



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

房地產與青年人生講壇

「房地產面面觀與政策建議及青年人生規劃」

◆ 吳在權 ◆

19
周年



目錄

前 言	02
房地產面面觀	
第一章 房地產的屬性與價值功能	06
第二章 房地產發展的影響因素	10
第三章 澳門社會經濟相關指標及房地產市場現	12
第四章 澳門房地產市場的未來展望	17
政策建議	
第五章 房地產政策措施建議	22
青年人生規劃	
第六章 人生階段分享及寄語青年人	28
結 語	
分享 修身齊家治國平天下（白話簡說）	33
摘錄《儒學簡說》徐醒民教授著	34

◆前言◆

為慶祝澳門房地產聯合商會成立十九週年，我會舉辦一系列活動，包括我個人的講壇。這個講壇的選題，除了立足於社會客觀現實，尤其居住問題是民生的核心之一，當前社會居住問題比較突出，而且還關注到社會對人才的培養，考慮到青年人對於自身的居住問題亦相當之關心。

特區政府關心重視培養人才及居住問題，正積極統籌推進各項政策措施，促進社會發展進步。雖然特區的房屋政策更已經訂明是“居有其所，安居樂業”取向，但我們仍需深刻剖析內在的各種關係，加以完善。因此，透過論壇，亦即反映在本文的論述，我將盡量從全面宏觀的視角，帶出對居住問題的認識探討，闡述房地產的屬性、功能，房地產發展的影響因素，對相關歷史資料的分析，進而對政策措施作出建議，並且希望與青年朋友作出一些寄語及分享，彼此互相促進。相信文中可能會出現不少錯漏誤區，還祈求諸位友好包容指正！



澳門房地產聯合商會 會長 吳在權



房地產面面觀



第一章 房地產屬性與價值功能

一 房地產必須依賴土地

要探討居住問題，房價問題，必須先弄清楚住房的屬性問題，住房，是甚麼？古時，人類還處於舊石器時代，居住在山洞或者樹木上，乃為了躲避野獸的襲擊或自然災害。這時，山洞或樹木便是最原始的住房的概念。隨著生產力不斷發展進步，後來的人類不斷使用新型的工具與技術，開始搭建人工的住房，起初是以草木為材料，為木屋；後來不斷進步，又形成石屋。起初是單門獨戶，直至近代以來，更逐步建成高樓大廈。無論歷史怎樣發展，住房的屬性在於根植於土地。沒有土地，就沒有住房，住房必須依賴土地，空中閣樓只存在於神話中，在現實中並不存在。

二 住房的使用價值——居住

毋庸置疑，住房的首要功能是居住。隨著時代不同，居住的內涵亦有深刻的變化。起初無須人為建造，而只要能夠防禦野獸襲擊及自然災害的山洞、樹木就能成為人類的住房，人類在這裡棲身休息。隨著生產力及社會發展，人類開始建造房屋，群居生活逐步邁向家庭生活，人類的居住觀念亦發生轉變，而這時的住房，更多的具有保護隱私的屬性。再後來，生產力突飛猛進，原本單門獨戶的住房模式變成以分層所有權式的高樓大廈為主的住房模式，人類一方面更加注重追求居住的質量，追求享受及安逸。但由於人口膨脹，土地資源緊缺，所以不得不改變原來的單門獨戶的住房模式。但是，由始至終，住房的最根本、最首要的功能都在於提供人類居住場所，為人類的生活起居服務。沒有安全、舒適的住房，人類的發展進步便不可能。

三 住房的投資價值與功能

社會的發展，不以個人意志為轉移。古時人類，以個人能力可以搭建住房，但時至今日，由於安全質量、土地資源所限、社會管理所需等等主客觀因素，人類已經幾乎不可能自己搭建住房。而且隨著資本主義的發展，市場經濟模式全球化發展，資本投資成為了人類的一項謀生手段。

住房，作為一項不動產，是居民生活起居必不可少的物品，具有相當利益性，因此成為資本投資對象。有慧眼的商人，透過購買或租賃土地，開發興建住房，售賣於消費者；而有能力的投資者，亦會透過購買住房投資。隨著資本全球化，世界範圍的資金往來各國各地區，尋求高素質的住房投資，收益頗為豐碩。

住房的市場價值，在微觀層面，是對投資者個人而言的收益。在國家及政府的層面，住房及房地產則構成國民經濟的支柱產業。住房在內的房地產是構成各個產業部門不可或缺的基本生產要素，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。





四 房地產在經濟發展中的重要性

著名的經濟學者成思危教授帶領一個團隊10多年的研究而得出結論指出，“房地產對於經濟的拉動作用非常巨大，100元房地產投資可以上下游180多個行業160多元的投資，還可以拉動消費和服務業的需求。”

在國內，2003年國務院第18號文件《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》中就已指出：“房地產業關聯度高，帶動力強，已經成為國民經濟的支柱產業。”2008年底，前國務院總理溫家寶在省區市人民政府和國務院部門主要負責同志會議上更明確指出：“房地產業是國民經濟的重要支柱產業，對於拉動鋼鐵、建材及家電家居用品等產業發展舉足輕重，對金融業穩定和發展至關重要，對於推動居民消費結構升級、改善民生具有重要作用。”因其重要性，任何國家或地區的政府都會透過綜合利用財政、金融以及規劃公共房屋等政策措施，維護房地產市場的平穩發展。

在澳門，房地產業是傳統四大支柱產業之一，與本地經濟息息相關，行業涉及的就業群體龐大。把握好房地產市場與宏觀經濟間的關係，統籌兼顧好才合乎唯物辯證法在發展問題上的科學運用，妥善處理房地產業的發展，更能有效維持經濟的持續增長，維護社會和諧穩定。

五 住房與居住問題辨析

成思危教授曾指出：“住房和居住是兩個不同的概念。住房是其擁有者的財富，而住所是指居住的地方，不一定是自己的財富，租房是租賃行為，不涉及產權的轉移。而買房涉及到產權的轉移，租金是流量，而賣方是增量”。

事實上，解決居住問題不一定得透過購買住房，租賃亦是一個手段與方式。當然，無論購買或者租賃，都需要客觀存在的住房。但是，居民在選擇購買或租賃方式解決居住問題時，應因應自身的能力而作出考慮。同樣的道理，政府為解決居民的居住問題，是多興建社會房屋租賃於居民還是多興建經濟房屋售賣於居民，這亦需要從多方面去考慮，包括與私人房屋市場的關係、土地資源、財政資源、需求、居民收入等方面去考慮。

