



澳門房地產聯合商會三十周年會慶暨第十三屆理監事(2024-2027)就職典禮 — 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三十周年會慶 暨 第十三屆理監事(2024-2027)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109 - P110室

電話：(853) 2870 7171 2870 7174

傳真：(853) 2870 5527

網址：<http://www.macaurealty.com>

電郵：[info@macaurealty.com](mailto:info@macaurealty.com)





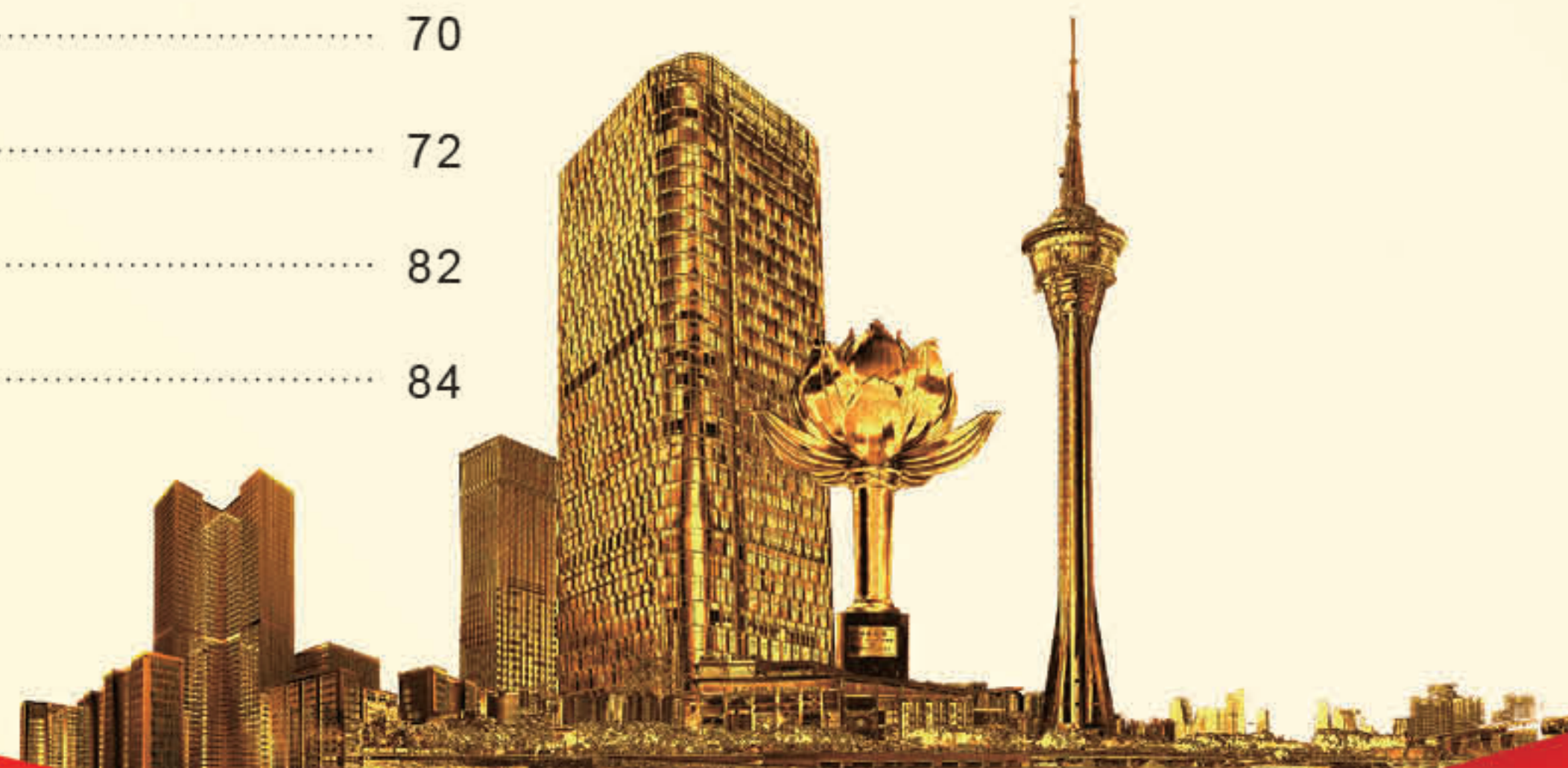
## 目 錄

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 題辭 .....                         | 5  |
| 澳門特別行政區 賀一誠行政長官 .....            | 6  |
| 中國人民政治協商會議全國委員會 何厚鏌副主席 .....     | 7  |
| 澳門立法會 高開賢主席 .....                | 8  |
| 經濟財政司 李偉農司長 .....                | 9  |
| 保安司 黃少澤司長 .....                  | 10 |
| 澳門房屋局 任利凌局長 .....                | 11 |
| 澳門中華總商會 崔世昌會長 .....              | 12 |
| 簡介及宗旨 .....                      | 15 |
| 永遠會長、創會會長獻辭 .....                | 19 |
| 會長獻辭 .....                       | 23 |
| 三十周年晚宴致辭 .....                   | 29 |
| 榮譽職銜及理監事芳名 .....                 | 35 |
| 歷屆榮譽職銜及理監事組織架構芳名 .....           | 36 |
| 應屆榮譽職銜芳名 .....                   | 48 |
| 應屆理監事組織架構芳名 .....                | 49 |
| 吳在權會長過往文章 .....                  | 63 |
| 一身正氣，融匯政商 .....                  | 64 |
| 吳在權籲樓市加快撤辣刺激經濟 .....             | 70 |
| 因時制宜，優化房地產政策，提振市場信心 .....        | 72 |
| 支持從善如流，優化公屋制度，促進市民安居 .....       | 82 |
| 自知者明自勝者強，多管齊下促進“1+4”經濟適度多元 ..... | 84 |

## 目 錄



|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| 近期會務活動 .....                            | 87  |
| 會務歷程照片回顧 .....                          | 99  |
| 本會成立三十周年 - 房地產發展簡史回顧展 .....             | 117 |
| 業者心聲 .....                              | 127 |
| 1.經濟與樓市的關連 - 陳迎金 .....                  | 128 |
| 2.澳門「辣」招下的艱「辛」地產之路 - 陳麗媚 .....          | 130 |
| 3.澳門房地產中介的傳承與創新 - 李駿浩 .....             | 132 |
| 4.疫情後澳門房地產業的重新出發 - 李家賢 .....            | 134 |
| 5.順境不做逆境不憂 方為「硬」代理 - 何兆恆 .....          | 136 |
| 6.澳門房地產聯合商會30周年：團結一致，共創美好未來 - 李志恒 ..... | 137 |
| 7.澳門房地產業務的機遇與挑戰 - 梁志豪 .....             | 139 |
| 8.澳門前線人員對樓市狀況的感悟 - 唐英勝 .....            | 140 |
| 9.締造夢想與幸福的使命 - 雷潔珊 .....                | 142 |
| 10.本澳房地產市場展望：撤辣政策後的機遇及挑戰 - 楊俊傑 .....    | 144 |
| 會員資料 .....                              | 149 |
| 商號會員 .....                              | 150 |
| 個人會員 .....                              | 151 |





# 題辭



安得廣廈千萬間  
大庇天下寒士俱歡顏  
風雨不動安如山

杜甫





澳門特別行政區行政長官 賀一誠 題賀

二零二四年四月

共建澳門  
譜寫新篇

澳門房地產聯合商會成立三十周年誌慶



公元二〇二四年三月

何厚鑾



廣廈蔭民

澳門房地產聯合商會成立三十周年誌慶







二零二四年五月

高開賢



攜手建澳  
共促發展

澳門房地產聯合商會成立三十周年誌慶



李偉農  
二〇二四年三月

攜手建澳  
興業安居

澳門房地產聯合商會成立三十周年誌慶







團結同業  
促進共榮

保安司司長黃少澤  
二零二四年四月

澳門房地產聯合商會成立三十周年誌慶



匯才聚智三十載  
續創新猷宏益彰

澳門特別行政區政府房屋局  
任利凌局長 敬賀  
二〇二四年四月

澳門房地產聯合商會三十周年紀念誌慶







澳門中華總商會  
ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE MACAU  
MACAO CHAMBER OF COMMERCE

澳門新口岸上海街175號中總大廈五樓  
Rua de Xangai, 175, Edif. ACM, 5º, Macau  
Tel.: 28576833 Fax: 28594513 <http://www.acm.org.mo> E-mail: [acmmco@macau.ctm.net](mailto:acmmco@macau.ctm.net)



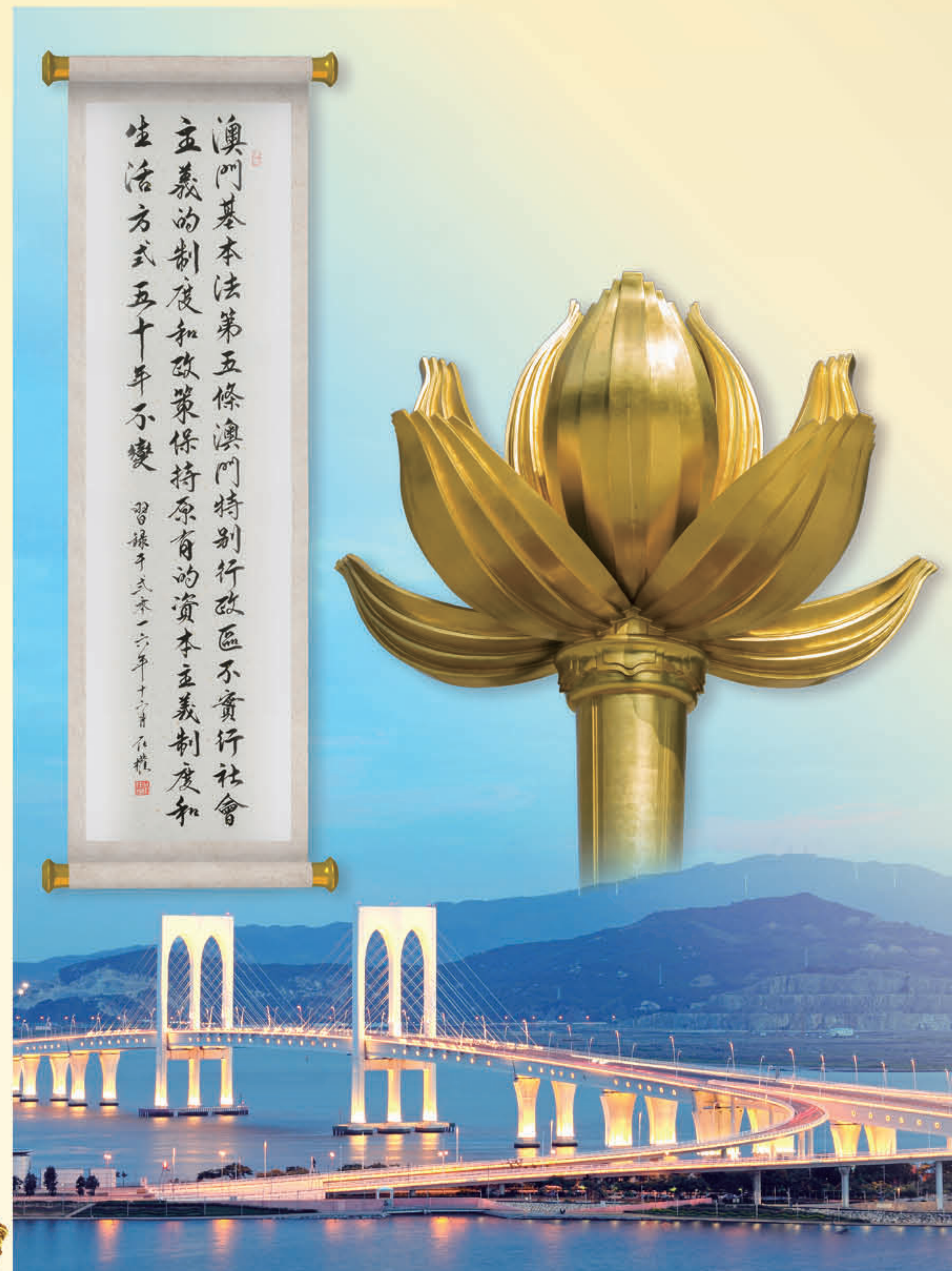
澳門房地產聯合商會成立三十周年紀念特刊誌慶

置業安居  
惠澤萬家

澳門中華總商會會長崔世昌



二零二四年三月





# 簡介及宗旨



安得廣廈千萬間  
大庇天下寒士俱歡顏  
風雨不動安如山  
杜甫





## 簡介及宗旨

### 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，於一九九三年八月廿四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三十載。

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。

三十年來，本會仍堅持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，包括公益金百萬行、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。



## 簡介及宗旨

### 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。





永遠會長、  
創會會長獻辭



為得寶慶千萬同  
大庇天下寒士俱歡顏  
風雨不動安如山  
杜甫





## 永遠會長、創會會長獻辭



永遠會長、  
創會會長  
畢明

在這光輝燦爛的日子裡，我們欣喜慶祝「澳門房地產聯合商會」成立三十周年。三十年來，商會致力促進本地房地產業發展，為業界搭建交流平台，推動行業進步。無論環境變遷，商會都積極應對調整，以滿足會員和市場需求。在這樣一個值得紀念的時刻，我謹代表全體會員，向各位致以熱烈的祝賀和衷心的感謝！

回顧過去，我有幸親身參與和推動了澳門房地產業的發展，年少時我在東埔寨哥哥創立的永藝工程工作，我們於70年代初來到澳門，哥哥把當時的永藝工程也搬來澳門發展，我們幾兄弟在短短幾年內迅速發展公司業務，不久便擁有了數千平方尺的廠址。在這個發展過程中，由於與很多業主的業務往來，我開始涉足房地產的租賃和買賣服務。這些經驗讓我看到了房地產業的潛力，因此在70年代中期，我進一步創立了永藝地產，專注於房地產業務的各個領域，從而開始積極參與房地產市場。隨後，我分別參與創立了地產交易商會(1982年)和澳門房地產聯合商會(1994年)，並榮幸地被信賴成為首屆澳門房地產聯合商會創會會長一職達17年(1994-2011年)。

## 永遠會長、創會會長獻辭



我有幸在這個行業裡度過了近50年的歲月，親歷了澳門房地產市場的多次風雨洗禮。每一次挑戰都成為我們成長的機會。我們見證了澳門從一個小城市的變遷到現在的國際都市，房地產市場也隨之繁榮發展。在這過程中，「澳門房地產聯合商會」不僅是一個行業組織，更是一個引領變革和創新的力量。

然而，我們也明白，要實現行業的健康發展需要健全的法律法規和政策環境。作為「澳門房地產聯合商會」一直致力於與政府合作，提出行業發展的建議和意見，以促進行業的規範化和可持續發展。

展望未來，我們將持續關注人才培養和傳承，為業界青年提供更多培訓和交流機會，幫助他們快速成長為業界中堅力量。我們也將積極應對年輕一代客戶的媒體使用習慣，加強新媒體在房地產營銷中的運用，協助業界掌握社交平台營銷技巧，我相信這些努力將提升整個行業的服務素質與競爭力。

作為「澳門房地產聯合商會」的永遠會長，我對澳門房地產業的未來充滿著希望和期待，對新一屆的領導層充滿信心，他們定能承先啟後，並為行業持續發展注入新動力。澳門作為粵港澳大灣區的核心城市，將迎來更多的發展機遇。我們應該抓住這個機遇，緊密團結在一起，共同努力，推動澳門房地產業繼續繁榮發展。

最後，我希望所有參與房地產行業的朋友們都能夠堅守誠信和專業精神，努力學習和成長。只有不斷提升自己的專業素養和業務水平，我們才能夠在這個競爭激烈的市場中立於不敗之地，為行業的發展做出更大的貢獻，共同開創更加美好的明天！

謝謝大家！





# 會長獻辭



安得廣廈千萬間  
大庇天下寒士俱歡顏  
風雨不動安如山  
杜甫





會長 吳在權

春華秋實，本會即將迎來成立三十周年的喜慶日子。新知舊雨濟濟一堂，風雨同舟。澳門房地產市場發展經歷的跌宕起伏，本會的工作成果。我能參與其中，與大家一起攜手共進，實在感到非常榮幸。三十年來，每位同仁貢獻心力，恪守崗位，同心同德，貫徹始終，已奠定本會永續發展的基石。

自創會以來，會員成員涵蓋房地產業界的精英，貫徹“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”的宗旨。堅持愛國愛澳、擁護“一國兩制”和澳門基本法，配合特區政府施政的同時，適時反映意見，使相關法律、法規能進一步完善，共同推進行業健康發展，為本澳發展繁榮、社會和諧、民生進步貢獻自己的一分力。

澳門回歸以來，得到中央政府的大力支持，使得經濟持續高速發展，澳門的房地產業在市場經濟規律下亦逐步向前發展。但隨著新冠疫情來襲，對澳門經濟發展帶來極大的影響。現時，旅遊業大環境雖然逐步復甦向好，但復甦點不平衡，民生區及不少行業經營環境情況未如理想。孔子云：「三十而立」。以人生來說，三十歲可說是人生成長過程裏的重要里程碑。正處於成長階段中的茁壯期，不但身心發展成熟，而且充滿熱情活力，正是可以大展身手，充分發揮的大好時光。冀望今年能成為房地產業界一個重要的轉折點，順利走出「霜凍期」，逐步邁向平穩、健康發展。

站在新的歷史起點上，登高望遠，謀篇佈局。

近年，特區政府為優化產業結構，採取“1+4”適度多元發展策略，“1”就是按照建設“世界旅遊休閒中心”的目標要求，促進旅遊休閒多元發展，做優做精做強綜合旅遊休閒業；“4”就是持續推動大健康、現代金融、高新技術、會展商貿和文化體育等四大重點產業發展。“1+4”多元產業的發展，需要得到各種軟、硬體的配套及支援，而房地產所承擔的功能便是這一體現。

稽古振今，中國改革開放已經四十多年，取得了舉世矚目的成就，產業地產發展歷史是一部與國家經濟改革和開放緊密相連的歷史。從一九七八年的改革開放開始，產業地產在中國的發展經歷了從無到有，從簡單到複雜的過程。產業地產是以調整產業結構、發展創新經濟和戰略性新興產業為目標，以政策為基礎，以金融為依托，以地產為載體，以辦公樓宇、配套住宅、研發及生產用房、商業及休閒配套等為主要開發對象，同步形成投資、開發、技術教育、產業孵化、產業集聚、持續經營、配套住宅、商業服務等功能。

為對接國家“十四五”和特區“二五”規劃，並以“1+4”經濟適度多元發展策略為依據。建議特區政府因環境轉變而調整政策措施，以市場為主導、政府為引導，切實配合市場需求，進一步激發各個產業主體的活力，持續優化營商環境，實現各個產業發展的階段性目標，切莫錯失良機。







## 會長獻辭

人口因素影響內需和經濟增長。

本澳正持續面對出生率下滑，人口老齡化問題。當中，對社會及經濟可持續發展的影響日益凸顯。人口不足是本澳產業多元發展的一大掣肘，特區政府應加速研制人口政策。

對引進外資、促進轉型升級的專案亦宜加大優惠政策及傾斜支持。尤其宜大力扶持高等教育發展，吸引外地學生來澳就讀，同時提供有利條件讓優秀的畢業生留澳發展。提升高素質人口比例，壯大本澳內需，才能具條件推動橫琴粵澳深度合作區，乃至粵港澳大灣區的發展機遇。有足夠的高素質人才，方能配合“1+4”經濟適度多元發展的需要。

先立後破、因地制宜、分類指導。

新的發展階段、新的發展實踐，需要新的發展理論來指導。近年，私人樓宇興建及交投量屢創新低，賣地流標，樓價呈跌勢，不良貸款比率上升等。房地產市場持續疲軟，將對上、下游一百多個其他產業造成重大的衝擊和負面影響。

中國人民政治協商會議全國委員會副主席何厚鏵先生在中央政府駐澳門聯絡辦公室召開的全國兩會精神傳達會上表示：「作為澳門人，要深入學習領會中央決策部署，不能覺得改革開放僅僅是內地的事情。澳門不能置身事外，要融入國家發展大局，搭上國家發展的快車。澳門面對難得發展機遇的同時，也有很多困難，要揚長避短，下決心全面改善和優化營商環境，讓大家願意來澳門投資。要提高政府行政效率，人才政策等要實現大的突破，使澳門更加具有競爭力，有更好的條件融入國家發展大局。」

為提振經濟景氣，並加快經濟結構的調整速度，使澳門逐漸建設成為投資者的理想投資地，特區政府應為來自世界各地的投資者提供公平競爭的投資環境。同時，實施一系列鼓勵投資的政策，包括向投資者提供各項稅務和財務優惠，並盡快全面撤銷不合時宜的房地產政策措施，提振市場尤其是投資者信心。另一方面，有效引導社會投資，並從政策、人力、財力等多方面給予相應的支持，為“1+4”經濟適度多元發展共同努力。



## 會長獻辭



國家永遠是我們最堅強的後盾。

今年是新中國七十五周年華誕，實現“十四五”規劃目標任務的關鍵一年。更是澳門特區回歸二十五周年，第六任行政長官選舉年，以及本會成立三十周年，可謂非常重要。過去，本會不斷舉辦各種形式的活動，加強團結及提升業界水準。未來，本會仍會持續創新及完善相關活動，協助會員、業界自我提升，保持競爭力。發揮連接業界之間，以及業界與特區政府之間的橋樑作用。促進、輔佐會員間的溝通合作和業務發展。持續關心、研究行業相關的法律、稅制及事務。

“一國兩制”賦予澳門強大的制度優勢，國家永遠是澳門的堅強後盾，亦是澳門經濟發展最大的信心所在。在中央政府的大力支持、行政長官的堅實領導、廣大業界和居民的積極參與下，特區政府定能引領社會落實好國家的規劃，實現特區經濟的可持續發展。

詩經大雅提到「周雖舊邦，其命維新」，希望大家繼續奮鬥不懈，讓我們攜手，共同再創澳門下一個輝煌年代，再創新局。





三十周年  
晚宴致辞



安得廣廈千萬間  
大庇天下寒士俱歡顏  
風雨不動安如山  
杜甫





## 三十周年晚宴致辭

### 澳門房地產聯合商會成立三十周年會慶晚宴致辭

會長 吳在權



尊敬的立法會主席高開賢先生

尊敬的運輸工務司司長羅立文工程師

尊敬的中央人民政府駐澳門特別行政區聯絡辦公室經濟部劉德成部長

尊敬的中華總商會會長、立法會副主席崔世昌先生

尊敬的澳門建築置業商會理事長、澳門中華總商會副理事長 莫志偉先生

各位嘉賓、各位朋友

大家晚上好！

首先，請容許我代表澳門房地產聯合商會全體同仁對立法會主席高開賢先生、運輸工務司司長羅立文工程師、中聯辦劉德成部長、中華總商會、建築置業商會以及各界先進賢達、嘉賓朋友百忙中撥冗出席本會成立30周年會慶晚宴致以衷心感謝！

## 三十周年晚宴致辭



各位嘉賓、各位朋友，房地產健康發展是任何社會都必須正視及重視的大問題。因為房地產業所具有的特殊性，尤其是兼具使用與投資的多元屬性及重要性，對任何一個國家、地區或社會而言，都起著非同一般的作用。概括而言，房地產業的重要性表現為對社會民生安定、金融穩健、產業發展拉動等等的正面影響與價值。簡單如房地產投資、開發及建設，可直接及間接拉動100多個上下游產業、行業，帶動就業乃至促進內部消費作用。

房地產業過去在內地更是支柱產業，房地產的興衰起伏對經濟週期性起著十分重要作用。誠如國家在改革開放過程中，房地產業對民生供需及市場出現不平衡之際，便需要進行調控措施，但隨著市場變化，近日已逐漸降低或解除限制措施。就在半個月前，即2024年5月17日，中央人民銀行發佈多項政策措施，包括對於貸款購買商品住房的居民家庭，首套住房商業性個人住房貸款最低首付款比例調整為不低於15%；取消全國層面首套住房和二套住房商業性個人住房貸款利率政策下限等，這些舉措都充分說明房地產業對宏觀經濟、多元產業、金融穩健及社會民生，尤其是市場投資信心具有相當重要性。

作為房地產業的其中一個代表，澳門房地產聯合商會始終關心澳門的繁榮穩定，同時也見證了房地產業的興衰起伏及社會經濟發展變化。本會30年來對行業之興衰起落，從來都是以社會大局及各行各業健康發展為切入點向行政當局提出建議的。例如近年來，我們透過不同的渠道與方式，對投資開發、圖則審批進度，更結合市場交投資料、公私樓宇供需狀況、商舖吉置現象等翔實資料一一向當局反映外，並向社會披露更深入分析核心問題所在，進而提出可行性意見和建議。尤其在時代大變局下，我們更前瞻性的提出要儘快撤銷不合理的房地產交易稅制等“辣招”，終在持之以恆不懈努力下，特區政府於今年4月20日從善如流正式解除了相關房地產交易稅制“辣招”。雖然未能全面“撤辣”，但尚符合健康之政！







## 三十周年晚宴致辭

關心行業狀況與社會長遠發展是互通且矛盾。房地產業健康發展與社會經濟整體發展同樣是相向而行。我們從來都是以特區整體經濟而思考行業的發展方向。當前澳門房地產業面對的困難，與特區一直以來所推行經濟適度多元需取得突破所遇到的瓶頸和限制是類似的，歸根到底是人口、人資、人才不足，及政策配套未盡完善措施未能配合等因素相關。為此，我們曾多次反映人口老化、人資不足、人才短缺等客觀數據為基礎，加以分析問題所在及向行政當局提供意見和建議。

