



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

慶祝成立22周年會慶

會報

二零一六年六月八日

吳在權會長獻辭



六月是一個收穫的季節，亦是一個期盼的時刻。踏入2016年，澳門房地產聯合商會已成立22周年。首先，我謹代表本會向支持、關心和幫助本會發展的名譽會長、顧問、業界、各界朋友及會員們表示最衷心的感謝！一直以來，本會秉承支持“一國兩制”、擁護《澳門基本法》，堅持愛國愛澳為核心，維護同業權益、提升專業水準、促進團結，積極推動房地產業健康發展及為澳門特區安定繁榮作出貢獻為宗旨，不斷服務市民，建設美好澳門而努力。相信大家是有目共睹的。

近日，澳門特區政府公佈首個《五年發展規劃》草案。可以說，這是特區政府踐行科學決策與科學施政理念的具體表現，值得稱許。規劃圍繞澳門最核心的發展定位，提出“建設世界旅遊休閒中心”總體目標，內容相對全面，涵蓋亦涉經濟及教育、環保、醫療、房屋等社會民生各個領域。其中房屋方面，規劃闡明會設立土地儲備，完善城市規劃等，加速建設澳門成為宜居城市。希望經過廣泛諮詢，集思廣益，進一步完善規劃定稿，冀望能貫徹實施，有助澳門發展得更好。

毋庸置疑，房屋發展必須與城市規劃、土地善用密不可分，而合法合理恰當地處理城市規劃與土地善用是建設宜居城市的先決條件。尤記得國家主席習近平在澳門回歸15周年大會暨特區第四屆政府就職禮上就指出：“實踐證明，只要堅持全面準確理解和貫徹‘一國兩制’方針、嚴格按照基本法辦事，堅持集中精力發展經濟、改善民生，堅持包容共濟、促進愛國愛澳旗幟下的廣泛團結，‘一國兩制’實踐就能沿著正確方向走穩、走實、走遠，澳門就能擁有更加美好的明天”。他更提出四點希望，其中第一點就提到：“繼續奮發有為，不斷提高依法治理能力和水平……要完善與澳門特別行政區基本法實施相配套的制度和法律體系，夯實依法治澳的制度基礎。要努力打造勤政、廉潔、高效、公正的法治政府。”習主席的講話真正為澳門未來的發展指明了方向及法理基礎。因此，特區政府必須要以全面準確理解和貫徹“一國兩制”為基礎、以《澳門基本法》為準則，妥善處理城市規劃、土地善用問題，才能貫徹國家領導人的講話以及體現依法施政的理念。

遺憾的是，特區政府有關部門在處置所謂的“閒置土地”問題上，卻以一刀切方式處理，更沒有領悟習主席講話：“要完善與澳門特別行政區基本法實施相配套的制度和法律體系，夯實依法治澳的制度基礎”。事實上，基於每宗所謂的“閒置土地”個案都有其客觀特殊情況，如何處理，社會上確存在不同

的意見。本會綜合業界意見，建議政府部門於處理時必須慎思，宜先檢討執法是否完善，可操作性及有否依法治理方可慎行，妥善解決、避免未有全面準確理解“一國兩制”之制度價值而虛耗，浪費公共資源和時間。

與此同時，新《土地法》法案意見書，即第一常設委員會第3/IV/2013號意見書第3頁第8點第2段指出：“由於本立法程序有很大的時間限制，委員會即使已全力以赴、仔細審議，但仍不能排除條文中尚有可能存在一些問題或疑問……認為適宜在法律實施後，根據所取得的經驗，對該法律作出一些修改和優化。”顯然，作為反映立法原意的意見書，同樣明文指出了土地法立法過程中存在的一些問題，並且希望適時修改和優化。

實事求是，必須承認所謂的“閒置土地”問題有着複雜的歷史因素，更由於新《土地法》存在不足，尤其對基本法設置之行政主導之精神而言更值得思考，且未能清晰釐定可歸責或不可歸責於承批人的相關情況與指引，以至於在實踐中發生了這樣或那樣的問題，對社會民生產生一定影響。因此，業界都認為，應盡快啟動修改新《土地法》的程序，妥善正視歷史對土地的問題。這樣才能符合法治精神，從而維護“一國兩制”事業持續發展。

另一方面，就房地產中介人准照及房地產經紀准照的申領工作，據不少同業反映，雖然按歷史記載之政府文件填報的業務範疇中原本已有“地產買賣”、“物業交易”等等，但均不獲認可，並被要求必須改成依法律文字“房地產中介業務”才可獲認可申領，導致不少同業都需重新辦理簽契及重新登記等，多方奔走，耗費耗時。後經本會拜會房屋局反映，得到現任局長正面積極的回應，正視問題所在，針對性改善相關程序，服務更顯便民。雖然已事過境遷，但由事件可見：一方面，顯示部門間在法規執行之初未能全面準確理解立法原意精神，以至於浪費了不必要的社會成本；但另一方面，亦顯示部門若虛心檢討，全面準確理解法律，勇於承擔，用心為民，仍是可以從善如流。這方面，值得無論政府部門或社會業界的認真思考總結，才能真正施政為民。

政情社況雖如此，但展望未來，本會仍一如既往支持特區政府依法施政，以及與各界合力推動澳門經濟發展和健全澳門房地產相關的一系列法律，以保障業界合法權益。我會會繼續推動廣大會員同業，不斷自強不息，自我增值，依法守法，提升服務水平，更希望能獲大家積極支持，共同促進房地產健康發展及會務進步。謝謝大家！

◆ 拜訪經濟財政司梁維特司長 ◆



部副部長、宋偉傑資訊部副部長等。拜訪澳門經濟財政司梁維特司長。會上，商會全人分別向司長反映了房地產業在各種因素夾擊下，成交量持續萎縮，樓價出現大幅度下調的近況。

吳在權會長亦即席向特區政府提出了五點建議：一、放寬首期及按揭比率。認為金融管理局應從宏觀角度監管本澳金融機構運作，建議個案信貸風險及按揭成數等應由銀行業界自行評估。二、檢討特別印花稅臨時措施。隨著澳門進入經濟新常

態，認為該措施有必要盡快檢討，以切實符合市場情況。三、推出首次置業利息補貼。建議補貼對象為首次置業及有實際換樓需要的市民，以呎價為特定金額補貼的方式，並設補貼總金額上限。四、“樓花”的觀點值得商榷。由於不動產發展項目未完成特區政府提出的特別負擔條件，或辦理不動產買賣公證書（俗稱「做契」）的時間冗長。導致樓宇雖已獲發「入伙紙」一段時間，卻一直被定義為“樓花”的觀點，值得商榷。五、健全房地產數據平台。為有利特區房地產市場健康發展，配合社會所需，建議特區政府宜加強互聯網和大數據技術運用，提升透明度。

梁維特司長期望商會日後持續積極發表意見，與各行政當局加強溝通，相信透過集思廣益，定能發揮澳門優勢，促進經濟適度多元可持續發展。陪同參加會面的包括：澳門金融管理局行政委員會陳守信委員、經濟財政司司長辦公室顧問等。

內容摘要

- 第01版 吳在權會長獻辭
- 第02版 畢明永遠會長獻辭
- 第03版 立足屬性，掌握規律，完善政策，促進房地產業健康發展
- 第05版 活動紀要
- 第06版 拜訪活動
- 第07版 研討行業相關活動
- 第09版 對外交流
- 第10版 相片選登
- 第12版 依法施政，從善如流
- 第12版 第十屆榮譽職銜及理、監事架構芳名（2014—2017）

◆ 二十一周年會慶 ◆

“澳門房地產聯合商會成立二十一週年會慶酒會”於2015年6月8日下午三時假萬豪軒酒家舉行，運輸工務司司長羅立文，中聯辦經濟部部長級助理高尚德，台北經濟文化辦事處主任盧長水，澳區全國人大代表、澳門立法議員、澳門中華總商會理事長兼房地產商會名譽會長高開賢，澳門特區政府行政會發言人梁慶庭，澳門立法議員徐偉坤，時任經濟局局長蘇添平，司法警察局局長周偉光等逾30名嘉賓出席酒會。

吳在權會長在酒會致辭上，就房地產政策，

促進房地產公、私市場健康發展，居民安居樂業等方面提出八點相關建議：一、是行政當局對土地管理必須依法善用；二、是行政當局應適宜與土地承批人善意協商，尋求雙贏方法；三、是以科學眼光推進新城建設及都市更新；四、是以“建設世界旅遊休閒中心”、宜居城市之定位為指向，整合四成規劃佈局；五、是堅持私體市場自由政策；六、堅持“社屋為主、經屋為輔”之公屋政策；七、是儘早落實修改健全租賃法制《租務法》；八、是提高行政效率及資訊透明度。





畢明永遠會長獻辭



澳門面積狹小，小城經歷數百年的發展，在回歸後經濟發展更是一日千里，成績有目共睹。然而，隨著時代的進步、市區建設的發展，下水道等基礎設施及戰前建築物的破殘，導致一些區域顯現蕭條破敗的景象，甚或遭遇連場大雨時又變成汪洋，使區內居民的綜合生活品質受到頗大影響。

