

建立夾屋制度 構建置業階梯

澳門經濟學會課題組¹

一、引言

新冠疫情重創全球經濟，但世界各地的房地產市場普遍沒有出現與實體經濟相應的跌幅，澳門的情況也不例外。由於近年經濟急速發展、獨特的人口結構，以及寬鬆的貨幣環境等原因，澳門的私人房價早已超出中等收入家庭尤其是青年居民的負擔能力。為此，第五屆特區政府提出了“階梯房屋”這一較為系統的住房供應計劃，包括社會房屋、經濟房屋、夾心階層房屋、長者公寓和私人房屋五個房屋階梯。它考慮到不同社會階層的人群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。其中，夾心階層住房屬於置業階梯中的重要組成部分，充當公共房屋及私人樓宇之間的緩衝類型。為落實有關施政理念，特區政府本年度亦展開了《澳門夾心階層住房方案》的公開諮詢，這對尚未置業的本地家庭及青年居民而言無疑是喜訊。

本文旨在客觀分析當前澳門的住屋現狀，指出其核心問題所在，並以夾心階層住房方案和構建置業階梯為重點，對澳門的房屋政策作出具體及可操作的建議。

二、現屆政府對房屋問題的高度重視

房屋政策涉及千家萬戶的利益，更關係到整體社會及經濟大局的穩定。房屋問題一直是近年澳門居民最關注的民生問題之一，歷屆特區政府均將房屋政策列為民生的施政重點。賀一誠先生在2019年《協同奮進 變革創新》的參選政綱中就把“加快公屋建設，研究構建合理‘夾心階層’置業階梯”作為其重要的民生施政構想。在《2020年財政年度施政報告》中亦延續了這一想法，並同

¹ 本文是從澳門經濟學會劉本立會長主持的另一項2020年重點研究項目的課題成果。該項研究課題的成果已經全文發佈，為使到更多讀者閱讀到有關內容，該課題組與本刊編輯部特摘輯其中重點內容於本期刊載，謹供讀者參考。

時提出了興建公共房屋的具體工作計劃，包括“加快公共房屋審批和興建，以增加供應量。根據實際需要推出經屋供應，落實新城A區公屋建設，其中B4、B9和B10地段3,011個經屋單位將動工興建，繼續推進慕拉士社屋、台山社屋、望廈社屋工程，偉龍地段第一期公屋開始進行設計。”體現了現屆政府會加快公共房屋建設的決心。此外，現屆政府亦相當重視公共房屋法律制度，把“盡快完成修訂《經濟房屋法》，經屋始終保持經屋的性質和用途”作為施政重點之一。隨著上述法律完善和推行，將會更合理及有效分配本澳有限的公屋資源，為有實際需要的居民逐步解決居住問題。

與過往不同，現屆政府房屋政策的一大亮點是，明確提出了“合理構建置業階梯”的目標，以及階梯式的房屋政策理念，即社會房屋、經濟房屋、夾心階層房屋、長者公寓和私人房屋的“五級階梯”，以回應不同收入居民，特別是‘夾心階層’、青年人的住房需求。其中的工作計劃包括“夾心階層住房定義交予社會進行公開諮詢後進入專項法律起草工作；長者公寓進入研究設計階段，並開展研究專項法律的起草工作。”由此可見，現屆特區政府已完成了澳門未來房屋政策的頂層設計，形成了較為完整及多元的房屋政策體系。至於不同房屋階梯之間的銜接和向上流動等的具體安排及措施，正是當下特區政府和澳門社會需要思考討論與凝聚共識的議題。

除公共房屋系統外，現屆特區政府對促進房地產市場健康發展同樣重視。賀一誠先生的《參選政綱》中已提出“將密切關注樓宇市場的發展動向，平衡好公共房屋與私人住房的供給關係，保障私人房地產市場健康平穩發展。”而在《2020年財政年度施政報告》中亦已重申了“促進房地產市場健康發展”的施政理念。事實上，房地產業及其相關行業一直是澳門經濟的重要支柱之一，私人房地產市場關係到經濟大局及金融體系的穩定。因此，在妥善解決公共房屋需求問題的同時，平衡好公共房屋與私人房屋供求關係也是必需的。

