



澳門特別行政區

《夾心階層住房方案》

公開諮詢總結報告



《夾心階層住房方案》跨部門工作小組

2021年4月

目 錄

| | |
|--|----|
| 前 言 | 3 |
| 第一章 概況 | 5 |
| 第二章 對《夾心階層住房方案》的意見 | 10 |
| 一、“夾心階層住房”和“夾心階層”的定義 | 10 |
| 二、“夾屋”的居民身份限制 | 11 |
| 三、申請者資格和條件 — 年齡 | 12 |
| 四、申請者資格和條件 — 物業狀況 | 13 |
| 五、申請者的收入和資產限制 | 14 |
| 六、定價方式 | 17 |
| 七、取得方式及計分因素 | 18 |
| 八、禁售期、禁售期內轉售、於禁售期結束後的轉售價格、 於禁售期結束後的轉售範圍 | 20 |
| 九、單位面積 | 24 |
| 第三章 與“夾屋”有關的熱門議題 | 25 |
| 一、有關置業階梯的政策理念議題 | 26 |
| 二、有關“夾屋”定位的議題 | 27 |
| 三、有關“夾屋”申請及供應的議題 | 28 |
| 四、有關“夾屋”用地選址的議題 | 29 |
| 五、有關“夾屋”興建方式的議題 | 30 |
| 六、有關“夾屋”與經屋可否同時申請的議題 | 31 |
| 報告結論 | 32 |

前言

房屋問題，一直是澳門社會最關心的議題之一。早在競選第五任行政長官時，賀一誠先生就在《參選政綱》中提出要“研究構建合理的房屋置業階梯”。就任行政長官後，於2020年施政報告記者會及隨後回應議員提問時，行政長官更明確提出構建“五個房屋階梯”的施政理念，“五個房屋階梯”即社會房屋、經濟房屋、夾心階層住房、長者公寓及私人樓宇。

現階段，從本澳公屋的申請條件和覆蓋人群來看，社屋申請收入上限上調了約9%，照顧到更多弱勢群體；而經屋申請的收入上限調整，則使經屋的申請條件可覆蓋全澳超過八成居民。目前，本澳的社會房屋供應已基本可以保障，但經屋仍供不應求。未來隨着新城A區、偉龍地段公屋的建設和開隊，經屋供需矛盾將緩和。但目前而言，那些計分排名靠後的經屋申請者，依然較難實際購買到經屋。另外，一些收入水平超出經屋申請資格上限的人群，他們未能追上私人樓價升幅，其置業需求亦較難實現。這就突顯了本澳當前住屋的一個重要問題：存在相當一部分“夾心階層”無法上樓。所以，有居民希望政府在經濟房屋和私人樓宇之間建立一種新的置業途徑。2020年新的經屋法明確經屋將維持經屋性質，大大限制了經屋的投資屬性，此也使得這種新置業途徑的現實需求相應增加。

“夾心階層住房”是行政長官提出五個房屋階梯的重要組成部分，是在公共房屋與私人樓宇之間搭建一個重要的階梯，以有效地回應居民住屋訴求。在當前土地資源儲備相對較充足的情況下，“夾心階層住房”供應是不會與原定的公屋供應爭奪資源的。

由於“夾心階層住房”政策關乎本澳居民的置業問題，需要凝聚社會共識，為此，特區政府跨部門工作小組於2020年10月13日至12月11日，向社會各界開展了《夾心階層住房方案》公開諮詢。在為期60天的諮詢期內，跨部門工作小組共舉辦了十場諮詢會，收集本澳社會公眾、基層社團、諮詢機構、專業團體以及關注夾心階層住房問題的各界人士意見，並透過熱線電話、電郵、傳真、郵寄方式、電台等不同渠道，廣泛收集社會各界的意見和建議。

在廣泛聽取社會各界人士意見的基礎上，跨部門工作小組將兩萬八千多條意見逐一分類編列，並進行歸納總結，形成本報告。本報告反映了《夾心階層住房方案》公開諮詢的總體情況，並分別就諮詢文件所提出及其他社會關注的相關議題進行系統的分析，為特區政府凝聚社會共識，亦為未來制定符合本澳實際情況的“夾心階層住房”政策提供支撐及依據。



第一章 概況

諮詢期間，政府跨部門工作小組共計舉辦十場諮詢會，其中包括七場專業及社團諮詢會和三場公眾諮詢會（詳見表1），聽取本澳社會公眾、基層社團、諮詢機構、專業團體以及關注夾心階層住房問題的各界人士意見。諮詢會得到社會廣泛關注和積極參與，共381人次參加會議，137人發言。

表1：《夾心階層住房方案》諮詢會一覽表

| 場次 | 日期 | 主要諮詢對象 | 地點 |
|----|----------------------|----------------------------------|------------|
| 1 | 2020年10月19日 (星期一) | 專業諮詢會 (公共房屋事務委員會委員) | 政策研究和區域發展局 |
| 2 | 2020年10月20日 (星期二) | 公眾場 | 澳門科學館 |
| 3 | 2020年10月23日 (星期五) | 專業諮詢會 (專業社團、地產界別、 工商金融界代表) | 政策研究和區域發展局 |
| 4 | 2020年10月27日 (星期二) | 社團諮詢會 (傳統社團代表) | 政策研究和區域發展局 |
| 5 | 2020年10月29日 (星期四) | 公眾場 | 澳門科學館 |
| 6 | 2020年11月4日 (星期三) | 社團諮詢會 (青年社團代表) | 政策研究和區域發展局 |
| 7 | 2020年11月6日 (星期五) | 專業諮詢場 (學者) | 政策研究和區域發展局 |
| 8 | 2020年11月9日 (星期一) | 專業諮詢場 (都市更新委員會委員) | 政策研究和區域發展局 |
| 9 | 2020年11月11日 (星期三) | 專業諮詢場 (城市規劃委員會委員) | 政策研究和區域發展局 |
| 10 | 2020年12月5日 (星期六) | 公眾場 | 公務人員培訓中心 |



政府跨部門工作小組亦透過電話留言、電郵、傳真、郵寄方式、接受親臨遞交意見等諮詢渠道，加上收集網上留言、媒體報道或社評、新媒體及電台節目意見等方式，廣泛收集本澳社會各界的意見和建議。

諮詢期間共收到 2,307 份¹，共 28,608 條² 意見。

經過統計，本次諮詢共收到 2,307 份總計 28,608 條意見。如圖 1 所示，按照不同渠道獲得意見份數的多少排序，最多的是親臨遞交或郵寄，共 1,573 份，佔意見總份數的 68.2%。後面依序是電郵意見 225 份，佔 9.7%；諮詢會收集到的意見 173 份，佔 7.5%；從媒體報道或社評收集的意見 163 份，佔 7.1%；網站留言 62 份，佔 2.7%；從新媒體（Facebook）收集的意見 46 份，佔 2.0%；從電台節目收集的意見 37 份，佔 1.6%；電話留言意見 20 份，佔 0.9%；傳真意見 8 份，佔 0.3%。圖 2 為諮詢期內每天所收到意見數量（份數）的分佈折線圖。

1. 一個居民 / 組織在一個場合 / 渠道發表 / 遞交一份意見，視為一“份”意見。

2. 每份意見涉及若干範疇 / 議題，則視為若干“條”意見。一份意見可能包含多條意見。



意見來源

(總數：2,307份)

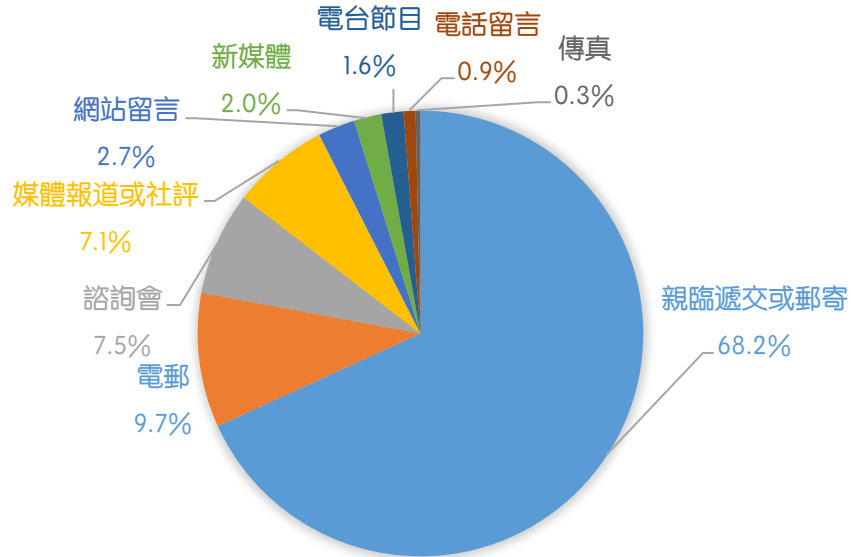


圖 1：意見來源

每天意見數量(份數)

