

促進房地產市場可持續發展的新一輪措施

世界各主要經濟體近期紛紛採取進一步的貨幣寬鬆政策，增加流動性，維持超低利率，提升通脹預期而可能導致房地產市場因過度投機而呈現持續過熱的情況。促進房地產市場可持續發展工作小組對此高度關注。考慮到房地產市場影響著社會經濟發展及廣大居民的民生，在綜合分析本澳房地產市場變化、全球經濟環境及鄰近地區已採取的相關措施，小組從樓宇按揭、稅務、樓花銷售手法及增加房屋供應四個重點方向入手，從需求管理、增加供應及完善市場運作機制三個層面制訂新一輪措施。新措施如下：

一、需求管理：

1. 收緊本澳住宅的按揭成數

為了更有效鞏固金融業的穩定性，以及防範本澳住宅市場不良貸款帶來的隱患，建議收緊現行對銀行住宅物業按揭成數指引的規定，基本原則是收緊按揭成數，其中非澳門居民較澳門居民的成數最少低 10%，其具體內容見下表：

實樓按揭成數：

物業價值 (澳門元)	按揭成數上限新建議		現行按揭成數上限
	澳門居民	非澳門居民	
>800 萬	50%	40%	70%
600-800 萬	60% (上限為 800 萬的 50%，即 400 萬)	50% (上限為 800 萬的 40%，即 320 萬)	70%
330-600 萬	70% (上限為 600 萬的 60%，即 360 萬)	60% (上限為 600 萬的 50%，即 300 萬)	70%
<330 萬	90% (上限為 330 萬的 70%，即 231 萬)	70% (上限為 330 萬的 60%，即 198 萬)	90%

“樓花”按揭成數：

物業價值 (澳門元)	按揭成數上限新建議		現行按揭成數上限	
	澳門居民	非澳門居民	澳門居民	非澳門居民
>800 萬	50%	40%	70%	50%
600-800 萬	60% (上限為 800 萬的 50%，即 400 萬)	50% (上限為 800 萬的 40%，即 320 萬)	70%	50%
<600 萬	70% (上限為 600 萬的 60%，即 360 萬)		70%	50%

此措施在公佈後立即實施。

2. 建議對《關於移轉居住用途不動產的特別印花稅》的適用範圍由目前作居住用途不動產擴展至商舖、寫字樓及車位，減少資金在本澳不動產市場循環式的炒賣情況。

3. 建議針對法人及非本地居民及在購買住宅單位時，除了按現行稅率繳交物業轉移印花稅外，再徵收額外印花稅 10%，藉以增加外地資金投資本澳住宅單位的成本，從而減少外來資金的投機性。

考慮到本澳部份家庭的組成特點，建議如住宅單位由澳門居民及屬非澳門居民的配偶、直系血親或直系姻親共同購買，則可獲豁免額外印花稅。

由於此一措施具有臨時針對性質，故此建議在生效兩年後進行檢討，因應實際情況而決定是否有延續的必要性。

4. 建議對現時政府根據年度財政預算案而作出有關扣減房屋稅(上限至 3,500 澳門元)的措施，今後只適用於本澳居民(自然人)。

考慮到實際操作的情況以及影響，建議考慮如屬共同擁有住宅物業的情況，則只要其中一名擁有者為澳門居民，亦可獲得扣減。

二、增加供應：

1. 加快推進“萬九公屋計劃”外的公共房屋興建。

政府正分階段啟動“萬九公屋計劃”外的公共房屋項目，當中青洲坊公屋第一、第二地段建造工程已於7月27日開標，項目由5幢樓高35層的群樓組成，可提供2,356個經濟房屋住宅單位。

另外亦建議將正在規劃中的三個公共房屋項目加快推出興建：筷子基E及F地段、筷子基北灣L4及L5地段、氹仔東北馬路公共房屋。

上述四個項目估計可共提供約4千個公共房屋單位，爭取在2015年建成。

2. 研究透過重建政府的部份公共設施，集約利用，綜合興建為公共設施及公共房屋。

重建非高層的社會房屋屋邨以增加供應量，是“萬九公屋計劃”時採用的措施之一。但從現存的社會房屋屋邨特徵、佔地面積及可重建的單位數目等作出衡量後，具備有可能重建的現存項目絕少，且能增加的供應量亦不顯著。

綜合上述種種的情況，小組建議研究是否有條件透過重建部份公共設施，集約利用土地，綜合興建為公共設施及公共房屋，在優化公共設施配套的同時，增加公共房屋的供應量。

3. 引入優化私人建築批則工作的措施

- (1) 土地工務運輸局將建立與外部諮詢部門的定期溝通機制，檢討回覆時間；必要時，也與未有溝通平台的部門建立相關平台。
- (2) 建立工務局與建築業界的定期溝通會晤機制，透過溝通互動，及時了解更多狀況。
- (3) 工務局正在草擬《建築、擴建工程各類專業計劃編制指引》，預計本年底或明年初推出，協助業界能更有效地編制有關的送審圖紙。

三、完善市場運作機制：

政府相關部門與業界研究訂定樓花銷售指引。

為回應社會訴求，保障消費者的合理權益，配合《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》及《房地產中介業務法》在未來的實施，土地工務運輸局、房屋局、法務局和消費者委員會將共同成立工作小

組，與建築業及地產業界研究訂定樓花銷售指引。

指引雖然不具法定約束力，但將有助加強業界的自律，讓消費者獲得更多的資訊及保障，同時在未來有需要立法規管時，有利累積經驗及更好地認定問題，制訂政策。

在上述的 8 項建議措施中，其中兩項需要向立法會提交法案：擴大移轉居住用途不動產的特別印花稅的適用範圍及對非本地居民和法人購買住宅單位徵收 10%額外印花稅。工作小組已完成有關的法案草擬工作，並將盡快進入立法程序。

工作小組建議的上述措施，目的是加重投機炒賣的成本，進一步加強風險管理，防範資產泡沫，規範房地產市場運作機制，促進本澳房地產市場穩健發展。

(完)