



112
K110K
013

澳門大學

社會科學及人文學院

公共行政碩士學位

澳門政府「公共房屋政策」

制定、執行及成效分析

導師：蕭楊輝 教授

學生：郭杰平

學號：M-A6-6402-2

「此論文之提交是用以部分滿足澳門大學公共行政碩士學位的要求。」

提交日期：二零零九年七月

大 綱

緒論	9
第一節 引言	9
第二節 研究動機及目的	11
第三節 研究題目的重要性	12
第四節 中心論點	15
第五節 理論、研究方法及論文的界限	17
第六節 論文之組織	22
第一章 與澳門政府制定公共房屋政策作為向居民提供 公共房屋有關之文獻及分析之理論架構	25
第一節 政府制定公共房屋政策背後之理論及有關之 文獻分析	26
第二節 「漸進式決策模式」作為政府公共房屋政策 的理論架構及特點	37
第三節 政府為達到「為最需要的人提供房屋」的目 標而提出公共房屋建設營運的八大要點	39
第二章 澳門政府公共房屋政策的由來及發展歷程	43
第一節 澳門政府公共房屋政策之源由為救濟及慈善 服務	44

第二節	澳門政府為紓緩澳門地區房屋缺乏而進行的 公共房屋政策改革	47
第三節	澳門政府「房屋司」的成立作為推進公共房 屋政策進一步完善之分析	49
第四節	公共房屋政策內的「3、4、5、6」政策及「一 萬九千」政策等之概述	52
第三章	澳門政府「3、4、5、6」公共房屋政策的制定及 執行成效分析	55
第一節	澳門房屋市場迅速發展並成為澳門政府制定 「3、4、5、6」公共房屋政策的背景	55
第二節	澳門政府為紓緩居民住屋困難而制定「3、4、 5、6」公共房屋政策的過程	57
第三節	「3、4、5、6」公共房屋政策未能順利執行 的原因及成效分析	61
第四章	澳門政府「一萬九千」公共房屋政策的制定及執 行成效分析	63
第一節	澳門政府為配合房屋市場之進一步發展而制 定「一萬九千」公共房屋政策的背景	64

第二節	澳門政府為回應居民關於增建公共房屋訴求 而制定「一萬九千」公共房屋政策的過程 -----	65
第三節	澳門政府未能達到執行「一萬九千」公共房 屋政策之初期目標的成效分析 -----	70
第五章	澳門政府以「漸進式」的決策模式制定公共房屋 政策的特點 -----	74
第一節	澳門政府制定公共房屋政策及「漸進式」的 決策模式之論證 -----	74
第二節	澳門公共房屋政策制定及執行的特點 -----	79
第三節	澳門公共房屋政策制定及執行過程中存在的 困難 -----	85
第四節	民間對政府公共房屋政策執行之意見及訴求 -----	95
第六章	從澳門市民對公共房屋政策制定及執行之成效滿 意度分析澳門公共房屋政策之問題 -----	100
第一節	「澳門市民對公共房屋政策制定及執行之成 效滿意度研究」問卷之設計特點 -----	101
第二節	「澳門市民對公共房屋政策制定及執行之成 效滿意度研究」問卷調查之特定條件 -----	103

第三節	「澳門市民對公共房屋政策制定及執行之成效滿意度研究」問卷調查之結果分析 -----	105
第四節	從問卷調查結果顯示澳門政府公共房屋政策的執行及成效未能符合居民的期望及住房需求 -----	114
結論	-----	116
參考文獻	-----	121
附件	-----	133
附件一	「澳門市民對公共房屋政策制定及執行之成效滿意度研究」問卷 -----	133
附件二	第 24/2005 號行政法規--「房屋局的組織及運作」 -----	136
附件三	第 13/93/M 號法令--「房屋發展合同的規範」 -----	147
附件四	第 69/88/M 號法令--「社會房屋的分配與管理」 -----	159