



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 二十五周年會慶 — 特刊 —

2019年6月8日



掃碼可下載
本特刊之電子檔案





目 錄



題辭	5
序一詩（撰：汪雲峰、書：吳在權）	15
簡介及宗旨	19
會長獻辭	23
理事長獻辭	29
榮譽職銜及理監事芳名	33
歷屆榮譽職銜及理監事組織架構芳名	34
應屆榮譽職銜芳名	44
應屆理監事組織架構芳名	45
會務歷程照片回顧	59
2019工商業座談會書面發言	73
會務活動	83
房地產中介人的挑戰與機遇座談會	84
二十四周年會慶	84
慶祝中華人民共和國成立六十九周年聯歡會	85
戊戌年團年聯歡晚宴	85
戊戌年團拜酒會	86
《重建樓宇稅務優惠制度》法律講解會	86
拜訪經濟財政司梁維特司長	87
拜訪房屋局山禮度局長	87
拜訪運輸工務司羅立文司長	88
謁見中國人民政治協商會議全國委員會何厚鏵副主席	89
第十一屆第三次會員大會	90

拜訪土地工務運輸局李燦烽局長	91
拜訪立法會賀一誠主席	92
拜訪澳門中華總商會馬有禮會長	92
會員資料	95
商號會員	96
個人會員	97

題詞

25
周年 Anniversary





題辭



澳門特別行政區行政長官 崔世安

齊心建澳門
攜手創未來

澳門房地產聯合商會成立二十五周年



題辭



公元二〇一九年三月

何厚鏗



居
敬
民
樂

澳門房地產聯合商會
成立二十五周年
銀禧紀念特刊



題辭



深植广厦惠泽民生
联合业界安筑濠江

二〇一九年三月 傅自应

澳门房地产联合会商会

題辭



賀澳門房地產聯合商會成立廿五週年



凝心聚力謀發展
砥礪奮進開新局

賀一誠 敬賀

二〇一九年三月廿九日





題辭



促進地產健康發展
創造市民安居環境

二零一九年三月 梁維特

澳門房地產聯合商會二十五週年銀禧誌慶



澳門特別行政區政府房屋局

山禮度局長 敬賀

二〇一九年三月

積厚流光廿五載
敬業樂群惠萬家

澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

澳門房地產聯合商會二十五週年誌慶

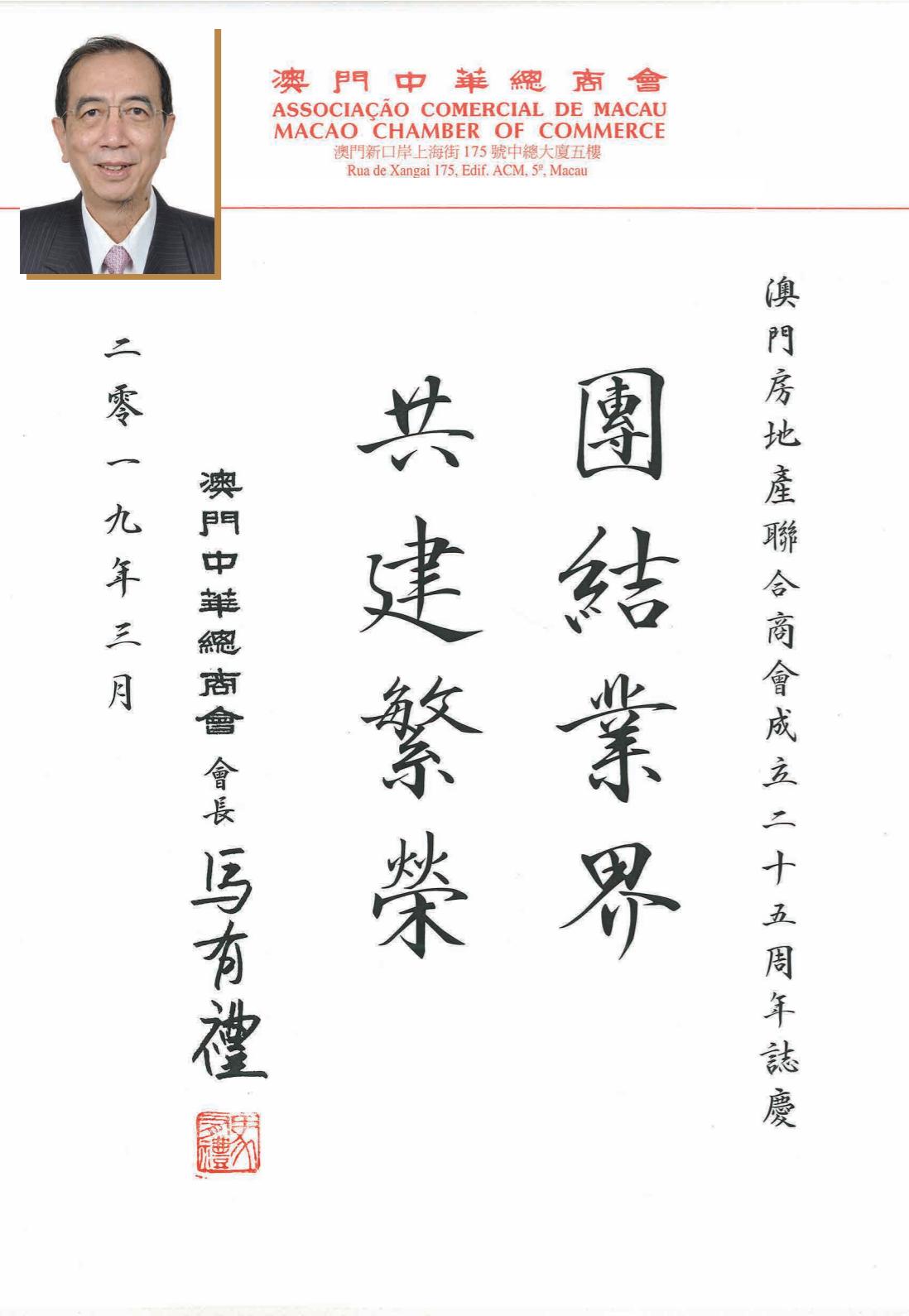
題辭

25
周年Anniversary

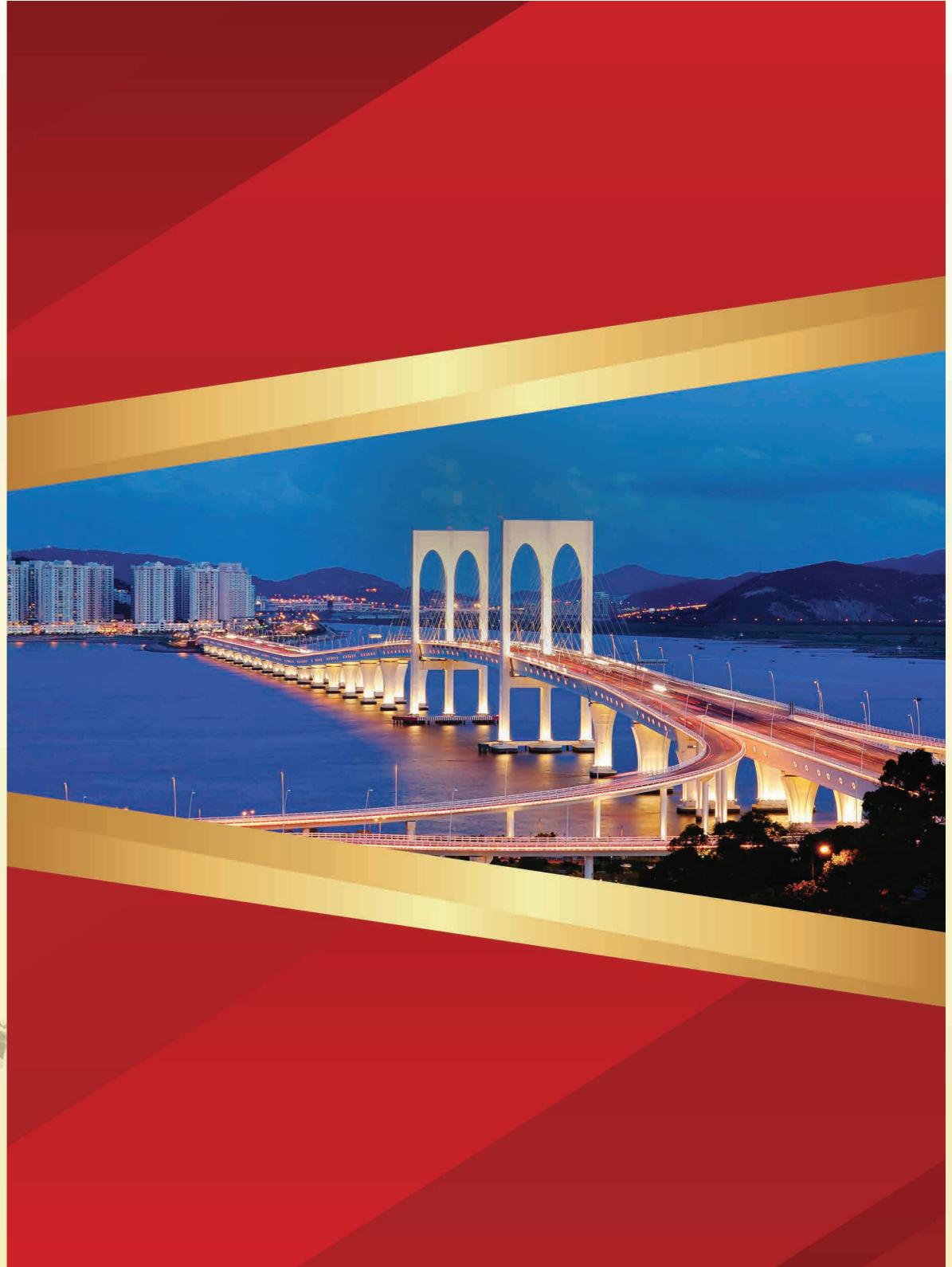


題辭

題辭 **25**
周年 Anniversary



澳門房地產聯合商會成立二十五周年誌慶



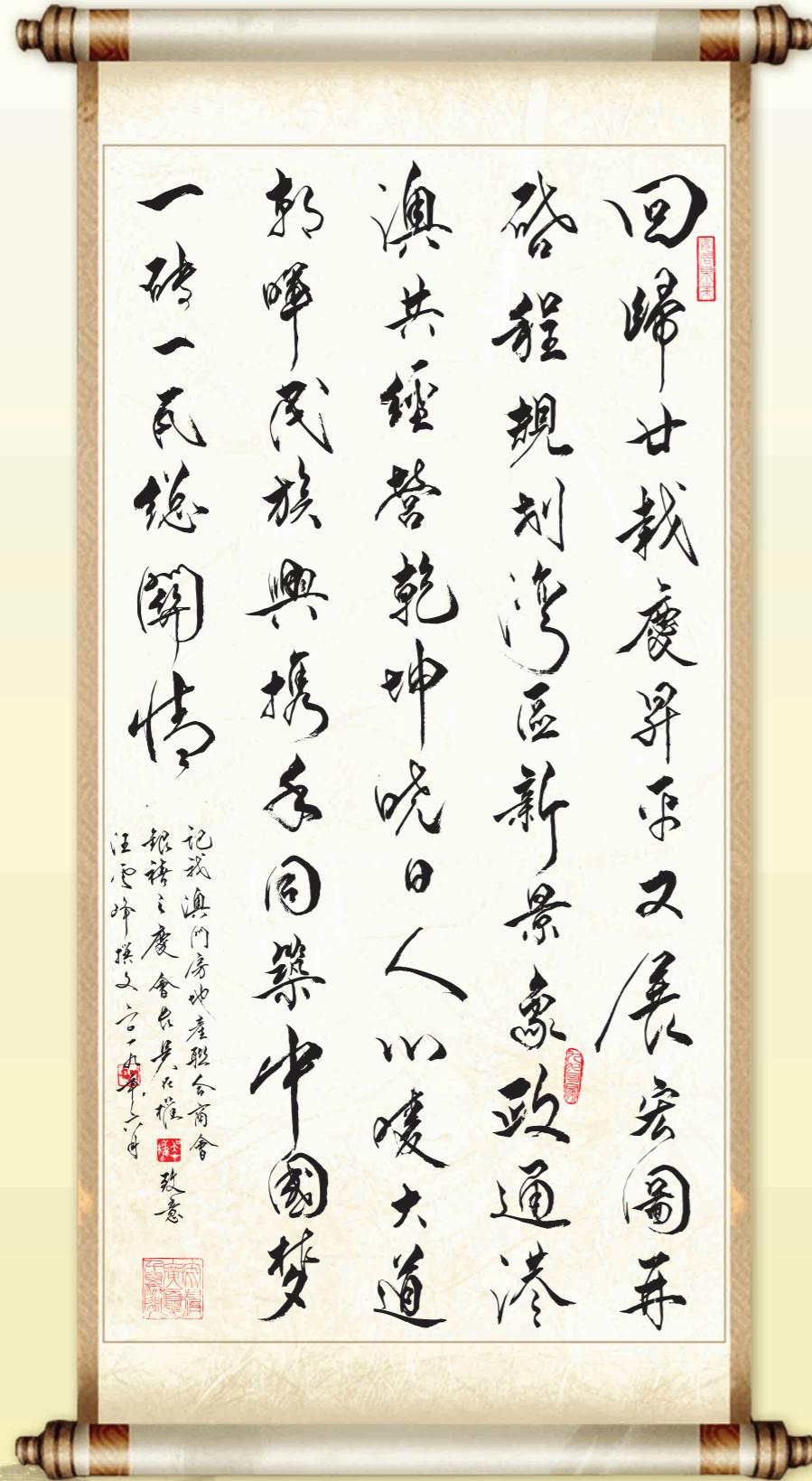
序

25
周年 Anniversary





序



記載澳門房地產聯合商會
建會二十周年
汪志中撰文
吳石樵書
敬意



序 25
周年 Anniversary



簡介及宗旨

25
周年 Anniversary





簡介及宗旨

簡介及宗旨

25
周年 Anniversary

澳門房地產聯合商會簡介

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廿五載。

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。

廿五年來，本會仍堅持每周六茶聚，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；每三年進行選舉一次，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。

澳門房地產聯合商會宗旨

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。



會長獻辭

25
周年 Anniversary





會長獻辭



澳門房地產聯合商會成立25周年會慶獻辭

會長 吳在權
2019年6月8日

2019年，是具有特殊意義的一年。國家層面，迎來祖國成立70周年華誕；特區層面，是澳門回歸祖國20周年；於本會而言，則迎來成立25周年會慶。

