

書面質詢

本澳房屋領域問題嚴峻的主要原因在於缺乏有效的供應。澳門私人住宅的供應在 20 世紀 80 年代每年平均 5266 個單位；90 年代每年平均 8917 個單位¹。但在回歸後經濟、社會及人口規模急劇變化的十六年間（2000-2015 年），本澳只有 32763 個單位落成，年均僅為 2047 個。住宅單位平均建築面積方面，1992-1999 年期間本澳住宅的平均建築面積在 79.22 平方米每套，基本在普通居民的適用範圍之內。但 2000-2015 年間住宅的平均建築面積上升到 128.73 平方米每套，其中 2005、2006、2007、2009 及 2015 年平均建築面積更高達 140 平米以上²。這些大戶型的住宅普遍未能符合本澳普通居民的住屋需求，從而加劇了社會對政府土地指給與房屋政策的不滿³。

值得注意的是，本澳在 2015 年共有 4218 套住宅單位建成，落成量較 2000-2014 年間平均落成量多 1.2 倍。此外，在新動工住宅方面，2015 年為 5265 個，亦是回歸後十六年間新動工住宅數量最多的一年。但是，從建築面積層面分析，2015 年建成住宅的平均建築面積高達 153.79 平方米每套，且同年新動工住宅的平均建築面積也達 114.29 平方米每套⁴。以 2015 年的平均樓價為計算基礎，建成住宅每套售價高達 1300 萬以上，已經完全脫離普通居民的住屋需求和購買力。換言之，現時中小戶型、中低價住宅單位供應仍然緊張，但大戶型“豪宅”卻供過於求。因此，由於市場供給結構的失衡，導致住宅消費結構不合理，令整體房地產市場住宅價格仍處於高位。誠如行政長官今年 4 月所言，雖然近期私樓價格有所回落，但樓價仍然高昂⁵。

回歸後，尤其是 2003 年開始，本澳住宅建築面積均在 130 平米以上，大幅偏離普通居民的住屋需求，基本屬於迎合投資者需求的投資型物業。在高樓價的背景下，社會普遍認為住屋應該以滿足居民自住為首要目標，回歸居住本質。由於特區政府整體房屋供應結構失衡、土地儲備不足、樓價高企等問題，令居民對房屋政策的落實信心不足，從而將住屋訴求轉移並寄望於公共房屋政策，導致早前的經屋申請一再出現「爭崩頭」的情況。

為此，本人提出下列質詢：

¹ 澳門大學澳門研究中心，《房屋政策“澳人澳地”研究報告》，2013 年 12 月 6 日。

² 數據來源：澳門統計暨普查局統計數據庫“建築及不動產”。

³ 《澳門公共房屋政策研究》，香港大學香港經濟研究中心、澳門大學，2013 年 3 月。

⁴ 數據來源：澳門統計暨普查局統計數據庫“建築及不動產”。

⁵ 市民日報“特首：私樓價仍高政府無意減辣”（2016 年 4 月 23 日）

一、本澳某房地產機構曾表示，2016年至2020年間，將有16287個單位完工，即每年超過3257個單位，比過去10年的平均供應量2253個要高很多⁶。但是，需要指出的是，現時房地產市場新落成住宅供應仍以投資型高端住宅為主，將會進一步托熱樓市，如2015年建成的主要住宅項目包括金峰南岸、天鈷及濠珀等側重投資需求的“豪宅”或“高檔住宅”。因此，請問當局，如何遏制，尤其是外來投資投機性需求，防止樓市過熱造成各種負面影響？有何措施密切關注房地產市場情況及內外部經濟變化，做好供需兩端的雙向調節？

二、在現階段樓市狀況下，本澳居民住屋方面的剛性需求、改善性需求仍然強烈，可謂不容忽視，尤其是夾心階層、年青人對自置物業信心不足，且自住需要的置業居民供樓負擔壓力日增。另外，特區政府在公共房屋供應方面，如短中期4600套，以及長期的A區填海28000套公共房屋單位，但上述單位落成需時，加之社屋、經屋比例未有定論，短期內難以回應本澳居民的住屋需求。所以，在本澳住宅建設供應結構上，興建中小戶型住宅單位十分必要且緊迫。因此，請問當局，有否計劃及如何發展中低價位、中小戶型普通住宅？如何進一步改善住宅建設供應結構，滿足中低收入人士、家庭的住屋需求？

三、根據工務局數據，截至2015年第四季，在建中（尚未進行驗樓）的私人住宅項目有81個，建成後估計可提供12,736個住宅單位。以分佈地區劃分，其中70個項目位於澳門半島，提供12,198個單位，佔總量96%；其餘位於氹仔和路環。由於大部份的項目都集中在澳門本島，可見土地及項目的批則基本都是過去的存量批則。因此，請問當局，2014年起至今，本澳住宅單位入則數量為多少？以及平均建築面積為多少、住宅單位戶型、區域分佈等情況如何？

澳門特別行政區立法會議員



何 潤 生

二零一六年五月十三日

⁶ 物業行業的嚴峻前景，原載於《商訊》（2016年2月）