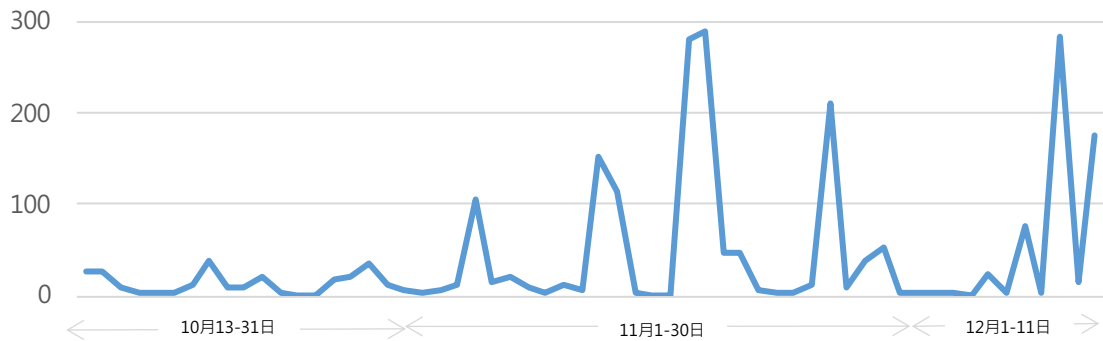


圖 2：每天意見數量

上述意見和建議，主要可歸類為兩個方面，其一是對《夾心階層住房方案》諮詢文本問卷範圍內的意見；其二是諮詢文本問卷以外，與“夾屋”有關的熱門議題的意見。表 2 為上述兩個方面分別以各種方式獲得的意見數量（條數）統計。

表2：各個範疇以不同方式獲得的意見數量(條數)統計

| 意見來源 | 諮詢文本問卷內的意見(條) | 諮詢文本問卷以外的意見(條) | 總計(條) |
|-----------|---------------|----------------|---------------|
| 親臨遞交或郵寄 | 22,890 | 16 | 22,906 |
| 電郵 | 2,997 | 2 | 2,999 |
| 諮詢會 | 1,181 | 285 | 1,466 |
| 媒體報道或社評 | 385 | 304 | 689 |
| 新媒體 | 111 | 71 | 182 |
| 網站留言 | 166 | 10 | 176 |
| 傳真 | 119 | 2 | 121 |
| 電台節目 | 43 | 8 | 51 |
| 電話留言 | 15 | 3 | 18 |
| 總計 | 27,907 | 701 | 28,608 |

上述意見普遍支持政府推出夾心階層住房政策，支持率高達 92.6%，反對意見僅佔 3.3%，另有 4.1% 中立（詳見圖 3）。

對政府推出夾心階層住房政策的總體意見方向

(總數：2,307份)

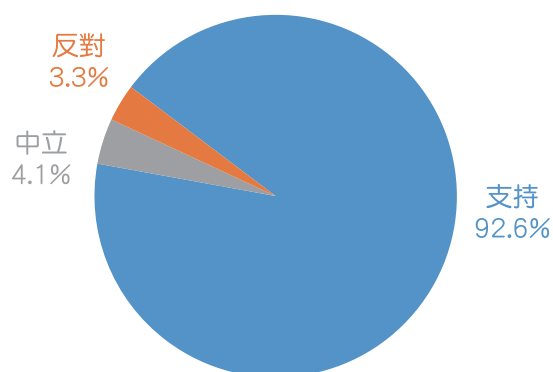


圖 3：對政府推出夾心階層住房政策的總體意見方向

歸納而言，在“支持”的意見中，多為贊成，包括以下意見：“很高興見到推出‘夾屋’”；認為“夾屋”能有效解決居住問題、促進市民安居，以及能回應社會訴求；亦有意見對“夾屋”技術細節提出具體建議，期望“夾屋”以自己所期待的形式推出；有申請“夾屋”意願；希望政府做好“夾屋”；希望完善“夾屋”在內的房屋階梯政策等等。在“反對”的意見中，有認為推出“夾屋”無用、無意義及無必要；認為存在其他更好的替代方案，如做好經屋、提供優惠協助夾心階層購買私樓或訂立空置稅等。至於“中立”的意見，多數在提及“夾屋”議題的同時，無表達“支持”或“反對”的立場，亦無提出具體建議，只表達某種考慮或關注等。



第二章 對《夾心階層住房方案》的意見

一、“夾心階層住房”和“夾心階層”的定義

“夾心階層”定義的取向性分佈

(總數：1,995條)

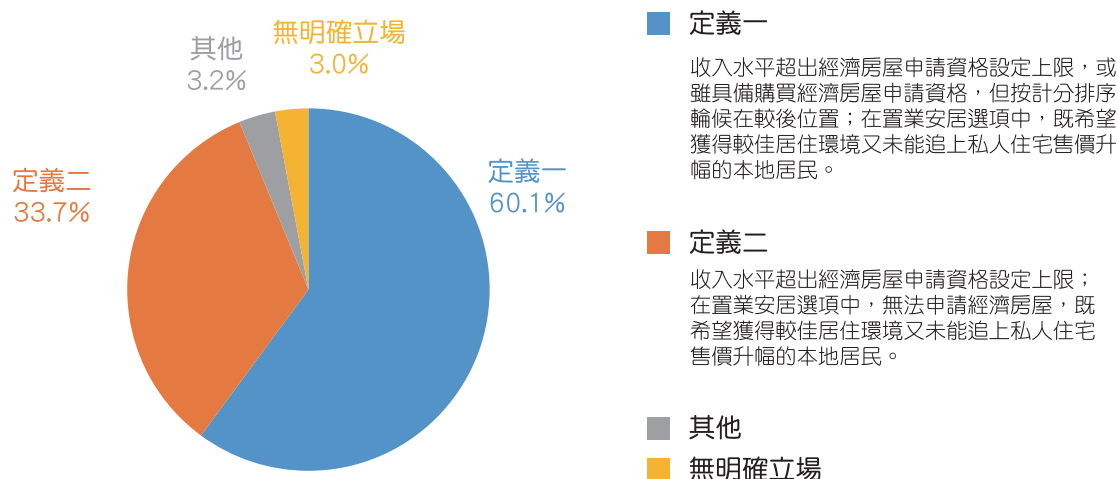


圖 4：“夾心階層”定義的取向性分佈

如圖 4 所示，社會意見中共有 1,995 條意見涉及“夾心階層住房和夾心階層的定義”議題。當中，支持“定義一”的意見比例較高，逾六成（1,199 條，60.1%）；其次為支持“定義二”的意見，近三成四（672 條，33.7%）；再次為文本提出的兩個定義以外的其他意見（65 條，3.2%）或沒有明確立場的意見（59 條，3.0%）。

總體而言，大部分社會意見認同諮詢文本提出的“夾心階層”的“定義一”，即為收入水平超出經屋申請資格設定上限的人群，並兼顧及分流經屋排序靠後者，認為可以相應紓緩經屋的部分需求，為經屋輪候者提供新的置業階梯，緩解這部分居民的置業問題，部分人有可能同時申請經屋和“夾屋”。也有一些意見認為應採用“定義二”，即明確經屋和“夾屋”申請資格不可重疊，但這將導致經屋申請排序靠後者無法申請“夾屋”。

其他意見所佔的比例較少。有認為“夾心階層”應側重年輕人；也有認為政府可以考慮將經屋持有人列入“夾心階層”，幫助他們在私人市場置業實現向上流動。

二、“夾屋”的居民身份限制

“夾屋”－居民身份限制的取向性分佈

(總數：1,882條)

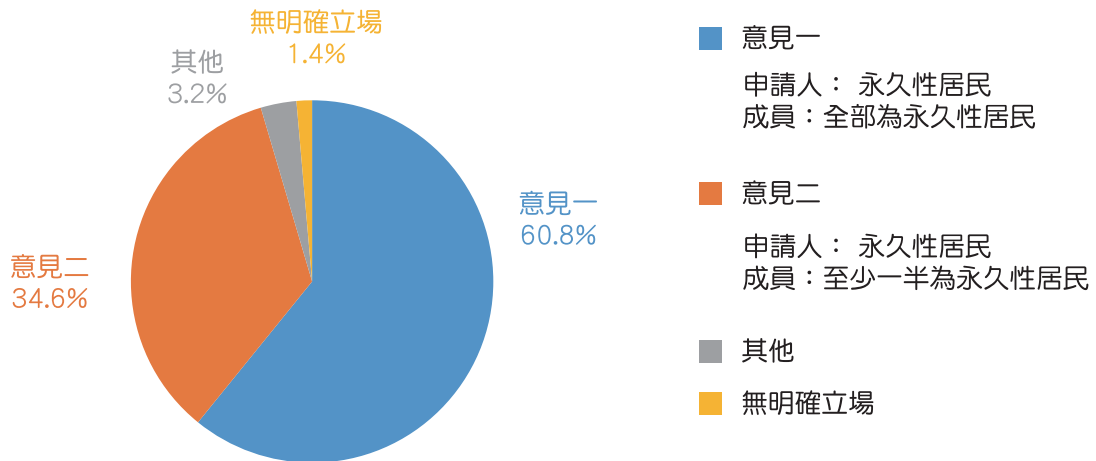


圖 5：“夾屋”－居民身份限制的取向性分佈

如圖 5 所示，社會意見中共有 1,882 條意見涉及“‘夾屋’居民身份限制”的議題。當中，支持“意見一”的意見比例較高，逾六成（1,145 條，60.8%）；支持“意見二”的比例近三成五（651 條，34.6%）；為文本提出的兩個意見以外的其他意見不足半成（60 條，3.2%）；另有少數意見無明確立場（26 條，1.4%）。

