

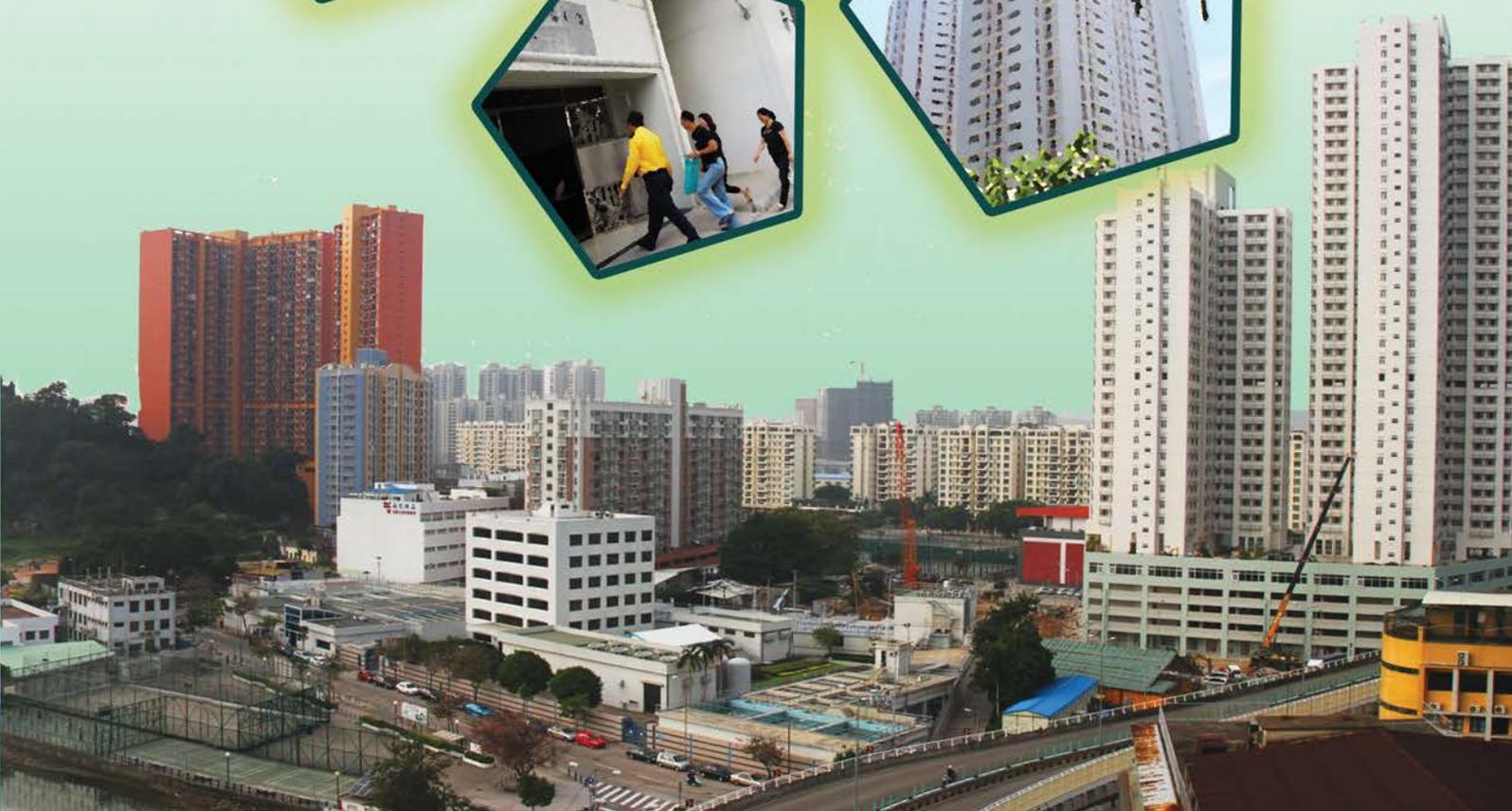
公共房屋發展策略(2011-2020) 公眾諮詢意見匯編

諮詢期：2012.05.03-2012.07.01

ESTRATÉGIA DO DESENVOLVIMENTO PARA A HABITAÇÃO PÚBLICA
(2011 – 2020)

Compilação de Opiniões

Período de consulta: 3 de Maio a 1 de Julho de 2012





目錄

前言	5
第一章 社會意見收集	8
1.1 現場諮詢會	9
1.1.1 公眾諮詢會	9
1.1.2 社團機構諮詢會	14
1.2 書面意見	32
1.3 電郵意見	128
1.4 電話意見	150
1.5 網頁意見	153
1.6 專題節目	195
1.6.1 澳門電台 澳門講場	195
1.6.2 澳廣視 澳視新聞檔案	202
1.6.3 澳廣視 澳門論壇	204
第二章 社會意見、傳統媒體意見、網絡挖掘及 電話調查意見的收集、分析與總結	213
2.1 社會意見的收集情況	214
2.1.1 現場諮詢會意見範疇分佈	214
2.1.1.1 公眾諮詢會意見範疇分佈	214
2.1.1.2 社團機構諮詢會意見範疇分佈	215

2.1.2 書面意見範疇分佈	216
2.1.3 電郵意見範疇分佈	217
2.1.4 電話意見範疇分佈	218
2.1.5 網頁意見範疇分佈	219
2.1.6 其他意見範疇分佈	220
2.2 傳統媒體意見範疇分佈	221
2.3 網絡挖掘（包括專題節目）的意見收集及意見範疇分佈	223
2.3.1 網絡挖掘意見的收集情況	223
2.3.2 網絡挖掘意見範疇分佈	223
2.4 電話調查意見的收集情況	224
2.4.1 受訪者特徵	224
2.4.2 對《公共房屋發展策略（2011-2020）》 中十三項政策構想的期待	226
2.4.3 對《公共房屋發展策略（2011-2020）》 的建議或訴求	227
2.5 社會意見、傳統媒體意見、網絡挖掘及 電話調查意見的分析與總結	228
結語	251
諮詢活動圖片集	254



Índice

Introdução	5
Capítulo I – Recolha das opiniões da sociedade	8
1.1 Sessão de consulta (in-loco)	9
1.1.1 Sessão de consulta pública (dirigida à toda a população)	9
1.1.2 Sessão de consulta com associações e instituições	14
1.2 Opiniões por escrito	32
1.3 Opiniões por correio electrónico	128
1.4 Opiniões por telefone	150
1.5 Opiniões por página electrónica	153
1.6 Programa temático	195
1.6.1 Rádio Macau – Macau Fórum	195
1.6.2 Teledifusão de Macau (TDM) – Macau News File	202
1.6.3 Teledifusão de Macau (TDM) – Macau Forum	204
Capítulo II –Recolha, análise e conclusão das opiniões sociais, opiniões dos medias tradicionais, opiniões pesquisadas na Internet e opiniões obtidas através do inquérito por telefone	230
2.1 Situação da recolha das opiniões sociais	231
2.1.1 Distribuição do âmbito das opiniões recolhidas nas sessões de consulta (in loco)	231
2.1.1.1 Distribuição do âmbito das opiniões recolhidas nas sessões de consulta pública	231
2.1.1.2 Distribuição do âmbito das opiniões recolhidas nas sessões de consulta com as associações e instituições	232

2.1.2 Distribuição do âmbito das opiniões escritas	234
2.1.3 Distribuição do âmbito das opiniões por correio electrónico	235
2.1.4 Distribuição do âmbito das opiniões por telefone	236
2.1.5 Distribuição do âmbito das opiniões por página electrónica	237
2.1.6 Distribuição do âmbito das outras opiniões	238
2.2 Distribuição do âmbito das opiniões dos medias tradicionais	240
2.3 Distribuição do âmbito das opiniões e as opiniões recolhidas pela pesquisa na Internet (incluindo programas temáticos)	241
2.3.1 Situação da recolha das opiniões pela pesquisa na Internet	241
2.3.2 Distribuição do âmbito das opiniões pesquisadas na Internet	242
2.4 Situação das opiniões recolhidas através dos inquéritos por telefone	243
2.4.1 Características dos entrevistados	243
2.4.2 As expectativas relativas aos treze conceitos políticos da “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”	245
2.4.3 Sugestões ou solicitações em relação à “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”	246
2.5 Análise e conclusão das opiniões sociais, opiniões dos medias tradicionais, opiniões pesquisadas na Internet e opiniões através dos inquéritos por telefone	248
Conclusão	252
Fotografias das actividades de consulta	254



前言

澳門特別行政區政府一直以來高度重視、關注居民的住屋情況，認真聆聽社會各界不同意見和聲音，明確提出了“居有所、安居樂業”的房屋政策目標，以及“社屋為主、經屋為輔”的公共房屋政策方針。

為更好地協助有實際需要的家庭解決住屋問題，配合施政理念，協調房地產市場健康發展，特區政府對澳門未來的公共房屋發展策略展開研究，由政府跨部門工作小組編製了《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本。在2012年5月3日起至7月1日為期60日的諮詢活動期間，房屋局透過舉行3場公眾諮詢會、15場社團機構諮詢會、3場專業團體座談會、3個專題節目，以及設置一專門網頁等等不同形式，向不同群體以及年齡層人士推廣公共房屋發展策略的內容，全方位聽取意見。社會各界反應踴躍，提交423份合1,048條意見。在是次諮詢活動中，廣大的市民積極地對諮詢文本的內容發表了多方面的關注建議，房屋局亦委託了獨立第三方調查機構作成效評估，收集分析各諮詢活動中社會各方對是份諮詢文本所提出的意見及建議。在諮詢期間，調查機構以電話訪問方式成功訪問了1,007名18歲或以上的本澳市民，藉此瞭解本澳各界對《公共房屋發展策略（2011-2020）》的評價及期望。

為讓市民及時掌握公共房屋發展策略諮詢的意見分析與總結，政府跨部門工作小組將是次諮詢期間收集到的意見及建議作出整理、統計及分析，並編製成為《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本意見匯編，以便各界瞭解有關諮詢活動參與者所持的觀點。

註：意見匯編主要輯錄在諮詢期期間市民提及與是次《公共房屋發展策略(2011-2020)》諮詢文本相關之內容，市民提供之其他意見，或於諮詢期後提交之意見，房屋局已經記錄在案。



Introdução

O Governo da Região Administrativa Especial de Macau, adiante designada por RAEM, tem prestado sempre atenção e de forma empenhada às situações habitacionais dos residentes, auscultando com seriedade as diferentes opiniões e sugestões dos diversos sectores sociais, apresentando claramente o objectivo da política de habitação, “habitação para todos, bem-estar para todos”, bem como a política de habitação pública, “tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário”.

A fim de melhor apoiar as famílias com reais necessidades na resolução dos problemas habitacionais, fazer corresponder o conceito de acção governativa, coordenar o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário, o Governo da RAEM iniciou os estudos estratégicos do futuro desenvolvimento para a habitação pública de Macau, tendo sido elaborado pelo Grupo de Trabalho Interdepartamental do Governo o texto para consulta sobre a Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011- 2020). Durante o período das actividades de consulta pública, ocorrido de 3 de Maio a 1 de Julho de 2012, com duração de 60 dias, o Instituto de Habitação, adiante designado por IH, organizou 3 sessões de consulta pública (dirigidas à toda a população), 15 sessões de consulta com as associações e instituições, 3 palestras dirigidas às associações profissionais e 3 programas temáticos e ainda foi criada uma página electrónica específica, para promover, mediante as diversas formas, os conteúdos da “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública”, junto das diferentes associações e pessoas de diferentes faixas etárias, a fim de auscultar as opiniões de forma abrangente. Os diferentes sectores sociais mostraram uma reacção positiva, apresentando 423 textos com um total de 1048 artigos de opiniões.

Durante a presente actividade de consulta, os residentes de Macau apresentaram activamente as suas sugestões sobre o conteúdo do texto para consulta. O IH também encarregou uma instituição de investigação, uma terceira parte independente, para proceder à avaliação dos resultados da presente consulta, recolhendo e analisando



as opiniões e sugestões apresentadas pelas diversas camadas sociais durante as actividades da consulta pública relativas ao texto para consulta. Durante o período de consulta, a instituição de investigação entrevistou por telefone, com sucesso, 1007 residentes de Macau de 18 anos de idade ou mais, com a finalidade de conhecer comentários e expectativas dos diversos sectores de Macau relativos à “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”.

Para que os residentes possam tomar conhecimento atempadamente sobre os resultados e análises das opiniões recolhidas na consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública”, o Grupo de Trabalho Interdepartamental do Governo elaborou uma compilação das opiniões sobre o texto para consulta da “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”, depois de procederao tratamento, contabilização e análise das opiniões e sugestões recolhidas durante o período de consulta, permitindo, deste modo que os diferentes sectores sociais possam conhecer os pontos de vista dos participantes na consulta.

第一章

社會意見收集



現場諮詢會

公眾諮詢會

活動：第一場公眾諮詢會
舉行日期：2012/05/09
舉行地點：房屋局
出席人數：97人

鄭煜先生（澳門街坊會聯合總會）

- 建議政府實行“澳人澳地”措施，促請政府預留至少八成以上新城填海住宅用地只供澳門人使用，限制外資炒賣，藉此保障本地居民的住屋需求；
- 敦促政府切實關注中產及夾心階層的住屋需求；
- 建議當局訂定社屋三年上樓期，協助低收入家庭盡快上樓；
- 建議開放社屋恆常化申請，讓符合條件居民可即時申請。

梁先生

- 政府必須為回歸後停建公屋，致使公屋供應斷層造成私人樓價飆升負責，如今樓市炒風已呈泡沫化，政府必須再推出有效遏制樓市炒風的政策措施，藉此完善和維持房地產市場秩序，讓樓價回復到居民負擔得起的健康水平，解決居民住屋問題；
- 經屋需求大於社屋，政府應增加經屋供應量；
- 政府應推出“先租後買”公屋，關顧低收入及中產階層的住屋需求。

羅先生

- 擔心大量興建公屋會影響樓市，令部分買樓者變成負資產，並會增加居民對政府公屋的依賴，加上公屋維修保養亦會造成庫房沉重負擔，建議綜合樓市情況適時適量供應公屋，讓公屋起到調節私人樓市的槓桿作用；
- 建議開放經屋樓花預售，讓準業主可提前供樓，減輕交樓時才供款的首期壓力；建議政府完善經屋申訴機制，擴大有關委員會的成員，藉以增加公屋申訴的透明度。

莫先生

- 現時很多人士申請社屋，而很多公屋都定性為社屋，使澳門經屋輪候者上樓無期，建議政府考慮安排願意到路環、氹仔居住的輪候者，讓申請澳門經屋的輪候者不用輪候太久。

廖小姐

- 諮詢文本中關注六類殘疾人士的政策不多。另為增加公眾知情權及透明度，希望政府在配售公屋時，應向公眾說明公屋有什麼類型的社服設施，如老人院舍或殘疾人士的宿舍等。除此之外，社屋的對象不單是老人，還有六類殘疾人士，政府的政策應多關注殘疾人士，單位及大廈應設有無障礙設施供殘疾人士使用，讓他們的生活更順暢。

黃先生

- 希望房屋政策可傾斜貧窮且有生活困難的人士，有永寧大廈廣場的住戶反映大廈質素差，期望房屋局或工務部門對大廈質量有較嚴格的監管；另外，不少大廈均有社屋單位，既然在文本中第6.11點的內容要提升公共房屋的生活質素，故期望房屋局，在政府有資源的情況下，可稍作裝修。

馮先生

- 現時所有公共房屋對於車位的設置是很缺乏的，例如俾利喇街陸軍宿舍舊址，有140個車位作為公用車位，私用的則沒有，但該處是黃金地段，太少車位較可惜，另外，政府要完善石排灣公屋的交通配套。

容先生

- 望廈兵營的鴛鴦樓已變望賢樓，好夢落空，社屋、經屋、私人市場能否協調發展？今次十年房屋政策中關於夾心階層的並沒有太多著墨，以人為本，最基本就要有基本房屋的供應量，要恆常保持供應，個人認為，經屋比社屋的需求大，因為80後、90後青年需要建立家庭，社屋、經屋的比例沒有數據，土地儲備方面，特區政府填海需合理提供給市民使用，但興建豪宅賣給非澳門居民，是否正確？社屋、經屋申請是真正的需求，中央已用有效的措施令內地樓價降溫，而澳門尚未找到合適的措施調控，令人費解。

伍小姐

- 政府應處理好“社屋富戶退場機制”，讓真正有需要的人士能夠租住。

活動：第二場公眾諮詢會

舉行日期：2012/06/09

舉行地點：氹仔花城公園旁空地

出席人數：25人

李女士

- 希望特區政府的房屋政策照顧新移民之餘，也照顧澳門土生土長的市民，尤其是80後的青年，並檢討收入上限。

高岸聲先生（澳門中華新青年協會）

- 根據“萬九公屋”的數據，基本上能夠解決之前遺留下來的歷史問題。
- 整個公屋政策，沒有創新的措施，也沒有實際地考慮到青年人對於居住的需求，所拋出的議題主要針對現在社會上比較有共識的意見，如預留土地興建公屋，重開經屋申請等，這些都是早前需要做的事情，而不是到了2020年才去考慮。對於將來的發展，或者長遠的規劃，我們沒有看到任何有新意的措施推出。
- 希望局方考慮青年住房需求的想法。社會非常鼓勵青年人向上流動及不斷地發展。但房屋的問題，有可能局限了向上流動的空間。因為《經屋法》規定了申請經屋的入息上限，很多青年人會考慮，即使不升職、不加薪，都不要超過入息上限，如果超過了，就無法申請經屋。青年人在無法申請經屋的時候，在私人樓宇又無法找到合適的單位，往往就是因為這個門檻的限制，令青年人向上流動、發展的機會受到阻礙。在整個公屋政策裏面，沒有針對夾心階層、青年人，鼓勵他們向上流動的措施。
- 整個政策規劃對協調私人樓市健康發展這方面，沒有任何實際的措施與舉動，我們不希望整個澳門的樓市垮掉，只是希望平緩地健康發展，或者令青年人在私人樓宇裏面得到他的居所。
- 公共房屋發展規劃，除社屋與經屋外，會否有幫助青年人置業的房屋呢？或者先租後買的房屋呢？如公屋發展規劃，只按照目前的模式走下去，很難結合現在社會發展的需要。

朱女士

- 公屋輪候時間比較漫長。私人房屋的價格高昂，土生土長的澳門人可能都買不起，再加上澳門每年有大批的新移民，新移民轉為永久居民，部分申請公屋，使輪候時間更長。政府除了關注公屋外，應監管私人房屋的發展商，使價格回復合理水平，讓較多人能夠買到房屋。

蕭女士

- 政府應清楚說明如何對特殊或者緊急家團的靈活支援。

梁先生

- 政府應檢討遏制房地產市場投機行為的措施。現在社會有很多資源，政府有責任幫助弱勢群體，讓市民安居樂業。

陳先生

- 諮詢策略比較空泛，除了公屋問題，好多都是房地產問題，政府需掌握公屋需求數據，計劃好有關公屋供應的恆常機制。
- 不管政府如何設定入息上限，必然會出現夾心階層，如果不給他們樓房，會否提供其他補貼方式幫助他們上樓？同時，社屋與經屋是不可能解決所有居住問題，政府有沒有考慮哪些機制，可以解決夾心階層。

歐陽廣球先生（民眾建澳聯盟）

- 現時澳門大部分的居民都是由私樓解決住房的問題。現在樓價急升，期望政府在公屋政策裏面，加快研究平衡私人房屋市場的措施，令中收入的人士能夠有機會在私人房屋市場找到解決住房的方法。

- 針對二千多個一房一廳的問題，房屋局在六千多個後規劃的單位裏面，可否不再建一房一廳，全部建成兩房。
- 希望盡快重開經屋的申請，實際掌握公屋需求數據後，做好研究規劃。

活動：第三場公眾諮詢會

舉行日期：2012/06/22

舉行地點：房屋局

出席人數：50人

吳女士

- 政府應清楚說明申請社屋的資格。

廖先生

- 建議政府在建好“萬九公屋”之後，應盡快再建“萬九公屋”，並盡快重開申請，幫助市民解決住屋難的問題，否則談不上安居樂業了。
- 特別印花稅措施被市場已經慢慢消化了，政府可採用如嚴格控制外資在澳門買樓等宏觀調控措施調整私人房屋市場的價格。

鄭先生

- 對於社會上有人認為現今一房一廳的經屋比例偏高的意見有所保留。社會上還有很多單身人士，而且還有很多長者，大可以賣給他們。至於長者可以騰出原有的居屋，給兒女居住，多一個選擇，減少對私樓的需求。在本澳社會裏，最大的問題就是商人治澳。他們代表資本家的利益，不理民間的疾苦，堅持維護本階級的利益，用極右的思維去對待今天社會的經濟，堅決奉行社會自由經濟路線不干預的政策，導致樓價不斷攀升，民怨沸騰，民聯與社會上有同樣想法的人認為，若太多經屋供應會導致樓價下跌，形成負資產等不尋常的狀況。可是他們是否曾經考慮過目前的樓價升幅是不尋常的呢？是否合理的呢？西方的原有資本家，苦無出路，紛紛轉投亞洲新興市場，環球的低息，人民幣的升值，大陸對樓價的調控，在各地經濟處於不景，唯獨澳門一枝秀麗的情況下，導致大量的資金紛紛流入本澳樓市，推高樓價。他們有沒有奉行經濟學上的非常時期用非常的手段處理呢？目前對於樓價的事，很多人都存在一種錯誤的看法，認樓價回落就叫做衝擊樓市，樓價上升才算合理。但是，我可以肯定，世界上沒有永升不變的股市與樓市。由於很多人有只升不跌的看法，近期紛紛入市，他們將地的價格推動一下，市民就擔心了，以為樓價必然上升。用這種手法，擾亂市民的思維。負債幾百萬供款的人都有，急於上車，當美國與西方國家經濟復蘇之際，步入加息周期，才是出現真正的負資產。今天的合理調控，才能挽救明天的負資產。主要的問題就是現在的掌權人，掌握在資本家的手裏，本階級利益的問題。

李先生

- “社屋為主、經屋為輔”的公屋政策，有沒有為年青一代著想過呢？“社屋為主”，年青人符合資格申請嗎？即使讓年青人申請，也不會與公公、婆婆爭的。年青人又怎麼供得起私人市場的房子？崔世安先生說，



年青人不要急於上樓，至少得工作十年、八年。但是，年青人出來工作十年、八年，都不可能存得足夠首期供私人樓。十年前月賺六千多元，只要工作兩至三年，已經可以付得起首期。當時與目前的樓價相差很遠。這個諮詢文本，沒有為年青人著想過，裏面隻字不提經屋何時開放申請。這個政策，絕對是想推年青人去死。無論是80後、90後，或者剛好是2000年後的，有些朋友讀完大學，不知道該做什麼工作，但是他們不希望進賭場工作，讀大學就是為了不想進賭場工作。沒有辦法，也不想出去社會，再讀兩年研究生吧，兩年後看看環境如何，會否有經屋申請。現在有很多年青人在等經屋申請。但是這諮詢文本，非常明顯是已經過時的了，因為這是2011年的，當局沒有適時加入新元素。

- 幾位公公、婆婆哭訴申請公屋已經很多年了，還沒有上樓。由澳門回歸13年開始，澳門特區政府不作為，他們哭了13年。澳門回歸時我才13歲，假設我有73歲，至少要哭60年。因為政府官商勾結，年青人需要哭的時間還長，可以怎樣呢？特區政府完全沒有為年青人著想過，沒有誠意。你們在台上說官腔。早前在《澳門論壇》我已說過，你們繼續用官腔回答市民的問題，你們有沒有解決我們的民生問題呢？當你們坐在台上，請記住你們是父母官，你們有沒有為市民解決水深火熱的現狀呢？你們收取這份工資，是否感覺到於心有愧的呢？

陳鳳女士

- 我贊成“社屋為主、經屋為輔”。因為社屋最終是公有的，而經屋會私有化，賣一個就少一個，澳門的土地越來越少，而澳門人口會越來越多。政府雖然說優先回購公共房屋，除了用印花稅加重回購多少，還有什麼具體措施優先回購16年之後經屋？我們在80年代買了經屋，現在的經屋基本上都會炒得很高。我擔心16年後，如果價高者得，我賣出去肯定會將價格開得很高。政府會否以賣出去的價格買回來呢？雖然是回收，但是要交多少稅？始終敵不過集體的收購經屋。請問有沒有具體的措施，保障政府有一些土地，再供應給更加有需要的人。
- 申請方法分一般性申請與限制性申請，限制性申請是指符合申請購買保留單位的特別情況的家團和個人申請人可以參加的申請，何謂保留單位？
- 政府有沒有嚴格監管房屋出租申報的制度呢？出租房屋的人有沒有填申請表？現在看見房屋緊張了，勞工增加了，租金會加價，一般的打工仔是租不起的。因為租得這麼貴，要交稅的，申報了、控制了以後，他們就會害怕。
- 現在剩下數百個一房一廳的經屋單位，我相信它們定會被消化掉的，因為當時申請經屋時，沒有上下限規定，一些單身人士申請了兩房一廳可否換成一房一廳，如果自己本身提出來的，可以調換一房一廳，而在兩房一廳退出來，政府可讓這群人不需要重新排隊，就把兩房一廳提供給別人，自己去住一房一廳，一些經濟上有困難的人，都可以這樣做。我提出要彈性的、優先處理這群人，然後剩下來的可再作競投。

胡先生

- 根據去年的人口普查統計，約有7,000至9,000名的澳門居民現居大陸，大部分住在珠海。文本中提到，拓展本澳居民的生活空間，是否鼓勵一部分條件較好的居民回珠海居住？如果政府能做一些措施，鼓勵部分中、低收入的澳門居民回大陸買樓居住，可以解決澳門住房的需求，又可以提升居民的生活質素，也不用買樓買得如此辛苦。政府可與銀行合作，將大陸的物業抵押給澳門的銀行，並與大陸的政府溝通，對於本澳居民，如果他們在澳門沒有樓的，可否與當地居民相同待遇。政府相對來說，做的工作比較少，同樣可以釋放部分有需求的回大陸居住，壓力就會減少。

社團機構諮詢會

活動：澳門街坊會聯合總會

舉行日期：2012/05/03

舉行地點：街坊總會社區服務大樓

出席人數：30人

姚鴻明先生（澳門街坊會聯合總會）

- 建議政府清晰可建公屋土地（如未來新填海區會預留多少土地）；
- 澳門土地資源緊缺，以及國際資本流入本澳房地產市場，推高樓價。政府若單純推出公屋政策不能解決居民的住屋問題，在樓市不健康的情況下，政府需因應澳門實際情況作出改變，不能單純以房地產發展商的需要作考慮，必須把公屋發展策略與澳門整體的房屋政策結合研究，制訂有助遏制樓市炒風（如對外資設定限購額等），引導樓市健康發展和回應本澳居民住屋需求的房屋政策措施，有關政策應滿足居民自住為先要條件，才能體現政府“以民為本”的施政理念；
- 政府單憑規劃公屋發展策略根本無法回應在高樓價、高租金夾擊下的居民的住屋需求，建議政府制訂更為完善和有效促進本澳樓價回復健康水平的政策措施；
- 因應社會發展及滿足居民對公屋的實際需要，房屋局應擴大職能，以一條龍承擔責任的方式，從公屋要求、設計、興建、分配、監管、管理、審查等具體操作一力承擔，由房屋局作一籃子的協調，不應分拆幾個政府部門跟進（只有整體大規劃才由不同政府部門分工協調）；
- 政府不能有效遏制高樓價、高租金，居民實際購買力不足以購買私樓，對公屋的需求必會成為政府及澳門向前發展的包袱。現時政府的6,300個公屋儲備單位不足以應付需求，顯見目前提出的公屋發展策略不能滿足居民的需要；
- 建議政府明確規範公屋發展基金的應用範圍及設立相應的監管機制，並把出售公屋的款額直接撥入該基金作發展公屋用途，專款專用；
- 建議政府設立家庭住屋保障制度，以公屋作為支撐基礎，租金津貼、貸款補貼等保障居民“居有所”。

梁慶球先生（澳門街坊會聯合總會）

- 公屋發展策略必須從整體房屋政策考慮，不應將整個房產市場與公屋分開規劃；
- 建議政府實行“澳人澳地”措施，在新城填海區住宅用地的比例要清晰列明，規劃預留七至八成土地作興建公屋及本地住屋土地儲備，非公屋土地興建住宅限價、限購，和限制外資購買，藉此保障本地居民的住屋需求；
- 公屋發展策略諮詢文本沒有考慮夾心階層置業困難的問題，敦促政府關注夾心階層的住屋需求；
- 經屋的下限和社屋的上限掛鈎，一加上社屋的上限，經屋的下限又擠掉一群人出來，可否考慮彈性處理，不要100%掛鈎，假設加了10%，容許有10%至15%的波動，這樣就不用即時把一群有資格輪候的人突然沒有資格了，現在直接掛鈎是有問題的，本來是有資格等申請，誰料到一開放申請就不符合資格，因為加了收入的上下限，所以就不符合。

何仲傳先生（澳門街坊會聯合總會）

- 建議當局明確未來公屋的經屋及社屋比例；
- 建議當局設定4年社屋上樓期改為3年，協助低收入家庭盡快上樓。

梁桂萍女士（澳門街坊會聯合總會）

- 建議社屋上樓年期，希望由4年縮短至3年，盡量縮短社屋上樓時間；
- 建議將社屋輪候家團的住屋租金補助成為恆常機制；
- 嚴格執行社屋富戶退場機制，公佈富戶退場機制下的處理個案；
- 建議政府對長者原居安老。

吳小麗女士（澳門街坊會聯合總會）

- 公屋發展策略諮詢文本沒有清楚說明未來經屋的供應量，擔心“社屋為主、經屋為輔”的公屋發展策略，會導致經屋興建及供應數量減少，縮小中下階層居民向上流動空間；
- 建議政府能善用人口普查資料，結合土地資源和人口發展政策，合理訂定社屋及經屋的分配比例；
- 建議政府設立家庭住屋保障為主的房屋政策，盡快重開社屋申請和訂定社屋3年上樓期；
- 建議當局除在社屋定出上樓時間外，亦需盡快訂定經屋申請時間表。

鄭煜先生（澳門街坊會聯合總會）

- 建議政府關注本澳青年、新婚人士，以及中產階層置業困難的問題，並制訂具體措施扶持置業；
- 建議經屋申請者的收入下限，或可適度低於社屋租戶收入上限，鼓勵社屋居民向上流動。

曾佐威先生（澳門街坊會聯合總會）

- 建議政府對本澳受危樓重建影響的經濟困難戶給予支援及關注；
- 建議開放社屋定期申請時間表。

活動：澳門婦女聯合總會

舉行日期：2012/05/04

舉行地點：澳門婦女聯合總會會址（水坑尾）

出席人數：60人

吳嘉婷女士（澳門婦女聯合總會）

- 居民擔心公屋質量的問題，政府應有措施解決他們的疑慮。

林細妹女士（澳門婦女聯合總會）

- 房屋政策是重要的，涉及千家萬戶的利益，從諮詢文本內容已知悉政府的構想，以“社屋為主、經屋為輔”

的主調是否已經過研究？目前澳門對經屋的需求較大，因為本澳有很多夾心階層的市民，以普通市民的收入，申請社屋又不合資格，經屋的申請是否已經過實際分析？

- 申請社會房屋是弱勢市民的需求，市民擔心社會房屋在4年內才可上樓，有關時間變化也是很大的，可否加快上樓的時間？

許先生（澳門婦女聯合總會）

- 澳門已進入老齡化社會，很多長者有5層樓之物業，由於有物業，沒有資格申請社屋，所以在公屋內，除了建設方便長者的設施，故希望舊區重整計劃，可收回舊樓，讓長者置換公共房屋，同時亦可騰空有關土地，以活化舊區和照顧長者。
- 政府應完善路氹新區剛落成經屋的交通配套及生活設施。
- 政府已提出節能減排，在新興建的公屋項目，引入更多環保元素如LED照明，並在公屋引入環保垃圾回收處理等，政府興建公屋時應考慮興建毛坯房等。

何女士（澳門婦女聯合總會）

- 關注政府執行社屋富戶退場的情況，如何進行定期監察。因為有些家團之子女已長大，收入有所調整，又或者已搬出原來之3房單位等問題。

袁小菱女士（澳門婦女聯合總會）

- 關注諮詢文本第6.2點公共房屋發展基金將來的用途，並對第6.4點經濟房屋預配制度是如何因應經濟收入變動而取消其資格感到疑慮。
- 在短期目標2014年完成後，諮詢文本未有提及政府會否評估和再整合有關政策。

陳女士（澳門婦女聯合總會）

- 諮詢文本第6.5點優先建立社屋定期接受申請機制及設定輪候期，有關策略對一些家長來說是鼓舞。
- 對特殊或緊急家團的靈活支援，如居住社會房屋的家團婦女，不敢跟另一半離婚，因為害怕離婚後不能再居住在裏面，不知道子女怎麼辦，這些是否算是特殊情況？

吳子寧小姐（澳門婦女聯合總會）

- 諮詢文本有提及老齡化的問題和土地預留方案。另外，建議放寬社會房屋申請條件，以平衡社會之需求。
- 希望定期檢討公共房屋的法律，適時按照市場的需要，特別是樓宇的成交或市民的收入去調整申請房屋的限制。
- 從文本可知已規劃或興建中的公共房屋主要都是北區，因為公共房屋的單位相對比較小，即將來北區的人口密度應該會很大，政府在規劃的同時應與民署或其他政府部門做好居住環境的規劃。

活動：民眾建澳聯盟

舉行日期：2012/05/07

舉行地點：民眾建澳聯盟會址（麗華新村）

出席人數：30人

陳德勝先生（民眾建澳聯盟）

- 關注社屋可否先租後買，為照顧社會有真正住屋需要的居民，贊成社屋只是出租，不贊成售賣社屋；
- 建議政府引入經屋先租後買制度；
- 建議本澳的公屋比例，應該七成用作社屋，三成經屋；
- 關注社屋富戶退場機制並希望公屋發展基金讓市民知道監管制度，以及什麼機制才能運用。

李玉培先生（民眾建澳聯盟）

- 關注本澳未來人口趨勢與公屋發展關係，政府應重視及完善公屋周邊設施，包括照顧到住在公屋群居民的出行條件及日常生活配套設施等；
- 建議政府認真研究經屋先租後買制度對增加公屋與私樓流動性的影響。

歐陽廣球先生（民眾建澳聯盟）

- 目前全城均討論公屋重開和扶持夾心階層買樓。希望當局盡快把舊有的輪候萬九公屋的隊伍處理好，盡快重開經屋的登記，了解現在澳門市民的實際需求的數據，有利於日後房屋政策的發展。另外，諮詢文本對夾心階層的援助方面著墨不夠。因為有很多夾心階層的收入遠遠是追不上物價的通脹，他們的薪酬和樓市相差幾倍，樓市以倍數上升。希望在諮詢中多聽夾心階層的意見，修正諮詢文本，對夾心階層方面有一些扶持的措施。
- 希望充分發揮區域融合，拓展居民生活空間。澳門目前有10萬個外勞，在勞工局的網上看到，有5.9萬個是中國勞工，估計至少有5萬多人是租住澳門房屋。如果能夠充分發揮區域合作，如延長通關時間，能夠讓一些中國勞工遷到周邊的地區居住，例如珠海，既可以釋放一些空間給澳門的居民解決租住的問題，同時也可以讓租金往下調整。故此，希望在諮詢文本中對發揮區域融合、拓展居民生活空間方面有細則性的內容。
- 在土地資源運用方面，建議政府打造路環作為第二個氹仔。因為目前路環有很多土地資源尚未開發，希望政府可以科學地規劃，以減低人口密度。

林永康先生（民眾建澳聯盟）

- 諮詢文本列出了澳門未來人口和短、中、長期房屋的單位供應的數據，從數字可見，澳門的房屋數能應付人口增長的需要，但政府應考慮澳門居民未來的購買力。
- 至於強化公共房屋事務委員會的職能方面，可考慮設定期限如3年，定期評估澳門居民的購買力，從而對預留土地，經屋、社屋開放申請時的入息上限作出調整，讓這些機制可以緊貼社會經濟發展而調整。
- 在未來這十年規劃中，政府會否考慮，在社屋的興建中，預留一定的比例供特別的家團居住公屋單位，讓房屋局對其住屋需求有靈活性的處理。

廖國宏先生（民眾建澳聯盟）

- 隨著未來這一兩年公共房屋的不斷落成，大廈管理問題越來越多，居民對大廈的優質管理服務期望是非常高的。故此，該會關注物業管理公司發牌制度何時出台，關注有何措施可以讓管理公司的管理與服務更優質。

吳超偉先生（民眾建澳聯盟）

- 諮詢文本說會建立一個恆常跨部門的協調機制，確保房屋能如期保質供應。因為“萬九公屋”的興建如火如荼，市民關注質量把關的既定機制，以及當問題出現時的問責機制。

王巧清女士（民眾建澳聯盟）

- 該會與基層的互動中聽到的訴求有，中老年人希望政府多建公屋或經屋，可以解決他們的住屋問題；青年人則希望政府多推出政策壓制私人樓過高的市場價格，比如限制外地人買樓，增加第二層樓的稅收，加強初次上樓的輔助，加大對夾心階層的輔助計劃。近年雖然居民的收入不斷增加，但遠遠不及房屋的升幅。住屋問題已經成為居民安家樂業的一個重要條件，它只是社會穩定基本的民生問題，希望政府可以重視。
- 建議上樓前重新審查家庭的經濟情況，並盡快重開公屋申請，希望政府多推出輔助夾心階層的措施幫助其上樓。

活動：澳門江門同鄉會

舉行日期：2012/05/15

舉行地點：澳門江門同鄉會會址(祐威大廈)

出席人數：250人

鄭女士

- 建議政府制訂政策協助與家人同住社會房屋的年青人能獨立申請上樓居住。

徐女士

- 質詢政府何時重開公屋申請；並建議政府清楚訂明公屋申請條件、資格和輪候時間，讓符合條件的居民盡快申請和安心等候上樓。

司徒女士

- 建議政府根據社會狀況變動，盡快檢討及調整社會房屋的入息限制及申請條件，保障社會基層租住社屋的需要。

區女士

- 建議政府不會因經屋輪候家團內有長者家團成員離世而影響該輪候家團的申請資格。



梁先生

- 希望能盡早分配到經屋單位。

余女士

- 希望房屋局盡快重開公屋申請。

關女士

- 當初將父母的名字加入申請公屋後，仍然只獲分配兩房一廳。故此，對政府鼓勵子女與長者一起居住的說法有保留。

李先生

- 建議老人家應該要有年輕人照顧，子女應跟老人家住。建議政府檢討現時的長者的公共房屋政策，並完善之。

霍女士

- 建議房屋局優先為被家人遺棄的老人提供居所。

活動：青年團體諮詢會

舉行日期：2012/05/26

舉行地點：房屋局

出席人數：23人

高岸峰先生（澳門三十行動聯盟）

- 政府應盡快重開公屋申請，以掌握近年民間對公屋的需求，更科學地規劃日後興建公屋，回應居民的住屋需求，紓緩私樓不合理的升幅；
- 希望政府將輪候社屋的時間縮短至三年；
- 希望當局在規劃中盡快制訂公屋輪候期及進一步公佈未來房策中會推出規範樓市的措施供社會討論。

李祥豪先生（青年動力）

- 希望當局檢討對於長者因收入超出上限而在輪候名單中被除名的做法，這個政策不人性化。
- 質疑計劃的後萬九公屋數量和社屋四年輪候期，能否滿足現時整體輪候家團，希望政府明確後萬九公屋的完成和上樓時間；敦促政府切實關注公共房屋的質量。

龐啓富先生（澳門三十行動聯盟）

- 肯定過去當局增加房地產訊息的透明及修改《經屋法》的工作，諮詢文本中關於過去的相關資訊較詳盡，但未有對未來十年的公屋發展作較詳盡的規劃，亦未定出發展時間表，建議政府推出諮詢讓公眾討論後，如果大家贊同的就實行，反對的就再修訂。
- 不明白為何到2012年年中才開展2011至2020年的十年政策諮詢？公共房屋只是本澳整體房屋政策的一部分，部分青年人有志置業但奈何政府的房屋政策及目前的私人樓宇市場令他們失去信心，希望社會了解青年人的置業訴求。

甘家豪先生（澳門青年聯合會）

- 澳門不像香港經濟依靠房地產市場，本澳稅收主要來自博彩業，因此建議讓土地留給澳門人使用；
- 住屋屬於重要性問題，若不及時處理當變成緊急後，到時政府未必有資源幫助有需要的人士；對於有迫切性住屋問題的家庭，房屋局有否相關措施協助？

吳偉超先生（民眾建澳聯盟）

- 諮詢文本提到會設立公共房屋發展基金，政府不能單靠稅收支持基金的運作，建議政府可參考社會保障基金的中央儲蓄基金作穩健的投資，令基金資金有穩定的增長，不會因周邊地區的經濟導致基金資金有浮動，影響市民，同時建議基金參考新加坡，基金可用作貸款購買經屋；
- 文本裏面提到，現時有10,000個空置樓宇單位，全部都在1999年後落成的這些空置房屋都沒有使用過，有些樓齡更超過十年，簡直是浪費公帑，政府應合理地規劃現有資源。

葡人記者

- 如個人收入不足夠購買公共房屋，只好投入私人市場，而私人市場的首期需要20%，按比例可能需要10至15年才儲蓄足夠的首期。究竟如何可以買樓？對於樓價不斷上升，政府有何措施？

高志明先生（民眾建澳聯盟）

- 現時樓價絕對不合理。現時普通私人樓宇單位由280萬至300萬元不等，但銀行貸款最多只可以借九成，首期便需50萬至100萬元，並不是年青人都想依賴公屋，他們也想買私人樓宇，問題是首期對於他們來說，相比於以前是很大負擔。
- 早前政府推出印花稅政策，以為可以抑壓樓市，最終是樓價因供應緊缺而變得更高了。
- 公共房屋方面，希望當局可以定時公佈進度，讓市民了解現時的情況。對於私人樓宇樓價高企是由於外來投資者炒賣的風氣而引起的，希望政府實施政策以防止外來投資者炒賣樓宇，令澳門市民較容易置業。

活動：街坊總會馬黑祐坊會頤康中心諮詢會

舉行日期：2012/05/31

舉行地點：街坊總會馬黑祐坊會頤康中心

出席人數：110人

黃先生

- 諮詢文本中，14萬多至15萬人的增長數據是如何計算的？當中土生土長的居民佔多少？外來人口，日後成為永久性居民的佔多少？他們要經歷多少年後才有條件申請公屋呢？

林女士

- 關注石排灣公屋的交通配套、街市、衛生中心等，希望當局規劃好有關設施。
- 澳門市民能夠安居樂業才有一個和諧的家庭、社區，才会有和諧的澳門。當局要撥出更多土地，多建公屋，並照顧弱勢社群。

梁先生

- 現在經濟發展了，工資增加了，但是沒有發現人們變得開心了，原因是我們都有住屋的問題。
- 現在所說的是未來十年的規劃，80後、90後，大家都長大了，都希望有自己的房子。房屋的供應量不足夠，公共房屋沒有足夠供應量，因為“萬九公屋”所處理的是過去幾年申請公屋的人，而不是即將想申請的人。
- 至於夾心階層，既沒有條件申請經濟房屋，也買不起私人市場的樓房，即使勉強買了，也感到壓力很大，故此，公屋需求大於供應。
- 建議未來五幅填海地中至少要預留一塊的八成土地用作興建公共房屋。
- 按“八二定律”預留兩成土地作私人住宅單位，並建議在未來新填海區分裏面，留八成單位土地，建公共房屋，而其中包括社屋、經屋與限價樓。

張先生

- 面對現時高房價，公屋輪候又遙遙無期，對於青年人積蓄不多，借錢買樓的壓力非常大。即使勉強買了結婚，也養不起下一代。現時公屋越建越遠，比較靠近的就是賭場，難道我們下一代的人全部進賭場工作嗎？建議當局拆建就近地方，讓年輕人可以申請居住。

鄭女士

- 諮詢文本提倡，老人應該與年輕人一同居住，但現時家庭居住環境狹窄(老人家與兩個孫子一同住)。將來如果孫子結婚了，一家人逼在一齊住，亦容易導致家庭矛盾。
- 住屋問題無法解決，亦導致適婚的孫子暫時未敢結婚。

周先生

- 部分社屋家團經濟環境轉好，甚至到了居住社屋的收入上限，希望房屋局對於仍有債務如貸款讀大學等情況的

社屋家團給予時間和空間，建議制訂居者有其屋、先租後買的政策，落實到社屋家團。讓社會低下層有自己的房子住。

- 希望當局認真監督公共房屋的質量問題，特別是豆腐渣工程。

關先生

- 現時樓價高企、通脹加劇、外勞增加，政府對於現時青年想上樓的問題，有何政策？
- 對於新城填海區的規劃，當局應預留土地，如靠近居民大眾方便的核心區域興建公共房屋。
- 當局應推動舊區重建計劃，並善用空置土地興建公屋。

黃女士

- 面對目前樓價飆升，以“社屋為主、經屋為輔”的公屋政策，不可能壓抑樓價。政府應多建公屋才是實事求是的辦法。
- 政府應幫助既要結婚，又要成家立室的年青人上樓，回歸前買經屋非常容易，現在比登天還要困難。

梁先生

- 現時樓價攀升、高通脹率、中低收入居民面對的住屋壓力大、房屋市場供應出現斷層等問題，市民感受深刻。
- 現時房地產市場，非常明顯不是一個正常的供給與需求關係，存在嚴重炒賣情況。希望政府可以有更明確的政策措施，規管私人市場的炒賣情況。
- 現時的社屋收入下限低，大部分人都不符合資格申請，建議當局將社屋與經屋互相協調，並建議經屋寬入嚴出。

活動：專業界別諮詢會

舉行日期：2012/06/02

舉行地點：房屋局

出席人數：18人

陸惠德先生（澳門地產發展商會）

- 政府的公共房屋發展策略的諮詢，是本著以“社屋為主、經屋為輔”這個政策完全是正確的，因為澳門社會的發展，特別是房屋的發展，要考慮到弱勢社群的需要，更要考慮現在澳門已經擁有置業能力，已經買了房，佔78%—80%的澳門居民，這一群體也不想樓宇大幅貶值。
- 政府制定公共房屋發展策略的文本時間，應該更多地考慮澳門城市未來20年的發展方向、人口的定位和城市規劃大綱，特別五塊新填海土地發展的佈局要進行周延評估。如果對這些的考慮不夠多，僅僅就事論事、單方面說社會發展策略，將來可能過了3年後，因應形勢的改變就會產生3年一小改，5年一大改的境況，變成多了一些應付社會輿論的權宜之計的成份。目前，政府實行特別印花稅政策，我們非常明確把它界定為一種臨時措施。所以，2年後要充分考慮社會綜合的因素，才來決定是否要繼續推行。以目前的情況看，實行這個制度後，在前六個月時間有些效果。但在最近一兩個月的時間，樓價是繼續向上的。總結這點，這個政策的制定的出發點是好的，但其實是減少市場上房屋總量的供應，即買了樓宇的人，在2年之間不能再轉讓，所以形成總量供應受到限制的情況下，樓價紛紛向上走。

- 第二，由於大家對政府政策的信心不夠大，而且大家擔心等到買樓的話，可能以後樓價不是6,000元/呎，可能升到7,500元/呎，所以大家就算借了錢付首期，都是急於“上車”，所以形成現在的狀況。所以，政府應該兩條腿走路，有關個別或投機性的需要，應該加大遏制力度，但對社會普遍的房屋需求，應該要鼓勵。在這兩者間，我們覺得政府首先應該加快公開拍賣土地和推動房地產建築的草則能夠盡快出台。規定建築商加快建樓的速度等方面，從供應鏈上解決商品房供應短缺的現象。
- 第三，我們覺得不適宜要求銀行緊縮房屋貸款的比例。我們覺得反而應該為首次置業、年輕人置業，要求銀行降低置業的首付款的比例，甚至可以考慮政府做其中的一成首付款的擔保措施，從而為年輕人和首次置業的家團上樓計劃提供協助。這樣才可以鼓勵他們，不要每個人都搶著來享受政府所謂的福利房屋的政策，能夠通過自己胼手砥足的努力，在商品房市場，能夠購買到自己將來非常享樂的住宅物業，提升年輕人或首次置業家團的努力拼搏、奮發圖強的進取精神。現在五十多歲的老人家們在三十多年前，剛剛處於二十多歲時首次置業階層，我們覺得當初的時間都沒有享受到政府的福利，為什麼我們會擁有自己的物業呢？因為我們知道怎樣去努力打拼，不是攤開手掌等著政府把東西送到口袋。這點我們在很多場合經常說到，會產生一種過敏藥變成熊貓的效應。
- 第四，希望政府從推行“社屋為主、經屋為輔”的發展策略出發，盡早啟動經屋的登記和申請，有利於解決中低收入置業難的問題。關於這點，我們還有一個意見，希望政府關注社屋的富戶退場機制，對社會的公平正義十分重要，應該要設計好一套方案，盡早推出。
- 第五，現在的經屋、社屋，究竟總量佔澳門總房屋量的百分比是多少，政府也要拿出方案。社會上有些意見是四六，有些意見是三七，但究竟政府的房屋發展策略是什麼情況呢？如果以“社屋為主、經屋為輔”，那社屋和經屋各佔總社會房屋的比例是多少呢？

王宗發先生（澳門地產發展商會）

- 對於人口增長的速度，如果按照目前計算，是按澳門本地人的出生率，還是外勞或其他的投資移民等。這些人和我們的房屋政策，他們是屬於租還是買？與澳門現在的經屋或居屋有否關係呢？我們一直發展，是為本澳居民而不是為了外來人口，但這些外來人口永遠在澳門，所以在政策方面應該怎樣看待？

黃志鈞先生（澳門房地產聯合商會）

- 關於以“社屋為主、經屋為輔”。從傳媒轉載當局論調得悉，社屋和經屋主與輔不是以量作優先。從科學管理角度，如果主與輔不以量為分割，那何為主與輔呢？不如說優先互補吧。現時排隊輪候社屋的，在2009年新一期加起來大概有8,000間，截止2011年9月左右，經屋的需求近萬。永寧、TN27或CN3等，現在大概是7,000間，這是現有的數字。前期的萬九，其實是19,260間，分別有建成、有在建中，建成的有在青洲區內等。而興建中的，當然是集中在TN27或石排灣8,000多間中。在19,260，現有的分配，社屋大概有4,000來間，佔19,260大概是21%，而經屋佔了30%，即大概5,000間，佔19,260的30%，包括有TN27和永寧800來間和CN3的1,800間經屋，即19,260減10,000間，大概有9,300間尚待分配，有關“社屋為主、經屋為輔”這個既定方針一定要清晰，日後的檢討日後再說，但不能以優先這混淆去表達，否則對有合理期望或投資者，有錯誤的允諾，文字一定要清晰。
- 第二點，10/2011新的經屋法律，16年的禁售期的情況，又和報章說的一樣，要按16年後才可以去處理，我覺得這太晚了，不能等到16年後才決定的。我們知道劃一條線，現在新萬九是受新制，即16年的禁售期，前期的2.4萬間不說，全部可能已經流入市場或自己住。我們要有一個前期的安排，不能等16年後，否則又會出現一個新人新制，舊人舊制，變成新人新新制，舊人舊舊制這些混淆。最後，為了做好前期的功夫，希望當局可以和登記部門，在行政上的安排，當有關經屋做契登記時間，適當在“查屋紙”中顯示它是屬於受制於10/2011的有關公共房屋法律，或顯示入伙日期。

管小立先生（世界不動產聯盟中國澳門分會）

- 任何的政策，尤其是房屋政策以人口為主。如果沒有好的人口政策，或未來二三十年的人口政策的實施或預算，我們說的公共房屋政策可能是空話。任何事都是以人為本，即確定未來發展，尤其是未來經濟發展需要多少人。接下來要引進11萬的外勞，以後人口發展的勞動力會否增加，或以後澳門會否增加永久居民的代替部分現在嚴重依賴的外來勞動力，這些人口政策對我們來說非常重要。假設人口2020年將達到75萬或70萬，或者2030年要去到85萬或90萬，這個預測，公共房屋政策是否跟著人口政策走呢？
- 第二個問題，我們要考慮私人樓宇市場的承受能力。萬九入伙是這兩年的事，萬九公屋入伙，騰空很大部分可能是私人市場，私人市場騰空出來，那誰來住呢？會否有一個下陷的跡象呢？這很難說。也有一個問題，配合未來24小時通關，本澳居民居往外移或北上，對於澳門的房屋政策會否有適時的轉變。這個是讓人憂慮的問題，不是恆常的，是因應政策去改變，那房屋政策怎樣調整呢？
- 第三，公共房屋的比例問題。現在大家都知道，新加坡可能有八成是居住公屋的，香港也有五成，澳門是否也會有一個比例呢？大家都知道，澳門置業人士，有樓的超過七成半到八成，如果公共房屋政策的比例過大，會否影響到私人市場的發展？大家要考慮這個問題。可能七至八成人可能有些不止一間房子，再適時推動太多或比例太大的公共房屋市場，會否影響私人市場的發展？我們希望兩條腿走路，公共房屋市場和私人發展市場有一個健康的持續發展，雖然我們是做地產行業，也不希望地產市場有大風波、大起大落。還有一個問題兩年特別印花稅問題，本人在國內也做房地產服務，縱觀澳門這兩年的特別印花稅沒有什特別效果，近年房地產一樣飆升。會否考慮仿效持續性的5年特別印花稅是針對住宅，不是針對商業的，不會針對商鋪。不希望住宅市場短期波動太大，我們建議有一個恆常的政策，如建議5年，如果5年內出售收特別印花稅，比例是多少再商議，10%或其他，國內是5%。這樣就不會導致有外來的炒家，我們不希望住宅有過多的炒家，我們是希望住宅是投資市場，而不是炒家市場。如果是炒家市場那就去商業，這樣對於本澳的民生方面有極大的幫助。

活動：社區服務諮詢委員會諮詢會

舉行日期：2012/06/08

舉行地點：營地活動中心四樓

出席人數：29人

賴偉良先生（中區社區服務諮詢委員會）

- 現在住經屋的約佔澳門居民12%至13%左右，住社屋的佔5%左右。在“萬九公屋”計劃中，社屋是一萬零幾，經屋是九千多。一直以來澳門是經屋多，社屋少，一直以來都不會是“社屋為主、經屋為輔”。諮詢文本提及的未來長遠目標、政策方針是以“社屋為主、經屋為輔”，扭轉了一直以來房屋現行模式的情況。
- 不同意以“經屋為主、社屋為輔。”應該是經屋和社屋並行。就像“萬九”的房屋計劃一樣，經屋和社屋的數量差不多是並行的。當政府實行“社屋為主、經屋為輔”，會變相壓縮了經屋的供應最後逼到中產或低於中產的市民買貴樓，這些人不是沒有樓住，而是要付出很大的數額，或每個月要用很高的收入去供樓，影響了他們的生活質素。第二，經屋的供應一直以來都是調控樓價的重要手段。
- 社屋和經屋並行的政策方針是要定期開經屋競投。只有定期接受經屋申請，才能定期掌握社會對經濟房屋的需求情況，並可規劃好經屋的供應量。
- 關於長者的住屋問題隨著澳門人口老齡化，澳門有很多舊區都是5層的唐樓，部分業主也開始邁向老年了，當身體狀況變差時，這些唐樓沒有電梯是不適合他們居住的。政府應考慮研究長者經屋的可能性，他們可能

有一些資產或退休金，讓他們申請居住，並規定他們百年歸老後把房子交出或者變賣。旨在照顧有一些資產但身體轉差不宜上樓梯的長者住屋需求，因為機制中忽略了這群長者。

- 不反對開設一條隊伍給社屋的居民買經屋，但將來經屋的供應量會減少，如果讓公屋富戶可以買經屋，會導致普羅市民更加少機會買經屋。建議每十年規劃一個興建經屋數字，並定期接受經屋申請。
- 縱然有些人買得起私人樓宇，當以高價買的私人樓宇的居住質素竟然比住經屋差時，長遠來說，會構成社會的不和諧。希望當局可以透過公共房屋政策減低這些人買私人樓宇的成本，以利澳門社會和諧發展。

林宇滔先生（中區社區服務諮詢委員會）

- 長遠的房屋政策，必須要兼顧私人市場，而不是僅僅規劃公共房屋，因為不看私人樓市根本不知道公共房屋政策的需求。政府提出“社屋為主，經屋為輔，財政資助作補充”的理念原則究竟是什麼？全世界都在說公共房屋市場和私人市場的利益協調，要有一個互補性。澳門或香港的居屋從來都是樓市的槓桿，大家看到香港停了居屋後，樓市有什麼方法讓它健康發展呢？之前提出的“劉十招”，除了印花稅外，每一招用了都沒用，私人市場不受控制，刺激到經屋的無限需求，連社屋最基層的租金也受影響。為什麼經屋要算這麼多呢？什麼都要16年，又要補貼一半，所有都算盡。四厘補貼資助了18,644戶，平均每一戶資助了多少錢？住屋補貼受助計劃5,300多戶，每個月都有租金津貼，又用了多少錢？政府興建經濟房屋到出售，補貼了多少錢？公共房屋政策應是利用最有限的資源最有效解決居民的置業問題，當局採取“社屋為主、經屋為輔”的策略對私人樓市控制不了，怎樣循序漸進解決置業問題？政策不是要刺激經濟房屋的無限需求，因為只要私人市場健康發展，經濟房屋就沒有需求，連社屋最基層的租金也沒有這麼大壓力時，政府也不需要這麼多補貼。目前私人市場不受控，有用招數都沒出台，樓花等亂七八糟，樓價升幅厲害。經屋，好像新一代怎樣等也等不到；社屋，唯一就是先補貼，用政府的錢去補貼私人市場，無論是社屋的住戶租金補貼還是四厘利息，從來不手軟，但對買經屋的人就重重計較。資源用了不少，政府對18,644戶的四厘補貼，每戶的補助以十萬元計算。政府可能對經屋不虧本也不行，總之算盡，這是什麼政策呢？第一，房屋政策必須要考虑私人市場；第二，經濟房屋必須是調節私人市場有效槓桿；第三，僅說公共房屋政策也見到裏面有很多邏輯上的矛盾，究竟政策怎樣呢？
- 同意公屋要加強機制、土地規劃、基金等幾方面。
- 社屋一定要有輪候期，也應該將4年的上樓期縮短。整個公屋政策沒有經濟房屋數量的規劃，那怎樣解決居民的訴求呢？怎樣讓居民在私人市場和經濟房屋中有理性的選擇呢？如果經屋要定期，關鍵是經屋要有定期的比例。以“社屋為主，經屋為輔，財政資助為輔”的政策理念，根本是站在商界的立場，會繼續導致樓市泡沫大增。
- 當局對於社屋富戶退場機制不銜接，當局說有社屋富戶交8,000多元租金，但調整租金後，特區政府又因社屋各方面的情況，把整年的社屋租金都免了。最終要交8,000多元租金的反而不用交租，租金8,000多元的住戶節省的租金是最多的。如果超出社屋標準的人，可能有一個租金，能算到的，當局免了首筆租金就行了，為什麼要免全部的租金呢？怎樣鼓勵社屋的富戶退場呢？政策與實際是矛盾，這些政策將來如何協調呢？社屋的人超標了要退場了，讓他們進入經屋市場是合理的，應有途徑按循序漸進解決其置業問題。不應讓其退場而不知道何時有機會買經屋，出去熬了幾年貴租金後，再回來社屋住他們不一定買回租住的房子。如果他們不用等2年，相信會讓出社屋，用自己的能力買經屋，當局要有可銜接的過渡措施。
- 65歲及以上的老年人口的比重為百分之七點多，如果剔除了外勞的因素，數字是超過雙位數的。將來的公共房屋政策應考慮更多老年人口的特別需要。
- 政策諮詢會應貴精不貴多。如果有機會能跟當局相關負責人作現場交流，效果會比較好，我們不介意辦專場，但不應不限場數的不斷擴張，可相應縮減場次，但每一場所有的決策同事應一起出來作現場交流，比起現在光說場數，又不是每個同事也能出來的情況好一點。
- 對於社屋富戶被要求退場前，會否有一個中間環節，讓他們由社屋轉經屋申請，建議為這些社屋富戶設立一

條隊伍，作為一個銜接點。有關新法律中的條文，希望可以解釋。

- 政府應考慮毛坯房的問題，至於公屋的質量，希望蝴蝶谷公屋項目不會像永寧覆轍，當局要更加努力，盡力協調。
- 認同公共房屋事務委員會的強化職能、促進公共參與，現在只是一個被知會的同行，很多東西定了出來，借助它作平台宣布。希望將來在委員會裏面可以真真正正做到吸納公眾意見，而且真的是政策醞釀的方向。而不是走過場模式，純粹是宣布政策的地方。

江曉瑜先生（北區社區服務諮詢委員會）

- 對於所謂的社屋富戶退場，應該要有完善的退場後安排機構，否則“富戶”退場幾年後，因負擔不起外面的貴租，會再次回到社屋的隊伍。贊成排隊時另外開一個隊伍給社屋住戶排隊當然有說法，這涉及公平問題，這樣很不公平。大家都要知道，怎樣解釋這個公平，在很多政策上，所謂公平最後的目的是使整個社會向上流動，提升澳門的競爭力。第二，給他一個機會買經屋，可把社屋讓出來，讓有需要的人入住社屋，一個政策就能解決兩個問題，社會才能慢慢向上流動。否則，社屋的人出來幾年後又回頭，這個球會越滾越大，窮人會越來越多。現在澳門社會上有一個現象，住社屋的是窮人，住經屋的叫做夾心階層，住私人樓宇的就是有錢人，你可以見到社會有這個情況。建議未來在經屋多開一條隊伍，讓社屋中有需要的人排隊。
- 現在政府的政策是“社屋為主、經屋為輔”，房屋會否符合市民的需求，社屋一定比經屋的門檻更加低，必須在社會的最低層才能得到社會的照顧。在賭權開放以後，家裏有一個小孩在賭場工作，或者社會環境的變遷後，家庭收入增加了，可能會將他們的生活質素提升，但是對於提升澳門整體居民的生活質素是沒有提升的。這些家庭的小孩子，或者已經成長了的家庭成員，雖然有較高的生活收入，但面對高樓價，仍然是進不了私人市場。因為首期的要求如此高，現在樓價去到這個階段的時候，還是進不了政府房屋的門檻。特別是社屋，現在是經屋，以前不需要收入限制而已，但是現在開始，再重開經屋申請時，要進這個門檻也不容易，如何解決這個部分的家庭問題呢？我覺得這才是一個現實的澳門家庭問題，如果一個澳門家庭收入只有2000元、3000元，我相信很少，除非只有孤獨老人，或者殘疾人士在家裏，這些才會有這個家庭而已。相對於這個正常的家庭，4至5人家庭，它的收入門檻，肯定會超過兩萬了。這些根本進不了的，兩邊不靠岸，這些家庭，在澳門來說是非常普遍的情況。政府的房屋政策如何實行呢？當然，這是照顧最低家庭的收入，這確實存在問題。如果這個情況解決了，這些普遍的家庭，如何面對房屋政策呢？我相信政府也需要一個機制去考慮目前澳門主要的家庭實際情況。

楊淑賢女士（北區社區服務諮詢委員會委員）

- 這次的發展策略，看到一些長期的目標，就是公屋土地的問題，新填海區的五幅土地也會考慮在內。至於將來會否建公屋，也有不同的意見。將來公屋的輪候期最長是四年，剛才也有提到，如果是偏遠地區，上樓的時間可能比較容易，如果是市區可能要久一點，這似乎是很難改變的事實。對於澳門街來說，一些公屋建得非常密集，會擔心可能出現香港天水圍那種情況。相對將來來說，有關策略也是暫時的計劃。日後公屋可能比石排灣更遠。將來最低下層，或者非常需要房屋的，希望快點上樓的，最好就是要去到偏遠的地方。但每天到市區上班，交通費用的支出也會增加。或者一些洋人對澳門的環境不太熟悉，然後買在比石排灣更遠的地方，也很難回到市區生活，去到路環就不懂出來了。我相信作為一個公共策略規劃如何解決這個問題呢？會否很殘忍地將資源最少、最低下層的人，就去最偏遠的公屋？



活動：社福界別諮詢會
舉行日期：2012/06/16
舉行地點：房屋局
出席人數：16人

孫愛玲女士（澳門特殊奧運會）

- 房屋局的資源是否如此緊缺？諮詢文本的量很少，要索取的話，要去你們那裏排隊拿號，才能去櫃檯拿一本。你們是否真的希望廣大市民知道這個文本的內容是什麼？但是想取得這個文本，如此困難，廣大市民是不知道的。應該仿效其他部門，開放到處都能拿到，你們是否擔心工作麻煩呢？或者不希望讓那麼多市民知道呢？我希望你們多印製多一些（諮詢文本），不用印得太精美，開放可到民政總署，各圖書館等可以取得，讓廣大市民多一些途徑拿到。

梁先生（仁慈堂盲人重建中心）

- 第一，政策的第九點只有一個句子，當局可否詳細說明，如何幫助弱勢社群，如何彈性處理社屋、經屋方面的問題。
- 第二，建議在開放社屋或經屋申請的時候，預留一個合理比例如4%至8%，給殘疾人士、弱勢人士去申請，而不是綜合考慮。因為當中要考慮的因素及條件都不一樣。
- 第三，在公共房屋的無障礙設施建設方面，希望相關部門多加留意。一些公共房屋的大廈有升降機，私人大廈更加難接觸到，房屋局有能力做到，希望能夠牽頭管理升降機安裝發聲的裝置，大廈大堂引路徑的建設，這些無障礙設施，能夠幫助到智障人士，甚至老人都可能有需要。

林太太

- 希望政府幫助弱勢社群。他們有自立能力，可以照顧自己的人士，能否申請社屋，讓他們自己居住。

羅翠華女士（澳門特殊奧運會）

- 在文本6.9對特殊或緊急家團的靈活支援，我們絕對同意將受到災害，需要緊急支持的人士排行第一位，但是本文沒有清楚提到有何恩恤和安置政策，更沒有提到對弱勢社群如何分配與支持的政策。希望可以列清楚政策上的需求，讓我們了解和明白如何運用。

古彩鑾女士（澳門特殊奧運會）

- 請詳細解釋評分是如何加分的。
- 可否更明確地回答給殘障人士預留土地的比例是多少以及對精神、殘障人士獨立申請公屋時，由哪些機構去評估。

蕭宇康先生（澳門特殊奧運會）

- 文本所考慮的無障礙設施，似乎都是為長者設計的，沒有特別為視障人士所提出的，為視障而設計的無障礙

設施。當局在規劃一些房屋供視障、聽障人士使用時，應考慮設置無障礙設施如火警鐘，聽障人士需要有閃燈的，而不是需要有響號；應對視障人士的設施提供配置。在無障礙設施上，不單為長者提供社會房屋，應為澳門社會所有弱勢社群提供社會房屋。為老年人提出的房屋政策方面，當局會否為殘疾人士，包括肢體殘疾、視力殘疾，或者精神殘疾、智力殘疾人士提供一些有規劃性的方案呢？希望能夠聽到局長肯定的答案是智力殘疾人士只要有自理能力都可以申請。記得前年在祐漢公園的講座中，房屋局曾經有同事指出，懷疑精神狀況不健全下，不會讓精神康復者或者智力殘疾兒獨立居住，你們無法確認是否有獨立自理能力的人申請社會房屋。