特區政府於年前提出“1+4”多元產業發展政策方向，立足澳門客觀實際，配合澳門“一中心、一平台、一基地”的發展定位相輔相成。雖然特區政府以多種政策措施推動“1+4”多元產業發展，包括加大宣傳推廣澳門，爭取國家開放更多赴港澳個人遊城市以及推動各博彩公司發展更多非博彩元素等等。但需要明晰，除了有良好政策外，尚需軟硬件多方面配合，尤其是建設相關產業所需的場館、設施及場地等，才能形成合力，更好促進“1+4”多元產業發展。

故此，我們建議當局是否擬考慮在被收回的閒置土地中推出不容設有住宅用途的合適土地進行公開拍賣。透過合理規劃佈局，借鑒其他地區成功的先進經驗，分別規劃建設梳理高新技術產業孵化園地、大健康（包括中醫藥）及大型會展、影視、音樂等文旅體育等建築物或園區。可帶動更多投資，乃至扶助更多中小微企創立，擴大創業就業，增加會展、影視、文體等元素，促進“演藝之都”建設，打造全新的城市文化名片，支撐加強“世界旅遊休閒中心”定位，從而為“1+4”多元產業發展創造更多積極有利的條件。

此外，於拍賣土地配合投資居留制度，相信定能更好的吸引各地的潛在投資者投資澳門的多元產業發展。事實上，無論是日本或新加坡等國家，或鄰近地區都重推或持續優化投資居留制度，以吸引更多投資及人才。因此，建議當局研究配合“1+4”多元產業發展推出投資居留方案，從而帶動更多投資，提振市場信心，盤活多元產業的成效。

## 三十周年晚宴致辭



人才本來就是促進“1+4”多元產業發展的其中一個關鍵要素。而且，人才具有多樣性及不同層次，誠如鄰近地區2024年5月7日公佈，自實施多項人才引進計劃以來，各項人才入境計劃至今已吸引逾12萬名全球人才，並估算可帶來每年約340億元直接經濟貢獻，相當於其本地生產總值約1.2%。有關經驗很值得澳門特區政府思考借鑑。為此，誠如我們在改革開放過程中常說“摸著石頭過河”，本會建議，積極大膽開放本澳高等院校的外地大學生優才留澳配合“1+4”多元產業所需及發展措施，以拓充澳門多元人才隊伍，有助增加人資，稀釋人口老化及促進加強內部消費，誠如中國經濟學家黃江南教授所言“有消費才能推動生產，消費依靠人量，有人量才能產生消費”。擴大內部消費力，才能真正助力多元產業發展。

仍記得上個月，中央港澳工作辦公室主任、國務院港澳事務辦公室主任夏寶龍蒞臨澳門考察時指出的四個多作貢獻第一點中所指“在推動經濟適度多元發展上多作貢獻聚焦特區政府確定的“1+4”多元發展方向，加快推動經濟適度多元發展規劃落地見效”，尤其是“落地見效”。作為行業代表，我們會自強，為市民大眾，為澳門經濟適度多元發展持續多做貢獻，多推動好房地產健康發展。需要注意的是，政策措施若欠缺落實，則只是空中樓閣。因此，我們衷心希望以上的建議能夠得到當局的認真關注及吸納，以促進特區經濟、社會的長遠發展，為“1+4”多元產業發展，為把澳門國際大都市“金名片”擦得更亮貢獻綿力，更為國家75周年華誕及澳門回歸25周年獻禮。

最後，讓我代表澳門房地產聯合商會，向立法會主席高開賢先生、羅立文司長、中聯辦經濟部劉德成部長以及各位政府官員及在場的各位嘉賓、行業先進、朋友致以誠摯謝意。祝各位身體健康，工作順利，家庭幸福！祝澳門房地產商會成立三十周年會慶活動圓滿成功，會務蒸蒸日上！祝澳門各行各業欣欣向榮！祝澳門繁榮穩定！祝國家國富民強！謝謝大家！





榮譽職銜及  
理監事芳名



安得廣廈千萬間  
大庇天下寒士俱歡顏  
風雨不動安如山  
杜甫





## 榮譽職銜及理監事芳名

### 第一屆榮譽職銜芳名《1994 - 1996》

永遠榮譽會長：崔德祺、何厚鐸、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、吳榮格、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：按繁體姓氏筆畫排序）

### 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

## 榮譽職銜及理監事芳名



### 第二屆榮譽職銜芳名《1996 - 1998》

永遠榮譽會長：崔德祺、何厚鐸、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、吳榮格、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：按繁體姓氏筆畫排序）

### 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







## 榮譽職銜及理監事芳名

### 第三屆榮譽職銜芳名《1998 - 2000》

永遠榮譽會長：崔德祺、何厚鐸、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：按繁體姓氏筆畫排序）

### 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

## 榮譽職銜及理監事芳名



### 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、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：按繁體姓氏筆畫排序）

### 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







## 榮譽職銜及理監事芳名

### 第五屆榮譽職銜芳名《2002 - 2004》

永遠榮譽會長：崔德祺、何鴻榮、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：按繁體姓氏筆畫排序）

### 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

## 榮譽職銜及理監事芳名



### 第六屆榮譽職銜芳名《2004 - 2006》

永遠榮譽會長：崔德祺、何鴻榮、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：按繁體姓氏筆畫排序）

### 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

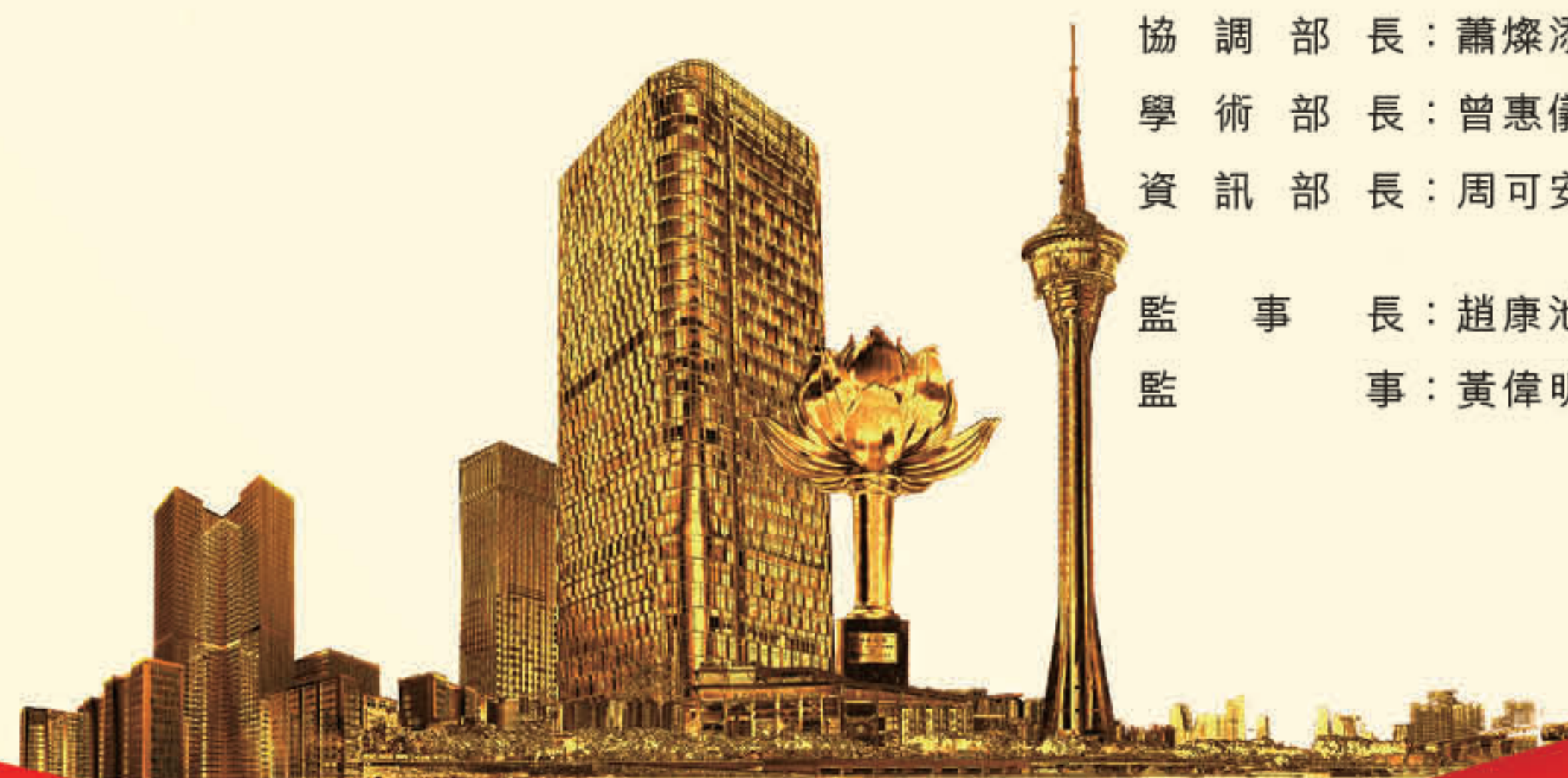
副資訊部長：黃芷雲、畢志榮、黃可愛

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、林志明、畢美卿

監事：黃偉明、胡家耀、謝耀偉、林志明、畢美卿







## 榮譽職銜及理監事芳名

### ◆·第七屆榮譽職銜芳名《2006-2008》·◆

永遠榮譽會長：何鴻榮、吳 福、崔德祺

榮譽會長：張祖奇、許世元、鄭達財

名譽會長：何超瓊、何猷龍、何榮標、吳榮格、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、梁仲蚪、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：按繁體姓氏筆畫排序）

### ◆·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、鄭鍵濠

秘書長：汪雲峰

副秘書長：何凱玲、許慧鉦

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

## 榮譽職銜及理監事芳名



### ◆·第八屆榮譽職銜芳名《2008-2011》·◆

永遠榮譽會長：何鴻榮、吳 福

榮譽會長：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、吳立勝、吳利勳、吳榮格、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、梁蔭冲、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 昶、姚汝祥、姚 開、姚健池、唐錫根、區同恩、張金善、張 華、張一輝、梁仲蚪、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：按繁體姓氏筆畫排序）

### ◆·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、鄭鍵濠、高志強、畢志健

秘書長：汪雲峰

副秘書長：何凱玲、許慧鉦

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







## 榮譽職銜及理監事芳名

### ◆◆·第九屆榮譽職銜芳名《2011-2014》·◆◆

永遠榮譽會長：何鴻燊、吳福  
榮譽會長：馬有禮、許世元、鄭達財  
榮譽會長：王彬成、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、梁安琪、梁頌衍、梁維特、梁慶庭、  
梁蔭冲、許文昂、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、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、  
譚志輝、關偉霖  
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)、  
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、梁仲糾、畢成、畢根、許智樂、郭朝隆、  
陳德勝、陳樹榮、陳顯棠、陸曦、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：按繁體姓氏筆畫排序)

### ◆◆·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  
副會長：胡家儀、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  
副財務部長：彭燕芬、黃少群  
聯絡部長：肖澤葵  
副聯絡部長：張欣如、謝耀偉、陳彩玉、陳麗媚、陳翠虹、  
歐陽玉弟  
福利部長：廖麗瓊  
副福利部長：楊秉忠、謝耀雄、鄭廣雄、李麗儀、吳景持、  
江鳳玲  
康樂部長：畢潤芬  
副康樂部長：李樂勤、陳偉新、劉設鎔、岑禮權、梁雲月、  
林德盛  
總務部長：陳恆杰  
副總務部長：陳景培、劉春林、張冠波、李惠蘭、何漢華、  
趙文炎  
協調部長：莫英杰  
副協調部長：張若詩、鍾建新、鄧慧凡、許育苗、歐陽廣球  
學術部長：方子清  
副學術部長：易詠詩、麥炳沛、梁鳳開、盧健恆、劉國焜、  
吳家裔  
資訊部長：周可安  
副資訊部長：畢志榮、黃可愛、洪吉民、鄭春發、何偉光、  
董健鴻  
青年部長：陳迎金  
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：曾建文、謝卓寰、林志輝、黃潔卿、談振康、陳植群、蕭燦添、  
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

## 榮譽職銜及理監事芳名



### ◆◆·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、鄭達財  
榮譽會長：王彬成、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、梁頌衍、  
梁蔭冲、許文昂、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：歐安利大律師、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、梁仲糾、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：按繁體姓氏筆畫排序)

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

### ◆第十一屆榮譽職銜芳名《2017-2020》◆

永遠榮譽會長：何鴻榮、吳福榮  
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、張樂田、梁華、梁安琪、梁竟成、  
梁頌衍、梁蔭冲、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、鄧榮源、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、唐曉晴、艾林芝、李慧聰、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、梁仲虬、畢成、畢根、郭朝隆、  
陳德勝、陳顯棠、陸曦、劉永年、蔡田田、魏永皓、羅安達  
義務核數師：張少東  
義務會計師：鄭堅立

(備註：按繁體姓氏筆劃排序)

### ◆第十一屆理監事架構芳名《2017-2020》◆

永遠會長：畢明  
創會會長：林偉、陳心雄、徐國誠  
會務副會長：李廣志  
副會長：胡家儀、黃樹森、李廣鴻、吳健國、蘇香玫、  
何嘉倫、鄭鍵濠、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  
副財務部長：黃少群、畢潤芬、方子清  
聯絡部長：廖麗瓊  
副聯絡部長：梁鳳開、陳麗媚、陳翠虹、歐陽玉弟、鄭廣雄、  
唐佩芳、麥耀發、謝耀偉、廖德成、何錦佳、  
福利部長：何偉光  
副福利部長：吳景持、李麗儀、謝耀偉、廖德成、何錦佳、  
金惠華、許慧鈺、梁煥連、李惠蘭、郭美賢、  
康樂部長：麥安迪  
副康樂部長：盧棣培、李樂勤、梁煥連、李惠蘭、郭美賢、  
盧棣培、李樂勤、梁煥連、李惠蘭、郭美賢、  
總務部長：陳恆杰  
副總務部長：張冠波、謝耀雄、曾文雅、鍾嘉明、張凱鋒、  
姜海燕、郭經強、鍾建新、歐陽廣球、鄧慧凡、  
協調部長：莫英杰  
副協調部長：許育苗、張若詩、鍾建新、歐陽廣球、鄧慧凡、  
梁卓斌、陳鴻聲、林浩然、蕭志泳、張尤斌、  
學術部長：劉國焜  
副學術部長：麥炳沛、譚婉瑩、蘇子軒、呂少南、  
蘇子軒、呂少南、何兆恆、宋偉傑、伍志平、林德怡、  
資訊部長：鄭春發  
副資訊部長：畢志榮、黃浩民、鄭晉陞、黃子冠、鄭泳恩、  
梁豪榮、黃浩民、鄭晉陞、黃子冠、鄭泳恩、  
青年部長：余浩銘  
副青年部長：吳文瑜、莊稼民、鄭晉陞、黃子冠、鄭泳恩、  
李家葆、鄭鍵中、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、  
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



### ◆第十二屆榮譽職銜芳名《2020-2024》◆

永遠榮譽會長：何鴻榮、吳福榮  
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、張樂田、梁華、梁安琪、梁竟成、  
梁頌衍、梁蔭冲、許文帛、許健康、許清水、陳明金、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、鄧榮源、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、鄭鍵濠、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、艾林芝、李慧聰、唐宏杰  
經濟顧問：柳智毅、唐繼宗、黎寧、關鋒  
顧問：梁文健、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、梁仲虬、畢成、畢根、郭朝隆、  
陳德勝、陳顯棠、陸曦、劉永年、蔡田田、魏永皓、羅安達  
義務核數師：張少東  
義務會計師：鄭堅立

(備註：按繁體姓氏筆劃排序)

### ◆第十二屆理監事架構芳名《2020-2024》◆

永遠會長：畢明  
創會會長：林偉、陳心雄、徐國誠  
會務副會長：李廣志  
副會長：胡家儀、黃樹森、李廣鴻、吳健國、蘇香玫、  
何嘉倫、鄭鍵濠、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、陳偉新、黃國基、林鏡全、周可安、  
陳迎金、黃焯楹、楊永泰、吳紹康、吳家裔、  
石寶德、畢志健、何凱玲、蕭志泳、  
徐少珊  
秘書長：汪雲峰  
副秘書長：劉寶芳、黃少群  
財務部長：方子清  
副財務部長：畢潤芬、黃少群  
聯絡部長：廖麗瓊  
副聯絡部長：麥耀發、梁鳳開、陳翠虹、歐陽玉弟、唐佩芳  
福利部長：何錦佳  
副福利部長：謝耀偉、金惠華、許慧鈺、廖德成、  
岑禮權、郭美賢、李惠蘭、梁煥連、盧棣培  
康樂部長：何錦佳  
副康樂部長：岑禮權、郭美賢、李惠蘭、梁煥連、盧棣培  
總務部長：吳景持  
副總務部長：曾文雅、姜海燕、陳恒杰、謝耀雄  
協調部長：莫英杰  
副協調部長：張若詩、鍾建新、歐陽廣球、鄧慧凡  
學術部長：劉國焜  
副學術部長：譚婉瑩、麥炳沛、林德盛  
資訊部長：鄭春發  
副資訊部長：畢志榮、伍志平、徐莉莉  
青年委員會主任：陳迎金(兼)  
副主任：吳紹康(兼)、鄭建東(兼)、何兆恆、胡子俊、  
黃子冠、林浩然、李駿浩、李家賢、李志恒、  
徐詠儀、余浩銘  
青年委員會委員：吳文瑜、莊稼民、歐珍妮、林德怡、黃浩民、何仲鵬、鄭晉陞、許育苗、  
陳麗媚、張冠波、陳寶儀、李麗儀、麥安迪、鍾嘉明、劉敏茜、鍾林芳、  
鄭泳恩、胡綺筠、李家葆、陳嘉偉、梁卓斌、張凱鋒、梁嘉豪、梁嘉傑、  
郭經強、陳鴻聲、蘇子軒、梁豪榮、歐栢超、譚啟德、唐英勝、譚鑑承、  
蘇子軒、楊展亨、蘇志、馬洪彬、梁志豪、吳鳳至、雷潔珊  
特邀青年委員：曾榮盛、蔡耀輝  
監事長：趙康池  
副監事長：曾建文、謝卓寰、梁績文  
監事：陳植群、吳文慧、黃可愛、梁雲月、徐秀玲







## 榮譽職銜及理監事芳名

### 第十三屆榮譽職銜芳名《2024 - 2027》

#### 《永遠榮譽會長》

吳 福

#### 《榮譽會長》

馬有禮 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 | 邱庭彪 | 姚健池 | 施家倫 | 柯為湘 | 胡文新 |
| 胡祖杰 | 徐公敏 | 馬有信 | 馬志毅 | 高開賢 | 崔世平 | 崔世昌 | 張樂田 |
| 梁 華 | 梁安琪 | 梁竟成 | 梁頌衍 | 梁蔭冲 | 莫志偉 | 許文帛 | 許健康 |
| 許清水 | 陳明金 | 陳華強 | 陳權昌 | 曾志龍 | 黃如楷 | 黃偉雄 | 黃燦文 |
| 黃顯輝 | 楊俊文 | 葉兆佳 | 廖沛霖 | 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 | 鄭安庭 | 鄭志強 | 盧偉碩 |
| 蕭志偉 | 謝思訓 | 鍾小健 | 鄺鍵濠 | 顏延齡 | 羅啟中 | 羅掌權 | 譚伯業 |

蘇香玫

#### 《法律顧問》

歐安利 包偉鋒 安文娜 唐曉晴 李慧聰 唐宏杰

#### 《經濟顧問》

柳智毅 唐繼宗 黎 寧 關 鋒

#### 《醫事顧問》

梁文健

#### 《顧問》

|     |     |     |     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 王世流 | 古嘉豪 | 朱德才 | 江大明 | 吳聯盟 | 沙利士 | 林 昶 | 唐錫根 |
| 張 華 | 張一輝 | 畢 成 | 畢 根 | 郭朝隆 | 陳德勝 | 陸 曦 | 劉永年 |
|     |     | 蔡田田 | 魏永皓 | 羅安達 |     |     |     |

#### 《義務核數師》

張少東

#### 《義務會計師》

鄭堅立

(備註：按繁體姓氏筆劃排序)

## 榮譽職銜及理監事芳名



#### 《永遠會長》

畢 明

#### 《創會會長》

畢 明 吳在權 林 偉  
胡家儀 徐國誠 黃樹森

### 第十三屆組織架構芳名《2024 - 2027》

#### 《會 長》

吳在權

#### 《常務副會長》

李廣志

#### 《副 會 長》

|     |     |     |     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 胡家儀 | 李廣鴻 | 吳健國 | 關偉霖 | 何嘉倫 | 黃志鈞 | 黃紹基 | 柯慶耀 |
| 吳紹康 | 鄭建東 | 畢志健 | 謝耀華 | 黃焯楹 | 吳文慧 | 胡子俊 | 陳麗媚 |

#### 《理 事 長》

陳迎金

#### 《常務副理事長》

李駿浩

#### 《副 理 事 長》

|     |     |     |     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 劉國焜 | 黃子冠 | 黃浩榮 | 陳偉新 | 林鏡全 | 周可安 | 楊永泰 | 吳家裔 |
| 何凱玲 | 蕭志泳 | 方子清 | 廖麗瓊 | 何偉光 | 何錦佳 | 吳景持 | 莫英杰 |
|     | 吳文瑜 | 李家賢 | 何兆恆 | 余浩銘 | 林浩然 | 李志恒 |     |







## 榮譽職銜及理監事芳名

### 秘書長

汪雲峰

### 財務部部長

梁鳳開

### 聯絡部部長

鍾嘉明

### 福利部部長

曾文雅

### 康樂部部長

劉敏茜

### 總務部部長

許育苗

### 協調部部長

蔡耀輝

### 學術部部長

陳桂舜

### 資訊部部長

黃子冠 (兼)

### 青年委員會主任

李家賢 (兼)

### 青年委員會副主任

何兆恆 (兼) 蔡耀輝 (兼) 劉敏茜 (兼) 鍾嘉明 (兼) 蘇子軒  
梁志豪 唐英勝 馬洪彬 雷潔珊 曾榮盛

### 副秘書長

唐佩芳 許慧鈺

### 財務部副部長

黃少群 畢潤芬 金惠華

### 聯絡部副部長

麥耀發 陳翠虹 歐陽玉弟

### 福利部副部長

謝耀偉 岑禮權 廖德成

### 康樂部副部長

盧棣培 莊稼民 鄧慧凡

### 總務部副部長

姜海燕 陳恆杰 歐珍妮

### 協調部副部長

張若詩 鍾建新 歐陽廣球

### 學術部副部長

譚婉瑩 麥炳沛 林德盛

### 資訊部副部長

畢志榮 伍志平 袁艷彤

### 青年委員會常務副主任

李志恒 (兼) 林浩然 (兼)

## 榮譽職銜及理監事芳名



### 青年委員會委員

梁卓斌 鄭晉陞 譚鎧承 吳鳳至 梁嘉傑 鍾林芳 楊展亨 陳寶儀  
李麗儀 麥安迪 鄺泳恩 胡綺筠 李家葆 陳嘉偉 張凱鋒 梁嘉豪  
陳鴻聲 梁豪榮 歐栢超 譚啟德 徐聰 楊俊傑 劉展喬 雷偉隆  
黃偉鑫 李小龍 吳紫晶 葉占 陳英英 林彩嬌 張平 孔玲芳  
伍國裕 郭偉豪 楊仲達

### 特邀青年委員

李宏熙、蔣拱南、程凱君、馮勝樂

### 監事長

趙康池

### 副監事長

曾建文 謝卓寰 梁績文

劉寶芳 黃國基 石寶德

### 監事

陳植群 黃可愛 梁雲月 徐秀玲 蘇子轅 張冠波 郭鏗強 林德怡  
黃浩民 何仲鵬 徐莉莉 謝耀雄







## 榮譽職銜及理監事芳名

### 永遠會長



畢明

### 創會會長



畢明



吳在權



林偉



胡家儀



徐國誠



黃樹森

## 榮譽職銜及理監事芳名



### 會長



吳在權

### 常務副會長



李廣志

### 副會長



胡家儀



李廣鴻



吳健國



關偉霖



何嘉倫



黃志鈞



黃紹基



柯慶耀



吳紹康



鄭建東







## 榮譽職銜及理監事芳名

### 副會長



畢志健

謝耀華

黃焯楹

吳文慧



胡子俊

陳麗媚

### 理事長



陳迎金

### 常務副理事長



李駿浩

## 榮譽職銜及理監事芳名



### 副理事長



劉國焜

黃子冠

黃浩榮

陳偉新

林鏡全



周可安

楊永泰

吳家裔

何凱玲

蕭志泳



方子清

廖麗瓊

何偉光

何錦佳

吳景持



莫英杰

吳文瑜

李家賢

何兆恆

余浩銘



林浩然

李志恒





## 秘書長 副秘書長



汪雲峰



唐佩芳



許慧鈺

## 財務部部長 財務部副部長



梁鳳開



黃少群



畢潤芬



金惠華

## 聯絡部部長 聯絡部副部長



鍾嘉明



麥耀發



陳翠虹



歐陽玉弟

## 福利部部長 福利部副部長



曾文雅



謝耀偉



岑禮權



廖德成

## 康樂部部長 康樂部副部長



劉敏茜



盧棣培



莊稼民



鄧慧凡

## 總務部部長 總務部副部長



許育苗



姜海燕



陳恆杰



歐珍妮

## 協調部部長 協調部副部長



蔡耀輝



張若詩



鍾建新



歐陽廣球

## 學術部部長 學術部副部長



陳桂舜



譚婉瑩



麥炳沛



林德盛





## 資訊部部長



黃子冠 (兼)

