

關於經濟房屋第二市場的思考¹

鄧卓輝

英國倫敦大學會計及財務學碩士

一、引言

“社屋為主，經屋為輔”是特區政府的公共房屋政策方針，這很大程度決定了經濟房屋制度的發展。然而，經屋政策比起社屋政策，似乎更加牽動着廣大中等收入居民的神經，尤其是尚未置業者。根據統計局資料，2018年全年澳門私人住宅單位每平方米平均價格為108,427元，以年度計創歷史新高，推算一個實用面積50平方米的住宅單位，價格就要超過540萬元。私樓價格超出中等收入家庭的負擔能力，他們多寄望透過經屋來實現“上樓夢”，但在目前公屋資源相對短缺的背景下，可以預期經屋短期內仍會處於供不應求的狀態。

根據現行的《經濟房屋法》，經濟房屋單位在發出使用准照後16年內不得在私人市場轉售，這顯然是為了防止投機炒賣的行為，但另一方面，卻窒礙了經屋的流轉，難以盤活有限的公屋資源。觀乎出售性公共房屋政策相對成功的鄰近地區，諸如香港的居屋、新加坡的組屋等，皆有一個共通點，就是擁有一個成熟有效的第二市場。這個第二市場，並非一個完全開放的自由市場，而是嚴格限制市場參與者准入條件的半開放式市場。這使稀少性的公屋資源永遠只在一部份合資格的本地居民中流轉，同時也讓部份公屋業主得以向上流動，結合政府的“有形之手”與市場的“無形之手”的力量，搭建起置業的階梯。

本文旨在參考鄰近地區關於公共房屋第二市場的成功經驗，結合本澳的實際情況，提出關於有序重建經濟房屋第二市場的若干思考。本文以為，一個完善而規範的經屋第二市場，將使更多中等收入家庭及青年居民得以通過置業，

¹ 本文之內容純屬筆者的個人學術意見，與筆者任職的機構及所屬學會並沒有任何關聯。

分享到澳門作為世界旅遊休閒中心，以及粵港澳大灣區中心城市的發展紅利，同心致遠，共享繁榮。

二、經濟房屋制度的概述

經濟房屋的歷史可追溯至上世紀80年代，最初是透過“房屋發展合同”制度，由政府與本地建築企業簽訂土地批給合同的方式，建築企業利用批給的土地興建價格較低的房屋，而建成的房屋，部份單位撥歸政府作為批地的補償，其餘的單位由承批企業按合同所定的條件及價格，透過房屋局審核後出售。及後經第10/2011號法律《經濟房屋法》修訂，現時經濟房屋僅由政府直接出資興建，目的是協助具特定收入水平及財產狀況的本澳居民解決住房問題，與促進符合本澳居民的實際需要及購買力的房屋供應，並僅用於家團自住用途，及對私人房屋市場與社會房屋政策起着補充性作用。

在第10/2011號法律生效前，按“舊經屋法”(13/93/M號法令)，申請購買經濟房屋的條件是比較寬鬆的，只須符合以下各點就可以：1. 家庭成員代表須年滿18歲或以上；2. 最少於澳門特別行政區居住滿5年；3. 持有由澳門特別行政區發出之有效身份證明文件；4. 家庭成員均不得為物業擁有人。對於家庭每月收入及資產是沒有限制的。轉售限制方面，經濟房屋在購買的首6年監管期內不得轉售，之後可以如私人樓宇一樣自由轉讓，但住戶若曾申請購買經屋津貼，轉售期則需要滿12年。

現時經屋則主要受第10/2011號法律規範其准入制度，並訂定相關單位的使用和出售條件。除了交申請表之日前的5年內直至簽訂買賣單位公證書之日前在澳門不得擁有物業的規定外，申請家團的收入水平及財產狀況，必須符合由行政長官以批示訂定的限制，按2014年政府公佈經濟房屋申請的每月總收入限額（截稿時沒有更新），收入下限為當時社會房屋家團訂定的收入上限，而收入上限為：1人家團約3.1萬元，2人或以上家團約6.3萬元；而總資產淨值上限為：1人家團約95萬元，2人或以上家團約191萬元；轉售限制方面，不可轉讓的期間自使用准照發出之日起計為期16年。不可轉讓的期間屆滿後，在同時符合下列

