

# 2025 澳門工商業座談會

2025.04.01

## 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

2024 年，澳門在中央政府和內地的大力支持下，經濟取得了顯著進展。本地生產總值同比增長約 10%，入境旅客接近 3,500 萬人次，恢復至 2019 年水準的 89%，顯示出澳門經濟的強勁復蘇勢頭。

在剛剛結束的“兩會”上，政府工作報告特別提到支持港澳融入國家發展大局，並提出了多項穩定房地產市場的措施。這些措施包括：

1. **推動房地產市場止跌回穩**：通過政策調控，防止房價大幅下跌，確保市場穩定。
2. **盤活存量用地和商業用房**：優化土地和商業用房的使用效率，避免資源浪費。
3. **短期穩樓市**：採取短期措施，確保房地產市場在過渡期內的穩定。
4. **補交房保風險**：完善住房保障體系，防範房地產市場風險。
5. **緊縮供應防範房屋風險**：通過控制房屋供應，防止市場過度波動。

這些政策不僅有助於穩定房地產市場，也為消費者和投資者帶來了信心，預示著澳門未來的經濟發展前景良好。特區政府將繼續與中央政府緊密合作，推動澳門經濟多元化發展，進一步提升居民的生活水準。

### 澳門經濟

澳門金融管理局數據顯示，2025 年 1 月居民存款按月微升，達 7,635 億澳門元，續創新高；居民貸款則下跌至 5,138 億澳門元。不良貸款比率由 2024 年底的 5.5% 升至 5.7%。

2024 年首三季，澳門經濟持續向好，本地生產總值達 3,009.7 億澳門元，實質上升 11.5%。其中，博彩服務出口同比增長 28.4%，入境旅客總數達 2,592.1 萬人次，同比上升 30.1%，推動經濟增長。然而，零售業銷售總額為 534.8 億澳門元，同比下降 16.9%；細分來看，汽車銷售上升 14.4%，鐘錶珠寶、皮具及通訊設備分別下跌 26.6%、24.4% 和 24.3%。

## 2025 澳門工商業座談會

2025.04.01

### 房地產市場概況

#### 住宅成交量

- 2024 年，住宅市場在高息環境及內地樓市復甦乏力的影響下，整體保持平穩。全年錄得 3,380 宗住宅成交，較 2023 年 ( 2,913 宗 ) 上升 16%，但成交量仍處於低位，平均每月約 280 宗。

#### 住宅價格、租金及回報率走勢

- 住宅售價較高峰期顯著回落，2024 年第 4 季度數據顯示：

- 樓花實用面積平均價格為每平方米 118,424 澳門元
- 現樓實用面積平均價格為每平方米 75,076 澳門元

價格持續輕微下調，其中大單位住宅價格跌幅較為明顯。市場整體表現反映購房需求仍趨謹慎。



- 2024 年全澳住宅單位每平方米實用面積平均租金按年上升 3.9%。按區有不同的升幅及個別地區則有下跌。
- 商舖單位每平方米實用面積平均租金按年下跌 1.1%，辦公室單位及工業單位亦下跌 2.8%及 0.1%。

#### 住宅貸款拖欠比率及金融市場概況

根據澳門金融管理局數據，2025 年 1 月居民存款按月微升，續創新高至 7,635 億澳門元；居民貸款則錄得跌幅，降至 5,138 億澳門元。不良貸款比率由 2024 年底的 5.5% 上升至 5.7%，其中住宅貸款拖欠比率涉及數百個住宅單位。

## 2025 澳門工商業座談會

2025.04.01

房地產市場的經濟氣氛對金融系統可能產生連鎖反應，建議當局加強風險防控管理，以確保金融體系穩定。

### 未來住宅供應概況

#### 1. 公共房屋供應：

- 未來 5 年供應量為 17,768 個單位，平均每年 3,554 個。
- 其中，經濟房屋 13,680 個，社會房屋 4,088 個，全部集中在新城 A 區。
- 新城 A 區公共房屋總規劃供應量為 28,000 個，2025 年將有 2,993 個家團入伙。