不忘初心，矢志奮鬥。25年前，一批卓有遠見的行業先進，為團結業界、促進行業發展，發起、組織了澳門房地產聯合商會。即便成立過程面臨各種困難，但大家理念一致，目標清晰，終於克服“萬事開頭難”的難關。時光荏苒，25年轉瞬即逝，尤其澳門回歸後經濟騰飛，社會及各行各業都有所變化，而澳門房地產聯合商會初心始終不變，“愛祖國、愛澳門”旗幟鮮明，堅持擁護“一國兩制”方針和《澳門基本法》，支持特區政府和行政長官依法施政，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，努力朝杜甫《茅屋為秋風所破歌》所述的為廣大市民理想“安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏，風

雨不動安如山”及澳門特區安定繁榮作出貢獻。

“沒有調查，就沒有發言權”。回歸以來，受益於經濟社會快速躍進，澳門房地產業也很大發展。例如，2018年，按印花稅統計之樓宇單位買賣總值855億元，相對於1999年總值59.28億元，飆升超過十三倍。再如，根據統計暨普查局資料，2006年澳門整體住宅單位每平方米平均成交價為10,578元；2018年為108,427元，12年間升幅超過9倍。

“以史為鑑，可以知興替”。看待澳門房地產的發展，應客觀、實事求是，不能片面解讀。事實上，政治穩定、經濟發展、供需緊張、成本上漲、投資渠道狹窄、法制、信息透明度等等多種因素的綜合影響都不可忽略。為了維護及促進房地產業及市場的健康發展，特區政府相繼出台了一系列的包括法制、政策、稅務等領域的政策措施，例如在法律層面，制定《房地產中介業務法》、俗稱“樓花法”的《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》、新《土地法》、《城市規劃法》、俗稱“租務法”的《修改<民法典>不動產租賃法律制度》等；在措施方面，除實施特別印花稅，更對非首個居住用途不動產加徵印花稅等。

客觀而言，有些政策值得認同，但亦有一些措施則未能針對問題核心，以至於未能發揮應有效益。例如，雖然特別印花稅加重投資成本，確實防止了外來或本地投資者對住宅市場的投機行為，但措施未能針對核心重點——“供需因素”，使得二手住宅流通量不斷減少，但本澳居民的剛性住房需求強烈，使得供需嚴重脫節，導致樓價“乾升”。且因交投大幅減少，從而直接影響房地產中介人的正常營生。再如，新《土地法》原意是提升土地管理、使用效益，促進民生發展，但卻發生不問歸責，即“閒置土地”臨時批給期間屆滿責任誰屬在所不問，進行“一刀切”收地等，導致土地發展滯後，與立法原意有悖，或不利於經濟及民生發展。

“以人為本，科學施政”。社會普遍認同特區政府這一理念，我們亦希望當局能以“觀大勢、謀大局、幹實事”的思維，促進房地產業健康可持續發展，為此，本會提出以下意見及建議：

會長獻辭 25 周年 Anniversary



會長獻辭

會長獻辭

25
周年 Anniversary

一、觀大勢。

立足國家及澳門長遠發展，緊扣十九大報告及其精神、十三五規劃、“一帶一路”、“粵港澳大灣區”等國家戰略，有效把握澳門房地產業在社會經濟發展中的定位及作用，配合推動經濟適度多元化，維護行業健康發展。

二、謀大局。

配合特區首個五年發展規劃，結合人口、產業、城市規劃、基建等，制定全面、科學的中長期房地產政策，明確土地供應及儲備，釐定公、私房屋的建設比例等，助力居民安居樂業。

三、幹實事。

(1) 貫徹落實“一國兩制”大政方針，遵循市場規律，避免過多行政干預。因應市場變化，儘早檢討相關稅務措施，包括特別印花稅及非首置印花稅等。其次，優化青年首次置業補貼措施。宜在把握金融機構存貸比例的大前提下，充分尊重及發揮銀行金融機構自主權，由其根據個案情況自行處理。再者，持續完善相關的法律法規制度，加快行政審批效率。

(2) 堅持“社屋為主、經屋為輔”，不斷檢討完善公屋政策核心。因應社會實情，放寬申請資格，照顧包括夾心階層和青年人等有實際需要的市民。認同檢修《經濟房屋法》，嚴格區分公屋和私屋界限，使經屋不可流入私人市場。