“都市更新”的施政理念由行政長官崔世安博士於競逐連任第四屆行政長官時提出，期望藉着引入嶄新的概念，制訂有效的公共政策及具體措施，支持和落實未來本澳各項相關城市建設和更新的工作。今年2月，都市更新委員會正式成立，社會對委員會抱有很大期望，相關工作亦對澳門社會的可持續發展有着非常深遠的意義，關係到千

家萬戶的福祉，對本澳城市再造起着關鍵的作用。相信「舊區重整諮詢委員會」以往探討的本澳城市再造的理念和具體的措施，亦將有助「都市更新委員會」參考。

本澳高齡的舊樓逐年增加，已達幾千幢。長遠而言，隨着樓宇老化失修，危及公眾安全，放任不理變成危樓，要使業主明晰有其責任外，政府實有責推動及協助，否則必然成為本澳城市的隱患。本澳若要持續發展，開展城市再造工程是必不可少的手段。但現時舊樓重建方面，遭遇到業權複雜、城市規劃、稅務安排等障礙，削弱重建意願。本人認為，無論是以發展澳門旅遊業以至整體經濟的基點，還是從發揚「以民為本」精神、改善居民生活品質的角度，推動“都市更新”刻不容緩。



◆ 拜訪澳門金融管理局 ◆

吳在權會長率領監事，一行八人於2016年2月24日拜訪澳門金融管理局行政委員會丁連星主席，反映《樓宇按揭業務指引》實施至今房地產業發展情況。會上雙方交換意見、積極探討，澳門金融管理局行政委員會委員尹先龍、陳守信及銀行監察處劉杏娟副總監、何鈺泉高級銀行監察主任等一同參與會談。

會長吳在權表示，過往由促進房地產市場可持續發展工作小組於二零一二年十月推出的“新八招”中，包括該局向銀行業界發出的《樓宇按揭業務指引》。目的為穩定本澳金融體系，同時促進房地產業健康發展。但該指引實施至今已超過三年，且按二零一五年數據顯示，銀行的總體貸存比率為百分之八十八點五，不良貸款率僅為百分之零點一二。同時，近年本澳不動產交易量價齊跌，跌幅嚴重。他認為，該局應從整體、宏觀角度對金融機構作監管，但個案的信貸風險、按揭成數等細節，應交還銀行業界自行斟酌評估。建議就房地產市場發展現況，對指引進行檢討調整。另外，認為部份未完成「割街」、建設公

共道路或興建公共設施等項目，導致雖已獲發「入伙紙」一段時間，但遲遲未能簽契的新建樓宇，一直被定義為“樓花”的觀點，值得商榷。

本會亦就協助青年置業、首次置業、「樓換樓」及“具預約的消費借貸合同”（俗稱“三方約”）等方面提出意見，認為特區政府從優化、完善政策措施方面著手，可有效協助有剛性需求的市民置業外，更可釋放、減輕市民依賴公共房屋實現安居計劃的壓力。

丁連星主席聽取了本會的意見，並表示特區政府在制定政策時，除參考不同地區的政策進行比較研究，亦樂意聽取不同界別人士的意見，以便廣泛作出考慮。冀望商會日後繼續積極反映意見，雙方加強溝通。



◆ 金融管理局、財政局及統計暨普查局拜訪本會 ◆

金融管理局、財政局及統計暨普查局為加強溝通交流，及廣泛、深入地聽取與房地產業界相關的實務操作、指引等規定的意見及建議。2016年3月23日，金融管理局行政委員會陳守信委員、研究暨統計辦公室梁文雁副總監、蔡詠彤經濟研究員、邱志樺助理經濟研究員、財政局澳門財稅廳鄭世傑廳長、資產移轉印花稅中心楊耀文協調員、統計暨普查局工業、建築暨對外貿易統計廳黃永生廳長、工業暨建築統計處趙不還處長等一行八人回訪澳門房地產聯合商會。由吳在權會長、副會長：吳健國、關偉霖、黃志鈞理事長等熱情接待。

吳在權會長表示，隨著社會發展，建築房地產業應拆分為建築發展、房地產中介於運輸工務司及經濟財政司之領域分管，以及向三局代表重申早前向特區政府提出的五點建議：一、放寬首期及按揭比率。二、檢討特別印花稅臨時措施。三、推出對首次置業的補貼措施。四、已獲發「入伙紙」一段時間，因特別負擔條件等，未能「做契」被定義為“樓花”值得商榷。五、健全房地產數據平台。另外，吳健國副會長認為，現時按揭比率以樓宇價值直接劃分，會造成市場價格扭曲，間接推高細價樓的價格，建議按揭比率改用階梯式及以實用面積與每呎價為準則。關偉霖副會長認為，買家印花稅增加發展商收購舊樓的成

本，影響收購意欲，不利舊區重建及都市更新的推行，應進一步完善。

實務操作方面，商會代表肯定了金融管理局對促進澳門金融市場穩定所作的貢獻，但認為放寬澳門居民首次置業及「樓換樓」的按揭比率，將有效協助有剛性需求的市民置業，尤其更能減輕市民依賴公共房屋解決居住需要的壓力。向財政局反映申報結算資產移轉印花稅住宅單位的統計建議，由於保密原則，在處理上導致去年約百分之四十的組別未能顯示出真實平均樓價，削弱了有關統計數字的參考價值。以及本澳不動產樓齡很多已步入三十年或以上，建議對二十年以上的樓宇組別進行分拆統計。同時，認為特區政府正大力扶持中小企業發展，但在遞交租賃合同後即時繳納憑單印花稅（租期×租金×稅率=即繳金額），除加重資本負擔外，如遇減租或中途遷出等情況，均沒有退稅或調整機制，對納稅人有失公平，不利中小企業發展。向統計暨普查局建議，參考香港及廣東省的做法，於互聯網公佈不動產交易數據，提升房地產市場透明度。以同樣實施個人資料保護法的香港為例，一般在土地註冊處登記合約後翌日，物業交易資料包括：文書性質、日期、不動產所屬地段和地址、成交價格等均被記錄於註冊摘要日誌內並迅即公示。有關資料對物業評估、市場情況分析及趨勢研究等皆起重要參考作用。



出席之本會代表包括黃紹基常務副理事長、副理事長：黃浩榮、石寶德、陳迎金、資訊部副部長：鄺春發、何偉光、宋偉傑。



◆ 第十屆第三次會員大會 ◆

澳門房地產聯合商會於2016年4月6日假會址舉行第十屆第三次會員大會，理監事成員及會員踴躍出席，由會長吳在權致詞並擔任大會主席主持會議。出席之商會主要負責人還包括永遠會長畢明、副會長李廣鴻及關偉霖、理事長黃志鈞等。會上，理事長黃志鈞就第十屆第二年度理事會工作進行簡要報告、財務部部長徐少珊作財務報告、副監事長曾建文宣讀監事會意見書。上述報告及意見書，均獲全體出席會員一致通過。

會長吳在權致詞時表示，受多種因素影響，本澳步入經濟新常態，二零一四年六月至今，博彩業連續二十二個月毛收入下跌，雖然近期跌幅逐漸縮小，但仍持續影響房地產業。二零一五年，房地產交易量價齊跌，因此可謂是房地產業界寒冬持續。為反映業界困難，促進行業健康發展，分別拜訪了經濟財政司、金融管理局、銀行公會等機構，並得到經濟財政司轄下的財政局、金融管理局、統計暨普查

局等多個部門回訪交流意見，初步意向有可能將調整樓宇買賣首期按揭成數至更合理水平。此外，本會亦拜訪房屋局，持續跟進房地產中介及經紀牌照註冊及續期等相關事宜，希望切實維護業界合法權益。

雖然房地產業隨經濟新常態而調整，但危與機往往並存。回歸以來的發展，澳門打下穩健的宏觀經濟基礎，而且國家已制定並推進落實“十三五”規劃，並出台《關於深化泛珠三角區域合作的指導意見》，更隨著“一帶一路”戰略的逐步推展，“自由行”、“CEPA”等政策進一步優化，港珠澳大橋興建、橫琴開發、廣東自貿區建設、泛珠三角合作等等，必將有助澳門拓闊發展空間。此外，澳門制定了《五年發展規劃（2016-2020）基礎方案》，隨著各種有利政策措施的逐步貫徹落實，將促進澳門經濟持續健康調整，從而帶動人口增加，剛性住房需要及房地產投資需求亦會增加，因此對澳門房地產市場的前景應抱有信心。



同時，本會將持續關注《土地法》、“房地產中介業務法”、“都市更新法律制度”、“租務法”等相關法律完善，保障業界合法權益。亦會持續舉辦論壇、座談、工作坊及創新相關活動，協助業界不斷提升水平，更希望全體會員積極參與支持，共同促進會務發展。



