



澳門本地居民置業安居計劃

諮 詢 文 本

(諮詢期：2014.5.10~2014.7.8)



政府跨部門工作小組

▶ 目 錄 ◀

第一章	前言	1
第二章	本澳人口和住戶變化趨勢	5
第一節	人口持續增長	5
第二節	人口持續老齡化	7
第三節	住戶規模持續縮小	8
第四節	小結	11
第三章	本澳房屋概況及未來發展趨勢	13
第一節	公共房屋佔整體房屋比例趨升	13
第二節	公共房屋住戶群現況分析	16
第三節	私人市場以本地買家為主	18
第四節	對未來房屋問題的思考	20
第五節	小結	23
第四章	土地資源對房屋的影響	25
第五章	對“澳門本地居民置業安居計劃”的思考和建議	31
第一節	計劃的可行性分析	32
第二節	計劃受惠對象	34
第三節	受惠者資格	35
第四節	受惠者的收入、資產限制	37
第五節	出售方式	38
第六節	轉售及其他限制	39
第七節	單位面積及定價	40
第八節	援助措施	42

► 第一章 前 言 ◀

受本地經濟急速增長、外圍資金流動充裕和息口低位徘徊等因素影響，本澳樓價近年持續攀升，土地資源和房屋政策成為社會高度關注的議題。

“居有所、安居樂業”是特區政府公共房屋政策目標，在此前題下，提出了優先照顧弱勢及核心家團的“社屋為主、經屋為輔”公共房屋發展方針，構建“住屋保障長效機制”。從政策目標、發展方針、長效機制三層面建立長遠藍圖，實現施政理念，逐步有序地協助居民解決住屋需要。

特區政府透過社會房屋積極協助低收入家庭解決住房問題，透過經濟房屋協助具有一定經濟能力、但有困難在私人市場上購買房屋的家團自置居所。另一方面，特區政府成立促進房地產市場可持續發展工作小組，以一系列措施推動房地產市場的健康發展，優化各項審則批則手續，加快私人市場的供應。

數據顯示，人口老齡化是本澳社會未來重大挑戰，入住社會房屋的單身長者及以長者為代表的家團將日漸增加。而住戶規模縮小、新婚家庭置業、家庭成員拆戶等情況，皆對經濟房屋產生潛在需求。以上趨勢反映公共房屋存在的必要性，未來應維持一定規模。在現實中，公共房屋已成為協助居民解決住屋需求的行之有效制度，未來，特區政府仍予以高度重視。

因應社會提出“澳人澳地”訴求，特區政府先後委託澳門大學澳門研究中心、澳門理工學院展開研究，探討“澳人澳地”的可行性及操作模式，並於去年 12 月公佈《房屋政策“澳人澳地”研究報告》（下簡稱澳大報告）、《“澳人澳地”的經濟法律分析研究》（下簡稱理工報告），兩份研究報告均已上載房屋局網站（www.ihm.gov.mo）

鑑於“澳人澳地”是俗稱，在宏觀概念上，本澳公共房屋已屬“澳人澳地”所涵蓋範圍，為區分該項新措施和目前公共房屋制度，以便日後推進工作，跨部門工作小組建議將之命名為“澳門本地居民置業安居計劃”。

“澳門本地居民置業安居計劃”是一項嶄新措施，需要從法律、經濟、社會等不同層面進行分析，釐清概念、性質，尤其要從宏觀政策層面，思考其對各項政策、未來本澳房屋發展格局、緊絀土地資源的可分配性所造成的影響；也需要從微觀操作層面，對受惠對象、資格、限制、售價等進行深入討論，廣泛聽取社會意見，集思廣益。

探討“澳門本地居民置業安居計劃”，我們必須面對一個問題：在土地緊絀的客觀條件制約下，一旦推行“澳門本地居民置業安居計劃”，它和公共房屋將形成功能互補與資源競逐的關係，澳大報告已指出它勢必和公共房屋爭奪土地資源。土地資源不可再生，隨著土地資源緊缺情況加劇，亦會加深兩者在供應分配上的競爭，如何有效協調土地分配是整體社會需要認真思考的課題。

綜合學術研究、民意調查以及法律經濟等層面分析，若實施“澳門本地居民置業安居計劃”，它應在經濟房屋和私人樓宇之間承擔補充角色，向本地有能力購買經濟房屋、但希望提升居住環境卻無力追上私人樓宇售價升幅的居民，提供另一種置業途徑。

長遠而言，“澳門本地居民置業安居計劃”與私人市場、公共房屋（社屋和經屋）形成全面及多元的四層房屋供應環境，讓居民依據自身的經濟能力選擇置業途徑。

面對珍貴的公共資源，在制定任何房屋政策時，政府將堅持慎用、善用等原則，優先照顧弱勢群體，按先後緩急合理分配房屋資源，更希望透過科學分析、理性討論、聽取意見，努力尋找共識，共同解決問題。

在 2014 年 5 月 10 日至 7 月 8 日，為期六十天的諮詢期內，我們希望獲得您的寶貴意見。提交意見可透過郵寄：澳門青洲沙梨頭北巷 102 號房屋局；電郵：info@ihm.gov.mo；傳真：(853)2830 5909；網址：www.ihm.gov.mo。



第二章

本澳人口和住戶變化趨勢

房屋政策必須著眼未來，以配合人口發展趨勢衍生的不同住房需求。故此，人口預測及分析工作對科學規劃房屋資源起著重要作用，有利於長遠應對人口規模及組成結構出現的房屋需求。

本澳人口的自然增長自上世紀八十年代中出現頂峰後，持續下滑至 2003 年始逐步回升，對比之下，對本澳人口影響較大的乃淨移入人口增長（機械增長），尤其近年隨著大型旅遊博彩項目的建設及投入營運，增加大量外地僱員，該部份人口雖不屬公共房屋照顧對象，但對整體房地產市場，特別租賃市場有一定影響。

第一節 人口持續增長

截至 2013 年 12 月 31 日，本澳總人口為 607,500 人，與 2006 年 12 月 31 日相比，7 年間增加了 97,600 人，平均年增長率為 2.53%。當中 26,500 人屬自然增長，其餘 71,100 人屬於淨移入人口增長（機械增長），即包括在澳居住外地僱員、外地學生等不擁有法律意義上居民身份的人士，以及持單程通行證來澳居住的新移民。（表一）

表一：澳門的總人口（2006 年至 2013 年）

年份	居住人口 (千人)	增長率 %	自然增長 (千人)	機械增長 (千人)
2006	509.9	--	2.5	23.1
2007	531.8	4.29	3.0	18.9
2008	543.1	2.12	3.0	8.3
2009	533.3	-1.80	3.1	-12.9
2010	540.6	1.37	3.3	4.0
2011	557.4	3.11	4.0	12.8
2012	582.0	4.41	5.5	19.1
2013	607.5	4.38	4.6	20.9
增量	97.6	--	26.5	71.1
平均年增長率 %	--	2.53	--	--

