

《澳門本地居民置業安居計劃》

諮詢總結報告

房屋局

二零一五年六月

| | |
|--|----|
| 前言 | 2 |
| 第一部分 《澳門本地居民置業安居計劃》諮詢的總體情況 | 3 |
| 第二部分 《澳門本地居民置業安居計劃》諮詢的意見統計 | 5 |
| 1. 諮詢意見表意見 | 5 |
| 2. 其他渠道社會意見 | 6 |
| 3. 傳統媒體 | 8 |
| 4. 網絡民意 | 9 |
| 第三部分 關於《澳門本地居民置業安居計劃》諮詢文本的建議、反饋意見摘要及分析 | 12 |
| 1. 關於計劃的可行性 | 12 |
| 2. 關於計劃的細節設計 | 14 |
| 3. 關於新城填海區 | 18 |
| 第四部分 總結 | 19 |

前言

為緩解本澳居民的住屋問題，因應社會提出“澳人澳地”訴求，特區政府於 2013 年 12 月委託澳門大學澳門研究中心、澳門理工學院開展研究並公佈報告。由於本澳公共房屋已屬“澳人澳地”涵蓋範圍，為有所區分及經深入分析，特區政府跨部門工作小組建議將新措施，名為“澳門本地居民置業安居計劃”（下稱“置業安居計劃”）。

綜合學術研究、民意調查以及法律經濟等層面分析，若實施“置業安居計劃”，它應在經濟房屋和私人樓宇之間承擔補充角色，向本地有能力購買經濟房屋、但希望提升居住環境卻無力追上私人樓宇售價升幅的居民，提供另一種置業途徑。長遠而言，“澳門本地居民置業計劃”與私人市場、公共房屋(社屋和經屋)形成全面及多元的四層房屋供應環境，讓居民依據自身的經濟能力選擇置業途徑。

與此同時，必須認真審視到一旦該措施推行，對未來本澳房屋發展格局、緊絀土地資源的可分配性和各項政策所造成的影響。

“置業安居計劃”，於 2014 年 5 月至 7 月間，展開為期 60 天的諮詢，供社會各界發表意見，建言獻策。

為讓廣大居民、各界社團等了解是次諮詢期內所收集的各種意見及建議，房屋局將意見分析及總結報告向公眾公佈。

第一部分

《澳門本地居民置業安居計劃》諮詢的總體情況

政府跨部門工作小組就“置業安居計劃”於2014年5月10日展開公開諮詢，諮詢期於2014年7月8日結束。為此，政府跨部門工作小組印製了諮詢文本，供社會各界取閱，另外亦上載於房屋局及澳門法律網站供下載，以提供意見。諮詢文本除了闡明是次諮詢的重點是探討“置業安居計劃”的可行性外，還介紹了本澳人口和住戶變化趨勢、本澳房屋概況及未來發展趨勢、以及土地資源對房屋的影響。

爲了讓公眾了解是次公開諮詢的總體情況，房屋局將收集到的意見進行整理，並撰寫本總結報告。本報告由四部分內容組成，第一部分是本次諮詢的總體情況，第二部分是本次諮詢的意見統計，第三部分是關於《澳門本地居民置業安居計劃》諮詢文本的建議、反饋意見摘要及分析，而第四部分是總結。

諮詢期內，提供諮詢文本地點包括房屋局、政府資訊中心、民政總署轄下各區市民服務中心及政府圖書館，此外，房屋局及澳門法律網站亦上載了諮詢文本，供廣大市民下載。同時，亦透過媒體向廣大市民廣泛宣傳諮詢文本的內容及諮詢工作，推動社會各界積極參與，踴躍發表意見及建議。

政府跨部門工作小組還透過會議向公共房屋事務委員會介紹了檢討《澳門本地居民置業安居計劃》諮詢文本的內容及聽取各個界別委員的意見。亦舉行了5場社團座談會，向社團負責人及會員介紹諮詢文本內容及回答所提出的問題，並聽取意見和建議。同時，亦舉行了三場公眾諮詢會，邀請各個界別、不同階層及市民出席，向他們介

紹諮詢文本內容並聽取意見。此外，亦於 2014 年 5 月 11 日應邀出席澳廣視電視節目“澳門論壇”及於 2014 年 5 月 14、15 日應邀出席澳廣視電台節目“澳門講場”及澳門蓮花衛視“澳門開講”，與市民進行互動。