(3) 活化租務市場。希望行政當局在執行“租務法”時宜加強正確引導，普法教育，且適時檢討完善，並以善意原則推動執法成效。

(4) 修訂《房地產中介業務法》，檢討並完善對中介人不公之處，有效平衡中介人之權利與義務，促進行業健康及經濟適度多元化發展。

(5) 完善房地產數據信息及其公開機制。加強互聯網和大數據技術運用，宜考慮增建：公示土地儲備資料庫、房地產相關數據庫及房地產交易訊息發佈平台等，加大市場透明度及信息的及時發佈，有利市民掌握了解市場實況，減低市場炒賣不良之風。

放遠未來，充滿信心。習近平主席在2019年新年賀詞中說：“2019年，有機遇也有挑戰，大家還要一起拼搏、一起奮鬥。”2019年作為雙慶之年，相信特區能保持“穩中求進”總基調。同時，隨著國家深入推進十九大精神，深化改革開放，中美貿易談判初見曙光，社會創新創造活力持續釋放，“一帶一路”、粵港澳大灣區建設等戰略不斷取得新進展，澳門把握國家發展機遇，乘勢而為，相信未來將進一步拓展發展新空間，經濟社會持續進步，亦有利於澳門房地產市場健康發展。本會相信，只要特區政府站高望遠，務實進取，團結社會各界，以人為本，廣納社會意見，科學決策和施政，定能夠多管齊下促進房地產市場可持續發展，真正達致《後漢書·仲長統傳》所云：“安居樂業，長養子孫，天下晏然，皆歸心於我矣。”



理事長獻辭

25
周年 Anniversary





理事長獻辭

**廿五載風雨征程，
駿業馳騁築未來！**

關偉霖 理事長獻辭

日月如流，見證滄桑巨變；歲月如歌，譜寫壯麗篇章。今年是澳門房地產聯合商會成立廿五周年，這是一段四分之一個世紀的光陰，會內同寅廿五年來不離不棄，久久相伴，聚在一起渡過了許多歡樂時光，創造了一段光輝難忘的歷史。銀禧慶典是一件大事、喜事，也是本會發展史上的一件盛事。

這廿五年來，在澳門房地產業不斷變化的經營環境中，我們走過飽經風霜，止步不前的低迷期；亦抓住了行業疾風迅雷，高速發展的機遇；現時行業正因“有形之手”過多干預自由市場，產生“乾升”的不良現象，面臨經營日益困難的窘況。事實上，每一個行業都有其週期性，本澳房地產市場也不例外。即使正遭遇寒冬期，切勿慌亂，寒冬過後，春天將會來臨。周遭越是躁動，就越要能沉下心來，唯有靜心思考，積極做好準備，不斷提升自己，才能在寒冬中迎風而立。

在這，我謹代表本會向多年來始終關心、幫助和支持本會發展的各級領導、工商碩彥、社會賢達、同業先進等表示最誠摯的謝意！向為本會創立、成長、進步和發展做出過貢獻的歷屆榮譽職銜、理監事和全體會員表示最崇高的敬意！今年為新中國成立七十周年華誕、本澳回歸祖國二十周年，並將選舉產生新一任行政長官，在這大喜的日子裡，我心潮澎湃、意氣昂揚。祝願祖國四海昇平！國富民強！本澳選舉工作順利進行！社會發展革舊立新，再創輝煌！

回首過去，我們思緒紛飛，感慨萬千。展望未來，我們萬眾一心，信心百倍。經過二

十五年的積澱和發展，我們站在了新的歷史起點上。澳門房地產聯合商會人員鼎盛，和諧熱鬧，大家熱情洋溢，齊心合力。我們將不斷創新、凝心聚力、繼往開來，為本澳房地產業界的發展及澳門社會安定繁榮貢獻一己綿薄之力！



理事長獻辭

25
周年 Anniversary



榮譽職銜及
理監事芳名

25
周年 Anniversary





榮譽職銜及理監事芳名

榮譽職銜及理監事芳名

25
周年 Anniversary

第一屆榮譽職銜芳名《1994 - 1996》

永遠榮譽會長：崔德祺、何厚鏗、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、張金善、區同恩、梁慶庭、梁仲虬、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、蘇香攷、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：蘇香攷（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：鄭榮源 副監事長：趙康池

監事：黃偉明

第二屆榮譽職銜芳名《1996 - 1998》

永遠榮譽會長：崔德祺、何厚鏗、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、梁仲虬、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、蘇香攷、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：鄭榮源 副監事長：趙康池

監事：黃偉明



榮譽職銜及理監事芳名

榮譽職銜及理監事芳名

25
周年 Anniversary

第三屆榮譽職銜芳名《1998 - 2000》

永遠榮譽會長：崔德祺、何厚鏗、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、鄒達財

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、梁仲虬、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)

第四屆榮譽職銜芳名《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、鄒達財

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、梁仲虬、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、鄭榮源

理事長：曾建文

副理事長：陳植群、吳健國、蘇香攷、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：盧棣培

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、鄭榮源、李廣志

理事長：曾建文

副理事長：陳植群、吳健國、蘇香攷、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：盧棣培

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



榮譽職銜及理監事芳名

榮譽職銜及理監事芳名

25
周年 Anniversary

第五屆榮譽職銜芳名《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、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、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、梁仲虬、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)

第六屆榮譽職銜芳名《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、鄺達財
 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、梁仲虬、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、鄞榮源、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、蘇香攷、黃浩榮、盧作卿、黃紹基
 副秘書長：區海楨、何凱玲
 副財務部長：楊永泰
 副聯絡部長：黃芷雲
 副福利部長：謝耀偉
 副康樂部長：胡家耀
 副總務部長：謝耀華
 副協調部長：梁績文
 副學術部長：盧棣培、麥炳沛
 副資訊部長：畢志榮、周可安
 監事長：曾建文
 監事：黃偉明
 副監事長：趙康池

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、鄞榮源、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、蘇香攷、黃浩榮、盧作卿、黃紹基
 副秘書長：汪雲峰
 財務部長：徐少珊
 聯絡部長：伍志平
 福利部長：林志明
 康樂部長：畢美珍
 總務部長：謝卓寰
 協調部長：蕭燦添
 學術部長：曾惠儀
 資訊部長：周可安
 監事長：趙康池
 監事：黃偉明、胡家耀、謝耀偉、林志輝、畢美卿
 副監事長：曾健文、畢志健



榮譽職銜及理監事芳名

榮譽職銜及理監事芳名

25
周年 Anniversary

第七屆榮譽職銜芳名《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 祚、姚汝祥、姚 開、姚健池、唐錫根、區同恩、張金善、張 華、張一輝、梁仲蚪、畢 根、畢 成、許智樂、郭朝隆、陳智仁、陳樹榮、陳權昌、陳顯棠、陸 曜、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、鄞榮源、李廣志、吳健國

理 事 長：黃志鈞

常務副理事長：黃紹基

秘 書 長：汪雲峰

財 務 部 長：徐少珊

聯 絡 部 長：伍志平

福 利 部 長：高志強

康 樂 部 長：黃芷雲

總 務 部 長：謝耀華

協 調 部 長：蕭燦添

學 術 部 長：曾惠儀

資 訊 部 長：周可安

監 事 長：趙康池

監 事：黃偉明、胡家耀、畢美卿、畢美珍、林志明、易詠詩、岑一峰

副 理 事 長：陳植群、蘇香攷、黃浩榮、盧作卿、談振康、柯慶耀、何嘉倫、鄺鍵濠

副 秘 書 長：何凱玲、許慧鉅

副財務部長：楊永泰、彭燕芬

副聯絡部長：張欣如、林志輝、謝耀偉

副福利部長：楊秉忠、謝耀雄

副康樂部長：黃潔卿、畢潤芬、陳迎金

副總務部長：李永傑、魏永皓、莫英杰

副協調部長：梁績文、林鏡全、張若詩

副學術部長：盧棣培、麥炳沛、梁鳳開、鄭晉陞

副資訊部長：畢志榮、黃可愛、吳文瑜、李湖添

副 監 事 長：曾建文、畢志健、謝卓寰

副 監 事：黃偉明、胡家耀、畢美卿、畢美珍、林志明、易詠詩、岑一峰

第八屆榮譽職銜芳名《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、鄞榮源、劉永誠、劉本立、鄭志強、蕭德雄、顏延齡、譚伯業、羅掌權、羅啓中

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 祚、姚汝祥、姚 開、姚健池、唐錫根、區同恩、張金善、張 華、張一輝、梁仲蚪、畢 根、畢 成、許智樂、郭朝隆、陳智仁、陳樹榮、陳權昌、陳顯棠、陸 曜、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、蘇香攷

