澳門房地產

宣傳畫藝術回顧







目錄



P.2-3 序

P.4-7 地圖

P.8-89 作品

P. 90-93 上世紀六十年代至今房地產相關數據

P.94-101 置業小品

P.102-105 澳門房地產業未來展望

P.106 鳴謝



序

夢想的描繪者

澳門房地產聯合商會 吳在權會長

小小樓書，承載著多少人的夢想。

在那並不遙遠的往昔歲月，我們的上一輩，鮮有自置物業。親朋戚友，街坊鄰里，棲身之所多是租住的。閒話家常時，彼此關心的是柴米油鹽外，便是租金。租金是一個家庭重要的開支，租金多少足以影響一個家庭的生活。能夠租住一個獨立居所的家庭已經算是小康，不少家庭是租住那些古舊建築的板隔房，即現在稱之為劏房。上世紀七十年代著名反映小市民現實生活的電影“七十二家房客”，雖然是取材於舊日的上海灘，卻如實地描繪了港澳低下層居民的居住環境和艱難生活。電影中的包租婆，她那惡形惡相的嘴臉，是藝術的誇張，特別是對待那些遲遲交不起租金的租客，叉腰戟指怒罵的形象，使人們對包租婆這一類的人物殊無好感。現實中的包租婆雖不致此，但她的權威身份可想而知。包租婆不過是二房東，她是向業主承包了物業，然後分租給租客，已經有如斯地位了。

從來沒有人想過要自置物業，非不想，是不能也。沒有人買房子，也就沒有人蓋房子。這邊廂，是美輪美奐、華麗優雅的葡式建築，那邊廂，是櫛次鱗比，破落參差的搭建。如斯景象維持了多少年代，時光就定格在這歲月不堪回首的記憶中。

上世紀的六、七十年代，開始有建築商拆卸破舊爛屋，蓋起五層高一梯兩伙的樓房，以分層分契的方式出售。樓書以人手繪畫，印刷成宣傳品的小冊子也輾轉來到我們手上。簡單的對摺式，首頁是大廈的立面外觀，通過線條色彩，襯托出立體感。寬敞的馬路，有行人、汽車、樹影婆娑，這既是畫家按圖則準確描繪大廈的形象，同時也通過畫家的想像，把大廈描繪得更顯宏偉，環境更為高雅。內頁是大廈各樓層的平面圖，至於樓宇價目一般不在樓書內標示，而是另附一張價目單張。

今天看來，也許這樣的樓書從創作到印刷都粗糙不過了，但對於我們這一代人，捧著樓書，誰不被這美麗的圖景深深吸引？

上世紀八十年代末至九十年代初，是澳門房地產業的里程碑，內地的資金大量湧到，國內駐澳門的公司、機構大舉進軍房地產業。高樓疊起，樓宇的立面，也不再像以前那麼單調劃一，地盤面積越來越大，樓宇座數多，伙數更多。畫家的畫筆，恐怕不足以描繪出這樣的宏圖。房地產起革命，樓書也起革命。

無可否認，澳門的房地產發展模式，受鄰埠香港的影響很大。同時，樓書的設計、印刷、裝幀也不可避免從香港得到啟發。電腦科技的普及應用，從攝影、繪圖、印刷以至裝幀，從這一階段起，一躍而與世界水平看齊。

今天的澳門，廣廈萬千，樓高幾十層，電梯上落，還設有會所、泳池、花園，建築材料時新時尚。作為宣傳廣告的樓書，通過攝影鏡頭，電腦科技制作，精美的印刷裝幀，捧在手中，看在眼里，勾起人們無限美好幸福的嚮往。

我們今天展示的上世紀六、七十年代的樓書，緬懷那些伏案於燈下的，一筆一劃地為我們描繪著夢想的藝術工作者，也許他們仍是常常為租金籌措的租客，也許他們也在描繪著自己的夢想。


D No. 1265
Companhia de Electricidade de Macau
澳門電力有限公司
Nota de Depósito de Garantia
按金單
Macau, 13 de Abril 1983
Apólice No.
O Sr.
depositou nesta Tesouraria a quantia de $ 400.00
(Patacas)
Para Garantia do pagamento da energia a consumir no prédio No. 9a
Visto:
Secção de Comercializ.
O Caixa.
13-ABRIL-83

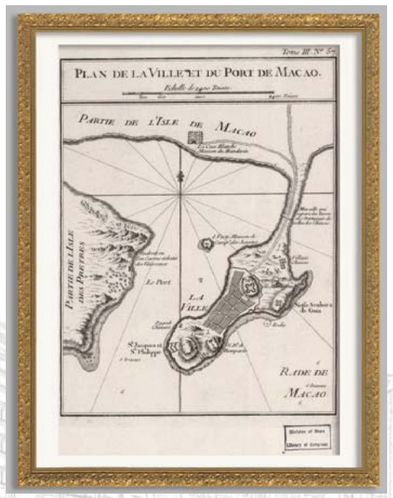

GOVERNO DE MACAU
SERVIÇOS DE FINANÇAS
CONTRIBUIÇÃO INDUSTRIAL
Freguesia de
Ano de 198
Conhecimento N.º 11806
REPARTIÇÃO DE FINANÇAS DO CONCELHO DE MACAU
Deve
(proprietário do estabelecimento ou)
sito na
a quantia de
proveniente da contribuição industrial e selo em que foi colectado.
Verbas
Contribuição
Selo de conhecimento
Soma
Juros de mora
3% de dívidas
Total
Pago em
O Secretário de Finanças,
O Recebedor de Finanças,


GOVERNO DE MACAU
SERVIÇOS DE FINANÇAS
CONTRIBUIÇÃO PREDIAL
Concelho de Macau
Conhecimento n.º
Freguesia de
Ano de 19
Única prestação
Colecta
Selo de conhecimento
TOTAL
Pagou a mais (Juros de mora)
3% de dívidas
TOTAL GERAL
Deve o Sr.
a quantia de
proveniente da Contribuição Predial em que foi colectado referente
ao prédio sito na
O Secretário de Finanças,
CONHECIMENTO
19 JUN


GOVERNO DE MACAU
SERVIÇOS DE FINANÇAS
CONTRIBUIÇÃO INDUSTRIAL
Freguesia de
Ano de 198
Conhecimento N.º 11806
REPARTIÇÃO DE FINANÇAS DO CONCELHO DE MACAU
Deve
(proprietário do estabelecimento ou)
sito na
a quantia de
proveniente da contribuição industrial e selo em que foi colectado.
Verbas
Contribuição
Selo de conhecimento
Soma
Juros de mora
3% de dívidas
Total
Pago em
O Secretário de Finanças,
O Recebedor de Finanças,



澳門舊地圖(1780)



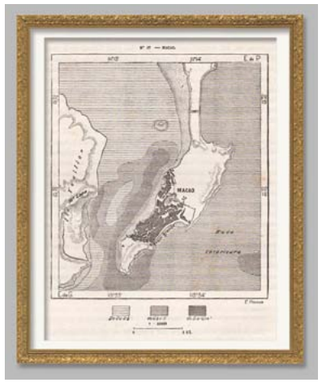
澳門舊地圖(1764)



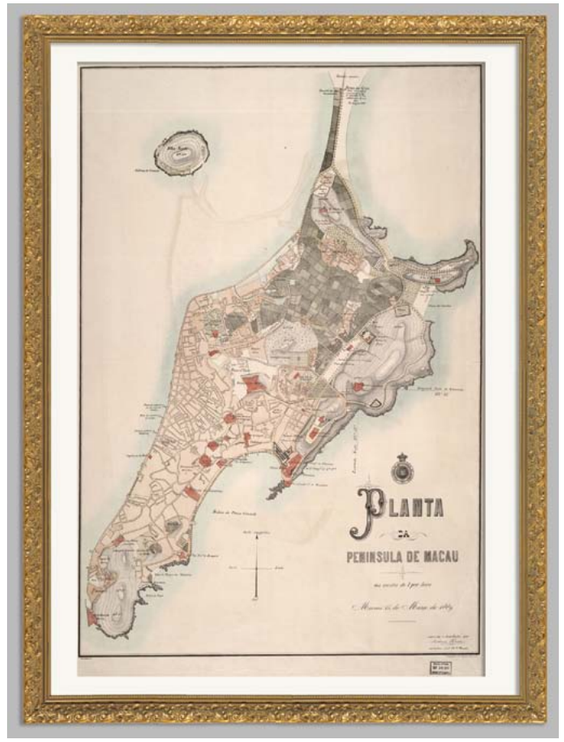
澳門舊地圖(1796)



澳門舊地圖(1813)



澳門舊地圖(1882)



澳門舊地圖(1889)



澳門舊地圖(1953)



澳門半島現今地圖(2014)



氹仔及路環現今地圖(2014)