此外，亦透過記者會，接受傳媒訪問等不同方式，向社會介紹諮詢文本內容，鼓勵更多的市民通過電話、信函、親身遞交、電郵、傳真等方式發表意見。

在為期 60 日的諮詢期內，總共收到來自社會各界各種渠道的意見有 2,543 份，整理得出 14,852 條具體意見，詳細 4 大分類情況如下：

- 諮詢意見表：收到 744 份意見，當中專題網頁意見有 640 份、書面意見有 90 份和電郵意見有 14 份，整理得出 7,694 條具體意見；
- 其他渠道社會意見：收集 285 份意見，當中專題節目有 109 份、媒體評論有 47 份、公眾諮詢會有 46 份、諮詢專場有 39 份、電郵意見有 24 份和書面意見(來函及傳真)有 20 份，整理出 1,852 條具體意見；
- 傳統媒體：從 329 篇報導中整理出 2,499 條具體意見；
- 網絡民意：收集 1,185 份意見，當中網絡論壇有 687 份、Facebook 有 434 份、YouTube 有 7 份和新浪微博有 57 份，整理出 2,807 條具體意見。

第二部分

《澳門本地居民置業安居計劃》諮詢的意見統計

按照分類情況，對所收集的意見作出統計如下：

1 諮詢意見表意見

諮詢期內，共收到來自社會各界各種渠道的諮詢意見表共 744 份，整理得出 7,694 條具體意見，居民除關注“置業安居計劃”外，亦關注新城填海區、公共房屋、私人房屋、土地、經濟房屋、政策及社會房屋等。其分類如下：

表 1：諮詢意見表議題分類統計
(744 份社會意見，合計共拆分 7,694 條具體議題)

| 主分類 | 次分類 | 討論量 | 百分比 | |
|--------|-------------|------|-------|-------|
| 置業安居計劃 | 受惠對象資格 | 735 | 7,215 | 93.8% |
| | 受惠對象 | 721 | | |
| | 收入和資產限制 | 721 | | |
| | 出售方式 | 720 | | |
| | 單身人士 | 719 | | |
| | 援助措施 | 719 | | |
| | 面積及定價(限價限呎) | 716 | | |
| | 計劃定位 | 715 | | |
| | 轉售對象 | 715 | | |
| | 認同推行計劃 | 683 | | |
| | 反對推行計劃 | 48 | | |
| | 其他 | 3 | | |
| | 新城填海區 | 公屋比例 | | |
| 公共房屋 | 公私樓比例 | 39 | 99 | 1.3% |
| | 公屋需求 | 37 | | |
| | 公屋供應量 | 22 | | |
| | 公共房屋制度 | 1 | | |
| 私人房屋 | 樓價 | 87 | 95 | 1.2% |
| | 私樓供應 | 7 | | |
| | 調控措施(辣招) | 1 | | |
| 土地 | 新城土地 | 46 | 81 | 1.1% |
| | 公共房屋土地儲備 | 10 | | |
| | 土地資源競逐 | 10 | | |
| | 閒置土地 | 7 | | |
| | 土地資源稀缺 | 6 | | |

| | | | | |
|-----------|-------------|----|--------------|---------------|
| | 土地政策 | 1 | | |
| | 私人土地 | 1 | | |
| 經濟房屋 | 收入上下限 | 15 | 39 | 0.5% |
| | 上樓 | 8 | | |
| | 資產審查 | 7 | | |
| | 定期申請 | 4 | | |
| | 修改經屋法(完善政策) | 1 | | |
| | 輪候制度(抽籤) | 1 | | |
| | 其他 | 3 | | |
| 政策 | 長遠/綜合房屋政策 | 9 | 26 | 0.3% |
| | 年青人置業 | 6 | | |
| | 新婚家庭 | 6 | | |
| | 公共房屋政策 | 3 | | |
| | 長者住屋需要 | 2 | | |
| 社會房屋 | 先租後買 | 1 | 2 | 0.03% |
| | 其他 | 1 | | |
| 總計 | | | 7,694 | 100.0% |

2. 其他渠道社會意見

該類別共收集到 285 份意見，共整理出 1,852 條具體意見，由於當中主要是媒體、社團，以及居民透過書面、電郵、傳真、諮詢專場等方式發表意見，有別諮詢文本表格所需填寫的內容，為了便於梳理民意，遂用議題作歸納方法進行統計及分析，其分類如下：