三、澳門的住屋現況分析

住屋問題一直是澳門社會的焦點，也是政府的民生施政重點。因此，在提

出相關問題的策略和措施之前，對澳門住屋的現狀和問題進行梳理和分析是必要的。本文經研究，澳門的住屋現狀大致可總結如下：

（一）近年的房屋供應穩步增加

隨著近年經濟快速發展，外來人口流入及住戶小型化趨勢持續，澳門住戶總數由2009年底的166,400戶，增加至2019年底的197,500戶，期間增加了約31,100戶。

住宅供應方面，如表1所示，至2019年底，已建成住宅單位合共234,059個，其中14,020個為社會房屋單位，37,212個為經濟房屋單位，公共房屋合共51,232個，約佔住宅單位總數的22%，其餘182,827個為私人房屋單位，約佔住宅單位總數的78%。

經過多年建設，澳門住宅數量近年有顯著增長，2009年至2019年間新建成住宅單位47,502個，高於同期住戶增長數目，新建成單位中20,720個為公共房屋，佔約44%，26,782個為私人房屋單位，佔約56%。公屋在整體住宅的佔比亦由2009年的16%上升至2019年的22%。

另根據統計局資料，2019年澳門住戶每戶平均成員數是3.03人，較2001年人口普查時的3.14人下降，反映住戶規模縮小的趨勢；澳門人均居住面積亦由2009年的209平方呎增加至2018年的221平方呎，增幅約6%。以上數據反映，在人口與住戶快速增長的同時，澳門整體居住情況並沒有轉差。

表1：按房屋類型劃分住宅單位數目

	住宅單位 總數	私人住宅	公共房屋 合計	社會房屋	經濟房屋
2009	186 557	156 045	30 512	5 954	24 558
2010	192 981	161 209	31 772	7 214	24 558
2011	194 398	162 389	32 009	7 571	24 438
2012	200 044	163 986	36 058	7 917	28 141
2013	210 147	164 574	45 573	12 589	32 984
2014	212 976	167 403	45 573	12 589	32 984
2015	216 974	170 664	46 310	13 326	32 984
2016	219 597	171 823	47 774	14 020	33 754
2017	224 227	176 165	48 062	14 020	34 042
2018	231 333	180 101	51 232	14 020	37 212
2019	234 059	182 827	51 232	14 020	37 212

資料來源：根據《澳門特別行政區第三及第四屆政府施政總結》及統計局《按用途統計的樓宇單位及空置單位數目》資料推算

（二）近年的住宅市場以本地居民為主

根據財政局資料，2019年的住宅成交中，按買家分析，本地居民約佔98%，其中約83%為首次置業的本地居民，另外約14%為只擁有一個住宅的本地居民，持有2個或以上住宅的買家只佔極少數，可見目前私人房地產市場買方基本是以本地居民為主。

根據統計局《2017/2018住戶收支調查》，有75.2%住戶居住在自置或由其成員擁有的住宅單位內。同時，如圖1的住宅樓價指數所反映，近年50平方米以下及50至74.9平方米的中小型單位樓價明顯“跑贏”大單位樓價。本文認為，中小型單位供不應求及價格偏高的情況，從某個角度反映了本地居民對住宅的剛性需求。