本人認為，“居有其所，安居樂業”的房屋政策目標，應首先透過社會房屋去幫助、扶持基層市民的居住問題。問題有輕重緩急，基層生活最為困難，社會房屋出租於基層市民，最能快速達致這個目的。另一方面，應考慮調整社會房屋的資格限制，使得更多夾心階層更能受惠。經濟房屋方面，則是輔助社會房屋，對一些經濟能力比較好，但同時短期內難於負擔私人住房的中產階層予以幫助。長期而言，住房作為一種兼具民生必需品和市場投資品的物品，不應予以過多限制和干預，在資本主義自由市場經濟下，住房如何發展，應主要由市場決定。

第二章 房地產發展的影響因素

一 政治因素

政局情況對房地產業發展的影響舉足輕重。事實上，政局穩定意味著社會的穩定和諧，而社會的穩定，則民心穩定；民心穩定，則對於消費及投資的心理才能穩定，對住房的需求及投資才能穩定。歷史上，戰亂的時代，很少有私人或投資於住房的開發建設，一方面發展商投入巨大，需要一定的時間才能收回投資，但由於乏人問津則無法確保投資回報。另一方面更因為住房是不動產，不能移走、不能帶走，戰亂環境下，各類物資缺乏，沒有人會把大筆金錢投放於住房之上。

因此，如果政治動盪、政局不穩定，需求則會大減，房地產價格就會下降。相反，政局穩定、社會政治和治安狀況良好，企業和居民的投資、置業信心增強，需求大增，房地產價格自然趨升。

二 經濟因素

宏觀經濟與住房價格亦密切相關，宏觀經濟基本面例如經濟繁榮程度、就業狀況、利率水平、物價水平和居民收入水平都處於良好狀況，即是經濟增長時，住房市場就會出現供銷兩旺、價格穩步上升的現象。

相反，經濟衰退時，消費力弱，投資及住房的需求均大幅減少，供給大於需求，供求不匹配便會導致價格下降。

三 成本因素

著名的經濟學者成思危教授曾經指出：“房價由四部分組成，包括建設費用、地價、政府稅費和開發商的利潤。”其中，開發商的利潤不屬於成本，但是沒有利潤，開發商是不會開發房地產的，所以合理的利潤是促使房地產開發的最大誘因。在商言商，經濟世界裡，沒有商人會做虧本的生意。成思危所指的諸如建設費用、地價、政府稅費則屬於成本。

首先，地價方面，土地資源國有化，私人開發商需要透過購買/租賃土地才能開發興建住房。其次，建設費用。住房需要高度的安全係數，對於住房的建設，需要一系列的安全標準、材料素質及科技水平。建築費用具體而言，包括材料成本、人力資源成本、科技成本。再者，政府費稅。所謂的政府費稅，是不難理解的，在一系列的土地申請及其審批、工程圖則申請、審批以及相關的登記、售賣等環節都涉及到政府需要徵收一定數額的費用、稅收等等，都構成了開發房地產的一部分成本，理所當然的是住房價格的組成部分。

當然，此外還涉及到一系列的譬如廣告費用、圖則設計費用等等。基於土地資源的不可再生性，土地成本只會居高不下。在消費物價指數不斷上升的環境下，材料、人員薪酬、廣告費用、圖則設計等等都會上升，可見住房的開發建設成本會持續上升。在這個前提下，基於不可虧本之商業規律，住房的價格亦當然會上升。相反，如果開發建設成本降低，則住房的價格亦可能會相應的降低。

四 供需因素

影響房地產供需因素有很多，除了政治和經濟因素，人口密度高的地方對住房的需求多，價格也較高，家庭結構趨於小型化增加了家庭單位數量，從而引起住房需求的增加，也會抬高住房的價格。供給方面，土地資源匱乏，一段時期內的開發量追不上需求，以至人們對於未來期望的變化，都會產生住房供給和需求力量對比失衡，進而引起房地產價格的上升或下降。



第三章 澳門社會經濟相關指標及房地產市場現狀

一 澳門政局穩定，社會和諧昇平

澳門回歸以來，雖然初期治安較差、財政狀況薄弱等，但首屆特區政府因而以“固本培元，穩健發展”為施政理念與政策核心展開各種措施。“固本培元”奠定“穩健發展”的基礎，兩者緊密互動，以穩固的局部領域，率先走出了發展的第一步，逐漸形成全局的改觀。

根據《澳門基本法》所設計的政治體制，行政管理權有主導性作用，行政長官領導特區政府有效管理社會，透過一系列的政府政策，尤其是開放博彩業及投資置業政策，以及在中央出台的自由行、CEPA等政策的支持帶動下，澳門經濟得到快速的復甦及持續發展，在經濟實力不斷鞏固的基礎上，各類社會民生基礎建設的投入持續增加，包括推出現金分享惠及全民，到調升經濟援助扶持弱勢社群，乃至加大醫療、教育投入，種種政策措施無不回應當前社會普遍訴求，社會持續和諧穩定。

二 澳門社會、經濟及住房相關主要指標

1. 總人口及其中的外僱數量（2000年-2012年）



數據可見，2012年第四季，本地人口總數為58.2萬人，相對於2000年43.2萬人，升幅34.7%（其中所包括的外地僱員總數，2012年總數比2000年上升306%），人口增加，極大的刺激對住房的需求。

2. 土地



由2000年到2011年，澳門土地面積只是由25.4平方公里增加至29.9平方公里，升幅僅有17.7%。雖然未來增加5幅填海地，估計將增加3.5平方公里土地，但新增土地供應仍然很有限。

3. 住戶結構（2001年-2011年）

2011年全澳住戶總數共170,700戶，較十年前增加26.5%。每單位平均住戶為1.01戶，比2001年的1.03戶減少。而且，由2001年每戶3.14人減少至每戶3.08人，顯示本澳住戶呈現出“精簡”趨向，每戶人口逐漸減少，小戶型增多，居民對住宅的剛性需求越來越大。

4. 私屋供應（2000年-2012年）

年份	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
建成單位（個）	2747	1774	336	1246	962	1098	2783	1856	1099	3096	4066	1099	2443

資料來源：統計暨普查局

數據可見，自2000年至2012年，一共建成私人住宅單位26,613個。同樣反映出，從2000年至2012年的13年間，新動工和新建成的私人住宅單位是相若的，約為每年2,000個左右。