表 2. 其他渠道社會意見議題分類
(285 份社會意見，合計共拆分 1,852 條具體議題，
個人意見 208 份合 1,183 條具體議題，團體意見 77 份合 669 條具體議題)

| 主議題 | 子議題 | 個人意見 | | 團體意見 | | | |
|-----|-----------|------|-----|-------|-----|-----|-------|
| | | 意見條數 | 百分比 | 意見條數 | 百分比 | | |
| 土地 | 土地政策 | 9 | 204 | 17.2% | 4 | 119 | 17.8% |
| | 閒置土地 | 25 | | | 20 | | |
| | 公共房屋土地儲備 | 46 | | | 20 | | |
| | 新城土地 | 45 | | | 25 | | |
| | 私人土地 | 6 | | | 5 | | |
| | 土地資源競逐 | 44 | | | 27 | | |
| | 土地資源緊缺 | 29 | | | 16 | | |
| | 其他 | 0 | | | 2 | | |
| 政策 | 公共房屋政策 | 36 | 124 | 10.5% | 28 | 92 | 13.8% |
| | 私人房屋政策 | 4 | | | 1 | | |
| | 長遠/綜合房屋政策 | 43 | | | 25 | | |
| | 年青人置業 | 24 | | | 25 | | |

| | | | | | | | |
|--------|-------------|----|-----|-------|----|-----|-------|
| | 新婚家庭 | 7 | | | 4 | | |
| | 長者住屋需要 | 9 | | | 8 | | |
| | 其他 | 1 | | | 1 | | |
| 私人房屋 | 調控措施(辣招) | 22 | 128 | 10.8% | 11 | 56 | 8.4% |
| | 樓價 | 85 | | | 36 | | |
| | 私樓供應 | 19 | | | 7 | | |
| | 壓縮私人市場 | 1 | | | 2 | | |
| | 其他 | 1 | | | 0 | | |
| 公共房屋 | 公屋供應量 | 63 | 155 | 13.1% | 37 | 87 | 13.0% |
| | 公屋興建規劃 | 28 | | | 17 | | |
| | 公私樓比例 | 16 | | | 9 | | |
| | 公屋需求 | 34 | | | 21 | | |
| | 公共房屋制度 | 11 | | | 3 | | |
| | 公屋價格 | 2 | | | 0 | | |
| | 其他 | 1 | | | 0 | | |
| 社會房屋 | 先租後買 | 18 | 26 | 2.2% | 4 | 9 | 1.3% |
| | 社屋供應量 | 5 | | | 1 | | |
| | 輪候制度 | 2 | | | 1 | | |
| | 其他 | 1 | | | 3 | | |
| 經濟房屋 | 修改經屋法 | 14 | 105 | 8.9% | 12 | 95 | 14.2% |
| | 收入上下限 | 43 | | | 24 | | |
| | 輪候制度(抽籤) | 24 | | | 21 | | |
| | 定期申請 | 3 | | | 2 | | |
| | 上樓 | 11 | | | 10 | | |
| | 資產審查 | 3 | | | 4 | | |
| | 拆戶 | 0 | | | 4 | | |
| | 單身人士 | 2 | | | 6 | | |
| | 轉售及其他限制 | 2 | | | 4 | | |
| | 經屋需求/供不應求 | 2 | | | 4 | | |
| | 其他 | 1 | | | 4 | | |
| 新城填海區 | 公屋比例 | 12 | 15 | 1.3% | 7 | 10 | 1.5% |
| | 新城 A 區公屋比例 | 1 | | | 3 | | |
| | 其他 | 2 | | | 0 | | |
| 置業安居計劃 | 認同推行計劃 | 17 | 426 | 36.0% | 3 | 201 | 30.0% |
| | 反對推行計劃 | 48 | | | 47 | | |
| | 計劃定位 | 63 | | | 34 | | |
| | 受惠對象 | 44 | | | 11 | | |
| | 轉售對象 | 26 | | | 9 | | |
| | 受惠對象資格 | 40 | | | 12 | | |
| | 收入和資產限制 | 23 | | | 7 | | |
| | 單身人士 | 6 | | | 3 | | |
| | 面積及定價(限價限呎) | 23 | | | 13 | | |
| | 援助措施 | 3 | | | 0 | | |
| | 出售方式 | 15 | | | 3 | | |
| | 以樓換樓 | 6 | | | 3 | | |
| | 轉售及其他限制 | 14 | | | 8 | | |
| | 諮詢文本誤導 | 3 | | | 6 | | |

| | | | | | | | |
|-----------|-----------|--------------|---------------|--|------------|---------------|--|
| | 澳人澳地 | 86 | | | 41 | | |
| | 供應量 | 3 | | | 0 | | |
| | 諮詢不足/網頁漏洞 | 3 | | | 0 | | |
| | 其他 | 3 | | | 1 | | |
| 總計 | | 1,183 | 100.0% | | 669 | 100.0% | |

