

澳門地產業總商會會長鍾小健：

五建議促房地產發展並保障從業員生計

澳門地產業總商會日前舉辦新春團拜茶會，會長鍾小健在致詞時回顧過去一年澳門房地產發展及從業人員情況，並向政府提出五點促進澳門房地產發展及助市民置業安居的建議。當中包括檢討特別印花稅、保障從業員生計，取消將印花稅擴至商舖或車位的政策，多建停車場，完善租務市場，向首次置業人士推出首期免息貸款計劃等。

記者 丁曉萍

新春團拜茶會於本月6日假澳門漁人碼頭會議展覽中心舉行，運輸工務司司長劉仕堯代表、土地工務運輸局局長賈利安，外交部駐澳特派員公署副特派員宋彥斌、中聯辦經濟部部長陳翔副、中總理事長高開賢等嘉賓、會員、監事及同業出席。會長鍾小健在致詞表示，為了未來地產市場的健康發展，該會提出5點建議，供特區政府參考：

(一) 檢討特別印花稅 保障從業員生計

2011年美國信貸評級被下調，歐洲債務危機出現，內地又收緊貨幣供應，令存款準備金率達到歷史最高水平。上述三個外圍因素對澳門房地產市場有一定影響。4月份，政府更推出高達20%的特別印花稅，外圍不景氣加上本地推出措施調控樓市，令澳門樓市下半年成交大減。2011年1至6月成交宗數為20343宗，平均每月為3390宗，2011年7至11月成交宗數為5691宗，平均每月為1138宗，即是說，下半年比上半年下跌了66%，按年初從業員人數8000人計，即平均每月中8個從業員只有一個能促成買賣收取佣金，其餘7人只能收取底薪。在這樣艱難的歲

月下，地產從業員將有三分之一失業或轉投其他行業。特別印花稅影響深遠，打擊從業員的生計及飯碗，該會希望特區政府盡早檢討特別印花稅措施，並將之取消以保障從業員生計。

(二) 鼓勵多建停車位 紓緩擠塞泊車難

現時交通擠塞，缺乏泊車位等問題在澳門日趨嚴重，現時車主來回找車位又令擠塞問題加劇。故提升停車位供應量，既可解決泊車問題，又可紓緩交通擠塞。該會建議，在容積率不變的前提下，政府可鼓勵發展商額外多建停車位，而這些額外停車位不計算入本來的地積比率，相信將可令更多發展商願意配合政府而多建車位，從而紓緩泊車難及擠塞問題。

(三) 使用投影代替法 官與民一視同仁

用日照街問題規範樓宇設計，令澳門許多高層樓宇向後縮尺，既不美觀又不科學。現時經屋社屋均不需要受街影規範，例如，經屋TN-27地段的设计，免卻地盤中一個角落的投影計算。同樣，於筷子基早前拍賣之兩幅土地，亦有部分地方獲豁免街影之計算。所以希望政府正視此問題，不單是政府發展的土地項目，對於民間發展的土地項目，也要一併作整體考慮。另外，香港以前有街影條例，其後澳門從香港引入。但隨着城市之發展，香港已把街影限制條例取消，故此，希望政府能考慮澳門街道因素，取消相關限制或繼續批准及恢復容許使用投影代替法方案處理，以配合城市之建設及發展需要。

(四) 保障業主收租權 完善租務之市場

在特別印花稅影響下，樓宇買賣減少，從業員可轉靠租賃業務來幫補生計。但是，澳門的租務條例已沿用多年，已不合乎現時之形勢，有修改之必要。現時的租務法例，對租客過份保障，而對業主



之正當收租權益保障不足，租金收入是私有產權其中一個重要條件，基本法列明保障私有產權。香港早年也修改了租務法例，加強了業主的收租保障，該會建議政府盡早檢討過時的租務法例，加強保障業主收益，以符合基本法保障私產的精神。不少業主因為現時法例不完善，寧願把物業空置而不敢出租，該會相信租務法例修改後，業主會「放盤」出租，對從業員的業務有幫助。增加了供應，也可紓緩租金上升及通脹問題。