另外，2012年12月，住宅總數200,044個，相對於2001年176,143個，增幅僅約13.6%，而且2001住宅空置率達19.2%，空置率僅為6.7%，顯示住宅供應緩慢，但需求殷切，加劇緊張供需關係。

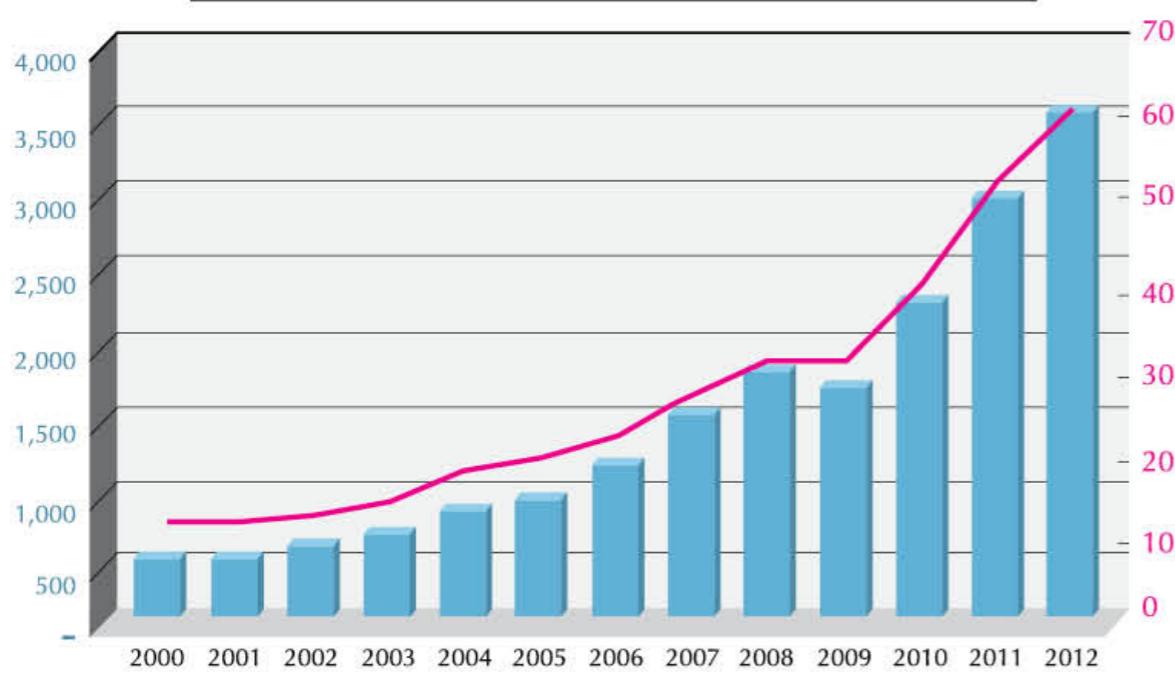
5. 公屋供應

	落成	工程中	單位總數		落成	工程中	單位總數
社會房屋	7,981	694	8,675		92%	8%	100%
社會房屋 - 重建項目	--	2,083	2,083		--	100%	100%
經濟房屋	12,012	--	12,012		100%	--	100%
公共房屋	--	2,356	2,356		--	100%	100%
合計	19,993	5,133	25,126		80%	20%	100%