理 事 長：黃志鈞

常務副理事長：黃紹基

秘 書 長：汪雲峰

財 務 部 長：徐少珊

聯 絡 部 長：林鏡全

福 利 部 長：林志輝

康 樂 部 長：黃焯楹

總 務 部 長：謝耀華

協 調 部 長：蕭燦添

學 術 部 長：楊永泰

資 訊 部 長：周可安

青 年 部 長：何嘉倫（兼）

監 事 長：趙康池

監 事：黃偉明、胡家耀、畢美卿、畢美珍、林志明、易詠詩、岑一峰

副 秘 書 長：何凱玲、許慧鉅

副財務部長：彭燕芬、廖麗瓊

副聯絡部長：張欣如、謝耀偉

副福利部長：楊秉忠、謝耀雄

副康樂部長：黃潔卿、李樂勤

副總務部長：莫英杰、陳恒杰、陳景培

副協調部長：梁績文、張若詩、伍志平

副學術部長：盧棣培、麥炳沛、梁鳳開

副資訊部長：畢志榮、黃可愛、李湖添、洪吉民

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



榮譽職銜及理監事芳名

榮譽職銜及理監事芳名

25
周年 Anniversary

第九屆榮譽職銜芳名《2011 - 2014》

永遠榮譽會長：何鴻燊、吳福、許世元、鄭達財
榮譽會會長：馬有禮、許世元、鄭達財、何超瓊、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、馬有信、高開賢、崔世平、崔世昌、
張樂田、梁華、梁文耀、梁安琪、梁竟成、梁頌衍、梁維特、梁慶庭、
梁蔭沖、許文帛、許健康、陳明金、陳智仁、陳權昌、馮志強、黃如楷、
黃健業、黃燦文、楊允中、楊俊文、葉兆佳、葉德林、廖沛霖、廖澤雲、
甄瑞權、鄧榮良、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、
譚志焯、關偉霖

法律顧問：歐安利大律師、包偉峰大律師、安文娜大律師、宋治勇大律師(中國)、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、吳志良、吳柱邦、吳聯盟、巫顯祥、
沙利士、辛河鑑、周爵、林昶、姚開、姚汝祥、唐錫根、區同恩、
張華、張一輝、張金善、梁仲蚪、畢成、畢根、許智樂、郭朝隆、
陳德勝、陳樹榮、陳顯棠、陸曇、楊達夫、劉永年、劉光普、劉錦成、
蔡田田、魏永皓、羅安達、羅家聰

(備註：按姓氏筆劃排序)

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
常務副會長：吳在權
常務副會長：胡家儀
理事長：黃志鈞
常務副理事長：黃紹基
秘書長：汪雲峰
財務部長：徐少珊
聯絡部長：肖澤葵
福利部長：廖麗瓊
康樂部長：畢潤芬
總務部長：陳恒杰
協調部長：莫英杰
學術部長：方子清
資訊部長：周可安
青年部長：陳迎金
監事長：趙康池
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、盧棣培、徐秀玲、梁績文、
梁煥連

第十屆榮譽職銜芳名《2014 - 2017》

永遠榮譽會長：何鴻燊、吳福、許世元、鄭達財、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、馮志強、黃如楷、
黃偉雄、黃燦文、楊俊文、葉兆佳、廖沛霖、廖澤雲、廖梓嘉、廖澤雲、甄瑞權、
鄧榮源、劉本立、劉永誠、劉藝良、潘志明、蔡穗聲、鄭志強、
蕭德雄、謝思訓、鍾小健、顏延齡、羅啟中、羅掌權、譚伯業
歐安利、包偉峰、安文娜、唐曉晴、C.N.律師事務所

法律顧問：張少東
義務核數師：鄭堅立
會計師：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、梁仲蚪、畢成、畢根、
郭朝隆、陳德勝、陳顯棠、陸曇、楊達夫、劉永年、蔡田田、魏永皓、
羅安達

(備註：按姓氏筆劃排序)

第十屆理監事架構芳名《2014 - 2017》

永遠會長：畢明
創會會長：林偉、陳心雄、徐國誠
常務副會長：吳在權
常務副會長：李廣志
理事長：黃志鈞
常務副理事長：黃紹基
秘書長：汪雲峰
財務部長：徐少珊
聯絡部長：肖澤葵
副秘書長：許慧鈺
副財務部長：彭燕芬、黃少群
副聯絡部長：張欣如、謝耀偉、陳彩玉、陳麗媚、陳翠虹、
歐陽玉弟
副福利部長：楊秉忠、謝耀雄、鄭廣雄、李麗儀、吳景持、
江鳳玲
副康樂部長：李樂勤、陳偉新、劉設鎔、岑禮權、梁雲月、
林德盛
副總務部長：陳景培、劉春林、張冠波、李惠蘭、何漢華、
趙文炎
副協調部長：張若詩、鍾建新、鄧慧凡、許育苗、歐陽廣球
副學術部長：易詠詩、麥炳沛、梁鳳開、盧健恆、劉國焜、
吳家裔
副資訊部長：畢志榮、黃可愛、洪吉民、廖春發、何偉光、
董健鴻
副青年部長：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
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、許慧鈺、梁雲月、徐秀玲、董健鴻



榮譽職銜及理監事芳名

榮譽職銜及理監事芳名

25
周年 Anniversary

第十一屆榮譽職銜芳名《2017 - 2020》

永遠榮譽會長

何鴻燊 吳 福

榮譽會長

馬有禮 鄭達財

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	吳驥年	呂強光	宋碧琪	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	徐公敏
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	許清水	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	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 艾林芝 李慧聰 唐曉晴 唐宏杰

C.N.律師事務所

經濟顧問

柳智毅 唐繼宗 黎 寧 關 鋒

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
唐錫根	張 華	張一輝	張金善	梁仲蚪	畢 成	畢 根	郭朝隆
陳德勝	陳顯棠	陸 曜	劉永年	蔡田田	魏永皓	羅安達	

義務核數師

張少東

義務核數師

鄭堅立

(備註：上列榮譽職銜按姓氏筆劃排序)