作品

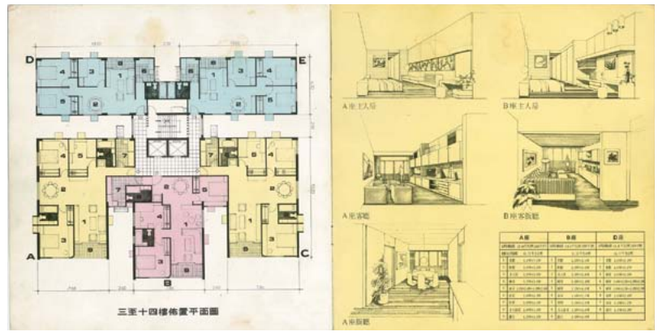




樓宇名稱：益昌大廈
樓 宇 地 段：夜姆斜巷1號
作　　者：JUNIO LEE
資 料 提 供：莫均益（大益建築置業有限公司）

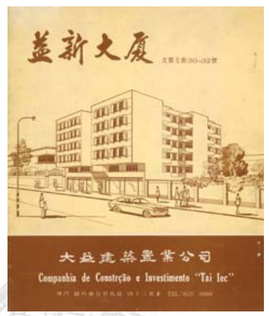


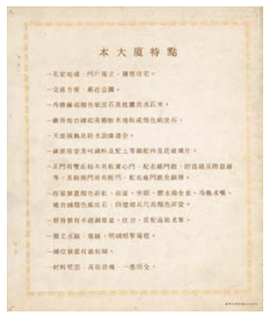


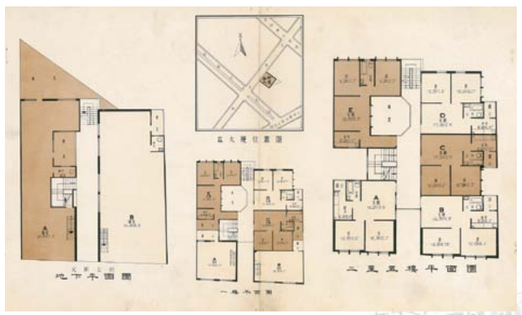


樓宇名稱：香林新邨
樓 宇 地 段：雅廉坊大馬路及俾利喇街
資 料 提 供：吳在權（權昌行地產代理）





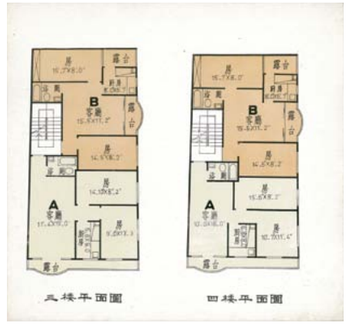




樓宇名稱：益新大廈
樓宇地段：文第士街30-32號
資料提供：吳在權（權昌行地產代理）









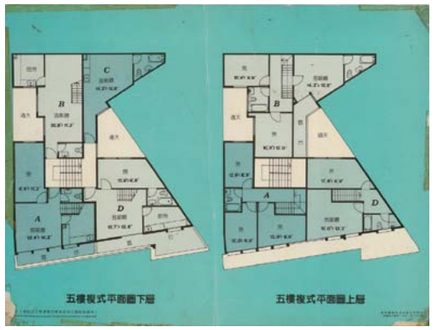
樓宇名稱：添永大廈
樓宇地段：深巷仔3B、3C號
資料提供：吳在權（權昌行地產代理）



樓宇名稱：益豐大廈
樓 宇 地 段：馬大臣街17號與崗陵街21號交界
作　　者：JUNIO LEE
資 料 提 供：莫均益（大益建築置業有限公司）







樓宇名稱：信賢大廈
樓 宇 地 段：東方斜巷5號
資 料 提 供：鄭建東（信託建築置業投資有限公司）





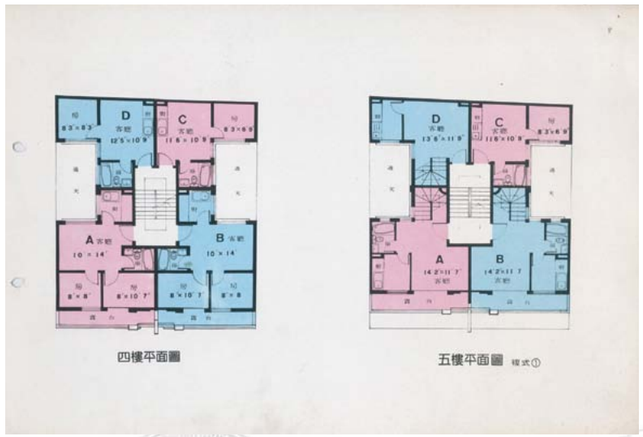


樓宇名稱：信發大廈
樓宇地段：涼水街6至8號
作　　者：M.L.CHANG
資料提供：鄭建東(信託建築置業投資有限公司)









樓宇名稱：信美大廈
樓宇地段：友聯巷5號
作　　者：M.L.CHANG
資料提供：鄭建東(信託建築置業投資有限公司)



樓宇名稱：成德閣
樓宇地段：大三巴街34E及34F、大關斜巷交界
作　　者：趙康池
資料提供：趙康池（特式設計工程有限公司）







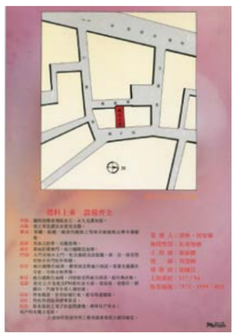




樓宇名稱：廣福大廈
樓宇地段：柯利維喇街64號
資料提供：李廣鴻、李廣志（廣亮物業投資發展有限公司）







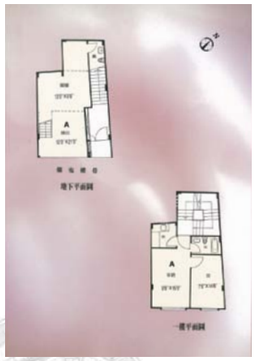


樓宇名稱：聯安大廈
樓宇地段：麻子街5號
作　　者：余澤彥
資料提供：李廣鴻、李廣志（廣亮物業投資發展有限公司）









樓宇名稱：威龍大廈
樓宇地段：爛鬼樓巷18號A
作　　者：余澤彥
資料提供：李廣鴻、李廣志（廣亮物業投資發展有限公司）





樓宇名稱：泉鴻樓
樓宇地段：青草街30號
作　　者：余澤彥
資料提供：何泉記建築置業有限公司









樓宇名稱：華通大廈
樓宇地段：渡船街4號G
資料提供：李明光（華富建築置業有限公司）







樓宇名稱：華都大廈
樓 宇 地 段：提督馬路165A、B、C號
資 料 提 供：李明光（華富建築置業有限公司）









樓宇名稱：華達大廈
樓 宇 地 段：提督大馬路7號至9A號
資 料 提 供：李明光（華富建築置業有限公司）



樓宇名稱：鴻業大廈
樓宇地段：氹仔廣東大馬路
作　　者：廖文暢
資料提供：廖文暢









樓宇名稱：亨利大廈
樓宇地段：高地烏街
資料提供：黃紹基（亨利地產）







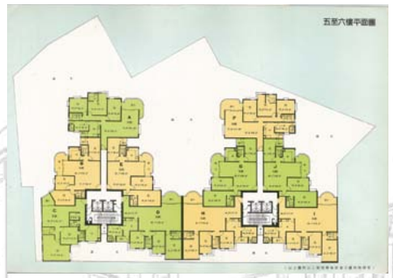


樓宇名稱：亨鴻大廈
樓宇地段：高士德大馬路5號B
資料提供：黃紹基(亨利地產)







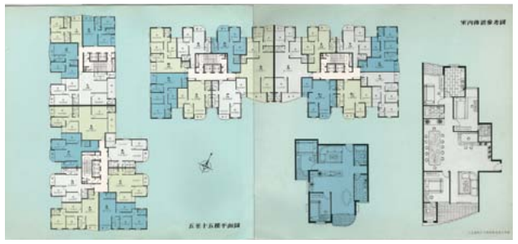


樓宇名稱：峰景花園
樓宇地段：燒灰爐街
作　　者：余澤彥
資料提供：林鏡全(新順泰地產)













