆升構成一定的調節作用。

為此，本人向行政當局提出書面質詢：

- 一． 為有效遏抑商舖租金，政府有否對策去推動空置的私人商舖的使用？
- 二． 石排灣三幢由政府興建的公屋，自西向東有居（雅）、樂（群）、業（興），分別有 1824 個、4672 個及 2153 個單位，但在商舖配置上卻大都集中在業興大廈一側，而居雅大廈卻連一個商舖都沒有，到底為何如此配置？為何不考慮多設商舖方便市民購物和生活？
- 三． 按照社會的急切渴求，除非特區政府刻意與民為敵，否則未來相信會有大量的經屋和社屋的興建計劃。政府會否考慮在這些公屋計劃中，盡量利用空間增設商舖，既方便

居民，亦透過增加商舖的供應來調節商舖租金？甚至以這些增設的商舖作「孵化器」，為年輕人創業提供更多的空間？

立法議員 區錦新

Handwritten signature of Alan Au in black ink, written in a cursive style.

二零一四年一月十日