

## 書面質詢

目前，本澳的房地產供應結構失衡，在大戶型“豪宅”充斥市場的同時，中低價位、中小戶型“普通住宅”卻供不應求。回歸後的 2000-2015 年間，在房屋供應方面，本澳約有三萬二千多個單位落成，年均僅為二千餘個。從面積結構來看，平均建築面積由 1991-1999 年間的平均 79.22 平方米每套上升到 128.73 平方米每套。其中，根據月落成住宅數量與面積統計數據計算，平均建築面積低於 80 平方米的單位只有二千二百餘個，僅佔建成單位的 7%。但現時，大於 120 平方米以上的住宅所佔供應比例較為明顯，達到 53% 以上。而 150 平米以上的住宅也更達六千四百多個，是建築面積 80 平米以下住宅數量的 3 倍。另一方面，回歸後的 16 年間，本澳建成樓宇（包括，住宅、商業、辦公室、工業及其他用途）建築面積合共約一千四百多萬平方米，其中住宅用途樓宇的建築面積約四百二十余萬平方方面，僅佔建成樓宇總建築面積的不足三成<sup>1</sup>。

從 2016 年首季度私人樓市成交情況來看，首季住宅成交按年升 17%；當中以 400 萬至 600 萬元的物業成交量主導市場<sup>2</sup>。以今年首季度轉移印花稅住宅單位的平均樓價 7.3 萬元每平方米為計算基礎<sup>3</sup>，推算 400-600 萬元的物業建築面積大致應在 50-80 平方米每套之間。另外，由成交數據可見，2016 年首季度成交住宅樓宇的平均實用面積為 65 平方米<sup>4</sup>，且首季度住宅成交量中近五成為樓齡超過 20 年以上的單位。可見，現時市場的需求仍以中小戶型單位為主，惟市場供應偏低，供應和需求之間出現錯位。由於房屋供應結構不合理，不僅使本澳有限的土地資源得不到充分利用，亦推高了私人房地產市場的整體價格，加重了一般自住型置業者的置業成本、負擔，難以緩解普通居民與家庭的住屋需求問題。

為此，本人提出下列質詢：

---

<sup>1</sup> 數據來源：澳門統計暨普查局“建築及不動產交易”。

<sup>2</sup> 香港經濟日報“澳門首季住宅成交按年升 17%”（2016 年 4 月 8 日）


<sup>3</sup> 澳門政府財政局“住宅物業成交統計：2016 年 3 月份申報結算資產移轉印花稅住宅單位的統計”（2016 年 4 月 29 日）。

<sup>4</sup> 澳門政府財政局“住宅物業成交統計：2016 年 1 月至 3 月份、2015 年 1 月至 12 月份申報結算資產移轉印花稅住宅單位的統計”。

一、眾所周知，本澳土地資源匱乏，這是澳門發展所面臨的最大制約。但是，在經濟社會高速發展的背景下各項建設用地的需求量很大，由於土地資源日趨緊缺，能夠用於住宅建設的土地將更加有限。所以，進一步拓展空間、合理佈局，提高住宅土地規劃的利用率，已成為當前本澳城市發展規劃的必然選擇。換言之，在土地供應量有限的情況下，特區政府須就住宅用地供應結構作出及時調整與優化，保障有限的土地資源“物盡其用”。因此，請問當局，會否科學地分析房地產市場住宅用地需求，並有何措施加大剛需型、中小戶型的普通住宅單位的供應量，以滿足中低收入人士、家庭的住屋需求？

二、當局在《澳門人口政策研究報告》中指出，公司/法人持有大面積和新落成單位的業權比例相當高，面積 150 平方米以上的單位中，公司/法人佔 16%。樓齡 5 年或以下的單位中，公司/法人更持有 45%<sup>5</sup>；且該報告建議降低公司/法人對私人房屋的投資需求，釋放單位<sup>6</sup>。因此，請問當局，會否及如何規範公司/法人的房屋投資需求？會否研究加重公司/法人對本澳住宅單位的持有成本，進一步釋放單位？

澳門特別行政區立法會議員



何 潤 生

二零一六年五月二十七日

<sup>5</sup> 《澳門人口政策研究報告》第 57 頁。

<sup>6</sup> 《澳門人口政策研究報告》第 84 頁