資料來源：房屋局，資料截至2013年5月

自2000年起至今年5月，澳門政府籌備了25,126個公共房屋（社會 / 經濟房屋）單位。但當中尚有20%，即10,171個公共房屋單位還在進行工程中。

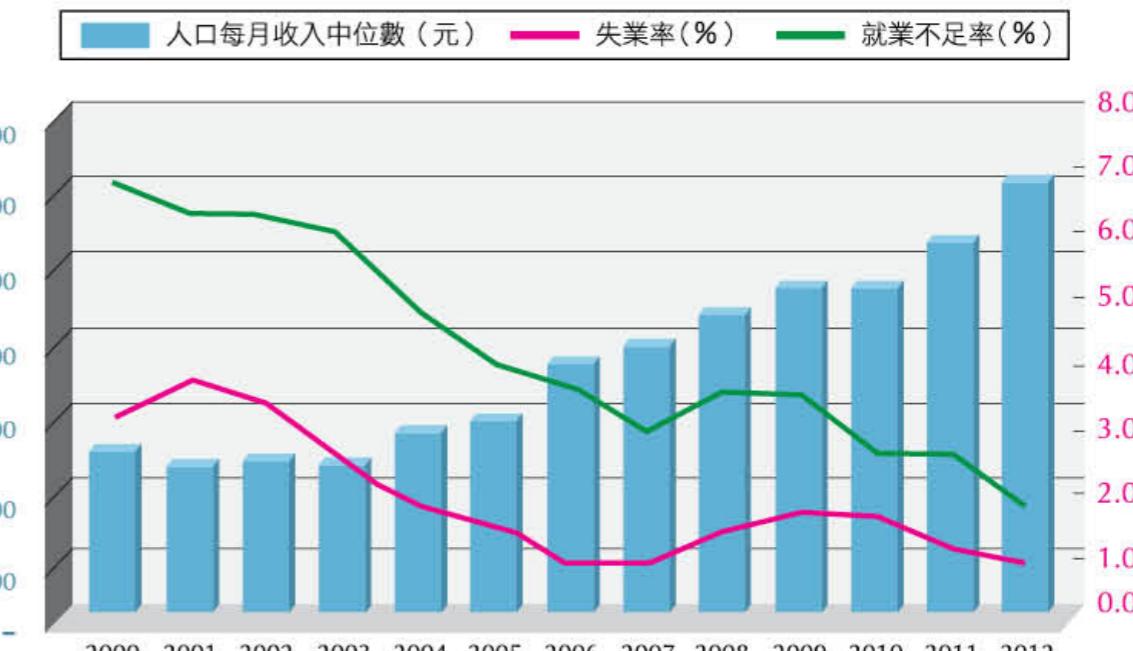
6. 本地生產總值及人均本地生產總值



資料來源：統計暨普查局

數據可見，2012年本地生產總值達3,501億元，相對於2000年的497億元，升幅6.04倍，人均本地生產在13年間升幅4.1倍。

7. 人口每月收入中位數、失業率及就業不足率

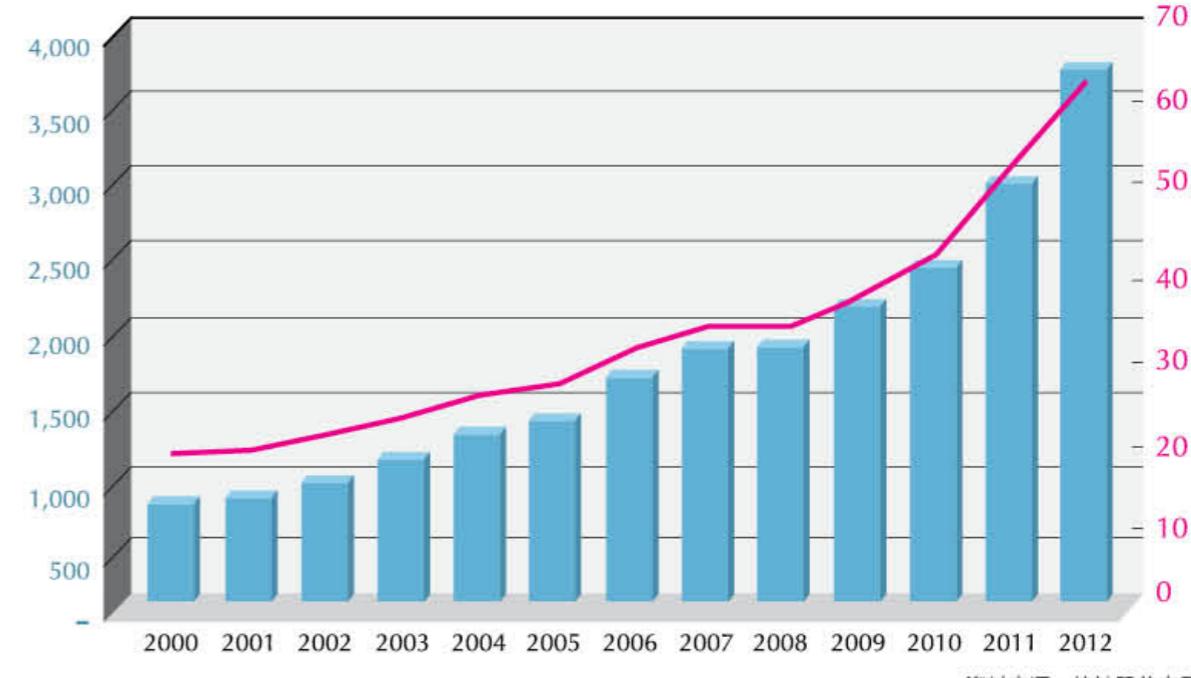
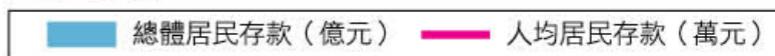


資料來源：統計暨普查局

經濟快速發展，帶動了對人力資源的大量需求。從2000年到2013年期間，本澳失業率由6.8%下降至1.9%的極低水平，同時，就業不足率持續走低至0.8%，可見人資得到充分利用。

因人力資源緊張，2012年第四季，澳門人口每月收入中位數為12,000元，相對於2000年第四季4,711元，升幅1.5倍。

8. 總體居民存款及人均居民存款



資料來源：統計暨普查局

2000年12月，總體居民存款832億元，2012年12月，總體居民存款3667.62億元，升幅341%。

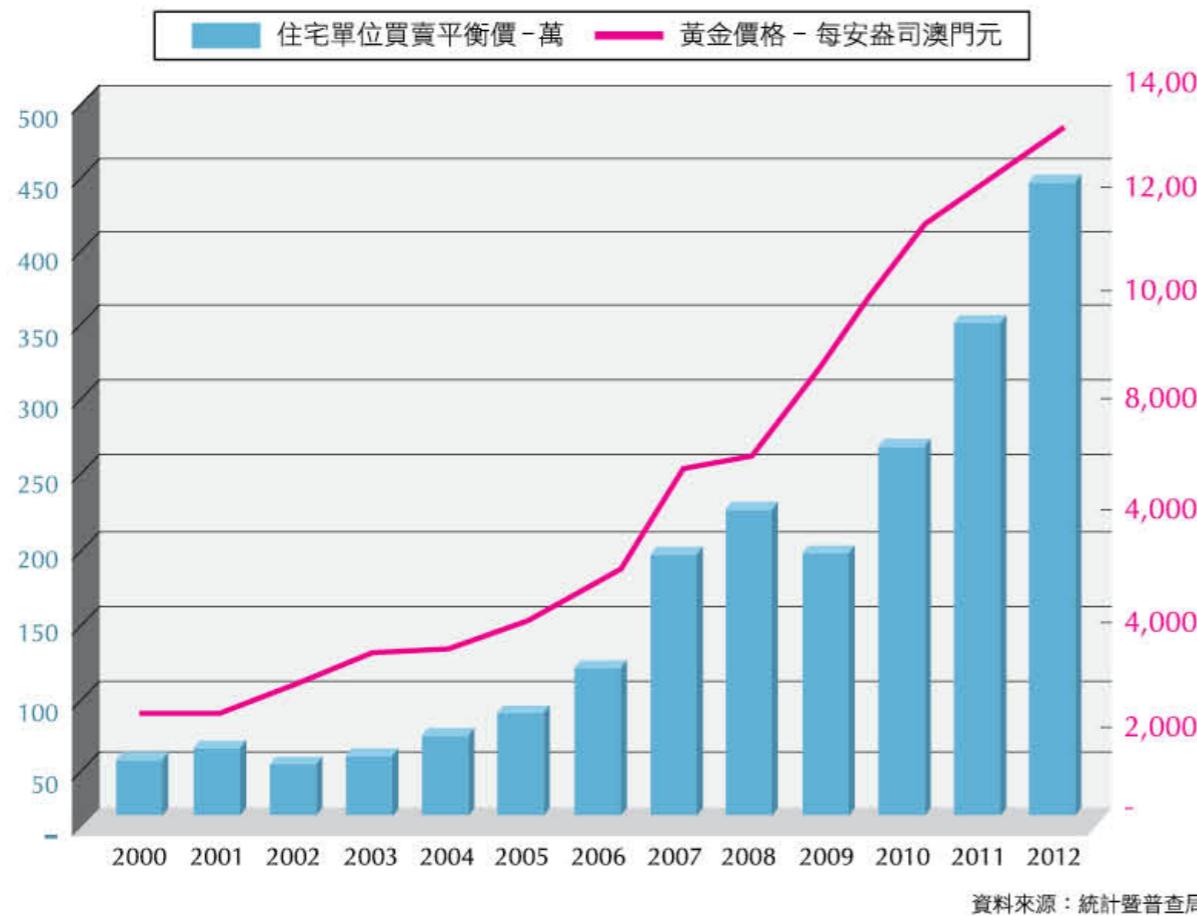
2000年第四季本地人均存款19.3萬元；2012年第四季，本地人均存款63萬元；升幅約226%。兩個數據皆顯示，居民的財富增加，經濟能力提升，要改善居住條件，對住宅的需求自然越來越大。