◆ 立足屬性，掌握規律，完善政策，促進房地產業健康發展 ◆

前言

隨著澳門逐漸步入經濟新常態，澳門房地產市場亦隨著宏觀經濟有所調整。事實上，房地產市場因應宏觀經濟轉變而出現周期性的調整是正常的，綜觀世界其他國家或地區的歷史經驗（如美國經濟大蕭條、日本經濟大蕭條、亞洲金融風暴），也不難看出房地產市場的調整、波動與起落，具有一定的客觀規律性。因此，對於過去一段時間乃至延伸至未來某段時間的房地產調整，應實事求是，客觀分析，不宜過於憂慮。透過對房地產屬性的認識，以及掌握房地產市場發展規律，有助我們進一步優化房地產政策，從而維護及促進房地產業及市場的健康發展，從而服務於經濟及社會民生發展。

◆ 一、房地產屬性 ◆

探析房地產屬性，必須先了解何為房地產？顧名思義，房地產是“房”和“地”的結合體。在物質層面，房地產是指“土地及附著於土地上的改良物”，即不動產，誠如在《澳門民法典》第195條有關不動產的分類中，指出“農用房地產”和“都市房地產”的分類，其中，都市房地產的定義為“土地上定著之任何樓宇連同附屬樓宇之土地”。

眾所周知，任何物質，均有其使用價值，這是物質的自然屬性。澳門房地產分為農用房地產和都市房地產，兩者在使用價值上有何區別？農用房地產是指“經定界之土地及在該土地上無獨立經濟價值之建築物”，而都市房地產為“土地上定著之任何樓宇連同附屬樓宇之土地”，顯然，土地上是否附屬定著之樓宇或建築物，是農用房地產和都市房地產最主要區別。農用房地產之土地上無獨立經濟價值之建築物。由於本文主要探討“房”與“地”結合之房地產，因此，我們集中探討都市房地產。

都市房地產有哪些使用價值？澳門第6/99/M號法律《都市房地產的使用規範》第一條指出了都市房地產的使用價值，包括（a）住宅或居住用途；（b）工業用途，包括倉庫用途；（c）商業用途；（d）服務、寫字樓及自由職業用途；（e）酒店及同類活動用途；（f）社

會、集體或公共設備用途；（g）機動車輛停泊用途等等。

現代社會是商業社會，重在商品的交換流通，因此，物品除了本身固有的使用價值外，更具有交換價值。因此，房地產同樣作為商品而具有交換價值，在市場上交易、流通，由此可見房地產具有使用價值和交易價值雙重屬性。

使用價值是物質的自然屬性，無論該物質在任何社會制度下均具有其自然屬性，使用價值不會有任何不同或者改變。但社會制度不同，尤其是政治制度不同，則對物品性質有一定影響。澳門是“一國兩制”下的資本主義經濟社會，房地產的性質，既為民生必需品，但又影響外來投資者支持特區建設及經濟適度多元所需的條件。

簡單試舉一例，美國是典型的資本主義社會，美國1890-2013年長達123年的歷史中，房價下跌的年頭是28年，上漲的年頭是95年，但整體上，美國房價在過去100多年中的年平均增長率約為3%，略高於2.8%的通脹率。即是說，房地產因為具有交易價值而可以抗通脹。

涉及房地產的開發建設、租售、中介等等，可總括為房地產業。只有明確房地產的屬性，才能有效、準確分析涉及房地產的各種政治、經濟和社會政策關係。

◆ 二、澳門房地產業與政治的關係 ◆

在任何國家或地區，土地都是重要的生活與生產資源，有效的開發、利用土地，能夠服務與經濟發展和社會民生，促進社會進步。顯然，土地的妥善管理，有效利用，是任何國家或地區實現善治的基礎條件之一。透過土地為基礎得以發展起來的房地產業，更是服務於各行各業，構建完善的生活設施，可見房地產業對於社會治理，或者說政治的重要性。

太遠的不便考察，在澳門回歸過渡時期，為確保澳門土地的謹慎與有效管理，中葡雙方透過《聯合聲明》的附件成立中葡土地小組，雙方各指派三名土地小組成員，並且規定：新批出的土地（包括填海地和未開發土地），每年限於二十公頃，土地小組得根據澳門葡萄牙政府的建議，對上述限額的改變進行審核並作出決定。

此外，為了保障澳門的順利過渡，穩定投資者的信心，確保“一國兩制”事業的順利推行，更於《澳門基本法》規定：“澳門特別行政區以法律保護私有財產權”，以及“澳門特別行政區不實行社會主義的制度和政策，保持原有的資本主義制度和生活方式，五十年不變”。

顯然，澳門作為一個資本主義社會，正確對待房地產業的雙重屬性和性質，促進房地產業的健康發展，對維護社會穩定、政局安寧，居民安居樂業都具有重要意義。

事實上，只有建基於符合澳門社會制度即“一國兩制”下之資本主義社會制度，在全面準確貫徹《澳門基本法》精神下依法管理土地，才能夠為澳門房地產的發展提供可持續發展的制度環境。

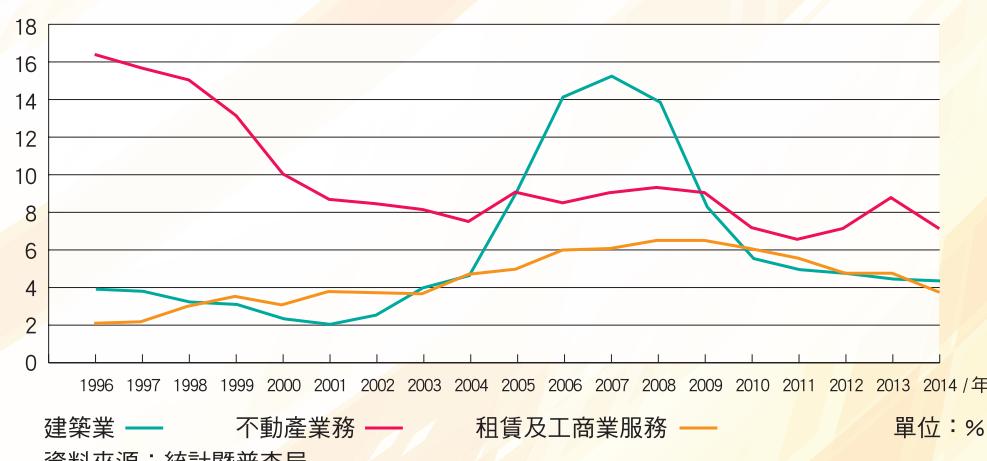
◆ 三、澳門房地產業在經濟中的作用與影響 ◆

（1）澳門房地產業佔產業結構的比例

統計暨普查局的澳門產業結構統計資料顯示，1996年至2014年間，僅不動產業務產值，所佔本地生產總值比例介乎6.51%至16.34%之間，其中回歸前後的1996年至2000年的4年間介乎10.01%至

16.34%之間。若綜合建築業、不動產業務、租賃及工商業服務，則最低比例亦達到14.36%，高峰期則達到30.16%。因此，說房地產業為澳門四大支柱產業之一不為過。

澳門房地產業產值佔產業結構比例（1996年至2014年）



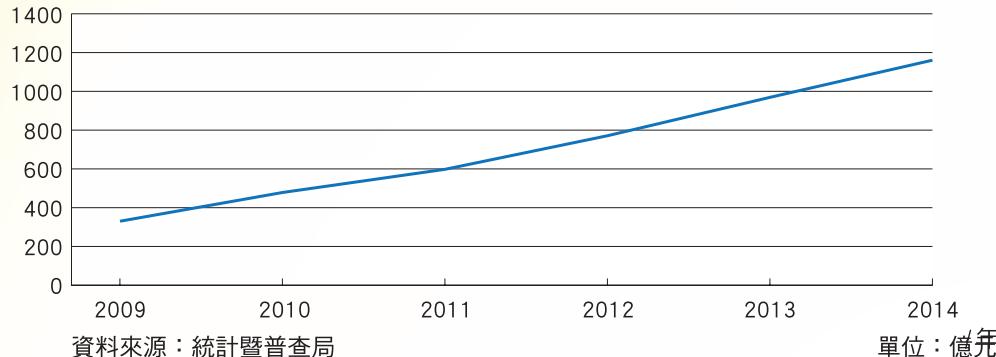


(2) 澳門房地產業對金融業的影響

眾所周知，房地產的開發建設融資、居民購買房地產樓宇按揭，都涉及到銀行借貸。遠的不說，2009年到2014年六年間，房屋按揭信貸結餘量由2009年的325.69億元，直線上升至2014年

的1157.73億元，升幅255.5%。另一方面，2010年至2015年六年間，包括住房和商業在內的按揭，佔總貸款的比例徘徊在37.4%至43.4%之間。因此，房地產是否健康發展，對金融穩定極為重要。

