

# 逐

# 樓夢

澳門“八十後”置業問題研究報告



區舒穎  
澳門大學

## 前言

自澳門回歸，邁入二十一世紀以來，賭權開放，內地與澳門合作推行自由行，投資移民活躍，這一系列的政策，資源，機會都在推動著經濟的蓬勃發展。資料顯示<sup>1</sup>，2001年至2011年間，澳門本地生產總值的平均增長率達到17.5%，遠高於世界平均水平4.59%<sup>2</sup>。馬克思有一著名哲學概念：經濟基礎決定上層建築。雄厚的經濟基礎將帶動起全澳門社會、思想、政治等領域的徹底發展，而澳門人作為社會主體，在這個時代變遷中也不知不覺產生了價值觀和世界觀的變化，其中備受關注的群體就是今天的“八十後”<sup>3</sup>青年。澳門的“八十後”，作為跨越時代的一代人，不僅見證了這一切社會轉變，並攜著新的價值觀念，正以年輕的姿態開始深入社會各層，成為新生力軍。當下，最早的一批八十後，如今也已過而立之年，進入三十歲的行列了，他們可能已經結婚及有了新的家庭，可能正在為升職加薪而拼搏，更可能在想著自己離置業的夢想還有多遠。

確實，“八十後”青年到底離他們的置業夢想還有多遠呢？時代變化，今非昔比，如今的房子價格受外來因素影響而節節攀升，儘管政府最近陸續出臺各種政策，如近期的四厘補貼、徵收額外印花稅、收緊樓花按揭等，但是受土地匱乏這樣的事實阻礙，澳門房地產市場整體依然呈供不應求的失衡狀態。在這樣的背景下，“八十後”青年這個群體的置業之路可謂困難重重，難道置業夢最終也只是一場“空樓夢”？

本報告將通過數據和統計，來探究和分析到底有哪些因素阻礙了青年人置業，並討論出有助於解決困難的建議。

---

<sup>1</sup> 數據來源：澳門統計局網站本地生產總值統計；

<sup>2</sup> 數據來源：World GDP, World economies, IndexQ.org；

<sup>3</sup> 本報告將取“八十後”的廣義，即指代約在1980-1989期間出生的一代人；

# 目錄

第一章	術語定義 .....	P.4
第二章	概況	
	一· 樓市行情 .....	P.6
	二· 八十後人群 .....	P.8
第三章	問題探究	
	一· 需求分析 .....	P.11
	因素一 物價指數 .....	P11
	因素二 婚姻置業觀念 .....	P13
	因素三 外來雇員薪酬競爭 .....	P14
	因素四 升職潛力 .....	P16
	因素五 支出比例 .....	P17
	二· 供給分析	
	因素一 外來投資 .....	P19
	因素二 樓宇建設兩極化 .....	P.21
	因素三 公共房屋的供應 .....	P.24
第四章	總結與思考 .....	P.25
參考資料	.....	P.28

## 圖表目錄

- 圖 1 按繳物業轉移印花稅統計的住宅單位每平方米平均成交價統計圖
- 圖 2 澳門居民每月工作總收入中位數統計圖
- 圖 3 居民月收入中位數變動率與住房每平方米均價變動率對比圖
- 圖 4 20-24 歲及 25-29 歲組就業比例統計圖
- 圖 5 按行業統計八十後從業人數及各領域收入中位數統計圖
- 圖 6 居民綜合消費物價指數統計圖
- 圖 7 通貨膨脹率統計圖
- 圖 8 七十後及八十後在 20-29 歲組時的婚姻狀況統計圖
- 圖 9 按行業統計的 20-29 歲組就業人口
- 圖 10A 按職業類型區分之博彩業本地雇員與外地雇員收入比較統計圖
- 圖 10B 按職業類型區分之酒店及餐飲業本地雇員及外地雇員收入比較統計圖
- 圖 10C 按職業類型區分之批發及零售業本地雇員與外地雇員收入比較統計圖
- 圖 12 銀行、酒店飲食及博彩業的雇員職位空缺數統計圖
- 圖 14 按買方身份統計之繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣數目統計圖
- 圖 15 按每戶雙周消費開支組別統計家庭消費開支分配比例圖
- 圖 16 按買方身份統計之繳納印花稅的樓宇單位買賣單位平均成交價值統計圖
- 圖 17 按成交價值統計的單位買賣數目統計圖
- 圖 18 經濟房屋及社會房屋數量統計圖
- 表 A 截止至 2011 年 12 月 31 日之經濟房屋出售情況

# 第一章 術語定義

- 八十後：本報告將八十後青年的概念設定為年齡介乎於 20 至 29 歲之澳門青年，所抽取之數據以 2011 年的 20-24 歲組和 25-29 歲組數據為準，他們大多處於剛畢業或工作僅有數年的時候。
- 中間移轉：是一項尚未完成轉移所有權的不動產轉移。它為稅務效力，在樓宇買賣中繳納 0.5%物業轉移印花稅後產生有關交易的法律效力。本文所引用的按照繳納印花稅統計的住房單位平均買賣價格均不考慮中間轉移要素。
- 居民消費價格指數(Consumer Price Index, CPI)：又名消費者物價指數，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，通常作為觀察通貨膨脹水平的重要指標。居民消費物價指數分為甲類、乙類以及綜合消費物價指數三類，本報告採用綜合消費物價指數。
- 通貨膨脹率(Inflation Rate)：經濟學上，通貨膨脹率是指一般價格總水平在一定時期（通常是一年）內的上漲率。

$$\text{通貨膨脹率} = \frac{\text{報告期消費者物價指數} - \text{基期消費者物價指數}}{\text{基期消費者物價指數}} \times 100\%$$

- 結構性通貨膨脹(Structural inflation)：是指物價上漲是在總需求並不過多的情況下，而對某些部門的產品需求過多，造成部分產品的價格上漲的現象，如鋼鐵,豬肉,樓市,食用油等，如果結構性通脹沒有有效抑制就會演變成成本推動型通脹(Cost-push inflation)，造成全面通脹。
- 新樓：包括於澳門半島，建成年期少於或等於四年之住宅及/或商業單位及建

成年期少於或等於五年之工業單位；於離島，建成年期少於或等於六年之住宅及/或商業單位及建成年期少於或等於十年之工業單位。

- 舊樓：包括於澳門半島，建成年期多於四年之住宅及/或商業單位及建成年期多於五年之工業單位；於離島，建成年期多於六年之住宅及/或商業單位及建成年期多於十年之工業單位。
- 實用面積：即某一住宅或獨立單位專用面積之總和，該面積由單位之外牆界定，整幅外牆厚度均計算在內，而當牆壁與另一住宅或獨立單位共用時，則以整幅牆壁厚度之中線起計；如住宅或獨立單位之面積包括露臺面積者，則露台圍欄之厚度亦計算在內。

## 第二章 概況

### 一·樓市行情

縱觀澳門回歸以來，這十二年賭權開放，投資移民政策吸引了大批投資移民與國際流動資本的目光，伴隨著博彩旅遊業的迅猛發展，澳門的其他產業也被從中帶旺。在澳門房地產市場蓬勃發展的同時，飛升的樓價令本地居民卻步，他們只能“望樓興歎”。確實，澳門土地資源有限，房地產市場容易呈現供不應求的局面，再加上新移民置業及國際熱錢等外來因素影響，可以說整個房地產市場呈現著風雲變幻的態勢。

