

| | |
|---|------------------|
| RHL International Group | 永利行國際集團 |
| RHL Appraisal Limited | 永利行評估顧問有限公司 |
| RHL Surveyors Limited | 永利行測量師有限公司 |
| RHL Property & Facility Management Limited | 永利行物業及設施管理有限公司 |
| RHL International Property Consultants Limited | 永利行國際物業顧問集團有限公司 |
| Beijing RHL Real Estate Appraisal and Consultancy Limited | 北京永利行房地產評估顧問有限公司 |

Contact Details

Hong Kong Head Office
Address : Rm 1010, Star House, Tsimshatsui, Kowloon, Hong Kong
Tel : (852) 2730 6212 Fax : (852) 2736 9284

Beijing
Address : Rm 10, Level 6, Tower E1, The Towers, Oriental Plaza,
1 East Chang An Ave., Dong Chang District, Beijing, 100738, PRC
Tel : (86 10) 8518 6668 Fax : (86 10) 8518 8209

Shanghai
Address: Rm 3909, United Plaza, 1468 Nan Jing Road West,
Jing An District, Shanghai, 20004, PRC
Tel : (86 21) 6247 1322 Fax : (86 21) 6279 4340

Guangzhou
Address: Rm 1910, Citic Plaza, 233 Tian He North Road,
Tian He District, Guangzhou, 510610, PRC
Tel : (86 20) 3877 3769 Fax : (86 20) 3877 3719

Shenzhen
Address: Rms. 1704-1705, Shenzhen Central Business Building,
88 Fu Hua Yi Lu, Futian District, Shenzhen, 518048, PRC
Tel : (86 755) 8203 1419 Fax : (86 755) 8203 1417

Macau
Address: Unit M, 10/F, The Macau Square,
Avenida do Infante D. Henrique No.43-53A, Macau
Tel : (853) 2871 6050 Fax : (853) 2871 6051

聯絡我們

香港總公司
地址：香港九龍尖沙咀星光行1010室
電話：(852) 2730 6212 傳真：(852) 2736 9284

北京
地址：北京市東城區長安街1號東方廣場東一辦公樓6層10室
郵編：100738
電話：(86 10) 8518 6668 傳真：(86 10) 8518 8209

上海
地址：上海市靜安區南京西路1468號中欣大廈39樓3909室
郵編：20004
電話：(86 21) 6247 1322 傳真：(86 21) 6279 4340

廣州
地址：廣州市天河區河北路233號中信廣場1910室
郵編：510610
電話：(86 20) 3877 3769 傳真：(86 20) 3877 3719

深圳
地址：深圳市福田區福華一路88號深圳中心商務大廈1704-1705室
郵編：518048
電話：(86 755) 8203 1419 傳真：(86 755) 8203 1417

澳門
地址：澳門殷皇子大馬路 43-53 A 號澳門廣場 10 樓 M 室
電話：(853) 2871 6050 傳真：(853) 2871 6051

info@rhl-int.com

www.rhl-int.com

This document is prepared by professionals in RHL International Group for information only. Its application to specific situations will depend on the particular circumstances involved and accordingly, RHL International Group recommends that readers seek appropriate professional advice regarding any particular problems that they encounter. Whilst reasonable care has been exercised in preparing this document, RHL International Group accepts no responsibility for any errors or omissions it may contain, whether caused by negligence or otherwise, or for any losses, however caused, sustained by any person that relies upon the whole or any part of the contents of this document.