資料來源：統計暨普查局

澳門移出移入人口的增長受國際與地區政治、經濟因素變化的影響，例如 2009 年“國際金融海嘯”，本澳的外地僱員明顯減少，當年本澳人口機械增長呈現 -12,900 人的負增長。近年，受旅遊博彩業影響，外地僱員人數持續增加，人口也持續增長。

在 2011 年人口普查資料的基礎上，統計暨普查局於 2012 年 10 月公佈了澳門人口預測 (2011-2036)，有關的預測採用人口要素組成法，應用高、中、低程度的假設，推算未來人口規模及組成結構。根據 2011 年至 2013 年的人口實際變動情況，我們認為統計暨普查局在 2012 年 10 月公佈的澳門人口預測 (2011-2036) 的高度假設情況較為合適。(表二)

表二：根據高度假設的年終澳門人口預測

指標	2011	2016	2021	2026	2031	2036
總人口	557,400	626,900	709,900	753,700	802,500	839,800
年平均增長率 (%)	1.8	2.4	2.5	1.2	1.3	0.9
0-14 歲人口比例 (%)	11.8	12.8	14.7	16.3	15.6	14.3
15-64 歲人口比例 (%)	80.8	77.7	73.0	67.9	66.2	66.4
65 歲及以上人口比例 (%)	7.3	9.5	12.3	15.8	18.2	19.2
撫養比率 (%)	23.7	28.7	37.0	47.2	51.0	50.5
老年人口撫養比率 (%)	9.1	12.2	16.8	23.2	27.4	28.9
老化指數 (%)	62.0	73.8	83.4	96.7	116.4	133.9
年齡中位數	36.6	36.6	37.2	38.6	39.9	40.9

資料來源：統計暨普查局

第二節 人口持續老齡化

據世界衛生組織定義，65 歲以上老年人口逾總人口 7% 的屬老齡化社會；佔總人口 14% 的屬老齡社會；佔總人口 20% 的屬超老齡社會。

澳門人口老化情況在上世紀九十年代中已漸現。根據上述標準，澳門在 2011 年已進入老齡化社會，且有加劇趨勢。目前，由於移入人口及居澳外地僱員佔較高比例，令人口老化速度有所減慢。

根據預測，本地老年人口在 2011 年為 40,800 人，2036 年則為 161,300 人。本地 65 歲及以上人口比例由 2011 年的 8.5% 上升至 2036 年的 22.3%，老年人口撫養比率由 10.9% 急升至 36.4%，屬超老齡社會。（表三）

表三：根據高度假設的年終澳門本地人口預測

指標	2011	2016	2021	2026	2031	2036
總人口	482,300	537,500	597,200	648,100	689,600	724,600
年平均增長率 (%)	1.4	2.2	2.1	1.6	1.2	1.0
0-14 歲人口比例 (%)	13.7	15.0	17.5	18.9	18.2	16.6
15-64 歲人口比例 (%)	77.9	74.0	67.9	62.7	60.7	61.1
65 歲及以上人口比例 (%)	8.5	11.0	14.6	18.3	21.1	22.3
老年人口	40,800	59,200	87,100	118,700	145,600	161,300
撫養比率 (%)	28.4	35.1	47.3	59.4	64.7	63.6
老年人口撫養比率 (%)	10.9	14.9	21.5	29.2	34.8	36.4
老化指數 (%)	61.8	73.6	83.3	96.7	116.3	133.9
年齡中位數	38.2	39.0	39.4	40.9	42.6	44.1

資料來源：統計暨普查局

第三節 住戶規模持續縮小

據 2011 年人口普查的資料，在 2011 年 8 月 12 日，本澳住戶為 170,769 個，對比 2001 年的 134,965 戶，上升 26.5%，但每戶平均成員數是 3.08 人，較 2001 年的 3.14 人下降，反映住戶規模縮小。（表四）

表四：2001、2011 年的住戶規模

住戶規模	2001		2011	
	戶	比例 (%)	戶	比例 (%)
總數	134,965	100.0	170,769	100.0
1 人	23,117	17.1	25,984	15.2
2 人	26,566	19.7	39,862	23.3
3 人	28,790	21.3	39,621	23.2
4 人	34,779	25.8	39,280	23.0
5 人	14,829	11.0	16,750	9.8
≥ 6 人	6,884	5.1	9,272	5.4
每戶平均成員	3.14 人		3.08 人	

資料來源：統計暨普查局

據 2011 年人口普查的資料，本澳 477,401 名居住於住宅單位的本地人口中，79% 居住於自置物業，17.8% 居於租用單位。按年齡統計，30-34 歲及 35-39 歲兩組居於自置物業的本地人口的比重較其他歲組為低，但也分別為 75% 及 74.5%。65 歲及以上的本地老年人口中，78.7% 居於自置物業，15.2% 居於租住物業。(表五)

表五：按歲組及單位租住權統計居住於住宅單位的本地人口分佈 %

歲組	總數	業主 / 成員物業	租客	其他
總數	100.0	79.0	17.8	3.2
0-4	100.0	76.7	19.4	3.9
5-9	100.0	78.4	19.0	2.6
10-14	100.0	78.3	18.6	3.1
15-19	100.0	80.2	17.2	2.6
20-24	100.0	79.8	18.0	2.1
25-29	100.0	78.9	18.2	2.9
30-34	100.0	75.0	20.8	4.2
35-39	100.0	74.5	21.9	3.6
40-44	100.0	76.7	20.3	3.0
45-49	100.0	80.1	17.3	2.6
50-54	100.0	84.1	13.6	2.3
55-59	100.0	80.4	17.0	2.7
60-64	100.0	80.9	16.0	3.1
≥ 65	100.0	78.7	15.2	6.1

資料來源：統計暨普查局

從住戶結構來看，在 154,687 個居於住宅單位的本地住戶中，41.4% 是一對夫婦及未婚子女，14.1% 是一對夫婦，13.4% 是單人戶，9.1% 是夫婦一方及未婚子女，而已婚人士與長輩同住及夫及 / 或婦、未婚子女與長輩同住的住戶只佔 8.4%。(表六)

