

June 2013

二〇一三年六月

No.002

第二期



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

- 活動紀要
- 對外交流
- 拜訪活動
- 座談會及論壇

會訊



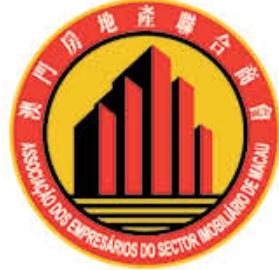
澳門房地產聯合商會

成立十八周年會慶晚宴

• 2012-06-08 •



18周年會慶



目錄 CONTENTS

序

01

第九屆名譽職銜芳名
及第九屆組織架構芳名

活動紀要

02

拜訪活動

14

對外交流

24

座談會及論壇

27

照片選登

38

序

時光荏苒，澳門房地產聯合商會亦緊隨着澳門蓬勃的經濟發展一起成長，踏入第二十個年頭。本會將一如既往，堅持以“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安定繁榮作出貢獻”為宗旨，並致力配合特區政府依法施政，服務廣大市民，適時向政府部門建言獻策，支持貫徹落實“一國兩制”，在推動經濟、民生方面作出些微貢獻。

房地產業作為經濟發展的重要一環，隨着本澳旅遊博彩業踏進了穩步增長期，社會上各行業亦得到了較佳的發展機遇；更可喜的是，祖國政制成功交接了新一代領導人，實幹地以全面建設小康社會為目標，全力邁進，隨着國家政策支持“十二五”規劃的建設，與發展廣州南沙區、深圳前海區、珠海橫琴區、港珠澳大橋的興建，以及廣珠城軌計劃未來與本澳在建輕軌進行無縫換乘對接等，都有助推進澳門，落實為國家賦予“建設世界旅遊休閒中心”的定位，藉此發展機遇，有機會推動經濟適度多元化，成就未來，同時為國家的整體發展作出貢獻。

《澳門房地產聯合商會---會訊》繼創刊號後第二期今天順利出版，實在可喜可賀。《會訊》實有賴本會同寅的支持，內容圖文並茂地包括收集本會活動紀要，彙報拜訪交流活動，發佈舉辦論壇等相關資訊，促進本會與社會各界交流，開拓各會友的人際關係及訊息網絡，藉以加強會員之間的聯繫，推動本會會務發展。



第九屆名譽職銜芳名(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
名譽會長: 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、梁竟成、梁頌衍、梁維特、梁慶庭、梁蔭沖、許文帛、許健康、陳明金、陳智仁、陳權昌、馮志強、黃如楷、黃健業、黃燦文、楊允中、楊俊文、葉兆佳、葉德林、廖沛霖、廖澤雲、甄瑞權、鄧榮源、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、譚志煌、關偉霖
法律顧問: 歐安利、包偉鋒、安文娜、宋治勇、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 翘、姚 開、姚汝祥、唐錫根、區同恩、張 華、張一輝、張金善、梁仲虯、畢 成、畢 根、許智樂、郭朝隆、陳德勝、陳樹榮、陳顯棠、陸 曜、楊達夫、劉永年、劉光普、劉錦成、蔡田田、魏永皓、羅安達、羅家聰

第九屆組織架構芳名(2011-2014)

永遠會長: 畢 明
創會會長: 林 偉、陳心雄、徐國誠
會長: 吳在權
常務副會長: 胡家儀
副會長: 黃樹森、李廣鴻、李廣志、吳健國、蘇香玖、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
財務部部長: 徐少珊
副部長: 彭燕芬、黃少群
聯絡部部長: 肖澤葵
副部長: 張欣如、謝耀偉、陳彩玉、陳麗媚、陳翠虹、歐陽玉弟
福利部部長: 廖麗瓊
副部長: 楊秉忠、謝耀雄、鄭廣雄、李麗儀、吳景持、江鳳玲
康樂部部長: 畢潤芬
副部長: 李樂勤、陳偉新、劉 鎔、岑禮權、梁雲月、林德盛
總務部部長: 陳恒杰
副部長: 陳景培、劉春林、張冠波、李惠蘭、何漢華、趙文炎
協調部部長: 莫英杰
副部長: 張若詩、鍾建新、鄧慧凡、許育苗、歐陽廣球
學術部部長: 方子清
副部長: 易詠詩、麥炳沛、梁鳳開、盧健恆、劉國焜、吳家裔
資訊部部長: 周可安
副部長: 畢志榮、黃可愛、洪吉民、鄭春發、何偉光、董健鴻
青年部部長: 陳迎金
副部長: 吳文瑜、李永傑、鄭晉陞、莊稼民、吳文慧、陳偉斌
監事長: 趙康池
副監事長: 曾建文、謝卓寰、林志輝、黃潔卿、談振康、陳植群、蕭燦添
監事: 黃偉明、岑一峰、畢美珍、李湖添、伍志平、盧棣培、徐秀玲、梁續文、梁煥連

第九屆第二次會員大會

本會於2012年4月21日假會址舉行第九屆第二次會員大會，由永遠會長畢明任大會主席主持會議、秘書長汪雲峰任大會秘書。會長吳在權、理事長黃志鈞、監事長趙康池等理監事成員及會員超過100人到場。

會長吳在權致詞時就會員的支持表示感謝，冀望往後能同心同德、積極有序地開展會務工作。



會上黃志鈞理事長亦報告了第九屆第一年度理事會工作、徐少珊財務部部長作財務報告、趙康池監事長宣讀監事會意見書。同時，提請追認了“第九屆名譽職銜”名單並增聘葉兆佳先生為名譽會長、辛河鑑先生為顧問，均獲全體出席會員一致通過。會上出席之主要負責人還包括副會長黃樹森、李廣鴻及李廣志。

十八周年會慶，並與澳門商業銀行聯合發行銀聯信用卡



本會慶祝成立十八周年會慶於2012年6月8日，假澳門旅遊塔4樓宴會廳舉行。出席晚宴的嘉賓包括：運輸工務司司長劉仕堯、中央駐澳門聯絡辦公室副主任高燕、立法會副主席賀一誠、工務局局長賈利安、澳區全國人大代表崔世平等。

劉仕堯司長致辭時表示，房地產業持續健康發展是特區政府及社會大眾的共同目標，政府除了全力推動萬九公共房屋的興建、有序安排家團上樓外，亦已啟動新的公共房屋規劃及興建。另外，促進房地產市場健康發展的措施正在有序地落實推進，政府亦會密切留意外圍經濟環境及本地房地產市場的變化，積極檢討措施的推出及成效，相信隨着一系列工作開展，澳門整體會有更良好的發展。他期望社會及各相關團體能與政府攜手合作，完善相關政策，共同營造一個專業、高質素的市場運作環境，使本地房地產可以在更堅實的基礎上持續穩步向前邁進。

會長吳在權表示，為使商會更充滿活力，未來將繼續團結業界發展新會員，不斷擴大為業界服務的力量。為了廣結金融銀行及商界朋友，共同促進澳門經濟發展以及提升會員福利，商會與澳門商業銀行聯手推出專為會員創設的銀聯雙幣信用卡。

發放新版會員證

2012年7月起本會向全體會員發放新版會員證（包括會員卡、商號會員證書及玻璃貼紙），舊版會員證作廢。會員卡合併作福利卡使用，有效期至2014年7月31日。



統計全澳房地產公司及經紀數量

本會由資訊部牽頭於2012年7月，進行分區統計全澳房地產公司及經紀數量。8月，應立法會顧問要求，將有關調查結果送呈立法會楊瑞茹秘書長作參考。

2012國際品牌房地產項目投資博覽會



本會應匯誠國際會展有限公司邀請，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。博覽會於2012年8月24-26日假澳門漁人碼頭會議展覽中心舉行。

博覽內容以優質房產項目為主，地區分別來自澳門、香港、珠海及泛珠三角的住宅、公寓、別墅、辦公室、工業廠房等。展覽期內更設多場講座，分別邀請到來自珠海市橫琴新區管理委員會交流合作局、澳門房地產聯合商會、中國銀行澳門分行及中原(澳門)地產代理有限公司的專家，講解橫琴投資機遇、澳門房地產未來投資趨勢及港澳鋪位投資機遇等，從簡而地加深市民及投資人士對置業投資的了解。更與中國銀行澳門分行推出家居綜合保險、樓宇按揭、家居裝修貸款等服務，讓市民置業同時亦無後顧之憂。

