

## 澳門建築置業行業概況，回顧及展望

澳門建築置業商會

### 前言

- 經歷三年疫情後，2023 年為澳門首個復常年度，我們今日會以經濟及樓市數據為基礎，加入澳門房地產市場的特殊性，從而對課題作出一些分析及建議。

### 經濟

#### 環球經濟

- 過去數年，在國際貿易糾紛、環球疫情，多國中央銀行緊縮貨幣政策，及地區戰亂的情況下，導致國際供應鏈破裂、全球利息及油價高企，個別地區通脹急升，及投資氣氛薄弱等現象同時浮現。
- 中國經濟方面，疫情後期望的經濟反彈尚未出現；國家統計局數據顯示，2023 年住房銷售面積及金額較 2021 高峰分別下跌 41.7% 及 34.2%，房地產業鏈受嚴重影響。

#### 澳門經濟

- 2023 首 3 季年澳門 GDP 為 MOP2,530 億，較去年同期上升 77.8%；較疫情前 2019 仍然下跌 22.6%。即重啟經濟後，本澳經濟已經回復到疫情前 77.4%。
- 博彩收益方面，2023 全年錄得 MOP1,830 億元，較疫情時 2022 急升 333%；博彩收益亦已回復到 2019 的 62%；根據一家國際投資銀行估計，2024 澳門博彩收益可達 MOP2,340 億，回復到 2019 的 80%。
- 入境旅客在疫情後大幅上升，2023 年全年錄得 2,821 萬人，較 2022 急升接升 4 倍 (394%)；與 2019 (3,940 萬) 相比，入境旅客已回復 71.6%。

2024.02.26

- 隨著旅客數目大幅回升，首3季零售業銷售額為 MOP656.8 億元，較去年同期上升 53.1%；然而，值得注意的是，在疫後旅客報復性消費帶動下，零售業銷售額較疫前 2019 首3季還要高出 16.3%。
- 居民存款由疫情前 2019 年底的 MOP6,706 億元，增至 2023 年 11 月 MOP7,074.6 億，意味著由於經濟前景存在不確定性，加上高息環境，居民消費保守，傾向存款於金融體系內；當中，從金融管理局數據可觀察到，在過去一年，居民存款由活期轉向定期存款的比例增加了。

## 房地產市場方面

### 住宅成交量

- 回顧 2023 本澳住宅市場，復常後住宅市場曾出現短暫回暖；然而，在高息環境及國內樓市回升乏力影響下，下半年住宅市場轉趨淡靜，全年錄得 2,913 宗住宅成交，較 2022 (2,950 宗)微跌 1.3%。

### 住宅價格、租金及回報率走勢

- 一份獨立地產研究報告顯示，2023 一般住宅價格指數較 2022 下跌 5%；租金方面 2023 則上升 19.4%，**租金**回報率為 1.8%。
- 然而，大單位住宅價格有明顯下調，約 15-20%。

### 房地產需求管理措施對住宅市場的影響

- 澳門房地產需求管理措施 (俗稱 "辣招") 自 2011 起實施。在這期間，對過度投的需求管理已達到肯定成效，房地產市場的不同板塊已由 2014 高峰期回落。而市民最關心的住宅市場，售價已由高峰期下調 10-30% 不等。成交宗數方面，據統計局資料顯示，在 2011 實施樓市調控措施前，住宅於 2005-2010 每月平均成交量約為 1,400 宗；
- 實施樓市調控措施後的 2011-2019，降至每月約 850 宗，下跌 39%；

2024.02.26

- 自疫情開始至復常前(2020年1月至2022年12月)，澳門住宅每月平均成交量只有約515宗，較2011實施辣招前每月平均成交量下跌超過60%。
- 然而，疫後復常受到外圍加息及國內房地產市場調整，每月平均成交量更跌至244宗，僅餘實施辣招前17.4%的每月平均交易量。
- 從成交量看，現時市場上基本已沒有投資需求，主導住宅成交的買家僅以年青人首次置業為主，佔85%以上。

	2011年前	2011-2019年	2020-2021年	2022-2023年
住宅平均每月成交量	1,400宗	850宗	515宗	244宗
變動%	n.a.	較未實施辣招前 下跌39.3%	較疫情前 下跌39.4%	較疫情時 下跌52.6%

資料來源：澳門統計暨普查局、財政局

從另外一個角度觀察，物業市場嚴重缺乏流動性，影響的不單是地產界別，更不幸的是對澳門一般家庭的正常換樓行為做成高度壓抑。高昂的交易成本（“辣招”）令買賣雙方卻步，打擊年青人組織小家庭，或老年人希望將大單位換成小單位，將手上物業變為養老資本的自然行為，亦嚴重打擊澳門房產階梯的構造。

### 住宅貸款拖欠比率

- 值得注意的是住宅貸款拖欠比率，根據澳門金融管理資料顯示，住宅貸款拖欠比率由疫情前0.2%升至2023年12月的1%（約MOP23億，估計涉及數百個住宅單位），相信是自賭權開放以來住宅貸款拖欠比率最高紀錄。