9. 住房租金價格

2011年，平均每月租金中位數為3,204元，2001年為800元，升幅3倍。

2011年，住戶平均每月支付的住宅租金為4,169元。按統計區域劃分，平均租金最高的是外港及南灣湖新填海區，每月為15,241元。

10. 住房單位買賣平均價與黃金價格比較



數據可見，2000年，黃金每盎司HKD2,205元，2012年，上升至每盎司HKD13,316，升幅約504%。2000年，住宅單位買賣平衡價50.5萬元；2012年上升至438.8萬元，升幅769%。黃金是投資品，房屋也是投資品，透過雙方的對比，顯現樓價的升幅是符合市場規律。



第四章 澳門房地產市場的未來展望

在分析介紹住房的不動產屬性，居住使用、投資價值及功能，影響住房價格發展的因素，澳門的社會、經濟及住房相關現狀的基礎上，我想談談澳門未來房地產市場發展的展望。

首先，在政治方面，澳門不是一個政治實體，是偉大的祖國轄下的一個特別行政區。澳門享有高度自治權，只要不發生甚麼戰亂或自然災害，相信澳門將會繼續保持穩定和諧。

其次，在經濟方面，則有眾多的影響因素。

一、中央政府政策照顧。受惠於中央政府的各項優惠政策照顧，譬如自由行、CEPA等，澳門的旅遊業不斷發展，來澳旅遊消費旅客每年增加，其中內地同胞佔據的數量最多。同時，澳門暫時仍為全中國獨一無二的一個可以合法博彩的地方，博彩收益連年增長，持續帶動經濟發展。路氹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，可預見未來本澳的經濟將持續健康發展。



二、多元產業發展。雖然博彩業獨大的現狀短期內無法改變，但在鞏固博彩業的同時，澳門在各項多元產業的發展上開始初見雛形，譬如會展業等。另外，澳門大學橫琴新校區即將投入運作，教育產業發展有新的曙光。隨著橫琴開發不斷深入，中醫藥產業園亦將有新的發展。而且，兩個國家實驗室由本澳兩所高等院校參與，澳門的科技水平有新的發展，可能帶動科技產業發展。文創產業的發展亦逐步為社會所關注，特區政府亦加緊研究設立基金，加快培育人才，促進文創產業發展。在多元產業不斷發展進步的情況下，相信澳門未來的經濟將更加健康有序的發展。

三、區域合作。澳門以建設世界旅遊休閒中心為定位及目標，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。

四、供需方面，人口的增長遠高於土地的增長。根據特區政府公佈的《人口政策框架諮詢文本》，預計2036年澳門人口規模最大機會至80.2萬人，相對於目前58.2萬人，增幅38%。而在土地方面，若無新的填海造地計劃，則澳門的土地增長將為中央政府於2009年批覆的3.5平方公里的填海造地計劃，屆時的土地增長約為11.7%，土地增長遠遠低於人口增長。在供需緊張的情況下，相信住房價格會有進一步升幅。

五、租金收益。由數據可見，租金亦不斷提升，在人口不斷增長，而土地資源增幅卻追不上的情況下，相信住房的需求會更加大。當前，租金的升幅已經不錯，相信未來同樣如此。

再加上相信未來的通脹環境仍會持續，物價持續上升，因此綜合而言，對於未來住房市場應該看好。



政策建議



第五章 房地產政策措施建議

一 政策層面

1. 制定長遠人口政策

社會管理，歸根到底是為人民謀福祉。社會進步，以整體的人員素質及競爭力為根本。房屋作為社會整體政策下的一環，必須依賴於健全完善的人口政策規劃框架。譬如，未來澳門的人口規模，澳門的人口老化問題，人才培養、外地僱員等等，對於房屋政策都具有啟發及影響作用。

2. 有效善用土地資源

房屋的不可脫離土地的屬性，決定土地是否得到善用，關係到房屋整體建設規劃。土地可以用於不同的社會功能、譬如商業、工業、居住、娛樂等等，如何平衡社會經濟發展及民生需求，是一項重大的課題。於此同時，土地的地基比能否調整，以擴大住房的供應量亦值得思考。澳門地少的客觀制約，是澳門解決居住問題的必須要著重考慮的。

3. 完善長遠城市規劃及積極推進舊區重整

城市規劃與善用土地密不可分。當前社會，人口增長遠高於土地增長，有效的城市規劃有助土地的善用。同時，舊區的重整有助釋放更多的土地資源。因此，從宏觀角度看，善用土地、城規、舊區重整等等需要配合銜接，缺一不可，方能更有效穩定住房用地供應。

4. 完善長遠公、私房屋發展政策，在“社屋為主，經屋為輔”公屋政策下，調整經屋定位，在不流入私人市場下，可低於成本售予有居住需要的困難市民

政策必須前後連貫，具有前瞻性。解決居住問題，不可缺少一套全面的短、中、期公、私房屋發展策略。

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來解決居民居住方面的困難。本人認為讓居民安居樂業，是確保社會和諧穩定的重要因素，是特區政府的施政重責，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，本人認為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。

5. 完善稅務稅制

在完善法制的基礎上，希望政府可以因時制宜，適時認真檢討特別印花稅措施的效果。事實上，特別印花稅的出台，在意義上擬規範若購入的單位在不足一年或兩年時間內被出售，則要多繳納10%或20%稅款，加重成本，但此舉措除使得市場上的供需緊張進一步加劇外，更將供需進一步拉緊，引致樓價不斷“乾升”。相信2011年6月首批超過特別印花稅兩年期限的住宅單位將有部分供應補充，有助緩和市場需求，但樓價已因此而肯定催升超稅率之20%了。因此希望當局適時檢討，在完善相關法制前提下，取消特別印花稅之臨時措施。