本刊物由永利行國際集團職員編制，所載資料僅供一般參考用，其內容能否應用於特定情形將視當時的具體情況而定。本集團建議讀者應就遇到的具體問題尋求適當的專業意見，讀者不應依賴本刊物之任何信息並將此信息視為任何專業意見。永利行國際已致力提供準確和及時的資料，唯本集團不能保證這些資料於閣下收取本刊物時或日後仍然準確，如本刊物的內容出現任何錯漏，無論是由於疏忽或其他原因所引起，或任何人由於依賴此等信息而導致任何損失，不管該損失是如何造成，本集團及其成員對本刊物的內容均不承擔任何責任。

©2007 永利行國際集團版權所有，保留一切權利
©2007 RHL International Group, All rights reserved

Macau 澳門



城市系列專刊

2007



CONTENT 目錄

| | |
|----------------------|------|
| 澳門住宅市場概述 | P.2 |
| 主要區域狀態分析 | P.3 |
| 1. 澳門半島 | P.3 |
| 2. 氹仔 | P.5 |
| 3. 路環 | P.5 |
| 澳門住宅市場分析 | P.6 |
| 新動工住宅建築面積及單位數目 | P.6 |
| 竣工住宅建築面積及單位數目 | P.7 |
| 成交價趨勢 | P.7 |
| 住宅樓宇單位買賣項目及金額 | P.8 |
| 一手住宅樓盤分析 | P.9 |
| 主要成交案例 | P.10 |
| 未來市場供應 | P.12 |
| 政府房屋及賣地政策 | P.14 |
| 住宅供應 | P.14 |
| 住宅需求 | P.14 |
| 澳門樓市前景 | P.15 |



澳門住宅市場概述

澳門經濟概況

澳門經濟受惠於博彩旅遊業的迅速發展，2006年實質本地生產總值快速增長16.6%，達\$1,001.5億澳門幣。隨着經濟持續擴張，綜合消費物價指數上升5.2%，當中以住屋及燃料的價格指數升幅最大，達11.8%。就業方面，2006年第4季的勞動人口較2005年同期增加2.7萬人至28.6萬人，失業率下降0.5%至3.5%，2007年第一季失業率更下降至3.2%。而2007年第一季總體每月工作收入中位數為\$7,588澳門幣，較2006年上升13.2%。

旅遊業持續增長，2006年訪澳旅客攀升至2,199.8萬人次，比2005年同期增長17.6%；而旅客人均消費則增加5.7%至\$1,610澳門幣。受惠於《內地與澳門關於建立更緊密經貿關係的安排》（《安排》）的個人遊措施，內地旅客持續增加，全年錄得1,198.6萬人次，當中579.5萬人次是以個人遊方式來澳門，分別上升14.6%及8.7%，而內地旅客人均消費達\$3,215澳門幣。博彩業發展強勁，博彩項目毛收入上升22.0%至\$558.8億澳門幣，同時博彩稅總收入上升19.8%至\$207.5億澳門幣，僱用勞動人口3.6萬，增加39.4%。

| | 2005全年 | 2006全年 | 改變(%) |
|---------------|------------|------------|--------|
| 本地生產總值(澳門幣) | \$929億 | \$1,143億 | +23% |
| 人均本地生產總值(澳門幣) | \$195,200 | \$227,500 | +16.5% |
| 失業率 | 4.1% | 3.75% | -0.35% |
| 收入中位數 | \$5,773 | \$6,701 | +16.1% |
| 旅客入境總數 | 18,711,000 | 21,998,100 | +17.6% |
| 旅客人均消費(澳門幣) | \$1,523 | \$1,610 | +0.6% |
| 酒店入住率 | 70.9% | 72.8% | +1.9% |
| 博彩總收益(澳門幣) | \$458億 | \$558.84億 | +22% |
| 博彩稅總收入(澳門幣) | \$173.19億 | \$207.48億 | +19.8% |

資料來源:統計暨普查局

主要區域狀態分析

澳門大致可分為3大區，分別為澳門半島、氹仔及路環，每區有其的特點及發展能力，現概述如下：

1. 澳門半島

中區 — 為旅遊澳門必經之地，如大三巴牌坊、議事亭、噴水池等，所有建築都保留著葡國的特色，附近一帶手信舖、食肆、旅館林立。沿著新馬路一帶更是繁榮商業中心，如中國銀行大廈，澳門廣場及友邦廣場等。澳門核心地區可供發展地皮不多，政府近年填海以供需求，發展商如信德集團、香港置地集團及新世界發展等均在中區新填海區發展大型高級住宅項目如壹號湖畔及凱旋門，成交價屢創新高，以建築面積計算每平方米呎達\$6,300。

