



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

- 慶祝 -

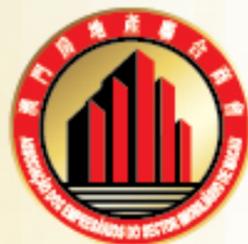
澳門房地產聯合商會十七周年會慶

暨

第九屆理監事(2011-2014)就職典禮

【澳門房地產市場趨勢及相關政策論壇】

- 會刊 -



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

澳門房地產聯合商會十七周年會慶暨第九屆理監事(2011-2014)就職典禮 - 會刊 -

澳門新口岸羅理基博士大馬路600號第一國際商業中心一樓P 109至110室  
電話：(853) 2870 7171 傳真：(853) 2870 5527  
電郵：info@macaurealty.com 網址：http://www.macaurealty.com

2011年6月8日



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

- 慶祝 -

澳門房地產聯合商會十七周年會慶  
暨

第九屆理監事(2011-2014)就職典禮

【澳門房地產市場趨勢及相關政策論壇】

- 會刊 -





祝賀與鼓勵 .....	1	正和策略研究會 - 經屋轉售—應該“封”還是“不封” .....	147
《茅屋為秋風所破歌》- 序 .....	7	劉成昆 - 關於現階段澳門公屋發展的幾點思考 .....	154
永遠會長獻辭 .....	13	戴安娜 - 澳門商業房地產奏響“城”“市”交響樂 兼論澳門“房地產”開發與政府統籌 .....	158
會長獻辭 .....	17	許 浚 - 人本主義的居享樂園 - 澳門未來城市建設及文化發展 .....	166
常務副會長獻辭 .....	23	陳卓華 - 論澳門房屋政策及新城規劃 .....	170
理事長獻辭 .....	27	澳門生產力暨科技轉移中心 - 房地產業及國際管理系統認證 .....	179
本會簡介 .....	31	田 亮 - 淺談政府樓市政策的連續性及前瞻性 .....	186
應屆名譽職銜芳名 .....	32	劉紹滿 - 當局不應放鬆遏制高樓價決心 .....	188
應屆理監事組織架構芳名 .....	34	施家倫 - 政府應定立長遠的房屋政策 .....	191
歷屆名譽職銜及理監事組織架構芳名 .....	36	李玉培 - 關於經濟房屋的幾點淺見 .....	194
簡介 .....	54	陳俊拔 - 淺探澳門現行房屋政策 .....	196
章程 .....	55	吳紹康 - 對澳門房屋政策的一些淺見 .....	198
會務歷程照片回顧 .....	61	鄺達財 - 澳門房地產發展前景將會更加美好 .....	202
房地產業務概況 .....	77	梁 華 - 當前澳門房地產業發展趨勢及未來的主要影響因素 .....	203
房地產中介業務法律規範 .....	78	黃燦文 - 創新思路，理性發展—宏觀調控下澳門房地產企業的思考與探索 .....	206
房地產中介服務行規 .....	80	梁桂萍 - 淺談房屋問題 .....	210
房地產交易稅務責任 .....	82	柯慶耀 - 宏觀調控是房地產經濟平穩發展的重要手段 .....	214
房地產交易的基本手續及費用 .....	85	黃健中 - 澳門房地產未來發展的正確路向 .....	226
房地產交易統計數據 .....	88	陸惠德 - 經屋政策要照顧夾心階層利益 .....	229
其他資料 .....	95	蔡穗聲 - 珠三角：一個烏托邦的實現 .....	231
建築工程資料（私人建房面積及數量） .....	96	朱建蘭 - 澳門的地產政策與經濟發展探索 .....	233
公共房屋興建進度及准許使用日 .....	98	郭德亮 - 香港的房地產市場及地產代理行業發展為澳門借鏡 .....	235
論壇主講及各界撰文 .....	101	潘志明 - 政策打擊短炒有效，樓市長遠健康發展 .....	238
主講者對房地產發表的文章 .....		澳門概況簡述 .....	241
吳在權 - 澳門住房市場及其政策研議 .....	102	澳門地圖及輕軌未來規劃 .....	242
劉永誠 - 澳門房地產市場趨勢及相關政策 .....	114	澳門、路 大型基建及待批項目 .....	246
龐啟富 - 解決置業問題，政府、業界、青年三方有責 .....	118	政府各機構電話名錄 .....	250
宋 宇 - 經濟房屋流入私人市場之弊端 .....	123	銀行電話名錄 .....	259
廖沛霖 - 澳門房地產政策檢討及建議 .....	125	律師樓電話名錄 .....	262
黃偉雄 - 特別印花稅有利樓市長遠發展 .....	128	會員名錄 .....	271
各界人仕撰文 .....		鳴謝 .....	280
徐國誠 - 賀會慶祝論壇成功 .....	130	編輯委員會名錄 .....	280
中國銀行澳門分行青年協會 - 澳門房地產市場展望 .....	132	贊助我會經費、禮品人仕名錄 .....	280
澳門國際銀行 - 本澳樓市未來走勢分析 .....	137		
陳家輝 - 澳門房地產政策與土地利用規劃 .....	142		

祝賀與鼓勵





澳門特別行政區行政長官崔世安先生接見  
本會會長吳在權及其新閣成員



澳門特別行政區行政長官崔世安先生送贈紀念品鼓勵本會  
由永遠會長畢明代表接受，會長吳在權陪同



經濟財政司司長譚伯源先生  
勉勵本會為澳門房地產健康發展多作貢獻



本會永遠榮譽會長吳福先生充份肯定本會過去的成績並對  
本會未來的會務發展寄予厚望



運輸工務司司長劉仕堯與本會加強溝通  
使政府行政決策能更切合現實



行政、立法兩會成員、本會名譽會長陳明金先生表示  
在有關《經濟房屋的建造及出售制度》及《房地產中介業務法》，對本會所  
收集和反映的意見有很大參考價值，冀望本會繼續發揮相關作用



《茅屋為秋風所破歌》

序

紅印

17





### 【安得廣廈千萬間】全詩賞析

名句“安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏，風雨不動安如山”出自唐代詩人杜甫的《茅屋為秋風所破歌》

### 《茅屋為秋風所破歌》

作者：杜甫 年代：唐

八月秋高風怒號，卷我屋上三重茅。

茅飛渡江灑江郊，高者掛胃長林梢，下者飄轉沉塘坳。

南村群童欺我老無力，忍能對面為盜賊。

公然抱茅入竹去，唇焦口燥呼不得，歸來倚杖自歎息。

俄頃風定雲墨色，秋天漠漠向昏黑。

布衾多年冷似鐵，驕兒惡臥踏裡裂。

床頭屋漏無干處，雨腳如麻未斷絕。

自經喪亂少睡眠，長夜沾濕何由徹！

安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏，風雨不動安如山！

嗚呼！何時眼前突兀見此屋，吾廬獨破受凍死亦足！

### 《賞析》

唐肅宗上元二年(761)的春天，杜甫求親告友，在成都浣花溪邊蓋起了一座茅屋，總算有了一個棲身之所。不料到了第二年八月，大風破屋，大雨又接踵而至。詩人長夜難眠，感慨萬千，寫下了這篇膾炙人口的詩篇。詩寫的雖是自己的數間茅屋，表現的卻是憂國憂民的情感。

這首詩可分為四節。第一節五句，句句押韻，“號”、“茅”、“郊”、“梢”、“坳”五個開口呼的平聲韻腳傳來陣陣風聲。“八月秋高風怒號，卷我屋上三重茅。”起勢迅



杜甫 畫像

猛。“風怒號”三字，音響宏大，猶如秋風咆哮。一個“怒”字，把秋風擬人化，從而使下一句不僅富有動作性，而且富有濃烈的感情色彩。詩人好不容易蓋了這座茅屋，剛剛定居下來，秋風卻怒吼而來，卷起層層茅草，使得詩人焦急萬分。“茅飛渡江灑江郊”的“飛”字緊承上句的“卷”字，“卷”起的茅草沒有落在屋旁，卻隨風“飛”走，“飛”過江去，然後分散地、雨點似地“灑”在“江郊”：“高者掛胃長林梢”，很難弄下來；“下者飄轉沉塘坳”，也很難收回來。“卷”、“飛”、“渡”、“灑”、“掛胃”、“飄轉”，一個接一個的動態不僅組成一幅幅鮮明的圖畫，而且緊緊地牽動詩人的視線，撥動詩人的心弦。詩人的高明之處在於他並沒有抽象地抒情達意，而是寓情意於客觀描寫之中。這幾句詩所表現的場景是：一個衣衫單薄、破舊的乾瘦老人拄著拐杖，立在屋外，眼巴巴地望著怒吼的秋風把他屋上的茅草一層又一層地卷了起來，吹過江去，稀裏嘩啦地灑在江郊的各處。他對大風破屋的焦灼和怨憤之情，不能不激起讀者心靈上的共鳴。

第二節五句。這是前一節的發展，也是對前一節的補充。前節寫“灑江郊”的茅草無法收回，除此以外，還有落在平地上可以收回的茅草，但卻被“南村群童”抱跑了。“欺我老無力”五字宜著眼，如果詩人不是“老無力”，而是年當壯健有氣力，自然不會受這樣的欺侮。“忍能對面為盜賊”，意思是，群童竟然忍心在他的眼前做盜賊。但其實，這不過是表現了詩人因“老無力”而受欺侮的憤懣心情而已，決不是真的給“群童”加上“盜賊”的罪名，要告到官府裏去辦罪。所以，“唇焦口燥呼不得”，也就無可奈何了。用詩人《又呈吳郎》一詩中的話說，這正是“不為困窮寧有此”，詩人如果不是十分困窮，就不會對大風刮走茅草那麼心急如焚；“群童”如果不是因為他十分困窮，也不會冒著狂風抱走那些並不值錢的茅草。這一切，都是結尾的伏線。“安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏”的崇高願望，正是從“四海困窮”的現實基礎上產生出來的。

“歸來倚杖自歎息”總收一、二兩節。詩人大約是一聽到北風狂叫，就擔心蓋得不夠結實的茅屋發生危險，因而就拄杖出門，直到風吹屋破，茅草無法收回，這才無可奈何地走回家中。“倚杖”，當然又與“老無力”照應。“自歎息”中的“自”字，下得很沉痛，詩人如此不幸的遭遇只有他自己在歎息，未引起別人的同情和幫助，則世風的淡薄，就意在言外了，因而他“歎息”的內容，也就十分深廣。當他自己風吹屋破，無處安身，得不到別人的同情和幫助的時候，分明聯想到類似處境的無數窮人。

第三節八句，寫屋破又遭連夜雨的苦況。“俄頃風定雲墨色，秋天漠漠向昏黑”兩句，用飽蘸濃墨的大筆渲染出暗淡愁慘的氛圍，從而烘托出詩人暗淡愁慘的心境，而密集的雨點即將從漠漠的秋空灑向地面，已在預料之中。“布衾多年冷似鐵，驕兒惡臥踏裏裂”兩句，沒有窮困生活體驗的作者是寫不出來的。值得注意的是這不僅是寫布被又舊又破，而是為下文寫屋破漏雨蓄勢。成都的八月，天氣並不“冷”，正由於“床頭屋漏無干處，雨腳如麻未斷絕”，所以才感到冷。“自經喪亂少睡眠，長夜沾濕何由徹”兩句，一縱一收。一縱，從眼前的處境擴展到安史之亂以來的種種痛苦經歷，從風雨飄搖中的茅屋擴展到戰亂頻繁、殘破不堪的國家；一收，又回到“長夜沾濕”的現實。憂國憂民，加上“長夜沾濕”，詩人自然不能入睡。“何由徹”和前面的“未斷絕”照應，表現了詩人既盼雨停，又盼天亮的迫切心情。而這種心情，又是屋破漏雨、布衾似鐵的艱苦處境激發出來的。於是詩人由個人的艱苦處境聯想到其他人的類似處境，水到渠成，自然而然地過渡到全詩的結尾。



《茅屋為秋風所破歌》石碑

“安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏，風雨不動安如山”，前後用七字句，中間用九字句，句句蟬聯而下，而表現闊大境界和愉快情感的詞如“廣廈”、“千萬間”、“大庇”、“天下”、“歡顏”、“安如山”等等，又聲音宏亮，從而構成了鏗鏘有力的節奏和奔騰前進的氣勢，恰切地表現了詩人從“床頭屋漏無干處”、“長夜沾濕何由徹”的痛苦生活體驗中迸發出來的奔放的激情和火熱的希望。這種奔放的激情和火熱的希望，詠歌不足以表達，所以詩人發出了由衷的感歎：“嗚呼！何時眼前突兀見此屋，吾廬獨破受凍死亦足！”詩人的博大胸襟和崇高理想，至此表現得淋漓盡致。

本詩作者抒發的情懷與范仲淹的《岳陽樓記》中“先天下之憂而憂，後天下之樂而樂”抒發的情懷基本一致。

俄國著名文學評論家別林斯基曾說：“任何一個詩人也不能由於他自己和靠描寫他自己而顯得偉大，不論是描寫他本身的痛苦，或者描寫他本身的幸福。任何偉大詩人之所以偉

大，是因為他們的痛苦和幸福的根子深深地伸進了社會和歷史的土壤裏，因為他是社會、時代、人類的器官和代表。”杜甫在這首詩裏描寫了他本身的痛苦，但他不是孤立地、單純地描寫他本身的痛苦，而是通過描寫他本身的痛苦來表現“天下寒士”的痛苦，來表現社會的苦難、時代的苦難。他也不是僅僅因為自身的不幸遭遇而哀歎、而失眠、而大聲疾呼，在狂風猛雨無情襲擊的秋夜，詩人腦海裏翻騰的不僅是“吾廬獨破”，而且是“天下寒士”的茅屋俱破。杜甫這種熾熱的憂國憂民的情感和迫切要求變革黑暗現實的崇高理想，千百年來一直激動讀者的心靈，併發生過積極的作用。



永遠會長

獻辭

龔

17





永遠會長 畢 明

彈指一揮間，喜迎來了澳門房地產聯合商會成立十七周年會慶暨第九屆理監事就職典禮。我深感榮幸能夠連任八屆的會長，在這希望藉此機會衷心感謝各位同寅一直以來的大力支持和鼓勵。從事房地產行業多年，見證著澳門及房地產業的興衰，澳門由一個純樸的小城市演變成今日五光十色的都市，除有賴旅遊博彩業的帶動外，房地產業對繁榮澳門的經濟亦有著重要的推動作用。

本會成立多年來，得到全體會員和同業的擁護和支持。俗語說：「取之於斯、用之於斯」。因此，本會一向積極密切關注與房地產相關的政策措施和法律法規，適時向政策建言獻策。在房地產業界扮演與政府溝通的橋樑，配合特區政府依法施政，發展澳門經濟。

回歸以來，澳門在祖國的支持下過得熱鬧歡騰。先後完成了《維護國家安全法》立法，獲國務院批核澳門填海造地361公頃，國家主席胡錦濤出席澳門回歸十周年慶祝活動，以及國務院總理溫家寶首次蒞澳，出席中葡論壇第三屆部長級會議，更贈送澳門一對大熊貓“開開”、“心心”。

本澳輕軌系統工程將於年內動工，建成後將會融入珠三角整個軌道交通網路，未來需要繼續與內地各方面進行交流活動。隨著區域合作逐步開展，尤其《內地與澳門關於建立更緊密經貿關係的安排》項目拓展澳門企業的發展市場，本土的填海造地、舊區重整也激活內部營商環境，“自由行”政策為澳門帶來每年數千萬人次的旅客，市場規模已不僅僅是50多萬人口和20多平方公里土地，衝破了原有的購買力和市場規模。將珠三角地區打造成世界級經濟都市圈已成為國策之一，未來澳門有必要爭取條件跟上發展。

最後，藉著此次慶典的機遇，我與同業們互相勉勵，未來本會將繼往開來，維護同業權益，提高專業水平和操守，促進和諧團結，積極推動房地產業的健康發展，將本行業做得更好，為市民提供更優良服務，為澳門及祖國作出更大貢獻，祝願同業們與我們攜手共同努力，為澳門的房地產業創造美好的明天！



會長獻辭

龔

17





## 澳門房地產聯合商會

### 會長 吳在權

尊敬的各位來賓、女士、先生們：

大家好！

首先請讓我代表澳門房地產聯合商會對在座各位撥冗蒞臨參加本會十七週年慶典暨第九屆理監事就職典禮表示熱烈的歡迎及由衷的謝意！同時，更衷心感謝上屆會長畢明先生在過去十七年裡兢兢業業的履職，帶領本會及全人多年來凝聚會員力量，積極拓展會務、參與

社會，爭取業界權益，為本會未來的發展打下堅實的基礎！在此，除向畢明前會長致以崇高的敬意之外，與此同時，更藉此日子向特別行政區現屆行政長官、上屆行政長官及各政府部門、中央註澳機構、本會創會會長、永遠榮譽會長、榮譽會長、名譽會長、法律顧問、義務核數師、顧問以及友會、同業先進、社會各界人士、傳媒朋友等對本會歷年的大力支持與鼓勵表達最衷心及最誠摯的感謝！

光陰似箭，歲月如梭，澳門房地產聯合商會不經不覺成立十七年，本會從無到有，從開始到今天，一直堅持以愛祖國、愛澳門，維護同業權益、提高專業水平、促進團結，積極推動房地產業的發展及為澳門特別行政區安定繁榮作出貢獻為宗旨，積極開展會務。在十七年的不平凡的奮鬥里程中發揮房地產業對經濟金融、社會民生的重要性，為澳門房地產業、乃至整體社會發展貢獻了一份堅實力量；同時，更承擔配合澳門未來經濟發展、社會和諧、市民安居樂業的重大責任，可謂任重而道遠！



房地產業界的宗旨與責任，與房地產的屬性與功能息息相關。房地產屬性，首先是“使用價值”，具體而言是居住用途，凡是有人的地方，必須要解決居住的問題，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，房地產的另一屬性則指“交換價值”，具體而言是投資增值，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。在一般情況下，房地產需求將依政治穩定和諧、經濟社會發展、人口增長等因素而被推高，供需關係更是房地產價格的最主要決定因素。目前，由於美國等國家實行量化寬鬆貨幣政策，導致世界範圍內的熱錢不斷增多，因此，更進一步推高世界各地房地產價格，內地如此，香港如此，澳門也是如此。



房地產在國民經濟中更具有產業功能，對社會經濟發展具有關鍵作用。在國內，2003年國務院第18號文件《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》中就已明確指出：“房地產業關聯度高，帶動力強，已經成為國民經濟的支柱產業。”在本澳，房地產業更是澳門傳統的四大支柱產業之一，無論建造業、運輸業、房地產中介服務業乃至銀行金融業等多行業均與之緊密相關，房地產業對促進本澳社會經濟發展起到不可忽視的功能與作用。

近幾年來，澳門房地產業蓬勃發展，欣欣向榮，這是社會穩定、經濟繁榮的有力體現，尤其是博彩業開放，中央人民政府支持澳門特區實行個人遊政策等，促使博彩收入持續高速增長，居民收入亦持續增加，包括房地產業在內的各行各業也受到帶動，房地產在澳門產業鏈中的重要性也有增無減。雖然如此，但在面對社會中基層及夾心、中產階層等群體對居住的需求上，當局實更應立足於市場供需這一根本要旨。目前，社會上廣泛討論有關公共房屋領域下之經濟房屋的准入資格、收入上下限、轉售等問題，而當局似乎仍未有確切立場。於此，本人認為，當局應立足於經濟房屋之公共性，即福利性質，將公共房屋與自由房地產投資市場嚴格劃分開，立法規範公共性的經屋不流入自由投資市場，如此方能真正善用公共資源（對此的詳盡論述，請參見本人發表於2011年5月17日《市民日報》的專論《論經濟房屋姓公不姓私的必要性與合理性》）。當局更應藉此契機，廣泛諮詢各界意見、研究分析各地經驗，結合本澳自身環境、人口、條件等因素，制定長遠的房屋政策，在有充分調查及數據支持的實證研究基礎上，擬定長遠的可持續的公共房屋政策及其建造比例，滿足弱勢群體、夾心、中產階層等家團的居住需求，科學促進房地產市場的平穩健康發展。

另外，澳門作為一個民主法治社會，一切社會事務均需要相應的法制基礎，行政當局應積極展開相關房地產法律法規的檢討、修訂工作。除目前正審議中的《房地產中介業務法》、《經濟房屋的建造及出售制度》、《舊區重整制度》等法案外，當局更應積極加強修訂



相關的諸如《土地法》及《民法典》中的分層所有權法律制度、租務法律制度、物業管理法律制度及《規範“樓花”買賣的法律制度》、《登記法典》、《都市建築法律制度》、不動產評估制度等相關法律法規工作，完善本澳法制。



社會是一個整體，每個人對社會都有著一份責任，在面對本澳當前比較突出的住房問題上，澳門的房地產業界更應發揮積極作用，正如溫家寶總理在今年兩會前連續第三年與網友在線交流時指出“（房地產商）也應該流著道德的血”。因此，藉會慶之機，本會舉辦“澳門房地產趨勢及相關政策探索”論壇，廣邀社會賢達、各界先進就長遠房屋政策、房地產發展前景等問題出謀獻策，期特區政府廣納意見，兼聽則明，進而擬定可持續發展的整體房屋政策乃至公共房屋。希望特區政府在政策、法制等各層面多管齊下，以我國唐代詩人：杜甫膾炙人口名詩《茅屋為秋風所破歌》之“安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏，風雨不動安如山”心繫民情家國胸懷，凝聚社會民心，確保居民安居樂業，成就德政、善政，譜寫“一國兩制、高度自治”偉大篇章！

各位嘉賓，各位會員，本人相信，隨著國家政策大力支持“十二五”規劃建設、《粵澳合作框架協議》各項措施的落實、橫琴開發的逐步深化，包括輕軌及港珠澳大橋等大型基礎設施的陸續開展，澳門將有序推進落實國家賦予之定位“建設世界旅遊休閒中心，促進經濟適度多元發展”的目標，社會保持穩定、經濟更加繁榮、人口持續增長、居民收入穩步提高，房地產必將持續穩健發展，在積極配合特區政府依法施政的基礎上，房地產業界必然面向光明與可喜的發展前景。最後，再一次感謝各位，並祈盼今後繼續支持及指導我會，使我會與大家一起堅定信心，團結一致，把握眼前大好機遇，積極配合社會進步，為促進房地產聯合商會的壯大以及澳門社會持續發展繁榮而不懈努力！

常務副會長

獻辭





常務副會長 胡家儀

光陰荏苒，歲月如梭。澳門房地產聯會商會經已走過十七個寒暑，與澳門經濟共同成長。

本會自1994年成立以來，堅持“愛國愛澳，維護同業權益，提高專業水平，促進團結，積極推動房地產的發展及為澳門社會安定繁榮作出貢獻”的創會宗旨。同時，本會亦積極參與本行業相關之法律、法規諮詢及介紹會，包括《都市建築總章程》行政篇修訂、公共房屋政策研究、《房地產中介業務法律制度》、新城填海區規劃、《都市建築法律制度》、《建築、擴建工程計劃審批準則及行政程序》、《土地法》、《規範“樓花”買賣制度諮詢會》、《工廈活化說明會》等。

現時，「房地產中介業務法律制度」已進入立法程序，房屋局正全面展開各項工作。這將是確保房地產業健康發展、提升從業員專業素質，令業界、投資者及小業主都能得到法律保障的重要一環。除了規範和監督從業員的專業資格、行為操守外，更要設立清晰的處罰機制，務求令發牌制度有效落實和執行。專業資格的認證及規範化是必然趨勢，本會亦在此呼籲會員同業等都必須自律、誠信，堅持操守，除關注澳門房地產發展外，更心繫祖國，關心國家大事。

本會歷年承蒙 特區政府及各有關部門鼎力支持，各名譽職銜人仕及社會賢達關心和指導、傳媒界大力協助。日前亦順利選舉新一屆領導架構，順利選出第九屆理、監事會成員，更先後獲行政長官崔世安博士、運輸工務司劉仕堯司長及經濟財政司譚伯源司長撥冗接見，並充分肯定本會過往的貢獻，對本會寄予厚望，冀往後加強溝通。未來，本會將持續密切配合特區政府以人為本，發展經濟，改善民生等施政理念，在房地產範疇履行作為業界與政府之間的橋樑作用，推動會員和同業加深認識政府的各類與房地產相關的政策、法規和措施，又同相關機構合辦講座及研討會，探討本澳房地產業發展的前景和路向。繼續與鄰近地區的同業組織互訪交流，溝通信息，商議營銷合作。

展望未來，本會作為支柱經濟中房地產業的一個群體，定當團結全體會員和同業，群策群力，繼續依循特區政府的施政理念及方針政策，開拓創新思維，與時並進，努力工作以建設明天的美好澳門。



理事長獻辭

龔

17





## 承先啟後 薪火相傳

理事長 黃志鈞

歲月鎏金，今天是澳門房地產聯合商會十七周年會慶的日子，自1994年創會以來，在前會長畢明領導之下，不屈不撓、努力不懈，經歷了嚴冬十年，見證了回歸雙慶的家國情懷，今天的澳門一片欣欣向榮。驀然回首，滄桑風雨中，我會也曾出版了「澳門房地產投資手冊」及協辦了「香港九八房地產博覽」，冀能走出去，引進來。今天畢明會長功成身退，我會同寅永遠懷念您！並誠摯地敦聘為永遠會長，並體現其領導有方。

今天正是本會踏入十八周年的日子，新一屆的吳在權會長，積近四十年之房地產經驗。創會至今，悉心會務，團結同業，誠為本會之中流砥柱、定海神針，今當仁不讓、眾望所歸。業界精英，既要維護同業權益，議會成員更站高看遠、大局為重，關心全民福祉，可謂「任重道遠」。

創會之初，理監事成員為數三十有六，今第九屆之理監事成員已達一百零四人，特別是次換屆，吸納了一批工商界青年才俊，老、中、青一爐共治。希望能為房地產業界和澳門社會的和諧穩定，可持續健康發展作出貢獻。

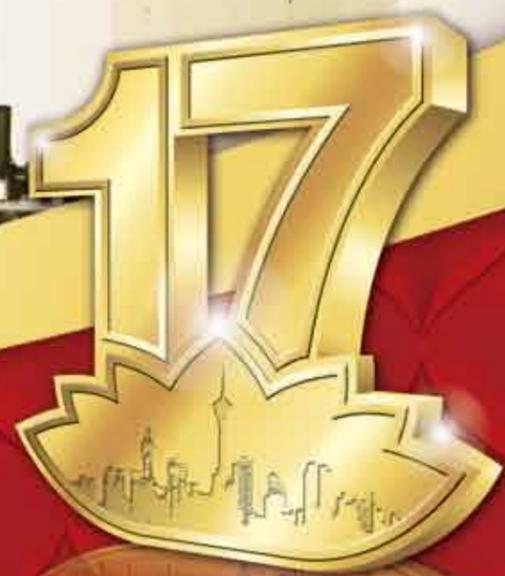
回顧達十年之理事長工作，多謝全體理監事同寅的通力合作和支持，會務尚能緊跟社會，順利展開。今後會務工作、文娛康體活動為副，主要繼續團結業界，並關注與本行業息息相關的法律法規，行政措施及指引等。加強與各界的學術交流和研討，例如：近期的「房地產中介業務法」、「經濟房屋的建造及出售制度」和「規範“樓花”買賣法律制度」等。更要與時並進，善用“十二·五”和《粵澳合作框架協議》等的契機，把握寶貴發展的機遇。為一國兩制，五十年不變，配合特區政府澳人治澳。

經吳在權會長的授意，本會當再加強與青年人才和活化本會屬會「中介人協會」的會務工作，藉以“承先啟後，薪火相傳”。

最後我們會一如既往，在吳在權會長領導之下，上下一心、繼續努力，同時更加希望繼續得到社會各界人士的支持和鼓勵，務使會務百尺竿頭，更進一步！



本會簡介





第九屆名譽職銜芳名 2011 - 2014

永遠榮譽會長

何鴻榮 吳福

榮譽會長

馬有禮 許世元 鄭達財

名譽會長

王彬成	何超瓊	何猷龍	何榮標	何榮祥	何蔣棠
吳立勝	吳志良	吳利勳	吳榮恪	吳驥年	呂強光
李明光	李志強	林金城	林潤垣	林炳宏	林德華
姚健池	柯為湘	胡文新	馬有信	高開賢	崔世平
崔世昌	張樂田	梁華	梁安琪	梁竟成	梁蔭冲
梁維特	梁慶庭	梁文耀	梁頌衍	許文帛	許健康
陳明金	陳權昌	馮志強	黃如楷	黃健業	黃燦文
楊允中	楊俊文	葉德林	廖澤雲	廖沛霖	甄瑞權
鄞榮源	劉永誠	劉本立	劉藝良	潘志明	蔡穗聲
鄭志強	蕭德雄	謝思訓	鍾小健	顏延齡	羅掌權
	羅啟中	譚伯業	譚志煒	關偉霖	

法律顧問

歐安利 包偉鋒 安文娜 宋治勇 唐曉晴

C.N. 律師事務所

義務核數師

張少東

義務會計師

鄭堅立

顧問

王世流	古嘉豪	江大明	朱德才	吳柱邦
吳聯盟	巫顯祥	沙利士	林昶	周爵
姚汝祥	姚開	唐錫根	區同恩	張金善
張華	張一輝	梁仲虯	畢根	畢成
許智樂	郭朝隆	陳德勝	陳樹榮	陳顯棠
楊達夫	陸曦	劉永年	劉光普	劉錦成
	蔡田田	魏永皓	羅安達	羅家聰



第九屆理監事架構芳名 2011 - 2014

永遠會長

畢明

創會會長

林偉 陳心雄 徐國誠

會長

吳在權

常務副會長

胡家儀

副會長

黃樹森 李廣鴻 李廣志 吳健國 蘇香玫 何嘉倫 鄭鍵濠

理事長

黃志鈞

常務副理事長

黃紹基

副理事長

高志強 黃浩榮 柯慶耀 畢志健 楊永泰 林鏡全 謝耀華  
黃焯楹 石寶德 吳紹康 鄭建東 何凱玲

秘書長

汪雲峰

副秘書長

許慧鈺 陳寶儀

財務部長

徐少珊

財務部副部長

彭燕芬 黃少群

聯絡部長

肖澤葵

聯絡部副部長

張欣如 謝耀偉 陳彩玉 陳麗媚  
陳翠虹 歐陽玉弟

福利部部長

廖麗瓊

福利部副部長

楊秉忠 謝耀雄 鄭廣雄 李麗儀  
吳景持 江鳳玲

康樂部部長

畢潤芬

康樂部副部長

李樂勤 陳偉新 劉俊勇 岑禮權  
梁雲月 林德盛

總務部部長

陳恆杰

總務部副部長

陳景培 劉春林 張冠波 李惠蘭  
何漢華 趙文炎

協調部部長

莫英杰

協調部副部長

張若詩 鍾建新 鄧慧凡 許育苗  
歐陽廣球

學術部部長

方子清

學術部副部長

易詠詩 麥炳沛 梁鳳開 盧健恆  
劉國焜 吳家裔

資訊部部長

周可安

資訊部副部長

畢志榮 黃可愛 洪吉民 鄭春發  
何偉光 董健鴻

青年部部長

陳迎金

青年部副部長

吳文瑜 李永傑 鄭晉陞 莊稼民 吳文慧  
陳偉斌 張尤斌 伍偉文 黃嘉穎

監事長

趙康池

副監事長

曾建文 謝卓寰 林志輝 黃潔卿  
談振康 陳植群 蕭燦添

監事

黃偉明 岑一峰 畢美珍 李湖添 伍志平 盧棟培 徐秀玲 梁績文 梁煥連



永遠會長



畢明

創會會長



林偉



陳心雄



徐國誠

會長



吳在權

常務副會長



胡家儀

副會長



黃樹森



李廣鴻



李廣志



吳健國



蘇香玫



何嘉倫



鄺鍵濠



理事長



黃志鈞

常務副理事長



黃紹基

副理事長



高志強



黃浩榮



柯慶耀



畢志健



楊永泰



林鏡全



謝耀華



黃焯楹



石寶德



吳紹康



鄭建東



何凱玲

秘書長



汪雲峰

副秘書長



許慧鈺



陳寶儀

財務部部長



徐少珊

財務部副部長



彭燕芬



黃少群

聯絡部部長



肖澤葵

聯絡部副部長



張欣如



謝耀偉



陳彩玉



陳麗媚



陳翠虹



歐陽玉弟



福利部部長



廖麗瓊

福利部副部長



楊秉忠



謝耀雄



鄭廣雄



李麗儀



吳景持



江鳳玲

康樂部部長



畢潤芬

康樂部副部長



李樂勤



陳偉新



劉俊勇



岑禮權



梁雲月



林德盛

總務部部長



陳恆杰

總務部副部長



陳景培



劉春林



張冠波



李惠蘭



何漢華



趙文炎

協調部部長



莫英杰

協調部副部長



張若詩



歐陽廣球



鍾建新



鄧慧凡



許育苗



學術部部長



方子清

學術部副部長



易詠詩



麥炳沛



梁鳳開



盧健恆



劉國焜



吳家裔

資訊部部長



周可安

資訊部副部長



畢志榮



黃可愛



洪吉民



鄺春發



何偉光



董健鴻

青年部部長



陳迎金

青年部副部長



吳文瑜



李永傑



鄭晉陞



莊稼民



吳文慧



陳偉斌



張尤斌



伍偉文



黃嘉穎



監事長



趙康池

副監事長



曾建文



謝卓寰



林志輝



談振康



陳植群



蕭燦添



黃潔卿

監事



黃偉明



岑一峰



畢美珍



李湖添



伍志平



盧棣培



徐秀玲



梁績文



梁煥連



## 第一屆名譽職銜芳名 1994 - 1996

永遠榮譽會長：崔德祺、何厚鏞、何鴻燊

榮譽會長：張祖奇、羅新耀

名譽會長：陳繼杰

法律顧問：歐安利大律師、安文娜大律師、宋治勇大律師(中國)

義務核數師：崔世昌

顧問：王彬成、何榮標、吳利勳、吳榮恪、吳柱邦、沙利士、林金城、林昶、姚開、姚汝祥、姚健池、唐錫根、高開賢、崔世平、張偉基、張鑫善、區同恩、梁慶庭、梁仲、陳家鑑、陳智仁、陸曦、馮志強、黃如楷、黃友獅、楊允中、楊俊文、劉永年、劉永誠、劉光普、劉本立、顏延齡、譚志煒

(備註：按姓氏筆劃排序)

## 第一屆理監事架構芳名 1994 - 1996

創會會長：林偉、陳心雄

會長：畢明

副會長：徐國誠、吳在權、黃樹森、劉品良、胡家儀、張華、許健康

理事長：曾建文

副理事長：陳植群、吳健國、蘇香玫、黃浩榮

秘書長：黃秋成

副秘書長：吳聯盟

財務部長：曾惠儀

副財務部長：徐少珊

聯絡部長：黃浩榮(兼)

副聯絡部長：伍志平、胡家耀

福利部長：盧作卿

副福利部長：許文帛、蕭燦添

康樂部長：蘇香玫(兼)

副康樂部長：徐達明、黃文偉

總務部長：石得根

副總務部長：謝卓寰、畢志健

協調部長：吳健國(兼)

副協調部長：梁績文

學術部長：區海楨

副學術部長：招銀英

監事長：鄺榮源

副監事長：趙康池

監事：黃偉明

## 第二屆名譽職銜芳名 1996 - 1998

永遠榮譽會長：崔德祺、何厚鏞、何鴻燊

榮譽會長：張祖奇、羅新耀、羅立文

名譽會長：陳繼杰、許健康、李明光

法律顧問：歐安利大律師、安文娜大律師、包偉鋒大律師、宋治勇大律師(中國)

義務核數師：崔世昌

顧問：王彬成、何榮標、何榮祥、吳利勳、吳榮恪、吳柱邦、沙利士、林金城、林昶、姚開、姚汝祥、姚健池、唐錫根、高開賢、崔世平、張金善、張偉基、張華、區同恩、梁慶庭、梁仲、陳家鑑、陳智仁、陳權昌、畢根、陸曦、許智樂、馮志強、黃如楷、黃友獅、楊允中、楊俊文、劉永年、劉永誠、劉光普、劉本立、顏延齡、譚志煒

(備註：按姓氏筆劃排序)

## 第二屆理監事架構芳名 1996 - 1998

創會會長：林偉、陳心雄

會長：畢明

副會長：徐國誠、吳在權、黃樹森、胡家儀、劉品良、李廣鴻

理事長：曾建文

副理事長：陳植群、吳健國、蘇香玫、黃浩榮、盧作卿

秘書長：黃秋成

副秘書長：區海楨、吳聯盟

財務部長：曾惠儀

副財務部長：徐少珊

聯絡部長：伍志平

副聯絡部長：謝卓寰、李淑蓮

福利部長：蕭燦添

副福利部長：許文帛、黃文偉

康樂部長：胡家耀

副康樂部長：徐達明、林志明

總務部長：石得根

副總務部長：畢志健、謝耀華

協調部長：汪雲峰

副協調部長：梁績文

學術部長：黃志鈞

副學術部長：招銀英

監事長：鄺榮源

副監事長：趙康池

監事：黃偉明



### 第三屆名譽職銜芳名 1998 - 2000

永遠榮譽會長：崔德祺、何厚鏵、何鴻燊、吳福

榮譽會長：張祖奇、羅立文

名譽會長：陳繼杰、許健康、李明光、鄺達財

法律顧問：歐安利大律師、安文娜大律師、包偉鋒大律師、宋治勇大律師(中國)

義務核數師：崔世昌

顧問：王彬成、何榮標、何榮祥、吳利勳、吳志良、吳榮格、吳柱邦、沙利士、巫顯祥、林金城、林昶、姚汝祥、姚開、姚健池、唐錫根、高開賢、崔世平、張金善、張偉基、張華、區同恩、梁仲、梁慶庭、陳明金、陳家鑑、陳智仁、陳樹榮、陳權昌、陳顯棠、陸曦、畢根、許文帛、許智樂、馮志強、黃友獅、黃如楷、楊允中、楊俊文、劉永年、劉永誠、劉本立、劉光普、顏延齡、譚志煒、譚伯業、羅家聰

(備註：按姓氏筆劃排序)

### 第三屆理監事架構芳名 1998 - 2000

創會會長：林偉、陳心雄

會長：畢明

副會長：徐國誠、吳在權、黃樹森、胡家儀、李廣鴻、鄧榮源

理事長：曾建文

副理事長：陳植群、吳健國、蘇香玫、黃浩榮、盧作卿

秘書長：黃秋成

副秘書長：區海楨、吳聯盟

財務部長：曾惠儀

副財務部長：徐少珊

聯絡部長：伍志平

副聯絡部長：李淑蓮

福利部長：蕭燦添

副福利部長：招銀英

康樂部長：謝卓寰

副康樂部長：胡家耀、謝耀偉

總務部長：林志明

副總務部長：謝耀華

協調部長：汪雲峰

副協調部長：梁績文

學術部長：黃志鈞

副學術部長：盧棟培

資訊部長：畢志健

副資訊部長：胡國堅、畢志榮

監事長：劉品良

副監事長：趙康池

監事：黃偉明

### 第四屆名譽職銜芳名 2000 - 2002

永遠榮譽會長：崔德祺、何鴻燊、吳福

榮譽會長：張祖奇、羅立文

名譽會長：陳繼杰、許健康、李明光、鄺達財

法律顧問：歐安利大律師、安文娜大律師、包偉鋒大律師、宋治勇大律師(中國)

義務核數師：崔世昌

顧問：王彬成、何榮標、何榮祥、吳利勳、吳志良、吳榮格、吳柱邦、沙利士、巫顯祥、林金城、林昶、姚汝祥、姚開、姚健池、唐錫根、高開賢、崔世平、張金善、張偉基、張華、區同恩、梁仲、梁慶庭、陳明金、陳家鑑、陳智仁、陳樹榮、陳權昌、陳顯棠、陸曦、畢根、許文帛、許智樂、馮志強、黃友獅、黃如楷、黃漢強、楊允中、楊俊文、劉永年、劉永誠、劉本立、劉光普、顏延齡、譚志煒、譚伯業、羅家聰

(備註：按姓氏筆劃排序)

### 第四屆理監事架構芳名 2000 - 2002

創會會長：林偉、陳心雄、徐國誠

會長：畢明

常務副會長：吳在權

副會長：黃樹森、胡家儀、李廣鴻、鄧榮源、李廣志

理事長：曾建文

副理事長：陳植群、吳健國、蘇香玫、黃浩榮、盧作卿

秘書長：汪雲峰

副秘書長：黃秋成、吳聯盟

財務部長：曾惠儀

副財務部長：徐少珊

聯絡部長：伍志平

副聯絡部長：李淑蓮

福利部長：蕭燦添

副福利部長：區海楨、謝耀偉

康樂部長：謝卓寰

副康樂部長：胡家耀、畢美珍

總務部長：林志明

副總務部長：謝耀華

協調部長：黃紹基

副協調部長：梁績文

學術部長：黃志鈞

副學術部長：盧棟培

資訊部長：畢志健

副資訊部長：胡國堅、畢志榮

監事長：劉品良

副監事長：趙康池

監事：黃偉明



### 第五屆名譽職銜芳名 2002 - 2004

永遠榮譽會長：崔德祺、何鴻燊、吳福  
 榮譽會長：張祖奇、羅立文  
 名譽會長：許健康、李明光、鄭達財  
 法律顧問：歐安利大律師、安文娜大律師、包偉鋒大律師、宋治勇大律師(中國)  
 義務核數師：崔世昌  
 顧問：王彬成、江大明、何榮標、何榮祥、吳利勳、吳志良、吳榮恪、吳柱邦、沙利士、巫顯祥、林金城、林昶、姚汝祥、姚開、姚健池、唐錫根、高開賢、崔世平、張金善、張偉基、張華、區同恩、梁仲、梁慶庭、陳明金、陳家鑑、陳智仁、陳樹榮、陳權昌、陳顯棠、陸曦、畢成、畢根、許文帛、許智樂、馮志強、黃如楷、黃漢強、楊允中、楊俊文、劉永年、劉永誠、劉本立、劉光普、謝思訓、顏延齡、譚志煒、譚伯業、羅家聰

(備註：按姓氏筆劃排序)

### 第五屆理監事架構芳名 2002 - 2004

創會會長：林偉、陳心雄、徐國誠  
 會長：畢明  
 常務副會長：吳在權  
 副會長：黃樹森、胡家儀、李廣鴻、鄧榮源、李廣志  
 理事長：黃志鈞  
 常務副理事長：吳健國  
 副理事長：陳植群、蘇香玫、黃浩榮、盧作卿、黃紹基  
 秘書長：汪雲峰  
 副秘書長：區海楨、何凱玲  
 財務部長：徐少珊  
 副財務部長：楊永泰  
 聯絡部長：伍志平  
 副聯絡部長：黃芷雲  
 福利部長：蕭燦添  
 副福利部長：謝耀偉  
 康樂部長：畢美珍  
 副康樂部長：胡家耀  
 總務部長：林志明  
 副總務部長：謝耀華  
 協調部長：謝卓寰  
 副協調部長：梁績文  
 學術部長：曾惠儀  
 副學術部長：盧棟培、麥炳沛  
 資訊部長：畢志健  
 副資訊部長：畢志榮、周可安  
 監事長：曾建文  
 副監事長：趙康池  
 監事：黃偉明

### 第六屆名譽職銜芳名 2004 - 2006

永遠榮譽會長：崔德祺、何鴻燊、吳福  
 榮譽會長：張祖奇、許世元、鄭達財  
 名譽會長：陳明金、許健康、李明光、梁慶庭、吳榮樂、廖澤雲、崔世平、馮志強、鄭志強、楊俊文、何超瓊、許文帛、何猷龍  
 法律顧問：歐安利大律師、安文娜大律師、包偉鋒大律師、宋治勇大律師(中國)  
 義務核數師：崔世昌  
 顧問：王彬成、江大明、何榮標、何榮祥、吳利勳、吳志良、吳柱邦、沙利士、巫顯祥、林金城、林昶、姚汝祥、姚開、姚健池、唐錫根、高開賢、張金善、張偉基、張華、區同恩、梁仲、梁華、陳智仁、陳樹榮、陳權昌、陳顯棠、陸曦、畢根、畢成、許智樂、黃如楷、黃漢強、楊允中、劉永年、劉永誠、劉本立、劉光普、蔡田田、謝思訓、顏延齡、譚志煒、譚伯業、羅家聰

(備註：按姓氏筆劃排序)

### 第六屆理監事架構芳名 2004 - 2006

創會會長：林偉、陳心雄、徐國誠  
 會長：畢明  
 常務副會長：吳在權  
 副會長：黃樹森、胡家儀、李廣鴻、鄧榮源、李廣志  
 理事長：黃志鈞  
 常務副理事長：吳健國  
 副理事長：陳植群、蘇香玫、黃浩榮、盧作卿、黃紹基  
 秘書長：汪雲峰  
 副秘書長：謝耀華、何凱玲  
 財務部長：徐少珊  
 副財務部長：楊永泰  
 聯絡部長：伍志平  
 副聯絡部長：張欣如  
 福利部長：林志明  
 副福利部長：楊秉忠  
 康樂部長：畢美珍  
 副康樂部長：黃潔卿  
 總務部長：謝卓寰  
 副總務部長：高志強  
 協調部長：蕭燦添  
 副協調部長：梁績文、林鏡全  
 學術部長：曾惠儀  
 副學術部長：盧棟培、麥炳沛、梁鳳開  
 資訊部長：周可安  
 副資訊部長：黃芷雲、畢志榮、黃可愛  
 監事長：趙康池  
 副監事長：曾健文、畢志健  
 監事：黃偉明、胡家耀、謝耀偉、林志輝、畢美卿



### 第七屆名譽職銜芳名 2006 - 2008

永遠榮譽會長：何鴻燊、吳 福、崔德祺  
 榮譽會長：張祖奇、許世元、鄺達財  
 名譽會長：何超瓊、何猷龍、何榮標、吳榮恪、李明光、林金城、林潤垣、施永青、  
 胡文新、馬有信、馬有禮、高開賢、崔世平、張樂田、梁 華、梁竟成、  
 梁慶庭、許文帛、許健康、陳明金、馮志強、黃如楷、黃健業、楊允中、  
 楊俊文、葉德林、廖澤雲、劉本立、鄭志強、顏延齡  
 法律顧問：歐安利大律師、包偉鋒大律師、安文娜大律師、宋治勇大律師(中國)  
 義務核數師：崔世昌  
 顧問：王彬成、古嘉豪、江大明、何榮祥、吳利勳、吳志良、吳柱邦、沙利士、  
 巫顯祥、林 昶、姚汝祥、姚 開、姚健池、唐錫根、區同恩、張金善、  
 張 華、張一輝、梁仲虯、畢 根、畢 成、許智樂、郭朝隆、陳智仁、  
 陳樹榮、陳權昌、陳顯棠、陸 曦、劉永年、劉永誠、劉光普、蔡田田、  
 謝思訓、羅家聰、譚志煒、譚伯業

(備註：按姓氏筆劃排序)

### 第七屆理監事架構芳名 2006 - 2008

創會會長：林 偉、陳心雄、徐國誠  
 會長：畢 明  
 常務副會長：吳在權  
 副會長：黃樹森、胡家儀、李廣鴻、鄧榮源、  
 李廣志、吳健國  
 理事長：黃志鈞  
 常務副理事長：黃紹基  
 副理事長：陳植群、蘇香玫、黃浩榮、盧作卿、  
 談振康、柯慶耀、何嘉倫、鄺鍵濠  
 秘書長：汪雲峰  
 副秘書長：何凱玲、許慧鈺  
 財務部長：徐少珊  
 副財務部長：楊永泰、彭燕芬  
 聯絡部長：伍志平  
 副聯絡部長：張欣如、林志輝、謝耀偉  
 福利部長：高志強  
 副福利部長：楊秉忠、謝耀雄  
 康樂部長：黃芷雲  
 副康樂部長：黃潔卿、畢潤芬、陳迎金  
 總務部長：謝耀華  
 副總務部長：李永傑、魏永皓、莫英杰  
 協調部長：蕭燦添  
 副協調部長：梁績文、林鏡全、張若詩  
 學術部長：曾惠儀  
 副學術部長：盧棟培、麥炳沛、梁鳳開、鄭晉陞  
 資訊部長：周可安  
 副資訊部長：畢志榮、黃可愛、吳文瑜、李湖添  
 監事長：趙康池  
 副監事長：曾建文、畢志健、謝卓寰  
 監事：黃偉明、胡家耀、畢美卿、畢美珍、林志明、易詠詩、岑一峰

### 第八屆名譽職銜芳名 2008 - 2011

永遠榮譽會長：何鴻燊、吳 福  
 榮譽會長：許世元、鄺達財  
 名譽會長：王彬成、何超瓊、何猷龍、何榮標、何榮祥、吳立勝、吳利勳、吳榮恪、  
 李明光、林金城、林潤垣、胡文新、柯為湘、馬有信、馬有禮、高開賢、  
 崔世平、崔世昌(兼)、張樂田、梁 華、梁安琪、梁竟成、梁蔭沖、  
 梁維特、梁慶庭、許文帛、許健康、陳明金、馮志強、黃如楷、黃健業、  
 黃燦文、楊允中、楊俊文、葉德林、廖澤雲、鄧榮源、劉永誠、劉本立、  
 鄭志強、蕭德雄、顏延齡、譚伯業、羅掌權、羅 中  
 法律顧問：歐安利大律師、包偉鋒大律師、安文娜大律師、宋治勇大律師(中國)  
 義務核數師：崔世昌(兼)  
 顧問：古嘉豪、江大明、吳志良、吳柱邦、沙利士、巫顯祥、林 昶、姚汝祥、  
 姚 開、姚健池、唐錫根、區同恩、張金善、張 華、張一輝、梁仲虯、  
 畢 根、畢 成、許智樂、郭朝隆、陳智仁、陳樹榮、陳權昌、陳顯棠、  
 陸 曦、劉永年、劉光普、蔡田田、謝思訓、魏永皓、羅家聰、譚志煒

(備註：按姓氏筆劃排序)

### 第八屆理監事架構芳名 2008 - 2011

創會會長：林 偉、陳心雄、徐國誠  
 會長：畢 明  
 常務副會長：吳在權  
 副會長：黃樹森、胡家儀、李廣鴻、李廣志、  
 吳健國、蘇香玫  
 理事長：黃志鈞  
 常務副理事長：黃紹基  
 副理事長：陳植群、黃浩榮、盧作熹、談振康、  
 柯慶耀、何嘉倫、鄺鍵濠、高志強、  
 畢志健  
 秘書長：汪雲峰  
 副秘書長：何凱玲、許慧鈺  
 財務部長：徐少珊  
 副財務部長：彭燕芬、廖麗瓊  
 聯絡部長：林鏡全  
 副聯絡部長：張欣如、謝耀偉  
 福利部長：林志輝  
 副福利部長：楊秉忠、謝耀雄  
 康樂部長：黃焯楹  
 副康樂部長：黃潔卿、李樂勤  
 總務部長：謝耀華  
 副總務部長：莫英杰、陳恒杰、陳景培  
 協調部長：蕭燦添  
 副協調部長：梁績文、張若詩、伍志平  
 學術部長：楊永泰  
 副學術部長：盧棟培、麥炳沛、梁鳳開  
 資訊部長：周可安  
 副資訊部長：畢志榮、黃可愛、李湖添、洪吉民  
 青年部長：何嘉倫(兼)  
 副青年部長：吳文瑜、陳迎金、李永傑、畢潤芬、  
 鄭晉陞、鄭健東、吳紹康、莊稼民  
 監事長：趙康池  
 副監事長：曾建文、畢志健、謝卓寰  
 監事：黃偉明、胡家耀、畢美卿、畢美珍、林志明、易詠詩、岑一峰



本會由多位房地產業界資深人士發起，於一九九三年八月廿三日註冊登記為非牟利社團組織，並於翌年六月八日正式成立，轉瞬間在社會上運作已有十七載。

本會以“愛國愛澳，維護同業權益，提高專業水平，促進團結，積極推動房地產業的發展及為澳門社會安定繁榮作出貢獻”為宗旨，服務市民。會員人數與日俱增，成員涵蓋與房地產業界相關行業的各界精英，如建築發展、統籌策劃、測量評估、中介代理、物業管理、協辦投資居留申請等。此外與社會關係日益密切，與政府各級機關、各界社團往來頻密，更拓展至北京、內蒙、上海、廣州、深圳、中山、順德、

花都、珠海、香港、台灣及英國等地，並與多個同業組織結盟，加強聯系，攜手共進。

十七年來，本會仍堅持每周周六茶聚，為業界、會員搭建了一個溝通互動平台；每月召開理監事會議，跟進及安排會務工作；定期為會員提供一些參考數據資料（如：印花稅、興建及審批中的樓宇數據）；每年之新春團拜、會慶、國慶、團年等皆如期舉行聯歡慶祝；遵章每年召開會員大會一次；在過去十七年來，每兩年進行選舉一次，推選新一屆理監事會成員。在完善會內事務的同時，亦積極參與社會慈善公益事業，包括公益金的慈善步行、同善堂的沿門勸捐、國內外的賑災籌款等。

近年來，本會更致力於配合澳門特區政府各個不同階段的施政方針及澳門房地產業的健康持續發展，亦為培育具備專業素質的物業代理員、提昇產品質素而盡力。從過去到現在直至將來，本會將一如既往、繼續堅守承擔此等任務。

本會成立於1994年6月8日。

“愛國愛澳，維護同業權益，提高專業水平，促進團結，積極推動房地產業的發展及為澳門社會安定繁榮作出貢獻”為宗旨。

會員成員涵蓋與房地產業界相關行業的各界精英，如建築發展、統籌策劃、測量評估、中介代理、物業管理、協辦投資居留申請等。

本會每逢週六定時茶聚，以促進業界及會員本身之間的溝通。

## 第一公證署

### 證明書

#### 澳門房地產聯合商會

為公佈的目的，茲證明上述社團的修改章程文本自二零零五年十二月九日起，存放於本署的社團及財團存檔文件內，檔案組2號132/2005。

## 澳門房地產聯合商會章程

### 第一章

#### 總則

第一條 - 本會定名為：澳門房地產聯合商會；簡稱：房地產商會。

葡文為：Associação dos Empresários do Sector Imobiliário de Macau.

英文為：Association of Property Agents and Realty Developers of Macau.