(五) 設免息貸款計劃 助市民置業安居

現時政府用實物經屋及社屋來解決市民置業及居住問題，而許多中產人士不在經屋社屋輪候冊，又或不合乎資格。對於這批中產人士置業難的問題，可以為他們提供另類選擇。該會建議政府推行《首期免息貸款計劃》，凡屬首次置業者，購買500萬樓價以下的住宅，政府提供樓價二成的首期免息貸款，具體執行方法政府可透過銀行進行，置業者每月向銀行償還銀行貸款，以及政府的免息貸款。

這樣，對不合經屋及社屋資格的首置中產人士，也可獲得免息貸款的資助，以減低他們的每月供款負擔。該會認為，在成本相等的情況下，金錢資助比實物資助來得更有效益及較少資源浪費，同時也可避免將來大量公共房屋落成後，政府如何管理或者房屋需大增人手問題。

會上，除鍾小健會長提出了各項具體建議外，賈利安在致詞時則表示，為促進房地產市場可持續發展，特區政府年前成立了「促進房地產市場可持續發展工作小組」，並因應去年澳門房地產市場的實際情況，相繼推出了一系列措施。當中包括工業大廈活化措施及規範「樓花」買賣指引，一方面透過加快審批流程，增加中、小型住宅單位的供應；另一方面，進一步提高樓宇資訊透明度，讓市民作出謹慎、理性的判斷。面對新一年變化莫測的世界經濟大形勢，政府會繼續謹慎應對，致力落實「居有其所、安居樂業」的房屋政策目標，並推動澳門房地產市場朝健康及可持續的方向發展。



澳門地產業總商會負責人向來賓祝酒

集美娛樂場百家樂大賽日前頒獎

澳門集美娛樂場於日前舉行二零一二年度御龍爭霸百家樂大賽，吸引一百零八名喜愛百家樂人士報名參加競逐冠軍寶座，最後由張新峰、劉金、朱冠飛等力壓各參賽對手名列前三名，頒獎儀式已於澳門集美娛樂場春茗聯歡上舉行。主席林英樂感謝各界友好對集美集團的支持，並勉勵全體員工繼續努力，秉承「服務至上、以客為尊」的服務宗旨，更好地為賓客服務。 記者 丁曉萍

御龍爭霸百家樂大賽於本月十一日舉行，初賽於當日下午二時展開，一百零八名參賽者經過多番較量後，十二名勝出人士於下午四時再展開總決賽比拼，最後張新峰力壓各參賽對手勇奪冠軍殊榮，贏得價值三百一十六萬元勞斯萊斯一部，劉金及朱冠飛分別贏得二十八萬元與十八萬元獎金，其他九位入總決賽參賽者獲獎金一萬元。

集美集團主席林英樂、澳博區域營運經理孫鏡輝、集美集團負責人陸嘉年、梁馨文、海英、徐依麗、林建遠、馮碧珊、飛峻榮、劉青春、郭美怡、李國泉、陸偉雄、張慧華等出席主禮及在御龍爭霸百家樂大賽頒獎典禮暨春茗聯歡祝酒。宴上設有豐富節目表演及抽獎助興，場面氣氛熱鬧。

主席林英樂(左)向冠軍得主頒發獎金獎品



百家樂大賽群雄爭霸



殿堂級豪宅御海·南灣年內推出



銷售部總經理鍾志霖表示「御海·南灣」提供獨一無二的另類選擇

總投資額達二百億、由華人置業集團精心策劃的全澳門最盛大海灣豪宅項目「御海·南灣」(La Scala)，有望於今年內推出首批單位。該項目銷售部總經理鍾志霖日前表示，「御海·南灣」在澳門市場可謂獨一無二，是「另類」的豪宅項目，其引入的外國頂尖現代化建築理念，相信將成為市場焦點。項目預計於2014年底落成，並於今年分階段預售，單位呎價意向為六千至一萬港元。

