居者有其屋？

——澳門房地產分析之統計報告

澳門理工學院　黃婕　占咪　楊羚

目錄

目錄 2

圖目錄 3

1 報告簡介 5

2 術語定義 6

3 澳門樓市“冰火”兩重天 7

3.1 澳門樓市的“冰河時期” 7

3.2 樓市的暖春 10

3.3 滿紙荒唐價，一把辛酸淚 13

4“房價高燒”誰之過？ 15

4.1 物價上升引發的“蝴蝶效應” 16

4.2 上升的建築成本 21

4.3“僧多粥少”——人口增長的剛性需求 23

5. 政府“急急如律令” 25

5.1 第一令——失而復得的房屋利息補貼 25

5.2 第二令——“萬九公屋” 26

5.3 第三令——政策大翻新 29

6 總結與感想 32

7 參考資料 34

圖目錄

圖 1 1998 年至 2003 年按印花稅統計之住宅用途樓宇單位買賣數目 7

圖 2 1998 年至 2003 年本地生產總值變動率 8

圖 3 1998 年至 2003 年來自中國大陸之合法移民人數 9

圖 4 2003 年至 2011 年本地生產總值變動率 11

圖 5 2003 年至 2011 年大陸移民人數，建成及擴建的住宅、商住樓宇數目 11

圖 6 2003 年至 2011 年按印花稅統計之住宅用途樓宇單位買賣數目、本地生產總值變動率 12

圖 7 2007 年到 2011 年住宅單位平均成交價(季度) ,總體就業人口每月工作收入中位數 13

圖 8 2009 年至 2011 年新批核的住宅按揭貸款總額 14

圖 9 房價升高原因簡析 15

圖 10 2007 年至 2011 年本澳總消費物價指數 16

圖 11 2007 年至 2011 年各項消費物價指數變化 17

圖 12 2007 年至 2011 年本澳儲蓄三個月定期存款利率 18

圖 13 2007 年至 2011 年底澳門幣存款利率 19

圖 14 2007 年至 2011 年本澳通貨膨脹率 19

圖 15 2007 年至 2011 年本澳實質盈虧 20

圖 16 2006 年至 2011 年全年平均住宅樓宇建築材料價格指數 22

圖 17 2005 年至 2011 年建築工人名義薪金指數 22

圖 18 2006 年至 2011 年澳門人口總數(單位：千人) 23

圖 19 社會房屋分佈圖.....26

圖 20 經濟房屋分佈圖.....28

圖 21 2006 年至 2011 年存有之公共房屋單位數目 29

1 報告簡介

近期，一部反映當今社會年青人住房壓力的電視劇《蝸居》在內地上映，一時間引起社會的熱烈討論，住房難的問題又再一次浮現在公眾眼前。澳門年青人的就業壓力雖然沒有這麼大，但是對於片中主角飽受租金高、蝸居之苦的心情卻感同身受。

2011 年澳門理工學院發佈的一份《澳門居民幸福指數研究 2011》報告中指出，2011 年澳門居民的幸福感比 2010 年有所下降，其中住大屋及月收入三至四萬元的受訪者的幸福感最高，而年青人和本科生的幸福感都分別較長者和中學程度以下的受訪者低。由於經濟發展導致的通貨膨脹成爲了影響本澳居民幸福感的最重要因素。毫無疑問，自澳門回歸、經濟騰飛以來，澳門居民的生活發生了巨大的變化。享受的物質越來越豐富，出行也越來越便利。然而近年來隨着樓市的不斷升溫，澳門居民的置業壓力越來越重，居民對降低房價的訴求與日俱增。

本報告根據現有數據，將分析澳門樓市之現狀並試圖找出影響房價變化的原因，結合政府近幾年施行的房屋政策，希望將這個熱點的民生話題更清晰地呈現在公眾眼前。

2 術語定義

印花稅：是對合同、憑證、數據、帳簿及權利許可證等文件徵收的稅種。納稅人通過在檔上加貼印花稅票，或者蓋章來履行納稅義務。

本地生產總值：英文簡稱 GDP。是一個領土面積內的經濟情況的度量。它被定義爲在一個國家地區內一段特定時間(一般爲一年)裡生產的所有最終商品和服務的市價。

擴張性財政政策:擴張性財政政策是國家通過財政分配活動刺激和增加社會總需求的一種政策行爲，又稱膨脹性財政政策。

經濟週期：也稱商業週期，它是指經濟運行中週期性出現的經濟擴張與經濟緊縮交替更迭、回環往複的一種現象。

房價收入比：是指住房價格與城市居民家庭年收入之比。

消費物價指數：英文簡稱 CPI。是反映與居民生活有關的產品及勞務價格統計出來的物價變動指標，以百分比變化爲表達形式。它是衡量通貨膨脹的主要指標之一，一般定義超過百分之三爲通貨膨脹，超過百分之五就是嚴重的通貨膨脹。

名義利率:是央行或其它提供資金借貸的機構所公佈的未調整通貨膨脹因素的利率，即利息(報酬)的貨幣額與本金的貨幣額的比率。

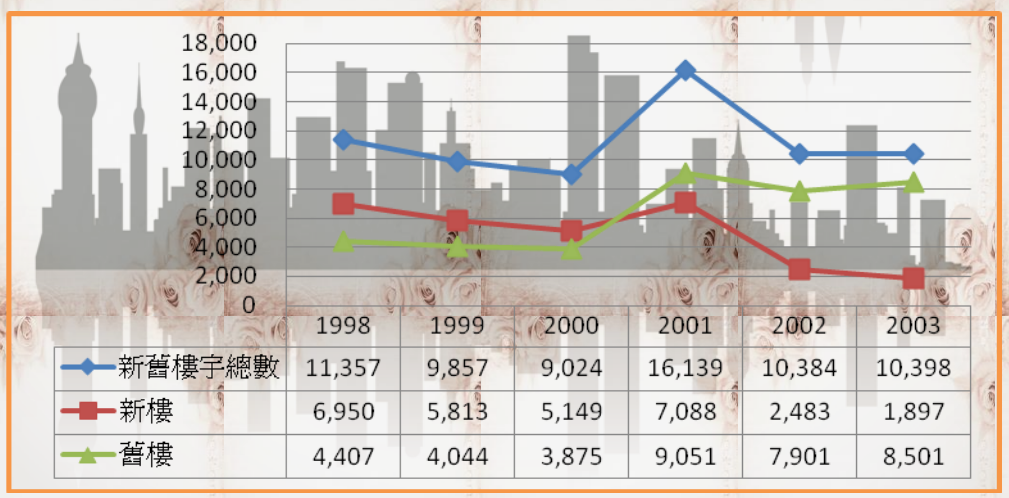
實質利率:實際利率是指剔除通貨膨脹率後儲戶或投資者得到利息回報的真實利率。

3 澳門樓市“冰火”兩重天

近年來澳門房價好像搭上火箭一般一路飛升，令許多炒房投資者笑逐顏開，也令無數普通想要置業的百姓望洋興嘆。在樓市蒸蒸日上的今天，也許有很多人會開始懷念十幾年前樓市低迷、房價跌倒谷底的日子。也許很多人會發出這樣的感嘆：“早知道房價會升到現在的狀況，當初節衣縮食咬緊牙關也要買一套房！”

3.1 澳門樓市的“冰河時期”

90 年代中期至 2000 年初，澳門樓市經過了一段低迷時期，房地產交易市場門可羅雀。圖 1 顯示了 1998 年至 2003 年住宅樓宇單位買賣情況。



	1998	1999	2000	2001	2002	2003
新舊樓宇總數	11,357	9,857	9,024	16,139	10,384	10,398
新樓	6,950	5,813	5,149	7,088	2,483	1,897
舊樓	4,407	4,044	3,875	9,051	7,901	8,501

圖 1 1998 年至 2003 年按印花稅統計之住宅用途樓宇單位買賣數目
(資料來源：統計暨普查局)

在 1998 年至 2003 年期間，除 2001 年這一年住宅用途樓宇單位買賣數量出現奇跡般地巨大增幅，達到 16,139 個，其餘年份裏買賣數量一直呈負增長或零增長。特別在 1998 年至 2000 年這三年間，樓宇買賣數量逐年下降，從 1998 年

的 11,357 個遞減至 2000 年的 9,024 個。其中新樓的買賣數量下降幅度超過了舊樓，但總數量仍然在舊樓之上。不難解釋出現這一現象的原因。由於房價萎靡，新開盤的住宅樓宇單位價格與舊樓價格相差無幾，手頭資金充裕的人當然首選買新樓。

樓市的低溫與當時的經濟大環境有著密切的關係。1997 年 7 月，亞洲金融危機爆發，亞洲各國金融市場哀聲一片。當時香港才剛剛回歸中國，商品資金流通管道還不完善，內地資金遠水救不了近火。霎時間香港房地產市場和股市泡沫一片，房價一夜之間一瀉千里。