樓宇名稱：新安花園
樓 宇 地 段：新口岸發展區（文華東方酒店斜對面）
作　　者：余澤彥
資 料 提 供：林鏡全（新順泰地產）



樓宇名稱：金賢閣
樓 宇 地 段：高地烏街29號
作　　者：余澤彥
資 料 提 供：余永康









樓宇名稱：萬事達商場大厦
樓 宇 地 段：東望洋街2、4、6號
作　　者：余澤彥
資 料 提 供：鄭建東（信託建築置業投資有限公司）



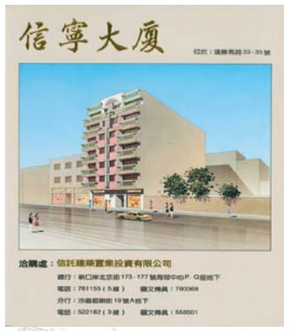






樓宇名稱：信託大厦
樓 宇 地 段：沙嘉都喇賈伯麗街21至23號
資 料 提 供：鄭建東（信託建築置業投資有限公司）







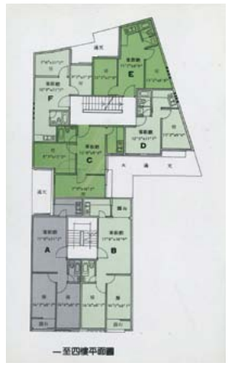


樓宇名稱：信寧大廈
樓宇地段：連勝馬路33至35號
資料提供：鄭建東(信託建築置業投資有限公司)









樓宇名稱：信謙大廈
樓宇地段：姑娘街24至26號
作　　者：M.L.CHANG
資料提供：鄭建東(信託建築置業投資有限公司)

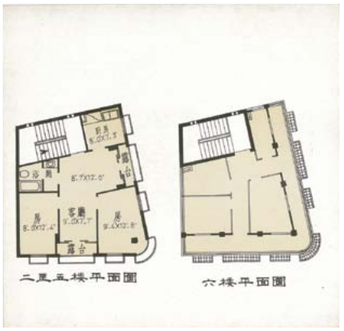


樓宇名稱：嘉華閣
樓宇地段：美副將大馬路11M至11Q
作　　者：余澤彥
資料提供：余永康









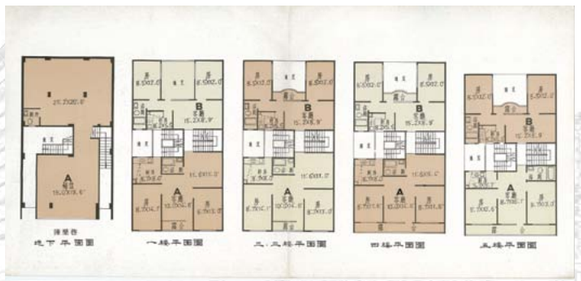
樓宇名稱：永盛大廈
樓宇地段：美基街與海邊新街交界
作　　者：余澤彥
資料提供：吳在權（權昌行地產代理）







樓宇名稱：文華樓
樓宇地段：陳樂巷9、11號
作　　者：余澤彥
資料提供：吳在權（權昌行地產代理）

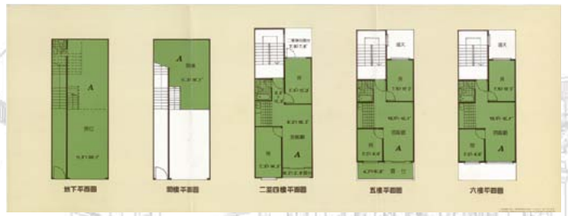




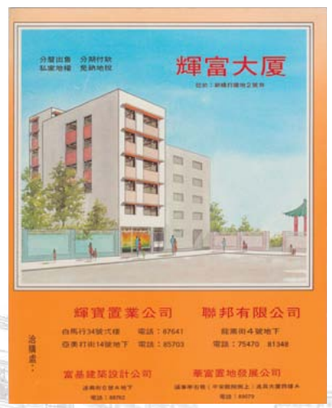


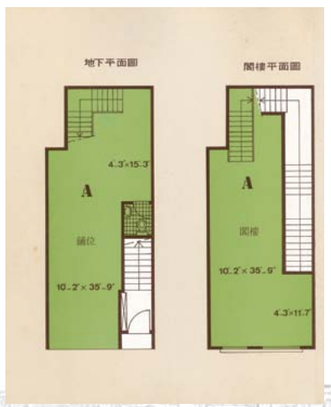


樓宇名稱：高樂大廈
樓宇地段：青草街28號
資料提供：李明光（華富建築置業有限公司）











樓宇名稱：輝富大廈
樓 宇 地 段：新橋打纜地2號B
資 料 提 供：李明光(華富建築置業有限公司)







樓宇名稱：富和閣
樓 宇 地 段：賈伯樂提督街與僑樂新街1號交界
資 料 提 供：李明光(華富建築置業有限公司)





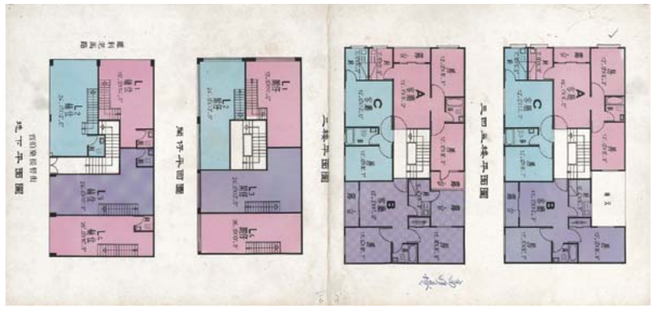




樓宇名稱：豐雅大廈
樓 宇 地 段：亞利雅架街26號
資 料 提 供：澳門房地產聯合商會









樓宇名稱：富明樓
樓 宇 地 段：羅利老馬路3號J
作　　者：余澤彥
資 料 提 供：澳門房地產聯合商會





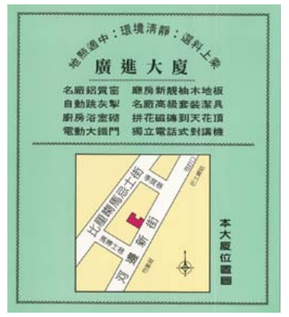




樓宇名稱：廣潤大廈
樓 宇 地 段：吉慶里30至32號
資 料 提 供：李廣鴻、李廣志（廣亮物業投資發展有限公司）





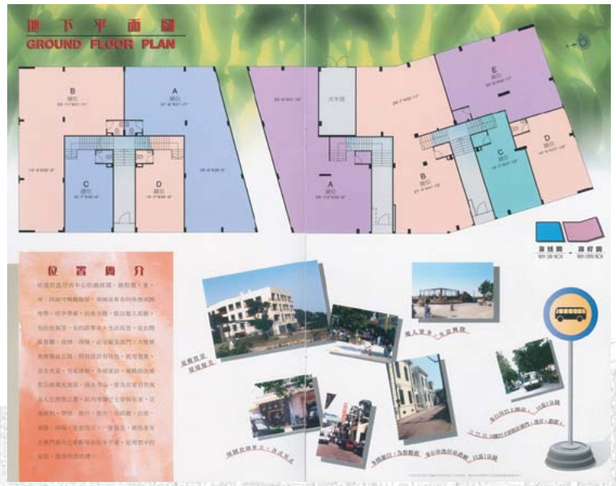




樓宇名稱：廣進大廈
樓 宇 地 段：河邊新街24至24A
資 料 提 供：李廣鴻、李廣志（廣亮物業投資發展有限公司）

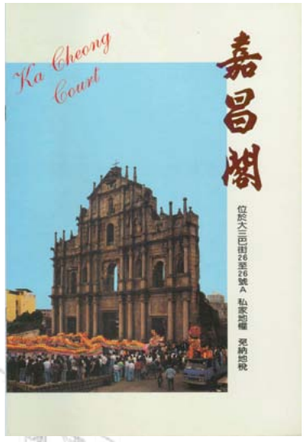






樓宇名稱：錦綉閣、錦程閣
樓宇地段：巫仔市區巴沙總督前地6至9號，2至4號
資料提供：吳健國（國匯物業發展有限公司）









樓宇名稱：嘉昌閣
樓宇地段：大三巴街26號至26號A
作　　者：余澤彥
資料提供：吳健國（國匯物業發展有限公司）



樓宇名稱：永好大廈
樓宇地段：大興街與田畔街交界
作　　者：余澤彥
資料提供：余永康









樓宇名稱：祐邦大廈
樓宇地段：祐漢新邨入口最佳位置
作　　者：余澤彥
資料提供：林鏡全（新順泰地產）



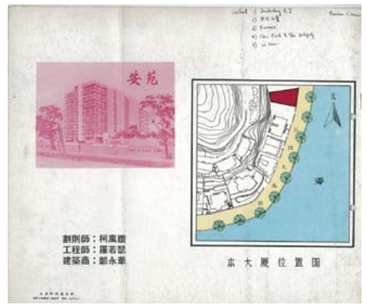


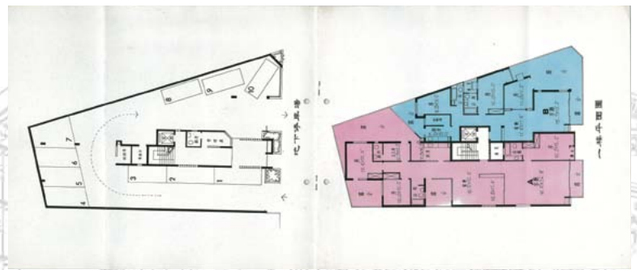


樓宇名稱：祐佳大廈
樓宇地段：馬場海邊馬路
資料提供：林鏡全(新順泰地產)



