

---

# 澳門房地產市場現狀及展望

---

主講：澳門房地產聯合商會  
吳在權會長

**2012年8月25日**

# 房屋特質與概念

- 本人於澳門房地產聯合商會十七周年會慶時的獻辭中提出（2011年6月）：
  - “房地產有兩個屬性，首先是“使用價值”，具體而言是居住用途，但凡是有人的地方，必須要解決居住問題，房地產的發展正是立足於滿足廣大居民對安居的需求。”
  - “其次，房地產的另一個屬性則指“交換價值”，是投資增值，尤其在低利率，高通脹的環境下，房地產更具有避免資金貶值的效果。”

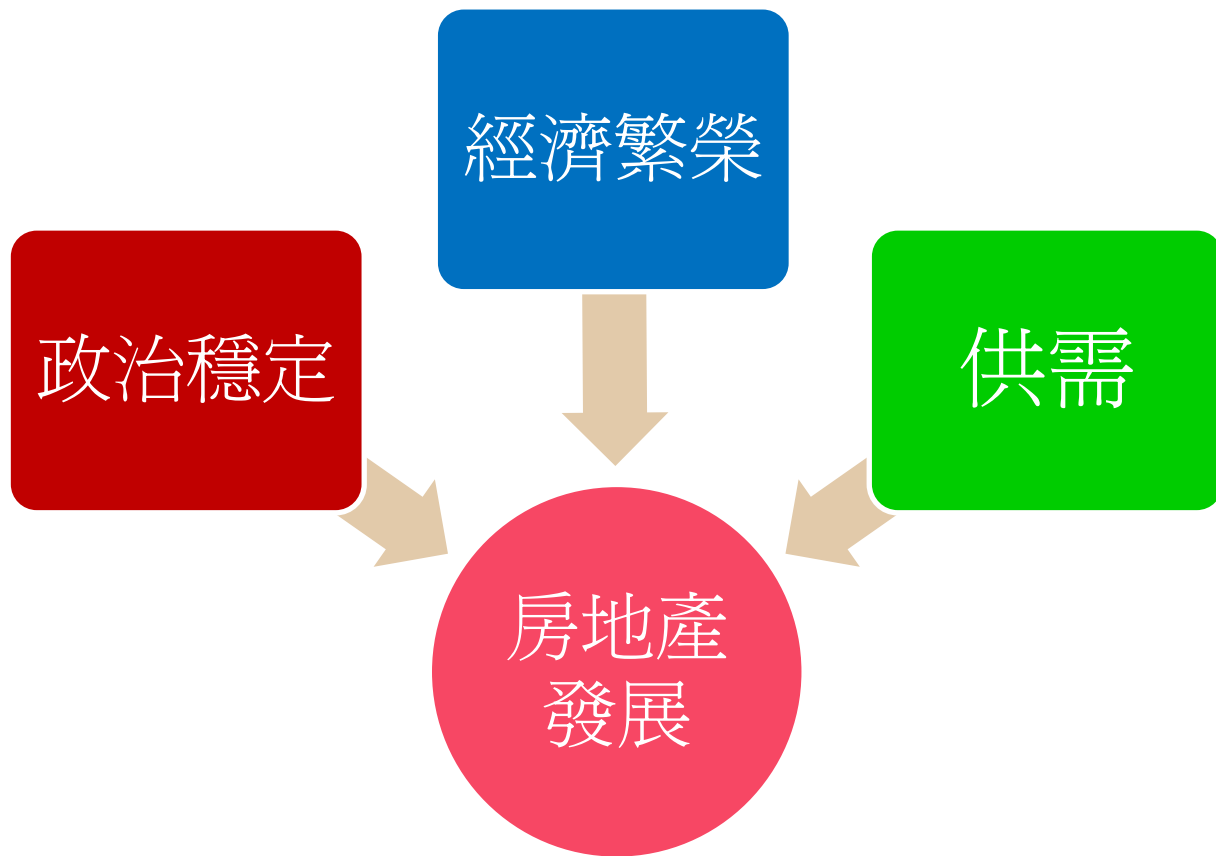
# 房屋特質與概念

- 成思危教授（中科院研究生院管理學院院長，曾任第九、第十屆全國人大常委會副委員長）於世界華人不動產學會開幕獻辭中也曾提出相似的論點（2012年7月）：
  - “住房和居住是兩個不同的概念。住房是其擁有者的財富，而住所是指居住的地方，不一定是自己的財富，租房是租賃行為，不涉及產權的轉移。而買房涉及到產權的轉移，租金是流量，而賣方是增量。”
  - “每個人都需要住房，住房不僅是經濟問題，而且是社會問題，甚至是政治文化。”