條件的情況下，方可出售有關單位：1. 向房屋局繳付根據下列公式計算出的補價；2. 房屋局沒行使優先權；3. 將單位出售予澳門特別行政區永久性居民。

$$C = V_f \times R_b$$
$$R_b = \frac{(V_m - P_c)}{V_m} \times 100\%$$

公式中的字符代表：

C：補價；

V_f：補價時由財政局稅務評定的單位價格；

R_b：單位補貼比率；

V_m：最初單位出售時由房屋局評定的市場價格；

P_c：單位的買入價。

例如，居民A最初以100萬元(P_c)買入經屋單位，而由房屋局評定的市場價格為200萬元(V_m)，單位補貼比率R_b=50%，即居民A享受了單位市價50%的政府補貼。自使用准照發出之日起計16年後，該單位由財政局稅務評定的單位價格(市場價格)為400萬元(V_f)，若居民A把單位出售予另一永久性居民B，居民A須向房屋局繳付的補價C = 400萬 x 50% = 200萬元。

三、對現時經濟房屋制度的關注點

(一) 供應數量與申請人數差距大

第10/2011號法律《經濟房屋法》生效至今已逾7年，期間經歷了2013年的兩次經濟房屋申請。房屋局於2013年3月接受業興大廈1,544個一房一廳(T1)經屋單位申請，15,031份遞交的申請中，獲接納的申請有11,942份。房屋局於同年12月再接受1,900個多戶型經屋單位申請，共收到42,699份申請，經初步審查後，獲接納申請有38,806份。由於申請經屋的收入上限已覆蓋約80%的居民，只有最高收入的約20%的居民被排除申請，經屋的供應對比需求而言容易出現“僧多粥少”的情況。

（二）經屋售價與私樓售價差距大

以2013年第1期經屋申請為例，業興大廈的實用面積每平方米平均售價為18,435元。而同期（2013年第1季），統計局公佈的本澳私人住宅單位每平方米實用面積平均價格為77,975元，按此推算經屋售價僅為同期私人住宅的23.6%。以2人家庭來說，月收入達6萬元的家庭仍合資格申請，收入較高之經屋買家的“消費者剩餘”(Consumer Surplus)因此極大。加之經屋在16年禁售期後可流入私人市場，經屋與私樓的價格差很大程度決定了經屋的需求，這些需求除住屋需求外還有相當部份的投資需求。

（三）年青人上樓機會微

根據統計局《2016中期人口統計》，居於自置單位（單位屬住戶成員物業）的住戶共有124,126戶，佔住戶總數66.2%。若按擁有自置單位的住戶成員歲組劃分，年齡在55歲及以上的佔總數42.5%；年齡在34歲及以下的佔13.3%。可見能成為業主的年青人實屬少數。

現行經濟房屋分配制度按每期可供應房屋接受申請，合資格家團按法定的優先次序分為：核心家團、非核心家團及個人申請，每一組別內考慮家團成員中有長者或殘疾人士的情況再次分組。分配制度不設輪候，經屋分配完成後合資格名單即告取消。因此，若供應量不足，家中沒有長者或殘疾人士的年青核心家庭只能“陪跑”，更遑論個人申請者。

（四）經濟房屋的戶型錯配

2013年兩次申請推出的3,444個經屋單位中，有2,398個為T1單位。有意見認為，由於兩次經屋申請都是“僧多粥少”，不少優先次序較前的人家團“委曲求全”選擇購買T1單位，大大縮窄了生活空間，亦導致真正需要T1的家團無法上樓，造成資源錯配。另外，按照現行法規，申請家團人數限制了戶型

選擇，個人申請人只能選擇T1單位，無法像過去（13/93/M號法令）一樣可以申請兩房的單位，有意見認為這不利申請人的家庭規劃。

（五）經濟房屋“姓公或姓私”

經屋“姓公或姓私”的議論由來已久，在樓價大幅上升的背景下，令分配到經屋者可以用遠低於市價的價錢買到單位，而在經過16年的禁售期，補地價後可變現為可觀的財富。有意見支持公屋永遠姓“公”，不應流入私人市場，以遏止經屋的投資化。但也有意見指，經屋若永久（或長時期）不能流入私人市場，會限制了經屋持有人將來透過出售經屋優化生活的機會，且一定數量的經屋流入私人市場，對樓市亦有一定調節作用。