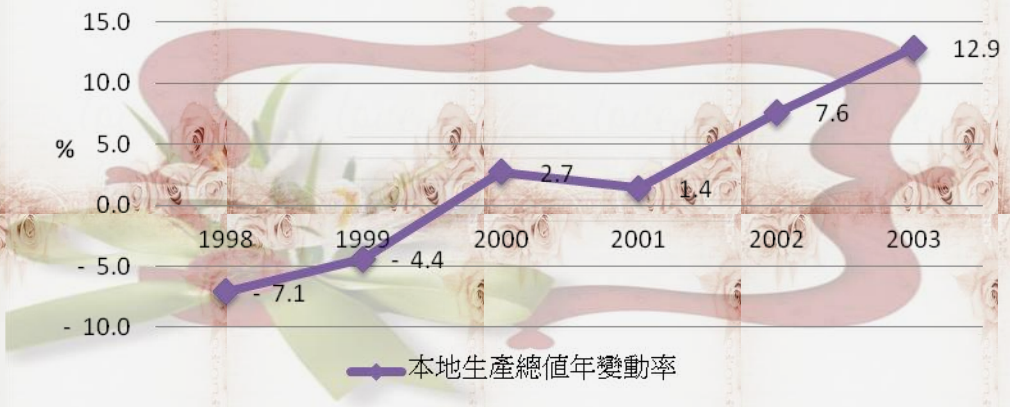


圖 2 1998 年至 2003 年本地生產總值變動率
(資料來源：統計暨普查局)

所謂“城門失火，殃及池魚”，在全面蕭條的經濟大環境下，香港房地產市場的災難又像瘟疫一樣很快蔓延到澳門，澳門社會經濟狀況可想而知。從圖 2 我們可以看到 1998 年到 2003 年澳門的經濟狀況。這一時期澳門經濟一直以個位數的增長率的緩慢增長，直至 2003 年情況才有所好轉。而 1998 年當年澳門本地生產總值更是出現–7.1%的高負增長率。在金融危機風暴漸息的之後兩年時間，澳門經濟雖有起色現象，但情況仍然不樂觀。

當時的澳葡政府爲了挽救一度一蹶不振的樓市，採取了擴張性財政政策及推

出了一系列救樓興市的政策。比如自 1995 年和 1996 年分別實行的投資居留政策和四厘利息補貼政策，以及之後各項稅收優惠政策，都是旨在鼓勵本地及非本地居民來澳投資買房。這一系列的政策雖然在短時間對樓市起到刺激作用，但其影響就如同一塊丟入一片死水的小石子，即使在當時激起了一絲漣漪，也很快消散不見。

2001 年澳門特區政府政府對《投資居留法》作出了檢討和修改，掀起了自 1999 年回歸以來的新一股投資移民熱潮。如圖 3 所示，2001 年來自大陸的移民人數達到 4,621 人，比 2000 年增加了 58.31%。

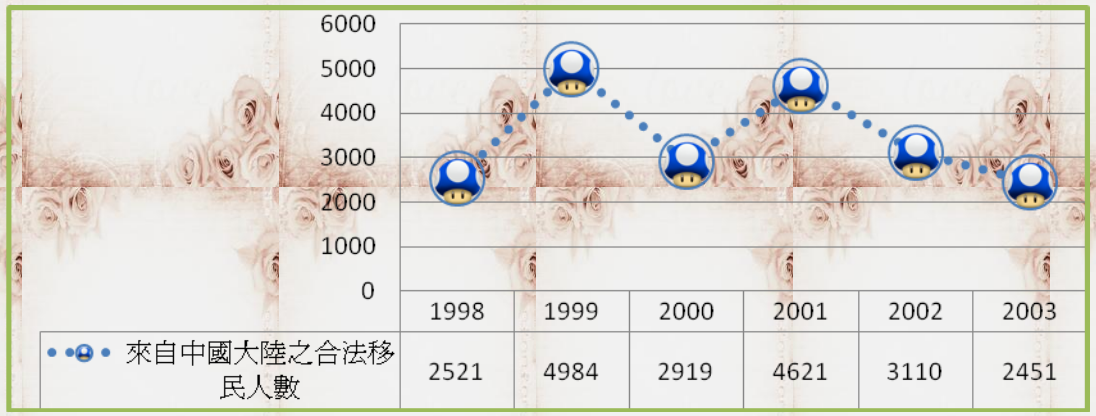


圖 3 1998 年至 2003 年來自中國大陸之合法移民人數
(資料來源：統計暨普查局)

隨着移民熱潮和澳門投資環境回暖，澳門樓市迎來了一線曙光。回顧圖 1 我們可以看到，2001 年是澳門房地產市場的春天。當年樓宇單位買賣總數達到 16,139 個單位，比 2000 年的 9,857 個單位激增 63.73%。然而遺憾的是，政府的刺激政策雖然起到一定作用，但其時效並不久遠。2001 年之後，房地產市場回歸寂靜。2002 年住宅樓宇單位買賣量比 2001 年下降了 35.65%，而新樓買賣量更是一直下跌，至 2003 年達到了歷史最低水平。

澳門一直實行自由市場經濟體制，在民眾普遍預期收益期望值較低的經濟大

環境下，單靠政府政策救市自然收效甚微。直至 04 年，澳門樓市才真正從“冰河時期”走出來，迎來了春暖花開的日子[1]。

3.2 樓市的暖春

澳門回歸後，特區政府實施“以博彩旅遊業爲龍頭，以服務業爲主體，各行各業協調發展”的經濟戰略，實行“背靠祖國，面向世界”、“遠交近融”的外交戰略。[1]在 2002 年和 2003 年，澳門政府先後開放賭權[2]和自由行[3]，澳門經濟終於擺脫連年負增長和低增長的陰影，走上了一條飛速發展的道路。

除 2009 年由於全球金融危機的輻射，當年本地生產總值增長率落到 2.4%的低谷外，在之前五年期間，不管處於經濟週期的哪個階段，澳門本地生產總值一直保持在兩位數的高增長率，這在世界的其他國家和地區是十分罕見的。甚至在 2009 年之後，很多國家還未從金融危機的風暴中回過神來，澳門經濟已經回歸到正常良好的軌道。2010 年本地生產總值達到 32.9%的增長率，創回歸十年來歷史新高。澳門僅用一年時間就從金融危機的陰霾中走出來並且再次騰飛，如此強大活躍的經濟康復能力令全世界嘆爲觀止(圖 4)。

[1] 摘錄自中國銀行澳門分行《2001 年澳門經濟回顧及 2002 年展望》。
[2] 2002 年，澳門特別行政區政府不再發出博彩專營權，改爲向三家公司發出博彩經營權牌照，分別是澳門博彩股份有限公司、永利渡假村(澳門)股份有限公司和銀河娛樂場股份有限公司。
[3] 2003 年 7 月 28 日，第一期港澳個人遊對廣東省 4 個指定城市的居民率先開始實施，之後幾年時間裡陸續對北京、上海、江蘇、浙江等省會和副省級城市開放，至 2007 年底達到四十九個城市。

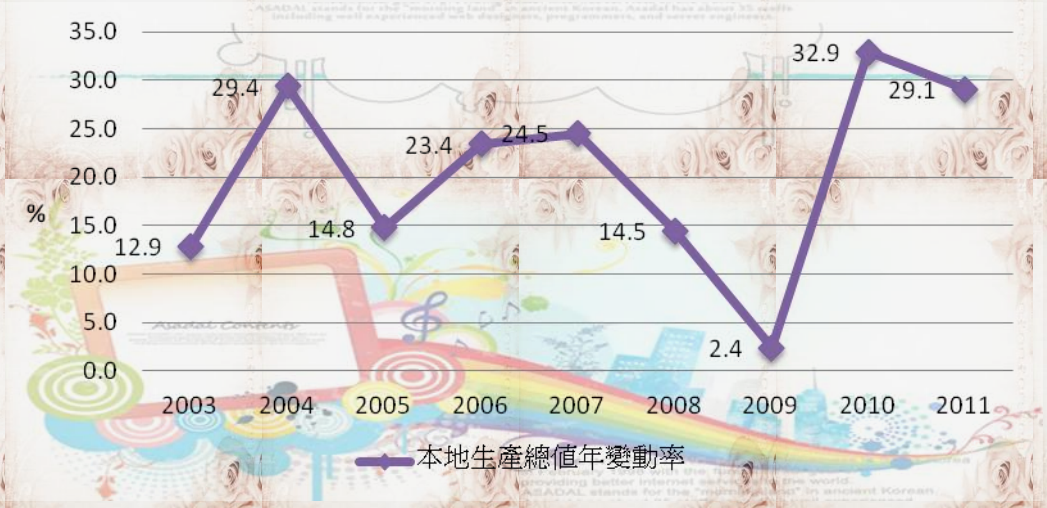


圖 4　2003 年至 2011 年本地生產總值變動率
(資料來源：統計暨普查局)

經濟的繁榮也帶動著澳門樓市的興旺。受惠於自由行政策，2003 年至 2004 年大量湧入澳門的旅客使得澳門經濟出現了新的增長點，引發了大家對澳門投資居住的熱情，帶動了新一輪移民熱潮。越來越多的投資者把目光投向了這個呎土吋金的微型城市。一時間大大小小的區域住宅單位樓宇像雨後春筍一般冒了出來，房產交易市場門庭若市。