- 是否可以透過醫院、機構或者根據法律去評定個人是否有自理能力，而房屋局是否會接受這些具有自理能力人士的申請？
- 提到老化，智力殘障，現在所面對的是雙重老化的問題，包括父母老化。我不知道未來的社會房屋裏面，會否考慮能夠支持這批人，幫助他們獲得這個機會。
- 對於特別家團申請，過往的手續是先向社工局反映情況，再由社工局與房屋局協調，現時的手續是否改為，有需要的家團直接與房屋局申請，希望可以了解這個程序。你們提出了要支援殘疾人士，讓他們參與房屋政策，建議在公屋委員會裏面增加弱勢社群的成員。會否考慮採納殘疾人士的團體在裏面呢？殘疾人士公約寫得非常清楚，政府社會房屋必定包含殘疾人士的。但是我看不到在這次諮詢文本，最起碼在未來十年裏面會提出為殘疾人士所寫的保障或者指引。

文占亮先生（澳門特殊奧運會）

- 可否解釋文本第九點，申請公屋時，哪些不符合？哪些符合呢？

殘疾人士家長

- 舊區還沒有重整，樓齡也非常殘舊，這些房子都需要走樓梯的。我們的兒女上下樓梯，輪椅是走不了的。如果將樓賣出去了，以現在的樓價，又買不回來一間房子。想問一下，我們這些家長有沒有條件申請社屋或者申請經屋呢？另外，我們也知道筷子基社屋，有一些獨立宿舍。不知道房屋局有沒有考慮，為殘疾人士設置獨立的宿舍呢？

活動：長者事務委員會諮詢會

舉行日期：2012/06/20

舉行地點：房屋局

出席人數：3人

孔惠榕女士（長者事務委員會）

- 長者希望將來的房屋政策可以鼓勵家人與長者同住，無論申請經濟房屋還是社會房屋，都會有價格上的優惠。政府建長者房屋是好的，但問題是一個家庭不只有年輕人，我們希望在長者政策裏面，老人可以在家居安老，希望可以與家裏人同住。希望公屋政策在落實時，不是喊口號，無論經濟房屋、社會房屋，對鼓勵家人與長者同住要有優惠政策，也要保證落實，不是申請到房子以後，就將長者趕出去。如果將長者趕出去，不與長者同住，政府有什麼罰則，怎樣處理他們。在實務方面，我們也遇到不少這些現象，拿了長者的名額後，又將長者趕出來，沒有地方住。

- 有些長者也比較關注，政府除了推出經屋與社屋政策以外，對中產或夾心階層的人，他們的房屋如何安排呢？現在香港實行港人港地，輔助中、年輕人置業，長者非常關心自己有屋住，對孫子、兒女的房屋問題如何特別憂慮，希望政府在文本中提出如何輔助夾心階層買屋、置業。
- 建議社屋與經屋的申請可以恆常化，而不是只限於哪一年開放。因為有困難的家庭，隨時都可能發生災害、疾病，家裏的經濟可能會變差。不知道等多少年後才有資格申請社屋，這是很難等的。如有些個案，當事人患了一場大病，醫病得花去幾十萬元，而且沒有收入，家庭經濟變得困難，租房子也租不起，要等政府的社會房屋申請，還要排隊申請，這是不切實際的。建議能夠設恆常化機制，任何時間都可以申請。經濟困難的家庭，如果要等十年八載都上不了樓，面對如此高的租金，也是不實際的問題。我們接到一些個案，兩年被業主趕走三次，因為業主要賣樓。租金從每月2,500元增至5,000元，而每月工資只有7,000至10,000元，實在沒有辦法支付那麼高的房租。因此建議社會房屋可以恆常化的申請，並保證在三四年之內可以上樓。香港的廉租屋隨時可以申請，保證四五年內可以上樓，希望澳門將來的社會房屋都可以考慮這樣。
- 現時長者社會房屋，像青頤中心整幢都是長者的。同事們經常反映，可能有一些門檻的問題，輪椅進不了，去廁所不方便，將來政府在長者服務房屋設施方面，要多考慮長者實際的需要，不要入伙之後，這裏需要修改，那裏也需要改。希望當局吸取現在的經驗，將來長者社會房屋的設施方面，做得真的能夠符合長者的需要。
- 有長者反映整幢樓都是長者居住的安排不太好。可否考慮，高層的給一般的家庭居住；低層的，例如十樓或十樓以下的，讓長者居住。這樣的話，既有小孩、青年，也有成年人，整幢樓比較有生氣。如果只有長者居住，它逐漸就變成了老人院。
- 現時很多五層高的唐樓，都有30至40年的樓齡，設備與門面老舊、外牆也存在問題，雖然政府設有維修基金供大家維修。對於長者，他在家裏面，行動不便，可否考慮資助他們改裝一些家居設備呢？如廁所旁邊加裝扶手，或者換了浴缸，讓他們洗澡較方便。一些長者幾十年前買的房屋已經居住了三四十年了，要他們再買有電梯的樓房是不可能的，也沒有能力換樓。兒女也未必有能力幫他們換樓。長者每天在房屋裏面居住，存在很多危險。政府應考慮設立維修基金，讓他們在家裏面改裝一些設備。如果長者可以在家裏面，自己照顧自己，可以減輕政府、社會的負擔。政府可以根據一定的條件如長者的經濟狀況作審批。
- 《濠江日報》報道，目前有262戶社會房屋，是兩戶人住在一起的，彼此互不相識的。如果這些人存在爭吵，房屋局有沒有資料？有沒有要求重新分開搬開居住？以何標準將不相識的兩戶合在一起居住？如果長期存在爭吵，有可能發生命案。房屋局在這方面有什麼預防措施？
- 相對經濟條件較好，不需要太依賴公共房屋的四五十歲的人，政府在房屋政策裏面，因人口老化，政府無論私人樓宇或者公共房屋，可以配合老齡化社會的需要，設置一些比較現代化的設施。

莫均益先生（長者事務委員會）

- 第一，在居屋、經屋的地方，希望能夠設立更多長者活動的地方。如長者活動中心，地方不需很大，建議在新建的社屋、經屋裏預留地方，裝設讓老人活動的設施，讓老人可以就近在活動中心使用。
- 第二點，在公屋要有醫療設施，當然患大病就得去醫院。將來離島可能會再建一間醫院，就近預留裝設醫療設施，以便老人或者家庭主婦使用。
- 第三點，關心長者居住的地方的保養的問題。長者上下樓梯五六層樓非常辛苦。在五層樓安裝電梯有一定困難，建議利用資助模式幫助長者裝修家居裏面，如電源、水龍頭，甚至洗手間的基本設施，首先幫助經濟能力低的或者年紀偏大的長者。優先對象是，年齡非常大，只有兩老或單身居住的，單身、經濟能力差的，有急切需要的，或者病患的。
- 托兒所。那裏有這麼多的人口，我希望可以。建議在公屋群裏面預留興建托兒所的地方，無論是政府做，還是讓社團做，應該預留地方讓雙職人士的孩子有人照顧。

吳炳鈇先生（長者事務委員會）

- 建議參考新加坡的制度，如長者在五樓買了房子，與年輕一代住在一起，當地方不足時，年輕一代的人可以申請買在同一層裏面，也可以優先上樓，而且價格便宜一點。

街坊總會望廈社區中心諮詢會

舉行日期: 2012/06/26

舉行地點: 街總望廈社區中心

出席人數: 190人

鄭女士

- 建議政府對沒有屋住的、帶著子女的單親家庭優先照顧，獲得居住的地方。

謝女士

- 房屋局沒有真正關顧弱勢社群，審查方面做得不足，臨上樓前才說我不符合資格。

梁先生

- 希望政府明確上樓時限。

黃先生

- 政府應考慮對已買經屋而且兒女長大，居住地方不足的家團再提供申請公屋的幫助。

梁小姐

- 建議政府對薪酬不高、買不起私人樓、沒有資格申請公屋的青少年或夾心階層，提供上樓幫助。

鄭先生

- 政府應訂定法例保障低下階層上樓居住。

歐陽女士

- 政府應考慮對兒女長大又不結婚、居住地方不足的經屋家團提供協助，以解決住屋問題。

鍾先生

- 政府應盡快重開經屋申請，並對上樓時間和有關檢討作服務承諾。



周先生

- 建議對現時居住社會房屋的家團在申請經濟房屋時，給予有補救的評分，讓他們擁有自己的物業，以致騰空出來的社會房屋可以用來幫助更有需要的家庭。
- 建議對社屋退場機制設定適當的寬限期，讓居民有足夠的時間準備下一次開放的經屋輪候，政府應作出承諾和成績，讓居民得以安居。
- 建議政府要定期確實一定數量的社屋來回報社會。
- 建議對社會房屋的租金計算作出明確指引，釋除居民的疑慮。
- 就公共房屋單位的驗收工作，建議適當地加入居民作代表。
- 建議當局重視公共房屋管理質素，深入向居民說明大廈管理原則，並讓居民擁有選擇權和參與管理，給予管理的權限。
- 建議開放公屋的水、電、石油氣等儀錶，讓居民看到和檢視，增加透明度，方便市民知悉每個月的用量。
- 建議政府協助青年解決置業問題，為了提升社屋維修質素，建議對公共房屋的維修提供服務的承諾。

梁先生

- 建議社會房屋應該定期接受申請，幫助低收入的家庭解決住屋的困難。同時建議排隊，縮短到3年輪候上樓期。
- 建議政府盡快調控私人樓市大幅飆升，加強壓抑措施，讓樓價回復到正常水平。
- 建議政府預留土地儲備，同時讓澳門居民享有優先使用權日後留給居民興建公屋。
- 建議盡快開放經屋申請，科學地計算居民對經屋的需求數量，要定出經屋和社屋比例的分配。
- 建議對公共房屋的經屋收入，設立租金最高限額，並且按照經濟發展定期作出調整。設定兩年、三年上樓期，以配合環境的轉變。按居民入息收入和需要訂定公共房屋的屋價和戶型。

曾先生

- 希望當局正視公屋設計，完善大廈廁所、天井設計問題，造成垃圾堆積及淤塞。
- 希望當局關注公共房屋公園衛生管理問題。

李女士

- 為什麼以“社屋為主、經屋為輔”？為什麼不能調轉呢。居住在望善樓的居民，因租金上漲，部分人要面對遷走的情況，心裏一直不踏實，為什麼不能租者有其屋？



書面意見

前言

特區政府對本澳的公共房屋發展策略展開研究，綜合各方面資料經政府諮詢部門工作小組編撰是次《公共房屋發展策略(2011-2020)》諮詢文本。**接受**

“境歡迎廣大市民、各界人士和社會團體於2012年5月3日至7月1日(共60日)期間提供意見或建議。”**閃意**

未來澳門公共房屋的政策及措施

特區政府經過對人口結構、土地資源和綜合本澳實際情況作深入的分析與思考，將維持“社會房屋為主、經濟房屋為輔及財政補助作補充”的施政主調。**主題好方法做得更好**

短期內必會全力以赴興建“萬九”公共房屋單位，先滿足現時公共房屋輪候需要，長遠會適時重新開放公共房屋申請，按實際需求數量，撥留用地進行興建，以作為“萬九公屋”計劃完成後，應付新一輪社會發展所需。

現以好市民形言等集申請
按照上述施政主調，**經濟房屋**倫倫現提出如下政策構想：

1. 建立公共房屋土地儲備制度及新城規劃預留未來公共房屋用地。
2. 研究設立公共房屋發展基金。

3. 強化公共房屋事務委員會的職能，促進公眾參與。**分層分階給予以做選擇**

4. 推出經濟房屋預配及引入分組排序制度。

5. 優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期。**不淨庭上房屋人會先留輪候**

6. 促進公共房屋與私人房地產市場協同發展。

7. 研究人口老化和人口政策對公共房屋發展之影響。

8. 適時檢討公共房屋法規，藉以合理運用資源。

9. 對特殊或緊急家團的靈活支援。

10. 建立恆常跨部門協調機制，確保公屋如期保質供應。

11. 不斷改善公共房屋環境，以提升生活素質。

12. 設富戶退場機制，善用公共房屋資源。

13. 區域融合，拓展本澳居民生活空間。

分批比經濟房屋核實
階段性目標與措施

短期目標和工作方向 (2011-2014)

- 全全開展“萬九公屋”的發展計劃，力爭能在2012年底前完成。同時，在2013年內啟動現時規劃中的3,850個公共房屋的興建工作。待建成後，連同2011年9月30日存在的33,374個公共房屋單位，本澳的公共房屋單位將達52,700個。

根據社會狀況變動，適時檢討及調整社會房屋的收入上限。

優先設立社會房屋定期申請機制，並設立輪候期。

優先解決現存經濟房屋輪候隊伍，在資源許可的情況下，考慮重開經屋申請。

強化公共房屋事務委員會的職能，促進公眾參與。

根據社會實際情況，在優先照顧社會較弱勢群體的原則下，彈性處理社、經屋的分配比例。

加強公共房屋的管理工作，並將嚴格執行社會房屋富戶退場機制。

中、長期目標和工作方向 (2015-2020)

建立公共房屋土地預留制度。研究設立公共房屋發展基金。

配合新城區規劃，預留建設公共房屋用地。

借助區域合作優勢，尋求與內地合作，拓展澳門居民的生活空間。

對經濟房屋法例適時檢討，如收入上下限等相關措施。透過政府優先回購經濟房屋，保障政府能更有效運用公共房屋資源。

加強調查研究，提高科學決策能力；開展長者公共房屋長遠規劃研究。

透過多種可行措施，協調及促進房地產市場可持續及健康發展。

2012年5月12日

澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名 侯翠儀

收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責。
Scwchan12@hotmail.com

2012年5月12日
澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名

高志明

收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責。
Scwchan12@hotmail.com

2012年5月12日

澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名 Ao LEONG CHE MAN

收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責。
Scwchan12@hotmail.com

2012年5月12日
澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名 梁 榮 榮

收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責。
Scwchan12@hotmail.com

2012年5月12日

澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名 潘榮生

收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責。
Scwchan12@hotmail.com

2012年5月12日

澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名

陳思晴

收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責。

Scwchan12@hotmail.com

2012年5月12日

澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名

李文忠

收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責。
Scwchan12@hotmail.com

2012年5月12日
澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名

張彥來

收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責。
Scwchan12@hotmail.com

2012年5月12日

澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名

范范月

收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責。
Scwchan12@hotmail.com

2012年5月12日
澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名

曾雪玲

收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責。
Scwchan12@hotmail.com

2012年5月12日

澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名

李志

收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責。
Scwchan12@hotmail.com

2012年5月12日
澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名

何國輝

收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責。
Scwchan12@hotmail.com

2012年5月12日

澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名 趙婉怡

收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責。
Scwchan12@hotmail.com

2012年5月12日
澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名

李文杰

收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責。
Scwchan12@hotmail.com

2012年5月12日

澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名 林彬彬

收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責。
Scwchan12@hotmail.com

2012年5月12日

澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名



收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責。
Scwchan12@hotmail.com

2012年5月12日

澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名



收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責。
Scwchan12@hotmail.com

2012年5月12日

澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名 李日華

收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責。
Scwchan12@hotmail.com

2012年5月12日

澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名 吳曉銀

收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責。
Scwchan12@hotmail.com

2012年5月12日
澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名

李志成

收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責。
Scwchan12@hotmail.com

2012年5月12日

澳門市民對公共房屋政策的意見

根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於四千元。目前社屋數量只有8000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。

現時澳門家戶入息中位數為\$19000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私人樓宇價格急升，很多市民未能置業安居。

[✓] 1/ 本人認為，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15000個單位，以解決低收入家庭（包括貧窮長者）的最基本居住問題。

[✓] 2/ 政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋（包括社屋及經屋），生活質素獲得一定保障。

[✓] 3/ 政府應考慮設立「夾心階層首次置業貸款計劃」，向相關合資格的家庭，提供一筆低息貸款，方便他們解決支付買樓首期問題。

其他意見：

提供意見者姓名 陳嘉琪

收集意見工作由 博思研究顧問中心 負責
Scwchan12@hotmail.com

· 尊敬的房屋局局长、上司各位同事：大家好！

很开心，澳門政府能够將公共房屋發展策略展開
公開諮詢，讓本澳居民能够自由發表意見，這机会
实在很难得。在此衷心感谢特區政府對廣大市民的信任。

“萬九”公屋的發展計劃已開展很久，說實在，我們
已輪候好多年，总算年底可望上樓，实在很开心。終
於都不用為租屋而搬來搬去，曾經都試過一年內
搬屋三次。隨着本澳經濟發展持續向好，我在
此想說的是，社會上很多聲音都覺得“社會房
屋”的收入上限必須要提升，即衷心的希望政府能
够調升社會維生指數調整社會房屋的收入上限。
例：如八家庭為例，應由現時的一萬九千四百元調升至
一萬五千三百四十元，以滿足社會中下階層，從事“莊荷”工作，
亦能踏入“社會房屋”住屋需求！

多謝！

市民 敬上

5-06-12..

房屋局局長及全體同事，您好，
我是廖東梅 姓名的就是

，我近日看到
局長的宣傳 張單 (即3日-7月1日 提意見或建議方式) 我由
自主地拿這單寄來我的心聲。

我是2001年月份才與阿文居，照顧我媽媽蔡蘭(雅碧表
在2003年時競投中我與親 齊順清 租入單位編號
5006917. 但於我媽不幸去世 我們經濟極為 拮据，到
2005年時競投 (當時租住5年可申請)，但於我年紀才
很年輕時申請過程 一直等到2009年租屋開始申請 當時
我非常高興 幸地如此 因為我與我先生都是自發收入者
我們都在該單位租 租交還手續。(我首名之有數年的
高信期) 另外生活所需 要由 吳相以 橫住 仰以在
申請時 延遲幾個月做工 一年後 蔡蘭 又被除
若說我兩夫妻收入 超上限，我將我的 申請 情況 向房屋
局提出 涉意見。但貴局未 遂 叫我上法庭 申訴。打官司。
我們是付以 欠 6 萬 幾 以 3 快 何 時 黃 王 香 那 有 錢 去 打 官
司 遺 有 以 天 由 命 罷 了。我 來 了 澳 門 十 多 年 了 真 好 好 人 都 有 相

①

信我这是相信私楼。我本觉得：有点点与安顿河勤。小国当年
我双心。我以骨上收神。合入国。疲惫以高。自能
有一信力。勤一信力。有一信光。发一信光。（当年各部门总是缺人
用）高事。疲。疲。明。去自己一点力量。许。知。知。来。结果。是。水
踏。打。水。一。而。空。是。是。这样呢？2009年。稍。稍。各。到。2011年
月。但。病魔。就上。身。了。腰痛。脚痛。手。脚。麻木。到。锦。湖。医
院。针。灸。推拿。吃。中。西。药。无。效果。后来。医生。叫。我。喝。滋
补。药。结果。出来。了。腰。椎。间。盘。突出。颈。椎。间。盘。突出。腰。脊
有。些。刺。激。所以。可以。说。我。的。病。子。是。及。腰。痛。手。脚。等。脚。痛。高
了。医。生。的。病。我。院。到。锦。湖。医。院。治。下。西。药。挂。北
拿。吧。必。之。说。说。钱。现在。在。此。住。息。及。自。己。每。月。的。稍。有。双。心
自。前。要。用。手。推。车。推。着。车。仔。仔。的。推。我。本。用。手。推。车。走。路。一。年
半。有。发。心。我。搬。家。从。唐。华。搬到。潘。河。由。潘。河。又。搬。来。现
在。这。大。厦。是在。搬。家。就。同。同。年。纪。每。次。搬。家。苦。不。苦。之。说
现在。我们。搬。住。的。地。方。是。好。人。和。一。份。公。司。给。我。的。住。宿。金。稍
高。少。一。点。点。相。无。相。推。心。总。是。入。钱。相。住。住。住。处。所以。首。到

(2)

現在. 我們未有空屋計劃政府當局免一些租住待遇
視乎我地業主當局能⁽¹⁾不獲申請經手後 給將已有需要
有困難的業主隨時申請入住 不要英軟訓勤. 不要將
年紀大的老人扣在一邊 不可出租.

(2) 我又意 業主當局尽早 在長租屋申請 以前我的教
無條件. 去申請經屋. 但視我地一個一個在2009年
10月批准 未幾時延誤我的老人 如若有他未便之
想社會福利. 不想的話 我們一家不其設想. 現在我163下
未幾時對 我們這是有條件申請經屋呢? 我兒子是79年
的 由於目前樓價高企 我們的收入低微 根本無力買私
樓宇. 以兒子租住一房公屋. 我兒子三十幾人了 根本
不去談婚娶. 所以我好衷心 貴局能体谅民情 以不為本
結合實際情況. 靈活机动去处理好民生. 不要讓我們老
年等列強到長子. 打擾細子. 敬請原諒

謝博強 廖卓池

2012.5.23日

(3)

致房屋局局長：

關於公共房屋發展策略諮詢，提一些意見及建議，現時樓價高企，大多數市民無法在私人市場購置物業，主要原因是政府受地產發展商及既得利益集團壓力利用槓桿搶奪大多數市民的血汗錢，現時政府的房屋政策不是真正的以民為本，而是為發展商和大財團，聯手抬高樓價，建議現時政府興建公共房屋並非政府所說用社會資源補貼，而是所賣的經濟房屋是政府賺大錢，為甚麼？賺大錢的生意不做，因為政府主要官員的思維問題，至於有主要官員說政府沒有土地，我想問，建賭場擴張，幾十萬平方土地賤價批給賭商又有？希望有關官員不要做千古罪人，真正為大多數市民著想，盡早重開經屋申請，增建供應量。

2012年5月28日

吳福金 梁錦全

公共房屋發展策略諮詢

房屋局局長，您們好，很高興貴局收集廣大市民的意見，是一件好事。政府也對本港居民關心，也知道現在真係住屋係大問題，房局難求也大，人口也增長在80後出生的年青人也長大了，雖然有些收入高但是也買不起這極貴的房屋，也不是~~每個~~個個父母拿得起首期給他們的子女，因為要供書教學也用了很多錢，因為在80年是沒有免費教學，個個父母都要拿錢出來，希望局長能夠考慮考慮幫這羣年青人們上樓，也希望能先租後考慮買，因為有些年青人首期都沒有，現在當然係將壹萬致仟個合資格人住先，幫助有難要的人們也是，也很多謝政府關心廣大市民，我們也希冀期代這個好消息，我幾個兒女沒有等你們給我們輪候的好消息，好了如有打聽下次再談

並祝貴局各人萬事如意

鄭錦輝 謹啟 手字

二〇一二年五月二十九日 晚上

Margaret Jay

房屋局諮詢

在離島建一個大屋群，可容納多萬人，有老人院、學校、市場……等設施。如居民子女長大要結婚也可申請公屋。1條大的24小時全天候過海通道有助改善本澳人口密度及交通。入息審查，不要訂太高。

澳門人澳門地，只限1套房。

外來人購房，稅款樓價1/10，3年內出售，稅款加倍。造好地腳，才可賣樓花。

租約2年才可加租2成

政府批租地5年不發展可以收回。

經屋禁售期12年。人人有屋住，安居樂業。

2012年10月查閱公屋經屋登記，有助減輕居民壓力。

如現有之地過期發展馬上收回。青洲火水、石油、倉庫土地可建公屋。如經屋可以賣樓花減輕政府負擔。每2年1次公屋經屋登記3年上樓。~~無須上樓~~

私樓太貴，貧者越貧，富者越富。

投資居民，購買千萬1套豪宅，10年不能轉售，10年之後才能享澳門居民同等福利。只能有澳門證、護照。

梁永添 電話 6.3日



局長(下):

我們是一批退休公務員，年齡逾60歲，
30多年來我們住在旧區唐樓，由於年邁體弱，
走樓梯困難，上落不方便。

陳同

由於我們購買經屋不符合條件，而市場
的高價樓太貴，我們又買不起。

吳誠

希望政府能建造一些中等價格的長者居屋，
一有電梯的新樓，僅供長者購買居住。

請閣下認真考慮我們的要求和建議，
實施中產階級之長者居住政策，讓我們
這批老人可以安享晚年。



此致

退休公務員

上

2012-6-5

聯絡人：謝榮如 女士

Tel. [redacted]

公共房屋發展策略 (2011-2020) 諮詢
對於破產後回購房屋等政府特更有效運用公共房屋資源。這又相信如數百萬市民會贊同建議，意見是：曾經購買房屋的人士，在要加租或加管理費後，不能再加壓力給房管人員，房管人員應在執行職務時，應先考慮到市民的需要，而不應只考慮到政府的利益。這又相信如數百萬市民會贊同建議，意見是：曾經購買房屋的人士，在要加租或加管理費後，不能再加壓力給房管人員，房管人員應在執行職務時，應先考慮到市民的需要，而不應只考慮到政府的利益。

2012.6.11.

張先生局長鑒下：

您好！打擾了！

貴局規定“登記在受惠四厘利息補貼的申請表內的成員”不能申請綠屋是不合理的。

因為申請四厘利息補貼之時貴局並沒有此規定亦沒有任何申請者聲明申請表上並沒有提示。

現在是諮詢期正面向你們提出，希望你們研究糾正不合理之規定，切切實實以民為本，我願意洗耳恭聽你的指示。

此致

敬祝

張先生張必勝呈

址：

公屋發策諮詢 2011-2020

意見收集

新澳門學社就<<公共房屋發展策略>>諮詢之意見

特區政府推出公共房屋發展策略諮詢文本，聲稱藉此研定由二零一一年至二零二零年的短中長期公共房屋發展策略，但諮詢文本嚴重偏頗，明顯推卸提供經濟房屋的責任，忽略公共房屋發展中期性的目標與承擔。為此，新澳門學社提出以下聲明：

1. 房屋局在諮詢文本中雖然承認收集到社會有關公共房屋的主要意見是「需要確保公共房屋輪候有期，使居民能逐步按序上樓」，但諮詢文本提供作諮詢的未來澳門公共房屋政策措施與全部階段性目標，都沒有打算提供足夠的經濟房屋供應量，更沒有打算定期提供一定數量的經濟房屋供需要者申請登記，令需要經濟房屋的市民深感不滿。學社促請特區政府盡快提供足夠的經濟房屋總體供應量以及定期提供足夠的經濟房屋供需要者申請登記。
2. 房屋局在諮詢文本中羅列的階段性目標與措施，只分為「短期目標和工作方向（2011-2014）」及「中、長期目標和工作方向（2015-2020）」兩大堆，實質上是完成短期目標便跳到長期目標，悄悄推卸了中期性的目標與承擔。應當指出，短期目標是解決現有已輪候多年的社屋及經屋輪候戶，逐步安排上樓；而中期目標應是針對自零五年以後一直未有開展新的經屋申請，及零九年以後至今已累積的等候登記申請社屋的家庭需要，而要將這些需求得以反映，最簡單亦最必需的就是盡快開展新一輪的社屋及經屋申請登記籤而可針對社會的實際需求投入資源進行後萬九的公屋興建。因此，特區政府必須在公共房屋發展的中期性目標（2014-2017）上作出補充。
3. 政府所一直積極推銷的「社屋為主，經屋為輔」的公屋策略，是徹頭徹尾的倒行逆施，是藉此錯誤政策以推卸為社會提供足夠經屋單位以解決居民住屋需要的責任。回顧澳門公屋歷史，澳門自有公屋以來，政府所提供的社會房屋單位合共有八千多個，而經屋單位卻合共有二萬四千多個。從歷史數據來看，經屋所佔比例遠高於社屋。而二零零五年以前被確認輪候公屋資格的家團中，有六千多戶被確認輪候社屋，有一萬二千多戶被確認輪候經屋，可見，從需求上看，經屋的需求亦遠大於社屋。這是由於兩種公屋所面向之對象不同。社屋是社會保護網，用以確保極度貧困家庭也能有棲身之所。而經屋則是為具一定經濟能力而又無法購買私人房屋的家庭提供的。從澳門的社會現實來看，極度貧困的家庭畢竟是少數，而具一定經濟能力而又無法購買私人房屋的家庭無疑是多數。所以，「社屋為主，經屋為輔」的公屋策略明顯是脫離實際的錯誤政策。除非政府是有意將公屋的政策收縮為只解決極度困難的家庭的住屋問題，而對具一定經濟能力而無能力購買私人房屋的家庭則撒手不管。否則決無道理罔顧事實罔顧需要而定出如此政策。所以，新澳門學社促請特區政府必須重新確定有關政策。
4. 整份諮詢文本並沒有提及經濟房屋申請登記的承諾，作為公共房屋發展的中期性目標，特區政府應承諾重開經濟房屋申請登記的實踐和進一步調查，在二零一七年前透過提供足夠的經濟房屋供應量，初步落實澳門居民在「需要確保公共房屋輪候有期，使居民能

（新澳門學社同時參與諮詢座談會及提交書面意見，匯編中展示其書面意見。）

28/06/2012 17:18

28974379

NEW MACAU

PAGE 02/02

逐步按序上樓」的期望。

5. 本月二十六日的澳門特別行政區公報中，行政長官發出第 168/2012 號行政長官批示，明確養老金不被視為社會房屋申請人的收入。但由於有關部門過往在審核社屋輪候戶上樓資格時，未能妥善處理相關問題，致令有部份領取養老金的輪候者被取消資格。故此，房屋局應重新審視因養老金而超出收入上限被除名的人士或家庭，合乎條件者應恢復他們入住社屋的申請資格，按原有次序盡快安排上樓。
6. 特區政府既掌握了所有經屋輪候者的申請資料，對於各個地區的輪候需求應該瞭如指掌，應有規劃興建符合實際需要的單位，以避免出現單位數目湊數、資源錯配等不合理現象。特區政府更有責任及早尋求足夠的土地儲備，尤其是自二零零九年至今特區工務局已收回十九萬平方米的非法霸地，這些土地其中應有不少是可用作興建公共房屋和公共設施的，而機場對面五幅土地近八萬平方米的土地政府已啟動取銷土地交易程序以收回土地，此八萬平方米土地亦應安排相當比部份預留作興建公屋地段，以確保興建符合實際需要的單位。同時更應指出，現階段的公共房屋興建，有責任先解決輪候多年的社屋、經屋輪候者的需求，兌現給他們的承諾，而不是簡單地以數量來應付，更不應以縮小單位面積來充數。萬九公屋是一個數字上的承諾，如何落實解決輪候者的住屋需求，才是真正的以人為本所在。
7. 為確保公屋的可持續發展，除了在土地儲備上予以充實外，公共房屋基金的建立亦是理所當然，並應從速設立。而已出售永寧經屋所得超過八億元，及現時已作預售的湖畔大廈及路環石排灣部份經屋所得款項，均應撥作公屋基金之用，以免被挪作其他用途導致公帑浪用。

新澳門學社

二零一二年六月二十八日

聯絡地址: 巴掌圍斜巷 6 號嘉華閣 2A

聯絡電話: 28973750

(新澳門學社同時參與諮詢座談會及提交書面意見，匯編中展示其書面意見。)

公屋發策諮詢 2011-2020

意見收集

尊敬的房屋局局長閣下：

本人謹就《公共房屋發展策略(2011-2020)》公眾諮詢
表示個人意見。

- ①“置業安居”已是時代潮流和人心所向，無論升斗市民抑或富豪殷商，莫不以此為目標。
- ②本澳中、低層廣大市民是當今社會弱勢的一群，他們的“置業安居”有賴政府在房屋政策中優先照顧；尤其在當今“以民為本”的民主政治高唱入雲之際，必須重視！
—更何況本澳土地奇缺，自回歸以來，政府在土地及房屋政策上，過份重商輕民及黑箱作業，令社會分化，使民怨鼎沸，亟須從根本上調整政策，糾正錯誤，紓解民困！
- ③因此，本人建議今後應大量興建公屋！並在新建公屋中，社屋（出租）應佔30%；經濟房屋50%；夾屋（夾5階層）佔20%；以符合社情民意。
- ④我們要時刻記住國家領導人的忠告，也是當今社會的普遍真理：房屋問題固然是民生問題，如果處理得不好，會是社會政治問題。

自古以來，人民安居樂業社會才會安定繁榮，人民有歸屬感社會自然和諧穩定；否則，禍至無日矣！尚望三思！謹此，順頌
政安！

永久性居民 劉其毅 28/6/2012
地址
T.H. 60

致房屋局：

公屋發策諮詢 2011-2020

意見收集

公共房屋發展策略諮詢政策建議

澳門大學公共行政碩士生譚德毅、澳門大學公共行政學士生呂銳葵、澳門大學助理教授陳建新博士

澳門大學

社會科學及人文學院

前言

隨著中國經濟急速發展，帶動港澳兩地的樓價持續增長。自 2008 年過後，環球國家的量化寬鬆政策推高了房地產的價格。因此，金融海瀟低糜時期過後，港澳兩地的樓價因為熱錢流入再一步推高。澳門房地產市場隨著賭權開放而及經濟增長帶動而快速發展。2002-2008 年間，澳門年實質經濟增長率 13.3%，而澳門私人物業平均增長率為 17.2%，扣除通脹率為 13.8%，與經濟增長率相似。然而，同期就業人口收入中位數的實質平均年增長率只有 5.5%，收入增幅遠不及樓價增長率(王于漸、郭國全、蔡小慧，2010)。雖然已置業人士透過資產增長而得到財富增值，但對於首次置業的家庭，特別是年青一代，置業變得遙不可及。由於中下階層市民的收入水平與房地產市場的上升趨勢產生脫節，因而推高了市民對公共房屋的需求。

房屋作為居所，孕育家庭組織的基本配備，它不但為人類提供了棲息之所，還給予住戶舒適、安全、自主及個人化等情感因素(Ronald, 2008)，因而具備必需品的特性。另外，房屋亦是重要的資本，資產價值上升會使業主的財富增加；隨著家庭收入邁向財富累積的鞏固期，購買住房亦可以為家庭帶來租金收入及資產增值潛力，因此房屋亦是投資財貨。在傳統的中國社會，擁有穩定的住所是家庭的必要條件，繼而發展自己的事業。自置物業亦會增加公民對地方的歸屬感，從而提升社會資本(Cuba & Hummon, 1993)。因此，房屋具備功績財貨的特性，有很強的正外部性。總括以上的特性，基於社會利益，單以市場機制分配房屋未必能有效體現社會公平，尤其是市場失靈的情況，房價被推高至普遍市民未能負擔得起必需品的時候，政府有必要對房屋市場作一定程度的干預。

公共房屋的供應與需求

澳門公共房屋的發展，主要是應對人口增長及經濟發展兩大因素¹。由一開始解決災難性及內地新移民的問題，以至近年樓價高漲而削弱中下階層在地產市場的購買力，都推動了公共房屋的需求。八十年代，澳葡政府為了解決大量移民的住屋需求，大量興建公共房屋，導致九十年代中出現大量空置單位。1996年的空置率高達23.3%(王于漸、郭國全、蔡小慧, 2010)，政府利用四厘補貼政策鼓勵市民置業以消化當時大量空置的單位。從歷史可鑑，單純由政府提供實物供應，即公共房屋去滿足市民的需求對整體樓市及經濟產生不確定性。

政府難以界定市民對公共房屋的絕對及相對需求，以致難以評估公共房屋的確實供應量。對公共房屋需求的定義，絕對需求是指低收入的家庭成員，購買力跟私人樓市脫節，繼而加大了對公共房屋的需求。而相對需求即是相當一部分原有能力和意願自置房產的家庭由於種種因素從市場退出，選擇加入公共房屋的等候行列。相對需求的增加有很多因素引致，包括現時樓價過高，置業會對家庭的財富儲蓄構成壓力；另外，經濟房屋大量供應的前提下，亦會引致供應者引導需求，Supply-induced demand (Labelle, Stoddart and Rice, 1994)，增加公共房屋的相對需求。為了有效運用有限的公用資源，政府如何提供平衡公共房屋的供給量，界定申請及分配條件以幫助有確實需要的家團是一大挑戰。

公共房屋發展策略諮詢文本秉承「社屋為主、經屋為輔、財政資源作補充」的原則，確立政府房屋政策首要關注弱勢社群的定位。文本中提及優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期，為新城規劃預留公共房屋用地，設立公共房屋發展基金等措制，於實物供應層面作出了突破性的規劃。然而，政府於非實物財政援助方面並沒有詳細提及。政府過往都有推行「四厘補貼政策」、「自置居所貸款利息補貼制度」及「自置居所信用擔保計劃」的補貼援助，但非常規性的補貼政策於短期內有拓市效應，未能有效減輕市民的置業負擔。為確保公共資源有效利用，政府未來的房屋政策可以倣效新加坡及香港引入安老按揭或逆向房貸，以及完善社會保障的中央儲存制度以鼓勵市民為置業做好儲蓄準備。

供應政策

土地是有限的公共資源，亦是房屋政策的一大制約。諮詢文本中提及新城總體規劃諮詢提供了兩個草案，分別規劃預留3.3萬或4.3萬個約為700平方呎的居住單位，其中包括私人樓宇及公共房屋。新城規劃除了增加了房屋數量以配合澳門整體人口的發展外，還開拓了其他方案的可能性，例如有效調節私人樓市價格及配合舊區重整的發展。

¹ 澳門房屋局，公屋房屋發展策略(2011-2020)諮詢文本

澳人澳地

澳門樓價於過去十年大幅急升，某程度是因為地產發展所推出的單位面積越來越大所引致。澳門新落成住宅平均面積由八十及九十年代分別為 72 及 79 平方米，上升至 2009 年的 163 平方米 (王于漸、郭國全、蔡小慧, 2010)，而發展商所推出的新建單位大多設有會所，以「國際商品」的形式推出市場。在外圍經濟仍處於低糜狀態環境下，澳門經濟發展蓬勃，吸引熱錢流入地產市場，吸納地產商推出的豪宅。加上 2000 年以後推出的樓宇數目不多，2000-2004 年只有 8162 個，佔總居住單位的 4.2%，而 2005 年以後有 19,106 個，佔 9.8%²。因此，過去十年澳門地產市場出現供求錯配的現象，加上外來投資，以致本地市民的收入水平未能追上私人房地產市場的發展步伐。

新城規劃為調節澳門樓市帶來契機。以新加坡的房屋市場為參考，新加坡二元化的房屋市場區分供當地公民購買的組屋及私人樓宇。而澳門新城規劃中，除了一定比例的公共房屋，政府需規劃中小型面積單位的比例，並考慮規範相當比例的私人樓宇只供澳門人購買，及引入限價樓，以配合澳門人口發展的房屋需求作優先考慮，並遏止外來投資者炒賣的行為，適當調節高溫的樓市及漸步糾正供求錯調的現象。

根據澳門特別行政區第 10/2011 號法律《經濟房屋法》指出，經濟房屋自使用准照發出之日起計，為期十六年為不可轉讓期。當不可轉讓期屆滿或因特殊情況而將不可轉讓負擔終止後，已出售的單位不再具有經濟房屋性質，且不受經濟房屋法對自住用途的規定限制，其單位可以自由在私人市場買賣，但業主需向房屋局繳付補價。當不可轉讓的期間滿六年，業主只需向房屋局繳付補價且售價不超過房屋局訂定的售價上限，經濟房屋可以流入私人房地產市場供澳門永久性居民購買，屆時將會引起不少炒賣活動，為謀取私利。

經濟房屋作為社會福利，以公共資源投入房地產市場用於解決居民住屋問題，不應讓其流入私人房地產市場而產生有利可圖空間。現時經濟房屋以較低廉的價格向低收入家團出售，購得經屋的家團可選擇一直居住或者在此期間累積經濟基礎，在日後再置業時，將經屋以合理價格退回給政府。政府可以將經屋社屋化，加強對已投放的公屋資源循環再利用。澳門土地資源稀少，不能無限制地將經濟房屋流入私人房地產市場，從而不斷減少公屋資源，貫徹落實「社屋為主、經屋為輔、財政資源作補充」的原則。

²澳門房屋局，公屋房屋發展策略(2011-2020)諮詢文本

舊區重整，協助長者及殘障人士的居屋需要

舊區一般面臨人口老化的問題。老齡人口集中的區域自然對醫療及救援服務的需求增加。但由於歷史遺留的問題及發展制約，政府舊區重整面對種種困難，近期義字街重整計劃是一個例子。政府基於義字街區公共安全為首要考慮的整治計劃，因為涉及影響商戶利益面對的阻力而未能落實推行。相比之下，新城區具備條件建設配合老齡人口及殘障人士的生活設施，例如無障礙道路，昇降設備，以及特別的單位設計等。為關住老弱人士的居住權益，政府可以考慮引入「樓換樓」概念，合資格的老人家及殘障人士可申請從舊居單位遷移到新城區的公屋單位，照顧其居住需要。再者，換樓計劃可以騰空舊空的樓宇單位，配合政府於舊區設置社會服務站點及長遠的舊區重整計劃。

需求政策

住房公積金

澳門現時的社會保障體制主要以社會津貼及社會援助、社會保險、和中央公積金構成。而澳門政府亦未有對第三層保障，即中央公積金作詳細規劃，只要合資格的戶口注資 10000 元，而且參與人只有在 65 歲或其他特別情況下，才能提取戶口的累積款項。反觀新加坡的中央儲蓄制度，政府採用一戶多用的概念，戶口適用範圍廣，例如住房和退休，有效增加戶口資金的流動性，迎合市民於不同時期對住房及其他方面的需求。

新加坡的中央公積金與住房的關係密切，成為居民和房屋間的過渡戶口。另外，新加坡組屋的優惠政策與住房公積金融合，居民可以利用公積金戶口金額作為組屋的首期，大大幫助年青人置業。另外，考慮到人力資本的提升潛力，新加坡政府對組屋有回購機制，並允許組屋二手買賣，加強組屋的流動性。市民利用公積金置業可享有比市場低的按揭利息優惠，亦可利用公積金購房作自住或收租用途，鼓勵國民提升資產及儲蓄價值。

另外，中國推行的住房公積金政策是由在職職工與所在單位共同繳付，並匯入個人住房公積金專門帳戶，繳存全部歸屬職工所擁有，但繳存只能用於職工購買、建造、翻建、大修以及裝修自住住房。中國的住房公積金對於居民置業有鼓勵性作用及幫助是長期性的，居民可以把住房公積金戶口金額作為購房首期，並向公積金管理中心所委託的銀行辦理公積金貸款購房，其利率較商業貸款利率低，鼓勵並幫助居民置業；由於中國的住房公積金繳存是長期性的，且一經建立所以職工在職期間必須不斷地按規定繳存，對於已付首期，但未償還所以貸款的置業者緩解其供款的壓力。

考慮到澳門房屋市場可持續發展，政府可以引入住房公積金 (Roberta, Stoddart, & Rice, 1994) 積金，完善現有中央儲蓄制度的供款機制，加強其儲蓄功能及靈活性。例如政府可以參照中國的住房公積金制度，要求企業與員工之間建立公積金制度的關係，其供款金額與員工薪金掛鉤，再與政府現行的中央公積金制度結合，實行三方共同參與公積金制度，加強公積金的儲備能力，但須加強其靈活性。中央公積金亦可與政府的非實物援助政策掛鉤，提供優惠按揭利息或信用擔保鼓勵市民以儲蓄購房。透過完善社會保障及與房屋政策加以配合，一方面可以減輕政府於實物供應的財政負擔及資源制約，另一方面亦可以解決公共房屋分配公平性的問題。

逆向房貸或安老按揭

逆向房貸跟傳統房貸不同，抵押者仍然擁有物業的業權，待抵押者過生、賣出物業或遷居時，金融機構才完全擁有該物業。業主或繼承人可選擇歸還貸款或放棄業權，若屬後者，金融機構通常把物業出售以補償貸款成本。逆向房貸協助長者解決晚年消費時期現金不足的困局，透過資產將來的價值換取現在的消費能力。新加坡政府以逆向房貸作為中央公積金的補充，加強退休生活的保障；而香港亦有推行安老按揭計劃，借款人可以提取年金或彈性提取一次性款項，貸款終結時借款人可以償還貸款以贖回物業或以物業還款。

本澳的中央儲蓄制度發展仍處於初步階段。逆向房貸以業權價值購買年金，有助長者解決資金周轉的問題。由於逆向房貸所涉及的投資產品多樣，而在金融市場亦屬於新穎的產品，不為市民廣泛認識，因此須由政府帶頭推廣使其在金融市場得以健康發展。除此之外，澳門推行逆向房貸亦有助舊區重整的長遠發展。舊區重建項目大多較為零散，業權亦不集中，以致重整項目面臨重重困難。政府可透過推動逆向房貸可跟上述「樓換樓」的概念配合，容許政府逐步重整業權，配合舊區重建發展。

結語

「萬九公屋」計劃正進行得如火如荼。政府於萬九後亦開展 3850 個公屋單位的規劃工作³。由零零年至一一年，年均僅 1,847 個單位落成，遠比九十年代約 8,750 個供應少⁴。可想而知，萬九公屋落成後會使供應量短時間內增加，可望為樓市產生降溫作用。上文亦有提及，由於公屋的相對需求難以評估，而政府單靠實物供應解決本澳居民的居住需求亦會衍生公平分配，有效利用公共資源及對樓市產生不確定影響等問題。政府以供應社會房屋作為基本福利網以照顧弱勢社群的立場不容置疑，但不應盲目以公屋供給以解決普遍市民與私人樓市脫節的問題。

諮詢文本亦有數據顯示澳門正邁向老齡社會，老齡人口由現時佔整體人口的 7.7% 到 2020 年估計佔 11.7-12.4%⁵。老年人口對社區服務及醫療保健等需求必然增加。為了配合房屋政策發展及人口政策的發展，完善社會保障制度是必要的一環。透過引入非實物援助政策，例如逆向房貸可以增強老年人口現金流動性，另一方面中央儲蓄制度可完善社屋富戶的退場機制及協助其自置物業，長遠來說亦可協助政府舊區重整計劃。

全文完

³澳門房屋局，公屋房屋發展策略(2011-2020)諮詢文本

⁴ 澳門日報，年產千六單位 樓市續升，http://www.macaodaily.com/html/2012-05/18/content_699502.htm (18/05/2012)

⁵澳門房屋局，公屋房屋發展策略(2011-2020)諮詢文本

參考文獻

CubaLee, & Hummon, M. (1993). Constructing a Sense of Home: Place Affiliation and Migration across the Life Cycle. *Sociological Forum*, Vol8, 547-572.

Ronald, R. (2008). *The Ideology of Home Ownership: Homeowner Societies and the Role of Housing*. New York: Palgrave Macmillan.

Roberta, L., Stoddart, G. & Rice, T. (1994). A re-examination of the meaning and importance of supplier-induced demand. *Journal of Health Economics*, Vol13, 347-368.

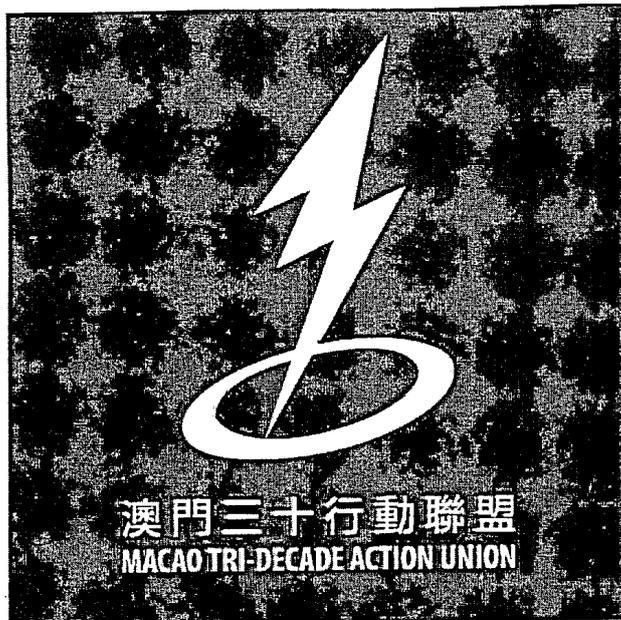
王子漸, 郭國全, & 蔡小慧. (2010). 澳門公共房屋政策研究. 香港大學 香港經濟研究中心.

林辰樂, 陳建新, & 韓克慶. (2012). 生命週期假說和新加坡住房公積金來看中國住房公積金. In 第三屆兩岸四地養老保險研討會文集 (pp. 206-222). 澳門大學社會科學及人文學院當代中國社會科學研究中心.

陳建新, 林辰樂, & 韓克慶. (2012). 生命週期假說和美國逆向房貸來看港澳兩地逆向房貸發展空間. In 第三屆兩岸四地養老保險研討會文集 (pp. 258-276). 澳門大學社會科學及人文學院當代中國社會科學研究中心.

公屋發策諮詢 2011-2020

意見收集



《公共房屋發展策略（2011-2020）》意見
2012年6月

澳門三十行動聯盟
Macao Tri-decade Action Union

地址：澳門荷蘭園大馬路 32-F 通發大廈 2 樓 A 座

電話：28523256

電郵：mtu30action@gmail.com

（澳門三十行動聯盟同時參與諮詢座談會及提交書面意見，匯編中展示其書面意見。）

近年本澳樓價不斷攀升，不少居民無力購買私人樓宇，公屋興建進度緩慢，房屋問題成為居民關注焦點。對於《公共房屋發展策略（2011—2020）》諮詢文本（下稱“文本”）及本澳整體房屋問題，我們徵集了一些青年朋友看法，詳情如下：

1. 文本名不副實教人失望

住屋問題是目前澳門及鄰近地區最受關注的社會議題。近年澳門私樓價格飆升，早已超出理性水平，居民大都期望公屋能紓緩樓市壓力，對於“文本”的推出更是引頸以待。然而，我們認為，“文本”名不副實，貨不對辦，有轉移視線、魚目混珠之嫌，教人失望。

“文本”雖對過去公私住宅及未來人口作了大量的數據闡述，然而沒有真正勾劃未來整體公屋政策的詳細規劃及目標，普遍居民希望透過十年發展策略得到解答的疑問，例如整體樓市公私樓比例、如何解決“夾心階層”住房需求、“後萬九”時期具體啟動和落成公屋的時間表，均未見影蹤。

此外，“文本”提出的短、長期目標及工作方向內容籠統，雖然提出了十三項未來公共房屋的政策及措施建議，但只有優先建立社屋定期申請機制和輪候期較為具體，其他如建立公屋土地儲備制度、設立公屋發展基金等雖然加強了制度化，但對整體房屋政策只是聊勝於無，其他工作更大都是舊酒新瓶，要不只是對現行政策和法律法規的延續，便是留於空泛的敘述，如何操作仍是個謎。一些措施如適時檢討公屋法規等，本來就是任何政策執行的最低要求，放到策略層面顯得有濫竽充數之嫌；關於經屋的實際措施更是寥寥可數。因此，我們希望當局稍後能推出第二階段諮詢，並提出明確的政策。

2. 重開經屋申請評估需求

一房一廳（T1）單位過多的問題，正凸顯當局評估居民需求機制的不足。雖然“新經屋法”已規定先建樓、後申請的原則，然而倘若政府難以掌握居民對經屋類型和數量的實際需求，容易造成成資源錯配，T1 單位問題再現，最終浪費公費資源，亦進一步延誤了有需要人士置業租樓的計劃。

因此，我們建議政府必須及早重啟經屋申請，以掌握實際需求，並於日後設立持續、定期的經屋登記及申請輪候制度，而且規定申請者需在作出登記或申請後定期更新家團資訊，讓政府在制定及落實公屋興建規劃之前，能掌握市民對房屋的真正需求，最大程度地降低誤差，讓公屋政策貼近居民生活的需要。此外，我們亦希望當局盡快、明確提出，在甚麼時候、何種社會和經濟條件下會啟動居民對公屋和私樓的需求評估？用甚麼方法作評估？評估過程有何標準？過程和結果是否能讓公眾監察？否則，倘若政府連如何進行需求評估的預案都沒有，除了與科學施政背道而馳，甚至令人質疑公屋興建計劃只憑長官意志。

3. 推出關顧青年及首置者房策

“文本”具體措施較多集中在社屋，對關顧夾心階層以至青年的措施幾乎隻字未提。事實上，我們認為在正常合理的市場下，青年努力向上流動、實現置業是本

（澳門三十行動聯盟同時參與諮詢座談會及提交書面意見，匯編中展示其書面意見。）

份，不審亦不應該被政策特殊照顧，政府只須理順市場環境即可。然而，澳門私人樓市近乎瘋狂，有必要為夾心階層和青年提出針對性的措施。

安居樂業是大多數青年基本生活追求，是奮鬥的目標。我們相信，青年在意的不一定是初踏足社會時不能馬上置業，而是感到在可見的未來置業夢想越來越難實現。我們相信絕大部分青年不介意透過自己奮鬥努力購買優質私樓。然而“新經屋法”規定嚴苛大大弱化了槓杆功能，面對萬九公屋不合理分佈比例、模糊的後萬九公屋規劃，重開申請無期，整體房屋政策不清，青年惟恐樓價節節上升而“趕上車”，試問看到近月樓市再度急升，青年人如何無後顧之憂追逐理想？因此，我們希望當局了解青年及首次置業者的困難所在，推出針對性措施。我們相信首期是青年“上樓”面對的最大困難，政府可以研究對首次置業者提供若干百分比的貸款擔保，一方面可以減低重現全民四厘補貼、貸款擔保變相推升樓市、補貼賣家的機會，另一方面擔保基本不涉及額外公帑開支，而且主要信貸風險（包括大部分按揭）仍由市場（銀行業界）承擔，出現大量違約而要政府“埋單”的風險較低。此外，當局亦應研究推出先租後買置業計劃等。

4. 公佈後萬九規劃、提升公屋比例

據資料顯示，萬九公屋即將逐步落成，預計原輪候者足以完全消化。但萬九公屋只是“還舊債”，“後萬九”規劃更受居民期盼。雖然當局已公佈目前已預留興建六千三百公屋單位土地，然而，“文本”未見長遠的後萬九規劃和時間表，對夾心階層關注的經屋問題更避重就輕，只提到“優先解決現存經屋輪候隊伍，在資源許可的情況下，考慮重開經屋申請”，一味力陳評估未來房屋需求的難度，我們認為這種做法不負責任，並非站在居民角度，只是為當局提供方便。

既然過去政府不少政策措施也是“從善如流”，訂實了也可因應情況隨時更改，甚至一百八十度調整，我們認為，當局應首先訂明不同時期公屋數量或所佔比例，例如以五年規劃作為基礎方案，予居民信心和願景。倘若將來社會經濟情況突變，例如樓市由於種種原因出現大跌時，我們相信只要當局提出科學依據，做好過程的透明度和溝通工作，調整政策亦能為居民所理解。否則，這將難以向市場傳達政府的決心，解決夾心階層住屋問題，更甚的似有為私樓紓壓、為炒家開路之嫌。到底 2012 萬九公屋之後，還有甚麼其他的公屋規劃？這一切政府均有責任向社會說明，年青人的職業生涯規劃才能跟不同人生階段需求相結合，真正實現人生規劃。

此外，2011 年 6 月 30 日本澳共有 194,242 個居住單位，私人單位佔 83.3%（161,857 個），公共房屋佔 16.7%（32,385 個）；公屋中 75.1%（24,325 個）屬經屋，24.9%（8,060 個）屬社屋。換言之，目前本澳私樓與公屋比較約為八比二，公屋比例偏低，回歸後在公屋政策不作為的政府責無旁貸。我們建議當局盡快提升公屋於全澳住宅單位中的比例。

5. 妥善處理一房廳單位

萬九公屋逐步落成出售，但部分單位用料差、設計不善、間隔不實用，而且一房一廳（T1）單位比例明顯過高。雖然當局一再重申是參考當年輪候者需求，但我們認為有敷衍居民、為萬九湊數之嫌，沒有誠意為市民打造合適的公屋，亦顯出當局僵化的官僚思維。首先，申請事隔多年，當事人家庭及婚姻狀況多已改變，而且

（澳門三十行動聯盟同時參與諮詢座談會及提交書面意見，匯編中展示其書面意見。）

“舊經屋法”條件寬鬆，申請者“怕蝕底”多排隊可以理解，因而水份定必不少，但強調科學施政的政府竟沒重新評估；其次，永寧經屋和湖畔大廈 T1 單位明顯滯銷，不符“舊人”需求，仍不作變通；第三，當局雖提出可考慮將部分 T1 單位預留給青年及新婚夫婦，但十六年禁售期下，除非是決定不婚的單身人士或不生小孩的家庭，否則根本難以滿足未來家庭發展需要，長者在路氹區亦不便子女照料。雖然六年後有機會售予合資格家團，但“新制”下既有人息限制又要補價的經屋戶，六年內住戶能否脫離經屋向上流動也是疑問，而且這與分組排序規定、鼓勵核心家團的原意相悖。

因此，我們建議對於滯銷 T1 單位，在滿足了現有輪候戶的需求後，盡快重新啟動申請，讓更多有實際需要的居民有機會購買，使公共資源用得其所。此外，亦可對部分面向新婚或年青家庭的 T1 單位開放“先租後買”等措施，並建議後萬九公屋規劃中能吸取經驗，多建兩房或三房單位，善用寶貴的土地資源。

6. 縮短社屋輪候期

近年本澳經濟快速發展，但不少弱勢群體未能分享經濟成果，社屋輪候家團近萬，還未計算上次申請截止後出現的需求，可見政府未對住居需求最迫切的群體照顧好，一直苦無上樓機會。因此，我們歡迎政府提議優先設立社屋定期接受申請機制，設立輪候期，但對於確定名單公佈後四年內才能“上樓”的時間表示質疑。根據過往經驗，社屋由接受申請到確定名單公佈要用上九個月至一年的時間，若加上四年的輪候期，居民可能最多要等候五年。反觀香港的公屋（相當於澳門的社屋）的上樓時間只是三年，澳門社屋輪候時間似乎過長，我們建議輪候期應降至三年，盡快協助有迫切住屋需要的社屋輪候者上樓。

7. 完善部門職能架構

隨着公屋興建管理、處理輪候申請手續及後續跟進等事務漸多，而且住房問題不是鐵板一塊，策略中也明確了針對特殊個案酌情處理、特事特辦，面對眾多情況獨特的個案，以及原有的房屋政策制定執行，可以預見房屋主管部門的工作負擔日益增大。受制於繁複及高成本的行政程序，現有架構和規定對於日趨眾多的房屋問題，對私人樓市的協調和管理更是無從入手。

為此，我們建議設立類似香港房屋委員會和房屋協會、新加坡建屋發展局等半官方機構，集合官方和業界的精英，免去繁複及高成本的行政程序，更快速有效地作出決定，共同管理澳門的房屋事務，更有效協調整體房屋事務。此外，為進一步吸納市民意見，建議除了特定事項諮詢外（如策略），當局能定期主動提供房屋資訊，並設常規性的公眾諮詢及意見收集會，廣納民意。

8. 整體調控樓市

無論是“新經屋法”立法還是今次諮詢，我們認為社會的討論似乎“被失焦”，整體房屋政策才是關鍵。因為即使經屋進出條件再寬，只要數量沒有大增，申請重開無期，供求錯配，私人樓價將繼續攀升，居民仍上樓無望；相反，只要私人樓市的價格和供應回到符合市民需求的水平，再非豪宅天下，相信亦能有效舒緩住屋問題，屆時公屋亦將不會如今天般“受歡迎”。

（澳門三十行動聯盟同時參與諮詢座談會及提交書面意見，匯編中展示其書面意見。）

我們認為，澳門房屋問題的癥結是供求錯配，根本而言必須從增加“有效供給”着手，政府要引導私樓發展商供應符合一般居民需求的住宅，絕不能以自由市場為由推卸責任。雖然文本估計 2009 至 2020 年新增家庭四至六萬多戶，而短、中長期潛在供應住宅單位超過十萬個，數字上似乎可滿足需求。但 2010 年至今已建成的樓宇空置率高達近 47.8%，2005 至 2009 年建成的樓宇也有 14% 空置，遠高於平均 7.7% 的空置率，供求錯配和樓價脫離居民購買力顯然是主因。

政府早前推出的劉十招至今幾乎無成效可言，更顯得無以為繼，反應緩慢。同時期中國內地及香港等均已多番出招調控樓市，適時檢討調整。因此，我們建議短期內當局須對非本地居民購買物業適當採取限制措施，重新檢視特別印花稅措施成效，適當延長時限及提升稅率，打遏短期炒風。此外，澳門土地緊張，完善土地管理刻不容緩，公屋發展絕不能脫離其他房屋及土地問題，因此《土地法》必須盡快出台，不能再拖。

正如文本所言，澳門屬外向型微型經濟體，受外圍因素影響很大，那麼政府更有責任起穩定調控的作用而非放任。澳門貨幣政策沒有自主性，只能多靠財政手段。有聲音認為過多調控會打擊投資者信心，我們要反問，調控樓市打擊的對象與真正有助推動澳門經濟發展是否同一對象？而且，任何政府均會適時因應社會形勢放寬或收緊措施，打擊信心的不是政策本身，而是政府政策會否毫無先兆下朝令夕改。

當局於文本中亦特別指出，“社會亦需要實事求是，思考有限的土地資源能否支撐公共房屋可持續興建的問題”，我們亦希望當局明白，既然澳門土地資源極之珍貴，倘若公屋可持續興建存在困難，便更應及早調控私人樓市的發展，而不是將廣大居民擠出購買私樓的行列，否則當社會只能期盼透過公屋解決居住問題，長遠而言對整個社會均非好事。總結來說，政府應更多參與私人樓市，並對公屋承擔更多責任。

(完)

(澳門三十行動聯盟同時參與諮詢座談會及提交書面意見，匯編中展示其書面意見。)

FROM : ASS GERAL DOS OPER MACAU

FAX NO. : 853 28930111

29 Jun. 2012 17:56 P1

公屋發策諮詢2011-2020

意見收集

對《公共房屋發展策略(2011—2020)》諮詢文本的意見和建議

澳門工會聯合總會

2012年6月29日

特區政府日前公佈了《公共房屋發展策略(2011—2020)》諮詢文本(下稱：諮詢文本)，提出「居有所所、安居樂業」的房屋政策目標，以及重申「社屋為主、經屋為輔」的公共房屋政策方針。諮詢文本提出多項對未來公共房屋政策及措施建議，例如：設立專項基金推動公屋發展、建立公共房屋的土地儲備制度、設定期申請社屋機制和四年輪候期內可上樓，甚至與內地加強合作等等。諮詢文本對公眾的公共房屋訴求有所探究，揭示了特區政府正在努力想方設法解決相關問題。然而，令人遺憾的是，諮詢文本內容偏重於概念陳述，實質內容不多，可操作性較弱，未能令居民大眾在住屋問題上感覺可以釋懷。

當前，社會大眾冀望特區政府早日實施定期開展社屋申請，以及根據《經濟房屋法》的規定開展經濟房屋申請，此舉實有利於特區政府掌握居民對公共房屋的需求；與此同時，廣大居民盼望特區政府加大力度採取有效監管手段和調控措施，促使房地產市場回復健康發展、私人樓房的價格合理及澳門居民可承擔。

有關《公共房屋發展策略(2011—2020)》諮詢文本，本會提出幾點意見和建議。

- 一、 住屋問題是特區施政的其中一個重要範疇。其涉及面甚廣，包括土地開發與供應，城市規劃與區域功能佈局，舊區重整與殘危樓房治理，以至人口政策等等，公共房屋政策只是其中一個部分。特區政府應從更宏觀和長遠的角度，通過調控私人樓市健康發展及適當發展公共房屋等多種措施，著手制定澳門整體的房屋政策發展策略。
- 二、 諮詢文本內容應結合2011年人口普查的相關數據，以及開展其他科學的調查，研究社會對未來公屋的需求，建立明確的公屋發展目標。
- 三、 當局必須更清楚明確闡述公屋土地儲備制度所指的數量及地點，讓公眾掌握當局的發展思路和目標；尤其要在新城填海區規劃好具體興建公屋方案及單位數量，做好該區的整體佈局，增加透明度，滿足社會對新區公共房屋發展的知情權；

(澳門工會聯合總會同時參與諮詢座談會及提交書面意見，匯編中展示其書面意見。)

- 四、 未來公屋政策應著重於鼓勵家居養老，並應在現有基礎上制定有效的措施，令核心家團成功申請公共房屋後，長者成員的居住權利得到確切的保障。
- 五、 因應居民的訴求，應設立社屋定期申請制度，以及定期展開經屋的申請。社屋申請家團(人)是社會低收入階層，應盡量縮短社屋輪候人士的輪候期至最多三年為限便可以上樓。應每年設定具體興建經濟房屋的數量。
- 六、 處理好新建公屋群的周邊配套設施，包括做好交通配套、各類社區服務設施等，滿足居民的日常生活需要。
- 七、 對一批收入條件超過上限而無法申請公共房屋的「夾心階層」，當局要著力研究並提出可行措施協助「夾心階層」解決居住問題。建議特區政府研究推出特定的土地供給，開發興建以澳門居民為對象的限購和限價樓房，以及利用其他多種靈活方式方法紓緩夾心階層住屋和置業的需求。
- 八、 應設立基金推動和協助舊區小業主組織起來自行籌劃物業重建，以利集約使用土地資源，優化土地資源效益，幫助社區改造，從而改善居民的居住條件。

澳門地小人多，土地資源匱乏，住屋問題不容易解決。特區政府必須充分聽取民意，不斷完善相關政策，有關問題才能有望逐步得以紓緩，真正達到幫助市民「居有所、安居樂業」。



(澳門工會聯合總會同時參與諮詢座談會及提交書面意見，匯編中展示其書面意見。)



澳門房地產聯合商會

ASSOCIAÇÃO DOS EMPRESÁRIOS DO SECTOR IMOBILIÁRIO DE MACAU
ASSOCIATION OF PROPERTY AGENTS AND REALTY DEVELOPERS OF MACAU

澳門新口岸羅理基博士大馬路600號第一國際商業中心一樓P109至110室
NO.600 AVENIDA DO DR. RODRIGO RODRIGUES, FIRST INTERNATIONAL COMMERCIAL CENTER 1st P109-P110, MACAU
電話 | TEL: (853) 2870 7171, 2870 7174 傳真 | FAX: (853) 2870 5527
電郵 | E-MAIL: info@macaurealty.com 網址 | WEBSITE: www.macaurealty.com

澳門特別行政區政府

公屋發策諮詢2011-2020

房屋局譚光民局長 鈞鑒:

意見收集

貴局現正就公共房屋發展策略(2011-2020)進行公眾諮詢，諮詢文本中除列舉本澳人口結構、未來居住人口變化趨勢，以及短、中、長期房屋潛在供應能力等數據外，亦就本澳公共房屋的政策及措施提出多項建議。本會代表列席 貴局舉辦的諮詢會後，與會員就文本內容召開座談會，收集及整理會員意見，並提出下列建議：

1. 房地產其屬性除供居住外，亦有投資、保值功能。社會資源應合理善用，公屋政策須以保障基層住屋需求、優先照顧弱勢社群、協助有實際需要的家庭解決住屋問題為原則。故此，本會支持“居有所、安居樂業”的房屋政策目標。
2. 分析數據，本澳已進入老年型社會，未來人口老齡化趨勢將加快。剔除居澳的外地僱員後，65歲及以上老年人口的比重，預計將從2009年底的8.7%增加至2020年底的14.3%至15%。一般老年人生產力逐漸下降，對社會房屋的需求亦會相應提高。故此，本會認同“社屋為主，經屋為輔”的公共房屋政策方針。
3. 政府須著力把關，制定完善制度。社屋方面，須嚴格執行資產審查及“富戶”退場機制。經屋方面，應貫徹落實寬入嚴出，避免