從數字總計看，居民和團體關心的議題依次為：置業安居計劃(627條)、土地(323條)、公共房屋(242條)、政策(216條)、經濟房屋(200條)、私人房屋(184條)、社會房屋(35條)和新城填海區(25條)。

3.傳統媒體

在諮詢期內，關於“置業安居計劃”諮詢的報導共有 329 篇，新聞有 278 篇，評論有 51 篇。整體出 2,499 條具體意見。其分類如下：

表 3.傳統媒體報導議題分類統計

(329 篇媒體報導，合計共拆分 2,499 條具體議題)

| 主分類 | 次分類 | 報導篇數 | 百分比 |
|--------|-------------|------|--------------|
| 置業安居計劃 | 澳人澳地 | 142 | 718 28.7% |
| | 計劃定位 | 134 | |
| | 受惠對象 | 115 | |
| | 反對推行計劃 | 70 | |
| | 受惠對象資格 | 68 | |
| | 轉售對象 | 53 | |
| | 收入和資產限制 | 48 | |
| | 面積及定價(限價限呎) | 42 | |
| | 以樓換樓 | 14 | |
| | 援助措施 | 10 | |
| | 單身人士 | 9 | |
| | 認同推行計劃 | 6 | |
| | 出售方式 | 2 | |
| 其他 | 5 | | |
| 土地 | 新城土地 | 134 | 546 21.8% |
| | 土地資源競逐 | 121 | |
| | 土地資源緊缺 | 91 | |
| | 公共房屋土地儲備 | 88 | |
| | 閒置土地 | 78 | |
| | 土地政策 | 24 | |
| | 私人土地 | 10 | |

| | | | | |
|-----------|------------|--------------|---------------|-------|
| 公共房屋 | 公屋供應量 | 191 | 459 | 18.4% |
| | 公屋需求 | 101 | | |
| | 公屋興建規劃 | 88 | | |
| | 公私樓比例 | 43 | | |
| | 公共房屋制度 | 36 | | |
| 政策 | 長遠/綜合房屋政策 | 121 | 268 | 10.7% |
| | 公共房屋政策 | 75 | | |
| | 年青人置業 | 32 | | |
| | 新婚家庭 | 20 | | |
| | 長者住屋需要 | 19 | | |
| | 私人房屋政策 | 1 | | |
| 私人房屋 | 樓價 | 133 | 228 | 9.1% |
| | 私樓供應 | 54 | | |
| | 調控措施(辣招) | 31 | | |
| | 壓縮私人市場 | 9 | | |
| | 限價 | 1 | | |
| 經濟房屋 | 收入上下限 | 72 | 219 | 8.8% |
| | 修改經屋法 | 44 | | |
| | 輪候制度(抽籤) | 41 | | |
| | 上樓 | 32 | | |
| | 資產審查 | 10 | | |
| | 單身人士 | 9 | | |
| | 定期申請 | 6 | | |
| | 拆戶 | 2 | | |
| | 其他 | 3 | | |
| 新城填海區 | 公屋比例 | 42 | 43 | 1.7% |
| | 新城 A 區公屋比例 | 1 | | |
| 社會房屋 | 先租後買 | 10 | 18 | 0.7% |
| | 社屋供應量 | 7 | | |
| | 其他 | 1 | | |
| 總計 | | 2,499 | 100.0% | |

