



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

陳茵茵

2025年9月4日

## 促平衡公共房屋資源配置

特區政府多年來積極推進公共房屋建設，以滿足不同階層居民的居住需求。然而，隨著社會發展和人口結構變化，公屋資源分配不均衡、舊樓重建緩慢、經屋需求與供給錯配等問題日益凸顯。如何優化公屋資源配置，促進社會公平與城市可持續發展，成為當前亟待解決的議題。因此，本人提出以下兩項建議：

### 一、建立經屋置換機制，促進資源靈活流動

當前經屋制度缺乏彈性，尤其許多家庭因成員增加或變化，面臨居住空間不足。建議加快研設經屋置換制度，允許經屋住戶在滿足一定條件（如家庭人口增加等），可申請置換更大戶型單位，同時釋放原有單位給更有需要家團，並在經屋一房單位供應充足下，考慮推出青年公寓。此舉不僅能提升公屋資源利用效率，還能鼓勵生育和支持青年及家庭發展。政府需科學制定置換條件、價格評估機制及操作流程，並確保與現有法律銜接，避免影響私樓市場穩定。

### 二、完善舊樓重建法律與政策支持，加快都市更新進程

澳門北區存在大量樓齡超過 40 年的舊樓存在安全隱患且居住環境惡劣。呼籲政府盡快優化《都市更新法律制度》執行細則，降低重建業權比例門檻，並引入政府主導的暫住房或資金補償計劃，減少居民重建過程中安置困難。同時建議都更公司更主動參與重建協調，提供低息貸款或稅務豁免，鼓勵私人市場參與重建。