第二條 - 本會宗旨：按照“一國兩制”方針，貫徹落實“基本法”，堅持愛祖國、愛澳門，維護同業權益、提高專業水平、促進團結，積極推動房地產業的發展及為澳門特別行政區安定繁榮作出貢獻。

第三條 - 本會會址設在：澳門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。

### 第二章

#### 會員

第四條 - 凡從事房地產相關行業之商號及商人或高級行政人員，贊同並願意遵守本會章程，均可申請為本會會員。

第五條 - 本會會員分商號會員及個人會員兩種，其入會資格如下：

- (1) 商號會員：凡領有澳門政府營業牌照之商號，經一位會員介紹，填寫入會申請表格，提交有關證件副本及代表人之一吋正面半身近照三張，經理事會批准後方得成為會員。商號會員需委派一人為代



表，如代表人有變更時，需要該商號具函向本會申請更換代表人。

(注：申請為商號會員者之商號名稱不可與已入會之商號會員名稱相同。)

(2) 個人會員：凡從事房地產相關行業之商人或高級行政人員，經一位會員介紹，填寫入會申請表格，提交有關證件副本及一寸正面半身近照三張，經理事會批准後方得成為會員。

#### 第六條 - 會員權益及福利

- (1) 享有選舉權和被選舉權；
- (2) 對會務有建議及批評之權；
- (3) 享有本會所有權益及福利。

#### 第七條 - 會員義務

- (1) 遵守會章及決議；
- (2) 積極參加本會各項會務及活動；
- (3) 繳納入會基金及會費。

第八條 - 會員積欠會費超過兩年，經催收仍不繳交者，作自動退會論。

第九條 - 會員如有違反會章或破壞本會名譽者，經由理事會視其情節給予相應之處分，嚴重者處予開除會籍，其所交之基金及各項費用概不發還。

### 第三章 組織

第十條 - 會員大會為本會最高權力機構；選舉會員大會主席、理事會及監事會成員，修改及通過本會章程，檢討及決定本會重大事項。

第十一條 - 理事會為本會常務執行機構，任期三年，連選得連任。成員包括：會長一人、常務副會長一人、副會長若干人、理事長一人，常務副理事長一人，副理事長若干人及各部理事，由理事會成員互選產生，但必須為單數。理事會設秘書、財務、聯絡、福利、康樂、總務、協調、學術、資訊、青年等部，視會務工作需要得成立專項委員會協助推動工作。

第十二條 - 監事會為本會監察機構，任期三年，連選得連任。成員包括：監事長一人，副監事長及監事若干人，但必須為單數。由監事會成員互選產生。監事會負責監察日常會務工作及核査收支項目。

第十三條 - 設常務理事會負責理事會休會期間之工作，由會長、常務副會長、副會長、理事長、常務副理事長組成，由會長擔任召集人。

第十四條 - 本會為推動及發展會務，得由會員大會敦聘社會上有名望熱心人士為本會各級榮譽職銜。會員大會閉會期間，理事會在必要時得增聘上述各級榮譽職銜等職，提請會員大會追認。

第十五條 - 本會為拓展會務，得附設屬會：澳門房地產中介人聯合協會。

第十六條 - 本會聘用辦公室秘書等職員處理日常具體事務，其工作向理事會負責，會長、常務副會長、副會長、理事長及監事長直接負責其請辭去留。





#### 第四章 會議



第十七條 - 會員大會每年舉行一次，由會長召集之，須有半數以上之會員出席方為有效。在下列三種情況下之任何一項得召開臨時會員大會：

- (1) 會長提議；
- (2) 超過半數理事及監事聯署；
- (3) 超過三分二會員聯署；以上會議表決事項，須有超過半數出席者通過始為有效，但法律規定除外。

第十八條 - 會員大會如遇人數不足，則依照開會時間順延一小時後作第二次召集召開，其出席人數則不受限制，但表決事項須有出席人數四分之三通過始為有效，但法律規定除外。

第十九條 - 理事會及監事會會議每月舉行一次，分別由理事長或監事長召集之，必要時召開臨時理事或監事會議，每次會議須有理事或監事成員人數半數以上出席方為有效。如遇人數不足，則依照開會時間順延半小時後作第二次召開，其出席人數則不受限制，但表決事項須有出席人數之半數以上通過始為有效。

#### 第五章 經費

第二十條 - 商號會員須繳納入會基金澳門幣伍百元、年費壹百元；個人會員須繳納入會基金貳百元、年費伍拾元。

第二十一條 - 理事會認為有必要時，得進行募捐及籌款。

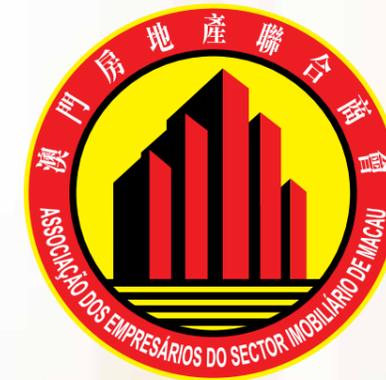
#### 第六章 附則

第二十二條 - 本章程經會員大會通過後生效，若有未盡完善之處，得由會員大會修訂之。

第二十三條 - 本章程解釋權在於常務理事會。

第二十四條 - 會徽：

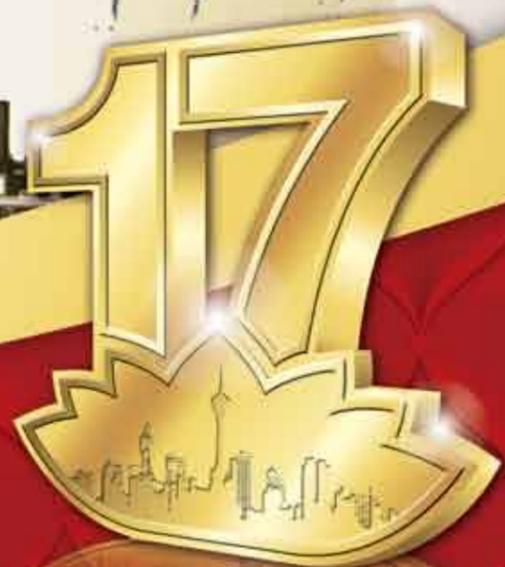
本會之會徽如下：



(本章程已經二零一零年七月十七日之第八屆臨時會員大會修訂通過)。

二零一零年十二月七日於第一公證署

會務歷程  
照片回顧





主禮嘉賓為新會址啟用儀式剪彩



澳門特許經營洽談會2010



第九屆第一次會員大會與  
澳門貿易投資促進局張祖榮主席合照



辛卯年新春團拜



第九屆第一次會員大會盛況



第十五屆澳門貿易投資展覽會上  
與社會文化司張裕司長合照



第五屆自來水客戶聯絡小組之2010年第二輪會議



回歸日，理監事在象徵溫馨團聚的牌樓前留下歷史的見證



主禮嘉賓為「澳門房地產投資手冊」發行儀式剪彩



2010年公益金百萬行 捐款



本會理監事在慶祝54周年國慶酒會上合照



2010年同善堂捐款



第十三屆中國東西合作與投資貿易洽談會上合照



四厘利息補貼講解會



房地產中介人協會舉辦的普通話課程



電腦【易手樓盤管理系統】專題講座



【置業通】貸款服務座談會



【預防及遏止私營部門賄賂】法律講解會



【租務法】講座



2010公益金百萬行合照



參加歡迎國家首位太空人楊利偉和載人航天代表團儀式



中介人協會會員到番禺參觀樓盤



喜氣盈盈賀雙慶



【千禧國慶杯】乒乓球比賽



會慶杯乒乓球比賽



澳門自來水蒞臨拜訪



羅馬尼亞商會蒞臨拜訪



大豐銀行蒞臨拜訪



澳門廉政公署蒞臨拜訪



澳門傳媒聯合會及澳門商報蒞臨拜訪



應邀出席【中國(古鎮)國際燈飾博覽會】開幕典禮



澳門科學技術發展基金行政委員會主席 唐志堅先生



拜訪土地工務運輸局賈利安局長及前土地工務運輸局李燦峰副局長



中央統戰部、全國工商聯考察團到訪



拜訪前任澳門房屋局鄭國明局長



澳門中華總商會領導蒞會訪問



拜訪澳門勞工局孫家雄局長



拜訪澳門中華總商會



拜訪澳門建造商會



澳門地產業商會領導層到訪



應邀出席廣東(中山)第六屆房地產展銷會



應邀出席在廣州舉行  
“理想人生精品展銷會”開幕典禮



拜訪澳門物業管理業商會



拜訪前澳門統計局暨普查局莫苑梨代局長



拜訪澳門銀行公會



拜訪澳門街坊會聯合總會



訪京團成員在國務院港澳辦前留影



拜訪澳門工會聯合總會

房地產業務

概況



17





現存於澳門的法律體系的公證及物業登記制度已規範不動產的交易程序，有效保障不動產交易的穩定性、安全性及高透明度。為進一步保障消費者的合法權益，從而對房地產行業的可持續發展提供有利的條件，特區政府於二零零七年動《房地產中介業務法律制度》的制訂工作。二零零八年一月二十九日推出《房地產中介業務法律制度》草案諮詢文本，向各界進行為期四十五天的諮詢，至二零零八年三月十三日止。本會積極參與《房地產中介業務法律制度》的草案諮詢工作，提出意見及建議，配合政府落實科學施政，構建陽光政策。

《房地產中介業務法》法律草案於二零一一年二月經行政會完成討論，並送交立法會審議。《房地產中介業務法》法律於二零一一年二月二十八日在立法會一般性通過後，《房地產中介業務法》法律現階段仍正進行細則性審議中。新制訂的法律草案建議現正從事中介業務的公司或自然人企業主及經紀，須申領房地產中介人准照及房地產經紀准照，以規範房地產中介活動，提高從事房地產中介業務水平，進一步保障房地產中介業者與消費者的合法權益，促進房地產市場的健康持續發展。而為保障現時的從業員，草案內亦設置三年臨時准照作過渡安排。《房地產中介業務法》法律草案將於公佈後滿180日生效，同時，將制定行政法規以補充法案之執行所需。

「房地產中介業務法」法律草案立法會已於2月28日一般性通過。草案文本可於立法會網站下載。（[http://www.al.gov.mo/cn/cn\\_main.htm](http://www.al.gov.mo/cn/cn_main.htm)）



### 第一條

凡顧客睇樓時，請出示身份證明文件及填寫睇樓登記表。

### 第二條

物業買賣成交，買賣雙方須按成交價各付百分之一（1%）的金額給予介紹之房地產公司作為服務費。

1. 於房地產公司落訂，買賣雙方簽立臨時買賣合約時，買賣雙方各先付服務費半數給予房地產公司，餘下之服務費於律師樓辦理正式買賣合約或於發展公司轉名完成時付清。
2. 若賣方賠訂或買方撻訂，買賣雙方仍須支付餘下之服務費。
3. 買賣雙方已付之服務費，無論任何原因，均不能向房地產公司取回，除非因律師樓或發展商反對該項目成交則另作別論。

### 第三條

物業租賃成交，租賃雙方須各付相等於一個月租金之金額給予介紹之地產公司作為服務費。

1. 於房地產公司落訂，租賃雙方簽立臨時租賃合約時，租賃雙方各先付服務費半數給予房地產公司，餘下之服務費於租賃雙方簽妥正式租約時付清。
2. 租賃雙方已付之服務費，均不能向房地產公司取回。

### 第四條

有關物業交易之轉名費、物業轉移稅、立契費、登記稅及律師樓辦理過契等費用由買方負責，至於交易前之一切應付未付之費用、債務、房屋稅及地租等稅項由賣方負責。概括而言，由買賣雙方各自負責應付之部份。

### 第五條

經房地產公司引介睇樓後兩個月內，相關顧客自行成交者，交易雙方仍要繳付服務費給該房地產公司。

### 第六條

同業搭盤，各自收取本身顧客之服務費或按實際情況另行協商，但必須事前聲明。

1. 同業間一經引介對方顧客，事後於兩個月內由一方房地產公司完成交易，仍要計回佣金給搭盤之同業。
2. 同業搭盤成功，辦理臨時合約手續應在業主委託之房地產公司進行。

### 第七條

代理整幢樓盤之銷售及市場推廣之統籌策劃等全盤服務，收取委託者服務費為成交金額百分之二（2%）起。

### 第八條

凡房地產物業交易未按本行規辦事，因而出現糾紛，可聯絡本會反映。



## 財產移轉印花稅

4/2011號法律已於2011年5月4日生效，法律文本可於立法會網站下載。( [http://www.al.gov.mo/cn/cn\\_main.htm](http://www.al.gov.mo/cn/cn_main.htm) )

## 財產移轉印花稅之豁免

二零零八年財政年度施政報告表示為了更好地使廣大市民分享發展成果，實行一系列短期稅務減免措施，包括未擁有不動產（包括工商業及居住單位）的澳門永久居民於購買不動產時，可獲首三百萬元的不動產轉移印花稅的豁免（僅限於居住單位及車位），隨後二零零九年、二零一零年和二零一一年施政報告，對未擁有不動產的澳門永久性居民於購買不動產時，繼續可獲首三百萬元的不動產移轉印花稅的豁免（僅限於居住單位）。

### 《財產移轉印花稅之豁免》的法律摘要

#### 第14/2010號法律 2011年財政年度預算案 第十三條 財產移轉印花稅之豁免

- 一、對於經由第4/2009號法律修改的六月二十七日第17/88/M號法律核准之《印花稅繳稅總表》第四十二條所指，以有償方式移轉用作居住之不動產所涉及之須徵稅之文件、文書及行為，於二零一一年度獲豁免徵收其涉及金額至\$3,000,000.00（澳門幣 佰萬圓整）相關之印花稅。
- 二、獲給予豁免的取得人應同時具備以下條件：自然人、成年、澳門特別行政區永久性居民，以及於二零一一年非為用作十二月十七日第6/99/M號法律第一條所指用途的任何位於澳門特別行政區的不動產的所有人，但不妨礙下款規定的適用。
- 三、擁有不多於一個用於上款所指法律第一條第一款g)項所指用途的不動產者如符合上款所指條件，亦可受惠於第一款所指的豁免。
- 四、為適用第二款的規定，所有人是指以任一被《印花稅規章》第五十一條第二款及第三款規定為須就移轉作徵稅的文件，以有償或無償方式取得不動產之自然人，不論其有無在物業登記局作出取得登記，但以同一規章第五十七條所指文件的名義作出的移轉除外。

- 五、如所取得財產的價值超出第一款所指金額，但具備獲給予豁免之條件，則就超出的部份以《印花稅規章》之一般性規定徵稅。
- 六、自給予豁免之日起計三年內非基於繼承的原因移轉有關不動產，即導致豁免失效，獲豁免者應於作出移轉之前，根據一般性規定繳納應徵收的印花稅。
- 七、經出示財政局發出的旨在證實已履行上款所指義務的聲明書，公證員方可繕立與享有稅項豁免之不動產移轉有關之文件、文書及行為。
- 八、本條的規定不排除以有償方式購置不動產者履行申報義務，亦不妨礙適用就不履行該等義務所定的罰則。

## 取消不動產中間移轉印花稅

根據第4/2011號法律，由2011年5月4日起，取消因中間移轉不動產而徵收之0.5%印花稅，對於以有償方式以任何文件、文書或行為依據作出臨時或確定移轉不動產，統一按照新修定《印花稅繳稅總表》第42條之累進稅率計稅。

不動產中間移轉是指以買賣預約合同文件、文書或行為作依據的不動產移轉。中間移轉須徵收印花稅，以往的稅率為百分之零點五(0.5%)，其後買賣雙方在公證署或律師樓簽契，把業權正式由賣方轉到買方時，便須繳納百分之零點五(0.5%)以外的餘數印花稅。

4/2011號法律生效後，規定取消不動產中間移轉印花稅，至於法律生效前已作出中間移轉取得不動產，仍處於法定30日申報期內，但仍未申報結算及繳納印花稅者，按前提法律第七條「特別補正期間」條文，以中間移轉方式取得不動產之利害關係人，須自法律生效日起三十日內向財政局提出申請結算，0.5%稅率仍適於結算及繳納中間移轉印花稅，法律規定之「特別補正期」屆滿後，所有申報移轉不動產，一律按上述法律新修定條文，以第17/88/M號法律《印花稅繳稅總表》第42條之累進稅率處理稅款之結算申請。

### 第4/2011號法律摘要

#### 第六條 過渡規定

- 一、如納稅主體就中間移轉一不動產已繳納按0.5%的稅率計得的印花稅，只要合同的買賣雙方及標的沒有更改，則在確定取得該不動產時，應繳納該納稅主體之前已結算的稅款與因確定取得該不動產而應繳的稅款兩者的差額。



二、如納稅主體中間移轉一不動產，並已繳納附加於六月二十七日第17/88/M號法律的《印花稅繳稅總表》第四十二條規定的稅率計得的印花稅，只要合同的買賣雙方及標的沒有更改，以及維持移轉價值，則在訂立有關確定合同時無須繳納稅款。

### 第七條 特別補正期間

- 一、如已作出中間移轉但取得人未結算及未繳納印花稅，可於特別補正期間適用0.5%的稅率補正相關文件、文書或行為。
- 二、根據前款規定補正文件、文書或行為，須由利害關係人自本法律生效之日起三十日內提出申請；該期間屆滿後，適用本法律通過的規定。

### 房屋稅

在澳門的所有房屋，除法例豁免情況外，根據第19/78/M號法律每年均須向政府繳付房屋稅（俗稱業鈔）。對於新建成的樓宇，政府均設立免繳房屋稅期，該免稅期由使用准照發出日之翌月起計算，座落於澳門半島物業為四年，而座落於 仔及路環的物業為六年。

當樓宇建成入伙後，依法設立之房屋估價常設委員會，根據業權人所呈報各獨立單位的資料，評估各單位每年的租值，並將評估結果郵寄通知業權人，倘業權人對評估結果有異議可提出申駁。同時若物業有出租、重估或定期性調整，可課稅收益便會有變動。房屋稅在免稅期屆滿後開始徵收，而稅款按房屋之可課稅收益（年租值）計算。

根據第1/2011號法律修改《市區房屋稅規章》，市區房屋稅稅率修改為a) 對非出租房屋可課稅收益適用的稅率為百分之六；b) 對出租房屋可課稅收益適用的稅率為百分之十，取消憑單印花稅，非出租市區房屋，其租值減除百分之十的保養及維修費後，為可課稅收益。



### 房地產交易的基本手續

房地產交易時，買賣雙方帶同身份證明文件及交易物業有效使用的物業證明書，或物業登記書面報告書，親往律師樓簽立正式買賣合約，訂明交易的細則及雙方應負的責任，同時交付大訂金，如買賣任何一方委托他人出售或買入該物業，應出示有關的授權書鑑證本，若買賣任何一方為社團或有限公司，亦應出示有關有效使用的社團或公司登記書面報告書。簽立正式買賣合約的同時，可辦理申報不動產移轉印花稅。

當繳納不動產移轉印花稅後，應將稅單正本及第一副本交回有關律師樓，由律師樓安排雙方簽立契約的日期及地點。簽立契約可在本澳三間官方公證署或私人公證員辦理。凡持香港或外地身份證明文件者，簽立契約時，須出示入境申報表。

凡買方不需向銀行貸款者，雙方所簽立的契約稱為「買賣契」。而買方需向銀行貸款者，則於立契前，銀行要發出按揭信給律師樓，列明貸款的條件、金額、年期及利率等，以使載入契約內，而這類所簽立的契約稱為「買賣按揭契」。

當交易物業曾向銀行作押取得貸款，立契前須辦理銷號手續（即取消按揭手續），而該手續只需由銀行單方面處理便可。

在簽立契約，並取得副契後，應將副契送往物業登記局辦理新的登記。

至於一些新建成的大廈，待該物業的分層登記手續完成後才可辦理簽立契約手續，而在這手續未完成前，所有交易應在發展商辦理轉名手續。

### 公證署及私人公證員

於1990年之前，所有物業買賣契約、按揭貸款契約、授權書及公司之開立、轉讓及取消等法律文件的簽立、鑑證文件及認證筆跡等手續，必須在澳門政府設立之三間立契官公署（現稱公證署）辦理。

近年隨著物業交易數量的大量增加，有感於立契官公署未能應付突然增加的工作量，契約的簽立往往要排期一至兩個月才可辦理，故此於1990年開始，律師公會及立契官公署開設課程，培訓本地大律師成為私人公證員，其職能與政府立契官相等，此舉可大大減輕立契官公署的工作量。



政府近年提供一站式服務，以方便市民進行物業買賣造契手續。市民可到任何一間公證署，遞交有關樓宇及買賣雙方資料，預約時間，於短期內完成造契、納稅及登記的手續。

### 房地產交易的費用

房地產交易程序應付的稅項及費用一般如下

1) 律師樓：

臨時買賣合約見證費、買賣契、按揭契、買賣按揭或按揭銷號律師費。

2) 財政局：

財產移轉印花稅。

3) 公證署 / 私人公證員：

立契稅連印花稅、副契費、按揭銷號稅。

4) 物業登記局：

領取物業證明書或物業登記書面報告書費用、買賣登記費、按揭登記費及按揭銷號登記費。





2010年1月至2011年3月份  
申報結算資產移轉印花稅住宅單位的統計

地區	區域	樓齡	樓宇高度	成交量	平均樓價 (\$/m <sup>2</sup> )	平均實用面 積(m <sup>2</sup> )
澳門	青洲區	01-05	H	211	42,999	111
		11-20	H	98	30,727	45
		11-20	L	27	22,341	43
		> 20	L	55	18,083	41
		總計		391	38,701	80
	台山區	11-20	H	504	29,376	51
		> 20	H	287	21,493	44
		> 20	L	33	17,480	43
		總計		824	26,447	48
	黑沙環及祐漢區	01-05	H	49	21,151	95
		06-10	H	4	14,733	45
		11-20	H	528	28,290	49
		11-20	L	16	21,292	53
		> 20	H	373	22,960	42
		> 20	L	218	16,884	42
			總計		1188	24,218
	黑沙環新填海區	01-05	H	2,660	42,425	97
		06-10	H	16	25,687	116
		11-20	H	1,137	25,994	51
		> 20	H	35	27,082	52
	總計		3848	39,260	83	

資料來源：財政局

地區	區域	樓齡	樓宇高度	成交量	平均樓價 (\$/m <sup>2</sup> )	平均實用面 積(m <sup>2</sup> )
澳門	望廈及水塘區	06-10	H	16	29,092	55
		11-20	H	168	27,088	61
		> 20	H	209	25,403	51
		> 20	L	37	20,394	49
		總計		430	25,887	55
	筷子基區	06-10	H	7	32,047	79
		11-20	H	218	28,730	45
		> 20	H	241	24,502	48
		> 20	L	13	17,407	53
		總計		479	26,304	47
	林茂塘區	01-05	H	648	36,980	87
		06-10	H	27	30,338	73
		11-20	H	265	28,490	53
		11-20	L	20	20,173	51
		> 20	H	91	24,267	61
		> 20	L	37	18,642	48
		總計		1088	33,851	74
	高士德及雅廉訪區	01-05	H	385	31,541	100
		11-20	H	40	34,800	68
		11-20	L	10	24,209	51
> 20		H	150	31,646	71	
> 20		L	254	20,317	55	
	總計		839	29,272	79	



地區	區域	樓齡	樓宇高度	成交量	平均樓價 (\$/m <sup>2</sup> )	平均實用面 積(m <sup>2</sup> )	
澳門	新橋區	01-05	H	68	18,757	101	
		01-05	L	117	34,353	56	
		06-10	L	6	28,741	68	
		11-20	H	116	28,339	63	
		11-20	L	206	20,993	45	
		> 20	H	69	24,700	44	
		> 20	L	691	19,426	45	
		總計			1273	22,412	51
	沙梨頭及大三巴區	01-05	H	169	27,705	85	
		01-05	L	30	27,468	61	
		11-20	L	221	22,296	45	
		> 20	H	24	21,771	57	
		> 20	L	339	19,219	45	
		總計			783	23,220	55
	荷蘭園區	01-05	H	14	35,957	106	
		01-05	L	3	27,534	43	
		11-20	H	25	31,957	80	
		11-20	L	53	25,109	51	
		> 20	H	128	26,566	72	
		> 20	L	411	23,542	56	
		總計			634	25,303	61
	東望洋區 (松山區)	11-20	H	14	25,229	126	
		> 20	H	39	24,373	98	
		> 20	L	4	25,122	79	
		總計			57	24,669	104

地區	區域	樓齡	樓宇高度	成交量	平均樓價 (\$/m <sup>2</sup> )	平均實用面 積(m <sup>2</sup> )	
澳門	新口岸區	01-05	H	88	23,616	85	
		06-10	H	23	40,320	118	
		11-20	H	260	19,429	100	
		> 20	H	214	25,742	85	
		總計			585	23,159	93
	外港及南灣湖 新填海區	01-05	H	645	75,176	133	
		06-10	H	62	28,766	137	
		11-20	H	262	30,860	88	
		> 20	H	6	28,792	64	
		總計			975	62,996	121
	中區	01-05	L	5	44,648	89	
		06-10	L	4	61,753	25	
		11-20	H	40	24,346	108	
		11-20	L	80	24,653	45	
		> 20	H	82	24,325	77	
		> 20	L	354	19,911	49	
		總計			565	22,379	57
	下環區	01-05	H	238	55,787	67	
		01-05	L	41	28,248	68	
		11-20	H	107	24,261	56	
		11-20	L	225	22,581	44	
		> 20	H	60	24,247	61	
		> 20	L	492	18,715	43	
		總計			1163	30,651	51



地區	區域	樓齡	樓宇高度	成交量	平均樓價 (\$/m <sup>2</sup> )	平均實用面 積(m <sup>2</sup> )
澳門	南西灣及主 教山區	01-05	H	20	70,420	76
		01-05	L	8	22,901	171
		11-20	H	107	42,226	125
		11-20	L	16	26,711	48
		> 20	H	60	28,238	107
		> 20	L	99	21,171	60
		總計			310	35,068
澳門半島 - 總計				15432	34,893	70

地區	區域	樓齡	樓宇高度	成交量	平均樓價 (\$/m <sup>2</sup> )	平均實用面 積(m <sup>2</sup> )	
仔	海洋及 小潭山區	06-10	H	6	35,569	86	
		11-20	H	296	30,339	109	
		> 20	H	24	25,844	102	
		總計			326	30,103	108
	仔 中心區	01-05	H	1,219	56,475	114	
		06-10	H	258	26,863	103	
		11-20	H	1,771	29,128	78	
		11-20	L	32	24,832	46	
		> 20	H	70	28,438	54	
			總計			3350	41,206
	大學及 北安灣區	01-05	H	24	32,298	175	
		06-10	H	6	38,050	192	
		11-20	H	243	21,410	77	
			總計			273	24,107

地區	區域	樓齡	樓宇高度	成交量	平均樓價 (\$/m <sup>2</sup> )	平均實用面 積(m <sup>2</sup> )	
仔	北安及 大潭山區	01-05	H	33	83,812	171	
		06-10	H	6	26,845	89	
		11-20	H	10	27,965	77	
		總計			49	73,243	142
	仔舊城及 馬場區	01-05	L	25	33,033	78	
		06-10	L	8	23,286	60	
		11-20	L	6	26,483	56	
		> 20	L	27	23,281	54	
			總計			66	28,038
	仔 - 總計				4064	39,530	93

地區	區域	樓齡	樓宇高度	成交量	平均樓價 (\$/m <sup>2</sup> )	平均實用面 積(m <sup>2</sup> )
路環	路環區	01-05	H	1,265	67,235	97
		11-20	H	39	29,340	114
		11-20	L	23	52,078	143
		總計			1327	65,561
路環 - 總計				1327	65,561	98

全澳 - 總計				20823	38,504	77
---------	--	--	--	-------	--------	----

## 備註：

1. 按統計暨普查局劃分區域的方式分區及只作統計用途。
2. 如樓齡不足一年，以一整年計。
3. 樓宇高度：(H) - 為超過七層的樓宇；(L) - 為屬七層或以下的樓宇。
4. 為遵守對資料保密的規定，各區成交量少於3宗的交易將不列入本統計資料範圍。
5. 平均樓價是根據納稅人申報結算資產移轉印花稅的價值以實用面積計算，遇有需要時，財政局得對該不動產進行估價。

其他資料

麗

17





### 2011年累計至第一季建築工程資料

地區	用途	2011年第一季度		2010年第一季度		2010年第一季與2011年第一季比對		2010年第四季		2010年第四季與2011年第四季比對		
		總建築面積 (平方米)	房間 / 單位 數量	總建築面積 (平方米)	房間 / 單位 數量	總建築面積 (平方米)	房間 / 單位 數量	總建築面積 (平方米)	房間 / 單位 數量	總建築面積 (平方米)	房間 / 單位 數量	
興建中	澳門											
	酒店	165,752.0	795	135,243	614	22.56%	29.48%	165,752.0	795	—	—	
	酒店停車場	14,955.0	512	12,160	440	22.99%	16.36%	14,955.0	512	—	—	
	住宅	339,370.9	3,409	613,194	5,295	-44.66%	-35.62%	280,973.6	3,560	20.78%	-4.24%	
	商業	18,857.9	169	32,621.0	173	-42.19%	-2.31%	26,695.8	167	-29.36%	1.20%	
	寫字樓	918.1	9	7,246.0	14	-87.33%	-35.71%	38,087.2	164	-97.59%	-94.51%	
	停車場	69,638.6	2,551	140,507.0	4,772	-50.44%	-46.54%	100,256.0	3,573	-30.54%	-28.60%	
	其他地區											
	酒店	1,903,843.0	11,224	1,909,594.0	11,224	-0.30%	—	1,909,594.0	11,224	-0.30%	—	
	酒店停車場	157,209.0	5,416	157,793.0	5,348	-0.37%	1.27%	157,793.0	5,348	-0.37%	1.27%	
	住宅	624,408.6	3,035	509,953.0	2,901	22.44%	4.62%	443,636.0	2,789	40.75%	8.82%	
	商業	31,013.8	32	25,537.0	66	21.45%	-51.52%	30,404.7	29	2.00%	10.34%	
寫字樓	246.4	1	0.0	0	—	—	246.4	1	—	—		
停車場	195,937.6	5,782	155,569.0	3,700	25.95%	56.27%	182,356.9	5,355	7.45%	7.97%		
計劃中	澳門											
	酒店	263,436.0	1,984	163,593.0	1,417	61.03%	40.01%	263,457.0	1,984	—	—	
	酒店停車場	39,268.0	1,617	25,663.0	746	53.01%	116.76%	39,268.0	1,617	—	—	
	住宅	2,410,599.4	18,759	2,142,948.0	15,926	12.49%	17.79%	1,805,169.5	18,091	33.54%	3.69%	
	商業	257,369.2	825	241,553.0	855	6.55%	-3.51%	252,423.9	804	1.96%	2.61%	
	寫字樓	0.0	0	0.0	0	—	—	0.0	0	—	—	
	停車場	584,715.4	19,569	548,792.0	18,227	6.55%	7.36%	565,056.7	18,659	3.48%	4.88%	
	其他地區											
	酒店	1,699,115.0	11,659	2,478,678.0	16,488	-31.45%	-29.29%	1,699,115.0	11,659	—	—	
	酒店停車場	221,400.0	5,511	258,628.0	9,630	-14.39%	-42.77%	221,401.0	5,511	—	—	
	住宅	2,083,388.9	15,020	1,433,201.0	9,437	45.37%	59.16%	1,460,140.7	13,273	42.68%	13.16%	
	商業	20,742.8	184	24,116.0	190	-13.99%	-3.16%	24,089.9	206	-13.89%	-10.68%	
寫字樓	6,407.0	2	523.0	1	1125.05%	100.00%	6,407.0	2	—	—		
停車場	637,073.5	17,780	379,811.0	9,139	67.73%	94.55%	585,801.4	15,866	8.75%	12.06%		

資料來源：土地工務運輸局提供，截止至2011年3月31日



## 公共房屋興建進度及准許使用日 (自2000年)

性質	樓宇名稱	樓層數	單位數	進度 / 使用准照 發出日期
社會房屋	青洲社會房屋 綜合體A大樓	樓高25層	357個	正進行機電 及裝修工程
	望廈社屋-望善樓	樓高34層 及地庫3層	588個	2010年7月落成
	青洲社屋-青翠樓	樓高36層	672個	2010年5月落成
	青洲社屋-青松樓	樓高36層	252個長者社屋	2009年12月落成
	筷子基社屋- 快富樓	樓高29層	484個長者社屋	2009年12月落成
	筷子基社屋- 快意樓	樓高30層	400個	2009年12月落成
	青洲社屋-青泉樓	樓高18層	210個	2007年5月落成
重建項目	*筷子基平民大廈	樓高29層 及地庫3層	737個	已判給
	*羅必信夫人大廈 及嘉翠麗A座	樓高34層	578個	招標文件編制
	*望廈平民新	樓高37層	768個	進行設計中
經濟房屋	青洲坊LOTE 4 地段	樓高27及37層	500個	樁基工程進行中, 預計年 中完成整個地基工程
	馬場永寧街 HR及HS地段	樓高26層 及地庫1層	880個	跟進物業分層登記
	仔美副將馬路 TN27地段	共6座46-48層	2,703個	正進行塔樓結構施工
	*石排灣CN7地段	樓高16層及23 層, 地庫1層	366個	土地已平整
	信達廣場第三座	26層	364個	13/02/2006 發出使用准照
	泉福新 第二期	7層	288個	08/09/2005 發出使用准照
	信廉花園	14層	216個	05/08/2005 發出使用准照

性質	樓宇名稱	樓層數	單位數	進度 / 使用准照 發出日期
經濟房屋	先進廣場	17層及地庫1層	104個	17/12/2004 發出使用准照
	泉福新 第一期	7層	282個	13/08/2003 發出使用准照
	南華新 第一座	18層	64個	03/04/2003 發出使用准照
	瑞祥新 第二期	5層	17個	14/11/2002 發出使用准照
	信達廣場第二座	22層及地庫2層	288個	08/08/2002 發出使用准照
	新寶花園	31層	523個	23/11/2000 發出使用准照
	朝輝大廈	7層	24個	12/10/2000 發出使用准照
公共房屋	亨達大廈	18層	646個	19/09/2000 發出使用准照
	俾利喇街 公屋項目	樓高33層	346個	目前進行基礎樁工程, 鑽 樁已完成60%
	*青洲坊 LOTE 1, LOTE 2 及LOTE 3地段		3,126個	LOTE1, LOTE2 進行設計中; LOTE3 完成施工圖階段
	*路環石排灣 公屋項目	樓高26-27層	8,649個	進行土地平整工程前的爆 破工程進入最後階段, 東 西區兩則的基建工程可望 6月動工; CN3第一區已判給; CN3第二、第三區公開招 標中; CN4及CN5a招標中

資料來源：房屋局

## 備註：

1. 資料截至2011年4月30日；
2. \*表示因應設計數量可能有修改。

論壇主講及  
各界撰文



17





## 澳門住房市場及其政策研議

本會會長、公共房屋事務委員會委員  
吳在權

### 一. 住房的本質

現代社會，住房作為衣食住行等社會民生的其中一個核心，既是居民的生活必需品；也是個人財富和生活環境的反映；更與宏觀經濟發展密切相關。因此，任何一個國家或政府都會對住房制定各種各樣的政策以便保證居民的基本居住權之餘，更保持住房市場平穩健康地運行。而要研究住房市場及其政策前，必先了解住房的本質。

馬克思主義政治經濟學認為，任何物品（如住房）分別具有“使用價值”（如居住用途）和“交換價值”（如使之成為商品以投資價值），其中使用價值是一切物品都具有的共同屬性之一。該學說同時指出，任何物品要想成為商品都必須有可供人類使用的價值；反之，毫無“使用價值”的物品是不會成為商品。即是說，“使用價值”是物品的自然屬性，是物品的基礎屬性，是“交換價值”的基礎與前提。

所以，特區政府在制定房屋政策時，首先必須要充份反映住房的自然、基礎屬性，即“使用價值”（即居住用途），而不是住房的“交換價值”（在市場上交易以投資價值）。就住房的“使用價值”而言，特區政府絕對有責任在制定房屋政策時確保所建的公共房屋無論是數量和質量都能滿足所有低收入人士的需求，尤其解決基層、夾心及中產階層等有需要人士的住房問題。但目前尤其在土地供應有限的前提下，更何況回歸近12年以來特區政府未有完善的公共房屋供應政策措施，以致難於提供足夠的公共房屋予所有低收入人士。面對這一供需矛盾，本人認為必須對公共房屋進行唯物辯證法的分析，即公共房屋政策絕對不能使公共房屋之使用價值（即滿足居住需求）轉化發揮其“交換價值”（在市場上交易以投資價值）。否則的話，政府的公共房屋政策在本質上違反公共房屋本身的自然與基礎屬性，更會因轉化為“交換價值”而激發無限

投資需求，若果公共住房成為投資工具，勢必引發具備條件但不一定有住房需要甚至投機取巧的人士，輪候取作投資甚至炒賣，實不利對有真正居住需求的人士的關懷照顧。

### 二. 決定住房價格的主要因素

住房基本價格取決於開發成本，主要包括地價、建築安裝工程成本、各種稅費和發展商的利潤等。而以下主要因素則構成了住房價格的波動。

#### 一）政治因素

政局情況對房地產業發展的影響舉足輕重。由於住房是不動產，不能移走、不能帶走，對發展商而言，投入巨大，需要一定的時間才能收回投資，對絕大部分消費者而言，亦要耗費大量積蓄和收入購房。如果政治動盪、政局不穩定，需求則會大減，房地產價格就會下降；相反，政局穩定、社會政治和治安狀況良好，企業和居民的投資、置業信心增強，需求大增，房地產價格自然趨升。

#### 二）經濟因素

宏觀經濟與住房價格亦密切相關，宏觀經濟基本面例如經濟繁榮程度、就業狀況、利率水平、物價水平和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；相反，經濟衰退時，消費力弱，投資及住房的需求均大幅減少，供給大於需求，供求不匹配便會導致價格下降。

#### 三）供需因素

影響房地產供需因素有很多，除了政治和經濟因素，人口密度高的地方對住房的需求多，價格也較高，家庭結構趨於小型化增加了家庭單位數量，從而引起住房需求的增加，也會抬高住房的價格。供給方面，土地資源匱乏，一段時期內的開發量追不上需求，以至人們對於未來期望的變化，都會產生住房供給和需求力量對比失衡，進而引起房地產價格的上升或下降。

### 三. 房地產業於宏觀經濟的角色

住房是居民的生活必需品之一，包括住房在內的房地產是構成各個產業部門不可或缺的基本生產要素，而且房地產的產業鏈非常長，除了涉及開發建設、流通交易、仲介服務到物業管理等外，與其他行業的關聯度同樣很大，單是住宅建設，就能帶動諸如鋼鐵、建材、家電、裝飾、傢俱等行業消費的相應增長。因而，房地產業是國民經濟的重要組成部分，房地產市場平穩運行與否將對宏觀經濟發展、金融體系穩定和就業水平產生巨大作用。在國內，2003年國務院第18號文件《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》中就已指出：“房地產業關聯度高，帶動力強，已經成為國民經濟的支柱產業。”2008年底，溫家寶總理在省區市人民政府和國務院部門主要負責同志會議上更明確指出：“房地產業是國民經濟的重要支柱產業，對於拉動鋼鐵、建材及家電家居用品等產業發展舉足輕重，對金融業穩定和發展至關重



要，對於推動居民消費結構升級、改善民生具有重要作用。”因其重要性，任何國家或地區政府都會透過綜合利用財政、金融以及規劃公共房屋等政策措施，維護房地產市場的平穩發展。

在澳門，房地產是傳統四大支柱產業之一，與本地經濟息息相關，行業涉及的就業群體龐大。況且澳門有近八成居民擁有自置物業，不少都在銀行做了樓宇按揭借貸，若房地產價格過於波動，出現大跌情況，引致大量負資產，造成的骨牌效應必將影響銀行金融體系的安全性和穩定性；同時，必將削弱房地產的開發建造，引發建築業工人的失業；種種因素的作用下，勢必將極大地影響社會經濟的穩定發展。所以，把握好房地產市場與宏觀經濟間的關係，統籌兼顧好才合乎唯物辯證法在發展問題上的科學運用，妥善處理房地產的發展，方能有效維持經濟的持續增長，維護社會和諧穩定。

#### 四. 澳門住房市場利好的宏觀經濟因素及展望

澳門住房市場的變化與宏觀經濟的變化密切相關。回歸前後，由於受到上世紀九十年代中內地實施宏觀調控的後續影響，加上治安不靖，本澳經濟曾陷入衰退，1996年至1998年分別出現-0.5%、-0.1%和-3%的負增長，受到拖累，住房市場亦一片蕭條。1999年澳門回歸後，在中央人民政府的大力支持下，特區政府銳意扭轉局面，從政策層面和增加公共投資著手，尤其在2002年開放賭權，吸引大量外資來澳投資大型酒店、娛樂設施等項目，更重要的是中央人民政府支持澳門實施個人遊政策，因此澳門博彩業的收益有顯著增加，立竿見影，相關多個行業受到拉動也呈上升之勢，澳門經濟重拾升軌。受惠於宏觀環境好轉，外商紛紛進入澳門，對工商業房地產需求量大幅上升，居民的收入改善進一步刺激住宅需求，2003年下半年起，澳門的住房市場亦由谷底反彈。

##### 一) 澳門住房價格上升的宏觀經濟因素

由於博彩旅遊業表現理想，澳門整體的GDP由2003年起持續以雙位數增長，其間雖受到國際金融海嘯影響以致2009年有所回落，但特區政府採取一系列強力措施應對後，2010年本澳經濟強勁反彈，增長達31%。

#### 本地生產總值



圖1 澳門本地生產總值 (GDP)

資料來源：澳門統計暨普查局

回歸後，本澳的勞動力參與率持續上升，失業率由2000年的6.8%下降至2010年新低，只有2.8%。而就業不足率大致維持在3%以下的低水平。

#### 就業



圖2 澳門勞動力參與率和失業率 (2000-2010年)

資料來源：澳門統計暨普查局

過去11年，除2000年至2003年經濟不景，本澳出現通縮之外，受惠於中央人民政府支持澳門實行自由行政策，來澳旅客量持續顯著增加，公私營投資強勁增長；以及內地加快匯率改革，人民幣加速升值，受輸入性通脹因素影響，2004年起，本澳的通脹開始升溫，2008年達至8.6%的高水平，直至金融海嘯爆發，通脹稍為回落，但去年本澳經濟重拾升軌後，通脹又有所升溫。

#### 消費物價指數



圖3 澳門消費物價指數 (2000-2010年)

資料來源：澳門統計暨普查局



本澳總體就業人口每月收入中位數，由2002年起止跌回升，穩步增長升至去年的9000元，相對於2000年，升幅近一倍。

每月工作收入中位數



圖4 澳門總體就業人口每月收入中位數 (2000-2010年)

資料來源：澳門統計暨普查局

總體而言，由2003年起，澳門的宏觀經濟數據持續向好，GDP增長顯著，失業率處於低水平，通脹略為明顯，工資持續增長。特別是2004年5月金沙娛樂場開業效應，帶動博彩收入顯著增長，造就不少居民的工資大幅增加，加上同期實施投資居留政策，不少移民移居本澳，對住宅的需求因而上升，因而，2004年起澳門房地產市場呈現強勁復甦。至於近年，2008年國際金融海嘯爆發，以美國為首的西方主要經濟體，不斷降低利率以刺激經濟，在聯系匯率下，同期本澳的基本利率亦持續走低，由2008年1月起的4.50%降至2008年12月的0.5%，低利率水平並維持至今。在比較有利的宏觀經濟環境下，及人口膨脹、市民消費或投資市場單一至對置業投資需求增加、土地資源緊缺，而發展商以市場走勢為導向傾注建大面積高檔次單位以取得較高利潤、澳門社區整體環境變好、公共配套設施走向完善和稅率低廉則造就不少外資的投機活動等多種客觀因素作用，同期的住房市場因而蓬勃發展，住房的交易量價齊升，2010年全澳住宅買賣數目17,989宗，金額總值459.3億澳門元，分別是1999年的近2倍和10倍，升幅驚人。



表1 住宅買賣數目及價值 (1999-2010年)

年份	住宅買賣數目	住宅買賣價值
1999	9,857	4,586
2000	9,024	4,559
2001	16,139	9,082
2002	10,384	5,069
2003	10,398	5,367
2004	15,608	10,530
2005	20,588	17,133
2006	17,175	19,095
2007	21,628	42,058
2008	13,686*	29,778*
2009	11,307*	21,517*
2010	17,989*	45,939*

(住宅買賣價值單位:百萬澳門元)

資料來源：澳門統計暨普查局

- \*1. 樓宇單位買賣資料的計算範圍是在參考期內已繳納物業轉移印花稅的單位，與財政局按參考期內申請繳交物業轉移印花稅的住宅單位不同，故不適宜直接比較。
- 2. 包括獲豁免徵收印花稅的住宅單位。

## 二) 澳門住房市場展望

澳門經濟的快速增長離不開博彩業的拉動，外圍經濟逐漸向好，內地經濟持續高增長，為澳門旅遊博彩業發展提供有利的外部環境，2010年澳門博彩毛收入達1,895.9億，大幅增長57%。2011年首季博彩毛收入有588.35億，較去年同期增長42.6%。至於2011年首季入境旅客有6.43百萬人次，較去年同期增長5.2%。顯示澳門博彩旅遊業財旺，經濟基調良好。3月初，全國人大通過國家“十二五”規劃，將澳門定位建設成“世界旅遊休閒中心”；而粵澳合作框架協議的簽訂，粵澳深化合作開發橫琴，為推動澳門邁向經濟適度多元化開闢了廣闊空間。龐大且清晰的發展目標，有利吸引更多外資進入本澳。另外，路第三個大型博彩娛樂設施-銀河綜合渡假城開業，一批大型公私營投資項目，如港珠澳大橋、輕軌工程、各大博企合約期尚有10年，因此金光大道內多個博彩娛樂設施，如影視城等陸續投資動工，將使得勞動市場更趨活躍，人才及外僱數量增加，本地居民更充分就業而且收入將普遍增加，從社會發展、人口增加和改善生活的願景等因素必對住屋需求均將有所擴大。



博彩毛收入

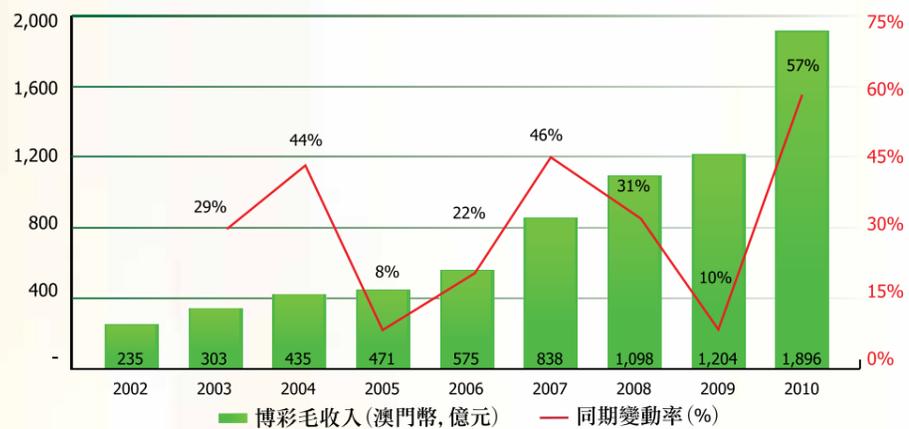


圖5 博彩毛收入 (2002-2011年首季)

資料來源：澳門統計暨普查局

供應方面，即將推出的住宅，據澳門土地工務運輸局的資料顯示，至2010年底，在施工階段的工程項目共有83個，預計提供住宅單位6,349個；而在審批階段計劃的工程項目有233個，預計提供住宅單位31,364個。

表2：在施工階段及審批階段的住宅數目及建築面積（至2010年底）

2010年底	項目	住宅	
		單位數目	建築面積
在施工階段的工程	83	6,349	943,542
在審批階段的計劃	233	31,364	4,201,957



另據最新統計暨普查局資料顯示，截止至2010年底，近三年來住宅單位空置率維持在9%以下較低水平，相對於自1991年至2006年十五年間10%以上甚至達23.3%的空置率而言，顯示出市場對住宅單位的需求不斷增加。

表3：住宅空置單位及空置率

年份	住宅樓宇單位總量	住宅空置單位數量	空置率 (%)
1991	104,300	15,107	14.5
1996	149,000	34,698	23.3
2001	176,043	33,750	19.2
2006	180,526	24,612	13.6
2008	184,844	14,248	7.7
2009	186,557	14,484	7.8
2010	192,981	16,661	8.6

資料來源：澳門統計暨普查局

需求方面，澳門人口估計，2010年底有55.23萬，較2000年增加約12萬，增幅有28%，其中本地居民增加了7.2萬人，增幅17.8%，外僱增加了4.8萬人，增幅178%。至於相較2009年，則增加1.9%，無論本地居民抑或外僱，增幅輕微，但踏入2011年，由於有大型博彩娛樂設施落成，以及多項大型基建開工，截至3月份，外僱增至81,416人，較去年底的75,813人，增加了5,603人，估計往後會有持續增加，且數量不少的情況。

人口



圖6 澳門人口估計 (2000-2010年)

資料來源：澳門統計暨普查局



2010年澳門共有5,114新生嬰兒，較2009年的4,764名增加7.3%，出生率為9.3%。2010年結婚登記有3,103宗，較2009年的3,035宗增加2.2%。2010年獲准居留人士（進入）共有4,455人。

表4 澳門人口出生率（2001-2010年）

年份	總人口			人口			出生率(%)		
	按性別			新生嬰兒					
	總數	男	女	總數	男	女	總數	男	女
	千人	千人	千人	人	人	人			
2001	436.3	209.3	227	3241	1,645	1,596	7.4	7.9	7.0
2002	440.5	211.1	229.4	3162	1,616	1,546	7.2	7.7	6.7
2003	446.7	214.6	232.1	3212	1,701	1,511	7.2	7.9	6.5
2004	462.6	221.7	241	3308	1,748	1,560	7.2	7.9	6.5
2005	484.3	233.5	250.7	3671	1,892	1,779	7.6	8.1	7.1
2006	513.4	252.5	261	4058	2,113	1,945	7.9	8.4	7.5
2007	538.1	265.7	272.4	4537	2,342	2,195	8.4	8.8	8.1
2008	549.2	269.5	279.7	4717	2,475	2,242	8.6	9.2	8.0
2009	542.2	261.2	280.9	4764	2,484	2,280	8.8	9.5	8.1
2010	552.3	265.3	287	5114	2,657	2,457	9.3	10.0	8.6

資料來源：澳門統計暨普查局

展望未來，對住房產生較迫切需求的人群主要是新婚家庭、新移民和外僱。長遠來看，根據當局（非正式）推算，到2020年澳門將增加約15-20萬人，達69至75萬人口。無論是出於消費（居住）或投資需要，增加的人口對住屋有龐大需求。為此，因應本澳公私房屋市場相結合運行的特點，政府必須在制定人口政策的基礎上，因應有限的土地供給和經濟發展需要，訂定本澳未來長遠的整體房屋政策，協調公私房屋發展，一方面增加公共房屋的供應量，同時可充分利用政策工具，誘導業界興建切合市場需要的住房，令土地資源和房屋建造合理配置，樓市健康發展，讓不同經濟能力居民在公私房屋市場都可以找到符合自身條件情況的住房。

2010年中國人口分佈圖



資料來源：中國人口調查部門

## 五. 澳門住房政策建議

### 一) 澳門住房類型與數量分佈

本澳住房市場一向以來是公私房屋相結合運行，在上世紀八九十年代至回歸初期，澳門經濟發展未起飛前，房價相對低，因而絕大部分有一定經濟能力的居民都會自行從自由投資市場尋覓居所。但為了彌補自由投資市場的不足，當時的澳葡政府及回歸後的特區政府皆分別透過實物資助(包括社會房屋和經濟房屋)和現金資助(四厘利息補貼、首置擔保、租金補貼)形式協助中低收入居民解決住屋問題。根據房屋局的資料顯示，從回歸前至2009年底，當局共供應了6,095個社會房屋單位和24,318個經濟房屋單位；而透過1996



年至2002年兩次「四厘利息補貼計劃」置業的住戶共14,069戶；另透過2009至2010年「自置居所利息補貼擔保支援計劃」置業的住戶共3,400戶；而截至2010年，「向社會房屋輪候家團發放臨時住屋補助」受惠住戶共有2,458戶；以上種種措施協助解決不少基層居民的住屋問題。截至2009年底，扣除外地僱員，本澳共有168,146個住戶，以此推算，有近18%的住戶居住在公共房屋中。所以，總體而言，澳門的住房供應絕大部分仍仰賴自由投資市場。

## 二) 政策建議

時移世易，2002年政府開放博彩業後，本澳經濟迅速增長，拉動樓市復甦，房地產價格飆升，期間又有不少市民見利將手上在供的申請四厘利息補貼單位出售溢利而去租樓，至今居民對公共房屋(無論社屋或經屋)需求因而急劇上升。面對社會形勢改變，政府2009年表示，爭取在2010年底分階段興建一萬九千個公屋單位。時至今天，大部分公共房屋項目已招標動工，仔TN27地段預計明年第三季落成，最快今年年底發售樓花，以及石排灣公屋CN3、CN4、CN5a等項目都先後開標了。目前，重點是制定好《經濟房屋的建造及出售制度》法案，讓資源得以合理配置，解決中低收入人士的住房問題。本人認為政府制定長遠房屋政策和修訂《經濟房屋的建造及出售制度》法律時，必須體現唯物辯證法的周密性、前瞻性的原則，因應住房的屬性，兼顧當前發展與長遠發展，把全面發展建立在可持續發展的基礎之上，把可持續發展寓於全面發展的過程之中，防止只顧眼前發展而犧牲長遠的持續發展。為此，應作以下考慮：

首先、由於住房的屬性決定其是居民的生活必需品，任何負責任的政府都有責任和義務來解決居民居住方面的困難。本人認為讓居民安居樂業，是確保社會和諧穩定的重要因素，是特區政府的施政重責，必須實現。但住房市場又與宏觀經濟密切相關，其健康平穩發展具有重要意義。就本澳而言，公私房屋市場並存的情況下，本人認為政府應該擔當維持市場秩序的角色，採取以自由投資市場為主要資源配置手段，只做必要的調節，透過供應足額公共房屋，落實保障中低收入家庭必要的住屋需要，同時維護房地產市場的平穩發展。

其次、針對私人住房價格上升過快之核心問題制定健全的住房交易法制，除推進目前正審議中的《房地產中介業務法》、《經濟房屋的建造及出售制度》、《舊區重整制度》等立法外，政府更應積極加強修訂相關的諸如《民法典》中的分層所有權法律制度、租務法律制度、物業管理法律制度及《規範“樓花”買賣的法律制度》、《登記法典》、《都市建築法律制度》、不動產評估制度等相關法律法規工作，完善本澳法制。另外，政府推出促進房地產市場可持續發展的進一步措施，本人表達支持，但在理順私人住房市場秩序過程中，切忌以片面或孤立的觀點看問題，必須要兼顧發展中各方面的關係。

再者、興建公共房屋是由政府的大量公帑支付，為了善用公共資源，尤其在本澳土地資源有限的前提下，政府應在制定人口政策、城市規劃、城市定位以及粵澳合作的基礎上，透過科學研究分析社會對公共房屋的實際需求，預留足夠土地，公開、透明、合理地規劃公共房屋的總體供應量、經屋與社屋的比例，明確按人口增長及發展情況定出每年公共房屋之供應量。

最後、基於政府的公共房屋政策理念是善用公共資源，協助有實際需要家庭解決住房問題。按照馬克思主義政治經濟學，對住房的科學定性，在本澳土地資源有限情況下，政府的公共房屋政策首先而且必須要充份反映住房的自然屬性那就是“使用價值”(居住用途)，而不是住房的“交換價值”(在市場上交易以投資價值)。否則，政府的公共房屋政策就會偏離原意，並嚴重違反住房本身的自然與基礎屬性，更因此激發無限需求，變相推動了公共住房成為投資工具，激發投資市場上的炒賣活動。所以，經濟房屋是不宜轉售流入自由投資市場，否則，不慎之就會犧牲了公共房屋市場長遠的持續發展。

總體而言，只要政府以唯物辯證的角度出發，依據人口、城規等定位，制定出科學、清晰、長遠的房屋政策，並公諸於全社會，明確劃分公私房屋市場的職能，給予恰當的政策維護，以保障住房市場的運行效率和提供公平住房機會，相信社會上各階層的居民就會充分考量，按自身的實際情況，選擇在自由投資市場或公共房屋市場上租賃或購置居所，如唐代詩人杜甫膾炙人口名詩《茅屋為秋風所破歌》之“安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏，風雨不動安如山”，最終為民實現“居有所、安居樂業”。





## 澳門房地產市場趨勢及相關政策

澳門建築置業商會  
劉永誠 理事長

感謝房地產聯合商會的邀請，就“澳門房地產市場趨勢及相關政策”一主題發展表意見。

本文的內容分為三個部分，第一部分，會由影響房地產價格的一要主要因素展開，透過對主要因素的分析及對具影響力的政策作出探索，讓各位在當中評估房地產市場價格的發展趨勢。在第二和第三部分就會簡單講述本澳房地產市場形態的發展趨勢以及對房地產發展的展望。

### 一、影響房地產價格的因素

近幾年，樓宇交易價格不斷呈上升趨勢，從微觀經濟學的角度，影響價格的變動主要體現在供應與需求的改變。而影響澳門樓宇價格變動的因素眾多，在這裏提幾個主要的因素，包括資金、消費者心理、利率以及政策。

#### 一) 資金

市場是否有充足的資金，往往決定了房地產價格的走勢。當中包括發展商的資金和購買者資金是否充裕。

##### 環球經濟刺激資金湧現

在2008年11月底美國聯儲局正式開展第一輪的量化寬鬆貨幣政策，截至2010年3月底共動用了1.725萬億美元的資金去購買房地美和房利美以及相關銀行的抵押貸款資產，當中亦都包括3000億元的美國國債，以圖挽救面臨崩潰的金融經濟體系。除左美國之外，英國以及日本在2010年採取了規模較細的量化寬鬆政策，希望改善國家的經濟。當她們購買大量的國債，亦即令到市場有更多的資金，而這些資金就不斷在謀求出路，刺激各類投資產品價格向上，金價、油價屢創新高，亞洲地區的房地產亦都成為熱捧的對象，引用文匯報於2010年9月轉述《福布斯》的10大「亞洲最火熱房地產市場」

頭三位分別是新加坡、香港和台灣，新加坡由2009年第二季至2010年第二季更錄得38.1%的升幅。市場上由於擔心經濟會出現雙底衰退，退縮的情況發生，到了2010年8月美國宣佈再次展開第二輪的量化寬鬆政策，俗稱的QE2，直至到今個月底為止，一共會購買6000億的國債。