2024.02.26

## 未來供應(樓市五階梯+其他)

- 在住宅供應方面，私人住宅在未來5年供應量約2,500個；然而，發展商在過去數年未出售的存貨約有4,800個住宅單位，存貨+未來5年供應約有7,300個住宅單位。
- 公共房屋供應則為近期社會焦點，未來5年供應量為17,768個，平均每年3,554個；當中經濟房屋為13,680(77.0%)，社會房屋為4,088個(33.0%)，全部集中在新城A區。按現時規劃，新城A區公共房屋總供應量為28,000個。
- 若將長者公寓、置換房、暫住房及「澳門新街坊」計算在內，澳門未來5年住宅總供應量為30,853個，即平均每年6,170個，較過去20年，公共及私宅房屋每年平均供應3,510個高出75.8%。

住宅供應類別	2024-2028年(5年)
私人住宅	2,485 個
夾屋	0 個
長者公寓	1,800 個
經濟房屋	13,680 個
社會房屋	4,088 個
其他 (置換房+暫住房+澳門新街坊)	8,800 個
<b>住宅總供應</b>	<b>30,853 個</b>

資料來源：澳門特別行政區政府、澳門土地工務局、澳門房屋局、澳門都市更新股份有限公司及市場資訊。

2024.02.26

## 總結

- 本澳住宅市場面對問題
  1. 回顧住宅成交量及買家身份，現時澳門住宅市場已不存在嚴重炒賣行為；在低成交量環境下，市場嚴重缺乏流動性；
  2. 在環球經濟前景繼續面對挑戰的背景下，未來住宅供應量依然維持高水平；
  3. 由於利率走勢尚未明朗，高息環境可能維持一段時間；
  4. 澳門自 2023 開始實施<信貸資料平台>互通的指引，基本上已限制了投資需求。

## 建議

- 在面對經濟前景不明朗及本澳未來龐大的供應量，**應儘速繼續撤銷及放寬房地產需求管理措施**，以釋放市場流動性，滿足一般市民換樓需求；
- 在過去兩個經濟房屋項目的申請人數相繼下降，應積極檢視公共房屋供應及需求，以避免供過於求，及浪費澳門土地資源的現象；
- 城市規劃方面，新城 A 區(東區-2)詳細規劃草案曾於 2022 年作諮詢，並於 2023 年 5 月完成諮詢總結報告；然而，澳門其他區域仍然需要明確的詳細規劃，這方面應加速推進各區域的詳細規劃諮詢；
- 雖然<都市更新法律制度>於 2023 年 6 月實施，但其具體執行方面未暢順，建議有關部門檢討；
- 現時批則進度緩慢，使開發週期延長，建議有關部門檢討審批流程。

## 展望

- 2024 年市場形勢仍然面對挑戰，若加息週期於本年度完結及開始減息，中國經濟及房地產市場能軟著陸，相信本澳投資市場將回復信心，促進市場健康發展。

2024.02.26

## 建築範疇意見

新冠疫情受控，社會及經濟逐漸回復至疫情前水平，唯建築界別狀況未見曙光，特別是私人發展項目猶為淡靜，去年政府指賣兩幅土地只有一塊由單一投標者獲得，而另一塊面積較大的出現流標，盡顯市場信心不足，投資者對後市持觀望態度。據當局公佈今年將有部分公共房屋落成，包括慕拉士和 A 區的三幢公共房屋，雖然售價祇是私人樓宇的 30%，但目前反應一般。部分用家希望房屋除了居住外仍具投資保值功能，私人房地產正好為這些用戶提供選擇。建議當局對有關情況作精準調查評估，調整政策，適當平衡公共房屋和私人發展項目的比例；制定措施，活化私人房產市場，推動經濟發展。

數年間，政府大力投資基建，大部分項目的體量龐大，技術含量高，非一般本地企業的能力可以承擔，本地承建單位獲得工程合約後，必需與國內施工單位合作，利用他們雄厚的人力資源、機械設備和建築材料供應鏈才可以順利完成工程，雖然得到一定的經濟效益，但對建築業長遠持續發展沒實質性的幫助，工程業界將轉變為代理角色，完全依賴國內生產資源而本身日趨式微。建議當局應進行適當調控，鼓勵年青一代投身建築業，扶持本地承建商更新生產系統，由傳統的體力勞動進化為「智造生產」，利用科技改善施工環境，重新塑造建築業的形象。

澳門市內舊城區，大部分 M 級或以下的低層建築物均是上世紀建成的，部份澳門居民花了畢生積蓄在舊城區置業安居，隨著時光消逝，舊城區內部分樓宇已老化，居住條件及環境都不如理想，其中不少舊城區居民年事已高，不一定有能力對物業進行維修或重建，造成舊城區缺乏生命力。建議當局可考慮仿效國內的城市，調撥資源對市內的老區作重整和活化用途，協助改善舊城區的居住和營商環境，制定致策，鼓勵舊城區的發展和重建，這正好為本地建築師、工程師和中小型承建商提供

2024.02.26

機會，累積技術及管理經驗，為業界未來提供「有生力量」，同時亦讓舊城區居民可改善居住條件，安居樂業，並吸引年青一代重回舊城區居住和營生，令澳門的世遺城區可以保育和發展。

多謝大家。