另一方面，當局應積極需要區分本地自住及外來投資者稅務區分，切實做到既照顧及協助本地居民自住需求，亦考慮到外來人士的投資意欲，清晰房屋之屬性，區分居住與投資之不同而制定政策措施之方向，做到投資溢利稅責之承擔，更有效再分配財政資源，實現社會公平正義。



二 法律層面

澳門特區是法制之地，因此，政府施政及社會發展均應有完善法制予以規範，當局應持續完善相關的法律制度，更好的適應及促進社會發展進步。



當局應盡快完善修訂及制定以下相關法律：《土地法》；《城市規劃法》、《文化遺產保護法》、《舊區重整法律制度》；《民法典》中分層所有權法律制度；《關於移轉居住用途不動產的特別印花稅》、《登記法典》、《都市建築總規章》、《消防條例》等。修訂《經濟房屋法》，在不容許經屋流入私人市場前提下，可以低於建築成本價格售予有居住需要的困難市民。

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。

4. 制度規範下金融自主，適當調整首置及中產貸款額度

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。

5. 建立房地產交易發佈中心

房地產交易發佈中心的意思是，透過這個中心可以使得有關房地產交易信息，包括大廈名稱、單位座別、面積、成交金額等，可以第一時間為大眾所知悉，增加市場透明度。

6. 建立房地產數據資料庫以及土地儲備資料庫

房地產數據資料庫及的主要功能在於匯集有關房地產發展項目、在建數量等等，及增加相關房地產供需未來數量之透明度，以有利政府的決策。土地儲備資料庫等為穩定市場信心的作用，不至於產生恐慌心理。

7. 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租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，稅制需有所區分，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。

三 措施層面

1. 提高行政效率，簡化批核建屋程序

雖然行政當局稱一般在105天完成圖則審批，但實踐中往往沒有按時達成，使開發商的興建樓宇計劃受到一定的阻礙，甚至不得不停頓。同樣的，亦因相關部門政務協調欠完善，導致相關工程完工驗收行政程序過於緩慢，進一步造成市場的供給減少。

加快圖則審批及驗樓收則效率，配合私人實體增加住宅及各種房地產單位之建設及供應，以及強化政務配合，健全房地產資訊，宜增設特區政府土地儲備及房地產數據資料庫及房地產交易訊息發佈中心，供社會查閱知悉，促進市場訊息透明度，以利市民能明晰市場概況，增加信心，才能促進本澳房地產市場持續健康發展。

2. 善導房地產商多發展適合社情的小型單位

在完善法制、稅制，提升行政效率，制定長遠房屋政策的基礎上，行政當局應積極考慮以措施鼓勵推動發展商多些興建優質宜居的中小型單位，再以政策配合協助首置人士上樓及為改善生活素質的一般中產及基層創造條件換樓，真正做到促進居民安居樂業。

3. 區分市民自住及外地投資者稅務，不宜採取一刀切，取消特別印花稅

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



青年人生規劃

修身齊家

治國平天下



第六章 人生階段分享及寄語青年人

一 人生四階段

隨著社會發展進步，當今世界物質豐富，醫學昌明，人類的壽命越來越長。有研究調查指出：全球人口平均壽命67.59歲。其中，本澳人口平均壽命84.43歲，排名世界第二。如此長壽的人生中，人所要做的事情很多，除了生存，更應該學會生活，享受生活，感恩生命，影響生命，回饋社會，服務社會。

子曰：“吾十有五而志於學；三十而立；四十而不惑；五十而知天命；六十而耳順；七十而從心所欲，不踰矩。”這句話對中國人的人生觀有非常大的影響，這也是對人的成長客觀規律的深刻認識。雖然當今社會與古代社會有很大差別，但這句話所蘊含的深刻道理，同樣值得現代的我們認真學習借鑒。因此，我本人認為，人的一生，粗略來講，可以劃分為四個階段。

第一階段：完成求學階段

首先，係“志於學”的階段。這個階段從人的出生開始，到甚麼時候終止呢？我認為，雖然很難劃分具體的一個年齡線，但大致可以認定為完成學業而剛剛踏入社會是第一個階段。當今社會，高等教育已屬非常普遍，將大學畢業作為劃分第一階段是可行的。青年人透過大學的學習，經過三至四年的努力後，更好的裝備專業知識踏入社會。這個時候，青年人需要主動學習做人、做事，不斷的去摸索做人的道理，形成大致的人生觀、價值觀及世界觀，並且努力裝備謀生、工作的技能及能力，為未來的生活及發展奠定基礎。這個時候，由於是初階段，仍未有謀生能力，係依附於家長之下，因此不具備經濟能力，在這個時候，也就很難買樓置業，這是很正常的。

第二階段、累積經驗而立

第二個階段，就係“而立”的階段。“而立”的意思，在我看來，可以指“安生立命”和“成家立業”上下兩個段落。

上階段，系安生立命，係之剛剛踏入社會奮鬥的初始階段。這個階段，由於剛剛畢業，離開校園，進入社會這個大環境，並且相對的脫離家長，認識更加多的人和事物，甚至可能開始認識異性，尋找人生伴侶。在這個階段，人面對的事情很多，但主要係通過累積一定的經驗，更好的謀劃人生未來。這個階段，由於年輕，精力充沛，富於熱血，敢於創新，因此相當之重要。但有一定需要留意的地方，譬如可能受環境影響而過於物質化，過於享樂主義而忘記積蓄。

長遠來講，這個階段，係奠定人生未來發展的經濟能力的關鍵時刻。但需要明白積少成多的道理，這個階段或許未必可以賺到很多錢，也未必可以買到樓，但這個階段所累積的人脈、物質，尤其是經驗對於未來係非常重要的。我大致認為，這個階段需要十年八載的累積，大約到30歲左右，這個時候，人的價值觀、人生觀、世界觀都基本形成，對於各種事物的理解也有相對整體的分析方法以及謀生能力，而且在情感方面，可能已經相對穩定。

下階段，就系成家立業。這個階段，人已經有了相當的社會經驗，人逐漸成熟、穩重。這個時候，經濟能力也有相當的累積，感情亦穩定，係時候考慮置業，生兒育女。老子曰：“道生一，一生二，二生三，三生萬物”，這亦即深深的根植於為中國人的傳統觀念“生生不息”。中國人傳統重視家庭，以孝道為先，所謂“百善孝為先”。當人達到一定的成熟階段，就應該成家立室，建立家庭，養兒育女，繁衍生息，生生不息無窮盡。這個時候，男女結合，陰陽調和，誕生生命，有瓦遮頭好重要。所以在30歲之後，就應該積極考慮買樓置業，這樣才能給予兒女一個安定、幸福的家庭。當然，這個時期，可能未必可以完全付清買樓的款項，但可以透過分期付款的形式，供款20至30年左右。