## 資訊部副部長



畢志榮



伍志平



袁艷彤

## 青年委員會主任



李家賢 (兼)

## 青年委員會常務副主任



李志恒 (兼)



林浩然 (兼)

## 青年委員會副主任



何兆恆 (兼)



蔡耀輝 (兼)



劉敏茜 (兼)



鍾嘉明 (兼)



蘇子軒



梁志豪



唐英勝



馬洪彬



雷潔珊



曾榮盛

## 青年委員會委員



梁卓斌



鄭晉陞



譚鎧承



吳鳳至



梁嘉傑



鍾林芳



楊展亨



陳寶儀



李麗儀



麥安迪



鄺泳恩



胡綺筠



李家葆



陳嘉偉



張凱鋒



梁嘉豪



陳鴻聲



梁豪榮



歐栢超



譚啟德







徐聰 楊俊傑 劉展喬 雷偉隆 黃偉鑫



李小龍 吳紫晶 葉占 陳英英 林彩嬌



張平 孔玲芳 伍國裕 郭偉豪 楊仲達

## 青年委員會特邀青年委員



李宏熙 蔣拱南 程凱君 馮勝樂

## 監事長



趙康池

## 副監事長



曾建文



謝卓寰



梁績文



劉寶芳



黃國基



石寶德

## 監事



陳植群



黃可愛



梁雲月



徐秀玲



蘇子轅



張冠波



郭鏗強



林德怡



黃浩民



何仲鵬



徐莉莉



謝耀雄





吳在權  
會長過往文章



安得廣廈千萬間  
大庇天下寒士俱歡顏  
風雨不動安如山  
杜甫





### 一身正氣 融匯政商

2011年12月20日

「寵辱不驚，閒看庭前花開花落；去留無意，漫隨天外雲卷雲舒。」這就是吳在權在接受訪問時被問到，是否繼續參選下屆立法議員所引述的處世之道，以及對去留問題和做人的心境。

有人問，為什麼社會在不斷進步，而人的負荷卻更重，精神越發緊張，思想越為複雜？吳在權則認為，一切在於個人修為。

吳在權出生在澳門，是土生土長的澳門人。

『我的家庭背景貧困，是澳門的草根階層，我讀書的機會並不多，之所以今天有一點小成就，都是經過刻苦努力打拚得來的結果。』

『我十歲的時候就開始了我的職業生涯，第一份工作就是織籐，那時候的澳門就是一個小漁村，就業的機會並不大。』

『我從事過酒店服務員、娛樂公司、建築工人、地盤管工、房產買賣，但是讓我賺取第一桶金，就是從儲蓄得來，在70年代初，我一個人兼職五份工作，所得到的收入，全部都儲蓄起來；所以當澳門的投資環境有所好轉，市道一片興旺，澳門面臨小城大變化的第一階段，我就有能力作出適當的投資，看準了這個時機，就把一部分資金投入到房地產業當中，而且迅速取得了成功。』

### 從政之路

由於是來自澳門的草根階層，吳在權深刻知道這個階層所面對的困難，事業的成功，讓他覺得有責任去幫助處在這一階層的鄉親和朋友。吳在權祖籍是福建的，而澳門大概有五分之一的人口都是來自福建，而且他們大部分又是新移民，新移民在一個陌生的環境要立足生根，無論是工作或者生活，所面對的困難會比其他人更大。

『所以因緣際會下，我毅然決定和陳明金一起，去參選立法議員，從法律的制定和實施的層面來維護澳門草根市民的合法權利，去支持政府依法施政和監督政府。』

『而作為立法議員，最重要的工作就是建立渠道，讓市民的意見和聲音能夠在立法會的殿堂充分得到表達尊重與迴響。』

### 安居才能樂業

『我覺得我地產商人的身份，並不會和我的立法會議員身份有衝突，普遍的市民共同願望就是一個安樂窩，安居才能樂業；從我的事業經驗告訴我，公共房屋和私人房屋並不會有衝突，因為人性總是不斷地向上，不斷地創造和改變生活，當一個人擁有一定的基礎，一定會去改善生活環境，也就是當政府提供了最基本的公共房屋需求以後，當市民通過努力和經濟發展運作以後，有足夠的經濟基礎，就一定會尋求更好的居住環境從而把資金投入到私人房屋市場作為自用或者投資方面。』

### 房屋政策亦與時俱進

『我認為，房屋政策應該與時進，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年公佈，爭取在2010年底前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，部分地段更已落成或預計明年第三季落成，也有居民已揀樓。而石排灣公屋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。』

『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解決居民居住方面的困難。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任，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，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建全的住房交易法制，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，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。按照經濟學理論，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《茅屋為破處所破歌》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」。

### 澳門住房市場展望

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生生產要素，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。

吳在權認為，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。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丁財兩旺。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，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、人口增加和政善生活的願景等因素必對住屋需求均將擴大。

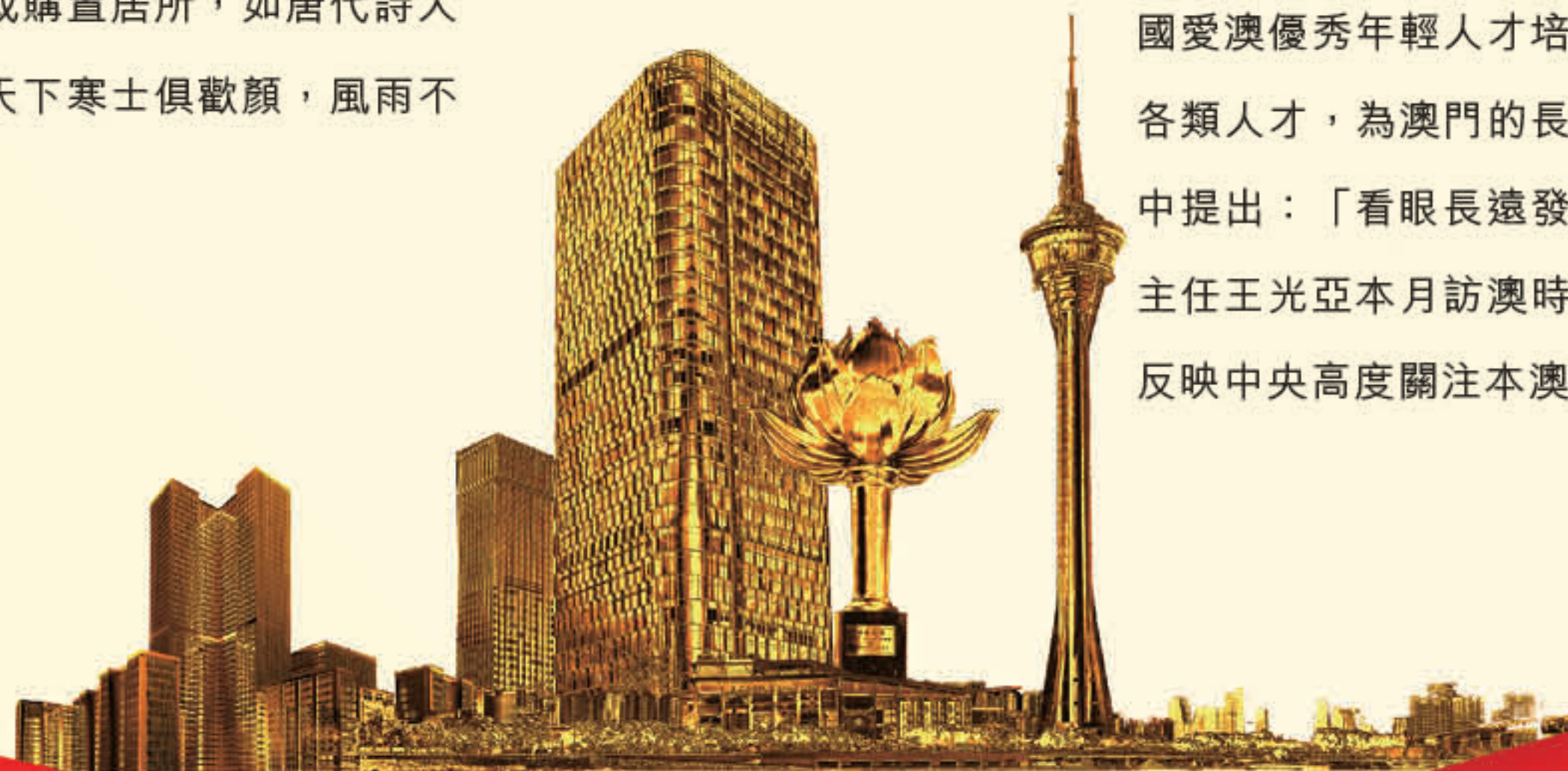
### 青少年的身心發展

除了房屋政策以外，吳在權也非常關注澳門青少年的身心發展。

『澳門的未來決定於我們培養的新一代。』

有調查研究報告指本澳「青年態度保守，不瞭解日後區域合作發展的重要性，未做好與外地青年競爭的心理準備」，反映出本澳在推動青年參與社會及相關政策工作上仍有待改善。

吳在權認為事實上，國家主席胡錦濤於澳門回歸十週年慶典上就指出：「要高度重視和加強愛國愛澳優秀年輕人才培養」；溫家寶總理去年會見澳門各界人士代表講話中提到：「加快培養各類人才，為澳門的長遠發展提供人力支撐」；習近平副主席於今年三月對澳區人大代表講話中提出：「看眼長遠發展，積極做好關心青少年、幫助青少年、培養青少年的工作」；港澳辦主任王光亞本月訪澳時提出：「關注及促進青年工作的發展，特別是培養年輕人才」。這些都反映中央高度關注本澳青年發展及人才培養工作。





『眾所周知，社會發展，歸根到底是人的能動性的體現，而青少年及青年成長更關係社會長遠發展進步及「一國兩制」偉大事業的薪火相傳，特區政府與社會各界都負有關心及做好青少年及青年發展成才的責任。』

『首先，在政府層面，須把握人的成長規律性，因應青少年與青年不同年齡階段的需求，如青少年在教育、學習營之體會及青年在就業與創業之需求等制定針對性的政策措施。』

具體而言：

一、應接觸、瞭解青少年的真正想法，正如習近平副主席今年3月在北京會晤港澳政協代表時提出：「準確把握青少年一代的所思、所想、所求、所盼，更有針對性地幫助他們日解決成長煩惱和發展困難」，青少年求學與青年就業、創業階段各有不同的成長煩惱，當局要緊密關注。而事實上，行政長官與主要官員都曾親身與青少年及青年接觸，包括座談、對話等，值得讚賞，而且更應進一步把此一行動推廣擴大至各不同級別、領域的官員。

二、應更廣泛團結包括新興社團在內的愛國愛澳力量，發揮各社團基層組織功能，並創設機制加強青少年、青年參與社會服務及與內地的交流，強化青少年、青年對本澳發展前景、政府施政水平及粵澳合作與區域融合發展的認識、期望。

三、應積極鼓勵青少年、青年胸懷高速，勇於接受開放與自由競爭環境所帶來的挑戰與機遇，不斷裝備、增值自己，在不斷成長、成熟中更加自覺承擔起對自己、對澳門、對國家的責任。這也是2011年施政報告中指出：「重視培養青年對澳門的歸屬感和責任感，推動青少年學生建立正確的人生觀，強化愛國愛澳意識……聆聽青年的意見及建議，積極鼓勵青年加入社會，參與義務工作，為青年提供更多參與及貢獻社會的機會」的應有之意。

其次，在社會層面，濃厚的社團文化是本澳的基本特徵，無論是傳統社團還是新興社團都具有愛國愛澳優良傳統，為社會各個方面的發展貢獻一份力量，其中不少更加強在青少年、青年方面的工作，值得鼓舞及支持。在近幾年，確實不少社團辦班培養青少年、青年參政議政。對該等活動，是否應先充分理解、把握人的成長規律性，尤其是清晰他們在甚麼年齡層應做甚麼事，比如求學時期就應認真向學，步入社會就業、創業時則應勇於接觸、融入社會，在這一求學、就業或創業的奮鬥成長過程中，是否應該多一些著重鼓勵青少年、青年積極參與社會、

服務社會，提升對事物、社會的綜合理性分析與判斷能力，進而對公共事務、政府政策提出各方面的意見和建議呢？相信如此，青少年、青年方能成長、成熟，將來才能真正成為「一國兩制」事業的接班人。

最後，為加強青少年、青年認識粵澳合作與區域融合，迎接未來發展，我認為，當局應加強宣傳推廣，尤其從三個層次提升他們對粵澳合作與區域融合的期望值。一、宏觀方面的政策講解推廣，這方面，有關當局及官員經積極進行向各社團宣傳推廣，值得肯定，且更應進一步擴大受眾面，以提高效果。二、深入的措施剖析，可面向他們諮詢意見，謀劃未來發展，增進彼此信任與關聯。三、實地考察，組織青年團體實地到橫琴參觀，進一步加深他們對橫琴開發，如澳門大學、長隆樂園、中醫藥產業園等之實況的認識與信心及對自身發展機遇的把握。從三個層次，由桌上到路上再到實地現場、宏觀到深入再到細緻的認識，使青年朋友們對橫琴開發、粵澳合作及區域融合有進一步的體會及正面的見解。在橫琴發展中能否佔有先機，更關鍵的在於特區行政當局能否前瞻性做好規劃，有效提高他們的期望值及積極性，勇於接受挑戰，開拓創新！







### 吳在權籲樓市加快撤辣刺激經濟

2023年7月11日

#### 扶持高等教育發展 增外來人口擴內需

澳門樓市成交量持續走低，2022年住宅成交量2809宗，為40年最差。隨著本月7日香港金管局放寬自住物業按揭成數，社會續呼籲本澳樓市「鬆綁減辣」，刺激經濟。澳門房地產聯合商會會長吳在權認為，有必要加快撤辣，放寬借貸規管，但儘管如此，私樓成交也不容樂觀，建議從人口政策出發，扶持高等教育發展，增加外來人口擴大內需。

吳在權表示，房地產具有使用和投資「雙屬性」特點，房地產若無人使用、交易則會失去經濟價值，可見房地產市場穩定對社會和諧平穩發展至關重要。特區政府響應橫琴合作區建設，鼓勵澳人走進橫琴生活發展，當中推出橫琴「澳門新街坊」項目，並將於8月竣工驗收，提供約4000個住宅單位。他指出：合作區支持澳門特區「一國兩制」行穩致遠，但若本澳基石不穩，合作區建設反而變得本末倒置。

他續指，縱觀澳門特區經濟發展之路，當中引入十幾萬外僱補充本地勞動力，甚至人數高於本地勞動力，反映本澳人口分布不均，人力資源不足的問題。加上「澳車北上」政策落地，本地人消費隨之「北上」，導致舊區經濟低迷。

#### 公私房屋供需面臨失衡

據統計，截止至2022年12月，全澳住宅單位數量約24.1133萬個，當中私樓約18萬個，公共房屋約5.1萬個。吳在權指，回顧澳門房屋政策「加辣」初衷，是為防止房屋炒賣，保障市民安居樂業，但去年全澳住宅成交量不足3000宗，而「澳門新街坊」項目將推出4000個單位，A區將提供近4萬個單位，還有正在建設的逾萬個經屋、社屋單位，未來將增加4.9萬個公屋單位，本澳公私房屋供需或將面臨失衡。他促請政府適時調整房屋政策，加快「撤辣」，放寬借貸規管，在把握大政策前提下給予金管局和銀行適當的借貸自由度，而非單純以房屋售價劃分，反而導致房地產不健康發展。



吳在權又指出：本澳存在人口不足，供需不平衡，經濟前景不明，並非政府「解辣」本澳房地產就能在短期內迎來復甦，還需有其他政策配套，在內增加市民信心，對外吸引外來投資。從房地產價值在於人的使用和經濟投資的角度出發，房地產又是支持本澳「1+4」發展的重要支柱之一，而人口不足是本澳產業多元發展的一大掣肘，因此他建議從人口政策入手，當中大力扶持高等教育發展，吸引外地學生來澳就讀，並吸引優質畢業生留澳，平衡人口比例，壯大本澳內需，同時有利於推動更多本地人進入合作區發展。「給予大學生條件留澳增加社會經濟多元元素，從而增加人口，加上加強透明度、平衡公共房屋政策，一切都將水到渠成。」

#### 首要全面提升治理能力

被問及已經生效的《人才法律引進制度》中，每年1000人的上限是否難以滿足需求？吳在權認同該政策，強調人才與人資需清晰界定，本地人資不足是澳門經濟發展的困境，而人才則從競爭中歷練出來，人資是人才的先決條件，「引入人才而冇人資，又要保護本地人唔放開競爭，好自相矛盾」。

另外，早前澳門房地產聯合商會成立29周年酒會上，吳在權致辭時指出，截止6月2日，僅澳門半島「吉舖」就有247間。他透露，直至今日商舖空置率高的問題仍未改變，甚至有外資大企亦難以支撐，近期提出減租五成，否則有機會撤出本澳市場，但本澳政府為平衡財收還在這個階段向企業追稅，他強調，目前全球經濟環境都不景氣，「別人都在吊命了還抽別人的血」，他批評政府政策和做法不合時宜。

談及如何通過引客入區，盤活舊區經濟從而提振店舖租賃？吳在權批評政府扶持「易見績效的」，卻忽視弱勢區份，放任舊區商舖自生自滅，導致「一家飽死一家餓死」。他指出：施政「宜簡不宜繁」，權力宜下放，抓得太緊反而會讓政策實施變得縛手縛腳。其中，他認為國務院港澳事務辦公室主任夏寶龍訪澳時提出的6點要求中，「提升全面治理能力和管治水平上展現更大作為」應當放在首位，只有加強管治能力，才能保障「一國兩制」行穩致遠。







## 因時制宜，優化房地產政策，提振市場信心

2023年10月9日

房地產業曾經是澳門經濟四大支柱之一，產地產業包括寫字樓、商舖、工廈等。而本文先表達的是以本澳住宅市場情況，而其他相關的暫且不提，留待日後再討論。自2011年政府開始推出《關於移轉居住用途不動產的特別印花稅》及促進房地產市場可持續發展的一系列臨時措施、2013年實施《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》、《房地產中介業務法》、2018年初推行《取得非首個居住用途不動產的印花稅》等及供求嚴重失衡的作用下，市場交投持續放緩。

房地產市場近年更因疫情的關係已轉為量價齊跌的勢頭，尤以去年更為明顯。加上環球經濟前景不明朗，未來亦有大量的公共房屋即將投入市場，新城A區計劃將提供約2萬8千戶公共房屋。居民入市態度保守，維持觀望。

### 澳門公共房屋種類及數量

澳門歷年公共房屋單位數量

| 種類   | 數量     |
|------|--------|
| 社會房屋 | 15,547 |
| 經濟房屋 | 36,963 |
| 合共   | 52,510 |

資料取自統計暨普查局2022年統計年鑑

據統計局資料顯示：1991年至2000年之澳門歷年公共房屋落成單位數量為17,043個。自回歸以後，澳門公共房屋建造數量持續增加，尤以經濟房屋數量更甚。有限的資源應合理善用並宜維持其可循環性，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。現時全球經濟前景不明外，正值加息周期，現時購買經濟房屋，只會加重居民供樓壓力，加重生活負擔。



自2000年公共房屋興建進度及准許使用

| 性質   | 類型       | 小計     | 總計     |
|------|----------|--------|--------|
| 興建項目 | 社會房屋興建項目 | 1,590  | 9,860  |
|      | 經濟房屋興建項目 | 8,270  |        |
| 准許使用 | 社會房屋     | 10,690 | 26,160 |
|      | 經濟房屋     | 15,470 |        |
| 合計   |          |        | 36,020 |

資料取自：房屋局，至2023年5月3日

政府興建房屋總數

| 類型       | 進度    | 小計     | 總計     |
|----------|-------|--------|--------|
| 社會房屋興建項目 | 歷年已建成 | 15,547 | 63,328 |
| 經濟房屋興建項目 | 歷年已建成 | 36,963 |        |
| 澳門新街坊    | 已落成   | 4,000  |        |
| 人才房      | 計劃中   | 200    |        |
| 長者公寓     | 建設中   | 1,815  |        |
| 暫住房      | 建設中   | 2,803  |        |
| 置換房      | 建設中   | 2,000  |        |
| 夾心階層住屋   | 計劃中   | 未公佈    |        |

資料取自：房屋局、澳門都市更新股份有限公司（2023年）

2021人口普查詳細結果公佈，本澳住戶數目為201,817戶，每戶平均人數為2.98人。居於自置單住（單位屬住戶成員物業）的有148,091戶，佔住戶總數73.4%；而租住單位的住戶共有39,148戶，佔住戶總數19.4%。較2011年的41,376戶，比例上減少5.1%。居於經濟房屋（24,000戶）及社會房屋（12,963戶）的住戶合共佔單位住戶總數的18.3%，這一比例較2011年的上升6.7%。同時，政策研究和區域發展局公布的《澳門特別行政區居住用途房屋政策研究》報告指出，住宅單位總量超出實際住戶數量，並存在房屋供需的結構性失衡。





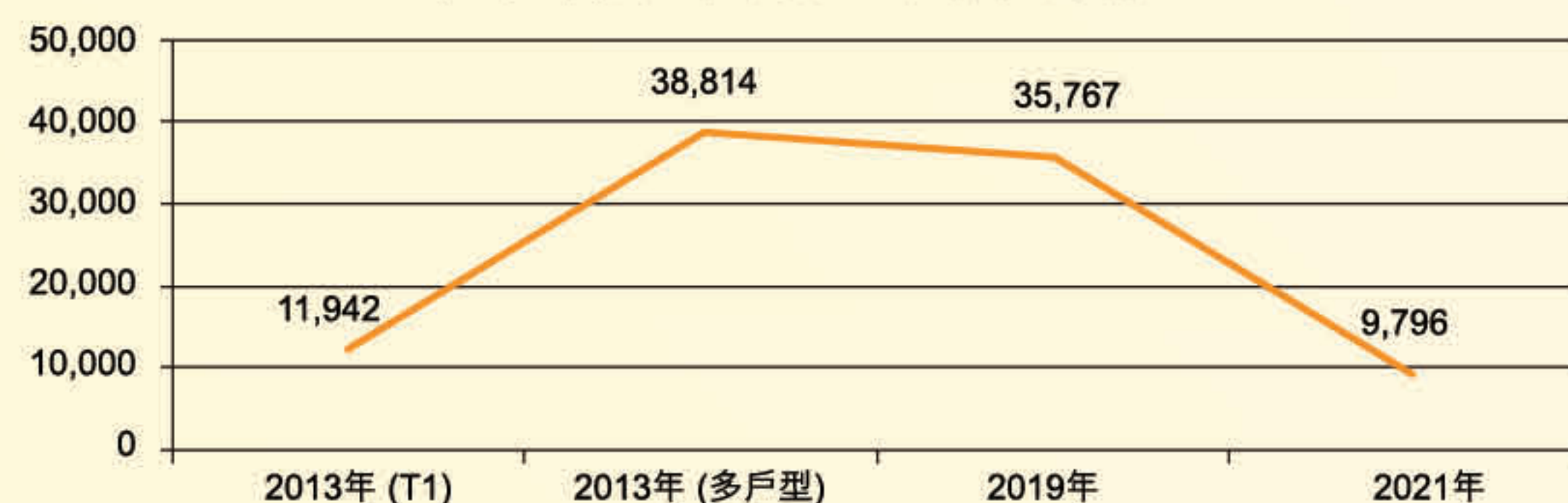
政府興建房屋總數

|      | 戶       | 比例 (%) |
|------|---------|--------|
| 總數   | 201,817 | 100.0  |
| 自置單位 | 148,091 | 73.4   |
| 私人房屋 | 124,091 | 61.5   |
| 經濟房屋 | 24,000  | 11.9   |
| 租住單位 | 39,148  | 19.4   |
| 私人房屋 | 26,185  | 13.0   |
| 社會房屋 | 12,963  | 6.4    |
| 僱主提供 | 2,097   | 1.0    |
| 其他   | 12,481  | 6.2    |

本人認同“居有所、安居樂業”的房屋政策目標。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。以靜態數據分析，政府興建房屋超過6萬3千個單位（尚未包括夾屋及A區計劃量），現時73.4%住戶居於自置單位。大家應思考公共房屋的供應量如何平衡房地產健康發展、社會需求，同時更避免浪費社會資源和公帑。

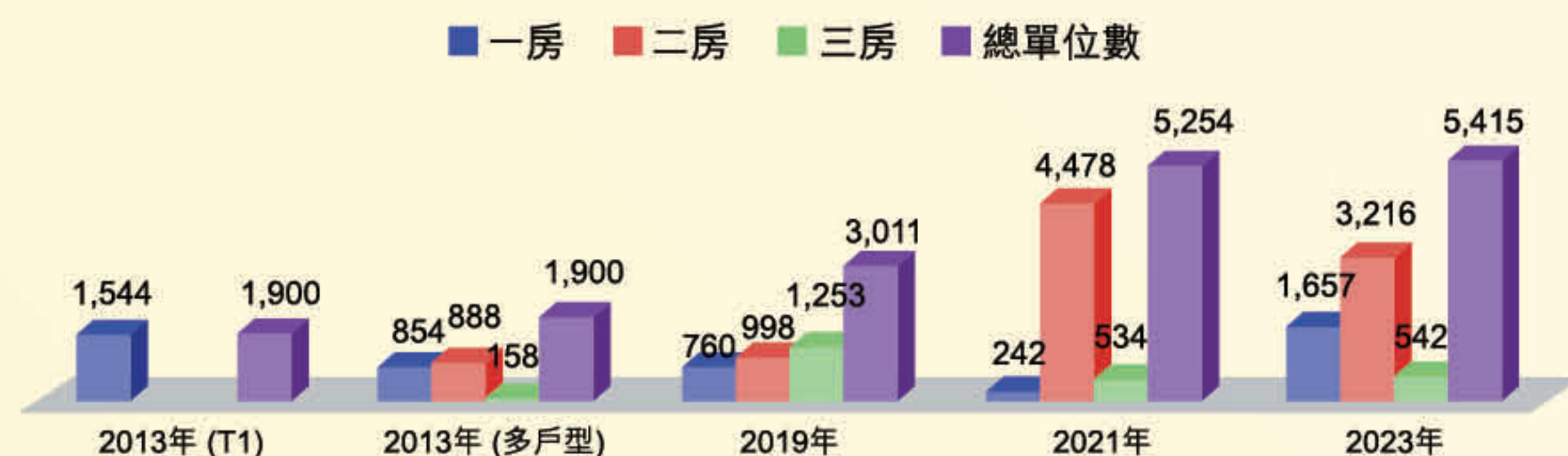
近年經濟房屋申請數量（符合申請要件）

資料來源：房屋局



經濟房屋可供申請數量

資料來源：房屋局



第13/2020號法律《修改第10/2011號法律〈經濟房屋法〉》，自2020年8月18日起生效。

新經屋法下“經屋姓經”，去投資化後經屋申請量大幅減少，2021年的多戶型申請數量甚至不及2013年一房一廳戶型的申請數量。今年9月27日起，可供申請購買將建於新城A區的經濟房屋。B5、B7、B8、B11及B12共5個地段，合共5,415個單位，至10月5日提交申請共82宗。