表六：按住戶結構及住宅單位租住權統計的本地住戶

住戶結構	總數	比重 %	業主 / 成員物業	租客	其他
總數	154,687	100	117,932	30,624	6,131
單人戶	20,725	13.4	12,135	6,709	1,881
一對夫婦	21,747	14.1	16,015	4,664	1,068
一對夫婦及未婚子女	63,998	41.4	53,650	9,018	1,330
夫婦一方及未婚子女	14,052	9.1	10,132	3,479	441
已婚人士及長輩	3,438	2.2	2,765	580	93
夫及 / 或婦、未婚子女及長輩	9,526	6.2	8,029	1,272	225
其他有核心住戶	12,812	8.3	10,370	2,051	391
無核心住戶	8,389	5.4	4,836	2,851	702

資料來源：統計暨普查局

第四節 小結

1. 截至 2013 年 12 月 31 日，本澳總人口數量是 607,500 人，與 2006 年 12 月 31 日相比，人口平均年增長為 2.53%，淨移入人口增長（機械增長）高於自然增長，預計 2036 年本澳總人口將增至 839,800 人。
2. 本澳人口持續老齡化，預計本地老年人口（65 歲及以上）比例將由 2011 年的 8.5% 上升至 2036 年的 22.3%，2036 年進入超老齡社會。
3. 根據 2011 年人口普查的資料，本澳 477,401 名居於住宅單位的本地人口中，79% 居住於自置物業，17.8% 居於租用單位。
4. 根據 2011 年人口普查的資料，本澳住戶共 170,769 個，較 2001 年上升 26.5%，但每戶平均成員數是 3.08 人，較 2001 年的 3.14 人下降，反映住戶規模縮小。





第三章

本澳房屋概況及未來發展趨勢

第一節 公共房屋佔整體房屋比例趨升

特區政府一直以來高度重視居民的住屋訴求，明確提出“居有所所、安居樂業”的房屋政策目標，以及優先照顧弱勢及核心家團的“社屋為主、經屋為輔”公共房屋發展方針。在《2013年財政年度施政報告》中，特區政府提出了構建“住屋保障長效機制”，從政策目標、發展方針、長效機制三大層面構建長遠藍圖，實現施政理念。

至2013年底，本澳已建成12,810個社會房屋單位、32,763個經濟房屋單位，合共45,573個。在已售出的經濟房屋單位中，有23,938個已過限制轉讓期，實際已轉讓7,926個(33%)。

經過多年建設，本澳公共房屋數量有顯著增長，其中“萬九公屋”是本澳至今最重大的公屋興建項目。由2007年至2013年底，共建成16,407個公共房屋單位，包括7,981個社屋單位，8,426個經屋單位。目前在建的有2,777個社屋單位，4,228個經屋單位，合共7,005個單位。（表七）

表七：2013年12月31日按狀況及類別統計的公共房屋數量

狀況	社會房屋	經濟房屋	性質待定	合計
2007年前已建成	4,829	24,337	-	29,166
2007年至2013年底已建成	7,981	8,426	-	16,407
在建中	2,777	4,228	-	7,005
待規劃	1,400	-	4,400	5,800
總數	16,987	36,991	4,400	58,378

資料來源：房屋局及土地工務運輸局

公共房屋在本澳房屋中所佔比例持續升高，發揮重要作用。至 2010 年底，已建成公共房屋單位佔全澳居住單位 16.9%，其中社會房屋單位佔 4.3%，經濟房屋單位佔 12.6%；到 2013 年底，公共房屋單位比重已上升至 21.7%，其中社會房屋單位佔 6.1%，經濟房屋單位佔 15.6%。（表八）

表八：按已建成的居住單位類別統計的私人及公共房屋單位數目及分佈 %（年底）

已建成的居住單位類別	2010	比重 %	2011	比重 %	2012	比重 %	2013	比重 %
居住單位總數	192,981	100.0	194,398	100.0	200,044	100.0	209,868	100.0
私人房屋單位	160,452	83.1	161,024	82.8	164,115	82.0	164,295	78.3
公共房屋單位	32,529	16.9	33,374	17.2	35,929	18.0	45,573	21.7
社會房屋單位	8,211	4.3	8,165	4.2	8,138	4.1	12,810	6.1
經濟房屋單位	24,318	12.6	25,209	13.0	27,791	13.9	32,763	15.6

資料來源：統計暨普查局及房屋局

註：由於部份舊社屋拆卸以建設新的社屋，故此 2011 及 2012 年的社屋數量較 2010 年略有減少



除公共房屋外，政府亦有透過非實物援助協助本地居民解決住房的問題，如四厘利息補貼計劃、自置居所支援計劃、社屋輪候家團住屋補助等。至 2013 年底，約 12.5% 的本地住戶受惠於非實物援助計劃，合共 37.2% 的本地住戶受惠 / 曾受惠於政府的實物和非實物住房援助。(表九)

根據房屋局的資料，至 2013 年 6 月 30 日，特區政府在公共房屋及非實物援助共投入 124 億 1 千 9 百多萬澳門元，其中，公共房屋建造投入約 106 億，佔 85.4%。

表九：2013 年 12 月 31 日受惠 / 曾受惠於公共房屋及非實物支援制度的住戶及在本地住戶中的比重

住戶性質	住戶數目	比重 %
戶主為本地居民的住戶總數(註)	169,587	100.0
受惠住戶總數	63,057	37.2
受惠住戶分類		
受惠於四厘利息補貼的住戶	14,069	8.3
受惠於自置居所支援計劃的住戶	4,764	2.8
受惠於住屋補助的住戶	2,319	1.4
居住於經濟房屋	32,763	19.3
居住於社會房屋	9,142	5.4

註：利用 2011 年人口普查中戶主為本地居民的住戶在總住戶中的比例計算

* 假設經濟房屋每單位的平均戶數為 1，按此推算出經濟房屋住戶數目

** 社會房屋的住戶資料根據房屋局行政資料取得

*** 不包括集體居住單位

資料來源：利用房屋局及統計暨普查局資料推算

第二節 公共房屋住戶群現況分析

綜合分析目前公共房屋住戶群的現狀和特徵，發現社會房屋住戶呈老齡化，預計隨著人口老年化，社會房屋除需照顧弱勢家團外，還要應對人口老化帶來的壓力；經濟房屋方面，目前住戶年齡層以中青年為主，由於申請經濟房屋的收入上限在不同時期都覆蓋大部份有住屋需要而又無能力在私人市場置業的家團，當本澳經濟環境持續向好、居民預期樓價上升的情況下，家庭成員拆戶、新婚家庭等群體勢將對經濟房屋有較大需求。