四、重建經濟房屋第二市場的思考

（一）釋放潛在供應、盤活有限資源

根據《公共房屋需求研究最終報告》以及房屋局網頁的公開資料推算，截至2018年底，全澳已落成經濟房屋單位約 36,900個，佔居住單位總數約16%。其中，第10/2011號法律生效後落成的經屋單位約 12,600個，包括由2011年落成的永寧廣場大廈至2018年落成的青洲坊大廈，佔經屋總數約34%。上述約 12,600個單位，依法在使用准照發出之日起計16年的轉售限期內不得在自由市場轉讓。當然，這些單位的數目會隨着新城填海區等大型公屋項目的建設而逐漸增加。

至於第10/2011號法律生效前落成的約24,300個舊經屋單位，已和私樓無異，可在自由市場轉售。因此，舊經屋的第二市場一直存在，但那是一個近乎完全自由放任的市場，是澳門樓價飆升之前的舊經屋制度所遺留下來的。這批舊經屋單位的業主，若能在近年出售物業，想必已累積了可觀的財富。另一方面，約12,600個新經屋單位的業主，即使日後因為收入改善或新增家庭成員等

原因，購買面積較大或較優質的私樓單位，也不能轉讓手上的經屋單位，給予其他有需要的居民。即使在16年的禁售期之後，也因為需要補付高額地價，缺乏誘因出售經屋單位，容易衍生出空置單位或把單位當作“度假屋”等問題。

誠然，立法者設定轉售限制的原意，是不希望經屋成為投機炒賣的工具。但這卻造成了一定程度的浪費，阻礙了經屋單位的流轉，這些單位本來是可以出售予其他有需要居民的。再者，隨着未來粵港澳大灣區的建設，澳門居民到其他灣區城市發展事業或安享晚年乃大勢所趨，定有為數不少的經屋業主希望出售手上的單位，以作更好的生涯及家庭規劃。若能重建一個有秩序的經屋第二市場，將釋放大量的潛在經屋供應，盤活有限的公屋資源。

（二）經濟房屋就是“澳人澳地”

“澳人澳地”是近年房策的關鍵詞，政府亦曾於2013年邀請澳門大學開展房屋政策“澳人澳地”課題研究。澳大的研究提出“經濟房屋升級模式”、“協助澳門永久居民家庭自置居所模式”、“港人港地模式”三種操作模式，以實現“澳人澳地”。

該研究建議的“經濟房屋升級模式”方案提及：“與現行經濟房屋比較，該模式在相關條款限制上較為寬鬆，目的是協助某一時段內未擁有不動產，希望自置居所，但沒有能力購買普通私人房屋的澳門永久性居民，且有關的房屋只可在澳門永久性居民之間轉讓……不可轉讓期（禁售期）為7-10年，以增加房屋的流動性，轉讓時須補價；轉讓對象有所限制，每次轉售，只能售予符合上述購買者資格的、依隨機抽籤或搖號方法獲選的澳門永久性居民。”該研究也指出“由於其模式與經濟房屋近似，可能出現以此方案代替現行經濟房屋政策的訴求。”

筆者基本認同此方案的思路。事實上，只要修改《經濟房屋法》部份條文，使經屋永遠只在沒有物業、且符合嚴格的收入與資產限制之澳門永久性居民中流轉的話，這樣的經濟房屋就是不折不扣的“澳人澳地”了。政府只要有條件時增加經屋供應，便不存在“澳人澳地”搶去經屋資源，或是經屋搶去“澳人澳地”資源的問題。

（三）經濟房屋制度下的“柏拉圖改善”

“柏拉圖最優”（Pareto Optimality）是經濟學中的重要概念，由意大利經濟學家柏拉圖所提出，是指資源分配的一種理想狀態。如果從一種分配狀態到另一種狀態的變化中，在沒有使任何人境況變壞的前提下，使得至少一個人變得更好，這就稱為“柏拉圖改善”。“柏拉圖最優”的狀態就是不可能再有更多的“柏拉圖改善”的狀態。換句話說，不可能在不使任何其他他人受損的情況下再改善某些人的境況。如果一個分配狀態不是“柏拉圖最優”，則存在一些人可以在不使其他人的境況變壞的情況下使自己的境況變好，普遍認為這樣低效的情況是需要避免的。

看似抽象的經濟理論，可以用貼地的經屋故事來演繹。假設年青的陳氏夫婦於2013年幸運地以80萬元購入一個位於石排灣的T1經屋單位。去年陳氏家庭更增添了一名小成員。陳氏夫婦都是在中區上班的公務員，加上石排灣的T1單位已不再適合一家三口居住，他們希望在澳門半島購買一個面積較大的單位。雖然這幾年來夫婦二人的收入都提升了不少，但仍不夠能力支付購買私樓的首期；有另一對更年青的新婚夫婦李氏夫婦，李先生在金光大道上班，李太太是自由職業者，他們的收入與資產都仍符合經屋的申請資格。李氏夫婦婚後一直租住私樓單位，他們也希望置業，但同樣首期不夠，也想過申請經屋，又自覺機會渺茫。