永遠會長

畢 明

創會會長

林 偉 陳心雄 徐國誠

第十一屆組織架構芳名《2017 - 2020》

會 長

吳在權

常務副會長

李廣志

副 會 長

吳健國 蘇香攷 何嘉倫 鄭健濠 黃志鈞

黃紹基 柯慶耀

理 事 長

關偉霖

常務副理事長

謝耀華

副理 事 長

黃浩榮 林鏡全 高志強 陳迎金 周可安 黃焯楹 吳紹康 畢志健

楊永泰 鄭建東 石寶德 何凱玲 陳偉新 黃國基 吳家裔

秘 書 長

汪雲峰

副秘 書 長

劉寶芳 鍾林芳 何仲鵬

財 務 部 長

徐少珊

財務部副部長

黃少群 毕潤芬 方子清

聯絡 部 長

廖麗瓊

聯絡部副部長

梁鳳開 陳麗媚 陳翠虹 歐陽玉弟

鄭廣雄 唐佩芳 麥耀發



榮譽職銜及理監事芳名

福利部部長

何偉光

福利部副部長

吳景持 李麗儀 謝耀偉 廖德成

康樂部部長

麥安迪

康樂部副部長

岑禮權 林德盛 梁煥連 李惠蘭

總務部部長

陳恒杰

總務部副部長

張冠波 謝耀雄 曾文雅 鍾嘉明

協調部部長

莫英杰

協調部副部長

許育苗 張若詩 鍾建新 歐陽廣球

學術部部長

劉國焜

學術部副部長

麥炳沛 譚婉瑩 林浩然 蕭志泳

資訊部部長

鄭春發

資訊部副部長

畢志榮 何兆恆 宋偉傑 伍志平

青年部部長

余浩銘

青年部副部長

吳文瑜 莊稼民 鄭晉陞 黃子冠

監事長

趙康池

副監事長

曾建文 謝卓寰 陳植群 梁績文 吳文慧

監事

黃可愛 梁雲月 徐秀玲 董健鴻 肖澤葵 陳寶儀 陳嘉偉 劉春林
伍偉文 黃嘉穎 歐珍妮

榮譽職銜及理監事芳名

25
周年 Anniversary

永遠會長



畢明

創會會長



林偉



陳心雄



徐國誠



榮譽職銜及理監事芳名

榮譽職銜及理監事芳名

25
周年 Anniversary

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



蘇香攷



何嘉倫



鄒鍵濠



黃志鈞



黃紹基



柯慶耀

理事長



關偉霖



謝耀華



黃浩榮



林鏡全



高志強



陳迎金



周可安



黃焯楹



吳紹康



畢志健



楊永泰



鄭建東



石寶德



何凱玲



陳偉新



黃國基



吳家裔



榮譽職銜及理監事芳名

榮譽職銜及理監事芳名

25
周年 Anniversary

秘書長



汪雲峰



劉寶芳



鍾林芳



何仲鵬

福利部部長



何偉光



吳景持



李麗儀



謝耀偉



廖德成

財務部部長



徐少珊



黃少群



畢潤芬



方子清

福利部副部長



何錦佳



金惠華



許慧鉅

聯絡部部長



廖麗瓊



梁鳳開



陳麗媚



陳翠虹



歐陽玉弟

康樂部部長



麥安迪



岑禮權



林德盛



梁煥連



李惠蘭



鄭廣雄



唐佩芳



麥耀發



郭美賢



盧棟培



李樂勤



榮譽職銜及理監事芳名

榮譽職銜及理監事芳名

25
周年 Anniversary

總務部部長



陳恒杰



張冠波



謝耀雄



曾文雅



鍾嘉明

總務部副部長



張凱峰



姜海燕



郭鏗強

學術部部長



劉國焜



麥炳沛



譚婉瑩



林浩然



蕭志泳

學術部副部長



張尤斌



蘇子軒



呂少南

協調部部長



莫英杰



許育苗



張若詩



鍾建新



歐陽廣球

協調部副部長



鄧慧凡



梁卓斌



陳鴻聲

資訊部部長



鄺春發



畢志榮



何兆恒



宋偉傑



伍志平

資訊部副部長



林德怡



梁豪榮



黃浩民



榮譽職銜及理監事芳名

榮譽職銜及理監事芳名

25
周年 Anniversary

青年部部長



余浩銘



吳文瑜



莊稼民



鄭晉陞



黃子冠

青年部副部長



鄺泳恩



李家葆



鄺鍵中



李志恒



徐詠儀



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



吳文慧



榮譽職銜及理監事芳名

榮譽職銜及理監事芳名

25
周年 Anniversary

監事



黃可愛



梁雲月



徐秀玲



董健鴻



肖澤葵



陳寶儀



陳嘉偉



劉春林



伍偉文



黃嘉穎



歐珍妮



會務歷程照片回顧

25
周年 Anniversary





會務歷程照片回顧



主禮嘉賓為『澳門房地產投資手冊』發行儀式剪彩



慶祝國慶茶會



主禮嘉賓為新會址啟用儀式剪綵



回歸日，理監事在象徵溫馨團聚的牌樓留下歷史的見證



召開第一次會員大會



本會會址落成，醒獅助慶，熱鬧非常



首屆理監事就職典禮暨會址落成聯歡宴會



會務歷程照片回顧

25
周年 Anniversary



會務歷程照片回顧

會務歷程照片回顧

25
周年 Anniversary



“安居及物管與法規之關係探索”論壇



“打開，我的置業理想夢——初哥篇”講座



“房地產中介業務法”座談會



「租務法」講座



“房屋租賃制度法律探討”論壇



「經濟與民生及房屋政策的關係」論壇



會務歷程照片回顧



澳門房地產市場趨勢及相關政策論壇



澳門經濟與房地產市道研討會



租務法與實務檢修研討會

會務歷程照片回顧



出席深圳國際住宅產業及科技成果交易博覽會



台灣考察參觀訪問



廣東省中山市參觀“民森·迪茵湖”及
“雅居樂新城·名門”



25
周年 Anniversary



會務歷程照片回顧

會務歷程照片回顧

25
周年 Anniversary



泰國考察訪問



訪京團成員在國務院港澳辦門前留影



第十屆珠三角房地產博覽會考察



赴福建廈門參加“第十五屆中國國際投資貿易洽談會”



考察港珠澳大橋主體工程



首屆粵港澳大灣區房地中介峰會





會務歷程照片回顧



『中銀盃』慈善保齡球賽



中央統戰部、全國工商聯考察團到訪



鼎力支持「澳門貿易投資展覽會」



吳在權會長榮獲澳門特區政府頒授工商功績勳章



四川雅安地震，本會向澳門紅十字會捐贈善款



拜訪永遠榮譽會長吳福先生



會務歷程照片回顧

25
周年 Anniversary



會務歷程照片回顧



會慶杯乒乓球比賽



歡迎全國工商聯蒞臨訪問



澳門房地產宣傳畫藝術回顧展



美國AREA拜訪



臺灣新北市不動產仲介經紀商業同業公會拜訪



首次參加公益金百萬行活動



會務歷程照片回顧

25
周年 Anniversary

2019工商業
座談會書面發言

25
周年 Anniversary





二〇一九年澳門工商業座談會 書面發言

澳門房地產聯合商會會長
吳在權

前言

2019年，對澳門而言是具有特殊意義的一年。首先，將迎來新中國成立70周年華誕；其次，將迎來澳門回歸二十周年；最後，亦將是行政長官及新一屆特區政府換屆之年。

在此背景下，眾多工商業代表齊聚一堂，集思廣益，就澳門各行各業各領域之發展等作出總結、檢討及前瞻，以期為未來之更好發展及促進經濟適度多元出謀劃策，貢獻智慧，顯得特別有意義。

為契合2019年之特殊意義，尤其是澳門回歸20周年，以及配合工商業座談會主題，並展望未來新一屆特區政府的施政，本文將嘗試分別回顧回歸二十年（或一段時期）及去年房地產業的發展，並對房地產市場的健康發展提出政策建議等。

一、回歸以來房地產業發展回顧

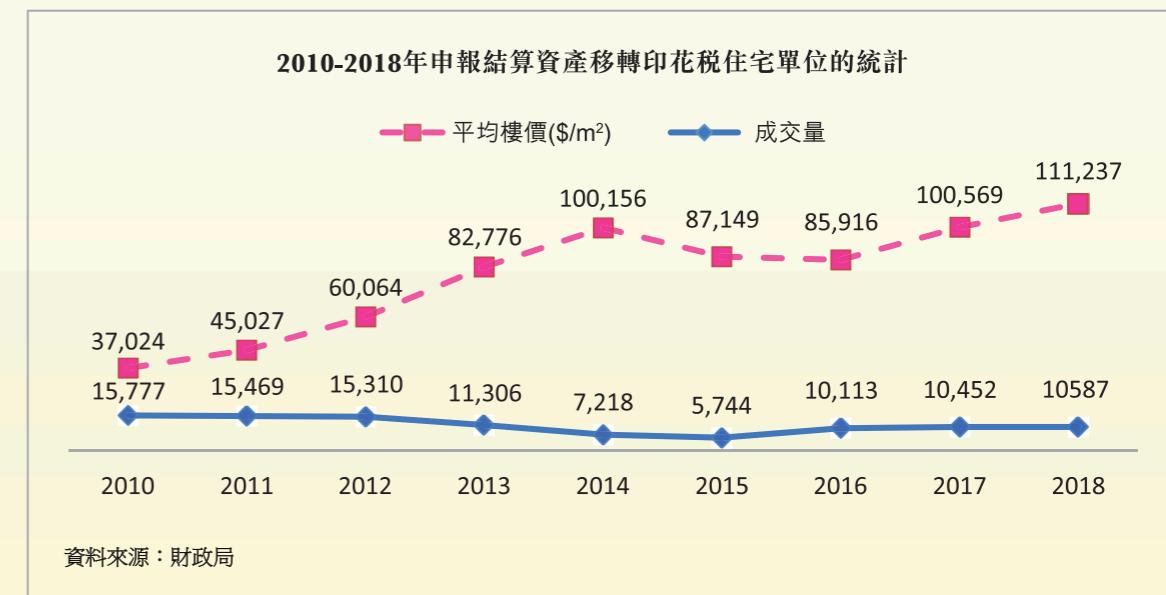
(一)、不動產買賣宗數與金額

據統計暨普查局資料顯示，1999年全年，按印花稅統計之樓宇單位買賣數目為11,039個，總值59.28億元。2018年，樓宇單位買賣數目為11,989個，總值855億元。

從數據上看，雖然近20年間每年的不動產交易數目未見大幅增長，但交易總值卻飆升超過十三倍。

(二)、住宅單位成交價格

根據統計暨普查局資料，2006年，澳門整體住宅單位每平方米平均成交價為10,578元；2018年，住宅單位每平方米平均成交價為108,427元，12年間升幅超過9倍。



另外，根據財政局資料，2018年與2010年比對，住宅每平方米平均價格由澳門幣37,024元上升至澳門幣111,237元，增幅達3倍。

與此同時，可觀察到，最近三年住宅成交量相若，持續處於低位水平，維持在一萬宗左右，可見本澳房地產市場已連續數年出現“乾升”的現象。

(三) 房地產供應

統計暨普查局資料顯示，1999年澳門建成樓宇單位5,389個，回歸後每年建成的單位從未達到這一水平，至2018年的19年中，平均每年建成樓宇單位為2,706個。若統計2010年至2018年這九年，則平均每年落成樓宇單位僅2,936個。

二、2018年房地產業發展



2019工商業座談會書面發言

2019工商業座談會書面發言

25
周年Anniversary

(一) 房地產市場交易量與價

據財政局資料，2018年申報結算資產移轉印花稅住宅單位為10,585宗，較2017年輕微上升1.3%。2018年平均住宅樓價111,237元/平方米，較2017年上升11%。

另據統計暨普查局資料，2018年全年樓宇單位及停車位買賣共15,073個，按年上升7.8%；交易總值896億元，按年增加5.1%。

另外，雖然澳門半島住宅價格平穩上升，但整體住宅價格在2018年第二及第三季均錄得輕微跌幅。

再觀察住宅樓價指數，2018年12月指數為268.8，而2017年12月指數為248.9，升幅8%，相信可反映樓價平穩發展的趨勢。

歸納而言，2018年應該說整體尚算平穩，但穩中有所調整。

(二) 房地產中介業務

2018年申報住宅成交為10,585宗，同時，具有效准照的房地產經紀為5,514人，房地產經紀全年人均住宅成交由2017年約為2宗下降至2018年不足2宗。可見，本澳房地產中介人及房地產經紀的營生條件十分惡劣，經營困難。

三、政策措施分析

(一) 土地法制影響

澳門土地資源稀少、新城填海規劃及舊區重建仍處於未明朗階段，過去樓宇興建的行政審批緩慢，加之新《土地法》不問土地閒置的責任誰屬，進行“一刀切”收地等，導致土地發展滯後，致令現有新落成樓宇單位不足。

事實上，在推出新《土地法》之前，有關部門曾經對全澳門113幅被視為閒置的舊批給地皮進行檢視，當中有48幅屬於“可歸責”發展商，即是發展商有意不作為、囤地，還有另

外65幅列為“不歸責”，即閒置多年沒有發展土地的責任不在發展商，特區政府亦應負責。可惜特區政府沒有因應情況特別處理“不歸責”土地，反而“一刀切”收地，將立法原意本末倒置，使土地發展更緩慢，市民無法盡早受惠於土地發展。

2010-2018年新動工及建成樓宇統計



(二) 樓市“辣招”尤指特別印花稅措施的影響

(1) 特別印花稅自實施以來，加重了投資成本，確實防止了外來或本地投資者對住宅市場的投機行為，但措施未能針對核心之重點——“供需因素”，使二手住宅流通量不斷減少，以及新樓供應嚴重不足，本澳居民的剛性住房需求強烈，使得供需嚴重脫節，導致樓價不斷攀升。