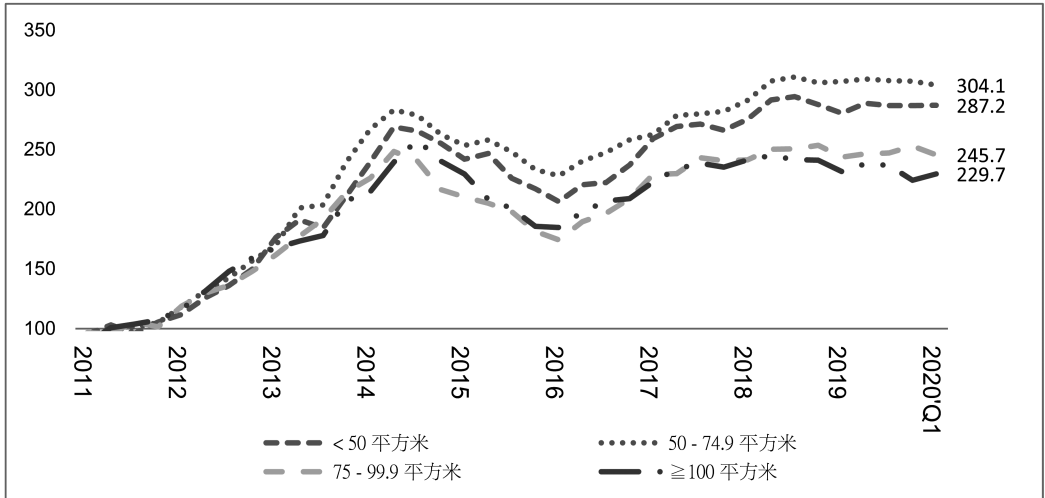


圖1：按實用面積劃分的住宅樓價指數(2011=100)

資料來源：統計局《住宅樓價指數》

(三) 近年私人樓價格已超出本澳居民負擔

雖然特區政府近年推出了一系列房地產市場管理措施，但由於近年本地經濟急速發展、獨特的人口結構，以及寬鬆的貨幣環境等原因，本澳私人房屋價格超出中等收入家庭尤其是中青年居民的負擔能力，成為近年社會高度關注的議題。

根據統計局資料，2019年全年平均住宅房價為每平方米107,522元，連續三個年度維持在約10萬元的水平。2019年全年住宅成交數目為8,277宗，比較2016至2018年間，每年超過10,000宗住宅成交的水平有所減少。

值得指出的是，澳門私人住宅的平均成交價自2009至2019年間，由每平方米23,235元升至107,522元，升幅約3.6倍，而同期，本地居民月工作收入中位數，由10,000元升至20,000元，升幅僅1倍。可見在經濟與收入快速增長的同時，居民對於住宅的購買力反而下降。表2進一步分析近年澳門住宅市場的變化，2012年時市場上住宅單位的平均售價約439萬元，實用面積約72平方米；2019年時市場上住宅單位的平均售價約617萬元，實用面積約58平方米。短短數年間，住宅平均售價大幅上升，可以買到的單位面積卻顯著減少。

表2：澳門住宅買賣宗數及詳細數據

	住宅買賣 宗數	涉及金額 總值 (百萬元)	實用面積 總數 (平方米)	單位平均 價值 (百萬元)	單位平均 實用面積 (平方米)
2009	11 307	21 517	-	-	-
2010	17 989	45 939	-	-	-
2011	17 176	58 861	-	-	-
2012	16 917	74 230	1 226 241	4.39	72
2013	12 046	68 195	843 449	5.66	70
2014	7 625	49 795	508 987	6.53	67
2015	5 976	33 449	388 433	5.60	65
2016	10 170	58 755	688 237	5.78	68
2017	10 581	69 442	694 446	6.56	66
2018	10 822	69 426	647 764	6.42	60
2019	8 277	51 049	482 779	6.17	58

資料來源：統計局

(四) 目前社會房屋供應基本足夠

澳門的公共房屋分為社會房屋和經濟房屋兩大類別。社會房屋是為了照顧弱勢群體的住屋需要。在短中期社會房屋供應相對充足的情況下，加上政府對輪候家團發放的住屋臨時補助，以及已經生效的恆常性申請機制，社屋應基本能解決“低收入家庭”的住屋問題。