作為一個微經濟體的城市以及全球經濟一體化的影響，本澳的經濟一直隨著大圍經濟波動，當中對本澳影響尤深的為香港與及內地，面對著資金湧現的情況，澳門也難以獨善其身。本澳的房地產需求，也深深受到外圍的影響，最近幾年內，內地在過去數年內的發展迅速，經濟增長速度驚人，全球的熱錢轉投亞洲房地產，香港、內地以及澳門的樓價上升。由於樓價上升的速度高，令到不少投資者對房地產投資產生了期望，亦都令到樓宇的需求進一步被提高，樓宇成交量不斷上升，價格不斷上漲。但有意置業之士一定要留意，QE2會在今個月底完結，雖然目前美國實體經濟疲弱，無意收緊銀根。但內地的資金隨著不斷上調儲備金率，以及內地資金過於積極投資的關係，已經開始初現資金鏈短缺的一些跡象。必須要關注內地、香港資金，以及房地產市場走勢。

#### 二) 消費者心理

在講述心理因素如何影響房地產價格前，先允許我引述香港信報於5月22日的文章“深信「供勝於租」、鍾情「磚頭」者多不勝數，樓價如像任志剛所言，在政府沒有大動作下，持續上升「無可避免」，本港百萬富翁比例十年後當真近半，不足為奇。值得注意的是，德勤同時發表了中港兩地最富有1%家庭目前的資產分布狀況。從各類資產佔投資組合比例可見，發達經濟體中美國、英國和加拿大，住宅物業佔比分別為22%、20%和21%；反觀中港，「磚頭」佔比同為35%。內地的資產歸類只有四種——本地股票、本地債券、現金/其他，以及住宅物業。這中間，本地股票和商業股權二合為一，買股票等於投資生意，惟內地缺乏對外投資渠道，最富有的1%家庭，身家都集中在股樓，「走不出去」的資金，有多少「跑」到香港置業？”

作為樓宇的投機者，眼見房地產價格的升值潛力大，均急不期待的希望能趕上在這一波的升浪中分一杯羹。另外，有樓之士得益於在整個資產升值的過程當中，他們相信投資房地產的成效，可以以樓換樓的方式改善生活環境，或者是再購置多幾間物業作為長遠的投資。在港澳以及內地，不乏房產是抵禦通脹最佳良藥的說法，置業亦都被經濟學者解讀為脫貧的道路之一，吸引了不少年輕人士紛紛投入置業的行列。投機者、已置業的人士和年輕人、甚至是他們的父母的三種不同角度的考量，均對於本澳的房地產需求起到十足的支持作用。

#### 三) 利率

利率的走勢是最直接影響房地產市場的價格，美國加息周期的展開相信不會在短時間內發生，影響港澳的房地產價格持續上升，在負利率、高通脹的情況下，存款的吸引力大減，令到資金偏好投資，引用CB RICHARD ELLIS發表的《2010年第三季亞洲投資市場報告》，就投資金額而言中國香港最為活躍，其後為新加坡及日本，第三季跨境房地產投資方面金額約31億元，而機構投資者和房地產運營公司的投資活動



也有所增加，投資總額達78億元，較2009年急升了66%。雖然未能掌握本澳的數據，不過相信情況亦都不遑多讓。在利率仍保持極低水平的情況下，資金偏好投資的情況不會改變，需要注意的是，當房地產價格的發展到了一定的高水平，而金融市場又出現明顯轉好時，資金有可能基於股市的投資回報較為吸引而將資金撤出房地產市場。

#### 四) 政策

在影響房地產價格的眾多因素之中，政策因素是特區政府的唯一手段，今日主要集中談談政策當中的增加炒賣成本的政策、人口政策以及土地政策。

##### 打擊投機政策

在增加投機成本的政策方面，包括在4月份立法會通過的《修改印花稅規章、印花稅繳稅總表及所得補充稅和職業稅複評委員會的組成》法案：“取消不動產中間轉移徵收的0.5%的印花稅，改為一般稅率直接課徵印花稅。”以及在4月20日行政長官在答問大會提出特別印花稅，賣家在1年內轉售現樓或者樓花，均需要繳交相當於樓價兩成的稅款，而在1年以上至2年內的轉售稅，則是樓價的1成。稅款在確定交易時就必須繳納。

以上兩個政策的目的，為的是打擊炒賣者的“摸貨”活動，縱然在特別印花稅未獲通過，觀察市場上的氣氛得知，確實有一部分資本實力較弱的炒家放出手上一部分不動產，而有意置業的人士亦都展觀望氣氛，與上年和今年初相比，本澳的房地產市場呈相對膠著狀態。

##### 人口政策

關於人口政策，在今年初的時候，我曾公開發表過相關的意見。在這裏亦再與各位分享，澳門55.6萬人口當中，現有近81,000人是外地來澳工作，政府多年前已預測未來，澳門人口可達到70萬，這也意味接近14.4萬的人口，將由外來者填補，而他們也有住屋的需求。因應市場上住宅供應量仍有增加的需要，居民對住屋需求量大於現時的供應量，在以上的數據就足以反映出需求對價格的影響力。對於長期的人口增長，居住的需求上升，單靠公共房屋並非長遠之計，特區政府應積極協調公私營房屋，助房地產市場的階梯發展，鼓勵業界興建切合本地居民需求的中小型住宅。

雖然近年來，本澳的人口並沒有明顯的增長，但從結婚的數目中，由2007年2047個結婚數目增至2010年的3103宗，2011年第一季的結婚數目也達到873宗，也就是說，本澳單單在今年初就增加了800多個新的小家庭。希望結婚、組織小家庭的年青人大有人在，他們是房地產市場的“剛性”需求。

##### 土地政策

在這裏亦都提一提土地政策，其實土地政策對於房地產的定價起了一定的心理影響。凡事物以罕為貴，房地產、連體鈔都同樣，加上資金的追捧，就會為價格造成上升的壓力。由於環保、世遺景觀的種種問題，令到土地的使用率下降，減少了房地產的供應量。如果特區政府能夠及時公佈土地的供應、新城填海五幅土地的用途及可作為住宅的土地供應，是有助於市場冷靜理性發展。就如同“盲搶

鹽”事件一樣，政府一開腔指出鹽供應量足夠應付千年的需求一句話，足以令盲搶的市民回復理智。

## 二. 澳門房地產市場的發展趨勢

本澳房地產價格節節攀升，有樓人士自然笑逐顏開，趁機換樓改善生活質素。外地投資者亦看準本澳的博彩定位，GDP不斷上揚，加上不少新盤均以豪宅作為定位，吸引外地投資者前來投資本澳的房地產市場。但對於無樓人士而言，房地產價格上升，表示他們“上車”的門檻就越來越高，希望置業就越來越難，原來廿萬首期變成五十萬甚至七八十萬，即使節衣縮食也難在本澳置業。

就以上的兩種趨勢，本澳將會趨向香港房地產市場的模式，房地產將會成為主要的投資方法之一，而投資者將會趨向非本地化的跨域投資，假若這個推斷成立，本澳的房地產市場將更容易產生波動。而無樓的人士又會隨著本澳置業門檻的提高而到內地置業。因應未來通關的便利，拱北、橫琴，甚至是正考慮與媽閣興建海底行人隧道連接的灣仔，都會引來本澳市民在這些地方置業。綜合而言，區域的流動性將會提高，包括資金流、人流。

## 三. 對房地產市場發展的展望

經過上文對各個因素的詳細講解後，希望能夠幫助各位客觀地分析、評估現時的房地產價格的發展趨勢。在讓大家能因應各種因素的變化而作出適當的投資決定。

現時的地產市場既是一個賣家與買家的博奕戰，更是一場資金的消耗戰，現在的樓市，可以比喻為燒得“火紅火綠”的火焰在整個亞洲地區上，消極一點，或者實際一點來說，只有等所有“燃料”（亦即投資房地產的資金）燃燒殆盡，或者透過增加供應量加快資金的燃燒速度，才會出現房地產價格趨勢的拐角點。所以各位有意置業的年青人，必須要理性評估自己的能力以及判斷市場的形勢。

特區政府對於完善房地產市場的運作，也作了不少的努力，雖然有點姍姍來遲，規範房地產中介、樓花買賣、因應樓價上升而增加銀行體系壞帳的風險，提升樓花貸款比率的上限，澳門居民按揭最高7成，非本地居民5成。作為建築置業界，當然是希望房地產市場能夠有序地、健康地持續發展，房地產市場能夠健康發展對地產、發展商，甚至是市民，都是有利以及重要的，為此，所以大家亦都無需過於擔心《房地產中介業務法》會對地產業界造成打擊，反而這正是改善地產、發展業界形象的伊始。



各位朋友大家好！首先感謝澳門房地產聯合商會的邀請，讓我有機會在這個以「澳門房地產市場趨勢及相關政策」為題的研討會上，嘗試從一個青年的角度，分享一下對澳門房屋相關問題的看法。

## 一、青年對住屋期盼有因

住屋問題相信是目前澳門以至鄰近地區最受大眾關注的社會問題。澳門不少八零後、九零後的青年，縱使未必經常留意社會時事，都紛紛表現出對未來住屋問題的關注和擔憂，過炒風、建公屋更成為了部份青年的訴求。面對這種現象，社會上有聲音批評澳門青年人在經濟發展的浪潮中成長，大學畢業便要擁有自己的物業是太過急進；亦有聲音認為，作為社會未來的年青人，不應只把人生焦點放在房屋問題上，應該更多思考發展自己的興趣和抱負。

對於這些意見，我認為不少的澳門青年的確是身在福中，因為升學選擇太多、眼花繚亂而煩惱的，比未能升學的多得多；懊惱未能投身高薪厚職的，比沒能糊口的也要多得多，更遑論要經歷水、電、食物短缺的艱苦。因此如何能讓普遍澳門青年都具有足夠的自強意識，實在值得社會各界深思。但我相信，除了急進和好高騖遠之外，部份青年在置業問題上的擔憂是有實在的原因的。我嘗試將這種擔憂，歸納成兩個「不信任」。一是對自己的不信任；二是對社會（包括商人和政府）的不信任。

第一個層面的不信任，指的是部份澳門青年人，不相信自己在澳門現時這種較為封閉的社會環境裏，有向上流動的能力，可以取得高薪厚職，負擔起較高的樓價。這與長期以來的保護傘眾多、競爭不足有

關，這些問題長遠而言必須從教育制度、競爭機制的完善去解決，社會各界責無旁貸。

第二個層面的不信任，我相信亦是更主要的原因，就是部份青年人對商人和政府不信任。安居樂業是大多數青年最基本的生活追求，亦是工作的奮鬥目標，特別是在華人社會，住屋始能給人安全感和歸屬感。平常接觸的青年人當中，不少都擁有自己的抱負，希望發展自身的興趣，並非只想當公務員，也不是只眼住屋問題。但當細緻地進行人生規劃後，或有成家立室的打算時，往往要從理想和現實中掙扎，房屋問題更會成為主角，導致他們不得不尋求高薪的工作。

這種掙扎在於，部份青年人在意的不一定是大學畢業後不能馬上置業，更多的是認為，似乎在可見的未來，置業的夢想越來越難實現。怎不教人心急如焚？如何能無後顧之憂去追逐理想？甚至哪怕只是踏出第一步，也會擔心恨錯難返。對於通脹問題，國務院總理溫家寶曾說過：通脹預期比通脹本身更可怕。一些年青人無法預計未來樓市，惟恐樓價只有節節上升而「趕上車」，這樣短期需求大增，樓價自然越升越有，尤其是符合年青人購買力的中低價單位。試問一個年青人看到政府統計局最新的資料，今年第一季細面積單位平均呎價，比上一季上升三成至五成，怎會不感到擔憂？行政長官崔世安曾說，澳門現時有逾七成居民住在自置物業中，但隨年青人要成家立室，總不能幾兄弟姐妹共處一室。目前本澳樓市存在的不是簡單的供求失衡問題，新落成樓宇價格與普遍居民購買力嚴重脫節，中低價細單位價格飛漲，形成一面倒的賣方市場。他們有這種擔憂，主要的原因是不信任特區政府有能力和有決心幫他們解決居住問題，亦不信任商界會從「乘機牟利」變為「施以援手」。這種長期的不信任，亦導致在部份年青一代的口中，出現「官商勾結、利益輸送、地產霸權」等口號。

因此，我個人認為，不排除有一小部份年青人習慣了依賴政府，希望不勞而獲，亦有部份青年難抵消費誘惑，疏於儲蓄；但是在高通脹年代，單單認為年青人未能理解父輩置業的艱苦、好高騖遠，或者純粹以收入中位數、樓價收入比值等冷冰冰的數字，便一概不理會青年人的想法，似乎是不公道的，亦不是解決問題的有效途徑。

## 二、理順房地產市場政府有責

信心的建立並非一朝一夕，我絕對認同「置業靠自己、而非靠政府」，但其必要前提是擁有一個健康發展的樓市。正如上文所述，一些年青人正面對一個「只可遠觀」的樓市，當市場機制不能良好運作，政府絕對有責任協調理順市場。

因此，以下我對政府有幾點建議：

### 一）提出長遠房屋政策規劃

政府近年多次對樓市「出招」，反而被社會視為「托市」。事實上，2009年重開「四厘補貼」後，樓價立刻上揚，變相是政府的公帑補貼轉移到賣家、炒家手中；2010年底「劉十招」推出後，中小型單位都被不同程度地炒高；行政長官於今年四月提出對短期轉手的房產加徵重稅後，炒風似乎有所收斂，但實



際法規至今仍未出台。為甚麼這些措施不夠有效，甚至會帶來反效果？到底是政府能力問題還是決心問題呢？若政府沒有多手準備，因應情況及時出招，上有政策、下有對策，如何能有效和有決心解決問題？我相信，較為根本的辦法，是切實提出澳門長遠房屋政策規劃的藍圖。

現時社會對於樓市和房屋政策的討論似乎是失了焦點。社會關注的重點應落在整體樓市和房屋政策，而非只專注討論公共房屋、探討經屋「姓公」、「姓私」問題、收入上下限問題，因為那只是整體房屋市場的一小部份。當然，我們希望萬九公屋的落成，可以將房地產市場拉回可接受的水平。但試想，即使經屋進出條件放得很寬，只要將來經屋數量沒有大幅增加，再加上私人樓市仍然非理性上漲，即使身為輪候戶，也有機會因多年未能上樓而被迫「捱貴樓」；相反，即使經屋條件從嚴，只要政府能真正有效令私人樓市的價格和供應回到符合市民需求的水平，而非豪宅天下，相信亦能有效紓緩住屋問題。因此，問題癥結在於，政府必須盡快提出十年甚至更長遠澳門房地產規劃。例如，除了操作難度甚高的活化工廈之外，到底政府未來在鼓勵興建細單位方面有甚麼能落到實處的措施？到底2012萬九公屋之後，還有甚麼其他的公屋規劃？這一切政府均有責任向社會說明，一方面讓業界清楚了解未來政策方向，另一方面，年青人的職業生涯規劃才能跟不同人生階段需求相結合，真正實現人生規劃。

## 二) 加強房地產信息透明度

特區政府過去多項政策的決策過程不透明，諮詢不到位，在政策推廣和意見收集方面亦有待完善，因而經常被質疑為「黑箱作業」。在房屋問題上，往往由於其根本——土地資訊不透明，妨礙了房地產市場的健康發展，為樓宇炒賣提供了空間，亦間接為貪腐及各項違規情況提供了便利。因此，去年底政府推出了促進房地產市場健康發展的六大方向、十項措施，亦即所謂“劉十招”，其中亦包括了提高房地產市場的信息透明度。現時已有相關部門負責定期發佈樓宇交易信息，是一個好的開始。

但除此之外，土地才是房地產市場的根本，亦是過去貪腐的溫床，歐文龍案件的出現，大大破壞市民對政府的信任。因此，政府未來實在有必要進一步提升土地狀況透明度，否則，倘若社會對土地的批給、更改用途、交換、轉讓、閒置等資訊仍然無從知悉，則難以從源頭確保市場健康、合理地運作。為此，建議政府應落實建立一個公開的土地資料庫，在不違反有關私隱保障問題的前提下，制定土地批給狀況清單，詳細列出各幅已批給或未被批給土地的具體資訊，包括土地的位置、面積、邊界、批給日期、批給方式、批給期限、發展用途、租金及溢價金額、土地使用限制等等，甚至列明承批人的資料，並且於上述資料出現變動時立刻更新，及列出容許變更的詳細原因，讓公眾可以隨時到相關部門登記查閱，甚至將所有資料公開於網上發佈，切實提高土地使用狀況的透明度，使社會可以監察每幅土地的最新情況和發展進度，確保土地資源得到善用，保障全澳門社會的利益，消除公眾對於利益輸送的疑慮。

## 三) 提升決策科學性和公開性

特區政府一再強調「陽光政府」和「科學決策」，但實際的執行似乎仍與這些理念有很大距離。舉例說，較早前政府計劃拍賣兩幅土地，去年底基於反對聲音而延期，今年年初再次提出，最終卻又因為社會

反對而暫緩。從正面角度看，政府是從善如流，但更負面的是給予市民朝令夕改、出爾反爾的感覺，只會導致未來政府信息發佈及管治失去權威性，甚至令市民時常猜疑，未來會否每個政策都會輕易出現一百八十度轉變？我認為，政府更應做好事前的諮詢和研究，而非事後倉促了事。而且，政府從當初決定拍賣兩幅土地至後來再度擱置，均沒有提出任何合理的解釋和憑據，決策過程透明度極低，科學性何在？因此，除了資訊透明外，建議政府要加強決策制定時的信息公開，否則事後得過且過，而且問責性不足，要在市民心目中建立信心談何容易？希望政府能認真檢討，未來於措施出臺前加強與社會的溝通，廣納民意。

當然，最近仔小潭山項目更改用途的事件，由於涉及樓市、城市景觀、生態保育、城市規劃等問題，特區政府主動舉行公開旁聽會，讓傳媒廣泛報導，諮詢大眾意見，社會熱烈討論，是一個好開始。澳門土地資源稀缺，對任何形式的土地批給和競投，政府要大力提高透明度，保障社會的知情權。

## 四) 加快法律完善步伐

澳門法律跟不上社會發展速度是一個不爭的事實。土地法、經屋法、舊區重整法、城市規劃法、文遺法、樓花制度等，每部法律均與澳門整體房地產發展息息相關，對澳門市民居住問題帶來重大影響，而且各部法律彼此之間更是相輔相成。但是澳門回歸至今已十一年，才於近兩年密鑼緊鼓地進行相關的制定及修訂工作，而且立法進度遠不如人意。例如，土地法沿用三十年，但此次修改諮詢仍然不足，早前因應社會要求才延長諮詢期，但仍沒有藉此作為普法推廣的契機；新經屋法的訂價、申請條件、轉售條件等至今仍然在廣泛討論中，一拖再拖，影響到輪候和重開申請的進度；舊區重整法律討論多年，部份完好的樓宇也快變成危樓；關乎整個澳門規劃綱要的城市規劃法至今還未見蹤影。

事實上，政府必須大力加快完善法律的步伐，尤其在區域一體化完全實現之後，若法律仍未趕上社會發展需要，必然阻礙澳門的進一步提升及與鄰地的融合和競爭。而且，法律滯後亦為政府用「依法施政」來為不合理事情開脫提供了藉口。當然，政府不能完全無視法律，強權統治，但要長遠解決根本問題，政府必須對症下藥，先從法律法規和配套措施著手，避免出現“依法施弊政”的情況，讓人啼笑皆非。

## 三. 冀業界努力共建和諧社會

最後，我亦希望各位能夠思考，為甚麼現時一些年青人每提到地產商便會反感？是純粹屬於刻板印象，還是有據可依？事實上，澳門媒體環境和訊息不如鄰近地區複雜，但過去歐文龍事件、低價批地、閒置多年的土地可以超值換地甚至大改發展用途、天價豪宅不斷落成、細單位也是精品豪宅等消息不絕於耳，偶爾更會傳出發展商興建超高层屏風樓的計劃，佔據城市天際線，破壞歷史城區景觀，踐踏其他住戶的通風權和日照權。種種罔顧長遠社會整體利益的消息，加上現時身處的環境和看不清的未來，試問廣大年青一代如何不對地產商存有想法？

面對內地房價飆漲，國務院總理溫家寶曾表示，房地產商作為社會的一個成員，應該對社會盡到應有的責任，身上也應該流著「道德的血液」。在此，我亦希望地產業界未來能夠更積極地履行社會責任。



我認為，從商不是做善事，追求利潤是人之常情，我相信不少業界朋友都有 貢獻社會、服務社會的心。但畢竟樹大有枯枝，難免有一些發展商、房地產中介，在漏洞眾多的特區法律中游蕩，一心“賺到盡”，追求最大利潤，漠視社會責任，引起社會的矛盾和對立。當然，作為業界，根本可以不需要顧慮社會的反對，想訂多高的價錢就訂多高的價錢，想蓋多大的豪宅就蓋多大的豪宅，更可以不斷創造天價神話也無妨，就算因此令澳門社會產生更大的矛盾、更大的怨氣，就算因為高樓價引發千人、萬人、十萬人上街也不用憂慮，因為相信世界上沒有一部法律，要求他們要為社會的穩定及和諧、為澳門下一代承擔責任，更沒有要求要為此作出貢獻。但我認為，法律只是一條底線，無論政府也好，發展商也好，希望能夠好好考慮一下澳門居民、尤其是年青一代的置業需求。政府批出土地興建樓宇，除了讓業界取得利潤外，更重要的是推動社會的發展和安定，尋求多贏。事實上，作為一個社會的不同組成部份，各階層和諧共處，增加對彼此的信任，良好的社會氛圍最終對於營商亦不無裨益。希望業界今後亦能思考，如何讓普羅大眾感受到「取諸社會、用諸社會」的精神，而不再是「羊毛出在羊身上」，這樣對於整個澳門社會的長治久安和經濟發展才最為有利。

總括而言，長遠要解決青年置業問題，政府、業界、青年三方均有責！

謝謝各位！



## 經濟房屋流入私人市場之弊端

澳門科技大學

宋宇 助理教授

經濟房屋（經屋）是否應該流入私人市場，在社會上存在很大爭議。爭議的根源在於對經屋基本功能的看法不同。筆者認為，經屋不宜流入私人市場。作為澳門政府福利政策的一部分，經屋應該充分發揮其優化社會福利保障分配的功能，避免因限售期滿後流入私人市場而引發的種種問題。

其一，容許經屋流入私人市場會使經屋淪為‘投資工具’。通常情況下，房屋既是消費品又是投資品，具有居住與投資雙重屬性。經屋在大陸叫做經濟適用房，是一種具有社會保障性質的房屋，是國家為低收入人群解住房問題所做出的政策性安排，基本不具備或較少具備投資屬性。根據澳門特別行政區房屋局的官方定義，推出經濟房屋的目的是為了“緩解本地區房屋缺乏之情，特別是舒緩收入較低階層對房屋之需求。”從這個基本目的也可以看出，經屋應只具備滿足居住需要這個主要屬性。如果過份調經屋的投資屬性，由於其低廉的定價，有利可圖必然會引發更多非必需之需求，與政策推出的原旨相悖。

其二，容許經屋流入私人市場所產生的‘賺錢效應’會增長樓宇投機炒賣風氣。澳門地區經屋從十多年前每個單位僅售十至二十萬元到現在已經漲價到超過一百萬元，以黑沙環區的經屋為例，有的單位更是已近二百萬元，比原價升值十倍以上。曾經有條件購買經屋的人士，近年在房地產業市道較好的情況下，轉手炒賣淨賺逾百萬。若容許經屋在某一特定時間可自由買賣，過往的‘賺錢效應’，必會加速澳門樓宇炒賣風氣，加大經屋的非正常需求，令正在輪候經屋者失去機會。這就不但令經屋政策難以踐行其幫助有實際需要的居民解決安居樂業問題的原意，而且在客觀上也為未來房地產市場的發展埋下隱患。

其三，經屋一旦在限售期滿後流入私人市場，將使澳門當局在今後開發新的經屋時面臨難以找到合適的土地資源的巨大壓力。限售期滿後的經屋上市交易，一方面使住屋市場上的經屋數量銳減，一方面隨



著適齡青年的增多而造成市場上經屋數量難以滿足巨大的社會需求。因此，澳門當局必須另覓土地資源開發新的經屋以滿足社會中低收入階層對經屋的需要，這給本來就十分有限的澳門土地資源造成巨大壓力。當然，如果允許經屋流入私人市場，其直接後果是致使原本規範有序的私人房地產市場的交易秩序出現混亂。相對廉價的經屋進入私人市場之後，一方面將破壞原來私人房地產市場的價格體系，另一方面將導致其成本體系出現混亂。總而言之，禁止經屋流入私人市場對穩定現有房地產市場交易秩序而言具有舉足輕重的作用。

其四，經屋一旦流入私人市場，將造成澳門行政區的社會資源分配的嚴重不公平。一般來講，澳門政府出臺經屋政策的本意是希望通過利用政府所掌握的公共資源的扶持，幫助更多仍未置業的適齡青年成功置業。這是一種十分有效的社會資源再分配過程。但是，如果經屋在限售期滿後上市流通，部分已購經屋人士將利用這個參與市場交易的機會而獲得豐厚的超額利潤。這在某種程度上相當於是居民個人利用政府的公共資源作為自己牟取私人利益的工具，必將造成原本屬於全體市民共有的社會公共資源落入少數利益集團的手中，致使社會資源的分配出現嚴重失衡。與此同時，經屋上市流通後越來越多的社會公共資源進入市場領域，導致社會公共資源的巨大浪費，不利于社會福利政策體系的穩定與發展。

總的來說，經屋流入私人市場將違背澳門特區政府“執政為民”的宗旨，不利于社會資源的公平分配和政府福利政策的貫徹落實。

然而，在不允許經屋在限售期滿後上市流通的同時，澳門政府當局可以參照其他國家或地區的經驗模式對本地區的經屋進行管理，充分保證其社會公共品的屬性不變。第一，鑒于香港和澳門在土地資源、社會文化等方面都具有很多共性，因此，澳門政府可以借鑒香港地區有關處理經屋上市交易問題的經驗。參考香港的做法，澳門當局可以允許經屋上市流通，但既不是進入市場也不是將其回售給政府，而是將其轉讓給那些符合政府經屋申請條件的中低收入群。這樣可以充分保障經屋的社會福利宗旨。當然，政府應該建立一套完善的申請人資格認證標準和“輪候者”遴選制度。第二，澳門政府也可以借鑒大陸部分地區的做法，採用“內循環”的流轉模式，即經屋在限售期滿之後不得直接上市流通，而應由政府進行回購。同時，政府當局應該加強經屋的建設、銷售、流轉全過程管理，從制度上杜絕違規買賣、牟取不當利益的行為，切實發揮經屋的社會福利保障作用，真正解中低收入階層的住屋需求。第三，作為全球社會住房保障體系的典範，新加坡有關“組屋”的上市交易規範值得澳門特區政府學習。新加坡是一個地少人多的城市國家，政府一直致力于建立一套完善的社會住房保障體系。按照新加坡政府的規定，組屋是嚴禁在私人市場上上市交易流通的，一旦發現有人違規將追究其刑責。與新加坡政府相似，澳門特區政府也面臨地少人多的劣勢，加上住屋價格的持續攀升，社會有關解住屋問題的呼聲越來越高。因此，澳門特區政府可以借鑒新加坡的做法，建立一套嚴格的禁止經屋上市流通的措施，充分保障其社會公共資源的屬性不變。



## 澳門房地產政策檢討及建議

第一太平戴維斯（澳門）有限公司

廖沛霖 董事總經理

自去年起，政府陸續推出各項針對澳門房地產市場發展的政策，以穩定樓市長遠發展，但坊間及行內人士對有關政策的實施反應各異，且評論不絕。該等政策中，有部分確實回應了市民的訴求，但大部分政策卻未能有效穩定房地產市場的發展，甚至帶來反效果。

要有效穩定澳門的房地產市場長遠發展，必須先了解近年來房地產市場的變化及根本問題。

作為一間國際性註冊測量師行的管理人員，我們經常為來自不同國家的境外投資者、基金公司、地產發展商等就澳門的發展地盤及其他貴重及全幢物業進行項目評估、盡職審查及可行性研究報告。綜觀各境外投資者及發展商於近年來興建或落成的酒店、商業及住宅項目，其建築規管及質素普遍高於澳門以往所興建的。無論項目規劃、建築質量、室內佈局、設計、配套設施、物業管理水平及實用性等都達至國際水平，大大提升澳門物業的素質，為本地建築界帶來不少新思維、新技術、新概念，引領本地建築界進入新紀元。近年澳門經濟發展迅速、市民收入增加，對住宅質素的要求亦大大提高，越來越多市民為改善生活質素，轉買或購買建築質量及配套較完善的新建樓宇，故此，近年外商建興的住宅項目亦受到不少用家垂青。

然而，於歐文龍事件後，政府對現行建築條例及指引進行多番修訂及調整，且建築批則時間需時甚長，使不少外來投資者遲遲未能落實其發展方案，並感到無所適從。

政府對有關土地發展及建築條例及指引的朝令夕改，例如因個別事件發生後而臨時作出的、只針對局部地區並非全面性的建築高度限制外，以及有關街影的約束力及執行性等，令市場訊息混亂、發展商及投資者感到手足無措。



另外，由於近年批則及收則速度放緩，於最近兩至三年間只有少數大型地皮獲建築批則，而南灣湖等地之規劃方案亦遲遲未得以落實，致使不少工程需延後動工或落成，並形成土地長期丟空或荒廢的現象。根據本公司的預測，2011年僅有數百個優質住宅單位落成，此預計落成量遠低於過往幾年之平均數值，而相對於90年代平均每年約8,700個住宅單位的落成量更是歷史新低。私人市場住宅供應量驟減，令到供求失衡，是其中一個導致近年樓價高企的主要原因，嚴重阻礙澳門房地產市場的健康發展。

澳門房地產訊息透明度偏低、建築相關條例不明確、城規方案遲遲未能落實、房地產相關政府部門批則效率明顯放緩，使不少海外、甚至本地發展商及投資者遲遲未能確定其項目發展方案及發展潛質，結果漸漸失去對澳門市場的信心。於過去一至兩年，包括本司在內的國際測量師行，均陸續接到不少境外投資者欲於澳門及海外出售其澳門投資項目的指示。該等境外投資者均表示，由於政府一直未能落實城市規劃大綱，加上批則速度甚緩，投資項目長期未能獲批，使其無法如期啟動建築工程，於等待批則期間更須支付高昂的銀行利息，為免造成更大的虧損，不得不出售其持有的澳門物業。有個別發展商更指出於其項目未得政府批則之前並不會考慮再次投資澳門市場，甚至將澳門標籤為較高風險投資市場。此舉所影響的，不僅是房地產市場，以及多個相互關連的行業，更會危害對澳門的投資信心及嚴重影響整體經濟長遠發展。

然而，政府至今仍未能有效解決上述問題，於城規方案繼續滯後、建築條例依然未明確及不合時宜、住宅落成量持續偏低的情況，政府只推出一些臨時性而成效偏低的政策，明顯偏離市場訴求。

於去年九月份，政府推出十大調控樓市措施(劉十式)，包括調整物業按揭比率、取消中間移轉印花稅、降低房屋按揭比率等，雖然政府原意是防止樓價泡沫化、保障用家利益，但卻適得其反，激刺投資者轉向投資中低價住宅市場，令中低價樓成交及價格進一步攀升，令不少有意置業的小市民增加了不少負擔，尤其是年輕的首次置業人仕，不得不暫緩置業計劃。

有見及此，政府於年初再推出新措施，包括鼓勵發展商興建細面積單位及加快其批則速度，以及規限活化工廈所推出的細單位比例等，然而有關政策卻令市民更擔心細樓豪宅化，再次推高細面積住宅單位呎價。工廈意向售價更即時明顯急升，而最後能從中獲利的反而是發展商及投資者。

於本年四月，政府效法鄰近地區推出特別稅及進一步限制澳門人按揭比率不能多於樓價的七成，此措施公佈後確實令物業成交量明顯減少，此舉是否能帶來長遠的效益、是否能惠及小市民及住宅用家，卻值得深究。特別稅的推出當然能令部分短線投資者卻步，但對於中長線投資者卻無明顯影響，部分投資者更欲將因特別稅而衍生出來的額外成本加諸於樓價之上，或者轉購低價樓以降低投資風險。如此一來，即使成交宗數減少，卻未能降低樓價，而觀乎過往數週住宅市場的狀況，該措施反而促使業主提高叫價，而成交價亦有再上升趨勢。

另外，進一步限制按揭比率所影響的不單止是投資市場，甚至更牽連至用家市場，澳門物業買賣成交費用及稅項本來就較鄰近地區高，而銀行估值亦往往未能緊貼樓價，於成交費用高、物業估值不足的情況

下，若再限制按揭比率、加重置業者的首期負擔，豈不是令小市民百上加斤？鄰近地區如香港亦於去年十一月底推出類似措施，其成效及影響值得澳門政府借鑒，於特別稅推出後兩個月內，香港住宅成交宗數急挫三至四成，然而於本年二月起成交量卻又急速回升，樓價更進一步攀升至歷史新高，反映該措施未必能即時穩定樓市。

相比起上述政策，我們建議政府更應完善有關樓花的買賣制度及監控。於過往數年，樓市氣氛最熾、交投最旺盛的時間往往集中於大型樓盤樓花開售期間，幾乎每次新樓樓花開售時，都會明顯帶動整體樓市交投及樓價上升，尤其是當有數個大型項目的樓花開售時。因此，相信政府若能完善規範樓花的買賣活動，如規定樓花開售條件、推出數目、限制樓花轉售及增加轉售成本等，將能有效壓止樓花炒賣的情況。

此外，萬九公屋亦是近年的熱門話題，為免經屋淪為投資者的賺錢工具，政府嚴格訂定經屋的轉售及出租規例，但有關社屋及經屋的數目比例、推出時間表卻遲遲未能落實。數月前，有議員指出現時澳門社屋與經屋總數比例為一比四，兩者數目差異之大不禁令市民質疑制訂比例的標準為何。建議政府應增加房屋政策的透明度，深入調查及研究現時市民對兩類公共房屋的需求，而非只依靠過往的數據或小部分市民的訴求訂定經屋及社屋的興建，以免致使造成經屋過量剩餘，但卻仍有部分有需要的市民未能得到應有的幫助。

然而政府公佈之19,000個公共房屋卻將於僅僅數年內落成，無疑這龐大的供應量將對私人住宅市場造成嚴重的衝擊，阻礙私人住宅市場的穩定發展。據了解，澳門現時約有百分之七十至八十的居民持有私人自置物業，其中又有約七成的物業為中下價單位，若然政府草率訂定經屋價格、社屋及經屋的數目及比例、以及推出時間表，將使不少小市民蒙受損失。近年樓價不斷上升，不少用家由於擔心樓價越升越急，在迫於無奈的情況下，只好勉強承受供款壓力或耗費多年積蓄置業，若過多經屋於短時間內推出市場，必令私人物業市場價格下跌，以高價置業的小市民更要承受「負資產」的壓力，屆時真正的輸家恐怕並非投資者，而是大多數中低階層的澳門市民。

如前所述，澳門地少人多，而近年新推出的樓盤亦以豪宅為主，致使平均樓價不斷上升，不少市民擔心往後置業機會越來越微，結果驅使部分市民提早置業，令近年用家市場成交量急升，進而推高樓價。因此，建議政府應進一步提高土地及房屋市場的透明度，以及對外公開住宅用地數目、未來供應情況、城市規劃具體方案及時間表等，讓市民能有更多的資訊去安排置業計劃，避免因為由於市場資訊透明度不足而引致小市民盲目提早置業，同時亦可挽回外商對澳門房地產市場的信心，促進房地產市場的正向發展。

總括而言，與其力推強硬而作用不大的政策打擊樓市，建議政府更應尋求全面而長遠地穩定及有助澳門房地產市場發展的措施，如完善城市規劃、加快建築條例的修訂、推出全面的樓花銷售條例、增加土地供應及相關訊息的透明度、實實踐各相關部門的服務承諾、按部就班地推出適當數目的政府資助房屋等，此等措施既能惠及市民，亦有利澳門房地產的長遠健康發展，何樂而不為呢？



## 特別印花稅有利樓市長遠發展

中原地產代理有限公司  
黃偉雄 亞太區總經理

澳門特區政府自四月公佈新一輪樓市調控政策，隨即引起市場極大回響，當中以額外印花稅政策對市場的影響最大，市場叫價、成交量及睇樓量全面銳減，然而長遠而言，政策令樓市的買賣週期增長了，相信將有助樓市健康發展。

政府於去年底推出樓市調控政策「劉十招」，初見成效，是次加碼推出新一輪調控措施，效果立竿見影，無論市場叫價、成交量及睇樓量均全面下跌，據中原（澳門）資料顯示，政策公佈後首週，整體市場叫價平均下跌約6% - 8%，而睇樓量也錄得約七成跌幅，其中，具指標性的十五大屋苑中大部份的成交量均錄得下跌，跌幅由25% - 67%，部份屋苑更錄得零成交。市場交投淡靜，主要因為政府出招有效，成功打擊市場上的炒賣活動，使短炒炒家即時絕跡，部份炒家為及時套現離場，紛紛主動降低叫價，或增加議價空間。而用家則普遍轉持觀望態度，部份則趁機入市「執平貨」，因此頓時形成了市場交投急跌的現象。

環顧與澳門鄰近的香港，據中原地产研究部資料顯示，自去年11月香港政府推出額外印花稅等樓市調控政策之後，以確認人身份轉讓（俗稱「摩貨」）的成交宗數明顯減少，由2010年11月的219宗，逐漸回落到2011年4月的48宗。5月更預料跌至40宗，估計為2008年12月的37宗以後，創二十九個月新低。

兩地樓市分別在額外印花稅政策公佈後出現成交急跌的現象，顯示政策具針對性，能有效杜絕炒家，壓抑市場短炒現象。是次澳門政府推出的額外印花稅政策，主要是向於一年或兩年內轉手的住宅單位及樓花徵收高達樓價百分之二十的特別印花稅，措施實行後，將為兩年內轉手的短期炒家增加兩成炒賣成本，

買家需要增加投放的資金，或將持貨時間拉長至兩年或以上，因此在成交前需要考慮的就是一個長達兩年或以上的決定。因此，雖然短期內打擊了炒賣活動，令市場成交銳減，但長遠而言樓市的買賣週期增長了，樓價及交投量也更穩定，額外印花稅政策實際上可以令樓市更健康、更穩定。

政策公佈至今已超過一個月，市場對政策已逐漸消化，而買家也逐漸重新投入市場，開始審慎入市，業主對後市有信心，縮減議價幅度，因此市場叫價開始回穩，市場交投氣氛開始回暖。長遠而言，澳門樓市將會朝健康穩步上升的趨勢發展，主要因為澳門本身的利好因素保持不變：

1. 各大型基建的落實，不但為澳門引入更多外地僱員，而且還為澳門的繁榮發展注入新動力，澳門的基礎建設完善，將更加吸引海內、外投資者的注視，吸引資金注入。
2. 經濟發展蓬勃，澳門近年經濟越顯繁榮，GDP（本地生產總值）屢創新高，據澳門統計暨普查局資料顯示，2010年第四季GDP達645.68億（澳門元），與上季相比大幅上升約18%。
3. 人均收入不斷增加，據澳門統計暨普查局資料顯示，2011年第一季澳門人均收入中位數達9,600元，創有紀錄以來的新高，經濟持續增長，為樓市的發展提供穩定的經濟環境。
4. 外地僱員增加，據澳門人力資源辦公室資料顯示，直至2011年3月，澳門的外僱人數已逾81,000人，另外，政府預計今年內將增加外僱約20,000人，龐大的外僱輸入，將使澳門的住屋需求大增，帶動樓市交投上升。

澳門地方小，寸金呎土，隨著人口不斷增加，住屋需求不斷上升，土地資源越見珍貴，再加上在經濟不斷發展的情況下，樓除了是解決住屋需求的必須品，更是投資保值的重要工具之一。基於以上原因，對於未來澳門樓市的走勢還是保持樂觀的。然而，在眾多利好因素的背後，樓市還存在著部份隱憂。澳門GDP屢創新高，但經濟繁榮的背後實際上是依賴博彩業蓬勃的成果。澳門自開放賭權以來，博彩業日漸蓬勃，再加上內地開放自由行，此兩大元素支持著澳門經濟持續增長，然而面對韓國、菲律賓、馬來西亞及新加坡等亞洲國家陸續開放賭業，未來將會對澳門的博彩業帶來衝擊，另外，台灣、日本等亞洲國家相繼開放中國個人遊簽證，有機會令澳門的國內遊客量減少，為澳門旅遊業帶來挑戰。隨著廣珠城軌的用以及未來港珠澳大橋的落成，將令澳門與鄰近的香港及珠三角地區關係更緊密，有利澳門各行業的興旺，同時令澳門人力資源的分配更平均，人力資源流向其他行業，使博彩業的偏重減輕，澳門整體經濟對於博彩業的依賴減低，長遠而言博彩業的發展將會更健康。

今天的澳門，經濟繁榮，各業興旺，樓市穩定，面對未來的挑戰，澳門能否繼續發揮優勢，再創佳績，將會成為樓市發展的關鍵。未來相信在特區政府的正確政策調控之下，澳門的經濟必然會繼續蓬勃，樓市將會長遠健康地發展。



## 賀會慶祝論壇成功

澳門房地產聯合商會創會會長

徐國誠

澳門房地產聯合商會孕育於上世紀九十年代初，祖國改革開放總設計師鄧小平先生南巡後，正是澳門房地產業市場發展到最高峰之際。當年，全澳同業商號多達七百多家，八位創會同仁經過一年多的籌備，一九九三年八月二十三日註冊立案，一九九四年六月八日隆重向社會宣佈誕生。

可是，澳門房地產聯合商會成立在「搖籃襁褓」之時，正遇著內地實施宏觀調控政策，整頓金融體制，使澳門中資機構投放在本澳的資金大部份抽離，本澳及週邊經濟迅速下滑，做成澳門房地產業十年長久的經營困難，有如「風雨飄搖」的處境。回憶起這一段歷史，真是令人感慨萬端。

自澳門特區政府回歸祖國後，首任特首何厚鏵先生開放賭權，隨著內地經濟年年增長，澳門經濟打下基礎；現任特首崔世安先生以承先後的施政方針施政，使澳門特區政府庫房的財產一天天多起來。可惜，近年澳門房屋市場出現問題，樓價高踞不下，令一般市民及年青人望樓輕嘆；又逢全澳八千多名在職中介人創歷史性高潮期，《房地產中介業務法》法案討論及徵詢意見正處於如火如荼階段；又遇我澳門房地產聯合商會換屆之時。

物換星移，我會成立十七個春秋。本會在這個非常時期產生新架構：首任會長畢明先生榮膺永遠會長，澳門立法會議員吳在權先生榮任新會長，胡家儀先生榮任常務副會長。這面新旗幟由權哥（容我這樣親切的稱呼）高高舉起，帶領同業先進繼續向前發展會務。遵循創會宗旨：維護同業權益和專業知識，繁榮澳門經濟，活躍健康樓市，促進業界團結，勇於參與社會事務和共襄善舉。

今天，權哥藉著澳門六月荷香溢滿城的好景氣，以新會長統率新內閣，會慶前夕隆重舉行「澳門房地產市場趨勢及相關政策探索」論壇。我會成立前後近二十年來，舉辦過無數次這類專題論壇研討會，記憶中，權哥總是論壇的重要人物。權哥是土長本地人，對澳門有

深厚感情。他常常對筆者道出其出身寒微，小時候讀書只完成小學三年級便綴學。後來，他到社會打時不斷自學進修，就讀有關專業知識，亦能學以致用，勝任某大地產置業公司有關業務的主管。這樣，到七八十年代時，他做了權昌行地產公司的老板，今天又當選兩屆直選議員，成為同業的翹楚。

他長期從事澳門房地產業，關注樓市變遷。他在房地產業有關的專題演講時，介紹本澳房地產的發展歷程，總是如數家珍。他分析澳門每個年代不同時期樓價的變化與發展，重視數據和事實，作出相關政策性的探討總結，然後指出澳門房地產的前景會怎樣演變，並向政府等相關機構提出多項有益的建議。由於他聰明睿智，口才了得，每次演講總是引人入勝。

今又是由權哥統籌策劃這次專題的論壇，他向我道出這理念，因為體會到現時樓價不健康的發展，以自己寒微家境出身的過來人，體會到一般市民難以上樓的苦況。他吟唱唐代名詩人杜甫千古傳誦〈茅屋為秋風所破歌〉的名句：「安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏，風雨不動安如山！」邀請幾位專業及學者一道參與這個論壇研討。相信研討會一定能達到預期的良好效果。

同時，他客氣囑咐小弟提交這論壇文稿加入研討，余仁自知不是；唯有寫點感性文詞，肯定畢會長過去作出的貢獻，更期待新任會長今後的努力。同時，藉此機會祝論壇圓滿成功！賀澳門房地產聯合商會會慶暨吳在權先生榮任會長誌喜！賦詩聊表心聲，曰：

又是荷香迎會慶，前人種樹喜參天。  
欣逢房會換旗手，帶領行家壑福田。  
維穩安居研廣廈，共謀良策賦新篇。  
吾家業界多翹楚，盛宴千賢曲舞旋。



## 澳門房地產市場展望 中國銀行澳門分行青年協會

今年4月21日，澳門推出了以徵收轉賣特別印花稅、收緊銀行樓花貸款比率、規範“樓花”買賣指引和打擊逃漏轉移印花稅行為四項措施，以調控近來樓市的快速漲勢及炒風蔓延的狀況，被坊間民 稱之為“辣招”。調控效果如何，澳門房地產市場是否仍被看好，本文將結合周邊地區的經驗以及澳門樓市的實際情況進行探析。

### 一. 調控借鑑香港經驗，有效打擊短炒

去年11月份港府決定徵收額外印花稅並配合按揭成數調整，以更主動、更有針對性的措施，抑制樓市短炒。澳門此次同樣推出相似措施，因面臨著實際負利率現象嚴重、短期樓價上漲過快等幾個與去年香港相同的問題。但是，港澳情況畢竟有別，如：澳門的國際炒家不如香港聚集，本地買家有一定主導地位；現時多國進入加息週期，流動性呈趨緊態勢，而去年香港調控前，美國剛剛出臺QE2，資金流動性充裕。

此次調控有一定針對性，可精確打擊短期炒家，使短炒人士的炒賣成本大大上升。若短炒一套住宅，加上原有購入時的物業轉移稅，則一年內樓價升幅小於兩成便會虧本。徵收特別印花稅等同給予購樓者下了一道長達兩年的禁售令。因此，在額外印花稅取消前，炒風會得以有效遏制。調控政策也會改變買賣雙方對後市的預期，使樓市進入“冷靜期”，成交量將出現明顯跌幅。從政策推出後的市場反應看，也基本符合上述預期。

### 二. 澳門房地產市場的現狀

#### 一) 樓市存在泡沫，但情況並非過於嚴重

衡量一個地區或國家房地產市場是否存在泡沫，除房價以外，房地產按揭貸款與銀行貸款變化的同步率也是一個評估澳門住宅市場的泡沫程度的指標。根據過往的研究經驗，如果當地按揭貸款增長率/銀行貸款增長率不超過2倍，則僅屬於輕微泡沫，情況可控。從下表中可以看出，08年受金融危機爆發影響，澳門的按揭貸款增長率還低於總體貸款增長率，而在隨後的兩年按揭貸款增長率也僅僅高於銀行貸款增長率不到10個百分點。

### 澳門樓宇價格與按揭貸款增長情況

	2008	2009	2010
每平方米成交均價(澳門元)	23316	23235	31016
當年房地產按揭增長率	22.16%	29.17%	42.61%
當年銀行貸款增長率	37.94%	24.26%	31.69%

#### 二) 空置單位總數長期超過一成

截至2010年末，本澳居住用途的樓宇單位總數為19.30萬套，單看數量基本上可以覆蓋澳門50萬的人口總數。但是，據統計局數據，近三年的空置單位比例始終超過10%，2010年末的空置率達到11.71%。這反映出，澳門樓市有明顯的樓宇炒賣現象，空置率被新建的、大單位的豪宅樓宇拉高。而真正具有居住需求的大部分民眾，卻較難在房地產市場中找到合適單位。這就使得澳門樓市存在一定的供給與需求錯配現象。

#### 三) 銀行業對涉及房地產業的貸款較前期趨向審慎

近一段時間受內地收緊貨幣政策的傳導，港澳銀行向內地貸款明顯增加，令本澳銀行貸存比率急升，二月整體貸存比率已經77%，預計三月將超80%。在銀行資金出路較多的情況下，收緊按揭成數的措施，會使銀行加強樓按揭業務的風險管理，並對新辦按揭業務保持穩健態度。預計，今年銀行的樓按揭業務增速將顯著回落，對涉及房地產業的貸款業務將趨向審慎。

### 三. 鄰近地區調控措施對澳門房地產市場的影響

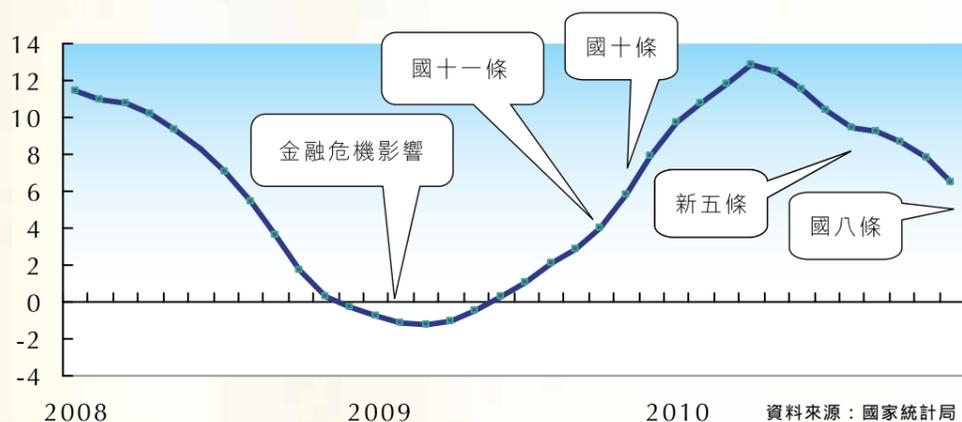
房地產是澳門的傳統四大支柱行業之一，房地產行業的增加值佔GDP比重已經超過兩成。此次調控也只是為遏制過度的投機炒賣。而截至今年3月底，已建成的公共房屋單位有3,486個，3,906個在建，9,386個在招標，規劃中有4,838個，合共2.16萬個。因此，無論是從房地產業對本澳經濟的重要性，還是從公屋計劃來看，引導房地產市場平穩健康的發展，才是澳門的真正需要。但是，鄰近的內地和香港紛紛出臺調控措施又會對澳門房地產市場帶來何種影響呢？

內地和香港從09年底開始，紛紛出臺針對樓市的調控政策。特別是內地，實施了住宅

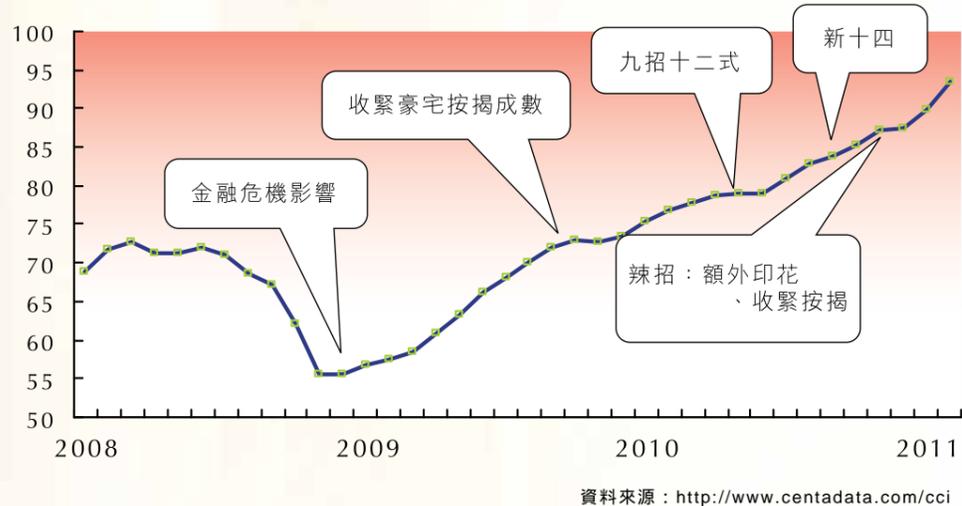


市場化改革十多年以來一連串最嚴厲的樓市調控政策。去年1月、4月及9月分別出臺三輪宏觀調控措施後，今年伊始再推出新一輪抑制樓價上漲的政策措施，上海、重慶進行對個人住房徵收房產稅的改革試點。香港也在“九招十二式”、“新十四招”等措施後，在去年底又推出了新的“辣招抑炒風”。從結果上看，無論是內地，還是香港，有關的政策並沒有使快速上升的房價得到有效抑制。兩地的房地產市場在經歷了金融海嘯後短暫的滯脹期後，仍然堅挺的一路走來。

內地70大中城市房價同比走勢圖（%）



香港中原城市指數CCI（月度環比）



今年以來，內地大力度地加強了樓市調控，分別出台“國八條”及房產稅，與去年三輪調控形成完整體系。四輪調控圍繞平衡供求關係這根主軸，一方面通過增加土地供應及政策性住房來提高有效供應，另一方面通過信貸、稅收及行政手段引導合理住房需求、抑制投機力量，供不應求有望得以解決。貨幣政策轉向亦將拉緊開發商資金鏈，促使其降價求售。內地的此番調控，貨幣政策與房調政策雙管齊下，地產業的上游開發商和下游投機者均倍感壓力。

當前，內地房地產市場患上了史無前例的焦躁症：中央政府房地產調控政策未見放鬆。開發商死扛不願意輕易降價，然而在限購、限貸等嚴厲的調控政策下，購房者降價預期愈加濃厚，於是購房者與開發商陷入激烈的博弈狀態。據中原地產分析顯示，4月份北京、深圳、成都、杭州的供求比達到2.13、2.4、2.73、2.75（供求比和房企資金鏈是驅動開發商漲/降房價的動力。通常情況下，供求比 < 供應面積/銷售面積 > 在0.8~1.2之間屬於比較合理的範圍，大於1.2則表明市場明顯供大於求，這時開發商降價意願較強），遠超合理水準。現時，業內人士普遍推測，內地下半年房價下跌是大概率事件，房價拐點或加速逼近。

按照過往的經驗，我們預計如果內地調控措施未使樓價大幅回落，樓市平穩發展。則在珠三角區域融合、港珠澳大橋、輕軌等基建逐漸落成的大背景下，加之，澳門樓市計價的港元幣值較人民幣為低，則本澳樓市對內地投資者還是具有吸引力的，資金的流入會對澳門樓價起到支撐作用。但是，如果內地調控力度加強（如更嚴格地控制信貸增長及“限購”、“限價”、“限貸”相配合），樓市出現較大幅度調整，這在心理上對澳門樓市將有負面影響，特別是珠三角城市樓價急劇滑落，更有可能影響澳門市場氣氛。

#### 四. 澳門樓市的基本面

調控對樓市炒作中的非理性亢奮起到很好的抑制作用，但是否會改變樓市發展基調，需要作出更多理性分析。

##### 一) 樓市供求的不平衡未有改變

隨著澳門經濟的持續向好，吸引大量新移民和外來人口居住於澳門，本地的住宅需求穩定增長。從2004年至今，澳門人口平均年增長率超過3.3%。但澳門土地資源始終稀缺，



土地供應的持續緊張，使澳門符合用家需求的住宅供應相對需求仍然較為不足。而澳門居民的人均居住面積、住宅平均期限和居住密度等指標也較為落後，改善居住的條件的需求與首次置業的需求同樣十分龐大。

## 二) 澳門經濟的整體發展基調未有改變

澳門首季的博彩收入達到歷史新高的587.3億澳門元，同比增長42.38%，整體經濟形勢依然向好。預計澳門在支柱產業穩步發展和珠三角區域經濟融合的共同帶動下，經濟增長勢頭將得以延續。澳門大學公佈的2011年澳門宏觀經濟預測，今年本澳GDP增長為15.7%。在整體經濟發展基調保持快速穩健的前提下，房地產作為主要產業的發展形勢也不會背離經濟基本面。

## 三) 負利率環境對資產價格起到支撐作用

澳門自博彩業開放以後，經濟始終保持較快的發展速度，發展節奏漸與內地趨同，但在現行的貨幣匯率制度下，澳門息口只能被動跟隨美國，利率水準位於低位。現時，澳門通脹水準處於歷史高位，實際負利率環境形成已久。再者，澳門與內地的經濟關係已經十分緊密，但人民幣仍處在升值通道內，相對人民幣資產而言，澳門的資產價格變相貶值，在本澳經濟高速增長的前提下，這是違背經濟學規律的。因此，澳門的資產價格在負利率、通脹及人民幣升值的經濟環境下，應得到一定的支撐。