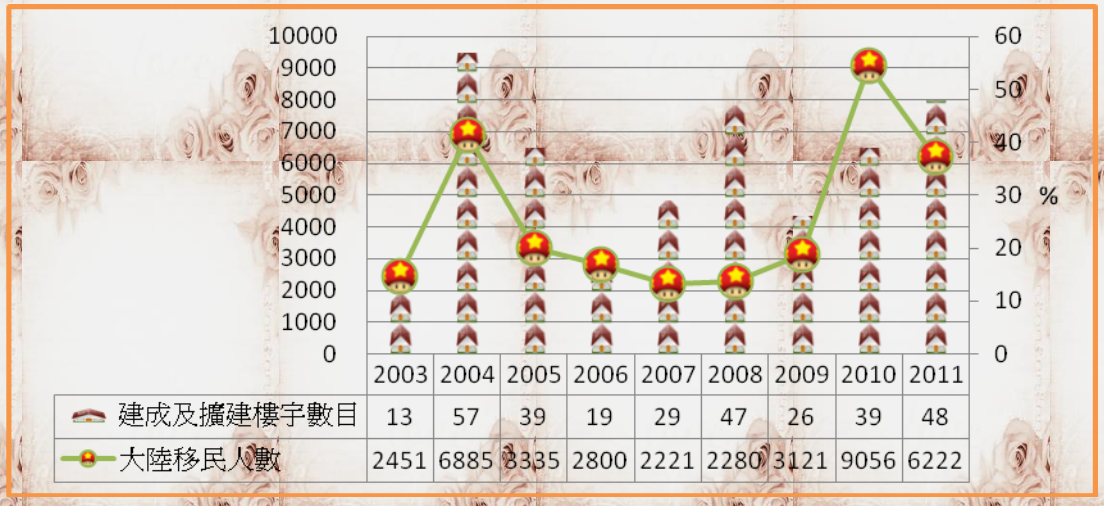
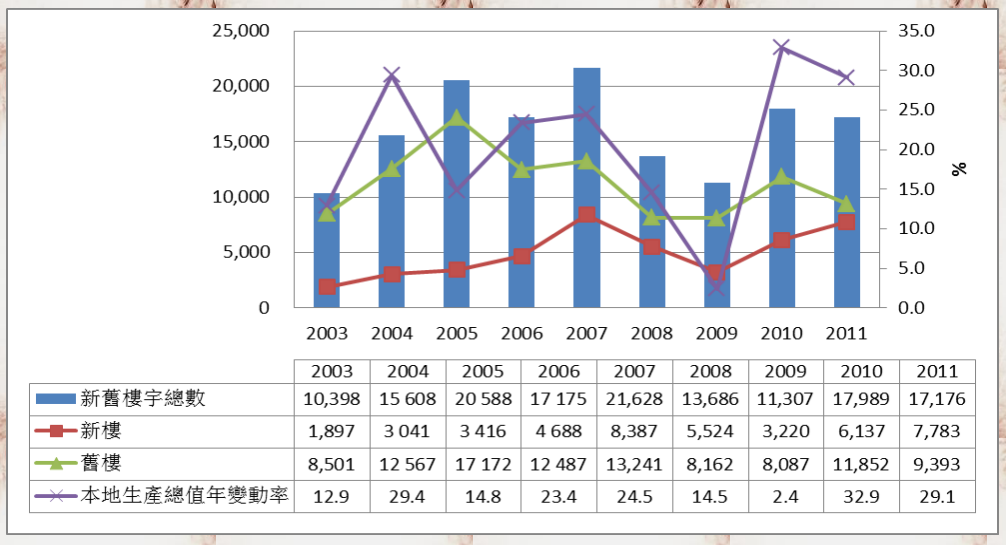


圖 5 2003 年至 2011 年大陸移民人數，建成及擴建的住宅、商住樓宇數目
(資料來源：統計暨普查局)

從圖 5 可以看到，2004 年來自大陸的移民人數達到 6,885 人，比 2003 年增

加近 2 倍，甚至比 1999 年回歸年的歷史最高點還增加了 38.14%。同年，建成及擴建的住宅及商住樓宇數目激增至 57 座，是 2003 年的 4 倍之多。2007 年後年總體經濟受到金融危機影響，增長速度放緩，加上澳門政府取消了投資移民政策，移民活動顯著降溫。而樓市的熱度在金融危機初期並未減退，2007 至 2008 年新建樓宇數目仍有 2.66%的小幅增長。



	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
新舊樓宇總數	10,398	15 608	20 588	17 175	21,628	13,686	11,307	17,989	17,176
新樓	1,897	3 041	3 416	4 688	8,387	5,524	3,220	6,137	7,783
舊樓	8,501	12 567	17 172	12 487	13,241	8,162	8,087	11,852	9,393
本地生產總值年變動率	12.9	29.4	14.8	23.4	24.5	14.5	2.4	32.9	29.1

圖 6 2003 年至 2011 年按印花稅統計之住宅用途樓宇單位買賣數目、本地生產總值變動率
(資料來源：統計暨普查局)

圖 6 顯示了 2003 年到 2011 年住宅樓宇買賣市場。我們發現樓宇買賣變動情況與經濟週期基本一致，其中舊樓買賣數始終超過新樓數目，並且增幅一直大於新樓，這與之前 1998 年至 2000 年經濟低迷時期的狀況截然不同(圖 1)。也許通常的感覺是，整體經濟狀況變好了，人們更有錢了，購置新樓應該是人們的第一選擇，然而近幾年新樓的買賣量一直在一個比較低的水平。也許我們來算一筆帳，就不難發現其中的原因。

3.3 滿紙荒唐價，一把辛酸淚

通過圖 7，我們基本可以瞭解到 2007 年至 2011 年澳門居民收入水平及房價水平。在這五年時間裏，澳門居民的月薪從 7,588 元增加到了 10,300 元，增長了 35.74%。而澳門平均住宅單位的價格從 07 年第一季度的 19,071 元/平方米，飆升至 11 年同期的 44,269 元/平方米，漲幅達 1.32 倍，遙遙淩駕於居民工資水平之上。以 2011 年第四季度的收入水平和房價來計算，假如現在一個澳門居民想要買一個價值 3,541,520 元的 80 平方米樓宇單位，需要 29 年不吃不喝才能實現，這還不包括利息支出。

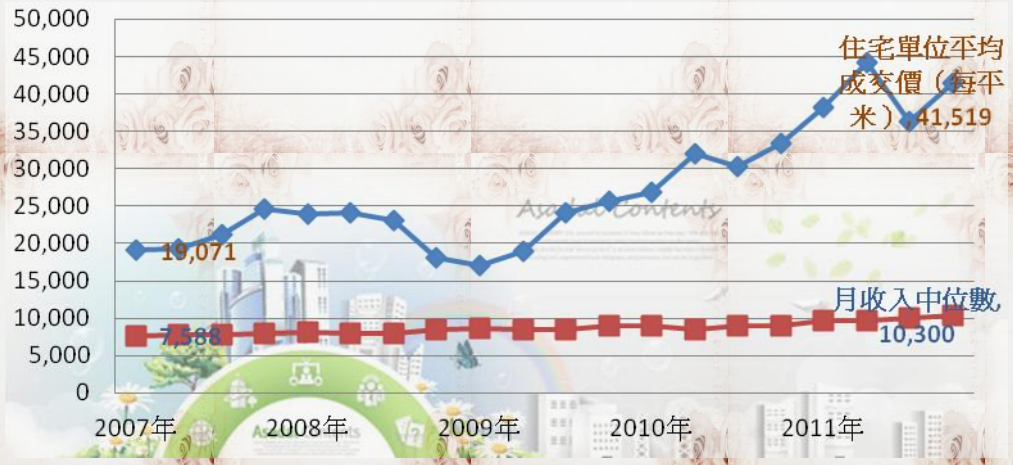


圖 7 2007 年到 2011 年住宅單位平均成交價(季度)，總體就業人口每月工作收入中位數
(資料來源：統計暨普查局)

我們也可以通過計算房價收入比來研究澳門家庭的購房能力。房價收入是指住房價格與城市居民家庭年收入之比。按照國際慣例，房價收入比在 3-6 之間被視爲合理。若依然是按照 11 年第四季度的房價和收入水平來算，假設一戶澳門普通家庭夫妻二人的每月收入是 20,600 元，一年家庭總收入爲 247,464 元，對於同樣一個 80 平方米的單位而言，其房價收入比高達 14，遠遠在合理範圍之外。