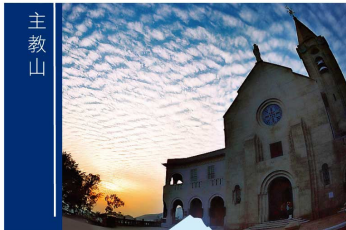
新口岸填海區 — 這區主要為1997年後新興的商業及住宅區，沿海一帶酒吧林立，更為上班一族提供夜間消閒。商業大廈如獲多利商業中心、中土大廈、皇朝廣場及建興隆廣場等為大型企業及政府部門進駐的熱門商業大廈。住宅方面，大型酒店及賭場相繼落成後，這區的住宅樓宇如南岸花園、環宇豪庭、恒基花園等，更成為海外僱員租住的首選，買賣及租務交易比其他區域活躍。

北區 — 北區主要為住宅區，人口密度最高，距離拱北關口最近，大多新移民選擇居住這區，方便往來澳門及珠海。新興住宅區的黑沙環，將會是建議中的港珠澳大橋的落腳點，加上大型新私人屋苑聚集、人流集中、店舖林立，更為改造成東方名珠區定下基礎。大型私人屋苑落成後，如寰宇天下、海天居以及筷子基的海擎天等，預期會帶動這區的樓價上升。





南灣區 — 矗立南灣湖的主教山，多為前葡國居民居住地方，這區環境清靜，一直為澳門傳統豪宅區，主教山一帶更提供傳統別墅，此區放盤不多，成交量極少。觀光塔附近多塊填海土地，將興建高級住宅，可享有澳門全景和觀光塔景。信德集團的南灣海岸項目，位於澳門塔旁，佔地達200多萬呎，將興建成住宅、商場、賭場及酒店綜合項目；天海置業集團及美國房地產投資基金聯合發展的南灣C6C5項目將興建兩幢樓高35層的高級住宅大樓，每戶單位面積由800平方呎至4,000多平方呎不等，預期於2008年下半年至2009年初落成。