通過上文的綜合分析，我們預計：調控措施將使澳門樓市的成交量率先萎縮，房地產市場進入一段時間的冷靜期，而樓价的走勢還有待進一步的觀察。

## 本澳樓市未來走勢分析

### 澳門國際銀行

#### 前言

隨著環球經濟回復動力，加上中國內地經濟增長強勁，為本澳經濟快速增長創造有利條件；2010年全年澳門的本地生產總值為MOP2,173.2億，實質增長率為26.2%（環比物量）<sup>1</sup>。踏入2011年首季本澳賭收延續去年的增勢，首季GDP預計較去年同季增長41.1%，較上季增長5.1%（本行測算）。

在博彩及旅遊業一片繁榮景象的帶動下，澳門房地產市場2010年交投暢旺，房價高唱凱歌，節節攀升。為抑制炒風，特區政府於九月公佈「劉十招」，但實施至今效果甚微，本澳2011年首季度樓價仍是漲聲一片。據中原（澳門）資料顯示，按地區區分，2011年第一季度澳門區的住宅成交量與去年同期相比大幅增加約50%，而住宅平均呎價約MOP3,785元，比去年同期上升約15%。而仔區住宅平均呎價約MOP3,695元，與上季相比上升約17%。而按面積區分，細面積住宅單位價格更持續上升，今年首季50平方米以下的單位，較去年第四季大幅上升51.3%，至每平方呎約MOP3,192元；50至99.9平方米的亦上升33.8%至每平方呎約MOP3,657元<sup>2</sup>。但是隨著政府今年四月下旬推出額外印花稅措施以壓抑樓市炒風後，近一個月樓市交投量急「煞停」，成交量大幅萎縮達九成，而買賣雙方均持靜觀其變態度，令市況觀望氣氛濃厚。本澳地產是否出現泡沫？隨著地產調控的加劇以及加息預期的升溫，未來澳門地產市場將何去何從？

本文將探討澳門當前房產價格水平是否已存在泡沫，同時探討經濟、延長通關及供求關係等變量對澳門房地產市場的影響。本文亦嘗試從客觀的角度評估本地房價未來幾年的走勢和本澳房地產是否健康發展。

#### 本澳樓市泡沫探討

內地天價賣地、香港豪宅成交創新高、本澳樓市交投熾熱，無不令人關注樓市泡沫。本澳樓市是否已經出現泡沫？

<sup>1</sup> 根據統計暨普查局公佈數據  
<sup>2</sup> 根據新報2011年5月19日M01版消息



樓市泡沫可以簡單地介定為樓價急升，令市場憧憬價格會進一步攀升，因而吸引買家或炒家爭相入市，而這又會進一步拉動需求，將樓價推高至不合理水準，出現樓價偏高、投機活動猖獗、高槓桿比率借貸、以及天價售樓等泡沫徵兆，目前本澳是否樓價高企，部分指標已經達致泡沫的警戒水準？

評估樓價是否過高，可以用以下幾種簡單方法計算：

### 一) 樓價 / 家庭年收入比

以本澳2011年第一季樓宇單位買賣金額和單位計算，樓宇平均單價約MOP238萬。按照第一季本澳總體就業人口每月工作收入中位數<sup>3</sup>MOP9,600計算，二人家庭年收入約為MOP23萬。樓價/家庭年收入比約為10倍，相當於普通家庭10年不吃不喝可買一套房（238萬/23萬=10.3倍）。按照國際流行的說法，合理的房價收入比範圍在1:6-10之間<sup>4</sup>，現時結果已超出合理的房價收入比。

而根據中國社科院發佈的2011年《經濟藍皮書》，指出2010年全國城鎮居民的房價收入比是8.76。此外，美國顧問公司Demographia，發表針對英語世界的供樓負擔調查，發現香港樓價相對家庭每年收入中位數，足足高達11.4倍。調查又界定，凡超出5.1倍已被視為「嚴重不能負擔」，換言之，澳門目前樓價已經超出普通市民「嚴重不能負擔」的標準。

### 二) 供款比率

此外，可從供款比率作分析。供款比率=(每月按揭供款額/月薪)，供樓開支佔家庭總收入三分之一為較安全，最多佔二分之一，佔逾六成的話，銀行便不會輕易批出貸款。

以本澳總體就業人口每月工作收入中位數，一個2人家庭，家庭總收入為MOP1.92萬元，假設購買MOP238萬2房單位，8成按揭，貸款MOP190萬元，還款期30年，按P-2.75%，每月還款額MOP7,057元，供款比率為36.8%，反映每月36.8%收入用作供樓。供樓開支佔家庭總收入約三分之一，現時仍屬於合理範圍，但隨著香港銀行紛紛調高香港同業拆息(H)為基準之按揭息率，不排除本澳未來也會跟隨，加息後居民供樓負擔必然有所增加。

<sup>3</sup> 根據統計暨普查局公佈數據

<sup>4</sup> 世界銀行亞洲區中國局環境、人力資源和城市發展處編寫的世界銀行對中國經濟考察研究叢書《中國：城鎮住房改革的問題與方案》(1992年3月第一版)中。該書中提到“在發達國家，平均每套住宅的價格總額與平均家庭年收入的比例在1.8-5.5:1之間，在發展中國家，該數一般在4-6:1之間，當然也有例外”。

綜合以上評估樓市泡沫方法的結論，本澳的房價收入比已脫離普通居民的購買力。不過，澳門數據不全面，加上滯後的數據公佈，更難直觀地反映房價現水準是否健康。以及無法判定外來投資者在成交數據中所佔的比重。總體來說，澳門樓市在政府的調控措施下，未來走勢仍不明朗。現時低下價樓宇及唐樓出現較大泡沫，已基本得到共識。而高價豪宅雖然脫離廣大本澳居民的購買力，但是作為區域性投資商品，需求由本地加上外來投資者主導，其價格亦相對反映了此等投資者的預期。

澳門樓市是否泡沫，各界目前仍是意見分歧，並未提出十分清楚的依據。地產業界指樓市健康，指市場現時對住房仍有需求，泡沫未現。然而，基層指樓市出現泡沫，因有大部分基層市民買不起樓，家庭收入追不上樓價的升幅。而銀行作為第三者，認為樓價仍健康，至少樓按業務穩步發展，市場斷供、銀行按揭壞帳仍處於較低水平，但亦強調隨著不同定價層次的住宅單位投放市場，以滿足不同階層的用家，甚至投資者的需要，樓市會更健康。

我們認為，過去澳門房產的品類較單一，但近年來有了顯著的變化。隨著不同類型、不同價格水準的樓盤逐步推出市場，加上政府正努力加推經濟房屋政策，房產物業將形成差異化的結構層次，以適應不同階層的購房需要，一部分迎合本地居民需求，另外一部分迎合海外客戶需求，不同面積、價格、質素的樓房可供市場選擇，這樣未來澳門的房地產市場將更為健康發展。

## 影響未來房地產走勢的基本因素

### 一) 經濟基本面

各項主要經濟數據均顯示本澳2011年首季經濟情況良好。CEPA以及《粵澳合作框架協議》等的簽署、橫琴開發和一些重大交通基礎設施陸續建設，為澳門經濟發展提供了新的機遇。輕軌一期開工、金光大道第五、六地段工程復工等將帶動本地投資，同時，博彩旅遊業將保持較快增長速度。截至2011年首季本澳賭收延續去年的增勢，達MOP585.2億，較去年同期增長42.9%，較上季增長6.2%。今年季入境旅客總數為643.1萬人次，按年上升5.2%<sup>5</sup>。展望2011年，本澳經濟仍將向快速發展。

<sup>5</sup> 來源：澳門統計暨普查局公佈數據

## 二) 供需情況

根據土地工務運輸局最新一期的私人建築統計數字顯示，直至去年第四季，仍在“施工中”的私人建築項目有83個，提供6,300多個住宅單位；“審批中”的私人建築項目有233個，預計可提供31,300多個住宅單位，預計未來兩年市場的供應量大約為37,600個單位左右<sup>6</sup>。反觀2006-2010年按印花稅樓宇單位買賣數目，樓宇買賣數目的復合增長率為4.02%，按此趨勢粗略統計，至2012年，本澳的單位需求約為32,033個，供求基本平衡。此外，政府雖然承諾推出2.2萬公屋，然而投入市場的時間遲遲不能落實，而其中經屋禁售期後能否流入私人市場、還是轉售給政府，當局還未給出明確的答覆，因此經屋對日後私人房地產市場的影響未能知曉。而且經屋的禁售期為16年，且有入息上下限，短期內不會對私人市場造成大的波動。整體而言，本澳樓市在近兩年內，供應仍是比較平衡。

## 三) 本澳樓市面臨加息風險

香港金管局總裁陳德霖日前警告銀行可能上調借貸利率，而港銀行亦果直接連調高按息。而在美國仍未有加息時間表的情況下，本澳目前按揭利率仍低，但加息週期若確立，樓市便可能受到沖擊。投資者亦需注意負擔能力轉弱的問題。

## 四) 珠澳通關的影響

《粵澳合作框架協議》簽署後，澳門民眾最關注的落實情況，莫過於於兩地通關，雖然政府部門表示對年內延長通關的感到樂觀，不過因為內地和澳門政策上的不同，兩地通關仍有許多細節需要解決，因此時間表仍難估計。因此估計，短期內，澳門居民到珠海置業的需求不會大升，對澳門樓市的影響，暫不會太大。

## 結語

綜上所述，在多輪樓市調控政策的影響下，相信未來一兩年內樓市主要由需求帶動。我們預計低下價（單位價格在MOP1,000元-MOP2,000元/平方呎）樓宇及唐樓由於已經累積了較高的升幅，且本身樓齡較舊，抵押物品質較差，抵禦風險能力較弱，未來有較大向下調整的壓力。

<sup>6</sup> 來源：澳門土地工務運輸局公佈數據

中價樓宇（單位價格在MOP2,000元-MOP3,000元/平方呎）雖已經累計一定的升幅，但整體價格仍較合理，本身樓齡較新且抵押物品質較高，抵禦風險能力較強，未來仍有一定的上升空間。

高價及新造樓宇（單位價格在MOP3,000元-MOP4,500元/平方呎）由於前期升幅較為緩慢，整體價格雖然較高但仍不乏本地高收入家庭及外來投資需求的支援，本身樓齡較新抵押物品質較高，未來有一定的抵禦風險能力，長期來看仍有一定的上升空間。

豪宅樓宇（單位價格在MOP4,500元/平方呎以上）由於整體價格極高，超出一般家庭購買力，盡管受到短期內投資居留無法重啟的影響，但是此類樓宇購買者較有實力，因此相信此類樓宇的價格將維持平穩。

綜上所述，雖然目前澳門的房價收入比已經超出普通市民可以負擔的標準，低下價樓宇已出現泡沫，但整體樓市仍算健康發展。未來本澳的房地產市場會形成一個需求差異化的市場，如市場加快不同類型、面積、質素、價格水準的樓盤推出市場，政府加大推出經濟房屋的力度，在不同階層的購房需要都能滿足的狀況下，未來澳門的房地產市道能更為健康地發展，達到政府、發展商及普羅大三方共贏的局面。





## 澳門房地產政策與土地利用規劃

中國政法大學法學博士

陳家輝

### 前言

長期以來，澳門政府沒有就房屋市場制定有效的房地產政策。因此，房屋市場在缺乏政府監管下，經歷了多次沉痛的歷史教訓，對澳門的房地產市場造成了很大的衝擊。1993年澳門房地產市場因為泡沫經濟、投資失控等因素造成房地產市場嚴重衰退。這完全由於發展商並未對市場的需要作適時的研究分析，而政府亦未有因應社會經濟狀況，利用土地供應調節市場。隨著2002年澳門博彩經營權的全面開放，國際級的博彩公司進駐澳門，帶動了整個行業的興旺。由於澳門前景被外界一致看好，外地資金不斷流入澳門，對澳門的房地產進行炒作，導致房價迅速上升。房價的上升很快超出了澳門市民的負擔能力，社會積累了怨氣，大部分市民都抱怨政府沒有一套房地產政策應對房地產市場。再者，澳門土地資源嚴重不足，也制約了澳門房地產市場的健康發展。因此，澳門政府必須確保僅有的土地資源得到公平、合理、有效地利用。

### 一. 土地是房地產市場發展的先決條件

現時，澳門沒有制定一套完善的土地利用規劃<sup>1</sup>，出現很多社會矛盾，包括隨意更改土地用途，世遺景點建造高樓，破壞山體興建屏風樓等等，社會對沒有土地利用規劃存有極大的不滿，紛紛要求澳門政府盡快制定科學、系統完備的城市規劃體系，科學規劃，合理佈局，以便更好地利用好有限的土地資源。

眾所周知，澳門的土地資源是非常缺乏的，在城市用地緊張的情況下，海拔二、三十米的丘陵和台地也全都開闢了街道，修建了房屋。隨著人口的增加和經濟的發展，城市用地的矛盾更顯突出。據資料顯示，1997年澳門地區人均土地面積僅51平方米，澳門半島人均更只有19平方米，與鄰近大城市相比，土地資源不足是進一步發展的制約條件。解決這個問題的出路，只有填海拓展土地。

<sup>1</sup> 土地利用規劃是城市規劃的其中組成部分

澳門特區政府2009年底發佈新聞，國務院批准填海造地350公頃共分為五個區域。國務院要求特區政府填海應注重環保。建設澳門新城區是發揮“一國兩制”優勢，緩解澳門特區土地資源嚴重稀缺、改善民生生活品質的重要舉措，有利於澳門特區房地產市場，促進社會和諧穩定和長期繁榮發展。

澳門土地資源不足，局限了經濟和社會進一步發展。中央批准澳門填海造地，是為澳門下一階段的發展提供了有力依託。特區政府必須抓緊今次契機，著眼未來，以整體居民的利益為依歸，充分善用未來填海的土地，結合舊區重整計劃，致力改善居民的房屋居住素質，致力為澳門居民子孫後代的居住環境創造良好條件。

### 二. 長期缺乏房地產市場的監察部門和政策制定部門

澳門房地產市場包括私人商品房和公共房屋兩大類。到目前為止，澳門仍然沒有一個專責制定房地產政策以及監察房地產市場運作的部門。與房地產有關的行政部門包括房屋局、土地工務運輸局和地圖繪製暨地籍局。房屋局主要職責是協助制定本澳的房屋政策；確保有關社會房屋的措施、方案及工作的執行；促進研究本澳的住房情況，以及評估房屋的需要及尋求滿足需要的方式；對樓宇共同部分的管理作出技術協調及輔助；監察、控制及清拆僭建房屋<sup>2</sup>。特別指出，清拆僭建工作主要分為建築物附屬物和僭建物（木屋或非長久性之任何建築物）兩部分。按照第24/2009號行政法規《都市建築總章程》規定，清拆建築物附屬物由土地工務運輸局負責。而第6/93/M法令有關木屋監控、清拆及安置的規定，清拆和監察僭建物工作由房屋局，土地工務運輸局，港務局和民政總署組成的木屋監察及控制小組負責。由於房屋局只是協助制定房屋政策，無權對土地方面進行管理或監控，因此，要同時制定房與地的政策，便有點力不從心，也就無能為力了。

土地工務運輸局主要是土地管理及使用、城市規劃、交通、基礎建設、基本服務及陸上運輸等領域內之技術輔助性公共行政機關<sup>3</sup>。在職能上雖然明確有權對土地進行管理，但卻欠缺了同時對房屋的協調的權限。因此，土地工務運輸局也不具備監察房地產市場，以及成為制定房地產政策的公共行政部門。

<sup>2</sup> 見澳門特別行政區政府房屋局網頁

<sup>3</sup> 見澳門特別行政區政府土地工務運輸局網頁



而與土地有莫大關係的地圖繪製暨地籍局，是致力配合澳門特別行政區的現代化建設，提供專業高效的測繪服務，促進社會基礎建設。部門的使命是提供土地測量及地圖繪製的專業服務，方便市民獲取土地信息以及滿足市民對地圖產品的需要<sup>4</sup>。由於純粹是一個技術為主的行政部門，因此，也不適宜賦予監察房地產市場和制定房地產政策這項重任。

由於澳門現時不具備有效監察房地產市場和制定房地產政策的專責部門，因此筆者建議特區政府將房地產政策研究這項重大工作透過行政長官批示，直接交由政策研究室負責。由於政研室隊伍具備社會不同範疇的高端學術研究人員，相信完全可以勝任。房地產政策關乎民生、經濟及社會的發展，因此，立項研究很有迫切性。至於房地產監察部門，特區政府可以考慮修改房屋局組織法，增加這一項監察房地產市場的職能。

### 三. 房地產政策要與人口政策互相配合

人口政策是一項大的政策，涉及面廣，內容包括投資移民、輸入專才和優才、內地單程證來澳計劃、新移民教育和培訓，外僱暫居人口和公共福利分配等等。因此研究人口政策將為特區政府帶來新的課題，目的是要制定一套互相緊密和配合的政策。除此之外，澳門市民與外來人士之間的相處和融合，也是人口政策研究的重要內容之一。

1980年鄧小平曾經指出，人口政策是帶有戰略性的大政策。特區政府在研究人口政策時，必須高度重視政策的重要性。因為它關係到澳門的百年大計，涉及到社會的人口居住、醫療、福利分配，來自不同族群的融合，社會人口的推算，人口的流動，人口的結構和素質等重大問題。因此，特區政府在研究人口政策時，不妨參考一些先進國家的做法，吸取他們在實踐中的寶貴經驗，取長補短，避免特區政府走回頭路。

國際遷入移民是一項多元的國際商務，融入了大量資金，也會為當地提供了一定就業機會。因此，人口政策中的移民政策不是甚麼敏感的話題，關鍵是政府如何制定一項市民普遍接受的政策，讓市民知道政府制定政策的真正動機<sup>5</sup>。特區政府只要有穩定的人口政策，房地產市場才能夠配合未來的發展。

### 四. 公共房屋要凸顯社會的公共性質

社會上現時對於經濟房屋立法，討論相當激烈，意見分成兩派，形成了爭持不下的局

面。其中一派支持經屋可以在若干年限制後，可以在市場上轉售；另一派則認為經屋轉售不符合立法精神和違反公平原則。

所謂經屋，其實是澳門社會上公共房屋的一種，它包括社會房屋及經濟房屋兩種。前者是政府以低廉價格將房屋出租給居民，每月按照一定的金額向政府繳納租金；後者是居民以低於市場商品房的價格，通常以市價的若干比例購買房屋。經屋的出現，解決了社會上一部份居民的住屋問題，也滿足居民了“居者有其屋”的願望，但這些低出市價出售的經屋，在很大程度上需要政府補貼，是帶有社會上福利性質的便宜住宅。因此，如果滿足若干年限制允許在市場自由轉售圖利，這違反了社會上公共房屋的原意和精神，有公共概念的經屋進入私人市場，必將對私人市場的商品房產生很大的衝突，影響了房地產市場正常的交易秩序。

這不是莽下判斷。我們可以參考一些先進國家和地區有關公共房屋政策或經驗。1970年代，港英政府推出了“居者有其屋計劃”，在此計劃內興建的房屋即稱為“居屋”。居屋面向的是那些買不起商品房又不夠資格或不願意入住公屋（租住房）的“夾心層”。如果說公屋類似於澳門的社會房屋，居屋則屬於經濟房屋。為了確保公共資源得到妥善運用，政府制定了嚴格的限制，居屋的轉讓、出租等行為都受到限制。香港房委會設立的“居屋第二市場”嚴格規定，買方只可以是公屋居民或公屋輪候人士。香港政府的做法，是將商品房第一市場和居屋第二市場嚴格分開，防止第二市場對第一市場產生衝擊，而且，政府也可以藉此集中居屋資源，做社會資源的第二次分配<sup>6</sup>。澳門土地稀缺，如果允許將經屋流入私人市場圖利，政府又將費力尋找合適的土地興建經屋，這無疑對土地資源造成極大的浪費，而且永遠不能滿足社會上公共房屋輪候者的需求。這樣，除了土地資源得不到合理利用外，政府還要不斷投入巨大的公帑興建經屋。這是有違社會公平性的。

現時政府在經屋的立法上的立場上不夠堅定，似乎有太多政治考慮。筆者認為，公共房屋是要照顧澳門居民的居住利益，解決他們的居住困難為大前提，沒有必要因為顧慮太多各階層的利益，而違背了公共房屋真正的社會功能。而這項功能就是要解決居住權，而非保障投資盈利的目的<sup>7</sup>。政府在制定房地產政策時，一定要為公共房屋作出清晰定位，避免對私人市場造成衝擊。

<sup>4</sup> 見澳門特別行政區政府地圖繪製暨地籍局網頁

<sup>5</sup> 時事新聞報濠江雜誌慧眼：《人口政策要與社會發展相適應》

<sup>6</sup> 時事新聞報濠江雜誌慧眼：《經屋立法不能失去公共涵意》

<sup>7</sup> 時事新聞報濠江雜誌慧眼：《經屋立法不能失去公共涵意》

## 五. 完善法律法規，規劃土地利用促進房地產市場健康發展

完善土地法，盡快制定城市規劃法和填海造地法，促進澳門房地產市場向多元化、秩序化、合理化和科學化發展。一共五幅的填海用地會有超過一半以上的土地是用於公共建設，包括解決交通、環保等問題，也會預留土地以配合產業適度多元化的發展和興建公屋。對於整體的發展利用，政府將在廣泛聽取社會意見後再作詳細規劃。政府會因應未來特區的發展需要，分期、分階段規劃。但規劃過程會保持透明度，適時向社會介紹計劃，廣聽民意、廣納民情，令土地利用規劃更符合社會發展需要。只有規劃先行，才能有序推進房地產市場的健康發展。

### 結語

澳門現時比較缺乏對土地，房地產發展訂立長遠的發展政策，也沒有一個部門專責研究及規管房地產市場，因此對於房地產市場的變化沒有一套有效的調節機制。雖然自由市場房地產價格由供求決定，但倘若出現不公平，不健康的現象，政府便有責任介入，維護房地產市場的健康、穩定發展。制定長遠的房地產發展政策，要具備前瞻的眼光，還要與澳門總體的發展相適應。澳門地小人多，市民置業難是長期的社會訴求，因此新一屆政府，在房地產政策的制定上，要充分照顧弱勢群體，多建公共房屋。在公共房屋政策、引入外資和保持房地產市場健康穩定發展上，三者要取得平衡。

### 參考資料：

1. 吳在權：《論經屋姓「公」不姓「私」的合理性和必要性》，市民日報，2011年5月17日
2. 劉伯龍，梁勤富：《關於澳門房屋政策的評估研究》
3. 婁勝華：《澳門房屋政策取向：從安全網到適度福利化》
4. 劉雲華：《中國大中城市的房地產政策：路在何方？》
5. 王子漸，郭國全，蔡小慧，黎寧：《澳門公共房屋政策研究》
6. 摘自澳門新華澳報：《澳門政府無意重啟置業移民政策 - 正確應予支持》
7. 中華新聞網（北京）：《澳門展開人口政策研究 - 協助制訂長遠發展戰略》
8. 研究報告：《澳門特區人口政策研究（2007）》
9. 陳志武：《房地產政策需反思》
10. 張際達：《房地產政策調控面臨攻堅戰》
11. 《澳門房地產市場發展概況和政策建議》，www.fdch.com.cn

## 經屋轉售-應該“封”還是“不封”

### 正和策略研究會

小城大事，近來若要數之，經屋轉售之模式，當算其中大事。經屋，就是政府為廣大因為樓價暴漲而不能安居之市民所提供的福利措施之一。既是福利措施，絕不能容許以此圖利。相信這亦是普遍市民之想。

### “公私”之爭

縱觀澳葡政府所建之經屋，除了有部分居民的記憶中，那些是當年的經濟房屋外，還剩下甚麼經濟房屋的痕跡呢？所謂水過不留痕，如今當年的經屋卻是“經”過不留蹤啊。連痕跡都找不著，還何談福利為民之本質屬性呢？那些已流入私人市場的經屋已不再是，而且永遠都不會是經濟房屋，並已成為天價房屋的一份子了。這些都是不爭的事實。

正因如此，才有賢士提出，當下即將推出的經濟房屋，不能再像以往那般，若干年後便可成為炒賣商品；不能再讓政府的“為民房屋”隨意流失；不能再讓政府的好意淪為貪心之徒的生財工具。經濟房屋從本質到理念都切合公眾福利之特性，流入私人市場似乎有違情理，將經屋的流通市場封閉，成為了呼之欲出的概念。但正因為這種構思的提出，卻引來了經屋的“公私之爭”。筆者在此謹以淺見寡聞，嘗試剖析封閉經屋市場的構思。

### “公私”之說 = “封”與“不封”

經屋是為在高樓價壓力下無法置業安身之市民所設立的一種帶有福利成分的房屋，故“公私”之說令不少市民費解，大多市民不甚明白箇中分別，甚至有不少市民對此產生了





誤解。因此這裡先要說明一下何來“公私”之說。所謂“公”，是指經屋不再流入私樓市場，經屋業主將來要出售經屋，只能售予政府，由此創建出一個相對私人樓宇市場來說是封閉的，但卻是全新的房屋供應系統。所謂“私”，就是目前政府和議員在討論的新經屋草案，主要指：不建立一個全新有效的房屋供應系統，經屋在十六年漫長的禁售期後，補上一筆估計數目不少的“差價”等諸多限制，然後可流入私樓市場。

這就是所謂的“公”與“私”。其實就是指經屋以後應該創建一個獨立封閉的市場，還是經過種種限制後流入私樓市場。

### “封”與“不封”的利與弊

首先講講“封”之利的一面。由於是一個獨立的房屋供應系統，經屋可隔離於私樓市場，不再存在與市場價值掛勾，不再存在漫長禁售期，而且，經屋的呎價可再往下調整，相信這是廣大基層市民所喜聞樂見的。

具體來說，利的一面有：

1. 無需漫長的禁售期：只要業主認為有需要，即可售予政府。
2. 在業權方面與私樓無異：這裡要強調的是，經屋一經批出，便是業主的私人資產，同時也是可繼承的資產，受法律的保護。絕不是部份市民誤解的是政府資產。
3. 呎價可再一步下調：由於不受私樓市場價格波動的影響，呎價可有望下調至近乎成本的價格，有需要之市民可購買得更輕鬆，生活的經濟壓力大大減輕。
4. 經屋業主有形及無形之財富皆有所增長：二百萬的私樓，如今你五十萬能償願，直接為你省回連銀行利息在內的近三百萬有形財富，同時這省下來的資產若能加以善用，相信能創造出更多無形財富，更有望很快可把經屋賣回給政府，購豪宅去矣。
5. 經屋業主生活必然改善：且不說創造財富購置豪宅，就是從帳面上直接省下的大批資金，也能讓業主得心應手地改善家庭經濟，生活質量有很大的提升空間。
6. 確保房屋供應量：政府可確保新的房屋供應系統內的房屋不會大量流失，可保未來的房屋供應，亦因而可縮短經屋申請的輪候時間，使市民更快上樓。
7. 大幅舒緩未來建設經屋的土地壓力：基於系統內的房屋不會大量流失，相對將來要建經屋的土地要求亦必然較原來減少。

8. 切合經屋原意，造福社會：社會永遠都有需要經屋的市民，有天經屋業主飛黃騰達，把經屋賣回給政府，既無損失，又能再次幫助其他需要一屋容身之市民。此等善舉，貢獻莫大。

若要數封閉經屋系統不能轉售之弊端，那可能是對於某些企圖透過出售或出租經屋謀取利益的人士來說，的確是少了一條財路。

但倘若不封閉經屋系統，弊端卻有一大籬。由於私樓市場格價的不合理，隨本澳人口增長，承受不起私樓價格的人數只會越來越多，倘若本澳的經屋再像過往日子那樣，禁售期後統統流入私人市場，那麼再過一個十六年，無法承受高樓價而無安身之所的市民，要怎樣？能怎樣？

不封的弊端：

1. 差價補多少可圈可點：十六年禁售期後，出售要補差價，補多少尚未明確；怎樣計算差價，以甚麼做為參考標準，可想而知又將是一場充滿不確定因素的爭拗。
2. 經屋呎價偏高：這是不可能避免的，因為市場不封閉，自然就和私樓市場價格掛勾，儘管計算出來不是天價，但卻在於天與地之間，不上不下，價錢仍然讓人吃不消。令業主經濟上更感壓力，比較起封閉市場下的經濟寬裕度就差多了。
3. 經屋買少見少：萬多經屋，十六年後一掃而空。澳門能有幾多個“萬幾”？以後有需要的居民如何是好？大家仔細想想，今天我們需要萬九公屋，正是因為過去幾十年都沒有一個單位能留下來給我們。
4. 建公屋的土地越來越少：承接上一點，這就不難理解了，相信不會有人不明白。澳門還能建多少個“萬九”，大家心中有數。屆時彈盡糧絕，上天都愛莫能助了。
5. 放生炒賣圖利：雖說要補回差價，但心水清的市民不難發現，仍有大利可圖。出售時，先以低價售予親朋戚友，可補少點差價，接手後已是私樓，再按市場價格出售，與親友交易對分獲利又如何。自此之後，澳門只剩貴樓了，除非閣下極有信心，兒孫晚輩個個都喜歡買天價“平屋”。上句沒有錯字，確是“平屋”，因為到時的天價只能買到“平屋”了。

### 不封閉經屋市場理據何處立足？

縱觀“不封閉派”理論，不難看出有些議員對於封閉經屋市場心存憂慮，唯恐傷害到某些市民的利益。希望筆者能釋除有關議員的疑慮。

有議員認為：經屋流入私人市場對調節樓市有積極作用。但是歷史告訴我們，幾十年來經屋不斷流入私人市場，但卻沒有起到緩衝樓市價格的作用。相反，封閉經屋市場後，經屋可以近乎成本價售予有需要之市民，不更是大眾之福嗎？

也有議員認為：允許經屋流入私人市場，可增加單位供應量，就能平衡樓市的供求槓桿，降低樓價。筆者認為澳門高樓價的癥結所在並不在於供求關係，且看本澳尚有多少空置單位，很明顯並不是房屋供不應求而導致樓價高企。其實，本澳樓價高企的原因甚為複雜，受境內外多種因素影響，當中的以美國的量化寬鬆政策直接導致大量熱錢流入、人民幣升值引起的通漲成因及本澳貨幣政策的被動性都是最為托高樓價的關鍵因素。除非把澳門的私樓市場徹底封閉，否則再建十萬房屋亦無濟於事。反觀，如果經屋不斷流入私樓市場，正正意味著市民越來越難買到價格合理的房屋。

更有言：經屋若屬“封閉”，會令未能在私樓市場置業的居民，渴望更多經屋，間接使土地資源更緊張。這樣的擔心未免有所偏頗。不能在私樓市場置業的居民渴望更多經屋，是情理當中的事，況且“封閉”經屋系統，不正是解決土地資源有限、合理利用房屋資源的有效措施嗎？怎麼忍心將「使土地資源更緊張」的責任推到廣大需要經屋的市民身上呢？

更有團體代表表示：經屋法例實施三十年來，社會亦從未質疑其可以轉入私人市場之問題。這其實是一個形而上學的推論，哲學上來說，就是用靜止的、表面的、片面的觀點去看待客觀事物的發展；單憑主觀直覺來判斷客觀原則。希望筆者以下的淺陋見解，能使大眾擦亮眼睛。怎樣可以斷定多年來無人質疑呢？況且任何構思的提出，尤其是社會意識的形成，若不是經過長時間的醞釀，難道會是某天一覺醒來的突發其想嗎？退一步論，就算以前沒有質疑，難道現在澳門居民就不能為公平，為公理而求變嗎？社會需要進步，需要發展，相信各位市民都認同；亦相信大家能用與時俱進的目光看待“封閉經屋市場”的構思。

也有團體代表認為：為甚麼不規管“炒樓”暴利者，而針對經屋居民賣經屋？先請冷靜，讓我們透過現象看本質：以經屋價格低價買入，以私樓價格高價賣出，這本質上就實現

了「暴利」。雖不能說這些經屋居民存心“炒樓”，但是以經屋獲得「暴利」，就違背了經屋是為了解決居民居住問題的初衷；現在就是要規管這種現象。經屋居民出售經屋，不是不可，賣回給政府不是賣嗎？間接賣給其他有需要的人不更好嗎？這樣就可避免從中炒賣獲利。這不就說明經屋系統更應該“封閉”了嗎？



還有比較令人糾結的言論：經屋“封閉”不可轉售不可出租，此乃倒退至過往內地的計劃經濟，不可取。首先，何謂“計劃經濟”？計劃經濟出現在我國一個特定的發展時期，為祖國發展作出過重要的貢獻；在計劃經濟中，最突顯的就是“人人有份”之原則下的配給制度。顯然我們的經屋不能人人皆有；似乎此言論想說的，應是計劃經濟中的“福利分房”的政策。其實這與澳門現時的經屋“封閉”政策亦相差甚遠：“福利分房”的政策下的“宿舍”是公有房屋，不屬私人財產，不可繼承；而經屋屬私人財產，可繼承。經屋“封閉”後，經屋和私樓的區別就是經屋在“封閉”系統中流通，與私人樓宇是兩個不同的流通市場。再重申一點，經屋“封閉”的構思是與時俱進，而絕非歷史倒退。

最後發現最有趣的一點，就是有議員及團體代表說：數據顯示過往經居轉售率只有三成，說明不多經屋住戶會轉售圖利。這是眾多“不封閉派”言論中最為“可愛”的一點。既然不多轉售圖利的個案，那不能轉售私人市場，影響了誰呢？改為封閉系統又有何不可呢？不是百利而無一害嗎？這些議員和代表多慮了，上述之言應該可以令其釋懷了吧！

### 關於封閉經屋市場筆者在此提幾點愚見：

#### 關於業權

在不違反經屋其他相關規定的情況下，自購買日起便應是永久並且是可以承繼之業權，亦可作為資產向銀行作樓宇按揭，簡而言之，就是除了只可出售予政府之外與私樓無異。當



然，在擁有經屋期間不能擁有私人物業，當有能力並購買私人物業後，經屋要強制售回予政府，好讓其他有需要人士購買。這裡值得強調的是，讓市民糾結的正是這個問題，在業權方面，是百分百的私人業權，所以根本就不存在所謂的“公私”問題。

### 關於呎價

政府本以民為本的原則，為民政策著實應該從市民之角度出發，故筆者認為呎價可以貼近成本價計算。真正令有需要的市民減輕負擔。

### 關於禁售期

不應再設立禁售期，原則上新經屋業主應可自購買日起便可售回予政府。當然售出後亦應作為已有過物業，即要再過五年，並於五年內並無物業才有資格再次申請。

### 關於入息上下限

應建靈活可變的入息上下限制度，設立專責部門或小組負責定期檢討並調整入息上下限。此舉甚為重要，因在未來日子政府可透過此措施調節經屋受惠人群的數量，同時亦可藉此有效調控私樓市場。以現在本澳的實際情況，入息上限應可再上調，以切合市民的實際訴求。

是次經屋法案之討論，市民的關注度是很高的，但市民的知悉率是很低的。自“公私”之論出爐的那天起，筆者訪問過不少親朋好友，對於“公”、“私”之別都是誤解的多，剩下的就是一知半解。不少市民聞“公”即以為與社屋無異，誤解之下當然響起反對的聲音；然而，經筆者說明後，反而普遍表示贊成“封閉”。由此可見，市民對此政策構思理解的偏差，即可導致剛好相反的民意結果，這種錯誤的理解導出的不是一般的偏差，而是真與偽的直接對立。所以，如果政府希望廣納民意，那明晰政策的內容和涵義就是首要當務；市民只有在清楚知悉甚麼是“經屋封閉系統”及其運作和限制如何後，才能夠真正表達民意。相信政府並不希望“蒙查查”的得到錯誤民意，市民當然也不希望“蒙查查”的表錯態。

筆者認為“封”與“不封”的構想應不難整理。所以，建議政府或立法會應立即透過

各主要媒體向公眾簡單說明（撮要即可）兩者的構想，明晰兩者之別，讓市民自己比較。並應強調不再用“公私”作比喻，統一討論“封與不封”。筆者亦明白法案討論的可用時間不多，但如此重要之事，公佈出來讓市民醞釀個十天八天，實有必要，相信討論時間稍作調整，應該不會影響大體進度，所謂“磨刀不誤砍柴工”，摸清民意，定必更有利於立法工作，做更準確之決定，實市民之福也。

此外，很多市民表示根本不清楚有何途徑向政府表達意見。建議政府在廣開言路的同時，還要設法向市民宣傳反映意見的渠道，更須保障渠道的暢通，這樣才可制定出切合民情、貼近民意的政策。

### 後記

經屋是為需要居所而無能力置業的市民而設的。經屋“封閉”，不僅有需要者能有其居所，還能透過入息上下限的調整，有效調控私樓市場。這才真是可望私樓市場樓價受控的“高招”。

筆者也是普羅大眾，順手圖利之心皆有之，若利己不損人，圖之又何妨。但經屋著實是為有需要之人士而設立，若以此圖利，罪孽也。

值得強調的是，經屋是社會資源，是數十萬澳門居民所共同擁有和分享的。若用大眾的社會資源解決有需要之市民的難題，相信全澳市民定無異議。但若淪為圖利工具，著實令人難以接受。這也是文明社會不可或缺的社會公義。既然各位“不封閉派”的議員和團體代表都同樣痛恨“炒風”，為何仍為炒賣經屋圖利留下活路呢？



## 關於現階段澳門公屋發展的幾點思考

澳門科技大學行政與管理學院副教授

劉成昆

### 一. 引言

近年來，澳門經濟高增長，房價亦高漲，扣除通脹影響後的房價實質增長率與實質經濟增長率也比較相近。鑒於澳門家庭置業比率在七成以上，因而不同時期自置物業的業主均可透過物業升值分享到澳門經濟發展所帶來的財富升值。然而，居民的收入增長未能追及房價升幅，令不少首次置業人士，尤其是準備成家立室的年輕一代，不能承受房價上升之重。加之近期澳門新供應的樓盤大多以“豪宅”形式出現，其價格更遠超一般家庭的負擔能力。

值此背景下，不少居民強烈感到政府應該增加公共房屋的供給。在這一訴求下，對公屋發展的探討也十分熱烈，見仁見智。本文就公屋發展中的若干有所爭議的問題作些分析，提出管窺之見。

### 二. 公屋政策：“居者有其屋”還是“住有所居”？

扶助弱勢群體，解決其最基本的居住需求，是一個負責任政府的應有之義。正如杜甫詩雲，“安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏”。澳門有用於租住的社屋，也有用於購住的經屋，以滿足“寒士”的居住需求。只是，在收入增長跑不贏CPI，更被房價漲幅遠遠拉下的時期，人人頓感自己成為“寒士”，期望政府提供至少萬九公屋（“萬間廣廈”），實現“居者有其屋”（“俱歡顏”）。

雖然澳門政府多年來透過種種措施，協助了很多澳門家庭解決居住問題，也資助了不少澳門家庭置業（如“四厘補貼”），但房屋依然是民眾最關注的問題之一，尤其是在房價高企之際，人們更加傾向於訴求政府增加公屋供給，甚至在某種程度上，要求增加經屋已變成要求分享澳門經濟發展成果的一個手段。

澳門政府目前並無公佈一整套完善、清晰的公共房屋政策，但在操作導向上，“居者有其屋”在某種程度上已經成為一種隱性的壓力。政府曾用過“居者適其屋”，現在的是“住

有所居”，但長期以來，“居者有其屋”的說法流傳甚廣。“居者有其屋”強調的居住者對房屋的所有權，相應的房屋消費模式就是透過私人住宅市場取得擁有產權的住宅，或者透過政府提供的經屋獲得有限產權（如轉讓受時間限制等）的住宅。

如以“居者有其屋”為政策目標，或者被隱性地認為是“人人有房產”的政策目標，政府在公屋政策制定和執行上就可能陷入被動：一旦房價上漲，來自增加公屋供給的壓力就會增加，可能會逐漸演變成愈來愈多的民眾對政府的依賴，進而演變為不斷向政府訴求更多公共資源的一種政治生態和社會文化，最終於整個經濟和社會發展都不利；而一旦房價大幅下降，人們轉而尋求私人住宅，又可能閒置大量公屋，從而浪費大量公共資源。

以“住有所居”作為公共房屋政策目標，則強調了居住者對房屋的使用權，有房可住，相應的住宅消費模式則是租住他人房屋或租住政府提供的社屋。這符合澳門人多地少的現實，也有利於善用公共資源以及可持續發展。

### 三. 公屋私宅：一個整體還是兩個細分？

公屋和私宅，從字面上理解，一“公”一“私”，公私分明；從供給上看，公屋是政府提供的；私宅是地產商提供的；從需求上看，公屋和私宅的需求對象不同。然而，在現行的公屋政策下，經屋購買一定年限之後可以上市流通，雖然有延長轉售限制的說法，但實質上並未改變經屋購買後可以進入私宅市場的做法。此時，難免公私不分了。公屋和私宅，究其是兩個細分市場還是一個息息相關的整體市場？

在產品行銷上，商家為了獲得更多的利潤，往往在向不同的接受者提供相同等級、相同品質的商品或服務時，在接受者之間實行不同的銷售價格或收費標準。這是一種細分市場的定價策略，稱為價格歧視或價格差別。例如，銷往境內和境外的同一產品實行不同定價。能夠實行價格差別的一個重要前提是通過設定一些條件，讓消費者不能從一個市場容易地轉到另一個市場上。例如，假如境外的某種產品比境內的便宜，但前往購買時會有交通成本，因此，境外的產品就可以低價銷售，而境內的就可以高價銷售，而不用擔心境內的消費者都跑到境外購買。

以此來理解公屋和私宅，二者應該是兩個不同的市場。對公屋和私宅還可以透過地段來



區分。“第一是地段，第二是地段，第三還是地段”，這句話在樓市盛行多年，地段（或者叫區位）這一因素一直在房屋買賣中至關重要，在內地很多城市，類似澳門公屋的經濟適用房往往位於市郊（如北京著名的天通苑社區，就在北五環和北六環之間），交通不便，致使很多人寧肯在市區租房，也不願到郊區購房；而一些早年間不符合購買條件卻買了經濟適用房的，現在也多有懊悔。由此，利用區位可以適當劃分不同的房屋需求。

但澳門的公屋和私宅，卻往往毗鄰而建，地段對二者來說，幾乎沒有差別，甚至某些公屋的地段還優於很多豪宅的地段。從地段這一點上，我們不好把澳門的公屋的真實需求和私宅的需求截然分開。這也是在沒有對購房者收入限制時出現月入三萬也申請公屋現象的重要原因。因此在公屋政策制定時，必須借助法律規定（例如，收入限制、資產限制、轉售限制等），把購買公屋的人和購買私宅的人區分成是兩個不同的群體。當然，這種區分並非是為了利潤，而是考慮到公共資源的稀缺以及善用公共資源，這種區分是很有必要的，否則對公屋的需求就會變得無窮無盡，公屋就很難免成為高房價下訴求“居者有其屋”的標的物。

既然利用限制條件將能滿足“住有所居”的整個住宅市場細分成公屋和私宅兩個子市場，就沒有必要再令二者發生過多的交流，例如，政策允許在規定的限售期結束後，經屋可以轉到私宅市場，由此，在房價高企的時期，經屋因享受了政策優惠，低價購入而又可能高價售出，從而會引發對公屋的更多訴求。此時，經屋已經不單單是一個滿足最主要居住需求的消費品了，而成為一個幾乎無風險套利的投資品。

#### 四、公屋作用：調控工具還是公共服務？

利用公屋壓抑居高不下的房價，也是目前訴求政府提供更多公屋的一個緣由。大規模興建公屋以壓抑房價的邏輯是：當同一種產品有兩個市場而價格不同，當兩個市場可以交流時，價高的市場會降價，價低的市場會漲價。問題是公屋和私宅兩個市場的參與者不能混淆，尤其是嚴格禁止買得起私宅的參與者進入公屋市場謀利；同時，也限制公屋流入私宅市場產生套利。

由於公屋和私宅兩個市場的參與者不能相互溝通，所以公屋市場無論怎樣變化，不會影響到私宅市場，但這裡其實是暗含了一個假設，即假定興建公屋的土地不影響興建私宅的土

地。而事實上，由於可供開發的土地供給是剛性的，一塊用於公屋的土地就不能再用於私宅建設，二者是互斥的，多提供公屋必定減少私宅供給，而購買私宅的需求並未減少，同樣多的需求對應著減少了的供給，私宅價格自然會上升。因此，把公屋當作一種調控私宅房價的工具，顯然有失偏頗。

進一步地講，住宅不是簡單的產品，而更多地是一種服務。有形的產品可以比較孤立地存在，其價值基本不以時間和空間的變化而變化。假如人們普遍認為需要某些有形產品，政府就可以定量低價或免費向公眾發放，而獲取這些商品的人所得價值大致是相等的。

然而，住宅從來就不是孤立存在的商品，而是由諸多經濟要素共同構成的綜合性服務，比如，地段、面積、格局、裝修；樓層、朝向、設施、配套；以及學區、醫療、交通、治安，乃至周邊的未來規劃和發展。換言之，當人們提出“居者有其屋”，政府順勢回應“一家一套”時，這其實是沒有實際意義的，蓋因其未鎖定具體的住宅要素。

正確的答覆是，政府提供公屋不是簡單的蓋房子，而是提供一種公共服務。這需要合理配置公共資源，確定受資助者的優先次序，同時考慮到公屋政策的長遠影響。

#### 五、結論性評論

公共房屋是政府本著善用公共資源的原則和“住有所居”的政策而提供的公共產品，更廣義地講，是一項公共服務。公屋作為公共產品，與私人住宅市場的產品是有所區別的，二者不應混淆。公屋的功能是滿足最需要扶助和資助的居民的居住需求，而不應再被賦予其他諸如調控房價等與其身份不相稱的功能。



## 澳門商業房地產奏響“城”市“交響樂” 兼論澳門“房地產”開發與政府統籌

亞洲戰略管理研究院院長

戴安娜



十年前，1999澳門是南海邊陲的一個邊陲小鎮；十一年後，2011澳門是一座豪華、奢侈的世界娛樂之都。澳門，一個很多人不知道的城市，幾乎在一夜之間雀躍成為世界富人的天堂：人均收入中位增長1倍有餘，人均GDP增長近3倍，財政收入增長近7倍，榮登中國乃至世界同等規模城市之首。昔日的邊陲小城已成為享盡人生榮華富貴的“夢幻之都”。

澳門，一個自古以來空氣裏都瀰漫著商業味道的城市，賭權開放之後，除了引入富麗堂皇的博彩建築之外，澳門的商業房地產“千呼萬喚”始終沒有展現出來。一座城市的發達與否，不僅僅是用GDP、CPI或者人居建築面積等指標來衡量的，更重要的是城市發達的內涵如何體現在展現城市消費水準的商業房地產上。隨著2002年賭權開放，澳門城市經濟走上快速發展道路。按照經濟發展規律，澳門中心城區商業房地產市場也應該處於快速發展階段，並應該隨著GDP的不斷攀升，逐步進入從“量”擴張到“質”的發展期。很遺憾的是，在這點上，澳門政府宏觀調控並引導澳門商業房地產市場健康發展的政策千呼萬喚始不出臺。

### 一、何謂房地產和商業房地產

#### 一) 房地產定義

房地產又稱不動產，是指土地、建築物和固有在土地、建築物上不可分離的部分以及附

帶的各種權益。房地產又分廣義與狹義兩種：廣義房地產泛指“土地及其建築物”；狹義房地產是一般所通稱的“城鎮房屋”。在房地產的定義中，“不可分離”是指不能分離或雖能分離但分離後會破壞房地產的功能或完整性。不可分離的部分，包括為提高房地產的使用價值而種植在土地上的花草、樹木或人工建造的庭院、花園、假山；為提高建築物的使用功能而安裝在建築物上的水、暖、電、衛生、通風、通訊、電梯、消防等附加設施。

#### 二) 商業房地產定義

商業房地產也有廣義和狹義之分。廣義商業房地產指各種非生產性、非居住性物業，包括寫字樓、公寓、會議中心和商業服務業等經營性場所；狹義商業房地產是專指用於商業服務業經營用途的物業形式，主要經營內容有零售、餐飲、娛樂、休閒、健身等，它們在開發模式、融資模式、經營模式以及功能用途等方面都有別於住宅、公寓、寫字樓等其他物業類型。

由“房地產”和“商業房地產”定義，我們可知兩者最大的區別在於“商業房地產”主要功能是經營，它能給一座城市帶來就業和稅收。

### 二、商業房地產的類別、開發特徵及對社會貢獻

相對而言，“住宅房地產”供人們生活居住使用，“商業房地產”提供經營性場地。隨著澳門經屋住房建設，經濟型民居房地產將得到長足發展。隨著大量經屋的投入使用，澳門“住宅房地產”市場將進入非活躍期。

按照“商業房地產”行業類型，澳門“商業房地產”可以分為旅遊功能房地產、文化創意功能房地產、零售功能房地產、娛樂功能房地產、餐飲功能房地產、健身服務及休閒功能房地產等。由此可知，“商業房地產”類別繁多，規模差異也很大。大的“商業房地產”如大型SHOPPING MALL專案，其規模大的可達幾十萬平米；規模小的僅十幾平米商鋪，甚至更小。“商業房地產”包括各種商鋪、商業樓宇、商業街、寫字樓、飯店、酒店、購物中心、主題公園、戲院或電影院、表演中心、展覽中心、各種娛樂設施、休閒健身中心及其佔用土地等。針對“商業房地產”服務範圍主要是第三產業，澳門全社會都在思考，澳門經濟多元化之路該怎麼走？



“商業房地產”的主要特徵表現在：開發模式是招商在先開發在後、以非銀行貸款為主融資、以租賃為主運營或者自營。因此，“商業房地產”除了為澳門房地產帶來供給和需求活躍的房地產經紀交易外，對社會最主要貢獻是它為這座城市提供具有商業經營性質的就業。而商業經營性就業為城市帶來的不僅僅是商業人流、物流、資訊流，更主要的是帶來就業和稅收。澳門經濟適度多元化之路走的很辛苦的原因就是一直沒有找到一條如何提供更具有可持續發展就業能力的新產業。

### 三. 澳門商業發展現狀與特點

賭權開放之前，澳門商業銷售市場規模因地域、資源限制，呈有限、簡單、層次不多局面。澳門商業發展大體按照總經銷-分銷-批發-零售等層次進行。大部分銷售的源頭在香港。然而即使澳門市場細小，但其功能亦齊全。澳門市場經營產品種類繁多，可謂應有盡有。因此，澳門商業呈現如下特點：

- 1.市場細小，但消費品日趨高端。澳門資源貧乏，絕大部分商品依賴進口供應。廉價產品多來自香港、臺灣和內地；高價產品則來自日本及歐洲。隨著賭權開放，澳門近幾年來進口的不管是消費品，抑或生產資料，已趨于高端產品。隨著不斷增加的旅遊資源，澳門遊客數量和購買力也在不斷攀升。事實上，澳門商業市場容量特別是對澳門非博彩收入影響日益增加。
- 2.市場開放程度高，貨物進出口基本免稅或低稅放行。即使對個別進口貨品課以高稅，也相對比鄰近地區同等貨品所實行的稅率為低。據統計資料表明，原有“價廉物美”的國貨，由於貨幣升值、政策影響、進入門欄等因素，國貨價格接近洋貨價格；加上品質不穩定，影響消費者信心。而日本貨、韓國、臺灣、歐共體貨品、甚至葡語系國家貨品在入口總額中所占的比例已經不斷上升。
- 3.突破市場慣例與傳統。現代商業日漸形成：新一代澳門企業家，尤其是80後、90後企業家正謀劃如何突破家族式經營方式，趨向創意式、聯盟式經營。近年來澳門出現大型的大運河SHOPPING MALL、各種超級市場、國際知名品牌專賣店及連鎖店等等，使澳門以往範圍細小的市場掀起翻天覆地的變化，同業間由以往的惡性競爭趨於更有序錯層經營。

### 四. 澳門商業房地產缺口分析

在分析澳門商業房地產缺口之前，我們有必要搞清楚什麼叫“商業區”概念。“商業區”是指在一定地理範圍內（行政區域），存在一定比例顧客，使商業零售中心正常業務得以維持。因此，我們不難得出：澳門商業區的範圍是由該區域商業業態、商業房地產類型與規模、周邊競爭對手狀況、入住人口密度、遊客數量、交通狀況等因素所決定。根據這個界定及經濟學有關商業房地產模型資料，選取不同服務圈範圍內的人口規模、遊客人數、人均購物支出、商鋪面積、每平米商鋪年均銷售額等資料，對澳門商業區內商業房地產市場進行缺口分析：

$$(1) \text{市場需求} = (\text{商業區人口} + \text{遊客人口}) \times \text{人均購物支出額}$$

$$(2) \text{市場供給} = \text{商鋪經營面積} \times \text{每平米年收入或每平米年平均銷售收入}$$

由公式(1)和(2)可知市場需求隨著人均消費和遊客人數逐年上升而上升；市場供應也隨商鋪面積增加和年平均銷售收入上升而上升。由表1資料可知，澳門市場需求遠遠大於市場供給。這說明澳門市場商業房地產面積不足，難以滿足不斷上升的遊客對澳門商業消費的數量和品質需求。

表1 2007-2010年澳門商業性消費關鍵指標

時間	遊客總數 (千人次)	商業面積 (M <sup>2</sup> )	酒店間數 (間)	遊客		
				人均消費 (元/人)	人均商業面積 M <sup>2</sup> /千人	人均酒店間數 (間/千人)
2010	24,965.4	41,908	20,091	1,812	1.68	0.80
2009	21,752.8	29,185	19,259	1,807	1.34	0.89
2008	22,933.2	39,864	17,533	1,788	1.74	0.76
2007	26,993.0	19,871	16,148	1,714	0.74	0.60

資料來源：根據澳門統計暨調查局資料整理

### 五. 澳門商業房地產奏響“城”“市”交響樂

鑒於“商業房地產”給社會帶來就業和產業發展貢獻，因此可以說它不僅僅是開發商的“私事”，也成為政府統轄澳門這座國際化娛樂大都市所需要統籌規劃的“公事”。

“商業房地產”與“住宅房地產”有別之處在於“商業房地產”從客觀上體現澳門城市



發展內涵，即澳門人的生活日益豐富的同時，城市的功能正在日益得到擴展和提升。換一句話來說：“澳門，讓生活精彩！”

現在，當人民議論澳門這座城市的時候，越來越與商業地產密切相關。根本原因就是現代澳門社會本質上是一個由商業主宰的社會，“商業房地產”自然成為澳門房地產門類中最高端和顯貴的一類。商業賦予城市最基本、最古老的內涵和功能，就是“城”和“市”這兩個概念和內涵的結合。正是這兩者的結合才構成“城市”。光有“城”沒有“市”的澳門，是不能構成完整的城市的澳門。“市”是經濟交流、商品交易、商貿流通的平臺。因此，可以說現代城市的建立基礎就是市場經濟。根據經濟學交換原則與專業化分工原則，由此衍生出來的澳門商業更加枝繁葉茂。“商業房地產”的內涵外延在澳門經濟高速發展的今天，是澳門社會消費需求與供應能力水準的真實體現。縱觀世界頂級國際化大都市：紐約、倫敦、東京、新加坡、香港等，無一不是以強大的商業輻射能力而成就其名。這種城市功能基本集中在：金融商貿、旅遊會展、休閒娛樂、文化創意等領域。澳門作為定位為國際化旅遊娛樂大都市，城市商業功能成為澳門城市參與大中華城市群與國際競爭的支柱。因此，未來代表澳門參與世界競爭的就是城市綜合能力。由此可見，澳門“商業房地產”不僅僅是開發商的“私事”，更是澳門政府所需要統籌的“公事”。例如威尼斯人度假村的建設、MGM南灣湖一號購物環境的營造均在很大程度上依託於酒店、寫字樓、商場等商業地產項目建設。其數量、品質、區域分佈、使用效率等無不影響著澳門城市商業功能的充分發揮。內地商業地產大鱷萬達廣告語“一座萬達廣場，一個城市”，一語道破商業房地產對城市建設的核心影響力。

澳門“商業房地產”是澳門房地產與商業的結合體，它相對“住宅房地產”而言，由於相對投資週期較長又涉及澳門產業結構調整及產業轉型等，其運作方式要比“住宅房地產”複雜得多。鑒於澳門“商業房地產”並沒有獲得相關產業政策支持，例如：澳門城市未來市場需求、城市商業定位、交通配套、業態組合、品味風格、招商行銷、社會資源配合等政策支持，毫無疑問將給澳門“商業房地產”企業帶來一定的投資資金風險。

## 六. 澳門“商業房地產”時代已經來臨

按照西方商業業態發展規律與人均GDP的關係，當人均GDP在8,000美元以上，城市

商業分化發展呈現：單品店、生活題材館、無店鋪銷售、大型專賣店、企業直銷及家庭購物成為風尚；當人均GDP達到10,000美元，城市向多元化與科技化發展，城市商業分化發展呈現：倉儲式商場、郵購、電視導購、直銷、網絡商業逐漸興起。