總體而言，社會意見支持諮詢文本提出的“意見一”（申請人及其家團成員須全為澳門永久性居民）的比例較高，其次為“意見二”（家團組成中至少過半人數須為澳門永久性居民，申請人必須為澳門永久性居民）的支持比例稍低，再次為其他意見及無明確立場。

在其他意見中，有人提出，即使申請人為永久性居民，也必須滿足其他附帶條件，例如必須在澳居住滿 7 年、10 年、15 年，或全年須在澳住滿 183 日等。此外，也有意見認為家團成員若是非永久性居民，必須在澳門住滿 5 年。

三、申請者資格和條件 — 年齡

申請者資格和條件（年齡）的取向性分佈

（總數：1,862條）

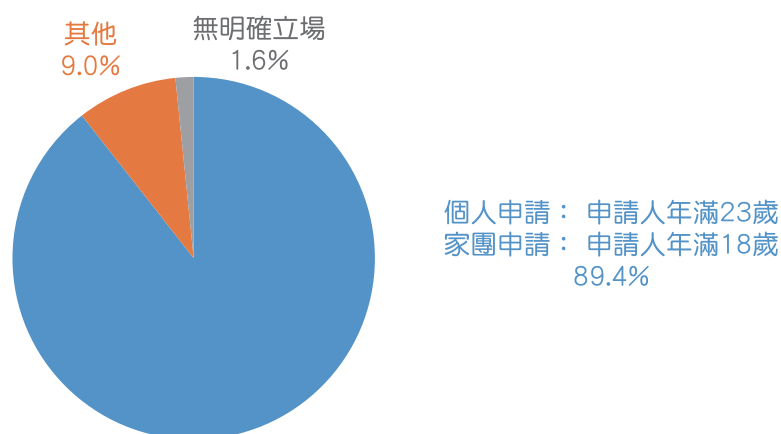


圖 6：申請者資格和條件（年齡）的取向性分佈

如圖 6 所示，社會意見中共有 1,862 條意見涉及“申請者資格和條件 — 年齡”議題。當中，支持文本提出的意見比例較高，逾八成九（1,665 條，89.4%）；其他意見不足一成（167 條，9.0%）；另有少數意見無明確立場（30 條，1.6%）。

總體而言，社會意見較多支持諮詢文本提出的方案（如屬個人申請，申請人為年滿 23 歲的澳門永久性居民；如屬連同家團申請，申請人須為年滿 18 歲的澳門永久性居民），其次為“其他意見”，再次為“無明確立場”。

在其他意見中，有人建議應劃一規定為 18 歲即可申請，也有認為應劃一規定為 23 歲、25 歲或 35 歲以上才可申請。

四、申請者資格和條件 — 物業狀況

申請者資格和條件(物業狀況)的取向性分佈

(總數：1,890條)

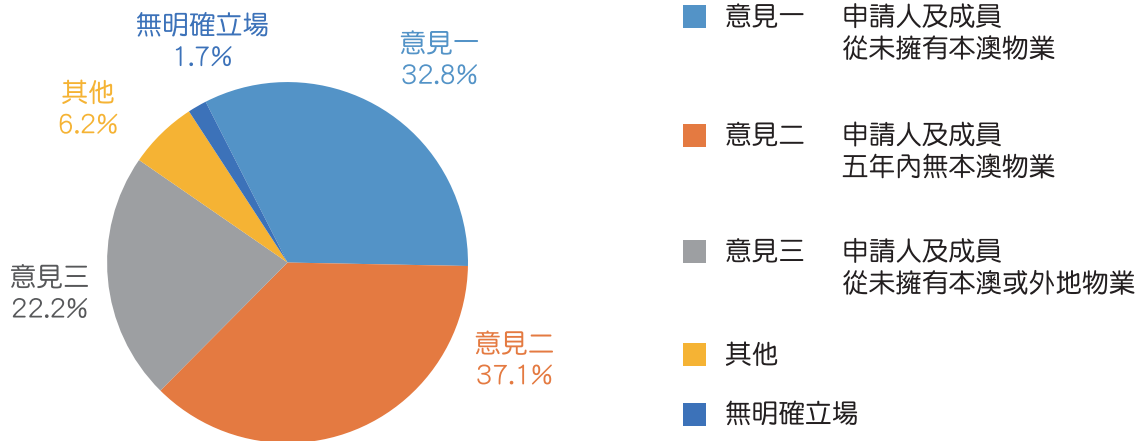


圖 7：申請者資格和條件（物業狀況）的取向性分佈

如圖 7 所示，社會意見中共有 1,890 條意見涉及“申請者資格和條件 — 物業狀況”議題。其中，支持“意見二”的比例較高，逾三成七（702 條，37.1%）；其次為支持“意見一”，近三成三（620 條，32.8%）；支持“意見三”的比例約二成二（419 條，22.2%）；其他意見有 117 條，佔比約 6.2%；無明確立場的意見有 32 條，佔 1.7%。

總體而言，社會較多意見支持“申請人及其家團成員須五年內沒有本澳物業”，其次為支持“申請人及其家團成員須從未擁有本澳物業”，再次為支持“申請人及其家團成員須從未擁有本澳或外地物業”。但支持以上三種意見的比例相差不大。其他意見及無明確立場的意見較少，總佔比不足一成。

其他意見中，有人認為申請者須在五年內沒有本澳及外地物業，亦有意見提出應允許經屋或唐樓住戶以換樓方式申請“夾屋”。

五、申請者的收入和資產限制

(一) 收入下限

申請“夾屋”每月收入下限的取向性分佈

(總數：1,909條)

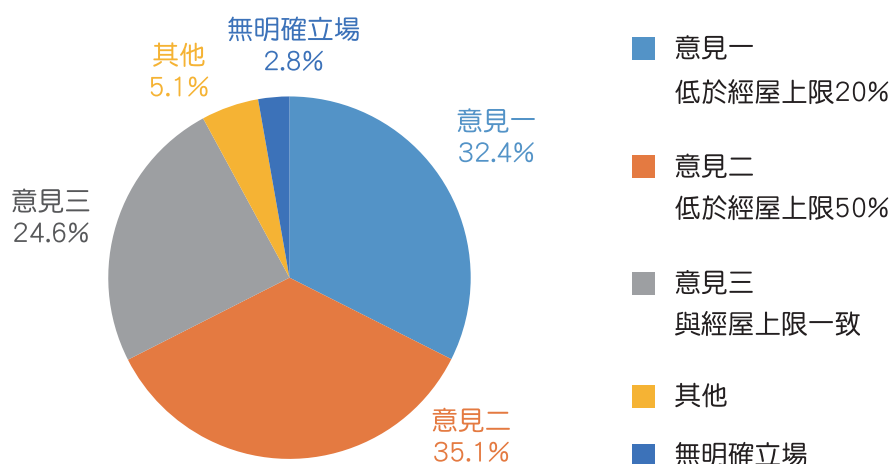


圖 8：申請“夾屋”每月收入下限的取向性分佈

如圖 8 所示，社會意見中共有 1,909 條意見涉及“申請‘夾屋’每月收入下限”議題。當中，支持“意見二”的比例最高，逾三成五（670 條，35.1%）；其次為支持“意見一”，超過三成二（619 條，32.4%）；再次為支持“意見三”，近二成五（469 條，24.6%）；此外，也有其他意見（98 條，5.1%）或沒有明確立場（53 條，2.8%）。

總體而言，社會意見支持諮詢文本提出的“意見二”及“意見一”的比例相差不大，即認為“夾屋”申請者每月收入下限低於經屋上限 50% 及低於經屋上限的 20% 都超過三成，兩者佔比只差不足 3%。也有不少意見支持“意見三”，即認為“夾屋”申請者每月收入下限應與經屋上限一致。至於其他對每月收入下限的意見，有人提出：應比經屋上限低 40%、不設下限、希望根據“夾屋”所涵蓋人口比例來釐定等。

