



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
社區服務諮詢委員會
Conselho Consultivo de Serviços Comunitários

北區社區服務諮詢委員會平常會議

議程前發言

李彩紅

2025 年 8 月 7 日

科學決策澳門 2025 房屋政策

近期，多位議員對澳門 2025 年房屋政策關注，並積極提出質詢與建議。在此背景下，本人認為，當前是開展數據調查、了解市民住房需求，並深入研究、科學規劃未來整體房屋政策的較佳時機。特區政府始終秉持“居者有其屋”的理念，高度重視不同階層尤其是基層民眾的住房需求。為此，構建了包含經濟房屋、社會房屋、長者公寓以及橫琴深合區“新街坊”在內的多元化置業階梯體系，為不同群體提供了豐富的住房選擇。然而，受全球經濟調整影響，居民置業信心有變，市場出現先租不買的傾向，銀行壞賬率持續上升，這不僅影響金融穩定，更對社會民生結構產生了一定衝擊。鑒於澳門公共房屋供應相對穩定，且土地儲備充足，尤其北區長期以來為經濟房屋集中區域，加上 A 區新建單位數量可能供過於求，為確保資源配置更有效地契合社會發展及家庭實際需求，建議現階段對未來房屋政策進行全面檢視，並深入探討社會住房需求。基於此，我提出以下建議：

建議一，建議制定房策時，將房屋建設數量與城市規劃、都市更新等方面一併考量。除考慮公共房屋興建數量、戶型及價格等問題，還應納入社區人口分佈、家庭和生育政策、社區配套和環境、舊區活化條件等因素，以滿足居民對於經屋、社區配套、公共設施的多元需求，讓不同功能性質的公共房屋更貼近居民實際需要。同時，要確保公共房屋這一民生工程不好影響私樓健康運作。鑒於目前 A 區新樓不斷落成有可能供過於求，未來可研判是否續建，或已建成量多的部分可考慮用作青年人才用房、科技實驗室或科技展示中心等多用途。

建議二，為支持家庭發展、鼓勵生育，政府可研究如何將住房政策與生育激勵深度融合，優化經屋和社屋制度。一方面，允許家庭按成員數量和經濟條件靈活調整戶型置換範圍，構建階梯式住房機制。另一方面，針對青年婚育階段，政府可設想為青年推出如三年免租住房補貼等政策，減輕其住房經濟負擔，先租後買，滿足青年婚育各階段居住需求，促進人口結構優化與社會流動。