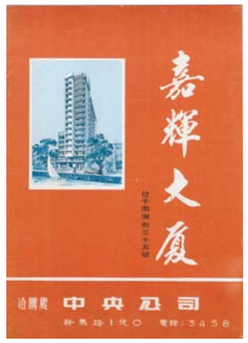




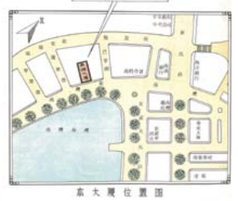


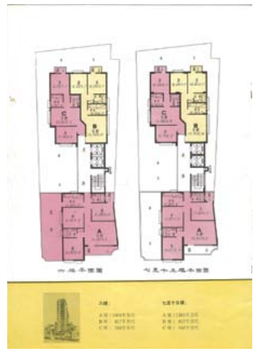
樓宇名稱：安苑
樓宇地段：西灣民國大馬路38號
作　　者：余澤彥
資料提供：滙業銀行











樓宇名稱：嘉輝大廈
樓宇地段：南灣街35號
作　　者：余澤彥
資料提供：滙業銀行



樓宇名稱：美林大廈
樓宇地段：柯利維喇街與渡船街交界
作　　者：余澤彥
資料提供：余永康





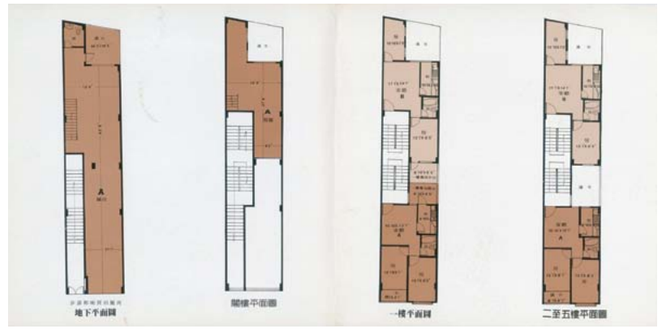




樓宇名稱：信青大廈
樓宇地段：青洲大馬路34至34號A
資料提供：鄭建東（信託建築置業投資有限公司）



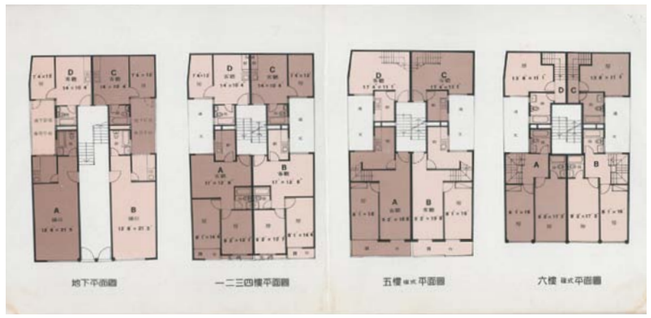




樓宇名稱：信東大廈
樓宇地段：沙嘉都喇賈伯麗街34號
資料提供：鄭建東（信託建築置業投資有限公司）









樓宇名稱：信誠大廈
樓 宇 地 段：羅神父里3至5號
作　　者：M.L.CHANG
資 料 提 供：鄭建東（信託建築置業投資有限公司）





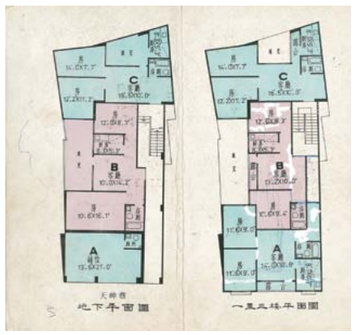




樓宇名稱：鄭苑
樓 宇 地 段：媽閣街中段
作　　者：M.L.CHANG
資 料 提 供：鄭建東（信託建築置業投資有限公司）



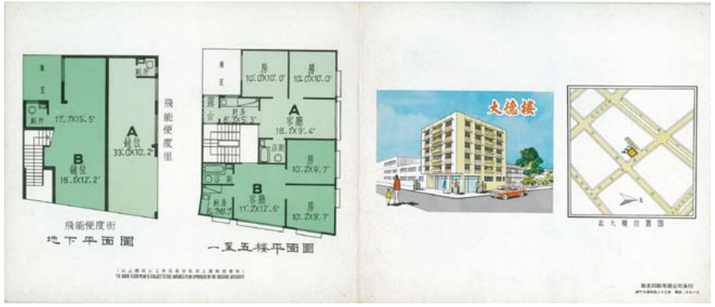




樓宇名稱：永利大廈
樓宇地段：天神巷12、14號
作　　者：余澤彥
資料提供：吳在權（權昌行地產代理）





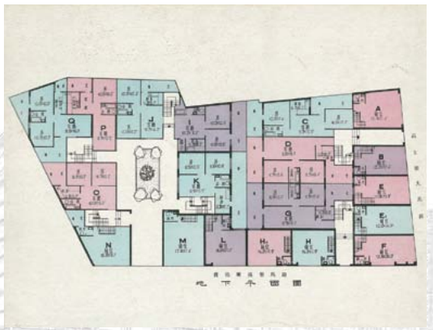


樓宇名稱：大德樓
樓宇地段：飛能便度街2至4號
資料提供：吳在權（權昌行地產代理）









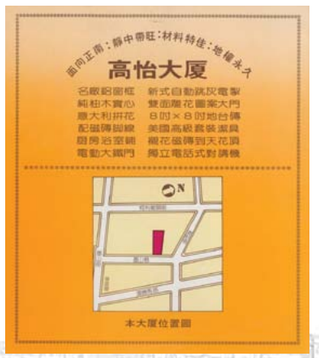
樓宇名稱：光輝大廈
樓宇地段：賈伯樂提督馬路與高士德大馬路交界
作　　者：余澤彥
資料提供：吳在權（權昌行地產代理）