4. 網絡民意

諮詢期內，共收到來自網絡各種渠道的意見共 1,185 份，議題討論共有 2,807 次，其分類如下：

表 4. 網絡民意議題分類統計
(1,185 份網絡民意，合計共拆分 2,807 條具體議題)

| 範疇 | 話題 | 討論帖數 | 百分比 |
|--------|--------|------|-------|
| 置業安居計劃 | 反對推行計劃 | 189 | 40.0% |
| | 澳人澳地 | 178 | |
| | 計劃定位 | 137 | |

| | | | | |
|-------|-------------|-----|-----|-------|
| | 受惠對象 | 125 | | |
| | 受惠對象資格 | 109 | | |
| | 轉售對象 | 96 | | |
| | 收入和資產限制 | 95 | | |
| | 面積及定價(限價限呎) | 90 | | |
| | 單身人士 | 23 | | |
| | 以樓換樓 | 17 | | |
| | 認同推行計劃 | 15 | | |
| | 呼籲關注置安居諮詢 | 11 | | |
| | 援助措施 | 10 | | |
| | 疑置安居方案托市 | 4 | | |
| | 其他 | 25 | | |
| 土地 | 新城土地 | 135 | 542 | 19.3% |
| | 土地資源競逐 | 107 | | |
| | 土地資源緊缺 | 105 | | |
| | 公共房屋土地儲備 | 91 | | |
| | 閒置土地 | 72 | | |
| | 土地政策 | 18 | | |
| | 私人土地 | 13 | | |
| | 其他 | 1 | | |
| 公共房屋 | 公屋供應量 | 176 | 410 | 14.6% |
| | 公屋需求 | 112 | | |
| | 公屋興建規劃 | 66 | | |
| | 公私樓比例 | 46 | | |
| | 公共房屋制度 | 10 | | |
| 私人房屋 | 樓價 | 197 | 288 | 10.3% |
| | 私樓供應 | 40 | | |
| | 調控措施(辣招) | 32 | | |
| | 壓縮私人市場 | 12 | | |
| | 限價 | 1 | | |
| | 其他 | 6 | | |
| 經濟房屋 | 修改經屋法 | 59 | 221 | 7.9% |
| | 收入上下限 | 59 | | |
| | 輪候制度(抽籤) | 36 | | |
| | 經屋售價/定價 | 27 | | |
| | 上樓 | 13 | | |
| | 定期申請 | 12 | | |
| | 資產審查 | 9 | | |
| | 其他 | 2 | | |
| | 單身人士 | 2 | | |
| | 拆戶 | 2 | | |
| 政策 | 長遠/綜合房屋政策 | 74 | 176 | 6.3% |
| | 公共房屋政策 | 47 | | |
| | 長者住屋需要 | 21 | | |
| | 年青人置業 | 18 | | |
| | 新婚家庭 | 16 | | |
| 新城填海區 | 公屋比例 | 30 | 35 | 1.2% |
| | 新城 A 區公屋比例 | 4 | | |
| | 其他 | 1 | | |

| | | | | |
|-----------|-------|--------------|---------------|------|
| 社會房屋 | 先租後買 | 7 | 11 | 0.4% |
| | 社屋供應量 | 4 | | |
| 總計 | | 2,807 | 100.0% | |

第三部分

關於《澳門本地居民置業安居計劃》諮詢文本的建議、反饋 意見摘要及分析

在本次諮詢期間所收集的意見中，居民除關注“置業安居計劃”外，亦關注新城填海區、公共房屋、私人房屋、土地及政策等。由於是次諮詢收集意見的重點為“置業安居計劃”，為明確是次諮詢的目的，對於其他關注點，將不被納入是次諮詢總結報告的考慮及分析範圍內，但會作為日後制定相關政策的參考資料。

現根據諮詢意見對“置業安居計劃”諮詢文本中提出的主要議題作檢視及分析：

1. “置業安居計劃”的可行性

在是次諮詢中，各諮詢參與者對是否推行“置業安居計劃”的意見分歧較大，從“諮詢意見表”收到的 732 條意見中，超過九成(93.2%)認同推行計劃；但在“其他渠道社會意見”中，個人意見大部分沒有明確取態，在 157 條意見中，58.6%的意見對計劃應否推行無任何傾向，認同的則佔不足 10.8%，反對的佔 30.6%；而團體意見則以反對推行計劃較多，在 70 條意見中，認同的意見佔 4.3%，無明確取態的佔 28.6%，反對的意見則達 67.1%。

傳統媒體及網絡民意均傾向反對推行計劃，從媒體報導分拆的意見中，70 條明確反對推行計劃，遠比只有 6 條認同的意見多；網絡民意亦有類似現象，189 條意見明確反對推行計劃，認同的意見只有 15 條。

認同計劃的意見認為：澳門地少人多，近年樓價急速上升，為確保市民安居，推行“置業安居計劃”是必須的，並冀盡快落實相關措施，不過，前提是要有充足土地供應，不能與公共房屋爭奪土地資源；政府應推出不同形式的政策去扶助未能上樓、而又不合資格或未能購買經屋的人士。