# 房屋特質與概念

- “房地產對於經濟的拉動作用非常巨大，根據成思危教授一個團隊10多年的研究，100元房地產投資可以上下游180多個行業160多元的投資，還可以拉動消費和服務業的需求。”
- “房價由四部分組成，包括建設費用、地價、政府稅費和開發商的利潤。從長期看，建設、地價是上漲的。如果真的要降低房價，就是政府要控制地價、減少稅費，房地產讓利。如果只是指望開發商的讓利，房價不可能降低太多。如果壓縮的太厲害，三五年內房子的供應會減少。儘管現在看來，去年房地產投資增幅減少，房地產投資會減少，但是房子的建設有一些週期性，短期問題不大，但是長期來看可能造成供需失衡，房價可能會反彈，這是我們需要注意的。”

# 房地產發展的主要因素



# 政治穩定

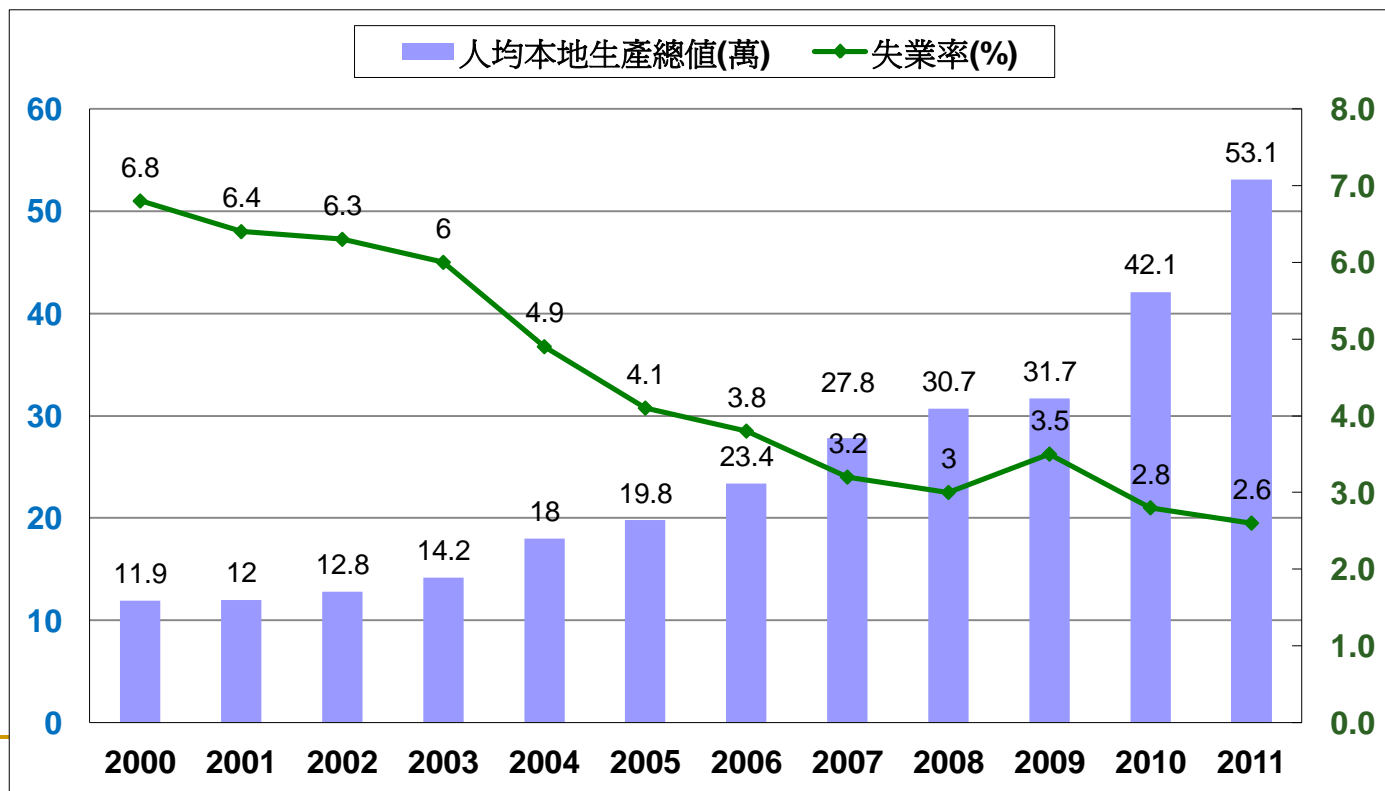
- 政治穩定、民心才能穩定，才能發展經濟，提升民生水準，只有如此，房地產才能發展。
- 澳門回歸祖國十三年，“一國兩制”的成功實踐，在基本法的有力保障下，澳門政治穩定，經濟實現持續快速增長。