(2) 2011年起，受《關於移轉居住用途不動產的特別印花稅》影響，部份投資者轉投商業、辦公室、工業及車位等，使上述不動產類別市場交投轉趨活躍。直至2012年10月，政府再推出樓市調控政策「新八招」，並將特別印花稅適用範圍擴至商業、辦公室及車位。

(3) 值得留意的是，特區政府於2011年提出工業大廈活化計劃，鼓勵工廈業權人將全幢工廈拆卸改建為住宅樓宇。但措施推出效果奇差，僅收到十五宗申請，成功個案寥寥無幾，只有兩宗獲批，終於2016年宣佈取消，但工廈售價亦應因錯而錯受刺激飆升。

(4) 過去三年商舖成交量以每年6%至7%增長，辦公室經過2017成交升幅44%後2018年則回落7%，工業單位2018年的成交量235宗比對2017年勁升一倍，而2016年工業單位成交量只有84宗，顯示工業單位需求有所上升。



2019工商業座談會書面發言

2019工商業座談會書面發言

25
周年Anniversary

按印花稅統計之商業、辦公室及工業單位買賣數目及價值

年份	商業	辦公室	工業	商業	辦公室	工業
	數目	數目	數目	百萬澳門元	百萬澳門元	百萬澳門元
2010	2,099	652	208	5,264	1,316	422
2011	2,196	932	194	9,686	3,010	911
2012	2,189	783	246	16,040	2,966	1,535
2013	1,430	542	267	14,108	3,070	2,728
2014	1,212	296	299	16,368	2,808	4,705
2015	658	231	74	9,140	1,885	1,008
2016	555	197	84	7,816	1,320	1,068
2017	589	284	117	7,340	2,399	1,543
2018	631	263	235	9,694	3,809	1,963

資料來源：統計暨業查局

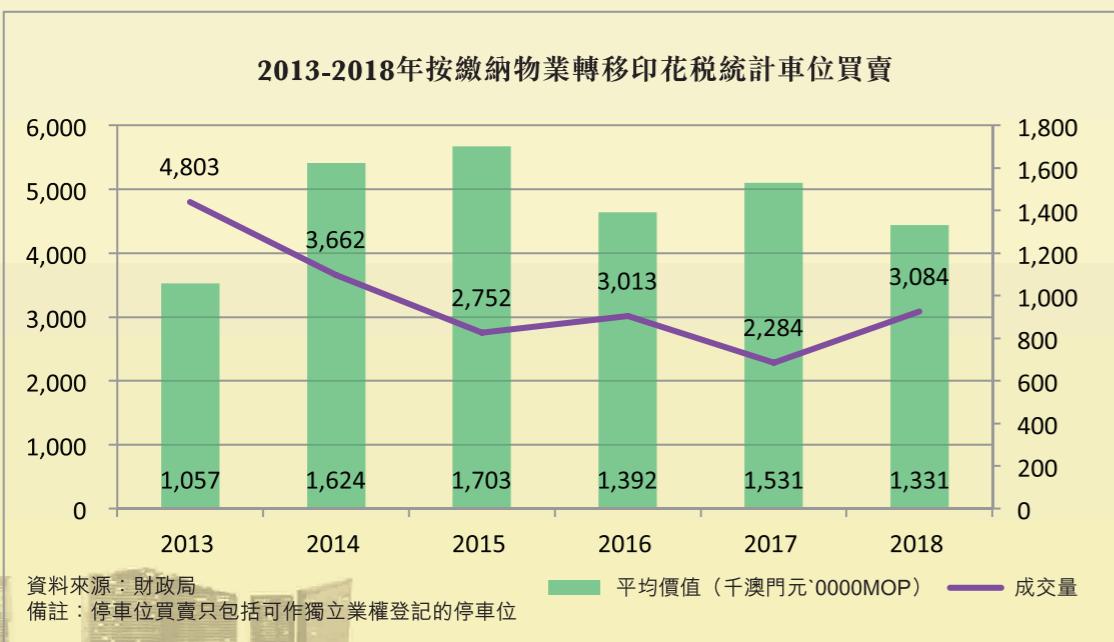
(5) 車位交易數據方面顯示，經過2017年交投下跌後，2018年成交量重上3,084宗，成交平均價值亦由1月的210多萬高位有所回落。



(6) 現時，房地產經紀及房地產中介人面對一手樓宇供應不足，二手樓宇流通量下跌，導致交投減少的環境，經營處於步履艱難的情況。

(三) 按揭成數指引影響

自2010年9月起，金融管理局向本澳銀行發出按揭成數指引，表象看是防範投機炒作，但從客觀實質而言卻防礙了對房屋有實際需求且有能力供款，但首期不足之市民購房。2018年2月，放寬青年首次置業的按揭成數，積壓多年的購買力，一瞬間釋放出來。至使，1至2月成交量急速增加，且樓價浮動。





2019工商業座談會書面發言

2019工商業座談會書面發言

25
周年 Anniversary

四、政策建議

一、希望當局能夠實事求是盡快認真檢修新《土地法》，尤其是釐清“歸責原則”問題，有效平衡各方合法合理利益和訴求，且切勿將包袱推給下一屆政府，讓新一屆政府輕裝上陣，維護社會和諧。

二、希望當局立足自由市場本身規律，避免以“有形之手”過多干預自由市場，否則可能產生“乾升”現象等副作用，並結合土地政策、城市規劃、稅務優惠等，科學決策，優化房地產政策。

三、建議金融管理局研究從宏觀框架上監管存貸比例，並適度放寬樓按指引，讓銀行業界根據自身情況，按市民實際能力放寬條件。

四、修訂《房地產中介業務法》對中介人不公之處，有效平衡中介人之權利與義務，促進行業健康發展。

五、宜堅持“社屋為主、經屋為輔”的公屋政策。完善公屋入住條件，包括扶助合條件年青人租住上樓。嚴格區分公私房屋市場，使經屋不流入私人市場，只在基層、夾心階層等有真正切實需要的市民中使用和流轉。

結語

展望2019年，習近平主席說：“2019年，有機遇也有挑戰，大家還要一起拼搏、一起奮鬥。”2019年作為雙慶之年，相信特區能保持“穩中求進”總基調。隨著國家深入推進十九大精神，深化改革開放，中美貿易談判初見曙光，社會創新創造活力持續釋放，“一帶一路”、粵港澳大灣區建設等戰略不斷取得新進展，澳門把握國家發展機遇，乘勢而為，有助拓展發展新空間。而且，供需仍然緊張下，相信澳門的房地產市場可平穩發展。

危與機往往並存，事務也是客觀不斷發展。對於房地產業，亦應該動態的看，以發展的

眼光看。故此，建議行政當局應制訂房地產長遠政策，清晰公私市場發展方向，適時檢討優化有關“樓市辣招”，以及透過持續完善相關的法律法規制度，加強監管，並加快行政審批效率，增加公私房供應量及市場訊息透明度，設置交易中心等多方面著手，從而多管齊下促進本澳房地產市場持續健康發展，真正達致《後漢書·仲長統傳》所云：“安居樂業，長養子孫，天下晏然，皆歸心於我矣。”



會務活動

25
周年 Anniversary





會務活動

會務活動

25
周年 Anniversary

房地產中介人的挑戰與機遇座談會

2018年5月31日假會址舉行房地產中介人的挑戰與機遇座談會。金融情報辦公室代主任馮婉琪、高級技術員劉小湖，法務局法律推廣及公共關係廳高級技術員蔣永恆，永遠會長畢明、常務副會長李廣志及理事長關偉霖出席。



吳在權會長表示，《房地產中介業務法》實施後，進一步規範房地產行業，有助行業健康發展。但業界工作除涉及房屋局，還有工務局、財政局等多個政府部門，中介人需要與多個部門交涉，希望政府發展智慧城市時，推動智慧行政，設平台統一處理業界工作，提高行政效率。

三十四周年會慶

本會於2018年6月8日假萬豪軒舉行成立二十四周年聯歡酒會。中聯辦經濟部部長劉斌，中華總商會副理事長徐達明，財政局長容光亮，民署管委員會主席戴祖義，政研室主任劉本立以及永遠會長畢明、創會會長徐國誠、常務副會長李廣志、理事長關偉霖出席。



吳在權會長表示，土地是房地產發展的最基本要素，沒有土地，發展都是空談。然而，由於新土地法存有漏洞和不足，導致海一居事件、南灣湖及石排灣等多幅“閒置土地”被宣告收回，衍生的司法訴訟仍在進行，不少投資者因而卻步，對特區法制失去信心。建議特區政府以實事求是和負責任態度，盡快對新“土地法”進行檢討、修訂，使其回歸基本法保護私人財產的方向，避免問題進一步惡化。

展望未來，相信特區政府繼續以人為本，科學施政，推進落實首個五年發展規劃，並與國家戰略與規劃對接，尤其《粵港澳大灣區發展規劃綱要》即將公佈，港珠澳大橋即將通車，區域合作融合不斷加強等，有利於澳門建設世界旅遊休閒中心，推動經濟社會及各行業不斷進步。



慶祝中華人民共和國成立六十九周年聯歡會

2018年9月29日假會址舉行「慶祝中華人民共和國成立六十九周年」聯歡會，近百位理監事及會員聚首一堂，相互送上摯誠的節日問候，祝賀祖國日益富強進步，澳門社會和諧發展！祝酒儀式由監事長趙康池領頌，與會者祝願祖國國富民強，澳門繁榮興旺，本會會務昌隆！出席的商會領導還包括畢明永遠會長、吳在權會長、李廣志常務副會長、副會長：李廣鴻、吳健國、黃紹基等。