在此不妨做一個大膽的假設，若陳氏夫婦的經屋單位可以免補地價出售予符合經屋申請資格的李氏夫婦，兩個家庭的命運就會改寫。陳氏夫婦的經屋單位目前的市場價格是400萬元，當年購入的補貼比率是50%。單位在“經屋第二市場”以200萬元成交，以購入價80萬元計，陳氏夫婦賬面獲利120萬元。他們因此有足夠現金支付首期，以按揭貸款在澳門半島購入一個心儀的一手私樓T2單位。買家李氏夫婦也十分欣喜，因為能以200萬元購入一個樓齡新、有電梯的高層單位，這個價錢在私樓市場連唐樓也買不到。因為單位總價較低，李氏夫婦更得以承造90%按揭，只需20多萬元首期就成功“上車”。

以上的例子演繹了“柏拉圖改善”，當中沒有任何人的利益受損。買家與

賣家的境況都變得更好；政府也沒有多花費一元的公帑，就解決了兩個家庭的住屋問題，更間接舒緩了跨區上班上學的交通壓力；陳氏夫婦得以向上流動在私樓市場成功置業，本地發展商及銀行業者也定必受惠。正因為存在“柏拉圖改善”的空間，說明現時的經屋制度並非“柏拉圖最優”。

（四）有形與無形之手合力、有序修復置業的階梯。

以上的故事在經濟學的理论裡是美好的，但在現實社會反對之聲肯定不會少。首先，對於像陳氏夫婦這樣的“人生勝利組”，能夠幸運抽上經屋，更可額外賺取120萬元的“暴利”，望樓興嘆的無殼蝸牛看在眼裡，怨氣自然有增無減，這也是人之常情。但經濟學的初心，正是排除所有主觀的喜惡，客觀地分析如何合理運用有限的資源，以得出最優的解答²。增加經屋的供應才是正確的選項。

如果經濟房屋永遠不能轉讓，或者沒有足夠誘因令業主轉讓，這是用政府的“有形之手”抑制了經屋的交換價值，這樣的經屋就幾乎只剩下使用價值了，當中的交換價值便會白白被浪費，誰也享受不到。這部份誰也享受不到的價值，在經濟學上稱之為“無謂損失”(Deadweight Loss)，是市場未處於最優運行狀態下的社會成本。誠然，如果任由經屋沒有限制地自由流入私人市場，又容易使公共資源淪為投機炒賣的工具。因此，筆者認為必須以政府的“有形之手”與市場的“無形之手”相互結合，在適度放寬經屋轉售限制的同時，嚴格控制參與經屋第二市場的准入條件，規定二手經屋的買家都必須是符合經屋申請資格的永久性居民，這樣即使容許買賣雙方自由議價，價格也不可能脫離購買者的負擔能力。不論經屋是“姓公或姓私”，只要經屋永遠只能在沒有物業、中等收入的澳門永久性居民之間流轉的話，可以說經屋永遠是“姓澳”的。

重建經濟房屋第二市場的目的，更在於讓更多中等收入家庭及青年居民，得以通過經屋政策及自身努力，逐步攀上置業的階梯，切實分享到經濟發展所

² 筆者及筆者的家庭成員都不是經濟房屋業主。

帶來的成果。若置業的階梯得以有序修復，私人房地產市場亦必有更長足的發展，有利於社會整體的和諧穩定。而且，市場的“無形之手”還能解決到政府的“有形之手”所解決不了的問題，例如經屋空置以及戶型錯配等問題，第二市場可讓原經屋業主與經屋申請人都有更多的住屋選擇，“有屋無人住，有人無屋住”的困境將會改善。考慮到未來還有數以萬計的公屋將在新城填海區等地落成，重建一個完善而規範的經屋第二市場，可以釋放的經濟價值與潛在生產力實在不可小覷。

五、外地公共房屋第二市場的經驗參考

（一）香港的“白表居屋第二市場計劃”