每個城市購房壓力最大的人群要算剛走上社會參加工作不久的年輕人。這些

人大多已經到了適婚年齡，因此置業的問題迫在眉睫。雖然高居不下的房價對於大多數人來說根本無法負擔，但受傳統觀念的影響，很多人還是依靠貸款按揭硬著頭皮買了房。

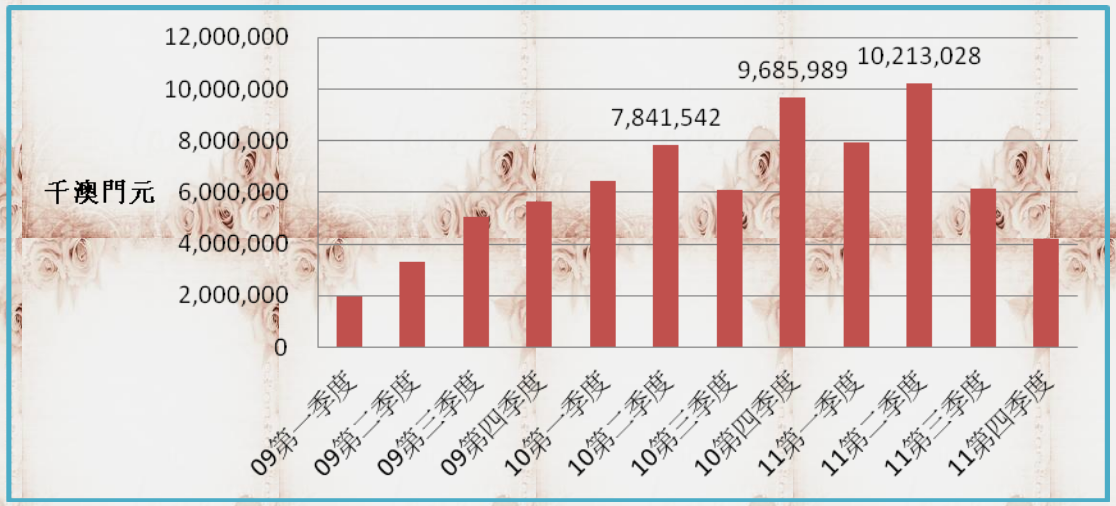


圖 8 2009 年至 2011 年新批核的住宅按揭貸款總額
(資料來源：金融管理局)

圖 8 反映了 2009 年到 2011 年澳門居民的住宅按揭貸款情況。澳門新批核的按揭貸款總額的波峰出現在 2009 年第三季度和 2010 年、2011 年第二季度，而這三個時期也是房價的小高峰。高額按揭的負擔可想而知，但這也許澳門無房一族不得不面臨的困境。

4“房價高燒”誰之過？

不過十年時間，澳門房價就從“極地”直接走進“赤道”，其增長速度令人咋舌，通過分析影響房價的幾個因素：綜合物價、建築成本、外部資金流入、人口增長的剛性需求，我們不難發現近幾年來澳門房價“高燒不退”的原因。

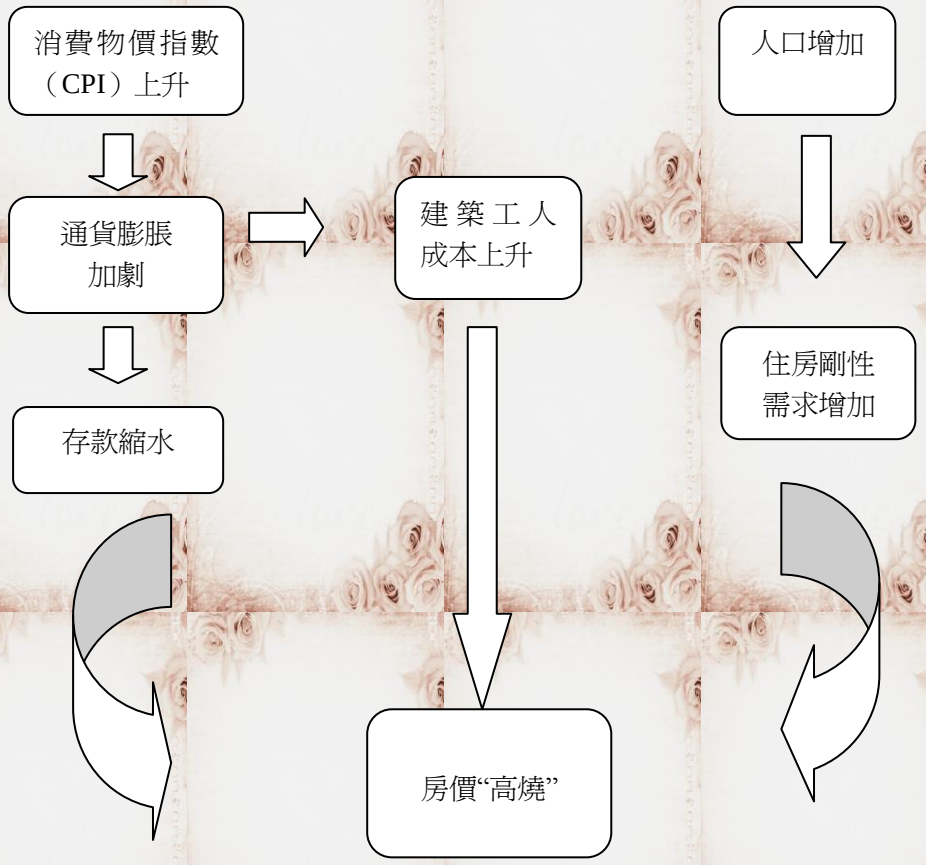


圖 9 房價升高原因簡析

4.1 物價上升引發的“蝴蝶效應”

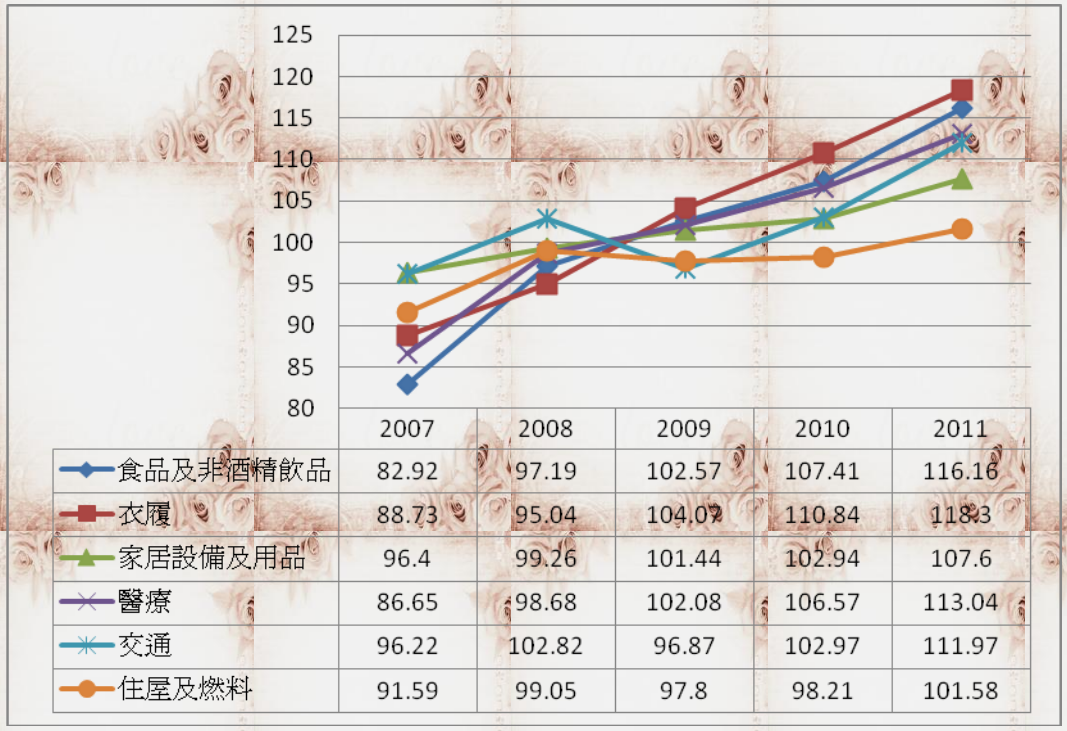
在當今的社會中，普通居民們彷佛一個個都成了小小經濟學家，密切關注著本地生產總值，消費物價指數等這些只會在經濟學中出現的專業術語。這主要是因爲如今的高物價等經濟問題已經在很大的程度上影響了居民的日常生活，讓他們不能忽視。現在我們就來探究一下消費物價指數究竟對居民的生活有著多大的影響呢？

圖 10 2007 年至 2011 年本澳總消費物價指數
(資料來源：統計暨普查局)

圖 10 顯示從 2007 年到 2011 年，總消費物價指數(CPI)一直呈上升趨勢。2007 年只是 92.28，但是到了 2008 年以後，總 CPI 猶如脫籠的老虎無法掌控，突破 100 大關。2011 年的 CPI 更達到 110.30。

在2007年，國際糧食及石油價格不斷飆升；此外，人民幣升值令本澳從內地

進口的糧油食品價格普遍上漲，加上澳門的內部需求強勁，故2007年整體物價有顯著升幅。2007年綜合消費物價指數的升幅主要由食物及非酒精飲品類和住屋及燃料類的價格指數上升所帶動，在總指數變動中所佔的比率分別爲42.24% 和41.82%。[4]



	2007	2008	2009	2010	2011
食品及非酒精飲品	82.92	97.19	102.57	107.41	116.16
衣履	88.73	95.04	104.07	110.84	118.3
家居設備及用品	96.4	99.26	101.44	102.94	107.6
醫療	86.65	98.68	102.08	106.57	113.04
交通	96.22	102.82	96.87	102.97	111.97
住屋及燃料	91.59	99.05	97.8	98.21	101.58

