

澳門建築置業商會

工作小組發佈會

- 均衡發展
- 長遠規劃
- 以民為本
- 依法施政

1. 公共房屋及私人房產市場關注小組
2. 公共及私人工程事務關注小組
3. 土地法及城市規劃法暨相關事務關注小組
4. 勞資關係及社會事務關注小組

2012.12.05

前言

近年澳門經濟及各產業發展迅速，居民生活水平提升。然而，急速的經濟發展亦帶來相關的問題。最明顯的是房產市場及人力資源市場出現嚴重失衡情況。有見及此，敝會於今年九月成立四個與澳門社會事務及建置界有關的關注小組，以務實態度對公共及私人工程，公共房屋政策，私人房產市場，土地法，城市規劃，勞資等一系列問題，作出深入的研究，提出嚴謹的討論，務求為澳門社會及建築置業界提供一個討論的平台。

以下，我就著敝會每一個關注小組提出敝會對一些大家關心的問題的看法及意見。

公共房屋及私人房產市場關注小組

2012 年工作報告

澳門住宅單位二十二萬，自置居所佔八成，合理樓價上升對經濟有正面影響，不但引致私人財富上升，亦加強澳門銀行金融業穩定性。但經濟高速發展同時，亦做成對房屋需求大增，做成短期樓宇供應短缺，令市民，尤其年青人置業出現困難。有見及此，政府在公共房屋政策方面，三年前開始推動公共房屋發展。「萬九公屋」雖然在個別情況出現「脫期」情況，但整體進度比較滿意，反影政府對澳門市民住屋問題有快速及有效回應。政府隨後亦再推「後萬九」及宣報明年重新開啟申請程序；亦顯示政府在房屋政策的靈活性及有決心及能力投入大量資源，貫徹「以人為本」的精神，亦對調控房地產市場整體發展有正面影響。

對未來公屋政策及發展，本會有以下意見。

1. 認同政府強調公共房屋及私人房產為兩個不同定位的市場。
2. 長遠而言，公屋政策應回歸至「社屋為主，經屋為輔」原則。
3. 政府在訂定長遠人口政策之同時，亦雖制定長期公共房屋政策，就公屋規劃，供應量方面作出科學論証後再作決策，清晰向公眾提供資訊，增加市場透明度。

在私人房產市場方面，本會有以下意見。

1. 了解政府推出短期行政措施企圖調控樓價的原因。但長遠而言，政府亦必須了解，尊重及維護自由經濟及私人房產市場的合法及自由運作，減少對市場干預。
2. 政府在考慮調整行政措施之時，亦需詳細考慮行政干擾對正

常商業運作模式之影響。長期過度打壓建置活動會做成樓宇供應短缺，從而成為樓價上升的動力。對市民置業更加做成障礙。

3. 長遠而言，政府必需從長遠因素考慮，包括增加土地供應及土地儲備，優化樓宇批則，為舊城重建提供有利條件，儘快將「土地法」及「城規法」法律文本送到立法會討論及審議，以便根治沃門樓房供求不平衡問題。
4. 市民對樓價及樓宇供應的了解，對置業的憂慮，在很大程度上，是源於不完正的資訊。在對公眾提供資訊這個環節，包括土地供應量，樓宇供應量，樓價波幅數據，政府及業界均需付予更大承擔，務求即時提供更多準確的資訊及提高透明度。本會支持樓價「指數化」，令公眾能夠更準確掌握樓價的波幅。
5. 有關「澳人澳地」概念，本會原則上支持任何合理地增加房屋供應及穩定樓價之政策。亦同時堅持重大的政策改變必須經過慎重的研究及科學的論證。在考慮「澳人澳地」之同時，必須承認澳門土地資源短缺的事實，亦考慮到政府在公屋範疇已投入大量社會及經濟資源，因此可以現行公屋政策為基礎，作出適當調整，加大涵括範圍，將公屋政策申延至「澳人澳地」，令更多市民可受惠。
6. 打擊樓價並非政府目標，摧毀樓市對澳門經濟及銀行業的穩定不利。樓市的平穩發展為長遠目標。所以一定要從長遠規劃平衡公共房屋與私人市場，通過經濟房屋，社會房屋，私人房屋三方面配合，回應不同階層居民的住房訴求。