# 經濟繁榮

- 宏觀經濟，與房地產行業發展互為關聯。當就業狀況、居民收入水平都處於良好狀況，即是經濟增長時，住房市場就會出現供銷兩旺、價格穩步上升的現象；反之亦然。

# 澳門主要經濟指標(2000-2011)

項目	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
人均本地生產總值(萬)	11.9	12	12.8	14.2	18	19.8	23.4	27.8	30.7	31.7	42.1	53.1
失業率(%)	6.8	6.4	6.3	6.0	4.9	4.1	3.8	3.2	3	3.5	2.8	2.6





# 澳門主要經濟指標

本地產總值

2000年  
498.3億

2011年  
2920.9億

↑486%

人均本地生  
產總值

2000年  
11.9萬

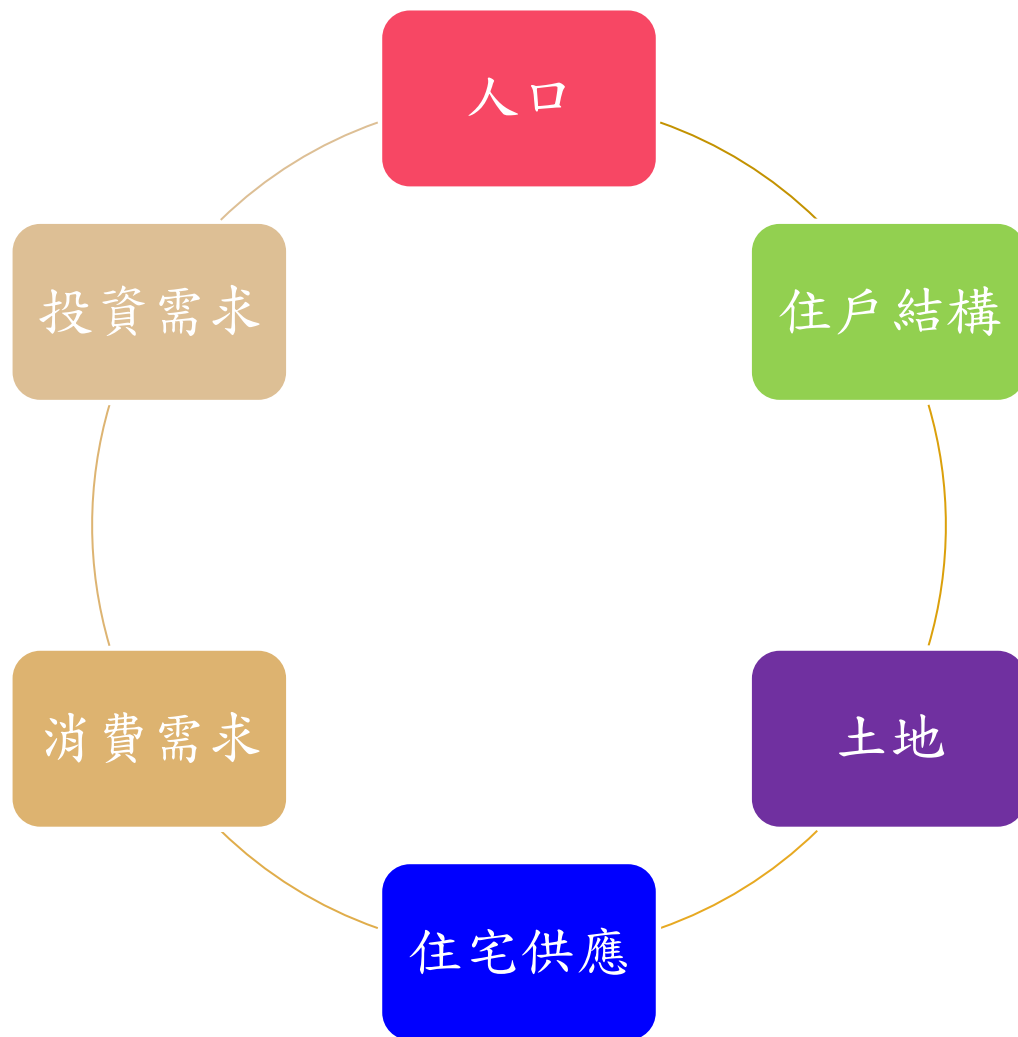
2011年  
53.1萬

↑343%

# 供給與需求

- 人口與經濟能力決定需求，土地與房屋供應決定供應，只有兩者的同時配合，才能達致有效需求和供給，才能促進房地產健康發展。

# 影響供需因素



# 澳門人口變化

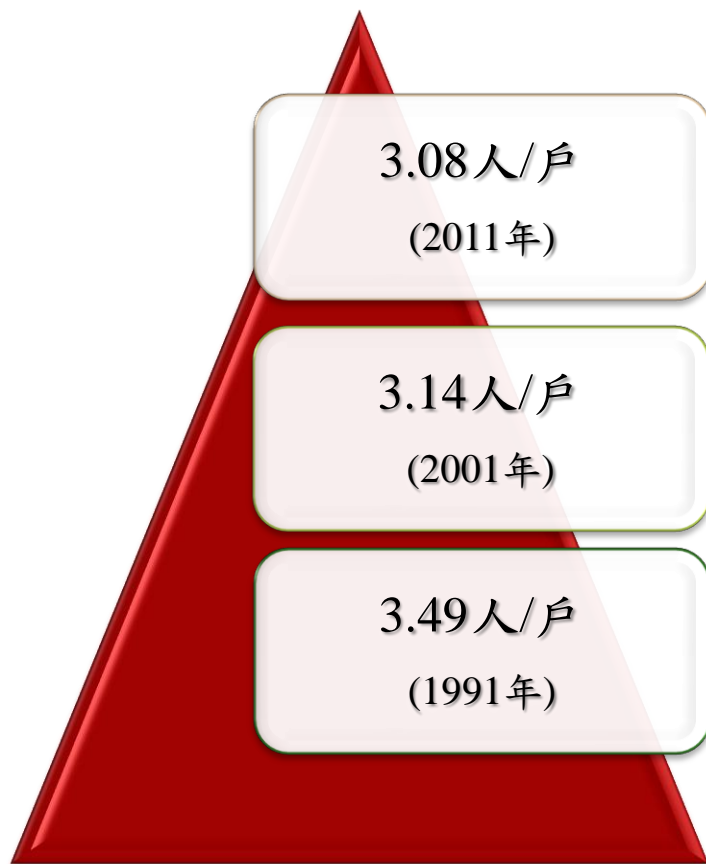
- 人口多寡，決定了對房屋的需求，這種需求是剛性的，是決定房屋價格的核心。

澳門人口及外僱數量變化

項目	2000年 12月	2011年 12月	升幅	2012年 6月
澳門總人口	438,000人	557,400 人	27.2%	568,700 人
外地僱員	27,221 人	94,028 人	245%	102,557人

- 自2000-2011年，澳門人口正在增長，由**43.8萬人**增長至**55.7萬人**，升幅達27.2%。