圖 11 2007 年至 2011 年各項消費物價指數變化
(資料來源：統計暨普查局)

從圖 11 中我們可以看到與民生息息相關的各項目的 CPI 變化。食品及非酒精飲品、衣履、家居設備及醫療的消費物價指數呈上升趨勢，交通和住屋及燃料消費在 2008 至 2009 年間分別輕微下降了 5.95 和 1.25，但隨即在 2009 至 2010 年間其又分別上升了 6.10 和 0.41。

我們知道 CPI 的上升會導致通貨膨脹，而通貨膨脹會直接導致居民手中的貨幣貶值。當金錢變得越來越不值錢的時候，居民會開始恐慌，會想方設法的去將

[4] 摘錄自澳門統計暨普查局《2007 年消費物價指數年刊》。

手中的資產保值。

中國人有儲蓄的習慣，這是幾千年來積累下來的文化。把錢放在銀行是很多人的首選，故銀行的存款利率高低備受人們關注。現在讓我們來瞭解一下銀行存款利率的變化。

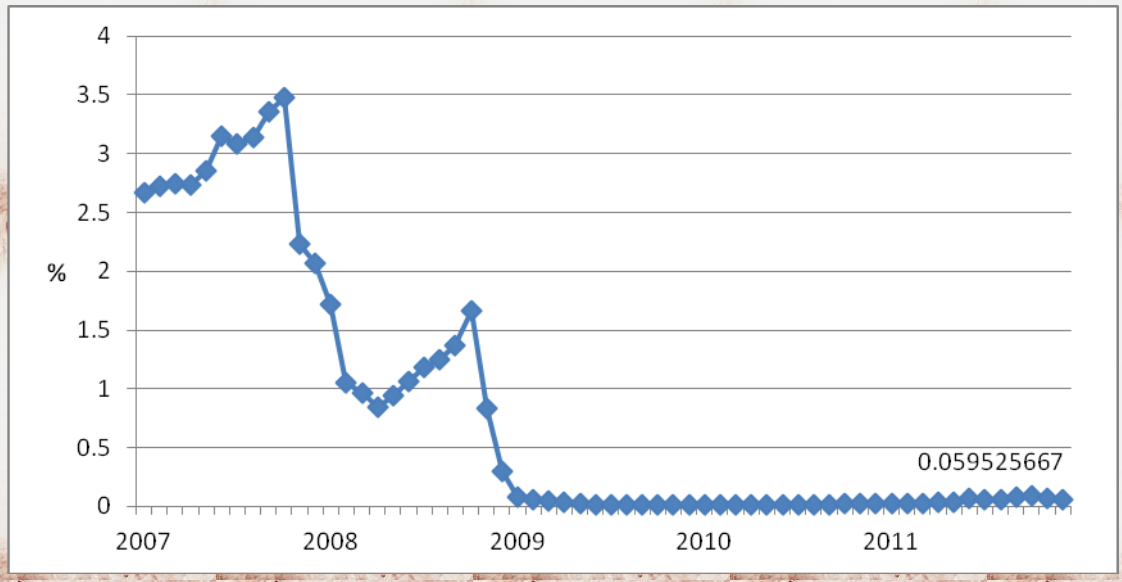


圖 12　2007 年至 2011 年本澳儲蓄三個月定期存款利率

(資料來源：統計暨普查局)

2007 年 1 月的儲蓄利率仍處在高位，達 2.2881%(圖 12)。其後至同年 10 月只輕微下降，但自此之後，存款利率呈大幅度降低的趨勢，並一直位處低水準。

這樣低的存款利率真的可以吸引居民存款嗎？我們可以用 2007 年至 2011 年間每年六月份的銀行存款利率來算一筆賬，讓大家有個更加清楚的瞭解。

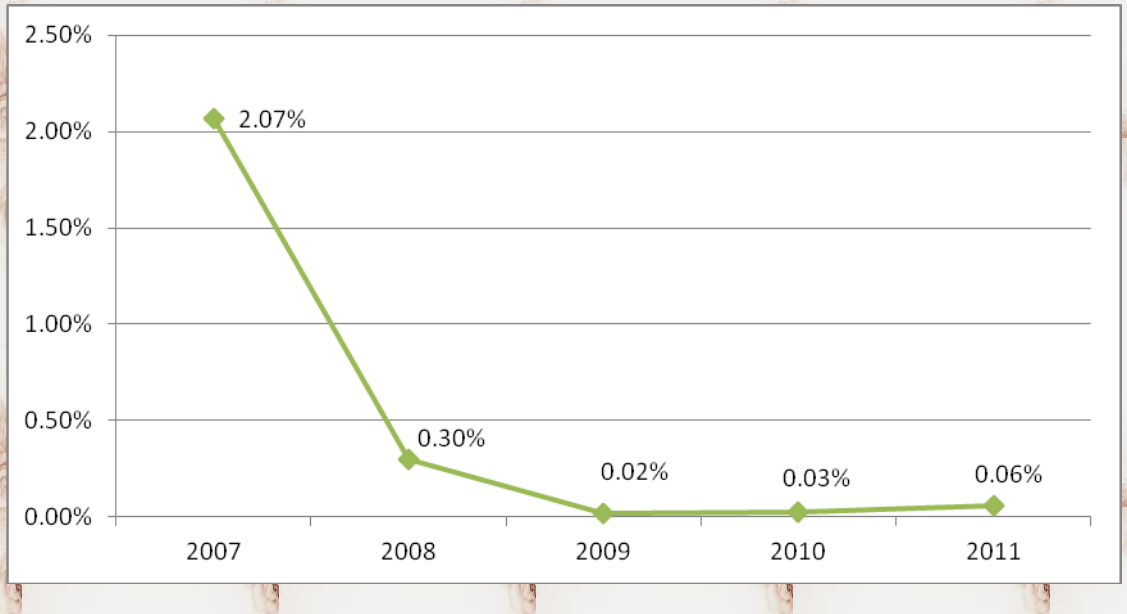


圖 13 2007 年至 2011 年底澳門幣存款利率
(資料來源：金融管理局)

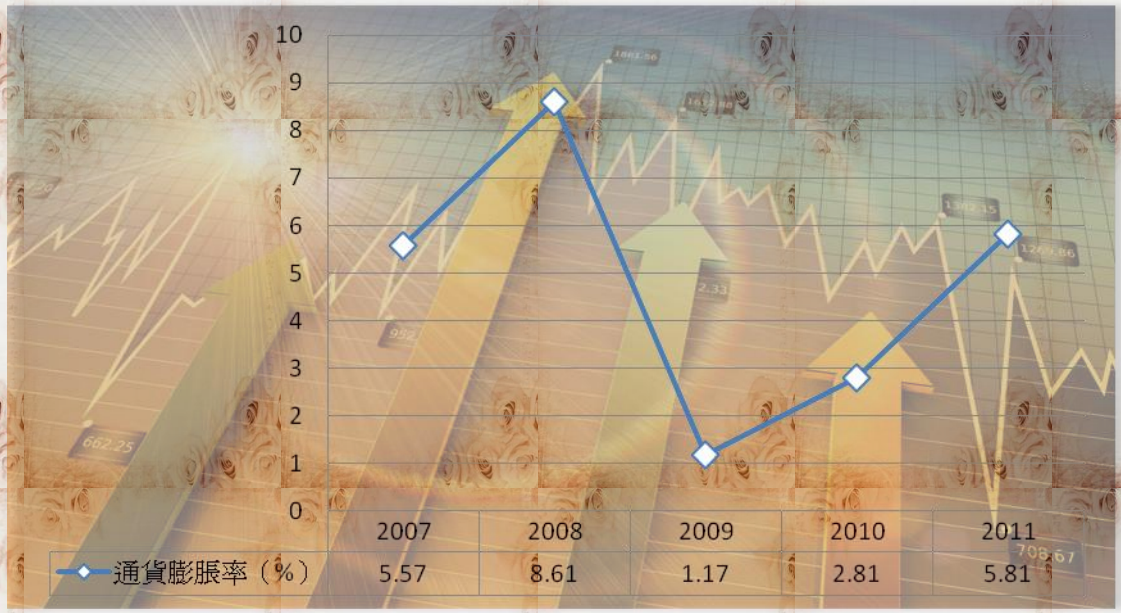


圖 14 2007 年至 2011 年本澳通貨膨脹率
(資料來源：統計暨普查局)

我們以 2011 年爲例，通貨膨脹率爲 5.81%（圖 14），儲蓄利率爲 0. 0595%。

假設一名居民在今天存入 10,000 元，爲期一年，她能得到多少存款利息呢？

( )□ (□♥)□) (□♦♦9□

1 0.000595 1 0.05 1

□5.43%

年末儲蓄價值　10,000X　1　0.0543　9,457 元

實質虧損　10,000X　9,457X　543 元

這也就意味著 2011 年存入 10,000 元，到了 2012 年，該居民還會實際虧損 543 元。沒有人會做虧本的生意，所以很明顯，這對該居民是一點吸引力都沒有的。我們可以根據上述資料，用同樣的計算方式瞭解其數年存款盈虧的情況。