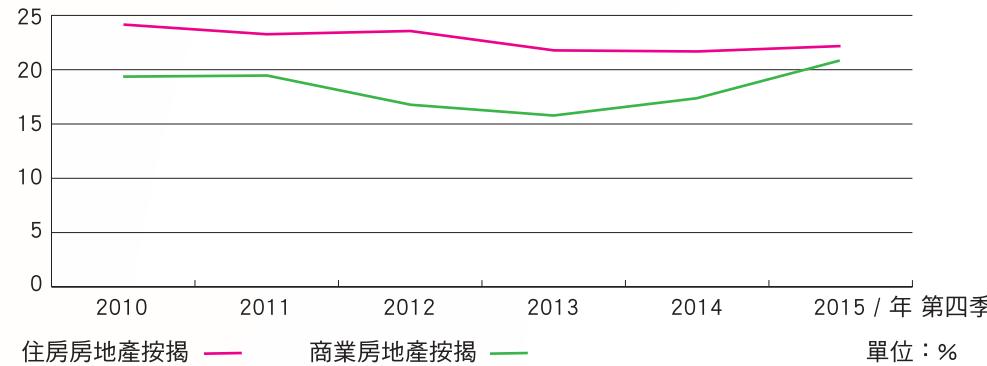
房屋按揭信貸結餘量（2009年至2014年）



資料來源：統計暨普查局

單位：億元

房地產按揭佔總貸款比例（2010年至2015年）



資料來源：金融管理局

(3) 房地產業對中小企業影響

著名經濟學家成思危教授指出：“房地產對於經濟的拉動作用非常巨大，根據其一個團隊10多年的研究，100元房地產投資可以上下游180多個行業160多元的投資，還可以拉動消費和服務業的需求。”房地產業涉及眾多行業，從房地產項目開發建設，到租售、再到小區管理，涉及的行業包括但不限於鋼材、水泥等建築材料的生產、運輸、土木工程設計建造、室內設計裝修、廣告宣傳、家電傢俬、搬運、酒宴、床鋪被蓆、窗簾、地毯、中介服務、物業管理等等多不勝數，足見房地產對經濟產業，尤其牽動中小企的重要性。因此，房地產的市場態況，直接有助中小企的健康發展。

澳門房地產業的市況，對中小企存在不少影響，尤其是對房地產中介業務的小企而言。現目，由於逐漸進入經濟新常態，包括博彩業等各行各業均有所調整。

而房地產市場已處於健康調整之際，尤其對比去年而言，交投量和交易價格均有不少跌幅，根據財政局最新公佈資料，2016年2月份，全澳住宅單位交易量（申報結算資產移轉印花稅住宅單位）跌至只有268宗，致令不少房地產中介公司都面臨極大壓力，更甚者除直接影響不得不結業外，更同樣影響到其他相關之中小企萎縮。特區政府一直宣稱扶持中小企業發展，促進經濟適度多元，但為何不在此調整機制，出台有利的引導措施，從而避免中小企的不斷萎縮，從而真正促進經濟健康發展。

值得指出的是，房地產行業並不僅僅是單一的行業，正如前面所論述的那樣，其背後具有一條互相影響且相當寬廣的生產鏈，這條生產鏈涉及到許許多多的中小企業，故此，如果房地產業出現重大的滑坡，對澳門整體經濟金融亦將會產生深刻的負面影響。

四、房地產對社會民生的重要性

衣食住行，社會民生之基本。房地產業可簡單概括為“住”。滿足居民的基本居住需求，是社會治理的基本面。

社會觀念提倡自力更生，不鼓勵不勞而獲，希望每個人可以透過自身努力，實現自我價值的同時可以服務社會，從而促進社會進步與和諧。但亦難免有弱勢、貧困等情勢的存在，需要透過公共資源的再分配，從而實現對弱勢、貧困群體的關懷與照顧。公共房屋就是要為和諧社會創造更大的公平性，為有需要幫助之市民群體構建一種安全網，從而保障居民的基本居住需求得到滿足。然而，與“一國兩制”資本主義商業社會所指

的具有交易價值的房地產相比，公共房屋因其為公共資源之故，具有福利性質，理所當然不應自由交易，更不宜流入私人市場。

因此，公共房屋應嚴格與房地產市場分離，從而真正保證公共房屋的屬性，純居住用途，純福利性質，並使其真正照顧到有需要的弱勢，夾心的貧困群體，甚至初踏社會之青年人等。

在這裏要強調的是，必須要明白房地產的屬性和所處的社會制度，才有可能建構一個公平和合理的房地產政策，以平衡各方面的利益，讓澳門市民能夠安居樂業。

◆ 結語及建議 ◆

國家主席習近平在澳門回歸十五周年大會暨特區第四屆政府就職禮上就指出：“要善於運用法治思維和法治方式進行治理，要強化法治意識，特別是要完善與澳門特別行政區基本法實施相配套的制度和法律體系，夯實依法治澳的制度基礎。”此外，今年兩會期間，國務院總理李克強、全國政協主席俞正聲等均多次強調：“全面準確貫徹‘一國兩制’……嚴格依照憲法和基本法辦事”。

事實上，依據《澳門基本法》，澳門實行“一國兩制”，保持原有的資本主義制度和生活方式，五十年不變。這從而決定了澳門的房地產兼具使用價值和交易價值，以及

無論在政治、經濟或社會民生等領域，房地產業均具有相應的影響與作用。

澳門未來推進落實五年規劃，建設“一中心、一平台”，構建宜居、宜業、宜行、宜遊、宜樂的“五宜”城市，必然要切實把握好房地產的本質與市場規律，出台科學的長遠的房地產政策，亦要適時檢討修訂配套的法律法規，多管齊下，促進目標的實現。

綜合而言，針對未來的房地產政策，現有以下幾點建議，希望拋磚引玉，更有助澳門房地產政策的科學制定，服務於社會發展進步：

(1) 嚴格依據《澳門基本法》施政，儘早修訂完善《土地法》

習近平主席：“特別是要完善與澳門特別行政區基本法實施相配套的制度和法律體系，夯實依法治澳的制度基礎。”

《土地法》法案意見書第3頁第8點第2段指出：“由於本立法程序有很大的時間限制，委員會即使已全力以赴、仔細審議，但仍不能排除條文中尚可能存在一些問題或疑問……”。因此，法案意見書同時指

出：“認為適宜在法律實施後，根據所取得的經驗，對該法律作出一些修改和優化”，因此，建議特區政府應正視立法原意及社會客觀實情，盡快將修改土地法列入議程，避免衍生影響社會穩定之必要因素。

(2) 以定位目標為指向，長遠眼光規劃未來

制定全面長遠的房屋政策，必須注意到中央對我們的冀盼目標，即建設“世界旅遊休閒中心、中國與葡語國家商貿合作服務平台”，當然包括社會制度、人口政策、經濟產業政策等等相協調，考慮到澳門城市承載力、城規佈局、產業規劃等

等。透過政策之間的相互協調，明確宏觀的經濟與社會發展規劃，從而使需求、供應等更加明晰，有助為完善房屋政策提供參考，才能配合定位、城規及土地使用，有效釐定工商業、住宅與社會設施等用地比例。

(3) 完善城市規劃，推進新城建設及都市更新

城市建設是一個全局，需要完善新城規劃以及都市更新。一方面，特區政府既已提出對A區之施政承諾，故有必要支持推進A區二萬八千個公共房屋單位建設外，更應對包括B、C、D、E等新城填海

區作出整體的規劃部署，做到科學決策，長遠可持續發展。另一方面，加快研究《都市更新法律制度》及配套法規，加強政策的研究，推進都市更新，從而優化升級城市內涵，提升居民生活素質。

(4) 奉行自由市場原則，維護房地產市場健康發展

(A) 放寬首期及按揭比率

事實上，當局2010年出台的針對銀行的樓宇按揭貸款首期指引已不合時態，尤其對樓花買賣首付為樓價的50%更是如此。建議宜適度放寬樓按指引，讓銀行業界按照自身及客戶能力情況而定。允許對首次置業人士給予更高的樓宇按揭貸款成數，以及考慮對有實際需要換樓市民放寬條件。在調控樓市趨勢下，不妨礙有實際需要首次置業人士“上車”及協助有換樓需要之市民安居。

(C) 檢討特別印花稅臨時措施

事實上，特別印花稅實施以來，加重了投資成本，外來或本地投資者對房地產市場的投機行為已迅速冷卻。惜遺憾，特別印花稅卻使二手住宅流通量不斷減少，再加上新樓供應跟不上，市場供應量少，但隨著經濟發展，人口不斷增加，市民的剛性住房需求相當強烈，使得供需嚴重脫節，導致樓價居高不下。因此，宜因應市場變化，對有關特別印花稅的臨時措施儘早作出適當檢討。

(B) 推出首次置業及對有實際換樓需要之補貼措施

因應市民對房屋之剛需，並在過往經驗基礎上，建議推出補貼及措施適用對象為首次置業及有實際換樓需要的市民，且方式以針對一定金額的呎價作為標準，實事求是較為合理，可避免樓價被“抬高”等等。