戊戌年團年聯歡晚宴

2019年1月17日本會假萬豪軒酒家舉行戊戌年團年聯歡晚宴，關偉霖致理事長詞時表示，根據特區政府公佈的相關數據，二零一八年的房地產成交量繼續維持在低位，全年申報住宅成交為一萬零五百八十五宗，具有效准照的房地產經紀為五千五百一十四人，房地產經紀全年人均住宅成交由二零一七年約為兩宗下降至二零一八年不足兩宗。本澳房地產中介人及房地產經紀的營生條件依舊十分惡劣，經營困難。本會再次重申，中介服務是房地產業的重要組成部份，在推動房地產業健康發展中起著不可替代、不可缺少的重要作用。期望特區政府能深入分析當前房地產業發展遇到的困難和問題，提出支持政策舉措，提振行業的發展信心。



近七百名理監事、會員、同業及親友共聚慶團圓，席間邀請到著名女高音歌唱家陳碩子到場演唱，設互動遊戲環節及抽獎助興，整晚意興盎然。





會務活動

戊戌年團拜酒會

本會於2019年2月15日假萬豪軒舉行新春團拜酒會。吳在權會長在酒會上致辭表示，2019年澳門房地產市場危與機並存，相信可以平穩發展。建議市民必須充分衡量自身可承擔能力，尤其青年人在有一定累積後可審慎考慮善用政府放寬青年首置按揭成數的措施。他又希望政府避免過多干預自由市場，結合城市規劃科學決策，優化房地產政策。



房地產業在2018年整體平穩但亦有所調整，雖然平均樓價較2017年上升11%，但樓市依舊處於「乾升」狀態，房地產經紀全年人均住宅成交總數仍不足2宗，認為中介行業繼續「舉步維艱」。受國際大環境影響，包括中美貿易戰、美聯儲加息等，可能對本澳市民供樓構成壓力。而另一方面亦有利好因素，本澳經濟根基穩健，房地產供應仍然緊張，市民買樓剛需仍然殷切、購買力持續上升，相信樓市始終跑贏通脹。

《重建樓宇稅務優惠制度》法律講解會

有鑑於第2/2019號法律《重建樓宇稅務優惠制度》法律已於本年2月12日起正式實施，為令會員能進一步了解法律規定及相關申請程序，本會於2019年3月6日與財政局合辦講解會。吳在權會長、李廣志常務副會長、副會長：吳健國、黃紹基、關偉霖理事長等近百位出席，財政局澳門財稅廳容志聰廳長、其他稅務處朱奕聰處長、陳勝男小姐等列席講座。



容志聰廳長表示，該法案的立法原意為鼓勵以維護公共衛生或安全、保存文化遺產或促進澳門特別行政區社會發展的公共利益為由，以及依法作出的樓宇拆卸及重建，並給予相關稅務優惠的政策。其牽涉到樓宇拆卸及重建，而當中稅務徵收的情況、規範等均與房地產業界及建築業界息息相關。為讓業界更清晰、明瞭相關法律條文及操作措施，特向本會會員作講解。同時，感謝商會早前於法案諮詢期間，積極反映寶貴意見，支持立法工作。

會上，由財政局陳勝男小姐講解法案內容及相關申請程序，容志聰廳長及朱奕聰處長解答與會者的提問，商會成員均讚揚局方的講解深入淺出、圖文並茂，獲益良多。



拜訪經濟財政司梁維特司長

本會由會長吳在權，率領常務副會長李廣志、副會長何嘉倫、理事長關偉霖及辦公室主任蘇慧玲等商會代表一行，於2019年3月8日拜訪經濟財政司司長梁維特，就本澳未來經濟發展前景、澳門加速融入粵港澳大灣區建設及促進房地產市場健康發展等議題進行交流。



吳在權會長首先對梁維特司長於百忙中撥冗接見，且一直支持、關心商會的發展表示感謝，並邀請出席六月初舉行的“二十五周年會慶晚宴”。

梁維特司長祝願商會二十五周年會慶系列活動順利舉行。他期望社會各界抓緊《粵港澳大灣區發展規劃綱要》實施的重要機遇，積極融入國家發展大局，又寄望業界不斷提高專業水平，為促進澳門房地產市場健康發展貢獻力量。

拜訪房屋局山禮度局長

2019年3月15日，由會長吳在權及常務副會長李廣志率領理監事一行八人，拜訪房屋局山禮度局長。



吳在權會長先誠意邀請山禮度局長抽空出席六月初舉行之「二十五周年會慶晚宴」，並讚揚該局工作從善如流、簡政便民。

李廣志常務副會長表示，支持特區政府“社會房屋為主、經濟房屋為輔”的公共房屋政策方針。認為《修改第10/2011號法律〈經濟房屋法〉》法律草案內容“貼地”，重申本會早於二零一一年已倡議本澳土地資源有限理應慎用，經濟房屋不應流入私人市場。

山禮度局長祝賀本會銀禧之喜，望持續溝通，加強該局的服務品質，更好地促進房地產業健康可持續發展。



會務活動

會務活動

25
周年 Anniversary

拜訪運輸工務司羅立文司長



本會由吳在權會長及畢明永遠會長率領本會代表於2019年3月19日拜訪運輸工務司羅立文司長。其間就澳門城市總體規劃、如何在社會經濟發展及文化遺產保護之間取得平衡、新城規劃等議題交換意見。

吳在權感謝羅立文司長多年來對商會的鼓勵和支持。會上介紹近期會務工作，藉新中國成立七十周年及澳門回歸祖國二十周年之際，本會亦將於六月初舉辦「二十五周年會慶晚宴」共慶。

羅立文恭賀本會銀禧之喜，並肯定了商會在特區政府與業界之間的溝通起正面作用。又回應到澳門城市總體規劃的編制工作正在進行中，待完成總體城市規劃後，分區規劃接著有序地開展。未來，為了讓澳門能更好地融入到粵港澳大灣區發展當中，本澳將在基建方面作出配合，展開多項基建工程和研究工作等。

其他出席之本會代表包括李廣志常務副會長、吳健國副會長、關偉霖理事長。

謁見中國人民政治協商會議全國委員會何厚鏵副主席

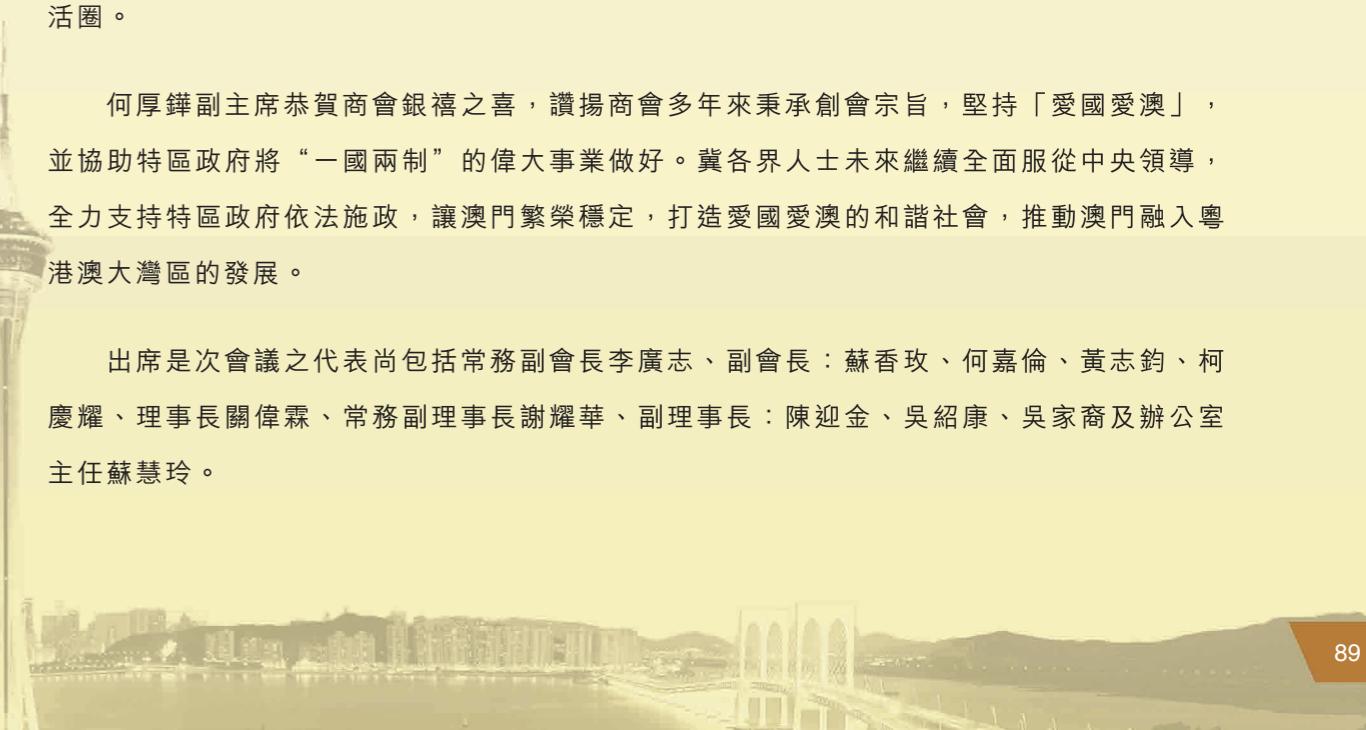
本會由會長吳在權及永遠會長畢明於4月4日率領一眾理監事會成員代表謁見中國人民政治協商會議全國委員會何厚鏵副主席。匯報本會為慶祝新中國成立七十周年及澳門回歸祖國二十周年、商會成立二十五周年的系列活動籌備情況，並聽取推動澳門積極融入粵港澳大灣區建設的意見。