2011年，澳門人均GDP高達近50,000美元，城市開始湧現超越商業範疇的廣義商業如SHOPPING MALL、旅遊地產、商務地產、物流等綜合商業房地產開發，並成為澳門城市發展和區域經濟發展的推動力。數據分析可知，人均GDP高達近50,000美元的澳門，其商業房地產發展並不發達。其表現為：商業分散、街區商業不發達。因此，形成澳門大型商業中心需要政府和澳門房地產業共同發展才能形成。澳門新馬路商業街面臨著建築物陳舊，業態單一等諸多問題，而新建的澳門威尼斯人度假村的大運河等與博彩有關聯的旅遊商業區，人氣旺盛、沸沸揚揚，頗具一點特色。然而隨著澳門經濟的不斷發展和遊客對澳門商業經濟需求的不斷變化，集購物、辦公、休閒、娛樂、家居、超市等為一體的超大型城市綜合體將成為澳門商業主流，特別是隨著澳門輕軌建設所形成的輕軌商業也會成為澳門商業格局的基本構成。“全城澳門”下“多商業中心”商圈格局及佈局的形成已經迫在眉睫：體驗商業時代的主題消費模式將由“實際消費”向“感受型消費”轉變；由“買”的需求向人們消費行為的主要組成部分“眼睛”與“心靈”的娛樂經濟需求過度，實現“我來了澳門，我看到了澳門，我被澳門感動了，我也記住了澳門”。正是這種“感受型消費”模式，讓消費者體驗澳門商業消費時代。而澳門商業建築形態變化、自然與人文精神結合得到前所未有的彰顯和發揚，並逐步成為澳門民眾和政府關注與尋找的焦點所在。

## 七. 興建澳門商業房地產之對策

澳門“商業房地產”時代的建築形態應該是“自然、人文、現代”三大核心商業時代價值的體現。隨著澳門不斷飆升的經濟成果：充裕的資金、高端零售品牌與不斷增加的遊客人數及購買力，使澳門“商業房地產”進入“開發理念改變澳門地段價值”時代。因此，建議政府：

1. 興建以政府投資為主、海內外企業參與的澳門海關Macau Shopping Mall (MSM)，並給進駐MSM的澳門境內外企業相應優惠經營政策，例如租金補貼、稅收優惠、人力資源配合等；



2. 大力發展與澳門博彩業精神層面相匹配的高端服務業，特別是澳門城市中心商業零售業和娛樂業，讓其成為澳門不可缺少的城市構成業態。這種業態將體現商業高度集中，經營服務功能完善。並透過業態，形成澳門大型娛樂購物中心、百貨店、超市、專賣店、專業店、國際化餐飲、文化創意、休閒娛樂等充分與人們精神層面相匹配的“商業房地產”行業。

3. 以政府為主導、民間智庫為輔助，制定澳門“商業房地產”發展規劃，並將澳門作為“商業房地產”品牌旗艦店，選擇向內陸經濟發達城市推廣與複製，形成澳門“商業房地產”自有品牌，透過品牌就業、市場就業、願景就業，實現澳門經濟適度多元化的成功轉型。榜樣的力量是無窮的，澳門“商業房地產”發展模式在澳門的成功，將啟動甚至引爆澳門相關產業的資源配置和發展，例如：商業物業管理、商業物業交易、商業物業評估、商業物業綠色經營等將成為澳門“商業房地產”由傳統市場向現代商貿的成功轉型。

作為法制相對健全的澳門，“商業房地產”市場供給結構不可能搞平均主義，也不能僅僅根據土地獲得的難易程度來確定商業房地產發展。澳門“商業房地產”發展需要考慮：人口、交通、商業氛圍及覆蓋面等要素，並根據這些要素來調控澳門“商業房地產”供給節奏。本文建議澳門商業房地產：

- (1) 集中品牌打造澳門商業地段“三軸心”區域：本澳世遺多元文化商業區域、仔古老城區商業區域、路環休閒商業區域；
- (2) 澳門政府需要對城市規劃、商業網點規劃等建立商業房地產專案，做出對投資、建設、監督、營運管理的認真思考，並出臺決策、扶持及發展的產業政策；
- (3) 對暫時無建設可能的商業區域，規劃預留土地，等待時機成熟時進行發展；
- (4) 加快並統一制定澳門商業網點規劃，切實做到城市規劃與商業網點規劃的銜接，促進商業房地產市場協調發展；
- (5) 著力發展“澳門樓宇經濟”，增強“商業房地產”的經濟效益。澳門“商業房地產”未來發展需要高度重視打造“樓宇經濟”，通過合理規劃澳門、商務功能，引導“樓宇經濟”集聚發展。對於那些能夠給澳門經濟發展帶來貢獻的商業房地產企業，實施本土租金補貼、稅費補貼、信貸支持等。

(6) 加快積累商業房地產人才。人才匱乏和短缺已經成為制約澳門“商業房地產”發展的瓶頸。針對“人才難求”現狀，澳門政府需要結合政府、民間力量進行全範圍人才培訓。特別是從頭做、基層帶，每個高管都帶好自己手下，形成不同結構、不同梯隊、不同年齡段、不同期望值的人才隊伍。

## 八. 結束語

澳門隨著“商業”與“房地產業”融合，借助優化澳門“商業房地產”開發模式，促進和提升“商業”與“房地產業”的進一步融合。運營管理是商業地產收益和物業價值提升的源泉，只有“商業”和“房地產業”的有機結合，才能最終實現澳門“商業房地產”的可持續發展。因此，澳門政府應積極鼓勵和支持澳門企業和房地產企業初期牽手、中期形成“地產大鱷”、後期形成“商業巨頭”的“商業房地產”管理模式：統一招商管理、統一行銷管理、統一物業服務、統一監督管理。“樓宇經濟”，特別是“商業樓宇經濟”，作為澳門城市經濟發展中一種新型經濟形態，已成為推動澳門現代服務業發展的重要載體和破解澳門土地制約、培植新稅源和新經濟增長點的重要手段。

因此，澳門“商業房地產”的未來發展將高度重視打造“樓宇經濟”。通過合理規劃發展澳門各商圈商務功能，引導澳門“樓宇經濟”聚焦發展。對於能夠給澳門城市經濟發展帶來貢獻的澳門企業，無論企業大小，均通過澳門銀行信貸支持、政府稅費補貼、鋪位租金補貼等措施，對澳門“商業房地產”提供有力支撐。

澳門複合式商業房地產將成為搭建澳門商業功能齊全的平臺，在為澳門民眾和遊客帶來人文景觀、旅遊休閒、風俗習慣、地利資源優勢、消費便利、商業氛圍的同時，澳門“商業房地產”將有望成為澳門經濟適度多元化的中堅產業。





## 人本主義的居享樂園 澳門未來城市建設及文化發展

澳門城市大學

許浚<sup>1</sup>

摘要：隨著澳門經濟的快速發展，澳門正在由一個相對沉靜的邊緣性城市踏步進入主流城市之列。作為城市的澳門，有著自己天然的優勢（歷史、多元文化並存、文化遺產），也有著自己的先填不足：土地資源稀缺，產權政策暫時不清晰等問題。這些問題與國際越來越重視的文化遺產和環保問題交疊一起，形成澳門的城市建設總體性問題，最終對政府而言，表現為房價拉升，居民不滿購房和住房壓力問題。政府一直在積極尋求解決措施，然因澳門的整個情況有別於其他城市，因此無論澳門政府採用何種策略解決當前之住房問題，澳門的未來城市建設均需與其文脈傳承相結合，並最終將澳門的文化遺產復活為城市靈魂，成為澳門居民的人本安居之樂園。

蓋迪斯<sup>2</sup>有過一句經典的關於城市規劃的名言：“許多人習慣的以為，城市規劃是一種圓規和直尺的藝術，往往是一種純粹由工程師和建築師為市議會做的事。但是真正的、唯一有價值的城市規劃，是一個社區和一個時代全部文明的體現。”他的思想經人本主義規劃的另一位大師劉易斯·芒德福（Lewis Mumford）等人的發揚光大，形成了對區域的綜合研究和區域規劃。

今天的澳門，無論最后用何種方式應對居民居屋問題和城市房地產業的健康發展，筆者認為從經典人本主義規劃思想中汲取營養構建人居樂園的時機恰好到來。

### 一. 磁體與容器：劉易斯·芒德福的人本主義城市文化思想

有人說，如果歷史上有人能回答“未來城市”這個問題的話，那麼將是一位城市規劃學家、哲學家、歷史學家、社會學家和文學批評家集於一身的人，此外，他還必須是技術哲學家和通曉技術史。

劉易斯·芒德福（Lewis Mumford）恰好是這樣一位人物。他一生出版專著41本部，

<sup>1</sup> 許浚，澳門城市大學校長助理，南京大學高等教育學博士。華人心理分析聯合會CFAP認證治療師。

<sup>2</sup> 帕特里克·蓋迪斯（Patrick Geddes）是蘇格蘭生物學家，人文主義規劃大師，西方區域綜合研究和區域規劃的創始人。

其他文集10部，涉及建築、歷史、政治、法律、社會學、人類學、文學批評等。正是由於芒德福觸類旁通的博學，方能造就他從歷史大尺度著眼，根據文化土壤的沉積來挖掘城市更深層次的精神內涵，試圖越過物質空間的範疇來解釋城市的存在。事實證明，芒德福對於城市的解釋是最本質的：

城市本應擁有“母親般養育生命的功能，獨立自主的活動，共生共棲的聯合，因為城市應當是一個愛的器官，而城市最好的經濟模式應當是關懷人和陶冶人。”

磁體和容器就是芒德福在其傑作《城市發展史》中提出的關於城市的兩個最重要的隱喻。他認為城市既是磁體也是容器，磁體的特性就是城市聚集的精神本質，而容器則是城市形態學的特徵。那麼是先有磁體還是先有容器呢？有位學者解釋為：在有關城市形成過程的論述中，芒德福強調的是城市的精神本質（磁體）而非物質形式（容器）；而在有關城市發展過程的論述中，芒德福強調的是城市的貯存功能（容器）而非融合功能（磁體）。這是一個基於不同標準的雙重隱喻，由此產生的張力是理解芒德福城市思想的關鍵。

芒德福說：“在城市成為人類的永久性固定居住地之前，它最初只是古人類聚會的地點。古人類定期返回到這些地點進行一些神聖活動；所以這些地點是先具備磁體功能，爾後才具備容器功能的。這些地點能把一些非居住者吸引到此來進行情感交流和尋求精神刺激……”而這些精神上的東西就是這些地點所散發出來的磁力。不難看出，芒德福用磁體來比喻城市聚居的精神本質。

儘管在芒德福的城市邏輯中，磁體功能優先於容器功能，但是他堅信“容器”的重要性要超出“磁體”的重要性。容器是一個城市的象徵。城市作為一個封閉性城市的本質功能，就是“將各種社會成分集中起來，並為它們提供一個封閉的場所，使之能以最大限度地相互作用。”<sup>3</sup>這裡，芒德福對於城市容器的使命做出了表述，即城市的建設是為了使各種社會成分相互之間能最大限度的作用。這充分要求一個城市在發展過程中，所有階層的主體之間是相互理解，和諧共處的，也要求有一個較為開放公平的政治環境。

### 二. 澳門的城市文脈：繼承及發展

自1557年，葡萄牙人在澳門不斷擴大居住地，形成一個較大較大規模的葡人居住地之

<sup>3</sup>（美）劉易斯·芒德福：《城市發展史》，北京：中國建築工業出版社2008年版



前，澳門均為一個中國沿海漁民文化的典型聚居地。

至1594年，澳門成為西方文化進入中國最早的基地和橋樑。天主教耶穌會在澳門創辦的“聖保祿學院”（即今日美麗的大三巴牌坊舊址）被學者證實為中國土地上第一所近代意義的大學。這是遠東的第一所西式大學，於1762年關閉，歷時168年。

聖保祿學院是漢學家的搖籃，名列《辭海》中的聖保祿名人就有湯若望<sup>4</sup>、畢方濟<sup>5</sup>、艾儒略<sup>6</sup>等十餘人。中國著名學者吳漁山、陸希言也是該校畢業生。馬特拉斯在《聖保祿學院：宗教與文化的研究院》中寫到：“在其存在的歷史中，聖保祿成為澳門人、日本人和中國人進入耶穌會的場所。在經過初步培訓之後，他們開始同為眾多的來亞洲之前尚未完成資格培訓的歐洲會友一道開展哲學、神學、科學和藝術的研究，正是在聖保祿學院，中國人和日本人研讀拉丁文和葡萄牙文，而歐洲人則學習漢文和中日文化”。

可以想像，澳門的城市風骨中具有東西方文化交融的血液和文脈。雖至聖保祿學院停辦之後，不再有傳統意義上的現代大學在澳門興辦，但是曾經聚集在此的傳統是作為芒德福的“磁體”論的重要因素，是我們今天的澳門人建設澳門的新城市文化時必須尋根和聯結的歷史。

在澳門不大的建築面積上，澳門歷史城區與澳門歷史古城區（舊稱澳門歷史建築群），是由22座位於澳門半島的建築物和相鄰的8塊前地所組成，以舊城區為核心的歷史街區。澳門歷史城區在地29屆聯合國教科文組織世界遺產委員會的2005年7月15日會議上，獲得21個成員國全體一致通過，正式列入《世界文化遺產名錄》，為中國第31處世界遺產。

這就是澳門的特殊背景，澳門作為現代城市的古代血液如何煥發活力，並且能夠對整個城市的精神具有磁性的吸引力，這是芒德福所稱的城市精神本質。

### 三. 人本主義的居享樂園

澳門迴歸後，中國政府高度重視澳門的發展。澳門的經濟也自迴歸以來的這10年飛躍發展，尤其是“世界旅遊休閒中心”已經成為澳門未來發展的一個核心城市定位。國務院批准的《珠江三角洲地區改革發展規劃綱要（2008-2020）》明確指出，“鞏固澳門作為世界旅

遊休閒中心的地位”，促進經濟適度多元發展。

據此，澳門的發展戰略和規劃的思路至少在未來的12年是具政策的穩定性空間的。

目前坊間不少學者均為政府解決居屋問題提出了各自的建議，有建議學習香港的公屋計畫，又有提議學習新加坡的組屋計畫。

而澳門因其獨特的歷史和文脈，與香港和新加坡的發展模式必然是不同的。作為容器功能的城市，澳門居民的務實與專注生活的休閒態度均為其文化城市中的精髓所在。

澳門人具有對本島的強烈歸屬感，對於生活的狀態具有較好的滿足感，這些特質都呈現了芒德福所描述的澳門這個城市作為“容器”所提供的一種精神本質。這是澳門這座城市最具價值的部分。

因此，無論澳門政府最終採用何種建議應對澳門居民的居住困難問題，都需要從澳門這座從中世紀開始即兼具東西方文化融合特徵的古堡般的城市文化中汲取精華，並從其中喚醒其靈魂特質，為澳門在未來作為一座世界級的城市所需承擔的使命進行定義、傳承和創作。



<sup>4</sup> 湯若望，(Johann Adam Schall von Bell)，字道末。1592年5月1日出生在德國科隆的日耳曼人。在中過生活47年，歷經明、闖王、清等三個朝代。安葬於北京利瑪竇墓旁。雍正朝封為“光祿大夫”。

<sup>5</sup> 畢方濟神父（1582—1649），意大利籍耶穌會士。名Francesco Sambiaseo，字今梁，意大利人，天主教神父。明萬曆三十八年（1610年），與艾儒略同到中國。

<sup>6</sup> 艾儒略，艾儒略，Julio Alendi，意大利人，字思及。1582年出生於意大利北部的布里西亞。正是利瑪竇來華的那一年。



## 論澳門房屋政策及新城規劃

澳門思匯網絡政策研究總監、理工學院公共行政課程副教授

陳卓華

2009年底，澳門特區政府獲中央批准填海造地350公頃，建設新城區，解決土地資源緊缺問題，同時滿足澳門未來發展需要。五幅填海地將令到澳門的陸地總面積增加約12%，面積約等於270個塔石廣場，五百個國際標準足球場。新城區五幅填海地未來的規劃如何，關乎到澳門整體居民的利益。故此，近日有關澳門新城填海區的規劃問題，牽起大家熱烈討論。

澳門未來之新填海區規劃與全澳整體原有土地利用之特色及歷史遺址保存有何相連關係？

在細化規劃新填海區 A-E 區，政府要關注什麼原則？

澳門如何確保有足夠土地興建公共房屋給予中下階層之市民？

我們認為新填海區的用地規劃要顧及如何連繫到本澳舊城區，路環，仔，以至環琴。並且也要考慮未來本澳再填海之銜接問題，以及珠三角未來二十年的發展規劃。

新填海區的用地分配，要顧及社會中不同階層人士的需要，住房建設方面，要讓不同階層人士都可以在其有能力負擔的情況下，租用或購買住房。換言之，政府要在新填海區之住宅用地中預留不少於50%用來興建公共房屋。

根據人口增長之統計資料，澳門每年需要4000個新單位，而其中政府應承擔一半作為公共房屋，即2000個單位。

新填海區中批地予私人發展商的批給程序，一定要公開，公平，公正，絕不能私商授受，亦不能讓私人發展商不合理屯積土地。新填海區要預留充足公共休憩空間，綠色步行走廊，定立建築高度限制，加設相關配套設施（包括餐飲購物商店）；並以公交優先為大前題，減少市民之交通壓力。

針對現時樓市熾熱，政府在房屋政策方面，應制訂長遠而宏觀的政策。因房屋並非純粹一種自由市場商品，對貧富懸殊加劇的地區，房屋是一種社會福利，可促使資源再分配，拉近貧富距離，令社會穩定，鞏固政府管治認受性。因此，澳門特區政府，必須非常小心謹慎處理房屋問題。政府亦需全面觀察不同階層居民對房屋政策的意見。

澳門特區政府應進一步把房地產供求市場劃分為不同區間，針對不同社會階層人士，以滿足他們不同性質的需求。建議可分為三個區間。

第一個區間：針對低收入家庭（個人入息中位數1/2或以下），政府應提供足夠社會房屋給他們租住，令他們有基本之生活質素。

第二個區間：針對於收入接近或略高於個人入息中位數之人士，這些家庭本來是有能力購買房屋，但卻受到近期樓市熾熱影響，未能負擔高昂樓價。因此，政府應提供一定數量的中小型面積單位的經屋，讓這階層之人士有初步置業能力，得以安居。日後當他們經濟條件許可，便可轉買高一級的私人物業，提升居住質素。

第三個區間：針對高收入人士或外地投資者，提供私人高級商品房屋，由私人發展商負責提供。政府若能把房屋分成以上三個區間階層，居民便可各取所需，避免部分人士感到沒有能力擁有合適房屋。

根據統計數字，澳門人口上升速度並不很高。以近年政府的投入趨勢，政府有可能提供的公營房屋（包括新舊社屋及經屋）佔本地住宅單位約50%。這已是個不少的數字（假設12,000個單位在石排灣及青洲坊，可在一二年入伙）。因此，根據人口增長估算，未來澳門每年平均興建約4,000個單位，以過去十年人口增長比例，足夠且可滿足新增人口的房屋需求。

對近年的炒樓現象，可能是資訊不平均，本地及外地熱錢炒作，加上正確資訊不流通所致，令地產市場不健康，並非房屋單位供不應求。因現在澳門仍有很多空置單位。只要政府明確表示，向居民及發展商說明，政府有決心扮演一個重要的持份者角色。據現時公佈



的比例，如19,000個公共房屋單位，若可如期落實推出，未來政府所提供的是總房屋需求的約五成單位（包括新舊經屋、社屋）。在未來日子，政府如能積極宣稱其決心扮演重要的提供房屋的角色，這將有效控制炒家及私人發展商作不合理炒賣。政府除要有短期壓抑房地產的措施，如近期推出的四個“辣招”，長遠來說，政府最重要做的是土地規劃、平衡樓市，令其健康發展。

我們認為，如果政府打算要長遠及整體性地維持一個健康的房地產市場，她必須有完善的城市規劃及增加土地供應。其次，政府亦應盡快把整個城市規劃及土地供應時間表，清晰及有計劃地讓居民知道每年有多少土地、公共及私人房屋可以供應。如果有清晰數字及時間表，便不會讓炒家有機會炒作。政府短期的措施，如控制銀行樓宇按揭、增加印花稅等，雖有用但只是治標方法。政府近年推出的新城區填海計劃將是一個新開始點，增加土地供應，居民應密切關注，要求政府預留充足土地興建公共房屋。

對於新經屋制度之內容爭議，我們參考過新加坡及香港的情況，轉售制度是新經屋法關鍵，經屋雖有社福性質，但也是“半經濟產品”。而經屋若能於禁售期後投入自由市場，無疑可提升市民的生活素質。因此，新經屋法不宜“寫死”，須靈活針對市場動態。新加坡、香港均有出售公屋的安排，相對較合理，關鍵在於如何計算差價。當禁售期過後，出售經屋，業主應按當時的市場價，根據既定比例，把相關部分利潤繳付予政府。

無論是如何計算補地價、定立申請者之收入上下限、每年新經屋之供應量等均須靈活處理，建議參考香港、新加坡，設立半官方的獨立機構，專責籌建、管理、監管與日俱增的經屋。國際經濟波動會隨時影響本澳樓市，經屋每年之供應量多少，申請人之收入上下限等均須靈活處理，不宜太具體寫入法律。

經屋申請資格也是重要議題。現法案建議設收入上下限屬合理安排。但要小心考慮分組排序之可操作性，如長者核心家團難以監督執行情況等。

新加坡市民申請組屋設有入息上限；

新加坡的組屋申請條件：

1. 申請人必須為新加坡公民或永久性居民。
2. 21歲或以上
3. 至少2人聯名申請（一般為家庭）
4. 申請門檻視單位間隔而定
  - (i) (2-roomed = 一房一廳)：月入不超過2000 SGD (~ 13000MOP)
  - (ii) (3-roomed = 二房一廳)：月入不超過5000 SGD (~ 32500MOP)
  - (iii) (4-roomed = 三房一廳)：月入不超過8000 SGD (~ 52000MOP)
5. 申請表上的所以人均不可於申請遞交前30個月，及申請至入住期間購買或擁有物業。
6. 新加坡居民最多可擁有2個物業。
7. 已申請人士(申請表內的名單)，須從入住組屋5年後，方可再申請。
8. 市民買入組屋後，2.5年至5年內賣出，要交33%利得稅。

香港居屋及公屋租置單位均有轉讓限制，業主須向房委會繳付補價，以解除單位的轉讓限制，才可把單位在公開市場出租或轉讓。補地價是居屋持有人向房屋署補回他們居屋的地價費用，如果補了地價，該房屋就可以在市場上自由買賣或轉名或贈送等。居屋持有人要先向房屋署申請，房屋署長會委聘私營測量師行代為執行該申請單位的評估工作，派員上門視察該單位和進行評估，然後評估出一個數目，那就是應補的地價了。

補地價費的計算：

折扣率 = (當時市值 - 當時購入) / 當時市值

補地價費 = 現時估值 x 折扣率

例如：當時市值 \$30萬

當時購入價：\$20萬

現時估價 \$60萬

那麼折扣率 = (\$30萬 - \$20萬) / \$30萬 = 33%

補地價費 = \$60萬 x 33% = 19.8萬



以上情況是指一手買入的居屋，如二首再買入就不用補地價。

簡括而言，我們認為，房屋並非純粹是一種自由市場商品，它亦是普羅大眾之必需品。對於貧富懸殊加劇之地區，房屋是一種社會福利，可促使資源再分配，拉近貧富距離，使社會穩定，鞏固政府之管治認受性。因此，澳門特區政府，必須非常小心謹慎，處理房屋問題。

把房地產的供求市場，劃分為不同區間，針對不同社會階層人士，滿足他們不同性質的需求。

對於低收入家庭（本澳個人入息中位數二分之一），政府應提供足夠之社會房屋，使他們有基本之生活質素。

對於收入接近或略高於本澳個人入息中位數之人士，政府應提供中小型面積單位之經屋，讓這階層之人士可以安居，日後若經濟條件許可，他們可以轉買高一級的私人物業。

對於高收入人士或外地投資者，私人高級商品房屋，由私人發展商負責提供。

對於近年炒樓現象，是本地及外地熱錢炒作，正確資訊不流通所至，並非房屋單位供不應求。只要本澳政府明確表示，未來政府仍然會提供總房屋需求之大約五成或六成之單位，這將會有效控制本地不合理之炒樓現象。當然，上述政策，必須配合城市規劃，增加土地供應量，才能做到。政府短期措施，控制銀行樓宇按揭，增加印花稅等，亦是有效方法。

## 城市規劃

談到城市規劃方面，政府應該考慮整體市民的長遠利益，依據固有限制條件及現況如當地之自然環境/地貌、現存經濟/文化/基礎建設、人口規模等，草擬出長遠性城市發展藍圖，規劃整體市民未來之生活條件、資源的開拓及分配，其中包括土地功能分配、房屋興建、交通網絡、公共空間、自然生態保護、天災危機預防、文化遺產保護、經濟發展（生產活動及資源）、城市綠化、教育、公共衛生、能源、民娛康樂體育設施等。而當中最為重要的是，政府須要用具體易明的語言，讓市民明白城市規劃藍圖之原則及內容，逐漸增加市民與政府的互信。

澳門特區政府，不妨可參考目前先進國家均採用的‘新都市主義’理念，作為規劃的原則。‘新都市主義’強調把人與人的距離拉近（公共空間有助睦鄰），把人與大自然的距離拉近（環保），把貧者與富者的距離拉近（階級融和相處），把城市與郊區的距離拉近（以集體運輸系統接連）；強調公交優先，減少使用汽車。

## 「新都市主義」主要提倡：

1. 城市不應被視為獨立個體，城市與腹地應該在各方面加強連繫，互相協調，互補不足；城市與腹地的相互交通運輸效率應不斷提升。
2. 城市的邊垂位置以及漸被荒廢的舊區應善加規劃及利用。
3. 當政府打算開闢新社區或新市鎮時，應有一籃子的規劃元素，例如就業機會、不同級別的住房、商店、學校、診所等。
4. 舊區重建的規劃須尊重該區的歷史背景及私有產權制度。
5. 城市中有著不同社會階層之人士生活，政府有責任保證城市內之住屋、交通、醫療、教育及各項生活必需，可以公平地讓各社會階層人士購買及在其可負擔的能力之內。換言之，城市規劃須有顧及各社會階層人士之需要及負擔能力。
6. 城市規劃不單只是土地利用之規劃，它更須要顧及市民生活之各主要層面，包括住屋、交通網絡、公共空間、自然生態保護、天災危機預防、文化遺產保護、經濟發展（生產活動及資源）、城市綠化、教育、公共衛生/醫療、能源、民娛康樂體育設施、社群關係建立等。
7. 增加交通運輸系統之效率，並提供多樣化的交通工具，其中包括軌道運輸系統、巴士、單車徑、行人徑等；並盡量減少對私家汽車/電單車的依賴。
8. 可持續性發展：政府及市民均須要關注城市的負荷能力，讓自然資源可以持續地留給以後世代享用；除了改善目前的生活環境外，也要使下世代子孫們生活得更好。
9. 當城市不斷向外擴展時，政府應注意拓展更清潔/健康/綠色/寧靜的生活空間，尋求優質城市發展。
10. 盡量保留一些空地或公園，增加城市的空間感，減少壓迫感。



11. 保留地方獨特傳統文化色彩：保留文化遺產建築群及其邊陲環境及地貌，保持市民之地方歸屬感/認同感。
12. 顧及未來城市人口數目、年齡分佈及其他因素，考量住屋、交通、醫療、教育、就業機會、社會福利等之需求。
13. 小社區的規劃須容許兒童及長者皆可方便及安全地進出 (walkable neighborhood)；小社區中央可設置公園作為社交的公共空間，凝聚鄰舍關係；小社區內可包含不同價格/租金的房屋，讓各社會階層/族裔人士皆可生活其中；商店、住宅、學校等由舒適的步行徑/天橋/單車徑連接，減少機動車的使用。小社區與小社區之間可由輕軌或公共巴士接駁。
14. 在各項規劃中，須要有政府官員、商界代表及民間組織一起共同參與。
15. 新建築物之外型設計(包括高度)須與周圍環境和諧協調，包括顧及氣候、地勢、歷史文化、鄰近建築物的特色等因素。

### 借鏡新加坡

新加坡政府通常會在同一區內均有不同種類的房屋，適合各社會階層/族裔人士皆可生活其中。形成一個小社區。而小社區中央則設有公園作為社交的公共空間，凝聚鄰舍關係；商店、住宅、學校等由舒適的步行徑/天橋/單車徑連接，減少機動車的使用。新加坡的市中心商業區設有湖畔公園及茶座，供市民工餘時作社交及休憩活動。

由於新加坡地小人多，所以政府致力打造一個密集但舒適宜居的城市。政府比較傾向在市中心附近興建新社區/市鎮，從而善用現有交通系統。約有八成市民居住在公共房屋 [或稱組屋]，雖然是密集式設計，約十五至三十多層樓高，但屋內有完善的步行徑系統、大量綠化的公共休憩空間及草地、半露天式熟食中心、商場、巴士站、學校、診所、體育運動設施等，有不少大型屋更有地鐵連接。

同時新加坡政府有法例規定新建築物的“立體綠化”比率，在低座平臺及天臺種植花草樹木。有助減低建築物內的溫度，可節省用於室內空調的電力能源。

新加坡政府非常強調‘公交優先’政策，對於私家車的數目及出行有嚴格管制；利用

電子道路收費系統，對於在繁忙時段進入市中心區的車輛徵收費用；藉此鼓勵市民多採用公共交通工具。興建更多新地鐵站將會為各區帶來更多人流及商機，創造更多就業機會，亦可使地價及樓宇租金上升。在地鐵站附近亦會建造更多有蓋行人通道，讓市民步行更舒適方便。

參考過‘新都市主義’的重要概念，以及新加坡的城市規劃情況，我們可回到討論澳門的城市規劃進程。

根據上述新都市主義理念，我們嘗試作出下列建議，作為澳門特區政府進行下一步推展工作之考慮：

原則 1/ 保護自然環境，加強城市綠化，減少各種污染；增加公共休憩空間，改善城市景觀。

訂立清晰法例，加強保護天然山體，郊野地區及珍貴動植物；

以法例及鼓勵措施推動建築物立體綠化、節能、環保建築設計；

短期內建立步行徑系統，改善街道環境；

增建林蔭大道、草地廣場；

增設和諧優雅之街道傢俱 (街燈柱、廢物箱、有蓋巴士站、指示牌、路邊長椅等)；

減少路旁停車位，增建地下停車場。

原則 2/ 傳統與現代並存；保護文化遺產 (歷史城區)，凝聚本土地方特色，讓本地人有歸屬感及自豪感。

保護歷史建築群景觀，活化歷史區，創造更大價值；

文化遺產的保存應連‘場域’一起保存，包括廣場與其周圍環境，政府有責任禁止新建高樓破壞文化遺產的景觀；

政府有責任禁止在古蹟周圍增建仿古設施，例如：澳門大堂前地附近增建了頗多仿古設施，以及把鋪著頗有歷史的古舊麻石地板，換成葡式石子路之作法，違反歷史真實性原則；

政府應預留土地及資源，拓展文化產業，例如民間手工藝、美食街、古董街。

原則 3/ 提升市民居住質素，提供合理土地分配及房屋供應給社會各階層人士。



評估需要，有計劃地增加提供公共房屋與用地；  
改善小社區配套設施，例如設置街市、圖書館、運動場、學校、診所等；  
採用無障礙通道設計原則，方便老弱傷殘人士；  
政府應定期檢查殘舊樓宇，資助有需要人士進行舊樓維修。

原則 4/ 改善對內及對外交通運輸效率，落實公共交通優先政策。

短期內控制機動車數量的增長，長遠而言以環保交通工具替代；  
落實與珠海及香港的交通基建網絡連繫；  
中長期著手建設市內軌道運輸系統，完善交通網絡；  
從經濟、用地等方面，中長期落實與珠海及香港的區域融合政策。

原則 5/ 完善區域空間佈局。

改造海岸環境，改善海濱景觀，增加公共休閒空間；  
加快舊區重建，同時考慮擴闊行人道及馬路；  
開拓地下空間，作為交通運輸、停車場、購物中心等用途；  
採用功能性分區規劃 (zoning)，分隔博彩及旅遊區、歷史城區、居民住宅區等；  
填海造地、開發新城區；  
在不影響歷史建築景觀的前題下，增加新樓宇容積率，減少建蔽率（即增加樓宇高度，並增加‘法定空地’）。

總括而言，澳門新城填海區的規劃正展開諮詢，本澳居民現階段應該慎重思考本澳城市規劃以及長遠發展；趁諮詢階段，更主動發表意見，透過溝通，相信有助政府未來落實規劃時更能考慮居民大眾利益。城市規劃涉及資源的再分配，是政治性的，涉及各社會階層人士的利益，政府須要尋求市民的共識。當政府要具體執行城市規劃的內容時，可能涉及遷徙原住居民，舊區重建，改變土地用途，改變地方景觀，改變交通路線，改變社群關係網絡等。如果政府沒有尋求及凝聚市民的共識，認為自己利益受損的市民可能會反對政府，影響政府的聲望及政治認受性。政府要透過公民教育，讓市民明白‘長遠性之公共利益’的重要性，有時市民需要放下一點短期性/個人利益之考慮。

## 房地產業及國際管理系統認證 澳門生產力暨科技轉移中心

房地產服務業涉及多個範疇，例如項目評估、財務安排、營銷策劃、平面企劃、工程諮詢、銷售代理、招商代理、商業經營管理、不動產投資管理、中介租賃、物業管理、設施管理及其他專業服務。為了提升營運管理質素、提供更優質的房地產服務，企業需將管理系統化。

現時在國際上有兩套被公認為適用於不同行業，亦不論企業規模的管理系統標準，分別是ISO 9001質量管理系統標準及ISO 14001環境管理系統標準。如名稱所顯示，上述標準均由一個名為「國際標準化組織 (ISO)」的機構所頒佈。

儘管ISO 9001及ISO 14001等的管理系統標準均是企業自願性參與，但由於越來越多政府、企業及其他組織在採購時，已優先考慮質量及環境表現較好的企業之產品和服務，獲得該等標準認證的企業將具較大的市場優勢。

### 甚麼是ISO？

「國際標準化組織 (ISO – International Organization for Standardization)」是由來自超過一百六十個國家標準化機構所組織而成的，其宗旨是為促進全球標準化工作的發展，以便產品/服務在國際市場上流通，從而促進國際商業貿易的發展。



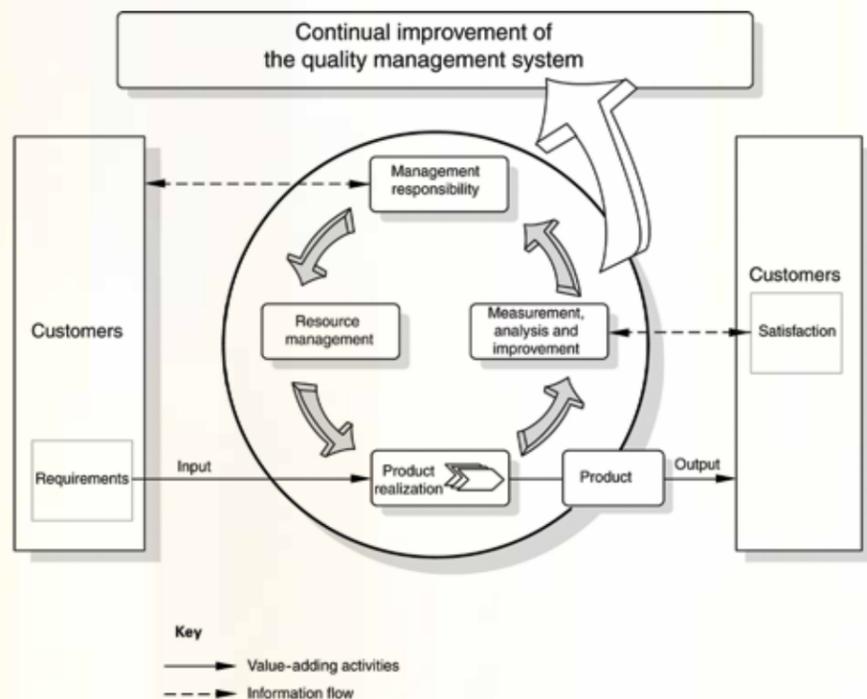
ISO成立於1946年，總部位於瑞士日內瓦，其工作主要是制定除電氣工程、電子工程和通信等領域以外所有的國際標準。至2009年底，由ISO所頒佈的技術及管理標準達18,000多項。

### 甚麼是ISO 9000？

ISO 9000是一系列有關質量管理的標準，當中的ISO 9001標準定立了一個良好的質



量管理系統應該具備之核心元素。ISO 9001質量管理系統涵蓋了產品(服務)之設計/開發、生產，以至最終將產品(服務)送到客戶手中的流程，並採用了「Plan-Do-Check-Act」循環的管理模式；當有效地實施以後，該系統便成為企業持續改善的動力：



資料來源：ISO 9001:2008標準

ISO 9001自1987年公佈以來已超過廿年，現時的版本為2008年版。根據ISO年度調查報告，至2009年底，全球至少已發出了1,064,785張ISO 9001：2000/2008證書，覆蓋超過一百七十六個國家/經濟體系。

### 甚麼是ISO 14000？

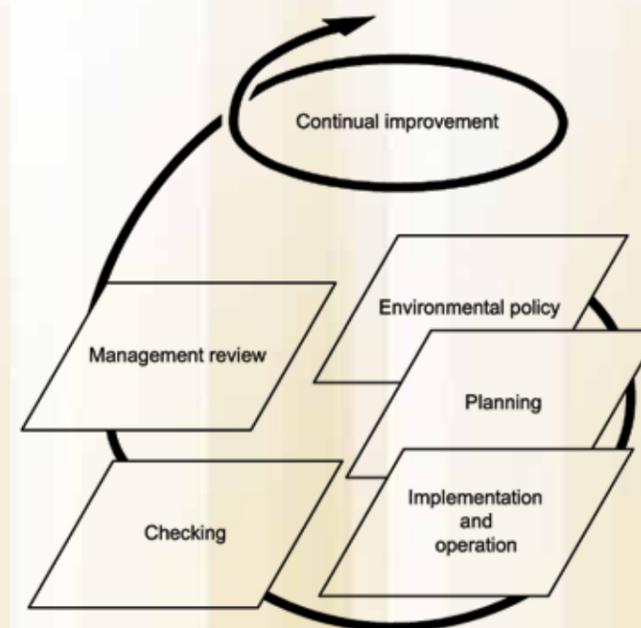
人們對保護環境意識的不斷提高促使房地產服務業亦成為環保事業的一部分。房地產開發商在項目開發過程中，首先要考慮的環保問題是這個開發對整個環境有甚麼影響，對整個社區居民有甚麼影響，如在建築施工過程中的噪音、灰塵、廢氣等所造成的空氣或水的污染；其次是要看房屋本身的組成部分，如建築材料是否使用綠色環保建材；在房屋的設計與構造上有沒有按照節能降耗的環保標準來執行；房屋的通風與光照是不是有自然通風和自然

採光的功能等；總括來說，是在房屋建造的過程中盡可能減少資源、能源的浪費。最後是消費者入住後有否造成環境污染，如生活垃圾、污水的排放處理等；在物業或設施管理方面有沒有採取環保措施，如節約能源、環保辦公室、噪音監控、綠化環境等。為了有效全面地實現上述措施，企業應實施環境管理，對環境工作進行系統性的評估及跟進。

換言之，環境管理是指一個企業通過系統化的方法去降低其活動、產品或服務對環境所產生的影響、改善資源的利用，從而提高環境績效，確保企業及社會的可持續發展。

ISO是在1996年10月正式公佈了ISO 14000環境管理系列標準，當中的ISO14001標準定立了對一個有效的環境管理系統之要求；現時標準版本為2004年版。截至2009年底，全球至少已頒發了223,149張ISO 14001：2004證書，覆蓋超過一百五十九個國家/經濟體系。

ISO 14001環境管理系統有兩個基本概念：符合法規和持續改善。ISO 14001標準要求機構確立環境政策以及目標，定義其產品、服務和活動對環境的影響、並按其影響程度及法規要求定立管理方案去預防或減低這些影響，並進行持續改善：



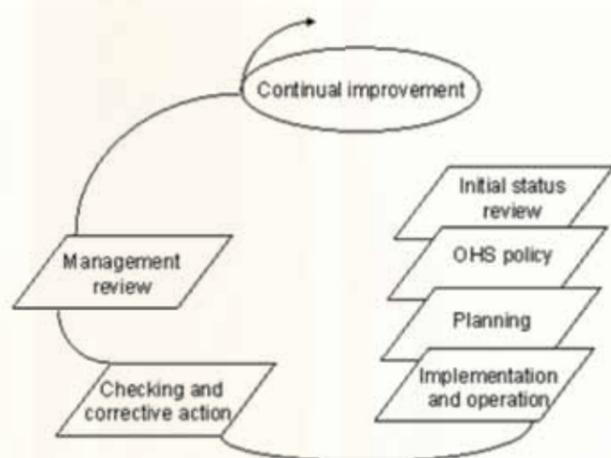
來源：ISO 14001:2004標準

## 甚麼是OHSAS 18000 ?

隨著管理越趨系統化，有部分企業在致力提供優質產品/服務、履行環保責任的同時，亦實行一個職業健康及安全管理系統，目的是提供一個健康及安全的工作環境予僱員及分判商，以避免/降低出現傷亡或有害健康的情況。

OHSAS 18000是由歐洲十多個認證機構及亞太一些國家共同參與制定的職業健康及安全管理系列標準。現時的標準版本為2007年版，根據當中的OHSAS 18001標準，一個職業健康及安全管理系統的主要部分包括有：

規劃危害辨識、風險評估與風險控制、  
諮詢與溝通、  
管理計劃、  
運作控制及管理、  
劃分結構與責任、  
緊急情況預防與應變、  
培訓、理解與能力，及  
成效測量、監控與改善。



資料來源：OHSAS 18001:2007標準

## 綜合管理系統 (Integrated Management System)

企業的經營活動涉及質量管理、人力資源管理、環境管理、職業健康安全管理、營銷管理等各方面。如果企業因為社會趨勢和客戶要求，一次次地建立獨立的不同系統，會帶來很多重覆性的工作，造成資源浪費，影響到企業整體的管理水平。

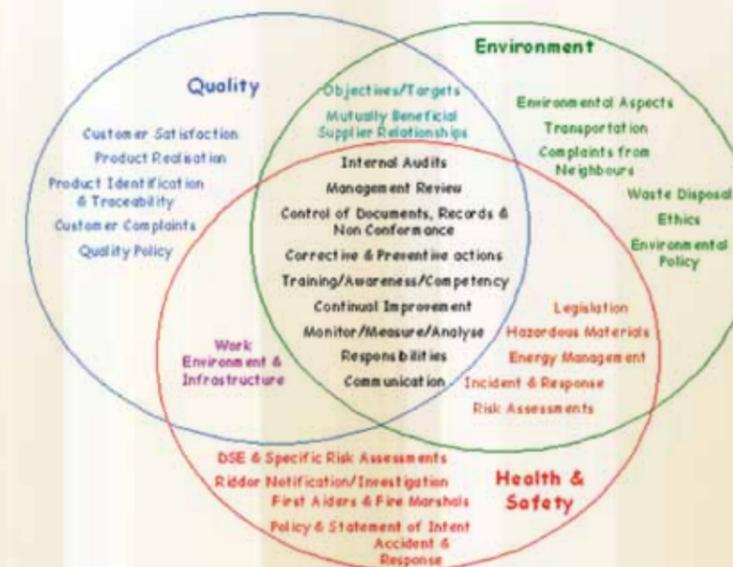
綜合管理系統是指將兩個或三個管理系統並存，將相同共通的要素整合在一起，形成兩個或三個系在統一的管理構架下運行的模式。從上述可見，ISO 9001、ISO 14001及OHSAS 18001在基本框架、標準結構、要素等內容上有很強的關聯性，是可以整合成為一個綜合管理系統：

三個標準均採用「Plan-Do-Check-Act」循環的改善模式作為基本框架；

OHSAS 18001與ISO 14001標準的結構完全一樣，ISO 9001標準的"流程導向"模式與ISO14001、OHSAS18001結構亦是相容的；

三個標準在文件、記錄、內部審核、管理評審等管理要素是可以共同實行的。

## Integrated Management System



資料來源：IRCA eZine Issue 17, 2008

## 怎樣建立及實施一個符合國際標準的管理系統？

企業可選擇聘請顧問公司協助或自行建立及實施管理系統。從系統建立至認證，可分為三個階段：

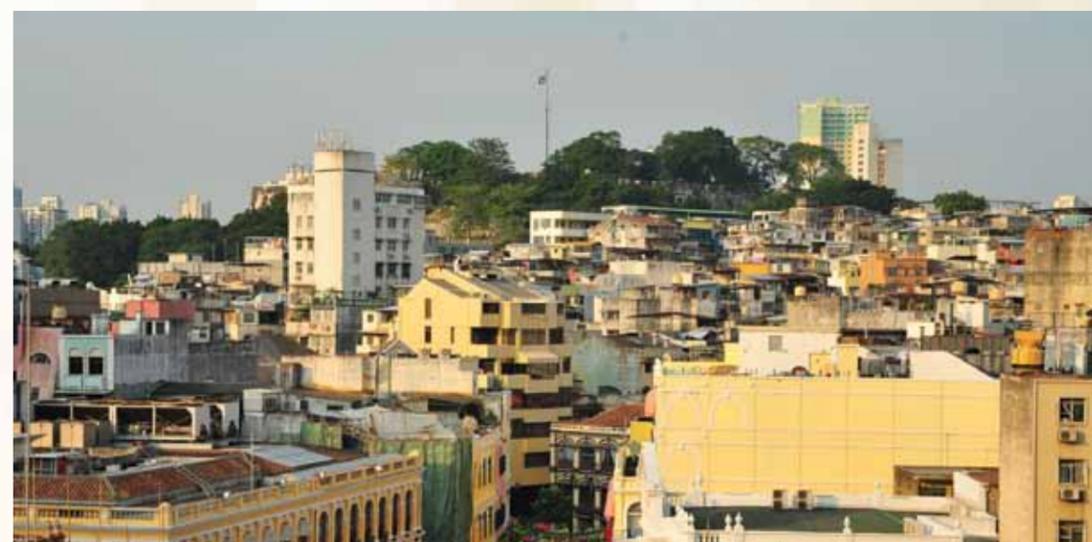
<p>第一階段 企業評估</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 獲得企業最高領導層對實施國際管理系統的承諾</li> <li>2. 進行認識管理系統標準的基本培訓</li> <li>3. 對企業的架構及運作流程進行檢定</li> <li>4. 根據管理系統標準評估現存的管理系統</li> <li>5. 指出未符合標準之處</li> <li>6. 初步定立各核心運作流程及相關程序</li> <li>7. 初步定立管理系統手冊的內容結構</li> <li>8. 企業選擇合適的認證機構(認證機構的作用是提供第三方評審及頒發國際認可的證書)</li> </ol>
<p>第二階段 系統的建立及實施</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建立及頒佈企業的質量/環境管理的方針</li> <li>2. 組織管理層代表及工作小組</li> <li>3. 定立工作計劃表</li> <li>4. 修改現在使用或建立全新的運作流程及程序</li> <li>5. 分配職責予各工作小組執行</li> <li>6. 檢討及修改運作流程、程序及工作指標</li> <li>7. 確實各運作流程及程序已符合標準</li> <li>8. 編寫管理系統手冊</li> <li>9. 建立工作指標、方式和記錄</li> <li>10. 實施已設定之系統和作內部評審</li> <li>11. 保留記錄</li> <li>12. 定期進行管理評審</li> </ol>
<p>第三階段 系統的認證</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 向所選的認證機構申請認證</li> <li>2. 企業進行預審</li> <li>3. 根據預審結果修改不符合項</li> <li>4. 企業向認證機構呈交管理系統手冊</li> <li>5. 認證機構進行正式評審</li> <li>6. 認證機構頒發證書(如無重大的不符合項)</li> <li>7. 企業持續改善其管理系統</li> <li>8. 認證機構定期對企業進行監督評審及重審。</li> </ol>

如需更多有關上述標準的資料，可聯絡澳門生產力暨科技轉移中心優質管理部（電話：88980834、電郵：quality@cpttm.org.mo），或瀏覽優質管理網頁（<http://www.cpttm.org.mo/quality>）。

## 有關澳門生產力暨科技轉移中心

澳門生產力暨科技轉移中心是一個由澳門政府及民間合辦的非牟利組織。作為ISO的澳門區成員，中心提供以下服務，以協助企業實施管理系統標準：

1. 諮詢服務 - 加深各界對管理標準、認證及認可規定的認識及理解；
2. 資料發放 - 向外界發放ISO標準及認證/認可規定的最新發展資料；
3. 標準搜尋及銷售服務 - 獲授權在本澳地區出售由ISO出版的標準、技術文件及刊物；亦提供其他海內外地方標準的搜尋服務；
4. 專業發展 - 舉辦一系列有關管理系統標準的課程及研討會；
5. 考試服務 - 獲授權在本澳開辦國際標準測試組織（簡稱ISTO）考試；
6. 參考資料 - 圖書室備有有關管理系統的書本、標準、雜誌及多媒體資料，供外界查閱；
7. 國際管理系統標準認證資助計劃 - 凡在澳門依法成立及位於本澳的企業/私營機構均可申請；認證成功後，申請企業可獲發還部分認證審核費用。現時可申請認證資助的國際管理系統標準共有七項，其中包括ISO 9001、ISO 14001 及OHSAS 18001。





## 淺談政府樓市政策的連續性及前瞻性

澳門商報社長

田亮

政府去年出台調控樓市“劉十招”后，今年又醞釀新一輪房屋調控措施。4月中，政府暫緩北區兩幅建細單位土地拍賣計劃；隨後，行政長官崔世安在立法會提出建議，對購置後兩年內轉售的住宅單位或樓花徵收特別印花稅，同時收緊樓花貸款比率上限等，政府推出一系列遏制樓市炒賣辣招，對舒緩民困，抗擊通脹有積極作用。

根據政府建議，針對購置後一年內轉售的住宅單位或樓花，徵收樓價20%的特別印花稅；超過一年但不超過兩年轉售的，則徵收10%的特別印花稅。同時，政府亦收緊樓花貸款比率的上限，本澳居民樓花貸款比率上限為70%，非澳門居民樓花貸款比率上限則為50%，且不設豁免條件，由金管局負責發相關指引。

從上述指引和措施來看，確實會加重地產市場投機買賣的成本負擔，進一步加強樓花貸款的風險管理，有利本澳房屋市場健康發展。政府亦承諾會公開更多樓花買賣信息，讓廣大市民作出更審慎、理性的選擇。此外，特區政府還將加強保障樓花購買者的合法權益，及監督納稅人依法履行納稅義務等。

同時，政府部門正就規範樓花的法律草案進行諮詢，力爭儘早提交立法會審議。在法律制度實施之前，相關部門將推出旨在增加市場透明度的指引和措施。如財政局責成樓花發展商協助確保銷售合同的納稅義務，以有效打擊逃漏財產轉移印花稅等不規則情況發生。

對於特區政府再出招遏抑樓市炒風，受到社會關注和立法議員的正面評價。議員認為，措施顯示政府遏抑樓市炒風的態度較以前強硬，預料措施能有效打擊樓市炒賣；并建議政府應規管樓花買賣，讓買賣雙方都要負起責任。多位議員表示，若再不出台政策措施，本澳樓市高、樓價高企的情勢將持續或失控。

然而，檢討政府一系列樓市政策，無論是去年“劉十招”亦或今年特印稅，視乎有點“頭痛醫頭，腳痛醫腳”之感，未能對本澳高樓價成因，輸入性通脹對樓市的影響及市民

居屋需求等，相關問題作出深層分析研究。因此，出臺的政策往往是“應市救急”，缺乏政策的連續性和前瞻性。

譬如，特區政府承諾的“萬九公屋”計劃，必須預留足的土地，才能確保未來建公屋用地。因此，若拍賣土地必定擠壓有限土地資源，並推高地價及樓價。當議員提出質疑，令政府改變初衷暫緩土地拍賣。業界更期望政府應從源頭入手，解樓市供求緊張，包括加快批准程序，市場信息透明；如房屋供應充足，便不會有太大炒賣空。

另外，去年推出調控樓市十條措施之後，便未見政府出臺更嚴勵和有效的措施。“劉十招”并未起到真正壓抑樓市炒風的威懾作用。於是，議員紛紛提出質詢，冀政府借鑒內地或台灣經驗，透過加息或征收“奢侈稅”調控樓市、壓抑通脹，促政府及早采取行政或稅務措施，規範不規則銷售或炒賣樓宇和樓花。

政府在聽取民意后，及時調整樓市政策是明智之舉，但每次政策措施的調整或出臺視乎有“被推著走”的感覺。因為，政策是靜態，市場卻是動態，任何政策制定要因應市場變動作出評估、調整。但政府須做前瞻性科學調研，預設風險應對機制，才能制定更有效的短中長期科學政策。

關於樓市政策方面，具體條文一定要清晰，目標及方向的透明度要高，同時要可操作，規定建築期限，確保依時供應，根據市場變化，做相應調整，但基本原則不變，以確保政策的連續性和權威性。香港早前亦推出遏制樓市炒風的措施，但當地豪宅價格不跌反升，究其原因是外圍熱錢需尋找出路所致。澳門亦是一個開放市場，外圍資金出入自如，確實難以控制。

因此，政府制定房屋、土地政策時須要留意外部市場變化，注意提高訊息發放的透明度。政府部門新盤審批時間有待加快，樓盤供應增加，可舒緩樓宇供求失衡，令樓市自然降溫。推行陽光政策，政府土地供應亦要透明、政策條文要清晰，並適時調整，樓市就會重上健康軌道。有關土地閒置的處理，亦要切實按現行土地法已訂條文落實執行。

除了房屋政策之外，冀特區政府有關疏困派錢政策，環保政策等都有其連續性和前瞻性。



## 當局不應放鬆遏制高樓價決心

新華澳報採訪主任

劉紹滿

住屋問題早已成為本澳最大的民生問題之一，能讓全澳居民能居者有其屋，還需要特區政府不斷努力的工作，特別在近年來，無論是“劉十招”或是制定相關樓花買賣法律法規，市面的房地產價格仍然都是有升不跌，並遠遠超離一般市民的收入承擔能力。對於一般市民難以置業的問題，從中央政府到下面的地區政府，以至本澳特區政府是十分關注的，可是不管怎樣調控，現時本澳商品房售價還是持續上升，真正使有需要的一般收入市民可以買得起就沒有幾多個人。

本澳是屬於“一國兩制”的地區，中央政府的指示精神亦有用於本澳使用。就樓房問題，國務院總理溫家寶在十一屆全國人大四次會議上作政府工作報告時強調，經濟越發展，越要重視加強社會建設和保障改善民生。堅定不移地搞好房地產市場調控。他指出，一是進一步擴大保障性住房建設規模。二是進一步落實和完善房地產市場調控政策，堅決遏制部分城市房價過快上漲勢頭。重點增加中小套型普通商品住房建設。規範發展住房租賃市場。嚴格落實差別化住房信貸、稅收政策，調整完善房地產相關稅收政策，加強稅收征管，有效遏制投機投資性購房。三是建立健全考核問責機制。對穩定房價、推進保障性住房建設工作不力，從而影響社會發展和穩定的地方，要追究責任。其實溫總的講話，對於本澳未來在調控樓價方面，也是起到鞭策性的作用。特區政府日後應不負眾望，配合中央政府的政策及滿足市民的期望，制訂有效的政策樓宇政策，以營造健康的樓市。

本澳的樓價在近年來有升不跌，在房屋需求激增的同時，樓價一直飆升，嚴重脫離居民的承擔能力，引爆本澳公共房屋十一年來原地踏步的“炸彈”，居民沒不期望政府出手，制定可行的政策，穩健樓價及遏制樓價上升，以讓居民人人有屋住。特區政府的未來房屋政策主調是以社會房屋為主，經濟房屋為輔、財政資助作補充。同時，政府會決定不會重啟置業移民政策，不考慮單一置業移民政策，並有信心、有能力如期完成“萬九公屋計劃”，完成社屋新申請審查，制訂公屋上樓年期表及售公屋年限的規定，同時，未來填海土地預留興