香港房屋委員會早於1997年6月成立“居屋第二市場”，讓現居公屋住戶可選購由首次出售日期起計第3年的居屋。這項安排增加了居屋的流轉量，以滿足社會對資助自置居所的需求。更重要的是，現居公屋住戶有多一個自置居所的途徑，而房委會則可騰出更多出租公屋，編配予有真正需要的人士。居屋第二市場的運作，大致上與公開市場上的模式相同，買賣雙方可自由議價，或透過地產代理進行交易。賣方不須繳付補價，但買方必須承擔將來在公開市場上把單位出售時，所須要繳付補價的責任。

及至2013年和2015年，為回應中低收入家庭的置業訴求，房委會兩度以臨時計劃的方式把“居屋第二市場”擴展至白表買家（符合居屋申請資格者），簡稱“白居二”。2017年10月，行政長官林鄭月娥提出“重建置業階梯”的房屋政策方針，其中一項重點措施就是將“白居二”恆常化，以幫助正在租樓的市民置業及促進居屋流轉，當局估計恆常化後潛在二手居屋總供應約有38萬個單位。2018年的“白居二”配額為2500個，當中包括2250個家庭申請者配額及250個一人申請者配額。

“白居二”的申請資格與一手居屋相同，2人或以上白表家庭收入上限為5.8萬港元，資產限額201萬港元；1人申請入息及資產上限減半。房委會會在攪

珠後根據電腦以攪珠結果隨機排列的次序進行詳細審核，以確定個別者是否符合申請資格。獲配額的成功申請者因應其欲購買的單位類別，向房委會申領白表資格“購買資格證明書”後，才可購買單位。自轉讓日期起計2年內，該居二單位不可在居二市場再出售；但買方成為業主後可在任何時間於繳付補價後在公開市場出售該單位。

“白居二”政策亦有一定副作用。首輪“白居二”製造的額外新需求推高了二手居屋價格，在首輪配額批出初期數月尤其明顯，在政策出台後2年間，平均二手居屋樓價升逾30%。第二輪推出時，市場反應則較理性，二手居屋價漲的情況大致與市場向上的步伐一致。

（二）新加坡組屋的第二市場

新加坡組屋的流通領域可以分為第一市場和第二市場。第一市場是指直接向新加坡政府建屋局購買組屋，第二市場是指向已購買組屋的家庭購買轉售的組屋，也稱為公開市場。建屋局提供的第一市場組屋價格是由國家規定的優惠價格，而公開市場上的組屋售價則是由市場所形成的。已購買組屋的家庭可以在公開市場上將組屋進行轉售，不須補地價，但同時也對轉售條件和購買條件作了嚴格的規定。目前，每年在公開市場上流通的組屋約3萬個單位。

轉售條件主要體現在必要居住期的規定，以防止投機目的。需要轉售組屋的家庭，一般須在居住滿5年後方可轉售；在公開市場上購買上述組屋，必須在居住滿30個月後方可轉售。在公開市場上購買組屋的條件比在第一市場上購買組屋的條件要寬鬆，第一市場買家主要資格：最少一名家庭成員為年滿21歲公民，所有成員30個月內無物業紀錄，而且有家庭收入限制（按單位戶型及地區而定）；公開市場買家主要資格：最少一名家庭成員為年滿21歲永久居民，不須要是公民，也不再有家收入的限制。在公開市場上購買組屋的絕大部份都是永久居民（外國移民），當他在公開市場上購買市場價的組屋時，就可以使新加坡本國公民通過轉售組屋獲得房價差帶來的收益，從而增加財富，有條件購買更大的組屋或私人住宅改善居住條件。因此，新加坡通過組屋在公開市場

的流通，將永久居民在外國創造的部份財富轉化為了本國財富。

（三）中國內地的共有產權住房

中國內地的共有產權住房，是指地方政府讓渡部份土地出讓收益，然後以較低的價格配售給符合條件的保障對象家庭的住房。由保障對象家庭與地方政府簽訂合同，約定雙方的產權份額以及保障房將來上市交易的條件，以及所得價款的分配份額。房屋產權可由政府和購房人按一定比例持有，實際上近似於香港的居屋及澳門的經屋制度。共有產權住房目前在北京、上海、深圳、成都、湖北黃石和江蘇淮安等城市試行。

共有產權住房與以往的經濟適用房、限價房不同，政府和購買者將共同分享土地和房屋的增值收益，也共同承擔土地和房屋貶值帶來的風險。政府與購房人產權比例方面，部份地方個人出資比例可在50%至95%之間由購房人根據支付能力自由選擇，但各地方政府也有不同的規定，以北京市為例，購房人持有50%產權，政府持有剩餘的50%產權。