活動紀要

迎新會

本會為對歡迎新會員之加入於2012年9、11月及2013年4月，假陶香居酒家舉行「迎新會」。

2012年5月–2013年4月新入會會員共197名，其中商號會員55間，個人會員142名：

商號會員：

邦迪企業有限公司－林浩然
澳門華人銀行股份有限公司－鄭超西
興發地產－潘瑛傑
景新地產－徐位向
漢發物業－康潤立
美豐地產－潘日權
寰宇置業地產代理有限公司－蘇文軒
盈豐置業有限公司－姚翠玲
富迪地產－李惠蘭
天下地產工程有限公司－龔惠玲
安盛地產－楊美思
豐裕地產有限公司－李少清
M&G集團有限公司－劉明東
富康地產－潘敏紅
浩挺地產－黃家文
海威地產－黎瑞瑩
盈富地產－馮瑞強
淘鑫地產－金惠華
盈彬地產－余炎青
恩澳物業代理有限公司－吳欣其
忠誠地產－羅鳳弟
百德利一人有限公司－陳梅珠
英聯地產投資行－梁煥英
兆發地產－劉麗霞
隨緣行地產－王學家
金億國際地產－陳燕萍
金疇投資發展公司－余美笑
金疇投資發展有限公司－何秉堅
怡暉地產－徐慶凱
世邦物業代理－盧麗輝
誠漢置業－黃漢偉
景泰地產－陳應治
富士地產－徐朝校
南鑫地產－郭天智
君林地產－黃敬良
悅華地產－黃婉娜
錚鎮地產－歐陽麗霞
達成地產－何淑萍
利嘉閣（澳門）地產有限公司－
廖潔貞（廖梓嘉）
利澳地產－陳利
華澳地產發展有限公司－蕭志泳
安橋物業代理－李安安
有誠地產－唐瑞燕
創福物業投資管理顧問一人有限公司
－張美玲
信德地產－潘有明

商號會員：

湯美物業代理－余綺芬
愛寶地產－林成添
永恒地產－馮美舜
威文地產－唐偉文
洪發地產－龍寶芬
宜居地產－杜燕群
新聯安地產－周麗英
發之網地產有限公司－陳宗仁
泰源地產－蔡玲玲
信昇地產－馮德龍

個人會員：

利嘉閣－黃旗長
天下地產工程有限公司－黃淑英
匯景物業代理有限公司－葉成超
華城地產－林毓霞
華城地產－彭謹池
安盛地產－鄧錦華
浩挺地產－黃燕萍
浩挺地產－曾琼仙
浩挺地產－張美蘭
利嘉閣－留凱鑫
彩龍物業投資顧問有限公司－易勁風
彦建築設計工程有限公司－何美意
思軒房地產代理有限公司－黃伯廉
思軒房地產代理有限公司－林智麟
利嘉閣（澳門）地產有限公司－馮偉航
英聯地產投資行－林基智
匯景物業代理有限公司－劉煜鵬
盈德地產－譚愛媚
金濠地產－楊麗娟
晉昇地產－劉桂芳
金疇投資發展公司－余秀芳
金疇投資發展公司－羅鎮益
海威地產－黎敏儀
海威地產－黎嘉明
盈彬地產－楊絲敏
盈彬地產－曾秋香
盈彬地產－葉妙紅
盈彬地產－楊冠鑾
盈彬地產－楊麗雲
港置地產－何佩莉
港置地產－李惠娥
港置地產－李小霞
港置地產－林德怡
港置地產－鄭君樂
港置地產－楊紅偉
新亨榮地產－梁淑仁
港置地產（澳門）有限公司－梁金文
海濱地產貿易行－莫兆聰
景泰地產－楊祖發
君林地產－林志達
港置地產－鍾俊德
新威信地產－余偉楨
信託地產置業投資有限公司－黃章瑜
晉昇地產－侯錫成
理晴地產－張芳興
理晴地產－張捷峰
理晴地產－譚慧德

個人會員：

理晴地產－李尉鵬
理晴地產－沈繼忠
盈大地產投資有限公司－梁志中
灣景物業服務有限公司－陳永易
利嘉閣（澳門）地產有限公司－甄豐達
利嘉閣（澳門）地產有限公司－譚偉華
利嘉閣（澳門）地產有限公司－鄭敬豪
利嘉閣（澳門）地產有限公司－唐偉杰
利嘉閣（澳門）地產有限公司－梁明輝
利嘉閣（澳門）地產有限公司－鍾惠芳
利嘉閣（澳門）地產有限公司－張平
利嘉閣（澳門）地產有限公司－王世榮
利嘉閣（澳門）地產有限公司－林增忠
利嘉閣（澳門）地產有限公司－袁艷彤
利嘉閣（澳門）地產有限公司－呂燕翔
利嘉閣（澳門）地產有限公司－陳紹昌
利嘉閣（澳門）地產有限公司－蕭麗明
利嘉閣（澳門）地產有限公司－劉敏苦
德利地產－何雪珍
誠實地產－周志明
湯美物業代理－梁友興

個人會員：

愛寶地產－麥愛輝
聯生發展股份有限公司－龍詠詩
聯生發展股份有限公司－溫毅恒
聯生發展股份有限公司－莊賢文
利然地產－潘麗珊
奧力置業有限公司－麥興業
特式設計工程有限公司－李志漢
景新地產－陳彪龍
景新地產－黃富山
日天物業投資－黎金龍
日天物業投資－梁澤宏
威駿置業－彭蓮華
威駿置業－馬保羅
萬潤利投資實業有限公司－彭聯興
英聯地產投資行－劉宇麟
英聯地產投資行－吳家如
英聯地產投資行－吳淑微
中原（澳門）地產代理有限公司－袁一標
中原（澳門）地產代理有限公司－鄧志光
中原（澳門）地產代理有限公司－黃來源
中原（澳門）地產代理有限公司－陳劍鋒

個人會員：

中原（澳門）地產代理有限公司－甘勝杰
中原（澳門）地產代理有限公司－羅俊明
中原（澳門）地產代理有限公司－李肇成
中原（澳門）地產代理有限公司－張麗華
中原（澳門）地產代理有限公司－廖永進
中原（澳門）地產代理有限公司－吳佩玲
中原（澳門）地產代理有限公司－蔡純絲
中原（澳門）地產代理有限公司－姜海燕
中原（澳門）地產代理有限公司－曾曉萍
中原（澳門）地產代理有限公司－陳汝成
中原（澳門）地產代理有限公司－鍾林芳
英聯地產投資行－張一雷
亨利物業策劃管理有限公司－黃錦興
PLL物業投資有限公司－馬光明
盈運地產公司－楊潤嫦
盈運地產公司－羅潔凝
發之網地產有限公司－張美容
發之網地產有限公司－吳麗芳
發之網地產有限公司－陳宗義



慶祝中華人民共和國成立63周年聯歡會

為與會員、同業分享中華人民共和國六十三周年國慶的喜悅，本會於2012年9月29日假會址舉行聯歡會。理監事及會員濟濟一堂，齊慶盛事，氣氛歡欣熱烈，出席的商會領導包括黃樹森副會長、李廣志副會長、黃志鈞理事長及趙康池監事長等，與會者共同祝願祖國民富國強，澳門繁榮興旺。

黃樹森副會長致辭時表示，澳門回歸近十三年的發展離不開祖國的關懷與扶持，澳門市民一直感念在心。在對內地的扶貧和救災等多項公益活動中，充分體現全澳市民那份熾熱的情感。本會亦由會長吳在權及夫人鄺英，組織理監事一行近30人，前往內地學校探訪，並捐贈善款用作添購課堂桌椅。希望稍作改善內地貧困學童們的課堂條件，協助他們投入學習、勤學礪志，令學童們感受到溫暖和關愛。

未來，本會將繼續秉承宗旨，堅持愛祖國、愛澳門，維護同業權益，且堅決擁護和支持祖國為捍衛國家尊嚴和領土完整所採取的一切必要措施。



第十七屆澳門貿易投資展覽會

本會應貿易投資促進局邀請於2012年10月19-21日，參加「第十七屆澳門貿易投資展覽會」並設置展位，宣傳本會宗旨。吳在權會長、黃志鈞理事長等多位理監事、會員出席該展覽會之開幕式及活動。



捐贈澳門日報讀者公益基金會及同善堂

「尚美德，做好人，行善事」，本會每年除自身支持外，均向理監事及會員呼籲並籌集善款。2012年分別捐贈澳門日報讀者公益基金會澳門幣63,000元，同善堂澳門幣33,000元。同時，組織近120人參與公益金百萬行慈善步行活動。



慶祝澳門回歸十三周年・足球友誼賽

為慶祝澳門回歸祖國十三周年，並響應特區政府發展大眾體育，培養市民運動習慣，增強體質。2012年12月15日本會與澳門大學校友體育會聯合主辦、澳門大學校友及發展辦公室支持，假澳門大學體育綜合體舉行「慶祝澳門回歸十三周年・足球友誼賽」。並邀請到中國銀行澳門分行青年協會以及澳門金融從業員協會屬下的足球隊，與本會及澳門大學校友體育會的健兒同場角逐、競賽，並祝願祖國繁榮興旺，全澳市民安居樂業！