#### 2. 其他住宅供應：

- 長者公寓已租出 300 個單位。
- 包括置換房、暫住房及「澳門新街坊」在內，未來 5 年住宅總供應量達 31,103 個，平均每年 6,220 個。
- 較過去 20 年公共及私宅房屋每年平均供應 3,510 個高出 77%。

未來住宅供應量顯著增加，有助緩解住房需求壓力，並推動社會穩定發展。

### 本澳住宅市場面臨的問題

#### 1. 成交量及流動性不足：

住宅成交量持續低迷，市場嚴重缺乏流動性，淨吸納量指數反映市場需求疲弱。

#### 2. 經濟房屋置換制度修訂：

政府正探討經濟房屋置換制度的法律修訂方案，業界對此廣泛關注。

#### 3. 公共房屋供應與私人投資：

在經濟前景充滿挑戰的背景下，未來公共房屋供應量維持高水平，而私人房屋投資策略趨於謹慎。

#### 4. 高息環境持續：

高息環境可能維持一段時間，進一步影響市場活躍度。

## 2025 澳門工商業座談會

2025.04.01

### 建議

1. 檢視公共房屋供需：

過去兩個經濟房屋項目申請人數下降，應積極檢視公共房屋供應與需求，避免供過於求。

2. 加快城市規劃進度：

期待明確的詳細規劃出台，加速推進各區域規劃諮詢，提升規劃條件圖的發出效率。

3. 修正溢價金計算方式：

溢價金計算應反映實際市場價值，包括舊區重建、商業樓層價值差異及住宅樓宇級別差異，建議修訂法例以更貼近市場實際情況。

### 展望

2025 年市場形勢仍充滿挑戰，但若加息週期結束並開始減息，加上中國經濟及房地產市場實現軟著陸，澳門投資市場有望恢復信心，促進市場健康發展。

## 建築行業持續發展\_意見書

### 一. 建築行業持續發展

1. 澳門建築業的情況，根據資料顯示，建築業在澳門經濟中佔有重要地位，屬於勞動密集型產業。希望政府能夠提供更多機會給本地中小企業和人才參與工程項目，從而提升競爭力，實現可持續發展。
2. 本地企業競爭力不足、大型項目多由外部公司承攬、中小企業資源有限、人才流失或培養不足等。希望政府通過政策支持來改變這一狀況，促進本地業界的健康發展。
3. “有序持續健康發展”需要具體措施來實現。考慮政策傾斜，按序推出公共基礎建設項目，在招標中設置本地企業參與的比例，或者提供稅收優惠。此外，人才培養方面可能需要加強職業培訓，建立合作機制，確保有足夠的技術工人和專業人才。

2025.04.01

## 二. 建築行業的發展方向

### 1. 私人工程項目發展方面

- 小型商業裝修工程審批，建議土地工務局僅負責行政審批，技術審批可由技術員、工程師或則師負責，以加快批則速度。

### 2. 公共工程發展方向

- 建議政府在公開標中採用中位價為最優，而在邀請標中，除標價外亦應考慮工程進度，以避免惡性競爭，影響業界長遠發展。除特殊建築或基建工程外，一般民用建築不宜採用設計連施工招標。

### 3. 都市更新與技術提升

- 提出新的都市更新方案，重點關注舊區保育、舊樓加裝電梯技術、外牆更新及電力裝置設備升級。新技術配合可以在舊區狹窄土地上建房，並且引入新消防技術以配合發展需求。

### 4. 電子化入則

- 建議加快電子化入則進程，使用電子化文件及相關軟件進行工程項目管理。大力推動部門提升電子化行政程序，以提高效率。

此意見書旨在推動建築行業持續發展，提升行政效率，並確保技術與市場需求同步。