本人認為特區政府須從分析數據、研究政策等方面著手，實事求是分析本澳公共房屋政策，尤其如何平衡社會房屋及經濟房屋的實際需求量，落實推行科學施政，避免造成資源錯配。

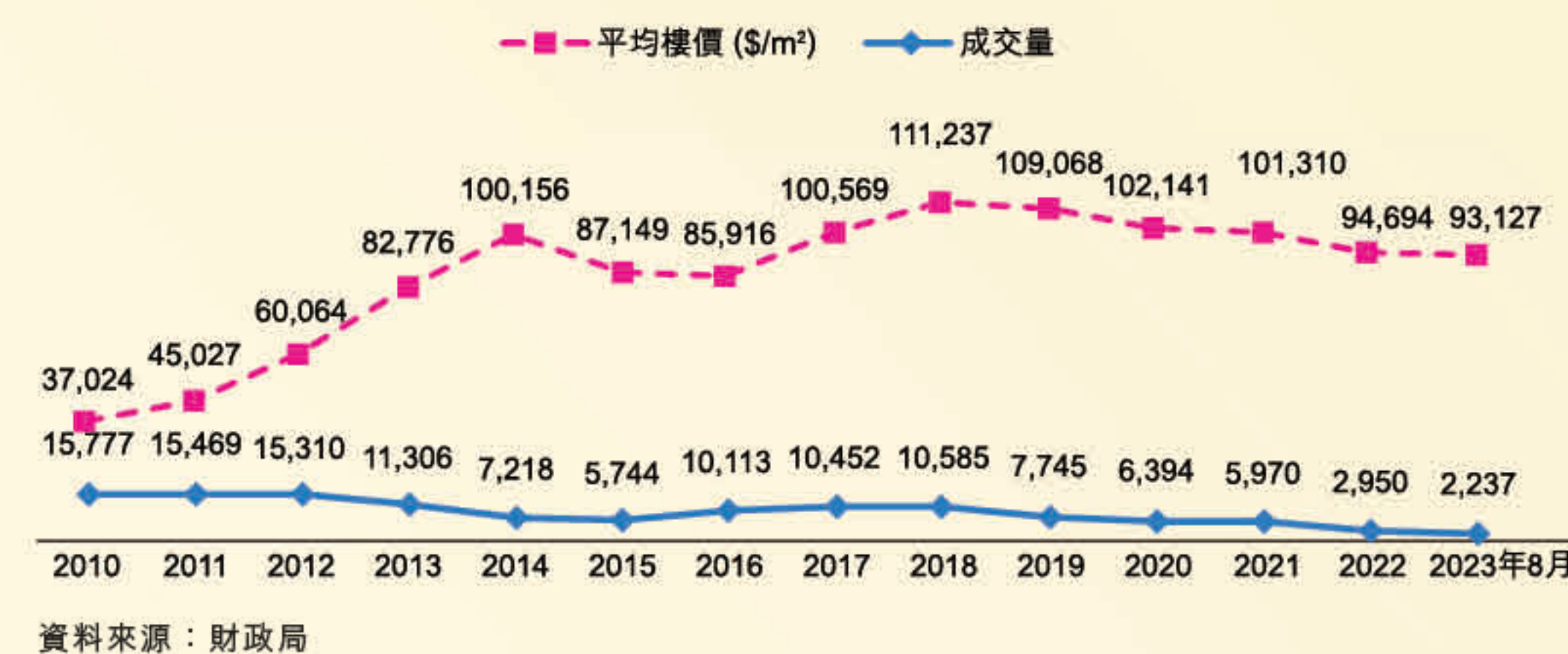
橫琴「澳門新街坊」是首個在橫琴粵澳深度合作區為澳門居民建設的綜合民生項目，預計今年內啟動銷售程序。項目合共27棟樓高19至26層的住宅樓宇，提供約4,000個可出售的精装修單位，當中80%為兩房單位，建築面積約88平方米；20%為三房單位，建築面積約118平方米。「澳門新街坊」住宅單位平均售價以建築面積計算，約每平方米三萬元人民幣（折合約每平方呎澳門元3,350）。

當然，不動產的價值與其地理位置配套、質素等等有關，不可絕對相比。

## 澳門私營房屋市場現況

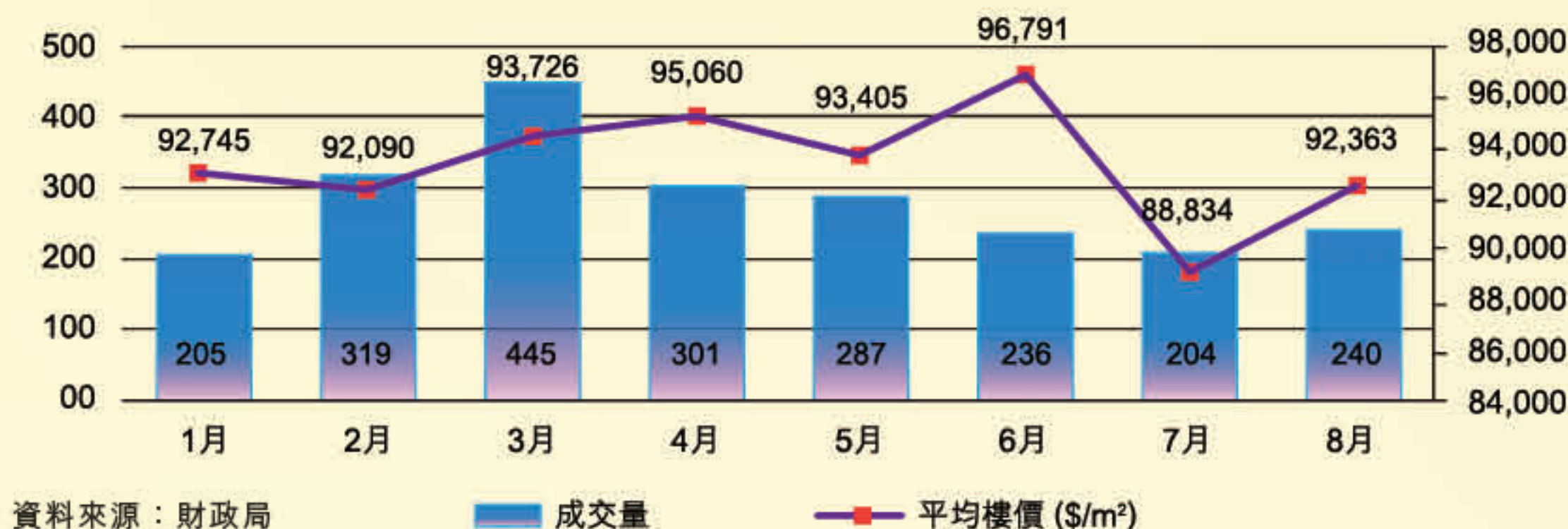
根據財政局資料分析，本澳房地產市場自2011年《關於移轉居住用途不動產的特別印花稅》生效後，成交量持續下降，2022年總體住宅成交量為2,950宗，已下跌至特區政府近40年以來有紀錄的最低水平。

2010年 - 2023年8月申報結算資產移轉印花稅住宅單位的統計





2023年1-8月份移轉印花稅統計數據



受限於《樓宇按揭業務指引》，部分居民有供款能力卻沒有足夠的首期。尤其受規價在330萬以下樓宇，澳門居民按揭成數上限為90%影響，大多只就能集中選購買賣價值較低的二手唐樓（20-40年）或面積較小（20-30平方米）的樓宇，但此等物業相對的樓宇質素或生活居住環境均較強差人意外，更因供需實況而導致把樓價不正常地扭曲，而向上飆升至近10萬一平方。

加上特別印花稅、《取得非首個居住用途不動產的印花稅》等措施推出後，成交量大幅減少，二手市場的供應更趨平淡。本人認為《樓宇按揭業務指引》直接扭曲了本澳房地產市場，在推升細價樓的同時，亦令新建成的私人住宅面積及間隔日漸袖珍，長遠將不利於居民的居住素質。住房條件的好壞對青少年成長影響巨大，不良的居住環境可能會衍生一系列的家庭及社會問題。以上種種均涉及，行政當局推出對房地產的調控措施，對房地產公私市場健康發展的政策！

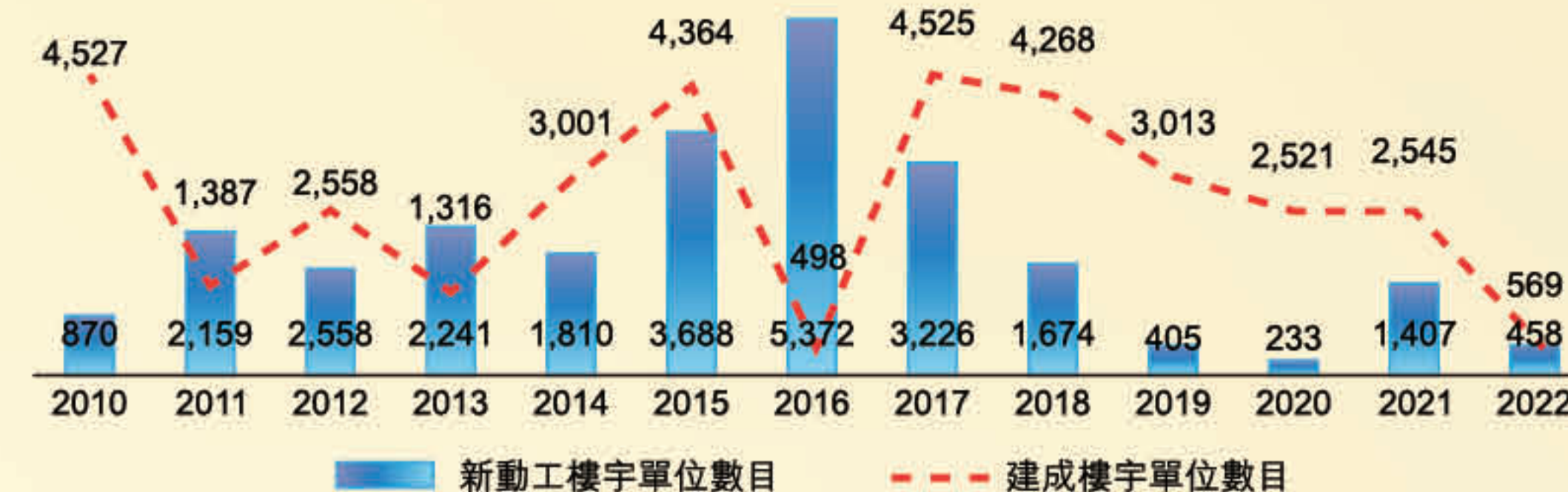
另一方面，據房屋局數據顯示，具有有效准照的房地產中介人2019年底為2,161個，2021年底為1,630個，截至2023年9月為1,476個。2022年結業的房地產中介人有154個，疫情至今結業的共685個。房地產業界經營情況水深火熱、苦不堪言外，對整體經濟適度多元亦是一大衝擊！

房地產行業以其基礎性和帶動性在社會經濟發展中佔有重要地位，關乎經濟及民生，不容忽視，更對澳門經濟適度多元化發展起積極推動作用。房地產活躍能拉動其他產業，保障居民就業、增加稅收。如房地產業大幅波動出現大量負資產，影響金融穩定的風險不可輕視。鄰近地區早前已放鬆房地產調控，建議特區政府應及時推出更有效的政策措施，穩經濟、保就業。

行政長官賀一誠先生在2019年8月競選第五任行政長官時，在其《協同奮進變革創新》的參選政綱中提出：「研究構建合理的置業階梯，回應不同收入居民，特別是“夾心階層”、青年人的住房需求。同時亦強調：將密切關注樓宇市場的發展動向，平衡好公共房屋與私人住房的供給關係，保障私人房地產市場健康發展。」本人認為，關注市民安居及對房地產以至整體經濟之初心值得肯定及支持。澳門土地資源有限、城市規劃細則及都市更新等仍處於努力中，樓宇興建的行政審批程序亦不斷在提升，但受新《土地法》影響，導致新落成樓宇單位不足。

2010 - 2022年新動工及建成樓宇統計

資料來源：統計暨普查局



近年來的新動工單位數量都是顯著下降，更加顯示未來數年的建成單位量將持續下降。以2022年尤甚，新動工單位只有458個，建成樓宇只得569個。故此，近期位於氹仔的“BT8”及“BT9a”兩幅土地拍賣。若按上列數據之落成單位稀少推論，拍賣本應熾熱，但結果大相徑庭。前者流標，後者僅收一份標書，是否反映了房地產業界對市況信心不足？

在市場實情方面，澳門一直存在相當的剛性需求，本澳40年以上樓齡的住宅單位超過2.6萬個，佔總住宅數量超過1成以上，可見樓宇老化之嚴重程度，居民改善性住房需求同樣殷切。然而，受整體經濟環境影響，市民購買力有所下降，同時更加審慎理財，導致交易萎縮。更為重要的是，特別印花稅措施等管理手段，無疑加重了改善性住房需求的成本，不合理障礙，從而人為的影響了市場正常發展及交投量。







### 結論

新冠疫情爆發更突顯了澳門特區經濟結構單一，人口不足，難以支撐一般內需，經濟過度依賴旅遊博彩業支撐。一旦缺少遊客，營商環境陷入困境。疫情期間企業基本處於虧蝕狀態，加之銀行加息等。尤幸中央政府一系列惠澳措施，現時入境旅客數字持續上揚。為澳門發展提供了片面強大動能（但地區發展不平衡），澳門已進入疫後新的發展階段，大局而言曙光漸露，但各行業最艱難的日子尚有待調適，尤其區域發展不平衡（可視不同區域之商舖空置情況）。本澳房地產業界理解特區政府規管的初心，但期望能夠公平、公正對待，並且熱切冀盼特區政府能夠有針對性幫扶業界的措施，齊心合力實現本澳經濟適度多元發展。

特區政府在全國一盤棋下，應多考慮如何為國家在促進房地產業恢復發展下作出一些正面促進的作用，尤其是要讓社會在恢復發展中找信心、增信心、穩信心。

### 澳門房屋的整體供需關係

特區政府宜及時因應市場變化作出調整，宜讓市場有空間去發展，而非用公共房屋去取代私人市場應有的發展份額。保持公屋與私樓的平衡發展應作出更全面的分析及研究，並需要按市場、居民購買力、經濟環境等多方因素來取得公、私市場平衡發展。

### 兼顧合理投資需求

房地產市場的發展不僅關乎民生，更關乎經濟。無論是民生還是經濟，房地產都是按社會需求而發展。有一些人對房地產需求是居住，而有一部分人對房地產需求是投資增值，這些都是合理需求，應得到正面看待。

當然市場在發展中出現一些炒風影響市場秩序是需要強有力的遏止以保持市場正常發展，但這需要區分清楚合理投資與炒風的不同性質，不能因此失彼，在遏止炒風時也要兼顧居民合理的投資需求，以讓市場可以保有發展的空間及健康。

### 科學分析，維持“社屋為主、經屋為輔”的公屋政策

政府的公屋政策以往以「社屋為主、經屋為輔」，其本意是政府初心為保障居民安居，而非要保障居民置業，然而在經屋的供應上卻多過社屋，這樣的與政策是否產生相違背？

在全球經濟前景不明，加息周期下，政府宜進一步豐富社屋的發展，如針對不同群體需求推出合理的置業階梯，回應不同收入居民所需之社屋，如…長者公寓、青年公寓、新婚家庭公寓等等之廉租房，以助居民能達至安居樂業。

### 提供針對性的利息補貼或稅務減免

因疫情及澳門產業的結構調整，社會對經濟發展的信心仍存有一定的悲觀，這時候更需要特區政府在政策上給予信心的支持，當然放寬“辣招”雖有一定增強信心度，但在環球市場不明朗、高息氛圍下，這信心的恢復仍能難以理想，政府仍需要進一步提升房地產產業政策的力度，以進一步增強市場信心。特別可以考慮結合居民改善生活的需求，針對首次置業、舊樓換新樓、小單位換大單位等需求提供利息補貼或稅務的減免，以令剛性需求的發展帶動市場的穩定發展，以進一步增強社會對房地產的健康發展信心，亦是持續推進經濟適度化必需。

### 全面檢討第16/2012號法律《房地產中介業務法》

《房地產中介業務法》立法時承諾施行兩年後檢視修改，至今已實施超過十年。建議適時修正相關條文，在規範房地產中介人履行相關義務的同時，亦宜符合權利與義務平衡之原則，尤其應設立服務佣金下限等。

### 六點政策建議

#### （一） 建築房地產業應拆分

隨著社會發展，建築房地產業宜拆分為建築發展及房地產買賣，以免如目前房地產不知所屬那司範疇？拆分既可規助工程建造，又能掌握經濟發展狀況及多元！

#### （二） 全面檢討第16/2012號法律《房地產中介業務法》

- 建議設立服務佣金下限，佣金是房地產中介業務辛勤工作唯一換取的收入，同時亦可減免行業間因未有法制規範而出現不良競爭。
- 建議修訂條文為“不動產買賣及租賃必須在中介人服務下轉讓，向財政局申報之有償或無償方式作出財產之移轉申報書M/1格式或租賃通知M/4格式，及合同內須註明房地產中介人准照編號、房地產經紀准照編號”。如屬直系親屬間轉讓正確填報，則可另議或豁免。





- 此舉對特區政府徵收所得補充稅及職業稅，完善監察、統計不動產交易及租賃情況起正面作用。
- 有關房地產中介人及其房地產經紀在從事有關業務時，若是行政違規的應按行政處罰，不宜如現行法所規罰動輒數萬元至十萬。

### (三) 健全房地產數據平台

當不動產交易後，相關數據宜參考鄰近地區土地註冊處的公示方式，甚或更提升至即日成交公示平台。加強互聯網和大數據技術運用，提升市場透明度，避免銷售假像，造成消費者衝動消費、盲目消費。

### (四) 放寬銀行按揭成數。

有關不動產之借貸成數，宜由銀行業界自行斟酌評估信貸風險、按揭成數等細節，減少價格被人為扭曲的可能。

### (五) 撤銷特別印花稅措施及第2/2018號法律《取得非首個居住用途不動產的印花稅》。

因應經濟社會環境的變化及現實需求，放寬有關移轉不動產的特別印花稅、《取得非首個居住用途不動產的印花稅》的規定，一則可援助不少人急於售樓緩解暫延生存的現實需要，亦可協助企業短暫緩解資金壓力問題，使企業得以持續經營，二則可適度有助房地產交投機率，緩解相關行業的生存壓力。

### (六) 樓花銷售說明統一以實用面積表達。

因建築面積並未有公認的量度標準，宜規範在售樓說明書、價單和廣告提供的面積及每平方米/每平方呎售價，均以實用面積表達。提高樓花銷售說明的透明度及清晰度，使置業人士能更準確掌握物業的實際面積資料，減少爭議。

本文為主觀淺見，祈拋磚引玉，粗疏錯漏之處，祈請包容指正！





## 支持從善如流，優化公屋制度，促進市民安居

2024年2月27日

日前，特區政府為善用公共資源及加快社會房屋分配，將被退回及未出售的411個經濟房屋單位，按現行《經濟房屋法》規定轉換為社會房屋用途。據房屋局統計顯示，正在輪候社會房屋的家團共2,397個，其中，一人家團申請佔超過一半。

對特區政府上述將經濟房屋單位轉換為社會房屋用途的從善如流政策措施，本會表示支持。相對於經濟房屋申請需求近期以來逐步減少的趨勢，社會房屋需求則一直是明顯的，可見社會房屋應更貼近弱勢群體的真實需求。因此，誠如本人早前在本會甲辰年新春團拜酒會致辭中就明確提出建議：“在原有為民政策下優化“社會房屋為主，經濟房屋為輔”的公屋政策，並優化公、私房屋市場的合理性階梯構建，既照顧弱勢，亦應積極有效的引導青年人努力向上流動，鼓勵奮發有為，更上一層。”

事實上，公共房屋制度是促進安居樂業，維護社會穩定和諧的重要政策內容之一。“社會房屋為主，經濟房屋為輔”是行之有效的公共房屋制度的核心，只有確保人人都能安居，真正照顧到弱勢群體，才更有效確保基層乃至社會的穩定。尤其是青年人初入社會，尚需要累積，包括需要累積經驗及財富，因此社會房屋更加符合及滿足弱勢群體及有需要的青年群體。透過“社會房屋為主，經濟房屋為輔”的公屋政策，以及配合優化公、私房屋市場的合理性階梯構建，同時更應創造更積極的條件，鼓勵及引導青年人努力向上流動，鼓勵奮發有為，實現持續更上一層的目標。

因此，本會建議特區政府，因應經濟社會發展的實際情況，包括弱勢及有需要青年群體的實際需求等情況，可適時檢視優化社會房屋的申請條件，包括放寬有關收入限制。

進一步延伸而言，完善優化公、私房屋市場的合理性階梯構建，除了有助於不同階梯收入群體滿足不同的住屋需求外，尚可進一步帶動外來投資者對非住宅的房地產市場的投資，包括商舖、寫字樓、工廈等的投資。事實上，投資是經濟發展的“三輛馬車”之一，拉動投資有助提振經濟，促進經濟良性循環，增加就業機會，從而使得整體經濟社會持續發展。

總而言之，本會支持及讚賞特區政府將經濟房屋單位轉換為社會房屋用途這一從善如流的政策措施。我們期待特區政府能夠以此為切入口，繼續推出各種有利經濟發展及民生進步的政策措施。例如適時研究優化社會房屋的申請條件，包括放寬有關收入限制；以及創造更多有利條件，包括全面取消不合時宜的特別印花稅等，吸引更多外來投資者對本澳房地產業的投資，從而提振經濟，促進經濟良性循環及安居樂業。





### 自知者明自勝者強，多管齊下促進“1+4” 經濟適度多元

2024年2月29日

日前，鄰近地區宣佈即日起撤銷所有住宅物業需求管理措施，即由即日起所有住宅物業交易無須再繳付額外印花稅、買家印花稅和新住宅印花稅。雖然每個地區情況不同，不同地方政府施政有不同的考量，但有關措施值得澳門特區認真思考借鑑，按時態實事求是，推行利澳惠民之有效措施。

澳門特區固然有自身的情況，但與鄰近地區有相類似之處。澳門因應過去娛樂旅遊業快速發展，而相關配套未盡完善的情況下，以至於樓宇市場出現不少投資者追捧房地產。特區政府為了調整房地產市場健康，為民推出相關的特別印花稅措施。但如今，該措施已不合時宜，且特區推出“1+4”多元產業，故必要吸引投資，搶奪人才。故建議特區宜加速儘快因環境轉變而調整政策措施，若錯失良機，可謂“蘇州過後有艇搭”。

事實上，澳門特區已確定了“1+4”多元產業發展，以及建設“一中心、一平台、一基地”的定位，便應循這一方向著力推進相關政策措施，以促進澳門經濟社會可持續發展。所謂“觀大勢、謀大局、幹實事”，推動“1+4”經濟適度多元發展，需要多層面、多領域的政策措施配合，包括吸引投資、人才等軟件；而硬件方面必須推動房地產等多範疇之建設，當然包括商業寫字樓、住房、倉庫、工業廠房等等方面，尤其擴大內需等協同方可。多管齊下才能爭取主動，千萬不要再“執輸行頭慘過敗家”。

綜觀澳門現況，人口少引致內需不足，更現嚴重人口老齡化。雖然今年以來入境旅客遠超去年同期，顯現本澳旅遊業正逐步復甦，但亦應該客觀認識到，不少民生區中小企業尤其是餐飲行業，面臨著不少生存壓力。尤其“澳車北上”等措施落實，雖然理解有助於推進粵港澳大灣區建設，融入國家發展，亦受到不少市民支持。但隨著不少市民“澳車北上”以致減少及減低在本澳消費，不少因房地產業出現低迷慘況而引致關聯的民生所需之中小企業難以生存，更給內需造成一定壓力。

要發展“1+4”多元產業，尤其是中醫藥大健康、現代金融、高新技術、會展商貿和文化體育等四大重點產業，關鍵之一在於需要建設人才隊伍。簡單如高新技術方面，隨著人工智能、集成電路、芯片等快速發展與市場需求，以及其高附加值的屬性，急需一大批高素質的科研人才支撐產業的發展。然而，這些人才又是各地區爭奪的重點對象，因此需要快速有足夠及完備誘因條件、配套才能留住人才。同時，人才梯隊的培養亦應該重視，應創造機制、條件以老帶新，以團隊帶動人才成長與儲備，建設有利於澳門發展的人才聚集地。