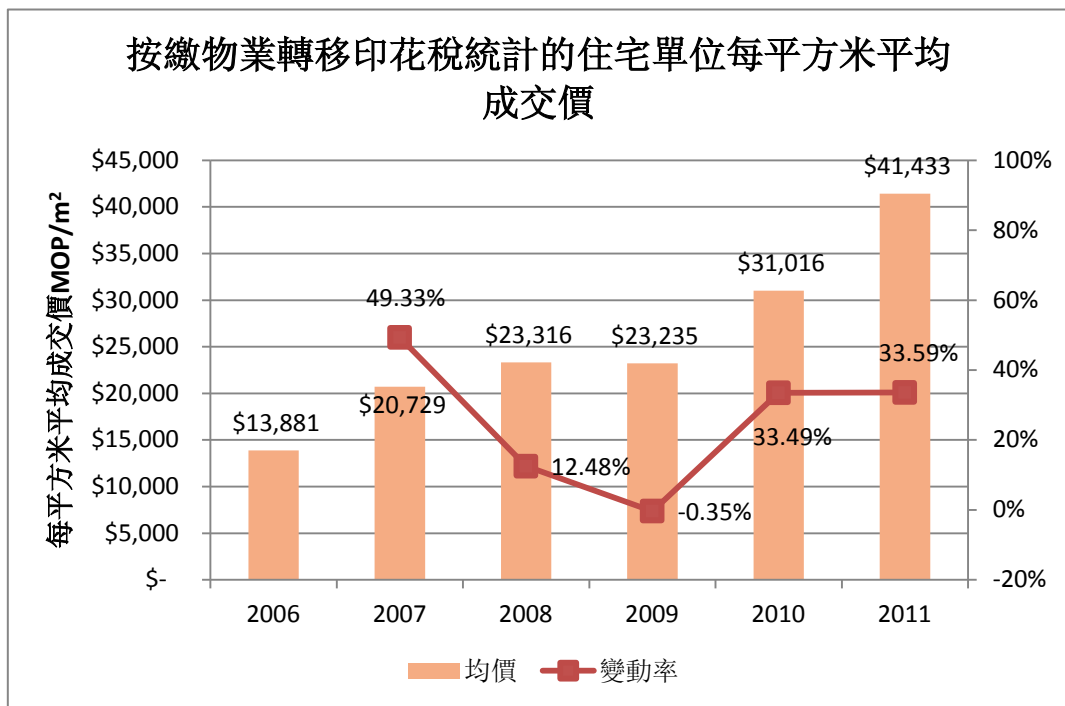


圖 1 (資料來源：澳門統計局建築統計數據 2011)

圖 1 突出地反映至 2006 年以來住宅單位每平方米平均成交價的增長幅度，特別是 2009 年重新開放投資移民政策後，房價更是以每年超過 30% 的變動率急升，

截至 2011 年，每平方米平均成交價達到了 41,433 澳門元的高位。

房價飆升有人喜，有人憂。憂的是廣大本地市民。

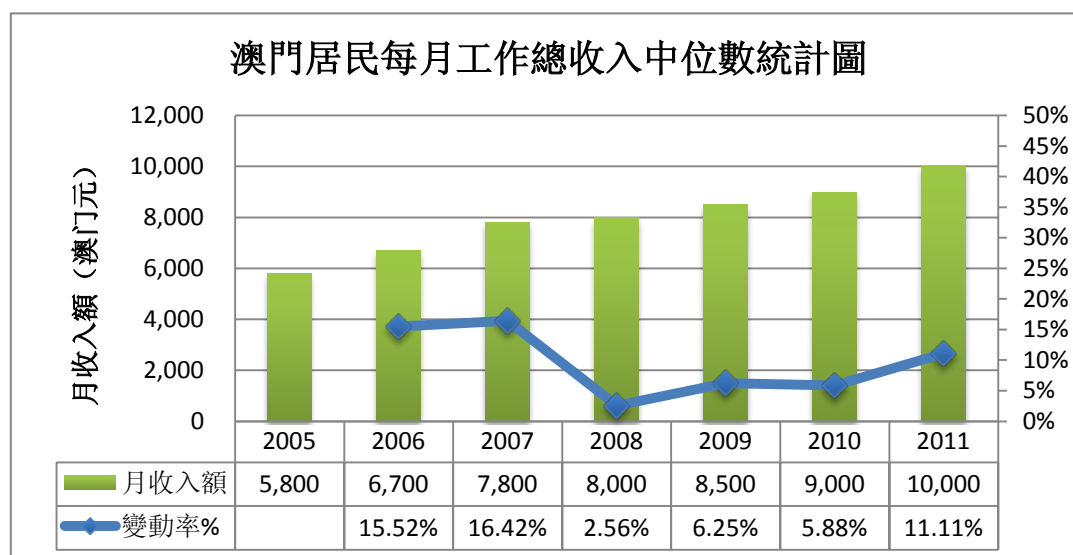


圖 2 (資料來源：澳門經濟季刊 2012 年第一季)

統計發現，與房價的飆升對比，澳門居民每月工作收入中位數並沒有相應的增幅，從圖 2 中可見，從 2006 年到 2011 年這六年間，收入中位數平均變化率為 9.62%。2008 年受全球經濟危機影響後，收入增長率一路放緩並跌至 2.56%，此後增長率仍在緩慢的恢復著。到 2011 年居民月收入額為 10,000 澳門元，若考慮通貨膨脹因素，實際月收入應為 9,066.04 澳門元<sup>4</sup>。2011 年政府曾呼籲雇主提升雇員薪酬以抵抗通貨膨脹，平均月收入額有了 11.11% 的增幅，但是多久才能恢復到 08 年金融危機前的增幅，則仍需觀望。

<sup>4</sup> 以 2011 年全年平均物價指數 110.3017 (新基期 4/2008-3/2009) 來計算： $10,000 / (110.3017 / 100) = 9,066.04$ ；



下圖 3 對比了居民收入中位數變動率與房屋每平方米均價變動率，藉此得到更直觀的感受。

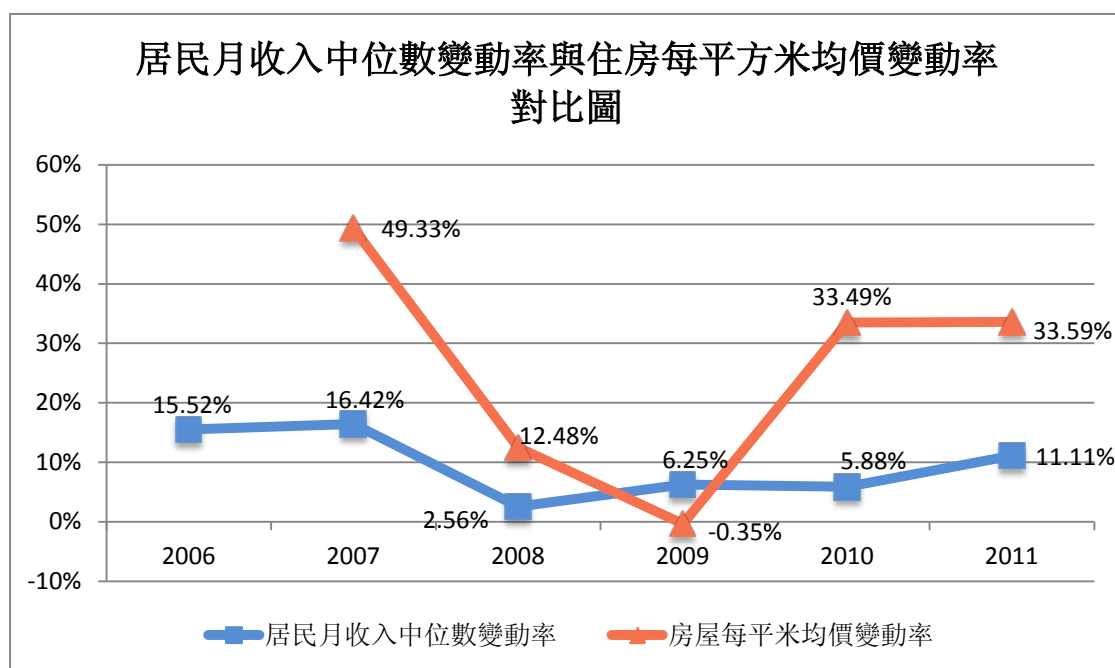


圖 3（資料來源：澳門經濟季刊 2012 年第一季）

圖 3 顯示，除 2009 年住房每平方米平均售價稍微回落 0.35% 外，房價的變動率折綫均在居民月收入折綫之上，這意味著房價的增長率遠遠快於居民收入的增長。尤其是 2009 年到 2010 年這兩年間，房屋價格增長率從 -0.35% 上升至 33.49%，但居民收入的升幅卻由 6.25% 下降至 5.88%，下降了 0.37%。由此可見，現實中的購房置業目標與澳門普通居民的支付能力差距越來越大。

那麼，對於二十多歲到三十歲出頭的澳門“八十後”青年而言，他們的支付能力，甚至於養房潛力又是如何的呢？以下將介紹八十後在人口及就業兩方面的概況。

## 二·八十後人群

資料顯示，截止至 2011 年人口普查時，20 至 29 歲組的人口數達到 112,356 人，占總人口數<sup>5</sup>的 20.34%，就業人數達 89,914 人次（含非本地居民），占總就業人口的 26.62%。

圖 4 顯示八十後群體內的就業人數比例，從內圈到外圈，非勞動人口<sup>6</sup>比例下降超過 5 成，就業人口比例上升 17.63%，主要原因是在 20 歲到 25 歲的青年結束課程畢業後，進入到勞動人口的行列中參與就業，因此可以看到