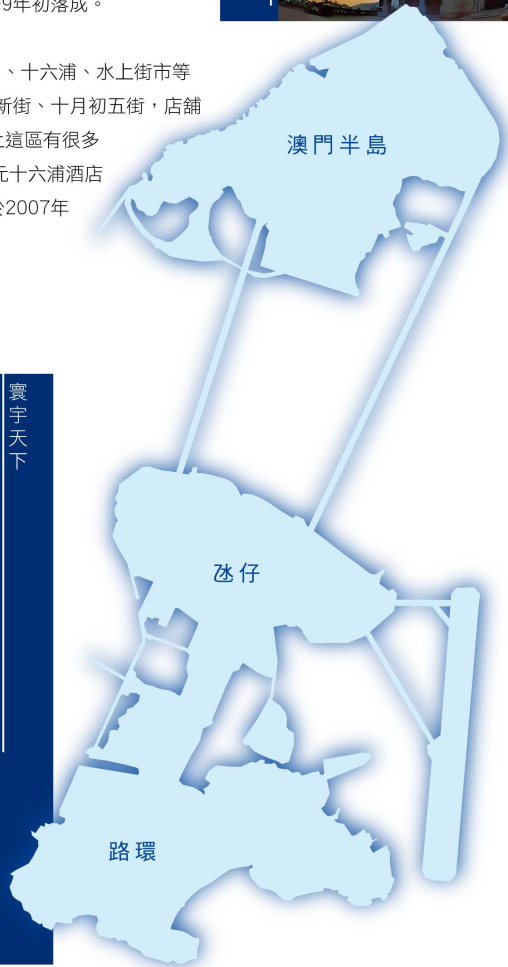


主教山

下環/沙梨頭區 — 澳門傳統西區水上活動頻繁，如媽閣、十六浦、水上街市等，這一帶多為70至80年代的五層高住宅樓宇。沿海邊新街、十月初五街，店舖多為傳統式的商舖。這區有極大重建發展潛力，事實上這區有很多面積細少地皮供個別發展或合併發展。投資額約24億元十六浦酒店項目是這區第一個大型重建發展項目，項目第一期會於2007年下半年開業，預期十六浦將成為這區的地標。



寰宇天下



澳門半島

氹仔

路環



濠庭都會

2. 氹仔

氹仔 — 氹仔區為新興純住宅區，多個大型高級私人屋苑林立如濠庭都會、花城、雍景灣等，加上環境規劃完善，深受年青家庭和外國人士歡迎。連接氹仔及路環的金光大道，將會有多間大型酒店及賭場如澳門威尼斯人渡假村、新濠天地、銀河大型娛樂渡假酒店等相繼落成，相信氹仔的住宅市場將成為焦點。自四月份暫停置業投資移民後，各區住宅樓價均跌3%至10%不等，唯氹仔住宅樓價維持平穩。



雍景灣



威尼斯人賭場

3. 路環

路環 — 人口主要集中於路環市中心的舊城區和黑沙海灘一帶的低密度高級別墅，如海蘭花園、竹灣豪園、及龍輝半島等，這些高級別墅深受外國人歡迎。由於路環極少新住宅項目供應，呎價維持高企，於2006推出位於路環市中心6座別墅 - 雅濤灣畔，亦成為路環焦點。