轉售圖利。

4. 公共房屋不適宜於澳門半島內大量興建，大部分應建在已規劃、待發展的地區，以開闢新城區。但綠化、交通、社區文康、醫療服務等需有足夠配套，並綜合《城市規劃法》、成本、市民福利及城市發展四方面考慮。
5. 新城填海、收回的大量霸地，可以預留部分土地作為將來興建公共房屋的儲備。定期公佈規劃為公屋建設用地的儲備情況，以及規劃後可提供公屋單位數目、分佈，讓居民可更清楚知悉政府的公屋用地及規劃情況。
6. 橫琴的發展，以及珠海與澳門兩地的房屋價格有著明顯的差距，未來如果實行 24 小時通關，部份澳門居民會考慮遷移往鄰近房價較低的地區居住，公共房屋的需求量將被受影響。
7. 最近 貴局宣布現有興建的公共房屋單位達 19,260 個，其中社屋佔 52%，經屋佔 48%，另還有後續再提供約 6,000 多個公屋單位，以滿足有需要居住人士的需求。本會認同每三年檢討相關公屋法例一次，檢視當時公屋的數量，按實際情況，調整社屋及經屋的百份比。
8. 應適時公佈公屋的現存數量、「萬九」後的公屋數量和分布，避免資源錯配、浪費公帑。經屋、社屋的面積亦應有所規範，單位面積合適即可，不宜過大。並訂定澳門居民申請社屋或經屋的申

請機制及輪候期，建議社屋申請可設定為每年一次的恆常機制。
在政府財政盈餘許可下，繼續實施紓緩社會房屋輪候家團租金負擔、減免社屋租戶租金等的臨時措施。

9. 自八十年代以來，房地產業已成為本澳四大經濟支柱之一，對本地生產總值亦有一定的影響。近年，中央政府更明確指出支持澳門多元化發展。規範、完善房地產業的發展，長遠應從法制、稅制等方面著手，原有的法律法規亦應適時進行檢討、修改。
10. 本澳經濟發展迅速，居民人均收入提升，外地僱員數量不斷增加。更受到部分政策影響，市場上出售單位數量減少、租賃單位供應量吃緊，導致樓價高企。本會建議加快批則效率，平衡市場供求關係。
11. 本澳住戶的自置居所比率較高，如果公共房屋數量過多，將會衝擊澳門私人樓宇市場，樓價下跌，負資產人士增加，將會影響社會的和諧，進一步影響澳門的經濟及金融體系。
12. 建議推出首次置業的優惠措施，以及增建中、小型面積單位，扶助“夾心階層”置業。另外，可考慮參考鄰近地區經驗推出「廉租屋」，訂定租住年限，協助青年人儲蓄「置業首期」。加快舊區重整步伐，從而達到重新分配人口、解決區內人口老化、拆除潛在危樓、改善衛生、提升居民生活素質的目的。
13. 公共房屋的興建，乃至社屋的維修、保養及管理費用等，需要投



放大量的資金。本會認同設立基金，為未來房屋發展提供穩定的財政支援。

14. 適時檢討整體房屋政策。

以上為本會對諮詢文本的幾點意見，謹供 貴局作參考及研究之用。如有垂詢或建議，敬請與本會秘書處蘇慧玲小姐聯絡為荷。電話：2870 7171；傳真：2870 5527；電郵：info@macaurealty.com。

崙此，即頌

鈞安

澳門房地產聯合商會 授權

探討公共房屋發展策略(2011-2020)專責小組



組長

二零一二年六月二十九日

姓名 Nome	羅梓軒	性別 Sexo	<input type="radio"/>
地址 Endereço	[Redacted]		
電話/流動電話 Telefone/Telemóvel	[Redacted]		
電郵 E-mail	[Redacted]		
選擇接收答覆的途徑 Meio de recepção da resposta preferido	<input checked="" type="radio"/> 電話 Telefone	<input type="radio"/> 信件 Carta	<input type="radio"/> 電郵 E-mail
性質 Natureza	<input type="radio"/> 投訴 Queixa	<input checked="" type="radio"/> 建議 Sugestão	<input checked="" type="radio"/> 諮詢 Pedido de Informação
資料保密* Confidencialidade	<input checked="" type="radio"/> 是 Sim		
內容 Conteúdo	公屋政策意見		
<p>澳門在回歸前公共房屋1988至2000年137978個。回歸後2000年至2011年只建25519個。但同一時間土地人口各分別增88%以及122900人。人口政府房屋問題嚴重缺失和不協調。而本地GDP及人均本地GDP兩段時間分別各增加329.33億元186.6% 3170元184.4% 與2414.2億 477.3% 4711元 96.4%。收入兩段時間分別增收51.39億 249.6% 與 1033.91億 1564.4%。從中看出政府大有經濟能力做好福利事業。其中可取代新加坡的房產和公屋政策。讓85%以上的澳門居民住上較輕鬆的公屋令市民都向選擇租屋來身處其他生活。至於土地問題。若澳府真能以平政成本。中央必會批更多填海造地或從橫琴撥地支持。希望快做好房屋規劃使城規更快更完善。希望有視日</p> <p>另付2-此數據表。以作參考價值</p> <p>此致</p> <p>2012年6月29日</p>			

从回顾前年十一二年的经济数据材料中进行分析，找出优势与对那部分人有利和公平以及9月修改立法本，作提议

年份	土地人口之增长百分比	本地生产总值(GDP)情况	整体工资中位数情况	本地人均生产总值(GDP)情况	本地人均总收入情况	本地人均总收入与GDP之比
1988	16.6	176.46	1719	4889	3170	124.4
2000	25.4	505.7908	2920	2414.2	4713	98.4
2011	29.9	760.46	3170	4711	4711	98.4
1988	16.6	176.46	1719	4889	3170	124.4
2000	25.4	505.7908	2920	2414.2	4713	98.4
2011	29.9	760.46	3170	4711	4711	98.4

年份	本地人均总收入	本地人均GDP	本地人均总收入与GDP之比
1988	27.25	48.712	129.8
2000	169.43	1120.55	129.8
2011	1100	5288.8	129.8

年份	本地人均总收入	本地人均GDP	本地人均总收入与GDP之比
1988	27.25	48.712	129.8
2000	169.43	1120.55	129.8
2011	1100	5288.8	129.8

公共福利開支佔國民淨收入之比例(2005年)

瑞典	83.6%	
丹麥	83.2%	
芬蘭	81.5%	高水平福利國家
挪威	81.1%	
芬蘭	80.5%	
意大利	29.7%	
葡萄牙	28.2%	
西班牙	25.5%	中水平福利國家
希臘	23.6%	
英國	23.3%	
澳洲	21.2%	
加拿大	19.3%	低水平福利國家
美國	18.1%	

最低維生指數調整狀況一覽表(一人家庭援助金額)

2000	1,200元調升至1,300元	8.3%
2006	1,300元調升至1,600元	23.1%
2007	1,600元調升至2,000元	25.0%
2008	2,000元調升至2,400元	20.0%
2008	2,400元調升至2,640元	10.0%
2011	2,640元調升至3,000元	13.6%

表二：敬老金調整狀況一覽表

2006	1,200元調升至1,500元	25.0%
2007	1,500元調升至1,800元	20.0%
2009	1,800元調升至5,000元	177.8%

表三：養老金調整狀況一覽表

2006	1,150元調升至1,450元	26.1%
2008	1,450元調升至1,700元	17.2%
2011	1,700元調升至2,000元	17.6%

表四：養老金(不包括提前發放)所佔社會保障基金福利比重

2005	10,820	141.29	61.6%
2006	11,991	173.38	67.0%
2007	13,811	228.01	73.8%
2008	16,101	308.98	70.3%
2009	17,345	333.54	50.0%
2010	38,060 (估計)	340.00	

表五：澳門提前發放養老金所佔社會保障基金福利比重

2008	10,237	55,263,545.70	12.7%
2009	14,989	225,827,406.00	33.8%
2010	19,000 (估計)	300,000,000.00	

表六：殘疾金和救濟金調整狀況一覽表

2006	1,150元調升至1,450元	26.1%	750元調升至950元	26.7%
2008	1,450元調升至1,700元	17.2%	950元調升至1,115元	17.4%
2011	1,700元調升至2,000元	17.6%	1,115元調升至1,310元	17.5%

不同類型福利國家的經濟發展指標

瑞典	43,986	13	2
丹麥	56,115	5	9
芬蘭	44,492	12	7
葡萄牙	21,408	32	46
西班牙	31,946	23	42
希臘	29,635	26	83
澳洲	45,587	11	16
美國	48,381	9	4

表一：過去十年澳門的教育經費佔GDP的百分比

公共教育開支佔本地生產總值百分比	3.7%	3.0%	3.1%	2.9%	2.3%	2.4%	2.3%	2.1%	2.3%	2.6%
地生產總值百分比										

表二：OECD主要成員的教育經費佔GDP百分比(二〇〇七年數據)

公共教育開支佔本地生產總值百分比	4.9	7.0	7.6	6.1	5.8	6.0	4.7	4.5
指標名稱	西班牙	比利時	荷蘭	芬蘭	澳洲	紐西蘭	OECD	台灣
公共教育開支佔本地生產總值百分比	4.8	6.1	5.6	5.6	5.2	5.9	5.2	5.31

表三：台、港、澳三地近五年來教育經費投入佔政府公共總開支的比例

2005年	23.6%
2006年	21.1%
2007年	20.82%
2008年	20.53%
2009年	19.93%

表四：澳門各教育階段的留級率(1999/2000學年-2008/2009學年)

2005年	1.4%
2006年	1.0%
2007年	1.0%
2008年	1.0%
2009年	1.0%

表二 香港郵政的營運、收入、市場轉讓以及通脹率比較表

年份	本地市場轉讓(千港元)			海外市場轉讓(千港元)			總額(千港元)			通脹率(%)			市場轉讓(澳門元)		
	數值	變化	以1989年為基期	數值	變化	以1989年為基期	數值	變化	以1989年為基期	數值	變化	以1989年為基期	數值	變化	以1989年為基期
1989	20,906,729	-	100.0%	1,080,000	-	100.0%	21,986,729	-	100.0%	100.0%	-	100.0%	26,000	-	100.0%
1991	23,192,118	10.9%	105.7%	1,240,000	15.0%	113.0%	24,432,118	10.9%	111.1%	107.7%	7.7%	107.7%	27,251	10.8%	104.8%
1992	29,048,912	25.2%	139.9%	1,380,000	12.9%	127.8%	30,428,912	38.8%	140.2%	110.6%	9.5%	110.6%	29,911	13.6%	115.0%
1993	43,642,218	48.1%	208.2%	1,810,000	65.2%	167.6%	45,452,218	105.3%	206.8%	120.6%	19.7%	120.6%	34,697	31.9%	133.4%
1994	48,650,300	11.5%	232.0%	2,030,000	12.2%	188.0%	50,680,300	23.0%	225.6%	123.1%	6.7%	123.1%	40,067	16.2%	154.1%
1995	51,467,218	5.8%	246.2%	2,050,000	1.0%	189.8%	53,517,218	24.3%	242.0%	125.2%	6.5%	125.2%	44,476	10.0%	169.9%
1996	55,398,294	7.6%	264.6%	2,080,000	1.5%	192.6%	57,478,294	26.1%	256.1%	126.7%	4.8%	126.7%	47,928	7.9%	183.2%
1997	55,554,917	0.3%	265.7%	2,070,000	-0.5%	191.7%	57,624,917	26.2%	257.2%	126.9%	0.3%	126.9%	47,900	-0.1%	183.1%
1998	61,639,489	10.8%	294.0%	2,100,000	1.5%	194.4%	63,739,489	10.8%	291.1%	128.1%	2.0%	128.1%	50,061	4.5%	192.5%
1999	40,387,277	-34.8%	193.2%	2,260,000	76.2%	213.0%	42,647,277	-34.8%	193.2%	120.0%	-10.8%	120.0%	50,061	0.0%	192.5%
2000	50,379,027	24.7%	241.9%	2,280,000	0.9%	214.4%	52,659,027	24.7%	241.9%	122.5%	4.9%	122.5%	50,061	0.0%	192.5%
2001	51,126,016	1.5%	244.5%	2,290,000	0.4%	215.3%	53,416,016	1.5%	244.5%	123.0%	0.9%	123.0%	50,061	0.0%	192.5%
2002	54,292,070	6.1%	259.7%	2,310,000	0.9%	218.5%	56,602,070	5.9%	259.7%	125.9%	5.6%	125.9%	50,061	0.0%	192.5%
2003	62,337,747	14.7%	298.2%	2,320,000	0.4%	219.7%	64,657,747	14.7%	298.2%	130.4%	8.7%	130.4%	50,061	0.0%	192.5%
2004	80,345,028	28.7%	384.3%	2,330,000	0.4%	220.6%	82,675,028	28.7%	384.3%	136.0%	6.6%	136.0%	50,061	0.0%	192.5%
2005	92,143,328	14.6%	440.2%	2,340,000	0.4%	221.5%	94,483,328	14.6%	440.2%	140.3%	4.2%	140.3%	50,061	0.0%	192.5%
2006	113,703,618	23.4%	543.8%	2,350,000	0.4%	222.2%	116,053,618	23.4%	543.8%	144.3%	2.2%	144.3%	50,061	0.0%	192.5%
2007	141,933,942	24.8%	693.8%	2,360,000	0.4%	223.1%	144,293,942	24.8%	693.8%	148.3%	2.8%	148.3%	50,061	0.0%	192.5%
2008	161,669,153	13.9%	773.2%	2,370,000	0.4%	224.0%	164,039,153	13.9%	773.2%	152.3%	2.3%	152.3%	50,061	0.0%	192.5%
2009	165,437,460	2.3%	791.4%	2,380,000	0.4%	224.9%	167,817,460	2.3%	791.4%	156.3%	2.5%	156.3%	50,061	0.0%	192.5%
2010	217,824,242	31.2%	1031.9%	2,390,000	0.4%	225.8%	220,214,242	31.2%	1031.9%	160.3%	2.2%	160.3%	50,061	0.0%	192.5%
2011	217,824,242	0.0%	1031.9%	2,390,000	0.0%	225.8%	220,214,242	0.0%	1031.9%	160.3%	0.0%	160.3%	50,061	0.0%	192.5%
2012													62,100	5.0%	238.6%
													62,100	5.0%	238.6%

1989-1998年的當年總附錄收入及已收溢利

1997-2010年的當年總附錄收入及已收溢利

本局在1989年開始提供本地市場轉讓服務，其收入在1998年達到最高點，為26.5億元。隨後，由於市場競爭加劇，收入出現大幅下滑。1999年，收入降至4.2億元，較1998年下降了84.5%。2000年，收入進一步下降至3.5億元。2001年，收入回升至4.5億元。2002年，收入達到5.5億元。2003年，收入為6.5億元。2004年，收入為8.5億元。2005年，收入為9.5億元。2006年，收入為11.5億元。2007年，收入為14.5億元。2008年，收入為16.5億元。2009年，收入為17.5億元。2010年，收入為21.5億元。2011年，收入為21.5億元。2012年，收入為21.5億元。

本局在1997年開始提供海外市場轉讓服務，其收入在1998年達到最高點，為2.1億元。隨後，由於市場競爭加劇，收入出現大幅下滑。1999年，收入降至0.2億元，較1998年下降了90.5%。2000年，收入進一步下降至0.1億元。2001年，收入回升至0.2億元。2002年，收入達到0.3億元。2003年，收入為0.4億元。2004年，收入為0.5億元。2005年，收入為0.6億元。2006年，收入為0.7億元。2007年，收入為0.8億元。2008年，收入為0.9億元。2009年，收入為1.0億元。2010年，收入為1.1億元。2011年，收入為1.2億元。2012年，收入為1.3億元。

本局在1989年開始提供總額轉讓服務，其收入在1998年達到最高點，為28.6億元。隨後，由於市場競爭加劇，收入出現大幅下滑。1999年，收入降至4.4億元，較1998年下降了84.6%。2000年，收入進一步下降至3.6億元。2001年，收入回升至4.7億元。2002年，收入達到5.8億元。2003年，收入為7.0億元。2004年，收入為9.0億元。2005年，收入為10.1億元。2006年，收入為12.2億元。2007年，收入為15.3億元。2008年，收入為17.4億元。2009年，收入為18.5億元。2010年，收入為22.6億元。2011年，收入為22.6億元。2012年，收入為22.6億元。

本局在1989年開始提供通脹率轉讓服務，其通脹率在1998年達到最高點，為100.0%。隨後，由於市場競爭加劇，通脹率出現大幅下滑。1999年，通脹率降至107.7%，較1989年上升了7.7%。2000年，通脹率進一步上升至110.6%。2001年，通脹率為120.6%。2002年，通脹率為123.1%。2003年，通脹率為125.2%。2004年，通脹率為126.7%。2005年，通脹率為128.1%。2006年，通脹率為130.4%。2007年，通脹率為136.0%。2008年，通脹率為140.3%。2009年，通脹率為144.3%。2010年，通脹率為148.3%。2011年，通脹率為152.3%。2012年，通脹率為156.3%。

本局在1989年開始提供市場轉讓(澳門元)轉讓服務，其市場轉讓在1998年達到最高點，為26,000澳門元。隨後，由於市場競爭加劇，市場轉讓出現大幅下滑。1999年，市場轉讓降至27,251澳門元，較1989年上升了4.8%。2000年，市場轉讓進一步上升至29,911澳門元。2001年，市場轉讓為34,697澳門元。2002年，市場轉讓為40,067澳門元。2003年，市場轉讓為44,476澳門元。2004年，市場轉讓為47,928澳門元。2005年，市場轉讓為50,061澳門元。2006年，市場轉讓為52,194澳門元。2007年，市場轉讓為54,327澳門元。2008年，市場轉讓為56,460澳門元。2009年，市場轉讓為58,593澳門元。2010年，市場轉讓為60,726澳門元。2011年，市場轉讓為62,859澳門元。2012年，市場轉讓為64,992澳門元。

表一：過去十年澳門的教育經費佔GDP的百分比

公共教育經費佔本地生產總值的百分比	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
	3.0%	3.0%	3.1%	2.9%	2.3%	2.4%	2.5%			

表二：OECD主要成員的教育經費佔GDP百分比（二〇〇七年數據）

公共教育經費佔本地生產總值的百分比	4.9	7.0	7.6	6.1	5.6	4.9	4.7
國家名稱	西班牙	比利時	荷蘭	芬蘭	澳洲	日本	美國
公共教育經費佔本地生產總值的百分比	4.8	6.7	5.8	5.6	5.2		

表三：台、港、澳三地近五年來教育經費投入佔政府公共總開支的比例

2005年	—	23.6%	14.1%
2006年	21.10%	23.0%	14.9%
2007年	20.82%	23.0%	16.2%
2008年	20.53%	24.7%	14.0%
2009年	19.93%	20.7%	13.0%

表四：澳門各教育階段的留級率（1999/2000學年-2008/2009學年）

幼兒	2.0%	2.0%	1.6%	1.5%	1.4%	1.4%	1.0%	0.8%	0.6%	0.7%
小學	7.3%	6.9%	7.0%	5.9%	5.7%	5.5%	5.5%	5.6%	5.9%	5.2%
初中	15.6%	16.3%	16.7%	15.7%	14.7%	14.9%	13.3%	15.6%	15.4%	15.3%
高中	7.6%	8.2%	8.1%	7.4%	5.9%	6.5%	7.0%	7.3%	7.1%	6.5%

表五：澳門各教育階段的毛入學率和淨入學率（1999/2000學年-2008/2009學年）

毛入學率	幼兒	93.0%	89.2%	91.2%	93.0%	97.3%	97.8%	97.0%	81.3%	84.3%	84.1%
	小學	100.7%	102.7%	105.8%	104.7%	104.6%	104.6%	105.8%	101.0%	100.9%	101.8%
	中學	78.8%	82.3%	84.5%	88.3%	92.7%	93.4%	95.3%	94.1%	89.5%	89.0%
	初中	95.8%	100.3%	103.7%	109.2%	114.4%	115.5%	113.4%	109.4%	104.1%	103.3%
	高中	57.2%	61.4%	63.7%	67.7%	73.3%	74.3%	70.9%			
淨入學率	幼兒	85.3%	82.0%	84.2%	85.9%	89.9%	91.2%	91.2%	86.0%	90.7%	91.1%
	小學	83.8%	84.5%	87.6%	88.2%	88.9%	89.5%	90.8%	87.4%	88.2%	89.3%
	中學	65.4%	67.9%	69.7%	72.0%	74.1%	74.7%	74.9%	73.2%	73.3%	73.5%
	初中	59.8%	61.5%	63.4%	66.0%	66.7%	68.3%	69.2%	68.8%	68.9%	69.5%
	高中	35.8%	35.8%	40.4%	41.5%	43.6%	45.5%	48.0%	47.4%	48.6%	49.4%

公屋發策諮詢 2011-2020

意見收集



中國銀行澳門分行青年協會

BANK OF CHINA MACAU YOUTH ASSOCIATION

對《公共房屋發展策略（2011-2020）諮詢文本》的建議

房屋局：

中國銀行澳門分行青年協會是由銀行員工自發組成的獨立協會，秉承“愛國、愛澳、愛行”的宗旨，為青年員工積極健康地參與社會活動提供活動平台。貴局發佈《公共房屋發展策略(2011-2020)諮詢文本》後，我會組織專人對文本進行了細緻的閱讀和探討，文本將澳門經濟發展、人口增長等因素融入到了公共房屋規劃當中，對未來一段時間澳門公共房屋發展訂立出了清晰的藍圖。

公共房屋政策可以起到調節澳門房地產市場的作用，進而對經濟、金融和社會等諸多方面產生影響。經過我會人員內部討論研究後，我們對於文本內容還有以下補充意見，供 貴局參考：

一、支持政府社屋為主，經屋為輔的政策方向。特區政府有責任保障全體居民“居有其屋，安居樂業”，但畢竟政府資源有限，如何將有限資源最有效地應用在最有需要居民身上，並在公平原則下難以以公共資源補貼全民置業。特區政府應當將有限的資源盡量傾斜給弱勢群體，解決他們的住屋需求，而不是協助所有人置業。現存居住的公共房屋中，經屋數量較社屋多(社屋8,060個，經屋24,325個)，與政府所提倡的“社屋為主，經屋為輔”的政策方向似有所差異，經屋佔用的社會資源相對較多，從社會及我會會員反映部分經屋購買者未必是急需置業人士，他們往往是出於經屋價格較市場價格低，出於財富保值的目的購買，建議兩者比例應當依據經濟和市場情況進行適時



中國銀行澳門分行青年協會
BANK OF CHINA MACAU YOUTH ASSOCIATION

適度的調整，不建議對“萬九公屋”中經濟房屋和社會房屋比例一刀切，實行固定比例。

二、 支持協助夾心階層、年輕人等群體置業。我們認同經屋對入息、出售等方面的限制，贊成政府擁有優先回購權利，建議經屋資源應當給予為澳門有貢獻的在當地連續常住超過七年及以上的永久居民，以體現真正解決在澳門居住居民的需求和對澳門社會真正有貢獻的市民購買的權利。建立完備的經濟房屋入息審查機制，杜絕部分隱性收入沒有計算入工資的缺點。房屋局在制定公共房屋十年規劃時並未否定社屋先租後買機制，我們認同相關機制，有利於鎖定房屋價格，協助年輕群體置業。

三、 未來澳門還面臨一定的不確定因素，包括外部經濟不確定性增加、人口老齡化和利率走勢不確定等。低利率一定程度上推動了房地產市場的作為投資保值的需求，一旦利率逆轉上升造成市場需求大幅減少，過多的公共房屋供應量又可能消化掉未來中低價住宅的剛性需求，對整體房地產市場造成衝擊。澳門置業率高達七成以上，房屋價格下滑對社會穩定也不利，因此我們建議可考慮適當調節私人樓宇和公共房屋的比例，根據經濟發展適時適量的進行微調。也可以考慮可將長期空置的公共房屋以市場價格租出，起到調節市場的作用，得到的收益也可以納入到公共房屋發展基金。此外，通過將位置較佳的土地出售發展私人樓宇，將獲得的資金部分注入公共房屋發展基金用來補貼公共房屋建設，提高土地資源運用的效益，達致私樓、公屋的和諧發展。

2

(中國銀行澳門分行青年協會同時參與諮詢座談會及提交書面意見，匯編中展示其書面意見。)



中國銀行澳門分行青年協會 BANK OF CHINA MACAU YOUTH ASSOCIATION

四、建議政府加快對於私人樓宇建設的審批，加強對於閒置土地的管理。目前，制約澳門房地產發展的主要矛盾就是供應不足，澳門土地有限，經濟快速發展必然使得對於住房的投資、居住需求進一步增加，建議政府加快對於私人樓宇建設的審批，提高審批等流程的透明度，加強對於土地的管理，加強對於在建樓宇進度的監督，對未來土地運用做出清晰的規劃，明確未來的住房供應。新填海土地規劃要有高透明度，當中的私人樓宇與公共房屋比重應當明確。

五、提高房屋和人口政策透明度，考慮到澳門已進入老齡化社會，人口老化情況正加快速度，社會上對老人社區服務和社區設施便利考慮上需要提前做好規劃，在公共房屋資源中適當向老年人群體傾斜。在社屋和經屋屋苑內需預留多些空間作老人院和弱勢社群設施服務。

六、關於諮詢文本所提的區域融合，建議政府積極制定政策鼓勵支持部分居民跨域居住。隨著珠澳同城化的不斷推進，澳門居民移居珠海已經成為大勢所趨，這也相對減輕了澳門的住房土地壓力，可以釋放更多資源，建議特區政府加緊與珠海政府溝通，支持有移居珠海的澳門居民前往珠海置業，採取與珠海本地居民置業上同等待遇。

七、統一按實用面積售賣，真實反映樓價。香港已經開始逐步推廣按實用面積售賣樓宇，地監局已經公佈二手樓實用面積執業指引。這樣既直觀，也能避免日後消費者與房地產商之間的爭拗，有利於樓宇交易的公開透明，使得房地產市場健康發展。

八、完善樓花售賣管理制度和樓花款監控管理。樓花的銷售有

3

(中國銀行澳門分行青年協會同時參與諮詢座談會及提交書面意見，匯編中展示其書面意見。)



中國銀行澳門分行青年協會
BANK OF CHINA MACAU YOUTH ASSOCIATION

利於房地產商儘早回籠資金，也有利於購房者預先鎖定房屋價格，獲得合理的資金時間回報。但是過度炒賣樓花可能令房屋價格大幅度波動，背離了樓花制度的初衷，因此要根據市場新的特點趨勢，及時完善樓花售賣管理制度和合理保障消費者權益。對於房地產商回籠的樓花款項，要加強監管，建議建立獨立第三者的樓款託管制度專款專用。

通過政府的諮詢文本有助於我會理解政府的政策取向，政府的公開諮詢也建立了與我們的溝通渠道。我們真誠希望日後能有機會參與房屋局的各項調研工作，通過自身金融領域的專業知識為特區政府制定各項政策獻計獻策。

以上建議可能有考慮不足的地方，敬諒，並歡迎 貴局隨時指正讓我們能提升研究水平。再次感謝 貴局之前詳盡的介紹和熱誠的接待。 順頌 商祈！



中國銀行澳門分行青年協會
二〇一二年六月二十七日

公屋發策諮詢 2011-2020

意見收集

澳門特別行政區政府房屋局

譚光民局長閣下：

關於《公共房屋發展策略（2011~2020）》諮詢文本，本會會員進行了廣泛的開會討論，現將主要意見歸納送呈局長閣下，希望能對政府的公共房屋發展策略諮詢有助益。

本會認為政府關於公共房屋發展策略的研究，應該重視下列幾方面的因素：

(1) 應該結合澳門城市未來 20 年的發展方向和人口定位以及城市規劃，特別是五塊新填海土地發展佈局進行周延評估，如果僅僅就事論事單方面講社屋發展策略，將來一定會面臨 3 年一小改，5 年一大改的境況，變成應付社會輿論的權宜之計。

(2) 目前政府實行的特別印花稅政策是臨時措施，根本不應該在兩年後繼續推行。樓價升的太急，應從問題的源頭上找解決辦法，應從土地和房屋的推大供應，特別是政府部門加快公開拍賣土地和推動快出草則，規定建築商加快建樓的速度等方面來解決商品房供應短缺現象。

(3) 不宜要求銀行緊縮房屋貸款比例，反而應該為首次置業或年輕人置業要求銀行降低置業首付款的比例，甚至可以考慮政府作一成首付款的擔保，從而為年輕人和首次置業用家的上樓計劃提供協助，鼓勵他們不享受政府的福利房屋，自己在商品房的購買上學會努力拼搏，奮發圖強。

(4) 從政府推行的社屋為主，經屋為輔的政策出發，應儘早推出經屋登記和申請的恆常制度，以有利解決中低收入人士職業難的問題。然後政府在建設社屋和經屋工作中要注重重新社屋經屋落成區域的交通、學校、醫療設施以及生活購物的必備配套，政府跨部門的溝通和合作十分重要，要真心惠民。

(5) 社屋的富戶退場機制對社會公平正義十分重要，要設計好一套方案。

(6) 政府應善用資源，認真評估日後公、經屋的需求量和市場商品房的合適各占比率，制訂出未來公屋發展的目標及整體比例，安排城市規劃，符合實際情況。

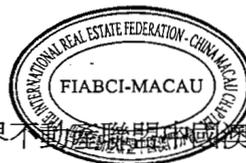
(7) 希望政府能夠建立公開透明的機制，對於坊間一直傳言政府欠地債的問題開誠布公向社會說明有關問題，增加土地處理的透明度，讓公眾掌握澳門土地的情況。

(8) 對很多國際投資者和國際基金公司來澳門成棟成座炒賣不動產樓宇，應向他們追繳物業增值的利得稅！每年流失在上述外國人或外國公司的物業增值利得稅不會少於十多個億，財政局稽查處會同律師樓的律師從中把關。對於本澳居民，長期與這塊土地同生死，共患難，他們為建設繁榮澳門嘔心瀝血，不懈堅持，理應免除物業增值的相關稅項。

以上建議如有不妥，請不吝指正。

順頌

台安！



世界不動產聯盟中國澳門分會

二零一二年六月二十九日



澳門建築置業商會
Associação de Construtores Cívicos e Empresas de
Fomento Predial de Macau
Macao Association of Building Contractors and Developers

公函編號：0122.2012

澳門特別行政區
房屋局
譚光民局長鈞鑒

公屋發展策略 2011-2020
意見收集

《公共房屋發展策略(2011-2020)》意見書

近年間本澳的經濟發展急速，房地產市場十分熾熱，不論是長線投資或是短期炒賣的個案均急劇上升。整體樓價亦隨著經濟活動及熱錢流入而節節上升，為使房產市場有平穩健康的長遠發展，讓本澳市民得到基本的居住保障，貴局正就未來十年的公共房屋發展策略向公眾提出諮詢。並感謝貴局蒞臨本會為到場會員進行交流及收集意見。其後本會亦就諮詢內容舉行小組會議，茲謹向 貴局提交書面意見如下：

一. 未來澳門公共房屋的政策及措施

本會支持房屋局持續落實「社屋為主、經屋為輔」的政策。所有的援助政策，都應該按需求的緩急以及照顧弱勢為主，而非按社會需求的多寡來衡量，同時，基於社屋未來將考慮設立定時接受申請機制，為切合將來的需要，本會建議將社屋住戶的比例由 4.2% 提升至 12%。

此外，就社會房屋政策會向較長期的社屋租戶出售現住的社屋單位，可考慮將出讓政策改為向租戶出售經屋單位，而非社屋單位。此舉可統一社屋的業權以善用土地資源，避免因將來重建需要收回業權時引起困難。

Page 1 of 3

澳門水坑尾街一〇三號建築置業商會大廈五樓 Rua Do Campo No. 103. 5º Andar, Macau
電話 TEL : (853) 2857 3226 傳真 FAX : (853) 2834 5710
網址 Website : www.macaudeveloper.com 電郵 E-mail : mabod@macau.ctm.net



澳門建築置業商會
Associação de Construtores Cíveis e Empresas de
Fomento Predial de Macau
Macao Association of Building Contractors and Developers

二. 穩定的土地房屋供應

公屋房屋發展策略應結合澳門未來二十年的人口定位及城市規劃等發展方向，本會建議當局建立公共房屋的土地儲備並能夠配合實際發展，落實公屋的選點。在公屋土地儲備的基礎下，可按實際需求的數字，較快速地回應社會的實際需求，解決低收入人士面對的住屋困難。

三. 私人樓宇、公共房屋互補不足

房產市場的供應量由私人樓宇及公共房屋兩部份組成，我們須跟隨本澳整體經濟發展方向及人口增長而調整樓宇的供應量。適當地評估市場及經濟數據，不單只是提供足夠公共房屋之單位，也應確保私樓供應數量能夠滿足市場需要，加快審批私人樓宇的興建，為使私人樓宇及公共房屋互補不足，以滿足不同居民住屋的需求。

同時，為長遠發展著想，本會建議必須釐清特區政府在房屋政策中的角色，適時調整公私營房屋的比例，並將公、私營的房屋比例維持在 1:10。

四. 短期目標和工作方向和中、長期目標和工作方向

無論短、中、長期計劃方向，必須對工作進行階段性的深入的檢討，收集的資料數據及研究必須符合當時及未來社會的實際需要。建議對經濟以及社會因素的變化而對政策，例如收上下限，作出適度的調整，以免做成公共房屋供需失衡，資源錯配的情況，成為政府沉重的負擔。

Page 2 of 3

澳門水坑尾街一〇三號建築置業商會大廈五樓 Rua Do Campo No. 103. 5º Andar, Macau
電話 TEL : (853) 2857 3226 傳真 FAX : (853) 2834 5710
網址 Website : www.macaudeveloper.com 電郵 E-mail : mabcd@macau.ctm.net

(澳門建築置業商會同時參與諮詢座談會及提交書面意見，匯編中展示其書面意見。)



澳門建築置業商會
Associação de Construtores Cíveis e Empresas de
Fomento Predial de Macau
Macao Association of Building Contractors and Developers

最後，本會認為任何政策方面的首要條件是必須具有穩定性及持續性，進行高透明度的廣泛諮詢乃制訂政策時的必要程序和步驟。政府與業界及公眾的溝通正不斷加強，而本會定必積極參與，提供意見及建議。

尚此奉達，順頌

鈞安！

澳門建築置業商會

理事長 劉永誠

2012年6月30日

Page 3 of 3

澳門水坑尾街一〇三號建築置業商會大廈五樓 Rua Do Campo No. 103. 5º Andar, Macau
電話 TEL : (853) 2857 3226 傳真 FAX : (853) 2834 5710
網址 Website : www.macaudeveloper.com 電郵 E-mail : mabcd@macau.ctm.net

(澳門建築置業商會同時參與諮詢座談會及提交書面意見，匯編中展示其書面意見。)

公屋發策諮詢2011-2020

意見收集

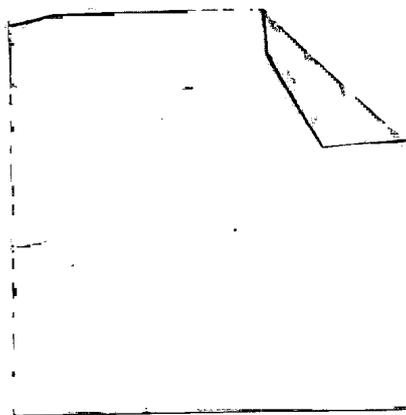
致 房屋局局長
譚光民先生 台鑒

適逢《公共房屋發展策略(2011-2020)》展開公眾諮詢，澳門特殊奧運會、澳門扶康會及澳門弱智人士家長協進會等一行九人特於二零一二年六月二十六日下午拜訪房屋局，有幸獲房屋局代局長郭惠嫻小姐、公共房屋事務廳廳長鄭錫林先生及相關人員接見並交流意見。

聽取郭惠嫻代局長及鄭錫林廳長介紹了最新公共房屋政策方向，使我們獲益良多，知悉相關法規政策，從而解決了過去之疑難問題。另外，我們代表殘疾人士亦向當局提出多項建議，冀能完善殘疾人士之居住環境、提升生活素質。

當天感謝 貴局撥冗接見，我們雙方確實就《公共房屋發展策略(2011-2020)》諮詢文本內，探討改善關懷殘疾人士的住屋需求的部分作出交流及討論了不少。現向 貴局提供《殘疾人士住宿安置之建議》文本，就著當天之建議內容，加以陳述、說明及詳細書寫於內文中，以供當局參考，期望能共同為殘疾人士建設共融社區，並讓他們樂活在社區。

澳門特殊奧運會
澳門扶康會
澳門弱智人士家長協進會
聯合提交



(澳門特殊奧運會、澳門扶康會及澳門弱智人士家長協進會同時參與諮詢座談會及提交書面意見，匯編中展示其書面意見。)

<殘疾人士住宿安置之建議>

政府當局於 2007 年推出「一萬九千公屋」計劃。近日隨著路環石排灣 CN3 公屋將開售，可提供 1,800 多個單位，標誌著萬九公屋更進一步。¹及後，政府當局正在規劃「後萬九公屋」項目，更進一步保障市民的居住權利，完善社會福利政策制度。

然而，政府當局在公屋建造、城市規劃中，可考慮保留部分房屋以供殘疾人士申請(包括智障人士及精神康復者)，以及增加社服設施以便於他們融入社區。而社會上部分智障人士及精神康復者能自立的，政府當局只需增設一些社服設施及設備配置，他們即可以自力更生的；故此，我們將有以下八點建議提供參考：

一、長遠的社屋發展規劃 降低殘疾人士申請社屋門檻

隨著本澳經濟高速增長，樓價高企，一般低收入家團無法購買房屋，引伸出許多社會問題。而政府當局早已關注到此問題，於 2006 年的施政報告中強調部分居民的住屋困難問題，並提出相關的房屋政策，及後，在 2007、2008 年的施政報告中，提出公共房屋之建設承諾、具體的供應數字。

發展至今，政府當局表示一萬九千個公屋將於 2012 年如期落成，且已超出預期目標；另外，在「萬九公屋」計劃將近完成時，「後萬九公屋」計劃開展，政府現有的土地儲備可供興建公屋單位約 6,300 個²，其中 3,850 個項目正進行規劃中。可見政府積極支援經濟狀況薄弱及生活困難之家團或個人解決住屋需求。

目前，政府建造的公屋可分為經濟房屋及社會房屋兩種。經濟房屋主要目的是協助具特定收入水平及財產的本澳居民解決住房問題，與促進符合本澳居民的實際需要及購買力的房屋供應；而社會房屋主要目的是以低廉的租金租予經濟狀況薄弱或有特殊困難的人士。

根據 2006 年 12 月 13 日由第六十一屆聯合國大會通過的《殘疾人權利公約》³中，第二十八條「適足的生活水平和社會保護」的規定了政府有責任保障殘疾人士之住屋權利，如以下文字所陳述：

第二十八條 適足的生活水平和社會保護

- 一、締約國確認殘疾人有權為自己及其家屬獲得適足的生活水平，包括適足的食物、衣物、住房，以及不斷改善生活條件；締約國應當採取適當步驟，保障和促進在不受基於殘疾的歧視的情況下實現這項權利。
- 二、締約國確認殘疾人有權獲得社會保護，並有權在不受基於殘疾的歧視的情況下享有這項權利；締約國應當採取適當步驟，保障和促進這項權利的實現，包括採取措施：
 - (一) 確保殘疾人平等地獲得潔淨供水，並且確保他們獲得適當和價格低廉的服務、用具和其他協助，以滿足與殘疾有關的需要；
 - (二) 確保殘疾人，尤其是殘疾婦女、女孩和老年人，可以利用社會保護方案和減貧

¹ 《石排灣 CN3 公屋將開售》，澳門日報，A02 版：澳聞，2012/4/25

² 《後萬九公屋 供應不間斷》，正報，第一版，2011/12/6

³ 該公約於 2008 年 8 月 31 日在澳門特別行政區正式生效。

- 方案；
- (三) 確保生活貧困的殘疾人及其家屬，在與殘疾有關的費用支出，包括適足的培訓、輔導、經濟援助和臨時護理方面，可以獲得國家援助；
 - (四) 確保殘疾人可以參加公共住房方案；
 - (五) 確保殘疾人可以平等享受退休福利和參加退休方案。

另外，政府有責任保障殘疾人住屋權利外，同時需尊重他們的意願及享有社區生活的平等權利，如以下文字所陳述：

第十九條獨立生活和融入社區

本公約締約國確認所有殘疾人享有在社區中生活的平等權利以及與其他人同等的選擇，並應當採取有效和適當的措施，以便利殘疾人充分享有這項權利以及充分融入和參與社區，包括確保：

- (一) 殘疾人有機會在與其他人平等的基礎上選擇居所，選擇在何處、與何人一起生活，不被迫在特定的居住安排中生活；
- (二) 殘疾人獲得各種居家、住所和其他社區支助服務，包括必要的個人援助，以便在社區生活和融入社區，避免同社區隔絕或隔離；
- (三) 殘疾人可以在平等基礎上享用為公眾提供的社區服務和設施，並確保這些服務和設施符合他們的需要。

由此可見，聯合國之《殘疾人權利公約》對於殘疾人士住房權利方面有所保障，使殘疾人士享受社會保障，生活得以穩定。近年來，行政長官的施政報告強調「社屋為主、經屋為輔」，關心社會房屋的建設，不斷完善房屋政策，協助居民在變化的環境中獲得基本需要的居所。⁴那麼，政府當局需落實相關規劃時間表，盡快開放社屋及經屋申請，讓有需要之家團安居有所、安居樂業；另外，可考慮降低殘疾人士申請社屋之門檻，或對殘疾人士作出傾斜政策(如加分)，令他們能融入社區，實現「傷健共融」的理念，締造和諧社會。

二、合理分配社會資源 一房廳單位作社屋用途

由於近年來人口急劇增加，住屋需求亦相應增加，但本澳之土地資源有限，即使過去至今填海造地，使土地增加了約3倍，可是仍無法滿足社會的需求；有見及此，政府當局需就澳門整體土地利用作出長遠規劃，譬如舊區重建、新城規劃、路環公屋城區等著手，充分規劃、合理配置以滿足各方需求。

目前，政府依照「社屋為主、經屋為輔」的公共房屋政策方針，土地工務運輸局將位於俾利喇街的公屋項目定性為社會房屋⁵；除了建設公屋，提升社屋比例外，同時在公屋配置社服設施，提供合適的服務。

然而，社工局局長容光耀曾表示：「現時本澳有6間復康院舍，提供460多個服務名額給智障人士，隨着公屋的相繼落成，預計到2015年將增多4間復康院舍，提供超過現時一

⁴ 《萬九公屋如期明年底建成 籌劃再建六千三單位》，新華澳報

⁵ 《俾利喇街公屋項目定為社會房屋預計第三季落成》，澳門會展經濟報，2012/4/19

(澳門特殊奧運會、澳門扶康會及澳門弱智人士家長協進會同時參與諮詢座談會及提交書面意見，匯編中展示其書面意見。)

倍的服務名額」⁶；而從《智障人士住宿服務需求》調查報告發現，家協會現有 900 多名會員，當中有六成以上會員屬輕度智障，其餘中、重度智障人士較需要院舍服務。⁷

由此可見，復康院舍之床位相當緊張，同時人資亦不足，無法提供優質的服務；另外，在中途宿舍裡，部分服務使用者已經過培訓可獨立生活，甚至已有伴侶，但因薪酬微薄而無法出外租屋，擁有私人空間、享受獨立生活。而在「萬九公屋」項目中，部分輪候者臨時「轉軚」放棄輪候一房廳經屋，導致一房廳單位過剩。⁸若果讓可獨立生活且屬輕度智障人士入住一房廳之社屋，可緩和復康院舍、中途宿舍等床位緊張之情況，同時可讓殘疾人士融入社區。

三、建設殘疾人士社會房屋 設置殘疾人士獨立樓層

公共房屋發展至今已建成 3,309 個社會房屋單位⁹，其中 736 個單位為長者社屋¹⁰，專門提供長者居住，使他們老有所依，不至於晚年居無定所，更體現政府對老人之關懷。而殘疾人士同為社會上弱勢的一群，收入微薄，根本無法支付租屋費用，雖然現時有保留部分長者社屋單位給予殘疾人士，但所謂「名不正，則言不順」，一般社會大眾並不知悉，造成一定程度之誤解。

故期望政府當局能建設專門為殘疾人士居住之社會房屋，並參照社工局之殘疾評級分類，以利於分層安排不同類別之殘疾人士居住，同時可針對特定殘疾人士設置相關輔助工具，譬如失明人士需有導盲磚、坐輪椅者需有斜坡以便出入等設施，或可考慮採用「通用設計」方案，以決定不同障礙殘疾人士之需要。以及與社服機構合作，在社屋地舖設立支援中心，給予殘疾人士適當支援，協助其正常生活。

另外，亦可參照現時照顧「獨居老人」的政策，在普通的社屋裡劃分一定樓層專門給予殘疾人士居住的，同時設置一至兩位社工或輔導員照料，這樣子既可減輕院舍床位緊張，把床位給予更有需要之人士，又可提供一個獨立空間讓輕度智障人士或精神康復者居住，以便於融入社區、樂活社區。

四、社屋裡設置小型家舍

在澳門土地資源缺乏、復康院舍不足的情況下，政府當局可考慮於社屋裡設置「小型家舍」。「小型家舍」在鄰埠香港並不是陌生的詞彙，有多個非牟利組織開設這類服務，譬如香港扶康會、香港唐氏綜合症協會、香港明愛、基督教懷智服務處等。以「小型家舍」體現現代復康理念「去機構化」所帶來的負面影響。

⁶ 《三年增四間智障康復院舍》，市民日報，2012/4/22

⁷ 《智障院舍名額三年後翻倍》，澳門日報，第 A07 版；澳門，2012/4/22

⁸ 詳細可參考《一房廳經屋或作社屋》，澳門日報，第 A03 版；澳門，2012/6/23

⁹ 房屋局網站-公共房屋興建進度及准許使用日，資料截至 2012 年 5 月 31 日

¹⁰ 青洲社屋-青松樓有 252 個，筷子基社屋-快富樓有 484 個。

「小型家舍」是為了協助智障人士融入社群，及教育社會大眾以正確的態度去對待智障人士。一個「小型家舍」可收納六至八位智障人士，由家母和兄長(社區熱心人士)及智障人士共同組成；他們(智障人士)早上往外工作或到日間訓練中心接受訓練，在晚間返回家舍，享受著溫馨和諧的家庭生活。雖然「小型家舍」之家庭成員並沒有血緣關係，但每人的能力不同，使他們可彼此扶持、互諒互讓，同時讓殘疾人士學習並應用生活技能。

社工局局長容光耀表示：「為協助智障人士融入社會，政府除會在公屋中設立職業復康訓練中心，訓練有工作能力的殘疾人士融入社會」。¹¹那麼政府當局可考慮設置「小型家舍」於社屋裡，或將部分宿舍改建為「小型家舍」¹²，及參考香港的「小型家舍」運作方法，讓智障人士及精神康復者早上往外工作或到日間訓練中心接受訓練，到了傍晚返回家舍，享受家庭之樂，更幫助他們融入社區。

近代「復元理論」興起，提倡康復者是在康復的過程中，不只是服務的使用者，而是專業人員及照顧者的協作伙伴。傳統治療模式目標在於預防復發、回復生病前的水平及由醫護人員主導；而復元治療模式目標在於提升整全健康、轉變或兌變及由康復者主導。¹³最大不同之處在於傳統模式認為康復者必須按照醫生指示定時食藥，直至完全康復才可回到社區生活，而復元模式認為康復者有自主權，並有權利知道藥的功能和副作用，及其他適合自己的病徵管理方法，強調在社區裡生活對病情有所幫助。

然而，由於澳門之精神復康政策尚有改善空間，加上社區配套仍有不足之處，故建議在社屋中預留單位提供精神康復者申請，讓其獨立生活，減輕與家人磨擦，影響情緒。再以社工或輔導員跟進其生活狀況或提供支援，協助他們融入社區。

五、設立「恩恤房屋」制度 解決突發個案住屋需求

在鄰埠的香港社會福利署有訂定「恩恤安置」¹⁴制度，「恩恤安置」是一項房屋援助計劃，目的是為有真正及迫切房屋需要而沒有能力自行解決其居住問題的個人或家庭提供房屋援助。社會福利署負責向房屋署推薦合資格的申請人獲得租住公屋(公屋)單位的分配。其體恤安置甄別準則如下：

申請人必須具備以下五項基本條件：

1. 迫切需要一個長久居所；
2. 面臨特殊困難、身體或健康問題，而透過體恤安置可以解決他們的問題或改善他們的困境，例如：
 - (a) 透過體恤安置以協助殘疾人士康復並重投社會；
 - (b) 體恤安置可讓經歷創傷或變故的家庭得以重整家園，再獲新生；

¹¹ 《筷子基社屋殘疾人院舍年底運作》，澳門日報，第 A03 版：澳門，2011/10/23

¹² 詳細可參考《智障人士院舍良好實務彙編》，香港復康聯會/香港社會服務聯會，2004年3月，頁13-14

¹³ 詳細可參考《「復元概念」模式》(PDF檔)，香港中文大學心理學系麥穎思副教授

¹⁴ 社會福利署網站-公共服務-家庭及兒童福利服務-體恤安置

(澳門特殊奧運會、澳門扶康會及澳門弱智人士家長協進會同時參與諮詢座談會及提交書面意見，匯編中展示其書面意見。)

3. 在配屋時，申請書內至少一半的家庭成員，必須在香港住滿七年並仍在香港居住。十八歲以下的子女，(i) 不論在何處出生，只要父母其中一人居港滿七年；或(ii)在港出生並已確立香港永久性居民身份，一律視作已符合七年居港年期規定；
4. 申請人及其家庭成員，必須通過全面經濟狀況審查及符合住宅業權審查的規定；
5. 有能力支付租金(包括綜合社會保障援助之租金津貼)。

除上述基本條件外，負責甄別的社工會深入了解申請人的家庭背景、經濟狀況等，以及審核有關個人資料及文件，決定其是否符合申請資格。

然而，澳門的社會房屋建設目的是為了低收入或有特殊困難的家庭等弱勢社群，使他們居有所歸；但由於過去因經濟及社會問題，使得社屋建設暫緩，導致現時出現供不應求之現象。雖然政府當局近年以「社屋為主 經屋為輔」作為公屋建設方針，可是對於社屋之相關法律制度仍有改善空間。

正如前文所述，香港房屋署會保留一定比例之公屋單位，給予社會福利署推薦合資格之申請人，保障殘疾人士之居住權利。反觀之，澳門社屋的分配、租賃及管理受第 25/2009 號行政法規規範，對於急需居住地方之人士，房屋局局長可依據第八條例外情況「在例外情況下，且經房屋局局長預先許可，可免除申請的任何要件，分配房屋予：(一) 面臨社會、身體或精神危機，又或遭受災難急須安置的個人或家團；(二) 以社會互助為宗旨的機構或實體，或公共機關或實體」來行使權力，雖然可依據此一條例為突發性個案分配房屋，但未有詳盡之規定內容，使民間難以判別是否合乎資格。另外，在香港之體恤安置制度中，社工亦佔有一個重要角色，深入了解申請人之家庭背景及經濟狀況，提供專業意見給予政府，更能公平對待每一申請者，合理分配資源。

故期望政府當局能設立「恩恤房屋」制度，使因特殊情況而急需居住地方之人士，有一個臨時安身之所，達致社區和諧。

六、設立「援助金」補貼租金

現時本澳存在家居訓練之中途院舍，為智障人士提供適當之訓練，譬如日常生活照顧、職業技能等，當完成訓練後將擁有獨立居住能力及基本社交能力，而部分人士期待能離開院舍，過著獨立生活，但只能租住環境甚差之地方，或礙於租金高企而留在院舍居住。

雖然大部分輕度智障人士與一般正常人差異不大，擁有一定程度的就業能力，但他們所能擔任的工作種類不多，其收入亦不多，外出居住需支付昂貴租金。然而，若因經濟問題而導致有獨立居住能力之智障人士無法外出居住，甚至在街上流連，將會增加一定程度的社會問題產生。

故此期望政府當局設立「援助金」對可獨立生活之智障人士提供住屋補貼，作為銜接好讓他們居有所歸，強化他們參與及融入社區生活的機會。

七、成立「工作小組」(work team)提供專業意見

近年百物騰貴，樓價更是居高不下，對於公共房屋之需求不斷增加。而社會房屋建設目的是為了低收入或有特殊困難的家庭等弱勢社群，使他們居有所，但如何分配社屋才算是合理呢？

民間社會服務機構在澳發展已久，為社會上有需要之人士提供服務，協助及解決了不少問題，同時，對接受服務的殘疾人士有較詳細的了解。現時對於殘疾人士申請入住社屋已有傾斜政策(如加分)，使他們更容易申請成功。雖然這種傾斜政策能體現政府當局關懷殘疾人士，但當局在執行層面上可能會遇到部分困難，譬如個案背景資訊等因素，導致無法掌握個案實際情況而給予較高或較低之分數。

故期望能成立「工作小組」，由專業人員及民間社服機構組成，民間社服機構可提供個案之資訊，同時亦有專業團隊(如職業治療師)提供專業意見，以便政府當局更了解個案之情況；而專業人員可為民間機構，或政府內部人員(如社工局)提供專業意見，兩者互相配合，有利於政府當局審查評核，合理分配社屋予有需要之殘疾人士，使他們居有所，融入社區。

八、完善傾斜政策

世界衛生組織早已對「殘疾」有所定義，殘疾為終身之缺憾，而大部分智障人士較一般正常人能力低、收入低，同時亦需要他人照顧起居飲食。然而，部分輕度智障人士及精神康復者擁有獨立居住能力，只要在社屋內安排適當措施及社區支援，他們可獨立居住的。

目前社屋之加分制度，為獨居長者或殘疾人士會增加同一分數，可能最後只會得出較相近之分數，較難分別其居住之需要性而作優先處理。故政府當局可考慮加分制度轉變為「梯階式加分制度」，譬如殘疾人士雙親為長者可增加 0.2 分、殘疾人士沒有親屬可增加 0.4 分等，這樣的分級增加分數可產生不同個案之差異，從而突顯其急切性及需要性，同時體現政府關懷之著力點。另外，可制定機制清楚界定闡釋申請者之自我照顧能力，讓殘疾人士能有機會以獨立身份參與在房屋制策內，融入社區生活。

總結

我們相信殘疾人士在社區生活需有賴社會各界的支持、政府的支援配合，而上述之建議有助推動傷健共融，同時融合現今復康理念，更重要是能讓殘疾人士有尊嚴、獲得別人的認同地生活。

透過是次與房屋局會面及交流意見，得悉政府當局對殘疾人士之關懷，以及《公共房屋發展策略(2011-2020)》諮詢文本中亦有對殘疾人士之扶助政策。現公眾諮詢期間，我們本著多年為殘疾人士服務經驗而提供建議，期盼此建議書能有所幫助，與當局攜手共建和諧社區。

(澳門特殊奧運會、澳門扶康會及澳門弱智人士家長協進會同時參與諮詢座談會及提交書面意見，匯編中展示其書面意見。)

就 2013 年長者服務範疇施政方針建議

隨著澳門經濟社會不斷發展，醫療服務及水平不斷提升，使澳門人口壽命不斷提高，據早前《美國新聞與世界報導》雜誌刊出了美國中央情報局（CIA）關於全球最長壽地區的調查，澳門位列第二，平均壽命為 84.43 歲，老人社會的到來，並高於以長壽聞名的日本（83.91 歲），澳門的老齡人口數量也不斷增多，老人社會的到來使老齡人口服務的需求越來越大，這也成了澳門特區政府在政策制定及考量上的關注重點之一。下列是對老齡人口政策的一些建議：

一．盡快推出《長者權益保障綱要法》

1. 以法律層面保障長者所享有的權益、人身安全等。
2. 盡快廣泛地向公眾宣傳保護長者的相關法例，加強公眾對長者的關顧，也讓長者認識自身的權益。
3. 處理好以“家事調解”的方式解決“家庭暴力”的道德問題，讓施虐者重視和反省自己的行為，學習尊重他人。

二．進一步完善長者的長期照顧和護理服務

1. 關注長者的身心健康發展，拓展長者護理服務，如增加護送服務和擴大服務的範圍，讓更多居住於舊區唐樓的長者能夠與社區接觸。
2. 評估醫療券的成效，擴大醫療券使用範圍，如長者可使用醫療券購買輔助器材等。
3. 採取措施，鼓勵更多長者參與義務工作，參與社會，老有所為。

三．完善長者房屋政策

1. 推出更多措施鼓勵家人與其長者同住，使長者能得到家人照顧，減少長者獨處所帶來的危險。

四．完善社會保障制度

1. 加強政府和民間的合作，做好社區宣傳教育工作，增進居民認識社會保障制度的理念和目標，構建符合澳門實際情況和居民要求的社會保障體系，並建立調節機制，提升社會保障水平。

五·推動公民教育的開展

1. 讓公眾深入認識“人口老化”，讓各方正確理解和面對這個人口變遷呈現的現象，從個人、家庭、社會和政策都重視和思考這個現象，不致只停留在口號式的關注，而未見實際措施迎接這個挑戰。
2. 加強青少年敬老愛老、孝順父母的公民教育，發揚中華民族的傳統美德。

完善、長遠的安老政策，有賴家庭、社會、政府部門的協作構建“長者友善社區”，讓長者活在舒適、安心、受尊重的環境，活出精彩晚年。

長者事務委員會委員

劉詠詩

2012.6.15



2013年長者服務範疇的施政方針
長者事務委員會潘志明委員建議

醫療：

- 加強醫療界與社會服務界的溝通，設立定期的溝通機制；強化雙方的合作機制，為就診及出院後的長者提供全面的照顧。
- 建議在衛生中心全面開設「中醫門診服務」，為長者提供免費醫療，好讓長者有更多的選擇，以及更多長者受惠。
- 增加政府資助予長者使用私人牙科服務，包括：脫牙、補牙、鑲牙和安裝假牙等。
- 建議設立長者五官科保健計劃。

護老者支援

- 支援家居護養計劃的落實與執行為社區病弱人士盡快建立全面的無縫支援服務。
- 開設小型長者院舍，採小型家舍運作模式，設計與傳統院舍設計有別，以「家居化」為主，迎合一些體弱年長夫婦入住，透過提供舒適、美觀、富家居氣息的家居佈置，使長者在輕鬆自然的院舍環境和家居生活融合，讓晚年生活過得充實而滿足。
- 調整現行資助有需要長者入住院舍的模式，設立私營院舍代用現金券，以鼓勵有需要長者選擇入住私營院舍，減輕市民申請政府資助院舍床位的負擔，以及縮短長者輪候入住的時間，同時讓長者能及時得到院護服務的合適照顧；
- 提供護老津貼，凡經評估有護理需要的在家安老的長者，其主要非受薪的護老者(每週照顧長者達一定時數)可申領津貼，讓護老者得到經濟支援，及肯定護老者照顧長者的貢獻。
- 建議政府鼓勵企業或僱主訂立支援在職護老者員工措施，支援措施可包括提供兼職工作或彈性上、下班工作時間或提供護老者假期，以便護老者需要處理長者緊急事務時申領。

精神健康

- 關注長者自殺及情緒問題，加強社區推廣和教育工作，尤其是正向心理的建設，以及對長者精神健康問題的識別；建議增設長者專線，並安排熱線心理輔導專家為長者服務。

社區及公共設施

- 鼓勵公共交通工具增設適合輪椅使用者的設施、定期檢查有關設施、加密設有適合輪椅使用者的交通工具班次，以增加個人社交機會及獨立生活能力；
- 增設適合輪椅使用者高度的櫃員機；
- 於巴士站及公共休憩場所，增設上蓋及有扶手座位；
- 於北區新建居住群內增設休憩設施，增加長者戶外活動的場所，以舒緩北區因人口日益密集而令長者戶外休憩空間減少。

設立失智症患者資料庫系統

- 因應失智症患者的獨特需要，建議設立資料庫和數據庫系統，讓社會服務系統及醫療服務系統能掌握本澳失智症患者的狀況和趨勢，以及有需要時（如發現迷路個案時）能盡快確定當事人身份。



亞太家庭組織

OFAP

Organização das Famílias da Ásia e do Pacífico

Organização da Famílias da Ásia e do Pacífico

OFAP

Parecer á Consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública” (2011 - 2020)

<http://www.ihm.gov.mo>



1

澳門美副將大馬路2-H
Avenida do Coronel Mesquita, 2-H, Macau S.A.R.
Tel : (853) 28 529 531 Fax : (853) 28 550 224 E-mail : ofap@macau.ctm.net



亞太家庭組織

OFAP

Organização das Famílias da Ásia e do Pacífico

Relatório Preliminar

1. Introdução

Agradecemos a oportunidade da consulta pública para podermos dar o nosso contributo como especialistas em assuntos de família e do espaço de desenvolvimento familiar, que é a habitação.

O tempo muito limitado da consulta, apenas dois meses, e a falta de elementos gráficos (exemplos, plantas, cortes dos edifícios de habitação social) leva que este nosso contributo de sugestões seja limitado.

No entanto estamos comprometidos a estudar e melhorar o ambiente das famílias em Macau, na região da Ásia-Pacífico e no mundo como entidade membro observador das Nações Unidas-

2. Princípios e conceitos fundamentais da habitação.

A casa onde habitamos é o primeiro ambiente onde se educa e desenvolve o ser humano de um modo natural no seio de uma família num ambiente agradável ao qual chamamos lar.

Do modelo de habitação que escolhemos agora, teremos em grande parte o modelo de cidadão do futuro, sendo a habitação um meio de educar, de "formar" bem ou então "deformar" ou "formatar" a família.

Os três pilares de estabilidade social são;

A –Alimentação (sobrevivência);

B- Trabalho (sustentabilidade);

C- Casa (família, conforto, paz social),



亞太家庭組織

OFAP

Organização das Famílias da Ásia e do Pacífico

A melhoria destas condições traduz se em maior harmonia social.

A família chinesa em particular compreende o conceito de família alargada, abrangendo três gerações que se apoiam mutuamente, sendo natural que a 1ª geração devido à sua experiência e mais tempo disponível dê apoio na educação aos descendentes da 3ª geração (os mais novos) libertando deste modo a 2ª geração para as actividades profissionais.

Este modelo das três gerações vivendo lado a lado tem provado ser altamente eficaz, pois não só diminui ou evita a contratação de pessoal exterior à família para cuidar de assuntos domésticos, assim como poupa enormes recursos económicos e humanos ao Estado e à sociedade em geral. O modelo das 3 gerações vivendo lado a lado ajuda a educar de um modo natural a sociedade no respeito mutuo e cuidado de todos os membros.

Este é o modelo que melhor corresponde e possibilita o conceito de envelhecimento no lugar, ou "Aging in Place" (the ability to live in one's own home and community safely, independently, and comfortably, regardless of age, income, or ability level. Wikipedia)

"Aging in place, requires swimming in a bigger tank" (aginginplace.com) O idoso não deve ser contemplado como um inútil que fica sentado ou deitado no sem pequeno cubículo à espera que alguém o cuide, mas pelo contrário deve estar ocupado, sempre que possível em diversas actividades familiares e sociais.

Para este efeito são necessários espaços para actividades diversas; por exemplo de ginásio de exercício físico, zona de leitura, culinária, Tai-Chi, Ma-jong, Xadrez, terapia musical (cantar em conjunto ou karaoke). Areas públicas dos edificios devem der capacidade para disfrutar Opera Chinesa, actividades religiosas, breve exame médico/consulta, banho, e jogos e outras actividades lúdicas extraordinárias organizadas pela comunidade. Isto é possível de o desenho das habitações for flexível, desde que a estrutura permita uma grande flexibilidade de configurações (layout) como acontece por exemplo nos edificios para escritórios.

3

澳門美副將大馬路2-H
Avenida do Coronel Mesquita, 2-H, Macau S.A.R.
Tel : (853) 28 529 531 Fax : (853) 28 550 224 E-mail : ofap@macau.ctm.net



亞太家庭組織

OFAP

Organização das Famílias da Ásia e do Pacífico

A tempo da velhice, pode ser o tempo do merecido decanço, "os anos dourados", golden jubilee, etc, ou o pesadelo ou o purgatório de ter que viver 'sozinho(a) ou no meio de estranhos e num ambiente que não é familiar o que muito vai contribuir para o isolamento e infelicidade na 3ª idade. Por isso a escolha actual dos modelos e tipo de habitação afectará o perfil da sociedade futura de Macao, e a sua felicidade e harmonia.

A qualidade da habitação reflecte de algum modo a qualidade e capacidade da pessoa/família que vive nesse espaço : "I think that when you invite people to your home, you invite them to yourself." – Oprah Winfrey (<http://aqinginplace.com/>)

Um principio fundamental é considerar a habitação como um direito e necessidade fundamental para o desenvolvimento individual e familiar do ser humano e não apenas um bem económico, peças de jogo no mercado económico, onde o que interessa é vender ou entregar o máximo número de "unidades" em vez de proporcionar qualidade e funcionalidade para famílias alargadas (3 gerações). Existem abundantes estudos da influência do espaço habitacional no comportamento humano. Um bom ambiente ajuda a criar bons cidadãos, um mediocre ou mau ambiente ajuda a criar depressão e crime.

As casas devem ser projectados para as pessoas e não as pessoas "projectadas" em espaços que limitam a sua dignidade e liberdade como acontece nas prisões e nos campos de refugiados. Tanto Macau como Hong Kong foram cidades de refugiados desde a Segunda Guerra Mundial até ao começo da politica de "Open Door Policy" por Deng Ziao Ping, nos anos 80 do século XX. Nessa altura a maioria dos cidadãos não nasceram em Macau mas provinham da imigração de grande número de refugiados económicos e politicos, sendo muitas das áreas da cidade ocupadas por barracoos (por exemplo zona da Avenida Coronel Mesquita, Ilha Verde, zonas do Porto interior, Ka Ho, etc, etc.)

4

澳門美羅將大馬路 2 - H
Avenida do Coronel Mesquita, 2-H, Macau S.A.R.
Tel : (853) 28 529 531 Fax : (853) 28 550 224 E-mail : ofap@macau.ctm.net



亞太家庭組織

OFAP

Organização das Famílias da Ásia e do Pacífico

3. Mudança da política de quantidade e reduzida qualidade (situações de emergência) para uma política de qualidade e dignidade familiar promotora da harmonia social.

As políticas de habitação social em Hong Kong (das quais Macau copia muitas ideias e fórmulas) e as de Singapura são praticamente idênticas em teoria, mas não nos aspectos práticos, sobretudo quantitativos.

No entanto a população de Hong Kong está sempre discontenta, a protestar enquanto que em Singapura as pessoas estão contentes. A razão não é apenas o preço elevado mas a área das casas, o número de metros quadrados. Hoje em Singapura 95% da População tem casa própria (HDB flats) já não sendo construídas pequenas, de "emergência" social. As casas que se constroem são de um modo geral de área superior a 75 m² (setenta e cinco metros quadrados) tendo um crescimento forte desde os anos 1990 as casa com, 3, 4, 5 quartos e modelo executivo que variam de área entre (70 e os 130 m²) que são produzidos¹ de acordo com as necessidades da população,

¹ http://en.wikipedia.org/wiki/Public_housing_in_Singapore



亞太家庭組織

OFAP

Organização das Famílias da Ásia e do Pacífico



Singapore Real Estate and Public Housing (Punggol), ambos com boa qualidade de espaços privados e públicos, arranjos paisagísticos, com instalações desportivas, comerciais e culturais integradas

Outro aspecto importante do sucesso de Singapura é o da regulamentação e controlo do governo da especulação imobiliária, o que permite proteger o cidadão, a cidade, a economia, a nação de crises nacionais e internacionais, tais como a crise financeira actual que afecta a Europa e os Estados Unidos,

Mais uma vez o exemplo de Singapura é um bom caso a seguir, pois usa mecanismo eficientes para controle da especulação. Por exemplo um investidor estrangeiro tem que ter um sócio local que assegura a segurança e bom estado dos apartamentos, sendo mais fácil estarem ocupados evitando o estigma de existirem casas sem pessoas e pessoas sem casa. Os edifícios devem estar planeados de modo que seja fácil expandir, juntar ou dividir os apartamentos, adaptando às necessidades de uma família em que várias gerações podem viver lado a lado, ou nos piso de cima, com a possibilidade de comunicação directa (duplex).