樓宇名稱：萬寶大廈
樓宇地段：高原街6號
作　　者：余澤彥
資料提供：余永康







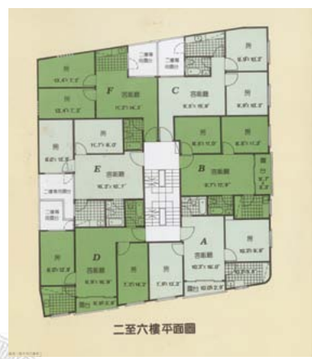


樓宇名稱：高怡大廈
樓 宇 地 段：墨山巷6號
資 料 提 供：李明光（華富建築置業有限公司）









樓宇名稱：華禧閣
樓 宇 地 段：提督馬路2、2A、2B號、福安街交界
資 料 提 供：李明光（華富建築置業有限公司）









樓宇名稱：益群大廈
樓宇地段：下環街45號C
資料提供：李明光（華富建築置業有限公司）





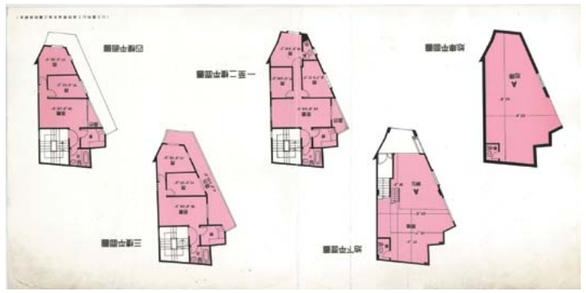




樓宇名稱：廣昌大廈
樓宇地段：關閘馬路26至28號
資料提供：李廣鴻、李廣志（廣亮物業投資發展有限公司）









樓宇名稱：廣添大廈
樓 宇 地 段：沙梨頭口巷8號
資 料 提 供：李廣鴻、李廣志（廣亮物業投資發展有限公司）









樓宇名稱：廣富大廈
樓 宇 地 段：河邊新街43，45號
作　　者：余澤彥
資 料 提 供：李廣鴻、李廣志（廣亮物業投資發展有限公司）







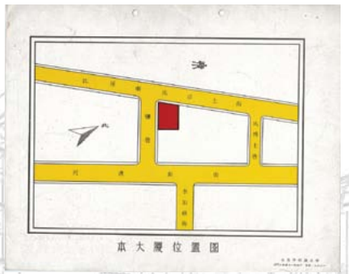


樓宇名稱：亨志大廈
樓 宇 地 段：沙嘉都喇賈罷麗街32號
資 料 提 供：黃紹基（亨利地產）





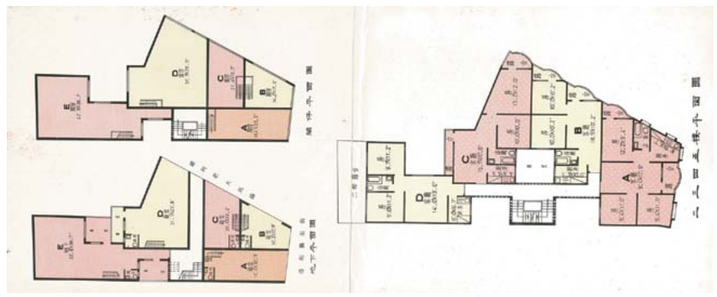




樓宇名稱：金勝大廈
樓 宇 地 段：比厘喇馬忌士街與鹽巷交界
作　　者：余澤彥
資 料 提 供：滙業銀行









樓宇名稱：榮慶大廈
樓宇地段：羅利老馬路與亞利雅架街交界
作　　者：余澤彥
資料提供：滙業銀行









樓宇名稱：榮盛大廈
樓宇地段：高樓街與風順堂街交界
資料提供：滙業銀行





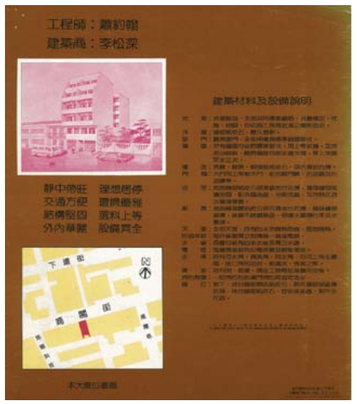


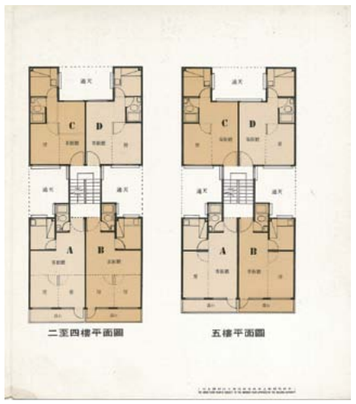


樓宇名稱：和翠台
樓宇地段：大堂巷10號B、10號C、12號
作　　者：余澤彥
資料提供：澳門房地產聯合商會





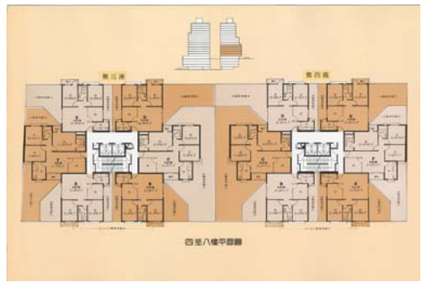


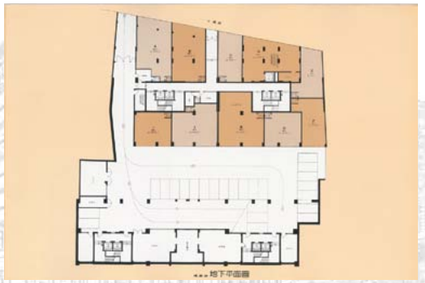


樓宇名稱：信寶大廈
樓宇地段：媽閣街47至49號
作　　者：趙天嵩
資料提供：澳門房地產聯合商會









樓宇名稱：中山新邨
樓宇地段：下環街89至99號，媽閣街26號至28號
作　　者：余澤彥
資料提供：澳門房地產聯合商會



樓宇名稱：華輝樓
樓宇地段：墨山街17號
作　　者：余澤彥
資料提供：余永康





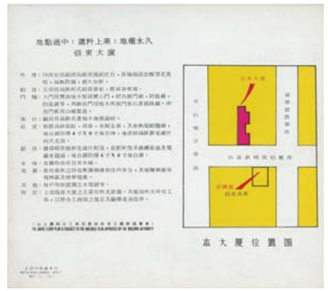


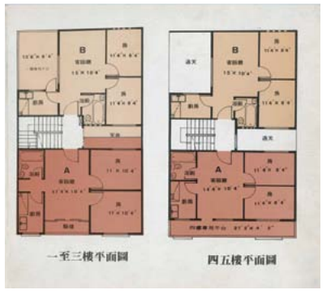


樓宇名稱：信煒大廈
樓宇地段：新勝街25號
資料提供：鄭建東（信託建築置業投資有限公司）









樓宇名稱：信南大廈
樓宇地段：羅德禮將軍街11號
作　　者：M.L.CHANG
資料提供：鄭建東（信託建築置業投資有限公司）





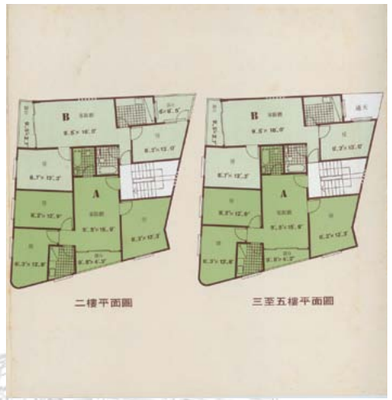




樓宇名稱：信明大廈
樓宇地段：青草街56至58號
作　　者：M.L.CHANG
資料提供：鄭建東(信託建築置業投資有限公司)



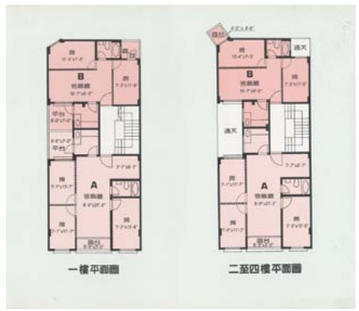




樓宇名稱：華富閣
樓宇地段：連勝馬路43號與墨山街2、2B單邊交界
資料提供：李明光(華富建築置業有限公司)