吳在權會長感謝何厚鏵副主席的親切接見並為商會二十五周年紀念特刊惠賜題辭。同時，匯報了商會為慶祝新中國成立七十周年及澳門回歸祖國二十周年、商會成立二十五周年的系列活動的籌備情況。並響應國家號召，近期將組織會員前往屬於大灣區的內地城市考察訪問，舉辦房地產政策相關的研討會等，積極推動澳門融入粵港澳大灣區建設。

關偉霖理事長表示，本會上月與廣東省房地產行業協會及香港房地產協會簽署《粵港澳大灣區建設合作框架協議》，望發揮三地行業商會、協會和智庫等機構的作用。積極響應《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，充分發揮粵港澳房地產相關團體的各自資源優勢，深化合作，為三地房地產企業交流與合作搭建平臺，把粵港澳大灣區建設成宜居宜業宜遊的優質生活圈。

何厚鏵副主席恭賀商會銀禧之喜，讚揚商會多年來秉承創會宗旨，堅持「愛國愛澳」，並協助特區政府將“一國兩制”的偉大事業做好。冀各界人士未來繼續全面服從中央領導，全力支持特區政府依法施政，讓澳門繁榮穩定，打造愛國愛澳的和諧社會，推動澳門融入粵港澳大灣區的發展。

出席是次會議之代表尚包括常務副會長李廣志、副會長：蘇香玲、何嘉倫、黃志鈞、柯慶耀、理事長關偉霖、常務副理事長謝耀華、副理事長：陳迎金、吳紹康、吳家裔及辦公室主任蘇慧玲。





會務活動

第十一屆第三次會員大會

本會於4月27日假會址召開「第十一屆第三次會員大會」，由會長吳在權致詞並當選大會主席主持會議。

吳在權會長表示：統計暨普查局資料顯示，二零一八年全年樓宇單位及停車位買賣共一萬五千零七十三個，按年上升百分之七點八，總值增加百分之五點一至八百九十六億元。除氹仔住宅價格錄得百分之二點四跌幅外，住宅、辦公室及工業單位的平均價格均錄得不同程度的按年漲幅。其中，整體住宅單位平均價格按年上升百分之七點五。可見二零一八年房地產市場發展整體尚算平穩，但樓市仍處於“乾升”狀態，房地產經紀全年人均住宅成交總數更下降至不足兩宗，可見房地產中介行業經營舉步維艱。



面對如此局面，房地產中介人更應“觀大勢、謀大局、幹實事”，尤其今年二月十八日《粵港澳大灣區發展規劃綱要》正式發佈，開啟灣區建設新一頁。毋庸置疑，灣區建設將為澳門及各行各業帶來更多可能性和商機，誠如本會與廣東省、香港房地產協會共同簽署《粵港澳大灣區建設合作框架協議》，加強交流、合作，為打造大灣區優質生活圈出力。房地產業界應居安思危，加強學習，適應時代變化，尤其是經營模式的轉變，加強裝備自身，提升服務品質，提高競爭力。

會上，關偉霖理事長簡述第十一屆第三年度理事會工作報告、徐少珊財務部部長作財務報告、趙康池監事長宣讀監事會意見書。相關報告及意見書，均獲全體出席會員一致通過。

會務活動



拜訪土地工務運輸局李燦烽局長

本會由會長吳在權及永遠會長畢明，率領常務副會長李廣志、理事長關偉霖、副理事長楊永泰及鄭建東、辦公室主任蘇慧玲等商會代表，於4月30日拜訪土地工務運輸局。獲局長李燦烽、城市規劃廳代廳長麥達堯、土地管理廳代廳長姚健邦等人員親切接待，雙方主要就本澳城市規劃及未來發展等方面交換意見。



吳在權會長先就局方代表百忙撥冗接見及一如以往對商會的關懷、支持表示感謝，同時邀請與會者出席六月八日，商會假萬豪軒舉行的“二十五周年會慶晚宴”。望日後雙方能加強溝通與合作，在保持和發揚獨特的城市風貌前提下，加快推動澳門土地與城市建設發展。

關偉霖理事長及商會代表分別就簡化申請規劃條件圖的行政手續、《都市建築總章程》、《防火安全規章》等積極發表意見及建議。同時，反映了因紗紙契的歷史遺留問題，使這部分的業主難以申請合法的工程准照以進行維修，導致這些樓房殘破不堪，存在安全隱患。

李燦烽局長祝賀商會銀禧之喜，感謝商會代表的意見回饋，使局方能持續改進、完善工作。他認為除了優化批則流程外，樓宇圖則的素質亦至關重要，呼籲房地產業界重視樓宇圖則的素質，以免影響審批時間。並指出，局方已在裝修工程申請基礎上再增加一項“先開工後批則”的措施，認為該措施已初見成效。





會務活動

拜訪立法會賀一誠主席

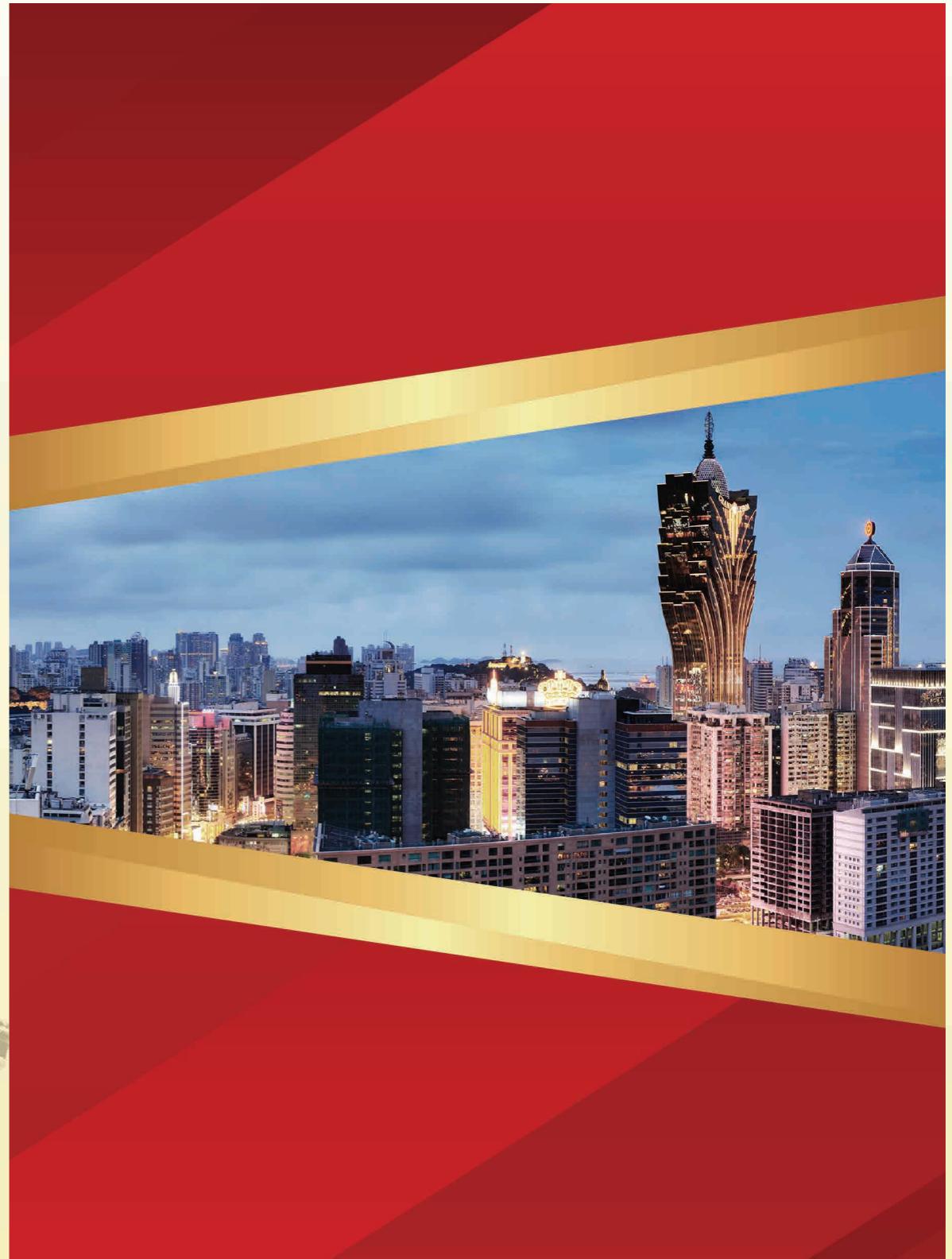


拜訪澳門中華總商會馬有禮會長



會務活動

25
周年 Anniversary



會員資料

25
周年 Anniversary





會員資料

會員資料

25
周年 Anniversary

商號會員名錄二維碼



個人會員名錄二維碼



澳門房地產聯合商會 二十五周年會慶

- 特刊 -

【出版】

澳門房地產聯合商會

【編委會】

吳在權 李廣志 胡家儀 黃樹森 李廣鴻
吳健國 蘇香玲 何嘉倫 鄭健濠 黃志鈞
黃紹基 柯慶耀 關偉霖 謝耀華 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】

2019年6月8日

【發行量】

300本