作為資本主義社會制度，自由市場是基本原則。有效的運用市場規律，透過放寬首期及按揭比率、推出首次置業補貼措施、適當檢討特別印花稅等，發揮市場更大調節功能，更可調適舒緩剛需，配合市民憑自身能力在自由市場置業，從而舒緩公共房屋遠水近火的政策，緩解特區政府壓力，亦符合施政為民的理念。



(5) 嚴格區分公共房屋與房地產市場的區別，堅持“社屋為主、經屋為輔”的公屋政策，並加以優化完善

公共房屋屬性是公共資源，目的在於照顧弱勢、貧困群體。因此必須將公共房屋嚴格區別與房地產市場。因此，首先，宜檢討經濟房屋是否仍可流入房地產市場是否科學？其次，做好科學調

研，以實事求是的態度，切實掌握公共房屋真正需求。再者，建議應建造更多社會房屋，並且放寬申請資格，照顧到更多有需要的市民，包括夾心階層和青年人。

(6) 健全房地產數據平台

互聯網和大數據是時代潮流，國家亦大力推進“互聯網+”和大數據戰略，促進經濟發展及提升民生素質，而不少國際大都市亦致力於透過互聯網和大數據技術打造“智慧城市”，便民利民。為有利特區房地產市場健

康發展，配合社會所需，建議特區政府宜加強互聯網和大數據技術運用，提升透明度，宜考慮增建（A）公示土地儲備資料庫、（B）房地產相關數據庫及（C）房地產交易訊息發佈平台等。

◆ 活動紀要 ◆

◆ 丙申年新春團拜 ◆



本會於2016年2月8日下午三時假萬豪軒舉行丙申年新春團拜。

吳在權會長致辭時表示，房地產業作為澳門傳統四大支柱產業，其穩定與否對維護經濟整體健康發展相當重要。過去幾年政府加急立法，先後出台《樓花法》、《房地產中介業務法》、《城市規劃法》、新《土地法》等一系列重要法律。立法原意都是好的，但因過程時間緊迫，令一些法律粗疏而立，在執法上引致不少社會問題。建議當局正視立法原意及社會客觀實情，盡快將修改《土地法》列入議程，避免衍生影響社會穩定的不必要因素。

澳門經濟社會基礎總體尚算較好，且中央明確澳門擁有八十五平方公里水域管理範圍和新陸地界線，進一步拓展澳門可持續發展的空間，預期人口持續增加，客觀的剛性需求仍殷切。故本會建議：一、放寬首期及按揭比率。二、推出首次

置業利息補貼。三、檢討特別印花稅臨時措施。

國家正大力推動互聯網和大數據戰略，推動產業轉型及創新發展。互聯網與大數據同樣對房產業有着重要影響，如透過網絡完成房地產中介服務，甚至以三維視像睇樓等；未來必然會對現有經營模式產生衝擊，因此必須要有預見做好準備。行政當局更應有前瞻視野，把握時代脈搏，推動互聯網及大數據進一步發展，帶領及扶持業界與時俱進，適應時代和社會潮流。



◆ 乙未年團年聯歡晚宴 ◆

2016年1月14日晚上八時，本會假座萬豪軒酒家舉行乙未年團年聯歡晚宴，席間氣氛融洽歡樂，近八百名理監事、會員、同業及親友聚首一堂，杯觥交錯，樂不可支。

李廣志常務副會長致詞時表示，現時本澳博彩業正處於調整期，多個行業也受到衝擊，其中包括房地產業。樓市續受政府的辣招、賭收下跌、經濟調整與美國加息等多重因素夾擊，成交量持續萎縮，而樓價也出現下調。面對各方面的挑戰，因應現時的市場環境，本澳



◆ 參加2015公益金百萬行 ◆

澳門一年一度的大型公益活動「公益金百萬行2015」於2015年12月13日舉行。本會一如既往熱情參與支持公益活動。當天一早由關偉霖副會長帶領本會一眾理、監事及會員，浩浩蕩蕩從觀音像出發至媽閣。以行動支持澳門日報讀者公益基金會的慈善盛舉。



◆ 慶祝中華人民共和國成立六十六周年聯歡會 ◆

本會於2015年9月26日假會址舉行「慶祝中華人民共和國成立六十六周年」聯歡會，理監事及會員薈萃一堂，祝願祖國國富民強，澳門繁榮興旺。

常務副會長李廣志致辭時表示：九月初，「紀念中國人民抗日戰爭暨世界反法西斯戰爭勝利七十周年大會」在北京順利舉行。習近平國家主席致詞時表示，中國人民抗日戰爭勝利，是近代以來中國抗擊外敵入侵的第一次完全勝利。這一偉大

勝利，重新確立了中國在世界上的大國地位，使中國人民贏得了世界愛好和平人民的尊敬。經歷了戰爭的人們，更加懂得和平的寶貴。我們要以史為鑒，堅定維護和平的決心。

回顧歷史，亦要展望未來。建設“一帶一路”，是中央政府著眼堅持和發展中國特色社會主義、實現中華民族偉大復興“中國夢”而提出的重大戰略構想。“一帶一路”在平等的文化認同框架下談合作，體現的是和平、交流、理解、包容、合作、共贏的精神。

澳門具有獨特的優勢，應找准定位、充分發揮。

在喜慶的歡樂聲中，共慶中華人民共和國六十六華誕，同賀祖國四海昇平、澳門社會和諧安定。





◆ 拜訪活動 ◆

◆ 拜訪政策研究室 ◆



不動產中介服務業“行業守則”的發佈，對完善、規範業界的運作起積極作用。本會因接獲消費者委員會來函，擬計劃對“行規”作出適當之修改。鑑於“行規”與房地產業界日常操作、營運息息相關，本會本著創會宗旨，並成立專案工作小組，多次召開會議，集思廣益，積極跟進。並於2015年8月27日由吳在權會長帶領理監事一行9人拜訪消費者委員會，就相關修改提出建議如下：

(一)建議房地產中介合同包括：(出售或出租)委託書、(購買或承租)睇樓紙、臨時買賣合同、租賃合同、行家合作合同、雙邊代理佣金確認書及承諾轉讓在建樓宇預約買賣合同等，由行政當局訂立中文、葡文及英文版合同等參考範本，以進一步協助業界在法律框架下使用，保障消費者權益。

(二)本澳現行用於統計、標示不動產面積的單位非常混亂，行政當局均使用實用面積及平方米作統計，但房地產中介人則使用建築面積及平方呎為標示單位。本會認為不動產實用面積可查核物業證明書(查屋紙)，但建築面積計算方法則不盡相同，且無實際依據或統一客觀標準。故倡議在行業守則中說明劃一採用實用面積計算，避免造成信息混亂的情況。

(三)完善租賃不動產時發生承租方“撻訂”或業主“賠訂”的情況，建議反悔一方除已付之佣金不得向房地產中介人收回，且仍須支付雙方全部佣金予房地產中介人。

(四)本會建議“不動產中介服務業行業守則”除根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》進行修訂外，亦應參閱第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》，規範房地產中介人代理在建樓宇預約買賣的情況。

(五)多年來，本澳房地產業不成文的“行規”一直行之有效，在《房地產中介業務法》實施之前，本地業界均自覺遵守。若交易成功，買、賣雙方須各付物業成交價至少1%的金額給予房地產中介人作為佣金；若租賃成功，出租人及承租人雙方須各付至少相等於一個月租金之金額給予房地產中介人作為佣金。本會認為，為防止行業間出現惡性競爭的情況，房地產中介人收取之佣金在“行規”中應規範買賣雙方最少佣金各為1%，租賃雙方最少佣金各為一個月租金。

(六)第16/2012號法律《房地產中介業務法》訂明，「房地產中介人在其按房地產中介合同的規定促成客戶訂立相關的法律行為後，有權收取佣金」。但法律無訂明客戶未按合同規定給付佣金的處罰，以及受理該等投訴的主管實體等。如房地產中介人向客戶追討“血汗錢”，只有訴諸法律程序，但實際情況耗時甚長，且律師費高昂，非普通人所能承受。房地產中介人申訴無門，往往只能隱忍作罷。本會認為，法律明確了房地產中介人的責任及義務，卻未有保障收取報酬之規定，實為不公。

◆ 拜訪消費者委員會 ◆



2016年2月1日本會由吳在權會長率領理監事，一行十人拜訪政策研究室，向澳門特別行政區反映《五年發展規劃基礎方案》的意見。受政研室劉本立主任、吳海恩副主任、高展明職務主管等熱情接待，雙方就本澳未來經濟發展前景等議題進行討論、交換意見。商會認為，社會未來的發展路向與房地產業界有息息相關，作為社會的一份子，應就本澳未來發展規劃積極發表意見。出席之本會代表包括黃志鈞理事長、黃紹基常務副理事長、副理事長：林鏡全、黃焯楹、石寶德、吳紹康、鄭建東、陳迎金等。