在第二市場的上市流轉方式上，各地方政府的規定也不盡相同。例如，北京市要求共有產權住房購房人取得不動產權證未滿5年者，不允許轉讓房屋產權份額，但允許已購共有產權住房用於出租，購房人和政府按照所佔房屋產權份額獲得租金收益的相應部份，具體在購房合同中約定。然而，取得不動產權證滿5年的北京市購房人，只能按市場價格轉讓所購房屋產權份額，同等價格條件下，政府可優先購買，政府放棄優先購買權的，只能向其他符合共有產權住房購買條件的家庭出售，新購房人獲得房屋產權性質仍為“共有產權住房”，所佔房屋產權份額比例不變。北京模式的“共有產權住房”只能在符合條件的保障家庭的圈子裡流轉，因此可以說是最接近“房是用來住”的保障房，這也是由於北京市的住房需求較大，共有產權住房永不轉變成商品住房性質，直接內部流轉更便於解決夾心階層的住房問題。

上海市的共有產權住房則限制在取得不動產權證未滿5年前，擅自轉讓、贈與、出租、出借共有產權住房，但取得不動產權證滿5年後，上海市的購房人都

可上市轉讓其所購買的房屋產權份額，也可按市場價格購買政府份額後獲得完整的住房產權，無論是上市轉讓還是購買政府產權份額後，住房性質都轉變為“商品住房”，轉售對象沒有嚴格限制。

六、關於經濟房屋第二市場的具體建議

綜合上文分析，借鑒鄰近地區關於公共房屋第二市場的經驗，結合本澳經濟房屋制度的實際運行情況，建議考慮透過修改第10/2011號法律《經濟房屋法》，容許經屋單位的購買人在取得單位日計起6年後，在第二市場上可豁免補地價，以自由議價的方式轉售單位；但轉售對象必須為持有由房屋局發出“購買許可書”的、同時符合申請經屋資格的永久性居民，房屋局保留購買單位的優先權；即使讓買賣雙方自由議價，經屋單位也永遠只能在沒有物業、且處於中等收入及資產水平的永久性居民之間流轉，逐漸形成一個專屬於中等收入永久居民的經屋第二市場，獨立於完全自由的私人住宅市場。由於主要沿用現時的經屋制度，省卻了重新設立另類公共房屋的行政成本，政府可集中精力解決經屋供應量的問題。

政府可在適當時候推出“經濟房屋第二市場置業先導計劃”（簡稱“經二計劃”），由房屋局發出2,000至3,000張“購買許可書”予合資格家團，最好能在一手經屋放售的同時展開計劃，以測試市場的反應及計劃的可操作性等，下一步再檢討恆常化的可行性。應預留一定比例的配額予家團代表年齡在45歲以下的年青已婚家團，尤其是育有年幼子女者，以回應該群體在現行公屋制度下“上樓難”的訴求；社會房屋的超收入戶如同時符合資格亦可參與“經二計劃”，但若成功購買二手經屋則必須向房屋局交回原居的社屋單位。

由於設有上述第二市場的較靈活安排，一手經屋的售價亦應作相應的調升，以減少投機圖利的空間，具體宜定於市價的60%至70%區間；二手經屋的售價可自由議價，但由於只能在中等收入永久居民的圈子中流轉，二手經屋的售價不大可能脫離購買者的負擔能力。

綜上所述，結合“有形之手”與“無形之手”的力量，重建一個完善而規

範的經濟房屋第二市場，將使更多尚未置業的中等收入家庭及青年居民，得以有序攀上置業的階梯，切實分享到澳門作為世界旅遊休閒中心，以及粵港澳大灣區核心城市的發展紅利；這也有利於部份經屋居民的向上流動及生涯規劃，有助釋放社會的潛在生產力，為大灣區時代下的人口大流動早作準備。

主要參考文獻：

1. 《公共房屋需求研究最終報告》，澳門公共治理研究中心，2017年
2. 《從澳門未來十年的房屋供需分析思考澳門的房屋問題》，鄧卓輝，2016年
3. 《房屋政策“澳人澳地”研究報告》，澳門大學澳門研究中心，2013年
4. 香港特別行政區房屋署網站
5. <https://www.housingauthority.gov.hk>
6. 澳門特別行政區房屋局網站
7. <http://www.ihm.gov.mo>
8. 澳門特別行政區統計暨普查局網站
9. <http://www.dsec.gov.mo>