<公共及私人工程事務關注小組>

2012 年工作報告

公共工程

當局近年對公共工程作出大量投資，大部份基建工程項目規模巨大，而且技術要求較高，一般本土承建商由於營運規模限制而缺乏競爭力。而外來承建單位由於營運概念與監管當局意圖出現落差，往往出現矛盾而導致公共工程延誤或質量未如理想。就此本會提如下建議，以期改善公共工程執行狀況提高審批效率。

- 1) 建議當局對超過一定金額的工程先進行資格預審，選定具資格投標單位進行投標，減省評標工作量以提高批給效率。
- 2) 一般公開招標建議於評標後按總體評分進行篩選，對獲最高評分的三個投標單位分別進行會見，讓評標委員會及主管官員對投標單位作較深入了解，亦讓投標單位闡述如獲批給時如何具體執行工程，作為最終批給依據。避免於實施工程時由於對圖則設計或物料理解不同而出現矛盾。
- 3) 大型的公共工程項目進行國際招標是合理的，建議如投標實體內包含與本澳企業合作聯營者在評分時具備優勢，此舉既可協助本地企業有機會參與大型基建工程，亦可改進本地企業的營運管理模式及提升工人的技術素質。
- 4) 建議當局在招標文件中列明各項合約細則，如未能盡錄者應按法令第 74/99M 處理，讓各級官員、監理單位及承建商有法可依，恪守合約精神。
- 5) 建議個別公共工程考慮優先批給予本地企業，界定承投單位資質時應參考有關公司在澳門的營運年期及科稅記錄，彼使長期在本地營運的企業在評分上具備一定優勢，以達至<本地企業優先>的目的。
- 6) 建議招標文件應與國際接軌，設定開辦費，對工程管理，工程保險、臨時設施、工業安全等明確項目內容及費用，讓承建商可按此製定投標價格，亦可使工程各項單價充分反映市場狀況。

私人發展項目

目前當局對私人發展項目審批程序由於涉及跨部門工作，據了解當局雖然不斷進行優化，與相關部門設定恆常溝通工作平台，但審批過程仍然漫長。嚴重影響本地房地產發展週期，致使私人樓宇供應量不足，間接推高樓價。就此本會提如下建議，以期提高審批效率。

- 1) 建議將超大型發展項目(如博彩設施及大型屋苑)與中小型發展項目分流審批,以縮短中小型發展項目審批週期,以活化本地中小型房地產發展市場。
- 2) 建議<街線圖>應提供更多的資訊予申請者,例如:該地段地積比、限建高度、是否涉及文物保護或世遺景觀等。讓發展商購買土地時已了解該地段可發展前景及投資的方向,避免於入則報批後才獲通知地段實際狀況,保障投資者利益。
- 3) 工務局年前推出之<工程個案>網上查詢系統表示認同。但該系統提供資訊有限,上網查詢<系統>時,回覆結果只是“處理中”。建議當局考慮提供較多審批過程中的資訊,如顯示該<工程項目>在局中的處理日程,正在諮詢其他部門 / 正在待回覆等。讓申請者及或當局各部門也清楚了解<工程項目>進程,以利跟進。
- 4) 在審批過程,一般當局均以書面對未獲批核項目設計需進行的調整作出指引,文件反覆往來耗時甚長,建議當局設立<<會審>>機制,就個別工程項目於審批時出現問題或疑問時,安排<跨部門協調工作會議>,與相關發展商、建築師、工程師等溝通協調,交換意見,以期達至共識,提高審批效率,節省文書操作。
5. 由於本澳人口結構近年出現實質性變化,大型工程除輸入外僱解決目前勞動力不足問題外,建議當局應仿效鄰埠制定措施,與業界合作設立建造業培訓機構,鼓勵年青人進入建築行業,令建造業從業員年輕化及專業化,為本地建造業可持續發展構建平台。