會長吳在權表示，澳門行政長官在宣讀了2016財政年度施政報告，同時一併發佈了《澳門特別行政區五年發展規劃（2016-2020年）基礎方案》(下稱《規劃》)，是今年施政報告的一個主要亮點，與施政報告有所聯繫，也相對獨立。分析後，認為宏觀經濟政策調控、“五大長效機制”建設及目標與評價指標體系等，值得認同。同時，建議《規劃》落實過程中應注意：(一)特區政府施政效能關鍵在於決策是否科學、執行是否高效，而政府行政必須依法，這又離不開完善的法律制度。因此，特區政府尤應注重自身的建設，包括機制建設以及人員隊伍建設。(二)有關“未來五年的重點工程建設”，行政當局應注意統籌佈局，調動各方力量，輔於科技等手段，做到資訊公開、及時，有效調控，疏導交通，將工程的影響降到最低，保障居民生活。(三)建議要在特區政府的管治班子和局、廳級以上官員要認真理解《規劃》，掌握特區施政的大政方針。同時，可設定相應的局級官員集體學習的機制，跨部門分析、討論以及檢討規劃的落實成效，從而提高落實成效。(四)任何規劃的落實過程，都存在各種起初無法預計或在實施過程中發生的變化，因此需要有機制檢討實施《規劃》過程中的具體效果，包括目標的情況、評價指標是否需要完善等。如此才能確保與時俱進，不斷推進目標的達成。

◆ 經濟局及金融情報辦公室拜訪本會 ◆

澳門經濟局及金融情報辦公室於2016年1月25日拜訪本會，由時任經濟局戴建業副局長率領鄺信昌經濟活動稽查廳代廳長及梁仕仁工商業稽查處處長，金融情報辦公室由伍文湘辦公室主任率領高級技術員：朱婉儀、鄧穎峰及陳嘉善到訪。

目的為2013年進行的地區性洗黑錢及恐怖融資風險評估報告已完成，為介紹其結果及往後之相應跟進措施，及即將修訂推行、關於地產行業之預防清洗黑錢及資助恐怖主義犯罪須採取的共同程序指引。

本會由吳在權會長、李廣志常務副會長、黃志鈞理事長、趙康池監事長、陳迎金副理事長、吳家裔學術部部長、宋偉傑資訊部副部長、譚婉瑩學術部副部長、伍志平監事接待。



與會者認為，大數據必將對澳門及居民生活各方面產生重要和深遠的影響，建議特區政府帶領本澳配合智慧城市的發展方向，由各行政部門為先，應用創新科技，提高公共行政效率。會上，亦就本澳經濟發展、公共房屋政策、居民養老保障及節能減排等多方面逐一交流討論，發表意見。

劉本立主任聽取意見後表示，特區政府願意抱著開放態度，廣納不同行業的意見，政研室工作站將陸續整理和分析所收集的意見，將呈交“建設世界旅遊休閒中心委員會”參考。



◆ 拜訪房屋局 ◆

根據第16/2012號法律《房地產中介業務法》第四十一條過渡性規定，二零一六年六月三十日房地產中介人臨時准照及房地產經紀臨時准照即告失效。本會由會長吳在權、常務副會長李廣志、關注小組負責人之一常務副理事長黃紹基及理事長黃志鈞為協助會員順利過渡，率領理監

事代表一行十四人於2015年11月10日拜訪房屋局。獲房屋局郭惠嫻副局長、准照及監察廳鄭錫林廳長、准照處伍蘭興處長、業務監察處卓景賢處長等熱情接待，雙方探討及了解申請准照相關事宜的準備及安排，並反映房地產中介業務一般事項申報、相關法律法規的意見。



◆ 研討行業相關活動 ◆

◆ “‘一帶一路’與亞投行對澳門經濟、房地產業發展及青年的啟示”講座 ◆



由本會主辦、中國銀行澳門分行青年協會合辦的“‘一帶一路’與亞投行對澳門經濟、房地產業發展及青年的啟示”講座於2015年6月7日下午二時半在中國銀行大廈三樓會議廳舉行。

澳門經濟建設協進會副理事長唐繼宗、中國銀行澳門分行青年協會副理事長馮歲嵬、澳門商貿發展協會常務副會長陳卓華擔任主講嘉賓，跟與會者探討“一帶一路”和亞投行對澳門未來發展的深遠影響。

關偉霖副會長致詞表示，“絲綢之路經濟帶”和“廿一世紀海上絲綢之路”是國家的戰略性決策，是沿線各國的共同事業，

對推進中國新一輪對外開放和沿線國家共同發展意義重大。亞洲基礎設施投資銀行的創立是與“一帶一路”相應的戰略措施，是多邊金融格局新力量，將推進“一帶一路”戰略，助推人民幣國際化。

“一帶一路”重點圈定十八個省，並提及要發揮港澳台地區的作用，其中澳門被納入“海上絲綢之路”旅遊帶。本澳應結合自身特點、發揮優勢，尋找參與的契合點，推動產業多元化，進一步成為新常態下經濟發展的新動力。青年更應把握機遇，實現自我價值，開拓光明前程。

出席是次活動的嘉賓還包括：澳門中聯辦人事部部長常毓興、經濟部副部長級助理李仲鎧，澳門貿促局對外合作廳代高級經理蘇珊妮，立法議員施家倫、宋碧琪，中國銀行澳門分行青年協會副會長顏奕恆及本會吳在權會長等。

◆ 互聯網·大數據與房地產之前景關係論壇 ◆

本會主辦的“互聯網·大數據與房地產之前景關係”論壇，於2016年1月9日在中銀大廈舉行，論壇邀請到澳門城市大學人文社會科學學院教授蔡智明擔任主講嘉賓，講解房地產企業與互聯網及大數據之間的關係，吸引了逾百有關業界代表及專家學者出席。

蔡智明在演講中指出，澳門各行業在大數據的認識及應用上仍較少，為幫助澳門日後更好的應用大數據，他希望建立一個包含人流、交通、建築等生活、社會及產業領域有關數據的大數據平台，該平台的建立一方面為後代的發展留下記錄，另一方面為澳門更科學治理、規劃及決策提供大數據的支持。對於互聯網大數據人才問題，蔡智明指出，澳門目前非常缺乏這類型人才，

但內地、香港及周邊國家或地區有較大的人才市場，面對澳門發展大數據，人才不單要引進，本地亦需大力培養。

吳在權表示，國家正大力發展互聯網與大數據戰略，大數據亦將對澳門方方面面產生影響。特區政府在都市更新及房地產方面應用大數據上，他提出四點建議，一是建立城市規劃與都市更新展示平臺；二是建立土地儲備資料庫；三是房地產相關數據庫；四是房地產交易訊息發佈平臺。他指出，透過有關數據庫與平臺的建立，讓市民與業界可利用互聯網瞭解澳門城市規劃與都



市更新的具體方向、內容及進展，有關可發展的土地資料及房地產數據，更清晰顯示房地產發展項目地段、施工進度、在建數量、房地產交易信息等，提升市場透明度，實現智能化與便民化服務。



◆ 關注 “新城區總體規劃第三階段公眾諮詢” ◆

特區政府正就“新城區總體規劃”進行第三階段公眾諮詢，冀望透過理性務實的討論，有助探索對城市價值整體最優、特色發展的方案。諮詢期由2015年6月30日至2015年8月28日。故此，本會成立專門工作小組由李廣鴻副會長任召集人，何嘉倫副會長及鄭建東副理事長任副召集人。並多次召開會議討論，綜合歸納本會會員意見後，於2015年8月10日將意見書交相部門作參協。意見書詳列大點如下：



◆ 關注 “《修訂社會房屋法律制度》諮詢” ◆

關注“《修訂社會房屋法律制度》諮詢”工作小組，由吳健國副會長任召集人，陳迎金副理事長及吳家裔學術部部長任副召集人。進行內部討論後，於2015年9月4日向房屋局提交書面建議。書面建議如下：

一、貫切“社屋為主、經屋為輔”之公屋政策

2015年6月特區政府公佈檢討《經濟房屋法》諮詢總結報告，宣佈聽取社會各界意見後，決定維持“社屋為主、經屋為輔”之公屋政策。本會對此表示支持，有限的資源應合理利用並維持其可循環性，社會房屋產權歸特區政府，未來可重複利用幫助更多有需要人士。

因應澳門土地資源有限，經屋供應量將影響社屋政策。諮詢文本顯示，至2013年底，公共房屋單位在本澳房屋中佔21.72%，其中社會房屋單位佔6.11%，經濟房屋單位佔15.61%。