(五) 目前經濟房屋供不應求

澳門的經濟房屋則以低於市場售價出售予特定收入水平的家庭。經濟房屋的每月入息下限是社會房屋的每月入息上限。按最新一期經濟房屋申請收入及

資產限制的規定，1人家團每月總收入上限為38,910元、總資產淨值上限約127萬元；2人家團每月總收入上限為77,820元、總資產淨值上限約255萬元。以統計局的“就業調查”資料來估算，該收入上限已涵蓋全澳約85%住戶。

由於短期經屋供應有限，而合資格申請的居民為數者眾，故出現僧多粥少的情況。2019年期的3,011個經屋單位開放申請，共收到35,726份齊備文件的申請表，即平均近12個家團競爭1個單位。

（六）夾心階層置業難問題突顯

由於澳門近年私人樓價格已超出本地居民負擔，加上經濟房屋供不應求，故近年來本澳出現為數不少的“夾心階層”，尤以年青人為甚，只按《2016中期人口統計》時擁有自置單位的住戶成員歲組分析，年齡在55歲及以上的佔總數42.5%；年齡在34歲及以下的只佔13.3%，可見能成為業主的青年人佔比較低。

從現在的情況來看，“夾心階層”主要可分為兩大類：一是經濟能力中上者，其具備購買經濟房屋申請資格，但按計分排序輪候會在較後位置，由於經屋供應量少，因此他們未能上樓，這類群體以中上收入的青年家庭群體為主，他們當中有部分人參與經屋申請，與經濟能力較低的基層家庭競逐資源；二是經濟能力較高者，其收入水平已超出經濟房屋申請資格上限，因此無法申請經屋，他們希望獲得較佳居住環境又未能追上私人樓價升幅，這類群體以未置業的中產居民家庭為主。

四、澳門房屋的核心問題與解決策略

根據上述現狀分析，本文認為澳門房屋的核心問題與建議的解決策略如下：

（一）重點解決夾心階層的實際住屋需求問題

目前房屋問題的癥結，是夾心階層的實際住屋需求問題。上文所指的“夾心階層”當中，相當部分是受過高等教育、創造價值能力強、具向上流動潛力的中青年居民，其安居問題不單只是房屋問題，對澳門整體社會穩定以及長期經濟發展尤為重要。雖然“夾心階層”為數者眾，其具體房屋需求亦各有不同，但總的來說，他們普遍希望購買價格可以負擔、質量較佳，將來有機會轉售以進一步改善居住環境的房屋。因此，政府應有效回應這一核心訴求，以解決夾心階層的實際住屋需求問題。

本文認為，現屆特區政府有意建立“夾心階層住屋”制度，作為經濟房屋和私人房屋的補充，這會更好滿足不同收入階層的房屋需求，同時可減輕目前對經濟房屋的需求壓力，從而構建更合理的置業階梯。為此，夾屋與經屋的適用對象就應有所不同，夾屋對象應是經濟能力較優的居民，但夾屋也應同時兼顧申請經屋會排於較後位置的中上收入居民，即夾屋可與經屋申請對象部分重疊；而經屋對象則主要是經濟能力較弱、有實際居住需要且短中期內不打算轉售單位的家庭，這使去投資化後的經屋可以回歸到社會政策工具，並與夾屋發揮不同的作用。

（二）推行以實際需求為導向的房屋政策

根據特區政府的《城市總體規劃（2020-2040）》草案，未來澳門特區的整個土地使用範圍共約36.8平方公里，其中居住區佔22%，應可滿足未來澳門人口的住屋需求。在新城填海區及其他收回的空置土地上，若能悉數發展，澳門應有相對充足的住宅儲備，有條件推出更為積極主動、以居民的實際住屋需求為導向的房屋政策，令住宅的供應更為多元化，以滿足不同收入階層的需求，為構建更合理的置業階梯奠下基礎。