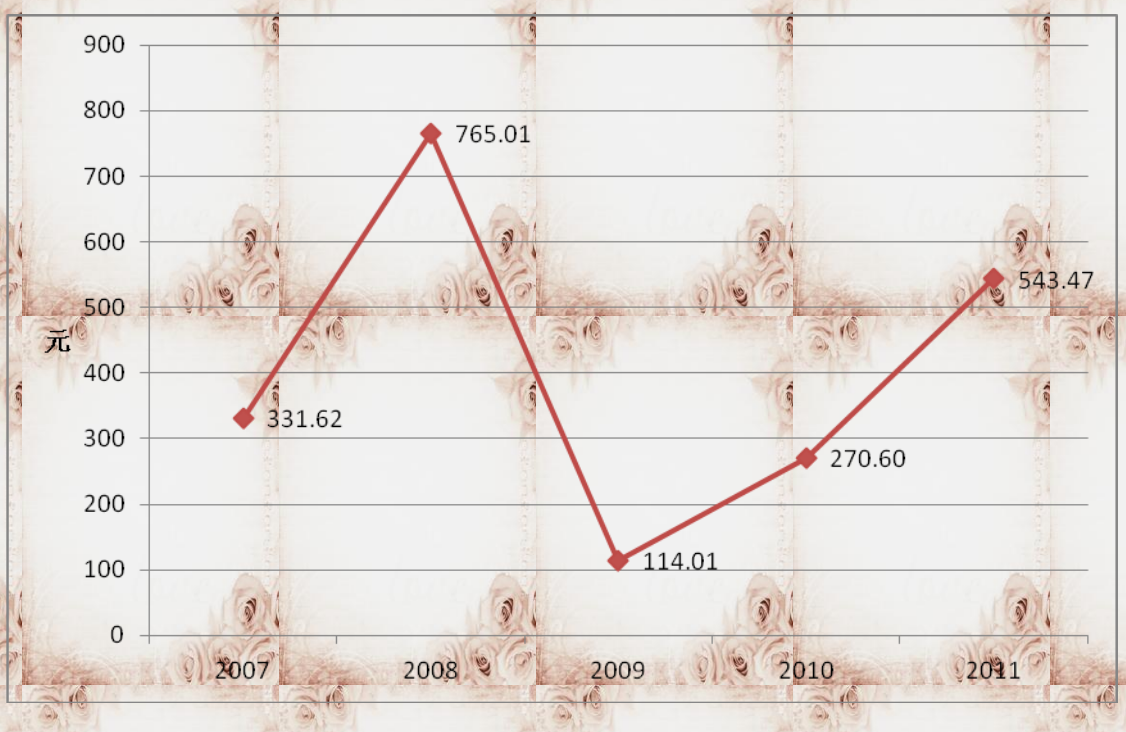


圖 15 2007 年至 2011 年本澳實質盈虧
(資料來源：統計暨普查局，金融管理局)

從 2007 年 2011 年，在名義儲蓄利率不斷下調(圖 12)，通貨膨脹率仍居高位的情況下，實質儲蓄利率一直是負值。即使在 2009 年有提升，仍然不能扭轉趨勢。在連續五年均爲實質性虧損的情形下（圖 15），我們可以相信在現在這段時間，儲蓄不是一個投資的好方法。

爲了讓持有的貨幣不在高通貨膨脹的經濟環境下持續貶值，人們必定要把目光投向別的產業去尋求機會。普遍來說，即是投資。投資的管道有很多，比如股票市場，證券市場及黃金交易。

但在經歷過 1997 年的亞洲金融危機與 2007 年的全球金融危機後，相信很多投資者已經不太敢盲目進軍股票與證券市場。很多人應該仍對 1997 年的股市震盪記憶猶新，恒生指數瘋狂下跌一萬多點，股市瀕臨全面崩盤。加上 2007 年的雷曼兄弟等多家公司破產，股票市場的在一輪動盪後，股票市場漸漸成爲了很多投資者可遠觀而不可褻玩的地方。

這讓房地產市場彷佛成了救命的稻草一般，投資者一窩蜂的湧入其中。特別是在澳門房價持續攀升的大前提下，房地產這種固定資產的投資明顯在很多投資者心中是比股票證券等的虛擬投資要穩妥得多。

這導致了近些年房價持續上升，在全球經濟衰退的大環境下，房地產市場在澳門變得越來越熱門。不管政府推出多少的政策調控，仍成效輕微。

4.2 上升的建築成本

從 2006 至 2008 年，住宅樓宇建築材料價格指數不斷飆升，最高點達到 148.0(圖 16)。雖然在這段期間住宅樓宇建築材料價格指數有些許增長，但是整體來看，還是呈上升趨勢的。

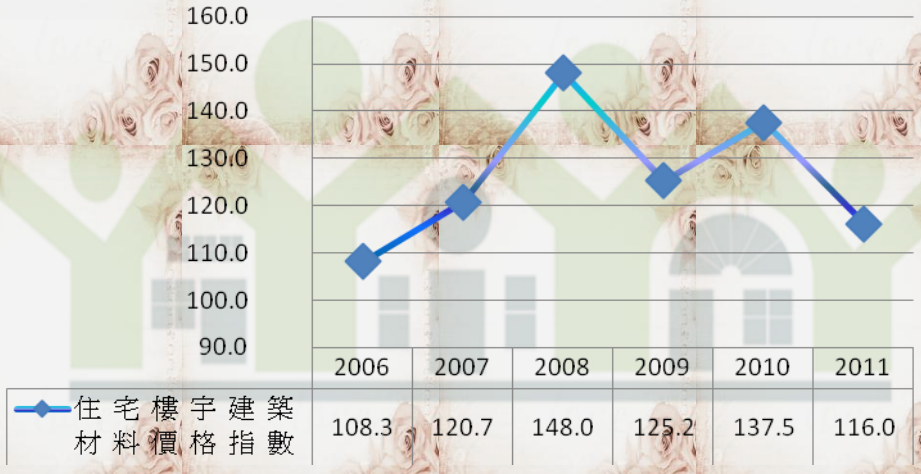


圖 16 2006 年至 2011 年全年平均住宅樓宇建築材料價格指數
(資料來源：統計暨普查局)

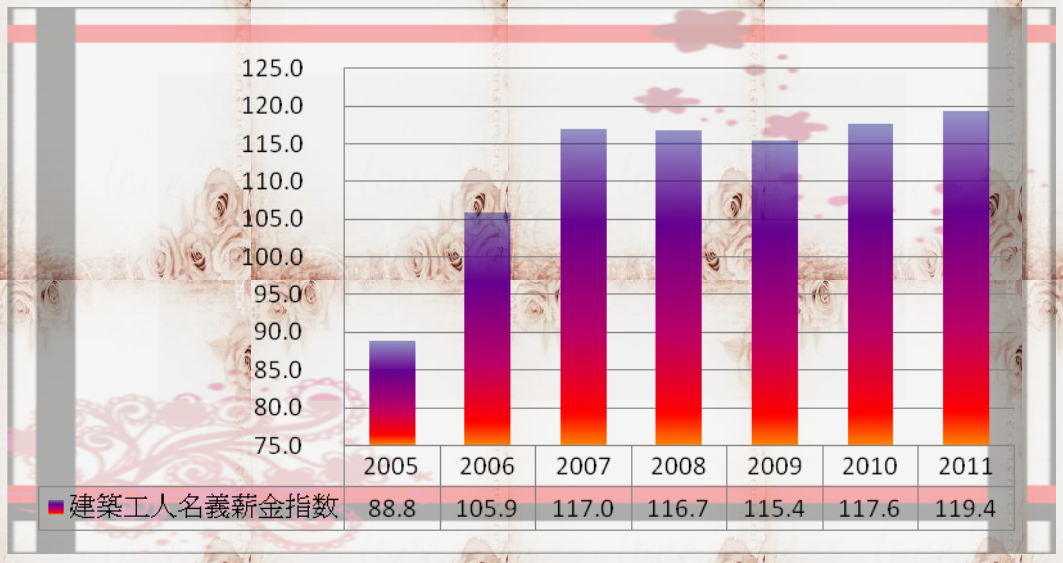


圖 17 2005 年至 2011 年建築工人名義薪金指數
(資料來源：統計暨普查局)

建築工人薪金指數與建築材料價格指數都是在 2006 年至 2008 年間急劇上升，分別上升了 10.8 和 39.7（見圖 16 和 17）。澳門本地生產總值增長率從 2006 年至 2009 年分別爲 23.4%，24.5%，14.5%和 2.4% (圖 4)。同期間的本地生產總值一直保持良好增長，這主要是依賴於澳門蓬勃發展的博彩業與旅遊業帶動了整個經濟的發展。但在 2008 年之後，GDP 增長率大幅下降，這裡不得不提到金融危機。在 2007 年發生的金融危機對整個亞洲經濟產生了巨大衝擊，澳門也受到

了顯著的影響。

回歸到建築材料價格與建築工人薪金的方面，我們可以總結近年，建築業材料及薪金的上升對房地產業有著不小的影響。建築樓宇成本的上升必然導致價格上升，這是房價上升的原因之一。