因此，本澳公共房屋在未來仍然扮演一個重要的角色。

一、社會房屋住戶呈老齡化

社會房屋受惠對象為弱勢家庭，以“萬九公屋”為例，成功“上樓”的家團代表年齡層集中在 50 至 64 歲，或 65 歲以上，共佔 82.55%。（表十）

表十：按年齡統計社會房屋（萬九公屋）成功上樓的家團代表比例（截至 2013 年 12 月）

類別	屬於萬九	18-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	>=65
數量	3,329	4	23	33	48	161	312	480	552	555	1,161
百分比	100%	0.12%	0.69%	0.99%	1.44%	4.84%	9.37%	14.42%	16.58%	16.67%	34.88%

資料來源：房屋局

隨著本澳人口老齡化日漸嚴重，預計未來入住社會房屋的單身長者或以長者為代表的家團將日漸增多。

二．經濟房屋住戶年齡層以中青年為主

截至 2013 年底，本澳已出售及預配的經屋單位總數是 33,352 個，屬“萬九公屋”的有 10,164 個，當中“上樓”家團代表年齡層主要集中在 25 至 44 歲，佔 58.55%。（表十一）

表十一：按年齡統計經濟房屋（萬九公屋）成功上樓的家團代表比例（截至 2013 年 12 月）

類別	屬於萬九	18-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	>=65
數量	10,164	5	1,301	2,221	1,450	979	887	1,050	929	648	694
百分比	100%	0.05%	12.80%	21.85%	14.27%	9.63%	8.73%	10.33%	9.14%	6.38%	6.83%

資料來源：房屋局

第三節 私人市場以本地買家為主

至 2013 年 12 月 31 日，本澳有 209,868 個居住單位，其中 168,477 個位於澳門半島、31,186 個位於氹仔、10,205 個位於路環。同期，本澳有 16,970 個空置單位，空置率是 8.1%，其中澳門半島有 8,237 個，空置率是 4.9%；氹仔有 2,299 個，空置率是 7.4%；路環有 6,434 個，空置率是 63.0%（主要受石排灣公共房屋落成影響）。

2010 年，特區政府成立促進房地產市場可持續發展工作小組，推出涵蓋土地、樓宇興建、登記、銷售、稅務、中介活動等不同層面的措施，加強風險管理，防範資產泡沫，規範市場運作，促進房地產市場穩健發展。

至今，已落實大部份調控措施，對穩定金融體制、壓制投機、穩定市場發揮一定成效，尤其在 2012 年 10 月 30 日開始實施的法人及非澳門居民購買住宅單位需繳交額外印花稅 10%，有利防止外地炒家。2013 年中實施的《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》及《房地產中介業務法》，則為進一步規範房地產市場運作提供較完善的法制基礎，有利市場的長遠發展。

根據財政局資料，2011、2012 及 2013 年申報結算資產移轉印花稅住宅單位分別為 15,469、15,310 及 11,306 宗，呈持續減少趨勢，環比下降 1.03% 及 26.2%，但價格仍呈上升。

交易宗數和交易稅款以本地自然人為主。本地自然人所佔交易宗數比例由 2011 年的 84.17% 升至 2013 年的 97.59%；法人及非本地自然人的由 2011 年的 15.83% 降至 2013 年的 2.41%。可見收緊銀行按揭貸款成數、特別印花稅等需求管理措施對抑制市場熾熱的投機氣氛，明顯起了作用。（表十二）

值得注意的是，近年住宅單位買家中已持有一個或以上的住宅單位的比重持續上升，由 2011 年的 59.35% 升至 2013 年的 81.04%。

表十二：按買方身份統計申請結算物業移轉印花稅的住宅單位交易宗數及稅款分佈 %

買方	2011		2012		2013	
	宗數 %	稅款 %	宗數 %	稅款 %	宗數 %	稅款 %
本地自然人	84.17	72.46	88.41	75.23	97.59	85.06
非本地自然人	8.25	14.92	8.10	15.43	1.70	12.52
法人	7.58	12.62	3.49	9.33	0.71	2.41
合計	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

資料來源：財政局

綜合上述分析，2013 年的住宅交易有以下的情況：

1. 成交出現量跌價升：成交數量較 2012 年減少 26.2%，年度成交平均價格持續上升。
2. 交易宗數和交易稅款以本地自然人為主。本地自然人所佔交易宗數比例由 2011 年的 84.17% 升至 2013 年的 97.59%，法人及非本地自然人的由 2011 年的 15.83% 降至 2013 年的 2.41%。
3. 近 81% 購置住宅單位的本澳居民（自然人）在購買單位時已持有一個單位或以上。

第四節 對未來房屋問題的思考

一·社會房屋未來承擔照顧弱勢家團安居

為了照顧本澳弱勢群體的住屋需要，從上世紀六、七十年代開始，政府以租賃形式為低收入或有特殊困難的家庭提供社會房屋。回歸後，特區政府興建了新型社會房屋，如增加綠化及環保節能設施，全面提升居住質素，並研究引入中水利用、資源回收及循環再用，構建環保型的公共房屋。

截至 2014 年 1 月底，居住於社會房屋共有 22,132 人，其中 65 歲或以上有 3,280 人，約佔 14.8%。

澳門已進入老齡化社會，據統計暨普查局高度假設的本地人口預測，本澳 65 歲或以上人口比例將由 2011 年的 8.5% 上升至 2036 年的 22.3%；老年人口撫養比率由 2011 年的 10.9% 上升至 2036 年的 36.4%；老化指數由 2011 年的 61.8% 上升至 2036 年的 133.9%。

在制訂長遠房屋政策時，特區政府必須考慮老年人口的增加及其住屋需要，不單需預留一定數量的長者社會房屋單位，還要在房屋設計、社區配套、公用設施等方面作出人性化處理，以便照顧長者的日常生活及出行需要。

二·經濟房屋未來面對新婚及拆戶的居住需求壓力

經濟房屋過往由政府透過“房屋發展合同”興建，現採取政府自行興建的形式。經濟房屋建成後，將以低於市場售價出售予經甄選符合資格的申請者。自《經濟房屋法》修訂後，加入分組排序、設置收入及資產上限、預配制度等內容，已先後順利落實新措施。

經濟房屋的每月入息下限是社會房屋的每月入息上限。而經濟房屋每月入息上限的計算，按法例規定須考慮住房開支、非住房開支及儲蓄。而在計算住房開支時，尤其須考慮過去四季住宅用途不動產交易平均成交價、年利率及為取得房屋而承擔的抵押貸款的最高比率。

此外，經濟房屋的資產上限，按法例規定是須考慮自由市場住宅用途不動產交易的價格、銀行貸款金額及其他負擔。

上述限制除保障中、低收入申請者的居住權外，同時避免申請者過度信貸而令其有超負荷的財政負擔，以保障其生活質素，協助真正有需要及有能力的家團購買經濟房屋。

按 2013 年 12 月 17 日生效的最新一期經濟房屋申請收入及資產限制規定，1 人家團每月總收入上限為 29,700 元、總資產淨值上限為 896,200 元；2 人或以上家團每月總收入上限為 59,300 元、總資產淨值上限為 1,792,400 元。據統計暨普查局 2013 年第 4 季的“就業調查”，該收入限制已涵蓋超過本澳八成就業人口。