（二）收入上限

申請“夾屋”每月收入上限的取向性分佈

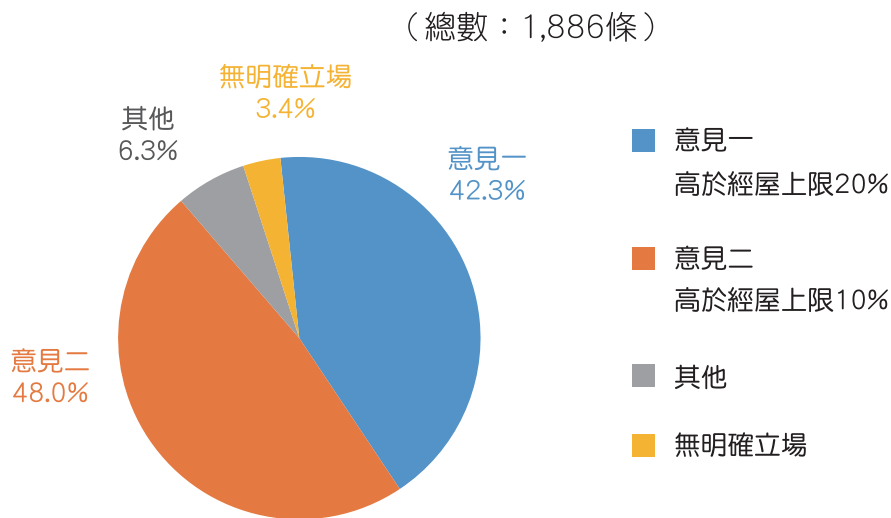


圖 9：申請“夾屋”每月收入上限的取向性分佈

對於申請“夾屋”收入上限，如圖 9 所示，社會意見中共有 1,886 條意見涉及該議題。當中，支持“意見二”的比例最高，約四成八（906 條，48.0%）；其次為“意見一”，支持度也超過四成二（798 條，42.3%）；此外，也有其他意見（119 條，6.3%）或沒有明確立場的意見（63 條，3.4%）。

總體而言，社會意見支持諮詢文本提出的“意見二”及“意見一”的比例差距不大，即認為“夾屋”申請者每月收入上限高於經屋上限 10% 及 20% 的都超過四成，兩者相差僅約 6%。在其他意見中，有人提出，可與經屋上限一致、甚至高於經屋上限 40% 或 50% 等。

(三) 資產上限

申請“夾屋”資產上限的取向性分佈

(總數：1,835條)

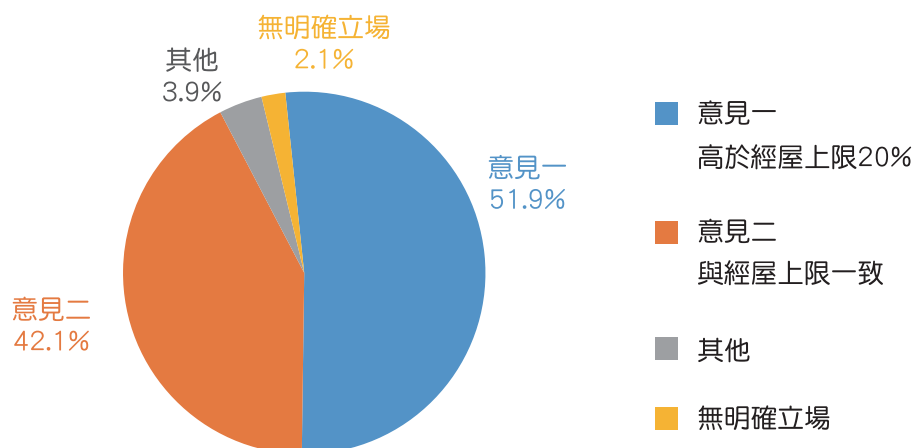


圖 10：申請“夾屋”資產上限的取向性分佈

對於申請“夾屋”的資產上限，如圖 10 所示，社會意見中共有 1,835 條涉及該議題。當中，支持“意見一”的比例最高，近五成二（952 條，51.9%）；其次為“意見二”，也超過四成二（773 條，42.1%）；此外，也有其他意見（71 條，3.9%）或沒有明確立場的意見（39 條，2.1%）。

總體而言，社會意見支持諮詢文本提出的“意見一”比例最高，即認為“夾屋”申請者資產上限可高於經屋上限 20%。另外，認為申請“夾屋”的資產上限應與經屋一致的也為數不少，兩者相差近一成，兩者相加則佔意見總數的九成四。至於其他意見，則有認為可高於經屋上限 50%，或者政府設定一個具體金額等。

六、定價方式

定價方式的取向性分佈

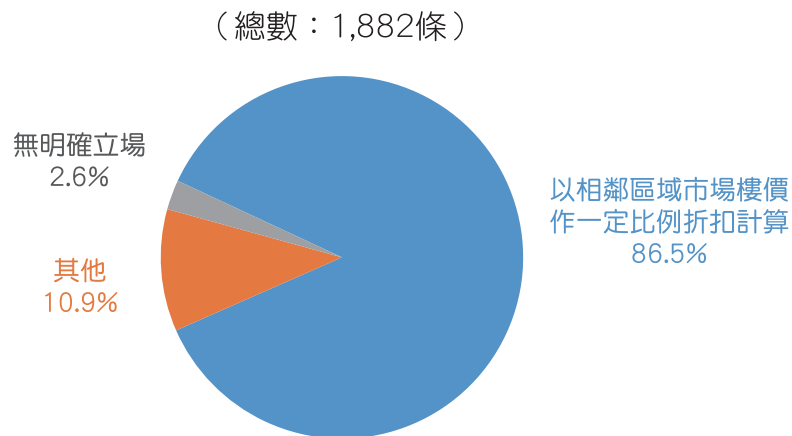


圖 11：定價方式的取向性分佈

如圖 11 所示，社會意見中共有 1,882 條意見涉及“定價方式”議題。大部分意見認同文本所提出的“以相鄰區域市場樓價作一定比例折扣計算”，比例近八成七（1,627 條，86.5%）；其他意見有 205 條，佔 10.9%；無明確立場的意見有 50 條，佔 2.6%。

總體而言，社會意見大多支持“以相鄰區域市場樓價作一定比例折扣計算”，反映該定價方式的社會認受度較高。

其他意見中，有人提出，“夾屋”的定價應該參考成本、居民購買力、經屋或私樓的價格等因素，作綜合考慮並適當定價；亦有意見認為“夾屋”的價格應定在私樓與經屋價格之間。

七、 取得方式及計分因素

取得方式的取向性分佈

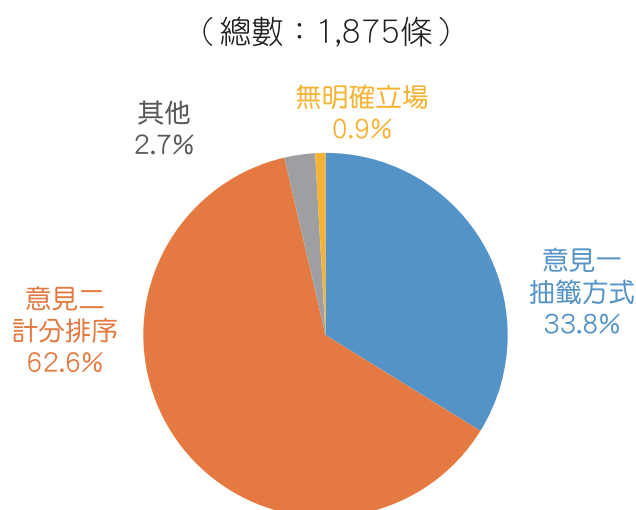


圖 12：取得方式的取向性分佈

如圖 12 所示，社會意見中共有 1,875 條意見對“夾心階層住房的取得方式”議題表達意向。支持“意見二：計分排序”的比例最高，近六成三（1,173 條，62.6%）；支持“意見一：抽籤方式”的，近三成四（634 條，33.8%），“意見二”及“意見一”均設定名單有效期；另外，其他意見及無明確立場者，亦佔 3.6%，共 68 條。

其他意見中，有人建議可參考新加坡及香港經驗，出售方式結合申請類別、配額比例和電腦抽籤結果釐訂選樓的先後次序；有意見認為應引入權重優先計劃，決定分組的計分配額（計分制）或特定群體的抽籤權重（抽籤制），讓不同類型的優先人群有較高機會優先上樓，但同時不會完全排除其他人士獲得上樓的機會；也有意見認為應優先將公共資源分配予經屋隊尾申請者、年青人、永久性居民。