近百位球員、親友到場支持，加油打氣。抽籤分組對賽後，由中國銀行澳門分行青年協會奪冠、澳門房地產聯合商會屈居亞軍，友誼賽氣氛熱烈、緊張刺激。

理事長黃志鈞致詞時表示，希望透過以球會友的方式，配合特區政府提升體育文化的同時，加強溝通，增進彼此友誼。認為回歸以來，澳門除成功實踐了「一國兩制」、「澳人治澳」和「高度自治」的方針外，亦分享了祖國的榮耀與自豪。本會亦將一如既往在吳在權會長領導下發揚宗旨，為澳門的安定繁榮作出貢獻。



建議補充車位統計數據

2013年1月4日本會致函財政局及統計暨普查局，建議每月統計資料中補充車位交易數據。2月，財政局回覆積極跟進中。3月，統計暨普查局回覆，相關數據已由2013年2月起，每月刊登於《統計月刊》內。

壬辰年團年晚宴

本會壬辰年團年聯歡晚宴於2013年1月24日假座萬豪軒酒家舉行，筵開六十席，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，還有表演妙舞清歌，整晚歡聲笑語、興致高漲。

理事長黃志鈞表示：本澳房地產中介從業員共同關心的《房地產中介業務法》將於本年七月一日正式生效，相關的房地產中介人准照（公司）和房地產經紀准照（個人），過渡期的“臨時准照”和“正式准照”申請辦法仍未明確，本會已成立「關注小組」密切跟進中。

吳在權會長指出，《土地法》、《城市規劃法》、《舊區重整法律制度》、《都市建築法律制度》、《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》等與房地產業界相關的部分法律正在立法會進行審議，部分法律正爭取進入立法程序。希望透過與會員、業界溝通及分享，集思廣益，支持、協助相關法案立法工作的順利展開。



癸巳年新春團拜

本會於2013年2月20日，假萬豪軒酒家舉行癸巳年新春團拜酒會。會長吳在權致詞時表示，近年本澳經濟迅速發展，增加居民換樓需求或投資用途，但新落成單位不多令市場供需緊張，加上利息持續偏低，投資市場狹窄，資金流入房地產市場，引致樓價不斷攀升。建議政府正確針對供應因素，提升行政效率及透明度、完善房屋法律法規，才能使地產市場健康發展。其中《房地產中介業務法》今年七月全面實施，本會會持續跟進過渡期的“臨時准照”申請辦法、報讀培訓課程和職業技能鑑定資格等，並適時向會員通報，配合法制辦理相關手續。

外交部駐澳特派員公署政策研究室副主任紀志遠，運輸工務司司長劉仕堯代表土地工務運輸局局長賈利安，澳區全國人大代表兼本會名譽會長劉藝良、梁維特，澳區全國政協委員兼本會名譽會長陳明金，本澳社會各界代表以及本會一眾理監事成員出席。



新建業集團暨星河灣·名門世家春茗晚宴

本會應吳立勝名譽會長邀請，組織會員近250人參與新建業集團及【星河灣·名門世家】於2013年3月1日，假澳門喜來登金沙城中心酒店舉行之春茗晚宴。澳門地產業總商會、澳門地產發展商會、澳門地產專業發展商會及世界不動產聯盟（中國澳門分會）等商會會員亦應邀出席，晚宴上過千位銀行界及地產界精英濟濟一堂，場面歡樂。



房地產基礎法律實務課程

《房地產中介業務法》將於2013年7月1日起正式實施，本會為協助會員過渡及適應該法律的規定，加強涉及房地產買賣流程之法律知識及實務執行性。由學術部副部長吳家裔擔任講師，假會址舉辦總十二課時，共六堂（每堂兩課時）的「房地產基礎法律實務課程」。由於會員報名情況非常踴躍，已於四、五月間開辦第二及第三期課程。

2013年3月19日第一期課程已正式開課，課堂上近五十位學員專心聆聽，師生間互動熱烈。會長吳在權表示，為應對艱難、險峻的形勢，會員和業界應不斷自我增值，提升專業水平。同時，呼籲嚴格遵守《房地產中介業務法》的規定，切實保障消費者的權益。

常務副理事長黃紹基感謝吳家裔的無償服務，於百忙中抽空執教，並鼓勵學員們把握機會，加強自身抗逆力，配合未來法律的實施。



房地產中介業務法施行細則解釋會

為使會員、業界能更清晰、明瞭申請臨時准照須遞交的資料及申請手續等。本會特別邀請房屋局譚光民局長於2013年4月3日到會址舉行「房地產中介業務法施行細則」解釋會。勞工事務局職業培訓廳孔令彪廳長、房屋局房地產中介小組李寶儀職務主管、房屋局法律事務處任利凌處長亦應邀出席。會上，與會者與出席嘉賓討論申請臨時准照的具體內容及“一舖多用”等情況。

會長吳在權指出，很多具規模的地產公司，總部設在寫字樓、各區設分店，應如何申請准照？譚光民局長表示，如果一家公司下設多間分店，祇需領取一個牌照，分店要張貼兩張證明一總公司鑑證本，以及由房屋局發出的營業場所說明書。

與會者提出，法律規定從事地產中介滿五年、年滿四十歲的從業員只需上補充課程，可免高中學歷要求及免考試，但很多從業員多年來屬兼職性質，是否認可其資格？譚光民局長表示，法律強調類似行業均可申請臨時牌，需要財政局稅單、社保供款作證明。考慮到部分從業員或不方便領取，故希望透過業界商會提供紀錄，或從業員可證明過去五年從事行業的紀錄證明，局方亦會給予臨時牌照。

此外，很多從業員反映，過去很多業界從事裝修，商業登記亦只登記經營裝修，至今未補辦地產登記，該如何解決？譚光民局長稱，類似行業或商會亦可以申請，關鍵是業界商會應根據會務宗旨，證明該位人員是否與地產業有關。政府負責把關，有關行業商會亦應一起把關。社會希望行業可以專業化，不僅政府希望行業專業化發展，業界自身亦要努力。

有與會者提出，新法實行後，業主和買家能否自行買賣？第三方如非持牌經紀，若以不收佣金的方式協助買賣雙方交易，會否屬違法？譚光民局長表示，如果物業透過第三者進行交易，必須要有中介，否則業主直接與買家交易不適合。倘第三方不收佣金，亦需要在合同上清楚訂明。



第九屆第三次會員大會



本會於2013年4月20日假萬豪軒舉行第九屆第三次會員大會，理監事成員及會員出席，濟濟一堂。會上，由會長吳在權致詞、永遠會長畢明任大會主席主持會議、秘書長汪雲峰任大會秘書。

會長吳在權致詞時表示，世界經濟仍存在諸多不確定因素，國際形勢複雜多變，金融市場動盪。尤幸中央政府一系列政策措施為澳門發展提供有利的環境，本澳的經濟應能繼續維持正增長。現時，房地產市場供求嚴重失衡，在這嚴峻的過程，房地產中介從業員應嚴陣以待。故此，該會於月前舉辦「房地產基礎法律實務課程」，按進度第二期即將完成，最後一期亦將於五月上旬開班，冀望會員積極裝備自我，保持競爭力。

與房地產業最密切相關的《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》現於立法會細則性審議，《房地產中介業務法》將於七月一日起實施，其施行細則行政法規已正式公佈。標誌著房地產中介業進入專業化領域。本會一直高度留意，亦先後與多個政府部門會面溝通，交換意見，商討申請臨時准照的資料及手續，盡力配合行政當局執行新法，協助會員順利過渡。

今年，第五屆立法會選舉將於九月份舉行，本會作為間接選舉工商、金融界具投票資格的法人選民，將繼續支持選舉活動在廉潔、合法、公平和公開原則下順利開展。同時，亦呼籲會員，屆時盡公民的權利和義務，踴躍投票。

理事長黃志鈞就第九屆第二年度理事會工作進行詳細報告、財務部部長徐少珊作財務報告、監事長趙康池宣讀監事會意見書。同時，第九屆理事會亦委託常務副理事長黃紹基提出動議修改該會章程。上述報告、意見書及修改章程的動議等，均獲全體出席會員一致通過。會上出席之主要負責人還包括副會長黃樹森、李廣鴻、李廣志、吳健國及蘇香玲等。