# 澳門住戶結構



- 2011年全澳住戶總數共170,700戶，較十年前增加26.5%。
- 每單位平均住戶為1.01戶，比十年前(2001年)的1.03戶減少。
- 數據顯示，本澳住戶呈現出“**精簡**”趨向，每戶人口逐漸減少，小戶型增多，居民對住宅的剛性需求越來越大。

# 澳門土地面積

25.4平方公里  
(2000年)

29.9平方公里  
(2011年)

↑17.7%

- 與同期人口增長**29.1%**比較，土地增長率較低，只得**17.7%**。土地增長速度追不上人口增長，因此澳門每平方公里人口已由2000年的**1.69萬**人升至2011年的**1.86萬**人。
- 目前，只能透過填海造地，澳門才獲得新的土地資源。故此，未來澳門人多地少情況難以扭轉。

本地生產

498億  
(2000年)

2,921  
(2011年)

↑486%

人口

43.8萬  
(2000年)

55.7萬  
(2011年)

↑27.2%

土地

25.4 平方公里  
(2000年)

29.9 平方公里  
(2011年)

↑17.7%

# 澳門住宅供應

- 2001年，全澳住宅單位總數**141,672**個。
- 2011年，全澳住宅單位總數**189,861**個。
- 2011較2001年增加**48,189**個住宅單位，增幅**34.0%**。
- 2001年，住宅空置率達**19.16%**，2011年，住宅空置率僅為**7.0%**，顯示住宅需求殷切。



# 消費需求

- 社會經濟發展，居民收入提升，必然會追求更高的生活質量，購置較好住宅，不少家庭亦會考慮換樓，以小換大，提升生活質素。
- 有龐大需求誘因，在商言商，為追求利潤，商人必然積極開拓這一市場，高質量的住宅孕育而生。質量決定價格，需求決定價格，因此，高端的房地產前景樂觀。