投資是經濟發展的“三輛馬車”之一，吸引投資有助於提振經濟，促進就業等。在推進“1+4”多元產業發展過程中，應結合澳門實際情況，尤其是社會人口老化、內需不足情況，針對性研制相應的政策措施。為此，建議如下：

一、鄰近地區早已重啟投資移民，尤其更要關注及分析新加坡、日本等地出台之投資移民計劃作參考，誠如道德經有云：“知人者智，自知者明。勝人者有力，自勝者強”，以配合“1+4”多元產業升級及經濟發展所需優化措施。以及建議認真思考因時審批不少已申請多年的投資居留個案，重開傳統的置業投資居留方案，多管齊下吸引更多人才及投資者，積極帶動本澳人口、人才增長。既可推動經濟多元及稀釋人口老齡化，可謂一舉多得。

二、積極研討本澳高等院校的外地大學生優才留澳配合“1+4”多元產業所需以及就業發展的可能性與方案，以拓充澳門多元人才隊伍，有助增加生產力，助力多元產業發展。

三、參考鄰近地區全面撤銷所有住宅物業需求管理措施的經驗，儘快認真考慮全面撤銷不合時宜的特別印花稅等措施，提振市場尤其是投資者信心，協助與建築地產業相關之中小微企及房地產中介生存，為特區經濟產業多元發展共同努力。

四、優化按揭成數規範。建議應調整取消以房價界定住房按揭的成數的措施，交由金融機構自責按專業自行釐定合理的按揭貸款成數，帶動盤活資本市場。

以上為一些個人淺見，希望起到拋磚引玉之效果，供社會各界共同交流討論及特區政府參考以完善政策措施，希望有助於“1+4”多元產業的發展及經濟社會民生持續進步！





# 近期會務活動



安得廣廈千萬間  
大庇天下寒士俱歡顏  
風雨不動安如山  
杜甫



### 拜見何厚鐸

本會於2024年4月9日拜見中國人民政治協商會議全國委員會何厚鐸副主席。由會長吳在權及永遠會長畢明率領，代表們匯報了商會為慶祝新中國成立七十五周年及澳門回歸祖國二十五周年、商會成立三十周年的系列活動籌備情況，並聽取推動澳門“1+4”產業經濟適度多元發展及改善澳門營商環境的意見。



吳在權會長感謝何厚鐸副主席的接見並為商會三十周年紀念特刊惠賜題辭。未來，將繼續積極善用好澳門“一國兩制”的優勢與條件，積極融入國家發展大局，配合兩會的號召，以“新質生產力”精神為指導，做好傳統優勢產業。支持房地產業健康及澳門“1+4”產業經濟適度多元發展。

何厚鐸副主席充分肯定商會多年來全面擁護落實中央行使全面管治權，全力支持特區政府依法施政，堅持「愛國愛澳」的努力，並祝賀該會成立三十周年之喜。

會上，與會者亦積極發言，向何厚鐸副主席反映澳門營商環境、優才就業發展等現況。

### 拜訪運輸工務司司長羅立文

澳門房地產聯合商會會長吳在權及永遠會長畢明於2024年4月9日率領商會代表，拜訪運輸工務司司長羅立文。雙方就新城A區對外連接通道、澳門都市更新、經屋單位數量及售價等討論交流。

吳在權先向羅立文司長介紹商會為慶祝新中國成立七十五周年及澳門回歸祖國二十五周年、商會成立三十周年的系列活動籌備情況，並邀請羅司長出席指導。指出商會多年來，以堅韌的精神，與澳門攜手共進，一起經歷澳門社會發展的跌宕起伏。自創會以來，不忘初心，推進澳門經濟及房地產業健康可持續發展。未來，將致力配合特區政府優化澳門產業結構，推動“1+4”多元產業的發展。

羅立文對商會多年來堅定支持特區政府依法施政表示認同，冀望商會未來繼續再創輝煌。會上，向與會者介紹了新城A區多項公共工程及城市設計，新城A區將設置多組對外連接通道，當中除了透過澳氹第四條跨海大橋連接新城E1區外，亦有四條通道分別和澳門半島的友誼圓形地、漁翁街附近、友誼大馬路鄰近外港碼頭以及新城B區連接。





## 拜訪澳門中華總商會

本會吳在權一行十二人於4月22日下午到訪澳門中華總商會，獲會長崔世昌，副理事長余健楚、黃國勝，常務理事許樂敏、徐家穎，秘書長區榮智等接待。

崔世昌稱，近月政府聯同中總攜手舉辦“周末北區消費大獎賞”，冀為社區經濟發展獻力。中總已向世界華商大會秘書處申辦二〇二五年第十八屆世界華商大會，冀此項盛事能落戶澳門。冀與房地產聯合商會一同努力，做好“引進來，走出去”工作。



吳在權表示，本會將於六月八日舉辦成立三十周年會慶活動，邀請崔世昌等中總領導撥冗光臨。房地產業在過去數年交投處於低位，業界經營困難，冀政府透過調整政策、稅務、行政措施等，如近日本澳樓市全面“撤辣”，增強業界經營信心。建議優化按揭成數規範，按揭成數由金融機構按專業自行釐定合理的按揭貸款成數，帶動盤活市場。



## 考察廣東省佛山市南海區

本會於2020年11月27-28日經由佛山市南海區外事僑務局安排，一行近四十人前往佛山市南海區考察、交流。

考察團由商會理事長關偉霖任團長、副會長黃志鈞任副團長、常務副理事長謝耀華任領隊，先途經順德大自然家居，獲順德區推進粵港澳大灣區建設領導小組辦公室副主任邱國盛、大自然家居董事長余學彬、家裝事業總部常務副總裁肖志龍、總裁辦主任王世榮及項目總監袁瑞平等盛情款待。瞭解到該司從設計到選材，從制作到工藝，不斷進行研發創新。



抵達廣東省佛山市南海區後，獲南海區委常委潘永桐，南海區委統戰部常務副部長冼樹雄，九江鎮委書記徐永強，九江鎮鎮長張厚祥，九江鎮人大主席潘潔英，九江鎮委副書記羅偉海等熱情接待。並安排參觀了青創家、廣東製造業隱形冠軍（南海）研究院、南海三龍灣天空之城專案、中國龍舟運動示範基地南海九江訓練中心及金龍恒傢俱有限公司。

團員均表示行程緊湊、豐富，受益匪淺。參觀隱形冠軍展示基地後，更能感受改革開放四十餘年工業企業的飛速發展，對祖國所取得的成就、榮譽而感到自豪。

## 考察珠海市橫琴新區

澳門行政長官賀一誠在施政報告中表示，橫琴是澳門參與粵港澳大灣區建設、融入國家發展的第一站，是澳門經濟多元發展的最便利、最適宜的新空間。故此，本會青年委員會於2020年12月14日





組織「珠海市橫琴新區考察團」赴當地，希望能夠「實地瞭解」、「實地學習」、「實地交流」。考察團一行四十多人，獲橫琴新區建設環保局孔茂科長、橫琴新區工商聯楊光副主席、橫琴中原事業部李淼水總經理等親切接待。

考察團以澳門房地產聯合商會副理事長兼青年委員會主任陳迎金為團長，理事長關偉霖為名譽團長、青年委員會副主任何兆恆任領隊。參觀了華潤萬象世界、碧桂園澳鄰park、創新坊、仁和國際、方達城及勵駿廣場等多個房地產項目，最後拜訪、參觀了大橫琴 & Beeplus聯合辦公空間。



## 放映百色起義賀黨慶



本會與澳門智慧人文勵政會於2021年7月22日聯合舉辦“慶祝中國共產黨建黨一百周年之電影《百色起義》放映活動”，希望透過多元化形式，潛移默化推動學習黨史。

活動假國華戲院大舞台舉行，中聯辦宣傳文化部代表李嘉欣，房地產聯合商會兼智慧人文勵政會會長吳在權，房地產聯合商會副會長李廣志，理事長關偉霖，副會長黃志鈞、柯慶耀，監事長趙康池及智慧人文勵政會理事長廖信君出席。

吳在權致辭表示，慶祝中國共產黨建黨百年，目的在於學習黨史，了解中國共產黨的初心、精神、信念、貢獻及相關制度，尤其是了解中國共產黨的偉大與正確領導，造就今日偉大之中國。



為讓更多市民尤其是青少年了解黨史、黨的信念與精神、黨的偉大性，協會今年已相繼舉辦陶塑詩詞書法展，以及正在展出“講好中國故事之《百年光輝》回顧與前行書法展”。是次《百色起義》電影放映活動，希望透過青少年容易接受和喜愛的方式，使得對黨的偉大性的認知在更多人心中生根發芽。

## 8項中小企疫情支援措施及修改《禁止非法提供住宿》法律草案座談會

2021年10月18日本會假會址舉行「8項中小企疫情支援措施及修改《禁止非法提供住宿》法律草案座談會」，多位房地產中介人出席並表達意見。



吳在權表示，疫情出現將近兩年，政府在防疫及振興經濟的工作有目共睹。近日政府推出八項措施支援中小企，雖然對房地產中小企未能起精準扶持作用，但中介人並無太大意見。



但不少業界不解為何政府近日宣佈將向立法會提交修訂打擊非法旅館法律草案。政府多年前提交有關打擊非法旅館的《禁止非法提供住宿》法案，原因當時每年有超過兩千多萬人次旅客來澳旅遊，但酒店房價每晚高達數千元，更出現供不應求，導致有人利用民居鋌而走險經營非法旅館，既影響酒店生意，亦嚴重影響居民生活環境，具有急切性。但現時訪澳客量大不如前，酒店房空置率高，房價下跌。因此，現階段政府應加急在振經濟上多做工作。

他認同法案中有需要完善的地方，例如政府鼓勵業主主動監察及舉報，原因是不排除過去有業主直接參與經營非法旅館，透過斷水斷電措施，或有助打擊違法行為。但也有不少非法旅館經營者並非業主本人，相當無辜，透過業主舉報，有助回歸立法本意，避免受害者再次受害。他強調本會支持政府施政及修法工作，只是希望按照輕重緩急去做。政府不妨針對舊樓房價高企問題，盡早檢視相關的房地產特別印花稅等措施。





## “爆款視頻創商機”工作坊

本會為令會員及同業進一步了解拍攝短視頻技巧及注意事項。2023年11月29日前假會址舉辦三十周年會慶系列活動——“爆款視頻創商機”工作坊，會長吳在權、常務副會長李廣志、副理事長兼青年委員會主任陳迎金等出席。



工作坊邀請澳門時光製作有限公司創作總監兼商會青年委員會委員梁嘉傑、商會青年委員會委員雷潔珊、影音號澳門房俊杰——楊俊傑作分享。嘉賓分享人設、案例、線上引流線下、拍片技巧、推送時間、平台演算法及違規字眼等。與會者讚揚分享生動，內容豐富，受益匪淺。

吳在權表示，隨着科技發展進步，直播、短視頻等井噴式發展，不止青少年一代，越來越多的人都參與其中，亦反映當中蘊含極大商機。房地產中介及經紀作為服務行業，不能固步自封，同樣需要與時俱進，敢於創新，以更貼近受眾，更符合時代潮流，更滿足顧客所需的方式善用新技術、新平台。



## 癸卯年團年



本會於2024年1月23假座萬豪軒酒家舉行癸卯年團年聯歡晚宴，理監事、會員、同業及親友等多人聚首一堂。除豐富禮品抽獎助興外，還有遊戲環節，整晚歡聲笑語、興致高漲。出席之主要會務負責人還包括：吳在權會長、李廣志常務副會長、李廣鴻副會長及謝耀華常務副理事長等。

常務副會長李廣志致辭時表示：澳門經濟正朝向多元化發展，但復甦和發展不均衡，一些行業、企業和居民還未完全擺脫過去三年疫情衝擊所造成的困境和困擾，本澳房地產業界亦一直未見曙光。在今天多元化目標還未達到前，扶助具多樣拉動性的房地產和相關下游行業是特區政府應該正視的問題。



現時，具有效准照的房地產經紀4,892人，較去年減少了840人；房地產中介人1,475間，較去年減少了78間。全年住宅成交量為2,913宗，再次創下歷史新低。業界非常艱難，慘淡經營！

特區政府在房地產市場淡靜、賣地流標、樓價呈跌勢等多個因素下，宣佈今年1月1日「減辣」但已錯過適當的時機。經過三年疫情，新經濟模式已逐漸形成。特區政府應全面「撤辣」，消除扭曲市場的干預，讓房地產業回復市場正常秩序，讓本澳低迷的房地產市道注入新活力。

## 甲辰年新春團拜



本會於2024年2月20日舉行甲辰年新春團拜。會長吳在權表示，按去年房地產數據看，是四十年來最低，即使去年底政府「撤辣」，今年1月成交量僅有260多宗、全澳吉舖約700間，反映內需市場不足，並預料樓市短期內未有太大的反彈。若當局能以創造經濟適度多元的總綱下，在政策、稅務、行政措施等有效檢討及持續優化、盤活消費，增強投資信心，相信業界在配合仍可跟隨社會生存下去。為此，建議政府「觀大勢，謀大局，幹實事」，並提出五點建議，包括認真思考即時重開投資居留的政策措施、持續完善房地產相關法律制度及稅制，以及優化按揭成數規範等。



新春團拜在萬豪軒舉行，澳區全國人大代表、立法會主席高開賢，中聯辦經濟部副處長楊毅，澳區全國人大代表施家倫、黃顯輝、劉藝良、何敬麟，澳區全國政協委員葉兆佳、馬志毅、陳華強，立法議員陳澤武、鄭安庭、馬耀鋒，行政會委員陳家良，土地工務局局長黎永亮，房屋局副局長郭惠嫻，政策研究和區域發展局局長張作文，以及會榮譽會長鄺達財、會長吳在權、永遠會長畢明和常務副會長李廣志等出席。



## 第十三屆第一次會員大會

本會“第十三屆第一次會員大會”於2024年3月9日在會址舉行，會長吳在權當選為會員大會主席並主持會議。畢明永遠會長亦撥冗出席。常務副理事長謝耀華作第十二屆理事會工作報告、副理事長兼青年委員會主任陳迎金作青年委員會工作報告、財務部長方子清作財務報告、監事長趙康池宣讀監事會意見書。參會會員投票選舉新一屆理監事成員，上述報告、意見書及選舉結果均獲全體出席會員一致通過。



吳在權表示，應該全面撤銷特別印花稅措施，才能真正有助市場活化及吸引投資。未來將繼續秉持宗旨，為會員發聲，為會員及行業謀發展。同時，更值今年是雙慶年，亦迎來本會成立三十周年。將籌劃舉辦一系列慶祝活動，包括組織考察大灣區及與不同行業聯乘的交流活動、各種參展活動等。希望會員積極參與支持。