而反對計劃的意見則認為：“置業安居計劃”會爭奪公屋資源，在目前數量不足之際，質疑政府是否真的能夠做好；“置安居”有別於“澳人澳地”，認為政府把跨部門工作小組將“澳人澳地”的大政策方向變成房屋局的一個計劃是偷換概念。

綜合上述意見分析，可見諮詢參與者及部分市民對是否推行“置業安居計劃”取態兩極化，從“諮詢意見表”收到的意見與從其他諮詢渠道收到的意見之間存在較大差異，社會現階段暫未形成共識。

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

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

本澳受土地資源緊缺，“置業安居計劃”和公共房屋既是互補關係，也存在資源競逐，誠如澳大報告所指出的“政府必須審慎而公平地分配和處理公共資源，優先照顧弱勢社群，保障基層居民的居住需

求；社會各界亦應思考如何善用稀缺資源以確保公共房屋政策的可持續發展。”如何合理分配公共資源，不單是政府的政策取向，也是整體社會的價值判斷。

2. 關於“置業安居計劃”細節設計

從上點的分析，對於計劃是否推行，現階段社會仍未有共識。然而，對於計劃細節設計提出的意見及建議，主要來源自“諮詢意見表”，而意見分佈及取向如下：

2.1 計劃的定位

從“諮詢意見表”收到的 715 條意見中，超過七成意見(71.7%)認為“置業安居計劃”應為長期措施；約二成七(27.8%)意見則認為“置業安居計劃”應屬靈活措施，因應經濟環境而推出。另一方面，在“其他渠道社會意見”中，個人意見對“計劃定位”無明確傾向；而團體意見中，亦有近九成五(94.1%)意見表示“無明確態度”。

2.2 計劃受惠對象

收到的 721 條“諮詢意見表”意見中，逾九成(93.3%)意見認為計劃受惠對象應為澳門永久性居民。在“其他渠道社會意見”的個人意見中，近六成五(63.6%)意見表示“無明確態度”；逾三成(31.8%)認為計劃受惠對象應為澳門永久性居民。團體意見中，近六成五(63.6%)意見表示“無明確態度”；逾三成五(36.4%)意見認為計劃受惠對象應為澳門永久性居民。

上述反映認同計劃的市民大部分認為計劃受惠對象應為澳門永久性居民，部分意見認為：因資源有限，應該確保永久性居民

優先考慮；若對象也包括非永久性居民，會損害永久性居民之權利。

2.3 受惠者資格

從“諮詢意見表”收到的意見中，關於“受惠資格一年齡限制”的討論，超過七成意見(71.9%)認為受惠者必須年滿 21 歲。關於“受惠資格一家庭申請限制”的討論，逾六成五意見(65.9%)認為計劃應以家庭為申請單位。關於“受惠資格一個人申請限制”的討論，逾五成(54.2%)意見接受單身人士申請，另有約四成四(44.4%)的意見認為：倘接受以個人為申請單位，則單身人士須年滿 35 歲或以上才可提出申請。關於“受惠資格一首次置業限制”的討論，約七成意見(70.9%)應為受惠者應為首次置業。關於“受惠資格一非首次置業限制”以及“受惠資格一已申請經屋家團購買資格限制”的討論，民意兩極化，未見明顯傾向。關於“受惠資格一已申請四厘補貼或享受自置居所支援計劃限制”的討論，五成五意見(54.0%)認為曾受惠四厘利息補貼或享受自置居所支援計劃的家團不應再受惠於本計劃。

至於“其他渠道社會意見”，包括個人及團體意見，對上述關於“受惠者資格”的討論大部分無明確態度或兩者皆不認同，這亦反映由於從此渠道收集的意見較少明確支持計劃的推行，故也不積極討論計劃的細節。

2.4 受惠者的收入、資產限制

關於“受惠者的收入、資產限制”的意見同樣主要來自“諮詢意見表”，內容包括：是否設收入限制及是否設資產限制。約六成(58.9%)意見認為應設收入限制，超過六成五(68.6%)意見認

為應設資產限制。有贊成設置收入限制者認為設置收入下限能確保申請人之供樓能力，並且能幫助到夾心階層置業，而設置收入上限則能避免經濟條件優越的人士濫用資源，確保資源分配到有需要的人士。至於如何設定收入限制，部分意見表示“置業安居計劃”的收入下限應為經濟房屋收入上限；亦有建議“置業安居計劃”應建立收入上下限浮動機制，隨房地產市場的變化而作出適時調整。