本會冀望新城區社會房屋和經濟房屋的分配比例能貫切落實“社屋為主、經屋為輔”的政策，勿流於口號。

二、普遍認同諮詢文本的修改方向

根據25/2009號行政法規第二條的規定，社會房屋是屬行政當局財產的房屋，尤其是讓經濟狀況薄弱且居住於澳門特別行政區的家團租賃。

本會普遍認同修訂《社會房屋法律制度》諮詢文本的修改方向，認為檢討、明確申請條件，協助有需要的長者、弱勢群體盡早獲分配社會房屋的建議及措施，都應得到支持。如：

- a)放寬長者申請人的總資產淨值的限制，對65歲或以上的純長者家團或個人申請，提升資產淨值限額一倍；
- b)對四厘利息補貼制度及自置居所貸款利息補貼制度受惠家團的成員（非業權人）作全面放寬，不需要向房屋局申請例外許可，容許其申請社會房屋。

c)對於已入住經濟房屋一定年期的家團成員（非業權人）亦作放寬，不需要向房屋局申請例外許可，容許其申請社會房屋。本會建議放寬的入住年期為，自經濟房屋單位交付使用之日起滿10年。

d)不得擁有物業規定延長至5年，且不得擁有物業規定擴大範圍至澳門以外擁有物業的情況；

e)增加家團代表與年滿65歲或以上直系血親尊親屬，或與殘疾的直系血親或二親等旁系血親共同申請，以及居住於由非牟利機構或政府提供的臨時居所的評分因素。

三、檢討個人申請人的年齡下限

社會資源有限，弱勢群體及長者應較青年優先得到幫助。截至2014年12月，獲接納申請社屋的家團共有3,841個，一人家團佔總輪候人數近50%，其中約有20%的輪候人士年齡在18至24歲之間。此等人士多為在讀高中學生及高等院校學生，是否存在急切性的住屋問題？本會認為，青年申請個案令社會房屋的輪候人數失去準確性，對實際需求造成誤導。

本澳結婚年齡主要集中在25-34歲，而中國傳統一直倡導維護優良傳統及關顧長者的倫理觀念。故此，本會建議調升個人申請的年齡下限至29歲，且50周歲或以上評分可獲加分。

四、分配次數

本會認為，如獲分配社會房屋但無意佔用，此舉證明申請人無迫切的住屋需要，除拖慢真正有實際需要家團獲分配社會房屋的時間，亦令輪候的社屋家團數字存在“水份”。另一方面，可轉列於總輪候名單末尾，尚需行政當局進行處理，浪費行政資源。

建議輪候家團僅有一次分配房屋的機會，使社會房屋資源能得到有效利用，合理配置。

- 01 訂定日程及進度，加強資訊透明度
- 02 推進新城建設，興建連接通道
- 03 第四條跨海通道，須配合建設進度
- 04 增「建築容積率」，善用土地資源
- 05 貫切“社屋為主、經屋為輔”之公屋政策
- 06 完善社區配套設施，滿足居民生活所需
- 07 建公共停車場，設計配套設施
- 08 完善法律法規需時，難配合地下空間開發
- 09 參考橫琴綜合管廊，避免經常開挖路面
- 10 把握新城規劃機會，促進經濟適度多元
- 11 預留用地，疏導旅客

五、明確超收入戶及富戶的定義

將超出收入上限一倍的租戶，定義為富戶。本會對“富戶”一詞有所保留。因超出收入上限一倍的社會房屋租戶，實際上並不是萬貫家財、富甲一方，當進入私人市場租賃房屋時，亦可能存在一定的經濟壓力。此等家團因特區政府的定義，須承受“富戶”名義的壓力，恐怕有失公允，建議將富戶改定義為“非弱勢戶”。

六、富戶的處理

截至2014年底，合資格申請社會房屋而獲接納的家團共有3,841個，輪候家團每日翹首以待，盼能早日獲分配入住。同時，特區政府為減輕有關家團的壓力，正實施《社會房屋輪候家團住屋臨時補助發放計劃》。而有能力進入私人市場租賃房屋的租戶佔用社會房屋，變相增加特區政府的財政負擔。

公屋政策須以保障基層居民住屋需求、優先照顧弱勢社群，協助有實際需要的家團解決住屋問題為原則。建議租戶超出收入上限一倍滿兩年，房屋局直接單方終止租賃合同，執行強制退場，無需向租戶徵收雙倍租金。

七、管理及處罰制度

關於社會房屋管理方面，本會認同加大有關違規處罰的金額，在現有的處罰制度下加入扣分制度，在作出書面警告或科處罰款的同時並作扣分。認為被扣的分數設有“有效期”，政策已相對寬鬆，冀扣分制度發揮阻嚇和教育作用，藉以約束、糾正租戶的不良習慣，改善環境衛生，減少滋擾。

生命平等，狗隻應當得到尊重和愛護，但飼養狗隻會影響環境衛生，造成鄰里關係緊張等不良影響。另一方面，飼養狗隻須申領寵物犬准照及飼養成本較高，而社會房屋是幫助經濟薄弱家團的措施，租戶如有餘錢剩米飼養寵物犬，實令社會大眾難以接受。

本會認為社居住戶為接受社會福利的群體，少量合理的限制，租戶應當遵守。故此，建議社屋租戶禁止飼養狗隻。

八、嚴格執行審查、監察制度

現時社會房屋申請人若作虛假、不確實或不真實的聲明，或使用欺詐手段，則從申請中除名，並且兩年內不得再次申請。

社會房屋是重要的社會資源，建議嚴格執行各項申報資料的真確性審查、監察制度，避免造成公共資源的錯配及浪費。





◆ 關注 “《修改民法典不動產租賃法律制度》諮詢” ◆

本會一直高度關注本澳房屋租賃法制，該法自上世紀九十年代修訂後沿用多年，回歸後社會經濟急速發展，當中存在不少滯後，極待修改完善。2015年11月立法會一般性通過由9位議員提出的《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》法案，立法會第三常設委員會正就該法案進行細則性審議。冀聽取本會就該法案提出意見。為此，本會成立專門工作小組，收集會員意見，多次召開會議討論。並於2016年2月16日向當局提交意見內容簡列如下：

一、設立租金調整法定機制

法案文本建議租金調整按合同所定之規定及條件或按當事人其後作出之協議，但都市房地產租賃不能超出行政長官核准的調整系數。本會對此表示堅決反對，參考實施租金管制的地區如紐約、瑞典、迪拜等，政策除無助改變現狀外，更適得其反，造成惡果纍纍。鄰埠香港亦於2004年取消這「幫倒忙」的租金管制措施。

過度的行政干預，只會令市場自我調節機制失效，衍生更嚴重的問題。解決問題的關鍵，在於致力維持供求平衡，長遠應增加不動產的供應，市場機制亦將隨之自我調節。

二、引入簡化解決爭議程序

本會贊同引入提高解決租賃爭議效率及研究加快勒遷之訴的方法，無論是引入仲裁制度、設立專門租賃事務法庭、合併加入輕微民事法庭（即增加其項目審理的功能）

及合併執行程序的功能。只要能有效簡化行政程序，減省訴訟時間達至快速可執行判決、解決爭議的方式，本會均表示歡迎。

三、強化租賃合同訂立方式

法案文本建議不動產租賃合同應以私文書訂立，且合同中之各簽名均經公證認證。本會對此表示認同。

另一方面，現時公證認證之權限行政實體（即三間公共證署及現時約50名私人公證員），其工作時間一般為朝九晚五，大大限制了締結合同的活躍性，大幅減少了租賃雙方締約的時段。且有部份私人公證員將屆退休年齡，而特區政府自2002年至今未再開考及培訓私人公證員，已有法律業界人士擔憂不久的將來可能出現私人公證員「斷層」的問題。

本會憂慮為數不多之權限行政實體能否應付如此沉重的工作量？為此，本會建議可就該公證認證之權限擴充適用或增設權限予本澳執業律師，讓本澳執業律師除根據《公證法典》具有公證認證一般法院訴訟授權及公證翻譯文書之權限外，增加其可行使本澳不動產租賃合同的公證認證權限。

四、承租人作出之單方廢止

本會認為，現時租賃法律過度傾斜保護承租人，且承租人違反合同的行為上無任何監管和限制，對出租人缺少保障，造成嚴重不公的情況。本會建議，為保障澳門居民的居住權益，澳門居民承租居住用途的不動產，出租人須

維持無權在兩年期滿時單方終止合同的規定。但非澳門居民承租居住用途的不動產的單方終止期限應當修訂至與現實情況相符，即按合同所約定。

五、維護租賃市場秩序，促進社會和諧

近期《土地法》、《物業管理業務的清潔及保安僱員的最低工資》等法律，由於立法時未就實際情況作周全考慮或其它配套的法例法規未能完善，引發社會上極大的矛盾和混亂。故此，本會建議在是次修改法律時，應以維護租賃市場秩序，促進社會和諧與經濟發展為目標。按市場實際情況考慮，完善配套的執行機制，從多方面切實保障各方當事人權益。



◆ 對外交流 ◆

◆ 考察港珠澳大橋主體工程 ◆



港珠澳大橋項目跨越伶仃洋，東接香港，西接珠海和澳門。鑑於此大型基礎設施工程對三地的影響深遠，本會於2015年8月15日經由澳門建設發展辦公室引荐，拜訪港珠澳大橋管理局並實地考察大橋項目基礎設施。冀透過交流、考察，讓業界了解大型工程的相關運作、專業技術及知識。