捐助四川雅安地震救災工作



悲悉四川雅安市蘆山縣於2013年4月20日上午發生規模7級強度地震，大量房屋倒塌或損毀，引致嚴重的人命傷亡，我等身同感受。並率先於2013年4月22日向澳門紅十字會捐贈澳門幣10萬元正，代轉往四川雅安賑災委員會以表關切及誠摯慰問！

本著“一方有難、八方支援”的互助精神，本會同仁繼續動員、呼籲，積極行動，踴躍為災區群眾奉獻愛心，幫助災民渡過難關，重建美好家園！故此，本會向會員、同業等再籌得善款澳門幣18萬元正，於2013年5月3日拜託中央駐澳門聯絡辦公室代轉往災區，先後籌募善款合共澳門幣28萬元正，以共同協助災區救援，並表達對災區同胞深切關懷。

本會同仁由衷祝願災區同胞早日恢復正常生活，身體健康！



拜訪活動

澳門連鎖加盟商會、中國連鎖經營協會拜訪本會



2012年5月29日中國連鎖經營協會及澳門連鎖加盟商會一行七人到訪本會，由黃志鈞理事長、副理事長黃焯楹、資訊部副部長何偉光、康樂部副部長陳偉新、福利部副部長李麗儀及吳景持等熱情接待。



商會理事長黃仁民對本會的款待表示謝意。他表示，隨著近年本地經濟持續急速發展，本澳企業面對著市場競爭加劇，勞動力供應不足以及租金上升等經營瓶頸。希望可集結兩岸四地產業的資源，多與各界溝通，引進新思維及為本地企業有系統地引進適用於澳門企業的連鎖加盟經營模式。

協會特許經營委員會辦公室創業與投資加盟部蘇霜主任對本會早前積極配合澳門連鎖加盟商會與中國連鎖加盟商會合作進行的《澳門連鎖加盟產業營運調查報告》表示讚揚。她認為，政府的支持方式有助連鎖特許經營本地品牌更好更快發展，也對於內地的品牌進入提供了很好的機會，可帶動本地品牌的發展。

會上，黃志鈞理事長歡迎蘇霜主任及黃仁民理事長一行來訪，並介紹房地產商會的歷史及會務發展情況。他表示澳門地方雖小，但隨著澳門的社會轉型和經濟發展迅速，居民對生活質素相對要求也越來越高，但澳門的產業正處起步階段，冀望雙方日後能保持緊密聯繫，利用商會平臺優勢，相互多溝通、交流資訊，為澳門社會的持續穩定發展多作努力，走出富有澳門品牌特色的特許經營之道。

生產力暨科技轉移中心拜訪本會



2012年6月1日生產力暨科技轉移中心由理事長孫家雄博士率領，莫苑梨副理事長、李謙倫高級經理、曾澤瑤高級經理等一行七人到訪本會。由會長吳在權、理事長黃志鈞等歡迎及接待。雙方相談甚歡，就未來合作開辦房地產業相關課程、座談等探討可行性。

孫家雄理事長表示，近年澳門經濟發展迅速，產業結構出現變化，該中心的其中一項目標是鼓勵企業員工考取專業資格，透過提升人資素質，改善現有企業的競爭能力和生產力，使企業能長遠發展、增加利潤。同時提及，可與商會合作為轄下會員設計房地產實務、法律等相關的課程。

吳在權會長表示，相信生產力暨科技轉移中心在孫家雄理事長的領導下，能更好地統籌、協調提升澳門人資素質。並對中心的工作提出建議，認為培訓課程的內涵直接影響修讀學員素質提升的層面，同時需注意融合、銜接課程中不同導師的教學內容。希望往後能與中心加強溝通，探討合作空間。



拜訪會員

2012年7至8月，由吳在權會長及本會聯絡部牽頭拜訪約70位會員，目的為凝聚、關懷，鼓勵會員多參與會務工作，並收集會員、業界對《房地產中介業務法》的意見。

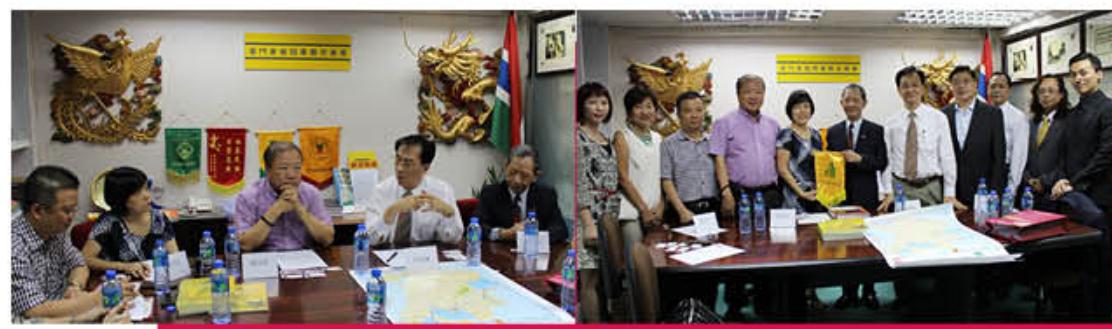


拜訪澳門地產專業發展商會

2012年8月15日本會會長吳在權及理事長黃志鈞等一行七人，拜訪澳門地產專業發展商會，獲該會會長陳榮林，執行會長洪吉勇，理事長蘇巧珍，常務副會長：鄭秀葉、趙小琴等熱情接待。雙方就促進聯繫、溝通，精誠團結，積極支持特區政府依法施政，推動區域及業界商會間互動合作進行討論，並就《房地產中介業務法》草案文本交換意見。

陳榮林表示，該會早於多年前已建議政府立例規管業界的行業運作，研究制訂發牌制度，以監管和保障雙管齊下方式，平衡消費者及業界的利益。同時，建議房地產業界間成立溝通機制，加強聯繫，發揮業界與特區政府間的橋樑作用。

吳在權指出，近期本會的成員，正不斷拜訪本會屬下會員及房地產業界社團等。冀望透過會面溝通，提高會員業界對房地產相關法律的關注度，並了解、聆聽業界對《房地產中介業務法》草案文本的意見及憂慮。同時，希望業界能齊心進取、著眼長遠，共同建設輝煌的澳門。



拜訪澳門地產發展商會及世界不動產聯盟中國（澳門）分會

2012年8月7日本會會長吳在權、副會長李廣志及理事長黃志鈞等一行十一人，拜訪澳門地產發展商會及世界不動產聯盟中國（澳門）分會，獲澳門地產發展商會會長陸惠德、常務副會長王宗發以及世界不動產聯盟中國（澳門）分會主席吳利勳、副主席關偉霖等熱情接待，望能透過加強業界間交往，共謀合作契機，提升業界素質。



會長吳在權冀望通過雙方促進交流、確立共識，做到「砥礪同心、攜手並進」，協助特區政府訂定符合實際情況及具可操作性的法律制度。雙方亦指出，《房地產中介業務法》草案文本進入立法會審議後，行政當局多次進行修改。

陸惠德認同清晰的法律、法規方能讓業界有法可依，同時能提升業界的專業水平，但認為必須設定佣金制度的下限，方能保障房地產從業員的生計。未來，期望能與各地產業界社團設立恆常化的溝通機制。

吳利勳、關偉霖均冀望行政當局能多聽取業界、市民意見，以及盡早出台推動房地產市場持續健康發展的各項政策，平衡各方利益。日後，各地產業界社團能進一步加強交流、合作。會上，雙方亦就《房地產中介業務法》及《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》的草案文本再交換意見。



拜訪澳門建築置業商會

2012年8月9日本會由會長吳在權及畢明永遠會長，率領副會長鄒健濠、理事長黃志鈞、監事長趙康池等前往拜訪澳門建築置業商會。雙方探討建築及房地產業的發展情況，並承諾日後加強溝通，提高專業水平、維護同業合法權益。

本會代表一行九人，得到澳門建築置業商會會長劉永誠，副會長莫均益，理事長謝思訓，副理事長何榮標、劉永年，常務理事區天興、覃伯德、何榮祥，理事古家豪及秘書長郭詠兒等欣然接待。

會長吳在權首先對澳門建築置業商會隱步走過六十五周年以及新閣就職表示祝賀，對本會多年來帶領同業穩步向前，為澳門整體發展、和諧穩定而努力深表敬意。

劉永誠表示，該會將秉承多年宗旨，加強同業團結，維護同業正當權益。未來，希望與業界社團加強訊息交流，配合特區政府施政。

謝思訓指出，該會已針對公共及私人工程、城市規劃及土地法、勞資關係及社會事務、公共房屋及地產行業事項，四方面成立事務關注小組。積極探討房地產業界的發展趨勢，更好地發揮業界與政府間的平台作用。