# 投資需求

- 經濟發展，帶動資本增值。另一個角度而言，資本增值，是經濟發展的體現。
- 低利率環境下，資本積極尋找高回報行業。
- 房地產作為民生需求，具有可出租收取回報等特點，因此受到投資者追捧。

# 澳門住宅成交量價齊升

- 澳門回歸祖國，政治穩定，經濟繁榮發展。人口增長，居民收入增加，土地及住宅供應有限，輔以低利率及高通脹環境，消費及投資需求雙重帶動，造就出本澳房地產需求甚殷，量價齊升。

# 澳門住宅成交量價齊升

- “一家博彩”年代(1994~2003年)，每年平均成交量為**11,124宗**。
- 2004年5月起多家博彩公司相繼營運，每年平均成交量為**16,895宗** (平均上升了**52%**)。
- 住宅平均成交價由**2003年沙士低位MOP51.6萬元\***急升至**2011年的MOP342.7萬元**。

\*由於當年樓房買賣的資料登記尚未完善，故當時的成交額未能完全反映真實成交價格。

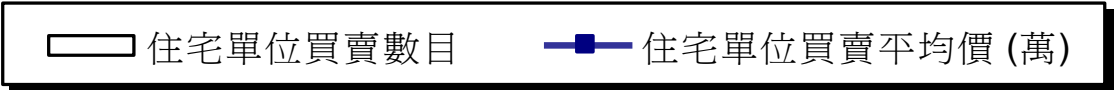
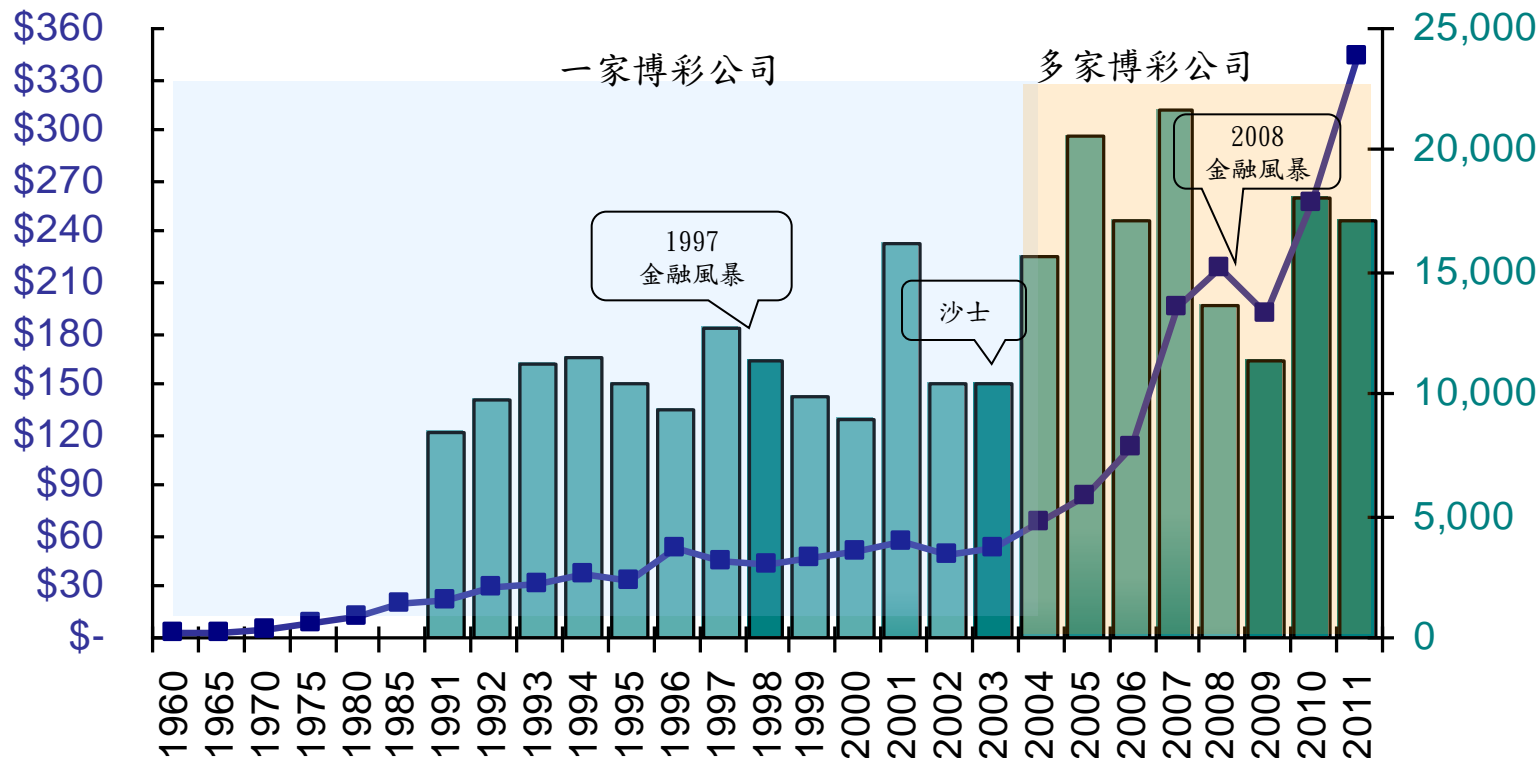
# 澳門住宅成交量價齊升