計分因素的取向性分佈（多選）

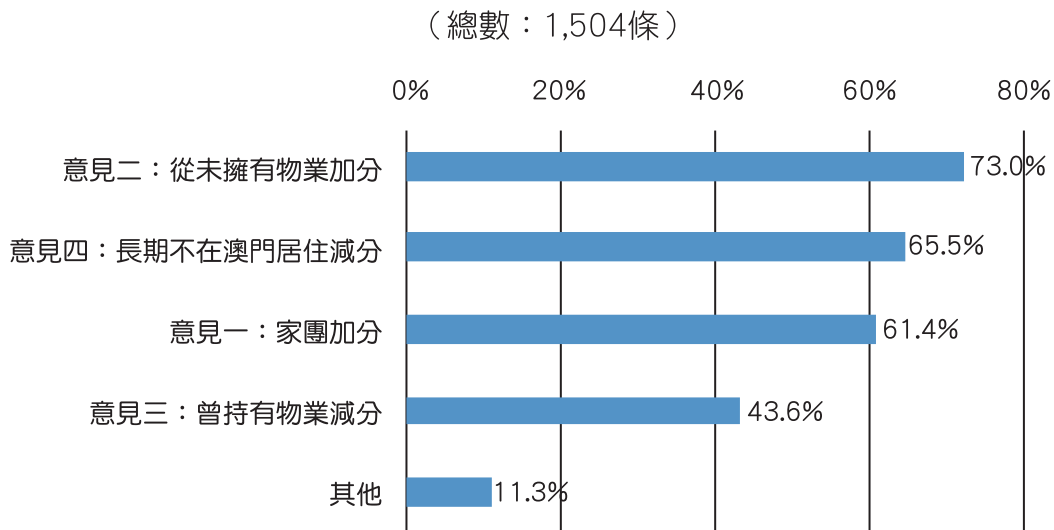


圖 13：計分因素的取向性分佈

計分排序的計分因素中，如圖 13 所示，以“意見二：從未擁有物業加分”的比例最高，約七成三（1,098 條，73.0%）；“意見四：長期不在澳門居住減分”，則近六成六（985 條，65.5%）；支持“意見一：家團加分”者，有逾六成一（924 條，61.4%）；贊同“意見三：曾持有物業減分”者，近四成四（656 條，43.6%）。另外，逾一成（170 條，11.3%）為其他意見，有意見認為澳門永久性居民、新婚及青年家庭、育有未成年子女、經屋申請排序較後者、居澳年期長、需照顧長者、照顧弱勢人士等申請者應予以加分；而非永久性居民、已持有物業、不在澳門工作、常年不居澳等申請者應予以減分；也有意見認為不應對持有物業、不在澳門工作等申請者進行減分。

總體而言，社會意見基本上認同諮詢文本提出的“意見二：計分排序”，多數居民認為計分排序更能彰顯公平。同時，在計分因素中，多數意見認可應為從未擁有物業者、家團申請者加分，而為長期不在澳門居住者減分。

八、 禁售期、禁售期內轉售、於禁售期結束後的轉售價格、於禁售期結束後的轉售範圍

(一) 禁售期

禁售期的取向性分佈

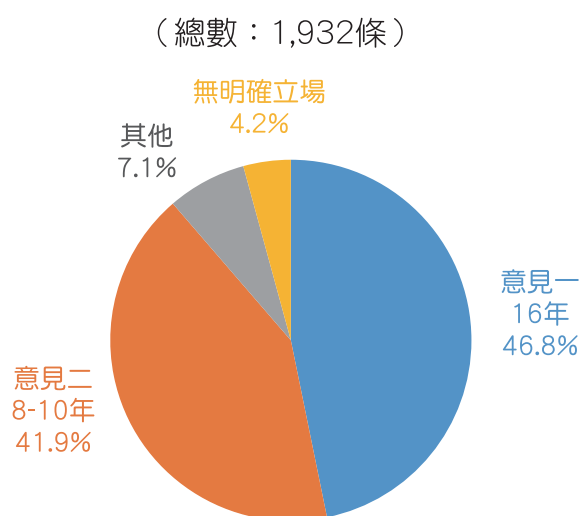


圖 14：禁售期的取向性分佈

如圖 14 所示，社會意見中共有 1,932 條意見涉及“禁售期”的議題。當中，支持“意見一”的比例最高，近四成七（904 條，46.8%）；支持“意見二”的比例次之，近四成二（809 條，41.9%）；為文本提出的兩個意見以外的其他意見不足一成（137 條，7.1%）；另有少數意見無明確立場（82 條，4.2%）。

總體而言，社會意見多支持諮詢文本提出的“意見一”（16 年禁售期）與“意見二”（8-10 年禁售期），兩者之和佔意見總數的近九成，兩者的比例亦十分接近，支持“意見一”佔比稍高。

至於其他有關禁售期的意見，有人提出較文本方案更短的禁售期設定，即禁售期設定在 8 年以內或不設禁售期；也有人提出較文本方案更長的禁售期設定，即禁售期設定在 16 年以上，甚至永久禁售。

（二）禁售期內轉售

禁售期內轉售的取向性分佈

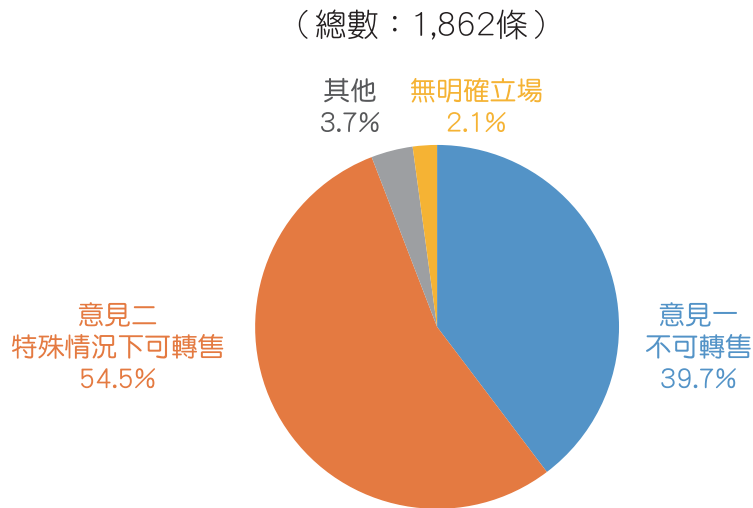


圖 15：禁售期內轉售的取向性分佈

如圖 15 所示，社會意見中共有 1,862 條意見涉及“禁售期內轉售”的議題。當中，支持“意見二”的意見比例最高，近五成五（1,014 條，54.5%）；其次，支持“意見一”者接近四成（739 條，39.7%）；為文本提出的兩個意見以外的其他意見不足半成（69 條，3.7%）；另有少數意見無明確立場（40 條，2.1%）。

總體而言，社會意見基本上認同諮詢文本提出的“意見二”，即“特殊情況下可轉售”；也有一部分意見認為應採取“意見一”，即“不可轉售”。

至於其他有關禁售期內轉售的意見，有人提出，禁售期內轉售只能售予政府或輪候“夾屋”的居民；亦有部分意見涉及禁售期內的轉售價格，有人認為，應以購入價轉售或應將購入價與出售價的差額或該差額的特定百分比補價繳回政府。

（三）於禁售期結束後的轉售價格

於禁售期結束後的轉售價格的取向性分佈

（總數：1,878條）

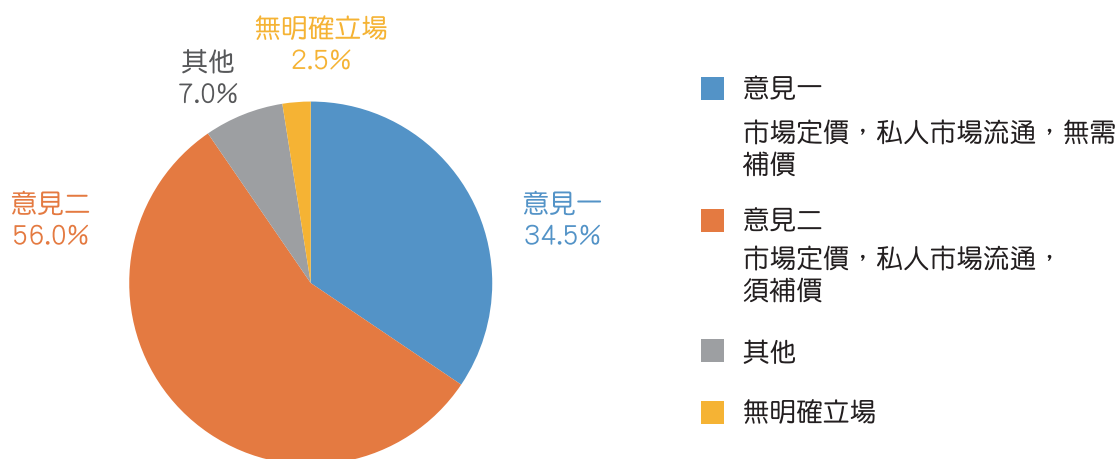


圖 16：於禁售期結束後的轉售價格的取向性分佈

如圖 16 所示，社會意見中共有 1,878 條意見涉及“於禁售期結束後的轉售價格”議題。當中，支持“意見二”的比例最高，達五成六（1,051 條，56.0%）；其次，支持“意見一”者，近三成五（647 條，34.5%）；為文本提出的兩個意見以外的其他意見不足一成（133 條，7.0%）；另有少數意見無明確立場（47 條，2.5%）。