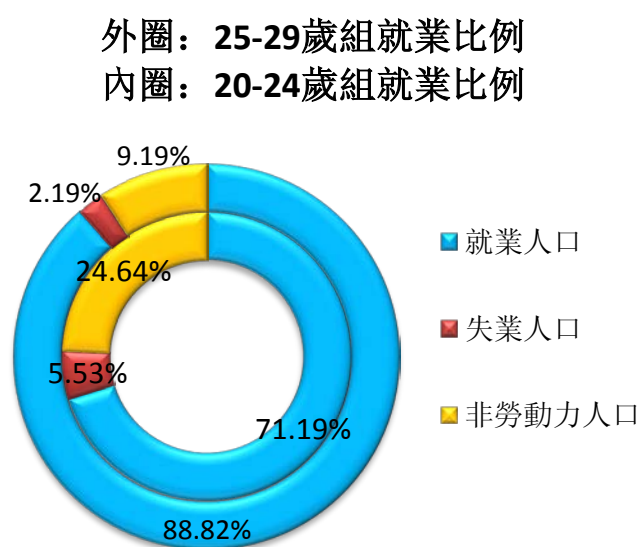


圖 4（資料來源：人口普查 2011）

25-29 歲組的就業人口已占該組人口數的 88.82%。同時另有資料表明，21.54% 的八十後青年已婚<sup>7</sup>，開始組建自己的新家庭，以上皆意味著八十後群體已經大部份進入到社會各階層的生活和工作生涯中，他們有了自己的收入，成為了新一代的生產和消費主力。

統計資料表明，八十後群體中，20-29 歲組從事博彩業及酒店飲食業的比例最高，達到 45.91%<sup>8</sup>，接近一半的水平，甚至高於總就業人口該兩行業的比例 36.34%<sup>9</sup>，

<sup>5</sup> 根據人口普查 2011，總人口數為 552,503 人次；

<sup>6</sup> 非勞動人口：指 16 歲以下人士、學生、家務料理者、永久喪失工作能力之人士、退役或退休人士、靠收益過活之人士及義務工作者；

<sup>7</sup> 資料來源：人口普查 2011，16-19 歲組人士的婚姻狀況，由於 16-20 歲已婚的人士極少，此處將 20-29 歲人士已婚率約等同於 16-29 歲組人士已婚率；

<sup>8</sup> 資料來源：人口普查 2011；

說明博彩業，酒店及餐飲業吸納了很大部份八十後青年。其次的就業領域就是批發及零售業，公共行政及社保事務，再到不動產及工商服務業。

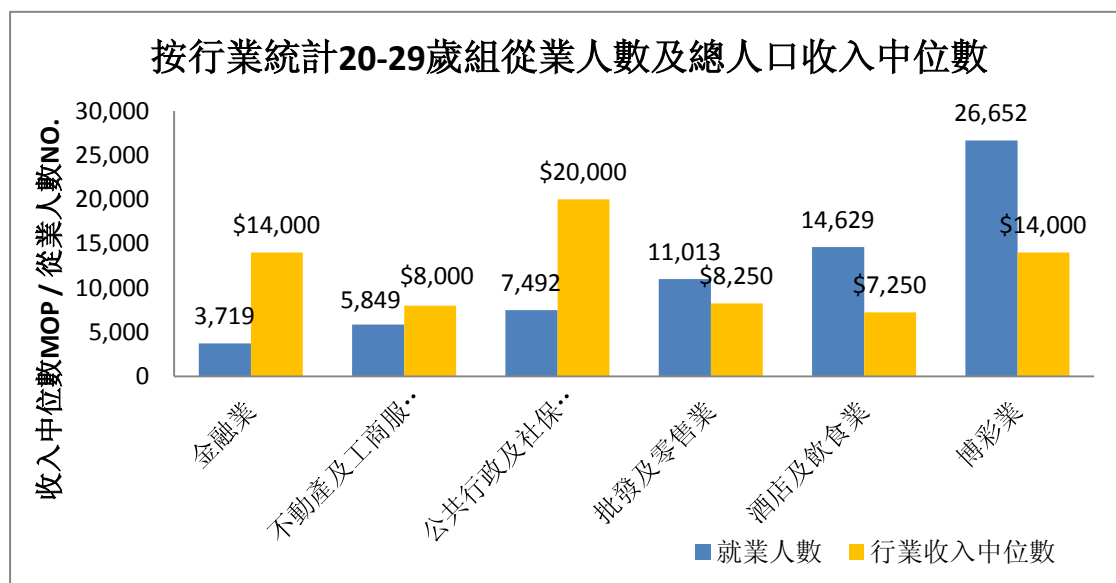


圖 5 (資料來源：人口普查 2011 年 7 月工作收入統計)

圖 5 為八十後青年主要從事行業的月收入中位數，其中列出了八十後就業靠前的幾個行業領域。在這些行業裡，月收入中位數較高的是從事公共行政及社保事務的人（含公務員），月入達到\$20,000 澳門元。而從業人數最多的博彩業和酒店及餐飲業則分別為\$14,000 澳門元和\$7,250 澳門元。資歷較深的八十後已有接近十年的工作經驗，資歷尚淺的八十後或剛踏出社會，考慮升職及加薪等因素，可以理解某些八十後的收入或高於中位數，而有些則仍在追趕中位數水平。當然，要研究八十後的真實購買力，養房潛力，不能只從宏觀的角度分析，還必須細化到微觀層面分析有影響力的要素。

到底澳門八十後青年購房難，難在哪裡？有哪些因素激起了八十後的購房慾望，又是哪些因素打擊了八十後的購房夢想呢，下一章將從需求方和供給方兩個角度探究問題所在。

<sup>9</sup> 資料來源：澳門統計局就業調查；

## 第三章 問題探究

### 一·需求分析

在本報告中，需求方指澳門八十後青年。市場營銷學習慣將需求分為購買慾望與購買力兩部份。這裡借用這個分析角度，並通過收集的數據和統計資料來分析在需求方阻礙八十後青年實現置業夢的因素有哪些。

#### 1. 購買（房屋）慾望<sup>10</sup>

##### 因素一 物價指數

在日常生活中，人們用得越來越普遍也越來越關心的關鍵詞非“CPI”<sup>11</sup>莫屬，即居民消費物價指數。當下，人們明顯感覺到身邊的東西變得越來越貴。

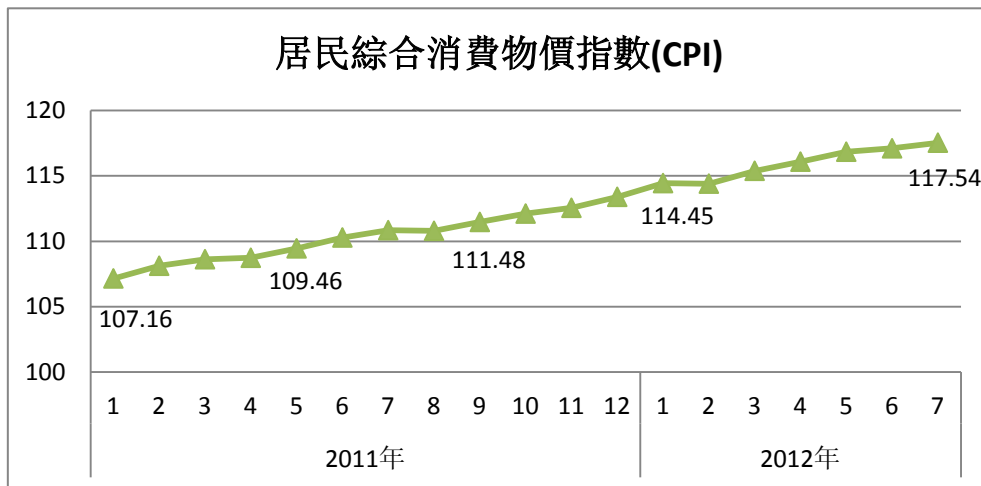


圖 6(資料來源：澳門統計局消費物價指數數據，按照新基期 4/2008-3/2009=100)

<sup>10</sup> 購買慾望，在經濟學中習慣稱之為需要(need)；

<sup>11</sup> CPI 是消費價格指數 (Consumer Price Index) 的英文縮寫；

圖 6 顯示 2011 年到今年七月，居民綜合消費物價指數是一路上升至 117.11 點，對比起 2011 年 7 月的 110.85 點，僅一年的升幅就達到 5.6%。