(三) 多管齊下回應不同住屋需求

未來應以社屋、經屋、夾屋、長者公寓和私人房屋五個房屋類型的供應，用多管齊下、公私並舉的方式，回應不同收入階層的住屋需求，以構建較合理的置業階梯。具體而言：

1、社屋：由政府興建，照顧最基層居民住屋需要，可以做到恆常性申請，滿足優先照顧弱勢家團的承諾，是社會的“住屋安全網”。

2、經屋：由政府興建，對象為經濟能力一般的居民，售價較低，轉售限制較嚴。經屋應始終保持經屋的性質和用途，不許流入私人房地產市場。但另一方面，應讓經屋業主有一次以合理價格出售經屋的機會，但只限售回房屋局，實現去投資化的同時，令他們有機會退出經屋系統，過渡至夾屋或私樓市場。

3、夾屋：房屋性質屬私樓，對象為經濟能力較優的居民。售價較經屋高但較私樓低，質量較好，轉售限制較少。一定禁售期後可以在市場上轉售，但轉售對象必須為沒有物業的永久性居民。

4、長者公寓：首個項目由都更公司興建，對象為有特定住屋需要、有一定經濟能力的長者居民，例如只擁有一個舊式樓宇單位，但需要他人照顧的長者。長者公寓並非免費，需要交付租金，而長者本身擁有的單位可租予他人，從而改善生活質素。

5、私樓：對經濟能力更優或希望進一步改善居住環境的居民，應以政策協助其在私樓市場上置業。此外，政府應把區域合作納入房屋政策的視野，在促進區域融合的進程中，協助願意在內地灣區城市居住、同時與澳門保持緊密聯繫的居民於珠海、中山等地置業。

五、具體措施建議

綜合上述分析，本文提出具體及可操作的措施建議如下：

（一）繼續完善公共房屋政策

1、關於社會房屋

第一，建議配合社屋申請的恆常化，盡快完善包括申請程序、計分準則、租金計算方法以及收入限額等配套制度，讓最困難的家團可以優先上樓。

第二，建議加快規劃中社屋項目的建設進度，保持社屋的平均輪候時間在合理範圍內。

第三，建議配合電子政務，使用網上申請平台進行社屋申請，但應設有效機制協助長者居民及科技弱勢群體申請。

2、關於經濟房屋

第一，建議在新修訂的經屋法下的計分排序設計，應考慮對育有年幼子女的家團應予以加分，以回應該群體在現行公屋制度下“上樓難”的訴求。

第二，在新修訂的經屋法下，經屋單位的購買人在取得單位日計起6年後出售予房屋局後，建議由房屋局安排轉售予符合申請經屋要件的居民。

第三，在新修訂經屋法下，二手經屋只能以原價售回房屋局。經屋業主出售單位的誘因不大，長遠應思考如何創造條件讓經屋業主有過渡至夾屋的可能性。建議對依法把經屋售回房屋局的居民，應考慮賦予其申請購買夾屋的資格，以打通置業的階梯。

第四，建議優化經屋單位的類型及戶型。新建經屋中T2及T3單位的戶型比例應加大至約80%或以上，並應參考“長者社屋”的模式（如青洲社屋青松樓、筷子基社屋快富樓），設計及興建適合長者家庭居住的整棟式“長者經屋”。

第五，建議配合電子政務，使用網上申請平台進行經屋申請。

（二）建立合理的“夾屋”制度

第一，夾屋的對象群體方面，建議原則上只限一定年數內在澳門不擁有住宅物業、且通常居住滿7年的永久性居民。若從構建置業階梯的角度，本文認為

能同時兼顧收入水平超出經屋申請上限的人群，以及部分合資格申請經屋的中上收入居民的“夾心階層”定義較能回應社會訴求。若循此定義選擇政府諮詢文本上較寬的收入限制，即月收入介乎38,910元（低於經屋上限50%）至93,384元（高於經屋上限20%）的二人或以上家庭可申請夾屋，意味夫婦均處於工作收入中位數、月入4萬元的中等收入家庭都能受惠。至於月收入低於38,910元的家庭，則較適合申請經屋。另一方面，若明確區分夾屋與經屋申請資格的話，意味月收入低於77,820元的家庭就無法受惠夾屋，只能申請經屋，如此經屋排序較後的中上收入家庭或淪為“夾心中的夾心”，離置業目標更遠。