總體而言，社會意見基本上認同諮詢文本提出的“意見二”，即“完全按市場定價，在私人房屋市場流通，但須將購入價與出售價的差額或該差額的特定百分比補價繳回政府”；也有一部分意見認為應採取“意見一”，即“完全按市場定價，在私人房屋市場流通，無須補價”。

至於其他有關於禁售期結束後的轉售價格的意見，有人認為須按一定比例補價繳回政府，其比例由 20% 至 80% 不等；也有意見認為應按購入價賣出。

（四）於禁售期結束後的轉售範圍

於禁售期結束後的轉售範圍的取向性分佈

（總數：1,884條）

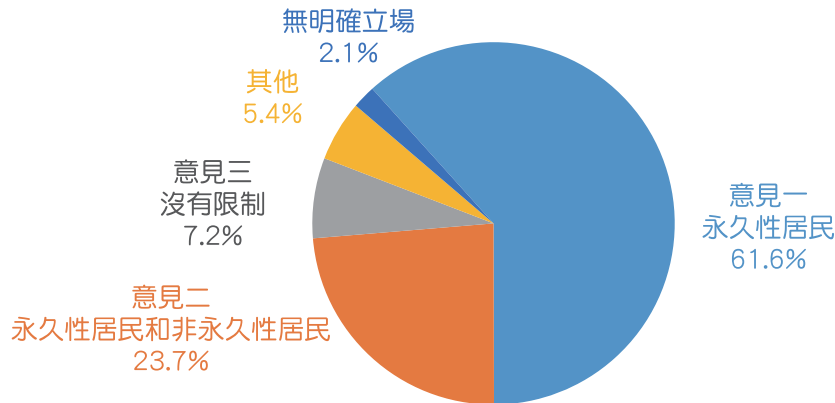


圖 17：於禁售期結束後的轉售範圍的取向性分佈

如圖 17 所示，社會意見中共有 1,884 條意見涉及“於禁售期結束後的轉售範圍”議題。當中，支持“意見一”的意見比例最高，近六成二（1,161 條，61.6%）；其次，支持“意見二”的比例近二成四（447 條，23.7%）；支持“意見三”的比例不足一成（135 條，7.2%），對文本提出的三個意見以外的其他意見約半成（102 條，5.4%）；另有少數意見無明確立場（39 條，2.1%）。

總體而言，社會意見大多認同諮詢文本提出的“意見一”，即禁售期結束後“夾屋”的轉售對象“只限於永久性居民”；也有部分意見認同“意見二”，即轉售對象為“永久性居民和非永久性居民”；較少意見認同“意見三”，即“沒有轉售範圍規限”。

至於其他有關於禁售期結束後的轉售範圍的意見，有人認為應售予政府或“夾屋”申請者。

九、單位面積

單位面積的取向性分佈

(總數：1,831條)

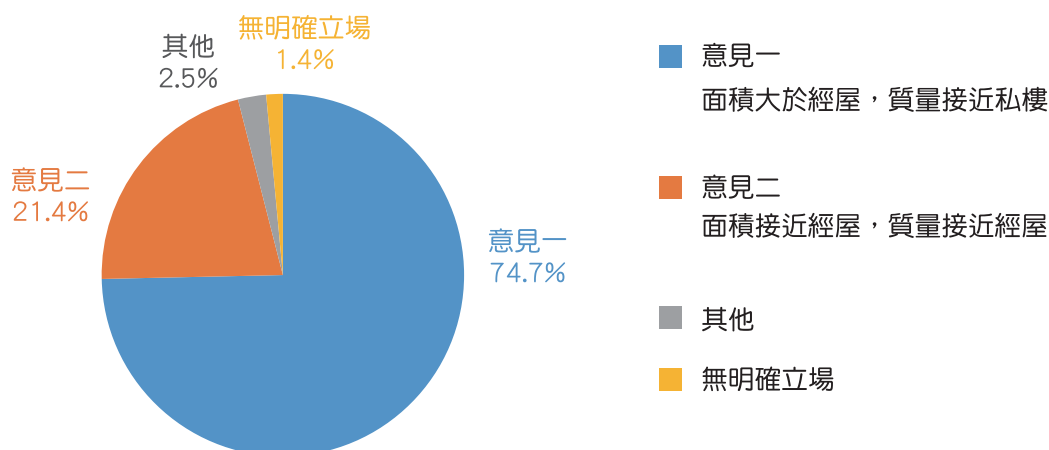


圖 18：單位面積的取向性分佈

如圖 18 所示，社會意見中共有 1,831 條意見涉及“夾心階層住房單位面積”議題。當中，支持“意見一：面積大於經屋，質量接近私樓”的意見比例最高，近七成五（1,367 條，74.7%）；其次為“意見二：面積接近經屋，質量接近經屋”，逾兩成一（391 條，21.4%）；再次為文本提出的兩個意見以外的其他意見和無明確立場者，總量不足半成（73 條，約 4.0%）。

總體而言，社會意見大多支持“面積大於經屋，質量接近私樓”，少部分意見支持“面積接近經屋，質量接近經屋”，兩者意見之和佔比逾九成六。

至於其他有關夾心階層住房單位面積的意見，有人建議夾心階層住房應比經濟房屋的面積更大；也有意見認為夾心階層住房要做到“實而不華”，實用率應訂在較高水平，戶型以“兩房一廳”及以上的單位為主；其他的意見還包括：以兩房戶型為主、以開放式設計為主、以家團人數限制購買“夾屋”面積大小等等。

第三章 與“夾屋”有關的熱門議題

除了《夾心階層住房方案》諮詢文本範圍內的議題，社會大眾亦對於諮詢文本問卷範圍外的議題發表了意見。當中包括置業階梯的政策理念、“夾屋”的定位、“夾屋”申請及供應、“夾屋”用地選址、“夾屋”的興建方式、“夾屋”與經屋可否同時申請等議題，合共 701 條意見。

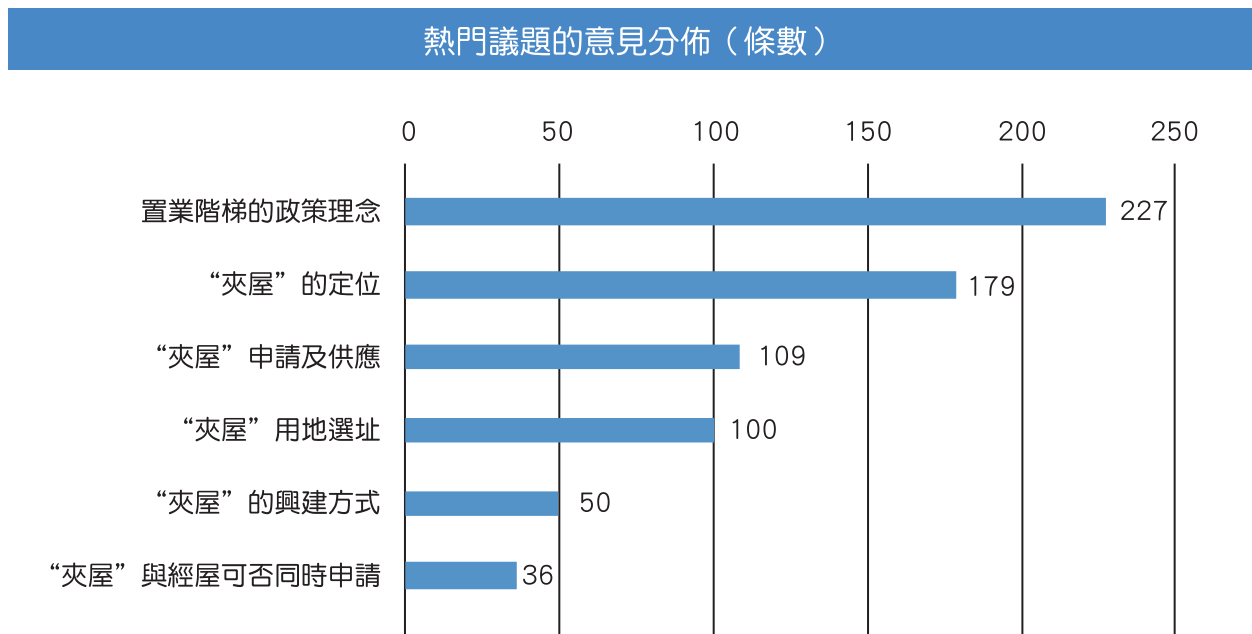


圖 19：熱門議題的意見分佈

如圖 19 所示，社會意見對“置業階梯的政策理念”關注度較高，共有 227 條。後面依次是“‘夾屋’的定位”，179 條；“‘夾屋’申請及供應”，109 條；“‘夾屋’用地選址”，100 條；“‘夾屋’的興建方式”，50 條；“‘夾屋’與經屋可否同時申請”，36 條。