雅濤灣畔

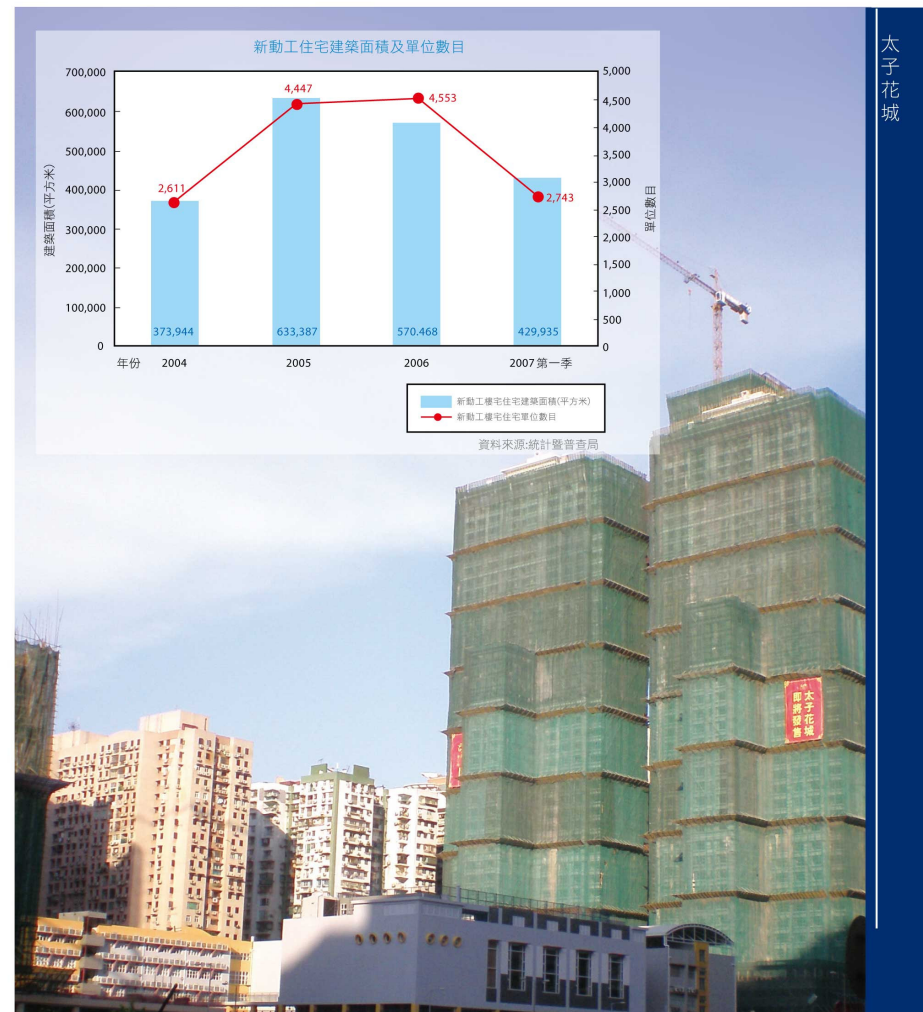
澳門住宅市場分析

新動工住宅建築面積及單位數目

2006年全年，澳門新動工住宅建築面積共57萬平方米，比2005年減少約10%，新動工住宅單位數目達4,553個，2007年第一季新動工住宅面積及單位數目分別達43萬平方米及2,743個，預期2007年全年新動工住宅面積及單位數目將超越2006年。從2006年新動工住宅建築面積單位數目上分析，住宅單位平均面積達1,300呎，反映大單位將會主導住宅市場。

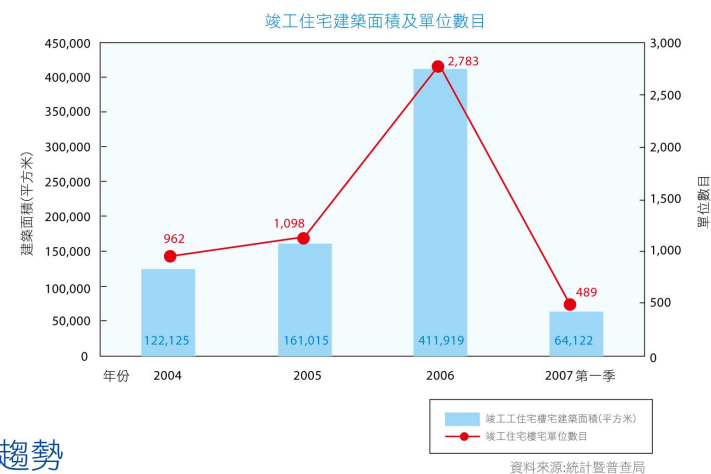


太子花城



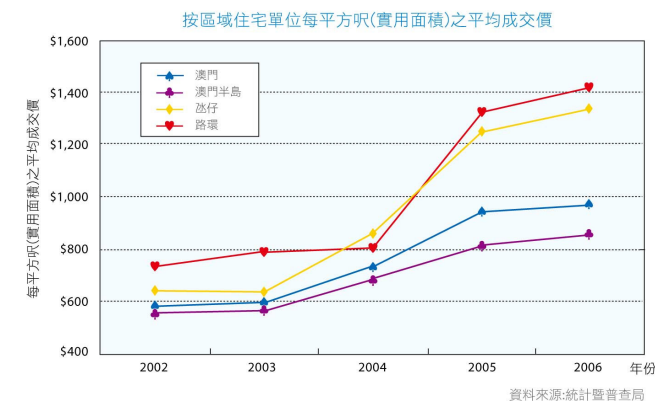
竣工住宅建築面積及單位數目

2006年全年的住宅落成總建築面積達41萬平方米，比較2004年和2005年有顯著升幅，而2006年全年竣工住宅單位數目為2,783個，比較2005年全年增幅1.5倍。