本澳經濟房屋是一項長遠、可持續及行之有效的房屋政策，對一些收入及資產不符合申請社屋、又無法在私人市場置業的群體給予一定程度幫助，以逐步緩解住屋需要。在本地經濟持續向好、居民預期樓價仍會上升的環境下，新婚家庭置業、家庭成員拆戶等情況皆對經濟房屋產生潛在需求。未來，相信經濟房屋在解決居民住屋問題上，仍然擔當著重要作用。

三．“澳門本地居民置業安居計劃”承擔補充角色

自香港政府提出“港人港地”政策後，本澳社會出現相同訴求。廣義上，社會提出的“澳人澳地”指澳門特區土地須面向澳門居民及中小企；狹義上，它要求特區政府興建只供本澳居民購買的房屋。

有見及此，特區政府於 2013 年委託澳門大學澳門研究中心、澳門理工學院就“澳人澳地”從法律、經濟等層面展開研究，同年，向社會公佈了研究報告。

理工報告中提出：“‘澳人澳地’政策能切實解決夾心階層和中產人士的住屋問題，通過和經屋、社屋及私人房屋之間的無縫結合，回應不同階層居民的住屋訴求。”

澳大報告中提出：“作為對現行公共房屋政策的一種補充，有必要適時推出針對澳門永久居民中的‘夾心階層’和年輕人的‘澳人澳地’房屋政策，逐步形成屬於澳門永久性居民的‘澳人澳地’房屋市場。”

此外，社會也有建議提出‘澳人澳地’私人樓宇主要對象是在本地中等收入階層，與公共房屋和私人樓宇有一定的區別。

可見，在現存公共房屋制度下，社會房屋、經濟房屋各面對不同的經濟收入群體，社會提出“澳人澳地”主要基於目前樓價高企，有需要在經濟房屋和私人樓宇之間增設一補充措施，以協助有一定經濟能力，但難以追上私人樓宇售價升幅的居民解決問題。

鑑於“澳人澳地”只是俗稱，在宏觀概念上，本澳的公共房屋已屬“澳人澳地”所涵蓋的範圍，為區分該項新措施和目前公共房屋制度，以便日後推進工作，跨部門工作小組建議將之命名為“澳門本地居民置業安居計劃”。

若日後實施“澳門本地居民置業安居計劃”，它和私人樓宇、公共房屋形成互為補充和影響的格局，各自面對不同群體，讓本地居民依據自身經濟能力選擇可負擔的置業途徑。此特點界定了“澳門本地居民置業安居計劃”是處於公屋與私樓間的補充措施，主要面向有能力購買經濟房屋、但希望提升居住環境卻無力追上私人樓宇售價升幅的居民。

本澳土地資源緊缺，“澳門本地居民置業安居計劃”和公共房屋既是功能互補，也存在資源競逐，誠如澳大報告所指出的“政府必須審慎而公平地分配和處理公共資源，優先照顧弱勢社群，保障基層居民的居住需求；社會各界亦應思考如何善用稀缺資源以確保公共房屋政策的可持續發展。”如何合理分配公共資源，不單是政府的政策取向，也是整體社會的價值判斷。

第五節 小結

1. 公共房屋是一項行之有效的房屋政策。公屋在本澳房屋中所佔比例持續升高。至 2013 年底，公共房屋單位比重已上升至 21.7%，其中社會房屋單位佔 6.1%，經濟房屋單位佔 15.6%。
2. 社會房屋受惠家團代表年齡層漸趨老齡化，未來承擔照顧弱勢家團安居。經濟房屋住戶年齡層以中青年為主，未來面對新婚及拆戶的居住需求壓力。
3. 至 2013 年底，本澳有 209,868 個居住單位，空置率是 8.1%。過去三年，本澳住宅單位成交數持續下降，2013 年較 2012 年減少 26.2%；按年比較，年度成交價格持續上升。
4. 2013 年房地產交易宗數和交易稅款以本地自然人為主，其中交易宗數佔 97.59% 為本地自然人。
5. “澳門本地居民置業安居計劃”是處於公屋與私樓間的補充措施，主要面向有能力購買經濟房屋、但希望提升居住環境卻無力追上私人樓宇售價升幅的居民。它和公共房屋、私人樓宇市場形成一個全面且多元的房屋供應環境，各自面對不同群體，讓本地居民依據自身經濟能力選擇可負擔的置業途徑。
6. “澳門本地居民置業安居計劃”和公共房屋既是功能互補，也存在資源競逐。



第四章

土地資源對房屋的影響

澳門地少人多，人口稠密。2013年12月31日，澳門半島9.33平方公里的土地上居住了504,300人，人口密度達54,051人/平方公里。其中馬黑祐區、新橋區和林茂塘區的人口密度更達158,444人/平方公里、138,182人/平方公里及137,143人/平方公里。氹仔的人口密度為12,315人/平方公里，其中氹仔中心區的人口密度為22,833人/平方公里。路環的人口密度最低，只有697人/平方公里。

土地資源制約了本澳城市發展空間，在住屋問題上尤為嚴峻。

目前，在滿足“萬九公屋”的社屋輪候家團需求後，正編配予2009年的輪候家團，按興建中的社屋項目計算，在未來兩至三年仍有新單位可供分配。在考慮到現有的公共房屋供應能力、未來的土地資源限制和人口結構老齡化的情況，以及體現優先照顧社會基層弱勢群體住屋需要的政策取向，政府將有限資源優先撥予社會相對最為困難的群體，以保障基層的住屋需求，更好地協助有實際需要的家庭解決住屋問題，確保社會資源運用更加公平公正。

未來，就中、長期的公共房屋發展策略，政府會從“確保土地資源、資金到位、建立土地儲備制度”三個方向構思，以達到供應不斷層的目標推進供應量。

面對局限，“澳門本地居民置業安居計劃”如何解決土地資源問題，社會各界紛紛提出建議。

澳大報告提出：“依據目前的土地情況，現時可以考慮的土地有：（一）已經批出而沒有使用的閒置土地；（二）利用五幅新填海造地；（三）舊區重整計劃而獲得的土地。”

也有社會意見建議從四個方面尋求解決：新城填海區的居住用途土地；把現時仍未批出的國家所有、政府負責管理的土地納入“澳人澳地”；特區政府回收的“霸地”若有條件可轉為“澳人澳地”；以及特區政府已批出的未發展土地、非商住土地有意改為居住用途和舊區重建項目的土地，適當要求轉為“澳人澳地”，如工業大廈、農業等土地。