樓宇名稱：華寶大廈
樓 宇 地 段：新勝街78號
資 料 提 供：李明光（華富建築置業有限公司）







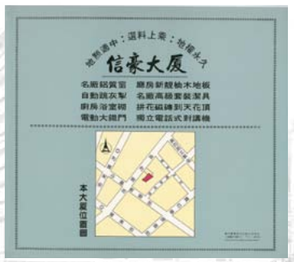


樓宇名稱：高雅苑
樓 宇 地 段：姑娘街蛤巷18號
資 料 提 供：李明光（華富建築置業有限公司）







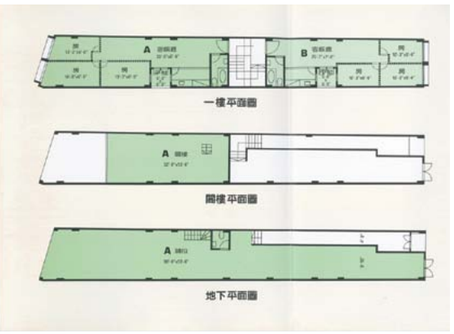


樓宇名稱：信豪大廈
樓 宇 地 段：俾利喇街64號
作　　者：M.L.CHANG
資 料 提 供：吳健國（國匯物業發展有限公司）

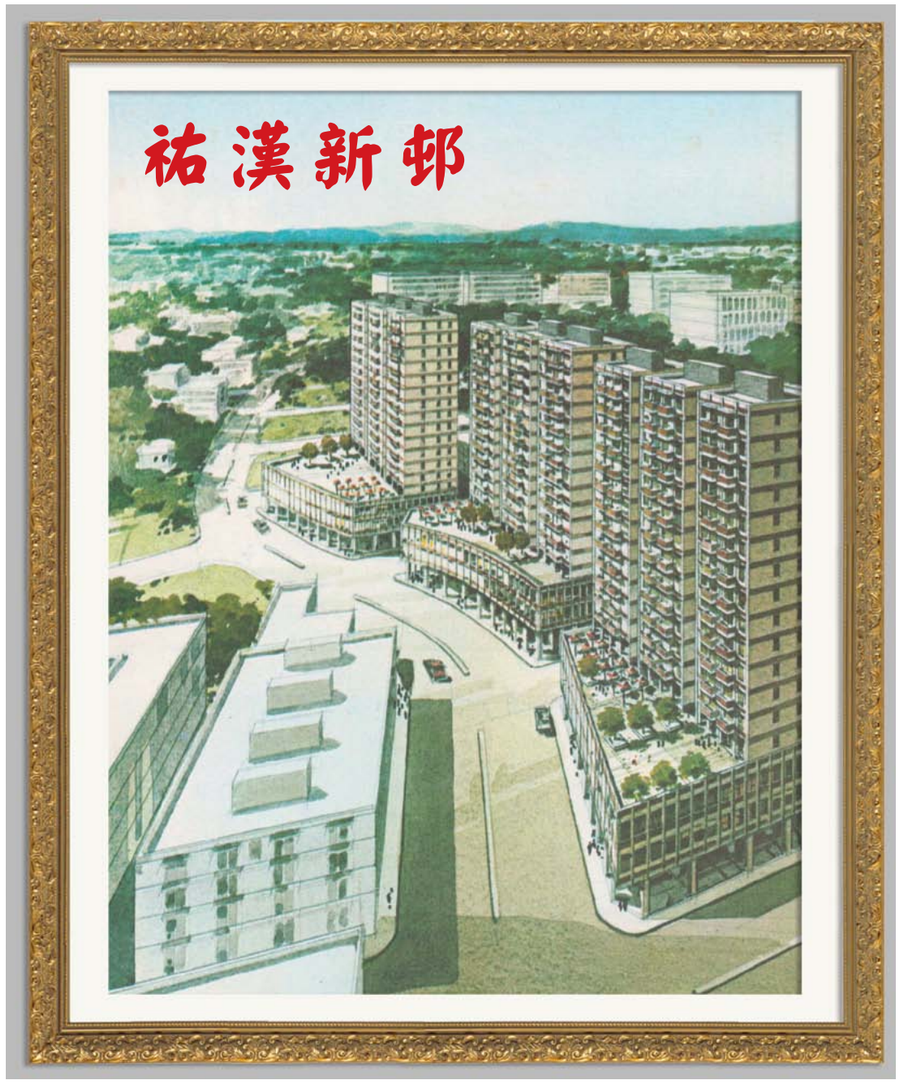


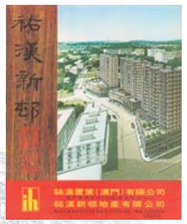


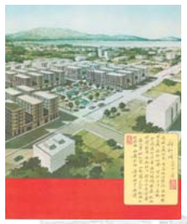




樓宇名稱：盛利大廈
樓 宇 地 段：十月初五街103號（果欄圍）
資 料 提 供：吳健國（國匯物業發展有限公司）







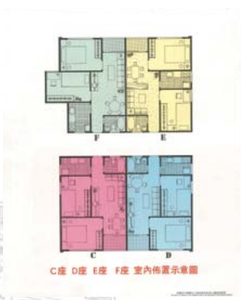


樓宇名稱：祐漢新邨
樓宇地段：馬場海邊馬路
資料提供：林鏡全(新順泰地產)









樓宇名稱：祐新大廈
樓宇地段：馬場海邊馬路
資料提供：林鏡全(新順泰地產)









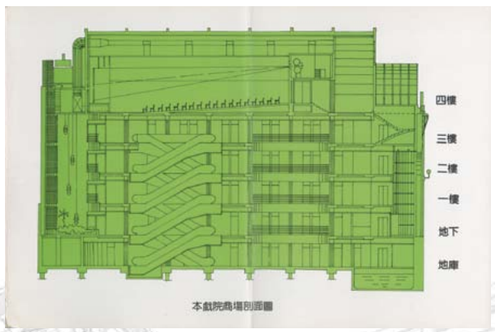
樓宇名稱：萬年大廈
樓宇地段：連勝馬路36號
作　　者：余澤彥
資料提供：滙業銀行









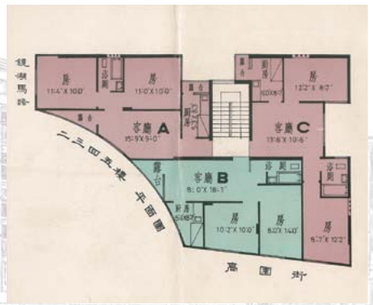


樓宇名稱：國華戲院商場
樓宇地段：板樟堂街34至38號
作　　者：余澤彥
資料提供：滙業銀行







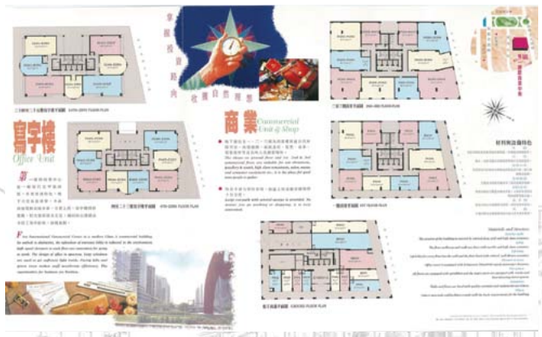


樓宇名稱：繁榮大廈
樓 宇 地 段：鏡湖馬路31號與高園街交界
資 料 提 供：滙業銀行









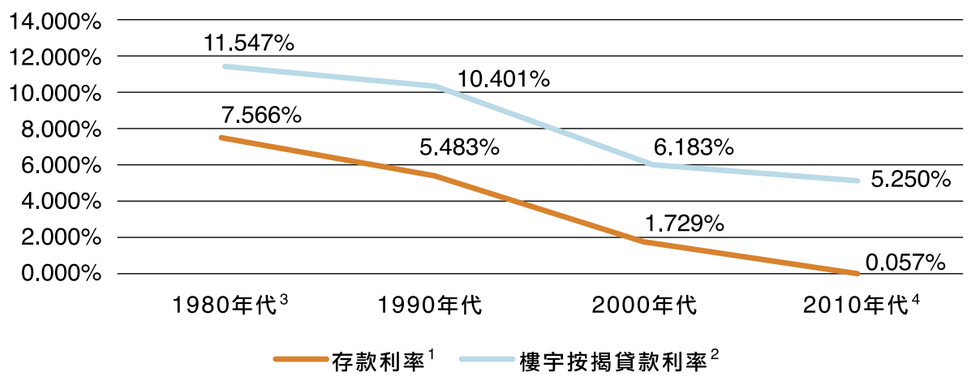
樓宇名稱：第一國際商業中心
樓 宇 地 段：澳門新口岸羅理基博士大馬路9-LOTE A3地段
資 料 提 供：第一國際投資發展有限公司

上世紀六十年代至今

房地產相關數據



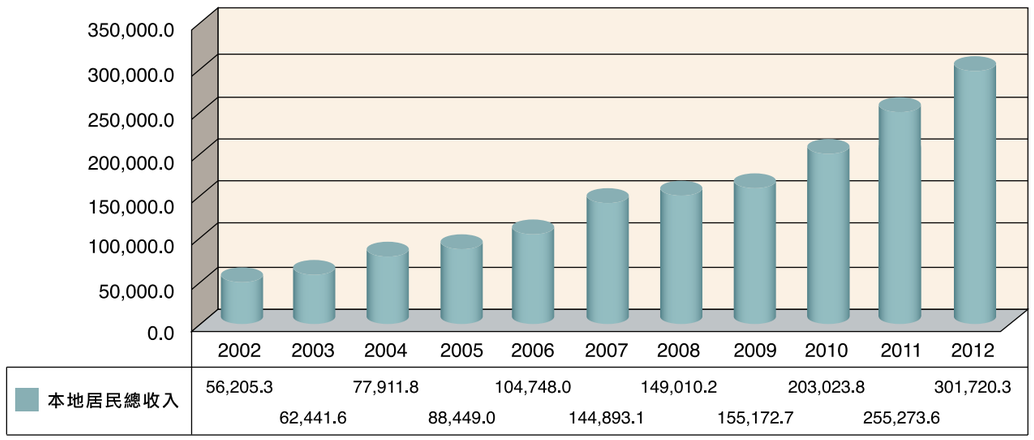
本澳1980年代至今存款利率及樓宇按揭貸款利率



附註：
1.為調查銀行所提供三個月定期存款（不少於十萬澳門幣）利率的加權平均值。
2.為調查銀行所提供的樓宇按揭貸款的加權平均值。由2008年9月開始，調查銀行只提供最優惠貸款利率。
3.官方貨幣金融統計始於1980年代，有關利率數據只包括1988及1989年。
4.2010年代數據包括2010至2013年。

＊資料由金融管理局提供。

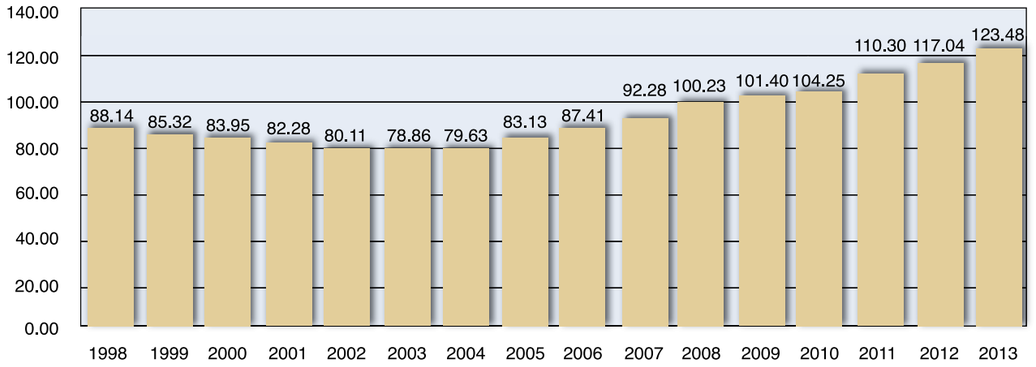
2002年至2012年本地居民總收入（百萬澳門元）



資料來源：本地居民總收入

＊資料由統計暨普查局提供。

1998年至2013年綜合消費物價指數



基期：2008年4月至2009年3月
資料來源：消費物價指數

＊資料由統計暨普查局提供。

置業小品



小城、賭城的七十後

陳偉新



澳門回歸至今已十四個年頭，七十後同學無一不感受着澳門急速成長，由小城轉變成世界第一的賭城，由在外國寄信回家地址末端必須加上(via Hong Kong)到世界知名的賭城，變化之大實在無法想像，尤甚者莫過於樓宇價格，呎價由不到三百圓至今天的一萬五仟圓，首次置業真的很困難，甚至沒可能了。但事實上，七十後同學是幸運還是不幸的一群，就讓我這個平凡七十後一員的故事來看看吧！