雙方對《房地產中介業務法》及《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》法律草案均表示高度關注，並交換意見。會上，亦就改革批則制度、近期本澳房地產市場情況、鄰近地區規管房地產經紀的經驗、《城市規劃法》等交流、討論。



拜訪澳門地產業總商會

2012年8月17日本會會長吳在權及永遠會長畢明，率領理事長黃志鈞、副理事長林鏡全、學術部副部長吳家裔及辦公室主任蘇慧玲等，一行六人拜訪澳門地產業總商會。獲該會會長鍾小健、副會長鄧國明、高錦途、葉志和、李彩紅、郭朝隆、韓騰達、理事長葉建華等熱情接待，雙方就凝聚同業、加強互動等進行探討。

鍾小健認為房地產業涉及面廣、經濟帶動作用大。立法規管房地產業的運作，對規範及完善行業制度、提升素質等能起正面作用。同時指出，兩會淵源甚深，分屬同根，希望未來繼續團結同業，推動房地產業健康發展，協助特區政府適時檢討及完善政策。

吳在權表示兩會宗旨類似，同以愛國愛澳，維護同業權益、提高專業水準、促進團結為核心。早前，雙方更聯同澳門建築置業商會，三會聯名向行政長官、運輸工務司及城規法工作小組，遞交《城市規劃法》草案及配套法規構思諮詢文本之意見書。冀望日後能求同存異，充分利用和發揮各自優勢，積極探討合作方式。

與會者亦就《房地產中介業務法》草案進行討論，座談言論風生。



拜訪澳門電力股份有限公司



2013年3月4日本會到訪澳門電力股份有限公司，向澳電提出優化供電服務、在建或新建房地產項目供電申請程序及流程等方面的建議。

本會由會長吳在權率領，副會長李廣志、吳健國、副理事長：楊永泰、林鏡全、謝耀華、鄭建東及辦公室主任蘇慧玲等一行八人前往。獲澳電魏立民行政總裁、阮毓明執行委員會顧問、賈雲黛電網策劃、設計及基建部高級經理、鄭堅立客戶服務部高級經理及聶麗冰通訊及公共事務辦公室高級經理等熱情接待。

吳在權對澳電去年錄得全年“零”意外，平均服務供應指數為99.9999%的歷來最佳成績表示恭賀，並贊揚該司供電服務安全、榮獲多項國際嘉許及認可證書，且重視顧客意見，努力建立各種溝通的途徑。

魏立民指出，作為提供必需性基本服務的機構，澳電明瞭自身責任。一直致力確保本澳供電的安全及穩定，並遵從特區政府法例及規則，主動履行、配合相關部門的要求。

雙方就優化供電服務、內部程序等方面相互交流。與會者部分建議如下：

- 一、現時，新建樓宇的電房必須設於有專用出入口之地下位置，建議如樓宇設有24小時大廈管理員，電房可否設於其他地方，如停車場車道入口處等等。
- 二、電子電錶尺寸較以往機械式電錶細，應考慮調整容許新建的低層樓宇電箱規格縮小。
- 三、火牛房（變壓房）土建及驗收工作均屬澳電負責，現時程序繁複，建議研究優化、靈活處理。
- 四、火牛的供應若缺期，將直接影響土地的有限制發展期。可否考慮容許發展商提供銀行擔保及後續責任的情況下，先向澳電訂購火牛，以確保項目完工時驗樓收則所需。
- 五、即將動工的地盤，須有工程准照批出後才能接受申請工程臨時電錶，由於申請須時，往往妨礙發展商如期完成工程。建議調整內部程序，允許發展商可提前先進行申請手續，待准照發出後，便即可安排安裝電錶，節省時間。

會上，氣氛輕鬆、互動熱絡，澳電更提出可為商會會員舉辦專場講座，介紹澳電的服務及部分電力設備的申請程序等。另外，與會者亦就舊城區供電及建做火牛房的入則申請手續等方面提出意見及建議，並即場得到解答及正面的回覆。

拜訪房屋局

2013年3月25日由會長吳在權，率領理事長黃志鈞、監事長趙康池、常務副理事長黃紹基、副理事長石寶德、學術部副部長吳家裔及辦公室主任蘇慧玲一行七人前往房屋局。獲譚光民局長、法律事務處任利凌處長、宣傳及推廣處鄭綺華代處長及房地產中介業務小組李寶儀職務主管等熱情接待。

譚光民局長重申政府立場是致力促進房地產業健康發展，為推進本澳與境外地區的專業資格制度銜接、互認踏出重要的第一步，目的更是推動業界能提升專業水平，保障行業發展。同時，冀望與業界商會團體能保持緊密溝通，共同協助房地產從業員順利過渡，配合新法執行。

會長吳在權表示，本會一直呼籲會員、業界必須自律、誠信、堅持操守，嚴格按照本澳法律規定，切實保障消費者的權益。早前更開辦「房地產基礎法律實務課程」，加強會員涉及房地產買賣的法律知識，提升專業素質。法律生效後若如預料由該局負責發牌、續期及監督等一系列工作，則希望房屋局能以持平態度，依法、理、情平衡處理相關事務。

理事長黃志鈞亦建議，除針對業界宣傳《房地產中介業務法》外，亦應向廣大的市民進行教育、宣傳工作，以加強意識，使當局及房地產從業員依法執行上述法規時，更能流暢。

李寶儀職務主管向與會者簡單介紹自該法律2012年11月12日公佈前，類似房地產中介人或房地產經紀的過渡性規定、申請臨時准照須遞交的資料及手續等等。

會上，與會者亦建議該局訂定有關的合約範本、密切關注《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》中涉及房地產中介的條文等。雙方積極交流，氣氛熱烈，本會亦即場承諾，未來全力配合當局執法，協助同業過渡新法。



拜訪身份證明局

2013年4月3日本會就第4/2013號行政法規《房地產中介業務法施行細則》中訂定，申請臨時准照須遞交“刑事紀錄證明書”拜訪身份證明局。會上，黎英杰局長表示，早前已與房屋局譚光民局長進行溝通，將致力配合該法規的執行。雙方就申請手續、商會配合及協助該局相關工作等交換意見。

本會代表由會長吳在權率領，理事長黃志鈞、監事長趙康池、副理事長高志強及林鏡全、學術部副部長吳家裔、辦公室主任蘇慧玲一行七人前往。獲黎英杰局長、歐陽瑜副局長、刑事紀錄處徐昕處長及組織暨資訊廳尹潔琳高級技術員等欣然接待。

黎英杰局長向與會者介紹“刑事紀錄證明書”的申請手續，以及該局的配套措施等。指出，辦理刑事紀錄證明書自助服務機於去年起投入使用，現時申請刑事紀錄證明書的市民，使用自助服務機辦理的已達60%以上，現場亦有該局職員從旁協助有需要的市民。同時，希望透過與業界商會團體交流意見，能更好地疏導是次申請人潮。

會長吳在權讚揚該局自回歸以來，先後推出多項便民措施，以人為本，積極為民。表示，本會宗旨為服務會員、同業，是次目的為冀望通過雙互溝通，協助房地產從業員以更便利、流暢的方式申請臨時准照所需的相關文件，順利過渡新法。亦承諾配合該局理順短期內突然增加的大量工作，協助分流會員、業界辦理相關證明。

會上氣氛熱絡，與會者亦就刑事身分法律上之恢復權利、身份證明局的其他服務等進行討論，並提出建議。



拜訪勞工事務局

本會一直高度關注行業相關的法律法規，第16/2012號法律《房地產中介業務法》今年七月一日起正式生效。2013年4月11日，本會由會長吳在權率領，副會長李廣志、理事長黃志鈞、監事長趙康池、常務副理事長黃紹基、副理事長石寶德、學術部副部長吳家裔及辦公室主任蘇慧玲一行八人，前往拜訪勞工事務局。

獲黃志雄局長、丁雅勤副局長、職業培訓廳孔令彪廳長、勞動監察廳李樂怡廳長、職業培訓廳課程發展處陳靜敏代處長、張璋高級技術員及Miguel Luís Castilho高級技術員等熱情接待。會上氣氛融洽，與會者積極了解“房地產中介業務職業技能鑒定”內容的相關籌備情況，雙方冀望通過加強溝通，配合法律執行。

黃志雄局長表示，該法生效後已合格完成高中教育者，可直接報考房地產經紀准照。未合格完成高中教育之房地產經紀臨時准照持有人，在法律公佈之日前（即二零一二年十一月十二日）已連續從事房地產中介業務達五年且年滿四十周歲，在參加該局為此目的而開辦的培訓課程後，可獲發房地產經紀准照。未能滿足上述年齡或年資規定的房地產經紀臨時准照持有人，在參加由澳門理工學院為此目的而開辦的培訓課程並通過考試後，亦可獲發房地產經紀准照。