可見，社會各界均寄望新城區及利用閒置土地緩解土地制約，預留公屋儲備。

在閒置土地方面，特區政府已宣告 20 多幅閒置土地進入批給失效程序，由於正進行一系列行政及司法程序，故仍需一定時間處理。部份閒置土地由於受地理位置、面積限制或保育方面的原因影響，並不適合作興建公共房屋用途。

另一方面，目前在較短期可用作公共房屋發展的用地，乃分別位於林茂塘的兩塊土地及氹仔中心區的兩塊土地，初步評估共可提供約 400 多個單位。而在其他可考慮的政府土地上，存在一些較具可能性但會涉及法律程序、談判或因需要重整土地等制約因素，其中漁翁街發電廠現址和氹仔體育路奧林匹克游泳館東面的露天空間和多層停車場之土地，預計可規劃約 2,000 多個單位；另有一幅土地，經過與相關地段承批人多次洽商後，承批人原則上已同意歸還部分土地，除進行必需的基礎設施如修建道路外，預計可興建約 2,000 個單位，現時政府正加緊跟進相關程序。上述各地段合共可提供約 4,400 個單位。

在新城區方面，政府在新城區總體規劃第二階段公眾諮詢時提出了兩組不同草案供社會討論，如以兩房住宅單位面積估算，兩組方案分別可提供 3.3 萬個和 4.3 萬個住宅，由始至終，政府一再強調新城區會預留一定比例住宅用地興建公共房屋。

誠如當日新城區總體規劃一再強調：面對最大挑戰是如何在有限的 350 公頃土地上，既滿足社會的多元訴求，解決澳門過去、目前存在的問題，又要促進城市未來發展。新城區的土地需要承擔各類城市生活配套設施用地的需求，及為下一代預留土地資源、房屋資源。

值得注意的是，從規劃角度上，新城土地預留多少比例的土地作興建公共房屋，對總體規劃沒有太大影響。公共房屋和私人樓宇間比例的設定，除基於經濟因素考慮外，也涉及社會整體利益，必須經過社會不同利益群體的多方位思考、價值判斷、利益博弈，最後建立共識，不可能僅僅是規劃部門單從規劃專業層面進行技術判斷。

在討論新城區公共房屋所佔比例時，社會必須緊守新城區土地需要承擔本澳未來可持續發展的原則。同時，為應對未來經濟發展週期出現的高低起伏，住宅用地宜保留彈性，以土地儲備應對各種變數。

有關新城規劃的住宅用地應預留多少比例作公共房屋，我們期望社會大眾就此多發聲，提出你寶貴的意見。

	規劃草案一	規劃草案二
規劃人口容量	10 萬人	13 萬人
人口密度	3 萬人 / 平方公里	3.5 萬人 / 平方公里
住宅單位數 (註)	3.3 萬個	4.3 萬個
你的意見		

註：以兩房住宅單位面積估算。

除新城區外，規劃中的粵澳新通道地段預計可興建約 1,400 個社會房屋單位。

此外，社會也寄望透過舊區重整，釋放舊區土地。特區政府已撤回《舊區重整法律制度》草案，由於該法案早於 2006 年已啟動起草工作，於 2011 年交立法會討論，起草時間較《文化遺產保護法》、《土地法》以及《城市規劃法》為早，故此，法案內容受當時社會、經濟等不同因素的制約。目前，相關部門正因應客觀環境、社會訴求，審視法案，將對當中一些和《城市規劃法》重疊的內容進行修訂。此外，三法實施至今兩個多月，有需要檢視《文化遺產保護法》、《土地法》以及《城市規劃法》實施後具體情況，以實事求是、知難而進的態度逐步推進《舊區重整法律制度》法案修訂工作。

小結

1. 在滿足“萬九公屋”的社屋輪候家團需求後，政府正編配予 2009 年的輪候家團，按興建中的社屋項目計算，在未來兩至三年仍有新單位可供分配。
2. 就中、長期的公共房屋發展策略，政府會從“確保土地資源、資金到位、建立土地儲備制度”三個方向構思，以達到供應不斷層的推進供應量。
3. 政府已宣告 20 多幅閒置土地進入批給失效程序，由於正進行一系列行政及司法程序，故仍需一定時間處理。
4. 經綜合分析，分別位於林茂塘、氹仔的六幅土地以及漁翁街發電廠現址，短期較具可能性作公共房屋發展用地，合共可提供約 4,400 個單位。
5. 新城土地預留多少比例興建公共房屋，除基於經濟因素考慮外，也涉及社會整體利益，必須經過社會不同利益群體的多方位思考、價值判斷、利益博弈，最後建立共識。期望社會大眾就此提出寶貴的意見。
6. 在討論新城區公共房屋所佔比例時，社會必須緊守新城區土地需要承擔本澳未來可持續發展的原則。同時，為應對未來經濟發展週期出現的高低起跌，住宅用地宜保留彈性，以土地儲備應對各種變數。

▶ 第五章

對“澳門本地居民置業安居計劃”的
思考和建議

正如第三章所述，若實施“澳門本地居民置業安居計劃”，應和社會房屋、經濟房屋、私人市場樓宇形成四層面的多元樓宇供應環境，各自面對不同群體，在保障低收入家庭居住需要的前題下，也讓本地居民依據家庭經濟能力選擇可負擔的置業途徑。

故此，“澳門本地居民置業安居計劃”應和經濟房屋的受惠資格、限制、單位面積、定價等均各異，各司其職。

受土地資源制約，本澳公共房屋面對嚴峻土地壓力，承擔補充角色的“澳門本地居民置業安居計劃”也必和公共房屋競逐資源。

澳大報告指出：“特區政府的公共房屋政策是以‘社屋為主，經屋為輔’，以關注和滿足低下層居民置業安居為主要目標，而‘澳人澳地’政策的對象是經濟條件優於經濟房屋輪候者，相關政策的實施，勢必影響弱勢家庭租住或購置社會房屋和經濟房屋的機會。”

在善用公共資源、合理分配的原則下，本章將重點探討“澳門本地居民置業安居計劃”的可行性，日後若然實施，則應如何操作才能發揮功效。希望透過綜合分析，拋磚引玉，引發社會深入討論，集思廣益，以社會整體利益作依歸，尋求共識。



第一節 計劃的可行性分析

香港政府在2013年宣佈以啟德發展區的兩幅住宅用地推行“港人港地”政策，兩地均以貼近市場上限價成交。今年四月，香港政府表示“港人港地”是先導計劃，在樓市過熱時才會用，日後有需要可在短時間內啟動政策。