一、有關置業階梯的政策理念議題

對置業階梯政策理念的取向性分佈

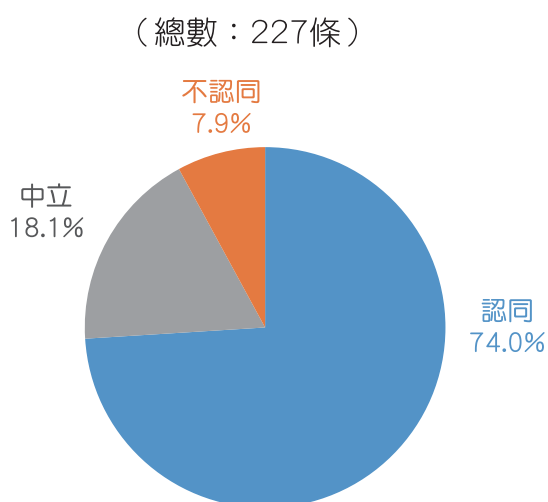


圖 20：對置業階梯政策理念的取向性分佈

如圖 20 所示，共有 227 條社會意見對此議題表達了態度。當中，認同的意見最多，佔七成四（168 條，74.0%）；其次為中立，約佔一成八（41 條，18.1%）；再次為不認同的意見，不足一成（18 條，7.9%）。在認同的意見中，有人認為應總體考慮五個階梯房屋之間的互相結合、銜接及流動，避免出現社會分化。不認同的意見主要認為現有公屋類型已足夠，無須增加“夾屋”，也有認為可以再增加新類型的房屋。

二、有關“夾屋”定位的議題

對“夾屋”定位的取向性分佈

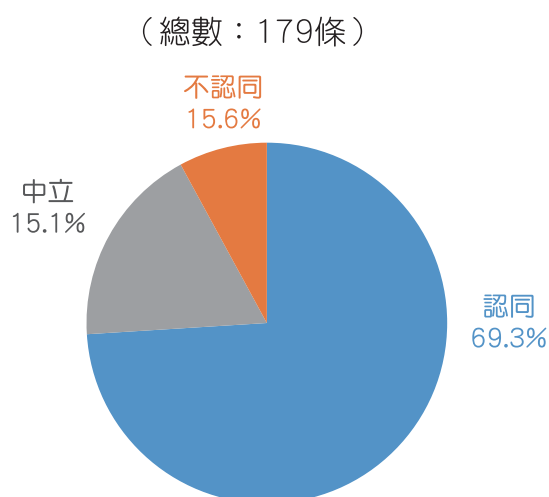


圖 21：對“夾屋”定位的取向性分佈

如圖 21 所示，共有 179 條社會意見對此議題表達了立場。當中，認同的意見最多，佔近七成（124 條，69.3%）；其次為不認同，佔近一成六（28 條，15.6%）；再次為中立的意見，約一成五（27 條，15.1%）。不認同意見主要認為若定性為私樓，可能會令房屋資源流失，也會影響私樓市場；會令“夾屋”與經屋功能重疊及爭奪資源；應將“夾屋”定位為青年房屋，採用先租後買方式等等。

三、有關“夾屋”申請及供應的議題

“夾屋”申請及供應的取向性分佈

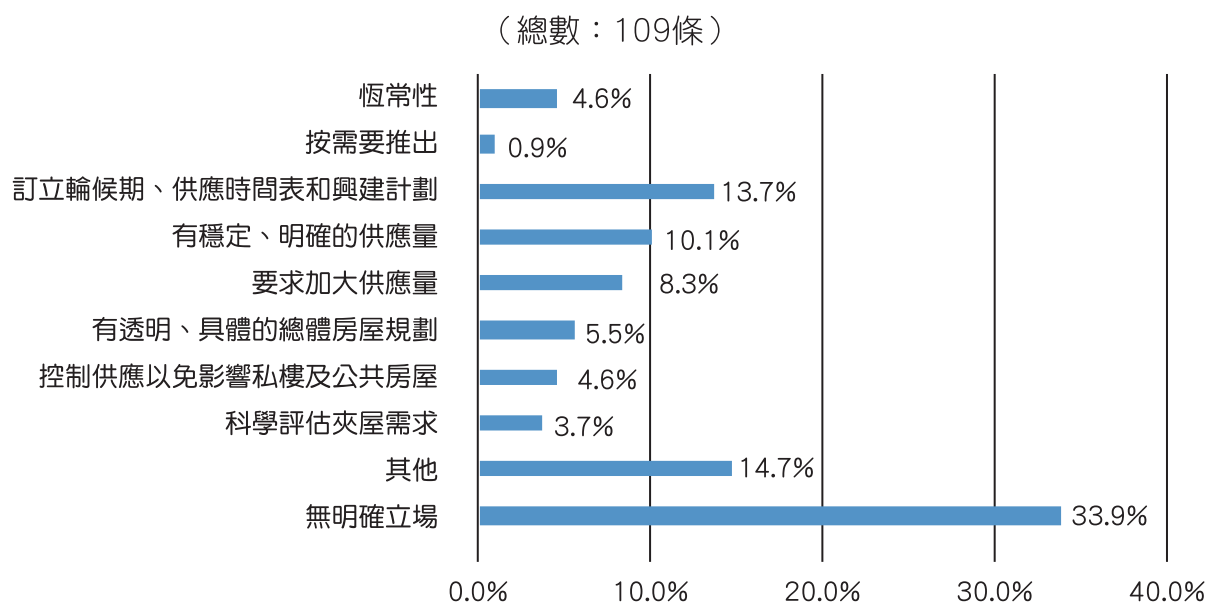


圖 22：“夾屋”申請及供應的取向性分佈

如圖 22 所示，共有 109 條社會意見涉及這個議題。在明確表達立場的意見中，認為“夾屋”應恆常性推出或按需要推出，應訂立輪候期、供應時間表和興建計劃，應有穩定、明確的供應量及要求加大供應量，應有透明、具體的總體房屋規劃的意見較多，總佔比逾四成三（總共 47 條，43.1%）；認為應控制“夾屋”供應以免影響私樓及公共房屋及建議科學評估“夾屋”需求的意見不足一成（總共 9 條，8.3%）；其他意見佔近一成五（16 條，14.7%）。另有相當意見沒有明確表達立場，佔比近三成四（共 37 條，33.9%）。

四、有關“夾屋”用地選址的議題

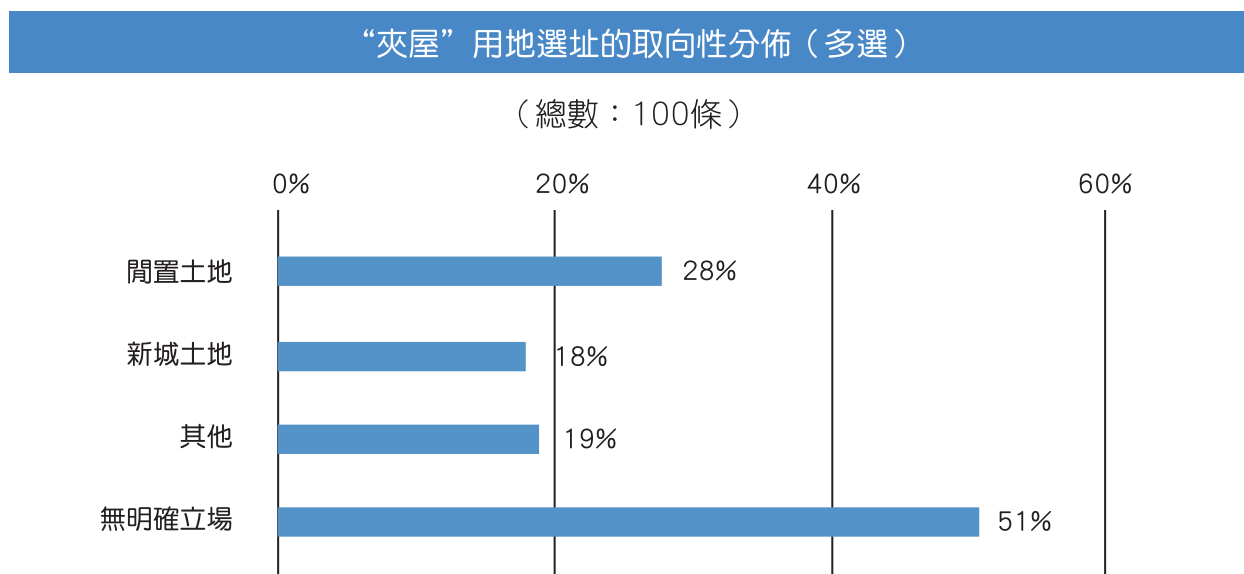


圖 23：“夾屋”用地選址的取向性分佈

如圖 23 所示，共有 100 條社會意見涉及這個議題。當中，無明確立場的意見最多，51 條，佔 51%。至於對此議題表達明確立場的意見中，較多認為應選用閒置土地興建“夾屋”，有 28 條，佔 28%；其次為其他意見，19 條，佔 19%；再次為應選用位於新城土地的意見，18 條，佔 18%。上述的其他意見中，有認為可選址大灣區，也有認為應建立土地儲備，應提高用地規劃的透明度等。