孔令彪廳長指出，房地產經紀技能測試題庫已上載到該局網頁，居民可自行下載。同時，向與會者介紹報讀培訓課程及職業技能鑒定考試的申請手續、具體安排等，並指出培訓課程涉及專業資格，該局未來必定嚴格執行課堂及考試紀律，希望業界商會協助呼籲、宣傳。

本會會長吳在權對嚴格執行培訓課程、考試紀律，表示認同及支持，認為專業認證對推動、提升業界的專業素質和澳門踏上國際城市階梯都起著正面推動作用。此外，亦就房地產經紀技能測試題庫的內容較側重法律層面，相對房地產買賣實際操作內容不足、培訓課程及考試的安排等提出建議。



參觀「2012珠海報業春季房展」

本會、澳門北區工商聯會、澳門地產業總商會、澳門地產發展商會及澳門地產專業發展商會，五會合共180人於2012年4月29日，應珠海特區報社邀請組團前往珠海市考察交流。

本會組織30位理監事及會員隨團參觀了『2012珠海報業春季房展』及珠海樓盤『雲頂瀾山』後，再自行前往中山市坦洲參觀樓盤『優越香格里』。



參觀中山市“利和廣場”

本會於2012年9月22日組織理監事及會員一行35人，應利和集團邀請，由黃志鈞理事長任團長、黃紹基常務副理事長任領隊，前往中山市參觀“利和廣場”。



開平送暖

為支持我國教育發展，且讓廣東省開平市貧困學感受到溫暖和關愛，本會會長吳在權及夫人鄺英組織理監事及會員20多人於2012年9月26日，前往開平市大沙鎮中心小學探訪。會長吳在權動員理監事發揚互助互愛精神、盡點綿力，籌集善款捐助當地貧困學生，用作添置課堂桌椅，希望稍作改善內地貧困學童們的課堂條件，協助他們投入學習、勤學礪志。



開平市副市長黃力奔、人民政府辦公室副主任胡麗萍、文化廣電新聞出版局局長譚偉強、外僑局局長馮立本、教育局副局長何永賀、大沙鎮黨委副書記何海清、大沙鎮黨委委員許晚基、大沙鎮中心小學校長梁炳灼等三百多位師生出席捐贈儀式。

校長梁炳灼致詞時表示，在澳門同胞的關心、支持下，近兩年不斷扶貧助學、捐資捐物，學校基礎設施設備得到了較大的改善，全體師生由衷感謝。同時，希望同學們能珍惜、愛護，並常懷一顆感恩的心，未來能發揮所長。

常務副理事長黃紹基指出「百年大計，教育為本」，學童們是國家的棟樑、未來的主人翁。本會為祖國的教育事業略盡綿力，幫助同學們改善學習環境。冀望同學們能用功學習、以成績報效國家。

同場更舉行由吳在權及鄺英伉儷與澳門獅子會支持國家“愛眼日”，向學童提供驗眼及捐贈眼鏡儀式，希望為學生提供專業、免費驗眼及配戴眼鏡服務後，幫助學生改善生活及學習品質。

會長吳在權致詞時指出，“送光明”活動由他的賢內助鄺英女士於2007年發起，且得到澳門獅子會衷誠合作，現已踏入第六年，至今已為三千多個孩子驗眼及配備眼鏡。尤其今年再加上澳門房地產聯合商會捐贈一批上課用的檯凳等，使得各方同學們能具備較好的條件投入到學習中，有助感受學習樂趣以及人間的溫情。“送光明”活動在開平市各級領導及社會各界的支持下，他及鄺英女士將會不斷持續每年開展該活動，繼續發揚“窮則獨善其身，達則兼善天下”的仁愛精神。



出席者亦表示，是次活動影響深遠，眼睛健康及讀書關乎命運，對相對貧困地區的兒童而言更是如此。希望通過發揮仁愛、互助的關愛精神，不斷幫助有需要的學童們，助他們健康成长，共同構建美好、和諧的社會。

參觀“民森·迪茵湖”及“雅居樂新城·名門”

本會於2013年1月5日組織理監事、會員等一行39人，前往廣東省中山市參觀“民森·迪茵湖”及“雅居樂新城·名門”，是次活動以參觀別墅為主。



「關注《城市規劃法》草案及配套法規構思諮詢文本」座談會



澳門特區政府就《城市規劃法》草案及配套法規的構思、相關規範聽取社會意見。本會會長吳在權以及一眾代表出席土地工務運輸局舉辦之公眾諮詢會，與政府代表交流討論後，再於2012年5月26日假會址舉行「關注《城市規劃法》草案及配套法規構思諮詢文本」座談會。

座談會上，召集人黃樹森副會長表示，回歸以來本澳經濟高速發展、人口增長強勢，各項大型建設、填海造地、區域合作計劃等亦有序展開。本著配合特區政府依法施政，構建制度化的城市規劃體系為原則。就《城市規劃法》專門成立工作小組，並舉辦是次座談會，希望收集及整理主流意見，協助立法工作的順利展開。

會長吳在權認為《城市規劃法》對本澳未來發展影響深遠，具有制訂的必要性。儘管該法的專業技術性甚強，普羅大眾未必能完全理解當中的內容，但仍希望與會者能就自身位階發表意見，積極推動法制的建設。亦就諮詢文本的內容，與參會者討論。包括：

- 一. “公共利益”如何釐定？是否更須要清晰明確，定義是法律必要之原則。尤其何謂“重大公共利益”？
- 二. 在本澳為資本主義社會，根據「一國兩制」和《基本法》的規定，澳門的原有已辦理產權登記的私人所有權。在徵收屬私有財產的房地產時，如何保護市民的私人所有權？在單項法裡應有具體條文！
- 三. 在徵收屬私人所有權的房地產時，賠償方式及商討時限如何釐定，其合理性怎樣顯現？
- 四. 應明晰由那個公共行政部門執行及監管？
- 五. 城市規劃委員會的組成必須著重專業，除專家學者、傑出人士及政府代表等外，亦應涵蓋建築師、工程師、建築及房地產業界和環保人士等等，取得其平衡性和公正性。
- 六. 應設立上訴委員會，完善上訴機制，更要注意其委員會組成的專業及公正要素！
- 七. 那個公共行政部門有權限對總體及詳細規劃提出修改？
- 八. 應與《環境保護法》、《舊區重整法律制度》、《土地法》及《文化遺產保護法》等相配合，以免有所抵觸。
- 九. 現有的規劃工作應適度地讓市民知悉，並提供確實及客觀的科學數據作參考。

會上，數十位會員出席，踴躍發言。本會將意見整理後，經以書面形式於6月8日送交到土地工務運輸局。

「公共房屋發展策略(2011-2020)諮詢文本」座談會



公共房屋發展策略（2011-2020）諮詢文本中除列舉本澳人口結構、未來居住人口變化趨勢，以及短、中、長期房屋潛在供應能力等數據外，亦就本澳公共房屋的政策及措施提出多項建議。本會專門成立工作小組，並派出代表列席房屋局舉辦的諮詢會後，就文本內容於2012年6月16日假會址召開「公共房屋發展策略（2011-2020）諮詢文本」座談會，收集及整理會員意見，經以書面形式於6月29日送交到房屋局。

召集人黃紹基常務副理事長指出，澳門特別行政區政府一直以來高度重視，關注居民的住屋情況，明確提出了“居有其所，安居樂業”的房屋政策目標，以及“社屋為主，經屋為輔”的公共房屋政策方針。並以人口結構，土地資源，經濟發展，新城填海，區域機遇及完善制度等因素進行評估，分析及思考未來公共房屋發展的方向。希望理監事、會員等能各抒己見、集思廣益，協助特區政府推進房屋發展工作，制定長遠、完善的政策。與會者積極參與、踴躍討論，並提出下列建議：

- 一. 房地產其屬性除供居住外，亦有投資、保值功能。社會資源應合理善用，公屋政策須以保障基層住屋需求、優先照顧弱勢社群、協助有實際需要的家庭解決住屋問題為原則。故此，本會支持“居有其所、安居樂業”的房屋政策目標。
- 二. 分析數據，本澳已進入老年型社會，未來人口老齡化趨勢將加快。剔除居澳的外地僱員後，65歲及以上老年人口的比重，預計將從2009年底的8.7%增加至2020年底的14.3%至15%。一般老年人生產力逐漸下降，對社會房屋的需求亦會相應提高。故此，本會認同“社屋為主，經屋為輔”的公共房屋政策方針。
- 三. 政府須著力把關，制定完善制度。社屋方面，須嚴格執行資產審查及“富戶”退場機制。經屋方面，應貫徹落實寬入嚴出，避免轉售圖利。
- 四. 公共房屋不適宜於澳門半島內大量興建，大部分應建在已規劃、待發展的地區，以開闢新城區。但綠化、交通、社區文康、醫療服務等需有足夠配套，並綜合《城市規劃法》、成本、市民福利及城市發展四方面考慮。
- 五. 新城填海、收回的大量霸地，可以預留部分土地作為將來興建公共房屋的儲備。定期公佈規劃為公屋建設用地的儲備情況，以及規劃後可提供公屋單位數目、分佈，讓居民可更清楚知悉政府的公屋用地及規劃情況。
- 六. 橫琴的發展，以及珠海與澳門兩地的房屋價格有著明顯的差距，未來如果實行24小時通關，部份澳門居民會考慮遷移往鄰近房價較低的地區居住，公共房屋的需求量將會受影響。