2.5 出售方式

關於“出售方式”的意見同樣主要來自“諮詢意見表”，內容包括：抽籤方式及單身人士設定。

在抽籤方式議題中，約五成七（57.7%）意見認同“全部抽籤，不設輪候”，使每一申請者獲分配的機會均等，體現公平原則；約三成五（34.7%）意見則認同“分組按比例抽籤，不設輪候”，令有需要的家庭有更大機會受惠到“置業安居計劃”。

在應否預留一定比例單位予單身人士議題中，贊同者認為單身人士憑一人之力較難上樓，尤其年老之單身人士，故應預留一定比例給予單身人士（49.2%），亦有不少意見認同35歲或以上人士應給予加分（46.2%）。對於預留比例，有意見認為不宜過多；對於加分計算上，有意見認為需要按不同年齡層加分，使年長人士增加上樓機會。

2.6 轉售及其他限制

關於“轉售及其他限制”的意見同樣主要來自“諮詢意見表”，內容包括：是否設禁售期、禁售期時間及是否可將之出租。

在是否設禁售期的議題上，絕大部分(94.7%)意見傾向計劃應設置禁售期，以防止炒賣。

至於禁售期時間，近七成(69.0%)意見認為禁售期設定為 6 至 10 年，約二成六(26.3%)意見則認為售期設為 1 至 5 年較合適。

在置安居出租問題方面，約七成五(75.5%)意見反對購買置安居後可將之出租，認為計劃目標是幫助置業困難者上樓，而非為申請者提供投資機會，利用優惠政策圖利。

2.7 單位面積及定價

關於”單位面積及定價”的意見同樣主要來自“諮詢意見表”。逾七成五意見(76.1%)認為計劃房屋面積應較經屋稍大，成本價發售，限制條件(如禁售期)較嚴，防止炒賣；亦有逾兩成意見(21.8%)認為計劃房屋面積和私樓面積相若，根據本區面積相若單位交易價格的若干折扣定價。

2.8 援助措施

關於”援助措施”的意見同樣主要來自“諮詢意見表”，內容包括：放寬貸款比例、提供首期貸款或擔保以及提供免印花稅的援助。

在放寬貸款比例議題上，逾八成(82.5%)意見支持放寬，對於具體貸款比例，多數意見認為最多提供八成到九成按揭貸款，亦有意見認為按視乎申請人的供樓能力而定。

在提供首期貸款或擔保援助議題上，約七成七(77.6%)意見支持，約二成一(21.7%)意見反對。支持者擔心申請者因資產不足而支付不了首期，反對者則認為經濟能力有限者可以申請經屋以作

替代。

在提供免印花稅援助議題上，逾八成五意見(86.1%)支持。

3. 關於新城填海區

涉及新城填海區的意見中，來自“諮詢意見表”的意見中，傾向支持規劃人口容量較多、人口密度較少及住宅單位數較多的建議均超過六成。而其他渠道社會意見、傳統媒體報導及網絡民意中，意見認為政府應研究如何增加公共房屋土地儲備及房屋供應，建議新城區的土地應作為社會房屋和經濟房屋的土地儲備，大部分土地用作興建公屋和“澳人澳地”，甚至整個新城填海區要實施“澳人澳地”。

由於新城填海區規劃因 A 區調整而使整體人口容量與密度出現變化，與“置業安居計劃”諮詢文本有所不同，因此，今次諮詢收集到居民有關對新城人口容量與密度之意見，將不劃作詳細分析範圍。

第四部分

總結

是次諮詢共收集到 2,543 份社會意見，分別來自“諮詢意見表”、“其他渠道社會意見”、“傳統媒體”和“網絡民意”。共整理得出 14,852 條具體意見。

在“諮詢意見表”總數 7,694 條具體意見中，首三位議題的討論量分別為置業安居計劃(7,215 條)、新城填海區(137 條)、公共房屋(99 條)，可見居民討論的焦點仍然以“置業安居計劃”為主。