參會會員投票選舉新一屆理監事結果，吳在權、趙康池連任會長及監事長，陳迎金擔任新一屆理事長、李家賢當選青年委員會主任。



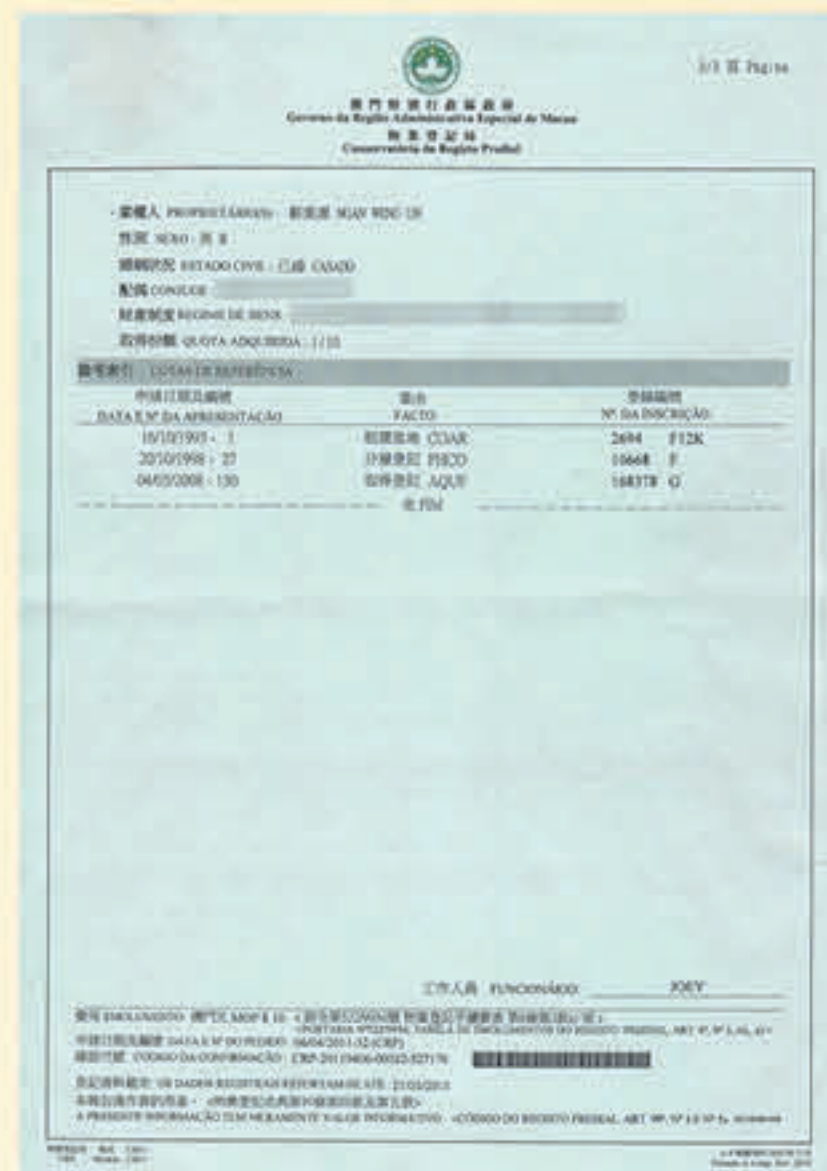
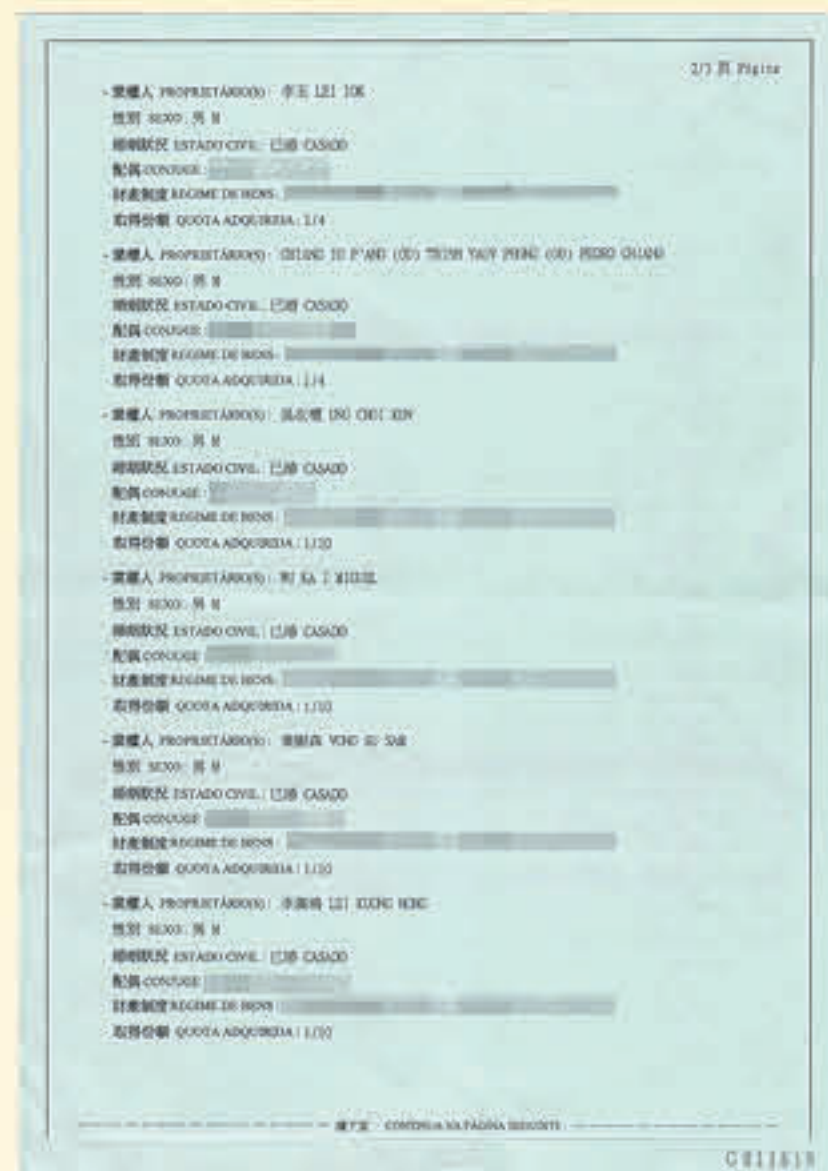
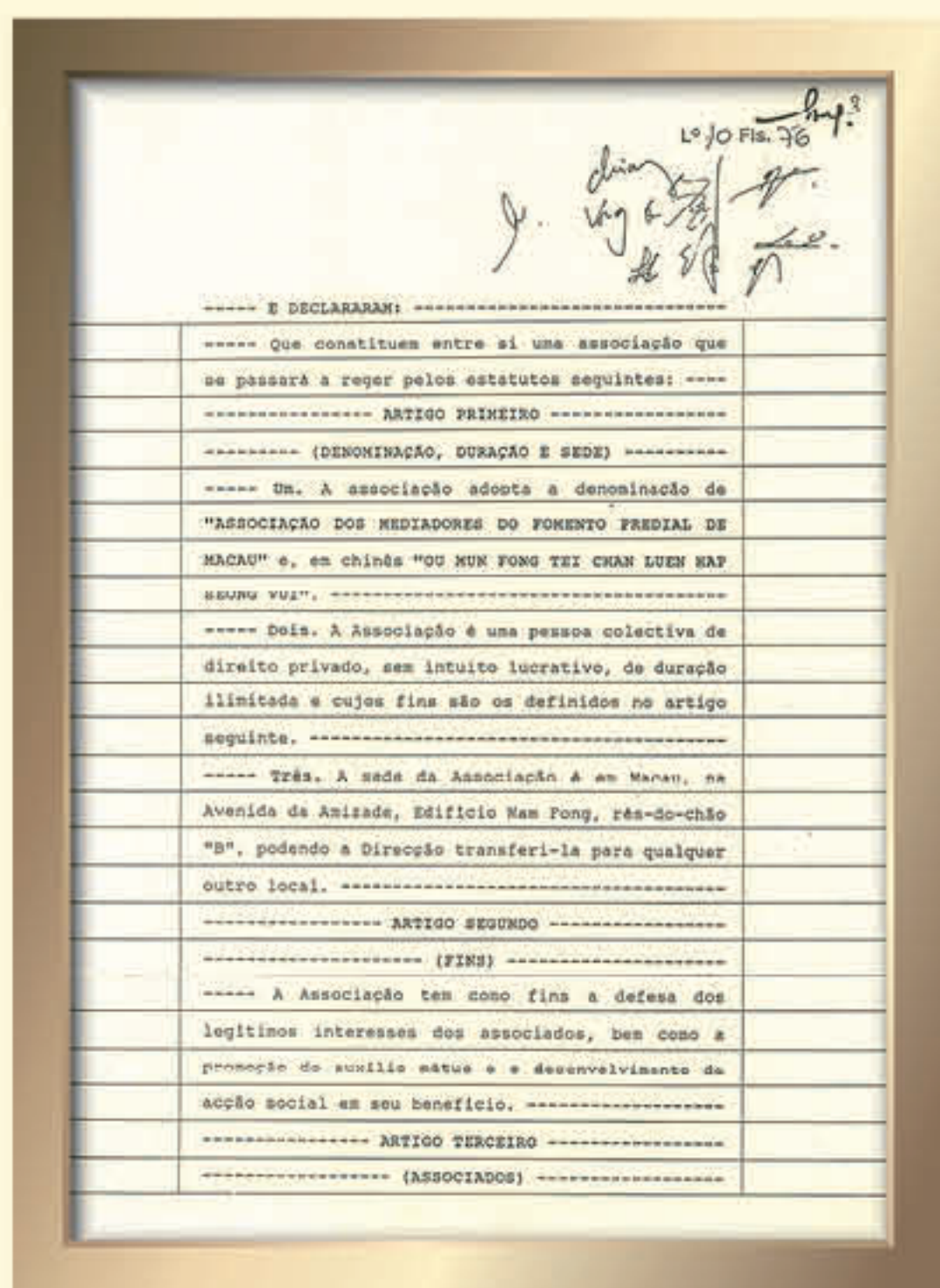
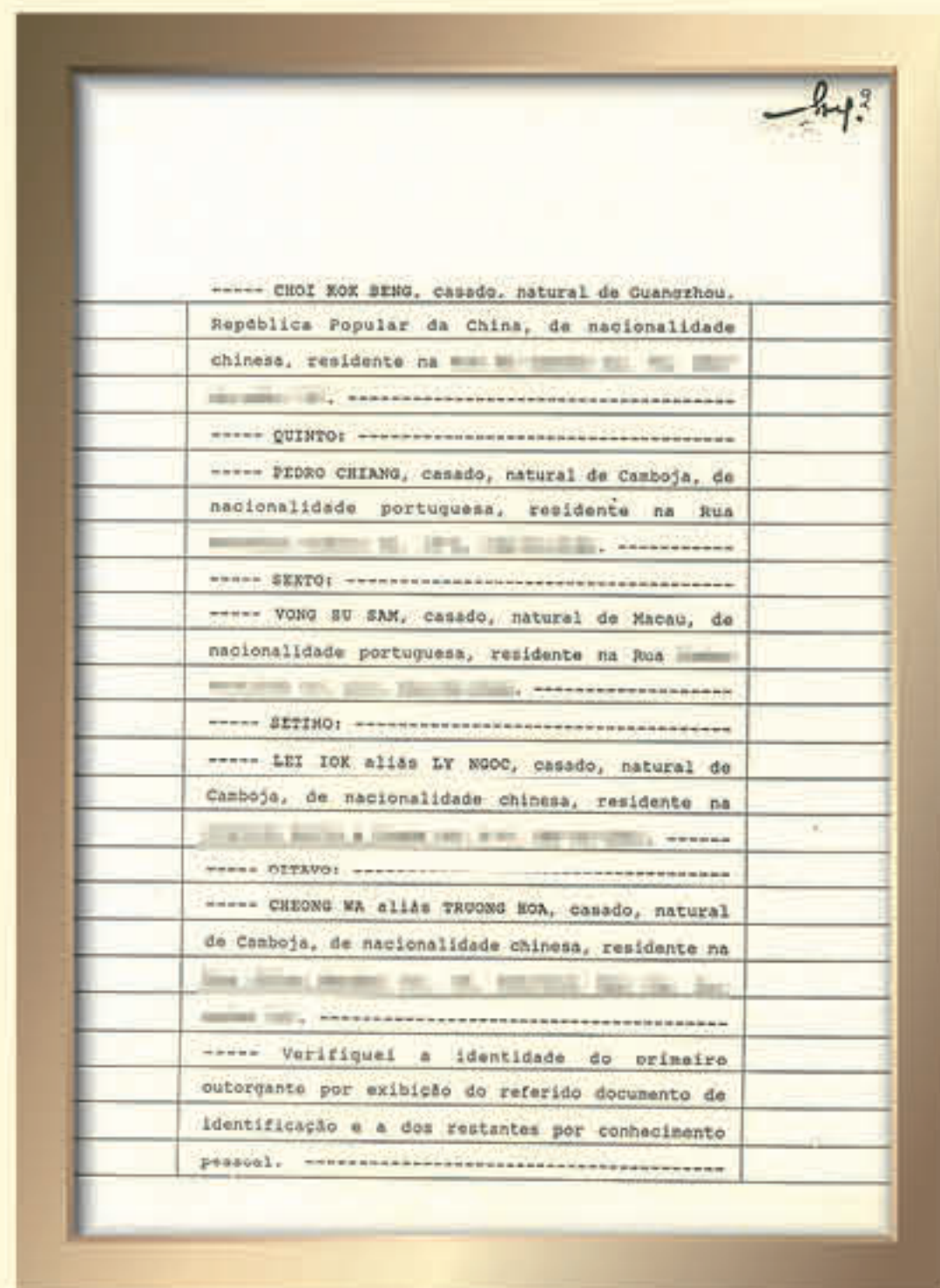
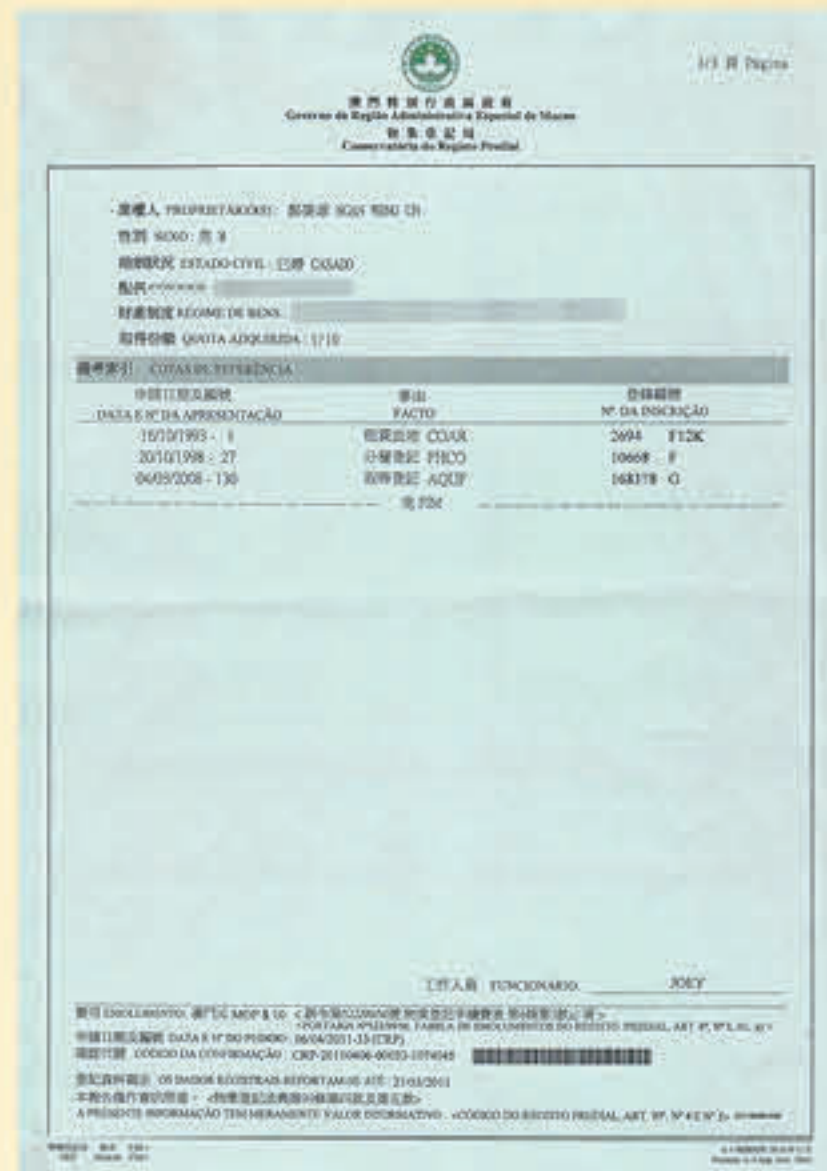
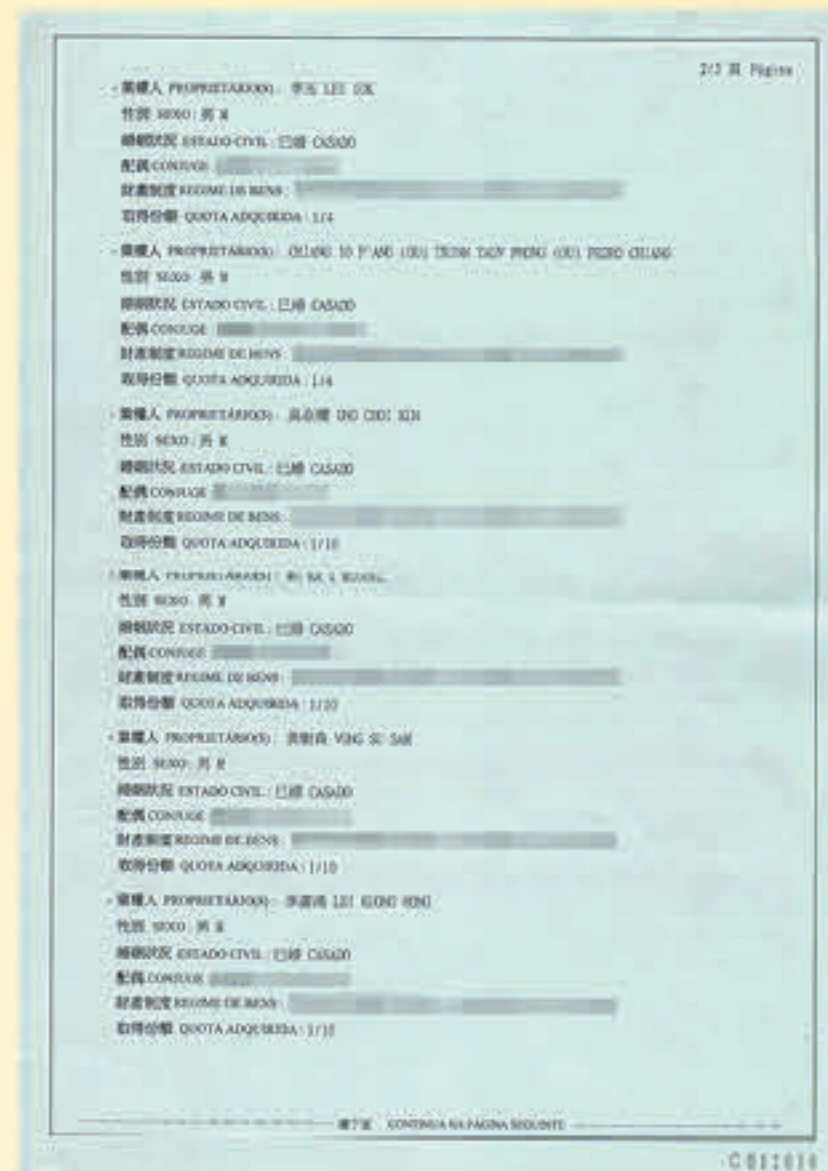
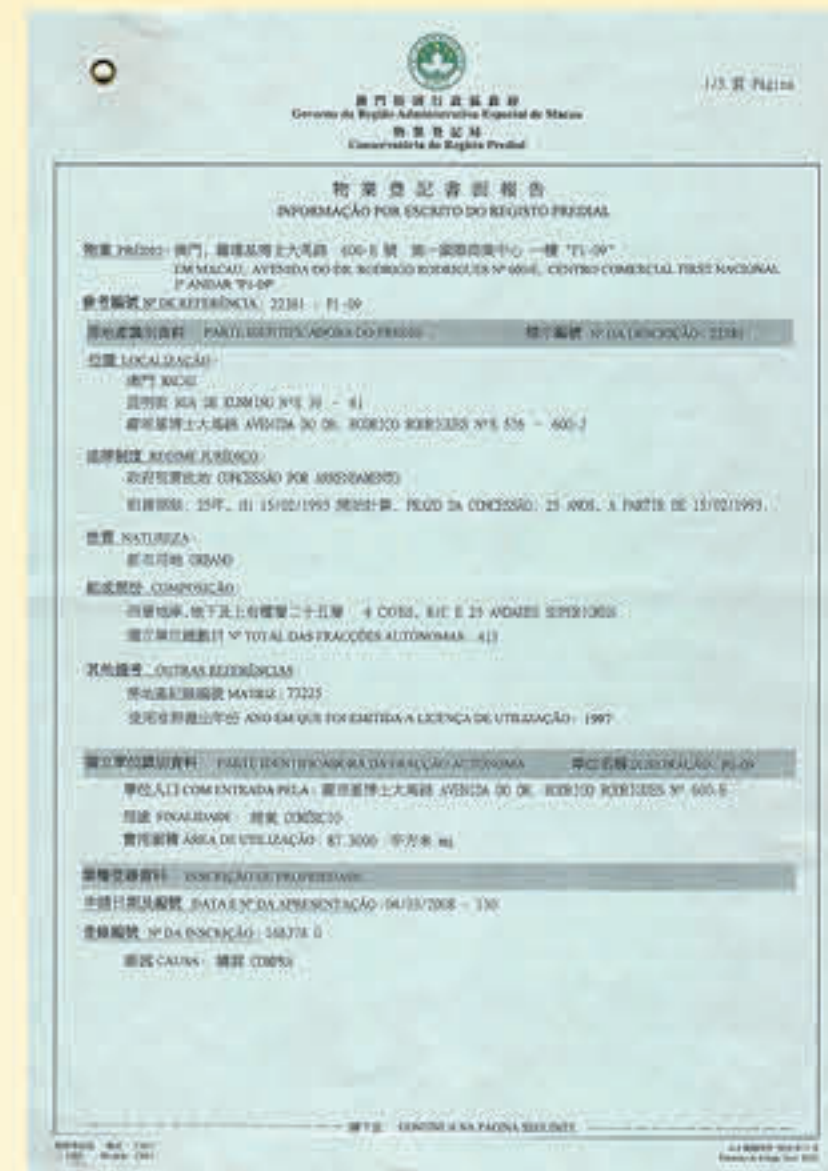
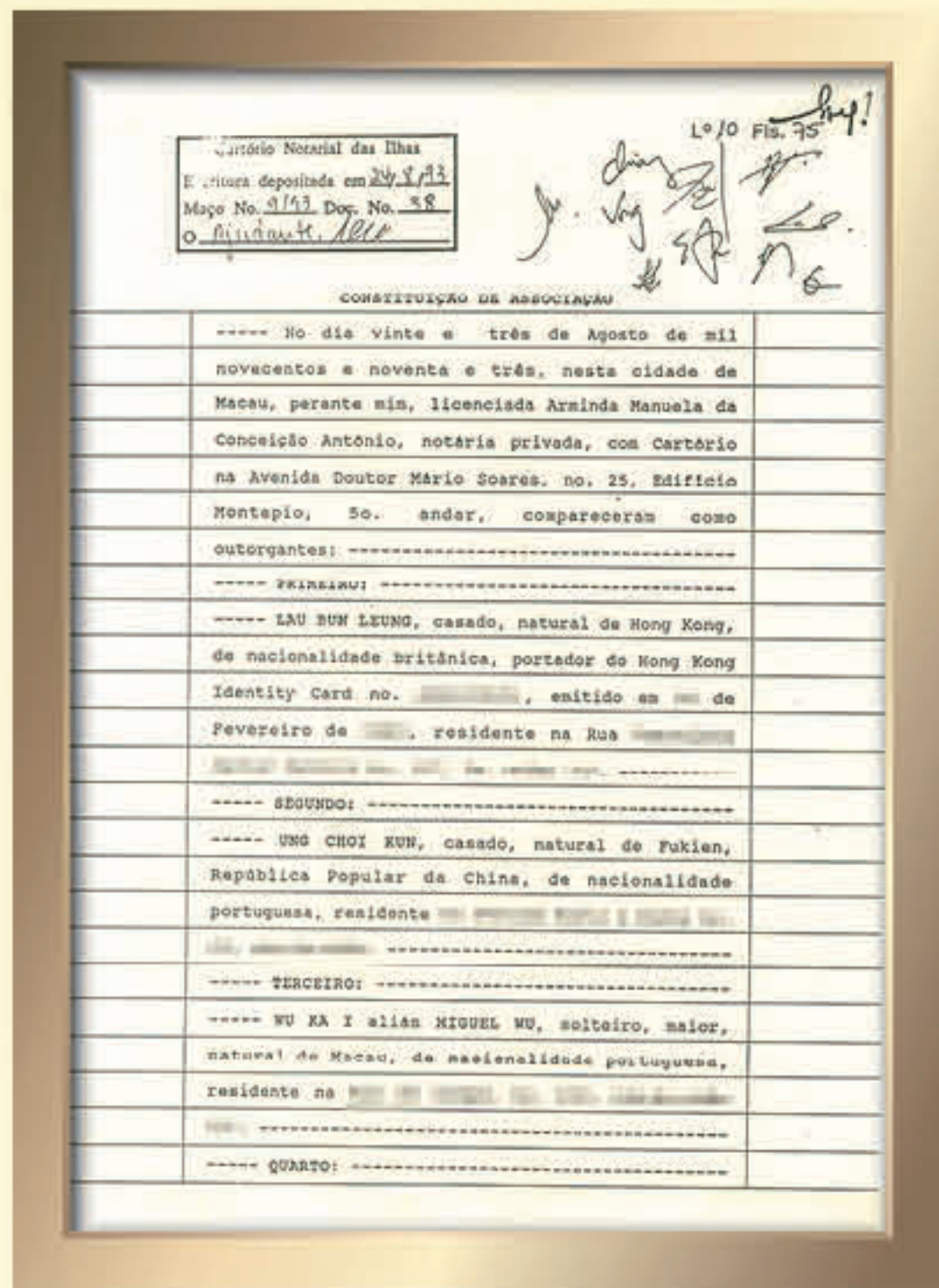
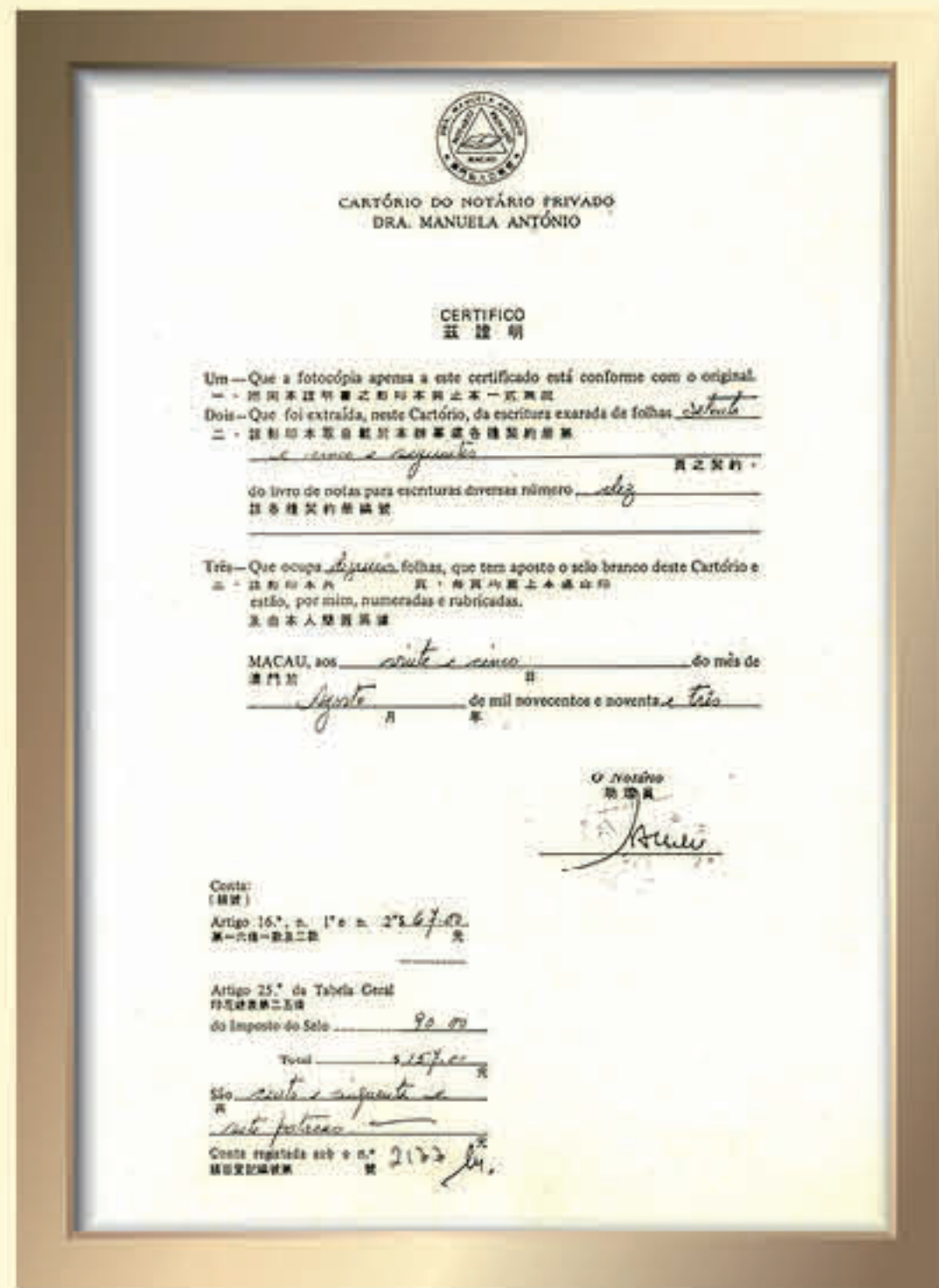


# 會務歷程 照片回顧



安得廣廈千萬間  
大庇天下寒士俱歡顏  
風雨不動安如山  
杜甫





本會由劉品良、吳在權、胡家儀、徐國誠、林偉、黃樹森、畢明、張華等業界資深人士發起，於一九九三年八月廿四日申請註冊登記為牟牟利社團組織。

本會會址設於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，由畢明、林偉、吳在權、胡家儀、黃樹森、李廣鴻、鄭榮源幾位合購，象徵性以每年澳門幣壹圓租金，租借給本會作辦公、聚會之用。







首屆理監事就職典禮暨會址落成聯歡宴會



會址啟用儀式剪綵



99年迎回歸之南海恩平遊



訪京團成員在國務院港澳辦門前留影



召開第一次會員大會



『澳門房地產投資手冊』發行儀式



全國工商聯蒞臨訪問



『租務法』講座



本會領導拜訪前澳督韋奇立



應邀出席廣東（中山）第六屆房地產展銷會







中央統戰部、全國工商聯考察團到訪



『澳門國際品牌連鎖加盟展2011』，參展機構來自兩岸四地、日本、馬來西亞等地



組織「珠海市香洲、橫琴考察團」赴當地考察交流，並與珠海市投資促進局及橫琴新區管理委員會負責人會晤



參與公益金百萬行活動



舉辦「安居及物管與法規之關係探索」論壇，冀探討本澳當時面臨的安居問題，配合政府創造和諧社會，提升居民生活質素



組織「廣西南寧【活力澳門推廣週】考察團」，尋覓商機，支持、配合特區政府的發展政策，促進經濟多元化發展



『房地產法律法規探討及中介從業員如何迎難而上』工作坊邀請中原（澳門）地產代理有限公司董事總經理潘志明任主講嘉賓



考察珠海十字門中央商務區



舉辦「房屋租賃制度法律探討」論壇，望當局盡快把租賃法制檢討納入法改規劃，完善配套的執行機制



「新會、開平文化兩天遊」，領略當地文化風情、廣結友誼







為協助會員過渡及適應法律的規定，加強涉及房地產買賣流程之法律知識及實務執行性，舉辦「房地產基礎法律實務課程」



“政制發展座談會”邀請澳門大學法學院教授趙國強任主講嘉賓，聽取、收集政制發展的意見



協辦「2012國際品牌房地產項目投資博覽會」，並於場內設置展位，博覽內容以優質房產項目為主



多次召開與《房地產中介業務法》相關的會議，收集、整理業界意見



參與世界華人不動產學會2012年會開幕式



「經濟與民生及房屋政策的關係」論壇邀請學者、專家從經濟角度淺談澳門房地產業發展



「房地產與青年人生講壇」由吳在權會長主講，分享自身經驗，與一眾青年人共同探討房地產相關問題，帶出正確向上的人生、價值觀念



《房地產中介業務法》法案加深及解讀會，針對會員及業界普遍關心的法律條文進行闡釋



成立探討《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》專責小組，向時任土地工務運輸局陳寶霞副局長等反映該法律意見



鼎力支持多屆「澳門貿易投資展覽會」的舉辦







「尚美德，做好人，行善事」，籌集善款並與時俱進組織參與公益金百萬行慈善線上活動



為善最樂精神，每年支持同善堂「沿門勸捐」活動，共襄善舉



為援助四川雅安地震到中聯辦送交善款



舉辦「澳門房地產宣傳畫藝術回顧展」



到紅十字會送交善款為雲南魯甸地震同胞出一分力



因時制宜，與立法會議員、法律學者、統計學者、房地產經紀合作完成就澳居民對本地租務市場現況進行問卷調查及舉行發佈會



考察廣東省佛山市南海區



組織參與大灣區房地產法律研討會



參觀新城A區經濟房屋展示區



房地產業創融大灣區研討會







出席  
「橫琴深合區稅務政策講交流會2022」



參觀「慶祝中國共產黨成立100周年大型主題圖片展」



會慶日核心領導及理監事們為房地產業前景及會員祈福



參訪新北市不動產仲介經紀商業同業公會



房地產培訓員開學禮



捐助河池澳門國際城實驗小學兒童  
圖書室全數圖書



以「特區五年規劃」為視角論如何【全面準確貫徹】  
一國兩制依法制定、推行「房屋政策」論壇



青委會VR聯誼活動



出席「橫琴深合區稅務政策宣講交流會2022」



參觀本地發展項目











響應中央政府「贏得青年才能贏得未來」的號召本會與房地產評估業協會澳門科技大學為學生進行宣教



組織理監事前往開平市學校探訪，並籌集善款添置課堂桌椅，希望稍作改善內地貧困學童們的課堂條件



「麻雀王」娛樂大賽



北京內蒙訪問團於國務院港澳辦公室前留影



香港物業交易暨按揭轉讓講座



會慶杯乒乓球比賽



澳門房地產商會考察座談會



本會與昔日勞工暨就業司合辦物業代理人培訓課程的學員與導師及嘉賓合照



本會領導參加慶祝澳門特別行政區成立邁向美好明天大巡遊活動



本會拜訪香港地產代理商協會合影



積少成多，集腋成裘本會同仁為教育事業出一分力



本會成立三十周年  
房地產發展簡史回顧展



安得廣廈千萬間  
大庇天下寒士俱歡顏  
風雨不動安如山  
杜甫





## 本會成立三十周年 - 房地產發展簡史回顧展

## 本會成立三十周年 - 房地產發展簡史回顧展



### 澳門房地產發展簡史序言

二零二四年，對於我國，以至對於我們澳門特區行政區而言，都是非常重要的一年。新中國成立七十五周年，澳門回歸二十五周年，《粵港澳大灣區發展規劃綱要》發布五周年，同時也是我們澳門房地產聯合商會創會三十周年。

房地產發展與澳門發展緊密相連，房地產與民生息息相關。對於老百姓而言，它兼具自用屬性和投資屬性。因此，房地產興則澳門興，房地產穩則澳門穩，房地產對於澳門社會至關重要。可是，近年社會對於房地產有不同的看法，認為房地產商炒高樓價，高樓價讓年輕人買不到房，高樓價也加劇了通脹，加大了居民的生活壓力，給房地產貼上了負面的標籤。正因如此，我們有必要去認識、了解和關注澳門房地產的發展，從而更客觀地看待房地產對於澳門社會發展的重要性。