- 七. 最近房屋局宣布現有興建的公共房屋單位達19,260個，其中社屋佔52%，經屋佔48%，另還有後續再提供約6,000多個公屋單位，以滿足有需要居住人士的需求。本會認同每三年檢討相關公屋法例一次，檢視當時公屋的數量，按實際情況，調整社屋及經屋的百份比。
- 八. 應適時公佈公屋的現存數量、「萬九」後的公屋數量和分布，避免資源錯配、浪費公帑。經屋、社屋的面積亦應有所規範，單位面積合適即可，不宜過大。並訂定澳門居民申請社屋或經屋的申請機制及輪候期，建議社屋申請可設定為每年一次的恆常機制。在政府財政盈餘許可下，繼續實施紓緩社會房屋輪候家團租金負擔、減免社屋租戶租金等的臨時措施。
- 九. 自八十年代以來，房地產業已成為本澳四大經濟支柱之一，對本地生產總值亦有一定的影響。近年，中央政府更明確指出支持澳門多元化發展。規範、完善房地產業的發展，長遠應從法制、稅制等方面著手，原有的法律法規亦應適時進行檢討、修改。
- 十. 本澳經濟發展迅速，居民人均收入提升，外地僱員數量不斷增加。更受到部分政策影響，市場上出售單位數量減少、租賃單位供應量吃緊，導致樓價高企。本會建議加快批則效率，平衡市場供求關係。
- 十一. 本澳住戶的自置居所比率較高，如果公共房屋數量過多，將會衝擊澳門私人樓宇市場，樓價下跌，負資產人士增加，將會影響社會的和諧，進一步影響澳門的經濟及金融體系。
- 十二. 建議推出首次置業的優惠措施，以及增建中、小型面積單位，扶助“夾心階層”置業。另外，可考慮參考鄰近地區經驗推出「廉租屋」，訂定租住年限，協助青年人儲蓄「置業首期」。加快舊區重整步伐，從而達到重新分配人口、解決區內人口老化、拆除潛在危樓、改善衛生、提升居民生活素質的目的。
- 十三. 公共房屋的興建，乃至社屋的維修、保養及管理費用等，需要投放大量的資金。本會認同設立基金，為未來房屋發展提供穩定的財政支援。
- 十四. 適時檢討整體房屋政策。

「經濟與民生及房屋政策的關係」論壇

由本會主辦的「經濟與民生及房屋政策的關係」論壇於2012年6月7日假中國銀行大廈3樓舉行，邀請學者專家探討澳門房屋發展的經濟思考、制訂有效公共房屋政策、平衡公屋及私人房產市場、澳門城市發展及居住環境概述，以及從銀行業角度淺談澳門房地產業發展等議題，藉以為本澳房屋政策把脈。

主講嘉賓包括：澳門大學社會科學及人文學院經濟系系主任及助理教授關鋒、澳門科技大學行政與管理學院副院長及副教授龐川、仲量聯行澳門董事總經理古嘉豪、澳門經濟學會理事長柳志毅、澳門建築師公會理事長梁頌衍及中國銀行分行青年協會理事長楊志光。

本會會長吳在權致辭時表示，相信通過是次論壇能分析出澳門當前經濟、民生及房屋政策關係的見解及啟發，他希望透過專家學者在論壇上的分析及見解，啟發業界對房地產業的知識提升及擴闊知識層面的深廣度，不斷提升綜合水平及競爭力，並集思廣益為政府提供意見，令市民達至居有所居，置業安居。



《房地產中介業務法》法案加深及解讀會

本會為提高會員及房地產業界對《房地產中介業務法》法案的關注及加深對部分條文的了解，於2012年8月2日假會址舉行座談會。由本會學術部副部長吳家裔主講，以立法會網上公佈的法案最初文本為據，針對會員、業界普遍關心的內容進行闡釋。與會者包括本會會長吳在權，副會長黃樹森、吳健國，理事長黃志鈞，監事長趙康池，常務副理事長黃紹基，理監事、會員及業界等逾百多位出席。



會上，吳家裔闡釋了法案文本中從事房地產中介業務的必備牌照及分類、從業要件、監管制度及罰則需知、牌照中止或註銷的要件及效果、過渡性規定等，同時分享了法案文本加深及解讀的必要性及意義、澳門房地產中介業務納入為“專業”類別的效果、法案中的補充法規及主管當局的指引等。

同時，會長吳在權呼籲會員及業界積極關心、注意該法案草案的內容、立法進展情況，冀望業界對自身權益保障、相關配套機制以及責任體系等表達意見、提出建議。並指出，若法案獲立法會通過，將即時通告會員、業界，並召開解釋會，協助會員、業界等進一步了解該法案，以利遵守及避免誤墮灰色地帶。

與會者關注的方面包括：（一）、三年過渡期中培訓課程開班數量，是否能完全配合現時房地產經紀的需求？（二）、如客戶未有按照預約合同訂明支付佣金，中介人必須通過法律程序進行追討，但現時法律程序判決、執行的時間冗長。（三）、建議強制填寫“放盤委託協議書”、“睇樓紙”等文件，並向市民加強宣傳、教育，且由行政當局提供“買賣合約”、“租賃合約”及“樓花預約買賣合約”等各合約範本。（四）、房地產中介人或房地產經紀若被判違規，宜設置上訴機制，且應邀請業界專業人士參與組成上訴委員會。（五）、監管當局的權力不宜過大，建議監管當局須於案件進入立案程序後，方可要求中介人在指定日期內提供相關的指定文件、資訊。

《房地產中介業務法》座談會

《房地產中介業務法》法案與房地產業界息息相關，2012年7月14日本會於會址舉行座談會。由理事長黃志鈞主持，與會者包括本會會長吳在權、副會長李廣鴻、吳健國，常務副理事長黃紹基，以及中原地產、港置地產、新城地產等逾百多名房地產業界及會員出席，認真、深入探討，集思廣益，收集、整理意見後，以書面形式送呈立法會及法務局、勞工事務局、房屋局等相關行政部門參考，以利法案之制定。

理事長黃志鈞指出，本會一直密切關注與房地產業界相關的法制建設，並適時發表意見及建議，尤以《房地產中介業務法》法案最為關心，早在2008年1月底，當局推出《房地產中介業務法律制度》諮詢文本後，就成立專案工作小組，認真跟進。本會認同該法案實施後，有助澳門房地產業健康發展，保障業界及消費者權益，更能改善房地產中介人的專業水平，配合社會發展的需要。多年來，已先後多次就該法案拜訪相關行政部門及遞交意見，去年更與立法會第一常設委員會開會，代表業界發聲，反映意見。時距一年多後，媒體報導，法案文本三度更改，部分條文變動較大，令人憂慮影響法案的可操作性。

會上，與會者就法案相關內容踴躍發言，關注的問題大致包括有關從業員的順利過渡、業界權益保障、相關配套機制以及責任體系等四個範疇。具體疑問及意見包括：（一）、三年過渡期中培訓課程開班數量，是否能完全配合現時房地產經紀的需求？（二）、過往曾修讀相關的房地產經紀課程，需否重新報讀行政當局所舉辦的課程？（三）、如果房地產中介人或房地產經紀被註銷牌照，會否設置註銷期限，期限屆滿後，可否向主管實體再申請恢復牌照？（四）、罰則有分屬“民事”、“行政”或“刑事”，如果屬民事責任，會否考慮加入“保險制度”？