6

澳門美副將大馬路 2 - H
Avenida do Coronel Mesquita, 2-H, Macau S.A.R.
Tel : (853) 28 529 531 Fax : (853) 28 550 224 E-mail : ofap@macau.ctm.net



亞太家庭組織

OFAP

Organização das Famílias da Ásia e do Pacífico

A prioridade nas ultimas décadas em Singapura tem sido o proporcionar habitação com dignidade e de qualidade para todos com bons arranjos paisagísticos, equipamentos desportivos, comercio, o que permite um equilibrio e bem estar social, o orgulho dos cidadãos e ao mesmo tempo permite ter o mercado imobiliário valorizado.

Tanto em Hong Kong como em Singapura a prioridade da habitação social foi de resolver o problema urgentes de dar um tecto as centenas de milhares que viviam em barracas e dar abrigo aos milhares de refugiados e deslojados pelo fogo ocorrido na noite de natal de 1953 , nos quarteirões favelas em Shek Kip Mei. Apesar de ter um passado histórico diferente e uma área de território muito menor, em termos de planeamento urbano Macau tem copiado muito de Hong Kong tais como modelos de habitação de alta densidade, não só nas residências de luxo como nas económicas ou sociais.

A housing authority, HKHA) é responsável pela gestão dos Housing Estates, em prevenção do aparecimento do squatting (invasão de favelas) e pela promoção de politicas de habitação. The Authority operates the Tenants Purchase Scheme, the Home Ownership Scheme and the Private Sector Participation Scheme.

Num papel muito importanete foi o surgimento da Housing Society (HKHS) com fins caritativos de promoção social, sem fins lucrativos. Os problemas urgentes de habitação fora resolvidos, e a finais dos anos 90 o governo deixou praticamente de ter uma intervenção directa na construção de edificios mercado de habitação, corregindo os abusos do PRH (Public Renting Housing) passou se a uma política moderada de privatização e aquisição das propias casas pelos residentes com o HOS (Home Ownership Scheme), seguido do PSPS (Private Sector Participation Scheme) e promovendo a estrategia da HPLS (Home Purchase Loan Scheme) com a intensão de promover estabilidade social (Chiu 1994) sendo o BFS (Build for Sale Scheme) o mais estavel.

O objectivo desta política tanto em Hong Kong como em Singapura foi o de aumentar a estabilidade social e o apoio ao governo. Esta política funcionou bem em Singapura mas não em Hong Kong, a nosso ver a razão está na

7

澳門美副將大馬路2-H
Avenida do Coronel Mesquita, 2-H, Macau S.A.R.
Tel : (853) 28 529 531 Fax : (853) 28 550 224 E-mail : ofap@macau.ctm.net



亞太家庭組織

OFAP

Organização das Famílias da Ásia e do Pacífico

qualidade da habitação, tendo Singapura áreas maiores e de melhor qualidade de apartamentos.



Habitação social em Singapura com generosas dimensões interiores e bom ambiente exterior com abundantes zonas verdes e espaços de lazer.

O problema de Hong Kong é que na realidade não existe um "free market" de habitação, pois apenas umas poucas companhias, uma elite comercial, pode comprar os terrenos a altos preços postos em hasta pública, terrenos esses que pertencem ao governo e que os usa como meio de criação de recursos económicos, que no caso de Macau são os casinos, devendo evitar copiar o modelo de Hong Kong proveniente da época colonial.

Considerando o recurso terra muito limitado de Macau, o "jogo" da troca e venda de propriedades deve mais controlado, uma vez que esta é uma necessidade essencial dos cidadãos, um direito humano, não um "ativo" (asset) especulativo para melhorar as finanças. Devido ao ambiente especulativo, o permitir o "free market" na habitação em Macau e Hong Kong tem contribuído para o desequilíbrio social e para a criação de "gettos" para desfavorecidos, o que é uma política contrária às indicações das Nações Unidas (State of the World Cities 2008/9 Harmonious Cities, UN-Habitat)

8

澳門美副將大馬路2-H
Avenida do Coronel Mesquita, 2-H, Macau S.A.R.
Tel : (853) 28 529 531 Fax : (853) 28 550 224 E-mail : ofap@macau.ctm.net



亞太家庭組織

OFAP

Organização das Famílias da Ásia e do Pacífico

Em Hong Kong os benefícios do investimento imobiliário é um dos pilares da economia do vizinho território, juntamente com ser um mercado financeiro internacional e a bolsa de valores.

O pilar da economia de Macau e do governo não é industria da habitação mas a industria do jogo, turismo e serviços diversos. Tendo o investimento imobiliário um papel limitado, e devido á escassez do território poder ter com a construção de uma floresta de cimento um papel negativo na qualidade de vida e na industria do jogo e turismo.

Caso o governo opte como em Hong Kong por dar prioridade á industria de habitação, nesse caso devem ser dado menos terrenos para a construção de casinos, de resto como estava previsto no plano inicial de COTAI onde se previa, antes da liberalização da industria do jogo, habitação para 150,000 residentes locais e 80,000 residentes não permanentes, além de espaços para escolas, parques, instalações desportivas, hospitais, centros de dia, mercado, etc (in Revista Macau 1998, Número especial. p.7)

4. Investimento da qualidade, segurança, conforto e durabilidade habitação, permitindo o crescimento e envelhecimento (ageing in place) dos cidadãos

A nível económico de gastos para o Estado, assim como satisfação familiar o melhor conceito é o do envelhecimento no lugar onde se vive, e em ambiente familiar.

Os idosos não devem viver sózinhos pois um grande número, superior a 25% sofrerá de Alzheimer, demência ou deficiências motoras, necessitado de viver em grupos que se ajudam mutuamente e com algum apoio de enfermeiros e médicos. Os "Asilos" não são eficazes pois tornam se deprimentes, inseguros e são um desprestígio e chaga para aqueles que contribuíram com a sua vida para o bem da nação. É previsível um envelhecimento da população na China idêntico ao Japão, que neste momento constitui uma situação bastante grave².

² <http://www.stat.go.jp/english/data/handbook/c02cont.htm>



亞太家庭組織
OFAP

Organização das Famílias da Ásia e do Pacífico

Estudos feitos no Japão por Académicos revelam que as casas/apartamentos de habitação social construídas nos anos 1970's, com possibilidade de mudar a configuração interna com paredes moveis, permitiu aos residentes adaptar às necessidades de crescimento ou de-crecimento da família no mesmo espaço, sem necessidade de procurar habitações maiores ou menores. Este é o caso do Tsurumaki 3 Housing State em Tama New Town nos subúrbios de Tóquio³, na gravura.



Exemplo do arranjo das habitações, de acordo com a flutuação da família (2 gerações) desde 1982 a 2005 no Tsurumaki 3 Housing State. Legenda; M 39 (pai e idade) F (mãe e idade) m (filho) f (filha)

A flexibilidade do espaço, a liberdade de manobra conduziu que este sistema seja atractivo tanto para os que vivem nestas habitações há décadas, como para os que vêm pela primeira vez.

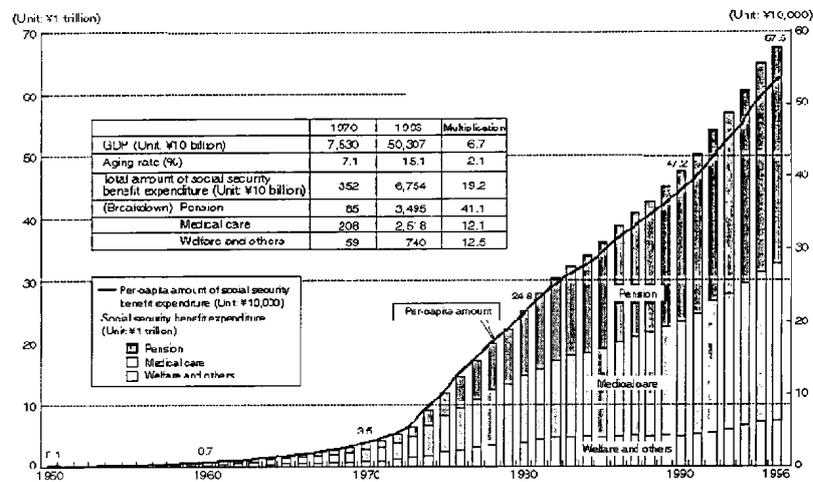
³ (JAABE, Journal of Asian Architecture and Building Engineering/November 2007, p 245-250. Kazunobu Minami, Aging Post Occupancy Evaluation of Layout Changes on Adaptable Housing)



亞太家庭組織
OFAP

Organização das Famílias da Ásia e do Pacífico

“O ageing in Place” permite uma melhor qualidade de vida na velhice e reduz os gastos do governo nos serviços sociais. Figura representa os gastos do governo no Japão com os serviços sociais de ajuda ao envelhecimento da população.



Este gráfico sobre Social Security Expenditure pelo Instituto Nacional de Investigação de Segurança Social do Japão. Os valores indicados na figura representam os gastos do governo na segurança social (Unidade em trillions de Yens) com um crescimento que acompanha o envelhecimento da população, desde os ano 50 até 96, sendo os gastos mais actuais muito superiores ao do passado devido à falta de gerações novas a acompanhar os idosos

Nos casos em que não exista acompanhamento por familiares, ou seja necessário acompanhamento médico, serão necessárias instalações e edifícios especiais, modelos mais dispendiosos para o estado e para as famílias como os casos abaixo indicados. A maioria dos inquiridos (JAABE) revela que a preferência é de envelhecer no lugar, na casa da residência habitual, abaixo é indicado o gráfico deste tipo de residências (JAABE, May 2005. Architectural Types of Residential Unit in Nursing Homes, by Soonjung Kwon and Kwango Kim. P 105-112)



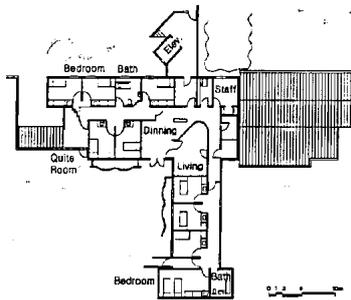
亞太家庭組織

OFAP

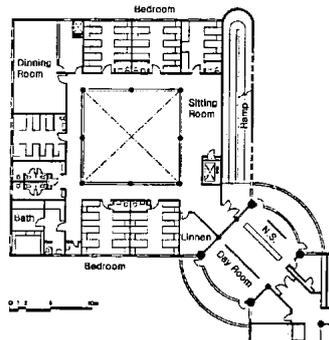
Organização das Famílias da Ásia e do Pacífico

Mapa das características de alguma residências para idosos em diferentes nações

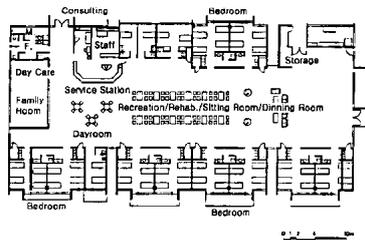
Nation	Area per bed of a facility (m ² /Bed)	Area per bed of a residential unit (m ² /Bed)	Number of residential units in a nursing unit	Number of beds in a residential unit	Number of beds in a bedroom
U.S	53.8	38.3	2.6	13.7	1.3
U.K	36.0	23.6	3.2	11.4	1.3
Japan	48.8	32.0	1.5	18.6	1.8
Korea	29.9	15.5	1.4	39.5	4.9
Average	43.7	28.4	1.8	22.6	2.5



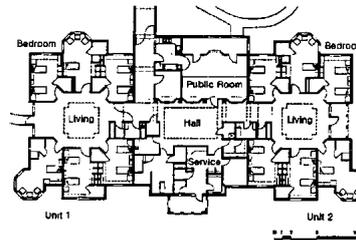
Woodlands Nursing Home, U.K. 1995



Joonggye Nursing Home, Korea 1995



Care Home Sirai, Japan 1995



Parkvue Nursing Center, US 1995



亞太家庭組織

OFAP

Organização das Famílias da Ásia e do Pacífico

5. Aplicar uma política moderna e científica de planeamento urbano integrado em vez do sistema sectorial e de resolução de problemas a curto prazo

O que diferencia uma cidade e a sociedade de alta qualidade de vida e desenvolvimento de uma cidade ou sociedade subdesenvolvida é o planeamento e modelos de gestão.

Depois da II Guerra Mundial grande parte das cidades da Europa e da Ásia ficaram completamente em ruínas. O planeamento urbano, no qual se incluíram políticas urgentes de habitação, mas também de infra-estruturas de ensino, desportivo-recreativo e culturais explica o sucesso de esses países na recuperação e melhoria do nível humano individual e social.

Na Ásia temos o exemplo de Singapura, de uma cidade de bairros de lata, de uma das mais altas taxas de criminalidade, foi convertida na cidade mais verde, mais avançada da Ásia e provavelmente do mundo, graças a um planeamento de qualidade e de implementação rigorosa e eficaz da visão e das políticas urbanas para a sociedade.

A chave do sucesso está no planeamento, que requer tempo. Soluções rápidas, sem estudos sérios e científicos, com análise do impacto social, ambiental, urbano, etc, levam ao surgimento de mais problemas. Para soluções de qualidade é necessário tempo para a participação de especialistas de diferentes áreas, tais como saúde, educação, paisagismo, desporto, arquitectura, transportes, infraestruturas, etc. Infelizmente os modelos tipo "fast food" importados para Macau não são os melhores para a saúde e ambiente das famílias nem da cidade no seu todo

Desde já manifestamos a nossa disponibilidade como especialista na família, para dar o apoio nesta importante matéria da configuração física e ambiente familiar das habitação.

Em vez de destruir zonas verdes, que são parte importante do pulmão do território, devem ser esgotados todos os recursos, tais como a conversão de edifícios industriais em desuso ou de pouca utilidade (atendendo que grande

13

澳門美副將大馬路2-H
Avenida do Coronel Mesquita, 2-H, Macau S.A.R.
Tel : (853) 28 529 531 Fax : (853) 28 550 224 E-mail : ofap@macau.ctm.net



亞太家庭組織

OFAP

Organização das Famílias da Ásia e do Pacífico

parte da indústria de Macau " moveu-se" para Zhuhai on os custos de terreno e mão de obra são muito mais competitivos). Esses edifícios representam grandes áreas de Macau, a título de exemplo, entre outras; muitos quarteirões da zona da Areia Preta, na zona do Bairro do lao On, no Pac On na Taipa, em várias áreas da cidade ocupadas por ferro velho ou não utilizadas por vários anos.

Conforme prometido pelo governo, e de acordo com as recomendações nacionais e internacionais, Macau necessita de maior transparência na informação e no processo de utilização de utensílios modernos para o planeamento tal como a existência de um GIS (Geographic Information System), um banco de dados sobre a propriedade. Taxas de ocupação edifícios, forma e funções de distribuição (comércio, habitação, instalações públicas) torna difícil saber a situação atual e necessidades futuras no sector da habitação. O sistema de representação da cidade em 3 D elaborado e disposto para utilização Pública pela Beijing Tsinghua Urban Planning & Design Institute e pelo Governo da RAEM (<http://macau.diciti.com/comeIn.do>), deve estar de facto disponível a instituições com responsabilidade no Planeamento em vez de ser um couto privado.



亞太家庭組織
O.F.A.P.

Organização das Famílias da Ásia e do Pacífico

Utilização de GIS e informação em 3D para sondagens, consulta da população e planeamento efectivo e integrado. Mais participação, melhores soluções

6. Maior integração an malha urbana dos modelos de construção em altura, evitando o efeito de muralha, bloqueio de ventilação e fluidez pedonal e paisagismo

Devem ser evitados os modelos antigos de bairros, com o uso de pódios e torres que bloqueiam a ventilação, impedem a fluidez pedonal e o arranjo paisagista e inclusão de árvores e zonas verdes.

O modelo da figura em baixo é –infelizmente- muito comum em Macau. Este conceito de grande podium ao nível do Res do Chão com torre, é uma fórmula importados de Hong Kong. Este modelo urbano cria muralhas que impedem a ventilação natural impossibilitam o paisagismo a nível pedonal e impede a mobilidade dos peões. Além do mais tem muitos inconvenientes no relativo á segurança contra incêndios. Tudo isto vai contra o conceito de cidade ecológica e edificios verdes, sendo difícil encontrar piores modelos.

15

澳門美蘭將大馬路2 - H
Avenida do Coronel Mesquita, 2-H, Macau S.A.R.
Tel : (853) 28 529 531 Fax : (853) 28 550 224 E-mail : ofap@macau.ctm.net



亞太家庭組織

OFAP

Organização das Famílias da Ásia e do Pacífico

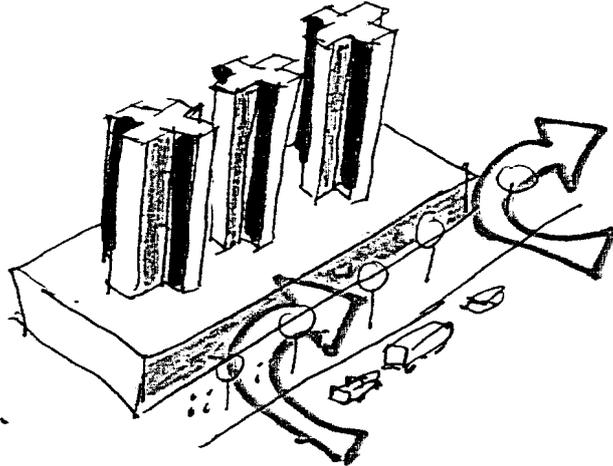


Figura de Podium com torre, é uma fórmula importados de Hong Kong. Este modelo urbano cria muralhas que impedem a ventilação natural impossibilitam o paisagismo a nível pedonal e impede a mobilidade dos peões. Tudo isto vai contra o conceito de cidade ecológica e edifícios verdes, sendo difícil encontrar piores modelos. Desenho pelo autor

Uma solução melhor a nível de integração urbana é colocar a zonas de estacionamento e circulação automóvel a nível subterraneo, deixando livre para zona verde, circulação pedonal e zona verde o espaço de superfície. Este modelo para além de diminuir a poluição permite ter mais espaços publicos de qualidade, que são fundamentais para idosos e crianças. Os silos para estacionamento podem estar em torres de estacionamento automático, que para além de serem menos poluentes permitem mais capacidade de veiculos e maior segurança.

16

澳門美副將大馬路 2 - H
Avenida do Coronel Mesquita, 2-H, Macau S.A.R.
Tel : (853) 28 529 531 Fax : (853) 28 550 224 E-mail : ofap@macau.ctm.net



亞太家庭組織

OFAP

Organização das Famílias da Ásia e do Pacífico

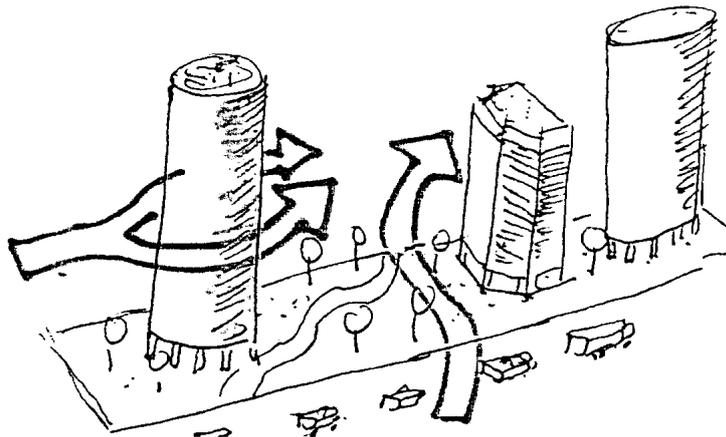


Figura de esquema de melhor integração an malha urbana, permitindo uma cidade mais ecológica e edificios verde. Os edificios (habitação. Estacionamento, comercio, etc) sem podios o que permite mais espaço publico para todos (sobretudo idosos e crianças), melhor circulação pedonal, melhor ventilação natural, maior capacidade de estacionamento. Desenho pelos autores

7. Mudança da politica de isolacionista (de ilha) para uma politica de abertura e integração no ambito dos planos regionais do 9+12.

Os planos nacionais de desenvolvimento Nacional da China, da qual Macau faz parte inalienável, promovem a cooperação e ajuda mutua em vários ambitos, nomeadamente em cooperação economica, cultural, turistica, etc. O planeamento urbano é um instrumento fundamental para o sucesso dessa politica. Distribuição, intregação de diversidade regional também se pode aplicar á politica de habitação, como já se aplicou á educação com a transferência da Universidade de Macau para a Ilha de Hengqing, beneficiando os cidadãos de Macau e as cidades de Zhuhai e Macau.

17

澳門美副將大馬路2-H
Avenida do Coronel Mesquita, 2-H, Macau S.A.R.
Tel : (853) 28 529 531 Fax : (853) 28 550 224 E-mail : ofap@macau.ctm.net

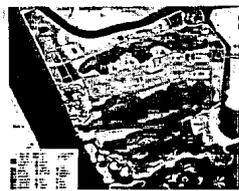


亞太家庭組織

OFAP

Organização das Famílias da Ásia e do Pacífico

Macau é um território muito limitado, não se pode continuar a construir florestas de cimento em espaços críticos e característicos da cidade, tais como zonas históricas, zonas verdes, zonas de lazer, que são necessárias para o desenvolvimento integral e saudável do ser humano.



Plano da ilha de Hengqin que proporciona ESPAÇO para o desenvolvimento intergrado e sustentado de Macau, apoiado na diversificação de actividades

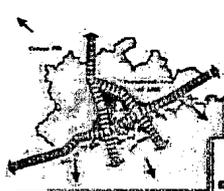
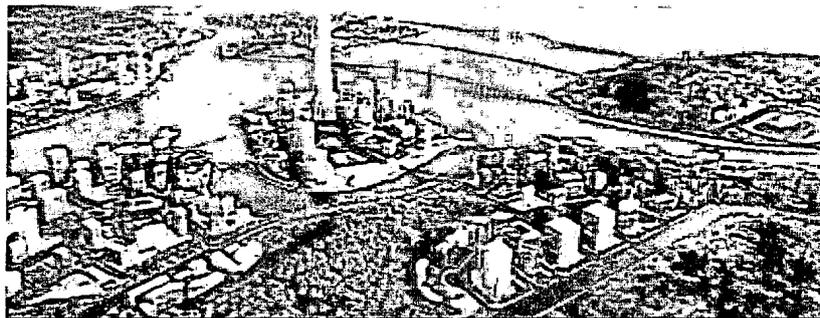


Gráfico do conceito nacional de 3 eixos e 4 níveis de desenvolvimento integrado de Macau no Delta do Rio da Pérola



Vectores do ligação e desenvolvimento do corredor panorâmico da zona costeira

A mobilidade e interação entre Macau e as regiões vizinhas é uma realidade, desde a ponte para Hong Kong, á mudança da universidade de Macau para a Ilha de Hengqing em Zhuhai, assim como para a realidade de que grande parte dos cidadãos de Macau vivem em Zhuhai. Tendo espaço disponível em áreas vizinhas não faz sentido estar a destruir espaços necessários para a saúde, cultura e turismo por florestas de cimento para habitação.



Zona de Shijimen novo CBD com ligação a Macau *journals Ou Mun lat bou, Junho 29, 2010*



亞太家庭組織

OFAP

Organização das Famílias da Ásia e do Pacífico

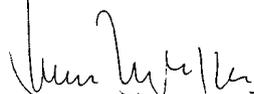
Macau é uma zona de grandes recursos económicos e financeiros, não se justifica realizar construções de baixa qualidade económica. Florestas de cimento para habitação não são compatíveis com a visão oficial do governo de Macau e da China que querem transformar Macau num "Centro Internacional de Turismo e Lazer" e qualidade e harmonia para as famílias residentes.



Imagem de Tianjin Eco city, bons arranjos interiores e exteriores

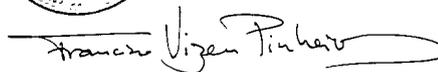
Cumprimos a nossa obrigação de cidadania e agradamos atentamente a opinião do nosso parecer

Com os melhores cumprimentos


Nuno Roque Jorge

Presidente da OFAP




Francisco Vizeu Pinheiro

Redactor

19

澳門美副將大馬路 2 - H
Avenida do Coronel Mesquita, 2-H, Macau S.A.R.
Tel : (853) 28 529 531 Fax : (853) 28 550 224 E-mail : ofap@macau.ctm.net



電郵意見

寄件者： Wong Jodie
日期： 2012/05/04 上午
主旨： 公屋十年發展策略諮詢意見

你好，

本人強烈要求經屋申請的收入限制要考慮申請人的家庭支出狀況。以本人為例，已婚，有一女，雖然與丈夫合共月收入約三萬，但本人母親、父親年紀大，均沒有收入，兩個妹妹仍在求學階段，亦沒有收入，因此本人要負擔起外家的支出約每月一萬元，女兒托兒所費用每月二千元，住屋租金五千元，夫家家用三千元，每月只餘約一萬元，還未計水電費，食物費，基本上只是剛夠生活，根本沒有餘錢作儲蓄買樓。相反，本人有朋友家庭富裕，父母收入高，家住過千呎豪宅，他個人收入16,000元，但他沒任何家庭壓力，仍然可以申請到兩房的經屋。本人覺得現時這種收入審查不合理亦不實際，沒有真正審查出個人的收入與開支比例。盼望貴局能把家庭支出加入個人收入審查之列，以更準確幫助真正有住屋需要的家團上樓。謝。

仍在等待申請經屋的黃小姐上

寄件者： Sunny Chan
日期： 2012/05/08 上午 12:14
主旨： 於2012年5月7日，陳卓華博士對《公共房屋發展策略(2011-2020)》的意見。to 房屋局。

於2012年5月7日早上，陳卓華博士在澳門電台晨早節目《澳門講場》擔任嘉賓主持。這次節目討論主題是公共房屋發展策略。陳博士向出席該節目的郭惠嫻（房屋局副局長）及鄭錫林（公共房屋事務廳廳長）提出了數項意見：

1. 陳博士認同政府提出之“社屋為主、經屋為輔”之政策方向。可是陳博士質疑政府為何遲遲也未公佈未來每年有多少社屋單位供市民租住。根據2011年人口普查數據，澳門有2.3萬家戶其每月入息少於4,000元，他們是最低收入的一群，一般都無能力購買經屋。陳博士指出，目前社屋數量只有8,000個單位，遠遠不能滿足這群低收入家庭的急切住屋需求。陳卓華博士建議，政府應在未來五年內增加社屋數目不少於15,000個單位，以解決低收入家庭及貧窮長者的最基本居住問題。

2. 現時澳門家戶入息中位數為19,000元，該入息水平以下的家戶約有8.6萬戶。目前本澳私

人樓宇價格急升，平均呎價近一年升幅約9.3%，高於通脹率。一個五百多平方呎的二手樓也要二百多萬元以上。月入19,000元的家戶也未必可以承擔得到。預計到2013年澳門公共房屋只有52,700個單位（包括社屋及經屋），但相信仍未必足夠應付上述中下社會階層家戶的房屋需求。新加坡約有八成家戶住在公共房屋，香港有五成，而澳門在2011年底只有17.6%。陳博士建議，政府應在未來十年內增加公共房屋數目不少於五萬個單位，以致全澳不少於五成家戶可以居住在公共房屋，生活質素獲得一定保障。

3. 有數據顯示，目前澳門約有七成半至八成家戶擁有自置物業，但事實上，其中有四成私人樓宇樓齡是22年或以上，日漸破舊失修，居住環境並不理想。陳博士認為，政府不能以此數據作為其不增加公共房屋的理由。中下階層人士也有權利獲得一定的住房保障及生活質素。同時，當公共房屋數目增加至一定數量，私人物業的格價自然會調節至合理水平。按照世界銀行的標準，樓價應不宜超過家庭主要收入者的六年薪資，以本澳個人收入中位數12,000元計算，六年的總收入約86萬元，這款項在澳門沒有多大機會買到私人樓宇。換言之，目前本澳私人物業（非豪宅級別）的售價，已遠遠超過合理水平。

4. 陳卓華博士指出，在選擇地點興建公共房屋時，政府應加倍注意環境質素問題，以青洲區為例，當中有污水處理廠，有被嚴重污染的鴨涌河（死魚經常出現），有石油氣儲存中途倉，有禽畜批發市場，附近有跨境工業區，整體來說，絕對不是理想的居住環境，可是在目前及未來，政府將會在該區大量興建公共房屋，難道政府沒有考慮上述因素？

總括而言，政府應盡快提供足夠數量的公共房屋，以解決低收入家庭的住屋問題；同時，政府亦要重視公屋社區的環境質素，保障市民享有一定的健康生活品質。這是澳門特區政府無可推諉的責任。

Best wishes

Dr Sunny Chan 陳卓華博士

寄件者： Jacob Si
日期： 2012/05/08 下午 09:13
主旨： 《公共房屋發展策略 (2011-2020)》的意見

你好，

我的《公共房屋發展策略 (2011-2020)》的意見是：

1. 立即開放及持續接收澳門市民申請經屋。
2. 放寬申請經屋入息限制。
3. 縮短排期上樓時間。

寄件者： Fanny Leong

日期： 2012/05/08 下午 09：13

主旨： 無題

房屋局局長：

本人就公共房屋諮詢，有以下提議，懇請房屋局嚴加考慮及落實執行。

1. 請保留本澳青年滿十八歲可申請公屋並不設收入上限。
2. 以本澳出生原居民有優先交申請表及上樓權利。因一般新移民來澳一定符合申請條件，以致嚴重影響本澳出生原居民的整體福利。
3. 贊成提升貸款額八成半。
4. 享有四厘之利息優惠。
5. 根據個人經濟能力，可選擇先租後買或直接購買。
6. 必須落實執行以輪候四年為上樓之目標。
7. 完善的交通設備及購物廣場配套，如湖畔花園安排得十分理想恰當。
8. 即是單身人士亦可申請一房一廳或兩房一廳，免結婚後又從新再申請。
9. 公屋綠化可參考國內較大型樓盤之小區。
10. 增建屋苑內適合居民的休閒設施，如圖書閱讀、乒乓球、桌球、小型兒童遊樂場和成人健身設施或小型球場，可建於綠化小區公園。
11. 提升屋苑內環保意識，如垃圾分類及回收。
12. 引進義工團體服務進駐各屋苑。

市民：

梁翠芬

2012年5月8日

寄件者： Chang Pang (曾先生)

日期： 2012/05/13 下午 03：50

主旨： 《公共房屋發展策略(2011-2020)》諮詢意見

澳門房屋局，您好！

以下為本人的幾點建議：

1. 房屋政策首要打擊投機買賣樓宇，額外印花稅年期太短，應可訂4年為上樓期(非本澳永久性居民應訂至7年期)。
2. 與時並進擴大房屋稅收和租務稅收，增加庫房收入，免在賭收下滑時對庫房和社會做成嚴重衝擊，亦可做到能者自付的公平原則。
3. 將房屋諮詢中心更改為市建局，由政府為主導加快重建，改善市民居住環境，為子孫後代做福。

4. 對於閒置空地，加快圖則審批，訂立施工期限，否則按其面積大小加重罰金或沒收。
5. 在土地資源短缺情況下，不要發出錯誤的人口政策信息，造成年青一代急於置業，二代人供樓危害社會繁榮安定，或在經濟周期來臨時成為負資產而付出具大代價。
6. 協助年青一代置業，他們是社會的未來、社會的棟樑，安家治國是他們的理想和目標，作為負責任的政府應給予扶持，並即時重開經屋。
7. 增加經屋，減少社屋，讓更多家庭有自己的物業，減輕政府財政負擔，請參考新加坡經驗。

社會的繁榮安定是由廣大人民一同創造，房屋政策不要再向地產發展商傾斜，作為父母親，在母親節向特首、司、局、處長的呼喚。

寄件者： mankeung leung

日期： 2012/05/15 上午 10：53

主旨： 支持

你好：祝事事如意

本人支持社屋先住後買，買後變經屋，但經屋永遠姓經，謝謝！

寄件者： Ivan Kuan

日期： 2012/05/24 上午 01：38

主旨： 《公共房屋發展策略 (2011-2020)》公眾諮詢

新加坡的組屋政策及其成效

小戶型 低房價

新加坡建國初期，普通居民的居住條件惡劣，平均每一戶居民不足一間居室。據官方統計，當時200萬人口中有40%的家庭住在貧民窟或棚戶區，能夠住上像樣住宅的人口只佔居民總數的9%，政府面臨嚴峻的住宅問題。20世紀60年代初，新加坡成立了建屋發展局，專門負責建造公共組屋(相當於中國的經濟適用住房)。為解決廣大中低收入居民的住宅問題，建屋發展局開始大規模興建低標準、小戶型住房。後來，政府又宣布實行“居者有其屋”計劃，推行住房自有化政策，鼓勵中低收入階層以分期付款方式購買組屋。

現在的新加坡，組屋已成為當地住房市場的主體，87%的人住在其中。這種住宅比私人房地產市場上的商品住房便宜許多，得到普通民眾的青睞。

新加坡建屋發展局對組屋的定價不以成本為考量，多年來建屋發展局幾乎一直都在做虧本生意。在2006年至2007年，政府建屋發展局虧損了7.4億新元(約合37億元人民幣)，建屋發展局的赤字由政府資金填補，而從政府開始撥款計算至今，累計的政府補助金總額已達160多億新元(約合800億元人民幣)。

新加坡政府公共住房計劃優惠政策很詳細，比如申請購買組屋的家庭，成員最少只需兩個人即可；申請者家庭月收入不超過8,000新元。為了能夠讓每一位居民都能買得起住房，新加坡政府推出一系列優惠措施：

首先，制定公積金制度，進行強制性儲蓄，即規定僱主和僱員各按僱員工資收入的一定比例逐月繳納公積金，分別用於未來的養老、住房、醫療、保險、教育等用途，使得居民的購房能力得到大幅提高。建屋發展局將根據購房者收入情況發放貸款，確保購房者每月還款額比例不會超過其收入的四成，房屋的分期付款最長期限可為30年。此外，購房者同時還可以申請商業貸款。

其次，在組屋的建設過程中，政府始終堅持小戶型、低房價原則，保證絕大多數居民能夠負擔得起(當地房價按套計算，因而控制戶型就能基本控制房價)。

第三，政府對居民購買組屋實行免稅優惠措施，如購買三房以下組屋，出售價格常低於半價；對購買四房組屋的價格約降15%；對購買五房的，則稍有優惠。如果購買二手組屋，政府將視買房家庭的收入狀況，提供1萬至7萬新元不等的津貼，存入買房者的公積金戶頭。為了強化東方家庭的價值觀，如果購房者選擇在靠近父母居住的地點購買二手組屋，還能額外獲得1萬新元的津貼。

新加坡組屋是政府為每一個國民家庭所建造的保障性住房。也就是說，只要是新加坡公民，並已經通過合法婚姻組成了家庭，那你就有權利以政府保證價格購買一套由政府補貼的組屋。新加坡組屋都是經過精裝修，附帶基本家具，入住者只要拎著行李即可入住。

嚴格管理組屋租售環節

一般來說，新加坡中低收入家庭4年至5年的收入之和，或者20年至30年可用於住房消費的公積金之和，就能夠購買一套組屋。目前組屋的出售價格比市場價格低50%左右，98%的中低收入家庭都買得起公共組屋。由於低廉的價格，新加坡對組屋的政策定位是以自住為主，對居民購買組屋的次數有嚴格的限制。首先，購買了組屋，就必須住，否則將面臨高額罰款及牢獄之災。其次，新加坡政府對組屋的購買人資格、再上市及出租管理等問題都有明確的規定，不給投機者留下可乘之機。一個家庭同時只能擁有一套組屋，如果要購買新房子，舊組屋必須退出來，以防止投機多佔；如果是未婚，還有年齡的限制；屋主在一定年限內不得整房出租；5年內組屋不得轉讓，也不能用於商業性經營。另外，業主出售購買時間不足1年的組屋，要繳納高額的房產稅。新加坡政府表示，任何人在買賣組屋時，必須提供翔實的資料，一旦發現虛報，將面臨高達5,000新元的罰款或6個月的監禁，嚴重者兩者兼施。



重視組屋改造和開發利用

新加坡政府還十分重視舊組屋的改造和開發利用。政府建屋發展局每年都會拿出一定的資金來翻修、改造和重建一部分公共組屋。在1989年之後展開的大型翻新工程，為老舊組屋區注入了新鮮活力，使它們能夠同新建組屋區相媲美。20年前的公共組屋電梯隔一層才能停，現在都重新進行了翻修，使電梯可在每層樓停留，以方便上了年紀的居民出入。為適應近年來人口不斷老齡化的需要，組屋區內還逐漸增添了更多的人性化設施，以打造無障礙環境。

新加坡建屋發展局在建造房屋的同時，還扮演著促進社會和諧的角色。為了保留和發揚具有象征意義的新加坡“甘榜精神”(鄰里之間團結互助的精神)，在建造組屋的同時，在每一個組屋區還輔助建造了鄰里商店(超市)、菜市場和小商品市場以及各種飲食中心等，不僅方便了組屋區的民眾生活，而且促進了居民之間的交往。

新加坡也是個多民族的國家，為了促進族群之間的融合和生活和諧，新加坡政府規定，凡是遷居到組屋區的各族居民必須採取抽籤制，以確保每一座組屋都有比例均衡的各族居民，規定每個組屋鄰里和各座組屋的各族群居民必須達到一定的比例，以鼓勵各族居民之間互相交往。鄰里的每座組屋都有大小不同的面積，讓不同收入的各族家庭生活在一起，共同使用兒童游樂場和健身園地等公共設施。

廉租房提供給低收入家庭

據記者了解，在目前居住組屋的人口中，有95%在政府“居者有其屋”的計劃下購買了房子，其餘一些收入過低、處在社會底層的低收入家庭，則選擇租賃組屋居住。新加坡政府建屋發展局特別針對收入過低的家庭制定了相應的租賃組屋計劃，由政府提供大量津貼，幫助他們找到安居之所。例如，月收入少於1,500新元的家庭，可以申請租賃一房式(使用面積約33平方米)或者二房式的組屋，政府最低以市場租價的10%來收取租金。如果家庭月收入不超過800新元，一套一房式組屋的每月租價僅有26至33新元左右。

新加坡目前有85%的人口住在政府提供的公共組屋裏，只有15%的人口住在開發商建造的房子，這其中還包括一些外來投資者。目前新加坡的組屋達到了100萬套，基本上滿足了全島人口居住的需要。由於新加坡大多數家庭都擁有低價組屋，新加坡的商品房市場總體上並不活躍，商品房價格主要受經濟景氣程度、銀行貸款利率等市場因素影響。建造組屋的建屋發展局可無償得到政府劃撥的土地，而私人房地產商必須通過土地批租，有償獲得土地使用權。正是運用這種方式，政府可以對私人房地產的開發、擴張行為進行有效監控。

以供參考。

寄件者： Avander
日期： 2012/05/24 下午 04：39
主旨： 關於經濟房屋政策建議

1. 於一年內重開經濟房屋申請。
 2. 收入上限：家庭總收入5,000元每月或以下。
 3. 平均呎價1,000元以下。
- 原則：還富於民！

寄件者： 張無敵
日期： 2012/05/25 上午 09：03
主旨： 建議盡快限購所有澳門物業及盡快開放經屋申請

各高官，

大陸推限外地人買樓後，香港亦已實施只限香港人買樓，以阻止樓價急升，請問房屋局及工務運輸司對澳門有何良策。

澳門樓價每半年升八十萬至一百萬，租金亦升左一至二千，公共房屋又不開放申請，生活艱難，政府不出援手，令樓價租金不斷係咁升，係唔係高官商人都好多物業，唔令樓價降，賺窮人錢。

建議盡快開放經屋申請，給沒樓澳門人上樓，打壓樓價租金，限制外地人購買澳門所有物業（地鋪、住宅、車位……），近年已經好多澳門小店鋪關門，澳門沒左好多好吃的店鋪、包店、餐店，再係咁落去，澳門已經唔係澳門人可以住架地方，只係一個買賣物業的死人島。

請各高官盡快改善澳門情況，給回澳門人生活快樂的小島。

同時寄送給報刊。

全澳小市民

寄件者： 姚瀛志
 日期： 2012/05/30 下午 02：25
 主旨： 公共房屋發展策略建議書

敬啟者：

基於澳門永久居民有居住的權利及應有的保障。本人對未來公共房屋發展策略意見如下：

1. 設立澳門永久居民的住屋計劃：針對目前及未來人口發展安排，將澳門永久居民的住屋安排分為三類別，社會房屋、經濟房屋及自置房屋。

社會房屋：持續目前的社會房屋政策，以低廉租金租給合資格的澳門永久居民。

經濟房屋：除了現行規則外，加設同住樓層計分制度，讓長者可以獨居時兼有子女照顧。價格以700呎為基本，依當年統計暨普查局的全年人均收入的五年計(人均收入可參考過去一年的全年數字)。

自置房屋：有別於一般私人物業，它不可自由轉讓及出租。只為家團收入高於現行規定的人士申請，保障市民的居住權益。價格以700呎為基本，依當年統計暨普查局的全年人均收入的六年計(人均收入可參考過去一年的全年數字)。

上述三類房屋均不能自由轉讓及出租，只能作自住用途，若因特殊情況而出讓該單位時，可直接以原有價格回購給政府。B及C類人士違例者，政府有權依原價格收回該單位。C類人士的申請者年齡及收入必需達B類的基本要求。

2. 建立家庭支援性計劃，有直屬長者家團，可優先入住/購置同層樓宇的單位。

此致
 房屋局

澳門居民
 姚瀛志
 二零一二年五月三十日

寄件者： 呂麗容
 日期： 2012/06/10 上午 10：22
 主旨： 申請經濟房屋

您們好！我來自一個單親家庭與女兒租屋住，租金已經用去收入大部分。女兒現年17歲，本人現職一名保安員，月入約九千左右。我從報紙上睇到有關一房一廳會重開申請給予新婚青年。為何不考慮我們這些單親人士？請明鑑我們單親家庭的苦況。一個人承擔所有真的好辛苦（特別是每月之租屋租金）。我亦曾到貴局諮詢過，貴局同事叫我等睇報紙，如有申請重開再申請。我沒有什麼要求，只求一房一廳也好，好讓我母女有個安樂窩，而且是屬於自己的家。多謝！

寄件者： Chan Choi Pek
日期： 2012/06/10 下午 05：01
主旨： 建議

房屋局局長：

本人建議一房一廳的經濟房屋，由於大部分年輕人士擔心購買後，將來會有小朋友需要較大面積單位。政府可否購回舊單位按16年比例計算再加10%手續費，然後按比例計算出售二手單位，而該人士可購買新舊兩房一廳，政府不用浪費公帑。只建議，請不要回覆。

寄件者： 焉然
日期： 2012/06/10 下午 11：00
主旨： 經屋分配建議

致澳門房屋局：

非常感謝閣下能採納廣大老百姓的貼身想法，貼身為老百姓做實事，真正為了澳人居有其所，安居樂業。本人認為：1.凡是在本澳沒有物業的永久或非永久居民（不包含投資移民），均享有購買經濟房屋的資格。2.凡是曾經購買過政府補貼的房屋，現在已經出售或未出售的家團，均不能重複享有購買經濟房屋的資格。

這樣，才能體現公平、民主。也希望《經屋法》早日實施。謝謝！

寄件者： Kennis Wan
日期： 2012/06/11 下午 05：11
主旨： 《公共房屋發展策略（2011-2020）》公眾諮詢

敬啟者，

關於《公共房屋發展策略（2011-2020）》，本人現提出一點疑問：曾於上輪社屋、經屋輪候中失敗的，能否於下一輪社屋、經屋輪候中享有優先被考慮的資格？

期待回覆，謝謝！

Kennis Wan

寄件者： Sunie Wong

日期： 2012/06/13 上午 02:22

主旨： 對《公共房屋發展策略（2011—2020）》諮詢之建議

致房屋局：

關於《公共房屋發展策略（2011—2020）》諮詢。歡迎市民於2012年7月1日前提供意見，本人是澳門老居民，雖無資格申請經屋或租住社屋，但下列建議仍希能獲貴局重視及修例改善：

1. 為解決適婚年齡的人士置業難題及保障澳門永久居民的安居樂業，要合法地壓抑樓價、打擊炒作，除大量興建兩房及三房一廳的經濟房屋及社會房屋外，還應以不謀利的工本價出售經屋；
2. 不設個人收入上限，無條件讓首次置業的未婚青年或單身者以個人名義獨立申請購買兩房一廳的經屋，以便婚後生兒育女或與家人同住；
3. 可增設將部分經屋以“先租後買”，讓沒足夠的首期款，但有意買樓的年青人申請；
4. 有以上優惠的經屋，絕對禁止流入炒樓市場，必須限制業主日後只可將經屋出售給房屋局！

黃小姐

2012.6.13

寄件者： Sophia Lei

日期： 2012/06/14 上午 12:13

主旨： 經濟房屋意見

我希望盡快開始重新申請經濟房屋，調高人均收入上限和增建兩房或三房單位，近市區放便上班，路環太遠了。

寄件者： Cindy Lee

日期： 2012/06/14 下午 09:09

主旨： 澳門《公共房屋發展策略（2011—2020）》建議

澳門《公共房屋發展策略（2011—2020）》

購買經屋的條件

1. 必需持有永久居民身份證七年或以上；

2. 申請人不得在澳門或世界各地擁有樓宇、土地，包括中國大陸、香港或其他地區，一經發現，所購買之公屋會被沒收（仿效香港居屋申請條件）；
3. 在澳門首次置業者優先；
4. 經屋不但幫助低收入人士，更應幫助年輕人首次置業，所以月入薪金應由1萬元至3萬元，薪金越高有權購買較大單位（參考新加坡組屋申請條件，月入最高可達1萬元坡幣相當於6萬元葡幣）；
5. 經屋售價不可跟隨市場價格，要幫助一般市民置業，當出售二手經屋，必需售予本澳永久居民沒有經屋或私人物業者；
6. 每3年或5年開放經屋申請；
7. 禁售期維持16年。

寄件者： Siu lan Leong

日期： 2012/06/17 下午 08：36

主旨： 《公共房屋發展策略（2011—2020）》公眾諮詢

致房屋局局長及各領導：

房屋局局長，各領導你們好。

我梁光明一家四口由2004年開始申請經濟房屋，一直排隊等候。但到了2009年到房屋局看名單時，竟然被列在取消名單的範圍內。當時我入房屋局問小姐，她說我當時沒有補交好資料，並且聯絡不到我們，所以便取消名單。我心有不甘，直到今天，我仍然一直輪候。

我身為澳門人，每天都在為一間房屋而憂心，打拼。像我們這樣的夾心階層，不高不低，兩夫妻月入不夠3萬，沒有任何物業，一直想有一間屬於自己的房屋，但是每個月的支出除了是日常生活費用之外，還要付租金，昂貴的租金已經佔了薪金的四分之一了，試問要存多久的錢才可以買到市場上的樓？我們的薪金永遠都追不上樓市不斷上漲的價格啊！今年8月，我又要找地方搬了，租金又上漲了，又要付上下首期和中介費，每搬一次屋我們都盡量省錢，一切都從簡，只求有瓦遮頭，但至少都要花兩萬元。我一家人在澳門這麼久都居無定所，我帶著兩個兒女每年都為房屋奔波。

我現在每天留意澳門動態，都在說澳門的發展有多好，前景有多光明，收入又增長了多少.....但可悲的是許多民生問題還沒有得到徹底的解決。所以我懇求局長和領導們可以再審閱我的申請資料，到底還欠缺什麼，我可以馬上補交，希望能夠盡快列入經濟房屋入圍名單內。我已經等候多年了，希望局長和領導們開懷，重新審閱我的資料，多謝。

祝：身體健康，工作順利！

市民：梁光明梁倩紅

2012年6月17日

寄件者： Mei Lin Tam
 日期： 2012/06/18 上午 10：26
 主旨： 公共房屋發展策略提供意見

致先生/女士：

1. 零售業及賭場員工都是以“底薪+佣金=一個月的薪金”。他們每個月比文員還要高幾倍工資，但以底薪作標準，那麼他們申請經屋自然快過文員上樓，但實際收入卻不符。請改善這種標準制度。本人建議應用過去12個月既實際收入為定位。
2. 應該批予傷殘人士優先。
3. 經屋入住者，至少廿五年不可買賣私人樓宇，若買左經屋後數年又可以買私人樓宇，那當初為因為無錢買私人樓才申請經屋，那數年後又可買私人樓，前後不一致。
4. 應該按年齡上樓。

Miko

寄件者： 林桂芬
 日期： 2012/06/20 下午 07：52
 主旨： 為建公屋建言

澳門在大陸人的眼裏是個美麗又富有的地方，但現實是澳門人的生活狀況大大不如大陸，就比如居住條件，在大陸要有一套100平方米的房子不是什麼奢侈，而在澳門要擁有一套100平方米的房就不那麼容易了。按現在的房價可能有半數以上的澳門居民工作一輩子都買不起100平方米的房。那麼大家生活在那麼狹小的房子裏，還有什麼生活質量可言。而相反的是澳門政府的財政收入與人口比率是世界上大部分國家望塵莫及的，但是澳門政府為了顧及少部分商人及部分人的利益而置廣大的勞動民眾不顧。廣大居民為了要有屬於自己的一個窩，必須勤儉節約一輩子，而那些富豪商人靠著龐大的資產錢滾錢，而廣大民眾為了一套房要付出一輩子的勞動積蓄。如果是當官為民就要為廣大的勞動民眾著想，大建公屋，只要政府拿出兩個月的財政盈餘出來建公屋就能讓廣大居民免得生活得那麼辛苦，大家就能安居樂業，較輕鬆地生活，這才跟國際休閒城市的定位符合。

寄件者： 周太
 日期： 2012/06/23 下午 03：14
 主旨： 我的建議

我的建議：

1. 我覺得社會有好多不公平，為何有物業的人不可以申請公屋或社屋？佢地在社會要好辛苦先可以有樓。好似你不去申請，因為你沒有需要，就如拿澳門政府的七千元為例，可以不拿，

那可以政府都收回。我覺得有身份證就應該有得申請。但人口不斷增加，是因為澳門的身份證太容易拿到。只要和澳門人結婚就可以拿到。我覺得應該以社會貢獻作出或是在澳門出生的才可以拿到澳門的身份證，這就可以控制澳門的社會人口，公屋及社屋應該優先給澳門土生土長的人居住。因為外地的人沒有對澳門作出貢獻，澳人治澳只有講不做，有點兒光談不實施。我認為要公平，應該有永久身份證就可以申請。

2· 一房一屋的單位公屋應該是給一些單身、沒有物業的居民優先有的。因為本澳的中年人沒有本事供樓。你都知澳門一房一屋的單位都要成93萬，首期要30萬，仲要你冇份長工先會有銀行給你供。你們房屋局到底是否將房屋養蚊蟲都不給人住？我不明，一是你們任何事都是先考慮地產商的利潤。給我講中了。

3· 殘疾的人士只是給一些微薄的生活費，他們都沒有生存能力，住屋方面又沒有優先考慮。政府在報紙成日都話幫助。但是實際都是沒有實際行動，沒有成效。（殘肢人士）都是住在自己父母家中，有能力獨立都不可以給到幫助。房屋只是給中國一來的人住晒，殘疾的人士沒有受到澳門政府真正的幫助。

4· 我同意應該考慮一房的單位優先配給殘疾人士，重開公屋申請，還有實施“租後可平買”的政策。因為殘疾人士的確沒有多餘的錢可以儲起來買樓。難道你們只會顧強者？

5· 澳門有太多空置的單位。我認為應該收取“單位空置費”，增加多些工作人員考察單位的空置情況，要求要收“空置稅”。有些人有物業，只會提高物業價錢。如果給了稅後，認為空置得久，要付重稅，那會平租或平售，那會令樓市可以平穩買賣和可以降低物業的價錢。對任何人都會好。

最後，我好想問一下，你工作真正的意義是怎麼？真真正正為澳門居民做出怎麼，我住在澳門三十多年，憑良心沒有得到你任何的福利，因為你們只會將任何的屋給予非永久居民。憑良心你們做過物野？你們所做都是紙上談兵，不以為然，因為最重要你們工作有能力購買物業。

寄件者： 市民意見

日期： 2012/6/30 上午 12:53

主旨： 公共房屋建議

對公屋、經屋的幾點合理化建議：

1. 按現行資產審查制度，加上自行申報澳門以外實際控制或擁有的資產，接受合資格的澳門居民，按需接受申請公共房屋。若家庭成員過多，則及時給予更換更大的單位，以滿足居住要求。
2. 制定時間表，盡量在最快最短時間內安排合資格家團上樓，具體時間表可參考樓宇興建落成的時間表。
3. 成立跨部門小組（暫名：房屋普查小組），對現行政府所有的房屋進行詳細普查，除政府必要保留的房屋以外的所有政府控制或擁有，目前由相關人士租用/佔用的房屋應及時回收，移交房屋局做公共房屋使用。預計會有近千個單位做公共房屋資源分配。
4. 政府財政實施緊縮型開支，應花就花、應省就省，做到開源節流合理開支。將剩下來的財政和年度財政盈餘放入財政儲備，全數成立管理基金，由金融管理局長專責保證每年有5%或以上的投資收益（必要時全數購買中國國債）。使財政盈餘有豐厚的投資回報，保持澳門長遠競爭力，保證公屋資金來源。
5. 由房屋局、金管局、財政司等相關部門抽調專業人才由政府財政出資（亦可由全澳市民每人持股100的股份制公司），注冊成立一家房地產開發公司，主營：公共房屋開發、舊區重建、危樓重建以及開發豪宅。將該公司做成全澳最大的開發公司，用行政手段保證該公司有足夠資源打敗對手，獲取厚利。用利潤興建公屋。
6. 聘請專業人才，加快檢驗全澳的危樓危房，及時責令業主修建。對有重建意願的業主給予優厚政策，如降低地價、減收稅項等政策鼓勵其重建，政府在業主重建範圍以外再增加土地容積率興建經屋。
7. 由財政司負責嚴控樓價，必要時容許房地產市場出現貴賤差別（正如社會有貧富差別）。目前市場出現公認的豪宅，即中下層人士不能承擔的樓價時，政府成立的房地產開發公司推出的低價房屋是扣除了建築、營運、資金等成本，另外增加5%的合理利潤後的樓價（該樓價肯定低於豪宅樓價，保證中產人士能負擔），每個家團只限購一套用於自住（應是該家團的唯一住宅）。
8. 能否相仿全民退休保障制度，實施貧民居住保障制度。
9. 聘請國外專家，作戰略研究方案，就如何提高低下居民收入、如何創造低下居民營生條件、如何使低下市民過上有尊嚴的生活、長遠看如何才能使政府不再承擔市民居住責任作思考。盡快制定長遠戰略目標。

10. 把公屋、經屋興建成堪比中高檔住宅水平，用制度化規管住戶/用戶，做到文明居住、科學居住、優化居住。

寄件者： 梁楊錦初

日期： 2012/06/30 下午 05：39；2012/07/01 下午04：35

主旨： 公共房屋發展策略諮詢意見 / 公屋十年發展策略諮詢意見

公屋十年發展策略諮詢意見

澳門回歸快13年，過去的十年澳門博彩業的蓬勃發展，帶旺澳門的房地產業、旅遊業、手信業及零售市場業等，締造了一批億萬富翁。但澳門的貧富懸殊差距卻愈來愈大，澳門是一塊蓮花寶地，特別近几年政府的庫房收入大幅上升。要使澳門這彈丸之地，區區几十萬人口，人人能過上豐衣足食、安居樂業的生活是輕而易舉的事情。但點解：

*澳門居民貧富懸殊的差距卻愈來愈大？

*澳門居民的怨氣卻愈來愈重？

針對以上問題，澳門政府是時候要好好地檢討反省，不要老停留在口頭上的什麼“以民為本，陽光政府”紙上談兵的形式上。如真正落實“以民為本，陽光政府”的施政方針，澳門居民必能做到人人能過上豐衣足食、安居樂業的生活。但為何適得其反而不能如願呢？希望澳門政府先搞清楚“以民為本，陽光政府”這八個字的真實意。

“以民為本”，民為子民，是廣大的居民，而不是小部分的富民。官為父母官，既然是父母官應視廣大的子民為兒子看待。父母對兒子是不求回報，無私奉獻，盡心盡力為兒子，為了兒子的安危甚至可以付出自己寶貴生命。

“陽光政府”，陽光即是太陽，當太陽升起的時候，不論高山、平原、大海或河流，不論任何國家，黃種人、白種人、黑種人，一視同仁，不分彼此，不求回報，無私奉獻，普照大地。

“人民為天，政府為地”。政府官員應成為為市民謀幸福的父母官，而不是利用手中的權力滿足自己的慾望。如真正落實和實施“以民為本，陽光政府”的施政方針，澳門的居民必能過上豐衣足食、安居樂業的小康之家生活。是否如願，關鍵是政府父母官的仁慈之心是否釋發出來？

在此本人提出對公屋十年發展策略諮詢的一些不成熟意見，希望能得到政府及廣大市民的支持，集思廣益，完善實施。

一、社屋、經屋及公屋應定性為“居者有其屋”，即作為澳門居民享受政府的待遇人人有屋住的簡稱，可稱為“居屋”。分為三個級別實施。

1·一級居屋：如社屋性質針對弱勢社群可低價出售或廉價出租，政府重點補貼能讓最低層的居民在無壓力、生活安穩的情況下住上居屋。

2·二級及三級居屋：居民可根據本人的經濟條件選擇購買或租住居屋，租住的居民在租住規定的時間內可選擇扣除租金購買居屋。

3·居屋的使用要求：必須是購買者或租住者本人或家庭成員居住，如出現空置情況或轉租他人居住，一旦發現除沒收居屋外還要視情節輕重加以罰款。

4·居屋只限於澳門居民限價內自由買賣，但必經政府有關主管部門監督辦理具體手續。

二、居屋用地問題。除解決當務之急的萬九經屋外，“居者有其屋”是解決全澳居民居住的目標，是一個長遠為民的方案，需要大量土地儲備。針對這一問題應將“路環島”整個島開發為澳門居民“居者有其居”的居住地。作全面新城規劃，可開山、填海建造出一個斬新的集綠色自然環境、環保無煙、衛生的新城。

三、“居屋開發商問題”由全澳居民參予開發。做法是：

1. 成立“澳門居民經濟管理委員會”(委員由全澳居民投票選出)；
2. 成立“澳門居民經濟發展集團”(成員由委員會委派)；
3. 成立“澳門居民居屋開發有限公司”負責開發，建造居屋工作(成員由集團委派)。

四、“居屋發展基金問題”由澳門居民的現金分享及社保中央儲備基金及政府庫房撥給中提供，不足部分可全民集資。

五、“原房地產的銷售問題”，當居屋政策實施後，應全面不限價開放澳門房地產自由買賣市場，以便增加政府的庫房收入。

六、“抗通脹問題”，當居屋政策實施後，可由“澳門居民經濟發展集團”下成立“澳門平民超市”，專門聯繫國內外第一手價廉物美的廠家和供應商，將平價的貨物直接提供給本澳居民，以減輕通脹的壓力。

以上還富於民的提議肯定會損害某些官員及某些富商的利益，如本提議落在這些官員手上一定被否決及不予採納。

澳門已回歸快13年頭，在這短短十幾年間因開放賭業而締造了一批億萬富翁，富了一小批官員。但澳門相當一部分的居民連屋都住不上，每天有几千人靠帶水貨多次來回拱北關閘之間，冒

著罰款、沒收、坐監的風險，賺取微小報酬過日子。

希望澳門政府有良知的官員，釋發你們的仁慈之心，伸出你們善良之手，為澳門廣大居民做點好事、實事，為你們的子孫後代積點福報。

(註：梁楊錦初與yang liang 使用同一電郵地址於6月30日及7月1日發出內容一樣之電郵，匯編中展示“梁楊錦初”之電郵內容。)

寄件者： Teddy Chio

日期： 2012/06/30 下午 08：35

主旨： 無題

敬啟者：

對於房屋局所提出的諮詢文本，本人認為基本能反映到公眾提出的訴求，但仍顯不足。下面將本人的意見整合作歸納說明：

1. 文本中已利用既有的數據，對短、中、長期的公屋數目作預測，讓社會預見到未來公共房屋的供應量。然而，文本中未有對社屋及經屋的比例作進一步分析及評估。即使兩者的比例可待日後交由社會討論再定案，但就方案討論而言，建議可先列出幾個不同比例的方案，再供公眾進行討論。當中，本澳的人口政策具有指導性作用，會協助公眾尋找出最合適的答案。

2. 對於所提出的社屋分配方案，文本提出在確定名單訂定後4年內會首次獲得安排社屋租賃，建議可將年期縮短至3年或更短，以便有需要之困難人士提早獲得上樓的安排。而在經屋方面，收入上、下限的釐定是否有一套靈活的機制？如何解決夾心階層同時不符合購買經屋而又買不起私人樓宇的矛盾？另外，新一期經屋申請需要重新登記，可否在登記之前預先知悉未成功申請的合資格人士，以便其早日上樓呢？

3. 文本中提到，將在新城區內預留土地興建公共房屋，此舉有望解決到本澳目前所面對的土地緊絀問題。同樣，建議盡快訂定新城區內私人房屋、社會房屋及經濟房屋的比例。另外，在新城區規劃的同時，須對未來移居到新城區的群體屬性及年齡群組作分析，以及考慮是否有新移民的可能性，從而興建合適數量、合適大小的公共房屋。

4. 支持在新建公屋中引入各種環保設施：推動天然氣、再生水管網的建設；完善廢棄物處理、回收的環節。建議預留空間安裝太陽能裝置，在各單位安裝節水器具，同時在新建公屋群中設置廚餘回收機。另外，在新建經屋當中，建議只作簡單裝修，再讓購買人士按實際需要進行粉飾，以減少不必要的浪費。

5. 認同文本中富戶退場機制，以間接增加社屋的供應量，保證資源得以合理利用於弱勢社群當中。而在弱勢社群方面，若出現精神病患者不能與家人同住的情況，那麼，該患者是否能獲得政府支援及優先分配社屋呢？

總括來說，冀望房屋局能明確社會所需，制訂合適的公共房屋政策，使澳門市民能實現「居有所、安居樂業」的願望。

順頌
台安！

趙旅龍 先生

寄件者：	林先生
日期：	2012/06/30 下午10:02
主旨：	公共房屋發展策略諮詢意見

本人贊成預備足夠土地儲備作公共房屋、建立社屋申請機制及輪候期、長遠有更多長者公屋等的政策大方向，但對於《公共房屋發展策略(2011-2020)》有以下意見反映。

1. 諮詢文件中提及政府會彈性處理社屋、經屋比例，但沒有詳加解釋何為「彈性」，究竟甚麼因素會影響社屋、經屋比例？如何決定此比例？什麼情況下會調整比例？究竟此比例機制如何決定經屋數量在制訂長遠房屋政策時應該要定清楚，但諮詢文件中似乎未見詳加介紹。

2. 政府指經屋有因素導致不可以定期開放申請，究竟當中有什麼原因導致不可以定期開放申請？畢竟現在市民越來越關注私人樓價越來越高的問題，私人樓價高對有一定收入但不能負擔私人樓宇的市民構成壓力，故穩定的經屋供應對他們來說是一個生活保障。所以個人覺得既然社屋也可因應每年按需求調整幾年後確實的供應量，為何經屋不可以有一個確定每年供應一定數量的制度？

3. 在要點6.2中提及研究設立公共房屋發展基金，從財務上支持公共房屋的興建、維修及保養，但為何興建公共房屋不直接用公帑，維修保養不用大廈的管理費，而需要另外設立一個基金？箇中原因何在？會否未來變了憑基金的財政情況來決定公共房屋供應量，而非真實社會中的需求來決定供應量的本末倒置局面？

林先生

寄件者：麗雲 甘

日期：2012/07/01 上午11:49

主旨：公共房屋發展策略意見

租住社屋人士可先租後買，租住滿一定年期，可申請購買政府的經濟房屋，既可以完善社屋富戶的退出機制，又可避免有屋無人住，有人無屋住。剛開始租住社屋是因為家境困難，幾年後經濟發展，子女出身，生活好了些，但是仍追不上通脹，追不上樓價，分享不到經濟發展的成果。公共房屋就是為解決市民對房屋的需求，急市民所急，未來房屋的建設可否讓租住社屋人士可先租後買，為他們解決住屋的問題。

完善公屋發展策略的建議

澳門的公屋政策和法例，多年來未有因應經濟環境和市場實際需求，作出合理調整。直至本年5月，特區政府終於推出了《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本，希望進一步確立未來公共房屋政策的發展方向和目標，惟文本內容似乎並未能回應社會上對其能補救現行政策過失、矯正房屋市場流弊的期盼，社會反對與批評聲音不絕，包括當中定立的政策目標、政策對象，以及保障範圍，明顯缺乏實際理據，甚至違反市場常理。由此觀之，政府要達到諮詢文本所提出的“以期更好地協助有實際需要的家庭解決住屋問題”的目標，成效難免存疑。有見及此，本中心針對該諮詢文本的內容，提出如下四項建議：

一、以經屋調控私樓價格

正如諮詢文本中提到，公共房屋與私人房地產市場並非互不相干，卻是互為影響。事實上，隨著04年賭權開放，本澳經濟急速起飛，吸引不少外資和國際熱錢流入市場，令私人樓宇價格不斷攀升，使到部分居民對住屋和置業的訴求與日俱增，然而，公屋政策調控私人樓價的能力失效，無法對自由房產市場的資源錯配，輔以政府必要的調節。與此同時，政府在回歸幾年後停建、緩建經屋的政策失誤，亦為助長樓價推高負上不可推卸的責任。對此，假若政府的公屋政策，能夠明確訂定供應經屋，並保證提供足夠經屋單位予合資格的市民申請，如此一來，政府將能客觀地掌握經屋的實際需求，同時將減少部分居民對私人房屋的需求，消除一個刺激樓價上升的因素，從而有效調低私樓價格。此外，針對整體房屋政策和私人樓市持續高企的情況，有關當局應考慮延長特別印花稅徵收期，或仿效鄰近地區限對象、限購等措施，進一步打擊熾熱炒風之餘，亦能使本澳樓市更客觀地反應實際價值，減少泡沫出現，讓樓市朝正軌方向發展。

二、應充分考慮經屋需求，盼今年內重開經屋申請

回顧過去十年，政府根據實際住屋需求，曾三次分批按比例興建公屋，結果顯示社屋與經屋之需求比例大約為2.5：7.5，亦即居民對社屋的需求，持續穩定只佔兩成半，而經屋需求則近七成半。由此得悉，社屋需求比例較少。而按公屋供應量的比例來說，政府過去實際採納“經屋為主”的公屋政策，而“社屋為主”的真正語意是“社屋優先”。其目標主要協助未能在私人市場置業的市民，購置經屋安居；

而對於缺乏經濟能力置業的貧困家庭，政府才以低廉租金出租社屋予他們。可見，在制定澳門未來公屋發展計劃時，若以過去的供應量作參考值，在貼合民眾住屋需要方面，發展經屋的需要應得到更充分的考慮。

另外，鑑於經屋停開多年，期間樓價升幅以倍計，“無法負擔”樓價的市民，以至成婚置業的青年不在少數，對此，本中心希望有關當局能夠順應民意，今年內啟動新一期經屋競投申請，以期更客觀地掌握經屋的實際需求，以彌補諮詢文本中無法預估的缺陷。畢竟房屋建築需時，愈早重開申請，將愈快使來者安居。

三、配合居民實際需要，擴大公屋比例

從實際範圍看，澳門的居住房屋應包括公共房屋(社屋及經屋)與私人樓宇而《公共房屋發展策略(2011-2020)》諮詢文本的主要弊端，是政策範圍只涵蓋公共房屋，即房屋局直接掌控的社屋與經屋，換言之，政府提出的十年房屋發展策略，只是一套針對澳門局部的房屋政策，並未形成一套容納全澳居住房屋在內的整體發展策略。而根據政府提供的數據顯示，本澳公共房屋和私人房屋之比例是清晰的，大約是2：8；而社屋和經屋之比例，約為2.5：7.5。因此，假如政府由於各種原因，無法預估公屋和私樓的實際需求，用以在制定政策時，作為統籌考慮的主要因素，起碼亦應按照過往比例作為參考值，為本澳公共房屋作清晰定位。而非像此次諮詢文本只一味強調重視公屋中的社屋，無視整體公屋的需求和規劃。而且，按照特區政府一貫提倡“居有所、安居樂業”的施政方針，那麼根據現時私樓價格高企，導致大量夾心階層無法安居的實際情況，政府應考慮訂定較過往更高的公、私樓比例，例如3：7或更高，而在擴大公屋比例之餘，社屋與經屋比例亦可相應調整，盡量配合當前本澳居民的實際需要。

四、落實澳人澳地，預留充足居住用途土地儲備

另外，在今次諮詢文本中，提及包括新城填海區方案在內，未來整體將有10萬4千多至11萬4千多的房屋單位供應，建議政府應列出更詳盡、細緻的數據，例如上述的單位供應量中所佔新城填海區的住宅用地多少等等？而為確保未來公屋持續供給和私樓健康發展，當局應該正視澳門土地資源緊缺的困境，在未來新城填海規劃中落實“澳人澳地”的土地政策，預留八成或以上作為只供澳人的住宅用地儲備，包括將來社屋、經屋、限價樓和商住樓的土地供應儲備。



最後必須指出，上述在未來新城區的單位供應量，是私樓與公屋的總和；換言之，未來真正推出的公屋數量，當中經、社屋的分配比例，仍無著落。故此，政府一再提出本澳短、中、長期將有超過10 萬單位供應，期望以未來單位數量壓制現時房價，顯然只是一廂情願。而且，由於諮詢文本指出，2020 年居住人口或超過70 萬，加上預期區域間有更緊密合作，當澳門逐步落實成為世界遊旅休閒中心，勢將帶動本澳經濟持續向好，亦將吸引更多外地資金，是故，私人樓價勢將穩升不跌。由此觀之，期望樓價大幅回落將不切實際，因而更突顯經屋調節私人樓市之作用。只有足夠的經屋，才能解決在經濟預期向好，以及居民收入預期穩步上升，但仍然無法趕上私人樓市高企之苦況，才能真正解決夾心階層，以及年青一代之住屋需要。

群力智庫中心
2012年7月1日



電話意見

黃太太 [2012/5/8]

1. 認為上一輪(經屋法諮詢)有既定方向不適合，應自由採立意見。
2. 將社屋、經屋合稱公屋，以及歸為同一隊列申請，可供申請人選擇租或買，又或先租後買。
3. 因樓價高企，應將收入上限調升，例如二人家庭為60,000元月入，惠及低下層及夾心階層。

樂女士 [2012/5/10]

本人為居住唐樓之老人家，年紀大，走樓梯不方便。但因有物業，不符合申請經濟房屋，又無能力買有升降機的房屋。希望政府關注這一類住唐樓的長者之住屋問題，能效法現時香港政府的“樓換樓”方案，即是可將唐樓按給政府，換一間有升降機的房屋的方法。推出這種“樓換樓”政策，解決屬本人這一層面市民的住屋問題。

黃女士 [2012/5/11]

1. 社屋等待四年年期太長；
2. 多建經屋，同時亦要加快建設及輪候時間，少建社屋；
3. 現有經屋面積少，質量差，(八達新邨)有石屎剝落，鋼筋外露情況出現，應加大面積及做好質量保證；
4. 南粵批發市場收回後應作興建經屋之用；需考慮到長者及殘障人士及單親家庭需要，不應分配他們到路環偏遠地方，應跟父母距離近一點。

沈女士 [2012/5/14]

本人認為澳門沒有太多窮人，反而中產人士多。建議政府應以“經屋為主、社屋為輔”，現時大多數人每月入息都有15,000元以上，所以設經屋收入上限的門檻應提高，及盡快接受市民申請。

朱女士 [2012/5/15]

現時樓價很高，打工仔無法去買，上一代人收入少，一家七、八口要住三百幾呎單位。現在雖然人工賺多了，但很難供樓。例如一個五百呎兩房一廳單位，十多年樓齡，都要賣三百多萬。政府應興建公屋或限價樓給有需要的人去買。

劉司長推出的政策，將原先200萬、300萬的樓價推高到299萬、399萬。現時地產公司專做外地人生意，但土地是應該給澳門人的，政府應去調查一下實況。好似我父母當年買樓時，因要靠我供樓，加入了我的名字，使我不能去申請經屋。希望政府的政策能關注像我這類有住屋需求的人。





楊先生 [2012/5/16]

建議政府今年不再繼續發放社會房屋住屋補助津貼，應將資源留給弱勢群體，尤其是住社會房屋有困難的殘疾人士。



楊先生 [2012/5/21]

要求政府給予持有殘疾評估證且居住社屋的有需要人士住屋津貼，重度的發放1,000元，輕度的500元。



羅女士 [2012/5/21]

樓價很高，打工仔的人工永遠都追不上樓價的升幅，永遠都買不到樓。希望政府重開經屋申請以及放寬申請條件。



蘇先生 [2012/5/23]

希望在售出經屋後五年可重新申請經屋。



李女士 [2012/5/24]

建議政府優先給居住在小單位之適婚年齡子女申請經濟房屋，以及優先給單親家庭中適婚年齡子女申請經濟房屋。



馮女士 [2012/5/29]

1. 現時經屋成員可以再申請經屋；
2. 放寬收入和資產限制；
3. 用條例規限只許有澳門身份證的居民購買澳門的樓宇；
4. 許可有澳門身份證15年以上的年青人，就算有物業都可以申請經屋，將來他們買經屋後，可將原有物業放回私人市場。



梁女士 [2012/6/1]

1. 盡早安排經屋及社屋；
2. 要訂上樓日期。

 張先生 [2012/6/8]

1. 經屋質素可否分等級，現時經屋密度太高，可否幫助中產人士買樓，以後經屋質素要好些；
2. 效法香港成立社區重建局。

 周先生 [2012/6/12]

剩餘的T1單位開放給年青人及新婚夫婦申請，為何沒有設收入上限？

 蔣小姐 [2012/6/13]

本人只有澳門T3輪候排序，現時排千多位，但見政府萬九公屋計劃所公佈的澳門T3單位數量嚴重不足，反而T1單位有三千多個。我已等了七年，不想再等七年，現要求政府增加多些T2和T3單位。

 許小姐 [2012/6/20]

1. 澳門成年男女結婚率低，單身人士多，希望有剩餘一房一廳可給他們申請。
2. 澳門近多年來樓價高企，年輕人士即使儲錢及依靠父母借錢也買不起樓。同時現在澳門人工平均萬多元，也買不起樓。即使做賭場月入有二萬也無法買樓。希望政府在推出經屋時收入上下限可寬鬆！最重要是多建公屋及定期推出。

 張伯 [2012/6/20]

要求政府盡早推出經屋申請，幫助中產階層人士置業。

 李小姐 [2012/6/21]

1. 社屋和經屋比例最好是經屋佔六成五，政府多興建經屋供市民申請，放寬申請條件。
2. 澳門公務員人口多，應多建政府公務員宿舍給公務員租用。

 梁小姐 [2012/6/21]

延長經屋申請補交文件期限，並以短訊及打電話個別通知有文件欠漏的人。



網頁意見



吳美蓮女士 [2012/5/3]

現時樓價高企，動輒三四百萬的新樓無疑使平均家庭收入僅得二萬一千元的澳門市民卻步。現時連舊樓亦已達兩百餘萬，即舊樓樓價等於一個家庭平均要十幾二十年不吃不喝，才能有自己的安居之所。現市民千盼萬盼的公共房屋，卻成為政府牟利之工具。現時《經濟房屋法》規定十六年後賣出價格之若干百分比必須交還政府，則政府跟私人發展商又有何分別？人家私人發展商賺取的是現時價格，而政府現時的政策，就好像一個大耳窿，錢先借給用家，將來樓市升降都必須還給政府若干百分比，如無十六年之規定，政府無疑形同私人發展商，樓市繼續升高，政府就越賺得多，跟還富於民的理念南轅北轍，甚至蠶食市民向上流動的機會。

本人現提出以下建議：

1. 取消經屋出售補價制度，讓經屋樓價維持低價水平。
2. 刪除《經濟房屋法》第五十一條第二款，就此條款，如果有償讓予他人使用，自己無疑損失居住機會，須另覓住處，且租費乃等價交換，你情我願，有得必有失，何以窒礙市民向上流動的機會？
3. 取消收入上限規定，使市民皆有住屋保障，消除夾心階層。
4. 提高社屋收入上限，使市民有機會入住社屋，其低租金付出無疑幫助市民積累財富。



Im lun Kong先生 [2012/5/4]

多年來飽受著賤地價，高樓價的不公平痛苦，置業無望，深遠地影響下一代生活質素，澳門特別行政區政府如果還有一些良知，加建多些社屋及多建一些經濟房屋，使到低下層居民有安身之所，造福萬民！多年來建築商同地產商都賺夠了，房屋局應該多做好事，不要讓那些吸血鬼在貧苦家庭身上吸血。



Santos先生 [2012/5/4]

Por Edifício do Lago (Taipa) deve reservar lugar para uma biblioteca pública e também construir uma estrada que pode conectar-se a ir até a Universidade de Macau.
Obrigado.