## 住宅買賣

### 平均價及 成交數量

平均價 (萬)

數量



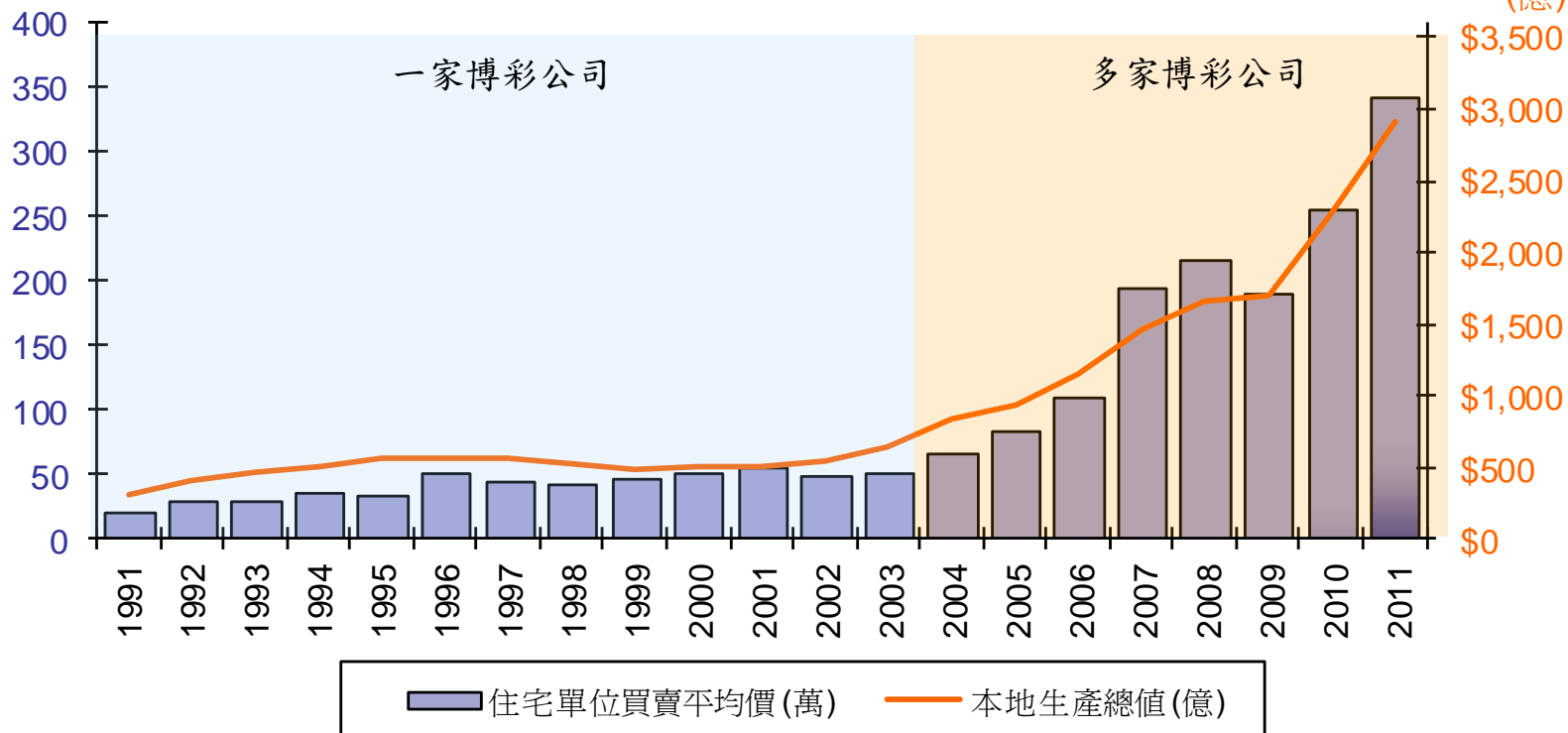
# 房價, 交投

- 從本地生產總值 (GDP) 在2004年的多家博彩公司的加入起每年上升，同時，澳門的住房平均價也在以相似的速度上升。
- 但當集中於“多家博彩公司”時期，就發現住房平均價確以更快的速度上調。