再看圖 7 顯示通貨膨脹率在 2008 年受全球經濟危機影響後，通脹率高達 8.6%，屬於嚴重通貨膨脹<sup>12</sup>，表示物價的全面快速上漲。2009 年受金融危機影響回落到 1.2%，但受旅遊產業發展所帶動，通脹率很快又恢復到了 5% 以上水平，5% 並不屬於嚴重通貨膨脹，但結合消費物價指數的圖表可以得出，澳門的物價是相對地在平靜中不斷上升的。

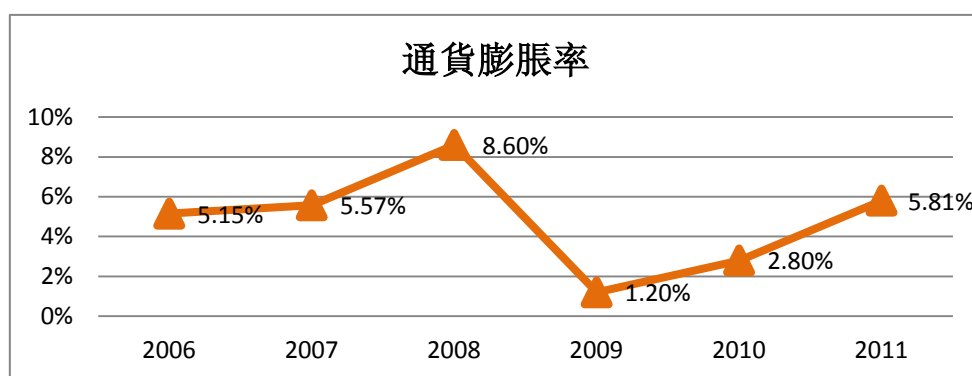


圖 7 (資料來源：澳門經濟季刊 2012 年第一季)

但是這樣的溫和型通貨膨脹<sup>13</sup>，仍然會引起社會的憂慮和恐慌。現在儲蓄下來的每分每角，每過一段時間，能買到的東西就更少，既然如此，像房屋這樣的貴價產品不抓緊時間購入，恐怕以後價格更高，更難買了。很多年輕人正是抱著這樣的想法，強烈希望能夠儘快購得房屋，於是也有了追趕購房的“末班車”說法，間接地推高了樓價。

<sup>12</sup> 根據國際規定，通貨膨脹率在 6%-10% 被認為是嚴重通貨膨脹；

<sup>13</sup> 根據國際規定，通貨膨脹率在 2%-6% 被認為是溫和型通貨膨脹；

## 因素二 婚姻及置業觀念

二十一世紀是一個變化萬千的時代，經歷這個時代變遷的全球各地的“八十後”青年普遍被認為是更激進，壓力更大，面臨生活挑戰更多的一代人，同時他們也被認為是擁有前衛思想的，自主獨立，進取創新的一代。澳門的八十後也不例外，他們的這種新思想在購房慾望中被廣泛認同為起了催化作用。

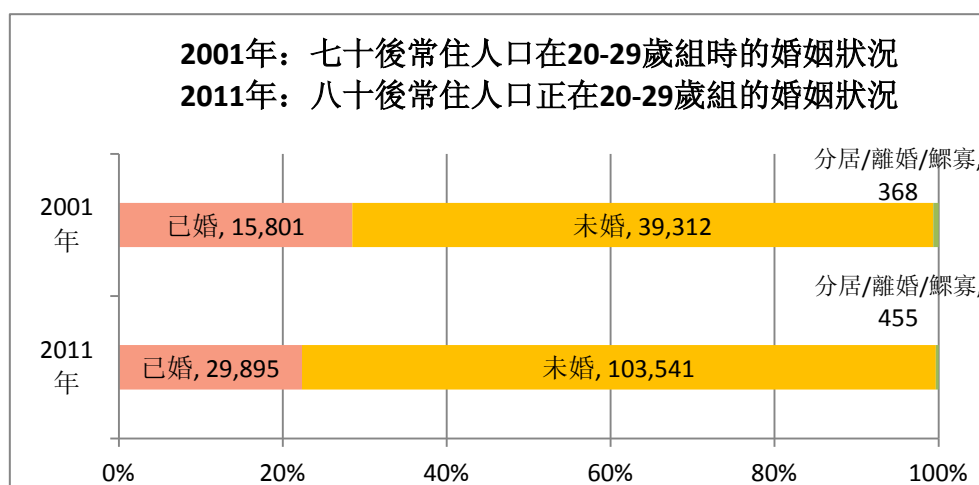


圖 8 (資料統計：人口普查 2001 及人口普查 2011)

圖 8 顯示兩個年份的數據以對比七十後和八十後分別在其 20-29 歲組時的婚姻狀況。從圖可以看出，當前八十後的已婚率超過 20%，雖然低於七十後的已婚比例，但是已婚人數卻接近七十後當時的兩倍。而八十後已婚比例下降，應理解為結婚年齡的推後，根據人口學的理论，根本原因是經濟的發展。八十後青年普遍有結婚就要買房子，離開父母組建自己家庭的想法，這種想法的形成和社會文化背景有著直接關係。所以，有理由猜測，八十後青年是因為房屋原因，經濟支持等原因在婚姻面前卻步，或希望有具體置業計劃後再規劃婚姻。從另一方面也可以預計，逐漸踏入適婚年齡的八十後人群正在令房屋的需求增加。

## 2. （房屋）購買力不足

購買力<sup>14</sup>（Purchasing Power）是一個經濟學概念，意指人們用所得收入去購買產品和服務的能力。正如前一章所反映的雖然大部份八十後青年已進入工作生涯階段，有了自己的收入，但是其收入受到了宏觀因素的影響，進而導致了八十後青年購買力的降低。以下，將把目光轉移到微觀層面，繼續探究影響八十後青年購買力的其他因素。

最新資料表明<sup>15</sup>，今年2月到4月份澳門失業率為2%，就業不足率也僅為0.8%，澳門勞動力市場在被廣泛讚好的同時，我們也必須清楚兩條亟需改善的狀況：

- a. 澳門本地雇員高職位薪酬競爭力不及外地雇員；
- b. 澳門行業職業的向上流動性較差。

下面兩要素將分別闡釋這兩點以及其透露的收入預期對八十後青年置業的影響。

### 因素三 外來雇員薪酬競爭

圖9顯示了八十後青年的主要就業行業。可見目前約有30%的八十後在博彩業行業工作，其次為酒店及飲食業有16%的比例，之後為批發及零售業，公共行政等行業。因此，以下將以博彩業，酒店飲食業和批

按行業統計的20至29歲組就業人口

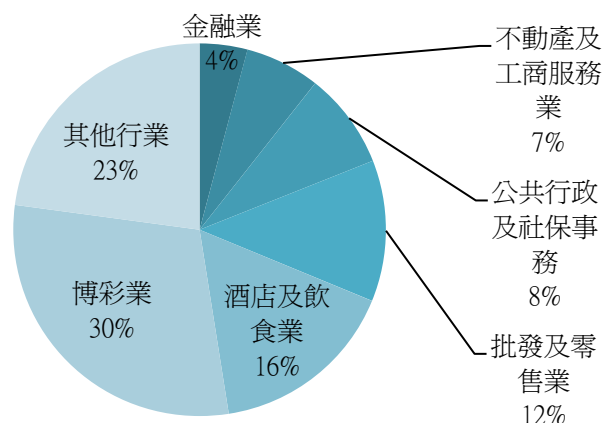


圖9（資料來源：人口普查2011）

<sup>14</sup> 購買力在本報告為針對商品的購買能力，並非指貨幣購買力；

<sup>15</sup> 資料採集自中央人民政府駐澳門特別行政區聯絡辦公室經濟部貿易處網站；

發及零售業為例進行分析。

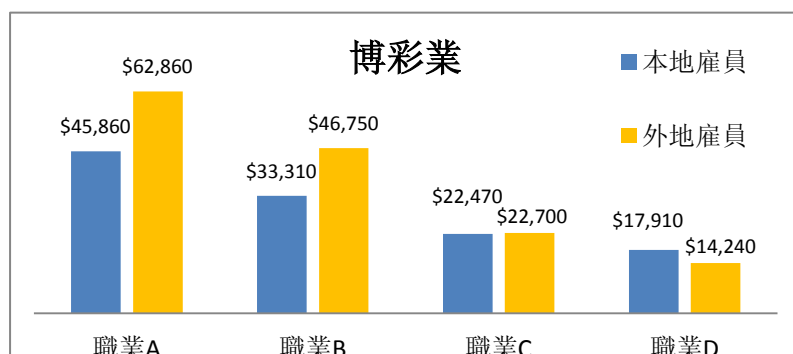


圖 10A\* (資料來源：澳門統計局人力資源需求及薪酬調查)