Lam Candy 女士 [2012/5/4]

我建議政府能多建經屋，因社屋需求不太大，也不是永遠屬於自己的家，只是每個月都在租用，一生都住在別人的屋簷下，希望政府能感受一下市民多年的訴求，大家都只是想有一個屬於自己的家。雖然澳門地方資源有限，但也可想想舊區重建清拆，因澳門現時還有很多舊的公屋和五層樓宇，危險易生

意外，如將它們清拆再重建，大家也有一個舒適的環境居住，使澳門變為一個城市化的都市。希望政府在經屋方面，也有一個等候期時限，使市民不用擔心要等到何時才可上樓。社屋和經屋設收入上限，查清輪候者有否作弊的行為，查清長者會否一起居住或是否已在其他城市購買物業等。

市民意見 [2012/5/5]

首先，感謝政府聆聽居民聲音，希望保密本人姓名及通訊資料。本人今年27歲，在台灣獲碩士學位，也在內地(上海、北京)工作近三年以獲取工作經驗。本年年初回流澳門，馬上遇到房屋問題，我們八零後中產階級並沒有特有的經濟房屋，地產商的價格在最近數年急促上升，我們要靠上父母才很勉強地收集到首期的款項。我想請問政府，我們這種在外面回流澳門的中產階級人士，是不是注定了當一輩子的房奴？並且父母都把錢給子女付首期，他們以後生活怎麼過？本人曾經一度不願回澳門發展就是因為昂貴的樓價，身邊也有朋友有相同的情形，我相信持續下去的話，很有可能造成澳門人才外流。我還想請問政府，現在地產商橫行且價格極高，政府打算不定期的興建和推出經濟房屋，對於我們八零後，以後九零後及零零後的澳門新一代，他們以後的生活要怎麼過？他們出外學習或獲取工作經驗後。還會想回澳門發展嗎？最近在澳視新聞中也有聽到一些議員提出的意見，我覺得是十分好的，政府是不是可以考慮對中產及八零後新一代有一套經屋和針對地產霸權的方針，以及保留土地去定期興建及推出經屋。我希望政府能正視這些嚴峻的問題，與我們八零、九零以及以後的澳門生力軍一起創造澳門更輝煌的未來。

吳仕炳先生 [2012/5/5]

自去年調控房價政策出台後，房價未跌反升。即使年底萬九居屋落成，亦難阻擋因澳門長期利好經濟勢頭下對房價所帶來的承托力。如政府停建停售經屋，將徹底粉碎中下階層購房的欲望。年輕一代將被迫充當房奴，對澳門經濟多元化政策亦帶來負面影響。故政府萬萬不能落實停建停售經屋政策。應繼續興建經屋給有需要的市民。

leong女士 [2012/5/5]

希望政府盡快安排輪候家團上樓。政府甘多樓沒人住，有很多租屋住的家庭面臨逼遷加租，處於水深火熱之中。請問房屋局你們明白個中滋味嗎？

曾焯振先生 [2012/5/5]

澳門的社會房屋應該是澳門居民人人應有的權利，社會房屋應是不限入息的，只要是沒有房產的成年人都可以申請入住，地方不用大，一人單位約15至16平方米就可以了，目的是為居民提供最基本的住屋保障，政府則加強監管和加大罰則，以防有人濫用。市民有了最基本的住屋保障，才會安心為社會努力，而不是每天都為居高不下的房價煩惱。而在經濟房屋方面，現時申請是以家庭為單位，凡是申請時有登記為家庭成員的，就算是已經享用了一生人只可以買一次經屋的權利，父母和兩個未成年的小孩一起申請購買經濟房屋，那兩未成年的小孩也算是享用了他們的權利，他們長大後是不容許再買經濟房屋的，即使是結婚另組家庭也不可以，造成他們長大後只可以轉向購買私人樓。這個做法雖然可以理解，但政策不變通。個人覺得，是不是應該可以樓換樓的形式向市民提供幫助，例如，孩子們長大後要成家

了，父母可以將原來的單位在補地稅和差價後以市價售還政府，政府則換一間比較小的房給父母，而孩子就可以另外再申請一套住房，又或者如果孩子選擇和父母一起居住，政府可以較經濟的價錢，換一間比較大的房給他們，這樣更可鼓勵孩子和父母一起住，促進家庭關係，對日益嚴重的人口老化問題有正面幫助。

陳先生 [2012/5/6]

以往，澳門政府的房屋政策一直只著眼於解決低收入人士的問題，往往忽略了社會上的中產人士。本人正是當中一員，本人自小生於澳門，長於澳門，看著澳門的發展，亦為澳門作出過不少貢獻，但現在澳門樓價飛升，但經濟房屋卻又增加了入息限制條件而不能購買。購買私樓就注定做一世樓奴，為建築商、地產商及樓宇炒家打工，正是購亦難，不購亦難。

故此，本人建議政府要真正解決所有永久居民的居住問題，而不能單單著眼於收入較低的人士及新移民，這樣只會加劇社會的階級矛盾，使社會不和諧，並且使人失去向上流動的積極動力，因為即使努力工作，增加入息，最終亦為房奴，到不如賺小d，買經濟房屋。

再者，本人認為政府未必要廉價賣樓，而應把賣改為租。因為根據以往經驗，很多政府樓都以低價賣出後再被高價賣，畢竟土地資源有限，政府實難無限建屋，所以本人認為應把樓以廉價租予沒物業的居民，一旦居民有能力購買私樓，就可收回公屋再租予其他有需要的居民。因為公屋解決了居民所需，所以即使有心炒高私樓，居民亦不用擔憂，不用盲目為奸商打工，以此使樓價回降至合理水平，惠及老百姓。

最後，本人認為應取消經屋的入息限制，公平地讓所有曾為澳作出貢獻的永久居民購買，並且增加購買者的學歷優惠，例如有大學學歷的購買者可優先等。目的是以提升居民的素質，因為現在很多居民中學剛畢業就進入賭場工作，失去了求學的動力，使本澳年青人的競爭力大大減弱，日後一旦賭業出問題，就會做成大部分人失業找不到其他工作。此舉可增加年青人的求學動力，增加他們日後的工作競爭力。

Leo 先生 [2012/5/7]

請多建經濟房屋及社會房屋，以解決市民居住問題。

鄭女士 [2012/5/7]

本人認為應增加澳門區的經屋數量，就貴局網站上提供已確定的澳門區經屋數量，實不能滿足現時正輪候澳門區經屋的市民需求。故希望能就市民的意向需求，規劃更多澳門區的經屋以供市民選購。

李先生 [2012/5/7]

請參考新加坡的房屋政策，請以澳門大多數居民的意願作為房屋政策考慮因素，請不要以官商團結為出發點，否則，就不用什麼諮詢了。

Leong Saipan女士 [2012/5/7]

本人認為應該以「經屋為主、社屋為輔」，這樣才能有效照顧到夾心階層！本人強烈要求政府盡快再次開通經屋申請，什麼叫「適時」？不要再了無期限地忽悠澳門市民！再者，本人感覺政府在興建公共房屋方面毫無誠意，拖了這麼多年，到現在才能落戶。此外，政府擁有這麼多土地，應該盡快用來興建公屋，而不是官商勾結！最後，政府是有責任推出措施為澳門熾熱的樓價降溫，應像多年前推行的四厘補貼，而不是每年派糖！

SK Wong先生 [2012/5/7]

本澳私人樓宇價格與年家庭收入所得比偏高，比中央政府的目標4倍為高，顯示購房困難，尤其體現於夾心階層。因此，建議能夠實行普惠政策讓每個人都享有住房的權利。

1. 可仿效韓國，實行二套房以上實施50%以上稅率，三套以上實施更高稅率，讓房屋不作炒賣。
2. 可實施每一家團限購一次經屋，公平對待各階層市民，尤其目前的夾心問題亦需要解決。
3. 如經屋不夠供應，可推出補貼讓家團購買私人樓。
4. 將經屋及公屋申請恆常化。
5. 建立公屋及經屋儲備，保持一至兩年的需求，讓申請人士能夠有效解決住屋需求。
6. 就經驗設立回收機制，即當購買家團入住一段時間，因需要更好的生活品質及樓宇需要，投入私人市場後。就將經屋回收作儲備，讓其他申請家團購買。

雨還在女士[2012/5/8]

你好！我想以一個青年人的角度說說我的看法。首先，公共房屋發展政策進行公開諮詢，是政府的一大進步，但是否真正聽取民意，以民為本需要行動來證明。青年人希望能夠置業，如果購買私樓，他們之後的二十幾年都是房奴，在勤儉節約生活品質低的情況下度過半生，而買一個單位需花費的時間和金錢，在其他城市來說，是病態的！希望公屋的發展能夠緩解這些人的壓力。至於社屋，有一定經濟能力的人不能申請，政府要不就是降低社屋申請標準，讓更多人符合申請社屋的要求；要不就把經屋和社屋的比重調整一下，提高經屋比例。

另外還有一個題外話就是，請政府注重公共房屋的品質，不要再像永寧廣場那樣了，真是貽笑大方了！

Mak女士 [2012/5/8]

政府承諾萬九公屋年底落成，但政府有沒有盡快研究重開申請及手續？現在全澳門市民最關注的事項，眾所周知，澳門樓價比周邊城市還要高，對年青人來說是非常大的壓力，普通的單位也要幾百萬。面對如此大的壓力下，就算怎樣工作，亦很難買到一所小單位。而政府只推出社屋幫助低收入人士，那麼這些中產階級人士怎麼辦，真的有能力買嗎？令市民對樓市非常失望。這不只如此，對整個就業風氣也起著負面作用，民怨上升，對整個社會帶著不良風氣。政府有否推出即時及實際的措施去解決嗎？現在只想知道有沒有重開申請？如果澳門居民也享受不到澳門政府繁榮經濟帶來的成果，這個政府也沒有為將來的下一代設想，為何市民這麼努力貢獻社會呢？

何歡顏女士 [2012/5/8]

本澳房屋局的職能不應只局限公共房屋的興建考量上，應同時兼具協調公共房屋和私營房屋的發展上，故期望當局在協助居民從公共房屋轉入私營房屋或從私營房屋轉入公共房屋上提供更多協助措施，如提供特殊審批、搬遷費用補助、購置必備家具補助，買賣契約法律支援等，鼓勵有能力的公屋住戶轉入私營市場，以退出公屋，或部分因環境轉變，變賣私人房屋的居民都能及時轉入公屋，幫助居民真正的安居樂業。另外，在公屋建設上，可考慮興建或引導私營市場興建同門口出入的複式單位，或不同門口出入的孖屋設計，支持與長者同住，既可相互照顧，讓長者享原居安老之便，又可各自擁有私人空間，減少磨擦。

鄧應南先生 [2012/5/8]

未來房屋政策，需要實際規劃，實質數字支持，倘若只是形式諮詢，澳門居民難以置業。

面對澳門經濟發展，我認為房屋政策應以私樓為主，經屋、社屋次之的方針著手。

第一、私樓：現時澳門私樓，不但脫離實際購買力，甚至居民只能望門輕嘆。建議進一步規管炒賣，限制非澳門居民買樓；

第二、經屋：居民的收入較過去多，因而經屋是調節那些既買不起私樓，又不及社屋的居民可選之路；

第三、社屋：社屋只是對低收入居民的保障，以澳門發展勢頭，低收入居民將不斷減少，因而社屋數量也應逐步減少；

總之，要規管私樓市場，因為現時樓價已含泡沫。

Leong Weng lan先生[2012/5/8]

社屋現租借住一定年期可以轉變為申請購買現在租住的單位，視乎樓齡、地區、新舊度、家庭收入，用低於市場價錢購買。

因為現在薪金提升可能令社屋租金也跟隨上升，變相每一個月都付出一定金錢的租金。如果可以轉變為購買，可以令低收入家庭也有自己的物業，解決一世租樓的問題！因為有很多社屋居民都住相同住址有一定年期，購買也是可以接受的。

經屋希望早2012年尾可以開放申請，走下中產路線，多一點經屋，或政府少批一點豪宅土地，新樓建成現在都要六、七百萬元左右，實際收入跟購買力完全跟不上。而且很多70後、80後家庭父母也漸漸開始退休，變相沒有收入，而且澳門大部分大中小公司都沒有退休制度，現在的年輕人除了要解決父母生活問題，也要為組織家庭買樓問題而出現金錢不足的問題。現在澳門經濟富裕但澳門人基本生活比以前更苦。

以前買新樓20萬元左右，現在卻要600萬元至700萬元。希望可以把收入上限提升至一個人可以有30,000元。因為現在收入一個荷官已經可能17,000元，但是何來有能力購買600萬元至700萬元的新樓？舊樓30年也要200萬元，也會擔心安全問題。希望澳門政府多一點公屋少一點豪宅，為澳門居民有一個安穩的家。



曾美霞女士 [2012/5/9]

本人希望貴司能夠令本澳居民人人有屋住，亦希望貴司能考慮提高上限，無論是申請經屋或社屋，只要近幾年無自置物業及銀行存款不多，便可申請輪候。本人為中上家庭，一家四口，一兒子尚在求學中，就算明年有一兒子可投入工作，亦因本澳樓價高企，未能拿一筆款項做首期。只有每年搬屋一次，去配合對租屋的需求。本人希望貴司盡快開始接受申請輪候，令我感覺可以有個希望，往後可以不用捱貴租。因已等了很多年尚也未能申請一事，已感憤怒。本人及丈夫已達五十五歲，再過幾年就沒有工作能力。因本澳人口只有五十多萬，亦有很多家庭已置業，而政府的博彩收入豐厚，希望貴司能幫助未能置業的本澳居民如願以償，脫離租貴屋的境況。



關先生 [2012/5/8]

按照諮詢文本內容所提供之資料得知：

1. 全澳現有居住單位數為194,242個單位；
2. 其中有14%是由2000年至今期間建成（約為27,194個單位）；
3. 而由2000年至今建成的大廈單位中，總共有66.3%的單位屬空置狀態，當中以由2010年至今所建成的單位空置率最嚴重（佔47.8%）；
4. 若按照第2點數據計算，即由2000年至今期間所建成的單位，現時約有18,030個單位處於空置狀態；
5. 按照特區政府早前實施興建“萬九公屋政策”，目的為滿足本澳居民的住屋需要，然而，市場上實際已有足夠單位供本澳居民，仍陸續興建公共房屋，原因何在，相信與現時本澳高樓價造成本地居民無力承擔有直接關係；但從另一方面來看，若特區政府能有效控制本澳樓市健康發展，根本不會出現今天的境況，逼切興建政府房屋；
6. 本澳人口不斷膨脹，住屋需求增加屬理所當然之事，然而，由於政府政策對樓市干預力度的不到位，致使“有樓無人住、有人無樓住”之情況繼續惡化，雖然公共房屋的興建確實為有需要人士帶來幫助，但由於有一定的進場門檻，對於未合資格的本地居民而言，唯有考慮購買私人樓宇，但本地居民薪酬升幅遠遠未能趕及本地樓價的增長速度，因此，對於此類被定義為“夾心階層”的本地居民而言，特區政府又如何確實做到幫助居民置業呢？
7. 另外，與其繼續不斷興建公共房屋，倒不如想辦法令本地樓宇單位空置率下降，研究適當措施壓抑本地樓價的不健康增長，保障本地居民優先購買住屋，同時，減少因公共房屋的興建而引致日後大廈維修保養需動用特區政府公帑之問題；
8. 對於設立基金之提議，建議考慮能為“夾心階層”人士提供相應支援措施，鼓勵本澳居民往上流，改善生活環境及質素；
9. 建議仿效內地部分大城市現時做法，限制市民購房措施，以防房地產炒作；
10. 此外，亦想詳細了解現時私人樓宇單位本地人與外地人佔有率的百分比，以及有關單位持有人長住本澳狀況之相關分析，以便更深入了解現時本澳樓宇的使用情況；
11. 請問未來十年，能否預估有多少本地人口能符合公共房屋的申請門檻購買經濟房屋？
12. 請問未來十年，屬於“夾心階層”人士，有能力支付私人樓宇的樓價範圍為多少？
13. 整份諮詢文本當中，未有就現時屬於“夾心階層”人士制定有關紓困措施，文本中主力提出如何解決社會中最基層人士，以及符合申請經濟房屋入場門檻的本地居民現時所面對的問題及相應解決方案（非具體），然而，對於屬“夾心階層”人士則未有提及相關措施。



14. 特區政府、房屋局就面對當前私人樓宇樓價嚴重不理性的升幅、“夾心階層”人士望門止步的情況下，如何對當前的樓市作出合理抑壓措施，或如何協助“夾心階層”人士一圓置業夢？對於外來資金湧入造成樓價的上升情況，特區政府、房屋局又如何能確切體恤市民的苦況，採取適當措施以改善現時情況？



Lei Weng kai先生 [2012/5/9]

必須重開可以申請經屋，以解決人民住屋需要！



王先生 [2012/5/10]

建議加快社屋上樓時間，由4年改為3年。
盡快開始經屋申請，以解決市民居住需求。



何仲興先生 [2012/5/10]

在現今澳門私樓高價底下，環看四周各地方如中國、新加坡等等，各有政策扶助市民首次上樓，但澳門由始至終都是商家主導。

故希望澳門官員不要破壞一國兩制的和諧及繁榮，盡快重開經屋申請及制定上樓時間，我們人生是有限的。



楊先生 [2012/5/10]

就有關未來10年的公共房屋發展策略上，認為：

1. 2013年重啟經屋的輪候申請，以評估本澳現時的經屋需求量，並同時將收入上下限作定期評估；
2. 根據申請的數目，分類為優先處理個案(例如長者、小朋友及已婚的核心家團)和一般處理個案(例如兄弟、情侶、單身)，將優先個案列入短期的規劃中，一般個案列入遠期的規劃，按緩急先後作處理；
3. 就現時申請數目和未來預估數目開展土地預留規劃，以制定短中長期的供應量；
4. 建議與社屋相同，購置經屋的人士於限定年份內(如六年內)不可購買私人房屋，如購買，則需釋出其名下的經屋單位，以充分利用公共資源；
5. 設定公屋的上樓輪候期，讓申請人自行決定確實是否需要申請公共房屋；
6. 待萬九公屋的預售完畢後，若有餘下單位，隨即於明年開放此部分單位作申請；
7. 最後，公共房屋與私人房屋息息相關，建議政府對私人樓宇進行更全面的調控措施，平穩樓價，讓居民去購買私樓，減少居民對公共房屋的依賴，這才是公共房屋政策的長遠之計。澳門土地資源緊張，長遠根本沒有足夠土地可以興建公共房屋，石排灣便是一個典型例子，突顯政府的土地缺乏，所以要降低這個公共房屋的包袱才是上策。



Fannie 女士 [2012/5/10]

1. 公共房屋的售價不可與私人樓宇的售價掛鉤，只可供參考之用，因為現時私人樓宇的樓價已經與本身的價值脫節，被人為地不合理推高，故不可作定價的依據。
2. 同時，應盡快重開新一輪的經屋和社屋申請，讓低收入的人士可以置業，建立家庭。
3. 另外，建議以後應定期開經屋和社屋申請，比如2年或3年，讓公共房屋起到調節樓價的作用。
4. 以前曾有物業的人，即使已出售或轉移，在一定時期內都不可申請經屋，而社屋則視乎申請人真實的經濟狀況，人生話唔埋，有起有落，可能真的有住屋的需要，但如果現時有物業的人士，一定不可申請任何經屋或社屋。
5. 一旦購買了經屋或租了社屋的人士，不可購買私人房屋。社屋的人如果買了私屋立刻除名遷出社屋，經屋人士要賣番比政府，因為現時確有人等買了經屋之後，再去買私人房屋，即可證明他們根本有能力買樓，只是想買平樓而已，因為現時的公屋是全新的，又平又靚，唔要就蝕底，所以就第1-4點不被接納，此點意見真的好重要，畢竟經屋是公共資源，政府要平衡運用，這樣才可公平地分配公屋比真正有需要的人。



Pun先生 [2012/5/11]

特區政府一直以來高度重視、關注居民的住屋情況，並明確提出了“居有所所、安居樂業”的房屋政策目標，以及“社屋為主、經屋為輔”的公共房屋政策方針。

共同締造澳門成為一個和諧、宜居、健康及可持續發展的生活城市。我認為不論是社屋或經屋，政府都要考慮到周邊環境、配套設施等重要因素，而且還要考慮到申請者的需要，否則的話，根本不能做到一個和諧、宜居、健康及可持續發展的生活城市。

我是在澳門長大的，澳門本來是一個很舒服的地方，可是隨着澳門博彩業的開放，澳門不斷發展，社會發生巨大的變化，雖然增加了就業機會，但亦使到很多外來人都到澳門生活，從而使澳門的樓價不斷飆升，物價高漲，生活緊張，澳門人負擔不起高樓價，高通脹的生活，形成家庭主婦也要幫補家計，在外謀事，小孩變成沒人照顧，家庭及社會整體環境、價值觀，是一環扣一環的。

至於“社屋為主、經屋為輔”，是需要因應申請人的需求作出調整，不能掩耳盜鈴，要社會和諧，必須以民為本，才能建設一個宜居、健康及可持續發展的生活城市。



曾先生 [2012/5/11]

本人目前廿七歲，無房屋，對於意見方面，本人建議可首先調查本澳永久居民最急需房屋的人數及年齡層，例如廿五到三十五歲適婚年齡人士、低收入戶及無固定住所的老人，調查得出這批本澳永久居民共有多少數目，然後訂定定期蓋建公屋，以及對這批人士發放經屋及社屋的申請。另一方面，也需限制非本澳居民的人數，與其他政府部門配合如何限制非本地人口的增長，以控制因人口急速增長而造成房價上升的狀況。並且，可訂定一些措施去調控地產霸權，因本人最近發覺地產界的霸權狀況包括是否提供真實的房屋狀況。以及控制其他地方人士(非澳門永久性居民)到澳門炒樓，例如可制定非永久居民購房的高稅率，以及限制數年內(如七年)不可轉售等措施來調控新樓宇的炒風，因為相信很多人都知道目前



本澳的一些新樓盤都是被外地人士把價格炒得很高。最後，建議可制定一些其他措施來幫助有需要人士購置房屋，如政府以前所進行過的四厘津貼，我相信都會能幫助到一定有需要的人士。最後，本人希望政府能體察目前澳門房屋高企的情況，來幫助於本地永久居民的苦況。

🖱️ Ao Yvonne 女士 [2012/5/13]

希望政府預留土地，可按4個規劃：1. 留15%建社屋；2. 留25%建經屋；3. 留25%做夾心階層屋；4. 留35%做私人屋苑。社屋及經屋至少2年接受1次申請，最遲4年內要上屋。經屋實用呎價最多不可超過1,500元一呎。夾心階層屋至少3年內接收申請，5年內要上屋，實用呎價最多不可超過2,500元一呎。而私人屋苑則不受呎價限制。但為避免炒風，1至2年內賣屋要收50%特別稅，3至5年內賣屋收30%特別稅。特別稅收要放入幫助建社屋及經屋費用！

🖱️ Ng Miguel先生 [2012/5/13]

希望房屋局能夠接受以下建議。預留土地分4部分；1.留15%做社屋；2.留25%做經屋；3.留25%做夾心階層屋；4.留35%私人屋苑。一.社屋及經屋申請至少2年一次，3年內要上屋，經屋實用呎價不可超過1,500元一呎。二.夾心階層屋至少3年申請一次，4年內要上屋，實用呎價不可超過2,500元一呎。三.私人樓宇則不限呎價，但為避免炒風，1至2年內賣樓要收50%特別稅，3至5年內賣樓收30%稅，那些稅收要用來作幫助建社屋及經屋費用之一！

🖱️ 林彩女士 [2012/5/14]

澳門居民現在買樓/租屋都好大壓力，想有自己的安居真的很難，尤其基層，他們想買經屋的能力也沒有。希望澳門政府可以用很平的售價賣給澳門的(永久居民)，最多這些樓房不得炒作賣買。

🖱️ 許茜茹女士 [2012/5/14]

拖的太慢，起的速度太慢，建築質量等不符合市民的心意。

🖱️ 陳嘉敬先生 [2012/5/14]

1. 不間斷地適時修定與公共房屋有關的法律。如：按照當時社會的實際情況，調整經屋申請條件（以照顧夾心階層），從嚴處理已有經屋購買能力的社屋住戶及收緊公屋富戶退場與經屋轉賣機制（以體現公屋是一種社會保障）等。
2. 文本中談到社屋輪候期定為四年，這個數值是從何得來的呢？有何理論依據和實際意義？是否已在政府、市場與居民中間取得了最好的平衡？
3. 馬上推出完善的《土地法》與《城市規劃法》，以確保澳門特別行政區的土地得到合理合法的運用。
4. 強化公共房屋事務委員會的職能。避免民間質疑該委員會自成立以來，在哪些方面做了實質性的工作。
5. 公共房屋必須以實用、簡樸為原則，且需為中小型單位，同時，政府應在審批土地和圖則時採取措施，敦促私人樓宇發展商盡其社會責任，盡力配合大部分市民對實用、簡樸的中小型單位的需求。

6. 在確保優先予有長者在內的核心家庭上樓的前提下，監管他們於上樓後的實際生活情況，避免有人利用漏洞獲得上樓的方便。
7. 強烈支持政府“社屋為主、經屋為輔”的政策，但必須關注社會夾心階層的現況，否則勢必影響其向上流動，間接影響社會和諧地向上向前發展。
8. 公開公屋設計、建造、收樓的量化標準，確保居民的應有權益。
9. 同意政府“區域融合，拓展本澳居民生活空間”的建議，但此舉會否引起外地人士（尤其是富戶）湧入本澳，間接再推高樓價。
10. 盡快全面公開社屋、經屋的具體分佈及數量。
11. 整個文本較少涉及具體的經屋政策，令人感到政府在經屋問題上推卸責任。

余小姐 [2012/5/14]

建經屋的比例應多過社屋，因為申請社屋的門檻比較高，若數量少，可鼓勵市民申請經屋，不要只依賴政府照顧，從而減少政府的開支。

現時私人樓宇價格非常昂貴，普通市民未必負擔得起。若經屋的價格比私樓更便宜的話，樓價自然下調。若樓價合理，市民能負擔的話，相信都會選擇私樓。一個健康的社會應有三種樓價，社屋照顧貧困家庭，經屋照顧夾心階層，有能力、有要求的人自然會選擇購買私樓。

建議申請經屋的條件放寬些，若市民五年內名下沒有物業的(夫婦同)，都可購買。寬購嚴賣，設定期限內不能賣，超過限期若要賣，只能賣給政府，讓輪候的市民有機會上樓。這樣人人都有屋住！

張 sunny 先生 [2012/5/15]

澳門現時樓價一升再升，永無止境咁升，中下階層的澳門人根本無力買居住房屋，建議政府參考內地禁止外地人購買居住房屋的政策，以保障澳門無樓人士人人可以買樓。居住房屋不應用來炒賣，應該作出有效強力限制措施，唔好又推出些無力政策搞到兩百萬以下的樓升到三百幾萬，咁叫我地沒樓的中產階層何以買樓。

同時，建議開放公屋申請，只要沒樓的澳門永久居民即澳門居住超過十年以上及澳門出生的澳門人都可以申請公屋，而公屋應可租可買，價格應為市價三成以下，並禁止公屋五年不得轉售，以保障澳門沒樓人士個個有屋住，唔洗成為有樓有錢人的供樓工具。希望政府盡快重開公屋申請，條件係沒樓人士，上年到明年中好多澳門年青人bb，養兒育女照顧家庭已經壓力好大，樣樣消費都咁高，每個人每月只少花費係衣食住行四五千以上，再加埋租樓水電，或者係供樓，無樓人士係好難捱落去，希望政府明白體恤中產澳門居民生活苦況。敬請今年內盡快重開公屋申請，以減低我地的生活壓力。謝謝。

張 zenki [2012/5/15]

目前公屋建設加快，輪候人員及家庭好多收入都超過上限，比本人富裕。本澳自回歸及金融風暴後，樓價勁升幾倍，同時日常用品食品物價、樓價及其他費用(管理費、水電、生病診費、煤氣費)各方面都上漲，部分達倍數或以上(煤氣及桶裝水、菜肉、面包、面粉、米、蛋、水果特別高)，以致本澳中層及低層市民難以維持生計，何況買樓。政府再不開放公屋申請，真的要沒樓的小市民捱貴租，令無良的地產商、有錢人賺取窮人錢。希望政府盡快免除公屋/經屋申請入息上限，只要五年或十年沒物業的澳門永久居民都可以申請，又或者考慮將三人家庭入息上限上調至4萬，以解決中產人士養兒育女照顧老人家及老婆的苦困。

Si Winnie 女士 [2012/5/15]

近月，樓價急升，租金倍增，通脹日益嚴重，但無奈薪金只是微增，使市民百上加斤，生活困苦。本以為政府會為市民謀福祉，並尋求改善辦法；惜苦等多時，仍未見良方，這叫市民如何安居？

政府打擊樓市不力，反推高售價；博彩業蓬勃，卻推動通脹；薪酬微增，卻入不敷支；但政府只維持現金分享，重開社屋，這叫月入萬多元的中層，又如何生存下去？又如何置業？

市場上的社屋，已達飽和，更出現“有社屋沒人住”的現象，但苦等經屋的人士，卻一直盼不到喜訊；未符合申請經屋的人，又只能月光過活；符合申請社屋人士，久久未得到安排；中高層人士，又只能做房奴，這就是政府的良方？這就是政府對待市民的方法？這就是高官們的貢獻？

如果想澳門向前進，請政府重開經局申請，加緊社屋安排，提高入收上限，並重重打擊樓市，這才是為市民謀福祉，為人民著想。

梁文強先生 [2012/5/15]

希望社屋先住後買，買後經屋，經屋永遠姓經，免澳門太多年青人要40歲後，才能有錢買房結婚生下一代。謝謝！

Lao lao Fok先生 [2012/5/15]

保證每年都有一定數量的經濟房屋落成，才可以令澳門人有樓住！

Lei Fai 先生 [2012/5/15]

公共房屋以社屋為主，保障低下基層住房需要，置業是個人的事，保持房屋市場健康發展，鼓勵有能力的市民買私人樓，而不是鼓勵市民買樓等經屋。

Hong Lillian 女士 [2012/5/16]

我個人認為不管是社會房屋或是經濟房屋，最主要是給予真正有需要的人。

但是目前，我發現有人申請了社會房屋，但並不是自己居住，而是由其子女居住，自己則回鄉下養老，而最搞笑的是其子女是月入接近兩萬甚至超過的人士。

所以我建議，政府在審核的過程中，可考慮以中央儲蓄制度採取以“前一曆年內至少有183日身處澳門特別行政區”來作為其中一個要件。因為若是你整年有超過半年都不在澳，那表明公屋對於你來說並不是那麼的重要，何不把資源讓予真正需要及長期為澳門作出貢獻的人士了？

U Pui San 女士 [2012/5/16]

今日睇《澳門日報》(2012-5-16)見到貴局剔除許多不合資格但已經揀左單位的人士，貴局係揀左樓之前核實申請購買人是否合資格，還是等揀左之後才核實？如果係之後核實，咁對排序早的申請人唔公

平，留住單位，合資格申請人事實上少左選擇。為緊守排序先後原則，希望貴局能於揀樓前對申請人作查核，不應待揀完後才核實，令有需要的申請人有公平的選擇。

本人已揀樓的申請人，由於本人輪候的排序較後，所以輪到本人時，許多單位已售，若貴局可以於揀樓前查核上述情況，本人或比本人還後的申請人可以有更多選擇，現有感權利(選樓權)被剝奪。

謝謝！

林桂芬女士 [2012/5/17]

我理想中的澳門應該是市民不用為居住而煩惱，不但人人有屋住，還要居住環境衛生又美麗，人人過得悠閒又幸福。而現實中是大部分居民工作很忙碌，居住空間很狹小，街道及交通很擁擠，生活品質偏低，這跟政府財政收入及國際休閒旅遊城市格格不入。所以政府應該大量建造公共房屋，只要每人居住面積達不到15平方米都可向政府申請住房，有能力可有買經屋，沒有能力可以租社屋。舊區重建政府應該主導及參與，規劃時應有寬闊的街道及道路，樓房應往高空發展。

Ho Rm 女士 [2012/5/17]

由於澳門目前房價高漲，年青人置業有實質困難。如果收入較低的青年，只能租住社屋，不能藉購買經屋以獲得房屋的物權。在租住社屋期間，如果通過晉升途徑獲得升遷（但金錢實力仍不足以購買私人房屋），超過入息上限，則無處棲身。應該改變“社會房屋為主、經濟房屋為輔”的基調，以經濟房屋為主，社會房屋為輔。

對核心家團、非核心家團、個人申請人三概念缺乏學術定義，這一排序也缺乏科學論證的支持，違背政府科學施政的原則。依照中國學術界的定義，只有“核心家庭”，沒有“核心家團”。按核心家庭的定義，夫妻、爺孫所組成的家庭以及單親家庭均不屬於核心家庭，但是這種家庭對於房屋的需求不亞於核心家庭，也極需協助。同樣，非核心家團和個人申請人對房屋的需求也可能十分殷切，其急切性未必低於核心家庭。按照澳門《基本法》規定，澳門居民在法律面前一律平等。目前，沒有任何理據證明此種排序具有正當性。

此外，據文本中說分配方式參考了新加坡的組屋及香港的居屋，其實兩地的制度仍有眾多值得學習之處，但未見於文本。如新加坡的組屋是購買而非租住，香港公屋有“三年上樓”的承諾，貴局承諾是四年。希望貴局嚴格要求自己，為保障居民居住條件盡職盡責。

陳長明先生 [2012/5/17]

十年的公共房屋發展策略對未來的澳門公共房屋發展有著重要的作用，本人的一小點建議是希望房屋局能夠更著重關注社會房屋的租用住戶，現在房屋局有否考慮社會房屋的居民/子女是會長大成人及出來社會工作，他們有自己的能力去自給自足。

房屋局並未有考慮到居住社屋人士將來的應對及安排，本人認為是次諮詢的最重點可考慮將社會房屋的租戶，首先將他們安置到經濟房屋，前題下他們這一群已有能力為自己購置房屋作出安頓，先行解決這一群人士，而不會將更有需要的社會房屋資源繼續去供養這一群人，達到相得益彰的好處。

凌女士 [2012/5/17]

應以經屋為主，社屋為輔才對，因為目前樓價太高，以月薪一萬來計算，年輕的一代豈有能力負擔得起？人之根本在於衣吃住行，如果連基本都不能解決，怎能做到安居樂業？作為一名澳門人是驕傲的，但成為一個居無定所的澳門人是可悲的。因為澳門人沒有享受到經濟發展的成果，只能成為別人取笑的對象而已。

房屋的發展應以兩條平行線來發展，一條線是以經濟房屋的形式滿足澳門人自住需求，而另一條線就讓有能力的人、外來投資者或覺得需二次置業的人從高價房屋市場中購買。這樣除了能切實解決澳門人的居住問題外，也不影響樓市的自由發展空間。因為昂貴的樓價，始終面對的購買者絕不可能是大多數的澳門人。完了。

星斗市民 [2012/5/17]

針對現時年輕人收入低、樓價高、置業難，希望政府推出有效措施去協助年輕人置業。如：盡快開放經屋申請、對於首次購房者給予樓貸利息補助、推出政策去限制樓價達至合理升幅(如每年樓價升幅比例不能高於inflation rate 4~5 percent，否則政府將會提出政策打擊投機性炒家)；或改革稅制，對於有意且合資格的購房者，政府將代替銀行借貸角色，先對購房者分配房屋，並對其徵收月入25%至55%的稅率，直至N(15<N<30)年後才恢復對其收取正常稅率等措施去協助年輕人置業。

鍾淑賢女士 [2012/5/18]

局長閣下：

就貴局展開的公共房屋發展策略諮詢提出本人的拙見，或詞不達意懇請見諒。

這是對未來公共房屋的發展策略書吧？市民迫切需求重開公共房屋申請這點卻被顧左右而言他地隱沒。文本提到澳門現存連在建的公共房屋有五萬多間，其實這有大半是回歸前澳葡時期建成的高樓齡公共房屋，而且其政策是經屋的比例較社屋多。回歸後多年拖延不建，在私人樓房價格不合理地狂飆幾十倍的情況下，令社會怨聲載道，才將積壓的萬九公共房屋推出，及出幾個所謂遏制房地產炒作措施，事實效果顯然是庸碌無為的。面對社會經濟的高速發展，某些人固然因勢得利，可是更多的人因此現實使安居生活渺茫，因何政府仍以所謂“社屋為主、經屋為輔”作未來公共房屋政策定位，逆眾多市民意願而行？理據何在？

以現時學者吹噓澳門有所謂擴容人口必要之勢，猜測未來移民的對象將是技術移民或投資移民為主要對象，這群體中可以確信是幾乎不需要社屋的資源，那麼社屋為主的政策是要給誰？誰臆測到未來將有大量的弱勢階層需要這麼的一種保障？這就是澳門繁榮的未來？不悲乎？況且一旦大量的社屋建成將對政府日後的行政財務等帶來長期負擔及有窒礙居住社屋的人們上進之嫌。

經屋該是現在與未來用以平衡社會因經濟發展而衍生資源不均的最有效調節政策，對於社會的穩定與和諧及改善人們的生活起著重要作用，因何要避重就輕？甚至國家領導人都強調用大量保障房去平衡社會需求，因何澳門在可見的未來公共房屋政策上如此短視和本末倒置？經屋之所以有別於社屋，是在一個房屋價格極不合理地脫離一般市民購買力的情況下，讓沒有能力買私人房屋的市民達到自力安居為目的，公共房屋事務委員會已就新《經屋法》設下重重關卡，嚴苛刻薄也實在難看，何以仍對重開申請及興建經屋等涉及眾多市民幸福的事項而含糊其詞及砌詞推搪？市民最需要看到持續穩定的公共房屋供應政策，而不是可任意量裁和人為操弄。

萬九公屋後，文本提到尚有三千多的公屋在規劃中，土地何來？這不該是要放在新城填海區，平整土地後的規劃中吧？文本中巧妙地留了尾巴，這可會是遙遠的未來？公共房屋與私人房屋未來的比例是多少？想美一點能6：4嗎？

文本再說未來房屋需求難以評估，此難是因公共房屋政策要配合私人房屋的發展及人口增長而定？那為何不重開經屋、社屋的申請，使對未來私人及公共房屋的比例取得更有力研究數據，也為“社屋為主、經屋為輔”這口號給予更有力的立足點，在關注夾心階層的需求方面，文中訴述要多建中小面積單位，實質措施如何？是意欲以私人房屋去解決市民的居住問題？既限呎，如不限價，這等於進一步推高私人樓宇價格，進一步將夾心階層推進房奴之列，這又會否如新婚夫婦居所計劃般在插科打諢下劇終？

文本裏對發展策略的闡述讓人有穿鑿附會、空中樓閣、近境含糊、遠境迷糊之感，對市民迫切的安居問題視而不見、聽而不聞，如只建構一個向利益團體傾斜及空泛的公共房屋發展策略將無助於澳門社會的和諧與穩定。

此致
鈞安

 Chan 女士 [2012/5/18]

致房屋局：

澳門有很多居民對置房問題有很嚴重的憂慮。雖然經濟好，人人有工開，月入萬多元，由於消費高企，每月扣除一日三餐、交通、醫療、住宿等費用之外，剩餘可儲的錢只有小部分。年青一代想靠自己實力去置業，但是無法支付首期，家人的能力又有限，待首期有時，樓價已升到更高。政府之前推出的4厘補貼確有幫助，但是結果只會更助長地產商趁機加價，令房屋價格更高。何不考慮下先租後買經屋？可以要求在限定的年份內，一定要儲夠首期，助他們置業，置業後的房屋出售，補回差價或者只可賣給多年後輪後經屋的居民，這樣令他們有了目標，積極工作，這樣不是更好嗎？

經濟在供不應求的情況下，是否要調查申請者對政府有隱瞞？氹仔湖畔經屋已發售，當中很多居民都抽到，本應是很值得開心的事，但是當中有很多人根本走法律縫。第一，申請經濟的人，本身有大量資金，已經將資金轉移去內地、香港等。第二，為了多一間經屋，以身試法！“男友”已有經屋及其他物業，雙方亦擺酒且育有兩女，7年都不去登記註冊，如今氹仔湖畔已抽到，亦將辦理買賣預約合同，抽到的房屋非三房，不會入住，只空置，已嚴重扭曲了經濟幫助有困難居民的原則，已成為助有錢人更有錢，窮人更窮的手段！

 Chan 先生 [2012/5/18]

本人是70後的青年，因為親戚在多年前，在申請經屋上將我作為經屋申請人的群體，待我長大成人，親戚又不肯除我個名，令我多年內沒法申請經濟房屋。由於收入不高，多年的儲蓄只有小部分，根本追不上通脹及高企的樓價。年齡越來越大，不想一世租屋住，想置業又不夠首期，在此提意，在日後的房屋政策上，可否令經屋群體亦有機會去申請經屋呢？或者可否用低首期賣給我們，然後再在每月在糧單上扣除呢？其實月供7千的人很多，只是首期及樓價高企，令我們沒去置業。希望可以在未來的房屋政策方面，可以幫助真正有需要的人。

謝謝！



Cheong女士 [2012/5/18]

致負責人：

澳門樓價高企已不容忽視了！政府之前都推出4厘補貼、劉十招等等，不但沒有阻止樓市飆升，而且更令澳門出現樓市泡沫現象。我十分贊成“先租後買”，為何澳門不能實行，是否害怕地產發展商呢？怕他們起的樓沒有人買？要幫助窮人定是有錢人呢？澳門私屋，多數由香港或內地有錢人來炒賣。澳門居民往往不是第一手購買，這一點政府應該很清楚。現在只是要求政府先讓想成家或者想置業的低收入的澳門居民先入住。民以食為天，雖然有了三餐溫飽，住宿不能解決，已經是不可忽視的事了。澳門在經濟突飛的年代，可否回顧下，在背後曾為澳門默默工作，為澳門付出血汗的人，然而在他們有困難的時候，可否幫助一下呢？經過這幾年的樓市變動、沙士、9.11等等，澳門人已學會成長，自己有自己的安樂居才是最重要的。住屋已成為澳門人逼在眼前的問題，請一定要好好解決，因為九零後、零零後的青年亦將成年，日後同樣為此擔憂，想未來一代有好的成長，澳門未來靠他們了！



Lok Oi 女士[2012/5/19]

在澳門房屋政策上，本人認為現時的政策，除有經屋和公共房屋可以幫到部分人有個安樂窩外，對於一些已超出公共房屋申請資格，又沒有經屋，更無法購買私樓的澳門永久性居民，只有得個怒外，恐怕這輩子也休想有個屬於自己的居所了。政府口口聲聲說要幫一些中間人士置業，為何不考慮如過往給首次置業的澳門永久性居民，有個優惠的利率，一定款額的首期擔保，讓他們在銀行申請貸款時有多些獲批的條件，如按歇可以提高80%至90%。因現時好多情況是因為銀行的首期而令他們無法上車，他們一生只可享有一次的優惠，不會為市場帶來衝擊。請政府能聆聽本人之意見，予以考慮。



潘志生先生 [2012/5/19]

本人是鉅富花園第三座1A的住戶，如果有看過報章新聞的話，應該知道此鉅富花園已經處於頻危的狀態，由於重建需要十分龐大的費用，我希望特區政府能夠暫時給予我申請經濟房屋的權利，好讓我年邁的父母親能夠暫時獲得棲息的地方，頤養天年。

本人重申沒有任何物業，由於數年前申請欠交資料而暫時放棄申請經濟房屋，但面對現在時間緊迫，老父又患上中風，家又不能住，我現在面對租金的壓力，希望特區政府能給予我等公民的權利，可憐及體諒一下本身收入并不高的我們，能夠及時提供相應的協助，做到老所有養、幼有所依，有家才有國，和諧社會才能實現，謝謝！



王依女士 [2012/5/20]

房屋太慢！



Ho Wing 女士 [2012/5/20]

敬啟者：

房屋政策在經濟政策中是最直接影響民生的一項，如果房屋政策搞不好，人民的生活情況一定不好。

本人認為未來公共房屋的發展策略，可以參考新加坡的房屋政策。據資料顯示，新加坡的住房市場是以政府組屋為主、完全市化的私人房地產為輔的二元體系。至2011年，新加坡累建組屋101萬套，超80%以上的新加坡人入住。從對水平看，新加坡私有住宅價格水平居於世界前列，高於政府組屋，大致為組屋價格的2至4倍。

此外，綜觀澳門與香港的樓價比較，香港的整體發展是依靠房地產，房地產的稅收亦是香港政府重要的收入來源之一。然而，澳門的情況是完全不同的，澳門稅收主要來源於博彩業，澳門政府(包括房屋局)可以推出措施保護澳門居民。為了澳門人可以安居樂業，讓下一代可以不為房奴，冀請相關部門能夠以良心為本，保護澳門市民。

謝謝！



黃伊麗女士 [2012/5/21]

司長：
您好！

本人有一些意見表達！如下：

本人月薪約7,120至8,000元，以貴局的計算1人租住要付939元租金太貴！若能減50%比較合理！申請人應長期居住澳門！

此致

公祺



Maksim Yundi先生 [2012/5/21]

就公共房屋發展策略，給予意見如下：

1. 同意經屋設置禁售期，建議未來之政策亦應避免經屋甚至是私人發展商發展之房屋成為炒賣工具；
2. 建議經屋種類趨向多元化，如按經屋地點、座向及用家定位等設置不同的呎價，將經屋分成數個級別（如經屋條件較好的，售價可適當提高，但亦保留部分條件較一般的，以較低價格出售），以應付市場上不同經濟能力之市民的需求；
3. 政府應起帶頭作用，將綠建築、再生水、可再生能源等環保概念引入公共房屋；
4. 應提出更有益的措施，調控房地產市場。

以上小市民愚見，僅供參考。



市民意見 [2012/5/22]

堅決支持設富戶退場機制，善用公共房屋資源，體現公平原則。據瞭解，有人每月幾百元租用政府公屋，卻買豪宅，送子女留學美國。這對於那些買不起房的市民而言，極不公平，亟需糾正。

請對上述姓名予以保密。



吳青香女士 [2012/5/22]

本人認為公共房屋發展是幫助澳門市民安居置業，所以本人認為購買公共房屋應增設以下規限：

1. 取消限制從前經屋之家庭成員購買經屋的政策。



2. 沒有物業登記的澳門市民都可以申請購買經屋。
3. 如一旦購買了經屋，申請人如再購入任何私人樓宇，定必將經屋以當時購入的樓價賣回給政府。

林少梅女士 [2012/5/22]

我希望取消了以前的家庭成員不可申請經屋的規定，我15年前購入了一個實用面積約320呎的經屋單位。當其時與我丈夫及對子女居住，而屋契上只有我丈夫及我的名字，我的一對子女就是屬家庭成員。但早在2005年時我想幫我一對子女申請經屋時被退回，原因是我對子女是屬於我名下經屋之家庭成員。但到現在，我一對子女已成年，四個成年人已住不下一個320呎的經屋單位。我詢問過房屋局怎樣才可除名，但房屋局的回答是只有我對子女結了婚，而他們的對象是沒有物業才可以申請經屋。但我對子女沒有結婚的意慾。因此，我懇求政府取消過往未成年之家庭成員但現已成年的人士不可以購買經屋的政策。

陳偉文先生[2012/5/22]

本人認為澳門經濟是以博彩業為主，因此澳門政府應好好地控制樓市急升的情況，不可令澳門變成第二個香港，所以澳門政府應好好地制定相關的樓宇政策，使每一個澳門居民能安居樂業，快樂指數不斷上升，因此，本人認為澳門的房屋政策應參考《芬蘭的一百個社會創新》，可以得到蠻多啟發。書中記載芬蘭從1949年開始採行ARAVA住屋制度，主要是個貸款制度，就是以合理的利率，提供貸款給那些已經向金融機構貸過一次款的民眾，協助他們購屋。

ARAVA也規劃興建國宅，由建設公司依制度競標。它一開始就希望建立一個有多元社會結構的社區，每個社區都有受補助和未受補助的房屋。窮人和富人毗鄰而居，國宅在品質和外觀上，和未受利率補助的房子並無二致。

陳思思女士 [2012/5/22]

本人非常認同澳門理工學院公共行政高等學校副教授賴偉良所提出的房屋政策：澳門政府的整體房屋政策應開始轉向“公共房屋主導模式”（但非像新加坡完全採用該政策模式），政府漸進地擴展公共房屋的規模，宗旨為照顧低至中等收入階層的住屋需要；並使用公共房屋的供應，輕度調控私人房屋市場的價格。整體房屋政策的基本原則應該是：政府（比市場）承擔較重的房屋供應責任，確保大多數民眾的住屋需要得以滿足；同時確定私人房屋市場的角色，只為中高收入階層供應房屋。這樣政府與私人市場的分工方式，便可盡量縮小市場不穩定性的影響範疇，長久地令居民普遍安居樂業，減少引發社會矛盾或民怨的風險因素。

本人認為在現今澳門的樓價來說入息上限應調高至每人為澳門幣25,000起。

劉雄輝先生 [2012/5/22]

澳門現時就像當年的新加坡那樣經濟剛剛起步時被香港人炒高了樓價，當泡沫爆破後，當地的經濟及居民陷入非常惡劣的情況，因此，我認為澳門現時的房屋政策應要學習新加坡的房屋政策那樣，基本上每個新加坡人都能“一瓦遮頭”。目前新加坡超過85%的市民都住在公屋裡，並且其中90%的人能通過公積金購買自己居住的公屋。而加拿大英屬哥比大城市與區域學院院長兼人居中心主任彭妮·格斯滕女士也認為，在住房、醫療等基礎需求方面，政府應有良好的干預措施。這樣澳門的經濟才可發展得穩健及實際，而不是靠炒風。

辛慧芳女士 [2012/5/22]

“特區政府一直以來高度重視、關注居民的住屋情況，並明確提出了‘居有所所、安居樂業’的房屋政策目標，以及‘社屋為主、經屋為輔’的公共房屋政策方針。”

政策是這樣說，但看到社屋的進度極慢，單位也少得誇張！近來都只有經屋推出，社屋呢？另外，希望已申請社屋的市民可自動一拼排隊經屋。因申請時間經常不定。另請多幫助夫妻中有一位是國內居民的人士，合法的夫妻理應盡快安排，因為住的問題嚴重，以致家庭問題及將來小孩等問題！像本人便是一例子，丈夫為國內居民，夫妻往來要經常進出澳門與國內，但在澳門又未有能力買屋，一直為家人增加麻煩。另外相處會變得複雜，從而產生更多問題，加上家人一同住會不方便，對計劃生孕會不方便。一來證件問題未解決，要排太久，另外就連住的問題也未解決，那怎麼辦好？望有關部門正視問題及盡快安排。謝謝！

Ao Man Wai 先生 [2012/5/23]

本人對於澳門公共房屋發展意見如下：

社屋方面：認同社屋應設有恆常申請制度以及固定上樓輪候時間。

經屋方面：除已登記的萬九家團外，澳門新一代居民對於經居的訴求也是很強烈的。政府之前一些幫助首次置業人士的政策都令樓價升高。其實，將私人市場和公屋市分開處理是最好的。政府的政策是集中力量興建多些經屋，讓多些人士能夠置業（特別是首次置業）。當他們有了第一間屋時，他們可以選擇一直住下去，這樣也解決了他們的居住問題。他們也可以選擇待有足夠的經濟能力，再在私人市場購買私樓。當然，他們在購買私樓同時，手上的經屋也應該補差價出售，或規定要向政府出售，再由政府提供給需要人士。當然，會涉及公平等問題。但澳門土地資源有限，不能無限興建經屋。所以，善用現有資源，保持可持續幫助有需要置業人士和首次置業人士為政府必須要做的。

所以，本人對經屋政策應該要“易入難出”，對首次置業者，應放鬆限制，待他們想轉買私樓，一定要有足夠規管。不要讓經居成為他們的炒賣本錢，也要令經屋，即使業權轉變，也可以一直發揮其作用。

澳門是需要一個健康的公共房屋政策，私人市場才可以同時健康發展。希望政府可以認真區分和處理好這個民生之本。

U Sio Fong 先生 [2012/5/23]

本人的意見是希望政府可以增建大量社屋和經屋，縮短輪候時間，降低輪候條件，時下年輕一代置業極之困難。希望政府有關部門協助我們年青一群可以置業。

Assuncao 先生 [2012/5/23]

O Governo devia ajudar mais os residentes permanentes a compra de casas economicas porque eu acho que e dever do Governo cuidar do bem estar da populao e compartilhar com a sua riqueza.