記者 丁曉萍

「御海·南灣」屹立澳門最繁華璀璨之地——路氹金光大道地段，為未來澳門海陸空交通樞紐，毗鄰國際機場、氹仔碼頭，同時坐擁第四條跨海通道連接港珠澳大橋，城際軌軌更為澳門打通連接廣東省最富庶之城市網絡，前景無限，升值潛力高，極具投資價值，是穿梭中港澳經商人士的不二之選。項目自命名以來一直備受市場關注，至今已共接獲逾八千個查詢，當中約四成來自澳門本土客戶，約三成來自香港，其餘約三成則來自內地。

有澳門資深地產代理表示，現時路氹區的豪宅物業市場正蓬勃發展中，但由於澳門豪宅地皮供應極少，澳門本土有不少實力買家及富豪對優質豪宅需求甚殷，而現時澳門缺乏國際級水平的豪宅項目，特別是背山面海之殿堂級豪宅更是難求。所以，市場對「御海·南灣」反應熱烈，一直接獲不少本地客戶的查詢。

除了選址外，華置更不惜工本，耗資逾二百億打造項目，包括精心挑選歐洲皇室御用德國廚櫃品牌 Poggenpohl、殿堂級家電品牌 Gaggenau、美國著名浴室潔具品牌 Kohler、意大利現代經典浴室品牌 Zuccheti，以及美國頂級門鎖品牌 Baldwin 等，令「御海·南灣」之平均建築成本比澳門其他樓盤平均超出三至四倍或以上，堪稱澳門豪宅新典範。

「御海·南灣」位於澳門氹仔偉龍馬路，1A期總樓面面積約51萬平方呎，提供約360個單位，標準單位面積主要為約1,200平方呎、約1,900平方呎及約2,400平方呎不等，間隔多元化；另設複式特色單位，面積介乎4,300至7,000平方呎不等。

「祖孫服飾配搭大賽」關愛長者

長者是一個特殊群體，他們擁有大量的空餘時間，在物質生活有保障的前提下，長者的精神生活需求日益增強。如何讓長者的精神生活充實多彩，已成為一個重要的民生問題。有鑒於此，澳門敬老總會日前舉辦「祖孫服飾配搭大賽」，以生活化的主題活動，邀請社會大眾齊來關懷長者。活動得到澳門基金會的贊助。

「祖孫服飾配搭大賽」於本月十二日假民衆建澳聯盟多功能廳進行。活動邀請到澳門生產力暨科技轉移中心代表區慧欣、本澳著名司儀伍嘉儀、培青社副理事長胡子健、澳門青年身心發展協會會長李瑞琪、澳門敬老總會副理事長鄭岳鳴擔任比賽評審嘉賓。

主辦單位表示，希望透過活動喚起更多人對長者的重視，從日常生活中盡孝道，因此今次比賽選擇以「衣」為主題，邀請兩代人共同參與，有助增強彼此的溝通，建立默契；另一方面，愛美之心人皆有之，長者的服飾同樣可以搭配潮流元素，活動為長者提供了一個機會，讓他們可以在舞台上展現更美的自己，尋回往日的自信。

比賽分三種走秀造型，分別是休閒運動篇、懷舊創新篇、宴會派對篇，共有二十五對祖孫搭檔參與了是次比賽。經過CATWALK SHOW後，評審從台風、服飾美觀、幸福感和走秀四方面評分，最終選出金銀銅獎各一名、溫馨幸福獎一名及安慰獎五名。

其中金獎獲得者尤其值得一提，獲獎婆婆參賽所穿的禮服從設計到裁剪，全部由祖孫二人共同完成，並且全部採用廢棄物料，既環保又展現了美麗，同時體現出祖孫二人的默契及創意。



獲獎組合大合照