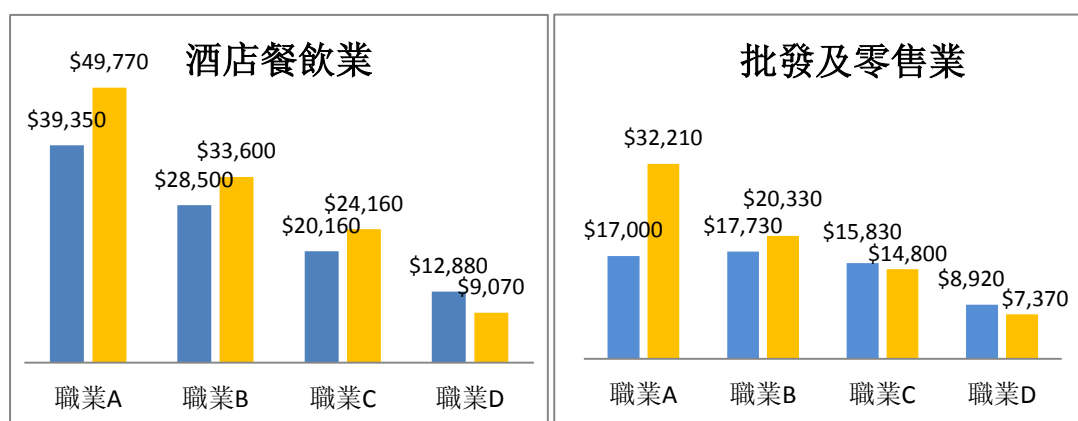


圖 10B 及圖 10C (資料來源：澳門統計局人力資源需求及薪酬調查 2012 年第二季)

\*其中各圖表橫座標內，職業 A 為企業領導人員及經理，職業 B 為專業人員，職業 C 為技術員及輔助專業人員，職業 D 為文員，順序由高級職位到低級職位。

橫向分析對比不同職業類型的本地與外地全職雇員的平均薪酬<sup>16</sup>，通過圖 10 發現在熱門的三個行業裡，有一個現象是有共性的：高職位本地雇員平均薪酬低於外地雇員，低職位本地雇員平均薪酬則高於外地雇員。

如在博彩業中，同為職業 A 類的企業領導人及經理，外地雇員的薪資水平高於本地雇員的 37.1%，如果考慮此職位的外地雇員與本地雇員擁有同樣的學歷，同等勝任該職業的能力，那麼本地雇員的能力要素對收入的貢獻則是被外來競爭力

<sup>16</sup> 此處的平均薪酬包括雙糧、年終賞金、花紅及其他同類獎金；



給削弱了，換言之高能力不一定能為在高職位的本地雇員帶來和外地雇員平等的收入。另一方面，同為職業 D 類的文員，本地雇員的薪資水平卻反勝 25.8%。在批發及零售業的高職位薪酬對比上，外地雇員平均薪酬甚至高於本地雇員 89.5%，差不多為兩倍。

儘管一直以來澳門政府都嚴格控制外來雇員數量，鼓勵企業引入本地人才，但是從長遠角度看，澳門本地雇員在高職位的薪酬競爭力不及外地雇員的情況也將因次而持續，收入水平也因此而無法達到更理想狀態。

#### 因素四 升職潛力

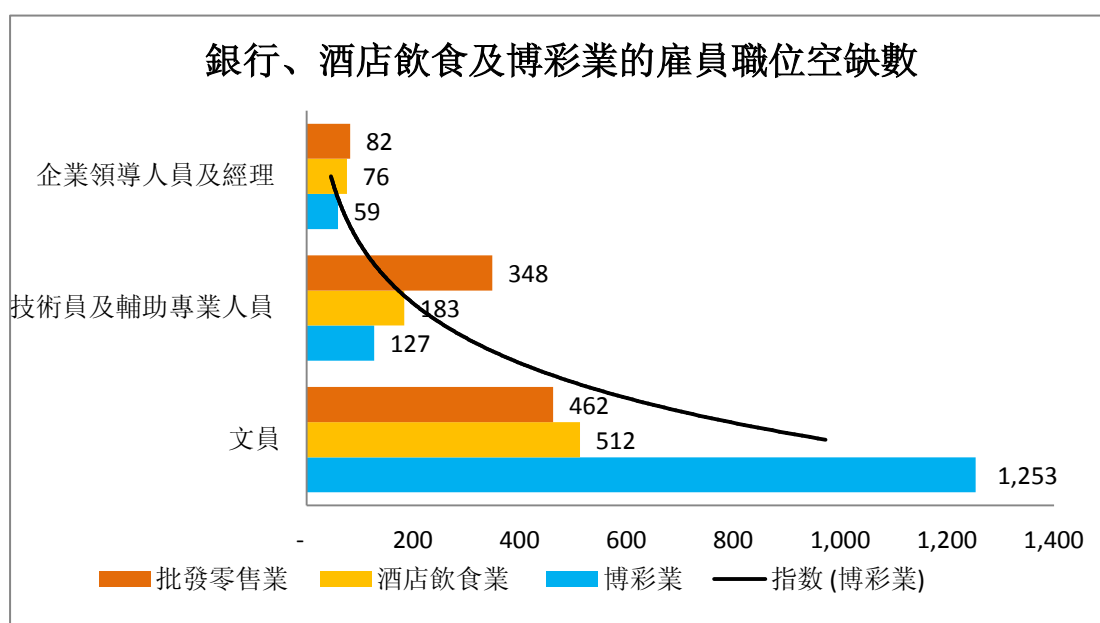


圖 11 (數據來源：澳門統計局人力資源需求及薪酬調查 2012 年第二季)

縱向分析對比同一產業內的不同職業類型職位需求。圖 11 中統計了三個行業的雇員職位空缺數，左邊縱座標為職位及薪酬由低到高的文員、技術員和企業領導人，圖表顯示雇員空缺數越往高位，數量越少，呈現金字塔需求的模型，如酒店業趨勢線所描繪的，即處於金字塔頂層的領導人員及經理的職位需求更少，處於

底層的文員需求更高，而且底層職位的空缺數可以說是遠遠大於上層空缺數的。通過博彩行業明顯的指數趨勢線可以看到，博彩業中文員職位需求與技術員工的需求比達到 9.9:1，與企業領導人或經理的需求比更有 21.2:1 的巨大落差，2011 年第四季博彩業裡從事文員的全職雇員有 37,477 人次<sup>17</sup>，競爭升職為經理的難度可想而知，而且還要考慮到企業雇用外地雇員擔任高層要職的普遍行情。由此可以推測整個職業職位體系中，底層職位員工升職向上流動的可能性會有多低。同時另有資料表明，八十後就業人口中，擔任文員工作的比例達 44.56%<sup>18</sup>，所以有可能認為，很大部份八十後青年都要面臨這樣的升職競爭壓力。

當從業者預料到沒有晉升空間的時候，對收入的預期就會減少積極成份，在做出購買決定的時候也會更慎重，從而降低了購買力。

#### 因素五 支出比例

按住宅類型統計之每月每戶平均可支配收入（澳門元）

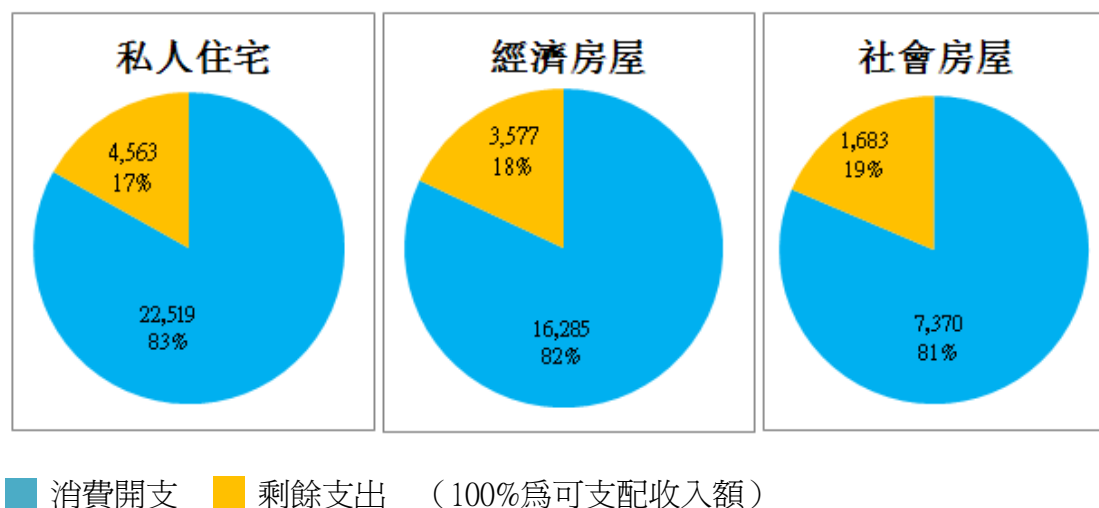


圖 12 (資料來源：居民收入及支出調查 2007/2008)