第二個階段係人生中最精彩的階段。這個階段，人開始步入社會，成家立業，經歷各種風風雨雨，有事業上的，有感情上的，人越來越成熟，人的責任越來越多，也會越來越重。中國人傳統觀念認為：“修身齊家治國平天下”。一般來講，絕大多數的人只做了“修身齊家”這兩個階段，甚至可能未必做得好。修身齊家，其實就是我前面講的兩個階段。事實上，能夠做好修身齊家已經非常不簡單，身正才能齊人，才能齊家。修身，齊家、治國、平天下並不是完全隔離、分明的階段或事情。修身，可能需要修一生。齊家，也是如此。



第三階段、人生更創輝煌

第三階段，是在第二階段的基礎上，進一步發揮、鞏固、昇華。《澳門基本法》第46條規定：行政長官必須年滿四十周歲才能擔任。因此，當你來到人生第三階段，就意味著你有條件參選行政長官啦。當然，要當行政長官，首先要有愛國愛澳愛民之心，更需要在年青時就不斷努力，學業上認真，工作上勤懇，為人處世成熟穩重，看問題細心而且細緻等等。

這個階段，可以說是最有可能走向人生更高峰的時期。事實上，人生有起有跌很正常，但在45-65歲這段期間，是絕大多數人走向事業更高峰期的時候，也是最拼搏的時期，可以說家事公事皆忙，上孝父母，下育子女。正如《大學》有云：“修身齊家治國平天下”，經過數十年歷練，逐漸成熟，責任意識增長，人生轉捩點就在此段。同時，這個階段亦逐漸轉向體力上的滑坡，需爭取時間發揮。

第四階段、達則兼善天下

所謂治國平天下，不一定說你要當國家主席或國務院總理，在我看來，要求我們在修好身，齊好家之餘，要關心朋友、關心其他人、關心社會、關心人類福祉。這就要求我們“達則兼善天下”。“兼善”階段，就是人生的第四階段。這個階段，人已經到了“知天命、耳順和從心所欲”的階段，亦即可能退而不休的階段。人在這個階段，兒女已經長大成人，理應已經成家立業，甚至添孫女或孫男。人的一生，取之社會，用之社會。繁衍生息，追求自己的夢想，發揮自己的才智能力，到了這個階段，人思考怎樣更好的回饋社會。當然，因應不同的個人條件與家庭狀況，選擇與貢獻也會不一樣。

這就是我所理解的人生的四個階段。簡單來說，就是求學、而立、創輝煌及兼善四個階段。買樓置業，是人生中的一項選擇，一般而言，在而立之年中的第二分階段——成家立業階段才是做這個選擇的最佳時機。當然，人的成長模式不一而足，因人而異，有的人天賦才能，具備相當的創業及金融頭腦，很快投資獲利；有的人運氣好，也可以提早置業；也有的人，揮霍無度，沉迷賭博或者名牌，不懂儲蓄理財，可能使得置業的時期延遲，甚至置業夢落空；各種各樣的可能性都存在。不過，我相信，大致的置業時期就是在這個階段。

二 對青年人置業的建議

因此，青年人還很年輕，其實無需急於買樓，因為其一、你未必有足夠的經濟能力；其二、你或者對於成家立業的觀念未夠完整；其三、你或者無法承擔足夠的責任與壓力。多種因素的共同作用下，我對於青年人有以下兩點建議。

第一、學會理財，懂得積蓄，量力而為

置業，在中國的傳統觀念是很重要的，因為中國人很重視“家”這個觀念，因此千方百計想要有屬於自己的一個住房。但是，青年人應該明白，市場經濟下，價高者得，青年人除必須勤奮拼搏，不斷進修增加知識向上流動外，還應該學會理財，善於管理及增值自己累積財富。青年人可以透過先租后買的形式，就是說，在剛開始就業的時候，或者自己租，或者有了終身伴侶，考慮合租。慢慢儲蓄，有一部分可以投資其他渠道，慢慢的累積財富，積少成多，數年後或許可以積蓄到一個不菲的數額。以騎牛搵馬思維，透過購買適合自身條件的二手樓，適當供付，隨著自己工作或事業的進步，薪酬或收益不斷累積，時機成熟可以“小樓換大樓”、“舊樓換新樓”，改善居住環境。

第二、要對自己有信心、對政府有信心，對社會有信心

我觀察到，有些青年人急於買樓，是因為對自己、對政府和對社會沒有信心。事實上，在社會發展過程中，競爭總是難免的，也只有競爭，人類才能夠進步。事實上，自身要有定位，尤其對創業而言，古語有云：初發最怕置業早，破落切忌賣業遲。因此，青年人亦不應太早急求置業。

青年人不應該過於依賴政府，青年人是早上9點的太陽，充滿朝氣和生命力，即便在樓價比較高的環境下，更應該煥發出屬於青年人的自信心。這個社會，沒有免費的午餐，當然也沒有免費的住房。社會是我們的，也是你們的，更主要的還是你們的。你們要不斷奮鬥，找尋自己的夢想，成就自己的夢想。無論是成家立業或置業，都應該對自己有信心。只有當對自己有信心，將心比心，也就會對其他人、對政府、對社會有信心。（當然，我們亦應對政府有正確合理的訴求，創設機制給予青年人向上流動條件，另擇機論述。）



來到尾聲，我想再次強調，澳門是大家共同擁有的，只有大家共同努力，齊心協力才能建設更美好的澳門。特區政府要兼聽則明，前瞻籌謀，團結各界力量，居住問題終將會得到很好的解決的。同時，特區應完善教育及青年政策，傾聽青年人心聲，同時，青年人更應志向高遠，努力奮鬥，成就自己的夢想。

相信只要社會各界大家互相包容，同舟共濟，定能夠找到更好的方法，更完善各項政策措施，實現“安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏”的居住理想及培養更多的各類人才，人人生幸福安康，社會繁榮安定，長治久安。



◆ 結語 ◆

修身齊家治國平天下 (白話簡說)

修身、齊家、治國、平天下，乃就是所謂的自身、家庭、治國、平定天下，彼此間的關係都是相輔相成的、缺一不可的，如果失去某一個，國家就會像一個人失去身體的一部分一樣，殘缺不完美。

