

書面質詢

政府官員聲稱要立法處置經濟房屋“空置”問題，指出至今年二月就路環石排灣經濟房屋共發出了七千多戶經屋鎖匙，但有一千四百多單位“空置”。運輸工務司司長近日在立法會工作委員會會議上甚至表示檢討改進經濟房屋制度的下一步就是處置經濟房屋“空置”問題，處置完了然後才著手研究包括是否重新建立計分輪候制等根本改革。本人認為政府施政須對症下藥，不宜藥石亂投。就澳門特區現時應正視的房屋空置問題、石排灣經濟房屋部份單位未入伙問題，以及經濟房屋制度改進問題，應當分別對焦，適當處理。

空置房屋對地人多的地方來說無疑是資源浪費，應當正視處理，但主要問題根本不在於經屋空置。在資本主義世界一些先進國家地區確有針對處理空置房屋的措施，最嚴厲的是拆掉空置屋，其次是強制安排讓居民入住空置屋，較溫和的措施是針對性抽空置房屋稅。在澳門特區，過去有門路的權貴發展商獲免除公開競投取得賤價批出的住宅地，拿到賤價批地轉讓兩三成股權已賺回地價及賺取建築費而全無融資成本，再千方百計取得放高加地積比等種種優惠，然後紛紛建造高價豪宅，而建成豪宅後因無融資成本全都不急於推售，放著十幾年每年賣幾個單位都是淨賺，空置也無所謂，不管市道如何總是托價有力，成交減少樓價也不跌，客觀上是浪費資源而托高樓價與租金。那簡直是逼令基層市民淪為房奴的魔咒。據統計暨普查局統計，二零一四年底本澳空置住宅單位約一萬四千五百個，而十年空置住宅單位一直維持在十多萬的水平。因此，政府要處置空置房屋問題若竟然只針對暫未入伙的經濟房屋，而放著這房奴魔咒之源不管，實有違公義。

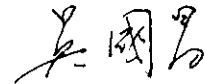
石排灣經濟房屋在今年二月陸續派發鎖匙，當中約八成已入伙，兩成未入伙的情況也應正視，但由二月至今還未夠半年，只是未入伙而不是長期空置。部份獲分配石排灣經屋者向立法會議員反映，多年前申購經濟房屋時根本並非選擇往路環，但經屋長期供應不足，一旦獲得分配，唯有盡力調整生活去迎接新環境，部份家團因此要有較長時間作調整。

為此，本人提出下列質詢：

- 一、特區政府是否有決心處置對民生構成負面影響的空置住宅問題？可否嘗試以溫和措施，透過針對性加倍徵收空置住宅的房屋稅，令空置住宅，特別是刻意托價空置的豪宅都負上成本，從而促使其以較合理價格放售或出租，紓緩樓價租金？

- 二、 特區政府是否承認，澳門特區其他地區近年入伙的經濟房屋，例如澳門半島的永寧廣場大廈和氹仔的湖畔大廈，入住率均正常，唯獨石排灣經濟房屋部份住戶較遲入伙？要處置石排灣經濟房屋部份住戶較遲入伙問題，是否應對症下藥，了解部份住戶除了要等待完成裝修外還要努力調整生活去迎接新環境的困難（例如石排灣房屋項目配套設施延誤，雖有規劃卻未有實現幼稚園、小學，加上出市區交通困難，以致需時間為子女妥善安排），給予協助解決？
- 三、 在改進經濟房屋制度方面，特區政府是否願意放下枝節問題，及早就規劃足夠的經濟房屋供應量，重建計分輪候制度研究定案？

澳門特別行政區立法議員吳國昌



二零一五年六月八日