成交價趨勢

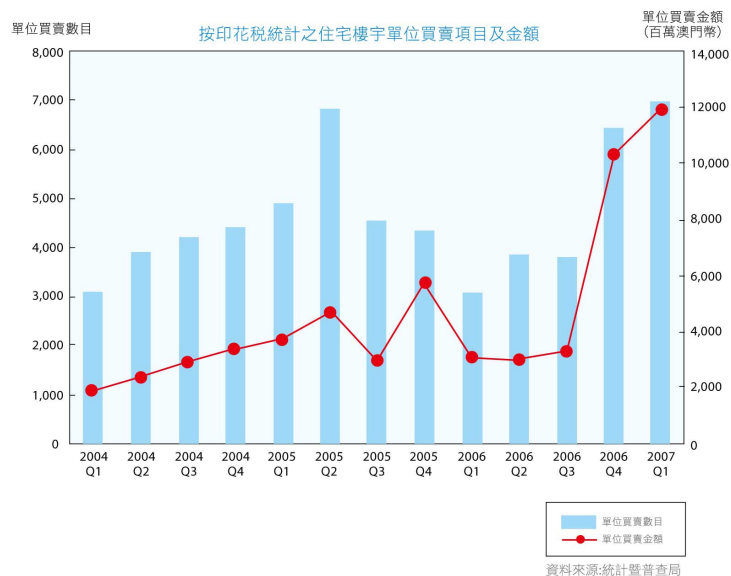
自澳門政府開放賭權後，澳門住宅單位之平均成交價(實用面積)持續上升，2006年澳門整體住宅單位每平方呎(實用面積)之平均成交價約為\$977，比2005年上升3.4%。澳門半島、氹仔及路環之平均成交價分別約\$857、\$1,349及\$1,423，分別增長4.7%、6.8%及6.7%。由於今年4月，澳門政府推行新房屋政策，短期對細價樓有一定負面影響，相反一手住宅樓宇持續平穩發展，主要原因是投資者及外地僱員對一手住宅樓宇需求強勁，令樓價持續上升。



澳門住宅市場分析

住宅樓宇單位買賣宗數及金額

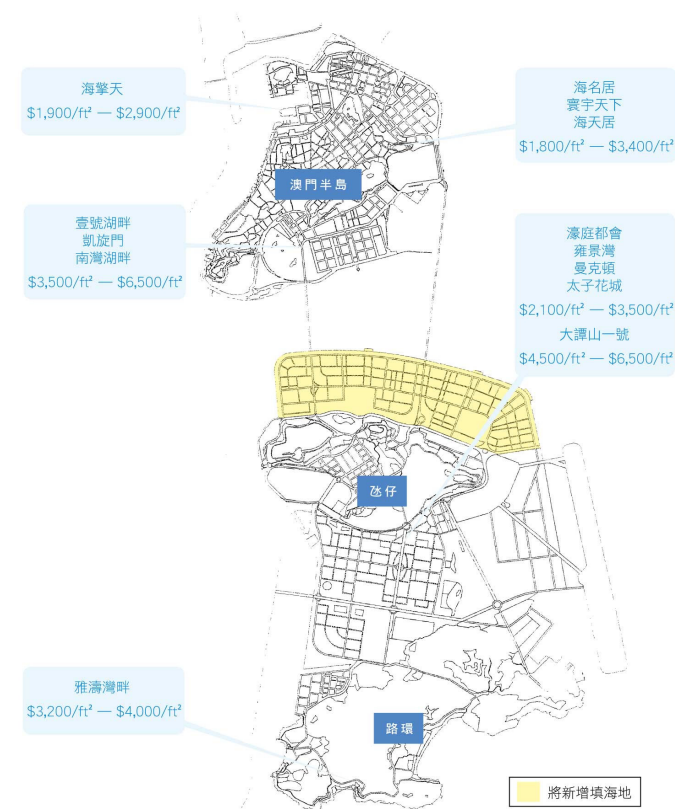
2006年按印花稅統計之住宅樓宇單位買賣宗數及金額分別為17,175宗及\$172億澳門幣，比較2005年，單位買賣宗數減少20%，但金額買賣增長15%，主要原因是樓市買賣集中一手新樓宇，因而令金額上升。