住宅單位買賣  
平均價 (萬)

本地生產總值及  
住宅單位買賣平均價

本地生產總值  
(億)



# 黃金與樓價比

	黃金	澳門住宅
年份	金價(每盎司計算)	住宅單位買賣平均價(萬)
2001	HKD 2,000	56.3 萬
2004	HKD 3,500	67.5 萬
2005	HKD 3,900 - 5,500	83.2 萬
2006	HKD 5,700	111.2 萬
2007	HKD 6,500	194.5 萬
2010	HKD 14,000 – 15,600	255.4 萬

2010 對 2001 升幅

↑680%

↑354%

計算公式：每盎司美金 乘 美電(每日美金對港幣匯率) 再除 (0.831即是1安士變1兩重量)，  
例如：『7元美金 X 美電匯率 7.8 ÷ 0.831 =港幣每兩65.70』

# 買賣數量比

年份	居住人口 (萬)	住宅單位 買賣數目	居住人口 / 住宅單位 買賣數目
2001	43.7	16,139	27.06
2002	44.2	10,384	42.53
2003	44.9	10,398	43.13
2004	46.5	15,608	29.81
2005	48.8	20,588	23.71
2006	51.3	17,175	29.89
2007	53.8	21,628	24.88
2008	54.9	13,686	40.13
2009	54.2	11,307	47.95
2010	55.2	17,989	30.70
2011	55.7	17,176	32.45