有見及此，我們策劃了這次澳門房地產發展簡史的展覽，並希望通過展覽讓澳門居民、尤其是澳門年輕一代從不同的角度去了解澳門房地產的發展歷程。從四百多年前葡萄牙人入居澳門，從城市發展上逐漸形成了所謂的「基督之城」和「中國之城」，前者為葡人聚居之地，後者為華人生活的地方，不同的房產建築拔地而起，見證了不同年代的社會發展。

展覽從四百多年前葡萄牙入居開始，講述房地產簡史的故事。近百年前，中央酒店成為「葡萄牙帝國最高的酒店」，並且多次與博彩專營權的易手扯上關係，同時又見證了澳門在抗日戰爭期間娛樂博彩業畸形的繁榮。一九八七年簽署的《中葡聯合聲明》，確認澳門地區是中國領土的一部分，並且中國將在一九九九年十二月二十日對澳門恢復行使主權；同時又落實一九八八年成立中葡土地小組，處理澳門土地契約、批給土地數量和期限，以及中葡兩國在澳門土地利益的合理分配。

除此以外，展覽也搜集了一些與房地產發展的相關資料，例如不同年代的土地契約、物業登記、分層登記、樓宇廣告、電錶電費單據、水錶水費單據等，對於一般讀者而言，很多都是過去沒有機會接觸過的。

總而言之，通過是次展覽，讓澳門居民從歷史發展的角度加深對澳門房地產發展的了解，尤其讓澳門年輕人增加對澳門房地產的主觀認知和客觀的知識，多方位全方位地重新看待澳門房地產的發展，從而糾正在房地產上所貼上的負面標籤，更理性更持平看待澳門房地產發展與澳門經濟繁榮穩定之間的關係，尤其在如今「1+4」產業多元發展的大政方針下，澳門房地產如何配合產業的發展而作出更大的貢獻。

聯合主辦：澳門房地產聯合商會  
ASSOCIAÇÃO DOS EMPRESÁRIOS DO SECTOR IMOBILIÁRIO DE MACAU  
澳門智慧人文勵政會  
Associação de Incentivos Políticas da Humanidades de Subdivisão de Macau  
場地贊助：澳門智慧人文勵政會  
ASSOCIACÃO DOS EMPRESÁRIOS DO SECTOR IMOBILIÁRIO DE MACAU

## 慶祝澳門房地產聯合商會 成立三十周年 (1994-2024) 房地產發展簡史回顧展

開幕・日期  
2024年5月27日 - 6月5日

展覽・地點  
澳門羅利老馬路十號盧廉若公園「春草堂」





「祐漢新邨」



# 祐漢新邨

建於六十年代初，設計參考高樓層，如「牡丹樓」(後廢)  
早期樓宇單位由一萬餘元起，集  
建商、地產商、建築商、  
六七十年代左右  
改善民生，宜規劃重建

「澳門開埠」



# 開埠

澳門開埠是那一季呢  
普通考證  
一五五七年  
一六二四年春  
吳日雄書

「鬼城變皇朝」



# 信心與人氣 鬼城變皇朝

回歸前，新口岸皇朝廣場  
第一度因欠缺人氣，十零九  
零是瑞吉酒店，災區救濟一  
度被譽為「鬼城」  
澳門回歸後，公司遷入該區，  
點校一區地產傳言動  
志升王時，情是四十年  
信天名(備信)

「實際批出土地二百一十一公頃」



# 實際批出土地二百一十一公頃

中葡土地小組最後一次會議於  
一九九九年十一月九日，在澳門  
楊潤珍組長指出，自一九八八年成  
立以來，實際批出土地二百一十一  
公頃，金額已達九十八億澳門元。  
這筆款項將批出對澳門社會經濟發  
展將會發揮重要作用。

「對回歸後澳門有信心」



# 對回歸後澳門 前景有信心

在財團競投過程熱烈反映對澳產後市信心  
高出底價  
近倍  
成交  
建設新樓宇，改善民生，一樓八行五福為人，最建三德四行，一五五十年大拍城。

「澳門早期人口」



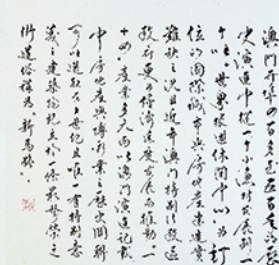
# 早人口

根據一些資料引述澳門奇埠  
人口估計約為四百人至五百人  
到一百六十年後增至約為五千人



歷史與一

關聯之建築物



總統酒店

澳門歷史上第一冊  
裝訂升降機



新馬路由上世紀開通以來就成為了澳門的一條重要商業繁榮的馬路，長達六百多米的這一商業帶是澳門文脈傳承以及來往的中心。如果行走在上世紀二三十年代的「新馬路」，最引人注意的便是高層酒店、商店的鑲鑽大門口及有門牌上華一兩字安裝有澳門歷史建築風格現代的主座建築。歷經七十年代經濟起飛於一九八〇年代末七月二十二日開幕成為當時全澳最時尚最高級的消閒場所亦是旅客最愛光顧的必去之選。

其後於一九九二年易名為中央大酒店。

重要標的物

[illegible]

不斷變遷

一九六二年第三次博彩  
專權由何鴻燊與英東  
萊漢拿德利等港澳英  
組成的新財團澳門旅遊  
娛樂有限公司投得因此  
高得兩家轉戰香港中  
酒店隨後租予他人經營  
改名為新中央酒店當時  
設於低層的碧麗宮酒店  
亦曾名震一時時移勢易  
數十年間承租人不勝出  
現受連後因承租人不遵  
租人再無心經營終致  
使酒店建聚一年積弊



歷史與一

關聯之建築物



澳門升平之日多矣。吾在吾土之民  
實受通中從一丁小惠村莊展到一  
十。世界旅休休中心。為打  
羅缺之況目近幸澳門特別以救區  
政府要為僑商度度發展而推動。一  
十四。產業多元而以澳門演進比較  
中。序也產業與商業之融之間聯  
合以選取在上世紀且唯一有特別意  
義之建築物屹立於一條最繁榮之  
街道俗稱為。新馬路。

總統府

澳門歷史上第一間  
安裝升降機



新馬路自上一世紀開通以來就成為了澳門一條最重要最繁榮的馬路短短六百多米但一直以來都是澳門交通旅遊商業的中心如果行走在上一世紀二三十年代的新馬路最引人注目的必是當年號稱為葡萄牙帝國最高酒店店的總統大酒店是澳門歷史上第一間安裝有升降機首座展現現代主義建築美學樓高七層的總統酒店於一九二八年的七月二十二日開幕成為當時全澳最時尚最高級的消費場所亦是旅客最熱衷入住的最豪華酒店其後於一九三二年易名為中央大酒店

時移世易

不斷變遷



中央漁店可以說澳門城市發展歷  
史上的一個重要標誌物。尤其與現今  
一、四的產業更富有逆溯的歷史中。  
央漁店於三十年代及四十年代先  
後加建兩次由原本的七層加建至  
十一層。一九八七年易名華新中央漁店  
後在漁店內設立「漁光臨樂場」並於  
一九八六年再由高平傳德隆收購  
易名凌則在漁店內改名設立「春風  
樂場」。開業初期設有金門餐廳  
碧臨宮油條開棧及快活棧等各種  
茶雅投注色皆大小數家不一。棧則  
為金域、油條及棧一連供樂場通  
歌場。應。至後春風公司便遷入了  
達三十三年的鼎盛時期。是興建華物  
中央漁店最輝煌的二十年。

地產發展史上  
重要標的物

地產發展史

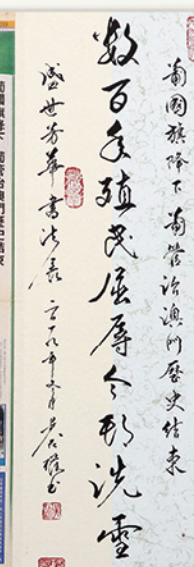
[illegible]

(讀時急源於同上謹作參考)

安得廣廈千萬間  
大庇天下寒士俱歡顏  
風雨不動安如山

杜甫







澳門房地產聯合商會  
成立三十周年 (1994-2024) 房地產發展簡史回顧展





# 澳門房地產聯合商會 成立三十周年 (1994-2024) 房地產發展簡史回顧展





# 業者心聲



安得廣廈千萬間  
大庇天下寒士俱歡顏  
風雨不動安如山  
杜甫





## 經濟與樓市的關連

陳迎金

一個健康的房地產市場應該是樓價穩健、供需平衡、交投活躍、政策透明且保障市民與投資者業權權益和可持續的長遠發展。這亦是社會繁榮穩定、市民能安居樂業的普世共識。

房地產聯合商會一直致力讓房地產市場更健康發展而努力，過去三十年間在不同經濟周期客觀地將社會和經濟現況及時總結及分析，提供有建設性的意見及建議予行政當局科學施政，發揮業界力量共同為澳門經濟繁榮安定出一分力。這核心價值及奉獻精神通過了時間的考驗證明行之有效，亦定將繼續傳承下去。

目前樓市是處於回歸之後從未有過的急速下行風險，導致市民資產價值減少，同時債務風險增加，從宏觀角度看房地產市場下行影響最大之一莫過於威脅金融體系的穩健。雖然銀行業表示不良貸比率在2023年底為2.6%沒有影響銀行業整體營收，但2024年2月已升至4.1%，相關數字對比2019年前之平均0.1-0.3%低水平常態，升幅數以十倍計，增幅非常驚人，而且數據還有滯後性，加上今年年底還息不還款措施亦將再次到期，逾期還款恐怕陸續將轉為壞帳，屆時或造成連鎖效應，後果不堪設想。

為更好了解樓市的健康程度，除樓價下跌表像到金融風險浮現外，我們還可以透過樓宇供求關係去分析；參考當前的房屋公私營供應量和需求情況，我們看清楚了市民對房屋的需求。符合八成澳門居民申請條件的經屋一度供過於求，而在私人市場方面，市場成交亦每況愈下，證明目前市場對房屋需求嚴重低落，即使公屋價格以成本價出售和私人樓宇價格已經大幅回落了2-4成，可見2019年前的灼熱需求已沒有了，成交慘淡。更甚者，在2023年九月，事隔20年的兩幅土地拍賣中有一幅更以流標收場，充分反映了市場對本澳房地產需求和信心已跌至冰點。

至此，究竟是什麼導致消失的部份房地產需求？我們可總結出三組因素：資金短缺、信心不足及替代品出現。

資金方面，市民及企業收入如何？經過三年疫情，市民及企業資金本已所剩無幾，期間賭業整頓和2023年經濟重啟不似預期，市民和企業已沒過多資金；雖然澳門賭收2024年第一季回復至2019年同期七成左右，但受益者為旅遊業和博彩業居多，復甦不均勻，澳門對博彩業依賴度不減反增，旅客集中旅遊區消費，而市民為其購買力最大化，紛紛北上消費，令民生區中小企雪上加霜。樓宇套現能力低更像封鎖了資金。

另外與此產生協同效應的就是收入減少和樓價下跌導致人們對經濟前景的擔憂，進而減少支出和投資，影響整體經濟活動螺旋式下降，對經濟前景缺乏信心，內需經濟嚴重不足。

通常在以上種種情況下，政府便會在經濟低微時運用貨幣政策中的減息工具，刺激消費及投資，但無奈基於聯繫匯率機制，在應該減息之時，我們貨幣政策反而只能跟隨加息，為本已短缺資金的市民造成更沉重還債壓力，同時為可救市資金找到完美替代品：銀行高息定存。萎縮了整體消費及投資，對樓市而言更是非常乾旱。

就以上潛在問題，樂見特區政府終於4月20日將樓宇需求管理措施全面撤銷，但大家必須要明白所有房地產的問題都是經濟問題，樓市只是經濟的一個表像，核心問題仍在經濟上。樓市需求管理已經完成其階段性任務，將其收起是防止阻礙經濟發展及投資信心的必然第一步，但內需不足仍未解決，這可不是業主減租便可刺激的；中小企是因可預視市場對其產品及服務存在需求才營業，這便是為何儘管過去租金較高昂仍一舖難求的核心原理。

除著世界各地人才爭奪戰較早前率先打起，現在又打起資金爭奪戰，澳門在各方面都必須加倍積極，加倍努力去做好促進經濟措施，在招商引資方面需加倍扶持，才能在面對著各種挑戰時迎難而上。就讓我們共同為邁向健康的房地產市場、讓社會繁榮穩定、市民能安居與樂業的道路上不停努力吧。





## 澳門「辣」招下的艱「辛」地產之路

陳麗媚

一個健康的房地產市場，應是樓價穩定、供需平衡，以及交投活躍。既能保障投資者和市民的利益，又能長遠地推動社會經濟穩定發展。然而遺憾的是，現時可謂自回歸以來，澳門經濟下行最嚴重的時候，亦是地產行業最嚴峻的時刻。事實上房地產市場下滑其中一個最大的影響，就是對澳門整個經濟體系構成威脅——這並沒有誇大其辭，單就銀行業的不良貸比率，光是2024年1月便為3.9%，比2021年12月的0.73%，兩年間激增5.3倍，且依舊按月上升。也就是說2018至2019年購買房屋的人士，其購房首期基本上已憑空蒸發了，長此下去更可能演變成負資產。再加上本年底，還息不還本措施會再次到期，到時只會有更多壞帳出現，恐怕有機會出現「斷供潮」，牽一髮動全身，到時整個澳門的宏觀經濟都會出現連鎖受挫反應。

之所以說地產行業叫苦連天，主要是根據現時澳門地產市場的實際情況。澳門的經濟房屋已出現供過於求的情況，私人樓宇買賣市場情況，更是每況越下。根據澳門財政局數字顯示，截至2023年共錄得2,913宗住宅買賣成交，按年下跌1.3%。住宅新盤開售全年只錄124宗成交，佔全澳住宅成交量4.3%。現時澳門地產市場的情況，可謂筆者入行多年以來最慘淡的時候。就容許筆者以實際例子來說明：由於樓市大跌，不少近年購入物業且已支付數百萬元首期的買家，因樓市下滑至物業市場價格比起其應付尾款還要低，遂紛紛「撻訂」，以更低價錢購入物業。這無疑地產行業及金融體系均造成打擊。

現時澳門地產市場的慘況主要基於幾個原因：一、市場大環境欠佳。近年受到疫情重創，澳門經濟雖日漸復甦卻並不均勻，受惠的始終是主要的既得利益者。而不少澳門市民的消費模式都有了顛覆性的改變，北上消費、降級消費等已經成為生活常態，加上對市場缺乏信心，導致不少人對投資、買房子等高額消費都持非常審慎及保守的態度。

二、欠缺外來資金。澳門有19.5萬人持有首個物業，而過去住宅成交，逾九成買家都是澳門人，可見流入房地產的外來資金較少，意味着本澳房地產的吸引力及競爭力明顯下降。然而澳門復常後，比起過往更依賴賭業及旅遊業，以致物業成交單一化，如常吸引外資入注澳門市場定必要開發其他重點產業，提高市場的可塑性及可持續性。在此，筆者亦呼籲要救市必需要參考香港開放專才及投資移民政策，多元發展澳門。

三、政府「辣招」令人卻步。說到澳門的三大辣稅——「特別印花稅」、「額外印花稅」及「取得印花稅」，可謂令包括筆者在內的地產從業者叫苦連天。當初在2021年推出此辣招，是為了有效歇止澳門樓市炒賣風氣及樓市泡沫，可是經年已過，此市場復氣早已不復存在，有關調控措施已不適用。

筆者執筆至此，收到政府對地產業界訴求的回應，現在政府已全面撤銷三大辣招，輕微刺激市場做成少量成交，但相信也能對地產業界慘況有一定的緩解，只望有關當局能夠根據實際情況進一步推出有效措施——令私樓市場重回自由交易，讓房地產業能健康發展。如上述所言已不只影響樓價，樓市不斷下滑，令不少業主淪為負資產，這樣銀行壞帳只會不斷增加，屆時危害到整個社會經濟體系及澳門的發展，再想辦法補救已太遲。







## 澳門房地產中介的傳承與創新

李駿浩

房地產中介不僅是促成房屋的交易者，更是人與人之間溝通的橋樑。我從事房地產中介行業已逾十載。對我來說，這不僅是一份工作，更是一種使命，一種承擔。同時，我享受成為溝通的橋樑，喜歡促成交易所帶來的成就感。

促成交易獲取佣金增加收入，固然令人欣喜；然而，更大的滿足來自於能夠不負客人的信任，幫助他們解決煩惱，甚至實現他們的置業夢想，過程中的挑戰及難題更是給予年青的我不斷磨練的機會。

十年前，我決定承襲父親的志向，投身於澳門房地產中介行業。這個決定既是一份承先啟後的責任，也是一個不斷創新的挑戰。秉承一向為客戶用心服務的宗旨，提供房屋的買賣交易、租賃、管理服務等，務求令客戶在澳門這片只有三十多平方公里的土地上安居樂業。

一路走來，經歷過大小起起跌跌，近年經濟的不景氣也給我們帶來了挑戰，成交量持續下降，市場環境更加艱難，許多同行紛紛結業。然而，我們仍堅持緊守崗位，積極尋求自身進步的方法，亦跟隨國家步伐，嘗試轉向粵港澳大灣區市場，同時繼續耐心、專注服務每一位客戶，相信著機遇終將降臨，等待一個契機的到來。隨著政策優化，一切將會漸趨明朗。

隨著科技的日新月異，我們也與時俱進，不斷嘗試，除了沿用過去傳統著重人與人、面對面的深入溝通方式，也引入了因應現代人緊湊的生活節奏下，以先看影片再實地考察的方式，再配合虛擬現實技術及成交數據分析等方法，節省客戶的時間，務求令客戶以更高效率找到理想的物業。而我相信未來的房地產中介行業勢與人工智能和創新科技自動化融合，提供更多的工具和資源，令服務更加高效和便利，同時也能大大地提高服務的質素及水平。

而有幸參與到澳門房地產聯合商會之中，我的眼界及思維進一步擴闊。在這裡，前輩們毫不吝惜與我分享經驗，同事之間亦互相交流知識、數據及所見所聞。我們積極參與行業的交流和合作，共同學習、共同進步，共同推動行業的發展和壯大。作為房會中的年青人，我對澳門房地產的未來充滿抱負和展望，持續的對自己進行進修和創新，不斷學習新知識、掌握新技能，提升自己的專業素養和競爭力，以更好地迎接未來的機遇和挑戰。我們將堅定不移地走在前行的道路上，為澳門的房地產行業帶來更多的創新和進步。

今年是澳門房地產聯合商會成立三十周年，讓我們攜手同行，共同打造一個更美好的未來。讓我們共同回顧過去的成就，展望未來的發展，這是我們的驕傲，也是我們對未來的信心所在。接下來由我自身做起，聯同澳門房地產聯合商會的成員及同業，互相學習、互相勉勵，承接前人為我們建立的基石，繼往開來，讓愛國愛澳，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宗旨得以廣泛傳播及傳承下去。





## 疫情後澳門房地產業的重新出發

李家賢

衣食住行，住是澳門居民不可或缺的一個範疇。現時73.4%的澳門住戶是自置物業，物業為澳門家庭及企業持有的資產主要成份之一，穩定的房地產市場與市民、企業、及金融經濟體系息息相關。

遇上百年一遇的疫情，全澳齊心抗疫，但三年時間已消耗大部份市民及商戶的資金儲備。住宅樓宇成交量由2019年疫情前的7,745宗至2022、23年疫情末期每年只有2900餘宗，市場明顯出現萎縮，活躍度大減，而市民資產的可變現流動性相對大大減少，對金融及整體經濟體系埋下潛伏一觸即發的危機。疫情後澳門經濟復甦的不均衡，加上環球經濟持續疲弱、利息高企、國際局勢不穩定等內外因素，也嚴重影響買家及企業對經濟環境未來的信心，雪上加霜。

今年一月一日，政府減辣，取消第二套房的特別印花稅，並將樓宇按揭調低至七成，可惜這次減辣已錯過了最佳的時機，對刺激房地產市場的幫助不大，市場交易持續疲弱。於四月，政府在房地產市場水深火熱之間的，應對具體市場變化並適時全面撤辣，包括取消特別印花稅、額外印花稅及取得印花稅並取消非本地人額外稅項等。撤辣本意是令樓市回復自由市場，由市場供求自然調節，也提升澳門城市在大灣區的競爭力。政策實施後，發展商亦因應大環境以實惠價錢出售，買家也沒有爭相購買，如此可見，交易雖開始活躍，樓價並未有被托高，終於有返一點起色。

事實上，近年澳門住屋種類已增加了不少，公營房屋有社屋、永遠姓“經”的經屋及長者公寓等，給予基層、經濟有壓力及有特別需要的市民不同選擇。要做到全民安居樂業，就不要再忘記樓市階梯也有私人樓宇的需求。近年拍地流拍，私人樓宇供應因新土地法、分區詳細規劃未整體完成、政府批則等問題而減少，亦有資金流出澳門，反映市場對澳門樓市信心下降。政府應對症下藥，重拾市民及投資者的信心，令整體樓市平穩發展。

澳門以世界旅遊休閒中心為定位，有金光大道的五光十色，也有大型基建如澳門大橋的宏偉壯觀，可是舊區的活化及日久失修樓宇的安全性並未被重視。澳門作為全球人口最密集的地

區之一，新舊建築物交集在所難免，重整舊區實在是刻不容緩。都市更新法例於2023年中實行，但實際應用及流程還是十分繁複，站在發展商角度實未有太大誘因去參與。而都更公司對於有私人業權的舊樓，只扮演諮詢及輔助的角色，不會直接參與。這樣造成「都更法」已立，但成效卻不佳。為此，政府應加大誘因，鼓勵私人發展商參與，既可使到舊區重建，改善舊區環境，又可增加就業，盤活經濟，達致雙贏。

上個10年、20年的爆發式增長已經一去不復返，唯獨建造健康、穩定的房地產業乃是大家可追求的。時代日新月異，科技不斷發展，政府可與商界一齊合作，大家在多方面以創新思維推動革新進步，共建更美好的澳門就是上策。







### 順境不做逆境不憂 方為「硬」代理

何兆恆

加入地產行業已經接近20年，記得當時我所加入的澳門中原亦是起步初期，作為首批入職員工，肩負起與公司一起開發澳門房地產市場的重任。曾經歷金融海嘯、辣招出台，飽歷業界與社會的磨合過程，捱盡市道起伏不斷的苦楚，可說是在驚濤駭浪下成長。終由當初的行業新人，逐步蛻變成資深地產人，並晉身管理層，公司的業績亦由千萬級別，踏上億元水平。

「打鐵還需自身硬」，訓練出一支好的團隊，不論時勢好壞，亦能逆市而上。回想當初，我們擴大分區發展架構，於住宅部分設多頭馬車，各舉旗幟，各旗獨立分區拓展；並獨立包裝工商舖專業部門，另闢蹊徑，形成一股特種部隊力量。乃至後來，更以「大澳門概念」為首，帶領團隊衝出澳門，游走港澳及國內城市，吃代理四方飯，時至今日中原澳門的業務據點已延伸至珠海及橫琴，創建澳門珠板塊戰區，成績斐然，有目共睹。

多年來與一群活力充沛，日以繼夜執行職務，以地產代理為終身職業的團隊成員共事，與有榮焉，亦為大家共同創造的代理界奇蹟感到驕傲。在此感恩各界客戶及社會人士的愛戴與支持，我確信為市場提供高透明的公平交易平台、給予專業及耐心的服務，才是長期獲得客戶支持的關鍵，未來亦將持續提升公司專業水平、發展更多便民服務與功能，與客戶並肩同行。



### 澳門房地產聯合商會30周年： 團結一致，共創美好未來

李志恒

三十年的風雨兼程，三十年的同舟共濟。在這值得紀念的時刻，我們站在了一個新的起點上，回望過去，展望未來。作為澳門房地產聯合商會的一份子，我深感榮幸能與各位同仁一道，見證並參與了澳門房地產業的發展歷程。

作為業界一份子，我深有感觸。回顧近十多年，我們經歷了多個起起伏伏的階段。2010年前後，在經濟持續向好的帶動下，澳門房地產市場迎來了一個蓬勃發展的時期。房價快速上漲，市場出現了炒房等現象，引發了社會各界的關注。

然而，2014年後，受中國內地經濟增速放緩、旅遊業轉型等因素影響，澳門房地產市場出現了下行趨勢。樓價開始回落，一些開發商和投資者面臨了較大的經營壓力。我們在這個艱難的時期，仍然堅守崗位，努力應對。

2018年以來，隨著澳門經濟的逐步回暖，房地產市場也開始出現復甦跡象。新項目的推出，吸引了不少買家，整體市場氣氛也有所好轉。不過，在疫情的影響下，2020年至2021年，澳門房地產市場再次面臨較大的挑戰。

2024年澳門政府針對房地產市場進行了一系列調整，包括減免印花稅、放寬貸款條件等，以刺激市場，此類政策變化對市場的影響值得關注，特別是對投資者和開發商而言。

儘管經歷了諸多波動，但我們都沒有放棄。我們一直在努力適應市場的變化，不斷優化服務，提升專業水平，為客戶提供更優質的產品和服務。同時，我們也積極參與政府的各項政策和規劃，為澳門房地產市場的長遠發展獻計獻策。

值得一提的是，近年來澳門房地產市場也面臨著來自國際經濟和政治因素的影響。全球經濟的變化和貿易局勢的不確定性，對我們的業務帶來了一定的風險。我們需要密切關注國際局勢的發展，及時調整我們的策略和方向，以應對不確定的挑戰。