<sup>17</sup> 資料來源：澳門統計局就業調查；

<sup>18</sup> 資料來源：人口普查 2011；

上圖說明，消費支出在各種類型的住戶中都超過家庭可支配收入的80%的水平，扣除日常消費開支之後的可儲蓄剩餘支出則只占不到20%了。由圖可以看出，住在私人住宅，經濟房屋和社會房屋的家庭支出比例差異不大，所以有理由推測，普遍的澳門家庭都在消費開支上花出4/5的收入。

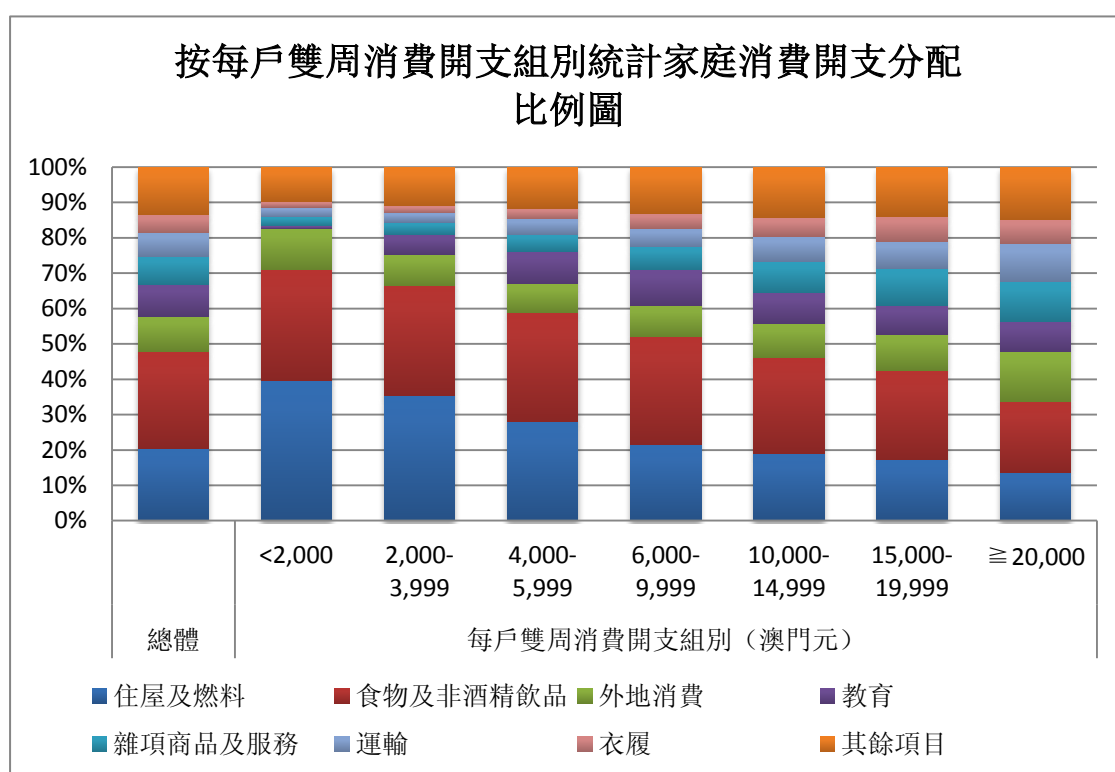


圖 13 (資料來源：居民收入及支出調查 2007/2008)

在這個80%以上的消費支出里，什麼領域的消費占了大比例呢？從圖13中可以發現，總體而言，食物及非酒精飲品類支出加上住房及燃料支出<sup>19</sup>占總體消費支出的近50%，可見這兩項消費項目是相對硬性的，每個家庭都必須應對。但是資料也顯示，每月收入在9,000 元以下的住戶，有59.3%的消費開支是用於的住屋及燃料（30.4%）和食物及非酒精飲品（28.9%）兩大類。每月收入在40,000 元及以上

<sup>19</sup> 主要指租金和能源類消費支出；

---

的住戶，用於這兩大類的百分比僅佔總數43.0%，兩者差異達16.3個百分點。<sup>20</sup>

這裡假設一個案例。假設有一對八十後新婚夫婦住在租來的房子里，他們的薪酬一共假設為25,000澳門元，消費支出占可支配收入的80%，一個月有四個星期。那麼其每月的開支里面，住宅燃料支出和食品兩大類的支出已有5,500澳門元，而可儲蓄的剩餘收入僅為5,000，可以想像在這樣的情況下存錢，又想在不久將來購置自己的物業將是一件非常困難得事情。

由之前分析可知，八十後人群的收入水平還在整體收入的中游和下游水平，需要時間積累才能在職業生涯中取得更高的薪酬，可想而知，當下八十後要置業，其支付能力是一大挑戰。

## 二· 供給方分析

在經濟學中，供給與需求息息相關。房屋一般作為一種剛性需求，人人都需要房子，都有購房慾望，需求剛性了，其價格就很受市場供應方的影響而出現波動。澳門土地資源有限，使房地產市場整體呈現供不應求的失衡狀態。在其中，供應主體一般是政府和私人建築公司。政府出資興建公共房屋，並以出臺各項房屋政策來穩定房地產市場的發展。另一方面，私人建築公司則是根據市場需求推出盈利潛力大的樓盤以獲取利益，也正因此，當外來投資大量湧進澳門房地產市場的時候，私人建築公司便將目光轉移至這些外來投資者的市場，造成房地產市場供給方的另一個失衡。因此以下將逐一分析各主體和要素在澳門青年購房問題中的影響。

---

<sup>20</sup> 資料來源：澳門統計局住戶收支調查 2007/2008；

## 因素一 外來投資

圖 14 和圖 15 為按買方身份統計的樓宇單位買賣數目及平均價值。

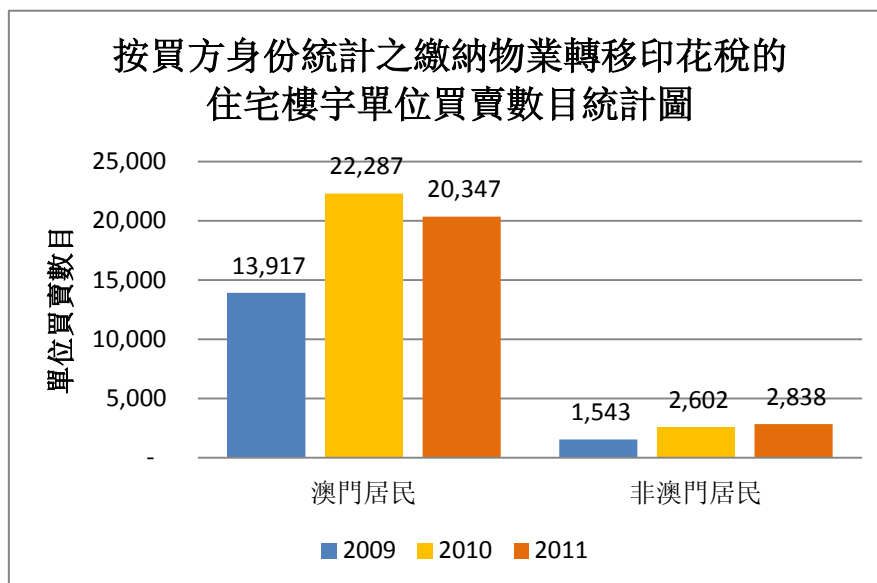


圖 14 (資料來源：澳門經濟季刊 2012 年第一季)

從圖 13 可以發現，進購樓宇單位的非澳門居民並不算多數，以 2011 年為例，購樓的澳門居民與非澳門居民比例約為 7.17:1。但是就購房的非澳門居民來分析，從 2009 年到 2011 年間，其參與的單位買賣數目平均漲幅達到每年 38.85%，表明每年都有更多的外地居民看中澳門的房產市場，加緊了投資的腳步。