建公屋，考慮把部分收回土地建公屋或拍賣興建細單位樓宇，以科學態度保障澳門居民的住房。政府這些施政舉措是否得以實行，還繼續是有賴於眾人拭目以待。

居民現時最為關心的是居住問題，有很多社會人士都希望政府在樓宇方面，因應本澳土地稀少，期望能夠建一些較細面積的樓宇，以供符合一般階層所能夠支持有購買能力，並希望一個家庭供樓的錢儘量不超過其總收入的一半。因為，現時土地資源緊缺、房屋需求高，收回土地興建自住樓房，合法合理，關鍵在於如何嚴謹落實措施的原意。同時，政府完善收回的土地用途，必須規劃用作符合社會實際需要的項目，即使是私人樓宇，也應規限為符合居民自住標準的樓宇，而不是以投資為目的的豪宅。

早前就有議員則認為，特區政府早前提出的多項樓宇、土地政策，意向清晰，尤其在沒有科學評估住屋供求狀況的結果前，暫不考慮重開投資移民計劃，是負責任的做法。並建議綜合本澳房屋供應量、需求狀況和經濟環境，建造面積較小的自住房屋較適合本澳居民的需求。由於樓宇面積較小、社會供求因素，以及受政策規範，相信不會推高樓宇的價格。

也有學者認為，政府的房地產政策無“驚喜”，相信會有助穩定樓價，避免“托市”。現時較關注的是將會拍賣五幅閒置土地，建議政府賣地時要加入嚴格的附設條件，如內地的“限價房”。至於制訂公屋“上樓”時間表，學者建議參考香港的做法，即最多三年可讓居民“上樓”，不會無了期地等待。

特區政府在未來應進一步緊密配合中央政府推出的房屋政策。正如，總理溫家寶日前所指出的，前不久，國務院主持各地與中央簽訂了保障性住房的責任書。關鍵不在一張紙，而在於決心。有了決心就會有資金，就會有土地，就會有辦法。沒有決心，眼前到處都是困難。還是要下決心毫不動搖地抑制投資和投機性住房需求。“我們”採取經濟和法律手段，以及必要的行政手段，主要是用差別化貸款利率、稅率以及土地供應政策。他相信，“我們”經過一段的努力，我們會在抑制投機、投資用房上見到效果。政府管好市場主要是用法律和經濟的手段防止捂盤惜售，圈地不用。他也指出，在這裏我也想說一點對房地產商的話，我沒有調查你們每一個房地產商的利潤，但是我認為房地產商作為社會的一個成員，



你們應該對社會盡到應有的責任。“你們”的身上應該流著道德的血液。他知道處理房價問題要分清政府應該管的事和市場應該管的事情。對於政府應該管的事情，我們毫不含糊；對於市場應該管的事情，“我們”也要密切加以關注，充分利用市場對資源配置的合理作用。同時，抑制那些不合理的房價。溫總的言語也是印證了本澳實際樓市的情況，特區政府應就溫總的話多加理解。

就本澳房地產價格不斷升溫，要遏抑樓價，筆者日前曾提出過建議，特區政府在制訂房屋政策時，應將房地產市場豪宅和商鋪及一般民眾的住房，將“兩個市場”分開，規範豪宅和商鋪及一般民 住屋的價格與印花稅，同時，特區政府應向新加坡學習一

下，推出保障性的房屋。同時，政府亦應制訂短、中、長期的人口政策，以配合本澳未來及附近地區的發展需求，從而制訂配合本澳社會發展的樓宇政策，並應制訂一套短中長遠的公共房屋發展規劃，以減輕高樓價對居民置業所造成的壓力。居民的居住問題是每個地方首要關注的民生問題，本澳樓市價格逐年不斷上升，居民住屋難的問題，不斷困擾社會每個市民，甚至政府當局，這是全澳市民共同關注及必需解決的問題，才能穩定民心，並進一步推進社會的和諧發展，特區政府在日後還需有待提升遏制高樓價的決心。

## 政府應定立長遠的房屋政策

民眾建澳聯盟理事長

施家倫

“房子”與中國的傳統文化“家”有很大關係。而維繫“家”文化的物質載體則是擁有自己的房屋，因此房屋在中國人的心目中占據了重要的位置，是生活需要和對“家”的情感寄託。

澳門自回歸後，經濟高速增長，大大增加了澳門居民的收入，不少澳門家庭的財富大幅上升，致使澳門自置物業比率百分之七十以上。政府近幾年也把經濟的成果與市民分享，因此有了“四厘補貼”和現金分享計劃，希望本澳居民能真正安居樂業。

然而，特區成立初年，因房屋供應過剩、樓市低迷，停建公營房屋。到後來經濟爆發性增長、外來投資大量湧入，樓價在六、七年間出現不合理上漲。居民收入遠遠追不上樓價的升幅，因而大大增加了社會部份低下階層的住屋壓力，時下的年青人更望樓輕嘆，看不到能置業的前景。再加上近年澳門新供應的樓盤多以“豪宅”形式出現，一般家庭根本無法負擔，令不少居民強烈感到政府應增加公共房屋的供應。最近，隨著《經濟房屋的建造及出售制度》法案的審議，其間釋出的多項內容，連日來相繼引起熱議，尤其是對經屋的轉售制度，即是否能流入私人市場的討論上，社會各界意見紛紛，立場不一，甚至針鋒相對。現時澳門土地寸金尺土，樓價已非一般市民所能承受，“房屋”不自覺地成為社會民生問題的焦點，澳門的房屋政策亦再度引起社會廣泛關注。

我們關注到正因為政府過去沒有長遠、完善的房屋政策，保障市民能有不同價位的房屋選擇。如今居民面對樓價高企而出現置業難題，實不能再單純以經屋來調節市場。政府聲稱“萬九”經屋除了為協助市民置業外，更是為了讓現時過熱之樓市降溫。可惜的是，“萬九”公屋由09年發表至今，若經屋的調節有效，為何至今樓市價格還未有下調趨勢？居市所見到的事實是，樓市價格仍不斷上漲。另一方面，因為經屋數量遠低於市場需求，相信將會被市場迅速消化，加上現時政府作分階段推出，輕微波幅並未對私人市場未造成任何壓力，因此“萬九”經屋未能夠發揮調控私人樓市應有的作用。再者，經屋價格與市場價格掛



勾，加上嚴厲苛刻的條件，令經屋的吸引力降低，無疑是讓居民陷入兩難的局面，令人懷疑政府的公共房屋政策到底是為了保障基層市民的住屋訴求，還是只為了調節樓市而犧牲市民之利益？

因此，我們認為未來政府在協調自由市場和居民渴望政府增建公共房屋的時候，必須要以合理的方法和政策作為調控私人市場的主要渠道來解決房屋需求。經屋只是暫時性的政策，而且政府亦須正視現時經屋的特殊性，讓其在最大程度上能兼顧社會利益。我們認為：

### 居者有其屋，經屋姓公為社會福利

社會福利不僅僅是一般我們所瞭解的「社會政策」或「人民福利」，而是一種體制，包括免費教育、醫療、住屋保障和社會保障。政府推出經屋的原意，是希望透過優惠政策，扶助部分既不合資格申請社屋，也沒有能力在私人住宅市場上購買房屋居住的人士“上樓”，加上政府是動用公帑來幫助有需要的人士，實現“財富二次分配”，因此經屋本質帶福利性。如果不將公屋與私人市場區分開來，經屋過了禁售期後可能會流入私人市場，無疑是利用公帑助長私人市場發展，這只會令私人市場不斷擴大，對社會弱勢社群沒有好處；另一方面，若放任經屋流入私人市場，澳門土地資源奇缺，面對將來同樣具備經濟條件卻未有足夠能力購買私人房屋的居民，試問政府將來能否保證還有土地供應公共房屋來滿足他們？

### 公私分割，平衡發展

有議員提出，公私分割會做成市場失衡，進一步推高樓價云云。誠如上述，以經屋作為調節手段不但無功而回，不完善之經屋法更會導致樓市失去平衡，這絕非危言聳聽，近以香港，遠至美國為例，政策的不正常干預對市場造成巨大衝擊，引發樓市危機。因此，公共房屋應與私人房屋市場分開，讓政府在有限的土地資源情況下協助市民安居樂業，而私人市場之樓市調節，應從制定長遠政策，土地供應、利率息差、稅務款項等等手段去平衡調整，讓樓市在政策調控下自由發展。

### 經屋法孰私漏洞百出

政府傾向經屋姓私，但經屋姓私新經屋法問題引起了社會各界激烈討論，當中最具爭議

的包括新舊人申請條件及輪候制度、十六年禁售期、轉售後的差價補額等問題惹來不少爭議。孰對孰錯，反映政府政策不完善，缺乏公平原則及前瞻性。另外，設立十六年之禁售期，政府日後如何去監管經屋轉售之差價補額？如何確保經屋持有者將經屋出租等不法手段圖利而損害公眾利益？

### 須制定長遠的房屋政策，保障公共資源能得到合理運用

雖然政府推出萬九經屋，但一如上述，萬九經屋並未能完全滿足市民的需求，百姓需要的是長遠的房屋發展規劃和不斷完善的機制來調控樓市發展，而非為了緩解一時之急而制定的“止痛式”政策。冰封三尺非一日之寒，澳門回歸十年，政府並沒有就本澳樓市作出長遠的規劃，任由樓市放任發展，導致今日樓價高企，市民置業難等問題，倘若大量經屋再流入私人市場，未來的影響是難以估計的，在現時未有明確的公共房屋政策保障之下，經屋姓“公”可確保保留現有之房屋，保障基層市民的住屋訴求，惠及真正有需要之市民。

綜合上述，經屋政策只是暫時緩解社會矛盾的措施，未來政府應根據過去的樓市週期循環、市場的經濟預測、市民入息增長、人口結構變化等因素，制定長遠具體規劃性、階段性目標和落實時間表，令居民看到房屋政策的宏觀藍圖。

澳門寶地麻雀雖小，但五臟俱全，此地亦有其民生、經濟，政策特色，房屋政策當然也不例外。姓公，姓私，雖未定案。冀望政府能從市民眼中觀察、從市民口中聆聽、從大眾角度出發，制定長遠而具前瞻性的公共房屋政策。



## 關於經濟房屋的幾點淺見

中華青年進步協會理事長

李玉培

房屋作為民生的基礎要素之一，對於中國人而言具有更為深刻的現實需要和感情寄託，然而由於樓市高企，房屋要素成為社會問題，以至於現實社會討論“房屋”都不自覺地成為討論“房屋問題”。在澳門這塊寸土寸金的地方，樓價高企已經非一般市民所能承受，這除了是因為房屋在住宿功能之外，承載著固定資產乃至投資工具的角色，而後面兩種角色已經取代房屋的住宿功能，本末倒置，使得房屋成為利益分割的工具：對於絕大多數家庭而言，需要花費一代甚至幾代人的心血才能供起一層樓！這成為當前貧富差距的體現和工具，使得社會呈現出“多樓貴族”和“無樓貧民”的斷裂。

我們關注到私樓市場與中低層民眾的經濟承受能力出現巨大差距，但是亦清楚私樓市場的價格波動有其週期性，自由的房屋市場依然是澳門社會引以為榮和必須堅持的基本方向，因此，我們認為未來在協調經濟房屋與自由市場的時候，必須要透過合理調控私樓市場這個主要渠道來解決房屋需求，這有利於營造社會積極進取的精神，有利於促進資源的自由流動，但是這亦必須要正視經濟房屋特殊屬性在最大程度上兼顧社會公平。對於當前社會熱議的經濟房屋問題，我們認為：

### 一. 經屋政策不能有一勞永逸的想法

自古以來人的慾望就是無窮的，市民不斷增長的物質和文化的需求是正常的發展趨勢，亦是推動社會不斷發展和政府改善服務的動力，某種程度上講，民眾不斷產生訴求體現出社會正在湧現出不斷前進的活力。因此，經濟房屋政策不可以有一勞永逸的想法，必須要正視每代人會產生“增量需求”，並且需求的特點亦存在不同，不可以完全用“政府回收循環運用”的模式一以貫之，若是如此，並不利於引發民眾慾望的滿足，不利於推動社會正面進取氛圍的發展，反而會引發“社會流動和社會結構的固化”和對經屋群體的“標籤”。

我們認為，特區政府在準時完成萬九公屋之餘，應當以前瞻視角，透過科學研究和評估

測量，完善房屋政策和公屋的土地規劃，做好各項預期調控措施，保障下一代人的需求可以得到滿足，代際之間的公平得以體現。

### 二. 必須提高經屋的申請上限

經濟房屋作為保障中底層居民住宿的政策，應當在盡可能放寬申請資格，在盡可能大的範圍內滿足民眾的需求，讓盡可能多的人享受申請權利的公平。針對於目前社會熱議兩人家團2萬5的收入上限：

我們認為這個標準與本地居民收入中位數過於接近，未能較好地兼顧到中產階層之中的中間部份，對於“夾心層”的覆蓋面依然顯得過於有限；我們認為經濟房屋必須充分兼顧青年置業群體，特別是正在承受結婚生子、養家工作等各種壓力的“夾心群體”；我們建議收入上限提高至3萬5，讓中產階層的中下層人士有更多的選擇來滿足基本的住宿需求。

### 三. 經屋姓氏應從保障底層利益出發

經屋的根本出發點是透過二次分配兼顧社會公平，是針對特定群體的定向型社會政策，具有部份社會福利的性質，但是並不足以改變經濟房屋是私人財產的根本屬性。居於經濟房屋的根本出發點在於促進社會公平正義的發展，我們認為，在界定經屋姓“公”或姓“私”的時候，必須要從保障底層民眾利益最大化和其資產自由方便安全流通的角度加以考慮，確實維護最底層民眾的利益。

我們認同在禁售16年之後應當允許其進入市場自由流動。居於經屋具有部份社會福利的屬性，其增加的價值部份可以透過約束性條款加以限制，使其剔除投資投機的屬性，僅僅具有住宿和資產的屬性，以彰顯社會公義並保障市民在自由市場交換的利益。

經屋入市場符合澳門自由市場的規律，可以避免出現二元市場，促進土地、資金等資源要素的自由流，激發私市的活躍與平衡，減輕政府收購維護經屋的各種壓力，避免出現“經屋=社屋”“經屋=貧窮”的社會標籤，避免社會產生對於政府過度依賴的情況，並且有利於較遠地未來舊區重整的時候保障經屋擁有者的權益，促進社會向“小政府，大社會”方向發展。



## 淺探澳門現行房屋政策

勵志青年會副會長

陳俊拔

房屋政策牽涉社會層面廣，涉及社會千家萬戶的權益，一個行之有效的房屋政策，將很大程度反映政府的施政水平，提升穩固執政能力，對推動和諧社會的發展起著重要的正面作用。

近年來，住屋問題成為了澳門市民最關心的熱門話題，政府從去年開始為求房屋市場的健全發展，推出一系列房屋相關政策，引起傳媒與社會的熱烈討論。房屋政策關係到市民最切身的權益，不論是地產商，還是普羅大眾，人人都緊盯政府政策法規的變動，關注這些稅制、銀行按揭、交易架構的改變，對自身財產所帶來的衝擊。

綜觀澳門政府從去年年底到現在所採取的房屋政策，我們發現政府所採取的政策包含限制按揭成數、提高印花稅，以及短期轉售徵收特別印花稅等措施。政府推出這些政策的目的主要希望房地產市場能夠更穩健發展，避免樓價的過度炒作造成房地產市場泡沫化，減輕市民對政府房屋政策的抱怨。同時政府為求解決年輕人置業困難的問題，也已出台活化老舊工業大廈，以及在新填海區域計畫興建公屋等措施希望能增加樓宇單位的供應。但是我們從當前澳門地產市場的發展可以發現政府的房屋新政策並沒有達成預期的效果，反而使澳門的房地產市場的炒作現象更嚴重，直接打擊基層市民的住屋需求。根據統計局最近的統計數據，今年首季實用面積50平方米以下的單位，平均交易價較去年第四季大幅上升51.3%至每平方米35,110元；50至99.9平方米的亦上升33.8%至40,225元。今年首季多個大中小型樓盤推出，不僅細單位，樓花連同二手樓都有一定升幅；但在特別印花稅推出後，樓市觀望氣氛轉濃，中介生意亦趨淡。這顯示儘管政府採取限制按揭的方式想要壓抑樓價升幅，但是在低利率、熱錢湧入以及本澳市場細小的客觀經濟環境下，炒樓風潮已經轉向小型單位以及二手樓盤。特別印花稅的出台雖然已造成交投趨淡，惟樓價並未因而出現明顯的調整，期望置業的市民仍然期盼著政府更多的措施出台，而且公屋輪候時間過長的問題並沒有改善，原本基層市民置業首選的一二手樓及小型單位反而因為政府將按揭九成的房價上限訂在三百三十萬

元而成為投資者的新標的，造成樓價高企的現象。

從澳門房地產政策變革所產生的現象來觀察，我們發現官方所採用的房屋政策，不外乎是增加印花稅，或是提出興建公共房屋的方案，美其名為『多元套餐』，只不過是把民生居住需求簡化為購房和公屋的提供。卻不知要達到滿足弱勢社群居住需求的目標，有兩大現實課題必需面對，一是重視弱勢居民的居住需求，二是必須改變公屋供需失調的現況。我們認為澳門房屋政策要解決這兩大現實問題，必需就以下觀點作通盤考慮：

- 1) 政府在房地產政策上不應過度干預市場價格機制：政府去年開始採取限制按揭成數的措施到目前已經產生反效果。價格在330萬以上的豪宅雖然在價格上有些許調整，但小型單位和二手房價格的上升卻使基層市民和弱勢家庭的置業負擔更百上加斤。這顯示政府並沒有看到房屋市場問題的根本。在自由經濟中，房屋市場固然要按照市場供求來決定價格，但是政府在房屋政策的制定過程中必需對房屋市場與社會客觀現況有深入的分析，否則貿然出手，對房屋市場的健全發展沒有幫助，卻可能使市民尤其是基層市民的居住需求更無法獲得滿足，造成更大的社會矛盾，適得其反，增加市民對政府施政的抱怨。
- 2) 目前雖然政府就公屋的供應早已做出政策宣示，但是萬九公屋是否能夠在2012年之前完成以兌現政府先前的承諾、公屋制度是否完備，以及是否存在制度缺陷反而使真正有住房需求的市民上樓之日遙遙無期，是政府在公屋制度的制定中必需深切考量的。所以我們認為現在政府當務之急必需將萬九公屋的政策承諾及早兌現，若不能在明年完成，也必需研擬替代方案，使公屋政策能解決弱勢社群普遍存在的「置業難」的問題。至於一般房屋市場的價格，政府在自由經濟的體制下並不宜過度干預，政府在房屋政策上需做長遠深思的規劃，不能過於短視或偏重、滿足單一階層的利益訴求。

房屋政策是經濟政策中非常重要的一個環節，它不僅涉及市民的居住及生活，還牽涉到人口政策、城市規劃和社會可持續發展等的元素，若處理不善將導致市民對政府施政的不信任。澳門目前的房屋政策除了有干預市場機制的問題外，還有無法滿足澳門未來發展的需求。我們建議在尊重市場機制的前提下，政府並不能過於干預房地產市場的發展，同時必需有完善的公共房屋制度以滿足弱勢社群的居住需求。這是澳門政府房屋政策所必需通盤考量的。



## 對澳門房屋政策的一些淺見

英國雷丁大學測量學碩士（房地產）

吳紹康

在任何成熟的社會，房屋是商品又是必須品，是無可爭議的事實，一套有效的房屋政策需要同時顧及這兩個範疇。而澳門的土地資源珍貴，房屋政策尤其重要，特區政府針對房地產市場的發展進行了一系列工作以促進房地產市場可持續發展，對此本人與行政當局所持的方向是一致的，業界更希望市場是健康穩定的，所以認為在制定房地產政策時，應以一國兩制資本主義社會五十年不變的社會制度訂定政策，除自由市場房屋外，應有公共房屋市場，因此，本會絕對支持社屋為主，經屋為輔，財政資助作補充的方針。

### 自由投資市場

澳門是資本主義社會，是典型的市場經濟體系。依據《澳門基本法》的規定，澳門保持資本主義社會50年不變。在“一國兩制、高度自治”的國家政策方針下，特區政府應保持自由投資市場理念，保持城市競爭力；盡早制定長遠土地及城規政策，加快相關法規的修訂程序，讓市場變得更有規模、更能面向國際。

在房屋價格上升及鄰近地區都推出防止樓市炒風熾熱的措施下，有關當局相應於早前推出一系列措施，及於最近準備推出特別印花稅，本人十分理解，亦不希望市場有泡沫形成。但要強調的一點是在30年前我們的偉大的鄧小平先生以崇高智慧及遠見，大膽推行改革開放，提倡以開放市場引進全球技術及資金，30年後的今日，我們才有幸分享今天的經濟飛躍成果；而港澳亦是鄧小平先生卓越思維，提出以“一國兩制”，是在一個國家前題下兩種不同社會制度的基礎回歸祖國懷抱，香港澳門一樣都是在祖國範圍內50年不變，按資本主義自由市場模式，走市場為主導方向的；因此在使用行政調控方式干預自由市場時適宜小心運用，否則會影響自由市場的運作。事實上，並不是單獨澳門才有房屋價格上升的問題，鄰近地區亦然，誘因包括特殊的歷史性低息環境、美元偏軟帶來澳元偏軟、及輸入性通脹等外圍元素，但如此的特殊性是不長久的，在可見的將來以上元素會轉淡，市場走向正常化；再加上未來會有更多的房屋供應包括公共房屋及私人樓宇，因此，建議當局宜將此印花稅措施定位為臨時性，須適時檢討其必要性。

坊間常說，十年以來，澳門市民的收入升了兩倍，樓價卻升了幾倍；但有一點歷史背景必須提出，回歸前後的幾年，本地經濟低迷，大量空置地盤房屋、不良資產需要求售，業界很多成員是賠本出售只求生存的；當時樓價僅為400-500元每平方呎(最低的只150-200元每平方呎)，但光建築成本就要200-300元每平方呎，於當時售樓是不計成本的，故在其間根本沒人會發展新樓宇項目。到澳門回歸後，特區大膽開拓，開放博彩業令本澳經濟迎來百年難得機遇，經濟開始起飛，房地產價格由不合理底價漸走向正常運作，其售價亦因應成本及市場供求而調節。再者，今日之澳門已成為面向全世界之城市，而非回歸前珠江口旁的一個小地方。其商品價格亦非閉門自理的了，參考珠三角區域，在這十年間，經濟發展程度有目共睹，商品價格亦隨之上升。而以澳門今日之經濟情況，房屋價格與珠三角地區周邊城市相比亦在中游左右。以香港為例，人均收入與澳門相約，但平均樓價是澳門三倍，或更甚澳門並無必要推行比香港更重的措施去抑制市場。懇請當局謹慎平衡房屋市場的調控力度，保持市場的自由開放性。

### 公共房屋市場

在社會房屋及經濟房屋兩個領域中，規劃好社經屋的分配，保障基層社群基本生活需要。如行政長官在2011年施政報告中指出“由於房價、物價膨脹，對中產階層也造成負擔。在關注弱勢社群的同時，特區政府亦關心中產階層所面對的問題。為了解社會各階層居民的需要，制定針對性的社會政策，將積極展開對中產階層定義及社會流動情況的研究。致力營造更公平的社會環境，透過調整各項政策，包括調整經屋申請的上下限，緩解居民所面對的問題。”

社屋方面，贊同當局興建社會房屋以滿足實際有需要人士基本住屋需求。誠然，在發展本澳經濟的同時，部分基層市民的基本住屋需求仍未獲保障。顯然相比經屋針對置業需求，為政者應更重視社屋這一環以保障基層社群基本住房需要。但根據房屋局資料，自八十年代政府共興建經屋28,000多個，社屋由六、七十年代開始只有6,800多個。幸而，現屆特區政府對新的公共房屋政策針對過去的資源錯配作出糾正，提出了社屋為主，經屋為輔的方向。對此，希望當局慎重為預留作公共房屋的土地規劃好社經屋的分配，及盡快訂定實際執行操作的條文以保障市民的住屋需求。



對於經濟房屋，因為是扶助政策，需要堅守不能被用作出租，轉售圖利及要有入息上下限的規定，但可規“寬入嚴出”的定性，否則對於長久以來默默努力工作、不倚賴福利扶助、自力更生一步一腳印完成個人理想而達至安居樂業的廣大市民有欠公平，及對行政當局造成極大的負擔；至於經屋可否流入自由投資市場的問題，本人認為經屋在任何時間情況下，都應以照顧實際有需要人士而設，因此不應流入。事實上，我們都沒有魔法球，都沒法看透及分析16年後的事情，好像屆時的經濟情況、房屋供需、社屋、經屋之需求及流失量、自由投資市場的消化力、公共房屋之存量等這些關鍵問題，現在是沒有答案的。在這樣的基礎下，當局宜禁止經屋流入自由投資市場，以保持經屋之本質意義，讓真正有需要人士能合理排序獲得安樂窩，而又避免行政當局永遠承受來自公共房屋政策的沉重壓力。

另一方面，在加大自由投資市場私人房屋供應，並以早前一系列鼓勵置業措施及本地的實際高置業率情況分析下，本人對經屋是否有如此的實際需求存有一定質疑。舉例，剛進入社會的年輕一代，是否有急切需要放下養育多年之父母，而購買房屋獨自居住？而試舉兩名各自以單身家團申請成功擁有經屋的男女人士，日後到了適婚年齡，又如何處理各自的經屋（經屋只能自住，婚後仍分居嗎？），因此建議當局按實際需求適度規劃經屋之戶型大小及按情掌控調節經屋之供應，更能善用土地資源。

### 澳門房地產發展展望與政策建議

隨著未來輕軌、港珠澳大橋、澳 第四條通道、澳門灣仔步行通道、橫琴開發區的起動及投入運作，本澳的基建及交通得到大大提升，而未來澳門的博彩旅遊業將趨向更多元化發展、更多大型娛樂休閒項目落成，我們正朝向行政長官所提出“共建澳門世界旅游休閒中心”的方向進發，而保守估計屆時需要額外多數萬的勞動力。為應付如斯壓力，除本地居民外，預料需引進更多外來專才，因此當局應適時調整人口政策為此作準備。而人口量的增加必然帶動樓宇的需求，對此，特區政府已獲中央批准增加總面積達350公頃的五個新填海區，而於其上亦有規劃預留土地作公共房屋及公共設施等，希望當局亦提早對新城區上可供私人發展的土地作出規劃，盡早公布預留作公私等房地產市場發展的土地量，以讓業界、市民有清晰概念。另一方面，加快現存土地的規劃發展，很多在過去的經濟、環境下所設定規劃用途的土地（如北安、卓家村、蝴蝶谷等）已不合乎現今經濟發展所需，故有必要加快新

的城市規劃以釋放更多土地資源讓業界加快房屋供應，平衡市場需求。但以上需要當加快法規改革去支持實現，尚待修訂及出台的法規包括舊區重整法、新城規劃、土地法、都市建築總章程、租務法等都會影響私人樓宇供應。

回歸至今，本行業隨本澳經濟飛躍發展而獲益，成績是有目共睹，作為澳門一份子，我們切實感到當局一直以來所作的努力。未來將進入發展的另一關鍵時刻，所以希望當局能一如既往支持房地產業繼續健康發展，保持自由市場理念，保持城市競爭力，讓市場變得更有規模，更能面向國際。





## 澳門房地產發展前景將會更加美好

澳門房地產聯合商會榮譽會長

鄺達財

自回歸以來，澳門的經濟實力穩步增強，過去十一年的經濟年平均增長率達到雙位數，去年GDP實質增長26.2%。2010年的公共財政總收入近800億澳門元，較2009年增長超過三成。與此同時，居民的每月工作收入中位數也不斷增加，當前達到了9,600澳門元，約為1999年的兩倍，進一步提升了居民的生活素質。

在有利的經濟環境帶動下，城市面貌日新月異，澳門房地產/建築業迎來了新的發展時期，建築業佔GDP的比重由2004年的4.36%逐步上升至2009年的8.3%，行業對澳門經濟的貢獻力度日益增大。另據統計資料所示，在2010年繳納物業轉移印花稅的單位有29,617個，成交金額共567.5億元，按年分別大幅上升71.1%及1.2倍。與此同時，近年大批外地僱員進入本地勞動市場，進一步活躍了本澳的租務市場。

受惠於多個工程項目的開展，市場對建築、測量、土木工程等專業人士的需求明顯增加，創造了不少行業職位，盤活了就業市場。數據顯示，近年來建築業就業人口保持穩定增長，至2010年底共有27,500人從事建築行業工作，約為2000年的1.69倍。同時，建築工人平均日薪至2010年已升至550元，較2000年增長超過一倍。

展望未來，澳門房地產/建築業將受惠於區域合作所持續帶來的機遇，尤其是港珠澳大橋興建、粵澳跨境基建的對接、粵澳中醫藥科技產業園等合作商機。此外，澳門新城填海區建設、公屋房屋興建、舊區重整等本地大型項目，將為澳門房地產/建築業界的發展提供更加充實的條件和空間，發展前景一定會更加美好！

## 當前澳門房地產業發展趨勢及未來的主要影響因素

澳門房地產聯合商會名譽會長

梁華

近幾年來，作為澳門經濟的支柱之一房地產業，在特區政府堅持保障民生居住需要及保證房地產業穩定發展的政策理念推動下，一直處於健康穩步的發展態勢。

澳門房地產市場的發展狀況與澳門經濟的整體發展形勢密切關聯並呈現出正向聯動關係。在受到全球金融危機的影響，澳門經濟在經歷了2008年底、2009年初的低谷後逐步向好回升。房地產業的景氣度也隨著澳門經濟的復蘇重回升勢。

一方面，主要由博彩業拉動的澳門經濟保持持續增長態勢。2010年，澳門經濟增長率在30%以上。2011年澳門博彩業增長率預計可以達到25%，由此也將拉動澳門經濟繼續保持強勢增長。這為澳門房地產業的發展奠定了良好的宏觀基礎和經濟環境。

另一方面，近年來中央政府扶持澳門發展的“利好”政策，包括橫琴新區總體開發啟動、珠澳一體化的大力推進、港珠澳大橋正式開始建設等相繼出臺，在有力帶動澳門經濟發展的同時，也頻頻催旺澳門房地產業。2009年，略有低迷的澳門房地產市場實現快速復蘇。2010年，澳門的房地產市場全年房價不斷攀升，樓盤銷售增長幅度明顯。澳門房地產市場重現剛性需求、投資需求、投機需求。澳門二手樓市是也呈現穩中有升的局面，交易面積和交易金額資料回到上升軌道。

可以預見，在港珠澳大橋建成通車後，增加粵港澳之間流通的便捷性，必將進一步促進澳門房地產市場的繁榮。交通改善必然會增強澳門的城市配套功能，提升房地產市場的外部性並延長購房半徑。這對於澳門的房地產市場而言，無疑是一重大利好。隨著內地居民往來于香港、澳門之間更加便捷，澳門房地產業將增強吸引力，只要能夠落實配套的人才居留政策，則外地人在澳門置業需求也將相應提升。

但是，客觀上澳門的房地產業也存在一定不利的因素。由於異地置業政策等因素的影



響，外來投資者占總投資者的比例近幾年呈現不斷下降的態勢，至2010年大約維持在20%左右。2011年一季度，對於澳門樓價居高攀升的局面，特區政府出臺重大政策意向：向購置後兩年內轉售的住宅單位或樓花徵收特別印花稅，同時收緊樓花貸款比率的上限。收緊樓花貸款比率的上限，澳門居民樓花貸款比率上限為70%，非澳門居民樓花貸款比率上限則為50%，且不設豁免條件。這些措施旨在加重地產市場投機買賣的成本負擔，進一步加強樓花貸款的風險管理，抑制澳門樓價不斷攀升。很顯然，短期內恐將對澳門地產業造成回縮影響，但是從長遠看，則有助於澳門地產市場的持久穩定發展。

促進澳門房地產業的進一步健康發展，也是推動澳門產業結構多元化的著眼點之一。依個人判斷，影響未來十年澳門房地產業發展的重要因素主要在於以下幾個方面：

一是未來澳門經濟發展的趨勢。2011年，占澳門本地生產總值最大份額的博彩業應繼續保持增長態勢。加上旅遊業暢旺，遠期的橫琴開發、輕軌上馬及港珠澳大橋的大型基建動工，澳門經濟於2011年至2012年應可保持正增長，而房地產市場及價格也會因之受惠。

二是房地產資源的市場供給狀態。2011年至2012年澳門房地產供應量為每年2000個單位左右，比2009年至2010年的每年3000至4000個單位大幅減少，單位面積也有由大轉小的趨勢。澳門房地產價格於2012年前將平穩、緩慢地上升。

三是港澳房地產業發展趨勢的聯動性。香港房地產目前已處於金融危機之後的又一個高點。儘管特區政府已出臺政策維護房地產業穩定，但是隨著整體經濟的逐步恢復和增長，房地產業保持上升態勢的可能性依然較大。

四是粵澳一體化帶來的地產比價效應。儘管內地房地產市場正處於政府嚴厲調控的階段，但是與澳門毗鄰的珠海的房地產價格走勢受未來預期的影響趨於穩中略漲的局面。這將對澳門的房地產市場造成一種比較效應，在珠澳一體化的過程中，使兩地的房地產協調發展。

房地產業是一個關係市民基本生活的民生產業，是一個關聯性較強的產業，也是澳門實現經濟適度多元發展的重要產業之一，為此，特區政府應在多方面給予更多的支持。

首先，特區政府通過建設公共租屋和低價住宅解決市民基本住房需求的同時，更要在政策上通過進一步開放人才留居政策、適度開放投資移民政策等拉動房地產的投資需求。

其次，要加快房地產建設專案的審批速度，增強土地審批的透明度，適度增加房地產業企業外勞的數量，從而保證房地產穩步協調持續發展。

第三，澳門房地產業應該不斷提高素質和建築品質，並積極協調相關產業搭建起一個由高端房地產建材、建築、裝飾、房地產物業、品牌家居及房地產專業服務機構等共同參與的房地產產業鏈。





## 【創新思路，理性發展】

### 宏觀調控下澳門房地產企業的思考與探索

麒麟集團總裁

黃燦文

從去年至今，澳門政府先後相繼出臺了一系列的樓市調控政策，宏觀經濟形勢與房地產物業發展是繁榮經濟的重要支柱，而地產代理行業對繁榮香港經濟及推動房地產發市場將會有新的變化，毋庸置疑，調控政策還將不斷加力，整體市場將受到影響，增長勢頭將會放緩，在市場不斷理性化、規範化、制度化的形勢下，面對新的樓市政策，如何認清形勢現狀，判斷未來發展走向，謀求在新形勢下的生存和發展，是值得我們澳門房地產企業深思的重要問題。

#### 一. 房地產宏觀調控帶來的市場變局是必然的發展規律

澳門的歷史、地理、人口的關係，決定了澳門獨特的微型經濟體系，由博彩業為龍頭的出口加工、金融保險、房地產是澳門的四大經濟支柱。房地產業在經濟比重中達到10%以上，在澳門社會經濟中佔據了重要的地位。從長期而言，澳門國際城市化發展、人均收入增長、通貨膨脹等引擎將繼續拉動房地產行業的總體增長，同時澳門回歸來社會經濟持續增長的趨勢不可逆轉。特別是在國家十二五發展規劃中，中央政府將澳門發展納入國家整體發展戰略之中，為澳門提供了寶貴的機遇、拓展了寬廣空間、增添了強大動力，這也預示著澳門房地產行業也同樣有一個較為長期的黃金發展期。

但是，從中短期而言，隨著澳門經濟發展，居民收入大幅增長，而投資渠道卻較狹窄。為降低投資風險，提高收益，許多投資者紛紛將目光投向房地產市場，導致虛假的需求現象。澳門這塊彈丸之地，相比於內地、香港，她依然顯得弱小，受到外來投資資金的湧入，投機與追漲性投資，導致房地產業投資幾乎是以大爆炸的方式急劇增長。澳門樓市越來越熾熱，樓價上漲速度明顯加快，樓市泡沫懸於一線。雖然目前看來樓市還是一路飆漲，沒有什麼大的下跌。但已是危機四伏。

由於市場並沒有達到一種真正的有效需求和有效置業的理性發展，民眾中大部分真正住房需求者開始抱怨本地人買不起房子，空屋子卻很多。因此，政府就安穩民生之計而言，需相對均衡經濟體系發展，從壓制投機、抑制投資、限制消費著手，在市場交易、稅收政策、銀行貸款、樓市結構等方面進行樓市調控，把發展房地產這一市場問題回歸為解決住房的民生問題，以政府公屋為主的保障性住房投放比例將會大幅增加；而從控制金融風險來看，會遏制房產的投機投資需求，防止由房地產泡沫經濟引發金融危機，弱化住房投資功能，強化其消費功能，由投資品回歸為消費品；就整體社會經濟持續穩定發展而言，政府採取有效的干預是必要的，也是一種正常發展的客觀規律。

#### 二. 房地產宏觀調控帶來的市場變局是機遇

目前房地產市場有泡沫，泡沫就意味著危機，這對整個行業的發展不利，泡沫需求帶來行業發展的非理性，追求短期利益，反而壓抑了市場的真實有效需求，價格的上漲短期內會給開發商帶來不錯的利潤，但一旦泡沫破裂，對行業的打擊也是巨大的，影響行業的健康發展，因為房地產行業有它的特殊性，產業鏈比較長，涉及的面比較寬，尤其是與廣大消費者的日常生活密切相關，一旦房地產行業出現問題，對相關上下游產業、對銀行、對消費者、乃至對整個澳門經濟的影響都是巨大的。

通過適度調控，擠出泡沫，將房地產行業拉回到正常發展的軌道上來，從宏觀上的層面來講對社會和經濟有利，對房地產企業來說，也是有百利而無一弊的，雖然因為價格的趨向理性，可能會影響部分企業的短期利潤，但行業發展理性了，有了一個健康穩定的市場環境，對於立足于長遠發展的企業來說這也是非常必要的。

調控會使市場受影響，但影響有限，至少不會暴跌，更不會崩盤，只是會有一個階段的觀望期，或者小幅調整。假如泡沫不擠掉，最終一定還是要破裂的，那個時候，受到的影響將會更大，因為市場發展水平的局限，跌幅會更大，企業如元氣大傷之後，恢復的週期也會更長，甚至一蹶不振。所以說，這一輪的調整，相對而言是好事。對整個行業是好事；對絕大多數發展中的中小房地產企業，不僅不是壞事，而恰巧是發展機遇。



### 三. 澳門房地產行業的應對宏觀調控措施和發展建議

澳門的房地產業和內地不同，是融合建築和房地產開發為一體是行業，目前澳門從事房地產行業大多數都是以中小型企業為主，主要以代理、中介、建造等為主，在開展地產開發建設的時候，受融資困難、項目管理經營能力差和人力資源的自身競爭劣勢影響，稍具規模項目都很難開展開發工作。市場中\外資公司占居要害和優勢，這些外資公司為數雖不多，資金多、規模大，佔據了主要地盤開發市場。

當前，政府對樓市的調控措施必將對澳門房地產業的發展產生深遠的影響，這些影響從正面來說能規範市場，創造一個公平的市場競爭環境，促進企業的優勝劣汰，市場回歸理性和本分。但調控勢必將削弱市場的活力和動力，影響房地產市場發展的信心，而且給市場帶來較大的金融資金壓力，特別是澳門房地產中的中小企業將瀕臨困境，會迫使一些企業轉變開發方向和開發計劃，甚至退出市場。

面對當前一個時期的樓市政策調控，那麼，受企業、市場、發展動力三大因素影響的中小房地產企業，要如何找准適合自己的發展方向，走出一條符合自身特色的道路呢？

首先，應系統盤點自身的資源狀況，從有形到無形的資源進行內檢，系統診斷和評估企業的管理能力，以價值鏈為線索對企業進行層層解剖，明確自己的行業位置。認真從行業趨勢、戰略姿態、戰略定位、戰略路徑、產品策略、資本運營與人才策略等進行思考。練好企業內功實現經營管理科學化，從管理出效率。

第二，另闢蹊徑，走差異化經營路線，以主動進取姿態大膽出擊，轉移主攻方向，向上下游業務發展，向商業地產、旅遊地產等物業的開發者和運營者轉變，積極同政府合作，向政府支持業務發展。選擇有一定經濟效益的短平快產品，充分發揮中小企業靈活性和適應性強的優勢，拾遺補缺，填補市場需求的空缺。比如，政府調控後將不斷加大經濟房和社會公屋的建設，這些項目的利潤雖不高，許多大企業對此興趣不大，但卻給中小房地產企業發展的留下一定的市場機會。

第三，求精創優，走專業經營路線，從房地產開發價值鏈上進行挖掘，縮小經營範圍，把有限的資源集中到自己最擅長的業務，逐步構建自身的核心競爭力。選擇自己最擅長

或最能創造價值的一兩個方面作為核心業務，將非核心業務剝離出去，實行專業化經營操作；也可以承接其他房地產企業外放的那些自己擅長的業務，以此減少成本，提高運作效率，創造企業品牌，實現公司的戰略轉型。

第四，聯盟協作，走合作經營路線，以房地產行業協會或其他社會組織為龍頭，採取一種長期聯合與合作的經營方式，把澳門中小房地產企業有效組合起來，成立公司機構或其他組織體，這種組織體系不僅局限于房地產開發企業之間的合作，還可以與設計單位、物業公司等上下游企業，乃至家電等房地產相關生產行業及科研機構，甚至包括銀行等行業保持長期的合作關係。這樣可以有效彌補中小房地產企業普遍存在著規模小、資源有限，融資困難等問題。各企業之間也可以取長補短，增強聯盟整體的融資能力和競爭力，共同發展壯大。

第五，避其鋒芒，轉戰內地市場。向內地向中小城市、城鄉結合處轉移，近幾年廣東各地開展的“三舊”改造中，就有大量的發展商機，特別是在“9+2”泛珠三角合作、粵澳合作向和國家“十二五”規劃的社會經濟發展戰略中，澳門企業享有諸多優惠政策。可以用聯盟組合形勢同各地政府、企業之間，開展廣泛合作，進行規模性地產開發和建設，參與“三舊”改造項目的土地一級開發、城市更新、城市綜合運營等業務。在參與建設獲得社會和經濟效益的同時，不斷壯大企業，提升企業品牌形象和資金實力，實現新的市場環境下新突破。

總之，在目前經濟形式和樓市政策下，澳門房地產企業首先應認真研究市場需求、目標客戶偏好、支付能力等關鍵問題，提高產品性能和服務水平，嚴格控制成本資金運用。正確把握市場理性回歸的主基調，在尊重和遵循房地產市場的特有屬性和自身規律的前提下，尋求模式創新和產品創新，建立更適合行業特點的商業模式，加強與政府、金融機構、同行的廣泛交流與合作，在新的市場和行業環境中謀求新的發展。



## 淺談房屋問題

公共房屋事務委員會委員 澳門街坊會聯合總會代表

梁桂萍

澳門經濟快速增長，居民收入也有增加，但社會怨氣和不滿卻遠比過去大，究其原因，我認為主要是社會不公和貧富懸殊的情況，不僅沒有因社會發展而改善，而且日漸令居民失望。經濟發展成果應落實到民生的改善上，落實到普遍提高居民生活素質方面，這是廣大居民的期望，也是為政者應有之義。

政府以低價批出土地，發展商卻以超高的價格出售樓宇，投機者藉澳門法規滯後而炒賣房地產，從中獲取暴利而又不繳稅，還把樓價一再推高至連中產也無法負擔的高度。政府把這種土地分配不公平歸咎於《土地法》，但《土地法》修改說了多年仍未見新法案，樓價卻連升了多年，造成房屋問題日益嚴重。同樣，政府連最易解決的土地溢價金計算標準，也多年沒有調整。一些發展商利用《土地法》和溢價金標準未改之機，獲低價改變批地用途或增加建築面積、或置換獲利更豐之土地，甚至獲低價批予豪宅用地。

對澳門的房屋政策和房屋問題，各方意見紛紜。我認為，多元社會出現意見差異是正常的，但大家都必須首先要立足現實，否則是無法對問題作出正確的客觀的判斷和合理的決策。澳門的現實是：

### 一、土地資源緊缺

特區政府還欠下不少地債，樓宇因土地緊缺已出現瘋狂暴升，與居民購買力嚴重脫節；公屋發展滯後，亦因政府手上土地不多而缺長遠發展規劃，因此，我們研究房屋政策和公屋發展規劃時，必須首先要顧及到這最大的制約因素，要十分珍惜和善用澳門有限的土地資源。澳門要持續發展，要預留適量的土地滿足經濟適度多元的長遠發展和公共房屋的需求。

### 二、一般居住情況並非很差，澳門七成多的家庭是居於自置物業

經屋多是低收入的工薪家庭居住，社屋居民則是貧困家庭為主，公屋住戶總數僅佔全澳住戶兩成左右，與新加坡和香港以公屋住戶佔多數的情況不同。這個事實反映出澳門一般居住情況並非很差，只是澳門近十年公屋發展滯後，居民傳統追求“置業興家”的期望和改善居住環境的訴求，現在又變得遙不可及，房屋問題方成為深層次的社會矛盾。

### 三、澳門市場細，易炒作，澳門樓市正面對國際資金投資的影響

究竟現時的樓市是不是健康的？如果是不健康的，那該不該採取措施糾正或引導呢？在土地資源緊缺和樓價高企的情況下，如何滿足社會的房屋需求？是單以發展公屋來解決，還是採用有效措施引導樓市健康發展和以建立家庭住屋保障制度為目標的公屋發展政策來解決？這些討論都離不開依據上述現實作出客觀和理性的分析。

現時社會上對房屋政策和法規，確是存在一些爭議，關鍵是要理順關乎理念性的問題，許多爭論都可以迎刃而解了。

#### 一、發展目標問題

房屋發展和相關政策制度的建立，是解決民生需要為主，還是市場需要為主？其出發點和落腳點是什麼？簡單地說，現今政府房屋政策主要目的是為民還是為商？這是個根本問題，曾有官員為政府遲遲不出招遏抑高樓價辯護，說遏樓價是干預市場，有充足樓宇供應，樓價自然會降下來，遏樓價會令購樓者變負資產等。這種說法，從理論上分析可以這樣說的，但這理論已非靈丹妙藥，因為隨經濟全球化，世界各國都沒有採取百分百開放的自由市場，都會為維護本國利益而作出某些保護性措施或在某一時期內出手干預某些方面市場運作，特別是在國際金融風暴時，連美國政府也要對金融市場作出一些干預措施，對中國公司在美投資也諸多限制。

何況澳門市場細小，容易受外來的影響，澳門樓市暴升。在五年炒風掀起時，澳門還有大量空置樓宇，政府還在用四厘利息補貼和置業移民來消化，同時，這幾年澳門人口增長也不太大，真正的需求不可能突然暴升的。現在樓價暴升數倍，並非實地反映了供求關係，而是炒風造成的虛假需求。這泡沫樓市令居民深惡痛絕，因其對民生經濟影響極壞，那些官員的言論，正好反映出他們最擔憂的是樓市下滑對投資者的影響問題，未有考慮到要把居民生活的正需要放在首位。

正的用家購買高價樓，必定會量力而行，何況澳門銀行歷來估價較保守，而且，負資產問題的危機，正是樓價暴升令泡沫爆破才會產生，怎可以歸咎於遏抑高樓價呢？政府房屋政策的主要目標，應是滿足居民居住的需要，保障居民的居住權，讓家家戶戶都有合適安居之所，而不是把滿足投資市場的需要擺在首位。



## 二、澳門房屋的性質問題

我認為，房屋在澳門來說，應是資源性產品，又是生活必需品。對緊缺又不可再生之資源產品採取保護性措施，是不少國家和地區政府採用的政策。澳門特區的房屋政策應有一定的保障性措施，要保障澳門居民的基本需要，使澳門人不用挨貴租，不用做“房奴”，對超出住屋需要標準或用於炒賣的房屋，又要設法增加其非合理佔用資源之成本來作出適當限制。對澳門房屋作了這樣的定性，遏抑樓市就是順理成章的事。這樣定性和根據這定性採取相應適當措施。

## 三、房屋的發展模式問題

現代社會是多元的社會，房屋發展也應是多元化的。我們應清楚公屋只是房屋政策的一部分，居民的住屋需求是多元的，解決居民的居住問題，不能完全依賴公屋，政府也不可能長遠地單一依靠公屋去解決全體居民的不同住屋需求，關鍵是要因應居民不同需要去建立多元化的房屋政策、建立健康的樓市，通過社屋、經屋、限價樓、普通商品房、豪宅等多種類的房屋均衡發展，多管道多元化的發展模式，才能科學地解決澳門房屋問題。

簡單地以公屋和豪宅作為房屋發展模式，用所謂兩個市場來發展房屋，都是不能迎合社會多元發展的需求。只能把中產人士推入中下階層申請公屋的行列，與中下階層人士一起爭公共資源，這不僅會造成更大的社會階層矛盾，而且也是對中產人士的不公，沒有考慮到中產人士的住屋需求（房屋質素和居住環境），沒有顧及中產階層的特性（崇拜自由自主，講求理想尊嚴和願意承擔）。或只能強迫中產人士降低生活素質去挨貴樓做“房奴”。因此，為解決中產人士這“夾心階層”的住屋問題，政府應推出限價樓才是上策，讓他們在其能力範圍內購買到較高質素的房屋，又不多佔公共利益。同時，限價樓對樓市的健康發展，具有指導作用，因為連中產階層都買不起樓的樓市，肯定不是健康樓市。澳門更不應把居民住屋推向國際市場，不應為滿足國際市場需要而建造超高價豪宅，澳門緊缺的土地資源和有限的房屋，經受不起國際市場的折騰。

公屋發展要科學地規劃，要與人口和經濟發展相適應，要預留發展公屋的土地，要考慮到土地不足對公屋持續發展的影響，要從長計議，勿只顧眼前和短期。社屋與經屋之比例要合理，要顧及政府和居民的負擔，要定期檢討或調整。

## 四、公屋分配問題

公屋如何公平合理分配？因公屋是公共資源，具社會福利性質，其分配自然關係到公共資源和社會福利的分配問題。社會福利一般都是傾斜性地幫助弱勢群體，多是從需求之起點和機會平等方面去擬定分配模式，極少人人統派的平均分配。只有公共資源十分充足又有利長遠發展的情況下，社會福利才有條件“統派”。

由於澳門土地資源有限，在分配公屋問題上就不可能採取絕對平均分配的模式。不分貧富，人人均分公共房屋，看似平等，但只會擴大社會不公，擴大貧富懸殊，也不符二次再分配和善用資源的原則。所以，公屋分配也要根據實際，分類分配，特區政府按申請家庭的收入和財富情況，審定其資格，這種慎用公共資源的做法是適當的，也是應該的，是對整體利益負責，也是對我們的子孫後代負責。公屋分配應以弱勢群體為主要對象，以家庭為主要對象，並以此建立家庭經屋保障制度，構建完善的社會保障體系。

概括地說，房屋政策要符合澳門現實，要全面、客觀、理性、科學地制訂，要建立家庭住屋保障制度和多元發展的機制，房屋的發展是個關係全域的民生問題，也是個系統工程，要通過多管道、多模式的多元發展來滿足全體居民之多元需求。政府任何措施和方案，都要立足於澳門整體利益和可持續發展，保障居民安居樂業。



## 宏觀調控是房地產經濟平穩發展的重要手段

澳門房地產評估業協會 副會長

柯慶耀

標題“宏觀調控是房地產經濟平穩發展的重要手段”，是見諸文字報紙和電子傳媒最平常不過的一句話語，許多人都知道是各級政府對付房地產 升時採取相應措施前的鼓角號令。但有些人並沒有真實理解“宏觀調控是房地產經濟平穩發展的重要手段”這句話語的內涵。

“宏觀調控”指的是：宏觀經濟層面上採取的調整控制經濟發展速度和規模的措施手段；宏觀經濟層面則指：社會整體的經濟行為 它涉及繁榮與衰退、經濟中商品和勞務的總產出與產出的增長、通貨膨脹與失業率、國際收支和匯率。它既考察長期經濟增長，也考察構成經濟周期的短期波動。因此，題述的真正內涵則為：政府為著社會整體經濟利益，在整體的經濟行為範疇內，以適當的行為措施干預房地產經濟，令其在可控的範圍內平穩健康地發展。因此，將其看作政府在房地產 升時採取相應措施前的鼓角號令，這樣的理解其實並不全面，而應該是：政府在房地產經濟波動嚴重影響整體經濟前，採取必要的措施，將其影響整體經濟的可能性降至最低或可以接受的程度，其間所運用的一切手段，才是政府宏觀調控房地產經濟的真實內涵。

### 澳門房地產經濟波動及宏觀調控的回顧

回顧澳門房地產業發展歷程，就不難看出，澳門當局利用宏觀調控手段在房地產經濟中使用的種種措施印跡。

60年代，東南亞動盪的政局令一些華僑華人湧到澳門，也吸引了一些海外資金前來置地設廠建房，拉開了澳門房地產業發展的序幕。1967年12月，澳葡當局以澳門總督訓令的形式，將葡萄牙頒布實施已久的《物業登記法典》，在澳門政府公報上刊登並宣佈延伸至澳門適用，澳門房地產業才開始起步。由於歷史原因和地理環境，澳門雖屬葡萄牙管治，但受香港和中國內地的影響更大，70、80年代，先後得益於港資的參與和中國的改革開放的國策影響，澳門經濟才有了長足的發展。1987年中華人民共和國與葡萄牙共和國兩國政府簽署

聯合聲明後，對前景的期盼和行政當局改變以往任意批地程式為公開投標方式，澳門房地產逐漸升溫。由於港澳兩地的地價、樓價有頗大的差距，部分港資轉戰澳門，又適逢中國改革開放的深化，一大批中資和準中資積極參與各種項目的投資，尤其是中國改革開發的經濟大潮中經受錘鍊、脫穎而出的鄉鎮企業及地方政府企業，十分垂青澳門不設防的經濟政策，特別是房地產政策，他們利用各種渠道：以鄉親友人註冊的公司置業投資，甚至於假藉他人的個人名義也參與舉手投標買地，蜂擁而至的土地競投者的瘋狂行為，客觀上推高了澳門房地產的期望價格，因此亦吸引了日資、韓資等的參與，其結果令澳門的房地產一浪高過一浪。霎時間，土地拍賣會連場，場場爆滿，甚至因人滿之患而幾易拍賣會場所。澳門土地顯得供不應求，一經得手，身價倍增；一俟轉手，幾倍利潤，澳門房地產業一枝獨秀，似乎與澳門的龍頭產業博彩娛樂業不遑多讓。

1993年中國國內的宏觀調控，令在澳門的中資、準中資和地下中資（指非中國有關當局正式批准而私下投放的國有或集體資金）的資本也開始受到相當的制約，因而需抽調回國內的資金數額越來越大，次數頻率也越來越密。澳門房地產泡沫開始破滅，房地產成交次數和交易款項漸次減少，房地產買賣的接棒者後續乏力，房地產的價格開始下滑直到一蹶不振，拖累其他產業乃至澳門整體經濟。

由於澳門房地產業在澳門整體經濟中的重要地位和非凡的作用，行政當局為挽救澳門經濟於不倒，為房地產業的復甦，於1994年著手研究、訂立相關法規，逐步推出了如下幾項措施：

#### 一、四厘利息補貼制度

於1996年8月1日推出的“取得或融資租賃自住房屋之貸款補貼制度”<sup>1</sup>，民間俗稱其“四厘利息補貼制度”，它是一個明顯的政府行為，意在協助空置住宅單位的消化。

#### 二、投資居澳的移民政策

為解決房地產空置率過高的問題，行政當局在1996年還推出投資移民政策（97年再修訂），意在增加房地產的市場的購置人數。

<sup>1</sup>政府公報第35/96/M號、第59/98/M號、第38/99/M號法令及第24/2000號和第14/2001號行政法規。



### 三. 《離岸法例》的實施

為解決房地產空置率過高的問題，主要為消化空置的寫字樓單位，1999年10月13日，行政當局推出的《離岸法例》的政策。名曰離岸，其實不盡然，實為一項吸引海外投資以促進澳門境內經濟發展的措施。

上述的“四厘利息補貼制度”、“投資居澳的移民政策”、“《離岸法例》的實施”，均是1994年至1999年期間，澳葡當局為挽救瀕危的澳門房地產和澳門整體經濟，為降低居高不下之房地產空置率而制訂的一系列相關的政策。但1997年的東亞金融風暴及澳門周遭外部大環境使然和有人屆期退回、得過且過心態作祟令政策執行上欠缺力度，致相關措施沒法落到實處而效積不顯，澳門經濟和澳門房地產仍然處於水深火熱之中。