考察團由會長吳在權任團長、副會長關偉霖任常務副團長及理事長黃志鈞任領隊，一行三十四人先後參觀了港珠澳大橋管理局展廳、港珠澳大橋珠澳口岸人工島和CB05標橋樑工程。獲港珠澳大橋管理局譚光民副局長及戴建標主管、中國建築第三工程局和中鐵大橋局股份有限公司負責人等熱情接待。

譚光民副局長介紹到，港珠澳大橋作為中國建設史上里程最長、投資最多、施工難度最大的跨海橋樑項目，全長約五十五公里，投資約人民幣一千零五十億元。橋樑工程全長約二十二點九公里，共分為深水區及淺水區非通航孔橋、青州航道橋、江海直達船航道橋、九洲航道橋等。橋樑上部結構採用鋼結構製造，設計使

用壽命一百二十年，對索塔混凝土耐久性要求高，部分技術、質量標準超過了國家標準要求。在整個大橋專案中，連接大橋東、西人工島的沉管部分是國內首條於外海建設的超大型沉管隧道。全長五千六百六十四米，由三十三節鋼筋混凝土結構的沉管對接而成，是世界上最長的海底沉管隧道。去年沉管施工經受了最大水深四十六米的考驗，今年面對基槽回淤，施工單位集合技術、力量全力攻關，最終成功攻克回淤難題。現時，E-19節沉管隧道順利完成沉放對接，海底隧道建成過半。

中國建築第三工程局及中鐵大橋局股份有限公司負責人分別為考察團詳細解釋了珠澳口岸人工島和CB05標橋樑工程的基礎建設、施工情況和技術難度。團員形容踏上施工中的港珠澳大橋之震撼是彌足珍貴的經歷，感覺作為中國人既興奮又倍感光榮。

團長吳在權感謝港珠澳大橋管理局譚光民副局長及其一眾同事的悉心安排，認為港珠澳大橋是“一國兩制”框架下粵港澳三地首次合作建設的大型跨海交通工程，它的建成將有助解決三地之間的陸路客貨運輸，對推動本澳經濟及持續發展起正面、積極作用，將為澳門發展多元化產業提供平台和優勢。



◆ 台灣考察交流 ◆



鑑於澳門特區政府多年來積極維護和推動澳門與台灣兩地民間關係的發展，鼓勵和扶持民間各領域的交流合作，澳台關係一直保持良好的勢頭。本會一行十九人於2015年11月5至8日，前往台北地區考察訪問。

考察團由常務副會長李廣志任團長、副會長關偉霖任副團長、澳門中華兩岸四地商貿文化促進會理事長兼會員潘忠文任特邀顧問、黃焯楹副理事長任領隊。考察團將參觀桃園航空城願景館、桃園市及新北市房地產項目等，並拜訪新北市不動產仲介經紀商業同業公會。

團長李廣志冀團員珍惜機會，透過交流訪問、實地視察當地大型建設及房地產項目，了解台灣房地產業的發展現況，為兩地房地產業尋找合作及發展的機會。





◆ 照片選登 ◆



澳門世界貿易中心仲裁中心調解機制講解會



澳門自來水新春聯歡



送交善款到澳門日報讀者公益基金會



齊為澳門動腦筋座談會



青年商貿發展協會拜訪我會



2015第四屆濠粵法律論壇



參觀開平市靈芝生態園

《修改〈民法典〉不動產租賃法律制度》
草案條文解釋會

同善堂沿門勸捐



拜訪銀行公會



參加第二十屆澳門國際貿易投資展覽會



組織參觀澳門不動產項目「星城」



◆ 依法行政，從善如流 ◆

第16/2012號法律《房地產中介業務法》自2013年7月1日正式生效，根據該法律第四十一條過渡性規定，臨時准照有效期為三年。故此，2016年6月30日房地產經紀臨時准照及房地產中介人臨時准照即告失效。按房屋局資料顯示，截至2016年2月底，房地產中介人臨時准照有1,308個，房地產經紀臨時准照有4,153個。為協助會員及房地產同業順利過渡，並配合行政當局理順短期內突然增加的工作量，早於2015年10月，本會已致函房屋局邀約會面，了解相關事宜的準備及安排等。

自2016年初起，本會陸續接獲會員反映申請房地產經紀准照及房地產中介人准照遭遇的情況及困難，其中包括：

- (1) 因公司的商業登記中所營事業不符合局方要求，申請房地產中介人准照申請遭拒；
- (2) 未能於網上下載全部申請准照所需之聲明書；
- (3) 申請者因特殊情況未能出示高中畢業證書（部份國外學校學制規定畢業後直接為大專畢業，學校並無向學生簽發高中畢業證書；或學校已停辦無法補辦高中畢業證明書）；
- (4) 如屬公司，當公司章程發生變更，須通知局方的規定及手續；
- (5) 申請人數眾多，排隊輪候需時等。

經由吳在權會長向房屋局直接反映、溝通相關情況後，局方除立即回應、跟進及改善部份行政流程，更增設網上預約取籌服務，使服

務更加便民。同時，亦明晰公司的商業登記中所營事業應載有：房地產中介業務、地產代理、物業代理、不動產中介/仲介、房屋代理或其它能明確表示所營事業包括從事房地產中介業務的表述，並且倘若公司章程發生變更需要通知局方等，化解了房地產中介人對相關規定及通知程序的疑惑。

本會對房屋局從善如流，積極及快速回應業界疑問、訴求的態度表示高度讚揚。冀望特區政府各部門亦能貫徹行政長官崔世安博士“以人為本”、“科學決策”的施政理念，“同心致遠，共創繁榮”的施政目標，致力推進行政運作的改革和完善。

第十屆榮譽職銜芳名 (2014 - 2017)

永遠榮譽會長

何鴻燊、吳福

榮譽會長

馬有禮、許世元、鄺達財

名譽會長

王彬成、何玉棠、何超瓊、何敬麟、何猷龍、何榮祥、何榮標、何蔣棠、吳立勝、吳利勳、吳榮恪、吳驥年、呂強光、李志強、李明光、林金城、林炳宏、林德華、林潤垣、姚健池、柯為湘、胡文新、胡祖杰、馬有信、高開賢、崔世平、崔世昌、張樂田、梁華、梁安琪、梁竟成、梁頌衍、梁蔭沖、許文帛、許健康、陳明金、陳智仁、陳權昌、曾志龍、黃如楷、黃偉雄、黃燦文、楊俊文、葉兆佳、廖沛霖、廖梓嘉、廖澤雲、甄瑞權、鄭榮源、劉本立、劉永誠、劉藝良、潘志明、蔡穗聲、鄭志強、盧偉碩、蕭德雄、謝思訓、鍾小健、顏延齡、羅啟中、羅掌權、譚伯業

法律顧問

歐安利、包偉鋒、安文娜、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、朱德才、江大明、吳聯盟、沙利士、辛河鑑、林昶、姚汝祥、唐錫根、張華、張一輝、張金善、梁仲虹、畢成、畢根、郭朝隆、陳德勝、陳顯棠、陸曦、楊達夫、劉永年、蔡田田、魏永皓、羅安達

(備註：上列榮譽職銜按姓氏筆劃排序。)

◆ 第十屆組職架構芳名 (2014 - 2017) ◆

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	李廣志		
副會長	胡家儀、黃樹森、李廣鴻、吳健國、蘇香玲、關偉霖、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、陳迎金、周可安		
秘書長	汪雲峰	副秘書長	陳寶儀、劉寶芳
財務部部長	徐少珊	副部長	黃少群、畢潤芬、方子清
聯絡部部長	肖澤葵	副部長	梁鳳開、陳麗媚、陳翠虹、歐陽玉弟、鄭廣雄、唐佩芳、陳嘉偉
福利部部長	廖麗瓊	副部長	吳景持、李麗儀、謝耀偉、盧健恆、廖德成、何錦佳、金惠華
康樂部部長	陳偉新	副部長	岑禮權、林德盛、劉謙鎔、梁煥連、李惠蘭、郭美賢
總務部部長	陳恆杰	副部長	張冠波、何漢華、劉春林、謝耀雄、曾文雅、鍾嘉明、伍偉文
協調部部長	莫英杰	副部長	許育苗、張若詩、鍾建新、歐陽廣球、鄧慧凡、麥耀發
學術部部長	吳家裔	副部長	麥炳沛、劉國焜、黃嘉穎、譚婉瑩、林浩然、蕭志泳、歐珍妮
資訊部部長	黃國基	副部長	鄺春發、何偉光、畢志榮、楊秉忠、何兆恆、宋偉傑
青年部部長	吳文慧	副部長	吳文瑜、張尤斌、莊稼民、鄭晉陞、黃子冠、鄺泳恩、余浩銘 李家葆、鄺鍵中、李志恒、徐詠儀、麥安廸、胡綺筠、胡子俊
監事長	趙康池		
副監事長	曾建文、謝卓寰、陳植群、梁績文		
監事	伍志平、盧棣培、李樂勤、黃可愛、許慧鉅、梁雲月、徐秀玲、董健鴻		