### 團結是我們的力量

在過去的三十年裡，我們見證了澳門房地產市場的起伏與變遷。從政策的調整到市場的波動，每一次的變化都考驗著我們的智慧和韌性。但是，正是這些挑戰，讓我們學會了團結協作，共同面對困難。

### 展望未來，我們有理由相信

作為澳門房地產聯合商會的一員，我們應該團結一致，共同擔起責任，促進業界的健康發展。我們應該堅守誠信和專業的原則，為客戶提供優質的服務。我們應該關注社會責任，積極參與公益事業，回饋社會。

隨著澳門經濟的逐步復甦和房地產市場的穩定發展，我們有理由相信未來將會更加美好。我們將繼續秉承“居有所、安居樂業”的理念，為市民提供更多優質的住宅選擇，為澳門的經濟發展做出更大的貢獻。

最後在此祝賀澳門房地產聯合商會，會務興旺，蒸蒸日上！



### 澳門房地產業務的機遇與挑戰

梁志豪

當我們踏入房地產業務領域的時候，我們往往被眼前的繁忙和機會所吸引，但在這個行業裡，有許多的心聲和體悟需要我們去探索和體驗。

房地產業務是一個充滿挑戰的行業。市場的波動、政策的變化，以及競爭對手的激烈競爭，都讓我們需要保持警覺和靈活應對，正正因為這個原因，我們同樣地需要不停地學習。一個市場可能很大，但是當競爭對手越來越多的時候，市場的供給便會越來越變得狹窄，房地產行業其競爭因而變得越來越激烈。

可能在很多人心目中，我們房地產業務中介人 / 地產中介人賺的錢很多，但有時候，他們不知道的是，一筆交易可能需要花費數月甚至更長的時間，而最終的結果也不一定如我們所期望。但正正是這樣的挑戰讓我們更加堅定地投入到這個行業中，不斷學習和成長。

雖然房地產行業競爭激烈，但也是一個充滿機會的行業。每一個客戶都帶着不同需求和不同背景，每一個交易的過程都充滿著很多因數，有時候結果更會出乎意料之外。我們需要的是不斷地開拓市場，建立自己的人脈網絡，每一次成功的交易都是對我們努力的肯定，也是對我們專業能力的一次檢驗。

房地產業務也需要我們具備廣泛的知識和技能。了解市場趨勢、法規和金融產品是我們必須掌握的基本知識，而良好的溝通能力和人際關係管理也是我們成功的關鍵。在這個行業中，我們需要與客戶、同事和合作夥伴建立良好的合作關係，以確保交易的順利進行。良好的溝通在我們房地產業務中是必不可少 / 必不可缺的，因為有時候，客戶對我們信心的建立就是建基於我們良好的溝通。良好的溝通是建立信任的橋樑，而信任是客戶再會回頭委托你的最大原因，很多時候就是這樣，我們的客戶名單便慢慢累積起來。

我們必須堅持誠信和我們的專業操守。房地產業務涉及到客戶的重大財務決策，因為每一單交易數額並不小，我們必須以客戶利益為先，遵守職業道德準則，確保交易的公正和透明，雖然我們很多時候會被面前的一些小毛利所吸引，但我們必須要做到的是確保交易的公正和透明。因為只有這樣，我們才能贏得客戶的信任，建立長期穩固的業務關係。

在近年來，眼看著澳門房地產由澳門的業務到逐步發展到走進中國內地市場及海外市場，我覺得一切都不簡單並且因而感到有些感慨。中國內地市場的開拓，導致的問題當然首先是大量的人才流失，然後大量的資金轉移到外地。雖然內地市場的確很大，發展潛力空間很大，但是我總覺得，身為澳門人，既然根是種植於澳門，當然要歸根於澳門。





## 澳門前線人員對樓市狀況的感悟

唐英勝

關於澳門房地產近年的業界心聲，這個話題當我想的時候，真的好有趣呢~我就來試試看吧！

自從澳門回歸以來，澳門房地產市場真是波瀾壯麗呀！從繁華到平靜，再到如今的挑戰與機遇並存，每一個階段都充滿了業界的期待與擔憂。

眾所周知，近年澳門樓市確實經歷了一些波動。比如，住宅市場平均價格在過去5年間下跌了近20%，這對我們的從業者和市民來說都是一個不小的打擊呢~

還有哦，隨著樓市的不景氣，很多民生鋪位的經營也變得越來越困難，甚至還面臨倒閉的風險，這確實讓人不能不擔憂我們的前路如何~

今年3月香港實施撤辣消息一出，震撼港澳房地產，澳門行家們都期待澳門政府的最新動向，今次讓香港搶佔先機，只不過，好消息，最近澳門政府也在積極推動樓市復蘇的措施，希望能夠為這個行業帶來新的生機。至於更多具體的新資訊，我們都在積極等待，亦查閱一些專業的房地產統計報告或者新聞報導~

回想起初澳門回歸後，澳門經濟的蓬勃發展，房地產市場如雨後春筍一樣，也迎來了黃金時期。樓價節節攀升，投資者紛紛涌入，加上投資移民，一片繁榮景象。然而，隨着時間的推移，市場逐漸飽和，房價也開始出現波動。

這期間，業界的心聲也隨之變化。有的發展商看好未來發展，加大投資力度；有的則選擇保守經營，觀望市場動向。而購房者們也在這波動中，經歷了從熱情到理性的轉變。

當然，政府也在這過程中發揮了重要作用。為了平抑房價、保障居民住房需求，政府推出了一系列政策措施。比如增加經屋社屋供應、優化土地資源配置等等。這些政策的實施，對房地產市場的發展產生了深遠影響。

如今，面對新的經濟形勢和市場環境，澳門房地產業界也在積極尋求新的發展機遇。有的發展商開始轉型升級，探索多元化發展道路；有的則加強與內地及國際市場的合作，拓展更廣闊的發展空間。

澳門房地產近十年的業界心聲，既充滿了挑戰，也孕育著機遇。在這個過程中，每一個人都在用自己的方式，為這個市場的繁榮與發展貢獻著力量。感恩房地產聯合商會，會長不斷為業界發聲，提倡重開投資移民，撤辣是有條件和符合現在的經濟，至於其他方面，房地產聯合商會提供平台讓更多的青年人發展所長，成立青委會，雖然未來市況未明確，但相信有志發展的青年新力軍會為市場帶來更多生機。







## 締造夢想與幸福的使命

雷潔珊

在房地產中介這個行業裡，我見證了許多人生的轉變，見證了無數的夢想在這個業界的交匯處實現。我深知房地產中介這個行業的重要性和價值所在。我們不僅是交易的實施者，更是夢想的實現者，是家庭幸福的見證者。與其說這是我的工作經歷，不如說是我的旅程見識。

這個行業是充滿挑戰和考驗的，市場的變化也是瞬息萬變的，每一天遇到的人和事都不同，唯有不斷地學習，調整自己的策略和思維方式，並保持積極向上的心態，以應對各種挑戰和變化，只有不斷地進步和創新，才能在這個行業中穩固地立足。

但最讓我感到滿足和幸福的，還是看到客戶在我們的幫助下實現了他們的夢想。無論是一個年輕夫婦終於擁有了自己的第一個家，還是一個企業家成功投資了商業地產，這些都是我工作中最珍貴的時刻。每一次的成功交易，都是對我們辛勤工作的最好回報，也是對客戶信任的最好肯定，累但很滿足...

近年房地產市場低迷，2023年總成交不足3000宗，截至今日為止，房地產經紀4760人，中介公司1452間，而今年3月總成交只有143宗，換言之，平均約30名經紀爭奪一宗成交，市場競爭相當激烈。許多同行都選擇了離開地產中介業。

這個行業雖競爭雖激烈，但與業界同行的交流和合作是很重要部分。長遠發展是需要同行之間的相互支持和合作，所以，很慶幸能夠加入房地產聯合商會，與同行分享經驗和資源，共同探討行業的發展方向，共同推動行業的進步和提升。

其實，房地產行業在經濟發展中擔任著重要角色，是澳門第二大產業，尤其疫情期間佔總GPD17.7%，它的發展與許多行業都有牽連，其中建築業，五金業，金融業，運輸業，地產中介，家私，物業管理等行業的發展都息息相關。樓價不穩，連帶各相關行業都受影響，對消費市場帶來負面影響。

今天，終於，迎來了政府“撤辣”，樓市調控十四年，2024年4月20日，《取消與不動產需求管理相關的稅務措施》法案正式生效。樓市進入另一種新模式，對於我來說，也是非常新鮮，從業七年，期間重未試過這麼寬鬆的樓市政策，期望新政策帶我們中介行業走出寒冬，能讓澳門房地產健康發展，各行各業經濟復甦。





## 本澳房地產市場展望：撤辣政策後的機遇及挑戰

楊俊傑

本澳政府為了控制房地產市場的過熱和保證房屋的可負擔性，曾實施了多項調控政策，包括所謂的“辣招”措施。這些政策主要包括徵收特別印花稅、額外印花稅及取得印花稅。然而，隨著市場環境的變化，特別是受到全球經濟波動和新冠肺炎疫情的影響，本澳政府撤銷了這些辣招。本文將探討本澳撤辣後對房地產市場可能產生的影響以及本澳房地產在未來應如何發展。

### 一、本澳撤辣的背景

近年來，本澳經濟雖然在一定程度上依賴於賭博和旅遊業，但隨著中國內地政策的調整，這種單一的經濟結構面臨挑戰。此外，新冠肺炎疫情的全球爆發對本澳經濟造成了前所未有的打擊，尤其是旅遊和娛樂業。這些因素都對本澳的房地產市場造成了直接或間接影響。澳門財政局發佈的數據顯示，在2019年到2023年的五年期間，本澳的房產成交量每年都在下降。

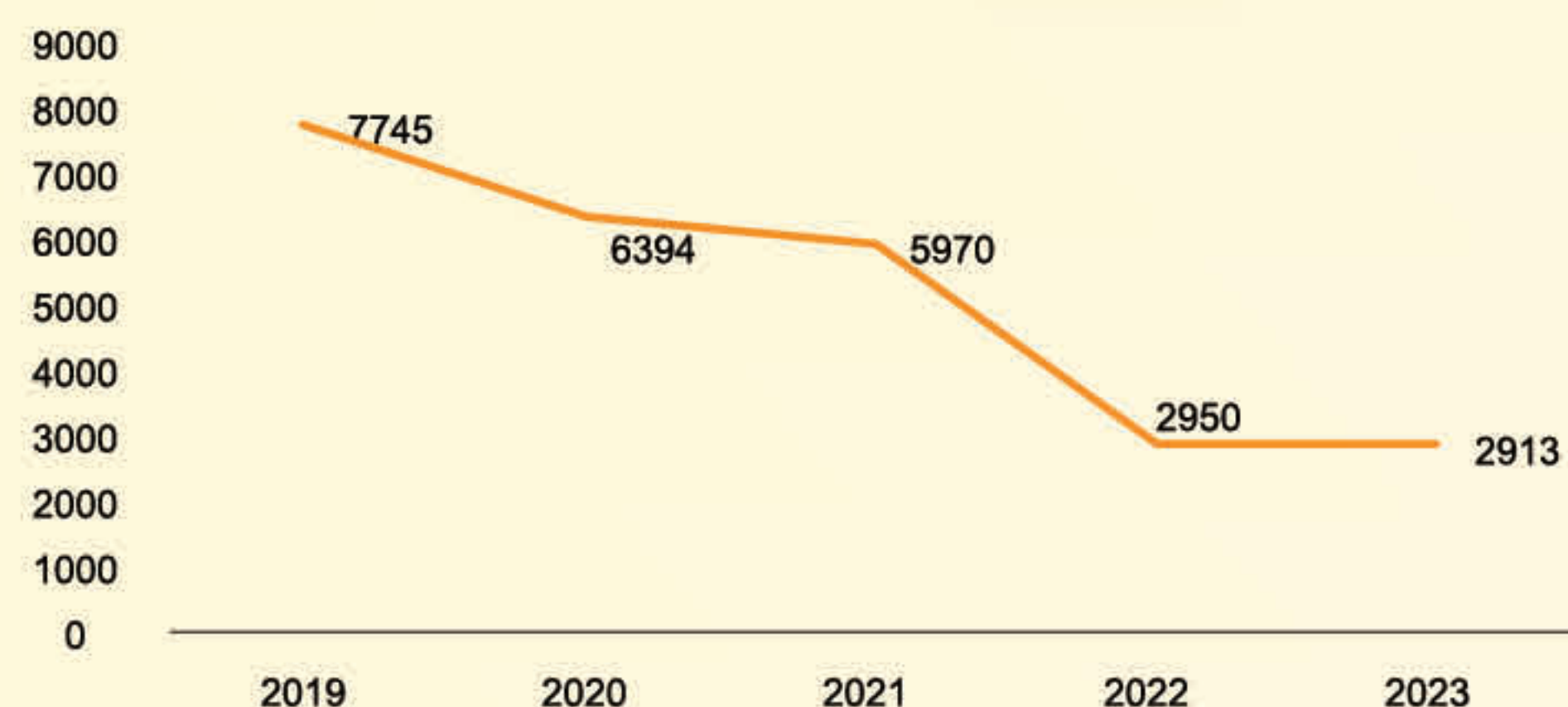


圖1 本澳的房產成交量（2019-2023）<sup>1</sup>

為了刺激經濟，改善房地產市場的流動性，本澳政府施行了撤辣措施，意在恢復本澳的房地產市場活力，吸引更多的投資，並支持經濟的全面復蘇。

### 二、撤銷“辣招”後的市場影響

#### （一）房產交易量有望上升

2024年2月28日，香港同樣宣佈撤銷樓市的辣招。香港土地註冊處的數據顯示，在2024年2月，香港住宅樓宇一手買賣的合約量僅為367，但次月的買賣合約量便上升至1499，同比上漲308%。

<sup>1</sup> 數據來源：澳門財政局（<https://eserv4.dsff.gov.mo/selostat/?lang=zh>），2024年4月20日最後訪問

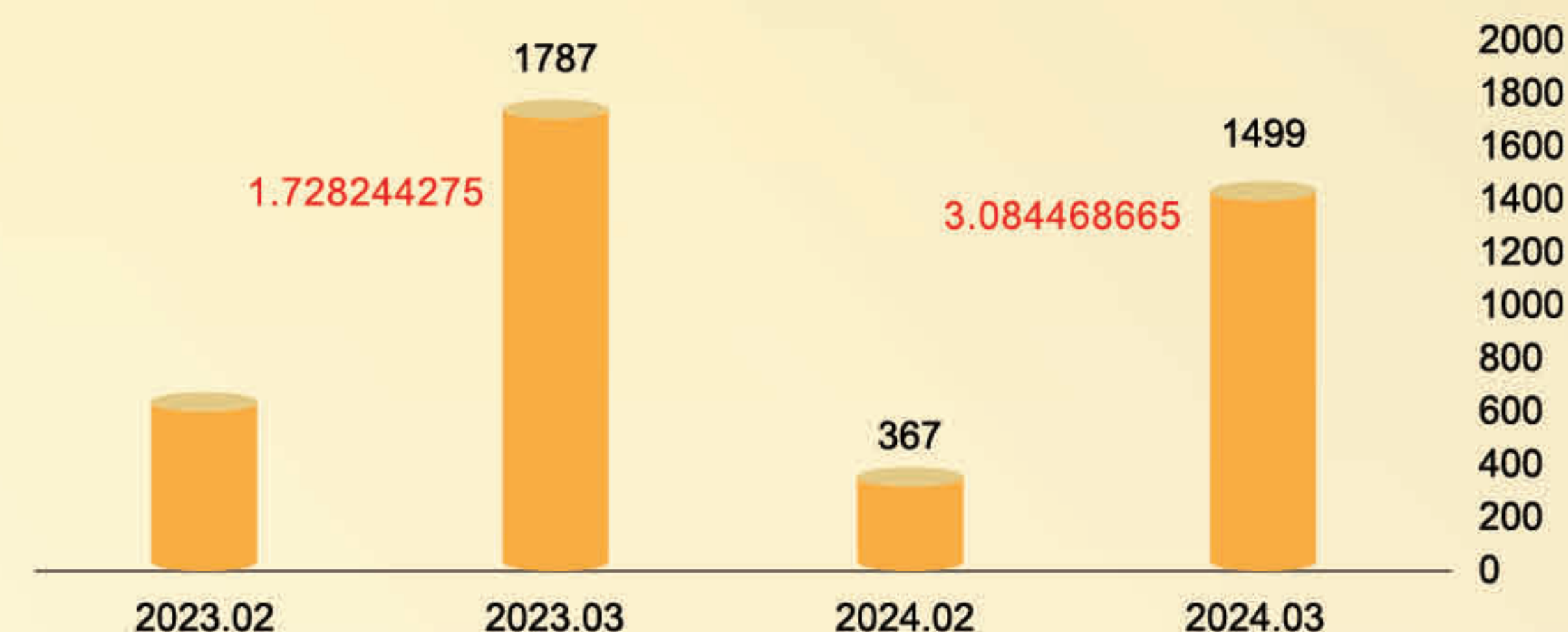


圖2 香港住宅樓宇一手買賣合約量<sup>2</sup>

該期的買賣合約量雖仍不及2023年3月份（1787），但在上漲幅度方面較2023年3月份（173%）已有明顯的優勢，香港的房地產市場有望迎來新的發展機遇。

這些數據對本澳有重要的參考價值，本澳在推行撤辣措施後也會在一定程度上推動本澳房地產市場的振興。但是，由於香港在宣佈實施撤辣措施後，房產的交易量已經開始大幅上升，因此本澳的房地產商不應僅因為撤辣措施的實施而懈怠，而是應當更加注重房地產市場的高質量發展和多元化發展，如提供更多的住房選擇、完善基礎設施、增加綠色建築和提高住房品質等。在本澳施行撤辣措施的同時，進一步發揮主觀能動性推動本澳的房地產市場高質量發展，避免被其他地區擠壓市場。

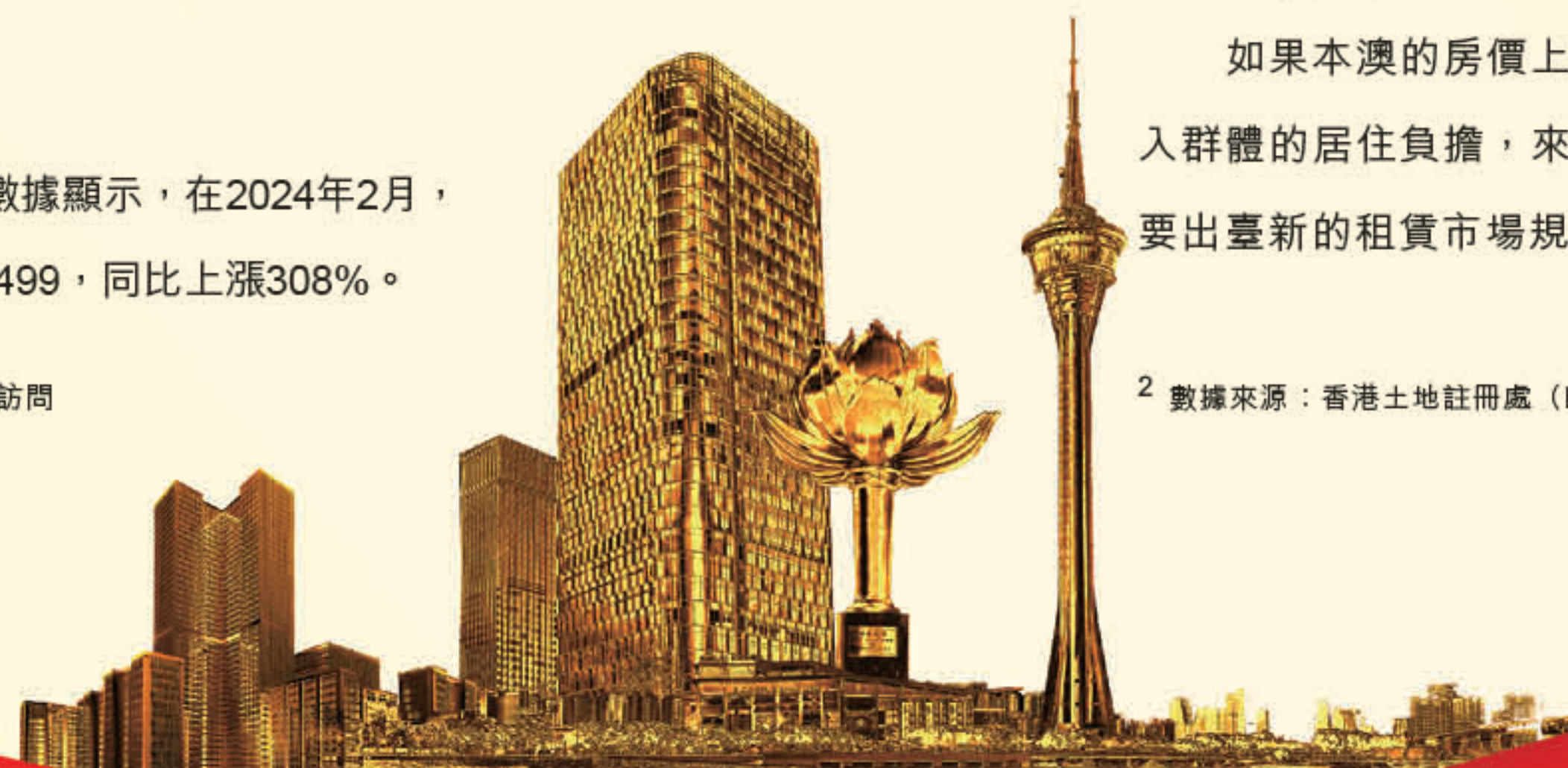
#### （二）房價變動

從長期來看，房價的走勢主要受經濟基本面如居民收入水準和經濟增長的影響，但撤辣措施施行後，本澳房產的需求量可能會在短期內上升，尤其是在投資者和二手市場中。而需求的增加又可能會推動房價上漲，尤其是在旅遊熱點地區。

#### （三）租賃市場

如果本澳的房價上漲，那麼租金也可能隨之增加，這將影響到求租者特別是年輕人和低收入群體的居住負擔，來本澳就讀高校的內地學生的租房壓力也將隨之增大。因此，政府可能需要出臺新的租賃市場規制措施，以確保租賃市場的穩定。

<sup>2</sup> 數據來源：香港土地註冊處（<https://www.landreg.gov.hk/chs/monthly/agt-primary.htm>），2024年4月20日最後訪問





### （四）投資氛圍

撤銷辣招可能會提高本澳房地產市場的吸引力，吸引外國和內地投資者。這種增加的投資不僅可以帶來資本流入，還可以帶動相關行業的發展，如建築業、傢俱和家電業等。

### 三、本澳房地產市場的未來發展方向

為推動本澳房地產以及整體經濟長期穩定的發展，撤辣措施施行後，本澳應在以下方面進一步推動房地產的發展。

首先，本澳的房地產應更多地與其他行業相結合，如科技、會展、體育、文化藝術等。這種結合一方面可以減少市場對賭博業的依賴，另一方面也可以為房地產市場注入更為穩健的增長動力，以應對未來可能出現的經濟蕭條期。

其次，政府以及房地產商應增加對基礎設施的投資，包括交通網絡、公共設施和綠色建築的建設。這不僅將直接提升澳門的居住環境，還可增加房地產的長期價值。

再次，建議政府和房地產商考慮為非本澳的優秀高校學生提供一定的租房補貼，同時，對於在本澳高校綜合表現優異的非本澳高校學生，考慮在本澳的人才計畫打分表中加一定的分值，並為非本澳的優秀高校學生提供更多的優質工作崗位。這將在很大程度上促進本澳高校吸引更多的優秀學子，且能夠有效促進非本澳學子在校就讀期間提升個人綜合素質，從而促進本澳高校的發展。

最後，建議政府考慮將非本澳居民在本澳的房產投資額作為獲取澳門居民身份的一項條件。當非本澳居民在本澳的房產投資達到一定數額且其他資產不少於一定數額時，則考慮直接授予其獲得澳門的居民身份。

### 四、結語

總之，撤銷辣招政策將為本澳房地產市場帶來一系列的變化和調整。雖然短期內可能會帶來市場的快速反應，如房價和租金的上漲，但長期而言，房地產市場的穩定和健康發展仍將依賴於經濟的多元化、基礎設施的完善等因素。本澳政府及房地產商仍需謹慎行事，綜合考慮各種因素，以實現房地產市場的長期繁榮和居民生活品質的持續提升。

但無論如何，在澳門房地產聯合商會三十周年之際，我們都共同見證了本澳撤辣這一歷史性的時刻。在過去的30年裏，我會在各位成員的共同努力下，不僅促進了本澳房地產行業的發展，也在澳門的社會經濟發展中發揮了重要作用。今天，我們慶祝的不僅是過去的成就，更是對未來光明前景的期待。在未來的日子裏，讓我們繼續攜手合作，不斷開拓進取，引領澳門房地產向更高質量的方向發展！





# 會員資料



安得廣廈千萬間  
大庇天下寒士俱歡顏  
風雨不動安如山  
杜甫





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三十周年會慶 暨 第十三屆理監事（2024 - 2027）就職典禮 — 會刊 —

---

## 【出版】

澳門房地產聯合商會

## 【編委會】

吳在權、畢明、李廣志、胡家儀、李廣鴻、吳健國、  
關偉霖、何嘉倫、黃志鈞、黃紹基、柯慶耀、吳紹康、  
鄭建東、畢志健、謝耀華、黃焯楹、吳文慧、胡子俊、  
陳麗媚、陳迎金、趙康池、汪雲峰、李駿浩

## 【設計製作】

澳匯展覽有限公司

## 【印刷】

精美商標

## 【出版日期】

2024年6月8日

## 【發行情】

300本