澳門社會提出“澳人澳地”訴求，也是源於香港的“港人港地”。對此，本地社會存有不同意見，贊同者認為它有助本澳居民置業；抱觀望態度者指出現已有公共房屋制度，計劃作用不大；反對者則認為現存的公共房屋制度行之有效，計劃勢必影響經濟房屋供應量。

在兩所大專院校的研究報告中也就“澳門本地居民置業安居計劃”的可行性，從法律、經濟、公共政策等不同層面展開了探討。

澳大報告指出：“從理論上來說，在公共房屋政策方針指引下，在社會房屋、經濟房屋的基礎上，增加‘澳人澳地’房屋，可擴大公共房屋的數量、層次及其覆蓋面，為不同階層的居民創造更多置業安居的機會和條件。盡管根據目前的經濟社會形勢和民意調查所得出的基本判斷，實施‘澳人澳地’房屋政策是必要的，也是可行的，但必須指出的是，在現有資源稟賦的條件下，該政策的實施，在公共房屋政策的價值取向、公共資源的分配、相關定義和要素的界定、公共房屋政策體系的平衡以及市場效率等方面將遇到較大的困難和挑戰，值得引起政府和社會各界的思考與重視。”

理工報告指出：“以公共利益為價值目標的‘澳人澳地’具有法律上的正當性。‘澳人澳地’在《土地法》中有可以存在的空間。‘澳人澳地’有其引進的合理性，宜採取保守與穩健的發展策略。作為社會基本保障和社會穩定安全的社會房屋、經濟房屋不可以因為‘澳人澳地’而被忽視。”

在澳大報告的民意調查中，49.4%被訪者表示支持出台“澳人澳地”政策，非常支持的佔28.2%，沒有意見的佔20.9%，反對和非常反對的不足2%。

正如前述，如實施“澳門本地居民置業安居計劃”，在公共房屋和私人樓宇間

起補充作用，協助有需要居民置業，但值得注意的是，該補充措施會和公共房屋爭奪資源，這是無可避免的。本澳土地資源不足，長期而言，在公共房屋和“澳門本地居民置業安居計劃”間如何分配有限的土地資源？又或，若該計劃只是起著補充作用，那是否參考香港的做法，在有需要時才推出？以上各點，值得社會思考。

姑勿論該計劃是長期措施還是留有彈性，靈活應對經濟環境出現的逆轉，在實際操作上它必須有一套規範，以確保公共資源的有效運用，在本章第二至第八節，將深入探討不同條件、限制的利弊，期望社會對此踴躍發表意見。

是否推行“澳門本地居民置業安居計劃”：

建議一	你的意見	建議二
認同推行 “澳門本地居民 置業安居計劃”		反對推行 “澳門本地居民 置業安居計劃”

如實施“澳門本地居民置業安居計劃”：

建議一	你的意見	建議二
“澳門本地居民 置業安居計劃” 屬靈活措施， 因應經濟環境 而推出。		“澳門本地居民 置業安居計劃” 屬長期措施。

第二節 計劃受惠對象

澳大報告中提出：“所謂‘澳人’，是指成年的澳門特別行政區永久性居民；所謂‘澳地’，是指由特區政府以租賃方式批給的私產土地。”“‘澳人澳地’房屋政策的關鍵是，無論是否設立禁售期，以及禁售期的長短，相關房屋只能在澳門永久性居民之間擁有和流轉，不會流入私人市場。”

澳大報告的民調顯示，2,913 個有效樣本中，認為“澳人”必須是澳門永久性居民的有 2,082 人，佔 71.5%；認為“澳人”是澳門永久性居民和澳門非永久性居民的有 807 人，佔 27.7%；認為“澳人”是其他定義的有 25 人，佔 0.8%。

民調顯示，59.4% 的被訪者認為轉售只能售予澳門永久性居民，認為可轉售給澳門永久性居民和非永久性居民的佔 26.6%，可轉售其他人、法人機構或不設限制的合佔 14.1%。

有社會團體建議業權人“必須為本地永久居民”。

綜合上述意見，“澳門本地居民置業安居計劃”的對象宜為澳門永久性居民，並只能銷售或轉售予澳門永久性居民，長遠形成一個在澳門永久性居民之間流轉的二手房屋市場。

“澳門本地居民置業安居計劃”的對象：

建議一	你的意見	建議二
澳門永久性居民		澳門永久性居民 及非永久性居民
只能轉售予 澳門永久性居民		可轉售予 澳門永久性居民 和非永久性居民

第三節 受惠者資格

澳大報告、社團建議及社會各界對受惠者資格提出不同建議，其中較接近的是：“申請者必須是年滿十八歲的澳門特別行政區永久性居民”、“首次置業”、“在某一時間內未有擁有自置居所”；也有意見建議受惠者必須年滿二十一歲，五年內未擁有自置物業。

參看《經濟房屋法》，規定年滿十八歲的澳門永久性居民可申請購買經濟房屋。澳大報告提出以十八歲為購買者年齡門檻，乃基於法定成年年齡是十八歲。

澳大報告的民調顯示，68.8% 被訪者非常認同或認同購買者應是首次置業，15.7% 被訪者持中立態度；51.6% 被訪者非常不認同或不認同“已經購買經屋的居民也可以購買”，19.3% 被訪者持中立態度，29.2% 被訪者非常認同或認同；46.4% 被訪者非常不認同或不認同“已享受四厘津貼計劃的居民也可以購買”，24.1% 被訪者持中立態度，29.5% 被訪者非常認同或認同；44.6% 被訪者非常不認同或不認同“已經享受首置居所貸款補貼制度的居民也可以購買”，27.3% 被訪者持中立態度，28.1% 被訪者非常認同或認同。

此外，對受惠者是否以家團為申請單位，社會意見紛陳，有建議應優先照顧家庭；也有意見指排除單身人士是一種歧視；社團建議單身申請者須年滿三十五歲或以上。參考外地相關規定，其中新加坡“組屋”要求單身人士必須年滿三十五歲才能申請購買。

據 2011 年人口普查的資料顯示，戶主為三十五歲以上的單人住戶共有 16,201 個，佔本地住戶的 10.5%，其中 9,672 戶居住自置物業。

“澳門本地居民置業安居計劃”受惠者資格：

建議一	你的意見	建議二
必須年滿 18 歲		必須年滿 21 歲
以家庭為申請單位		家庭優先
倘接受以個人為申請單位，則單身人士須年滿 35 歲或以上才可提出申請。		接受單身人士申請
首次置業		非首次置業
倘非首置，則在五年 / 七年內未擁有自置居所		倘非首置，則在十年內未擁有自置居所
曾購買經濟房屋的家團的成員（業主除外）可購買。		曾購買經濟房屋的家團的成員不能購買。
曾受惠四厘利息補貼或享受自置居所支援計劃的家團的成員（業主除外）可購買。		曾受惠四厘利息補貼或享受自置居所支援計劃的家團的成員不能購買。