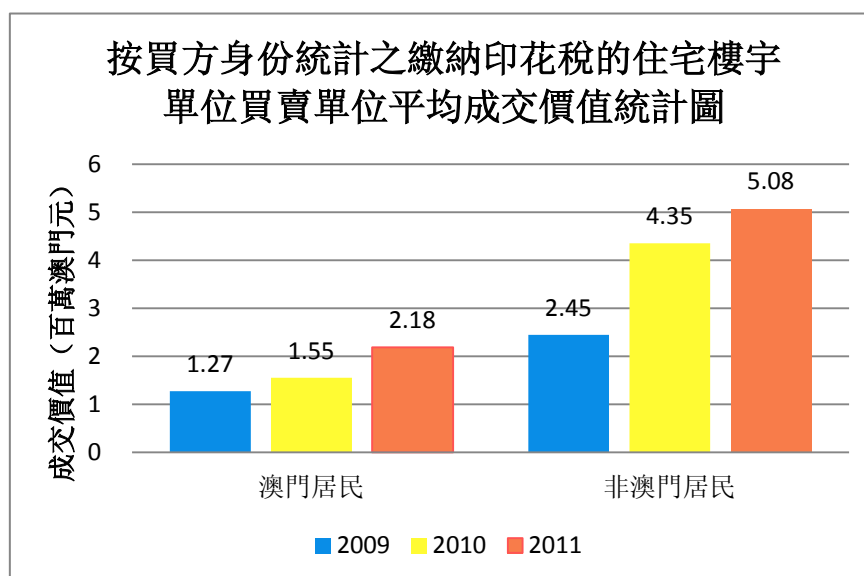


圖 15 (資料來源：澳門經濟季刊 2012 年第一季)

---

再看圖 15，從 2009 年到 2011 年，因為整體房價上升的緣故，可以理解澳門居民和非澳門居民所購單位的平均價值都在上升，但同時也發現，非澳門居民所購置的單位成交價值歷年都約 2 倍于澳門居民所購單位的平均價值水平，2011 年非澳門居民購置的單位平均價值達 5,080,000 澳門元，以 2011 年住宅均價每平米 41,433 澳門元計算，非澳門居民所購置的單位都在 120 平方米以上，屬高價位的豪宅檔次<sup>21</sup>。外來投資者如此看好澳門地產，願意投資，難怪開發商傾向豪宅市場開發的同時，房產價格也一路飆升<sup>22</sup>。外來投資者都是懂得房市行情的老手，有雄厚的資本和精細的投資策略，相比之下，澳門青年只是剛剛涉世不久的普通群體，面對雄厚資本家牽引的房地產市場，澳門八十後青年又該憑什麼跟上購房者的隊伍呢？

## 因素二 樓宇建設兩極化

資料統計所得，從 2006 年到 2011 年六年間，平均每年有 36 個新動工的住宅或商住兩用的樓宇工程，共產生 13,999 個新建成住宅單位<sup>23</sup>以滿足市場需求，但是這些單位的具體情況各有不同，到底其中有多大比例的樓宇單位是面向普通市民，更是本報告所關注的八十後青年的呢？

---

<sup>21</sup> 若非澳門居民所置單位集中在豪宅檔次，則實際計算此類豪宅所用的住宅每平方米售價應會高於 41,433 澳門元的平均水平，所求得住宅單位的成交價也會更高；

<sup>22</sup> 從經濟學角度解釋，則是對比澳門居民平均水平，非澳門居民在房產購置上，擁有更多的消費者剩餘能力，在供不應求的情況下，需求方就會出現價高者得，進而推動房屋價格的上升；

<sup>23</sup> 資料來源：澳門統計局建築統計；

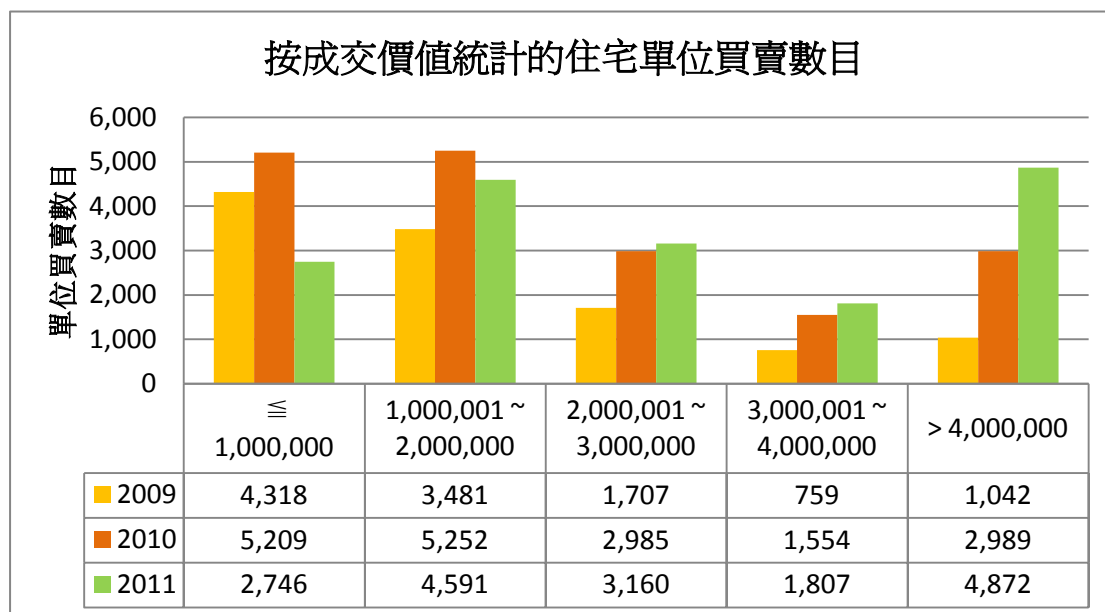


圖 16 (資料來源：澳門統計局建築統計 2011)

圖 16 統計出 2009 年到 2011 年三年間按梯級成交價值區分的單位買賣數目。

由圖發現，成交價值在 3,000,001~4,000,000 澳門元的區間所有的單位買賣數目，均是三年數據的最低值所在，如此，以該區間為接線，左邊是 3,000,000 澳門元以下價值的單位買賣，也可以理解為針對澳門本地人購房市場的價值區間。而界線右側的則是 4,000,000 澳門元以上價值的豪宅買賣數，也可理解為針對投資者，尤其是境外投資者市場的樓宇單位。統計所得，三年平均起來，成交價值低於 2,000,000 澳門元的約每年約買賣 8,532 個單位，而針對投資者或超高收入人群市場的豪宅平均每年買賣 2,967 個單位，比例為 2.87:1。同時，從 2011 年的數據發現，買賣的豪宅數均大於其他價值區間的買賣數，而且從 2009 年到 2011 年三年間，價值大於 4,000,000 澳門元的豪宅買賣數以平均 48.1% 的高速度在上升。

以上可以得出一個結論，澳門房地產市場呈現兩極開花的發展趨勢，而且高價值樓宇的發展態勢尤其迅猛，有可能認為房地產商正在向豪宅買賣與開發的趨勢傾斜，如此，真正惠顧本地市場的房屋供給就更加緊缺了，更加劇了供求失衡的狀態。

### 因素三 公共房屋的供應

在澳門，房屋類型分為私人房屋、經濟房屋和社會房屋，其中後二者也被稱作公共房屋，他們都是政府直接出資興建的，以協助有中低收入或財產的澳門本地家庭解決住房問題為目的。公共房屋可以視為私人房屋的互替性商品，人們買不起私人房屋的時候，就會轉向公共房屋市場。