澳門主權回歸後，澳門特區政府在中央政府的強大後盾的支持下，先抓好治安，穩住根基，再經固本培元、發展經濟的施政方針的落實，利用原有的行政架構和政策力度作適當的調整；還有澳門人當家作主、積極參與的心態，令澳門社會治安好轉，經濟秩序逐步恢復，社會面貌煥然一新。在改善投資環境，促進加速經濟活動已取得一定成效的同時，特區政府仍不忘澳門房地產空置率居高不下、如何妥善處置的問題。因此，除調整各方力量配合上述三項刺激房地產消化政策的落實外，2001年7月當局修改頒布《印花稅規章》<sup>2</sup>，此舉對於加快辦理物業登記的流程以促進物業的流轉，亦起到較好的作用。

這些不同年期、從不同角度的刺激房地產走出低迷市場狀況的政策，其綜合效益，隨時間因素的作用，日益彰顯，是強有力的房地產救市措施，都在舒緩了房地產業高空置率的壓力上有不可磨滅的功效。外圍經濟的改善，也令澳門的投資環境日見明朗。2002年中，特區政府結束了澳門博彩專營合約獨家壟斷的局面，將博彩合將博彩合約一分為三，引進國際上有經驗的大財團參與競爭。中標的博彩公司均承諾：在數年間將各投入數百億澳門元，興建公司總部、屬下的酒店及相關設施。2003年伊始，由博彩業投資的項目相繼動工，小澳門成了一個大工地。它帶來的最大的好處是舒緩了澳門的就業壓力，步出校園年輕人得到聘用培訓入職，還有工程建造業者，顯得需求甚殷。

<sup>2</sup> 澳門特別行政區公報2001年7月2日，第8/2001號法律

在外圍經濟環境的變化及這些政策措施逐步落實以來，澳門的房地產空置率正逐漸下降，但在房地產業在長期的愁雲慘霧籠罩之下，這種空置率平和下降與2003年房地產市道不景、新建樓宇甚少的事實的相對變化，似乎甚少受人垂注。若然不是“SARS”到來的影響，此時的澳門房地產經濟應該在逐步復甦中了。房地產市場這種和風細雨的變化與房地產明顯的供需反差似乎不被察覺、重視，許多人往往覺得地產業仍然處於水深火熱之中。

澳門經濟在2003年的良好基礎上，又有較大的發展。2003年澳門GDP較2002年增長了15.6%，2004年增長超過25%，再創歷史新高。這主要來自：對澳門博彩娛樂業的前景的期望致外來資金投放澳門的增加，房地產建築業一派興旺；外來遊客人數的增加，尤其是中國大陸自由行人數的增長，令旅遊業生意大增，零售業門庭若市。市面氣氛的好轉，外資參與的新酒店和博彩公司的開張，零售飲食業店鋪增大，都已令房地產的氣氛好轉，而博彩行業擴充營運的原職員薪金調整和新人員的招聘，令就業者增加了置業的信心和希望，這些都是房地產需求的堅實基礎。

2005年始澳門的房地產經濟擺脫陰霾並逐次有了明顯反彈。削價、低於成本的售價已陸續停止，房屋和土地的成交活躍，房地產的轉讓單價則一路攀升，2007、2008年的升幅更為驚人，至今已到了令一般中等收入者也難以置業的地步，許多人祇能望“樓”興嘆，置業無門。而為解決無法置業的這一部分人的居住問題，當局於這兩年提出籌建經濟房屋1.9萬個單位的目標。

### 目前調控澳門房地產經濟應關注的要素

房屋除了居家生活的遮風擋雨功能，現代社會最重要的功能是作為財產而倍受關注，因此，房屋的這兩項主要功能在法律上的表現就體現在其使用權和所有權上，沒有所有權的人為了居住使用，除了購置就是租賃。購置者除了使用、出租外，還可以在自己認為適當的時候，將其所有權轉讓而賺取價差獲利，這就是投資。當房屋投資的需求較房屋供應的量大時，房屋的價格就升得較快。這令許多使用需求者發覺：購買房屋的首付款項遠在自己積蓄總額之上；有人就算勉強可交首付，分期付款的數目也遠在家庭收入減掉基本支出後的月盈餘之上，購買房屋就成了這些人遙遠的夢，而租賃他人的房屋者需不斷付出租金，這將增加家庭的支出同時減少盈餘和積蓄的遞增，而令購買房屋的美夢更是遙不可及。



目前當局的《經濟房屋的建造及出售制度》法律草案的出台，將在很大程度上解決這一部分澳門居民的居住問題，從而令他們暫時可以安居樂業，然後再憑著自身的努力拚搏，隨著經濟條件的好轉和家庭收入的增加，可以圓自己的房屋購置夢。這僅是作為解決澳門居民民生問題的一個手段：令其居者有其屋。社會房屋也是同樣目的，祇不過居住使用者因繳付的租售資金不同而已。由於房產有使用和投資雙重屬性，當政府為解決一部分人的居住問題而提供為數不少的經濟福利房予公眾時，就必須僅僅從民生福利的角度出發，在準入和退出機制上作出嚴格的規定，不能有投資盈利的成分，因為社會資源和整體利益的分配必須顧及社會的合理性和公平性。尤其需要考慮的是：將來這批購置租賃政府經濟房屋、社會房屋居民能否同樣分享社會發展的帶來的利益？能否跟上社會發展的進步而不會落伍甚或造成隔代貧窮的嚴重後果？！鄰埠有活生生的案例顯示，二十幾年前，兩個經濟條件、家庭相差無幾的家庭，一個在自由市場上購置一個住宅單位並省吃儉用地逐月供下；一個則怕承擔風險而申請了政府的公屋，現在兩個家庭的整體資產相差甚大。因為，通貨膨脹和房產價格的攀升令前者財產隨著上升；而後者及其後代則仍在貧困線邊緣，無法分享社會發展的成果。當局應接受專家苦口婆心的勸告並大力宣傳：讓居民自行慎重地作出選擇前，還應該讓其明白選擇的後果，而不應祇圖眼前利。熱心的社會團體更不應越俎代庖，應該讓擬申請者的家團認真考量權衡利弊而後動。

目前出台的《經濟房屋的建造及出售制度》法律草案與原《房屋發展合同制度》比較，有以下幾處不同：經濟房屋建造的主導者改為澳門政府，有利於當局審時度勢地發展經濟房屋，並以此手段調控澳門的房屋政策；調整經濟房屋的概念及目的，因應社會的進步和經濟的發展，人口結構的變化，原擬定經濟房屋供應對象的家庭情況的轉變及社會上經濟房屋需要者的範疇的變化，需要當局作出與時俱進的策略的調整；調整申請條件和設立收入及資產限制也是因應時代的變化，對經濟房屋的供應對象的調整以利更符合社會的需求，也更具公平性；延長不可轉讓期間至十六年，這是對公共資源的適當的管理措施，也是對澳門房地產穩定發展的政策保障之一，與以往有條件的經濟房屋購置者，住上數年後可隨意將其轉讓於自由市場不同，它保障了公共資源的合理公平的運作，也避免了大量的公共資源建造的房屋很快地轉入澳門的商品房屋的出售轉讓的洪流中，進而衝擊了澳門房地產經濟的穩定，尤其是社會人心的穩定，對公共資源的分配的公平性，更符合社會的整體利益；在不可轉讓期間

起計的第六年後，可將經濟房屋轉讓予符合申請條件者，這是在追求經濟房屋公平分配的同時也不忘兼顧其實際需求的靈活性，市場經濟的自由和靈活，是經濟發展的動力和源泉，是社會階層向上流動成為可能的基礎，也因此成為社會穩定的重要保障因素之一，不能抹煞和排除經濟房屋購置者於數年後經自身努力增添財富的可能，更不能由於經合法途徑增加財富的經濟房屋購置者，隨時可能成為違法者並受到法律的制裁；在不可轉讓期間屆滿後，轉讓單位須補價，這是前一條政策的互補，與前一條的目的的一樣，是公平合理的公共資源的運作管理的必須手段措施，是澳門房地產經濟穩發展的根本策略；對違法取得經屋者，按違法行為情節的輕重相應處罰，這懲罰條款是公平合理分配公共資源的補充手段。《經濟房屋的建造及出售制度》法律草案與原《房屋發展合同制度》比較，有較大的進步和值得贊賞的地方。

最近，由於《經濟房屋的建造及出售制度》法律草案的諮詢和立法會常設小組的商定，經常在媒體上聽到：需要確立澳門的經濟房屋政策，政府也相當有誠意地邀集不少專業人士，也雷厲風行地成立了許多研究機構和跟進小組。不過本人認為：確立澳門的經濟房屋政策和建設經濟、社會房屋的方向是沒錯的，但首先必須先有澳門的整體房地產政策；澳門房地產政策的確定前提是需有明確的整體經濟發展藍圖，而這又涉及到澳門經濟發展規模及人口增長政策的制定。因為這都是澳門的宏觀經濟層面的東西，涉及社會整體的經濟繁榮與衰退、經濟中商品和勞務的總產出與產出的增長、通貨膨脹與失業率、國際收支和匯率。這些宏觀的目標沒有確立，澳門的整體經濟目標沒有明確，附屬其下的澳門房地產經濟的目標就沒法制定，而與其密切相關又影響最大的經濟房屋政策的目標就無法聚焦，制定並實施的後果模糊不清，其產生的影響優劣深淺未知，祇能見步行步，確實令人擔憂。當然，政府可以在實施過程中或其後再作政策的檢視或修訂，但措施是否及時和力度是否到位，則不得而知。

據工務局資料顯示：樓宇總覽表（2011年第1季）

	住宅	樓齡	樓宇高度
	數目	建築面積	建築面積
在審批階段的計劃(總)	33779	278112	6407
在施工階段的工程(總)	6444	49872	1164



從目前的國際國內形勢看，美國的貨幣量化寬鬆政策暫時不再繼續擴大，但其實質的滯後影響仍未消散。況且弱勢美元是美國政府的長期策略，但聯邦儲備局的長期低息應該會在近期出現拐點調整，而人民幣堅挺，輸入性的通貨膨脹壓力仍在持續增加，中國國內的宏觀調控措施正致力於降低樓市的升幅或不再升，這些外圍環境的因素變化，在資訊全球化和全球經濟一體化的今日，對於微型經濟體的澳門，有何直接和間接的影響？這是當局者務必認真考慮的：澳門經濟的發展速度和規模是否需要調整？如何調整？有何預案？且必須嚴重關注的是：目前澳門的在建樓宇單位和正審批單位，再加上1.9萬個經濟房屋、社會單位，將於這兩年間建成並投放市場，而短期內的澳門是否可以正常地消化於無形！？外圍經濟的逆轉對澳門經濟的影響深度若干？對澳門房地產的影響又如何？當局又有何對應對方案？這些都是澳門當局目前必須面對和亟待解決的現實問題。古訓有：預則立不預則廢。正如高速公路上行駛著的車輛，既要保持一定的時速，又要隨時有制動刹車的準備，刹車的時間點及力度要恰到好處，既要防止不撞上前面突然出現的障礙物，又不能因急刹車而導致車毀人亡。此時的車速和方向盤的把握配合尤其重要，還有路口岔道的選擇上，能早則盡早地選好確立，因為路線方向尤為重要。當今世界，各級政府行政管理的主要工作就是所負責的經濟體的速度和規模的宏觀掌控，這也就是考察行政當局駕御經濟發展的能力的表徵。

### 實證研究科學決策是宏觀調控政策的依據

眾所周知，國民經濟系統是一個有機的整體，各個經濟部門是一個相互聯繫、相互依賴、相互制約的運作的整體。澳門地區的經濟是一個獨特經濟體系，屬一個完整的小經濟系統，各個部門同樣也是協調、均衡地發展。在實際的問題中，某一經濟變量往往受到其他多個原因變量的影響，表現在線性回歸模型中的具體形式為：有多個的解釋變量，因此形成多元線性回歸模型，這些解釋變量之間的關係，是相互依存、互為因果的。凱恩斯(Keynesian)收入-支出理論為基礎的宏觀經濟模型，是大多數西方經濟模型的原型，目前許多西方國家大至成千上百個方程的宏觀經濟模型，都是在此模型基礎擴充的結果。

依凱恩斯(Keynesian)收入-支出理論的基礎的，本人據澳門的實際情況，建立澳門經

濟模型。用方程組清楚描述澳門真實的狀況，故有如下假定：

#### 一.基本模型設定：

1.  $Y_t = C_t + I_t + G_t + EX_t - IM_t$
2.  $C_t = b_1 + b_2 Y_t + b_3 C_{t-1} + m_{2,t}$
3.  $I_t / I_{t-1} = b_4 + b_5 (Y_t / Y_{t-1}) + m_{3,t}$
4.  $IM_t = b_6 + b_7 Y_t + b_8 D92 + b_9 D100 + m_{4,t}$
5.  $D(de_t) = b_{10} + b_{11} (Y_t / POPT_t) / (Y_{t-1} / POPT_{t-1}) + b_{12} D90 + b_{13} D92 + m_{5,t}$
6.  $L_t = b_{14} (I_t + G_t) + b_{15} L_{t-1} + m_{6,t}$
7.  $PROPE_t = b_{16} + b_{17} (Y_t / POPT_t) + b_{18} DE_t + b_{19} L_t + m_{7,t}$

式中：Yt =第t年的本地生產總值

Ct =第t年的私人消費支出總額

It =第t年的投資支出總額(固定資本形成總額+庫存變化)

Gt =第t年的政府支出總額

EXt =第t年的出口總額

IMt =第t年的進口總額

POPTt=第t年的人口數

D(det)=第t年的存款增量

Lt =第t年的房地產貸款總額

PROPEt=第t年的房地產成交值總額

Yt/POPTt=第t年的人均生產總值(人均GDP)

D90、D92、D100=分別為1990、1992和2000年而設的虛擬變量

i=需要估計的參數

$\mu_i$ , t=第i式的隨機誤差項

詳述分析如下：

方程1.  $Y_t = C_t + I_t + G_t + EX_t - IM_t$  為本地生產總值的一個衡等方程式，其解釋變量包括內生變量和前定變量(兩個外生變量和滯後內生變量)，在進出口不平衡的情況下，本地生產總值是由私人(居民)消費總額、投資總額、政府消費總額和淨出口共同決定。模型中也體現了出口對宏觀經濟的重要影響力。



方程2.  $C_t = b_1 + b_2 Y_t + b_3 C_{t-1} + m_{2,t}$  為消費方程，是“習慣假說型”的居民消費需求函數。在現實生活中，影響居民消費的因素很多：如收入水平、商品價格、利率、產品質量、收入分配狀況、家庭財產狀況、消費者信貸狀況、消費者偏好、消費者年齡構成等等，甚至制度風俗和生活習慣也是影響因素之一。在這些因素中，凱恩斯認為收入水平最具決定性意義。他提出“消費習慣說”其核心內容是人們的消費需要不僅受本期收入影響，而且受過去的收入和消費水平影響，其消費基本函數形式如下：

$C_t = \alpha + \beta Y_t + \gamma C_{t-1} + \mu_t$ ，式中 $C_t$ 是 $t$ 期消費； $Y_t$ 是 $t$ 期的收入； $C_{t-1}$ 是 $t-1$ 期的消費； $\mu_t$ 是隨機誤差項； $\alpha$ 、 $\beta$ 和 $\gamma$ 是需要估計的參數，其中 $\beta$ 為邊際消費傾向（Marginal Propensity to Consume, MPC），它反映本期收入每增加一個單位所引起的本期消費需求的增加， $\beta = MPC = \Delta C / \Delta Y$ ； $\gamma$ 是消費滯後比，它反映上一期的消費水平對本期消費需求的影響。因為，消費函數方程屬過度識別。為模型系數中的解釋變數數，為第 $i$ 式的前定變數數（外生變數數和滯後內生變數數），為第 $i$ 式的內生變數數。

方程3.  $I_t / I_{t-1} = b_4 + b_5 (Y_t / Y_{t-1}) + m_{3,t}$  為投資模型方程，它描述的是：投資的增長率是由國民經濟的增長率所決定的，國民經濟的增長率是投資的增長率變化的最直接的因素。因為投資的效應並非當年即可顯示，尤其大型的投資，可能其滯後的顯示不止一期，同理，澳門的經濟增量的效應也會有滯延效應。某一年的某數個大項目投資了，該年及後的數年投資是增長了，而後的投資儘管也相當不錯，但是祇要達不到該數據，其增長率就是負數，投資環境的變化是投資增量變化的主因，上下波動正常不過，不可能一路直線上升，這在任何地區都是一樣，但由於澳門的經濟總量小、區域範圍小，某一項大型項目的投資佔經濟總量的比例較任何地區都高，其投資波動的影響也就更為敏感，故取投資增長率與經濟增長率的關係設立方程，才具有意義。方程中的投資包括政府投資和私人投資兩部分。

方程4.  $IM_t = b_6 + b_7 Y_t + b_8 D92 + b_9 D100 + m_{4,t}$  為進口函數方程，是構成本地生產總值的供給函數，進口量的增加（或減少）會直接造成社會總供給的增加（或減少），因而間接影響本地生產的增加（或減少），這在世界任何地區都是一樣的，所

以把進口函數當作內生變量處理。本期的進口總額一般受制於本期的生產總值，當生產總值達到一定供給量時，對進口產品的需求量自然減弱，反之亦然。然而，在澳門的特殊經濟結構體制下，真正自行生產商品的行業很少，大部分是來料加工工作坊，加工後的產品大部分也是外銷。因此，無論是消費或生產用品，都頗為依賴進口品的供給。虛擬變數D92取值為：1991年以前為0，1992年以後為1，表示在1992年以後，澳門經濟中出現了變化，房地產熾熱，全民皆炒，令本來就不多的手工業因地價地租的騰貴，而相繼結業；虛擬變數D100取值為：1999年以前為0，2000年以後為1，表示澳門於1999年底回歸祖國以後，經濟中出現的新變化。

方程5.  $D(de_t) = b_{10} + b_{11} (Y_t / POPT_t) / (Y_{t-1} / POPT_{t-1}) + b_{12} D90 + b_{13} D92 + m_{5,t}$  為存款方程，它描述的是：澳門存款的增量與上期的存款增量有關，與人均GDP的增量有關。存款增量與原來的存款基數有關，與上一期的存款和存款增量有關，這是數值上的比較關係，真正影響存款增量的是經濟環境的善惡，是生產總值的提高與否？家家“囊有餘錢、瓮有餘釀、釜有餘”，這才能真正提高存款的總額。但如果人口增長較生產總量增長還快，消費的增長也同比增長，就不可能見到存款的增長。因此以人均GDP的增長率與存款的增長率掛上關係，較為科學合理。虛擬變數D90取值為：1989年以前為0，90年以後為1，因為90年始連續數年的存款增量均有大幅度的增長，需增虛擬變量處理；D92取值為：1991年以前為0，1992年以後為1，意義同上。

方程6.  $L_t = b_{14} (I_t + G_t) + b_{15} L_{t-1} + m_{6,t}$  為貸款方程，它表示：澳門房地產的當期貸款與澳門的投資額和政府的消費相關，也與上一期的貸款相關。房地產項目資金大、投資期長，甚少與貸款無關。尤其是開發前期的地產權益的轉讓，就涉及到地段面積的勘測、平整甚至於拆遷，還需要項目可行性的研究。這些除部分自有資金外，大都需向金融機構借貸，而且這些大貸款額的借貸時期都不會是短期的，因此，上期的行業貸款也是影響本期行業貸款的主要因素之一。政府支出主要包括公共建設和公務員的薪酬，這些對城市建設、經濟的運作都有不小的影響：公共建設的改善能促進房地產（尤其是新區）的發展，帶動房地產行業的貸款；1.7萬



公務員的數量及其薪酬是購屋置業的不可小視的力量，它保障有足夠家庭付出置業首期，然後才有金融機構的房屋分期貸款，消化了開發商的地產貸款，令他們可以繼續作前期的開發工作，這對金融業的貸款是一種良性的循環。

方程7.  $PROPE_t = b_{16} + b_{17}(Y_t/POPT_t) + b_{18}DE_t + b_{19}L_t + m_{0,t}$  為房地產成交總額的函數式，它描述的是：房地產成交總額與澳門的人均GDP、存款總額和房地產的貸款額呈線性關係。人均GDP、存款和行業貸款是澳門房地產發展的主要影響因素，對於其定性定量的分析是本文第四章的主要內容，經研究及在單方程的設立和檢驗中，已證實是表述澳門房地產成交額的函數方程式。在人均GDP、存款和行業貸款數據確定的年份，則可推測澳門房地產的成交額，換句話說，可以利用宏觀調控的手段，調整各變量間發展的數據，以達到防止房地產大起大落波動的目的。在此聯立方程中出現，主要為檢示其在澳門宏觀經濟模型中的互動的結果。

利用澳門統計局歷年來的數據資料、Eviews3.1應用軟體，採用最小二乘法(OLS)計算，得方程組模型中各參數估計值為：

$$Y_t = C_t + I_t + G_t + EX_t - IM_t$$

$$C_t = 757.9085 + 0.1249433Y_t + 0.6545013C_{t-1}$$

$$\text{LOG}(I_t/I_{t-1}) = -0.11017 + 1.80388\text{LOG}(Y_t/Y_{t-1})$$

$$\text{LOG}(IM_t) = 1.76848 + 0.79142\text{LOG}(Y_t) - 0.214902D92 + 0.218307D100$$

$$\text{LOG}[DE_t/DE_{t-1}] = 0.146102 + 0.433001\text{LOG}[(Y_t/POPT_t)/(Y_{t-1}/POPT_{t-1})] + 0.080835D90 - 0.16521D92$$

$$L_t = 0.6041(I_t + G_t) + 0.7018L_{t-1}$$

$$PROPE = -2523.171 + 78669.37 * (Y_t/POPT) - 0.046185 * DE + 0.212611 * L_t$$

這是首個澳門經濟計量模型，也是首個澳門房地產經濟計量模型，繼續維護並修訂該模型，可運用於房地產市道的前瞻研究，對於投資人士的前景分析、已建樓宇的推銷時機的拿捏，都有一定的幫助；對於當局於房地產的土地供應量控制、發展年期的審批、人力資源的調配及與其他行業的協調指導，都有相當的參考作用；而這對於澳門房地產業的平穩持續向上、整體澳門經濟的健康發展，都大有裨益的。

有興趣的讀者欲進一步瞭解相關資料，可參閱拙作《澳門房地產發展研究》。

澳門行政當局可以在宏觀層面上作進一步數據收集分析和實證研究，不斷地豐富和完善該澳門經濟計量模型，並利用對外生變數的調整，讓這一模型運算以便作出預測，使我們可以知悉：未來週邊環境的變化和經濟發展對澳門各內生變數的可能影響程度的大概，在本模型中，則可知悉短期內各變數(內生變數和外生變數)的變動，對澳門房地產發展因素的影響力度範圍。利用好政府現有的權限和資源，以法律和經濟手段的政策出台作微調，駕御澳門經濟平穩地走上快車道。而澳門房地產經濟則完全需要服膺於澳門經濟整體發展需要而做出相應的調整，這是毋庸置疑的。要達此一目標，特區政府需要做好宏觀調控措施手段的預案，尚有大量繁雜的工作可為。而即使有了預案，也並非高枕無憂、萬事大吉了！對應哪種情況出現、在哪個時間點、採取哪些措施？都甚有講究！正如數千年的中華醫藥“湯訣”書籍就在那兒擺著，同一病患就診於不同醫師，就完全可能出現採不同的藥材熬湯服食的情境？因為這裡還有望聞問切後的功力診斷所致，然後才能對癥下藥！





## 澳門房地產未來發展的正確路向

澳門地產專業發展商會會長

黃健中

近年，澳門經濟在博彩業和旅遊業帶動下發展迅速，在2010年遊客量達2,500萬，房地產業經過02年亞洲金融危機，03年的沙士及09年世界金融危機洗禮後，房地產價格由數年前的低谷，升至今天新樓達3,000餘元/呎，豪宅約7,000元/呎，工業廠房約1,500餘元/呎，寫字樓約2,500元/呎，車位達60餘萬/個等。

房地產是自由市場投資保值產品之一，有人投資致富，有人用以收租養老、抗通漲及保值，亦有人去投資股票等其他產品，相對股票沒有磚頭實質，若投資不慎，可能得到是廢紙一張，所以有很多人認為投資地產較為實際。

曾看過《窮爸爸，富爸爸》這一書。故事中窮爸爸是一個忠於職守的老實人，一家四口，月入四萬，也算中上，但每月收入除供樓和衣食住行外，每月省下來也有一萬餘元，但當他的兒子長大讀大學，雖是20年的計劃，但當時因現金積蓄有限，祇能選擇在國內或鄰近較平價的大學就讀，在外國留學費用每年最少需數拾萬元，難以負擔；相反投資有度的富爸爸，他20年間從各項投資得利達數百萬餘，日常生活條件較好，且能付起兒子出國歐洲留學經費，給他一間優質學府，學有所成，回來英語水平高，是每個父母的心願。當然亦有投資失敗者，故事教人不要默守成規，量力而行，但也要注重人生計劃，尋找商機。

2010年香港和美 被評為最具競爭力的城市，香港人勤勞上進，平均學歷高，英語水平亦高，為香港打造成國際金融中心地位，成為了「東方之珠」。相反近年澳門人，因政府財稅收入多，福利政策大行其道，如有派錢、派房政策、社團(4,000多個)組織向政府要錢要福利。有些年青人未畢業先想買樓，又辦社團向政府取經費，他日若買到經屋之後轉售又可賺到100多萬元，這種不正常社會病態正在澳門蔓延。怎不看看前人走過多少刻苦路，由細屋換大屋的過程。現代年青人想賺快錢，買潮流先進的手機、買車、買樓，缺刻苦的精神，又挑揀工作、怕時間長、又要假期多、福利好，轉工如看電影，試完就走、全無抗震的能力，需防澳門博彩業好景不常，免費午餐不長久，中國人刻苦耐勞和傳統精神是不可忘記的。

今觀政府對房屋打壓政策，強烈對房地產兩年轉讓徵收樓價20%特別印花稅，又仿似香港前年19,000公屋政策，勢要將房價壓倒。本人認為政府對房地產政策，應宏觀看看，先從澳門未來50年城市做好城規，發展未來計劃和經濟路向，培養高質素人口及城市結構，怎樣吸收人才留澳，為大學生回流尋找更多出路，為澳門打造“東方威尼斯”休閒旅遊中心定位而共同努力。有以下幾點房為地產方面的意見，謹恭參考指正；

1. 政府應多建公屋，照顧基層人仕及真正有需要人仕，令人人有屋住。
2. 停建經屋，不讓人從中轉售圖利，若轉售應售回經屋輪候，且購買者且不能在澳門以外擁有物業。同時亦需監管是購者自住，嚴禁變相出租或空佔不住。
3. 應立例保障地產行業國際化，制定中介人考試發牌制度，且規定佣金收入，建議售樓：買賣雙方收取不低於佣金1%。
4. 調控樓市應從大圍去看，大家有責，可從發展商做起，建議定批准出售樓花期，如按樓層建築期建至一半(如20層已建到10層)方可賣樓花。樓宇特別轉讓稅，可定期為一年內銷售，徵收特別印花稅為10%，以上政策應每年審核是否延續或修政，政策應以適時度世而行。
5. 建議政府重新考慮優才移民政策，是否可以研究整條件重開，因2010年截止，香港650萬物業投資移民政策，令香港吸收到約9,500位企業家，吸納資金約700億。招商引資，吸納人才是每個國家和地區都要做，閉關自守只會發展有限，如過往數十年澳門博彩業，沒競爭如何做得大。建議政府一方面要保障澳門人就業、人人有樓住，另一方面，為增加招商引資力度，吸引大學以上企業人才來澳門定居發展購買物業，因物業是搬不走的，買了不住要交稅，也要經常回來看看，住酒店及餐飲消費也是必然。建議：開放高學歷企業家來澳門投資(買物業或設企業)移民，投資額度800萬元，且七年之後才可享受澳門福利。
6. 房地產商品市場應自由開放，澳門政府不應過度施壓，雖知豪宅與別墅、商品房與安居房是二種不同思路，免費坐巴士照顧不到富豪，房地產在本澳門檻太高，政府過度壓制，投資者將轉去股票、香港或國內房地產市場。
7. 據經濟專家說，全球每年通漲不低於3%，樓價貴，人工貴，食物貴，澳門元對人民幣



下調20%。政府應多方面比較各種通漲比例，從而想法根治，不能單方面由政府派錢，補貼物價去壓制通漲。政府應從怎樣提高澳門經濟，市民競爭力，提高居民收入去想，通脹是全球不變定律，祇有澳門經濟好，市民工資收入上升，才是辦法。

## 經屋政策要照顧夾心階層利益

澳門地產發展商會常務副會長

陸惠德

本澳經屋的轉售制度，即16年禁售期后，在向政府補差價后能否流入普通商品房市場買賣，引起了社會激烈爭論。首先我們要明白，本澳的社會房屋，只是申請人在一段困難的時期，政府以極之低廉的租金出租給其使用，當申請人生活改善后要還給政府。經屋的屬性是免卻房屋地價的特殊市場商品，正因為上述緣故，所以申請人在登記向政府購買特別優惠的經屋商品時須接受資產審查，並應設立收入上下限，而且規定長達16年的禁售期，期滿後如出售，需向政府補繳地價的差價。由於經屋是帶有一定福利特徵的市場商品，是已經把房屋產權登記在購買人名下的物業單位，所以當全部的限制條件解除后，進入公開市場流轉十分正常。如果社會上真有意見對處於相對弱勢的廣大經屋業主如此苛求，要規定經屋16年后不准進行公開買賣，試問，最近二、三十年，澳門有那麼多的土地不是經由公開拍賣，而是經由所謂的廉價批地取得的。這種不包含土地成本，又以繳付極低廉的溢價金取得的土地上建造的房屋，在公開市場銷售，又有誰提出過對這種建築物和房屋設立買賣或轉售限制，又有誰大聲疾呼要求發展商售樓時須向政府繳清地價的差價？所以對同類事物的雙重標準，怎麼能不使社會上的弱勢階層覺得有成為澳門的二等公民感覺呢？我認為輪候經屋者進行入息審查是合理的，但考慮到澳門的通貨膨脹因素，二人家庭的月收入上限應該放寬到35000元，一人家庭月收入上限應為18000元，可以規定三年調整一次，這樣可以讓多一點市民享受到政府的幫扶政策。經屋發售用計分制，好過抽籤，問題是分數的設定要科學合理，首先照顧老弱病殘，當然也要充分關注年輕人的置業訴求。

經屋售價以目前的建築市場計算標準，相信每平方呎700~800元已屬合理，如果將拆遷或鋪設周邊道路或地下管網的價錢計算進去，則不是準確意義上的建築成本。如果改為根據申請者的經濟能力來定價，則根本無法設立一個統一標準，不具可操作性。

作為經屋申請人的資產審核，包括要申報海外資產，我認為是公平合理的措施，由於政府審核的難度高，所以可以要求申請人簽署文件，如將來發現有漏報或瞞報，則需要面對





高額罰款，嚴重的情況可以以原出售價政府收回該等經屋單位。但是由於本澳貨幣快速貶值，我建議一人家庭資產淨值上限可放寬至50萬，二人家庭資產淨值上限可放寬至100萬。因為目前在澳門或鄰地珠海，一百萬應該買不到像樣的新建三室一廳房屋了。

由於房屋局轄下的房屋監管處人數有限，在監察經屋有否違反用途（出租或改作貨倉）等方面均可經由對舉報者加強獎勵措施的辦法，動員群眾力量打擊違規行為。同時，經由從重處罰違規的措施，讓經屋業主提升守法的公民意識，還有就是加強宣傳工作。

本人始終認為在經屋處置上，必須堅持舊人舊制，新人新制，如現已輪候中的家庭，政府無權要求他們接受新的入息審查標準。否則作為政府的施政公信力會受到損害。作為一個依法施政，以人為本的政府，曾經向社會承諾的政策，絕對不能朝令夕改，要有延續性。綜上所述，完善本澳的經屋制度是為了平抑過高的樓價，讓廣大夾心階層在住有所居的前提下，儘量縮窄貧富差距懸殊的科學施政措施，是建設和諧社會和提升本澳居民綜合生活質素的必須之舉。政府實施的經屋分配制度應是寬入嚴出；但16年后，讓其在市場流通，補充市場房屋資源的不足，也是正確的。至於有人擔心到時政府有沒有土地再建經屋，我認為到時，房地產公開市場可能已經回覆平靜，市場上以房地產作為資產炒賣工具的現象已經消失殆盡。作為社會公共資源的掌握者，政府一定要通過財富的第二次分配，讓弱勢和夾心階層受惠更多，這樣才能掌握民心，爭取民意。如果僅僅為了外資企業的市場拓展和本澳大企業的商場進軍而不斷藉故廉價批地，對廣大經屋業主16年后的市場轉售反而橫加阻撓，這會被社會解讀為政府不公不義，根本不關心和扶持廣大弱勢群體。這是無論如何要避免的嚴重政治後果，如果實行全民公決，一定會被廣大市民群眾否決。

## 珠三角：一個烏托邦的實現

廣東省房地產行業協會會長

蔡穗聲

80年代中期，深圳、珠海以經濟特區的嶄新面貌正在崛起；廣九直通車剛剛開通；廣深鐵路途經的東莞廣袤土地還是一片田園風光；高速公路僅僅是來自發達國家的傳聞。廣州建築工程師劉成基先生提出：建設廣深城市帶，廣深及中間地帶的居民通過鐵路上下班、交往、購物。對此觀點，當時在報紙上熱議了一陣後歸於沉寂，多數人認為不具備可行性，是建築師的“烏托邦”而已。

20多年過去了，以天翻地覆、滄海桑田形容珠江三角洲這片熱土並不為過。香港、澳門回歸祖國；廣州、深圳跨入千萬人超級都市門檻；廣深鐵路沿途是綿延不斷的城區與廠房；“和諧號”列車往返廣深公交通；高速公路已成網狀雛形；香港人澳門人北上經商擇業漸成風氣；廣東居民週末假日到香港、澳門購物、遊玩已是“自由行”。當年的“烏托邦”是否已經實現？

聯合國人居署在兩年一度的“世界城市狀況”報告中指出，世界各地的超級大都會正漸漸彙聚成更大的“超級都市區”，而由香港、澳門、深圳和廣州組成的珠江口區域已成為目前全球最大的超級都市區，輻射人口達到1.2億。據專家認為，“穗深港”被聯合國人居署列為全球最大的超級都市區，不是新鮮的觀點，正是近期頻頻提及的“大珠三角”概念。（見《廣州日報》2010年3月25日）

2008年國家發改委發佈了《珠江三角洲地區改革發展規劃綱要（2008—2020）》，珠三角改革發展分兩步走：“到2012年，率先建成全面小康社會。區域城鄉差距明顯縮小，區域一體化格局初步形成，粵港澳經濟進一步融合發展。”“到2020年，率先基本實現現代化。形成粵港澳三地分工合作、優勢互補、全球最具核心競爭力的大都市圈之一。”

根據規劃，珠三角九市將在未來兩年以輕軌連接；香港地鐵銜接深圳地鐵，並建設高



## 澳門的地產政策與經濟發展探索

香港地產代理商總會主席

朱建蘭

鐵連接內地，廣九鐵路提速；港珠澳大橋已經動工，預計2015年建成。可以預料，珠三角連同港澳（大珠三角）的相鄰城際通勤時間在1小時內；若從廣州出發，到任一城市不超過2小時。夜宿中山，早上到珠海飲茶，中午在澳門應酬，午後購物再返回廣州吃晚飯，是很平常的事。對於難以承受廣州高房價的工薪階層，居所在江門，軌道交通半小時到廣州，地鐵半小時到公司，與現時從番禺坐公車去天河的通勤時間相若，也是一種選擇。

珠三角城鄉一體化的重要基礎設施是高速公路網、軌道交通網。但不限於交通，各類基礎設施都需要城市與城市對接，連成網路，資源分享。而且，不僅僅是基礎設施，不僅僅是各種硬體，更重要的是社會生活的融合，城市與鄉村差別的消融。這些，《珠江三角洲地區改革發展規劃綱要（2008—2020）》已經勾勒了藍圖，並厘清了工作思路。

這是令人驚喜的藍圖、令人振奮的思路。藍圖的實現，意味著珠三角九市根據自身特點重新整合資源，共同建成宜居住、宜工作、宜經商、宜娛樂、宜旅遊、宜休閒的城鄉一體化區域。

由此，房地產發展的思路更寬，發展的空間更大。房地產不僅僅是提供遮風擋雨的房屋，也不僅僅是提供安居樂業的居所；房地產應該為“宜居住、宜工作、宜經商、宜娛樂、宜旅遊、宜休閒”提供居住空間、工作空間、商業空間、休閒空間。作為“到2012年，率先建成全面小康社會”和“到2020年，率先基本實現現代化”的珠三角區域，住宅產業、商業地產、工業園區、休閒地產等等種類的房地產都應該得到充分發展。到珠三角“形成全球最具核心競爭力的大都市圈之一”的時候，回眸今日之地產，仿佛是登上高峰，“一覽眾山小”。

我們正在圓夢的過程之中。當年的“烏托邦”尚未實現，但已經不太遙遠了。

回顧澳門近年經濟持續高速增長，其博彩業發展更隨開放而加速擴大，加上治安穩定，勞工薪酬的平均中位數及生產力上升，以及大量的基建投資項目發展，令澳門的整體經濟及房地產市場發展欣欣向榮，澳門的樓價亦節節上升。由於澳門的土地資源之匱，在各種利好因素底下，必然造就一番競爭趨勢。兼且近年香港幾家主要發展建築商均陸續進軍澳門的房地產市場，積極配合市場的基建項目，令澳門房地產有長遠的發展。

近期澳門特區政府提出新一輪樓市調控及房屋政策，大部份市民均對有關措施表示支持，令計劃置業者的意慾提高。現時澳門樓市實際仍以用家作主導，由於受供求比例所影響，樓市的暢旺更實際反映市場需求緊張，加上低息環境，樓價受需求帶動而上升，按現時情況應仍有上升空間。而在新政策下，澳門特區政府提出將針對性打擊炒賣住宅單位及樓花問題，按步收緊樓花貸款比率的上限及建議向購置後兩年內轉售作為居住用途的單位或樓花，徵收特別印花稅，雖然額外印花稅是向賣方徵收，但最終仍不免會轉移給買方，導致用家置業成本增加，以鄰近澳門的香港為例，自去年香港政府推出樓市調控政策之後，指數曾出現過短暫回落，但其後跌幅收窄後來卻一直止跌回升，由此可見，長遠而言樓價仍有上升空間。凡此種種亦同時帶動樓花價格上升，直接增加樓花期貨的升值潛力，因此對購買一手樓花的買家而言無論自住或保值也是較優質的選擇。但宏觀整體的調控政策，可以提高樓市信息的透明度，抑壓炒風和控制樓價，長遠亦有利於推動澳門房地產業的健康發展。此外，在房屋政策方面，澳門政府必須嚴格區分公屋及私人房屋市場的標準，並盡量降低公屋進入門檻，以優先保障居民尤其是弱勢社群的居住權，讓更多居民受惠，保障社會資源能夠合理運用。而面對經屋問題，澳門現時宜盡快展開規劃和制訂未來房地產市場的發展趨勢，及更為完善的整體法律，明確界定買賣雙方的關係，讓法案有靈活處理空間，增強經屋問題的透明度，真正做到協調房地產市場，確保資源發揮最大效用，以解決居民住屋需求，讓居民能夠安居樂業。



在經貿發展方面，澳門與香港及內地現正緊密協商加強兩地之間的聯合發展，透過深入交流彼此的意見和經驗，商討進一步合作的項目，締造更優厚商基，促進三邊企業能夠取得更大的市場空間和創造更具優勢的營商環境，順應趨勢並各取所長，這對推動澳門經濟的蓬勃發展將起到莫大幫忙。

現時，房地產市場已成為決定澳門的競爭能力的關鍵因素之一。在推動房地產方面，澳門房地產聯合商會一直不遺餘力，多年來一直致力推動房地產發展為其奠定重要基礎，努力團結業界各方力量，並積極協助澳門特區政府施政和獻策，同時亦為中港澳三地的房地產市場打造一個互動交流和溝通合作的平台，在緊密的合作下帶來各種好處。足以證明澳門房地產聯合商會對房地產市場及澳門社會的貢獻著實功不可沒。

今天，欣逢澳門房地產聯合商會十七周年會慶及第九屆理事履就，謹祝澳門百業興盛，發展一日千里；貴會業務更蒸蒸日上，未來發展必有更卓越的成就及佳積，繼續造福社會，共享經濟繁榮。



## 香港的房地產市場及地產代理行業發展為澳門借鏡

香港地產代理聯會有限公司主席

郭德亮

筆者十分榮幸獲得「澳門房地產聯合商會」的邀請，為“澳門房地產趨勢及相關政策探索”研討會撰寫論文，筆者在香港從事地產代理行業超過二十多年，亦為本行業服務十多年，現為「地產代理聯會」應屆執行委員會主席、並同時為香港地產代理行業六大商會參與的「地產代理業界聯席會議」召集人，對香港房地產方面的資訊較為熟悉，因此筆者會以探索有關香港的房地產市場、及概述香港地產代理行業的發展等為撰寫論文的主題，期望能為澳門房地產行業作出借鏡效用。

筆者想以探索方式，研究有關香港的房地產市場近況，從中啟發大家思索港澳兩地房地產市場的未來發展，先分析香港房地產市場於2009年與2010年的變化，去年香港整體各類物業總成交宗數為162,739宗，較2009年的總成交量上升21.5%，而總成交金額則為6,894.8億港幣，亦較2009年上升了33.7%。

七年前因房地產市場大幅下滑未止，香港特別行政區政府在重新制定房屋政策時，改變了過往的定期拍賣土地制度，而用了新的勾地制度後，推出拍賣土地大幅減少，繼而導致往後的新落成單位亦相應大幅減少。近年在土地供應及新落成單位同時減少，並因利率超低、通脹上升、環球資金泛濫，更在本地居民大量的需求及外來資金追捧多項因素下，香港房地產市場的價格節節上揚，住宅、商舖、商廈、豪宅等各類物業更創出新高價。

從經濟增長方面探索房地產市場發展，筆者認為是十分正面的方向，香港在2010年的全年經濟增長有可觀的7.0%增長，而今年第一季經濟更保持蓬勃，按年強勁增長7.2%，估計全年應能維持於7.0%以上的增長，還有一項很重要的數據，就是近年市民的借貸供樓比率都低於50%的安全線以下，這些都會為房地產市場創造良好發展的環境。

香港今日成為國際大都會、亞洲金融中心，很主要有賴經濟繁榮帶動，房地產物業發



展是繁榮經濟的重要支柱，而地產代理行業對繁榮香港經濟及推動房地產發展有很大貢獻。

筆者更認為香港樓市在過去二、三十年間發展得如火如荼，地產代理是功不可沒。

筆者在從事地產代理行業二十多年來，經歷行業的變化極大，由一個小小的中介經紀人行業，變為今天對香港經濟及社會民生有著很大影響的專業地產代理行業，其工作範疇亦變得十分廣泛，小至為小市民服務的樓房租賃、買賣住宅物業、經營工商業所需租購商廈、工廠、寫字樓、舖位、一手新樓及豪宅投資置業等等；大至城市規劃、大型項目發展、舊區重建、土地測量估值及拍賣等等；從業員亦由以往無需任何專業知識、甚至以兼職形式從事，發展成現時專業及專職、行業內已很細微地分開工種，例如：專做一手新樓、豪宅、商舖、商業廠廈、中小型樓宇、村屋別墅、拍賣行、測量行、收購重建及項目發展等等。

過往經營地產代理公司的情况，很普遍為兼營公司或以小規模形式，時至今天，有些大型地產代理公司，每年的營業額收入高達十多億元，其規模已達全國性，並擁有數千間分行及數萬名員工，但不論大、中、小型公司大部份都是很專業及有規模，而經營模式亦有很大的變化，舉例：有公司以集團子母公司形式經營、還有特許經營加盟形式的，更有集團公司成為香港上市公司，今天香港地產代理行業經已發展至十分多元化及專業，並且是一個龐大的行業，持牌照的專業從業員已超越31,306人\*，經營商舖亦多達5,601間\*。

曾經有些地產發展商嘗試自組銷售隊伍推銷一手樓盤，但效果並不理想，最後都不可取代專業的地產代理，現今香港物業市場與地產代理行業息息相關，兩者都已經是分不開的，無論在一手、二手住宅樓市、工商廠廈、寫字樓、商舖、豪宅、村屋別墅、地皮、大型樓盤及大型項目等等；那一種物業都需要地產代理推銷推介、協助策劃促成買賣及租賃、香港的地產代理行業在推動物業市場發展，是不可缺少的元素。

香港特別行政區政府為正統規管地產代理行業，制定《地產代理條例》，於1997年獲立法會通過相關法例，並於同年成立「地產代理監管局」，負責規管地產代理行業及發牌等工作，再於1999年推出《地產代理(發牌)規例》，展開為期三年的發牌過渡期，最終於2002年初完成整個發牌制度，正式開始以法制規管地產代理行業，提升業界的專業水平和能力。

政府為行業作出了法制的規管，這並不表示行業就可以放下手腳不理，事實上正好相反，行業更要為自身的權益及發展繼續努力，其中一項重要的工作便是要與監管機構做好協調雙方，不能完全倚賴有關當局處理整個行業的各種問題的。

好好的一個例子，便是於2006年本行業的同業有感於香港自有地產代理行業以來，一直未有一套完整統一行業的「執業規例」給予業內遵循，因應社會對地產代理行業提升專業的要求及為使到行業未來有更好的發展，因此，由當年的業界五大地產代理商會，包括：新界地產代理商總會、香港專業地產顧問商會、地產代理聯會，香港地產代理商總會、地產代理管理協會等一同參與的“地產代理業界聯席會議”，在定期的會議上決定制訂行業的「執業規例」（簡稱“行規”），並通過成立「地產代理行業執業規例」小組，筆者有幸被委任為小組統籌人，處理前期的統籌工作。

同年舉行首次會議共有十五個成員，包括非業界及業界人士在內；計有：太平紳士、律師、博士、行業專家、「職業訓練局」業界委員、「地產代理監管局」業界委員、五大商會代表等。除以上成員外，將會邀請更多合適人士加入，初步已接觸「廉政公署」、「地產代理監管局」、及其他界別的專業人士，同時會繼續邀請有公信力及有代表性的人士。

“聯席會議”會以：合情、合理、公平、公開、公正的方式及態度去制訂行業的“行規”，並期望達至三大目的（一）有一套完整統一的“行規”給予業內遵循，提升行業的專業、使其更有公信力、及更受社會認同，最後達至對消費者更有保障；（二）對於行業或從業員執業上有問題發生時，可作“對與否”的參考【最終可能用於審判上】；（三）使到行業未來有更好的發展、並以更專業、更廉潔及更合法理地為社會、為市民服務。

(\*有關數字為「地產代理監管局」於2010年12月31日公布的數字)



## 政策打擊短炒有效 樓市長遠健康發展

中原地產工商舖營運總監及中原(澳門)董事總經理

潘志明

澳門特區政府自去年底開始，逐漸加大調控樓市力度，上月底更再度出招，宣佈新增額外印花稅政策，消息剛推出，隨即引起市場回響，交投應聲下跌。消息經過一個月的消化，市場逐漸適應，用家審慎入市。是次政府出招及時，有效打擊市場短炒活動，減低市場泡沫化風險。長遠而言，基於澳門利好因素的支持，如大型基建落實、外地僱員增加、經濟基調良好、人均收入增加等，相信樓市將持續健康發展。

澳門政府於去年底首度推出樓市調控政策「劉十招」，有效打擊市場上短炒活動，至上月底，政府出招加碼，宣佈向於一年或兩年內轉手的住宅單位及樓花徵收高達樓價百分之二十的特別印花稅，並收緊銀行樓花按揭比率，消息一推出，隨即引起市場上極大回響，市場交投銳減。據中原(澳門)資料顯示，政策公佈後一個月內，錄得住宅成交量約372宗，與去年同期的492宗相比，大幅下跌約24%；與政策公佈前一個月的563宗相比，跌幅更高達34%。政府是次出招針對性強，對於市場上炒賣現象產生阻嚇作用，有效打擊短炒活動，使市場上短炒買賣即時減少。最具指標性的十五大屋苑成交數據顯示，政策公佈後市場叫價普遍較公佈前下跌，政策公佈後第四週，除了海天居及凱泉灣的市場叫價稍微回升，其他十三個屋苑叫價均全面下跌，跌幅由0.08%至5.1%，其中濠庭都會及壹號湖畔等現樓豪宅屋苑，叫價分別下跌約3.96%及2.1%；而成交量方面同樣全面下跌，其中金峰南岸、君悅灣、濠庭都會等多個屋苑均錄得零成交，當中凱泉灣更由政策公佈起連續四星期沒有成交。

由各數據反映，政府是次出招成效顯著，有效地打擊了市場上的炒賣活動，政策公佈後短線炒家絕跡。然而，對於中長線投資者以及用家而然影響不大，由於政策公佈初期，市場對於政策的了解還未夠全面，政策的具體細節如執行日期、執行細節等還未落實，因此引起市場眾多揣測，部份具實力的投資者選擇封盤，待市場政策落實後再投入市場，而用家則普遍轉持觀望態度，因此市場成交量大幅下跌。消息公佈一個月後，市場對政策已達一定程度的消化，投資者開始解封，將物業重新投入市場，部份投資者對後市有信心，更縮減議價

幅度，因此市場叫價略有回升，而用家則開始審慎入市，因此市場交投氣氛開始回暖。另外，打擊炒賣活動對於樓市長遠健康發展具正面作用，由於澳門市場始終以用家為主導，據澳門統計暨普查局數據顯示，2011年第一季住宅買賣中，澳門買家佔約87%，過度的炒賣活動將為市場增加泡沫風險，阻礙市場健康發展，因此適度調節樓市可有助市場健康穩定，保障澳門本土用家的購買需求。

展望澳門樓市未來發展趨勢，短期內，受政策影響，市場交投將持續淡靜。長遠而言，澳門樓市將會朝健康上升的趨勢發展。主要因為澳門本身的利好因素保持不變，各大型基建的落實，不但為澳門引入更多外地僱員，而且還為澳門的繁榮發展注入新動力；經濟發展蓬勃，澳門近年經濟越顯繁榮，GDP(本地生產總值)屢創新高，據澳門統計暨普查局資料顯示，2010年第四季GDP達645.68億(澳門元)，與上季相比大幅上升約18%；另外，2011年第一季澳門人均收入中位數達9,600元，創有紀錄以來的新高，經濟持續增長，為樓市的發展提供穩定的經濟環境；外地僱員增加，據澳門人力資源辦公室資料顯示，直至2011年3月，澳門的外僱人數已逾81,000人，另外，政府預計今年內將增加外僱約20,000人，龐大的外僱輸入，將使澳門的住屋需求大增，帶動樓市交投上升。

在自由經濟市場中，樓所擔任的角色不再是單純的解決居住問題，在經濟不斷發展，現錢日益貶值的時代裡，樓還是投資、保值的最佳工具之一，尤其是在澳門此彈丸之地，寸金呎土，隨著人口不斷增加，住屋需求不斷上升，相信在特區政府的正確政策調控下，未來澳門的樓市將繼續健康發展。

澳門概況簡述

龍

17





## 澳門交通運輸政策與輕軌計劃

根據澳門陸路整體交通運輸政策(2010-2020)表示，為打造居民宜行、旅客宜遊的綠色交通城市，其政策願景提出「一核兩面三圈」的理念，以公交優先為本澳陸路整體交通運輸政策的核心，加強交建設和交通服務兩個供給面，並與城市總體規劃緊密結合，合理開展「歷史核心區、舊區、新城」的空間規劃和交通佈局，有序的推進和落實各項交通政策。

自2002年，澳門特區政府因應預料每年突破2,000萬人次遊客、新落成的酒店及賭場，以及認為澳門的巴士及的士及相關交通網路難以應付。因此需要興建新的集體運輸系統，紓緩交通擠塞問題及改善環境污染。是年，特區政府委託香港地鐵有限公司為澳門軌道運輸系統進行研究。2003年香港地鐵公司完成了首份顧問研究報告，建議使用架空捷運系統，但方案的成本效益備受質疑。2005年香港地鐵公司完成第二份顧問研究報告，改為建議使用地下捷運系統，但研究報告被指存在造價過高等多種問題。2006年10月，澳門特區政府發表《軌道捷運系統深化研究》方案。2007年7月澳門特區政府發表《軌道捷運系統優化方案》。2007年10月，運輸工務司劉仕堯司長正式宣佈興建捷運首期路線。

## 輕軌首期規劃

輕鐵首期工程方案的路線總長度為21公里，包括2.1公里隧道段。車站數目21個。媽閣站、西灣湖站是地底車站；南灣湖站及西灣大橋站是地面車站；其餘車站是高架車站。配電站總數為4個。列車調度區位於友誼大馬路及友誼大橋之間的直線段，作為澳門半島日常列車調度及停泊緊急事故列車。

路線為雙向行車軌道，由關閘，經黑沙環、外港碼頭、新口岸、藝園、南灣湖、西灣湖、媽閣、西灣大橋、賽馬會、澳門運動場、望德聖母灣大馬路、路邊檢大樓、機場至 仔碼頭。沿線共21個車站。當中，關閘、媽閣、賽馬會及蓮花口岸屬於綜合交通轉換站，關閘及媽閣將與輕鐵二期連接；蓮花口岸則與廣珠城軌延伸線無縫換乘對接。

## 輕軌首期進度

2010年12月30日，運輸基建辦公室公佈「澳門輕軌系統第一期行車物料及系統」採購國際公開招標的甄審結果，三菱重工有限公司中標。

2011年3月3日，澳門特區政府與三菱重工簽署「澳門輕軌系統第一期行車物料及系統」判給合同，標誌著列車和系統的製造工作及主體土建工程全面啟動，澳門輕軌系統可望於今年年中正式動工。運建辦期望與全澳市民共同推動輕軌系統建設工作，構建有助澳門社會、經濟可持續發展的交通基建。

「澳門輕軌系統第一期行車物料及系統」判給合同規定供應商需在未來47個月內，為澳門輕軌系統第一期提供列車及系統，以及負責在西灣大橋內設置輕軌系統的“設計連建造”總承包工程，之後進行兩個月試營運，在49個月後正式投入運作。

## 輕軌第二期工程

輕軌第二期工程為一條穿梭澳門半島西北區、內港區的路線，總長度約5公里，沿澳門半島西部往來關閘及媽閣。雙向行車軌道。本路線通車後，將實現澳門半島內的捷運環狀線。

特區政府2009年就“澳門輕軌系統第二期可行性研究”初步方案展開為期兩個月的公眾諮詢，向市民展示由研究顧問團隊提出的三個概念方案。2010年將公眾諮詢期間所收集的意見，印製成《澳門輕軌系統第二期可行性研究初步方案意見彙編》，讓市民能夠了解社會大眾對輕軌系統二期發展的各方面意見。下一步透過整體性的規劃協調工作，結合調整輕軌二期進行深化研究，更全面地對綜合城市發展及交通佈局進行考慮。



輕軌第一期澳門路段 輕軌第一期離島路段 輕軌第二期澳門路段 輕軌站  
 以上資料只供參考 資料內源：由運輸基建辦公室網站攝取



輕軌第一期離島路段 輕軌站  
 以上資料只供參考 資料內源：由運輸基建辦公室網站攝取



澳門在2002年開放博彩業後，多間大型娛樂場酒店相繼於新口岸區落成啟用，包括：澳門新葡京酒店，地盤面積約12,000平方米，建築面積約135,000多平方米，提供430間高級客房。

星際酒店，位於澳門新口岸友誼大馬路，樓高38層，總樓面面積129萬平方呎，提供超過500間豪華客房。

永利澳門渡假村，位於澳門新口岸新填海區，包括永利酒店和萬利酒店。永利酒店樓高25層，設有600間豪華套房。萬利酒店設有414間酒店套房以及渡假別墅式套房，與及三家合共佔地超過3,000平方呎的名牌專門店。

澳門美高梅酒店，總建築面積達200萬平方呎，樓高154米，高35層，為一所五星級娛樂場酒店。澳門美高梅酒店大樓外形設計獨特，以波浪形式由三種不同顏色（黃金色、白金及玫瑰金色）的玻璃鋪設外牆。

澳門凱旋門，澳門首間匯集豪華住宅、酒店、商場以及娛樂場於一身的物業發展計劃。整個項目由兩座相連建築物組成，樓高56層，住宅部份位於物業的23至56樓，提供309個單位；其餘則為酒店、商場以及娛樂場部份。

### 路 城大型基建項目

路 城位於澳門的 仔和路環之間，該地段原是一條連接 仔、路環兩個離島的公路，及後因澳門土地不敷應用，於公路兩側進行大型填海工程，形成了現今面積為620公頃的路 城。

澳門博彩業開放後，路 城被重新定位發展旅遊博彩業，多間博彩企業在路 城投資興建旗艦酒店。另一方面，政府為配合2005年東亞運動會舉行，在路 城興建多個體育場館，包括澳門東亞運動會體育館、澳門國際射擊中心等。