陳先生 [2012/5/24]

建議公屋應盡快開放申請，以穩定樓價。

2012年初至今，二手樓價相差八十萬元，新樓差一百萬元。

為此，建議房屋局盡快開放十年以上沒物業的人士提交申請，同時建議符合十年沒物業的申請中，應以有家庭有小孩的申請優先處理，以減輕有仔女士的壓力。

目前養一個bb一個月至少開資三千元到四千元，三個bb就一萬以上，父母的壓力可話沒法承擔，奶粉、尿片、食用全部都加價，托兒所費用都加。

另建議土地工務運輸司起多d公屋比十年以上或從未有物業的人士申請，並限制外地人購買澳門住宅，以有效降低樓價，令沒樓人士盡快有能力上樓。

謝謝！！

Chan Pek Cheng女士 [2012/5/24]

現在的樓價這麼貴，一般的小市民打一輩子工也買不起房子。

政府應設法令本澳的小市民可以安居樂業，若連住屋的問題都解決不了，要如何得到大眾的支持與信任。

尤其年青的一代，買房子竟已成了天方夜譚！

倡議政府盡快重開經屋的申請，讓青年人可以有一個安樂窩，自力更生！

Lam Sut leng 女士 [2012/5/24]

現時樓價高企，若然政府不設法解決這個現象，新一代的社會棟樑即使勞碌一輩子也難以得到一個安身立命的住所。政府應與時並進，聽取民間的聲音，跟上時代的步伐以救援社會上有需要的人士。儘管文本內有提及未來房屋供給的情形，相信數量仍未能滿足市場上的需求。

作為年青的一代，不祈求入住社屋，但望政府能盡快重開經屋申請，讓年青人靠自己的勞動，以合理以及可負荷的價格來為自己建設一個家。住屋的問題，最根本的原因就是現時的樓價過高，已非一般打工仔所能負擔的。加快經屋申請的步伐成為必然的趨勢。

Lam Wong 先生 [2012/5/24]

增加經屋的數量，滿足市場的需求。

促請重開經屋申請，建立讓大眾認為合理的輪候程序，以保障澳門的市民為先要的考慮條件。

加快上樓的等候時間。若重開的經屋申請人也能在4年內上樓，那就最好不過。

Lam Sut Mui 女士 [2012/5/24]

急切促請政府重開經屋申請，增加供應的同時亦請政府監督房屋的質量。

並不是為求快而忽略質量，置市民的安危於不顧。

市民需要的是安樂窩而不是危樓。希望政府可以做到質量並重，聽取市民的聲音，解決市民的訴求。



Wong Michael 先生 [2012/5/25]

澳門十年來的房屋政策不只是原地踏步，而且是嚴重傾斜偏向地產商，令近幾年的樓價升了六倍以上，遠遠地拋離澳門中下階層市民的購買能力。不作為也罷了，政府也不應如此放任地產商魚肉市民，賺取暴利，真是十分失敗。眼見市民怨聲載道也置諸不理，才後知後覺趕緊興建公屋。公共房屋對是有起到調節居住房屋的價格的作用，故私人房屋供應緊張時，樓價必會上升，這時公共房屋就會有調市場價格。故政府應每年定期作出檢討公屋供應量，經濟房屋的供應尤其重要，因為居住者均是夾心階層，政府的社屋不合資格居住，而私人房屋則非常昂貴，高不成低不就，而且是佔澳門市民的大多數，所以理應政府要照顧這群體。



張玉有先生 [2012/5/25]

申請社會房屋的每月總收入上限太低，現時每年通脹都很高(一個人一個月用4,000元都無法生存)，你用什麼地方的維生標準？

現正住社會房屋的人，想買經屋，還要等嗎？(以前住社會房屋，系無法申買經屋，又沒表派)，我本人覺得房屋局的申請條件太苛刻，想申請社會房屋又不夠條件，想買經屋又沒表派，又唔知要等幾時，租私人樓又不夠錢生活，買私人物業又貴到買不起，生活迫人啊！

完全和房屋局局長你所講的不同(社會房屋>經屋>私人樓)，中間存在很大空間，申請條件，必需年年按樓市及物價來調度。



梁女士 [2012/5/26]

關注夾心階層置業問題，增中小型面積單位供應，防止小型豪宅。

現在市場上也有很多細面積單位，因有會所而變成細面積豪宅價錢，呎價已到4,500至5,000元，用高昂的價錢購買細面積單位居住，大廈有會所又如何？減少生活居住空間，生活質素的下降，哪有心情去享受會所的設施？



Ada女士 [2012/5/28]

希望我們所租住的居屋早日解凍，讓老居民居者有其屋。



黃嘉聲先生 [2012/5/28]

看畢貴局的諮詢文件後，本人有以下意見：

1. “社屋為主、經屋為輔”大原則下未來發展是否合理？

因社屋主要為低收入和年紀較大的人士租住。而澳門經濟一直向好之下，低收入人士是否在未來還會繼續增加？而年紀較大的人士多數在早年已有單位物業，是否全都需要社屋幫助？

2. 經屋的方向

諮詢文本對經屋著墨不多，反之對社屋著墨甚多。有感對時下80後、90後無力上樓的年輕市民不太重視。因此希望政府重新檢討經屋方向，制定經屋、社屋合理比例。

3. 申請經屋、社屋應恆常化

請把申請機制恆常化。不是只有社屋定期接受申請，經屋也必須要定期接受申請，才可使夾心市民放心。

4. 加大對首次置業者的幫助

對首次置業者提供低息或一定年期之免息優惠，幫助首次置業的市民。

5. 私樓炒賣

對於私樓炒賣的問題，希望當局正視。可否推行更加有效之政策，如限購或限制對象（如非本地人只可最多同時在本澳持有X個單位等）？

6. 公屋單位的定期檢討

當局應定時檢討社屋、經屋單位的需求，定立合理比例，才不會“有屋無人住，有人無屋住”。

趙先生 [2012/5/28]

你好：

我想表達少少意見。在輪候經濟房屋時，可否在網上提供輪候的名單及其輪候經屋的地點。因為只有一個數字所得的資訊太少了。而且這個數字係個總名單，澳門氹仔離島都有的，只想知道自己在澳門或氹仔的名單排名，就很難估計了。

謝謝！

Ryan

陳先生 [2012/5/29]

為何當年父母購買經屋後，子女在該經屋成員名單內，就不能再買經屋？子女一日一日的長大，都有住屋的需要，應該讓這批人為合資格申請經屋的。

Cheung女士 [2012/5/29]

現時在建經屋類型不切合現實需要，等待多時的輪候者已已婚及有兒女，T1的需要自然減少，T2及T3的需要沒有減少，尤其T3的需要佔比例與T2之比為5：1.5，因此現建經屋設計上應以T2及T3為主，如T1：T2：T3應是0.5：6：4.5之比，尤以等待澳門的輪候者為參考。

黃先生 [2012/5/29]

1. 必須把私人樓宇和公共房屋分開，形成兩個市場。
2. 要有足夠的供應給合資格的本地人申請。
3. 公共房屋不能定價過高。
4. 要預留足夠的土地給我們下一代申請公屋。
5. 以後的公屋在質量上要有所提高，而且密度不能太高。

梁曉穎女士 [2012/5/30]

本人已婚，而且有一個女兒，但因現時還未能申請購買經濟房屋，結果在沒有排隊下每月要交貴租，奶粉尿片又時時加價，結果一個月開支非常大，希望能盡快推出新一期的申請購買經濟房屋，給我們80後而又有家庭的人盡快上樓。

曾玉華女士 [2012/5/30]

我覺得，現在社屋對家團成員的收入限制太苛刻了，現在這樣的生活水平，以一個四人家庭來說吧，每月收入不可以超過15,940元，這樣的話一般的四人家庭只可以一個人出去工作，兩人工作的話一定會超過收入限制。但是只一個人工作的話，生活壓力會很大，想想，一個家庭如果有兩個小孩的話，每月的工資都用的所剩無幾了，對於我們這些中下層的居民來說，真的是一輩子別想買房了（不要說買私人樓，連經屋都難買得起）。兩個人工作的話超標，又要“捱貴租”，一樣沒錢剩，真是兩頭難。

我希望可以適當調升收入上限，令更多有需要的人可以上樓，真正是照顧弱勢社群。

Rat/Ray先生 [2012/6/1]

你好，我係一個90後前路茫茫既青少年，今日我睇左一場關於你地公屋發展既諮詢，有D建議可以比你地。

1. 澳門點解咁多人買唔起樓，最主要係樓市炒風嚴重，雖然推出左特別印花稅，但炒風依然，發展商繼續建豪宅，助長炒風，我建議做法係推出限購令，即係每人名下最多可享有一到二間的住宅物業，而多出來的那一間必須在一年內放租給其他人，不然加收房屋稅，而每個人最多只可以名下租住一個單位，咁樣做法可以令到租金下降，市民不用為租金而擔心，可加小小錢不用選擇社屋。
 2. 先租後買，開始時可以選擇75%社屋，25%經屋，隨後更改比例，房屋局以比市面低小小的租金租給業主，同時在租金裏強制抽出一定百分比加入基金裏面，基金最好選擇定期為最保守的投資方法，以防有人黑箱作業，利益輸送，而當社屋住戶的基金達到一定的金額，足以支付經屋首期後，房屋局須強制住戶搬遷到經屋或將現在的社屋買下，又或者基金全數金額退回給住戶，用作購買私人樓宇，供住戶選擇，而超過65歲的老年人可以選擇只居住社屋，而不用設立基金，給他們享受到退休生活，可建設部分社屋只是一房一廳，給一些獨居的老年人或二人夫妻居住。
- 由於字數太多，下篇繼續。

繼上文發展策略後一些個人今日講座感受。

今日講座聽到房屋局的代表說希望子女和父母同住在一起，令我感覺他的說話非常主觀，一點都不客觀。當時現場已經有一些上了年紀的女士說出了不希望自己兒子的老婆和自己住在一起，而屋企又係上下格床，有好多野都吾方便。例如大佬訓上面，細佬訓下面，當到成家立室之際，很多事情都不方便。例如繁殖下一代，又或者很多時候結婚了，外母和媳婦間必定出現很多問題，孩子出世等問題。而今日代表說青年人應該好好讀書，話唔需要咁快有屋，我唔知佢係到底唔明青年人係介乎幾歲至幾歲之間，感覺上一點都唔關心現在的80後、90後，正常現在的一個年青人大學畢業23歲，但剛剛出來做野，需要面對住及還回大學借的學費，還有住屋等問題，一出來工作起薪一定不會高，難道每個澳門人都只可以選擇政府工和賭場？而且現在青年人很多22至23歲就結婚，很需要一個家，但我感覺代表所說的話一點都唔關心80後、90後。

而繼續上文

3. 夾心階層的解決方法，我會想反正都買唔起樓，做咩要返賭場輪工更，搵份人工低D申請公屋好過啦，政府可以選擇社屋給夾心階層租住，待有錢再買私人樓，而租金可按收入而定，還有很多想說，但打的字數有限。

陳淑君女士 [2012/6/3]

希望可以增多社會房屋。

Chou Chi Heng 先生 [2012/6/4]

我強烈建議把現時興建中的經屋和社會所有的停車場改作公共停車場，以解決澳門車位不足問題！

關女士 [2012/6/4]

現在單親家庭比較多，如申請經屋一個母/父和一個女/仔，共二人，才可以申請2房。那麼小朋友18歲後不能獨立申請經濟房屋，以及影響往後組織家庭。希望18歲以下列入申報表的兒童，於18歲以後不列入申報表內。

廖女士 [2012/6/5]

希望社屋可以出賣給租方。

鄧安貴先生 [2012/6/6]

1. 社屋住戶應優先購買經屋！
2. 應立即重開經屋申請，並以社屋住戶為優先申請！
3. 所謂“公屋富戶”並不富，促深入了解，莫擾民！

王先生 [2012/6/6]

建議公屋申請可分先後申請上樓，但亦應考慮緩急，讓有需要人士先申請上樓，以解生活困境。

建議

1. 可先讓有需要人士先交表申請，政府統計每項申請的條件及家庭苦況。
2. 可考慮讓從未置業同時有小孩的已婚夫妻家庭申請及先上樓（目前澳門物價上漲，以致養育子女的費用次次上升，奶粉、尿片醫藥、教育……2012年托兒所每月費用上漲至1500元或1700元含

雜費，不包食，水電費上升不少，幫BB沖涼及冷氣，煲水煮食）。

3. 建議於本澳不同區加建更多的公屋，以符合澳門所需。澳門樓價高企，不降反漲，澳門樓房、車位、店鋪，已經不是澳門中低下階層所能購買。
4. 建議降低公屋租金及售價，以減低有需要人士及家庭的支出，平衡物價上漲的差額。
5. 建議公屋申請不設收入上限，只限十年或從未置業，即可申請上樓。

Lee 女士 [2012/6/7]

政府應該學下新加坡咁，幫助本地年青人置業，提供先租後買，令到每個年青人都可以有自己物業。現時澳門有很多新的樓，但有幾多人係買得起！樓價不停咁升！實質有幾多人係買黎自住？眼見現時周圍都係樓，但係吾係住人，係起黎比人炒。政府應該保障返本地年青人應有既福利！唔係只係每年派錢，主要重點又唔去解決！老實講！現時打工仔又怎能買得起二、三百萬元嘅樓？就算買到都要供十至二十年，供完都退休啦！成世變左房奴！

李女士 [2012/6/7]

強烈建議放寬除名的要求，本人的父母多年前購得一經屋，當時一家4口，後來媽又多生了一個孩子，父母為了家人住得舒適點，於賭業開放前樓價未上升時賣去經屋，加錢再供一間呎數較大的三房單位，我們家自問不是炒賣樓宇的人，從不炒賣樓宇，樓價上升只對我們造成壓力，我們沒有因樓價上升而得到任何益處，現在我和弟弟都要結婚了，bb也將出生了，一家8口住三房單位，以現在的樓價我們根本付不起首期，如果不能除名，我們儲的錢根本沒可能追上樓價付首期。不能除名是為了罰炒賣樓宇的人吧？但我們全家也沒有炒賣過！如果就因為以前的經屋已賣掉而不能除名，則太不公平了！那是我父母的事，為何害我們下一代不能除名？身邊也有朋友有同樣的情況，相信政府也是想幫有需要的人士安居樂業而不是有心為難吧，所以懇請放寬除名的條件！

Lam Sok Man 女士 [2012/6/7]

對於未來的公共房屋發展，本人意見如下：

1. 反對偏向社屋發展，而忽略經濟房屋，要求加建經濟房屋。作為經濟房屋，有其必要的角色及重要性，政府除了要支援弱勢家庭，但夾心家庭是澳門最大的人群，不能忽略不理，再者經屋是市民真金白銀購買的，並不是政府白貼的，有條件的市民有理由申請及享用。
2. 落實公共房屋的質量監管。就永寧經屋為例，質量低劣，住客未入住已要花費金錢在裝修上，違背了經屋的原意。未來的公屋房屋，希望政府能夠做好品質監管。
3. 預留興建經濟房屋的土地。本澳土地資源有限，未來發展，土地資源不可漠視廣大市民的住屋需求。
4. 房間比例要切合實際需求。政府要做好人口規劃，不要一味興建一房單位，造成現在的經濟房屋無人問津的困境。
5. 為公共房屋訂定確切的時間表，並且落實執行。

Leong 女士 [2012/6/8]

本人年齡28歲，本身家人都是買了經濟房屋廿多年，但只是兩房一廳，但本人要和小我一歲的兄弟同住一房，令到本人要出社會工作就自行租住外面，但本人一直都有儲蓄，但一直都不能付出首期，因為樓價一直上升，一人申請銀行都不會批准借款，令到本人真的一直只可以租房屋。本人由租金800元租到現時4,500元的兩房一廳，可見現時租金上升到一個令人有壓力的境況，真叫人想成家，有一個家庭都難達到的程度，真是人心惶惶，對澳門政府會大失所望！因遲多十幾廿年澳門居民想有一個安穩的家都難，澳門居民可以講要搬遷上珠海居住，那真的是什麼景象？澳門居民不是居住在澳門，真的可笑！

更可笑是政府每年發的7,000元現金分享，真的對澳門居民有用嗎？為何不用每年發放的7,000元現金建經屋和社屋？真的可以講真正有需要的居民想有一個安穩的家都不能！本人希望政府加大力度，快速加建經屋，令到澳門年青一代、真正有需要的居民能有一個安定的環境，雖講澳門居民不能太依賴政府經屋，但澳門居民真的無辦法之下才會想澳門政府建經屋和社屋，因現在澳門的房屋真的是一個令人買不起的地步！希望澳門政府不是“得把口講，永遠都唔做”。

Chan Choi Pek 女士 [2012/6/9]

房屋局局長：

本人建議在新區建造一個小歐洲。1. 在原海岸設立歐洲式的夜間大排檔。2. 中心建一座樓高68層高級住宅。3. 周邊建低層建築物，包括有政府綜合大樓，便於市民辦理有關政府各部門手續。4. 將初級法院遷到新區。5. 規劃一些公屋，建甲級寫字樓可便利同區市民上班。6. 建一座大型綜合樓地下超級市場，二樓咖啡閣，三樓社區活動中心，四樓圖書館，五樓以上為所有社團辦公室，方便市民諮詢。7. 設計一座綜合衛生中心。8. 高級大型百貨公司。

澳門市民 [2012/6/10]

本人為澳門居民，現時29歲，月薪收入為每月2萬元，因買不到樓現在還是與父母同住，但打算結婚，但現在樓價太貴，只有三十萬首期，舊樓買不到新樓更不能想，經屋因之前並未申請，所以有我份，社屋更加不用想，政府有什麼政策幫助夾心階層。因為我們才是真正需要幫助的一群。

梁女士 [2012/6/10]

1、盡快重啟經屋申請，讓居民安心。有青年因小時候與父母申請輪候小型經屋單位。隨着家庭成員成長，居住空間捉襟見肘，無奈負擔不起私樓價格，又失去輪候經屋資格。一家四口“蝸居”一房廳單位、二房廳單位，長大後亦要同父母同一睡房，完全沒有私人空間，嚴重影響生活質素，更影響青年的結婚計劃。建議政府創新房屋政策，推出新型公屋及容許因小時候與父母申請輪候小型經屋單位的青年申請經屋，幫助具逼切住屋需求的青年。

2、延長特別印花稅期限，由現時的兩年延長至五年。如有實際需要買樓居住的，亦沒有必要二年就轉讓物業，只有炒家才急需轉讓物業圖利，二年時間太短，有雄厚實力的買家持貨二年亦沒有困難，二年怎樣可以壓制樓價的升幅？怎樣擊退炒家？另建議推限對象、澳門人買澳門樓等措施，

以遏炒風、減泡沫。澳門資源土地有限，讓沒有居住必要的外地人購買房屋，只有炒高樓價，使有需要居住的居民或有資格申請經屋的夾心階層，如要買樓，層樓亦要供廿年、卅年，首期都要成百萬。

梁女士 [2012/6/10]

針對過分投機行為，政府過去推出的調控措施，成效短暫。現在的樓價比未推出措施時更高。而政府現在考慮的是澳門有七成多居民居於自置房屋，推出調整措施時對已自置物業居民的影響。但已自置物業七成多的居民多數都不是在現在高樓價下購置的物業。從根本上就沒有影響，而現在高樓價下已購買物業的都是換樓人士，但他們都在換樓之前的舊樓已大賺一筆再換樓。政府需檢討是否需要再推調控政策，不要以此理由遲遲不推調控政策而讓樓價不斷飆升。

leong Kin 先生 [2012/6/11]

期望政府多建經濟房屋，重新展開經濟房屋競投。青年人不想做一世房奴，不願“蝸居”，一輩子為了供樓。

Chan Long 先生 [2012/6/11]

經屋與市場價格掛鈎雖然有點不合理，但考慮當局為指定一參考標準去作定奪，這也是一個好方法。但再者，考慮入息，這一點真是不得不指責！入息上限定為12個月18,000元之收入，貴局在這方面應該很清楚，一個普通260點之輔助技術員的入息已超越該上限，在此，我想反問貴局，有否考慮到這一位260點入息的技術員能否在外面買一個以往的經屋單位？

就今日為止，東華、廣華、建華等2房1廳，賣方叫價250萬元，試問一位260點收入的人士要多久才能存滿首期，又要供多久呢？當他存滿首期後，樓價又會有否變動呢？

請貴局能正視該問題！經屋到底應否設收入上限？同時收入上限到底多少才為合理？

建議貴局盡可能仿效新加坡的房屋政策，令到澳門市民能安居樂業！萬分感謝！

徐先生 [2012/6/12]

我覺得特區政府忽略了因某種原因申請來澳與親人團聚之非永久居民的住房問題。這部分居民初來澳人地生疏，各方面都要從新開始，相當難的，我希望新的策略政府能像現金分享那樣把這部分非永久居民納入有條件享受公共房屋的範疇。

鄧先生 [2012/6/12]

“社屋為主、經屋為輔”解決不了問題。

應該“社屋經屋並行”，兩類型政府房屋都要同時興建。社屋需要入息限制，超過入息上限就可以申請經屋。但超過上限不等於可以購買私樓。如果“社屋為主、經屋為輔”，根本就會有很多人無條件

入住社屋，也無足夠數量給那些中下收入人士購買。最後，他們變為無家可歸的人。

對於經屋售價，真是貴到離晒譜。回歸前經屋售價不到20萬元，現在回歸後13年，經屋興建數量少之又少，但售價居然要120萬元以上。售價上升600%，但13年通脹都有這麼多嗎？何以售價可以升600%？

Wong Tim Weng 先生 [2012/6/14]

(“社屋為主、經屋為輔”的公共房屋政策方針)

我覺得以上政策對我們一班中產人士很不公平！可能申請都無資格！但我絕對支持社屋政策，因為市民要的是安居樂業，而政府毋需幫他們安居置業。有些人澳門以外地方有物業而政府是不知的！取消經屋全轉做社屋就會更多澳門人受惠啦！當然有能力時就要讓出社屋給有需要的人啦！

Ng 女士 [2012/6/16]

近年澳門樓價急升，一群澳門中下層並沒能力負擔昂貴樓價。而當中，有許多於90年代還是兒童的居民，被家庭成員申請經屋時納入為家團一員。曾於2000年左右申請經屋時被拒絕，到了今天2012年，兒童已成年並成為青年，樓價的高昂，造成當中部分並沒有能力自置物業，造成生活壓力。而上述經屋購買至今已逾16年多了，盼貴局能與時並進，了解所需，不要讓這群市民再無了期的等待。

希望貴局能盡快再開放申請經屋，並能針對上述情況作特別處理，可以申請脫離家團及申請經屋，好讓一群中下層市民可以安居樂業，以符合貴局的抱負“為市民建構理想家園”。

Tam 女士 [2012/6/19]

本人認為不應建太多一房一廳的經屋，因對於當時申請的市民已不合時宜（因經過十年的時間等候，正常的市民也一般已成家立室，一般一房一廳已不足夠居住。）。

另外，政府不應分配過多的公共房屋為社屋，因現在澳門太多人需要而合資格的都只是經屋。

太多社屋，只會令社會有個惡性循環。有些人為可以合資格申請社屋而不務正業，而且剛來澳的新移民就可申請社屋，但對一些長久居住澳門及等上樓過十年的市民而未有資格，是否不公平？

最後，對一些收入穩定，但對現在樓價遙不可及的市民或基層公務員，因平均收入已過資格。政府又如何對待？真的不用想購私人樓。希望政府不要只顧利益而不顧基層市民的需要。

San Wai Fong 女士 [2012/6/16]

作為短、中、長期目標而言，政府在分配社屋單位大小及最低收入的指標時，理應顧及一些已婚人士。但配偶在中國大陸的人士，由於證件批出需時間，但亦需要提早作準備及安排！因另配偶在國內的收入低，且未獲居民身份證的中間時期亦很重要，例如必需安排計劃生孕，但在未有住所的時期，在收入未定等不明朗因素，令在澳門的另一伴相當吃力！既需作日常開支，也要準備生孕，及照顧子女的資金，也要計劃住屋問題！例如：最低收入應按實際事例作調整，像另一配偶在國內，可以按平時一人收入最低的1.5倍來算，調整下，或考慮將另一伴的收入計算在內，算二人來計最低工資，因為中間人士收入不高，多年收入也未能付首期買房，租屋亦相當貴，配偶在國內，平常往來雙方開支更多，以及住屋

問題，也需租住一大房，亦難以與父母同住，造成不便及不夠空間。現澳門與國內關係密切，往來方便且人流交流甚多！一大批新移民都解決不了住屋問題，令下一代小朋友更吃力！望有關當局認真關注！謝！

澳門市民 [2012/6/20]

《公共房屋發展策略(2011-2020)》諮詢意見

由於現今澳門每年的通脹及個人收入變化甚大，即今天為中產人士明天也有可能變為低下階層，所以懇請政府能在“家庭收入限制的金額上每年能以公式化並參考當時統計局每年的最新數據作出計算”，這樣使得政策更合時宜。

由於澳門與新加坡有很多方面都很相似，當然不能夠套用全部的公屋政策，但有一點很值得澳門學習，作為全球最具競爭力城市的新加坡名列前茅，其能夠容納外國人及本國人的比例在(1:3)，其中85%的本國人均能合資格地享用國家提供的保障性組屋，這使得當地居民不用為了住屋問題而去做法低技術高收入的工作，而是投入有興趣，更具競爭力的工種，這使得社會多元化，更具競爭力，每個人都能發揮所長，安居樂業；澳門人不像香港以賣地為生，而且很多有能力或者對某種行業有興趣的澳門人都未能從事相關的工作，所以“懇請政府能盡快重開經屋申請及讓更多居民納入申請範圍”。

另外新加坡政府為了避免私宅屋主炒賣組屋，政府也宣佈私宅屋主不能同時擁有組屋，澳門也可參考“不能同時擁有經屋及私人樓宇”。

鄧凱倫女士 [2012/6/20]

1. 經屋為主，社屋為輔，經屋、社屋平衡發展；
2. 重開社會房屋申請；
3. 限制購買第二套私樓的投資者，可提升首期比例到40%；
4. 增加房屋供應，滿足市民所需。

崔鳳珍女士 [2012/6/20]

1. 限制外來投資者購買房屋，第二套要付四成首期，第三套付六成首期。
2. 增加房屋供應，考慮到居民收入水平提升，可增加經屋供應量，而社屋則可次之。

劉玲女士 [2012/6/20]

請政府關心已自置物業的長者，經過半生的勞碌買下5層高唐樓，但由於年紀逐漸增大，身體機能下降，沒有足夠能力於樓梯上落，希望政府多留意澳門社區內的長者，給予購買經濟房屋，讓長者得以安享晚年。

希望可盡快落實！！

Lei Sao Si 女士 [2012/6/20]

現時，澳門的樓價一直高企，就算是收入處於中位數以上的家團，都無能力購買樓盤，建議政府除了不斷推出社屋及經屋幫助收入低的家團以外，也需要積極控制本澳過於泡沫化的樓市。尤其是中國人的家團，每家希望擁有自己的物業，古人亦云：齊家、治國、平天下，原來辛辛苦苦工作，到後來也因樓市高企而無法購買物業，造成心理上及精神上的壓力。平均一個物業的價格應在家團年收入的六倍，但現時澳門樓價已在家團年收入的十幾倍以上，眼見本澳樓市處於病態的情況，很多朋友一生勞碌工作，只為一個單位，導致整體生活水平下降，我們這一代是這樣，下一代更慘不人道。

希望澳門特區政府切實提出一些調控樓市的方案，如澳人澳地、增加經屋的數量、立法管制地產從業員的行銷手法及收回購的情況。澳門樓市病了，希望澳門特區政府提出一系統有效可行的方法，救回澳門這一群高不成低不就的打工仔。

Leong Sou Kam 女士 [2012/6/20]

1. 經屋是幫助有需要的人上車，為何《經屋法》設定十六年後能自由買賣呢？我認為經屋只能賣給政府，而不能私人轉售，以保障未能申請經屋的人。同時避免有人能以低價買入，高價賣出，從中獲利。
2. 政府有否定期檢查已購買經屋的人，其後又再購買私樓，若有能力購買私樓，就代表了不需要經屋，政府應按比例收回該單位。
3. 近年多了外地人到澳門定居，以低收入申請社屋、經屋(但可能在外地擁有物業)，能提早安排上樓，完全沒有保障澳門本土居民。澳門居民努力半輩子，也不及低收入的外地人。
4. 申請經屋時，若申請一房廳的人，上樓時也只能選一房廳，否則影響其他人輪候經屋。
5. 房屋局應設有查詢機制，讓市民了解現在輪候經屋的人數、剩餘經屋的數目，以增加透明度。設有申請經屋機制，例如什麼時候能申請經屋等。

Sio Carson 先生 [2012/6/20]

人口老化部分我覺得政府走在一條錯的路上，2020年的老年人口有多少人是沒有房產的？估計不會多，那就是說政府鼓勵老人家把樓賣了再租社屋？他們的子女9成會超過入息上限，所以政府這樣會催生出大量的獨居老人，所以對社屋為主這個很有疑問，試問在澳門一個有手有腳的人，去哪找不到一份超過社屋入息上限的工？差在他們做還是不做。

Chiang lok Chan 女士 [2012/6/20]

致執事先生/小姐：
各位，你們好！

本人曾在1995年9月15日郵寄一份申請經濟房屋表格T1，T1(未回歸前翻譯擇樓說：開放式和一廳一房)本人選擇樓宇地點：是氹仔和路環區。

未回歸前時，貴局當時在綜藝館公佈，申請合資格人士的結果，同步協辦有舊址高士德街坊總會2樓各自公佈，結果本人我是被抽中入選，但是本人是藍領階級工人，收入不隱定，經濟艱據，放棄此機會，現在本人年近60歲，是本澳出生人士，獨身，從小至今從沒有購置過私人樓宇和樓房，請問是否還有資格再申請經濟房屋嗎？

當時郵寄：房屋司舊地址是水坑尾，11號，大約四樓。

現今希望貴局再留給一些是本澳土生土長將近退休士，長者在本澳安居晚年，本人感覺太多不是在本澳土生土長人士，有點鵲巢鳩佔，太多日夜抗議的人士，以前澳門是很寧靜。

市民意見 [2012/6/21]

本人希望公共房屋能真正用在有需要的人身上，其實現在拿到公屋的家庭有部分是有親人或朋友搞置業投資移民將物業轉移給他們，大都都有收取部分現金回報。等現在拿到居屋後，又將物業轉回到子女名下或自己名下。有的是早前已將物業套現在大陸買樓和鋪位，然後又在澳門拿下居屋。其實他們早已有錢人了，希望政府在政策上嚴把關，在有居屋後的一定年期內不能有私人物業，同要申報內地財產。有現在政府免收公屋租金一年，其實應該分清貧戶和富戶，我在賭場看到不少同事兩夫婦的收入已有四萬元，但他們是免收租金的一群，真是不可想像。政府應該做好退場機制，讓給真正有需要的人，才不引起坊間民眾的不滿。

陳女士 [2012/6/21]

敬啟者：

本人是湖畔大廈的業主，有關一房廳的單位，本人想給一點的意見。既然一房廳不是太多人購買，請問當局有沒有考慮過給現有湖畔的業主優先購買。以本人為例，十年前申請經屋時，以單身身份登記，十年後，已是一個一家四口的家庭。因工作關係而要聘請外傭照顧小朋友，因此也算是一家五口的家庭吧。二房一廳49.25平方米的單位，要容納五口子真的十分困難，加上沒有足夠的活動空間給小朋友，屋子過小會影響家庭相處關係。但如果要本人再重新申請三房的單位也是一件困難的事，希望當局除了供給經屋給合資格的家庭外，還要關心他們的居住情況，由申請到可以上車，一轉眼已是十年多的事情，有很多人的家庭狀況已經同十多年前的不同，希望當局可以考慮一下，謝謝！

Wong Wai 先生 [2012/6/22]

本人認為房屋政策應該要對私人樓市進行調控，因為現時樓價已遠遠超出市民的購買能力，導致民怨極深，貧富差距加大，亦令到市民對公共房屋的需求大增，當中最受影響的是夾心階層，他們面對樓價和租金不斷上升，生活壓力極大，故希望政府調控樓市，對此，本人有以下建議：

1. 限制外資：環球經濟不穩，大量資金湧入本澳，推高房產價格，故限制外資投資澳門房產是首要任務，因為住屋與其他投資品不同，是會直接影響居民生活，故此政府有責任限制外資在澳購置房產，保障市民的住屋權利。建議政府可仿效珠海市，推出限購政策。
2. 解決居民住屋需求：政府需要推出措施協助市民置業(單指首置)，建議可仿效香港推出“澳人澳地”政策，興建銷售對象為首置澳門居民的單位。同時亦應放寬首置居民的貸款限制，協助市民置業。但在推出協助置業的措施時，亦應小心地產業界借助這些措施為名，推高樓價，故建議政府可同時推出一些調控措施，藉此協助真正的用家，而非炒家。

另外，政府不用擔心調控樓價會影響已置業的居民，因為用來自住的物業，樓價升跌影響不大，除非他們是用來炒賣的，那政府更不應該任由他們炒賣市民的住屋需求和權利。

呂珏瑤女士 [2012/6/22]

致相關人士：

建議：

1. 增加審批的密度，使有需要的人真正受惠，如一年一審。
2. 如內地有物業者，應申報。
3. 公屋申請者，不能去長途玩樂或購入多於某一個金額的房車。
4. 審批人士，應與被審批人士沒有親友關係。
5. 入息資格，可能要重新考慮。月入每人低於6千，租屋都是問題。

謝謝！

Tina Un 女士 [2012/6/22]

請問房屋局，回歸十年，萬九公屋是否今年全部完成上樓？我們是5個數字號碼的，點解到現在未接到上樓通知信？6位數字的都已經通知了，到底是為什麼？我已問了好多次，沒有人回覆我。我也想知道你們的評分是怎樣的，怎樣做到公平。為何將我們家排最後面？請你們公平地回答。謝謝！

林偉清先生 [2012/6/25]

希望在未來的數年，大力興建經、社屋，增加土地的供應，實施澳人澳地，對二手樓宇制定限制的價格，如1,000呎面積單位的價格不能超於100萬元，且一手樓宇不得超於200萬元等措施，控制投機炒風的現象；另外，經屋申請的條件盡可能放寬，以及一人家團申請經屋至少為兩房的單位，以解決未來的需要。公共房屋選址方面，亦可向九澳開闢土地，解決土地不足的情況；另外，盡可能立即重開公共房屋，籌劃後萬九公屋。

麥女士 [2012/6/25]

譚光民局長：

我是一名經屋輪候戶，在澳門線T2：51xx，T3：14xx。由於你們的計算錯誤，在建經屋七成是T1，剩餘T2、T3加埋只有三成。之前輪候T1都改要T2、T3。現在T2、T3嚴重不夠，根據你們公佈的數字，我覺得現在萬九應該無我上樓機會了。我等了八年，唔想在後萬九經屋再等多八年！

現在房屋局想將多出的經屋T1改為社屋，為甚麼不能將社屋多出的T2、T3改為經屋，你們這樣做，對經屋輪候戶非常不公平！

請房屋局將多餘社屋改為經屋，這才可以解決問題，再請局長答覆我：澳門線T2：51xx，T3：14xx。在建萬九經屋可以上樓嗎？

何源先生 [2012/6/25]

1. 照顧弱勢群體，我行動不便，中過風，走路都成問題，每月看中醫跌打都不少錢，算不算？
2. 照顧長者，我70歲，算不算？
3. 一個三口之家，就我老婆上班，兒子上初中，一個普通莊荷的收入，交租、伙食、雜費等，永遠沒法買樓。

意見：只要按公佈的方案，公平公正，定時定期開放公屋和經屋申請，照顧弱者。

曾先生 [2012/6/26]

澳人澳地興建一部分只允許本地永久居民購買的房屋，另針對新婚夫婦及已滿十八歲單身人士興建及開放經屋之申請。

楊先生 [2012/6/27]

本人為澳門永久居民，在澳門工作一段時間，就現在澳門的私人樓宇價格而言，也需要200萬元至300萬元，全新的一手樓，也要500萬元至600萬元，一般打工一族根本無能力負擔，加上沒有9成及9成半按揭等方案，實在難以上車。因此本人衷心希望政府推行以下兩項政策：

1. 建設及供應大量經濟房屋，以切合澳門市民的大量需求；
2. 與發展商商討，增設9成或9成半加按服務，方便市民購買私人樓宇。

陳先生 [2012/6/27]

澳門是個土地有限的城市，土地的適當運用會影響所有不動產的發展，目前澳門正在步香港的高樓價後塵，呎價已經可以媲美香港，這是不健康的發展策略。

目前萬九公屋已遠不及提供給市民的購置和租住，而後萬九亦遙遙無期，私人樓價持續穩定的升幅，價錢已是大部分澳門市民無法承擔的水平，請貴局設法定出長遠的目標，嚴格控制不動產市場的交易，以確保澳門的房屋買賣能回復以往健康環境。

馮進恆先生 [2012/6/27]

我們一家3口，總收入14,000元，外面房價200多萬元以上，沒存折，沒人可靠。我們每個月除去交房租，生活費，勉強能存2,000塊錢，一年2萬元，200萬元要存多少年呀？在此，我希望政府重開經屋申請，我們最起碼有個盼頭，不會像現在這樣無助。以現在的房價來看，在你們眼裏，是否很正常？

鄭家豪先生 [2012/6/27]

本人希望盡快有經屋申請，原因自己屬新婚人士，妻子無業。未有能力能向私人樓宇置業，前一輪的申請亦未滿十八歲，沒有條件申請！希望房屋局能體諒一些跟本人差不多情況的人士，盡快能給予有需要的人士機會！謝謝！

Wong Kuan Pio 先生 [2012/6/28]

現時的房價對一般的打工一族可以說是一個天價，澳門只是一個彈丸之地，但澳門的居民未能可以居者有其屋，一個彈丸之地的居民也未能安居樂業，中國之大也正是一個可嘆之處！外界的目光無不注視澳門與香港的發展，說澳門是一個國際化的城市真是有點不盡人意。澳門的房地產發展與居民的收入完全脫節，這意味著低下階層必須過著窮困之日，這是一個社會極不平衡的現象。是什麼令樓價高企不下？是不是澳門政府所製造的氣泡在支撐著，政府有能力令外勞與新移民不斷地湧入卻就沒能力令澳門的居民安居樂業嗎？但我相信澳門政府有能力令澳門成為一個盛世之邦！

Ho Ana 女士 [2012/6/28]

因人口年齡不斷老化，建議考慮長遠長者居住計劃，例如香港的長者安居樂計劃。考慮到長者退休後沒有收入，但多項支出，尤其是醫療方面。或者考慮發展長者屋苑，之前見報有意見，計劃發展兩長者同居一屋。本人表示反對，因考慮原先獨居長者合住一屋，長者難於習慣與人同住，並且相見好同住難，同住易生爭執。若考慮互相照顧作用，建議發展長者屋苑，各人自住一屋，但鄰居互相照顧。

羅女士 [2012/6/28]

政府有責任解決市民“住”的基本需求，但並不表示要滿足市民“擁有物業”的慾望！建議政府在完成經屋輪候家團的購買手續後，有系統地取消經屋制度，將所有公共房屋以租賃形式租給有需要的家團，所有家團都可以申請，無需入息審查，租金及輪候次序根據全年家團總收入作分級，每年根據家團收入調整租金，低收入家團可以比市價低很多的價錢租到單位，而高收入家團則要繳交市價或更高的租金繼續租賃或選擇遷出公共房屋。社屋屬政府資產，按收入以不同租金出租給市民，若市民收入增加了，可以購買或租賃私人單位時，政府可以回收單位翻新，再租給有需要的家團，這樣既可滿足市民住屋需求，又可以更有效地控制及管理公共房屋資源。只要政府能建立完善的公共房屋租賃制度，提供足夠的社屋單位讓市民申請租住，減少市民的住屋恐慌，保障市民基本住屋需求，便能減低市民因怕捱貴租，右樓住而“趕上車”的心態，起到令樓市降溫的作用。

在解決歷史問題後，若繼續建經屋出售，等同以低價出售政府資源，出售的經屋於十多年後便可流入私人市場，若要回購，又要花費大量公帑；家團於購買經屋後亦可再購買私人物業，且毋須將經屋歸還政府，惡性循環，何不取消經屋制度以社屋取代之？

Clem Chan 先生 [2012/6/28]

1. 曾經申請經屋、四厘補貼的人士，只要沒有再持有物業一定期限，也可申請經屋。因為很多人無法理解樓市飛升的情況，早已將物業賣出，但目前卻有住屋困難。
2. 應提升經屋的質素，以適應社會大眾的需要，可以給申請者一個較穩定較體面的居所。
3. 應定出輪候期，保證期限內可上樓，讓市民有預算。
4. 禁售期太長，阻礙受益人將來改善居住的需要，亦從而會導致少了人買私樓。
5. 申請者收入上限應提升，令絕大多數市民都能申請，避免出現夾心階層。

Chan Peng Man 先生 [2012/6/28]

1. 應提升經屋的質素，以適應社會大眾的需要，可以給申請者一個較穩定較體面的居所。
2. 應定出輪候期，保證期限內可上樓，讓市民有預算。
3. 禁售期太長，阻礙受益人將來改善居住的需要，亦從而會導致少了人買私樓。
4. 申請者收入上限應提升，令絕大多數市民都能申請，避免出現夾心階層。
5. 曾經申請經屋、四厘補貼的人士，只要沒有再持有物業一定期限，也可申請經屋。因為很多人無法理解樓市飛升的情況，早已將物業賣出，但目前卻有住屋困難。

Tam Sio Leng 女士 [2012/6/28]

1. 曾經申請經屋、四厘補貼的人士，只要沒有再持有物業一定期限，也可申請經屋。因為很多人無法理解樓市飛升的情況，早已將物業賣出，但目前卻有住屋困難。
2. 禁售期太長，阻礙受益人將來改善居住的需要，亦從而會導致少了人買私樓。
3. 申請者收入上限應提升，令絕大多數市民都能申請，避免出現夾心階層。
4. 應提升經屋的質素，以適應社會大眾的需要，可以給申請者一個較穩定較體面的居所。
5. 應定出輪候期，保證期限內可上樓，讓市民有預算。

Chao lat Meng 女士 [2012/6/28]

1. 因為很多人無法理解樓市飛升的情況，早已將物業賣出，但目前卻有住屋困難。曾經申請經屋、四厘補貼的人士，只要沒有再持有物業一定期限，也可申請經屋。禁售期太長，阻礙受益人將來改善居住的需要，亦從而會導致少了人買私樓。
2. 應提升經屋的質素，以適應社會大眾的需要，可以給申請者一個較穩定較體面的居所。
3. 應定出輪候期，保證期限內可上樓，讓市民有預算。申請者收入上限應提升，令絕大多數市民都能申請，避免出現夾心階層。

Chan 女士 [2012/6/29]

借鑒新加坡房屋政策，該國家的公共房屋與私人樓宇比例大概為 8:2，貫徹“公屋為主、私樓為輔”之原則。故此，政府應大力投放資源增加公共房屋的供應，加快落實，以滿足市民居住需求。

-整體數量

若以該國的公共房屋比例作參考，澳門政府對未來十年的房屋規劃，該加快落實 8:2 的公共房屋與私人樓宇比率。

-公屋及經屋比例

隨著社會發展，在特區政府的免費教育政策下，中產人士的數目亦相應增加。在研究公屋及經屋的比例時，亦該考慮此因素。作為中產夾心階層的一份子，本人建議政府以 1:1 的比例供應公屋及經屋，以助年青人上車。

-申請資格

珠三角地區合作計劃如火如荼進行，未來人員流動性使人口結構更為複雜。因此，在申請公屋及經屋的資格方面，審核條件該更為謹慎，不該單以持有澳門身份證明文件作基準，也該將每年留澳日數，本地受僱狀況及本地以外資產及收入等納入審核條件，以確保真正所需的居民受惠。

-收入上限

與此同時，申請公屋及經屋的收入上限範圍也該適當調整，建議經屋的收入上限由現時約人均一萬五千元左右上調至二萬五千元。

-單位結構

在單位結構方面，建議一房、二房及三房的比例為1：6：3。務實解決市居住房需求。

黃先生 [2012/6/29]

將經屋資源提供給真正在經濟環境有需要的人，原因是經屋申請人或家團的收入在申請時合資格，但當申請人或家團的收入在正式選購經屋單位時可能已不合資格。請政府減少這類情況出現，從而將經屋資源充分分配給真正有需要的其他申請人。

建議政府除了在申請經屋時對申請者之家團或個人的收入作審查外，還需要在申請者選購經屋時再對申請人的最近收入重新審查，來判斷申請人是否已不符合經屋申請條件。

Lao Sandy 女士 [2012/6/29]

本澳永久居民當滿18歲時，每人有200呎或一定的房屋面積。當長大有購買房屋需求時，可購買政府單身小面積的經濟房屋。如已結婚，兩小口子加起來就有400呎的房屋面積。可根據家庭人數購買家庭面積的經濟房屋，當有小孩又增加家庭面積，又可購買多一點面積的房屋，如此類推。

政府設立“經濟房屋回購機制”，當市民如結婚，增加了家庭人數，政府就回購或者收回之前的單身經濟房屋。這樣市民就可以按家庭人數的住屋需求來換屋，而且經濟房屋又不會流入私樓市場，這樣就可實行澳門可持續的經濟房屋政策，青年市民又重拾對住屋的希望，而且按人口比來推行房屋政策，在澳門老人化的社會，可推動青年愛老及幼，支持青年結婚生育，改善人口老化的澳門社會。

Lee Ivan 先生 [2012/6/29]

公屋為主，私樓為次。以需求主導供應而不是當下以樓價主導，頭痛醫頭。

要有整體房屋規劃而不是局部之公屋政策，更非遷就地產商的政策。改變政府只是土地供應者的角色轉移成為直接房屋供應者。本地房屋資源由本地人使用而非淪為炒賣工具。

公屋恆常開放申請，設最大等候期。合理規劃地點和配套，堅持可持續、環保、人文為發展原則。



Hoi 先生 [2012/6/29]

就公共房屋政策發展方向，本人認為首先要確定公共房屋的定義。1.為基層市民提供住屋，2.全民皆能享受的基本民生福利，3.分享經濟發展成果的渠道等。不同定位有不同發展方向。

坊間普遍認為公共房屋應屬於第一點，即主要服務對象為基層市民，提供解決生活必需的服務。但這個基層福利的發展的方向使得對其餘階層感到不公平，以及被遺忘。

參考鄰近地區的發展，大量興建公共房屋不但不能解決社會矛盾，反而會使得社會分化。有不動產的一群，與沒有物業的人士，他們的利益是對立的，而且沒有可能使這情況改變。

公共房屋的發展，既要得到社會大多數人認同，同時亦要平衡各階層利益，這個問題比數量、比例更為重要。



吳傑先生 [2012/6/29]

本人目前都是在租用私人房屋居住，樓市不斷上升帶動租金上揚，加薪追不上樓價速度，要在交貴租的同時儲首期上樓更是難上加難。

希望政府顧及夾心階層(不合乎資格申請公屋，又無能力購買私人樓宇)感受，放寬公屋入息條件，加強樓價控制策略。



Un Heng Pou 女士 [2012/6/29]

放寬申請條件，除了要關注貧窮家庭，夾心階層也是不可忽視。樓價不斷上升，家庭成員增加，以我為例，一家5口住在300呎的狹窄房屋，想換大一點的私人樓宇又沒有足夠的資金追上私人樓宇的售價，公共房屋又沒有資格申請。

夾心階層要多加關注，很多像我這樣的例子。申請條件放寬，申請速度加快，夾心階層符合資格也可申請。



陳天源先生 [2012/6/29]

你好，希望政府能關注中產收入人士，關注現時物價、樓價高漲，年青人及無產階層的首期問題，以及外來炒家影響本澳居民置業！



Cheung Alice 女士 [2012/6/29]

回應社會房屋一屋兩戶之問題，如把不接受房屋局安排的人士或家團，把名單放在排名末尾等待第二次機會，並按序輪候，待有資源時才可安排入住。我覺得不好，要知道長者她們還有幾多時間去從尾再排一次，我提議如願意接受一屋兩戶有優先入住較好。

Wong 先生 [2012/6/29]

政府有心推出公共房屋給市民，為什麼一個私樓樓盤完成速度比政府公共房屋完成得快？又為什麼現在久久也沒有新申請表派發同申請？就算現在還有眾多市民排期上樓，也可以先派發申請表。就算你們政府是多麼的無能，也可以給市民一個希望。這屆政府做不到的，我們還可以希望下屆政府能做到。

Leong Celia 女士 [2012/6/29]

若經屋設限制收入，土生土長為澳門貢獻大半生勞力的夾心階層，經屋買不到，私樓也購不成。得益者反而為新移民多，其中一些人在大陸已有物業，他們生活質素甚至比很多澳門人還要好，可是因為查不到就給他們購買經屋，這無疑是澳門人的悲哀！故建議如下：

1. 申請購買經屋者收入限額提高。
2. 建設大單位，價格比經屋高而比私樓低，讓中產階層申請購買。
3. 即使兄弟姊妹有物業，但因為各種因素未必會同住，應該也可以購買，正如任何政府福利一人獲得，其餘兄弟姊妹間都被視為獨立個體，不能相互轉換或承受，因此，建議標準應該一致。
4. 如這類經屋數額不足夠，則以抽籤為準，可參考採用申請購買三連張荷花鈔的網上登記方式。

蝸居人士先生 [2012/6/29]

澳門房屋政策立立亂，D樓價升左十幾倍，歸根究底係你地房屋局一直不作為！到而家頂唔住公眾意見而要起公共房屋既時候，先死死地氣咁起，但就托到個價鬼咁高！好心啦！

政府起經屋既成本係幾多，相信你地房屋局心知肚明，成本幾百蚊呎，你地夠膽死賣千幾蚊，真係好賤格！唔好同我講地價貴，政府批地比財團同權貴既呎價係幾多你地都應該知！

經屋都賣到咁貴黎托市，你地簡直係吸血鬼！仲要有申請限制，禁售限制，你地唔諗下普羅大眾對房屋既需要，都唔該你地關心下你地既下一代，繼續托高個樓市，唔通你地想下一代做三世樓奴咩？唔通你地想地產業不斷推高物價，你地臨老過唔到世咩？

根據房屋局組織法，你地應該“促進研究澳門特別行政區的住屋情況，以評估住屋的需要及尋求滿足需要的方式”，唔係負責托市！

請以成本價出售經屋！無限量供應經屋！不設禁售，不設申請條件！不設任何限制！澳門房屋政策先會穩定發展，市民先可以安居樂業！房屋銷售先至反映到市民既真實需求！

Tong Wei Pan 先生 [2012/6/30]

1. 按現行資產審查制度（自行申報澳門以外實際控制或擁有的資產），對合資格的澳門居民按需接受申請公共房屋，若家庭成員過多，則及時給予更換更大的單位，以滿足居住要求。
2. 接到申請後制定時間表盡量在最快最短時間內安排合資格家團上樓，具體時間表可參考樓宇興建落成的時間表。
3. 成立跨部門小組（暫名：政府房屋普查小組），對現行政府所有的房屋進行詳細普查，除政府必要保留的房屋以外的所有政府控制或由相關人士租用/佔用的房屋應及時回收，移交房屋局做公共房屋使用。預計會有近千個單位做公共房屋資源分配。

4. 政府財政實施緊縮型開支，應花就花、應省就省，做到開源節流合理開支。將剩下來的財政和年度財政盈餘放入財政儲備，並全數成立管理基金，由金融管理局長專責保證每年有5%的投資收益，必要時全數購買中國國債。使財政盈餘有豐厚的投資回報。
5. 由房屋局、金管局、財政司等相關部門抽調專業人才由政府財政出資（亦可由全澳市民每人持股100的股份制公司），註冊成立一家房地產開發公司，主營：公共房屋開發、舊區重建、危樓重建以及開發豪宅。將該公司做成全澳最大的開發公司，用行政手段保證該公司有足夠資源打敗對手，獲取厚利。用利潤興建公屋。

Hong Yu先生 [2012/6/30]

1. 要求重開公共房屋申請，有老人和小孩家庭應優先。
2. 公共房屋應面向全社會，高、中、低收入人群都有申請的權利。
3. 加快公共房屋建設步伐，加強房屋品質監管。
4. 應定期向社會公佈公共房屋資料，定期諮詢社會各階層對公共房屋的要求。

潘女士 [2012/6/30]

以現時澳門樓價，本人所賺取430點數收入都無法負擔私人樓宇。希望新一輪政策可以考慮夾心階層，經屋價格可因申請人的入息而作出調整。對入息較高者，政府可向申請人收取較高經濟房屋價格。亦即是房屋價格因申請人入息而定，入息越高者獲得經濟房屋價格折扣越低。相反入息越低者，能夠獲得價格折扣越高。這樣可以照顧到夾心階層，中等收入人士透過政府資助都有希望置業。

李常暖先生 [2012/6/30]

你好，先生/女士！

本人認為政府應著重“經濟房屋”的構建及推出而不是“社會房屋”。政府所推出的“社屋為主、經屋為輔”的房屋政策似乎考慮到了兩種房屋的需求，但實際上“經屋為輔”是指不定期或當有額外土地供應時才會推出的房屋，並不能確定其具體推出時間，有可能是一年、五年、十年甚至是二十年。請問政府當局有考慮到現階段澳門市民的實際情況嗎？市民需要的是“上車”（即擁有屬於自己的房屋樓宇），而不是只想“有瓦遮頭”（長時間租住房屋），租住社屋只能暫時解決小部分的住房問題（小部分人多數是指新移民及單身人士），並不能夠幫助大部分的澳門居民。

政府一直以來口口聲聲強調會幫助夾心階層人士的住房問題，但從未有實際有效的政策實施。以我個人為例（同時也是很多澳門年輕人的情況），大學畢業後加入社會工作已有一年多，已婚並且孩子將於今年出世，但現時仍與父母親同住在只有500呎的2房單位，由於私人樓宇的不正常高位價格（根本不可能負擔得起），待孩子出生後也只能一家5口擠迫於此，所以我們所需要的是“經濟房屋”而不是“社會房屋”。

希望政府能關注我們這類夾心階層，聆聽我們的聲音。謝謝。

Fong Kam Kei 先生 [2012/7/1]

長期開放公共房屋登記，制定輪候年期，增建社會房屋，追回過去少建公共房屋的缺乏。

Lao 先生 [2012/7/1]

私人樓市越來越貴，而炒家炒樓已影響到澳門普通居民的居住權利，好明顯居住係必需品，要買不起樓的市民租樓是不切實際，因為高樓價必會造成高租金，所以需有多一個政府公屋市場來平衡。

建議如下：

1. 多建經屋，以致澳門7成的居民都可以有資格申請經屋。
2. 符合收入資格的人都可申請經屋，包括有樓的人士，但有樓人士入住前一定要把自己的物業賣出才可入住，如入住了經屋，在買私人樓後，必需在1個月內把經屋賣回給政府。
3. 制定政策保障，確保沒樓人士申請後5年內必定可以入住，有物業者則候補。
4. 應將經屋16年禁售期調至2年，以鼓勵賺到錢的人把經屋讓出來以幫助有需要的人。
5. 需規定公屋2年後不可向私人市場轉售，只可以賣回比政府。
6. 公屋訂價不能與私人市場樓宇掛鈎，應與人均收入中位數掛鈎，因為公屋目的係解決市民生活困難，並不是托市，所以應以居民收入為根據。
7. 公屋月供應以收入中位數的1/5為限及以20年供款期為限。
8. 賣回比政府的價錢，應該根據買入的金額，然後按通脹率或較通脹低的增長隨時間增加的金額買回，按該增長亦可吸引市民賣樓給政府。

另外，大廈外觀一定要設外好，不能太差，因為關係到澳門街道美觀，設計太差將影響澳門旅遊城市。

Che Ki 先生 [2012/7/1]

天價般的私人樓價一般市民難以負擔，公屋是唯一出路。年青一代的住屋需求遠勝高齡人口，公屋優先政策向長者傾斜是錯誤的，澳門人口男的80，女85。為其10至20年提供住屋需求是不合理的，在年青一代住屋問題未解決就向長者提供優惠是有問題，澳門人口老化亦是由於年青一代負擔沉重致使生育計劃未符合社會發展需求，說不定未來長者在住宅按平安鐘都沒有年青一代上門，因為已經沒有後生一代。引入外地人口，瞬間減小負擔比率，貌似減輕人口老化問題，但外地人口人口老化其負擔會轉嫁於未來原人口的下一代，變相未來人口要額外負擔這些人口，然而目前外地人口競爭本澳資源，所以公屋應注意澳門土生土長年青一代，提供優惠政策，提供價廉物美的住屋環境，目的誘使澳門土生土長、計劃結婚生育，增加生產力，目標每個家庭生育三個小孩，通過減輕住屋壓力來促進生育。合理制定區域人口的數量，過多的人口集中是不宜居的，目前觀察北區的公屋環境衛生欠佳，考慮成立公屋環境小組保障公屋住屋環境，提高生活品質，同時考慮公屋凶宅的處理，及公屋凶宅數量。

Fan I No 女士 [2012/7/1]

(字數限制關係，意見分三份提交，1/3，另外不明白為什麼限制500字這麼少)

經屋質量問題

這裏以永寧經屋作為例子。花十幾年建成的經屋，樓底矮，裝修差，升降機不夠，電錶負荷不足，煤氣管生鏽，隔音差。本人希望房屋局能設立合乎實際的收樓準則並向公眾公開，同時建議提供毛坯房及簡單裝修兩種方案供準業主選擇。對選擇毛坯房的業主提供樓價折扣優惠，避免造成裝修物料的不必要浪費。

(意見2/3) “自由經濟體”不能成為政府不作為的擋箭牌

諮詢文本中多次提到澳門是“自由經濟體”，但是這不能成為政府不作為的擋箭牌。文中也提及到政府於2011年採取了一些措施遏制房地產市場的過度投機行為，但坊間一直都認為政府出招不夠辣。需知道澳門因為地方小，房屋市場如果不加以控制，很容易就會被大財團壟斷，政府的這些措施，根本不能夠解決房地產當中被壟斷推高樓市的行為。相反，隨著鄰近城市的房屋政策收緊，本澳相對自由的投資環境，會吸引外來資金湧入，使已經失控的樓價繼續上升。事實上自印花稅實施以來，本澳樓價不跌反升，小市民實在不明白這個措施有何作用？究竟幫助了什麼人？有哪些小市民有受惠到？本澳雖是自由經濟體，但不是無政府經濟體，解決地區住房問題是政府不能推卸的負責。希望政府面對問題，不要再龜縮、官僚。

(意見3/3) 關於中小單位需求問題

諮詢文本中提到2000年後所建成的中小面積單位相對上世紀90年代及之前大減，綜合市場及人口分析後，計劃未來公共房屋時將以中小型單位類型為主，尤其以填補私人房屋市場較為缺乏實用面積在50平方米或以下的居住單位供應。我這裏想表達的一個意思是，不是居民想住中小單位，而是因為樓價太貴了，只能住小單位。90年代以前還有很多人住木屋呢，2000年後木屋供應量大減，是否意味著我們要多建木屋滿足需求？顯然不是。按照政府這種邏輯，隨著樓價越來越貴，小單位甚至微型單位的需要就越多，於是政府的公屋就要多建這些單位來填補，那最後是不是要建香港的板間房或籠屋，甚至是棺材房來解決問題？而事實上之前亨達大廈、筷子基威翠花園等經屋單位面積也沒有像居雅大廈這麼小，而像永寧廣場這樣十多二十年前的設計，三房的單位也有兩個廁所，近幾年才設計的居雅大廈三房居然只有一個廁所！這與文本中6.11提到的“不斷改善公共房屋環境，以提升生活素質”不是矛盾嗎？以“面積變小，配套變差，裝修變簡陋”來提升生活素質？政府的方針根本完全錯誤，要做的是做好樓市調控，穩定價格，防止不健康炒賣，而不是建小單位來敷衍了事。

Fong 女士 [2012/7/1]

應新增查看申請人在澳連續居住了多久。申請人不能，人離澳移民多年，在外讀書及工作，只保有澳門的居民身份證，但現在外地經濟不景，工作就業難，就回澳門，一家人在澳沒有物業又不過收入上限，還有年齡大的父母一起申請，簡直快人一步有位。超不公平。

而那些二十多歲，工作幾年，但仍未能買樓。二十多年前父母買樓時是家團成員則不能夠申請，這樣對於多年以澳門為常居地及在澳門工作，為澳門經濟付出努力的人很不公平。又不讓子女除名，那他們是多大仍要和父母居住，不能獨立生活，政府沒有任何措施於這些人士。而來澳幾年的新移民則可以上樓。對於幾代在澳居住的澳門人有何公平可言。應快些讓這些家團成員除名（不論居住於何種房），並讓他們申請，以及計算居住年數。

Lam Murphy 先生 [2012/7/1]

經屋申請資格建議：

我希望上世紀80年代經屋家團成員已成年子女，有資格再申請經屋，以現在法例要該批子女結婚另組家團才可申請，但現今澳門社會，大部分年輕人都為住屋煩惱，而且大部分女子視有房屋才與男子結婚，更且，該批經屋家團子女，年歲已大，個個都已成人，而且男女有別，容易出現尷尬場面，該經屋單位面積已不能容納此人數，故此建議取消經屋家團子女結婚後才可脫離家團的規範。

Ao Cathy 女士 [2012/7/1]

建議澳門公共房發展主體應改為：經屋為主，社屋為輔。萬九公屋，經屋為49%，社屋為51%，建議改為經屋為80%，社屋為20%。

經屋申請先為澳門現今居民所想，社屋才是為低下階層所設，若以大部分澳門公屋以社屋為主，即表示現今澳門社會出現大批低下階層家庭，相信澳門特區政府不想外人有這種想法。

更何況，特區政府在就業政策方面，鼓勵市民向上流動，爭取一些高薪及高位階的職位，若言居民為求合乎申請社屋資格，“不工作，不晉升”，這種扭曲、負面思維亦不屬現代社會所想。建議經屋為主，社屋為輔，才符合社會進步。

Lam Kenny 先生 [2012/7/1]

澳人澳地

澳門政府的主要稅收以博彩為主，其稅收足以滿足澳門政府每年支出，其政府財稅不似鄰近地區，如香港以拍賣地方式獲取大部分稅收，或者祖國地方政府以拍賣地方維繫政府支出。故此，澳門特區政府無需倚重地產業或向該行業傾斜。

澳門地產商近年都興起大型豪宅，目的是吸引外地投資客戶，做成樓價升，澳門居民無能力購買，建議特區政府批給或拍賣土地，以澳人澳地原則，土地上興起的樓宇只可賣給澳門永久性居民，租賃者亦為澳門永久性居民，以避免外地投資者因投機炒賣，擾亂本地樓市。

路環居民 [2012/7/1]

路環居民如何在原區安置，近年市區既沒有私人住宅落成，更沒有公共房屋的出現，原居民植根路環多年，卻最後面臨迫遷。

如路環碼頭計劃。期望政府在荒廢的土地上建造具特色的三層建築物讓原居民後代能有居住地方。反觀居住澳門的市民能獲得原區安置，顯得政府房屋政策對路環區原居民存在歧視成份，且多年忽略居民的住屋需求。

Tam Sam 先生 [2012/7/1]

停止輔助居民買樓的優惠政策

四厘補貼及樓宇按揭援助等幫助居民購買或租賃私人市場樓宇的政策，在交投上升的情況下，其結果只會推高私人樓宇價格。



Lam Rica 女士 [2012/7/1]

夾心階層房屋問題

經屋的入息規範，對一些賭場管理階層或者政府公務員而言，其收入剛好超出入息上限，但又無法在樓價瘋狂的私樓市場購買房屋，使一些合適結婚或需置業人士倍感徬徨。建議興建“澳人澳地澳樓”的房屋，以解該批人士所需。



趙碧琪女士 [2012/7/1]

本人對公共房屋發展策略的訴求如下：

1. 社會房屋與經濟房屋需求錯配的問題：為何經濟房屋出現一房一廳單位過多的現象？為何逼輪候社屋的獨居人士入住一屋多戶的單位？房屋局有可考慮到市民的住屋需求？房屋局有沒有善用人口普查所得的人口數據進行公共房屋發展策略之規劃？如果有，為何會出現社會房屋與經濟房屋需求錯配的問題？

2. 經濟房屋質量參差的問題：房屋局能否確保經濟房屋的質量？為何之前會出現永寧經屋戶花了錢買了經屋，但又要花錢對其購入的單位進行維修？請房屋局說明原因。

3. 夾心階層置業的問題：本人是一名80後，正面對置業難的問題。房屋局可有考慮馬上重開經濟房屋的申請，幫助我們80後解決置業難的問題？私人樓宇的數量比經屋數量多，並不是代表青年人都有能力購入私人樓宇！付了首期，難道不需要供樓？我們不希望花大半生的時間和金錢供樓！房屋局有沒有考慮到我們青年人置業的需求？



黃先生 [2012/7/1]

房屋政策應當以民為本，在鼓勵市民辛勤工作的同時，需要照顧市民的住房需要。建議參照新加坡政府做法，將投機性樓宇市場及居民的住房市場，用政策及條例分隔。不單用此政策保障赤貧家庭，亦同時保障願意工作的中等收入家庭之居住需要。

政府在符合法例情況下，有責任保障居民生活的基本需要，避免樓市過度炒作，導致願意辛勤工作的市民付出一輩子努力，只能向地產集團不停供款，更甚者是，有不少市民窮一世努力，只能夠望樓興嘆。

望貴局的努力，能讓市民居有所，令市民生活得更好。



專題節目

澳門講場

播出日期： 2012-05-07

主持： 劉寶嬋， 黃翠婷， 陳卓華

客席主持： 方念湘

邀請來賓： 房屋局副局長郭惠嫻， 房屋局公共房屋事務廳廳長鄭錫林

標題： 希望房屋局盡量多建先租後買的樓

黃翠婷：譚小姐，早上好。

譚女士：各位，早上好。郭小姐、鄭先生，你們好。今天我想說自己的情形，希望房屋局盡量多建先租後買的樓。第二，我想說私人的事，是前任鄭國明局長時；我曾經幫我的兒子申請過要買的，在氹仔咀香園那些.....。

劉寶嬋：譚女士，你的私人個案今天暫時不討論，希望日後打電話上來討論。

譚女士：我想藉這個時間討論，因為局長寄出了我們的信，我現在是殘疾人士。

劉寶嬋：有沒有一些諮詢電話給譚女士打電話給你們諮詢呢？始終是一個私人個案，我們今天希望集中討論公共房屋的發展策略，郭副局長有沒有電話？

郭惠嫻：這位譚女士可以在後台透過我們房屋局電話28594875同我們的同事聯絡，你向我們提供的情況，我們稍後作了解。

劉寶嬋：譚女士提的第一個問題先租後買，如果在這次的公共房屋發展策略中，你們怎樣作分析或處理呢？郭副局長。

郭惠嫻：除了在諮詢文本中一些策略和措施的方向外，我們不是不可以，也不一定要採取過去或現時在採取的措施。其他方面新的考慮或意見我們也無任歡迎，也可以使我們在制定政策工作時有更多考慮。無論是什麼措施，也要符合幾大原則，例如我們需要善用公共房屋資源，對真正有需要的居民解決居住問題等原則。

陳卓華：我想回應政府這次政策的諮詢，很開心見到政府提出這份諮詢文件，讓市民了解整幅圖是怎樣

的。我個人覺得政府這次以「社屋為主、經屋為輔」的主題做得非常好，看到簡單的數據，澳門現在家庭入息少於4,000元的家庭數目有2萬多個家庭，現在我們租住的社屋只有8,000多個單位，所以在相差這麼大的情況下，這些這麼低收入的家庭真的很需要社屋，我們很希望政府在未來的日子中，按照這個比例來幫助這些低收入家庭。另外，看到家庭入息中位數1.9萬元或以下，加起來也有1萬多個家庭是1.9萬元收入以下的。這些中下階層人士，他們可以住經屋也可以住社屋，現在看經屋數量，也未能足夠符合這個數據。希望政府加強公共房屋尤其是社屋方面有明確的數字達標，雖然政府有公屋的興建數字，但沒有明確比例，究竟社屋的比例有多少，能否滿足這2萬多個低與4,000元收入的家庭，希望政府稍後回應一下。

標題：房屋政策文本欠關顧老人

陳先生：早上好，四位主持，兩位官員。房屋的諮詢文本共有8大點、2附件、46頁洋洋萬言，很可惜，看不到關於長者住房的諮詢。《基本法》38條，未成年人、老年人及殘疾是受到澳門特區政府的關懷和保護，三任特首不停說關心長者的居住環境，但現時老年人、長者申請社屋租住是有條件的。我有一個問題想請問兩位官員，現在市民上有部分長者已經退休了，但名下有一間房屋，樓齡有30年至40年了，現在已經很殘破，但他沒有錢裝修，如果有錢也留作養老。請問兩位官員，房屋局對這些長者的居住環境有了解過呢？如果他們要租住社屋，你們有考慮過取消他們的資產審查呢？謝謝兩位。

劉寶嬋：陳先生，如果長者有物業，已經不符合申請條件。你認為怎樣辦呢？他已經有物業了。

陳先生：就這個問題我想問兩位官員，因為這群長者已經退休了，就算他本身有物業，樓齡已經有30年至40年，已經是殘破舊了。有30年樓齡，房屋局也說協助裝修外牆，證明房屋局也有一個共識，知道這些樓已經殘破舊了。特區政府為什麼不可以恩恤這群60歲或65歲以上的長者租住社屋？當他離開這個世上時，政府可以收回他租住的社屋。

劉寶嬋：那他本身的物業怎樣處理呢？

陳先生：任由他擱着，因為現在也賣不到，因為是殘破舊，有30年樓齡。就算他退休手上有20萬，他也要留作慢慢養老，現在通脹這麼高，他怎麼敢用一筆錢去裝修改善自己的居住環境呢？長者的居住環境，《基本法》寫明了，照顧長者沒有先決條件。我想提出這個問題問一下兩位官員。

劉寶嬋：謝謝，問一下兩位嘉賓，郭副局長怎麼看？大家都有物業，但這些物業已經殘破不堪的人士居住問題呢？

郭惠嫻：先謝謝這位聽眾的電話。我再強調、重申，社會房屋方面的目的，最重要是保障社會上最弱勢社群的人士住房需要。在我們的文本中，我們也有部分就長者、老齡化問題提出一些建議。文本中有提到，現在國際上一般以65歲或以上人口比例佔總人口比例7%或以上，作為衡量社會是否進入老齡化的一個主要指標。按照2011年人口普查結果，老年人的人口佔總人口，包括外任僱數字，大約是7%多，如果扣除外僱數字，老年人的人口比重會更加大。從這些數據很明顯看到，澳門真的進入老年化社會，老年化的趨勢也逐漸加快。我們也預示到，老年人口對社會房屋的需求也有所增加。現時的居住環境中，特區政府對這些長者也作出關顧。現時的公共房屋政策中，除了申請時，對於65歲以上的長者，在評分制度中得到額外的得分外，在新《經屋法》的分組排序中，也會為有長者的核心家庭作為優先。至於居住環境方面，政策上也將部分的社會房屋大樓專門列為給長者使用的社屋，還會為他們的日常生活、起居需要作考慮，如設施、加入社會服務團體等，這些都是特區政府現在在公共房屋政策中對長者的關顧。

如果有這位聽眾提到有物業的情況，怎樣去完善自己的物業保養或者維修，從這個方面看，除了公共房屋政策外，也有一些協助的政策，例如樓宇維修基金的維修樓宇協助，有部分是無息貸款，也有全資資助，有些是部分資助部分有業主去負擔，其實有不同類型的措施和政策，去為不同的對象提供不同的幫助。

標題：經屋還不足以應付需求

梁女士：早上好，兩位嘉賓。

方念湘：早上好，梁小姐。

梁女士：我有一個問題，有一個長者已經有物業，但已經轉名了，由於家庭問題，整個家庭已經破裂了。

劉寶嬋：梁小姐，與這次房屋政策的諮詢，你有什麼意見呢？你的是個案嗎？

梁女士：我想問，可否當作特別個案，可以讓他申請社屋。因為房屋局有一個規定，有物業就不能申請，他已經出來獨居了幾年了。

劉寶嬋：你可以利用房屋局的查詢電話，我們今天希望集中討論公共房屋發展策略。如果是個案問題，希望日後有時間再討論。

陳卓華：剛才說到「夾心」階層或者不同收入家庭的房屋比例如何，我們知道澳門邁向一個國際城市，雖然有7至8成家庭擁有自己的物業，但發現其中有40%的房屋是有20年樓齡或20年以上。雖然現在有很多家庭有自己的物業，但很多都是居住在舊樓，生活環境不好。我覺得政府需要在私人樓宇和公共房屋的比例上多想一些辦法。我們看到香港私人樓宇和公共房屋的比例是1比1，新加坡大約是8比2。這樣的情況下，政府可以作為一個很主導的角色，我們不是要政府打擊樓市，現在最急需面對入息中位數以下的人，即有8萬多個家庭入息中為數是1.9萬元以下，他們是暫時不能承擔私人樓宇價格，我們知道澳門的私人樓宇的售價，平均售價相對去年增加了9%以上，是高於通脹的。另外，世界銀行建議，一個城市合理的物業價格，應該是家庭中主要有收入的人6年的收入。澳門的大約情況是80萬元左右，現在80萬元僅可以買到經屋，私人樓宇更加不用考慮。經屋暫時的數目也不足以應付到入息中位數以下的人口，這樣的情況下，政府一定要根據人口的收入比例去給足夠的房屋，這樣才能讓市民安居樂業。不要以為有8成多的人住私人樓宇，我們只是負擔2成人就行了，其實不是這樣計算的。