第二，夾屋的售價與轉售限制方面，由於夾屋定位是經屋與私樓之間的緩衝類型房屋，故其售價亦應在兩者之間。新的經屋訂價機制需要考慮批地溢價金、建築成本及行政成本，推算經屋售價將接近私樓均價的近50%水平，而夾屋售價必然高於經屋，因此建議夾屋的售價定為相鄰區域私樓均價的約60%至70%水平應較為合理。此外，若容許二手夾屋日後免補地價在私人市場流通的話，則應設定相應較高的一手售價以及較長的禁售期，以減低炒賣圖利的空間。禁售期後的轉售範圍，除只限於永久居民外，更應只限於沒有物業者，甚至只限於符合“夾心階層”定義的永久居民，使夾屋永遠只能在屬夾心階層的永久居民中流轉，逐漸形成一個名副其實屬於夾心階層居民的夾屋市場，類似新加坡的組屋市場。

第三，夾屋單位的設計與配置方面，建議設計應以實而不華、沒有豪華設施的中小型單位為主（T2間隔為主），但其質量及配置應優於經屋。該類型的單位目前在私人市場上亦較為缺乏，應有一定需求。

第四、夾屋的取得方式方面，不論計分制或抽籤制，建議都應加入核心家團優先的元素，或為核心家團預留較大比例配額，以回應其較為迫切的實際住屋需求。

第五，夾屋與其他房屋的關係方面，建議夾屋應作為經屋和私樓的補充，目標是把部分中上收入家庭對經屋的需求分流至夾屋。經屋、夾屋的適用對象部分重疊是較現實的選項，但建議不應容許居民同時申請兩者。因為若容許的話，同時符合經屋、夾屋申請資格的居民中，必然有人會以碰運氣的心態同時

申請兩者，這樣以夾屋分流經屋需求的效果就會減弱，更會衍生額外的行政成本及造成資源錯配。反之，若限制同時符合兩者資格的居民亦必須在經屋、夾屋之間二擇其一的話，其自會按經濟能力及實際需要作出理性選擇。例如，願意負擔較高樓價的夾心階層，會選擇購買質量較優、轉售限制較少的夾屋；希望以較低樓價置業的夾心階層，則會選擇購買質量一般、轉售限制較嚴的經屋。如是者，即使夾、經屋的適用對象部分重疊，只要兩類房屋的定價與產權限制等透明清晰，市場自能調節分流兩者的需求。

第六，夾屋的興建方式方面，建議可由政府公開招標及監管，在設定合理利潤前提下鼓勵不同實體參與，於填海新城或其他空置土地上發展夾屋項目。公私合作的模式既可加大興建房屋的效率，亦確保樓價在合理範圍，同時減輕公共財政負擔，最終業界及居民都能受惠。若能撬動市場力量的槓桿，加快構建置業階梯，亦不失為多贏之策。

（三）盡快落實推出“長者公寓”

為改善居住於舊式樓宇、有特定住屋需要長者的生活素質，特區政府已開展籌建長者公寓的相關工作，首個試點項目在原海一居P地段約有2,000個單位。在此基礎上，本文建議：

第一，建議首個項目可考慮優先讓需要他人照顧，或願意把原居的舊式樓宇出租的兩類長者入住，以體現政策的目的。

第二，建議及早規劃長者公寓周邊的配套設施，如社服、醫療、交通、文娛活動等，以保障長者住戶的安老生活所需。

第三，建議除住宿外，政府可委託社服團體，為長者住戶提供包括膳食、護理、家居清潔、租車出行等整套服務，可按月收取合理費用，由於長者公寓有集中管理的規模優勢，應可減低相關服務的平均成本。