- 2001至2011年樓宇單位買賣數量對比居住人口，平均每33澳門居民就產生一單住宅單位買賣。

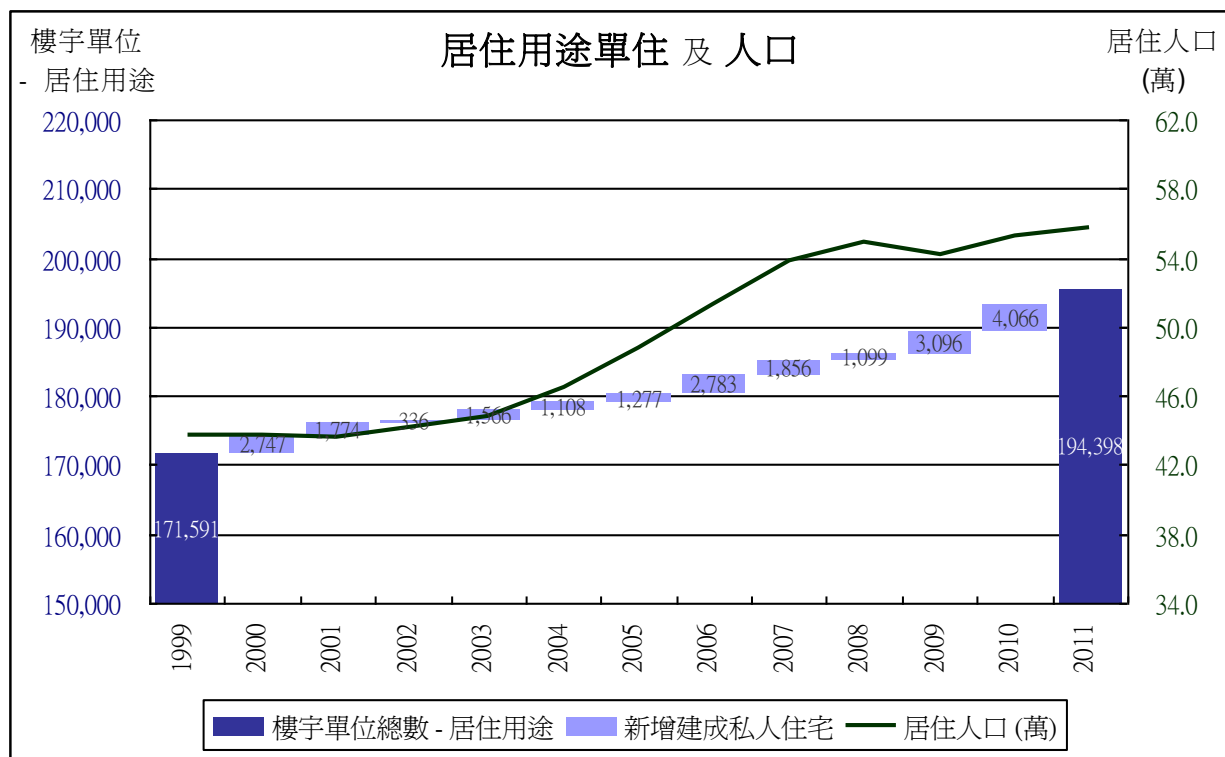


# 樓宇單位 與 居住人口

- 據澳門統計局資料:
- 2011年12月的居住用途樓宇單位總數為194,398, 及2000-2011年每年所建成的住宅單位數量, 推出1999年當年的居住用途樓宇單位約為171,591, 升幅僅13.3%。
- 對比1999致2011年的居住人口, 分別為43.8萬及55.7萬人, 發現自回歸以來, 澳門居住人口已升27.2%。
- 由此可見, 政府在審批及增加居住用途單位中未能跟上人口升幅的需要, 做成求強供弱的市場環境。

# 樓宇單位 與 居住人口

年	樓宇單位 - 居住用途 (期末)	新增建成 私人住宅	居住人口 (期末,萬)
1999	171,591		43.8
2000	174,338	2,747	43.8
2001	176,112	1,774	43.7
2002	176,448	336	44.2
2003	178,014	1,566	44.9
2004	179,122	1,108	46.5
2005	180,399	1,277	48.8
2006	183,182	2,783	51.3
2007	185,038	1,856	53.8
2008	186,137	1,099	54.9
2009	189,233	3,096	54.2
2010	193,299	4,066	55.2
2011	194,398	1,099	55.7
1999- 2011 升幅	13.3%	平均1,900	27.2%



# 公共房屋興建進度

- 自2000年起至今年7月31日，澳門政府籌備了25,126個公共房屋（社會/經濟房屋）單位。
- 但當中只有23%的單位為已落成及准許使用中，其餘的65%及12%分別為工程進行或招標/評標中。

	落成/ 准許使用	工程 進行中	招標/ 評標中	單位總數	落成/ 准許使用	工程進行 中	招標/ 評標中	單位總數
社會房屋	2,963	5,018	694	8,675	34%	58%	8%	100%
社會房屋-重建項目	-	2,083	-	2,083	-	100%	-	100%
經濟房屋	2,816	9,196	-	12,012	23%	77%	-	100%
青洲坊 公屋	-	-	2,356	2,356	-	-	100%	100%
	5,779	16,297	3,050	25,126	23%	65%	12%	100%
		<b>19,347</b>				<b>77%</b>		

來源: 澳門房屋局, 資料截至2012年7月31日

# 房地產市場未來展望

## ■ 中、港、澳經濟平穩發展

## ■ 公私營投資旺盛以及博彩業發展勢頭持續

## ■ 成本上漲

- 成思危教授：“房價由四部分組成，包括建設費用、地價、政府稅費和開發商利潤。從長期看，建設、地價是上漲的。”
- 經濟發展、通脹穩定在合理水平，如同黃金交換價值不斷上揚，土地以及各項建設成本，如鋼材、水泥等成本亦會持續上升。

## ■ 歐美經濟政策

- 量化寬鬆
- 低息環境

## ■ 樓市存在一定需求

- 人口上升
- 首置，換樓需求

# 房地產市場未來趨勢

## ■ 政府政策

- “特別印花稅”
  - 2011年6月生效
  - 2013年6月將有首批單位通過“特別印花稅”期
- “劉十招”
- “樓花買賣” 草案

## ■ 土地批給及新建樓宇審批緩慢

- 土地及新建樓宇審批是否高效，決定房地產發展能否及時有效供應及調節市場。

## ■ 公共房屋

- 促樓市分離豪宅和中下樓價市場

# 房地產市場未來趨勢

綜合上述，澳門正處長期低息，人口穩步增長及中港周邊地區未來經濟平穩發展趨勢，政府將繼續加強規管及引導房地產有序健康發展。澳門房地產業將與整體經濟發展方向一致，表現出穩定，有序的健康發展勢頭。

# 解決房價過高關鍵

- 增加土地供應；
- 簡化批核建屋程序，合理平衡供需；
- 誘導發展商多建小型單位，平衡市場量價合理，符合市民所需；
- 完善稅制，區分本地自住及外地投資者稅務；
- 完善房地產相關法律，杜絕不規則行為；
- 制訂人口政策；
- 平衡求大於供的總體困局。

---

# 致謝

感謝各界朋友的支持！

吳在權

澳門房地產聯合商會會長

2012年8月25日