總結與會者發言，具體的建議則包括：

- 一. 房地產中介人或房地產經紀所須繳納的牌照稅不宜過高。
- 二. 建議強制填寫“放盤委託協議書”、“睇樓紙”等文件，為使格式化有關“買賣合約”、“租賃合約”及“樓花預約買賣合約”等各合約內容，應由行政當局推出合約範本。
- 三. 宜設立房地產經紀收取之佣金下限，若屬買賣，交易雙方應各付成交價1%，以預防惡性競爭的情況而作規範。
- 四. 有關凶宅及物業有否僭建，房地產經紀無渠道查詢。但出現問題時，每每要求房地產經紀負責，權利與義務未能得到平衡。法案實施後，建議完善資訊平台建設，讓房地產經紀於互聯網上查詢如業權責任、標的物的財務狀況、是否已出售或登記、凶宅以及物業圖則等情況，並須遵守保密義務。
- 五. 應清晰負責監管的部門實體及有關違規具體情況，以利業界遵守及避免誤墮灰色地帶。
- 六. 有關違規的罰則應清楚列明，可參考鄰近地區經驗，如香港按違規情況輕重科處罰款，更嚴重違規者可被科處更重責任。

七. 房地產中介人或房地產經紀若被判違規，宜設置上訴機制，且上訴委員組成應邀請業界專業人士參與。

八. 房地產中介人轄下的房地產經紀違規時，房地產中介人可能一併被科處關閉營業場所及禁止從事房地產中介業務的附加處罰，對同一房地產中介人轄下其他守法的房地產經紀實有欠公平。



澳門房地產業發展現況座談會



本會於2013年3月14日假會址舉行“澳門房地產業發展現況”座談會，探討特區政府政策對本澳房地產市場發展帶來的影響，並冀望集思廣益、收集會員意見，適時向特區政府建言獻策。會長吳在權、永遠會長畢明、副會長吳健國、蘇香攷、何嘉倫、鄭健濠、理事長黃志鈞、資訊部部長周可安及理監事、會員及業界等70多人出席，並由副理事長石寶德主持。

與會者認為當局為規範樓市穩定及健康發展，對樓價飆升而相繼出台“劉十招”、“新八招”等政策措施，從政策價值取向而言，房地產業界及社會各界都給予理解，因為這是為著整體社會穩定和諧及持續健康發展。但可惜，實事求是而言，有關政策措施沒有對準供需緊張這一問題，反而引起了反效果，以致進一步刺激市民的心裡恐慌，更引致樓市交投有所轉淡，但市況氣氛卻仍然持續亢奮、甚至樓價“乾升”等不正常現象。

會長吳在權指出，當局應從修訂、完善房地產及都市建築相關法律法規、相關稅務稅制、強化政務配合，提升行政效率、制定長遠房屋政策等方面著手，方能有效規範房地產市場運作、促使其健康發展。

與會者表示，自特別印花稅（SSD）實施後二手市場供應量不斷稀疏，成交集中於一手市場，形成了“搶購潮”的錯覺，令社會普遍產生樓市亢奮的疑慮。實際上，這種樓市亢奮的現象只是一種錯覺，未能在二手市場成功購買的用家唯有轉向一手市場購買。由於俗稱“樓花法”的《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》即將出台，屆時一手的供應量將隨之大跌，而二手盤源在SSD效應之下亦不斷稀疏，預料未來將出現供應斷層，盤源將進一步供不應求。另外去年針對法人及非本地居民及在購買住宅單位時，除按現行稅率繳交物業轉移印花稅外，再徵收額外印花稅10%，俗稱買家印花稅（BSD），對住宅市場的交投量及境外企業落戶本澳亦有一定的影響。

會上，會員及業界發言踴躍，反映熱烈，並就房地產業現況提出下列建議：

一. 完善法制及行政機制。應加快《城市規劃法》及《土地法》之審議程序，制定城市整體規劃藍圖，增加相關透明度；加緊進行新城填海造地，增加土地供應，以及釋放閒置土地及加快審批、驗樓、收則等行政程序，促進房地產建設及供應，舒緩房地產市場供需緊張及心理恐慌狀態。

- 二. 不宜採取一刀切的政策。**應清晰劃分私人房地產市場及公共房屋之屬性區分，而且政策不應只限制購買行為，更應從加大供應量著手及制定長遠公共房屋及私人房地產市場之房屋政策。切實做到既照顧與協助本地居民首置及自住需求，同時亦考慮到外來人士的投資意欲。制定不同稅務區分及政策措施，在完善相關法制前提下，取消SSD此項臨時措施，以及建議轉售物業予首次置業的居民，可豁免印花稅及給予其他優惠扶持。
- 三. 在制度規範下金融自主。**不宜以物業價值劃分規管銀行樓宇按揭貸款成數上限，這只會令有需要置業者之夾心階層首期款負擔加重，影響部分首次置業以及為改善生活質素而考慮換樓向上流動的市民的計劃。建議按揭貸款比例宜以金融管理局規範銀行存貸比例下，由銀行自行批核，按實際情況自主。若行政當局過度干預，容易引致市場扭曲。或可考慮以階梯式方法指引，減輕有需要改善生活而換樓之居民置業首期款的負擔。
- 四. 建議不宜遏止購置第二套房。**本澳投資渠道狹窄，購置物業長期以來都是本澳居民及外來投資者的優先投資選擇，部分居民除購置物業自住外，亦有投資第二套物業作為收回報以應付養老計劃。此舉除有利保障居民的退休生活外，亦能減輕特區政府之施政負擔。建議不應以任何打壓措施遏止購置第二套房的行為，而應研究加大供應量及完善法制，否則亂出招，如推出措施加重購買成本，必然會轉嫁回購買者身上，樓價將會持續飆升。

與會人士普遍表示理解特區政府施政為民的善意和責任，並且支持政府積極貫徹落實“居有其所”公共房屋政策，但同時希望當局應兼聽則明，兼顧各階層權益，關注政策措施可能引起的反面效果，認真檢討政策，真正對準問題核心，提升審批效率，完善法制，加快及加大市場供應，多管齊下促進房地產市場健康持續發展，更有效維護社會穩定和諧及居民之安居樂業。



統計應用座談會2012



為了讓專業團體加深了解及應用統計數據，統計暨普查局於2012年8月14日派出工業、建築暨對外貿易統計廳黃永生廳長，人口、社會暨就業統計廳麥恒珍廳長，推廣暨資料發表處鄭麗湘處長、高展文及余穎思一行五人到本會，為會員及專門應用數據的工作人員舉行「統計應用座談會」，約40名會員到場，當中包括：吳健國副會長、黃志鈞理事長、趙康池監事長、黃紹基常務副理事長及林鏡全副理事長等。

黃永生廳長表示，是次座談會為貫徹以民為本精神，希望透過互動交流，使與會者能更有效分析及運用官方統計，從而了解本澳的實際情況。現時，該局透過本地媒體，第一時間將公眾關注的統計結果作概括公佈，市民亦可透過訂閱服務，定期獲得刊物出版的電郵通知，或通過該局網頁獲取最新的統計資料。



與行政當局交流

《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》法律草案

由本會李廣志副會長及吳健國副會長任召集人，成立探討《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》專責小組，先進行內部討論、收集意見後，再於2013年5月2日由吳在權會長率領小組成員，一行14人前往土地工務運輸局大樓。與土地工務運輸局陳寶霞副局長、陳榮喜廳長，房屋局譚光民局長、房地產中介業務小組職務主管李寶儀及消費者委員會代表等就樓花銷售方式、售樓書內容及示範單位等交換意見。



- 未來，土地工務運輸局將聯合房屋局、消費者委員會推出指引。
- 法律草案文本附件7.2已訂明，須於合同內列明“擬轉讓的獨立單位實用面積”與“實際的獨立單位實用面積”出現誤差時，發展商與消費者的處理方式。如超出訂定的百分比，消費者可選擇以多除少補方式補償或“踢契”。
- 建議規管切勿過份極端，總結如下：

1. **樓花銷售方式**：必須透明、公平及公正，不應欺騙、誤導消費者。合同、實用面積與實用比率等可參考消費者委員會推出的指引。合同中附加地圖繪製暨地籍局的航測圖，以真實地反映周邊環境、設施。亦同意為保障消費者，按照建築進度收取款項。



2. **售樓書**：必須標示土地工務運輸局發出預先許可的編號，且披露的內容必須真確。提前7天公佈售樓書內容、將預售的單位資料及數量等，提前3天公佈價格。
3. **示範單位**：無須強制設立。如設立，須按照土地工務運輸局批出圖則的尺寸，真實地反映實際情況，亦無須強制示範單位設於房地產項目現場內。

相片選登



相片選登



相片選登



出版
澳門房地產聯合商會出版委員會

設計製作
誠廣告創作有限公司

印刷
精美商標

出版日期
2013年6月

發行量
1200本



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

澳門新口岸羅理基博士大馬路600號第一國際商業中心一樓P109至110室
電話：(853) 2870 7171 傳真：(853) 2870 5527
電郵：info@macaurealty.com 網址：<http://www.macaurealty.com>