所謂修身，指的就是自身道德問題。中國是個講美德的國家，也以美德而成名。一個人的自身修養，對以往的人生道路起着重要的根蒂。自懂事起，父母就會教自己怎樣去做人，怎樣去幫助他人，怎樣以德去服人。雖然不太懂，但也明白所謂的以德服人，就是以自身的道德去服眾人，而不是以暴力去屈服天下人。要想做到以德服人，首先就得以德服己，只有使自己服從自己的時候，才有這個權力去令人信服于你。自身修養，不但關係于自己，且關係着國家與家庭。

家庭跟一個人的修身有着很重要的關係。每個人都有一個家庭，有的人的家會好溫暖，而有的人的家却像冰窖一樣，冷冰冰。為何同樣的一個家庭，彼此間的距離相差這麼遠？這就是因為有的人在建立一個家庭後，都是和睦相處的，“所謂家和萬事興”只有和和氣氣的相處，才可以建立一個溫暖的家。

治國，乃就是所謂的整治國家。做為一個公民，都有愛國為國報忠的權利和義務。要想治國，首先得要懂得治國的大意。要想整治一個國家，并不是靠一個人的力量就可以完成，得靠全天下的人們共同去努力。因此，個人美德又與治國起着緊密的關係。

平定天下，就是安定整個世界。平定天下，乃造福世人，天下蒼生。因此，修身不但跟齊家、治國有着關連，還與平天下有着緊密性。

修身、齊家、治國、平天下，都是邏輯性的，後者都是要以修身做前提，只有好開頭，才會有好的結尾。缺少前面的，後面的都不完美。所以說，個人修身，關係着一個家庭，關係着一個國家。

《儒學簡說》

《禮記·大學》：古之欲明德于天下者，先治其國；欲治其國者，先齊其家；欲齊其家者，先修其身；欲修其身者，先正其心；欲正其心者，先誠其意；欲誠其意者，先致其知，致知在格物。物格而後知至，知至而後意誠，意誠而後心正，心正而後身修，身修而後家齊，家齊而後國治，國治而後天下平。物格而後知至的譯文為為通過對萬事萬物的認識研究後獲得知識；獲得知識後，意念才能真誠；意念真誠後，心思才能端正；心思端正後，才能修養品性；品性修養後，才能管理好家庭家族；家庭家族管理好了，才能治理好國家；治理好國家後天下才能太平。

古人註解大學，大都將「在明明德、在親民、在止於至善」列為三綱，將「格物、致知、誠意、正心、修身、齊家、治國、平天下」列為八目。雪盧老人講大學時，則以「在明明德、在親民」為兩綱，各領四目，明明德領格物致知誠意正心，親民領修身齊家治國平天下，謂為兩綱八目，而「在止於至善」一句即為兩綱的總結，意謂明明德與親民實行到至善之境，纔算成就大學之道，也就是成了聖人。如此講解，深合經文章法。

明德就是聖人之德，聖人以此明德，對於宇宙人生一切事理無不明白，如尚書多方篇說：「惟聖罔念作狂，惟狂克念作聖。」蔡沈、孫星衍等，據鄭康成注，都以「通明」解釋聖人。又如虞書稱帝堯為「欽明」，稱帝舜為「文明」，也都以聖人為明人，所以大學「明德」就是聖人之德，聖人有此明德，一般人也有此明德，但因一般人自心幻生物相，以致不明，所以大學教人明德。

明德的德字，古文是惠，說文：「惠，外得於人，內得於己，從真心。」段注：「內得於己，謂身心所自得。外得於人，謂惠澤使人得之。」依此解釋，吾人欲明德，固須發明自心的明德，但同時也要以德澤人，希望人人都能明德，所以大學之道又須親民。假使不能親民，則為德不廣，自心的明德就不能完全發明。更進言之，縱然自心明德完全發明，而天下蒼生尚有未明者，仍須親民教化，不能自己。

大學兩綱並行，不可偏廢，兩綱所領的條目先後聯貫，而不相紊。明德所領的格物致知，須在治國平天下的事相上用功，始易於著力，否則不但難用工夫，而且流於自修自足的小人儒。親民所領的治國平天下，須以格物致知為根本，始能成己成物，否則不知如何教民，縱使國民財富增加，而人民的心靈苦於閉塞，以致物質愈富有，精神愈貧窮，政治不能安定，天下不會太平。所以大學說：「古之欲明德於天下者，先治其國。欲治其國者，先齊其家。欲齊其家者，先修其身。欲修其身者，先正其心。欲正其心者，先誠其意。欲誠其意者，先致其知。致知在格物。」

這一段經文說得很清楚，治國平天下，旨在教天下人明德，惟有教天下人明德，纔能使天下永遠太平，所以大學又說：「物格而後知至。知至而後意誠。」以至「家齊而後國治。國治而後天下平。」

大學之道即以明德教人自明而又明人，明德的道理就在格物。而雅釋詁：「格、至也。」釋言：「格、來也。」格物就是來物，或是物至。吾人明德，本來光明，本無一物，但因自心妄生物相，為妄相所轉，遂使光明變為昏暗，因而不明事實，不見真理。妄生物相就是格物，也就是孔子在周易系辭傳裡說的「易有太極，是生兩儀。」易系辭傳又說：「形而上者謂之道，形而下者謂之器。」太極未生兩儀，就是「形而上」，無形，無生死變幻等無常之相。既生兩儀，就是「形而下」從此有形，有生死吉凶禍福種種無常之相。大學教人明德，其故在此。學道的人即在格物致知上用功。自心每起一念，即觀察其自何而起，落在何處。此念起落如果皆 在時間空間等一切假相之內，便是陷入形而下，也就是本有的明德妄生物相，大學名之為「格物」，當下即知，不使繼起，此即「致知」。用功時，固須如此觀心，平常無論從政，或從事任何行業，也要注意自己的動機是善是惡，善者可為，不善者不可為，這當然不是真正的用功，真正的用功就是觀察自己的心念，談不上善惡，但日常注意善惡動機，大有助於格物致知之道。

——摘自《儒學簡說》

【出 版】
澳門房地產聯合商會

【設計製作】
誠廣告創作有限公司

【印 刷】
精美商標

【出版日期】
2013 - 06 - 08

【發行量】
1300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@macauralty.com 網址：<http://www.macauralty.com>