

書面質詢

房地產透明度指數是由仲量聯行於 1999 年開始通過報告的形式發佈¹，對全球百個國家或地區房地產市場透明度進行評估。其評估所涉內容為：反映供需關係的房地產市場數據；信貸規模、資金供給管道、投資收益率等金融市場資訊；市場運作標準；房地產法律、稅收和監管制度；房地產交易過程；以及房地產從業人員的規範等²

該機構於 2006 年首次公佈澳門房地產透明度指數。根據最新一期 2014 年所發佈的報告顯示，本澳房地產市場透明度指數為 3.65，在所評估的 102 個國家或地區中位於第 71 位。需要指出的是，根據 2006-2014 年所發佈的報告資料，本澳房地產市場透明度指數一直介於 3.13 至 3.65 之間³，即本澳屬於半透明或透明度低的地區。在一定程度上反映出本澳的房地產市場化程度低、相關法律制度不完善、市場資訊不充分。

為此，本人提出下列質詢：

一、2014 年《全球房地產市場透明度指數報告》指出，香港房地產透明度指數為 1.87，位於第 14 位，屬於透明地區；內地、台灣均屬於房地產市場半透明地區。且報告亦強調，內地房地產市場透明度持續改善；香港仍是大中華地區透明度最高的市場⁴。房地產業不僅影響著經濟的健康發展、金融系統的安全穩定，更關係到普羅大眾的切身利益。因此，請問當局，會否及如何建立本澳房地產市場指標體系？完善相關資訊披露制度，以減少市場資訊因不充分、不對稱而導致消費者的非理性行為，同時為政府制定有效的樓市調控措施提供科學的依據？

¹ 《全球房地產市場透明度指數報告》於 1999 年首次發佈，自 2004 年開始每兩年發佈一次，最新一期報告為 2014 年發佈。

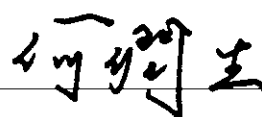
² 根據 2004 年至 2014 年《全球房地產市場透明度指數報告》相關內容整理所得。

³ 2006 年本澳透明度指出為 3.65，在所評估的 56 個國家或地區中位於第 43 位，屬於透明度低的地區；2008 年本澳透明度指出為 3.54，在所評估的 81 個國家或地區中位於第 57 位，屬於透明度低的地區；2010 年本澳透明度指出為 3.13，在所評估的 81 個國家或地區中位於第 44 位，屬於半透明的地區；2012 年本澳透明度指出為 3.27，在所評估的 97 個國家或地區中位於第 53 位，屬於半透明的地區。

⁴ 根據 2014 年《全球房地產市場透明度指數報告》相關內容整理所得。

二、空置率是反映房地產市場供求關係的重要指標。世界上有很多國家和地區都會統計住宅的空置率，空置率多以全部住宅存量的套數為分母，以全部空置住房（含待租/待售住房）為分子，計算出總體住宅空置率⁵。然而，反觀本澳，當局在 2016 年 2 月回覆本人口頭質詢時指出，工務局沒有空置樓宇的資料。事實上，本澳統計局“2011 年人口普查數據”顯示，按樓宇單位的佔用情況劃分，空置單位（待租/待售）共 22,430 個，整體空置率為 9.7%；空置的住宅單位有 13,382 個，空置率為 7.0%，而工商等用途單位的空置率為 23.3%。住宅單位空置率以路環最高，達 20.2%，而氹仔為 6.9%；工商等用途單位的空置率亦以路環的最高 24.3%，氹仔則最低 20.5%⁶。根據統計局資料，空置定義是利用了電力公司的資料計算，以住宅單位用電量在 10 度以下，視為沒有人居住為準則，由此計算空置單位總數⁷。因此，請問當局，當前本澳的房屋空置率、以及按房屋結構（一房、二房或多房）空置單位分別有多少？另外，空置面積是多少？

澳門特別行政區立法會議員



何 潤 生

二零一六年二月十九日

⁵ 復旦大學住房政策研究中心陳傑《住宅空置率的意義和對我國空置率的初步估測》。

⁶ 澳門特區 2011 年人口普查詳細結果（第 27 頁）。

⁷ 《澳門公共房屋政策研究》（第 49-50 頁）。