我自九七年初畢業回澳，碰巧中國大陸經濟宏觀調控，資金的撤離，經濟之不景氣，還有附加着九零年特赦大量的勞動力，使當時只二十來歲的我找工作面面碰灰，幾經辛苦才能找到一份每月四千多圓每天大清早跑到中山坦洲上班的工作。有了工作家中長輩便訓示：「人一定要找個【瓦遮頭】，才能【安居樂業】，那時真的不明那來的道理。還是買了很少人居住，不到四十萬的氹仔單位，原因是離島有稅務優惠，還有十足的銀行按揭，就這樣買了第一個單位。

單位沒那甚麼裝修，只安裝了幾台冷氣機及必須的傢電便入住了，惡夢隨之而來，每月還了銀行供款卻要四千多圓(利率是13.5厘)及繳交管理費，每月薪金只餘下一千圓，唯有找來一份兼職幫補一下，很多時為了省錢，只能帶小孩到公園遊玩，因為是免費的，慶幸那時澳門娛樂比較少，花費亦不多。就這樣過了數年，工作亦轉了，收入增加了，但花錢卻沒有增加，省下來的錢就以最快的速度把貸款還清，這時才開始明白何謂【安居樂業】。

作為七十後一份子，須讓後輩知道一點，七十後並不是幸運兒，出道時是澳門經濟最差的年代，月薪還不及現時一個手袋，依然用盡所能，拼命地捱來自己的第一個物業，當然現時有第二第三個物業，所以明白何為【安居樂業】，就是先【安居】之後就能【樂業】了。但要緊記：「要有成果，必先要付出」。

最後，需提醒後輩一下，現時不是好時機，但必須做好準備，付出一點，當時機來到時必能得到收成。

曾經・追憶・「家」

吳景持

「家」？甚麼是「家」？「家」一字又代表著甚麼意思又同時蘊含著甚麼意義呢？作家余秋雨對家是這樣的闡述：「在一般意義上，家是一種生活，在深刻意義上，家是一種思念。只有遠行者才有對家的殷切思念，因此只有遠行者才有深刻意義上的家。」對這段文字，我有深切的體會。因為我是用了十二年的光陰來建立一個－「家」。

還記得那一年是一九九一年，而立之年的我十分希望可以盡快和太太共同生活。因此到了地產公司詢問一個兩房一廳的價格，但當知道房價竟然要二十七萬時，頓感震驚，這對當時身兼兩職但工資只有二千多的我來說根本就是天價。

可是，我決意了，心中想著：「一定要給我的家人一個溫暖的家！」不假思索就向中介付了訂金，（是現在的我一定不會這樣做）。過了不久，地產公司回覆銀行貸款二十萬元，還款期為十五年，每月供款一千九百多元。可是還欠七萬元差價，於是便向朋友們商借湊足。現在真的非常感激我的一班好友，因為正值市道低迷、大眾生活困難的年代。還願意借錢給我，給我幫忙，實屬難得。

我和太太百般期待的收樓日子終於到了，可是一踏進去不是滿心歡喜而是擔憂，眼前四壁蕭條，口袋囊空如洗，只可以買最簡單廉價的油漆去替牆壁翻新，亦無多餘的錢去購買傢俬，只買了一張床褥，蓆地而睡。



基本的問題雖然解決了，日後應如何付銀行貸款呢？但因為工資實在是太少根本維持不了生計，利息又一個月比一個月高，由八厘上升到十三厘，在種種的困難下的我只有一個選擇就是到外地工作還債，一去就是十二秋冬，身在異鄉的我是多想念我的家人，多希望可以回到他們身邊，但環境不允許我這樣做，我只有咬緊牙關堅持工作。

回歸後，受惠於經濟起飛，時下的人買房子真的比我以前幸福得多。

購房回想

黃紹基



現今，澳門特區政府財政豐厚，對於一般市民置業安居有着重大的協助，例如有社屋及經屋的申請，樓價比較一般市面價格便宜，並有其他的稅務優惠。房屋因為市場供應短缺，及貸款利息長期處於低息狀態，致使有些投資者投資房地產，引致房價高企，一般市民嘆“置業難”。有些時下年青人剛踏入社會工作兩，三年便急不及待想購置房屋，一窩蜂在房地產市場搶購，房屋價格怎會下調呢？

上世紀七十年代初，澳門工商業並不發達，主要為製衣業，建築工程及旅遊業。筆者剛放下書包，不久在一間建築置業公司當文員，月薪是二佰元。當時物資不甚豐富，沒有靚手機，互聯網，電視節目；汽車，電單車是奢侈品，娛樂事業貧乏。因為工作所需，為了充實自己，傍晚放下工作後立即跑到政府舉辦的外文課程上課。由星期一至星期五，每晚兩小時，前後共六年。

置業？當時從未曾有此非份之想，因感工資低，不知何時儲到足夠的金錢購置房子。因為工資收入低，故此同事叫筆者去喝茶或娛樂都一一婉拒，所以別人給我一個綽號“韓湘子”。工資隨着年資有所增長但只是最多為三仟元。那時，有朋友提議投資出口業務，因此就將數年來儲畜到的一萬元全數放在投資上，開始創業。日間在置業機構工作，晚上在一個租賃的單位幹上出口業務。

年齡隨着時間增長，離開學校十多年，遂起了一個“成家立室”的念頭。縱觀當時環境，八十年代新樓樓價高企，十多二十萬元一個兩房單位，如果供樓，利息為年息二十厘左右，自己的工資不過是四仟元左右，置業談何容易？幸好，投資出口業務有所發展，及平時有所儲蓄習慣，終於找到一個二十多萬元的三房單位。因為銀行供樓款利息高，自感吃不消，因此不打算辦理銀行供款。看看銀行存摺，付樓款，政府稅項（當時物業轉移稅為樓價百份之六），簽契登記，地產經紀佣金（百份之一）等，全部一次過支付。支付完畢，銀行存摺只剩下仟多元，無能力支付裝修費，就這樣這個單位空置兩年多。

小城置業有感

林鏡全

生活在澳門數十年，從沒有像現在感覺的這樣震撼，我說的是現在的樓市。

今天去參觀一個樓盤示範單位，它不是地盤所在地，樓宇建在新口岸海旁，2015年底入伙，設有會所，精心打造的豪宅，加上地理位置優越，呎價當然不菲，介乎萬三至萬六之間，見到今天要買的人沒有覺得貴，銷售場面擁擠。這以實際情況來說，印證了澳門樓價的騰飛還在繼續；觀乎本地稍為優質的二手樓，相對於年多前，價錢近乎倍翻了。以前未聽聞房地產市場上的專家作這樣的預測，對於我這個較為保守的人來說，感覺得近乎驚訝並震撼。

猶記在三十五年前，是我踏足社會做事幾年，便大膽的萌發起置業的念頭，當時本地甚少高層住宅，大部分都是五、六層高的唐樓，有見兩房一廳，地點適中，新建的前座，建築呎價為壹佰叁拾元，年青時期的我，並沒有研究它那是貴還不貴，祇想着去東拉西拼的湊夠了首期，完成了置業的理想。

經過多年來的觀察，認識的親戚朋友，很多都想盡辦法去置業；當然房地產市場的房價，亦因應社會的經濟環境、政治氣候及人口增減等多項因素而作出高低起伏的變動，但綜合來說，持有物業可抗禦通脹，加上市民居住的需求，華人喜歡置業創富的思想，而近年澳門的經濟亦持續向好，怪不得近八成人擁有物業，地產業亦繼續的旺過不停。





置業安居由自身做起

鄺春發

偶然在一個刊物內，看了一篇置業“遺憾”感語，書者是一位澳門人，內容就講出其有關置業夢想，錯失時機之其人其事。話說：「其在婚前，本已有置業之念，唯少時因追求物質享受，算那正值樓市低迷期，竟平白錯失了置業的最好時機。及婚後，夫妻收入穩健，小康之家開始計劃置業，唯當時有另一置業途徑選擇，就是政府的經濟房屋。於此帶著一顆僥倖心理，希望能分得杯羹，可惜事與願違，浪等數載而無功，顧此失彼，徒錯過了當時購置私樓之黃金時段！