劉寶嬋：郭副局長。

郭惠嫻：在不同的國家或不同的地區所採用的公共房屋（某些地方叫公營房屋）的政策，各地有異，比例上也有不同，有些地方政府會為全民提供資助的自置房屋，也有一些地區為某些特定對象，比如低收入家庭人士或弱勢社群去提供房屋支援。澳門一直都是採用後者的方式，對一些特定對象，協助低收入和弱勢社群的人士，幫助這些較低收入的人士去解決他們的問題。這也是公共房屋政策上的基礎，綜合來看，文本中也提及到一些經屋數字，如果是單從經屋、社屋數量中佔了全部住戶的比例，過去一些非實物的措施，比如利息補貼、自置居所的受惠、推行住房補助計劃，加起來的比例也佔全澳住戶30%多。經屋的數量是否完全取代私人樓宇呢？是否以補充的情況去提供呢？大家要按現時澳門的實況去作出考慮。

標題：經屋交通未能配合

黃翠婷：陳小姐，請說。

陳女士：我聽到政府非常關心公屋、社屋的問題。這幾天也發現了很多地方也快建成公屋，現在公屋已經建得很高了，但交通有些不方便，我住在觀音堂附近，我每天都要坐到培正的車站下車，那裏非常擠塞，車又在這裏下車，但交通局在那裏全部欄起來，是沒有地方去行人道的，又有很多電單車，要到培正門口才能進去。

劉寶嬋：陳小姐，你的意見怎樣？現在公共房屋的興建也要顧及交通的規劃？

陳女士：交通部要看一下，那裏很不方便，無故全部欄起來，其實不是馬路，是行人道，是天橋。幫我轉告一下吧。

劉寶嬋：好的，謝謝你的電話。問一下鄭廳長，公屋的建設如火如荼，交通的配套有否協調好，規劃好？

鄭錫林：在這裏也向大家介紹，其實我們在公屋的興建過程中，是有跨部門小組跟進處理，其中包括交通局，所以我們在每個項目的規劃中，也有交通方面作綜合考慮。比如現在說的湖畔大廈或石排灣未來的公屋，這方面也有相應的交通配套準備。

劉寶嬋：未來的公屋群，特別是路環的公屋群建設好後，你們有否預計過交通壓力？

鄭錫林：交通局方面已經做了一個評估，在這方面的車流量，在規劃的過程中、參與的會議中他們也作出了評估，他們已經有安排。

方念湘：諮詢文本中見到你們的一個建議，關於區域融合和拓展本澳居民的生活空間。現在來說，你們有否這樣的條件？

標題：區域融合及四年輪候期的解釋；冀望當局重新開放排隊

黃翠婷：繼續回到《澳門講場》時間，有黃翠婷、劉寶嬋與兩位客席主持陳卓華與方念湘為大家主持節目。還請了兩位嘉賓，房屋局副局長郭惠嫻、公共房屋事務廳廳長鄭錫林，來到我們的節目，與我們探討一下本澳未來的公屋發展策略。

方念湘：我想問一下兩位，你們的建議裏面有一個叫做區域融合。其實有沒有條件，社屋申請4年才能上樓，為什麼要這麼久呢？

鄭錫林：或者我簡單地為大家介紹一下，在我們的政策方向裏面所提到的區域融合。大家都知道，澳門的土地資源是有限的，如果將來城市發展的規模持續擴大，澳門土地資源與城市空間可否持續發展呢？這是一個問題。所以特區政府會適時制定各種配合這個區域的融合政策。自從《珠江三角洲地區改革發展規劃綱要》出台後，特區政府近年與內地、香港共同編製了共建優質生活圈的專題研究。環珠江口灣區宜居區域建設的重點行動計劃，另外有粵港澳基礎設施專項規劃，與大珠三角城鎮群協調發展規劃。

另一方面，橫琴總體發展規劃的出台，也為澳門參與開發橫琴提供了機遇。所以在對於區域融合，提供給澳門居民，能夠在生活上有一個改善的空間，令他們的生活範圍可以擴大。另外，隨着本澳輕軌的建設，與內地交通網絡的融合對接，與粵澳增建新通道，通關時間的逐步延長等等。相信在珠三角居住，澳門工作的模式，也會慢慢形成。將來政府也會針對不斷變遷的區域融合環境情況，會做出更多的政策研究與部署，希望拓展本澳居民生活的空間，提供更多的選擇，緩解社會發展遇到的資源制約的問題。有關四年的輪候期問題，其實我們說了幾場諮詢，普遍都是關心到這個問題。對於輪候期，我認為需要向大家解釋一下的。我們在這個建議裏面，建議是由確定名單出的時候，四年內，它可以首次上到社會房屋，這個輪候期，與大家一般所說的平均輪候期，是有一個分別的。假如輪候期平均起來是三年的，情況是怎樣理解的呢？如果有兩個人正在排隊，一個是兩年已經上樓了，另外一個四年就能上樓，那麼他的平均輪候期就是三年。現在我們建議的方案，對我們有一個很高的要求，在確定需求的情況下，他們最遲可以在四年內上樓。也就是說，如果有資源的話，他可能不需要三年、兩年，一年都可以上樓的。我們看到這個情況，其實對政府的要求，其實是很高的，為什麼呢？由建設部門提供的資料，我們也看到的，大約建一個30層樓高，500個單位的項目來說，從設計、施工都得三年零八個月，四年，對於建設部門算是一個很高的要求。排屋也是一個很高的要求。

黃翠婷：繼續有梁小姐的來電，梁小姐，早上好。

梁女士：早上好，各位主持。

黃翠婷：請說。

梁女士：我今天有一些意見，是關於政府房屋。希望政府再給我們機會排隊，買政府房屋。

方念湘：你的意思是指經屋嗎？

梁女士：買樓。

劉寶嬋：為什麼現在不讓你排隊呢？

梁女士：不是不讓排隊。

劉寶嬋：重新開始？

梁女士：對，政府知道有多少澳門人需要買政府房屋，因為現在在外面買房，首期是很高的。有很多人都是有家庭的，存首期真的很難。希望政府可以幫幫我們。

劉寶嬋：還有其他建議嗎？

梁女士：沒有什麼了，謝謝。

劉寶嬋：感謝你，她也是很關心經濟房屋什麼時候可以重新開始接受申請。有沒有確實一點的答案呢？郭副局長。

郭惠嫻：之前就這個問題我們也有提過，除了現時在經屋現有的舊輪候隊伍裏面的輪候人，我們要規定要優先分配這些經屋給他們。以往的經屋選擇是多項選擇，輪候的家庭可以同時選擇不同的類型。而可以在不同的輪候隊排序、排列。按之前的一些銷售的情況與結果，我們也看到，對於某些類型，這些輪候人的需求是相對沒有這麼大的。但是我們必須等舊有輪候的隊伍，他們完成了已經有的選擇裏面，如果在這個隊裏面，假設是某一個類型的輪候隊裏面，完全完結了。我們才可以有條件開新的隊伍，讓新的經屋申請人申請。但是現在的時間表裏面，我們的工作仍然要給舊有的輪候隊伍優先選樓，與完成我們在社屋方面選上樓的工作。

標題：建議引入先租後買的方案

李女士：早上好，想說一下澳門的情況和政策問題。根據澳門的五十多萬人口，最有錢和最窮的那批人係數不多，如果政府要照顧這批權貴和最窮的人，當然他很容易去做。但佔人口最大部分的邊緣人士，政府疏忽了，完全不管。為什麼現在的樓價這麼高？導致澳門的中層邊緣人士這麼慘呢？政府首先是幫凶，有很多政策諮詢，其實已經有既定立場了，然後做一些表面的工作，堆砌的大量諮詢，其實是為他的既定立場作堆砌，為什麼我這樣說？首先要明白澳門是什麼治澳？是商人權貴治澳，所以所有的政策都是偏向這方面，比如他們的土地價錢便宜到200、300元一呎，又停建公屋，又有置業移民，其實種種政策導致樓價這麼高，澳門政府首先是一個幫凶，現在要這些政策應該要修訂，不是諮詢後就可以了，我覺得你的諮詢都是有問題的。

劉寶嬋：李小姐，不如發表公共房屋政策的意見，好嗎？

李女士：讓我先說完，如果諮詢有問題，我覺得要重新諮詢。不用還害怕給身份證，比如我投澳門新文學學社，就算我給身份證，他會銷毀的，比如我是選民登記，我去選議員，我也是給我的身份證去投票。

劉寶嬋：有什麼意見呢？

黃翠婷：因為今天也有很多聽眾打電話上來提意見。

李女士：我覺得要推倒重來，所有諮詢應該一條龍，不要做大龍風，不要分這麼多社屋、經屋，要先租後買。

劉寶嬋：李小姐，如果你對諮詢有意見，我們日後再討論，好嗎？

李女士：讓我先說完。我覺得房屋政策要重新諮詢，要先租後買，不要管他是否有錢，現在中青年那群人，那些邊緣人士，最麻煩的是沒有首期，不是每個父母都可以給養老金他做首期，應該先租後買，一條龍去做，如果他有本事就買，沒有本事就租。這樣才能導致社會安定、和諧、有幸福感，現在樓價這麼高，大部分都不開心的話，這個社會哪有和諧？最窮和最有錢的人數不多，既然大部分的人都不開心的話，如果要締造社會和諧，這個房屋政策應該重新諮詢，我們應該一條龍，先租後買。

劉寶嬋：好的，謝謝你的意見，也是先租後買，郭副局長怎樣看這些意見？

郭惠嫻：其實我們在諮詢文本中提出的13項的建議措施，剛才我也有提過，我也可以重申，這13項的建議措施，是從各層面提出的，希望更加方便、更加容易讓公眾和社會各界集中討論，目的都是拋磚引玉，跟社會各界共同探討公共房屋未來發展策略的議題。在我們的諮詢過程中，也會辦諮詢會公眾諮詢場，會針對不同的社群，例如青年座談、社福界方面的專場等，我們也有提供不同的渠道、不同的方式，增加諮詢的透明度，去讓社會人士或公眾發表意見，給我們作更多的參考。

標題：房屋政策忽略夾心階層

趙先生：各位主持好，政府官員好。

方念湘：請說。

趙先生：我覺得房屋政策，應該在最上游的位置重新定位。我也非常理解以「社屋為主、經屋為輔」。這是可以理解的，畢竟人口老齡化多，年紀大的人的確沒有能力，而且現在的樓市如此貴，怎麼買呢？我覺得他們忽略了夾心階層，現在兩夫妻，無論是當莊荷，還是當政府官員，現在面對一層500萬元、600萬元的樓，無法買到，拿不出首期，怎麼辦呢？我覺得只要將這個疏通了，最大的族群就在這裏，你知道嗎？扶弱勢是非常應該的。但是夾心階層怎麼辦呢？政府依然要出招，打壓炒風，現在是非常明顯的。資金的來源是從哪裏來的？全部都是國內來的。現在打開報紙，新的樓有哪個是低於6,000元一呎的？怎麼買呢？但是也有人買，這全是大陸的資金來的，大陸嚴打，打壓得差不多了，資金無地方去了，就來澳門、香港。一旦炒起來，本地人買不起。多出幾招，實用的，我覺得劉司長出的招數，基本是沒有作用的。老實說，外地人來澳門買樓，一次性的，不可以供款，打個比方，5至10年內不可以放盤。如果放盤，就得收多少印花稅、所得稅。現在已經載了這群人入市了，炒風沒有這麼高了，再扶一扶夾心階層，現在所說的經屋、社屋，與夾心階層無緣，他們不可能達標的。現在誰走出來，賺不到一萬元一個月呢？一個家庭有兩個人，兩萬多元，已經超標了。他們真正的需求，正式來說，一個家團，三四口人也是很正常的，三房一廳也是現在的一個主流。家裏有一個老人，一對夫妻，一個小孩子，三間房，非常正常。就當你有兩個孩子，一個男孩，一個女孩，難道他們倆長大以後，仍然住在同一間房嗎？這是不現實的。再扶一下夾心階層。可否做一成半的首期呢？現在要三成，打開報紙看一下，三房一廳，有哪一層樓不超過400萬的呢？

劉寶嬋：趙先生，不如給兩位嘉賓一點時間回應一下，好嗎？

趙先生：好的。

劉寶嬋：好的，先感謝你的來電。夾心階層，即沒有資格買經屋，也進不了社屋。這批社群，趙先生認為，如果解決了他們的置業，或者居有其所的機會，公屋的壓力就會減輕。想問一下兩位嘉賓了，郭副局長或者鄭廳長。

郭惠嫻：就夾心階層，一直以來，政府除了利用經屋，在社屋與私樓中間提供協助以外，是否有不同的計劃，為高於經屋的所謂的特定指標的情況下，再提供另外一些夾心的計劃。在這方面，其實政府都是開放的，希望能夠透過大家提出不同的意見，我們再從這方面作出考慮。正如我剛才所提到的，如何才是適當地定夾心對象，與經屋又有什麼分別呢？這方面的可行性，我們都必須做一個詳細的研究。至於

剛才這位聽眾也提到，對現在打壓樓市，出的招數方面的意見，在過去裏面，我們推行的一些促進樓市健康發展的措施以外，政府也會密切地監測市場的情況，評估措施的成效，來作出一個適當的檢討，才對這些政策作出一個調整。這方面，我們政府也會在這方面緊密地作出關注。

劉寶嬋：再麻煩兩位介紹一下《公共房屋發展策略》的諮詢期，與如何向你們提供意見，或者有沒有專線的電話，可以讓市民利用提供意見呢？或者有請郭副局長說一下。

郭惠嫻：剛才很感謝這麼多位聽眾，向我們發表意見。大家的意見，是有利於對於我們制定未來公共房屋發展策略的工作。我們的諮詢期會一直到7月1日結束。期間，我們也會進行多場的諮詢會，也包括一些公眾的諮詢場。首場會在這個星期三晚上（5月9日）的8：00，在房屋局舉辦一場公眾諮詢場。陸續還會有與青年座談，或者與其他社會團體開一些介紹會、諮詢會。希望透過互動的方式，與社會各界共同探討我們未來的政策方向。非常期待大家發表的意見與參與，也歡迎大家可以透過電郵、傳真、電話。剛才說過了，28594875，可以通過這個電話發表大家的意見。謝謝大家。

劉寶嬋：好的，今天感謝房屋局副局長郭惠嫻與公共房屋事務廳廳長鄭錫林出席我們的節目，感謝兩位。節目時間到了，要明天再見，拜拜。

澳視新聞檔案

播出日期：2012-05-25

主持：陳穎暉，林穎敏

《公共房屋發展策略(2011-2020)》

陳穎暉：我們這集請到房屋局代副局長鄭錫林先生，給我們介紹一下當局的建議和回應一些疑問，謝謝。

鄭錫林：不用客氣。

林穎敏：鄭先生，您好。政府在經屋政策上的建議備受社會關注，有人說政府是推卸經屋的責任，鄭先生覺得局方關於經屋和社屋的取向有什考量呢？

鄭錫林：在這次的公共房屋發展策略中，我們也建議目標是以“社屋為主、經屋為輔”，當然這一點不代表我們忽略了經屋，而是我們在優先照顧弱勢家團這個理念上，在優先次序上先考慮社屋的申請者。

陳穎暉：經屋在這三層架構來說好像是佔最少數的，局方有什考量？

鄭錫林：在整體房屋中，我們說的三層，最低收入的一層是社會房屋要照顧對象。如果高過社會房屋的收入上限，如果這一層買不起私人市場的樓，我們要照顧的話是提供經屋，如果能買得起私人樓就會進入私人市場。所以大家看到這三層的關係，其實社屋是照顧最低收入的，經屋是照顧買不起私人樓宇，不代表經屋的量會少，也不代表政府在這三層中把經屋放在不太重要的地位，不是這樣的。



陳穎暉：是否擔心出現夾心階層買不起私人樓但又不夠資格申請經屋？

鄭錫林：我們在制定新《經屋法》時，就是考慮當時要設定的經屋的收入上限，考慮的是如果負擔不起私人樓，他必然可以進入經屋要照顧的範圍，所以在這個考量上，理論上不應該出現有夾心階層這個情況。

林穎敏：但房屋局提出，新《經屋法》已經預留了空間給社屋的住戶可以先租後買，但必須要增加一些資源才能有條件這樣做。鄭先生能否詳細說一下涉及哪方面的資源和怎樣創設這個條件呢？

鄭錫林：我們所提是《經屋法》預留的空間所指的是法律上已經容許了日後社屋具備了條件就可以買經屋，意思不是住在社屋的租戶要買社屋，這個概念上希望澄清。在經屋中具備了條件，日後社會有了共識，資源當然是指房屋資源，當房屋資源已經滿足到現在原本的社屋輪候戶，資源又容許可以再分配，我們就會考慮。

陳穎暉：當局也建議定期開放社屋申請，有否預計到每一期會有多少家團去申請社屋加入輪候，會否出現一個情況，就是輪候人數不斷膨脹？

鄭錫林：這個就要看社會房屋上限的訂定的因素，我們考慮社會房屋的上限要考慮什麼呢？是考慮了最低維生指數、市場上的租金，在這兩個因素下，社屋的上限會因應社會的情況調整。所以在這點上，很難在這一時刻作一個預測，現在會有多少人輪候。所以我們還是提出以優先照顧社屋，如果有資源還是優先分配給社屋的輪候家團。

林穎敏：另外，當局又針對社屋輪候戶，說過會有一個四年的輪候期，這個年期是參照什麼因素呢？在輪候期間，局方又會以什麼措施去協助輪候的家團去解決住屋問題呢？

鄭錫林：我們建議的四年輪候期有一個要點是，我們出一個確定名單後，四年內他可以首次上到社會房屋，跟大家一般理解上的平均輪候期是有分別的。平均輪候期的意思是有一些選擇是其他的地方，可能他的輪候期會長一些；可能偏遠地方的輪候期會短一些，平均來說有一個輪候期。我們的意思不是這樣，我們的意思是當開設一個申請，出了確定名單後，四年內就可以上樓宇，即最長是四年就能上樓的概念。四年是怎樣訂定，我們考慮過，如果興建樓，一般以設計、建造、驗收，然後在保質、保量的情況下，基本上要做一個項目，三年多的時間是一個正常的時間，所以我們考慮用四年來建議的。

陳穎暉：本澳是否有足夠的土地資源預留去興建公共房屋呢？

鄭錫林：所以我們考慮到這一點，建議公共房屋的土地需要有一個儲備的制度，希望在土地上保證日後公屋的持續供應。在土地儲備中可能涉及到日後的法規修訂，可能涉及到《土地法》、《城規》等，都會影響到土地的儲備。在這一方面，希望聽取市民的意見，在這方面是否認同公共房屋中要有土地儲備，如果社會上有共識，認同這一點，我們在相應的法規上作一個修訂來滿足這個要求。

陳穎暉：儲備制度，會否把經屋和社屋的比例會有規範化，即幾比幾，會否這樣？

鄭錫林：這點應該不會，在我們的角度來說，看到現在的實際情況，在排隊、就算是在輪候的，出來選

樓的可能最終的數字也有一定的差距。比如現在賣的都是按照在排隊的，但出來的結果都是7成、8成的上樓率。如果之前已經劃定了，可能不能達到政府優先照顧弱勢家團，即在社屋方面一定要滿足低下層的弱勢家團的這個目標。

陳穎暉：換言之，是否經屋的數量要視乎社屋的需求？

鄭錫林：在我們的方向上要優先解決低下階層的住屋問題，然後在資源許可的情況下再去考慮其他的一些幫助。

林穎敏：另外，在社會設計這個發展策略時，局方有否預留到人口膨脹這一點，人口增加時會否加重輪候壓力呢？

鄭錫林：在寫諮詢文本時，跨部門小組也透過統計局方面作人口上的一些預測，到2020年住戶數可以到24萬戶，即在這個預測的情況下，我們因應現在的土地供應，可否提供房屋，這方面都有在諮詢文本中作信息的發佈，讓大家了解一下日後究竟在房屋上的供應能否滿足到人口的增長。至於社屋、經屋的比例上，我剛才也提了，政府要優先解決經濟薄弱的家團，然後再考慮到經濟房屋或其他的資助方面的需要。

陳穎暉：有些意見提到局方的人口預測用2008年的數據，但2011年的人口普查也出了一個初步的結果，局方看到兩個數據是是否有差距？

鄭錫林：我們看到數據也不會有很大的差異，也是接近的。

陳穎暉：今天謝謝鄭先生。

澳門論壇

舉行日期：2012/06/10

舉行時間：11：00-12：00

舉行地點：黑沙環公園

主持：麥家豪(下稱麥)、劉婧(下稱劉)

嘉賓：房屋局代局長郭惠嫻女士(下稱郭)、房屋局代副局長鄭錫林先生(下稱鄭)、立法會議員何潤生先生(下稱何)、公共房屋事務委員會委員高岸峰先生(下稱高)

出席人數：35人

第一節

麥：各位早上好，歡迎大家來到這個星期的《澳門論壇》現場。這個星期的議題就是公屋政策，為了制定本澳的公屋發展策略，房屋局在大約一個月前展開了公眾諮詢。提出了十三項短中長期的目標與工作方向，其中的短期目標包括在今年年底完成“萬九公屋”的建設，與爭取在明年再興建3,800多個公屋單

位。日前，房屋局也已經公佈了“萬九公屋”的社屋與經屋比例，但是幾乎各佔一半，有意見說，與當局“社屋為主、經屋為輔”的方針，似乎有一點差別。另外，一房一廳的單位比例，也被指過高。到底當局這樣規劃有什麼用意呢？今天非常高興請到幾位嘉賓來討論，分別有兩位政府代表，坐在我隔離的房屋局代局長郭惠嫻小姐，另外還有房屋局的代副局長鄭錫林先生。

鄭：各位早上好。

麥：也邀請到立法會議員何潤生先生。

何：大家早上好。

麥：最後也有公共房屋事務委員會委員高岸峰先生。

高：大家好。

麥：還有我的搭檔劉婧小姐。

劉：謝謝，歡迎各位嘉賓。今天的議題是公屋發展策略方面的議題，其實這個公眾諮詢已經展開了大半時間了。其實也想問一下房屋局的兩位代表，在這個諮詢期過了一大半的時候，不知道收集回來的意見，最主要偏向於什麼為主的呢？

郭：首先要感謝各位公眾，在這段諮詢期間裏面，向房屋局提出寶貴的意見。當中大部分的發言，或者與公眾的互動之下，公眾透過發言就是向我們提出的意見。當中也有提到，關於輪候期限的方案，以至定期重開公屋申請的隊伍，這些都是市民較為關注的方面。

除此以外，我們也收到一部分書面意見。發言方面是在互動場合裏面，收集意見較為多。我們藉著今天，與市民的交流互動，我們續後仍然有一些諮詢場合可以收取大家的意見，來完善我們的諮詢文本。也歡迎大家可以繼續踴躍地發表意見，無論透過書面，還是發言，為我們的諮詢文本、工作方向共同獻言。

麥：再問一下代局長，有意見提出，這次的諮詢文本內容比較空泛，你有什麼看法呢？

郭：這次的諮詢文本裏面，主要提出了十三項建議措施，裏面除了短期的工作方針，例如在文本裏面也有提到，在短期內要達到“萬九公屋”的目標，在短期計劃的“萬九公屋”計劃之外，我們還有一些短中期的工作方向，裏面是多層次，多方向的，不止是短期的數量上，也在一些制度上、資源上，以至一些因應社會環境，可能會迅速變化，需要可應變的方向，都包含在諮詢文本裏面，作為整體、一籃子、一系列的工作方向。例如，在資源方面，諮詢文本裏面也有提過，我們建議建立一個土地儲備制度。土地儲備制度作為公屋土地儲備，對未來確保公共房屋能夠有可遵循的發展，是一個非常重要的基礎。

另外諮詢文本裏面也有建議，研究設立一個公共房屋發展基金，作為在財政上，從一個專款專項的方向確保未來公屋的興建與發展。除此以外，也有居民關心的定期接受申請公共房屋，與設定這個輪候期。以至現時我們不能夠忽視的區域合作，對未來公共房屋發展的影響，這些都是在我們的諮詢文本裏面，有一定的涵蓋。各方面主要的目的，希望可以從一系列的措施方案讓大家共同探討。

劉：完全明白，也想問一下，較早前房屋局就公佈了“萬九公屋”當中的社屋與經屋的比例，社屋與經屋的比例幾乎各佔一半，想問一下，為什麼房屋局會有這樣的規劃？社會上也有意見提到，T1即所謂的一房一廳單位的數量偏多，是否有一個湊數之嫌呢？

郭：我們重申，在訂定T1類型單位時，主要是基於居民之前透過在申請表上意願的表達，（這是）作為（我們）在編排類型（的一個）非常主要的依據。之前我們也公佈過一些數字，在最近一期時，當初的申請，一房的類型裏面超過3千個以上。即使去年年底，當其他所有公屋項目都已經開展了工程的時候，輪候的數量仍然在2千以上。當然，我們要基於這些過往他們選擇了的類型，也要尊重舊人舊制裏的過渡情況。因為過往的舊人舊制允許居民加申請家團，可以多一個選擇，同時也要按照他個人的意願，在選樓時作出最後的決定。

在“萬九公屋”的總數量裏面是足夠的。至於是否有機會，未能夠完全配對這個類型呢？我們現在可以看到的是，申請表上的需求數字，可能未必相等於現時真實購買的數字。即使可能有機會出現未能夠配對，但是我們仍然要視乎隨後選樓的實際情況時，真正購買的數字究竟是多少呢？到時將會逐漸清晰，是否真正存在差異，而這個差異會有多少呢？

劉：先讓其他嘉賓發表一下自己的意見。

麥：對，問一下何議員，你如何看待這次的社屋、經屋比例呢？

何：這次政府最近公佈的經屋與社屋的比例，大概是48：52，這個數據大家可以考慮一下，這個資料是在2005年至2012年，這7年裏面舊的資料，這個舊的資料代表了什麼呢？就是原來在2004年時，有關的經屋停止申請，直至2009年，社會房屋重新申請，但是經屋在2005年至今仍然沒有重新接收申請。可以看到這個數據，純粹是歷史資料。因而，我認為48：52是沒有意義的。我們看的是未來政府公共房屋的策略。剛才也介紹了，這次的《公共房屋策略》文本，我很失望。為什麼呢？一方面，大家知道澳門的公共房屋是包括經濟房屋與社會房屋，但是你要看整個諮詢文本裏面，大部分的著墨都是說社會房屋。因而，我覺得這個文本應該叫做《社會房屋發展策略》，而不是叫做《公共房屋發展策略》。我覺得這個文本裏面，也漠視了市民對於經濟房屋的需求。經濟房屋的需求，我覺得是由於近年私人市場的樓價不正常的飆升，已經脫離了居民的購買能力，居民在私人市場買不到樓，退而求其次就是在經濟房屋，希望解決住屋問題。但正是這個文本，我們看不到。居民看不到未來住屋安排，在經濟房屋裏面，有一些發展的定位，未來有多少個百分比將會在公共房屋裏面，經濟房屋所佔的百分比。我覺得在這方面存在不足。

另一方面，剛才局長也提到了，現在剩下比較多的一房一廳。這方面也是一個失誤。我覺得政府在“萬九公屋”時，有沒有做到，在將近上樓時，再一次請符合資格的居民重新更換資料與需求。我覺得如果做到這樣，不會出現現在如此大的百分比的一房一廳缺乏選樓，在未來6,300個公共房屋計劃裏面，我希望能夠改善現在所存在的情況，不可以再重蹈覆轍。

劉：完全明白，現在先休息一下。下一節回來，再讓房屋局與高先生作出回應，下一節回來再見。

麥：想問一下現場觀眾，就房屋政策，有誰想發言。

劉：希望可以積極發言，稍後的發言時間，可能因為多人發言有所減少，現在有兩位先生舉手，第一部分請這兩位先生提問。



第二節

麥：歡迎回到第二節的《澳門論壇》現場，我們繼續探討政府的公屋政策。想問一下高先生，我知道你也有參觀過一些公屋單位，你對這次政府提出的社屋、經屋的比例，你有什麼意見呢？

高：經屋、社屋比例，雖然有一點不同，但是有一些數字巧妙，好像五五分開後，雖然“社屋為主、經屋為輔”策略不是體現在數量，但是如果數量很少，就很難說下去。52：48，社屋剛好多一點。我認為這是一個中間策略，可能除了根據已經輪候的家庭數目，之前無論輪候社屋與經屋，我記憶裏，開始的時候，沒有分配一萬個。可能有數量的考慮，另外也考慮到平衡地產業界。這個數據一旦出來，地產業界譁然，有很多經屋，五五分配的比例太多了，會否影響呢？甚至有些人說，要3：7，即經濟房屋佔三成，社會房屋佔七成。這也是為了平衡，但是居民是否接受呢？這得由居民自己判斷。至於是否合理呢？我非常同意生哥所說的，數據問題。雖然房屋局說是根據白紙黑字的資料去衡量，然後去分配，甚至建什麼類型的單位。但問題是，這些數字的更新性，大家是非常質疑。如果當局有一個比較長遠的想法，其實他們已經知道家庭狀況，或者整個經濟收入已經不同了，這些所謂有科學根據而出來的比例，我自己非常質疑。

剛才也提到了，一房單位過多，也存在很大的問題。現在一房單位最多集中在石排灣，無論社屋還是經屋，一房的已經佔了七成。可以看到的是，大家都知道，石排灣建起來的時間不久，我記憶裏只有一年多。在一年多之前，仍然根據2004年，或者更早之前的資料，說是因為有3千多人需要社屋，然後在石排灣建這麼多一房，我個人認為有不恰當的。因為我覺得，一房的單位在石排灣，造成的壓力就是，一房比較適合老人，或者新婚夫婦，可能也未必適合。問題是，在這個時候，將老人安置在更遠的地方，將來的交通配套如何方便，老人遠離了他所熟悉的社區，我相信對他的生活有一定的困難。你們還沒有看得出一房，將單身人士，或者單身老人，安排到石排灣，有這麼一回事。所以無論是根據數據還是實際的情況也好，我認為現在無論分配一房屋，還是分配社屋、經屋的比例來說，都是不合理的。

最後我要提的一點就是，關於昨天代局長在諮詢場裏提到，多出來的一房單位如何處理呢？非常開心，聽到她說，會考慮讓青年人、新婚人士參與，這個是好的，證明當局開始重視青年人的訴求。我想提一點，希望做這個政策的時候，一是一定要顧及除了青年問題，還有更加需要關注的年老群體或者弱勢群體更加需要這些單位。如果有(這個需要)，我覺得青年人先讓出來。我也希望這個制度不應該遵循原來的制度，因為這是一個特有的制度，將它特定地分配出來。什麼時候會有一些比較詳細的政策呢？我認為如果將青年人放在石排灣經屋，16年後不利於向上流動，反而幫助不了他們。我覺得可以參考香港的置安心，先租後買，而且買不是必然的。譬如租了6年後，我有條件需要買，他覺得有條件不在這些不太好的地方，有條件再轉到私人市場，也令公共房屋有機會在短時間裏再次運轉。未必是覺得現在有需要了，就馬上賣出去，那就固定了16年。對於整個澳門房屋政策未必是有優越性的。但是希望當局盡快將這些比較詳細的，關於這方面的研究資料或者政策，顯示給居民。如果居民認為適當，應該盡快進行這個計劃，然後將房屋進行合理的分配。

麥：感謝，那問一下房屋局的代表，剛才你們說，這次公屋的規劃與實際需求可能在配對上是出現問題，有意見指希望後“萬九公屋”的規劃，是否可以傾斜一下呢？當局有什麼看法呢？

鄭：我在這裏解釋一下吧，可能大家對於現在排隊(的人)當初是如何選擇，情況是如何，大家都不太清晰。在2005年，最近一期的經屋申請裏，按當時[13/938]經屋法例裏面的要求，每個家團可以作出多項的選擇。也就是說，可以選一房也可以選兩房。政府得出確定名單出來後，在政府規劃後續興建公共房屋時，其實就是看實際的需求數字而作出規劃的。

大家都看到，當初申請短一房的，有很多。我們統計過，有3千多個。直至2011年後期，還有2千多個，為什麼到了近期，剩下500多個呢？最主要的原因就是，他們在選擇申請表時，可以選澳門氹仔路環，而在澳門氹仔路環裏面，也有一房、兩房、三房、四房的選擇。換言之，在整個經屋的輪候裏，可以出現12條隊伍。當然不是所有人都可以選了12條隊伍，因為有一定的要求，譬如兩個人選三房的，這是不可能的。但是一人選一房或者兩房，這是允許的。一個三人的家團可以選一房、兩房，也可以選三房。其實一個家團可以排九條隊，當政府規劃建房子的時候，所使用的數據是什麼呢？我們就看這個比例，即在整體申請公共房屋裏，在現實的需求裏，要看比例。然後在建每一個項目的時候，按照比例設定一房、兩房、三房。

如果原則上按照這個比例，假設當時2005年申請馬上有房子供應的話，選了一房的人，其實現在已經上樓了，就不會出現今天不要房子的問題。現在這一刻，很多人放棄了選一房。剛才議員也提到，是否你們沒有更新，沒有看他們的家團結構呢？其實不是，每一期，我們在興建項目的時候，我們都要看現實排隊的資料，與家團結構。在這裏我也想告訴大家，究竟現在剩下的正在排隊的家團結構情況如何？正在排經屋的一人、二人的家團結構，佔7千多個家團裏的70%。大家看到這個數字時就知道，一人與二人排隊時，之前進樓的，大多數都是單身人士。我們現在看回平均每戶的人數，看看現在的輪候數字，每戶平均有兩個人。大家看到家庭的結構是怎樣的。而我們在上一年介紹修訂《經屋法》時，我們也看到，95%的家團是四人家團以下的。在數字結構上，這是一個偏小的情況，一直以來，都有經屋家團向我們更新資料。譬如有一些家團成員，不參與家團，可以提出放棄。我們的數字，並非在2005年後一直不更新。至於收入的情況，大家都知道，以前經屋是不看收入情況的，也不會要求申請者提供收入變動資料。新經屋法也考慮到這些情況，在新《經屋法》修訂，已經完善這些地方。譬如，在一人家團裏面，日後的《經屋法》裏面，一人最多只能選一房的，而不能選二房的，這也是新《經屋法》裏的規定。謝謝。

劉：或者我們也想問一下局長，剛才提到青年人新婚家庭，將來的一房一廳，多了出來如何處理呢？可否詳細地解釋一下呢？謝謝。

郭：現在是按照實際上樓，日後陸續會有一些選樓的工作進行，到時候會按照真正實際的需求，假設資源允許，我們積極考慮開隊。當然如果開隊，這些一房一廳單位，相對適合年輕的新婚夫婦，或者一些個人居住。可能大家也會提出來，憂慮這些只是一房一廳的單位，究竟是否符合他們需要呢？大家可以看到，這些一房一廳的單位裏面，它的面積，無論廳、房，裏面都有基本的要求。當然不能夠與一些私人樓比較，追求大面積、豪華的，基本上設計一房一廳的房間，我們足以應付生活上基本的需要。可以放一張雙人床，一張書桌、一個衣櫃，基本上生活的需要，在考慮一房一廳的時候也作出了基本的考慮。現在市場上較為缺乏中小型面積的單位讓一些首次置業的人士更容易地上樓，其實這些一房一廳的單位，正好可以適合在財政上（適合年輕人）。如果首次置業，畢竟供樓的支出，將會成為未來供樓的十幾年生活上、家庭上的重要開支，其實也要衡量風險。如果是年輕人，或者單身人士、年輕夫婦，可以先有一個基本的安居，往後也不會降低他們向私樓、向上流動，減低他們這方面的推動力。

第三節

麥：繼續回到《澳門論壇》現場。剛才談到過剩的一房單位如何處理，房屋局有一點補充。

郭：剛才提到當選了一房一廳之後，是否因為16年的關係而不能向上流動呢？這個問題，我要補充一下。除了16年的基本上說在法例上有規定是不可以轉讓之外，在《經屋法》裏面也有一個出路，就是當



上樓6年後，至16年期間裏，在基本安居的要求下，家庭得到一定的改善，希望再向其他的社會階層的房屋向上流動，經屋的家團可以在6至16年期間，可以提出轉讓。只不過是出讓的價格受到限制，而且出售的對象也受到限制，並不是在這個期間裏完全沒有出路的。如果年輕人或者新婚夫婦，選擇了T1基本安居的情況下，這是作為“上車”的機會，在日後家庭環境得到改善時，仍然有機會向上流動的。

劉：明白，或者我們現在由台下的觀眾發言。請你站起來，謝謝。

發言1 先生(第1次發言)：各位主持、局長、議員，你們好。我是草根階層人士。首先稱讚一下房屋局，在這個制度下，“萬九公屋”一定會如期完成的。以現時의CN4社屋地段來說，7成以上的一房一廳，但是你根據的是以前的數據而興建大量的一房一廳的住房。如果繼續這樣下去，你們不止可以如期完成，甚至可以提前完成。但是對於輪候一房一廳的人，只有600多個，但是政府推出了2千個一房一廳單位，到時候再改成被人上移，會否很麻煩呢？為什麼不在一開始的時候就做兩房一廳？之後再轉來轉去，手續繁多。也會令市民覺得，現在的分配無法跟上現時的發展。你們的房屋分配，按照以前的一房一廳，符合不了現時的現實。

劉：你的意思是說，現在的策略，就是一開始的儲備策略做得不好？你最主要提問這個？還有其他補充嗎？

發言1 先生(第2次發言)：公屋本身就是保障低層市民的住房需求，另一方面也是穩定樓市的方法之一，舒緩求過於供的現象。但是“萬九公屋”的規劃，似乎令人們對這個配套都沒有信心，致使一些人輪到一房一廳的話，亦是被迫選擇私人市場。一個家團不可能選一間一房一廳住的。難道他們不生育下一代？還是打算他們選擇少生優生呢？

麥：感謝。

劉：感謝你的意見。

麥：到第二位觀眾。

發言2 先生：大家好，政府推行房屋政策很慢，一個社團等於一個大家庭。政府是爸爸，市民就是兒子，政府要給市民提供住房，這個責任是不可以推卸的。一個和諧的社會，政府不扶持市民，這是社會是很難和諧的。所以公屋問題不用考慮這麼多了，政府官員要想開一點，市民就是政府的子女，身為政府，不安排市民的居屋，安居不能樂業，這個社會也不會和諧。只不過要有一個限制，設一個條件，申請後兩三年就可以上樓，有條件的話，青年人結婚。

現在有很多80、90年代的人，想結婚，與父母一起住一房一廳。父母睡廳，兒女睡房間。身為兒子的，心裏過不去。不如遲一點才結婚吧，這個思維是很正常的。但是政府沒有扶持這些人，如果政府是這樣的，80、90年代想結婚的青年來政府申請，一年半載就可以申請得到。這樣鼓勵社會，鼓勵生育，現在的先進社會裏，生育率最低。貧困的人們，生育率最高。所以我們要想一下，為什麼政府總是計算，越算越麻煩。

凡人就是凡人，簡單一點，開朗一點，那就精神一點了。所以房屋的事情不用考慮這麼多，總之市民來申請，政府一定要提供。這是無可推卸的責任，只要你賣給他了，他要轉手，政府就要思考了。不

允許轉給私人，政府收回。當這個計劃不可以改變，你不用的話，到下一個市民使用。不可能推出私人市場的，政府的計劃總是滾來滾去，那就很混亂了。

麥：感謝你的意見。

劉：將麥克風交給現場第三位觀眾。你可以發言了。

發言3 先生(第1次發言)：我要求換房子。前幾天我去找房屋局的高層。他隨便應付我，提供這間房屋給我，我不方便。

劉：他給你分配了哪間房子呢？

麥：你對這次的公屋政策有什麼意見呢？如果是私人問題，可以在論壇後，可以向房屋局的代表說。

發言3 先生(第2次發言)：這些是公共房屋的問題，他隨便應付我。這個單位太窄了，連電梯都上不了，給我提供了這樣的單位。別人沒有輪椅的，都有一房一廳，我的單位只有300呎左右，連輪椅都很難轉動。

劉：明白，或者稍後有請房屋局的代表與這位先生討論。

發言3 先生(第3次發言)：還有，對政策不滿意，對弱勢群體不關注。別人(工資)一個月七八千，居然先讓他們上樓。有一些家庭有三四個弱智人士，都不允許上樓。

劉：或者稍後由房屋局跟進這個個案。將麥克風交給黃色衣服先生。

發言4 先生(第1次發言)：澳門政府是家族政府，執行家法是沒有法律的，“2+2+100”一定要直選，唯有一個議員是最好的。

麥：希望你關注這次的公共房屋政策，不要偏離這個主題。

發言4 先生(第2次發言)：是由直選議員監督政府的運作，我說的是有結構的，這個家法形成了一房一廳沒有構思，只是坐在這裏喝咖啡。為什麼建一房一廳呢？別人賣樓宇的就是百年大計，什麼大計？年輕的人結婚，結婚後不用生孩子嗎？住哪裏？工作的能力去到哪裏呢？差得不得了。劉仕堯與他的下屬一樣，沒有一個是好的。為什麼要這麼做呢？家裏裝修這麼多錢，買什麼電視都有了，澳門街沒有錢嗎？就是想貪污。

劉：這位先生，一些未經事實有任何證據的問題，希望不要再這個論壇裏面說。希望你說說今天論壇的主題。

麥：請你抓緊時間，你對公屋政策有什麼意見？

發言4 先生(第3次發言)：事實擺在眼前，人所共知。小姐。

麥：先休息一下，下一節再討論。



第四節

麥：歡迎回到最後一節的《澳門論壇》現場，還有一位觀眾想發言。

劉：請站起來。

發言5 先生：我想問一下郭小姐，你剛才說6年後就可以再上移，是否將自身的那一間一房一廳賣出去，然後再重新排隊，這需要你回應一下的。

還有一個問題，既然政府的一房一廳之前申請人有2千多人，現在申請人就剩下600多個，那麼剩餘一房一廳的政府怎麼處理呢？有沒有其他居民有需要一房一廳的呢？將其他居民，可以讓他優先申請一房一廳，同樣解決了居民的居住問題，沒有排隊的，那就重新開隊，如果需要一房一廳的，也可以公開抽籤，那就可以解決真正需要使用一房一廳的市民。這個辦法也可以解決一房一廳過多的問題。

劉：感謝，有請兩位局方代表作出回應，包括剛才現場觀眾提出的一房一廳的處理問題。

麥：與如何篩選哪些有需求的人？

鄭：我在這裏先回應剛才有一個市民所提到的問題，他說CN4的問題，有7成一房一廳，其實CN4是規劃社會房屋的。現在正在排社會房屋的數字，直至今日為止，還有6,900多個家團輪候。在這個輪候裏面，一、二人家團佔70%。總數大概有4千多個家團，所以在一房一廳，對社屋的照顧是有一種需要。因為對社屋的輪候來說，一人、二人是住一房一廳，不可以說二人就住兩房一廳。這是我對於這個問題的補充。

劉：或者問一下何議員或者高先生，有些什麼回應，最後交給局長作回應吧。

何：我非常同意剛才台下的朋友，關於澳門居民的需求非常簡單，只需要安居樂業。澳門之所以能夠有今天的發展的景象，我們基於穩定和諧的機制，就是安居樂業。我們現在安居樂業，在安居方面出現問題，這個問題是結構性的問題。我們今天討論公共房屋，其實在討論公共房屋之餘，我們應該關心私人樓市。試問一下大家，如果私人樓市裏面，居民的經濟能夠承擔，大家會否退而求其次，買一些不論面積、區域的經屋呢？我相信大家的答案，心中有數。

我認為在有關整個澳門房屋政策方面，公屋必須要做好一個十年的規劃。這次的十年的規劃，正有一個缺失，就是將經屋的定位，我們看不到的，為什麼有經屋的需求呢？由於老百姓在私人市場買不了樓，所以我們私人市場，政府必須要有一個明確的定位、策略。大家看一下“劉十招”，再加上一個“辣招”，已經消化了。我們看看現在的樓市，持續上升，繼續嚴重脫離居民的購買能力，試問在這樣的情況下，居民要解決的問題，包括中產、夾心階層、新婚夫婦，為什麼肯定要向政府伸手申請經屋？但是經屋的十年規劃，有經屋的定位，有經屋未來的藍圖，因而市民都說，房屋政策是怎樣的？政府不明確，是一個左右搖擺，模稜兩可的政策。我相信大家明白的，巧婦難為無米之炊，為什麼無米炊呢？我們沒有土地，政府心中無數。要多建經濟房屋，還是多建私人市場的樓比較好呢？這正是關鍵點，我覺得政府必須有一個清晰的房屋政策，告訴市民，將來我們的住房問題如何解決，是通過為不同階層的人，提供不同的類別的房屋，這樣才能使澳門的和諧、穩定的基石安居樂業，這才算是澳門長期、持續、健康的發展。

高：剛才何議員說的私人樓宇，也備受關注。因為公屋委員會的關係，我也要說一下公屋的事。趁著這個機會，我向局方反映一下。有居民向我反映，他們比較年老的一輩，曾經有公屋，可能住在公務員大廈，這些地方日久失修，希望政府多一些關注，不只是分給他們就算了，後續的工作要多做一點，具體就要交給局方跟進。

至於總是提及到青年人置業，青年人是否真的這麼希望得到一間公屋嗎？我想多著墨一點，我自己認為，澳門青年人，如果可以的話，當然希望他們去私人市場買，但是現在買不到的原因有很多，我就不再重複了。但是看得出來，青年人需要的是健康的私人樓市，以及一個當我無法在私人樓市運轉時，在公屋方面有機會申請，而不是給我們一間房子。這個機會沒有，涉及到整體房屋政策。

最後要說的是，整體房屋政策，居民最關心的是，我們希望常設這個社屋有一個輪候期，或者固定時間開放。經屋有沒有呢？我們在文本看不到，我希望政府多在公共房屋方面承擔責任，令居民有更大的信心。

麥：還有兩分鐘時間，讓房屋局代表回應。

郭：剛才居民關心到的是，假設再重開一房一廳的申請隊伍，有什麼篩選呢？按照現在的經屋法例，如果曾經買過經濟房屋，就不可以再申請第二次的經濟房屋了。當我們再重新開隊的時候，我們會按照法例規定，設定一個收入上限，以及資產上限，作為第一層的篩選條件。然後，再以分組排序的方式，以核心的家庭與非核心的家庭的次序，作為訂定的排序、分配的先後。我們會在這個原則裏構思，如何做到（滿足）居民真正的需要。

整體而言，我們是認同的，其實關於幾位提到的，公共房屋與私樓的市場，需要綜合的發展。需要在私人市場方面，有一個健康可持續的發展。其實政府之前也透過一個促進房地產健康持續發展的小組，推出根據性的措施與手段。政府是否仍然需要推出更多的措施呢？在這方面，政府正在密切關注現時的市場情況。也會作出一個檢討，在有需要的時候，是否要推出更多的手段，令房地產市場持續發展。

至於公共房屋未來發展方向方面，當然我們剛才也提到，大家關心的輪候期、申請定期的開展。雖然在諮詢文本裏面都有提到，爭取在2013年重新開始社屋的申請，也建議有四年的輪候期。至於經屋方面，其實經屋與社屋之間也有互相影響的關係。假設我們推行定期社屋申請，4年的輪候期，我們如何確保這個事情能夠長遠、持續落實。經屋與社屋之間，也是互相運行。稍後在新城規劃土地儲備方面，作為公屋的儲備方面，較為清晰的情況下，我們才會再考慮經屋有一個相似類型的做法，或者有條件的做法。

麥：現在還沒有時間表，講及甚麼時候重開經屋？

郭：剛才也說了經屋的情況，因應近期出現的情況，一房一廳有剩餘的情況下，在這個關鍵期裏面，我們會先集中處理，現時“萬九公屋”輪候的工作，當然我們完成這個工作在年底，或者明年初的數據，可以真實看到真正上樓的購買數據後，在資源允許的情況下，我們會積極考慮是否重新開隊。

劉：感謝房屋局代表的解答，也感謝現場的嘉賓與觀眾的參與。我們下個星期同一時間，黑沙環公園再見。

第二章

社會意見、傳統媒體意見、 網絡挖掘及電話調查意見的 收集、分析與總結





社會意見的收集情況

意見收集於2012年5月3日到7月1日期間進行，期間收到的社會意見共423份，其中包括148份來自現場諮詢會意見、46份書面（來函及傳真）意見、29份電郵意見、19份電話意見、169份網頁意見及12份其他意見。最終共整合1,048條具體意見。

現場諮詢會意見範疇分佈

公眾諮詢會意見範疇分佈

公眾諮詢會意見共有55條意見(表2.1.1.1)，從意見範疇分佈可見，「《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本相關內容」意見數最多，約佔總意見兩成七（27.3%）；其次是「優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期」，逾一成六（16.4%）；「促進公共房屋與私人房地產市場協調發展」，逾一成四（14.5%）；「適時檢討公共房屋法規，合理運用資源」、「其他」及「不斷改善公共房屋環境，以提升生活素質」均逾半成（9.1%、7.3%及5.5%）。

表2.1.1.1：公眾諮詢會意見範疇分佈

排名	範疇	意見條數	意見比例
1	《公共房屋發展策略（2011—2020）》諮詢文本相關內容	15	27.3%
2	優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期	9	16.4%
3	促進公共房屋與私人房地產市場協調發展	8	14.5%
4	適時檢討公共房屋法規，合理運用資源	5	9.1%
5	其他	4	7.3%
6	不斷改善公共房屋環境，以提升生活素質	3	5.5%
7	公共房屋政策	2	3.6%
8	建立公共房屋土地儲備制度及新城規劃預留未來公共房屋用地	2	3.6%
9	萬九公屋	2	3.6%
10	公共房屋政策方針「社屋為主、經屋為輔」	1	1.8%
11	推出經濟房屋預配及引入分組排序制度	1	1.8%

12	對特殊或緊急家團的靈活支援	1	1.8%
13	設富戶退場機制，善用公共房屋資源	1	1.8%
14	區域融合，拓展本澳居民生活空間	1	1.8%
總計		55	100.0%

註：上表「《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本相關內容」類目，指文本中除十三項政策及措施外的其他議題，包括夾心階層置業問題、青年置業問題、仿效其他地區公屋政策例子、先租後買、低下階層置業問題、文本內容涵蓋面、殘疾/智障人士申請社屋問題、降低經屋的申請門檻(門檻太高)、政策公開程度/公眾參與程度、重新審視申請者的住屋需求、合理分配社屋和經屋的比例等議題。而文本中提及的十三項政策及措施，則在上表中逐一單獨進行了分析。

社團機構諮詢會意見範疇分佈

社團機構諮詢會意見共有284條意見(表2.1.1.2)，從意見範疇分佈可見，「《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本」意見數最多，約佔總意見兩成四（23.9%）；其次是「優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期」，逾一成五（15.5%）；「促進公共房屋與私人房地產市場協調發展」、「適時檢討公共房屋法規，合理運用資源」、「不斷改善公共房屋環境，以提升生活素質」、「研究人口老化和人口政策對公共房屋發展之影響」、「公共房屋政策方針「社屋為主、經屋為輔」」及「其他」，均逾半成（7.0%、7.0%、7.0%、5.6%、5.3%及5.3%）。

表2.1.1.2：社團機構諮詢會意見範疇分佈

排名	範疇	意見條數	意見比例
1	《公共房屋發展策略（2011—2020）》諮詢文本相關內容	68	23.9%
2	優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期	44	15.5%
3	促進公共房屋與私人房地產市場協調發展	20	7.0%
4	適時檢討公共房屋法規，合理運用資源	20	7.0%
5	不斷改善公共房屋環境，以提升生活素質	20	7.0%
6	研究人口老化和人口政策對公共房屋發展之影響	16	5.6%
7	公共房屋政策方針「社屋為主、經屋為輔」	15	5.3%
8	其他	15	5.3%
9	公共房屋政策	14	4.9%
10	萬九公屋	10	3.5%
11	設富戶退場機制，善用公共房屋資源	9	3.2%

12	對特殊或緊急家團的靈活支援	7	2.5%
13	階段性目標與措施	6	2.1%
14	建立公共房屋土地儲備制度及新城規劃預留未來公共房屋用地	5	1.8%
15	研究設立公共房屋發展基金	4	1.4%
16	強化公共房屋事務委員會的職能，促進公眾參與	4	1.4%
17	建立恆常跨部門協調機制，確保公屋如期保質供應	2	0.7%
18	區域融合，拓展本澳居民生活空間	2	0.7%
19	諮詢會相關內容	2	0.7%
20	推出經濟房屋預配及引入分組排序制度	1	0.4%
總計		284	100.0%

註：上表「《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本相關內容」類目，指文本中除十三項政策及措施外的其他議題，包括夾心階層置業問題、青年置業問題、仿效其他地區公屋政策例子、先租後買、低下階層置業問題、文本內容涵蓋面、殘疾/智障人士申請社屋問題、降低經屋的申請門檻（門檻太高）、政策公開程度/公眾參與程度、重新審視申請者的住屋需求、合理分配社屋和經屋的比例等議題。而文本中提及的十三項政策及措施，則在上表中逐一單獨進行了分析。

書面（來函及傳真）意見範疇分佈

書面（來函及傳真）意見共187條意見(表2.1.2)，從意見範疇分佈可見，「建立公共房屋土地儲備制度及新城規劃預留未來公共房屋用地」意見數最多，約佔總意見兩成八（27.8%）；其次是「《公共房屋發展策略（2011—2020）》諮詢文本相關內容」，逾一成八（18.7%）；「研究人口老化和人口政策對公共房屋發展之影響」，佔一成五（15.0%）；「優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期」逾半成（8.6%）。

表2.1.2：書面（來函及傳真）意見範疇分佈

排名	範疇	意見條數	意見比例
1	建立公共房屋土地儲備制度及新城規劃預留未來公共房屋用地	52	27.8%
2	《公共房屋發展策略（2011—2020）》諮詢文本相關內容	35	18.7%
3	研究人口老化和人口政策對公共房屋發展之影響	28	15.0%
4	優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期	16	8.6%
5	公共房屋政策	8	4.3%
6	公共房屋政策方針「社屋為主、經屋為輔」	7	3.7%

7	促進公共房屋與私人房地產市場協調發展	7	3.7%
8	不斷改善公共房屋環境，以提升生活素質	7	3.7%
9	階段性目標與措施	4	2.1%
10	研究設立公共房屋發展基金	4	2.1%
11	適時檢討公共房屋法規，合理運用資源	4	2.1%
12	設富戶退場機制，善用公共房屋資源	4	2.1%
13	推出經濟房屋預配及引入分組排序制度	2	1.1%
14	區域融合，拓展本澳居民生活空間	2	1.1%
15	萬九公屋	2	1.1%
16	其他	2	1.1%
17	強化公共房屋事務委員會的職能，促進公眾參與	1	0.5%
18	對特殊或緊急家團的靈活支援	1	0.5%
19	建立恆常跨部門協調機制，確保公屋如期保質供應	1	0.5%
總計		187	100.0%

註：上表「《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本相關內容」類目，指文本中除十三項政策及措施外的其他議題，包括夾心階層置業問題、青年置業問題、仿效其他地區公屋政策例子、先租後買、低下階層置業問題、文本內容涵蓋面、殘疾/智障人士申請社屋問題、降低經屋的申請門檻(門檻太高)、政策公開程度/公眾參與程度、重新審視申請者的住屋需求、合理分配社屋和經屋的比例等議題。而文本中提及的十三項政策及措施，則在上表中逐一單獨進行了分析。

電郵意見範疇分佈

電郵意見有88條意見(表2.1.3)，從意見範疇分佈可見，「《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本相關內容」意見數最多，約佔總意見兩成三（22.7%）；其次是「優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期」，逾一成九（19.3%）；「適時檢討公共房屋法規，合理運用資源」，逾一成(10.2%)；「建立公共房屋土地儲備制度及新城規劃預留未來公共房屋用地」、「促進公共房屋與私人房地產市場協調發展」及「公共房屋政策」，均逾半成（9.1%、9.1%及5.7%）。

表2.1.3：電郵意見範疇分佈

排名	範疇	意見條數	意見比例
1	《公共房屋發展策略（2011—2020）》諮詢文本相關內容	20	22.7%
2	優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期	17	19.3%

3	適時檢討公共房屋法規，合理運用資源	9	10.2%
4	建立公共房屋土地儲備制度及新城規劃預留未來公共房屋用地	8	9.1%
5	促進公共房屋與私人房地產市場協調發展	8	9.1%
6	公共房屋政策	5	5.7%
7	萬九公屋	4	4.5%
8	研究設立公共房屋發展基金	3	3.4%
9	推出經濟房屋預配及引入分組排序制度	3	3.4%
10	不斷改善公共房屋環境，以提升生活素質	3	3.4%
11	設富戶退場機制，善用公共房屋資源	3	3.4%
12	研究人口老化和人口政策對公共房屋發展之影響	2	2.3%
13	公共房屋政策方針「社屋為主、經屋為輔」	1	1.1%
14	建立恆常跨部門協調機制，確保公屋如期保質供應	1	1.1%
15	其他	1	1.1%
總計		88	100.0%

註：上表「《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本相關內容」類目，指文本中除十三項政策及措施外的其他議題，包括夾心階層置業問題、青年置業問題、仿效其他地區公屋政策例子、先租後買、低下階層置業問題、文本內容涵蓋面、殘疾/智障人士申請社屋問題、降低經屋的申請門檻(門檻太高)、政策公開程度/公眾參與程度、重新審視申請者的住屋需求、合理分配社屋和經屋的比例等議題。而文本中提及的十三項政策及措施，則在上表中逐一單獨進行了分析。

電話意見範疇分佈

電話意見共35條意見(表2.1.4)，從意見範疇分佈可見，「適時檢討公共房屋法規，合理運用資源」意見數最多，約佔總意見兩成六（25.7%）；其次是「《公共房屋發展策略（2011—2020）》諮詢文本相關內容」及「優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期」，約二成（20.0%）；「公共房屋政策」，逾一成（11.4%）；「公共房屋政策方針「社屋為主、經屋為輔」」、「不斷改善公共房屋環境，以提升生活素質」及「其他」，均為5.7%。

表2.1.4：電話意見意見範疇分佈

排名	範疇	意見條數	意見比例
1	適時檢討公共房屋法規，合理運用資源	9	25.7%
2	《公共房屋發展策略（2011—2020）》諮詢文本相關內容	7	20.0%

3	優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期	7	20.0%
4	公共房屋政策	4	11.4%
5	公共房屋政策方針「社屋為主、經屋為輔」	2	5.7%
6	不斷改善公共房屋環境，以提升生活素質	2	5.7%
7	其他	2	5.7%
8	研究人口老化和人口政策對公共房屋發展之影響	1	2.9%
9	萬九公屋	1	2.9%
總計		35	100.0%

註：上表「《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本相關內容」類目，指文本中除十三項政策及措施外的其他議題，包括夾心階層置業問題、青年置業問題、仿效其他地區公屋政策例子、先租後買、低下階層置業問題、文本內容涵蓋面、殘疾/智障人士申請社屋問題、降低經屋的申請門檻(門檻太高)、政策公開程度/公眾參與程度、重新審視申請者的住屋需求、合理分配社屋和經屋的比例等議題。而文本中提及的十三項政策及措施，則在上表中逐一單獨進行了分析。

網頁意見範疇分佈

網頁意見共336條意見(表2.1.5)，從意見範疇分佈可見，「《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本相關內容」意見數最多，約佔總意見兩成六（25.6%）；其次是「優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期」，逾一成七（17.6%）；「適時檢討公共房屋法規，合理運用資源」，逾一成（11.6%）；「建立公共房屋土地儲備制度及新城規劃預留未來公共房屋用地」、「公共房屋政策」、「促進公共房屋與私人房地產市場協調發展」、「不斷改善公共房屋環境，以提升生活素質」及「其他」，均逾半成（7.7%、6.3%、6%、5.7%及5.4%）。

表2.1.5：網頁意見範疇分佈

排名	範疇	意見條數	意見比例
1	《公共房屋發展策略（2011—2020）》諮詢文本相關內容	86	25.6%
2	優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期	59	17.6%
3	適時檢討公共房屋法規，合理運用資源	39	11.6%
4	建立公共房屋土地儲備制度及新城規劃預留未來公共房屋用地	26	7.7%
5	公共房屋政策	21	6.3%
6	促進公共房屋與私人房地產市場協調發展	20	6.0%
7	不斷改善公共房屋環境，以提升生活素質	19	5.7%

8	其他	18	5.4%
9	萬九公屋	14	4.2%
10	公共房屋政策方針「社屋為主、經屋為輔」	12	3.6%
11	推出經濟房屋預配及引入分組排序制度	7	2.1%
12	研究人口老化和人口政策對公共房屋發展之影響	6	1.8%
13	設富戶退場機制，善用公共房屋資源	4	1.2%
14	階段性目標與措施	2	0.6%
15	強化公共房屋事務委員會的職能，促進公眾參與	1	0.3%
16	建立恆常跨部門協調機制，確保公屋如期保質供應	1	0.3%
17	區域融合，拓展本澳居民生活空間	1	0.3%
總計		336	100.0%

註：上表「《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本相關內容」類目，指文本中除十三項政策及措施外的其他議題，包括夾心階層置業問題、青年置業問題、仿效其他地區公屋政策例子、先租後買、低下階層置業問題、文本內容涵蓋面、殘疾/智障人士申請社屋問題、降低經屋的申請門檻(門檻太高)、政策公開程度/公眾參與程度、重新審視申請者的住屋需求、合理分配社屋和經屋的比例等議題。而文本中提及的十三項政策及措施，則在上表中逐一單獨進行了分析。

其他意見範疇分佈

「其他意見」來源，指不屬於網頁意見、電話意見、電郵意見、書面（來函及傳真）意見、社團機構諮詢會、公眾諮詢會等渠道的其他意見來源，包括立法會議員口頭或書面質詢、網民論壇之意見。

其他意見共63條意見(表2.1.6)，從意見範疇分佈可見，「《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本相關內容」意見數最多，約佔總意見一成九（19.0%）；其次是「優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期」，逾一成四（14.3%）；「研究人口老化和人口政策對公共房屋發展之影響」，逾一成（11.1%）；「萬九公屋」、「公共房屋政策方針「社屋為主、經屋為輔」」、「階段性目標與措施」及「研究設立公共房屋發展基金」，均逾半成（7.9%、6.3%、6.3%及6.3%）。

表2.1.6：其他意見範疇分佈

排名	範疇	意見條數	意見比例
1	《公共房屋發展策略（2011—2020）》諮詢文本相關內容	12	19.0%
2	優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期	9	14.3%

3	研究人口老化和人口政策對公共房屋發展之影響	7	11.1%
4	萬九公屋	5	7.9%
5	公共房屋政策方針「社屋為主、經屋為輔」	4	6.3%
6	階段性目標與措施	4	6.3%
7	研究設立公共房屋發展基金	4	6.3%
8	建立公共房屋土地儲備制度及新城規劃預留未來公共房屋用地	3	4.8%
9	促進公共房屋與私人房地產市場協調發展	3	4.8%
10	適時檢討公共房屋法規，合理運用資源	2	3.2%
11	不斷改善公共房屋環境，以提升生活素質	2	3.2%
12	設富戶退場機制，善用公共房屋資源	2	3.2%
13	公共房屋政策	1	1.6%
14	強化公共房屋事務委員會的職能，促進公眾參與	1	1.6%
15	推出經濟房屋預配及引入分組排序制度	1	1.6%
16	對特殊或緊急家團的靈活支援	1	1.6%
17	建立恆常跨部門協調機制，確保公屋如期保質供應	1	1.6%
18	其他	1	1.6%
總計		63	100.0%

註：上表「《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本相關內容」類目，指文本中除十三項政策及措施外的其他議題，包括夾心階層置業問題、青年置業問題、仿效其他地區公屋政策例子、先租後買、低下階層置業問題、文本內容涵蓋面、殘疾/智障人士申請社屋問題、降低經屋的申請門檻(門檻太高)、政策公開程度/公眾參與程度、重新審視申請者的住屋需求、合理分配社屋和經屋的比例等議題。而文本中提及的十三項政策及措施，則在上表中逐一單獨進行了分析。



傳統媒體意見範疇分佈

傳統媒體意見共1,384條意見(表2.2)，從意見範疇分佈可見，「《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本」意見數最多，約佔總意見一成九（18.8%）；其次是「優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期」，逾一成七（17.8%）；「促進公共房屋與私人房地產市場協調發展」、「建立公共房屋土地儲備制度及新城規劃預留未來公共房屋用地」、「公共房屋政策」及「萬九公屋」，均逾半成（8.6%、7.7%、6.1%及5.9%）。

表2.2：傳統媒體意見範疇分佈

排名	範疇	意見條數	意見比例
1	《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本相關內容	260	18.8%
2	優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期	247	17.8%
3	促進公共房屋與私人房地產市場協調發展	119	8.6%
4	建立公共房屋土地儲備制度及新城規劃預留未來公共房屋用地	106	7.7%
5	公共房屋政策	85	6.1%
6	萬九公屋	82	5.9%
7	研究人口老化和人口政策對公共房屋發展之影響	67	4.8%
8	階段性目標與措施	66	4.8%
9	公共房屋政策方針「社屋為主、經屋為輔」	55	4.0%
10	不斷改善公共房屋環境，以提升生活素質	49	3.5%
11	諮詢會相關內容	46	3.3%
12	研究設立公共房屋發展基金	37	2.7%
13	設富戶退場機制，善用公共房屋資源	34	2.5%
14	適時檢討公共房屋法規，合理運用資源	29	2.1%
15	區域融合，拓展本澳居民生活空間	23	1.7%
16	推出經濟房屋預配及引入分組排序制度	22	1.6%
17	其他	19	1.4%
18	對特殊或緊急家團的靈活支援	14	1.0%
19	建立恆常跨部門協調機制，確保公屋如期保質供應	13	0.9%
20	強化公共房屋事務委員會的職能，促進公眾參與	11	0.8%
總計		1,384	100.0%

註：上表「《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本相關內容」類目，指文本中除十三項政策及措施外的其他議題，包括夾心階層置業問題、青年置業問題、仿效其他地區公屋政策例子、先租後買、低下階層置業問題、文本內容涵蓋面、殘疾/智障人士申請社屋問題、降低經屋的申請門檻(門檻太高)、政策公開程度/公眾參與程度、重新審視申請者的住屋需求、合理分配社屋和經屋的比例等議題。而文本中提及的十三項政策及措施，則在上表中逐一單獨進行了分析。



網絡挖掘（包括專題節目） 的意見收集及意見範疇分佈

網絡挖掘意見的收集情況

網絡挖掘於2012年5月3日至7月3日為觀察期，包括媒體報導、網絡論壇及社交媒體民意的整理與分析。觀察期內共有媒體報導388篇，論壇發帖366條（主帖42條，回帖324條），社交媒體-Youtube影片9條。