城市規劃法土地法暨相關事關注小組

2012 年工作報告

完善之城市規劃法，土地法暨相關法例是為完善土地供應，及時提供樓宇，提高市民生活質素是重要先決條件。在這方面，本會意見如下：

1. 本會了解到城市規劃法，土地法，都市建築總規章等法例草案文本將於短期內送到立法會作出討論，另外文化遺產保護法亦於早一階段已送交立法會。本會建議有關方面在討論文本之時，必須加強此等有關法例條文之協調，杜絕各法例之間之矛盾，提升日後該等法例之可操作性。另外，此等法例於制訂時，必須保持平等地位，而非附帶從屬關係。
2. 城規法提供規劃框架。各小區再按框架為基礎作出規劃。若與現有規劃出現抵觸將產生必然經濟價值之偏差，從而產生訴訟及補償問題。社會必須注意按基本法第六條給予資產擁有人的保障。
3. 舊區重整必定涉及物業權，批地問題，政府公地使用權等問題。在研究土地法及相關法規之同時，亦必須考慮以上問題。

勞資關係及社會事務關注小組

2012 年工作報告

近年來，澳門社會不斷進步，經濟亦繼續高速增長，人力資源市場產生嚴重供求失衡情況，其間更出現中小企因人力資源短缺而面對經營困難。因此，社會各界亦積極檢討於 2009 年 1 月 1 日生效之勞動關係法，及一系列相關之現行及正在討論中之法例。敝會就此一系列問題提出以下意見：

1. 隨著人力資源市場之變化，合理解僱之最高賠償限額，薪酬上限計算方法，補假處理方法等，必須經社會廣泛討論。本會亦積極參與澳門中華總商會主導之討論，並提出意見。下一階段必須經過社會協調常設委員會作廣泛及深入研究，協調勞資官三方的意見，再作出平衡及各方認同之共識。
2. 為配合澳門服務業的高速發展，舒解中小企的人資短缺問題，澳門實在需要新思維，新方法，儘量發掘本地尚未加以利用之潛在勞動力。現行法例暫不容許澳門市民參與非全職服務。相關之非全職工作作法規必須具備充份靈活性，以協助本地居民加強就業及提供更大人力資源為基本目的。
3. 社會保障基金將由純粹僱傭關係之保障制度演變為全民開放之全面社會保障制度，現時每月\$45 供款亦需作適當提升，為配合本澳中小企及服務業發展，此等變化亦提供條件將僱主及僱傭供款比例逐步提升至一比一之系數。
4. 現行工程保險法例亦不容許保險範圍涵括承判商持牌人，該等漏洞須即時堵塞。
5. 近期澳門不斷出現建築期間出現危樓事件，本會一貫宗旨支持施工重質重量重安全，亦希望政府能儘快提供指引，清晰界定承建商及鄰近樓宇擁有人之相關責任，提高整體安全系數，從而減低意外。

結後語

四個關注小組成立短短數月，期間敝會理監事及會員大力支持，對一系列課題作出深入研究及討論。

展望未來，作為一個愛國愛澳團體，亦會繼續努力不懈，緊貼社會及行業發展，聯絡同業及政府有關部門，就著大家關心的事情作出研究，討論及了解，務求為澳門整體社會及建築置業界別提供一個溝通的橋樑，及討論的平台，為澳門的長遠發展提供貢獻。

多謝 ！

〈公共房屋及私人房產 市場事務關注小組〉

召集人：梁竟成

組員：何榮標、馮柏基、謝家強，何榮祥，李廣志，張金善，黃紹基，古嘉豪

〈公共及私人工程事務關注小組〉

召集人：黃國基，覃伯德 (副)

組員：麥文新、關穎、李發權、劉家馳、麥文興、鄧國強、李國安、李雪明

〈城市規劃法土地法暨相關事務關注小組〉

召集人：關穎

組員：崔世平、區天興、覃伯德、陳楚松，何榮祥，李錫演，古嘉豪

〈勞資關係及社會事務關注小組〉

召集人：劉永年、莫志偉 (副)

組員：王彬成、姚健池，李勁揚，黎詠琪，何焯焜，高志良