4.3“僧多粥少”——人口增長的剛性需求

圖 18 反映澳門人口，近年基本處於增長狀態。在 2006 年至 2011 年間，人口共增加了四萬四千人。人口上升無可避免的會對房屋產生剛性需求。這是澳門內部出現的需求，是短期內不可改變的。若是供給無法跟上需求的增長腳步，就會導致供不應求，進一步推高房價。

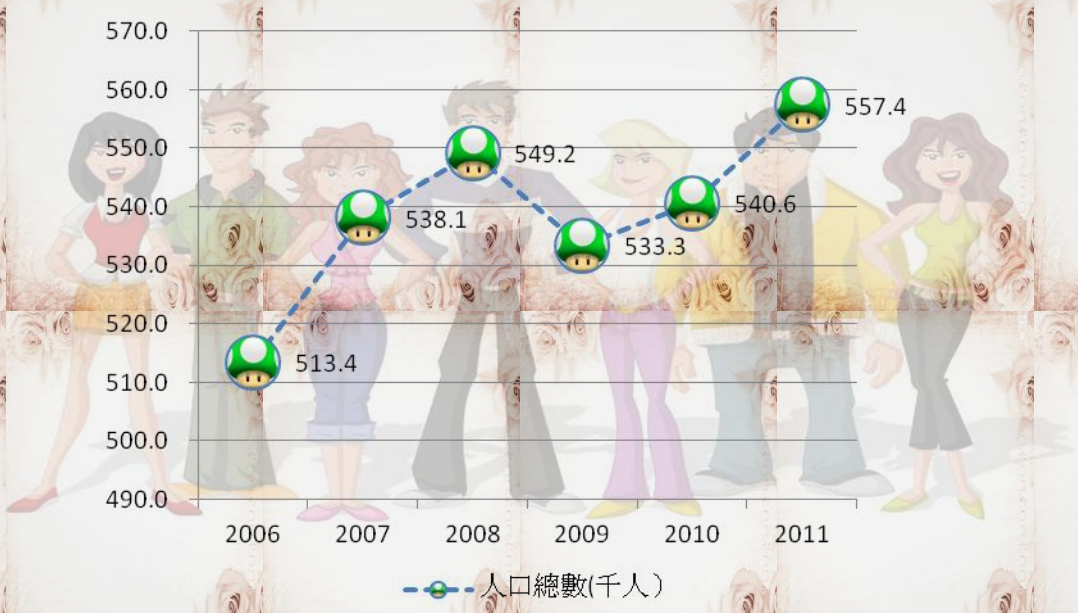


圖 18 2006 年至 2011 年澳門人口總數(單位：千人)
(資料來源：統計暨普查局)

以上是我們認爲房價攀升的主要原因。接下來，我們會討論政府在房地產方

面的政策。

5. 政府“急急如律令”

在引導房地產市場向着健康方向發展的過程中，政府扮演着重要的角色。隨着本澳樓市的起伏變化，各項相關政策律陸續出臺。以下是特區政府近年頒佈或修改的具有代表性的房產政策，讓我們通過對這些政策的簡要瞭解，體會政府在調控樓市、確保居民安居等方面所作出的努力。

5.1 第一令——失而復得的房屋利息補貼

在過去經濟低迷時期，政府爲刺激低迷的樓市及扶助居民置業而推出的四厘利息補貼政策，而後因爲樓市逐漸回暖，該項政策已於 2002 年取消。

然而，近年澳門又出現樓市“高燒”，樓價一直飆升。政府新一期的「四厘利息補貼」之風於 2009 年底重新刮來，推出了爲期一年的《自置居所信用擔保計劃》及《自置居所貸款利息補貼制度》兩項措施。很多享受該措施的市民表示，「四厘利息補貼」措施的推出對他們買樓起到較積極的作用，特別是年輕且有穩定工作的人，可以趁早買樓了結安居樂業的心願。有居民表示，有政府的四厘利息補貼，供樓初期輕鬆得好多，因爲貸款額不小，等過幾年本金少了之後，相信對自己的供款壓力會減低很多[5]。補貼制度的重來，不僅減輕了市民供房的壓力，面對如此高額的房價不再恐懼，也讓許多準備成家的人有了安居之處。但值得注意的是，補貼制度雖似雪中送炭，但並非人人都可以獲益。在相關的限制條件下，補貼制度似乎並未溫暖全澳人心。有市民反映，補貼制度長遠而言亦會使房價不

[5] 摘錄自濠江日報 2010 年 6 月 6 日 A03《四厘補貼減輕供房壓力》

斷上升。

5.2 第二令——“萬九公屋”

近幾年，政府一直貫徹“社屋爲主，經屋爲輔”的政策，先照顧低收入家庭和弱勢群體的需要。同時，爲配合長遠的城市和人口發展，政府已在可發展的土地及新城填海區的部分土地資源上，爲未來的公屋計畫預留了土地儲備。

圖 19 社會房屋分佈圖
(資料來源：房屋局)

政府爲落實萬九公屋的承諾，有序進行分配工作，先行解決輪候多年者的住屋訴求。在此基礎上，還積極開展 6,300 個公屋單位儲備的規劃工作。圖 19 反映社會房屋[6]的具體分佈情況。

[6]社會房屋是指由政府興建，或由政府提供土地批予土地承批企業投資興建，完工後將單位回報給政府，政府以低廉的租金租予經濟狀況薄弱或有特殊困難，且居住於澳門特別行政區的家團。

與此同時，經濟房屋的興建也是減輕住房問題、爲澳門樓市降溫的有效措施。圖 20 顯示經濟房屋在澳門的分佈情況，從中我們可以看出在澳門半島的最上端經濟房屋是較爲密集的，畢竟大多數本地居民居住在澳門半島，而且澳門的老城區也分佈在這些地區，居民們已經習慣了周邊的生活環境，周邊的配套設施亦相當完備。經濟房屋在如此方便的地理位置興建，可見是一個便民便利的正確選擇。同時，政府於 2011 年 10 月實施《經濟房屋法》[7]，不僅協助特定收入水平及財產的本澳居民解決住房問題，更正確引導調控了符合居民的實際需要及購買力的房屋供應。

政府依循合理社會資源、優先照顧弱勢社群及維護優良傳統倫理觀念之原則，分析及研究社會實際情況，並評估永寧廣場大廈及湖畔大廈之最新配售及預配情況，再按照“社屋爲主、經屋爲輔”之公共房屋政策方針，釐訂出 19,260 個單位的經、社屋分佈，其中，經屋有 9,196 個單位，而社屋則有 10,064 個單位。剛通過的《經濟房屋法》亦規定，經濟房屋的訂價必須符合合資格購買者的負擔能力。現時永寧廣場大廈售價是採用在立法會討論及公共房屋事務委員會介紹之計算方式。

永寧廣場大廈經濟房屋售價計算，以現時社屋 2 人家團收入上限 10,560 元的 30%作爲供款負擔計算，以 20 年供款期及 5%供款利率，按此計算出可負擔之樓價約爲 68 萬元；若以 40 平方米之實用面積單位計算，每平方米實用面積約 17,143 元，以永寧廣場大廈的實用比率爲 78.94%計算，相當於建築面積每平方呎 1,256 元；而永寧廣場大廈最細單位的建築面積爲 564 呎。

---

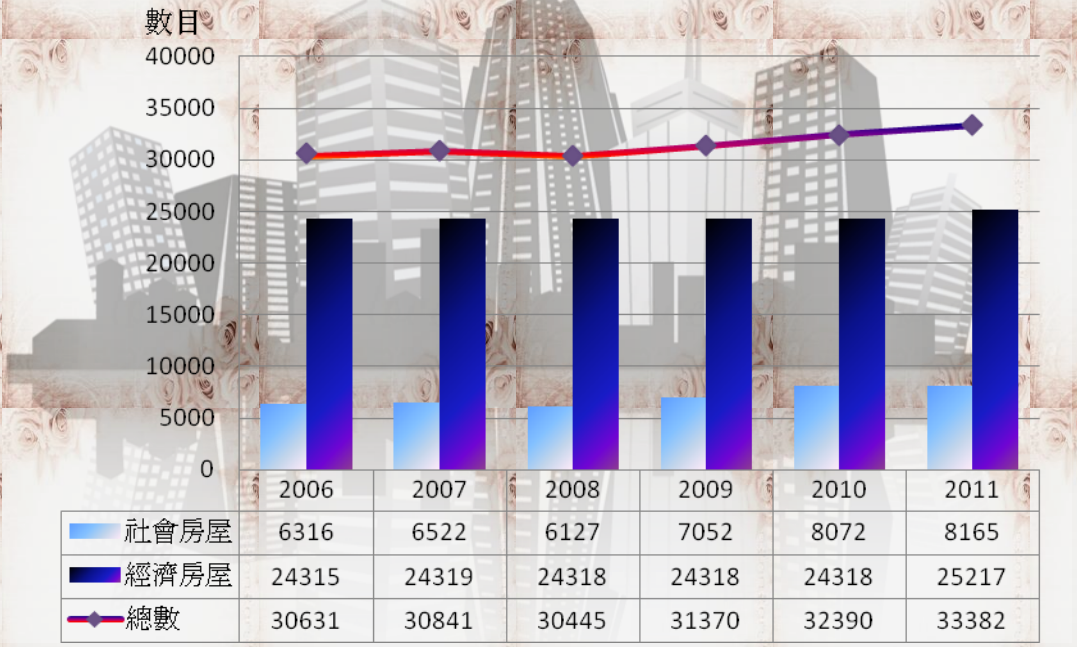
[7]第 10/2011 號法律《經濟房屋法》於 2011 年 10 月 1 日生效。