路 城定位為發展旅遊博彩業，近年已落成的大型娛樂場酒店和度假村包括：

澳門威尼斯人度假村，總建築面積951,000平方米，設施包括威尼斯人酒店，樓高39層，共有3,000間豪華套房，提供超過100,000平方米的會議及展覽設施，彙集世界名牌的大運河購物中心面積93,548平方米。

澳門四季酒店，是一個集酒店、購物、消閒及娛樂於一身的五星級酒店，酒店主樓設有360間客房，和集180家品牌名店的「四季·名店」購物廊。

新濠天地，包括設有300間客房的皇冠度假酒店，設有380間客房的澳門硬石搖滾酒店，和設有791間客房澳門君悅酒店。

澳門銀河綜合渡假城，包括澳門悅榕莊，擁有250間套房和10間水上浮動式別墅。澳門大倉酒店，設有500間房間。銀河酒店設有1500間富現代風格的客房，當中包括150間套房。

### 路 城待批項目

路 城一帶規劃，蓮花路以南的土地將用作政府基建和公共設施，蓮花路以北被規劃為旅遊綜合用地。現時路 城仍有七個正在審批的項目。當中三個屬酒店及娛樂場項目的批地申請，包括一項面積為二十萬平方米，用於興建五星級酒店、娛樂場及會議展覽中心，另兩項均涉及七萬平方米的土地，分別有酒店及娛樂場綜合體。另外還有四個非博企申請人提出申請，用於發展非博彩項目。





澳門、路環完成及待批項目

- |                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| <b>L1</b> 金沙集團 - 金沙酒店         | <b>S1</b> 澳博集團 - 新葡京酒店       |
| <b>L2</b> 金沙集團 - 威尼斯人度假村      | <b>S2</b> 澳博集團 - 葡京酒店        |
| <b>L3</b> 金沙集團 - 四季酒店         | <b>S3</b> 澳博集團 - 十六浦酒店       |
| <b>L4</b> 金沙集團 - 遠東發展         | <b>S4</b> 澳博集團 - 巴比倫娛樂場      |
| <b>L5</b> 金沙集團 - 香格里拉酒店       | <b>S5</b> 澳博集團 - 皇家金堡酒店娛樂場   |
| <b>L6</b> 金沙集團 - 喜來登酒店        | <b>S6</b> 澳博集團 - 鑽石娛樂場       |
| <b>L7</b> 金沙集團 - 第七地段 (未確定)   | <b>S7</b> 澳博集團 - 英皇酒店娛樂場     |
| <b>L8</b> 金沙集團 - 第八地段 (未確定)   | <b>S8</b> 澳博集團 - 財神酒店娛樂場     |
| <b>M1</b> 美高梅集團 - 美高梅酒店       | <b>S9</b> 澳博集團 - 金龍酒店娛樂場     |
| <b>M2</b> 美高梅集團 - 路氹城項目       | <b>S10</b> 澳博集團 - 回力娛樂場      |
| <b>W1</b> 永利集團 - 永利酒店         | <b>S11</b> 澳博集團 - 集美娛樂場      |
| <b>W2</b> 永利集團 - 萬利酒店         | <b>S12</b> 澳博集團 - 金碧娛樂場      |
| <b>W3</b> 永利集團 - 路氹城項目        | <b>S13</b> 澳博集團 - 蘭桂坊酒店娛樂場   |
| <b>P1</b> 新濠博亞集團 - 新濠鋒        | <b>S14</b> 澳博集團 - 澳門賽馬會      |
| <b>P2</b> 新濠博亞集團 - 新濠天地       | <b>S15</b> 澳博集團 - 新世紀酒店娛樂場   |
| <b>P3</b> 新濠博亞集團 - 澳門半島 (未確定) | <b>S16</b> 澳博集團 - 置地酒店娛樂場    |
| <b>P4</b> 新濠博亞集團 - 星麗門        | <b>S17</b> 澳博集團 - 凱旋門酒店      |
| <b>G1</b> 銀河娛樂集團 - 星際酒店       | <b>S18</b> 澳博集團 - 海立方娛樂場     |
| <b>G2</b> 銀河娛樂集團 - 華都酒店娛樂場    | <b>S19</b> 澳博集團 - 路氹項目1 “明珠” |
| <b>G3</b> 銀河娛樂集團 - 利澳酒店娛樂場    | <b>S20</b> 澳博集團 - 路氹項目2      |
| <b>G4</b> 銀河娛樂集團 - 總統酒店娛樂場    | <b>●</b> 完成項目                |
| <b>G5</b> 銀河娛樂集團 - 金都酒店娛樂場    | <b>■</b> 待批項目                |
| <b>G6</b> 銀河娛樂集團 - 銀河度假村      |                              |

以上資料只供參考



## 政府部門

### 行政長官辦公室

地址：澳門南灣大馬路澳門特別行政區政府總部  
電話：2872 6886, 2856 5555  
傳真：2872 5468, 2872 6168  
郵箱：info@macau.gov.mo

### 立法會

地址：澳門立法會廣場立法會大樓  
電話：2872 8377, 2872 8379  
傳真：2872 7857  
郵箱：info@al.gov.mo  
網址：http://www.al.gov.mo

### 終審法院

地址：澳門四月二十五日前地終審及中級法院大樓  
電話：8398 4117  
傳真：2832 6744  
網址：http://www.court.gov.mo

### 檢察院

地址：澳門新口岸宋玉生廣場411-417號皇朝廣場7樓澳門特別行政區檢察院總部  
電話：2878 6666, 2872 7272  
(24小時聯絡專線)  
傳真：2872 7621, 2872 7228  
(傳真熱線)  
郵箱：info@mp.gov.mo  
網址：http://www.mp.gov.mo

### 行政法務司司長辦公室

地址：澳門風順堂街28號政府總部4樓  
電話：2872 6886  
傳真：2872 6880

### 經濟財政司司長辦公室

地址：澳門風順堂街28號政府總部3樓  
電話：2872 6886  
傳真：2872 6665



### 保安司司長辦公室

地址：澳門兵營斜巷  
電話：8799 7501  
傳真：2858 0702

### 社會文化司司長辦公室

地址：澳門風順堂街28號政府總部2樓  
電話：2872 6886  
傳真：2872 7594

### 運輸工務司司長辦公室

地址：澳門風順堂街28號政府總部1樓  
電話：2872 6886  
傳真：2872 7566

### 廉政公署

地址：澳門新口岸宋玉生廣場411-417號皇朝廣場14樓  
電話：2832 6300, 2836 1212  
傳真：2836 2336  
郵箱：ccac@ccac.org.mo  
網址：http://www.ccac.org.mo

### 審計署

地址：澳門新口岸宋玉生廣場411-417號皇朝廣場20樓  
電話：2871 1211  
傳真：2871 1218, 2871 1210  
郵箱：info@ca.gov.mo  
網址：http://www.ca.gov.mo

### 初級法院

地址：澳門殷皇子大馬路47-53號澳門廣場3-6樓, 12及18樓  
電話：8597 0278  
傳真：2833 6506

### 刑事起訴法庭辦事處

地址：澳門宋玉生廣場411-417號皇朝廣場4樓  
電話：8597 6527  
傳真：2872 8275

### 中級法院

地址：澳門四月二十五日前地終審及中級法院大樓  
電話：8398 4115  
傳真：2832 6747

### 行政法院

地址：澳門南灣大馬路517號南通商業大廈22樓B-C座  
電話：2835 6060  
傳真：2835 5593

### 警察總局

地址：澳門南灣大馬路730-804號中華廣場16樓  
電話：2871 2999, 8798 7510  
傳真：2871 3101  
郵箱：info@spu.gov.mo  
網址：http://www.spu.gov.mo

### 中華人民共和國 澳門特別行政區海關

地址：澳門媽閣上街嘉路一世船塢西南端  
電話：2855 9944  
傳真：2837 1136  
郵箱：info@customs.gov.mo  
網址：http://www.customs.gov.mo

### 民政總署

地址：澳門新馬路163號  
電話：2838 7333  
服務熱線：2833 7676, 2833 6477  
郵箱：webmaster@iacm.gov.mo  
網址：http://www.iacm.gov.mo

### 行政暨公職局

地址：澳門水坑尾街162號公共行政大樓21-27樓  
電話：2832 3623  
傳真：2859 4000  
郵箱：info@safp.gov.mo  
網址：http://www.safp.gov.mo



### 法務局

地址：澳門水坑尾街162號公共行政大樓16-20樓  
電話：2856 4225 2859 5298  
傳真：2871 0445  
郵箱：info@dsaj.gov.mo  
網址：http://www.dsaj.gov.mo

### 身份證明局

地址：澳門南灣大馬路804號中華廣場1、19及20樓  
電話：2837 0777 (查詢)  
2837 0888 (預約)  
傳真：2837 4300  
郵箱：info@dsi.gov.mo  
網址：http://www.dsi.gov.mo

**法律及司法培訓中心**

地址：澳門南灣羅保博士街1-3號國際銀行大廈18樓  
電話：2871 3843  
傳真：2871 3766  
郵箱：cfjj@cfjj.gov.mo  
網址：http://www.cfjj.gov.mo

**法律改革及國際法事務局**

地址：澳門新口岸宋玉生廣場398號中航大廈6樓  
電話：2875 0815  
傳真：2875 0814  
郵箱：info@dsrjdi.ccrj.gov.mo  
網址：http://www.dsrjdi.ccrj.gov.mo

**印務局**

地址：澳門官印局街  
電話：2857 3822  
傳真：2859 6802  
郵箱：info@io.gov.mo  
網址：http://www.io.gov.mo/

**經濟局**

地址：澳門羅保博士街1-3號國際銀行大廈6-7樓  
電話：2856 2622  
傳真：2871 2552  
郵箱：info@economia.gov.mo  
網址：http://www.economia.gov.mo

**財政局**

地址：澳門南灣大馬路575-579及585號財政局大樓  
電話：2833 6366, 2833 6886  
(稅務諮詢熱線)  
傳真：2830 0133  
郵箱：dsfinfo@dsf.gov.mo  
網址：http://www.dsf.gov.mo

**統計暨普查局**

地址：澳門新口岸宋玉生廣場411-417號皇朝廣場16-17樓  
電話：2872 8188  
傳真：2856 1884  
郵箱：info@dsec.gov.mo  
網址：http://www.dsec.gov.mo

**勞工事務局**

地址：澳門 度博士大馬路221-279號先進廣場大廈  
電話：2856 4109  
傳真：2855 0477  
郵箱：dsalinfo@dsal.gov.mo  
網址：http://www.dsal.gov.mo

**博彩監察協調局**

地址：澳門南灣大馬路762至804號中華廣場21樓  
電話：2856 9262, 2856 7503  
傳真：2837 0296  
郵箱：enquiry@service.dicj.gov.mo  
網址：http://www.dicj.gov.mo

**社會保障基金**

地址：澳門馬忌士街2-6號  
電話：2853 2850, 2823 8238(熱線)  
傳真：2853 2840  
郵箱：at@fss.gov.mo  
網址：http://www.fss.gov.mo

**退休基金會**

地址：澳門新口岸宋玉生廣場181至187號光輝商業中心20樓  
電話：2835 6556  
傳真：2859 4391  
郵箱：fp@fp.gov.mo  
網址：http://www.fp.gov.mo

**消費者委員會**

地址：澳門鵝眉街6-6號A怡景臺花園大廈地下  
電話：8988 9315  
傳真：2830 7816  
郵箱：info@consumer.gov.mo  
網址：http://www.consumer.gov.mo/

**消費者委員會分處**

地址：澳門祐漢第一街18號萬壽樓地下  
電話：8988 9315  
傳真：2848 2741

**澳門貿易投資促進局**

地址：澳門友誼大馬路918號世界貿易中心1-4樓  
電話：2871 0300, 2888 1212  
傳真：2859 0309  
郵箱：ipim@ipim.gov.mo  
網址：http://www.ipim.gov.mo

**澳門金融管理局**

地址：澳門東望洋斜巷24-26號  
電話：2856 8288  
傳真：2832 5432  
郵箱：general@amcm.gov.mo  
網址：http://www.amcm.gov.mo

**地圖繪製暨地籍局**

地址：澳門馬交石炮台馬路32-36號電力公司大廈5-6樓  
電話：2834 0040  
傳真：2834 0046  
郵箱：mail@dscg.gov.mo  
網址：http://www.dscg.gov.mo

**土地工務運輸局**

地址：澳門馬交石炮台馬路32-36號電力公司大廈  
電話：2872 2488  
傳真：2831 3047, 2834 0019  
郵箱：info@dssopt.gov.mo  
網址：http://www.dssopt.gov.mo

**港務局**

地址：澳門萬里長城  
電話：2855 9922  
傳真：2851 1986  
郵箱：info@marine.gov.mo  
網址：http://www.marine.gov.mo

**郵政局**

地址：澳門議事亭前地郵政局總部大樓  
電話：2857 4491  
傳真：2833 6603  
郵箱：macpost@macaupost.gov.mo  
網址：http://www.macaupost.gov.mo

**地球物理暨氣象局**

地址：澳門 仔天文台斜路  
電話：2885 0522  
傳真：2885 0557  
郵箱：meteo@smg.gov.mo  
網址：http://www.smg.gov.mo

**房屋局**

地址：澳門青洲沙梨頭北巷102號  
電話：2859 4875  
傳真：2830 5909  
郵箱：info@ihm.gov.mo  
網址：http://www.ihm.gov.mo

**電信管理局**

地址：澳門南灣大馬路789-795號3樓  
電話：8396 9166  
傳真：2835 6328  
郵箱：ifx@dsrt.gov.mo  
網址：http://www.dsrt.gov.mo

**環境保護局**

地址：澳門新口岸宋玉生廣場393至437號皇朝廣場十樓  
電話：2872 5134  
傳真：2872 5129  
郵箱：http://www.dsipa.gov.mo

**建設發展辦公室**

地址：澳門羅理基博士大馬路南光大廈  
10樓F  
電話：2871 3724 / 5 / 6  
傳真：2871 3728  
郵箱：gdi@macau.ctm.net  
網址：http://www.gdi.gov.mo

**能源業發展辦公室**

地址：澳門新口岸宋玉生廣場398號  
中航大廈7樓  
電話：2896 8838  
傳真：2896 8138  
郵箱：info@gdse.gov.mo  
網址：http://www.gdse.gov.mo

**澳門土木工程實驗室**

地址：澳門 仔偉龍馬路185號  
電話：8294 4488  
傳真：8294 4848  
郵箱：dir@lecm.org.mo  
網址：http://www.lecm.org.mo

**民航局**

地址：澳門新口岸宋玉生廣場336-342號  
誠豐商業中心18樓  
電話：2851 1213  
傳真：2833 8089  
郵箱：aacm@aacm.gov.mo  
網址：http://www.aacm.gov.mo

**新聞局**

地址：澳門南灣大馬路762-804號中華  
廣場15樓  
電話：2833 2886  
傳真：2835 5426  
郵箱：info@gcs.gov.mo  
網址：http://www.gcs.gov.mo

**個人資料保護辦公室**

地址：澳門南灣大馬路804號中華廣場  
13樓A至F座  
電話：2871 6006  
傳真：2871 6116  
郵箱：info@gpdp.gov.mo  
網址：http://www.gpdp.gov.mo

**澳門基金會**

地址：澳門民國大馬路6號  
電話：2896 6777  
傳真：2896 8658  
郵箱：info@fm.org.mo  
網址：http://www.fmac.org.mo

**澳門特別行政區政府政策研究室**

地址：澳門 仔體育路185-195號  
電話：2882 3419  
傳真：2882 3415

**科學技術發展基金**

地址：澳門新口岸宋玉生廣場411-417號  
皇朝廣場9樓  
電話：2878 8777  
傳真：2878 8875  
郵箱：info@fdct.gov.mo  
網址：http://www.fdct.gov.mo

**科技委員會**

地址：澳門殷皇子大馬路43-53號A  
澳門廣場8樓C座  
電話：2871 5575  
傳真：2871 5572  
郵箱：enquiry@cct.org.mo  
網址：http://www.cct.org.mo

**衛生局**

地址：澳門若憲馬路  
電話：2831 3731, 2871 3104  
傳真：2871 3105  
郵箱：info@ssm.gov.mo  
網址：http://www.ssm.gov.mo

**教育暨青年局**

地址：澳門約翰四世大馬路7-9號1樓  
電話：2855 5533  
傳真：2831 7307  
郵箱：webmaster@dsej.gov.mo  
網址：http://www.dsej.gov.mo

**文化局**

地址：塔石廣場文化局大樓  
電話：2836 6866  
傳真：2836 6899  
郵箱：webmaster@icm.gov.mo  
網址：http://www.icm.gov.mo

**旅遊局**

地址：澳門新口岸宋玉生廣場  
第335-341號獲多利大廈12樓  
電話：2831 5566, 2851 3355  
傳真：2851 0104  
郵箱：mgto@macautourism.gov.mo  
網址：http://www.macautourism.gov.mo

**社會工作局**

地址：澳門西墳馬路6號  
電話：2851 2512  
傳真：2855 9529  
郵箱：srh@ias.gov.mo  
網址：http://www.ias.gov.mo

**體育發展局**

地址：澳門羅理基博士大馬路綜藝館  
第一座4樓  
電話：2858 0762  
傳真：2834 3708  
郵箱：sport@macau.ctm.net  
網址：http://www.sport.gov.mo

**高等教育輔助辦公室**

地址：澳門羅理基博士大馬路614A-640  
號龍成大廈5-7樓  
電話：2834 5403, 2834 5404  
8396 9368 (諮詢)  
傳真：2831 8401  
郵箱：info@gaes.gov.mo  
網址：http://www.gaes.gov.mo

**澳門格蘭披治大賽車委員會**

地址：澳門友誼大馬路207號格蘭披治  
賽車大樓  
電話：8796 2268  
傳真：2872 7309  
郵箱：macaugp@cgpm.gov.mo  
網址：http://www.macau.grandprix.gov.mo

**澳門大學**

地址：澳門 仔徐日昇寅公馬路  
電話：2883 1622  
傳真：2883 1694  
郵箱：info@umac.mo  
網址：http://www.umac.mo

**澳門理工學院**

地址：澳門高美士街  
電話：2857 8722, 2870 2588  
傳真：2830 8801  
郵箱：webadmin@ipm.edu.mo  
網址：http://www.ipm.edu.mo

**旅遊學院**

地址：澳門望廈山  
電話：2856 1252  
傳真：2851 9058  
郵箱：iftpr@ift.edu.mo  
網址：http://www.ift.edu.mo



## 治安單位

### 澳門保安部隊事務局

地址：澳門兵營斜巷  
電話：2855 9999  
傳真：2855 9998  
郵箱：info@fsm.gov.mo  
網址：http://www.fsm.gov.mo/dsfs

### 澳門特別行政區保安部隊及 保安部門紀律監察委員會

地址：澳門友誼大馬路918號澳門世界  
貿易中心10樓A/B  
電話：8299 5310  
傳真：8299 5300  
郵箱：cfd@fsm.gov.mo

### 消防局

地址：澳門何鴻燊博士大馬路  
電話：2857 2222, 119,  
120 (24小時 - 緊急求助電話)  
8989 1373, 8989 1374  
(查詢一設有電話同步錄音)  
傳真：2836 1128  
郵箱：http://www.fsm.gov.mo/cb

### 治安警察局

地址：澳門十月一號前地治安警察局  
總部大樓  
電話：2857 3333  
傳真：2878 0826  
網址：http://www.fsm.gov.mo/psp



### 司法警察局

地址：澳門龍嵩街司法警察局大樓  
電話：993, 2855 7777, 2855 7775  
傳真：2831 2780  
郵箱：nar@pj.gov.mo  
網址：http://www.pj.gov.mo

### 保安協調辦公室

地址：澳門兵營斜巷  
電話：8799 7537  
傳真：2872 5336

### 出入境事務廳

地址：澳門仔北安新填土區出入境  
事務廳大樓  
電話：2872 5488  
傳真：8897 0300  
電郵：sminfo@fsm.gov.mo

## 醫療衛生

### 仁伯爵綜合醫院

地址：澳門若憲馬路  
電話：2831 3731  
傳真：2834 6818  
郵箱：gu@ssm.gov.mo

### 鏡湖醫院

地址：澳門連勝街  
電話：2837 1333  
傳真：2834 7752  
電郵：prd@kwh.org.mo  
網址：http://www.kwh.org.mo

### 筷子基衛生中心

地址：澳門沙梨頭海邊大馬路929號  
電話：2856 2922  
傳真：2826 0630  
郵箱：csfck@ssm.gov.mo

### 黑沙環衛生中心

地址：澳門黑沙環中街18地段  
電話：2841 3178  
傳真：2841 5193  
郵箱：csap@ssm.gov.mo

### 海傍區衛生中心

地址：澳門貢士巨甸奴街11號4-7樓  
電話：2892 0024  
傳真：2892 3196  
郵箱：cspi@ssm.gov.mo

### 風順堂衛生中心

地址：澳門鵝眉橫街2號新濤閣地下  
電話：2831 3418  
傳真：2897 5198  
郵箱：cssl@ssm.gov.mo

### 塔石衛生中心

地址：澳門荷蘭園大馬路  
電話：2852 2232  
傳真：2856 8872  
郵箱：csts@ssm.gov.mo



### 仔衛生中心

地址：澳門仔海洋花園大馬路  
電話：2881 3089  
傳真：2881 3093  
郵箱：cstaipa@ssm.gov.mo

### 仔老人保健站

地址：澳門仔黑橋街115F號  
平民新村第11座地下  
電話：2882 7667  
傳真：cstaipa@ssm.gov.mo

### 路環衛生站

地址：澳門路環打纜街路環小築A至D舖  
(暫時辦公地址)  
電話：2888 2176  
傳真：2888 2142  
郵箱：cscl@ssm.gov.mo

### 藥物事務廳

地址：澳門士多紐拜斯大馬路51號  
華仁中心1-4樓  
電話：8598 3508, 8598 3506  
傳真：2852 4016  
郵箱：daf@ssm.gov.mo

### 公共衛生化驗所

地址：澳門白頭馬路8號公共衛生  
化驗所大樓  
電話：2852 3775, 2853 2509  
傳真：2853 0294  
郵箱：lsp@ssm.gov.mo

### 捐血中心

地址：澳門新口岸宋玉生廣場  
335-341號獲多利中心2樓  
電話：2856 9010, 2875 2522  
傳真：2857 3976  
郵箱：cts@ssm.gov.mo  
網址：http://www.ssm.gov.mo/cts

### 疾病預防控制中心

地址：澳門新口岸宋玉生廣場  
335-341號獲多利中心7樓  
電話：2853 3525, 2856 1122  
傳真：2853 3524  
郵箱：cdcnews@ssm.gov.mo



## 公共事業

### 澳門電力股份有限公司

地址：馬交石炮台馬路32-36號澳電大樓  
電話：2833 9933  
傳真：2830 8361  
郵箱：cem@cem-macau.com  
網址：http://www.cem-macau.com

### 澳門廢物處理有限公司

地址：澳門南灣大馬路517號南通商業大廈21樓  
電話：2832 2388  
傳真：2832 3222

### 澳門泊車管理股份有限公司

地址：南灣大馬路693號大華大廈14樓  
電話：2832 3232  
傳真：2832 2299

### 澳門生產力暨科技轉移中心

地址：澳門新口岸上海街175號  
中華總商會大廈6-7樓  
電話：2878 1313  
傳真：2878 8233  
郵箱：cpttm@cpttm.org.mo  
網址：http://www.cpttm.org.mo

### 澳門清潔專營有限公司

地址：仔北安信安馬路S地段  
電話：2885 0065  
傳真：2885 0083  
郵箱：csrmaacau@macau.ctm.net

### 澳門電訊有限公司

地址：澳門仔拉哥斯街電訊綜合大樓  
電話：2883 3833  
傳真：8891 3031  
郵箱：helpdesk@macau.ctm.net  
網址：http://www.ctm.net

### 澳門自來水股份有限公司

地址：青洲大馬路718號  
電話：2823 3332  
傳真：2822 0150  
郵箱：info@macaowater.com  
網址：http://www.macaowater.com

### 澳門港口管理股份有限公司

地址：路環九澳聖母街九澳貨櫃碼頭  
電話：2851 1524, 2851 1564  
傳真：2831 4113, 2887 0602  
郵箱：mcp@macau.ctm.net  
網址：http://www.macauport.com.mo

### 澳門屠宰場有限公司

地址：澳門青洲河邊街  
電話：2827 0623  
傳真：2827 0618

### 澳門公共汽車有限公司

地址：澳門仔北安信安馬路600號及L地段  
電話：2878 7809, 28787847  
傳真：2878 7807  
郵箱：tcm@macau.ctm.net  
網址：http://www.tcm.com.mo

### 澳門廣播電視股份有限公司

地址：俾利喇街157號A  
電話：2851 9188  
傳真：2852 0208  
網址：http://www.tdm.com.mo

### 澳門電貿股份有限公司

地址：澳門青洲工業園前地  
跨境工業區邊檢大樓4樓  
電話：2871 1228  
傳真：2871 1338  
郵箱：info@tedmev.com  
網址：http://www.tedmev.com

### 澳門新福利公共汽車有限公司

地址：澳門青洲河邊馬路2號地下  
電話：2827 1133, 2827 1122  
傳真：2823 4416  
郵箱：transmac@macau.com.mo  
網址：http://www.transmac.com.mo

### 澳門世界貿易中心股份有限公司

地址：友誼大馬路918號世界貿易中心16樓  
電話：2872 7666  
傳真：2872 7633  
郵箱：wtcmc@wtc-macau.com  
網址：http://www.wtc-macau.com

### 中天能源控股有限公司

地址：澳門西堤馬路路環天然氣門站  
電話：2872 3933, 2872 3922  
傳真：2872 3798  
郵箱：sinosky@sinoskymacau.com  
網址：http://www.sinoskymacau.com

### 澳門有線電視股份有限公司

地址：澳門荷蘭園正街77號A地下  
電話：2882 2866  
傳真：2878 1821  
郵箱：enquiry@macaucabletv.com  
網址：http://www.macaucabletv.com

### 澳亞衛視

地址：澳門羅理基博士大馬路600E  
號第一國際商業中心4、5樓  
電話：28750080  
傳真：28750016  
電郵：administrator@mastv.cc

## 銀行

### 中國銀行澳門分行

地址：澳門蘇亞利斯博士大馬路  
中國銀行大廈  
電話：2878 1828  
傳真：8792 0777  
郵箱：bocmo@bocmacau.com

### 大西洋銀行

地址：澳門新馬路22號  
電話：2835 5111  
傳真：2835 5653  
郵箱：amandach@bnu.com.mo

### 大豐銀行有限公司

地址：澳門新口岸宋玉生廣場418號  
大豐銀行總行大廈  
電話：2832 2323  
傳真：2857 0737  
郵箱：tfbsecr@taifungbank.com

### 香港上海匯豐銀行有限公司

地址：澳門南灣大馬路639號  
電話：2855 3669  
傳真：2832 2831  
郵箱：info@hsbc.com.mo



### 澳門國際銀行

地址：澳門蘇亞利斯博士大馬路47號  
電話：2837 8977  
傳真：2857 8517  
郵箱：lusobank@lusobank.com.mo

### 中國工商銀行(澳門)股份有限公司

地址：澳門新口岸友誼大馬路555號  
澳門工商銀行中心18樓  
電話：2855 5222  
傳真：2857 0758  
郵箱：icbcmacau@mc.icbc.com.cn

**永亨銀行**

地址：澳門新馬路241號  
電話：2833 5678  
傳真：2833 6457  
郵箱：bwhhrd@whbmac.com

**澳門商業銀行**

地址：澳門南灣大馬路572號  
電話：8791 0000  
傳真：2858 0967  
郵箱：fbdesousa@bcm.com.mo

**交通銀行股份有限公司澳門分行**

地址：澳門商業大馬路251A-301號  
友邦廣場地下及16樓  
電話：2828 6611  
傳真：2828 6686  
郵箱：ead@bankcomm.com.mo

**中國建設銀行(澳門)股份有限公司**

地址：澳門新馬路61號中央廣場20樓  
電話：8895 5222  
傳真：8895 5234  
郵箱：ccb.macau@asia.ccb.com

**星展銀行(香港)有限公司**

- 澳門分行  
地址：澳門家辣堂街5至7號E利美大廈  
地下C-D  
電話：2871 3998  
傳真：2871 3996  
郵箱：anthonylau@dbs.com

**東亞銀行有限公司澳門分行**

地址：澳門宋玉生廣場322號  
富達花園地下AP至AW舖  
電話：2833 5511  
傳真：2833 7557  
郵箱：l816adm@hkbea.com

**BPI銀行股份有限公司**

**澳門離岸分支機構**  
地址：澳門南灣大馬路409號中國法律  
大廈20樓A  
電話：2838 9080  
傳真：2838 9082  
郵箱：bento.manuel.granja@bancobpi.pt

**郵政儲金局**

地址：澳門大堂街  
電話：2837 8138, 8396 8333  
傳真：2835 6729  
郵箱：cep@macaupost.gov.mo

**儲金行澳門離岸附屬機構股份有限公司**

地址：澳門南灣大馬路567號大西洋銀行  
大廈BA  
電話：8398 9819  
傳真：2832 2069  
郵箱：jose.braz.gomes@cgd.pt

**創興銀行有限公司澳門分行**

地址：澳門南灣大馬路693號大華大廈  
地下A舖  
電話：2833 9982  
傳真：2833 9990  
郵箱：mklam@chbank.com

**花旗銀行澳門分行**

地址：澳門蘇亞利斯博士大馬路87號  
澳門廣場地下O舖及上層  
電話：2837 8188  
傳真：2857 8451  
郵箱：john\_ck.choi@citi.com

**中信銀行國際有限公司—澳門分行**

地址：澳門蘇亞利斯博士大馬路  
323號中國銀行大廈31樓B  
電話：2878 0002  
傳真：2878 0079  
郵箱：edwardkk\_ngou@citicbankintl.com

**葡萄牙商業銀行澳門分行**

地址：澳門南灣大馬路594號  
澳門商業銀行大廈12樓  
電話：2878 6769  
傳真：2878 6772  
郵箱：mbcpmacau@millenniumbcp.pt

**匯業銀行**

地址：澳門崗頂前地匯業銀行行政中心  
電話：2855 9898  
傳真：2875 0668  
郵箱：poon.rowena@delta-asia.com

**必利勝銀行**

地址：澳門蘇亞利斯博士大馬路323號  
中國銀行大廈28樓A, E及F室  
電話：2878 5222  
傳真：2878 5228  
郵箱：besor@macau.ctm.net

**第一商業銀行澳門分行**

地址：澳門商業大馬路財富管理中心  
16樓B&C室  
電話：2857 5088  
傳真：2872 2772  
郵箱：i88173@firstbank.com.tw  
i79083@firstbank.com.tw

**廣發銀行股份有限公司澳門分行**

地址：澳門新口岸宋玉生廣場181-187  
號光輝(集團)商業中心18字樓  
電話：2875 0328  
傳真：2875 0728  
郵箱：gdbank@gdbmacau.com

**恆生銀行有限公司澳門分行**

地址：澳門蘇亞利斯博士大馬路43號  
澳門廣場11樓  
電話：8598 7000  
傳真：2833 0612  
郵箱：macaubranch@hangseng.com

**澳門華人銀行股份有限公司**

地址：澳門南灣大馬路101號  
電話：2832 2678  
傳真：2832 2680  
郵箱：mcb@macau.ctm.net

**永豐商業銀行股份有限公司澳門分行**

地址：澳門蘇亞利斯博士大馬路澳門  
財富中心9樓  
電話：2871 5175  
傳真：2871 5035  
郵箱：cecilialo@sinopac.com

**渣打銀行澳門分行**

地址：澳門新口岸友誼大馬路555號  
澳門置地廣場8樓  
電話：2878 6111  
傳真：2878 6222  
郵箱：bana.hl.sun@standardchartered.com

**永隆銀行澳門分行**

地址：澳門南灣湖A區財富管理科技  
中心18字樓  
電話：2888 8111  
傳真：2875 0933  
郵箱：macaubr@winglungbank.com



## 律師事務所

公正律師事務所  
電話：2837 2623

馮建業、杜新源大律師樓  
電話：2833 0885

馮健埠律師事務所  
電話：2857 5261, 2857 5263

C.N.律師事務所  
電話：2871 1999, 2871 1911

白飛樂大律師  
電話：2833 9189, 2892 0125, 2835 6903

高步輝大律師暨公證事務所  
電話：2832 2513, 2832 2459, 2832 2505

安文娜律師事務所  
電話：2859 1128

包偉鋒大律師  
電話：2871 2770

洛圖律師樓暨私人公證員  
電話：2837 2299

李敬達大律師事務所  
電話：2832 2093

許輝年律師樓  
電話：2832 2770, 2832 2771

華年達律師樓  
電話：2838 2222

高亨利律師樓  
電話：2835 6123

戴明揚律師樓  
電話：2857 3515

白立基大律師  
電話：2878 3396, 2878 3796

白秀蘭大律師  
電話：2837 2642, 2837 2623

白飛樂大律師  
電話：2833 9189, 2892 0125

白盛文大律師  
電話：2833 9189, 2892 0125

白穎怡大律師  
電話：2837 2623

石立炘大律師  
電話：2871 5368, 2871 5268

任碧桃大律師  
電話：8868 8880

安文娜大律師  
電話：2859 1128, 2859 1592

安美儀大律師  
電話：2859 1128, 2859 1592

安瑪莉大律師  
電話：2855 0413

江秀惠大律師  
電話：2837 8579, 2855 6853, 2855 5550

江信諾大律師  
電話：2833 3332

江偉略大律師  
電話：2871 7293, 2871 7294, 2871 7295

江雪梅大律師  
電話：2871 7122, 2871 6218

江麗勤大律師  
電話：2856 2322

艾維斯大律師  
電話：2875 0066, 2837 3399

何金明大律師  
電話：2875 0353

何睿智大律師  
電話：2871 8751

何駿豪大律師  
電話：2878 5795

呂嘉雯大律師  
電話：2837 2299

宋文德大律師  
電話：2878 8128

宋慧菁大律師  
電話：2857 2210, 2840 0525

巫華倫大律師  
電話：2855 0413

李安娜大律師  
電話：2833 6183

李金月大律師  
電話：2871 7122

李奕豪大律師  
電話：2875 0353, 2875 0354

李國優大律師  
電話：2833 0668

李傑德大律師  
電話：2838 9918

李敬達大律師  
電話：2832 2093

李敬賢大律師  
電話：2870 5352

## 大律師

于祺澤大律師  
電話：2878 3396, 2878 3796

山度士大律師  
電話：2837 2642, 2837 2623

文斯慧大律師  
電話：2871 7293, 2871 7294, 2871 7295

方毓培大律師  
電話：2856 2322

方聖嘉大律師  
電話：2833 9203

王勁業大律師  
電話：2826 6612, 2826 6613

王薇大律師  
電話：2871 8751

包偉鋒大律師  
電話：2871 2770

古偉明大律師  
電話：2832 1376, 2832 1378

司徒民義大律師  
電話：2832 3798, 2832 3799

史道加大律師  
電話：2822 3355

布秉道大律師  
電話：2878 3396, 2878 3796

布路平大律師  
電話：2838 9918

甘麗琪大律師  
電話：2833 9189



李煥江大律師  
電話：2856 2322

李萬利大律師  
電話：2833 3332

李嘉度大律師  
電話：2837 8579, 2855 6853, 2837 5882

李慧思大律師  
電話：2872 3369, 2872 3769, 2872 3658

李慧聰大律師  
電話：2838 9275, 2838 9276, 2838 9278

李鑑明大律師  
電話：2857 9079, 2859 3836, 2871 3340

杜月生大律師  
電話：2899 1899

杜恩洛大律師  
電話：2837 2299

杜焯能大律師  
電話：2878 3396, 2878 3796

杜新源大律師  
電話：2833 0885

杜慧盈大律師  
電話：2837 2623

沙勝文大律師  
電話：2833 3332

沙雁期大律師  
電話：2855 0413

狄嘉麗大律師  
電話：2832 2505, 2832 2459

周成俊大律師  
電話：2833 3332

周笑銀大律師  
電話：2832 1376, 2832 1378

周國強大律師  
電話：2871 1911, 2871 1999

官迪禮大律師  
電話：2837 2299

官樂怡大律師  
電話：2837 2623, 2837,2642

易美澄大律師  
電話：2859 1128, 2859 1592

明路義大律師  
電話：2855 0413

林笑雲大律師  
電話：2856 2322

林鳳儀大律師  
電話：2871 1911, 2871 1999

邵懿德大律師  
電話：2837 2642, 2837 2623

邱庭彪大律師  
電話：2833 3335, 2835 5418, 2835 5419

冼玲鳳大律師  
電話：2837 2642, 2837 2623

施家德大律師  
電話：2832 2028

施展龍大律師  
電話：2838 9275

施展鵬大律師  
電話：2838 9278, 2838 9275, 2838 9276

施馬龍大律師  
電話：2833 6183

施碧雅大律師  
電話：2855 0413

施綺莉大律師  
電話：2851 2436, 2830 3423, 2871 5728

胡秀環大律師  
電話：2835 6694, 2835 6547

范思哲大律師  
電話：2822 3355

范敬樺大律師  
電話：8868 8880

苗艾嘉大律師  
電話：2878 3396, 2878 3796

飛文基大律師  
電話：2857 3161

飛若翰大律師  
電話：2837 2258, 2832 9104

飛基路大律師  
電話：2878 5716, 2878 5717, 2878 5718

馬天龍大律師  
電話：2837 2623, 2837 2642

馬光華大律師  
電話：2835 5355

馬志豪大律師  
電話：2878 5716, 2878 5717, 2878 5718

馬時嘉大律師  
電話：2837 2623, 2837 2642

馬傑安大律師  
電話：2837 2642, 2837 2623

馬德龍大律師  
電話：2837 2642

馬慧芬大律師  
電話：2822 3355

馬潔冰大律師  
電話：2837 2623

韋立能大律師  
電話：2878 3396, 2878 3796

韋智達大律師  
電話：2832 9135, 2832 3560

夏嘉圖大律師  
電話：2837 2299

高大衛大律師  
電話：2859 1128

高日昊大律師  
電話：2859 1128, 2859 1592

高仲文大律師  
電話：2837 2299

高亨利大律師  
電話：2835 6123

高利亞大律師  
電話：2837 2623, 2837 2642

高步輝大律師  
電話：2832 2513, 2832 2459, 28322505

高彼濤大律師  
電話：2856 2322, 2856 6136, 2856 2306

高美士大律師  
電話：2871 5072, 8297 8133

高美莉大律師  
電話：2838 2222, 2871 2668

高革義大律師  
電話：2838 9918



高偉略大律師  
電話：2832 9135, 2832 3560

高理威大律師  
電話：8986 5501

高皓德大律師  
電話：2822 3355

高萬祺大律師  
電話：2875 2861, 2835 6991, 2835 5147

高維德大律師  
電話：2838 9275, 2838 9276, 2838 9278

高願嘗大律師  
電話：2857 9079, 2859 3836, 2871 3340

梁永本大律師  
電話：2871 7122

梁安玲大律師  
電話：2833 0885

梁碧華大律師  
電話：2875 2861, 2835 6991, 2835 5147

梁澤波大律師  
電話：2870 3603

梁瀚民大律師  
電話：2888 1282

區小平大律師  
電話：2833 3335, 2835 5418, 2835 5419

區利華大律師  
電話：2835 6320

基利民大律師  
電話：2837 2623, 2837 2642

莫綺玲大律師  
電話：2859 1128

莊慶嘉大律師  
電話：2833 3332

許爽瑜大律師  
電話：2856 2322

許鳳娟大律師  
電話：2878 3396, 2838 2222

許輝年大律師  
電話：2832 2770, 2832 2771

郭逸熙大律師  
電話：8868 8880

陳華強大律師  
電話：2832 3963

陶智豪大律師  
電話：2856 2322

陶義德大律師  
電話：2837 2623

雪莉亞大律師  
電話：2837 2299

麥俊華大律師  
電話：2837 2299

麥菲施大律師  
電話：2859 1128, 2859 1592

麥興業大律師  
電話：2826 6612, 2826 6613

馮建業大律師  
電話：2833 0885

馮健埠大律師  
電話：2857 5261, 2857 5263

馮瓊琳大律師  
電話：2855 5550

黃中橋大律師  
電話：2833 9203

黃秀英大律師  
電話：2857 3161, 2857 3126

黃醒棠大律師  
電話：2832 1376, 2832 1378

黃顯輝大律師  
電話：2856 2322

畢嘉儷大律師  
電話：2878 5795

博雅文大律師  
電話：2822 3355, 2822 3302, 2822 3303

彭立文大律師  
電話：2878 3396, 2878 3796

景文龍大律師  
電話：2833 0885

華年達大律師  
電話：2838 2222

華海倫大律師  
電話：2856 2322, 2856 2305, 2856 5550

華逸飛大律師  
電話：2837 8579, 2855 6853

華蓮娜大律師  
電話：2835 5622, 2833 9203

華諾言大律師  
電話：2838 9054

菲文慧大律師  
電話：2878 8128

菲萬智大律師  
電話：2835 5060

費文安大律師  
電話：2855 6853

賈俊龍大律師  
電話：2859 1128, 2859 1592

賈偉豪大律師  
電話：2859 1128, 2859 1592

溫令韜大律師  
電話：2855 0413

雷正義大律師  
電話：2875 5334

雷仲賢大律師  
電話：2871 8751

齊百德大律師  
電話：2838 9037

廖悅興大律師  
電話：2833 3335, 2835 5418, 2835 5419

廖善昌大律師  
電話：2871 1911, 2871 1999

趙崇明大律師  
電話：2875 0066

趙德和大律師  
電話：2871 8816

趙魯大律師  
電話：2837 2623, 2837 2642

鄧淑芬大律師  
電話：2838 9275, 2838 9276, 2838 9278

劉運芳大律師  
電話：2837 2623, 2837 2642

歐安利大律師  
電話：2837 8579, 2855 6853



歐明德大律師  
電話：2878 1128, 2878 1138

歐保諾大律師  
電話：2838 9918

歐美莉大律師  
電話：2856 2322

歐路飛大律師  
電話：2838 9918

歐寶思大律師  
電話：2878 3396, 2878 3796

歐寶蓮大律師  
電話：2832 3286

潘世隆大律師  
電話：2871 2891, 2871 2892, 2871 2893

潘民龍大律師  
電話：2871 7122, 2871 6218

潘愛儀大律師  
電話：2837 2299

蔡永昌大律師  
電話：2871 2770

鄭成昌大律師  
電話：2832 1376, 2832 1378

鄧志強大律師  
電話：2838 9596

鄧思慧大律師  
電話：2875 0353, 2875 0354

鄧維理大律師  
電話：2855 6853, 2855 5550, 2837 8579

黎耀祥大律師  
電話：2878 1128, 2878 1138

鄺玉球大律師  
電話：2838 9596, 2838 9592

鄺國安大律師  
電話：2871 7281

盧小芳大律師  
電話：2888 8088, 2832 2028

盧永妍大律師  
電話：2888 1282

盧偉樂大律師  
電話：2833 1808

盧博文大律師  
電話：2856 7270

盧毅志大律師  
電話：2837 2623

鮑德高大律師  
電話：8868 8880

蕭嘉勵大律師  
電話：2837 8579, 2855 6853

戴佩儀大律師  
電話：2878 3396, 2878 3796

戴明揚大律師  
電話：2857 3515

戴祖慧大律師  
電話：2871 2770

薛 鴻大律師  
電話：2875 0066

薛明恩大律師  
電話：2837 2642, 2837 2623

薛姬亞大律師  
電話：2837 2299

簡羨婷大律師  
電話：2878 3396, 2878 3796

簡慧娜大律師  
電話：2833 0885

羅 安大律師  
電話：2832 2093, 2832 2094, 2832 2095

羅日成大律師  
電話：2878 8128

羅兆德大律師  
電話：2822 3355

羅祖誼大律師  
電話：2878 3396, 2878 3796

羅偉瀚大律師  
電話：2837 8579, 2855 6853

羅善齡大律師  
電話：2837 2623, 2837 2642

羅道新大律師  
電話：2877 2222, 2892 1547, 2892 0595

羅寶樹大律師  
電話：2878 3396, 2878 3796, 2838 2222

譚志煒大律師  
電話：2833 6183

譚健強大律師  
電話：2832 2093, 8862 8287

蘇力生大律師  
電話：2845 3498

蘇兆基大律師  
電話：2838 9091, 2838 9093

蘇亞雷斯大律師  
電話：2899 1899

蘇莎大律師  
電話：2878 8128

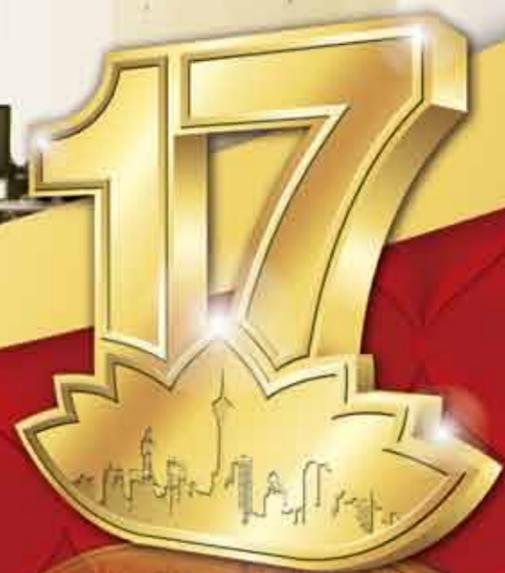
蘇雅莉大律師  
電話：2838 9596, 2838 9592

蘇雅麗大律師  
電話：2896 3020

蘇雷大律師  
電話：2838 2222

蘇頌恩大律師  
電話：2875 0066, 2837 3399

會員名錄





**永藝地產**

電話：28521188

**信託地產置業投資有限公司**

電話：2878 1155

**長虹行**

電話：2855 2622

**權昌控股有限公司**

電話：2878 7444

**亨利物業策劃管理有限公司**

電話：2892 1921

**第一國際投資發展有限公司**

電話：2878 1001

**亨榮地產置業公司**

電話：2883 3384

**廣亮物業投資發展有限公司**

電話：2856 9797

**特式設計**

電話：2833 4556

**金興地產**

電話：2882 2456

**輝盛地產公司**

電話：2840 0525

**金龍集團有限公司**

電話：8798 1999

**金龍投資發展有限公司**

電話：2852 9888

**怡景國際投資發展有限公司**

電話：2853 3884

**領海地產公司**

電話：2883 3333

備註：按會員編號排序

**雄利機械工程有限公司**

電話：2870 7174

**聯邦地產**

電話：2875 3322

**美心餅店有限公司**

電話：2848 2823

**新遠東實業發展有限公司**

電話：2855 7349

**三興控股有限公司**

電話：2833 9391

**天明地產公司**

電話：2837 7679

**青年國際投資置業有限公司**

電話：2870 3030

**新城地產有限公司**

電話：2875 1123

**微中市場發展顧問有限公司**

電話：2875 0923

**金興物業代理**

電話：2882 2456

**耀輝地產公司**

電話：2883 2018

**陽明地產**

電話：2845 2560

**何泉記建築置業有限公司**

電話：2892 2333

**聯興地產**

電話：2895 5955

**鋒楹地產**

電話：2845 2936

**新順泰地產**

電話：2882 0039

**榮德地產**

電話：2871 9315

**萬濠地產**

電話：2882 3882

**新金海建築置業有限公司**

電話：2896 5330

**威雄建築置業有限公司**

電話：2830 3661

**彩龍物業投資顧問有限公司**

電話：2870 0868

**美居物業廣場**

電話：2826 1486

**東京行**

電話：2852 2222

**子力地產**

電話：8707 7174

**安利地產**

電話：2830 8282

**廣星地產**

電話：2871 3022

**鄭祥記地產**

電話：2892 2035

**輝雄地產**

電話：2893 3752

**家居樂物業代理**

電話：2856 3190

**新華昌建築工程有限公司**

電話：2833 1116

**俊濠物業**

電話：2843 9839

**金拓地產**

電話：2897 3515

**耀榮地產**

電話：2825 2583

**建利工程有限公司**

電話：2856 3337

**永利國際旅遊投資移民顧問公司**

電話：2870 7491

**申濠地產投資有限公司**

電話：2875 7718

**奧順行地產移民顧問**

電話：2837 2322

**梁光記地產有限公司**

電話：2841 5088

**永盛地產置業**

電話：2875 3305

**富潮地產**

電話：2895 0682

**華天地產有限公司**

電話：2875 5783

**嘉鴻達地產裝飾進出口有限公司**

電話：2872 6881

**豐盛地產**

電話：2821 1998

**明智地產公司**

電話：2883 2338, 2885 1182

**東暉地產置業有限公司**

電話：2883 8908

備註：按會員編號排序



駿榮地產  
電話：2884 1596

致富物業有限公司  
電話：2832 2606

恆洲地產置業投資移民  
電話：2872 2632

安達置業有限公司  
電話：2821 6666

新華興地產發展有限公司  
電話：2853 2964

永和地產貿易行  
電話：2830 6799

活力地產置業投資有限公司  
電話：2872 2989

地產免物業代理  
電話：2843 7101

奧力置業有限公司  
電話：2870 7171

富盈地產  
電話：2855 0069

匯盈物業  
電話：2883 8236

新威信地產  
電話：2821 6571

三和置業代理有限公司  
電話：2882 2318

施美蘭物業投資發展有限公司  
電話：2872 5168

發惠地產裝修工程  
電話：2895 0048

備註：按會員編號排序

吉時建築置業有限公司  
電話：2833 8298

上揚房產投資有限公司  
電話：2875 7977

澳翔地產  
電話：2898 9828

華美地產  
電話：2845 4778

裕興地產  
電話：2886 8620, 2886 8630

適盈地產  
電話：2896 9628

鴻福地產  
電話：2831 0281

億成置業投資貿易有限公司  
電話：2884 0155

華盛頓置業發展有限公司  
電話：2833 6998

高爾夫地產有限公司  
電話：2876 9333

日天物業投資  
電話：2870 7174

新亨榮地產  
電話：2885 5899

駿豪物業代理  
電話：2822 7733

晉昇地產  
電話：2882 2911

信和地產  
電話：2821 6222

順景地產  
電話：2858 1100

天下地產工程有限公司  
電話：2835 0898

昇昌行地產工程設計有限公司  
電話：2821 5151

新濠地產  
電話：2850 2850, 2885 5166

日之選地產  
電話：2833 1179

德豪置業有限公司  
電話：2836 6877

天灝地產置業有限公司  
電話：2840 1275

威信地產  
電話：2870 7174

大富翁投資置業有限公司  
電話：2870 0266

百得地產  
電話：2893 9062

寶福地產投資有限公司  
電話：2893 9728

兄弟置業有限公司  
電話：2845 5039

建嘉地產投資有限公司  
電話：2843 5266

恆景地產  
電話：2845 7426

昌達物業  
電話：2845 5626

思軒房地產代理有限公司  
電話：2835 1978

順澳地產  
電話：2885 5678

金潤地產投資貿易有限公司  
電話：2821 6466

住好D物業代理有限公司  
電話：2877 7773

天澤地產置業  
電話：2870 0603

備註：按會員編號排序



陳心雄  
電話：2852 8989, 2838 7778

曾建文  
電話：2870 7174

吳健國  
電話：2883 5333

黃偉明  
電話：2878 1424

梁績文  
電話：2857 3325

伍志平  
電話：2870 7174

蘇香玫  
電話：2878 2228

林志明  
電話：2870 7174

胡家耀  
電話：2870 7174

陳植群  
電話：2852 8989

盧棣培  
電話：2855 3120

楊永泰  
電話：2878 1424

畢志健  
電話：2875 0923

黃小鑽  
電話：2875 5701

蕭燦添  
電話：2832 4118

備註：按會員編號排序

吳聯盟  
電話：2856 1999

黃志鈞  
電話：6681 8398

何錦佳  
電話：2852 1161

吳社歡  
電話：2830 7633

崔國甄  
電話：2855 7349

鍾永強  
電話：2855 7349

梁鴻勝  
電話：2821 0773

崔振邦  
電話：8398 2411

黃紹基  
電話：2830 8830

吳容基  
電話：2833 5678, 8398 3302

李啟超  
電話：2837 1658

麥炳沛  
電話：2870 7174

梁鳳開  
電話：2855 5222, 8398 2656

李惠蘭  
電話：2822 2201

梁煥連  
電話：2826 6003

柯慶耀  
電話：2838 9215

徐秀玲  
電話：2885 5678

吳文瑜  
電話：2878 7444

陳慧蓮  
電話：2870 7174

林德盛  
電話：2878 1760

鄭晉陞  
電話：2875 0705

廖倩如  
電話：2878 0623

廖沛霖  
電話：2878 0623

盧銳良  
電話：2875 5783

林世克  
電話：2821 1998

施巧虹  
電話：2841 2820

梁雪英  
電話：2878 1234

王真真  
電話：2843 5266

李樂勤  
電話：2870 7174

曹敏麗  
電話：2878 1166

陳迎金  
電話：2872 6881

謝耀雄  
電話：2885 0348

李永傑  
電話：2838 3315

岑一峰  
電話：2871 3282

談振康  
電話：2870 7174

許慧鈺  
電話：6650 9663

李湖添  
電話：2883 2212

葉德林  
電話：2875 3305

楊燕飄  
電話：2830 6799

邱志興  
電話：2872 2989

黃家駒  
電話：2870 7174

馬秀芳  
電話：2892 2333

李英英  
電話：2892 2333

陳麗萍  
電話：2835 1571

吳紹康  
電話：2883 5333

備註：按會員編號排序



馮劉瑞芳  
電話：2883 5333

梁麗娜  
電話：2883 5333

何彩霞  
電話：2883 5333

陳達蘋  
電話：2883 8236

陳景培  
電話：2872 5168

劉春林  
電話：2822 3899

何漢華  
電話：2852 2778

洪吉民  
電話：2855 1932

劉國焜  
電話：8395 8726

陳玉鑾  
電話：2853 2468

高震宇  
電話：2855 0069

許育苗  
電話：2821 2121

趙美翠  
電話：2821 2121

吳景持  
電話：2826 6377

劉偉雄  
電話：2826 6377

備註：按會員編號排序

鄭春發  
電話：2821 2121

岑禮權  
電話：2830 8282

陸惠英  
電話：2870 7174

吳文慧  
電話：2821 2121

丁婉儀  
電話：2832 2944

張冠波  
電話：2892 3838

黃少群  
電話：2835 2309

黃嘉穎  
電話：2833 3332

謝嘉懿  
電話：2893 9728

姚翠玲  
電話：2835 6522

方子清  
電話：8598 7101

高卓峰  
電話：8598 7113

譚冠晃  
電話：8598 7116

顏奕瀧  
電話：2845 5039

董健鴻  
電話：2845 5039

洪毅榮  
電話：2845 5039

譚懿德  
電話：2845 5039

馮允謙  
電話：2845 5039

黃少娟  
電話：2845 6288

何少芬  
電話：2845 6288

區嘉敏  
電話：2845 6288

許世威  
電話：2893 8332

黃偉東  
電話：2848 1880

陳偉斌  
電話：2835 1978

吳家裔  
電話：2835 1978

伍偉文  
電話：2835 1978

鄧慧凡  
電話：2896 8864

陳寶儀  
電話：2821 6466

李麗儀  
電話：2877 7773

鄺英  
電話：2821 2121

石寶德  
電話：2871 5699

區永鴻  
電話：2841 5088

吳敏麗  
電話：2840 4273

石紅英  
電話：2870 0603

備註：按會員編號排序



# 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

- 慶 祝 -

澳門房地產聯合商會十七周年會慶

暨

第九屆理監事(2011-2014)就職典禮

【澳門房地產市場趨勢及相關政策論壇】

- 會 刊 -

【出 版】

澳門房地產聯合商會

【編委會】

吳在權 胡家儀 黃志鈞 黃樹森 李廣鴻  
李廣志 吳健國 蘇香玫 何嘉倫 鄭鍵濠  
趙康池 汪雲峰 吳文慧

【設計製作】

誠廣告創作有限公司

【印 刷】

精美商標

【出版日期】

2011年6月8日

【發 行 量】

2000本

【鳴 謝】

贊助本會經費及禮品人仕名錄

吳在權 胡家儀 無名氏 吳健國 畢 明  
吳 福 鄭達財 徐國誠 李廣鴻 黃樹森  
蘇香玫 李廣志 何嘉倫 陳智仁 劉藝良  
黃志鈞 梁竟成 李明光 羅掌權 黃燦文  
甄瑞權 魏永皓 張金善 趙康池

(截至5月31日前止)

部份相片提供

黃繼偉 梁泳澎 呂達昌

—— 著作權專有，未經同意不得轉載 ——

一切資料，謹供參閱