在“其他渠道社會意見”中，整理出 1,852 條具體意見，首三位議題依次為：置業安居計劃(627 條)、土地(323 條)、公共房屋(242 條)。

傳統媒體對“置業安居計劃”諮詢議題報導共有 2,499 次，報導關注議題首三位依次為置業安居計劃 (718 次)、土地 (546 次)、公共房屋(459 次)。

網絡論壇對“置業安居計劃”議題討論共有 2,807 次，討論議題關注的首三位依次為置業安居計劃(1,124 次)、土地(542 次)、公共房屋(410 次)。

即在“其他渠道社會意見”、“傳統媒體”和“網絡民意”中，居民關注的首三位議題是相同。

在本次諮詢期間所收集的意見中，居民除關注“置業安居計劃”外，亦關注新城填海區、公共房屋、私人房屋、土地及政策等。由於是次諮詢收集意見的重點為“置業安居計劃”，為明確是次諮詢的目的，對於其他關注點，將不被納入是次諮詢總結報告的考慮及分析範圍內，

但會作為日後制定相關政策的參考資料。

1. 關於“置業安居計劃”的可行性

在“諮詢意見表”中，對是否推行“置業安居計劃”，共收到 732 條意見，超過九成(93.2%)選擇“建議一”，即認同推行計劃；但在“其他渠道社會意見”，個人意見以無明確取態為主，在 157 條意見中，認同的意見總數不足 17 條(10.8%)，無明確取態有 92 條(58.6%)，反對的意見總數為 48 條(30.6%)；團體意見以反對推行計劃為主，在 70 條意見中，認同的意見總數不足 3 條(4.3%)，無明確取態有 20 條(28.6%)，反對的意見總數為 47 條(67.1%)。反映民意取態兩極化。

綜合上述意見分析，可見諮詢參與者及部分市民對是否推行“置業安居計劃”取態兩極化，從“諮詢意見表”收到的意見與從其他諮詢渠道收到的意見之間存在較大差異，社會現階段暫未形成共識。

2. 關於“置業安居計劃”細節設計

對於在“諮詢意見表”設置的 25 項問題，經統計，選擇“建議一”的有 14 個，比例高於選擇“建議二”。

3. 關於新城填海區

由於新城填海區規劃因 A 區調整而使整體人口容量與密度出現變化，與“置業安居計劃”諮詢文本有所不同，因此，今次諮詢收集到居民有關對新城人口容量與密度之意見，將不劃作詳細分析範圍。

4. 結語

在整個“置業安居計劃”的諮詢期間，居民主動透過公眾諮詢會、商會及社團諮詢專場，以及透過網上填寫意見表、傳真、電郵、郵寄等不同渠道踴躍發表意見，在此向所有主動發表意見的居民致謝。

在諮詢結果中，對是否推行“置業安居計劃”的諮詢結果，數字反映民意取態兩極化，認同計劃的意見認為：澳門地少人多，近年樓價急速上升，為確保市民安居，推行“置業安居計劃”是必須的，並冀盡快落實相關措施，不過，前提是要有充足土地供應，不能與公共房屋爭奪土地資源；政府應推出不同形式的政策去扶助未能上樓、而又不合資格或未能購買經屋的人士。

而反對計劃的意見則認為：“置業安居計劃”會爭奪公屋資源，在目前數量不足之際，質疑政府是否真的能夠做好；“置安居”有別於“澳人澳地”，認為政府把跨部門工作小組將“澳人澳地”的大政策方向變成房屋局的一個計劃是偷換概念。

由此所見，社會上各階層對是否推行“置業安居計劃”上未形成共識，且各有理據。是次“置業安居計劃”的諮詢中，計劃的設計定位是和私人樓宇、公共房屋形成互為補充和影響的格局，各自面對不同群體，讓本地居民依據自身經濟能力選擇可負擔的置業途徑。此特點界定了“置業安居計劃”是處於公屋與私樓間的補充措施，主要面向有能力購買經濟房屋、但希望提升居住環境卻無力追上私人樓宇售價升幅的居民。但由於考慮到“置業安居計劃”的推行會對本澳的房屋政策影響深遠，另外，政府的首要目標為解決市民居住所需，因此，在社會上各階層對是否推行該計劃未形成共識的前提下，認為現階段未具條件推行“置業安居計劃”。

但經過是次諮詢，政府更能掌握社會上各階層對房屋政策的訴求及願景，同時，基於公共房屋資源緊拙，解決市民居住所需為首要目標，故此，建議會為收入不足購買私樓及不具備資格申請社屋的人士，提供另一類別的公共房屋，以助他們先解決居住問題。短期內將會開展新類型房屋的研究工作，以及對社會房屋制度作檢討，致力向協助有實際住屋需求的居民解決居住問題的目標進發。