根據此基平呎價，具體售價將視乎單位座向、樓層、位置和類型而有所上浮或下調，因此得出整體售價由最低 50 多萬（T1）至最高 160 多萬（T4）不等，部分樓層較低的單位，售價甚至低於標平呎價，約爲 900 多元。

圖 20 經濟房屋分佈圖
(資料來源：房屋局)

圖 21 展示近年公共房屋單位的數目以及逐年具體變動情況。在 1970 年以前，從統計暨普查局資料得知當時的公共房屋總數爲 364 個，然而至 2006 年已達到 30,631 個，表示政府大大提升投放公屋的力度。但由於現實種種條件的約束以及澳門土地資源的缺乏等，從圖 21 我們可以得知近年公共房屋增長的腳步

是非常緩慢的。



	2006	2007	2008	2009	2010	2011
社會房屋	6316	6522	6127	7052	8072	8165
經濟房屋	24315	24319	24318	24318	24318	25217
總數	30631	30841	30445	31370	32390	33382

圖 21 2006 年至 2011 年存有之公共房屋單位數目
(資料來源：統計暨普查局)

公屋的建成減輕了人們的生活壓力，增強他們對澳門的歸屬感，它的貢獻是不可估量的。

5.3 第三令——政策大翻新

置業投資移民政策也是澳葡政府在 1995 年推出的救市措施，目的是希望借外來投資者消化當時經濟低迷而產生的空置樓宇。在當時經濟低谷時期確實起到了刺激樓市，盤活經濟的作用。而在樓價節節攀升的今天，該政策反而爲高漲的房地產業“火上加油”，令市民怨聲載道。爲此，政府在 2007 年 4 月 4 日，將置業投資移民政策緊急叫停， 2007 年當年樓盤成交數目急劇下降。我們也可以參

考圖7 住宅單位平均成交價在2008年的第三季度到2009年的第三季之間出現了一個很明顯的“下凹弧”。可見終止該政策是一副良好的樓市降溫藥。

然而根據2008年財政年度預算案，其中一項稅務優惠最令普羅大眾感興趣的莫過於《財產移转印花稅的豁免》，由於涉及購買作居住用途之不動產的檔案，文書或行爲之印花稅可獲豁免，所以普遍對此亦特別關心。特區政府表示，此舉是爲了回應社會各界長期以來認爲該稅項稅率偏高的意見，是政府認爲已透過社屋、經濟房屋和對青年租屋、置業計畫，一定程度上解決低收入人士和適婚青年置業的問題，進一步減輕市民置業的負擔。

此外，爲了抑制澳門樓市炒風，特區政府建議向購置後兩年內轉售的住宅單位或樓花徵收特別印花稅，同時收緊樓花貸款比率的上限。這項措施旨在加重地產市場投機買賣的成本負擔，減低房地產市場風險並保護市民的利益安全以及民生問題。這項措施在推出初時取得一定成效，但隨着社會的發展，似乎漸漸失去效力。根據財政局相關資料顯示，2012年7月申報結算印花稅的住宅單位有1,660宗，每平方米實用面積均價升至62,137元，較2011年7月特別印花稅生效後的首月勁升61.67%，一舉突破今年歷史高位。目前的樓價已經遠遠超出了一般市民所能負擔的水平。

2012年10月中，特區政府繼“劉十招”後又計劃推出“新八招”加重超賣成本，遏制房價和限制非澳門居民來澳買房以及保護本地居民的利益。其內容为：

1. 收緊本澳住宅按揭成數
2. 建議特別印花稅使用範圍擴展到商鋪、寫字樓及車位
3. 建議向法人及非本澳居民購買住宅單位時再徵收額外印花稅

4. 建議對現時政府扣減房屋稅的措施，今後只適用於本澳居民
5. 加快推進“萬九公屋計劃”外的公共房屋興建
6. 研究重建政府部份公共設施，興建綜合性的公共設施及公共房屋
7. 優化私人建築批則工作
8. 與業界研究訂制樓花銷售指引

該提議受到了眾多議員和居民激烈討論，該計劃仍在不斷完善並等待立法會批准頒佈。相信這又將成爲特區政府在穩定房地產市場的過程中又一巨大貢獻。

6 總結與感想

一千多年以前，唐朝詩人杜甫曾發出感嘆：“安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏？”在那個兵荒馬亂社會動蕩不安的時期，有一處安身之所是百姓們最基本最迫切的生存需求。然而在經濟極其發達，物質極度豐富的今天，“居者有其屋”這最樸素的願望依然是很多普通人遙不可及的夢想。

談到澳門，也許人們最先聯想到的字眼便是“賭城”。林立的賭場是澳門最顯著的城市標誌。經過四百多年歐洲文明的洗禮，東西方文化的完美融合賦予了這座城市時尚與古典兼具的氣質。而得天獨厚的地理位置又爲它的經濟發展源源不斷地注入鮮活的血液。繁華已經成爲澳門給人留下的最深刻的印象。

在很多人眼中，一個城市的富裕程度與當地居民的富裕程度應該是對等的。當蓬勃發展的博彩旅遊業、服務業推動澳門經濟不斷向前發展的時候，澳門居民的生活也應該比過去更幸福。然而澳門如今卻面臨着和許多發達國家和地區相似的難題，經濟發展的同時，人口增長、通貨膨脹、貧富差距拉大、環境污染、資源枯竭等問題也越來越嚴重，給居民的幸福感打了大大的折扣。

相較其他社會問題，住房難一直是居民們街頭巷尾熱議的焦點話題。「有屋無人住、有人無屋住」以及「澳門人宜居不起、外來人投資不住」等已經成爲澳門住房的基本現狀。通過分析相關數據，我們不難發現樓價上漲的背後，既存在客觀無法避免的原因，也受人爲活動的影響。

高房價是經濟發展造成的硬傷。首先，經濟發展帶動房地產市場的發展是必然現象。其次，不斷上漲的物價提高了各項生活成本，這其中也包括建築的原材料和薪金，成爲了推動房價上漲的主要因素之一。

此外，不斷增長的人口是不可忽視的因素。近年澳門的居住環境不斷改善，社會福利機制也日趨完善，吸引越來越多的人想來澳門居住。同時，隨着本地生活條件的改善，醫療水平的提高，澳門本地人口的增長率也逐年遞增。本地和外來增長的人口增加了人們對住房的剛性需求，樓市的供需平衡被打破，住宅單位價格直線上升。

樓價也與人們的投機活動密切相關。一方面，越來越多的人看到了澳門市場的投資潛力，於是很多內地炒房者將"戰場"轉移到澳門，造成澳門大量房產資源堆積在外來人手中，這也是澳門住宅單位空置率一直高居不下的原因。另一方面，通貨膨脹加劇導致貨幣貶值速度加快，相對於瞬息萬變風險極高的金融股票市場而言，本澳的居民更願意把錢投到房地產市場。既可以起到投資保值的作用，又可以用來生活。內外資金同時湧入加劇了房價的升溫。

也許很多人對房價上漲背後的原因有自己的見地，然而很多時候我們會用自己的常識和主觀看法來看待這個問題。在撰寫這份報告的過程中，我們通過統計局網站上提供的各項數據，發現了經濟、人口、消費指數等各方面與房地產市場發展、房價變化趨勢之間千絲萬縷的關係。有了客觀數字的支持，我們才可理性的進行分析，確保得出的結論符合客觀事實而非主觀臆斷的，進而使其更具有說服力。

近年，澳門特區政府一直積極推行遏止房價的政策來盡力保障居民的生活水準。然而不管是叫停投資移民政策還是頒佈特別印花稅，房價依然嚴重脫離澳門居民收入中位數。很多低收入人士和適婚年齡的年輕人，想靠自己的薪金買樓，依然難如登天。就目前而言，加大社會公屋投放力度是緩解居民住房壓力的最有效方法。隨着距離"九萬公屋"承諾兌現的時間越來越近，人們對此的關注度日漸

升高。到底年底能有多少個社會公屋落成，至今依然是個懸念。

7 參考資料

- 澳門統計暨普查局網站
- 澳門金融管理局網站
- 澳門房屋局網站
- 澳門財政局網站
- 澳門理工學院電子資源網站
- 《本澳房屋問題須多加關注》市民日報 2012 年 9 月 5 日 P03 版
- 《四厘補貼減輕供房壓力》濠江日報 2010 年 6 月 6 日 A03 版
- 《回歸後澳門居民購樓難？》 澳門日報 2010 年 05 月 12 日 E07 版
- 中國銀行《2001 年澳門經濟回顧及 2002 年展望》