五、有關“夾屋”興建方式的議題

“夾屋”興建方式的取向性分佈（多選）

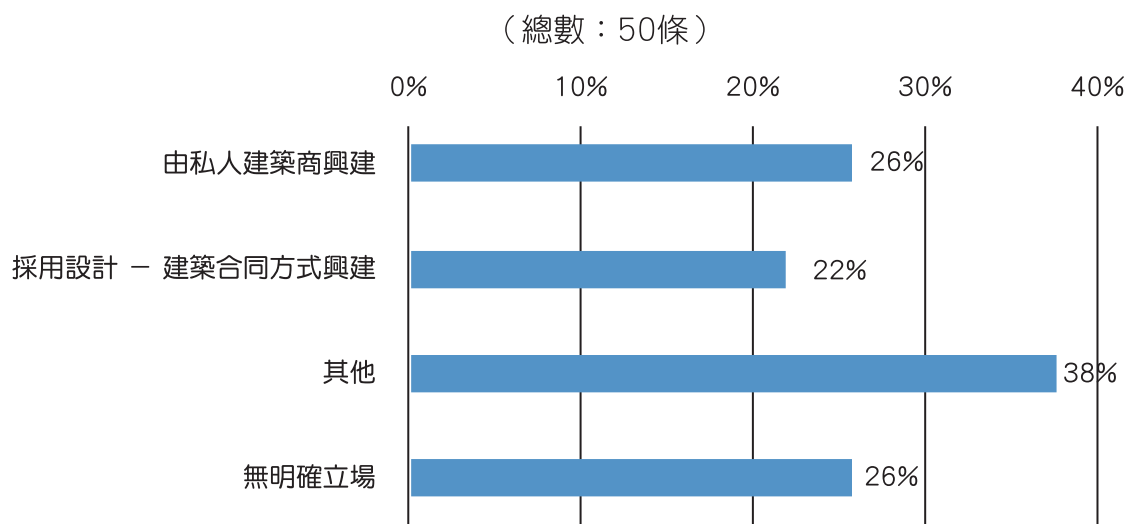


圖 24：“夾屋”興建方式的取向性分佈

如圖 24 所示，共有 50 條社會意見涉及這個議題。在明確表達立場的意見中，認為應由私人建築商興建的意見有 13 條，佔比 26%；認為應採用設計－建築 (Design and Build) 合同方式興建的意見有 11 條，佔比 22%；其他意見 19 條，佔比 38%。另有 13 條意見沒有明確表達立場，佔比 26%。在上述的其他意見中，有人建議可以採用多元化的建設模式，例如房屋發展合同的方式，也有認為在責任的釐訂和跟進保修方面應加強，應保證質量等。

六、有關“夾屋”與經屋可否同時申請的議題

“夾屋”與經屋可否同時申請的取向性分佈

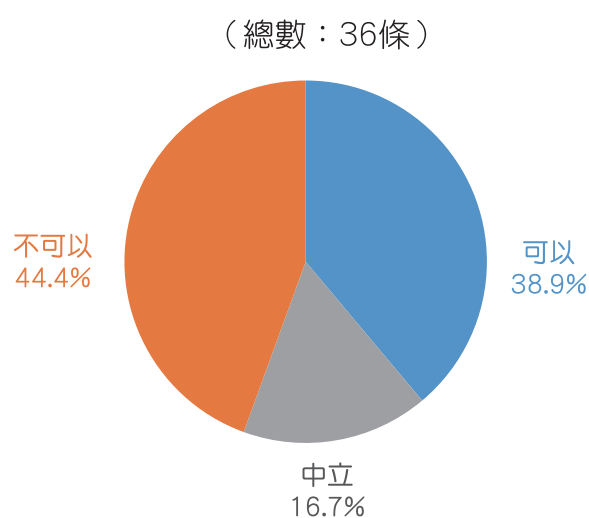


圖 25：“夾屋”與經屋可否同時申請的取向性分佈

如圖 25 所示，共有 36 條社會意見涉及這個議題。當中，較多意見認為不可同時申請，佔約四成四（16 條，44.4%）；其次為可同時申請，佔近三成九（14 條，38.9%）；再次為中立，佔近一成七（6 條，16.7%）。

報告結論

本次公開諮詢工作得到了社會各界的關注、支持和參與，已於 2020 年 12 月 11 日順利結束。特區政府跨部門工作小組感謝社會各界與廣大居民對《夾心階層住房方案》公開諮詢的關注及所發表的寶貴意見和建議。

經過整理分析，本次諮詢工作收集到的主要意見如下：

第一，對於夾心階層住房整體政策方向，多數意見認同本屆特區政府提出的“房屋置業階梯”的政策理念，支持政府推動落實《夾心階層住房方案》；同時，認同諮詢文本提出的“夾心階層住房是定位於經濟房屋和私人住宅之間的房屋”。

第二，對於“夾心階層”的定義，多數意見認同諮詢文本提出的“夾心階層”的“定義一”，即“夾屋”的申請資格應涵蓋收入水平超出經濟房屋申請資格設定上限，以及雖然符合購買經濟房屋申請資格，但按計分排序在較後位置，在置業安居選項中，既希望獲得較佳居住環境又未能追上私人住宅售價升幅的本地居民。

第三，對於“夾屋”的申請資格，多數意見認為申請人及家庭成員應全部為永久性居民；如屬個人申請，申請人須為年滿 23 歲的澳門永久性居民；如屬連同家團申請，申請人須為年滿 18 歲的澳門永久性居民；申請人及其家團成員須五年內沒有本澳物業。同時，較多意見認為“夾屋”收入下限應低於經屋上限的 50%；收入上限應高於經屋上限的 10%；資產上限應高於經屋資產上限的 20%。

第四，對於“夾屋”定價，多數意見認同以相鄰區域市場樓價作一定比例折扣計算。



第五，對於“夾屋”的取得方式，多數意見認為應採用計分排序的方式。而計分因素方面，較多意見認同應為從未擁有物業者加分，其次依序是為長期不在澳門居住者減分、為家團申請者加分、為曾持有物業者減分。

第六，在有關“夾屋”禁售期的規範內容上，社會意見多數認同禁售期為16年；禁售期內在特殊情況下可轉售；於禁售期結束後的轉售價格應按市場定價，在私人市場流通須補價，並應只轉售予澳門永久性居民。

第七，對於“夾屋”的設計、規劃及興建，多數意見認為“夾屋”面積應大於經屋，質量接近私樓；應採用閒置土地興建，其次可利用新城土地。對於興建方式，較多意見認同由私人建築商興建及採用設計－建築 (Design and Build) 合同方式興建。較多意見認為要有穩定供應、訂立輪候期及要有時間表，亦有意見認為應多供應兩房單位。

總的來說，諮詢過程中，社會較為關注的議題主要有“夾心階層”的定義、“夾屋”的申請資格、定價及禁售期等。針對上述各項議題，政府跨部門工作小組在各個諮詢場合中亦及時進行了回應，指出階梯房屋是現屆政府提出的較為系統的住房供應計劃，它考慮到不同社會階層的安居需要和購買能力，是更好解決澳門居民住房問題的施政理念。當中，“夾屋”作為由社屋、經屋、夾心階層房屋、長者公寓及私樓組成的房屋置業五個階梯的一個重要組成部分，其定位介於經屋和私樓之間，雖然性質上屬私樓，但由於屬政府運用公共資源建設的房屋，故在申請准入及轉售賣出時應設置一些限制條件，此屬合理安排。

諮詢的整體意見顯示，社會普遍認同政府推出“夾心階層住房”的建議，政府未來推出“夾屋”政策時，將會定性與定量分析相結合，審慎評估，平衡各方利益，確保樓宇市場健康平穩發展。對於社會提出的其他意見，跨部門工作小組也已作記錄，並會在後續跟進工作中予以關注及考慮。



最後，特區政府跨部門工作小組高度重視本次公開諮詢所收集到的意見和建議，將根據《夾心階層住房方案》社會諮詢意見，研究及起草相關法律制度法案，以爭取盡早落實夾心階層住房的政策方案。