有感當前形勢，房租急漲，樓價颼升，子女成長，欲圖安居，談何容易，能不望門興歎。復算積蓄所存的置業基金，現今連一個車位都買不來！祇怨當年的無知無識，平白就錯過了很多很好的置業機會，如今就無奈地，祇好踏上向北（珠海）的置業列車了。」

此事，令我們想到年長一輩的置業辛酸，在沒有經濟條件下，亦能迎難而上，當中無不蘊含著刻苦耐勞，量入為出之道理。回憶1970年代前，澳門尚處於經濟低迷，百業未興，人口不多，並挾1966年暴動之餘波，當時房地產可以說並不興盛，市價亦祇約為每呎20元左右，以當年人均收入總值，很多本地人仍買不起的，成交多數以香港與歸僑居多。猶幸家母節儉持家，為了一家人有瓦遮頭，變賣了家裏所有值錢的物件，還要向親友們借了部份作首期，遂向某大建築公司，購入了位於提督馬路「福來大廈」一個約900呎面積的位宅單位，以當年市價折合港幣17,500元。為了定期供樓款及還款給親友，又要面對孩子們之供書教學，一家便要節衣縮食，家母更要日以繼夜操勞。那時候除了有個算是暫時屬於自己之居所外，其它根本就一無所有，可以說是家徒四壁，捉襟見肘！然而家母亦胼手胝足，坦然面對。每感其遠矚之知，茹苦含辛，復庇後人，母親的偉大，感激之餘，亦銘記於心。於此，奉勸時下年青一輩，趁澳門經濟起飛的同時，把握時機，不要以眼前一時享樂，亦不用埋怨社會對你之不公，盡量發揮自身條件，及早趕上置業夢想這班車吧！



雅廉訪的情結

黃志鈞

雅廉訪大馬路位處美副將與高士德之間，是澳門半島一條較典型的中式建築與南歐建築並存的大馬路。生於斯，長於斯，50-60年代，那時的雅廉訪車輛不多，綠樹成蔭，路中的花圃把街道分成了單行線，更是小孩的嬉戲樂園。

那些年，身居3000多呎的花園洋房，前後庭園，特別前園那兩棵南洋品種的「尤加利」大樹，鳥語花香，宜室宜居，那有搬家的念頭。尤記當年望廈更館時來收取「五毫子」更費，和不時有非裔葡兵在馬路上列隊操兵的陣仗。70-80年代，區內部份老房子開始發展改建，身邊的朋友和同事們也相繼置業安居。雖主管銀行相關部門或享有樓價折扣和低首期及低利率的多項優惠，仍是當局者迷，還沒有置業的打算。

某一個晚上，在花園裡，夜闌人靜，明月當空，繁星點點，細細思量，毅然作出了「出家」的決定。翌日，動用了「留學基金」一次過付款在同街購買了一個同座向的單位，空置多時，閒來去繳交管理費便算。直至當局發出舊居改建「工程准照」才依依不捨地離開。當日眼看「推土車」拆牆的一刻，至今仍歷歷在目。投資發展，經濟效益換來心中失落，人生就是這般矛盾和無奈！





澳門房地產業

未來展望



澳門房地產業未來展望

很榮幸獲邀為慶祝澳門房地產聯合商會二十周年而出版的《澳門房地產宣傳畫藝術回顧》撰寫“澳門房地產業未來展望”一文。由於本人一般所撰寫的論文都是比較學術、理論性強的研究，故這次可以撰寫關於澳門房地產市場的現狀實是我作為土生土長的澳門人把知識和想法回饋澳門社會的一個良機。

要討論澳門房地產市場的未來，首先要探討這市場近幾年來的發展。回顧2013年，澳門住屋市場仍然使很多本地居民失望；行政長官崔世安在2014年度《施政報告》中對房屋政策仍著墨不多。按《澳門特別行政區人口政策框架》澳門是要成為“世界旅遊休閑中心”和“中國與葡語國家的經貿合作服務平台”。這表示在可預見的未來，因應人口正趨向老齡化、出生率下降的結構，澳門將需要大量外地僱員以填補各階層勞動力的不足，並意味著未來的房屋需求將會更大。然而，於2013年中生效的《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》（俗稱“樓花法”）及《房地產中介業務法》使住宅交易顯著減少，樓價依然高企。2014年開始，市民只能寄望新生效的《城市規劃法》，重新研究的《舊區重整》及《澳人澳地》等方案。

隨著澳門未來發展的路徑看，因應世界經濟已逐漸從全球金融危機中復甦，意味著將在2016-2017年紛紛落成的渡假酒店項目將把澳門經濟推上更高峰，也將帶來更多的投資者和更多的外地僱員，因而吸引更多對房地產投資機會的需求，從而推高價格。如公共治理研究中心（2013）發表的一份研究報告提到博彩業收入能貼切解釋近年住宅價格趨勢。雖然政府已非常積極開拓博彩業以外的產業，但博彩業作為龍頭產業還是要帶領經濟發展好一段日子。這樣，房地產價格就不會下跌的了。故此，至2014年初為止，本地房地產不只是住宅房價顯著上升，寫字樓，鋪位，和工廈也難以倖免。這樣，澳門一般的居民和中小企的生存空間就變得更狹窄。

澳門各界也曾以“港人港地”為借鑑；政府並請了澳門大學和理工學院分別研究“澳人澳地”政策的可行性。最近，香港已因為房屋價格下滑而放棄了“港人港地”策略；由於澳門有相當多人普遍還是認為情況與香港不同，所以“澳人澳地”政策是必要的。但最根本的房屋問題是缺乏供應；更缺乏一般市民所能承擔的樓房的供應。若政府能提供更多優質的經屋供更多澳門居民購買，那便是把“澳人澳地”政策付諸實行；又何須另外設定“澳人澳地”政策呢？

總括而言，由於未來經濟還會樂觀增長，澳門仍是投資熱點；即使居民和政府如何不情願，住宅、商鋪、寫字樓和工廈的價格還是會繼續上漲。因此，最終的解決方法就只有增加供應、把目前的住宅銷售市場以設計明確劃分為自用和投資市場，而當自用市場的價格不能為一般家庭所負擔時就可透過經屋解決；這樣也可讓私人市場自行取得平衡。當然，政府能做的不僅提供經濟房屋，而是確保信息透明、全面研究住屋的真正需求。特區政府也需要制定相關政策扶持中小企，讓他們不至因昂貴的租金而難以經營。至於土地問題，幾乎是沒有解決方法。移除綠地和青山或填海都不甚理想。唯一但也是雙贏的方法是通過與珠海市合作，如澳門大學橫琴新校區的做法向當地租用更多土地，把珠澳共同發展起來。

黎　寧
澳門大學金融學教授
工商管理學院副院長
二零一四年四月

鳴謝

編委會

吳在權、黃志鈞、趙康池、黃紹基、汪雲峰、高志強、
林鏡全、鄭建東、謝卓寰、吳文慧、陳偉新、麥炳沛、
劉國焜、鄺春發、楊秉忠、吳景持

鳴謝

澳門基金會贊助

黎寧教授撰文

數據提供

澳門金融管理局、澳門統計暨普查局

作品提供

權昌行地產代理、廖文暢、滙業銀行、
新順泰地產、莫均益、第一國際投資發展有限公司、
特式設計工程有限公司、信託建築置業投資有限公司、
李廣鴻、李廣志、李明光、吳健國、余永康、
何泉記建築置業有限公司、亨利地產
（按筆劃排序）

澳門房地產宣傳畫藝術回顧

編者及出版
澳門房地產聯合商會

設計製作
誠廣告創作有限公司

出版日期
2014年6月

版次
第一版

印刷
精美商標

印次
第一次印刷

發行數量
精裝-300本

（非賣品）

ISBN 978-99965-725-1-7

新口岸羅理基博士大馬路600號第一國際商業中心一樓P109-P110室

版權所有　翻版必究



澳門房地產聯合商會

ASSOCIAÇÃO DOS EMPRESÁRIOS DO SECTOR IMOBILIÁRIO DE MACAU
ASSOCIATION OF PROPERTY AGENTS AND REALTY DEVELOPERS OF MACAU

地址：新口岸羅理基博士大馬路600號第一國際商業中心一樓P109-P110室
電話：2870 7171　2870 7174　　傳真：2870 5527
電郵：info@macaurealty.com　　網頁：http://www.macaurealty.com

贊助：
澳門基金會
FUNDAÇÃO MACAU
MACAO FOUNDATION

ISBN 978-99965-725-1-7