第四，建議適時評估長者公寓的實際需求，以動態方式管理需求。

(四) 繼續促進私人房屋市場健康發展

根據目前情況，建議現階段基本維持私人房屋市場目前的管理措施，但同時應密切關注房地產市場變化，尤其因應整體經濟已出現急速下行的風險，及時推出適當對策。具體來說：

第一，建議可考慮放寬手上只持有一個住宅的澳門中青年居民適用“合資格青年首次置業的按揭成數”的規定，以方便“換樓”人士，讓銀行自行評估借貸風險。

第二，政府多年前已對首置的永久性居民豁免徵收其涉及金額至300萬元相關的財產移轉印花稅，但豁免金額逾10年沒有修訂，期間房價以倍數上升，建議將豁免金額調升至600萬元，最高豁免稅款可達126,000元。這會對首置居民應有一定幫助，而且一次性豁免對房價影響較輕微，也不影響銀行貸款的安全。

第三，建議考慮豁免首置的永久性居民繳交其涉及金額至600萬元相關的私人住宅物業公證及登記手續費。

第四，建議政府從供應着手，優化批則程序，在合理時間內完成審批及回覆申請，確保充足土地儲備可以悉數發展，使未來私人住宅供應可平衡需求。

第五，建議繼續推進都市更新以增加供應。可考慮：

(1) 對於有條件增加最大許可地積比率和樓宇最大許可高度的地區，透過不同的措施鼓勵私人開發商或業主合併開發、自發進行重建。

(2) 由政府主導重建計劃，尤其是對於受高度限制的建築物增加其重建的經濟上誘因。

(五) 鼓勵居民“灣區置業”

為突破澳門土地資源的制約，從鼓勵本澳居民在大灣區生活、工作的角度，可考慮推出鼓勵居民“灣區置業”的措施。具體包括：

第一，積極推進橫琴“澳門新街坊”項目。這一項目是珠澳合作的重大

綜合民生工程項目，在橫琴建設集居住、教育、養老、醫療等多功能於一體的社區，供澳門居民多一個置業選擇。然而，該項目現階段未向社會提供住宅售價等諸多細節，只表示將會以接近成本價格的限價方式出售給澳門居民，而且該些“限價樓”只能轉售給澳門居民。為此，建議特區政府與珠海方面積極溝通，積極推進工程建設，適時向澳門社會公佈更多的相關細節，將這一具標桿效應的珠澳合作民生項目建設好、落實好。

第二，建議特區政府應定期與廣東省當局緊密溝通，以掌握居民在灣區居住的實況數據，同時展開居民到灣區置業或居住的意向調研。

第三，建議向中央爭取在目前惠澳置業措施基礎上，爭取更多的政策支持，使之不會受內地房市調控等因素影響，並為澳門居民爭取更多灣區置業上的便利措施。

第四，建議鼓勵更多澳門的銀行為灣區置業的澳門居民提供“跨境直貸”服務。

參考文獻：

1. 澳門大學澳門研究中心：《房屋政策“澳人澳地”研究報告》，2013年。
2. 鄧卓輝：《從澳門未來十年的房屋供需分析思考澳門的房屋問題》，《澳門經濟》，第40期，2016年8月。
3. 澳門公共治理研究中心：《公共房屋需求研究最終報告》，2017年。
4. 鄧卓輝：《從貨幣現象的視角看房價高企：港澳兩地房產市場的實證研究》，《澳門經濟》，第44期，2018年7月。
5. 鄧卓輝：《關於經濟房屋第二市場的思考》，《澳門經濟》，第46期，2019年7月。
6. 澳門特區政府：《2020年財政年度施政報告》，澳門特區政府出版，2020年4月。
7. 澳門特區政府：《澳門特別行政區城市總體規劃(2020-2040)草案》，澳門特區政府出版，2020年10月。
8. 澳門特區政府：《夾心階層住房方案公開諮詢文本》，澳門特區政府出版，2020年10月。