網絡挖掘意見範疇分佈

網絡挖掘的意見共239條(表2.3.1)，從意見範疇分佈可見，「優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期」意見數最多，約佔總意見兩成四（24.3%）；其次是「《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本」，逾兩成三（23.0%）；「萬九公屋」，逾一成（10.9%）；「促進公共房屋與私人房地產市場協調發展」及「諮詢會相關內容」，均逾半成（7.1%及5.0%）。

表2.3.1：網絡挖掘意見範疇分佈

排名	範疇	意見條數	意見比例
1	優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期	58	24.3%
2	《公共房屋發展策略（2011—2020）》諮詢文本相關內容 ¹	55	23.0%
3	萬九公屋	26	10.9%
4	促進公共房屋與私人房地產市場協調發展	17	7.1%
5	諮詢會相關內容	12	5.0%
6	建立公共房屋土地儲備制度及新城規劃預留未來公共房屋用地	11	4.6%
7	公共房屋政策方針「社屋為主、經屋為輔」	7	2.9%
8	研究設立公共房屋發展基金	7	2.9%
9	研究人口老化和人口政策對公共房屋發展之影響	7	2.9%
10	不斷改善公共房屋環境，以提升生活素質	7	2.9%
11	公共房屋政策	6	2.5%

12	階段性目標與措施	6	2.5%
13	區域融合，拓展本澳居民生活空間	6	2.5%
14	推出經濟房屋預配及引入分組排序制度	5	2.1%
15	其他	4	1.7%
16	適時檢討公共房屋法規，合理運用資源	3	1.3%
17	建立恒常跨部門協調機制，確保公屋如期保質供應	1	0.4%
18	設富戶退場機制，善用公共房屋資源	1	0.4%
總計		239	100.0%

註1：上表「《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本相關內容」類目，指文本中除十三項政策及措施外的其他議題，包括夾心階層置業問題、青年置業問題、仿效其他地區公屋政策例子、先租後買、低下階層置業問題、文本內容涵蓋面、殘疾/智障人士申請社屋問題、降低經屋的申請門檻(門檻太高)、政策公開程度/公眾參與程度、重新審視申請者的住屋需求、合理分配社屋和經屋的比例等議題。而文本中提及的十三項政策及措施，則在上表中逐一單獨進行了分析。

註2：社交媒體中Youtube共有9條影片，因內容較少，沒有於上述圖表中進行意見範疇分佈。



電話調查意見的收集情況

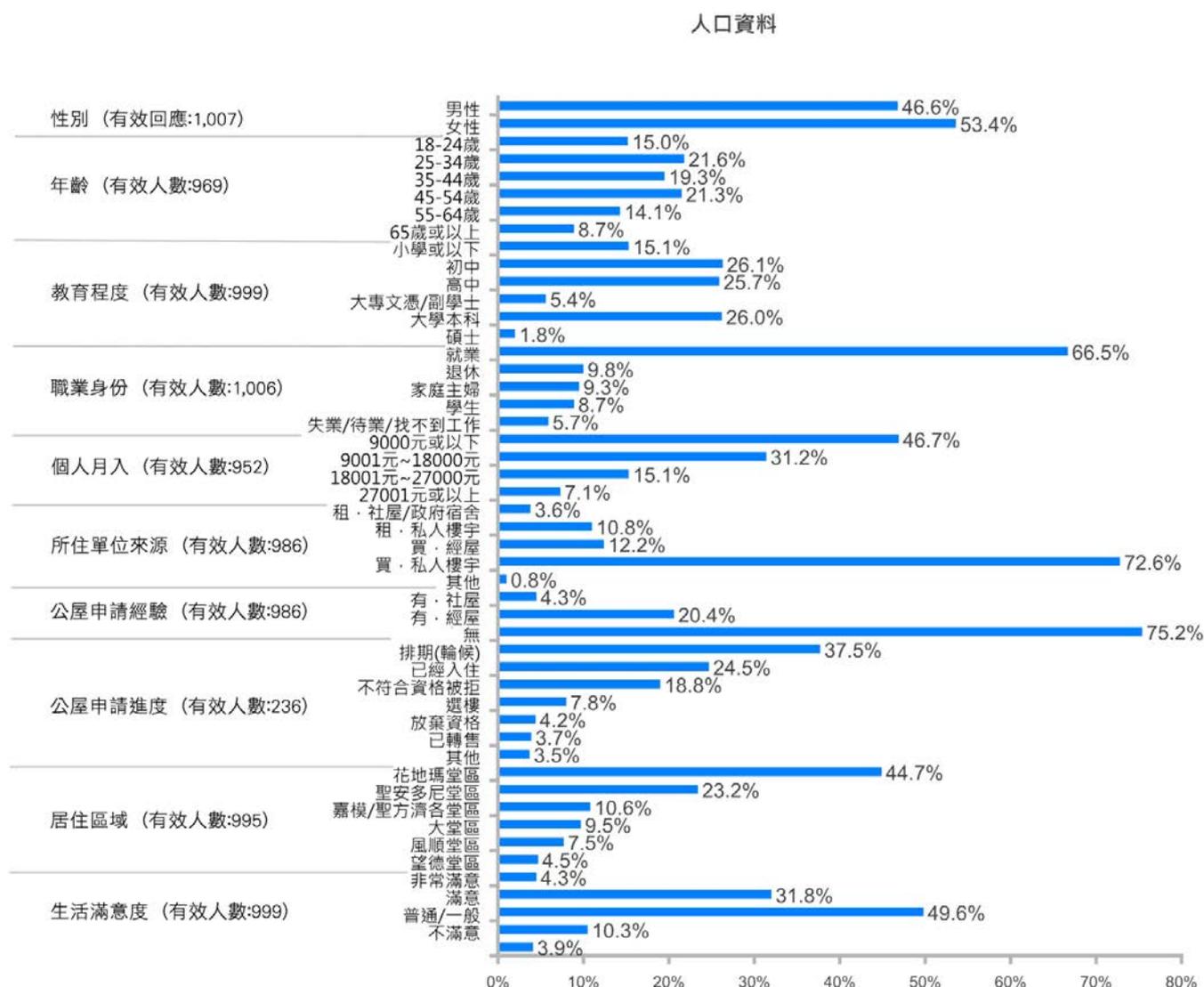
《公共房屋發展策略（2011-2020）》電話調查於2012年6月25日至6月29日期間以電腦輔助電話訪問（CATI）的方式進行，最終成功訪問1,007名18歲或以上的澳門居民。調查的回應率為75.8%，合作率為82.9%。在95.0%信心水準（置信度）之下，本調查的總體抽樣誤差為±3.15%。所有結果均經過性別及年齡作加權處理，以下提及的所有受訪者或所有居民指18歲或以上的澳門居民。

受訪者特徵

從圖2.4.1可見，所有受訪者中，女性比例略高於男性（53.4%，46.6%）；年齡以「25-34歲」和「45-54歲」的比例較高（21.6%和21.3%）；教育程度以「初中」、「高中」以及「大學本科」的比例較高（26.1%、25.7%以及26.0%）；職業身份以就業人士為主（66.5%）；個人收入則是「9,000元以下」比例最高（46.7%）；所住單位來源以「買私人樓宇」為主（72.6%）；申請公屋

經歷以「無」申請過（75.2%）為主，表示「有申請過/正申請」經屋的比例（20.4%）較「有申請過/正申請」社屋者（4.3%）高；有申請公屋經驗的人群中，公屋申請進度以「排期（輪候）」（37.5%）、「已經入住」（24.5%）、「不符合資格被拒」（18.8%）者比例較高；就居住區域而言，以居住在「花地瑪堂區」的比例最高（44.7%）；生活滿意度則以表示「普通/一般」（49.6%）者最高，其次是「滿意」（31.8%）。

圖 2.4.1 受訪者特徵



對《公共房屋發展策略（2011-2020）》中 十三項政策構想的期待

從下表2.4.2.1可見，最多受訪者表示認同的前五個政策依次是「不斷改善公共房屋環境，以提升生活素質」、「建立公共房屋土地儲備制度及新城規劃預留未來公共房屋用地」、「建立恆常跨部門協調機制，確保公屋可以保證質量、如期供應」、「優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期」、「對特殊或緊急家團的靈活支援」，而平均分最高的亦是上述五項。

表2.4.2.1：受訪者對《公共房屋發展策略（2011-2020）》中十三項政策構想的期待

	有效回應	平均值	中位數	眾數	標準差	最小值	最大值
不斷改善公共房屋環境，以提升生活素質	936	7.48	8	10	2.75	0	10
建立公共房屋土地儲備制度及新城規劃預留未來公共房屋用地	907	7.30	8	10	2.79	0	10
建立恆常跨部門協調機制，確保公屋可以保證質量、如期供應	924	7.30	8	10	2.88	0	10
優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期	915	7.27	8	10	2.75	0	10
對特殊或緊急家團的靈活支援	900	7.21	8	10	2.67	0	10
適時檢討公共房屋法規，合理運用資源	902	7.19	8	10	2.70	0	10
區域融合，拓展本澳居民生活空間	889	7.19	8	10	2.57	0	10
研究人口老化和人口政策對公共房屋發展之影響	893	7.12	7	10	2.46	0	10
設富戶退場機制，善用公共房屋資源	858	7.02	7	10	2.79	0	10
研究設立公共房屋發展基金，為公屋發展提供財政保障	894	7.01	7	10	2.65	0	10
推出經濟房屋預配及引入分組排序制度	849	6.89	7	10	2.69	0	10
促進公共房屋與私人房地產市場協調發展	854	6.77	7	10	2.78	0	10
強化公共房屋事務委員會的職能，促進公眾參與	875	6.70	7	10	2.84	0	10

從下表2.4.2.2可見，受訪者對《公共房屋發展策略（2011-2020）》中十三項政策構想的總體期待在稍高水平（7.06分）。

表2.4.2.2：受訪者對《公共房屋發展策略（2011-2020）》中十三項政策構想的總體期待

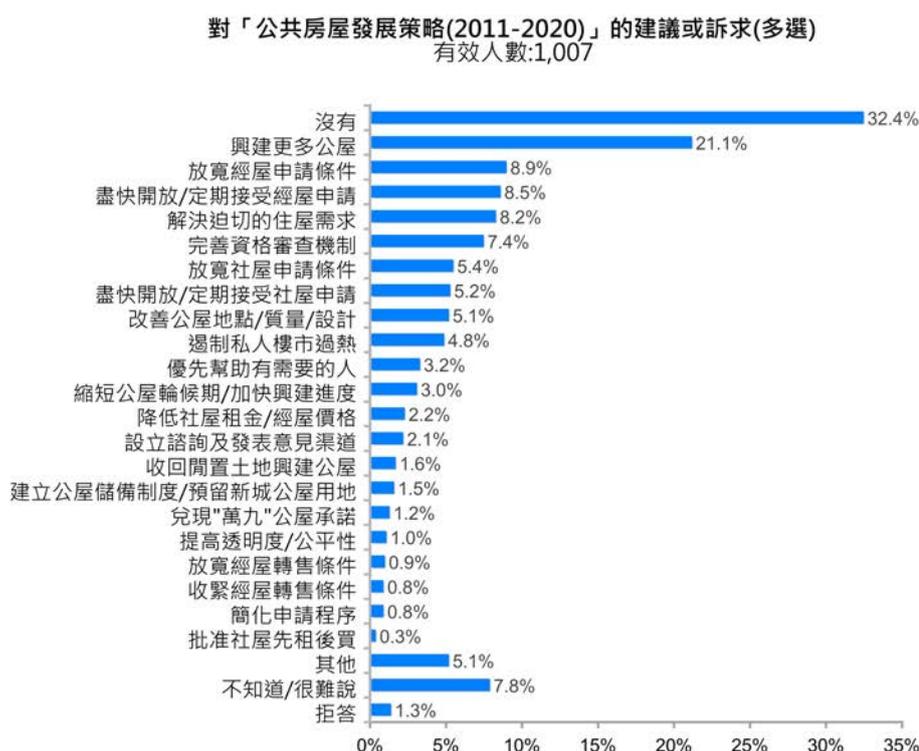
	有效回應	平均值	中位數	眾數	標準差
對十三項政策構想的總體期待	641	7.06	7	10	2.10

註：表2.4.2.2的有效人數的計算是指對表2.4.2.1的十三項政策構想的期待均作出回應的受訪者數目。

對《公共房屋發展策略（2011-2020）》的建議或訴求

從圖2.4.3可見，有超過三成居民表示對《公共房屋發展策略（2011-2020）》「沒有」（32.4%）建議或訴求；在受訪者所提出的具體建議或訴求中，較多人希望「興建更多公屋」（21.1%），其次是「放寬經屋申請條件」（8.9%）、「盡快開放/定期接受經屋申請」（8.5%）、「解決迫切的住屋需求」（8.2%）、「完善資格審查機制」（7.4%）等。提及「放寬社屋申請條件」、「盡快開放/定期接受社屋申請」及「改善公屋地點/質量/設計」的居民也有相當比例（5.4%、5.2%及5.1%）。

圖 2.4.3 對《公共房屋發展策略（2011-2020）》的建議或訴求





社會意見、傳統媒體意見、網絡挖掘及電話調查意見的分析與總結

從表2.5可見，意見範疇都主要集中在「《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本」、「優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期」、「建立公共房屋土地儲備制度及新城規劃預留未來公共房屋用地」、「促進公共房屋與私人房地產市場協調發展」、「公共房屋政策」、「萬九公屋」及「研究人口老化和人口政策對公共房屋發展之影響」等七個議題。

表2.5：意見範疇分佈

排名	範疇	社會意見	傳統媒體	網絡論壇	總計
1	《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本相關內容 ¹	23.2%	18.8%	23.0%	20.9%
2	優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期	15.4%	17.8%	24.3%	17.4%
3	建立公共房屋土地儲備制度及新城規劃預留未來公共房屋用地	9.2%	7.7%	4.6%	8.0%
4	促進公共房屋與私人房地產市場協調發展	6.3%	8.6%	7.1%	7.6%
5	公共房屋政策	5.2%	6.1%	2.5%	5.5%
6	萬九公屋	3.6%	5.9%	10.9%	5.5%
7	研究人口老化和人口政策對公共房屋發展之影響	5.7%	4.8%	2.9%	5.0%
8	適時檢討公共房屋法規，合理運用資源	8.4%	2.1%	1.3%	4.5%
9	不斷改善公共房屋環境，以提升生活素質	5.3%	3.5%	2.9%	4.2%
10	公共房屋政策方針「社屋為主、經屋為輔」	4.0%	4.0%	2.9%	3.9%
11	階段性目標與措施	1.5%	4.8%	2.5%	3.3%
12	其他	4.1%	1.4%	1.7%	2.4%
13	諮詢會相關內容	0.2%	3.3%	5.0%	2.2%
14	研究設立公共房屋發展基金	1.4%	2.7%	2.9%	2.2%
15	設富戶退場機制，善用公共房屋資源	2.2%	2.5%	0.4%	2.2%
16	推出經濟房屋預配及引入分組排序制度	1.4%	1.6%	2.1%	1.6%
17	區域融合，拓展本澳居民生活空間	0.6%	1.7%	2.5%	1.3%
18	對特殊或緊急家團的靈活支援	1.0%	0.9%	/	0.9%
19	建立恆常跨部門協調機制，確保公屋如期保質供應	0.6%	1.0%	0.4%	0.8%
20	強化公共房屋事務委員會的職能，促進公眾參與	0.7%	0.8%	/	0.7%
總計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

註1：上表「《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢文本相關內容」類目，指文本中除十三項政策及措施外的其他議題，包括夾心階層置業問題、青年置業問題、仿效其他地區公屋政策例子、先租後買、低下階層置業問題、文本內容涵蓋面、殘疾/智障人士申請社屋問題、降低經屋的申請門檻(門檻太高)、政策公開程度/公眾參與程度、重新審視申請者的住屋需求、合理分配社屋和經屋的比例等議題。而文本中提及的十三項政策及措施，則在上表中逐一單獨進行了分析。

註2：社交媒體中Youtube共有9條影片，因內容較少，沒有於上述圖表中進行意見範疇分佈。

從電話調查中，受訪者對《公共房屋發展策略（2011-2020）》中十三項政策構想的期待，最多受訪者表示認同的前五個政策依次是「不斷改善公共房屋環境，以提升生活素質」、「建立公共房屋土地儲備制度及新城規劃預留未來公共房屋用地」、「建立恆常跨部門協調機制，確保公屋可以保證質量、如期供應」、「優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期」、「對特殊或緊急家團的靈活支援」。

總結社會意見、傳統媒體意見、網絡挖掘及電話調查所收集的意見，社會各界比較關注的重點議題，分別為「優先建立社會房屋定期接受申請機制及設定輪候期」、「建立公共房屋土地儲備制度及新城規劃預留未來公共房屋用地」、「不斷改善公共房屋環境，以提升生活素質」、「促進公共房屋與私人房地產市場協調發展」、「公共房屋政策」、「對特殊或緊急家團的靈活支援」等等。

同時，從是次《公共房屋發展策略（2011-2020）》諮詢活動可見，社會各界反應踴躍，並希望政府能積極地實施諮詢文本中提出的規劃目標及行動，反映市民對於有關公屋政策的訴求及落實住屋保障的期盼。

Capítulo II

Recolha, análise e conclusão das opiniões sociais, opiniões dos medias tradicionais, opiniões pesquisadas na Internet e opiniões obtidas através dos inquéritos por telefone



Situação da recolhadas opiniões sociais

Durante o período da recolha de opiniões entre 3 de Maio e 1 de Julho de 2012, foram recebidas 423 opiniões sociais, sendo 148 recolhidas nas sessões de consulta (in-loco), 46 opiniões escritas (por carta e fax), 29 opiniões por carta electrónica, 19 opiniões por telefone, 169 opiniões por página electrónica e 12 outras opiniões, num total de 1 048 opiniões concretas.

Distribuição do âmbito das opiniões recolhidas nas sessões de consulta (in loco)

Distribuição do âmbito das opiniões recolhidas nas sessões de consulta pública

Foram recolhidas 55 opiniões nas sessões de consulta pública (Tabela 2.1.1.1), conforme a distribuição do âmbito das opiniões demonstra o assunto que registou maior número de opiniões foi o “Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”, ou seja, registou cerca de 27% (27,3%) do total das opiniões, seguindo-se as opiniões sobre a “Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera” com mais de 16% (16,4%), a “Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado” com mais de 14% (14,5%) e as opiniões sobre a “Revisão oportuna dos diplomas legais de habitação pública para bom uso dos recursos”, os “Outros” e o “Aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida” atingem mais de 5% (9,1%, 7,3% e 5,5%).

Tabela 2.1.1.1: Distribuição do âmbito das opiniões recolhidas nas sessões de consulta pública

N.º de ordem	Âmbito	N.º de opiniões	Percentagem de opiniões
1	Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”	15	27,3%
2	Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera	9	16,4%
3	Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado	8	14,5%
4	Revisão oportuna dos diplomas legais de habitação pública para bom uso dos recursos	5	9,1%
5	Outros	4	7,3%

6	Aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida	3	5,5%
7	Políticas de habitação pública	2	3,6%
8	Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas	2	3,6%
9	Dezanove mil fracções de habitação pública	2	3,6%
10	Política de habitação pública "Tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário"	1	1,8%
11	Lançamento de atribuição antecipada de habitação económica e introdução do regime de graduação e ordenação	1	1,8%
12	Apoio flexível prestado aos agregados familiares especiais ou urgentes	1	1,8%
13	Criação do mecanismo para a saída das famílias ricas e bom uso dos recursos de habitação pública	1	1,8%
14	Integração regional e alargamento do âmbito de vida dos residentes de Macau	1	1,8%
Total		55	100,0%

Nota: Na tabela acima mencionada em relação a coluna do "Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a "Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)", não inclui as treze medidas e políticas, referem-se a outros temas: problemas da aquisição de habitação da classe média e dos jovens, seguimento dos exemplos das políticas de habitação pública das outras regiões, plano de compra após arrendamento, problemas da aquisição de habitação da classe baixa, âmbito do conteúdo do texto, problemas relacionadas com as candidaturas à habitação social pelos deficientes mentais e físicas, simplificação dos requisitos de candidatura da habitação económica (requisitos apertados), nível de divulgação das políticas / nível da participação pública, nova verificação das procuras de habitações pelos candidatos, percentagem da distribuição de habitação social e económica com rigor. As 13 medidas e políticas referidas no texto estão colocadas na tabela acima mencionada e são analisadas individualmente.

Distribuição do âmbito das opiniões recolhidas nas sessões de consulta com as associações e instituições

Foram recolhidas 284 opiniões nas sessões de consulta com as associações e instituições (Tabela 2.1.1.2), conforme a distribuição do âmbito das opiniões demonstra o assunto que, registou maior número de opiniões foi o "Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a "Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020) ", ou seja, registou cerca de 24% (23,9%) do total das opiniões, seguindo-se as opiniões sobre a "Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera" com mais de 15% (15,5%) e as opiniões sobre a "Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado", a "Revisão oportuna dos diplomas legais de habitação pública para bom uso dos recursos", o "Aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida", os "Estudos das influências dadas por envelhecimento e política demográfica ao desenvolvimento de habitação pública" e a "Política de habitação pública "Tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário" e os "Outros" atingem mais de 5% (7,0%, 7,0%, 7,0%, 5,6%, 5,3% e 5,3%).



Tabela 2.1.1.2: Distribuição do âmbito das opiniões recolhidas nas sessões de consulta com as associações e instituições

N.º de ordem	Âmbito	N.º de opiniões	Percentagem de opiniões
1	Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020) ”	68	23,9%
2	Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera	44	15,5%
3	Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado	20	7,0%
4	Revisão oportuna dos diplomas legais de habitação pública para bom uso dos recursos	20	7,0%
5	Aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida	20	7,0%
6	Estudos das influências dadas por envelhecimento e política demográfica ao desenvolvimento de habitação pública	16	5,6%
7	Política de habitação pública "Tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário"	15	5,3%
8	Outros	15	5,3%
9	Políticas de habitação pública	14	4,9%
10	Dezanove mil fracções de habitação pública	10	3,5%
11	Criação do mecanismo para a saída das famílias ricas e bom uso dos recursos de habitação pública	9	3,2%
12	Apoio flexível prestado aos agregados familiares especiais ou urgentes	7	2,5%
13	Medidas e objectivo faseados	6	2,1%
14	Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas	5	1,8%
15	Estudos da criação do fundo de desenvolvimento de habitação pública	4	1,4%
16	Reforço das funções do Conselho para os Assuntos de Habitação Pública e promoção da participação do público	4	1,4%
17	Criação do mecanismo constante de coordenação interdepartamental e garantia da oferta com qualidade de habitação pública no prazo previsto	2	0,7%
18	Integração regional e alargamento do âmbito de vida dos residentes de Macau	2	0,7%
19	Conteúdos das sessões de consulta	2	0,7%
20	Lançamento de atribuição antecipada de habitação económica e introdução do regime de graduação e ordenação	1	0,4%
Total		284	100,0%

Nota: Na tabela acima mencionada em relação a coluna do “Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”, não inclui as treze medidas e políticas, referem-se a outros temas: problemas da aquisição de habitação da classe média e dos jovens, seguimento dos exemplos das políticas de habitação pública das outras regiões, plano de compra após arrendamento, problemas da aquisição de habitação da classe baixa, âmbito do conteúdo do texto, problemas relacionadas com as candidaturas à habitação social pelos deficientes mentais e físicas, simplificação dos requisitos de candidatura da habitação económica (requisitos apertados), nível de divulgação das políticas / nível da participação pública, nova verificação das procuras de habitações pelos candidatos, percentagem da distribuição de habitação social e económica com rigor. As 13 medidas e políticas referidas no texto estão colocadas na tabela acima mencionada e são analisadas individualmente.

Distribuição do âmbito das opiniões escritas (por carta e fax)

Foram recebidas 187 opiniões escritas (por carta e fax) (Tabela 2.1.2), conforme a distribuição do âmbito das opiniões demonstra o assunto que, registou maior número das opiniões foi o “Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas”, ou seja, registou cerca de 28% (27,8%) do total das opiniões, seguindo-se as opiniões sobre o “Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)” com mais de 18% (18,7%), os “Estudos das influências dadas por envelhecimento e política demográfica ao desenvolvimento de habitação pública” com 15% e a “Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera” com 8,6%.

Tabela 2.1.2: Distribuição do âmbito das opiniões escritas (por carta e fax)

N.º de ordem	Âmbito	N.º de opiniões	Percentagem de opiniões
1	Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas	52	27,8%
2	Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”	35	18,7%
3	Estudos das influências dadas por envelhecimento e política demográfica ao desenvolvimento de habitação pública	28	15,0%
4	Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera	16	8,6%
5	Políticas de habitação pública	8	4,3%
6	Política de habitação pública " Tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário"	7	3,7%
7	Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado	7	3,7%
8	Aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida	7	3,7%
9	Medidas e objectivo faseados	4	2,1%
10	Estudos da criação do fundo de desenvolvimento de habitação pública	4	2,1%
11	Revisão oportuna dos diplomas legais de habitação pública para bom uso dos recursos	4	2,1%
12	Criação do mecanismo para a saída das famílias ricas e bom uso dos recursos de habitação pública	4	2,1%
13	Lançamento de atribuição antecipada de habitação económica e introdução do regime de graduação e ordenação	2	1,1%
14	Integração regional e alargamento do âmbito de vida dos residentes de Macau	2	1,1%
15	Dezanove mil fracções de habitação pública	2	1,1%
16	Outros	2	1,1%

17	Reforço das funções do Conselho para os Assuntos de Habitação Pública e promoção da participação do público	1	0,5%
18	Apoio flexível prestado aos agregados familiares especiais ou urgentes	1	0,5%
19	Criação do mecanismo constante de coordenação interdepartamental e garantia da oferta com qualidade de habitação pública no prazo previsto	1	0,5%
Total		187	100,0%

Nota: Na tabela acima mencionada em relação a coluna do “Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”, não inclui as treze medidas e políticas, referem-se a outros temas: problemas da aquisição de habitação da classe média e dos jovens, seguimento dos exemplos das políticas de habitação pública das outras regiões, plano de compra após arrendamento, problemas da aquisição de habitação da classe baixa, âmbito do conteúdo do texto, problemas relacionadas com as candidaturas à habitação social pelos deficientes mentais e físicas, simplificação dos requisitos de candidatura da habitação económica (requisitos apertados), nível de divulgação das políticas / nível da participação pública, nova verificação das procuras de habitações pelos candidatos, percentagem da distribuição de habitação social e económica com rigor. As 13 medidas e políticas referidas no texto estão colocadas na tabela acima mencionada e são analisadas individualmente.

Distribuição do âmbito das opiniões por correio electrónico

Foram recebidas 88 opiniões por carta electrónica (Tabela 2.1.3), conforme a distribuição do âmbito das opiniões demonstra o assunto que, registou maior número de opiniões foi o “Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”, ou seja, registou cerca de 23% (22,7%) do total das opiniões, seguindo-se as opiniões sobre a “Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera” com mais de 19% (19,3%), a “Revisão oportuna dos diplomas legais de habitação pública para bom uso dos recursos” com mais de 10% (10,2%) e as opiniões sobre o “Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas”, a “Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado” e a “Políticas de habitação pública” atingem mais de 5% (9,1%, 9,1% e 5,7%).

Tabela 2.1.3: Distribuição do âmbito das opiniões por correio electrónico

N.º de ordem	Âmbito	N.º de opiniões	Percentagem de opiniões
1	Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020) ”	20	22,7%
2	Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera	17	19,3%
3	Revisão oportuna dos diplomas legais de habitação pública para bom uso dos recursos	9	10,2%
4	Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas	8	9,1%
5	Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado	8	9,1%
6	Políticas de habitação pública	5	5,7%

7	Dezanove mil fracções de habitação pública	4	4,5%
8	Estudos da criação do fundo de desenvolvimento de habitação pública	3	3,4%
9	Lançamento de atribuição antecipada de habitação económica e introdução do regime de graduação e ordenação	3	3,4%
10	Aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida	3	3,4%
11	Criação do mecanismo para a saída das famílias ricas e bom uso dos recursos de habitação pública	3	3,4%
12	Estudos das influências dadas por envelhecimento e política demográfica ao desenvolvimento de habitação pública	2	2,3%
13	Política de habitação pública " Tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário"	1	1,1%
14	Criação do mecanismo constante de coordenação interdepartamental e garantia da oferta com qualidade de habitação pública no prazo previsto	1	1,1%
15	Outros	1	1,1%
Total		88	100,0%

Nota: Na tabela acima mencionada em relação a coluna do "Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a "Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)", não inclui as treze medidas e políticas, referem-se a outros temas: problemas da aquisição de habitação da classe média e dos jovens, seguimento dos exemplos das políticas de habitação pública das outras regiões, plano de compra após arrendamento, problemas da aquisição de habitação da classe baixa, âmbito do conteúdo do texto, problemas relacionadas com as candidaturas à habitação social pelos deficientes mentais e físicas, simplificação dos requisitos de candidatura da habitação económica (requisitos apertados), nível de divulgação das políticas / nível da participação pública, nova verificação das procuras de habitações pelos candidatos, percentagem da distribuição de habitação social e económica com rigor. As 13 medidas e políticas referidas no texto estão colocadas na tabela acima mencionada e são analisadas individualmente.

Distribuição do âmbito das opiniões por telefone

Foram recebidas 35 opiniões por telefone (Tabela 2.1.4), conforme a distribuição do âmbito das opiniões demonstra o assunto que, registou maior número de opiniões foi a "Revisão oportuna dos diplomas legais de habitação pública para bom uso dos recursos", ou seja, registou cerca de 26% (25,7%) do total das opiniões, seguindo-se as opiniões sobre o "Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a "Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)" e a "Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera" com 20%, a "Políticas de habitação pública" com mais de 11% (11,4%) e a "Política de habitação pública "Tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário"", o "Aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida" e os "Outros" com 5,7%.

Tabela 2.1.4: Distribuição do âmbito das opiniões por telefone

N.º de ordem	Âmbito	N.º de opiniões	Percentagem de opiniões
1	Revisão oportuna dos diplomas legais de habitação pública para bom uso dos recursos	9	25,7%
2	Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a "Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020) "	7	20,0%

3	Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera	7	20,0%
4	Políticas de habitação pública	4	11,4%
5	Política de habitação pública " Tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário"	2	5,7%
6	Aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida	2	5,7%
7	Outros	2	5,7%
8	Estudos das influências dadas por envelhecimento e política demográfica ao desenvolvimento de habitação pública	1	2,9%
9	Dezanove mil fracções de habitação pública	1	2,9%
Total		35	100,0%

Nota: Na tabela acima mencionada em relação a coluna do "Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a "Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)", não inclui as treze medidas e políticas, referem-se a outros temas: problemas da aquisição de habitação da classe média e dos jovens, seguimento dos exemplos das políticas de habitação pública das outras regiões, plano de compra após arrendamento, problemas da aquisição de habitação da classe baixa, âmbito do conteúdo do texto, problemas relacionadas com as candidaturas à habitação social pelos deficientes mentais e físicas, simplificação dos requisitos de candidatura da habitação económica (requisitos apertados), nível de divulgação das políticas / nível da participação pública, nova verificação das procuras de habitações pelos candidatos, percentagem da distribuição de habitação social e económica com rigor. As 13 medidas e políticas referidas no texto estão colocadas na tabela acima mencionada e são analisadas individualmente.

Distribuição do âmbito das opiniões por página electrónica

Foram recolhidas 336 opiniões por página electrónica (Tabela 2.1.5), conforme a distribuição do âmbito das opiniões demonstra o assunto que, registou maior número de opiniões foi o "Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a "Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)", ou seja, registou cerca de 26% (25,6%) do total das opiniões, seguindo-se as opiniões sobre a "Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera" com mais de 17% (17,6%) e a "Revisão oportuna dos diplomas legais de habitação pública para bom uso dos recursos" com mais de 11% (11,6%), as opiniões sobre o "Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas", a "Políticas de habitação pública, a "Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado", o "Aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida" e os "Outros" atingem mais de 5% (7,7%, 6,3%, 6%, 5,7% e 5,4%).

Tabela 2.1.5: Distribuição do âmbito das opiniões por página electrónica

N.º de ordem	Âmbito	N.º de opiniões	Percentagem de opiniões
1	Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a "Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020) "	86	25,6%
2	Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera	59	17,6%

3	Revisão oportuna dos diplomas legais de habitação pública para bom uso dos recursos	39	11,6%
4	Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas	26	7,7%
5	Políticas de habitação pública	21	6,3%
6	Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado	20	6,0%
7	Aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida	19	5,7%
8	Outros	18	5,4%
9	Dezanove mil fracções de habitação pública	14	4,2%
10	Política de habitação pública " Tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário"	12	3,6%
11	Lançamento de atribuição antecipada de habitação económica e introdução do regime de graduação e ordenação	7	2,1%
12	Estudos das influências dadas por envelhecimento e política demográfica ao desenvolvimento de habitação pública	6	1,8%
13	Criação do mecanismo para a saída das famílias ricas e bom uso dos recursos de habitação pública	4	1,2%
14	Medidas e objectivos faseados	2	0,6%
15	Reforço das funções do Conselho para os Assuntos de Habitação Pública e promoção da participação do público	1	0,3%
16	Criação do mecanismo constante de coordenação interdepartamental e garantia da oferta com qualidade de habitação pública no prazo previsto	1	0,3%
17	Integração regional e alargamento do âmbito de vida dos residentes de Macau	1	0,3%
Total		336	100,0%

Nota: Na tabela acima mencionada em relação a coluna do "Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a "Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)", não inclui as treze medidas e políticas, referem-se a outros temas: problemas da aquisição de habitação da classe média e dos jovens, seguimento dos exemplos das políticas de habitação pública das outras regiões, plano de compra após arrendamento, problemas da aquisição de habitação da classe baixa, âmbito do conteúdo do texto, problemas relacionadas com as candidaturas à habitação social pelos deficientes mentais e físicas, simplificação dos requisitos de candidatura da habitação económica (requisitos apertados), nível de divulgação das políticas / nível da participação pública, nova verificação das procuras de habitações pelos candidatos, percentagem da distribuição de habitação social e económica com rigor. As 13 medidas e políticas referidas no texto estão colocadas na tabela acima mencionada e são analisadas individualmente.

Distribuição do âmbito das outras opiniões

A origem das outras opiniões (não inclui as opiniões obtidas pelos canais da página electrónica, telefone, carta electrónica, opiniões por escrita (por carta e fax) e opiniões recolhidas nas sessões de consulta com as associações e instituições e sessões de consulta pública dirigidas à toda a população) vem das interpelações orais ou escritas dos deputados da Assembleia Legislativa e dos fóruns da Internet.



Foram recolhidas 336 opiniões por página electrónica (Tabela 2.1.6), conforme a distribuição do âmbito das opiniões demonstra o assunto que, registou maior número de opiniões foi o “Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”, ou seja, registou cerca de 26% (25,6%) do total das opiniões, seguindo-se as opiniões sobre a “Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera” com mais de 17% (17,6%) e a “Revisão oportuna dos diplomas legais de habitação pública para bom uso dos recursos” com mais de 11% (11,6%), as opiniões sobre o “Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas”, a “Políticas de habitação pública, a “Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado”, o “Aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida” e os “Outros” atingem mais de 5% (7,7%, 6,3%, 6%, 5,7% e 5,4%).

Tabela 2.1.6: Distribuição do âmbito das outras opiniões

N.º de ordem	Âmbito	N.º de opiniões	Percentagem de opiniões
1	Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)	12	19,0%
2	Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera	9	14,3%
3	Estudos das influências dadas por envelhecimento e política demográfica ao desenvolvimento de habitação pública	7	11,1%
4	Dezanove mil fracções de habitação pública	5	7,9%
5	Política de habitação pública " Tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário"	4	6,3%
6	Medidas e objectivo faseados	4	6,3%
7	Estudos da criação do fundo de desenvolvimento de habitação pública	4	6,3%
8	Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas	3	4,8%
9	Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado	3	4,8%
10	Revisão oportuna dos diplomas legais de habitação pública para bom uso dos recursos	2	3,2%
11	Aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida	2	3,2%
12	Criação do mecanismo para a saída das famílias ricas e bom uso dos recursos de habitação pública	2	3,2%
13	Políticas de habitação pública	1	1,6%
14	Reforço das funções do Conselho para os Assuntos de Habitação Pública e promoção da participação do público	1	1,6%
15	Lançamento de atribuição antecipada de habitação económica e introdução do regime de graduação e ordenação	1	1,6%

16	Apoio flexível prestado aos agregados familiares especiais ou urgentes	1	1,6%
17	Criação do mecanismo constante de coordenação interdepartamental e garantia da oferta com qualidade de habitação pública no prazo previsto	1	1,6%
18	Outros	1	1,6%
Total		63	100,0%

Nota: Na tabela acima mencionada em relação a coluna do “Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”, não inclui as treze medidas e políticas, referem-se a outros temas: problemas da aquisição de habitação da classe média e dos jovens, seguimento dos exemplos das políticas de habitação pública das outras regiões, plano de compra após arrendamento, problemas da aquisição de habitação da classe baixa, âmbito do conteúdo do texto, problemas relacionadas com as candidaturas à habitação social pelos deficientes mentais e físicas, simplificação dos requisitos de candidatura da habitação económica (requisitos apertados), nível de divulgação das políticas / nível da participação pública, nova verificação das procuras de habitações pelos candidatos, percentagem da distribuição de habitação social e económica com rigor. As 13 medidas e políticas referidas no texto estão colocadas na tabela acima mencionada e são analisadas individualmente.



Distribuição do âmbito das opiniões dos medias tradicionais

Foram recolhidas 1 384 opiniões dos medias tradicionais (Tabela 2.2), conforme a distribuição do âmbito das opiniões demonstra o assunto que, registou maior número de opiniões foi o “Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”, ou seja, registou cerca de 19% (18,8%) do total das opiniões, seguindo-se as opiniões sobre a “Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera” com mais de 17% (17,8%), e as opiniões sobre a “Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado”, o “Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas”, a “Políticas de habitação pública” e a “Dezanove mil fracções de habitação pública” atingem mais de 5% (8,6%, 7,7%, 6,1% e 5,9%).

Tabela 2.2: Distribuição do âmbito das opiniões dos medias tradicionais

N.º de ordem	Âmbito	N.º de opiniões	Percentagem de opiniões
1	Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”	260	18,8%
2	Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera	247	17,8%
3	Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado	119	8,6%
4	Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas	106	7,7%
5	Políticas de habitação pública	85	6,1%
6	Dezanove mil fracções de habitação pública	82	5,9%

7	Estudos das influências das condições de envelhecimento e política demográfica e desenvolvimento de habitação pública	67	4,8%
8	Medidas e objectivos faseados	66	4,8%
9	Política de habitação pública "Tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário"	55	4,0%
10	Aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida	49	3,5%
11	Conteúdos das sessões de consulta	46	3,3%
12	Estudos da criação do fundo de desenvolvimento de habitação pública	37	2,7%
13	Criação do mecanismo para a saída das famílias ricas e bom uso dos recursos de habitação pública	34	2,5%
14	Revisão oportuna dos diplomas legais de habitação pública para bom uso dos recursos	29	2,1%
15	Integração regional e alargamento do âmbito de vida dos residentes de Macau	23	1,7%
16	Lançamento de atribuição antecipada de habitação económica e introdução do regime de graduação e ordenação	22	1,6%
17	Outros	19	1,4%
18	Apoio flexível prestado aos agregados familiares especiais ou urgentes	14	1,0%
19	Criação do mecanismo constante de coordenação interdepartamental e garantia da oferta com qualidade de habitação pública no prazo previsto	13	0,9%
20	Reforço das funções do Conselho para os Assuntos de Habitação Pública e promoção da participação do público	11	0,8%
Total		1,384	100,0%

Nota: Na tabela acima mencionada em relação a coluna do "Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a "Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)", não inclui as treze medidas e políticas, referem-se a outros temas: problemas da aquisição de habitação da classe média e dos jovens, seguimento dos exemplos das políticas de habitação pública das outras regiões, plano de compra após arrendamento, problemas da aquisição de habitação da classe baixa, âmbito do conteúdo do texto, problemas relacionadas com as candidaturas à habitação social pelos deficientes mentais e físicas, simplificação dos requisitos de candidatura da habitação económica (requisitos apertados), nível de divulgação das políticas / nível da participação pública, nova verificação das procuras de habitações pelos candidatos, percentagem da distribuição de habitação social e económica com rigor. As 13 medidas e políticas referidas no texto estão colocadas na tabela acima mencionada e são analisadas individualmente.



Distribuição do âmbito das opiniões e as opiniões recolhidas pela pesquisa na Internet (incluindo programas temáticos)

Situação da recolha das opiniões pela pesquisa na Internet

O período da pesquisa na Internet é de 3 de Maio a 3 de Julho de 2012, incluindo as opiniões relatadas pela comunicação social, opiniões publicadas nos fóruns da Internet e opiniões partilhadas nas redes sociais. Durante este período, existem 388 textos relatados pela comunicação social, 366 opiniões partilhadas nos fóruns (sendo 42 opiniões partilhadas e 324 comentários das opiniões) e 9 vídeos no Youtube – rede social.

Distribuição do âmbito das opiniões pesquisadas na Internet

Foram pesquisadas 239 opiniões na Internet (Tabela 2.3.1), conforme a distribuição do âmbito das opiniões demonstra o assunto que, registou maior número das opiniões foi a “Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera”, ou seja, registou cerca de 24% (24,3%) do total das opiniões, seguindo-se as opiniões sobre o “Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)” com 23%, a “Dezanove mil fracções de habitação pública com 10,9%, a “Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado” e os “Conteúdos das sessões de consulta” atingem mais de 5% (7,1% e 5%).

Tabela 2.3.1: Distribuição do âmbito das opiniões pesquisadas na Internet

N.º de ordem	Âmbito	N.º de opiniões	Percentagem de opiniões
1	Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera	58	24,3%
2	Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”	55	23,0%
3	Dezanove mil fracções de habitação pública	26	10,9%
4	Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado	17	7,1%
5	Conteúdos das sessões de consulta	12	5,0%
6	Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas	11	4,6%
7	Política de habitação pública " Tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário"	7	2,9%
8	Estudos da criação do fundo de desenvolvimento de habitação pública	7	2,9%
9	Estudos das influências dadas por envelhecimento e política demográfica ao desenvolvimento de habitação pública	7	2,9%
10	Aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida	7	2,9%
11	Políticas de habitação pública	6	2,5%
12	Medidas e objectivo faseados	6	2,5%
13	Integração regional e alargamento do âmbito de vida dos residentes de Macau	6	2,5%
14	Lançamento de atribuição antecipada de habitação económica e introdução do regime de graduação e ordenação	5	2,1%
15	Outros	4	1,7%
16	Revisão oportuna dos diplomas legais de habitação pública para bom uso dos recursos	3	1,3%

17	Criação do mecanismo constante de coordenação interdepartamental e garantia da oferta com qualidade de habitação pública no prazo previsto	1	0,4%
18	Criação do mecanismo para a saída das famílias ricas e bom uso dos recursos de habitação pública	1	0.4%
Total		239	100,0%

Nota: Na tabela acima mencionada em relação a coluna do "Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a "Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)", não inclui as treze medidas e políticas, referem-se a outros temas: problemas da aquisição de habitação da classe média e dos jovens, seguimento dos exemplos das políticas de habitação pública das outras regiões, plano de compra após arrendamento, problemas da aquisição de habitação da classe baixa, âmbito do conteúdo do texto, problemas relacionadas com as candidaturas à habitação social pelos deficientes mentais e físicas, simplificação dos requisitos de candidatura da habitação económica (requisitos apertados), nível de divulgação das políticas / nível da participação pública, nova verificação das procuras de habitações pelos candidatos, percentagem da distribuição de habitação social e económica com rigor. As 13 medidas e políticas referidas no texto estão colocadas na tabela acima mencionada e são analisadas individualmente.



Situação das opiniões recolhidas através dos inquéritos por telefone

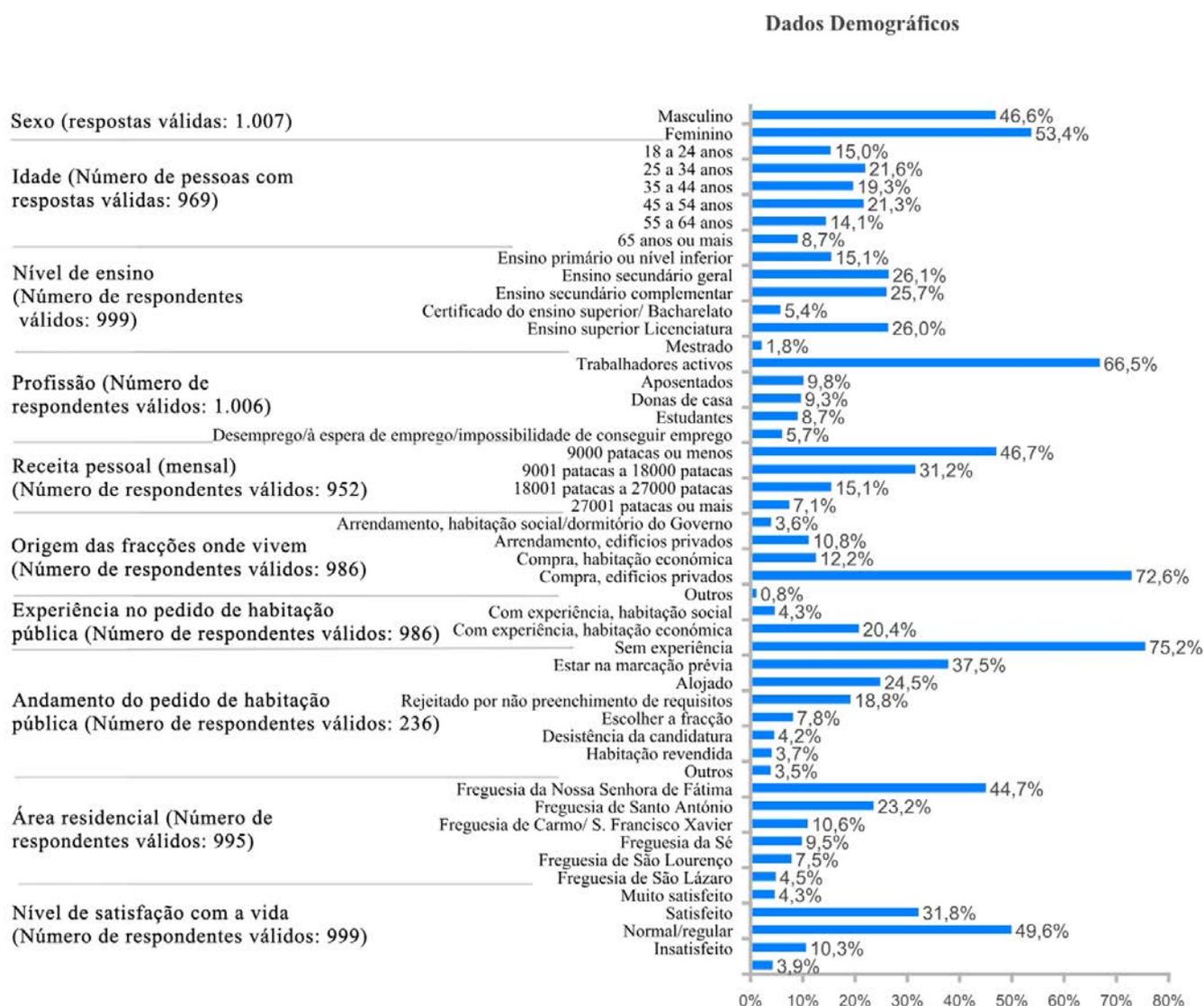
O inquérito por telefone relativo à "Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)" foi realizado entre 25 de Junho e 29 de Junho de 2012 pela forma de entrevistas telefónicas computadorizadas (CATI). No final, foram entrevistados com sucesso 1007 residentes de Macau de 18 anos de idade ou mais. A percentagem de resposta do inquérito é de 75,8% e a percentagem de cooperação é de 82,9%. Com o nível de confiança de 95%, o erro de amostragem do presente inquérito é de $\pm 3,15\%$. Foi realizado tratamento de correlação com sexo e com idade em todos os resultados. Todos os entrevistados ou residentes abaixo mencionados referem-se aos residentes de Macau de 18 anos de idade ou mais.

Características dos entrevistados

No Gráfico 2.4.1 demonstra que entre todos os entrevistados, a proporção de mulheres é ligeiramente mais alta que a de homens (53,4% e 46,6%); as faixas etárias com proporções relativamente mais altas são "de 25 a 34 anos" e "de 45 a 54 anos" (21,6% e 21,3%); os níveis de ensino com proporções relativamente mais altas são "ensino secundário geral", "ensino secundário complementar" e "licenciatura" (26,1%, 25,7% e 26,0%); em relação à profissão a maioria dos entrevistados são trabalhadores activos (66,5%); a proporção mais alta da receita pessoal é de "menos que 9 000 patacas" (46,7%); a fonte das fracções onde vivem é principalmente de "compra de edifício privado" (72,6%); a experiência em relação ao pedido de habitação pública é principalmente "sem experiência" (75,2%), e a proporção de pessoas que "já solicitou/está solicitando" habitação económica (20,4%) é mais alta do que as pessoas que "já solicitou/está solicitando" habitação social (4,3%); entre os que têm experiência no pedido de habitação pública, as proporções das pessoas cujo andamento do pedido é de "utilizado" (24,5%), "na lista de espera"

(37,5%) e “rejeitado por não preenchimento de requisitos” (18,8%) são relativamente altas; em relação à área residencial, a proporção dos que moram na “Freguesia da Nossa Senhora de Fátima” é a mais alta (44,7%); em relação ao grau de satisfação, a proporção dos que acham “normal/regular” (49,6%) é a mais alta e a segunda mais alta é de “satisfeito” (31,8%).

Gráfico2.4.1: Características dos entrevistados Dados Demográficos



As expectativas relativas aos treze conceitos políticos da “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”

Na Tabela 2.4.2.1 demonstra que as primeiras cinco políticas preferenciais manifestadas pelos entrevistados são: o “Aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida”, o “Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas”, a “Criação do mecanismo constante de coordenação interdepartamental e garantia da oferta com qualidade de habitação pública no prazo previsto”, a “Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera” e o “Apoio flexível prestado aos agregados familiares especiais ou urgentes”, sendo estas com valores mais elevados no valor médio.

	Respostas válidas	Valor médio	Mediana	Moda	Desvio padrão	Valor mínimo	Valor máximo
Aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida	936	7,48	8	10	2,75	0	10
Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas	907	7,30	8	10	2,79	0	10
Criação do mecanismo constante de coordenação interdepartamental e garantia da oferta com qualidade de habitação pública no prazo previsto	924	7,30	8	10	2,88	0	10
Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera	915	7,27	8	10	2,75	0	10
Apoio flexível prestado aos agregados familiares especiais ou urgentes	900	7,21	8	10	2,67	0	10
Revisão oportuna dos diplomas legais de habitação pública para bom uso dos recursos	902	7,19	8	10	2,70	0	10
Integração regional e alargamento do âmbito de vida dos residentes de Macau	889	7,19	8	10	2,57	0	10
Estudos das influências dadas por envelhecimento e política demográfica ao desenvolvimento de habitação pública	893	7,12	7	10	2,46	0	10
Criação do mecanismo para a saída das famílias ricas e bom uso dos recursos de habitação pública	858	7,02	7	10	2,79	0	10
Estudos para a criação do fundo de desenvolvimento de habitação pública para fornecer garantia financeira ao desenvolvimento de habitação pública	849	6,89	7	10	2,69	0	10

Lançamento de atribuição antecipada de habitação económica e introdução do regime de graduação e ordenação	854	6,77	7	10	2,78	0	10
Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado	875	6,70	7	10	2,84	0	10
Reforço das funções do Conselho para os Assuntos de Habitação Pública e promoção da participação do público	875	6,70	7	10	2,84	0	10

Na Tabela 2.4.2.2 abaixo mencionada demonstra a expectativa geral dos entrevistados relativa aos treze conceitos políticos da “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública” está num nível elevado (7,06 valores).

Tabela 2.4.2.2: A expectativa geral dos entrevistados relativa aos treze conceitos políticos da “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”					
	Número de pessoas com respostas válidas	Valor médio	Mediana	Moda	Desvio padrão
A expectativa geral relativa aos treze conceitos políticos	641	7,06	7	10	2,10

Nota: O número de pessoas com respostas válidas referido na Tabela 2.4.2.2 é calculado pelo número dos entrevistados que responderam sobre as expectativas relativa aos treze conceitos políticos referidos na Tabela 2.4.2.1.

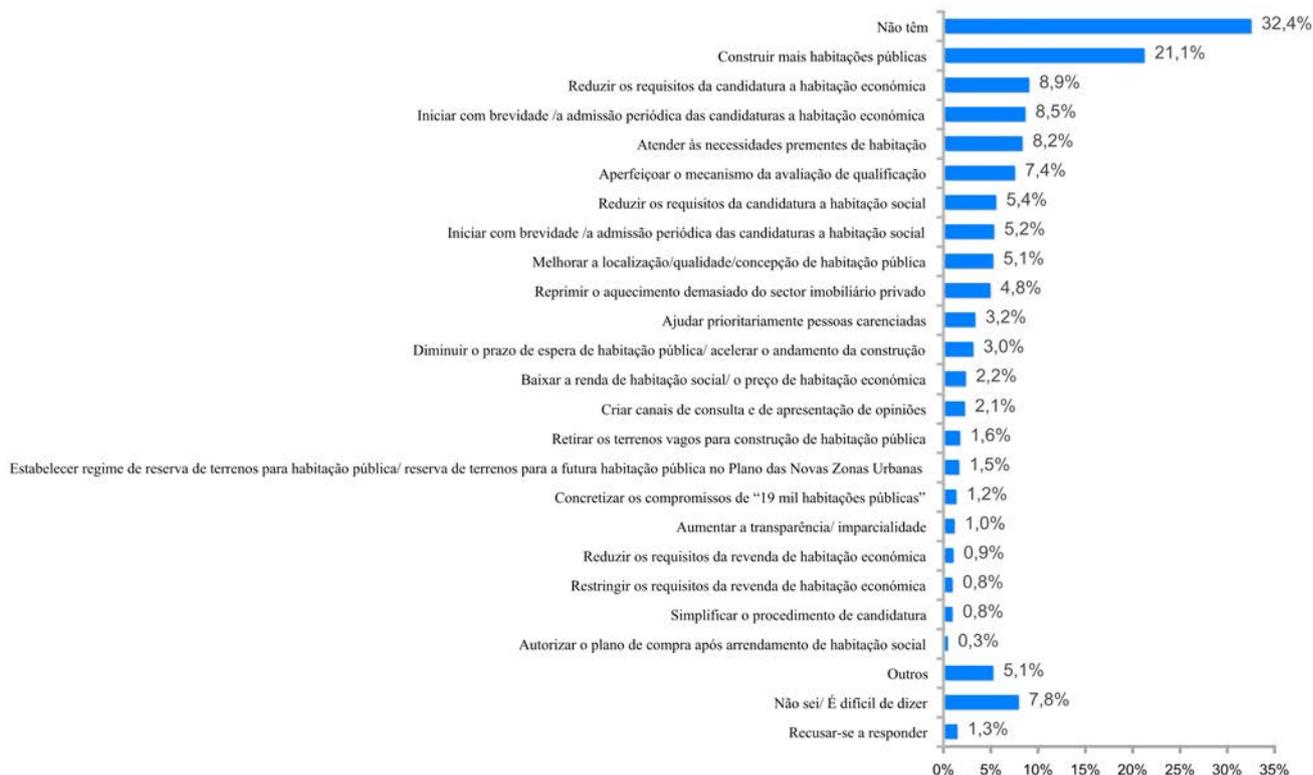
Sugestões ou solicitações em relação à “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”

o Gráfico 2.4.3 demonstra que mais do que 30% dos residentes “não têm” (32,4%) sugestões ou solicitações sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”; entre as sugestões e solicitações concretas apresentadas pelos entrevistados, muitos querem “construir mais habitações públicas” (21,1%), seguindo-se as sugestões sobre “reduzir os requisitos da candidatura à habitação económica” (8,9%), “iniciar com brevidade/a admissão periódica das candidaturas a habitação económica” (8,5%), “atender às necessidades prementes de habitação” (8,2%) e “aperfeiçoar o mecanismo da avaliação de qualificação” (7,4%), entre outros. Há também uma proporção significativa (5,4%, 5,2% e 5,1%) dos residentes que mencionaram “reduzir os requisitos da candidatura a habitação social”, “iniciar com brevidade/a admissão periódica das candidaturas a habitação social” e “melhorar a localização/qualidade/concepção de habitação pública”.



Gráfico2.4.3: Sugestões ou solicitações em relação à “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”

Sugestões ou solicitações em relação à "Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)" (múltipla escolha)
Número de respondentes válidos: 1 007





Análise e conclusão das opiniões sociais, opiniões dos meios tradicionais, opiniões pesquisadas na Internet e opiniões através dos inquéritos por telefone

A Tabela 2.5 demonstra que o âmbito das opiniões baseia-se principalmente em sete temas: “Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”, “Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera”, “Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas”, “Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado”, “Políticas de habitação pública”, “Dezanove mil fracções de habitação pública” e “Estudos das influências dadas por envelhecimento e política demográfica ao desenvolvimento de habitação pública”.

Tabela 2.5: Distribuição do âmbito das opiniões

N.º de ordem	Âmbito	Opiniões sociais	Media tradicional	Fórum da Internet	Total
1	Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020) ”	23,2%	18,8%	23,0%	20,9%
2	Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera	15,4%	17,8%	24,3%	17,4%
3	Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas	9,2%	7,7%	4,6%	8,0%
4	Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado	6,3%	8,6%	7,1%	7,6%
5	Políticas de habitação pública	5,2%	6,1%	2,5%	5,5%
6	Dezanove mil fracções de habitação pública	3,6%	5,9%	10,9%	5,5%
7	Estudos das influências dadas por envelhecimento e política demográfica ao desenvolvimento de habitação pública	5,7%	4,8%	2,9%	5,0%
8	Revisão oportuna dos diplomas legais de habitação pública para bom uso dos recursos	8,4%	2,1%	1,3%	4,5%
9	Aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida	5,3%	3,5%	2,9%	4,2%
10	Política de habitação pública " Tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário"	4,0%	4,0%	2,9%	3,9%

11	Medidas e objectivo faseados	1,5%	4,8%	2,5%	3,3%
12	Outros	4,1%	1,4%	1,7%	2,4%
13	Conteúdos das sessões de consulta	0,2%	3,3%	5,0%	2,2%
14	Estudos da criação do fundo de desenvolvimento de habitação pública	1,4%	2,7%	2,9%	2,2%
15	Criação do mecanismo para a saída das famílias ricas e bom uso dos recursos de habitação pública	2,2%	2,5%	0,4%	2,2%
16	Lançamento de atribuição antecipada de habitação económica e introdução do regime de graduação e ordenação	1,4%	1,6%	2,1%	1,6%
17	Integração regional e alargamento do âmbito de vida dos residentes de Macau	0,6%	1,7%	2,5%	1,3%
18	Apoio flexível prestado aos agregados familiares especiais ou urgentes	1,0%	0,9%	/	0,9%
19	Criação do mecanismo constante de coordenação interdepartamental e garantia da oferta com qualidade de habitação pública no prazo previsto	0,6%	1,0%	0,4%	0,8%
20	Reforço das funções do Conselho para os Assuntos de Habitação Pública e promoção da participação do público	0,7%	0,8%	/	0,7%
Total		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Nota: Na tabela acima mencionada em relação a coluna do “Respectivo conteúdo do texto para consulta sobre a “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”, não inclui as treze medidas e políticas, referem-se a outros temas: problemas da aquisição de habitação da classe média e dos jovens, seguimento dos exemplos das políticas de habitação pública das outras regiões, plano de compra após arrendamento, problemas da aquisição de habitação da classe baixa, âmbito do conteúdo do texto, problemas relacionadas com as candidaturas à habitação social pelos deficientes mentais e físicas, simplificação dos requisitos de candidatura da habitação económica (requisitos apertados), nível de divulgação das políticas / nível da participação pública, nova verificação das procuras de habitações pelos candidatos, percentagem da distribuição de habitação social e económica com rigor. As 13 medidas e políticas referidas no texto estão colocadas na tabela acima mencionada e são analisadas individualmente

Note 2: Existem 9 vídeos no meio social de Youtube. Devido aos poucos conteúdos, não se efectua a distribuição do âmbito de opinião no gráfico acima referido

Os inquéritos por telefone demonstram que as primeiras cinco políticas preferenciais manifestadas pelos entrevistados são “Aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida”, “Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas”, “Criação do mecanismo constante de coordenação interdepartamental e garantia da oferta com qualidade de habitação pública no prazo previsto”, “Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera”, “Apoio flexível prestado aos agregados familiares especiais ou urgentes”.

Em conclusão das opiniões sociais, opiniões dos medias tradicionais, opiniões pesquisadas na Internet e opiniões recolhidas através dos inquéritos por telefone, os principais temas que os participantes prestaram mais atenção pelos diferentes sectores foram: “Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera”, “Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas”, “Aperfeiçoamento

contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida”, “Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado”, “Políticas de habitação pública”, “Apoio flexível prestado aos agregados familiares especiais ou urgentes”, etc.

Simultaneamente, através da presente consulta da “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”, verificou-se uma grande e entusiasta participação dos diversos sectores sociais, desejando que o Governo possa concretizar de forma dinâmica os objectivos estabelecidos e apresentados no texto para consulta, demonstrou-se ainda que os residentes têm muita esperança e aspirações em relação à política de habitação pública e à concretização das garantias habitacionais.



結語

“居有所、安居樂業”是特區政府房屋政策的基本目的，政府會貫徹“以人為本”的施政核心理念，合理地配置公共資源。以保障居民的居住權，積極協助低收入家庭解決住房問題為首先；其次，因應私人房屋市場的實際情況，依輕重緩急次序，按力所能及原則，以適當的方式協助中、低收入家庭循序漸進地解決“置業難”的問題。

在諮詢籌備工作至諮詢總結期間，諮詢文本中提出的部分公共房屋政策構想，以及短期目標與措施已部分執行及啟動，如檢討公共房屋法規，合理運用資源；優先解決現存經濟房屋輪候隊伍；經濟房屋預配；適時調整社會房屋收入上限；不斷完善公共房屋環境以及提升生活素質等。同時，為促進房地產市場的健康發展，特區政府分別於2010年9月及2012年10月兩度推出相應的穩定樓價措施。

另外，在2013年的施政方針內，亦明確在2013年重開公共房屋的申請，將加快短期公共房屋供應，並計劃重建政府部分公共設施，集約利用土地，綜合興建為公共設施及公共房屋，優化公共設施配套。在未來推動公共房屋興建時，將全力運行“儲備”與“興建”雙軌並行的有效機制，落實土地儲備及公屋興建的工作。中、長期的公共房屋發展策略，政府將從“確保土地資源，資金到位，建立土地儲備制度”三個方向構思，達到供應不斷層的目標。

特區政府高度重視居民的基本住屋需求，期望透過《公共房屋發展策略（2011-2020）》的規劃及落實，加大住屋保障長遠規劃的力度，更好地協助有實際需要的家庭解決住屋問題。

與此同時，政府除不斷檢討已開展的短期公共房屋策略措施的執行情況與經驗和評估有關措施的成效外，並會透過是次諮詢工作，對匯集的意見及建議進行綜合分析和研究，結合本澳社會的實際情況，制訂符合社會整體利益的公共房屋政策，並提出實際措施及長效機制，完善最終發佈的《公共房屋發展策略（2011-2020）》總結報告，從而確立中、長期公共房屋政策的發展方向和目標，使得未來公屋政策更趨完善。



Conclusão

“Habitação para todos, bem-estar para todos” é o objectivo principal da política de habitação do Governo da RAEM, concretizando o lema do conceito da acção governativa de “ter por base a população”, distribuindo racionalmente os recursos públicos. Em primeiro lugar, o Governo assegura o direito à habitação dos residentes, apoiando, de forma empenhada, as famílias com rendimentos baixos na resolução dos seus problemas habitacionais. Em segundo lugar, consoante a situação actual do mercado imobiliário privado, de acordo com uma ordem de prioridades e urgências, e princípios dentro das capacidades, o Governo apoia, de forma adequada, as famílias com rendimentos médios ou baixos no sentido de resolverem gradualmente as dificuldades na aquisição de habitação.

Durante o período preparatório até ao período da conclusão de consulta, algumas políticas de habitação pública apresentadas no texto para consulta, bem como os objectivos e medidas a curto prazo foram iniciados e executados, por exemplo: a revisão dos diplomas legais de habitação pública para bom uso dos recursos, a resolução com prioridade da lista de espera existente de habitação económica; a atribuição antecipada de habitação económica; a actualização oportuna do limite máximo do rendimento respeitante à habitação social, o aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida, entre outros. Simultaneamente, no sentido de promover o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário, o Governo da RAEM lançou as respectivas medidas para a estabilidade dos preços de habitação, por duas vezes, em Setembro de 2010 e Outubro de 2012.

Além disso, na Linha de Acção Governativa para o ano 2013 referiu claramente que irá abrir o concurso de habitação pública em 2013 e acelerar a oferta de habitação pública a curto prazo e, ainda planear a reconstrução de determinadas instalações públicas do Governo, com vista ao aproveitamento racional e concentrado dos terrenos, para a construção de complexos de instalações e habitações públicas e melhorar as instalações públicas complementares. Na promoção da construção de



habitação pública no futuro, o Governo irá reforçar o uso do mecanismo eficaz de execução paralela de “reserva” e “construção”, para concretizar os trabalhos referente à reserva de terrenos e construção de habitação pública. O Governo irá projectar a estratégia a médio e longo prazo sobre o desenvolvimento de habitação pública em três sentidos “o assegurar de recursos de terrenos, o aproveitamento adequado de capitais e a criação do regime de reserva de terrenos”, para assim atingir o objectivo de oferta contínua.

O Governo da RAEM dá muita atenção e importância às necessidades habitacionais dos residentes e pretende através do planeamento e concretização da “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)”, reforçar o plano de longo prazo da segurança habitacional, a fim de apoiar de forma eficaz as famílias com necessidades concretas na resolução dos problemas habitacionais.

Simultaneamente, o Governo irá proceder ao balanço permanente da execução e experiência das medidas estratégicas de curto prazo de habitação pública que foram implementadas, efectuando a revisão oportuna e avaliação do resultado das mesmas, através da análise e estudo das opiniões e sugestões recolhidas pela presente consulta, em articulação com a realidade social de Macau, pretendendo deste modo elaborar políticas de habitação pública que atendam aos interesses globais da sociedade, o Governo irá apresentar as medidas concretas e mecanismos eficientes, a fim de aperfeiçoar e melhorar o relatório final da “Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)” e irá definir os objectivos e direcção a médio e longo prazo do desenvolvimento da política de habitação pública, no sentido de criar condições para que as futuras políticas de habitação pública sejam mais eficazes.





諮詢活動相片集

Fotografias das actividades de consulta



2012.05.14 市民觀看公共房屋發展策略內容



2012.05.03 舉行新聞發佈會介紹公共房屋發展策略諮詢文本



2012.05.03 公共房屋發展策略諮詢（街坊總會場）

2012.05.07 出席《澳門講場》節目介紹公共房屋發展策略



2012.05.09 市民於公眾諮詢會反映意見



2012.05.09 公共房屋發展策略首場公眾諮詢會



2012.05.03 公共房屋發展策略諮詢 (江門同鄉會場)

2012.05.09 公共房屋發展策略首場公眾諮詢會



2012.05.09 公共房屋發展策略公眾諮詢會（氹仔花城公園旁）

2012.05.25出席《澳視新聞檔案》節目介紹公共房屋發展策略



2012.06.10 出席《澳門論壇》節目介紹公共房屋發展策略

公眾意見