第四節 受惠者的收入、資產限制

是否對受惠者設定收入、資產限制，社會有不同意見。“澳門本地居民置業安居計劃”在經濟房屋和私人市場樓宇之間承擔補充角色，面向對象是有能力購買經濟房屋、但希望提升居住環境卻無力追上私人樓宇售價升幅的居民。故此，計劃的受惠者是具一定經濟能力的階層，其收入下限宜和申請經濟房屋收入上限有重疊之處。

若本計劃設定受惠者的收入限制，則可參考經濟房屋的收入上限計算：以家團每月收入為計算準則，家團每月收入的 30%，相等於樓宇按揭每月供款金額的家團收入為收入上限的計算值，且有 1 人、2 人及以上兩個組別。

“澳門本地居民置業安居計劃” 是否設收入限制：

建議一	你的意見	建議二
不設收入限制		設收入下限 但不設收入上限

“澳門本地居民置業安居計劃” 是否設資產限制：

建議一	你的意見	建議二
不設資產限制		設資產限制， 可參考經濟房屋 的相關規範。

第五節 出售方式

澳大報告及社團的建議均認同首次出售以抽籤進行，不設輪候。

澳大報告的民調顯示，70.1% 的被訪者非常認同或認同購買者“應按資格計分排序”，15.7% 被訪者持中立態度，非常不認同或不認同的佔 14.2%。

本澳土地資源稀缺，公共資源分配必須恪守慎用、善用原則，合理分配，按先後緩急，優先照顧弱勢社群。目前經濟房屋採取分組計算排序，乃基於優先照顧核心家庭，維護傳統倫理觀念，然而對單身人士來說，則較難“上樓”。有社會意見指出不應排除單身人士，建議 35 歲以上單身人士可提出申請。

此外，為照顧不同人數的家庭，也有意見建議分組按比例進行抽籤，免單身者難以“上樓”。

“澳門本地居民置業安居計劃” 首次出售方式：

建議一	你的意見	建議二
全部抽籤， 不設輪候。		分組按比例抽籤， 不設輪候。
預留若干比例予 單身人士		35 歲或以上 單身人士予以加分

第六節 轉售及其他限制

不論是經濟房屋，還是“澳門本地居民置業安居計劃”，其目的都是協助有需要的居民置業，而非據此社會資源牟利。

理工報告指出：“‘澳人澳地’政策必須聚焦於解決澳門居民的居住需求，而非資產投資的目標。”

澳大報告的民調顯示，對於禁售期的設定，74.1% 被訪者認同或非常認同設立禁售期，當中 43.7% 被訪者認為設 6 至 10 年禁售期；25.6% 被訪者認為設 1 至 5 年禁售期；24.7% 被訪者認為設 11 至 20 年禁售期。對是否設禁售期持中立態度的有 13.3%；不認同或非常不認同設立禁售期的有 12.6%。

此外，59.6% 被訪者非常不認同或不認同“澳門本地居民置業安居計劃”房屋可以出租，13.7% 被訪者持中立態度，非常認同或認同的佔 26.8%。

值得注意的是，禁售期可防止炒賣及降低利用公共資源牟利的機會，故此，禁售期和定價有密切關係：若定價和市價相差較少，則禁售期宜短；反之則禁售期宜長。

此外，也有意見認為本計劃若已鎖定只能售予本澳居民，為加強公共資源的流轉，讓較多本澳居民受惠，不宜設太長禁售期，以鼓勵累積一定經濟能力的居民往上流動從而釋放單位讓有需要居民“上車”。

“澳門本地居民置業安居計劃”是否設禁售期及其他限制：		
建議一	你的意見	建議二
設禁售期		不設禁售期
禁售期 1 至 5 年		禁售期 6 至 10 年
購買後不可出租		購買後可以出租

第七節 單位面積及定價

“澳門本地居民置業安居計劃”面向有一定經濟能力的階層，社會意見均認同本計劃提供的單位面積應較經濟房屋稍大（經濟房屋各戶型的單位最低使用面積由行政長官批示規範），售價稍高於經濟房屋，而“稍大”、“稍高”的標準如何，則各有不同意見。

綜合而言，主要有以下方向：

1. 面積稍大，但不宜太大，以確保一定數量的房屋供應，並避免因面積太大而令售價太高；
2. 和私人樓宇市場供應的單位面積相若；
3. 根據同區面積相若單位交易價格的 70% 至 80% 折扣定價；
4. 按成本價發售。

房屋的定價必和其面積掛鉤，本計劃提供的房屋乃政府動用國有土地中的私產土地興建的，在公共資源合理及審慎運用的大原則下，尤其本澳面對土地資源不足的制約，“澳門本地居民置業安居計劃”房屋不宜太大，以使有限的土地資源惠及更多有需要的家庭。

定價方面，鑑於近年建築材料升幅急且大，考慮到建築工程期一般兩至三年或以上，故不宜明文制訂具體價格，免出現巨大落差。

需要思考的是：“澳門本地居民置業安居計劃”設各種限制，尤其禁售期等，這些因素必須與單位定價掛鉤，避免出現“炒風”，否則無法惠及真正有需要人士。

同時，正如上節所分析，定價和禁售限制有直接關係，在思考各類限制和定價關係時，也需考慮如何鼓勵資源流轉，讓較多有需要的本地居民“上車”。

“澳門本地居民置業安居計劃”的單位面積及定價：

建議一	你的意見	建議二
較經濟房屋稍大， 以成本價發售， 限制條件（如禁售期） 較嚴，以防止炒賣。		和私人市場的樓宇 面積相若， 根據本區面積 相若單位交易價格的 若干折扣定價 （定價的百分之六十？ 百分之七十？ 百分之八十？）， 限制條件（如禁售期） 較寬鬆。



第八節 援助措施

在澳大報告中，提出建議：“為保障該項政策的有效實施，可出台相關的財稅配套措施，諸如適度的財政輔助措施，如放寬銀行貸款比例限制、減免稅務等”。

“澳門本地居民置業安居計劃”的援助措施：

建議一	你的意見	建議二
放寬貸款比例		不設援助措施
提供首期貸款或擔保		
免印花稅		



地址：澳門青洲沙梨頭北巷 102 號

電郵：info@ihm.gov.mo

傳真：(853)2830 5909

網址：www.ihm.gov.mo

（本文本相片由新聞局提供）