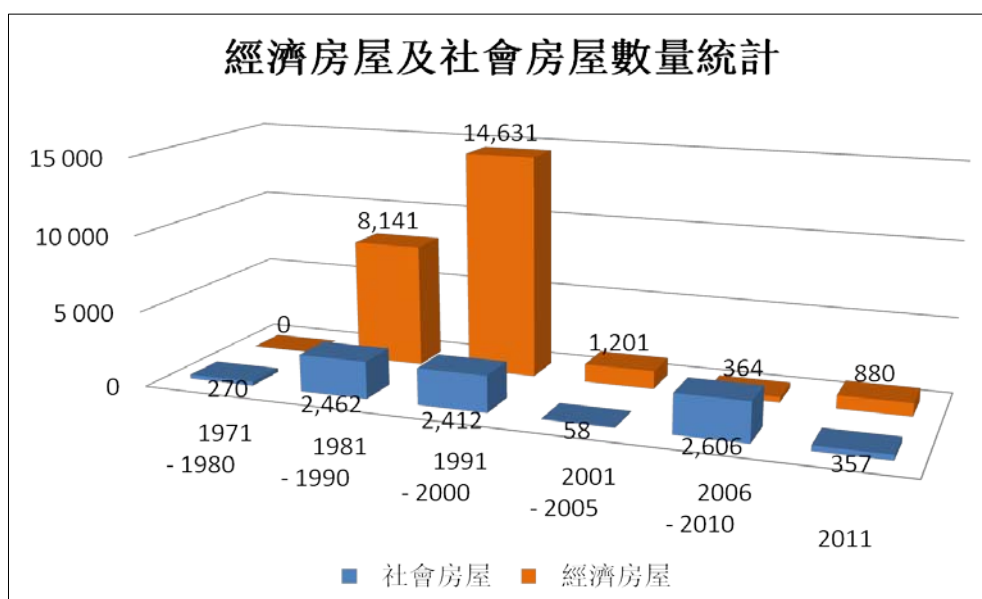


圖 17（數據來源：澳門統計局建築統計資料 2011）

圖 17 為 2011 年統計之社會房屋和經濟房屋數目，由圖可以發現，澳門兩次大規模的公屋興建是在回歸前的 80 年代，和回歸前的 90 年代。但是當時的土地資源沒有現在緊缺，而且公共房屋實際上和商品房屋的價格差異不大，社會缺少外來投資，所以當時的房價比較低，房地產市場還是一片低迷。2006 到 2010 年間，由於社會訴求，政府再次斥資建設公共房屋，以社會房屋為主，以照顧低收入階層人士，但是綜觀當下的公共房屋現狀，可看到經濟房屋大部份是上世紀末時遺留下來的，其中有超過八千個經濟房屋及兩千多個社會房屋樓齡已經接近或超過三十年，算得上舊樓了。視 2006 年到統計之截止日 2011 年年尾所興建的經濟房



屋和社會房屋為新樓的話，新樓率分別為 4.9%和 36.29%。如果在需求不旺盛的時候，政府確實未有必要大批量興建公共房屋，但是從表中以經濟房屋的出售率為例的統計可以看出，歷年的經濟房屋的出售率都接近 100%，於 2011 年新修建的 880 戶也在短期內達到 81.02%的出售水平。

截止至 2011 年 12 月 31 日的經濟房屋出售情況					
建成年份	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006-2010	2011
建成房屋數	8,141	14,631	1,201	364	880
已售出數	8,133	14,629	1,167	364	713
出售率	99.90%	99.99%	97.17%	100.00%	81.02%

表 A (資料來源：澳門統計局建築統計資料 2011)

可見社會居民對公共房屋的需求是非常高的，也反映了政府公共房屋修建力度的不足。這個不足，使大量市民要轉移到商業開發商的房屋市場，開發商得到大量需求的同時，提升價格的可能性就更高了。

---

## 第四章 總結與思考

時代變遷，人類不斷前進，一代代人就像源源不絕的海浪，拍打礁石，擊出屬於他們那個時代最美麗的浪花。當下的七十後、八十後或是九十後，或已深諳世故，邁入中年，或剛試嘗社會滋味，努力拼搏，或還在家庭的溫室裡，帶著無限希望和幸福的期盼健康成長。作為經歷了澳門回歸、二十一世紀來臨、社會大發展的這幾代人，他們的故事都能溯源到社會發展的方方面面，因為他們是這個複雜多樣的時代的產物，哲學、經濟、歷史、政治、心理、文化等方方面面都需要被引入，加入靜態的數據分析，還有當下的生活常識，層層解剖，想必這樣才能更立體，更準確地瞭解的一代人的特徵。

澳門八十後青年買房難，難在哪裡？為什麼置業夢難成真？探討過程中，通過從需求與供給兩方面入手，最後分析得出四個需求方面的因素，分別是物價指數、婚姻置業觀念、學歷及教育程度和職業與升職潛力。還有三個供給方面的因素，分別是外來投資、樓宇建設兩極化和公共房屋的供應。通過把宏觀和微觀分析結合，大致看到八十後在房產市場前所面臨的挑戰和壓力。

澳門土地資源有限，樓市整體是供不應求的失衡狀態，再者房屋一天一個價，變動率的變化也大。通過本報告的分析，可以看到在市場失衡的時候，不能再依靠市場的自由發展來恢復，而是亟需政府伸出看得見的手，出臺政策穩定樓市發展。

- a. 穩定物價水平：澳門屬於結構性通貨膨脹，但穩定物價，防止消費物價指數的過快增長，引起市民恐慌並趕上樓市末班車，進而惡化樓市發展；

- 
- b. 遏制外來投資蜂擁而進：在投資移民政策上確實還有需要改進的地方，07 年到 09 年暫停投資移民政策期間，房價確實得到一定程度的穩定，同時在批建房屋中鼓勵關注本地市場的樓盤的興建，使澳門青年有更多購房選擇，緩解房產開發兩極化的失衡狀態；
  - c. 適時加緊公共房屋的建設：滿足本地居民需求。如今年開始落實的萬九公屋計劃，相關新聞報導<sup>24</sup>指出，萬九公屋佔整體住宅約一成，隨著萬九公屋落成，中低價位、高樓齡物業有較大影響，估計樓價跌一成。相信未來在能一定程度使房價有所降溫；
  - d. 出臺有利於緩解青年購房首付壓力的政策，同時也要避免政策出臺後市場的相應變動就抵消了政策的效果……

當然近年來大家有目共睹的是，政府確實嘗試了不少政策以遏制房價飆升，穩定房地產市場發展，力求緩解本地居民的置業困難，但是正如眾多媒體的評論所說，這些舉措或起一定作用，或初顯效果尙待觀察，可見對政府而言，調控房地產市場絕不是一件容易的事。

不僅政府身兼重責，社會各界也需要為房地產市場的良性發展作出一定貢獻：

- a. 引導八十後青年形成良性婚姻置業觀念，並加強年輕人購房投資知識的普及，使他們瞭解當下澳門房地產市場的情況，瞭解自己的真實需要，而不是盲目跟風趕上末班車；
- b. 提高澳門教育水平和學位的競爭力。雖然澳門八十後一代接受高等教育的比

---

<sup>24</sup> 資料來源：萬九公屋入市 高齡樓降價 10%，澳門日報，2012 年 6 月 2 日；

---

例已處於世界領先水平，但是還需鼓勵青年繼續深造，提升自己就業競爭力、另一方面，通過更好的能力和知識教育培訓，使持同等學位的本地青年能夠和外地雇員擁有相當的競爭力，以此促進就業市場公平的同時，提高青年對未來的信心和期望，進而提高幸福指數；

- c· 作為八十後青年本身，首先要形成正確的置業觀念，用長遠的目光規劃好人生，結合社會發展現狀，制定合適的置業計劃，避免盲目跟風。同時在職場上，積極迎接工作中的挑戰，不斷完善自己，頂住競爭壓力的同時找到自己的發展的道路……

當本報告立題為澳門八十後青年買房難問題探究時，就如抽出網上的一條線索，便順帶牽出了無數的相關要素需要分析。確實是牽一髮而動全身。在社會發展到今天的階段，社會要素環環緊扣，相輔相成，結成一張巨大的網。本報告中所歸納的因素未必是全部原因，或許還有一些連數據也難以測量的因素成為阻礙八十後青年實現職業夢的障礙。

探討八十後青年置業難問題的過程，也印證了唯物辯證法的一個觀點：一切事物都是由部份構成的有機整體，部份離不開整體，整體高於部份。八十後作為社會整體的一個部份，無法抽出來單獨分析，脫離社會整體狀況的研究和討論都是沒有意義的，本報告中引用大量描述社會整體狀況，平均水平的數據，再輔以八十後該歲組的相關數據加以細化，同時介入七十後，政府，社會等角色來儘量全面的說明問題。

筆者希望澳門的八十後青年都能走上置業的道路，創造新的生活，期待澳門房地產市場健康地發展，不讓青年的置業夢最終淪為一場“空樓夢”。

---

## 參考資料

- 澳門特別行政區政府統計暨普查局網站（含人口普查 2001、人口普查 2011、就業調查、教育調查、建築調查、建築統計、澳門統計年鑒、澳門經濟季刊等文件）

<http://www.dsec.gov.mo>

- 王于漸，郭國全，蔡小慧，黎寧，澳門公共房屋政策研究，2010 年 3 月

<http://www.hkcer.hku.hk/Reports/INTERNET/Macau%20Public%20Policy%20Housing/Final%20Report%202010-3-10.pdf>

- 澳門日報網站

<http://www.macaodaily.com/>

- 澳門房屋局網站

<http://www.ihm.gov.mo/>