一手住宅樓盤分析

現今澳門一手住宅市場以高質素住宅為主，更以完善設施及規劃吸引買家，加上品牌效應，促使一手住宅物業的價格持續高企。由於市場上熱烈氣氛，發展商在推出新樓盤時，定價一般較為進取。優質的大型高級住宅項目，更為投資者提供理想租金回報。

由信德集團及香港置地集團合作的壹號湖畔於2006年第4季首次推出市場時，8成單位已迅速售出，平均成交價達每平方呎\$5,000，個別單位更高達每平方呎\$6,300，而毗鄰由新世界發展的凱旋門呎價介乎\$4,300至\$4,600。一手住宅樓盤主要有黑沙環寰宇天下、海名居及海天居；及氹仔區的濠庭都會、曼克頓、雍景灣等大型住宅項目，這些屋苑深受投資者及海外僱員歡迎，呎價介乎\$1,800至\$3,500。



主要成交案例

- 合和實業宣佈，集團以\$45.8億將澳門濠庭都會項目5成權益售予信德集團。濠庭都會尚餘可發展的樓面面積超過400萬平方呎，價值接近\$98億，每平方呎逾\$2,000。



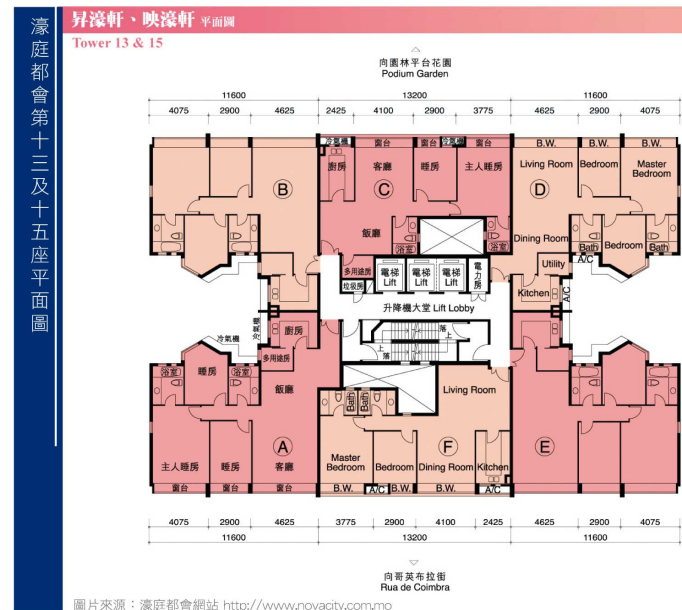
圖片來源：濠庭都會網站 <http://www.novacity.com.mo>

- 香港上市公司澳門祥泰地產集團有限公司旗下全資附屬公司萃添有限公司與相關人士訂立買賣協議，以\$1.18億收購位於澳門氹仔北安灣P05地段海明灣畔1座18個住宅單位及18個泊車位，並擬作轉售用途。18個住宅單位分布於海明灣畔1座1至13樓。
- 卓能集團宣佈與Moonfair International訂立投資協議，卓能將會向其出售擁有98.08%權益的附屬公司Ace Cosmo之25.66%股權，作價現金3.8億元。Ace Cosmos目前持有澳門路灣一幅約9,000平方米土地之權益。Moonfair International是英屬處女島註冊公司，其中一名董事為華懋董事梁榮江，他亦是卓能地產的非執行董事。

海明灣畔



- 日本投資基金一次過購入由合和實業、信德集團及澳門旅遊娛樂合作發展的澳門氹仔濠庭都會10層樓面共40伙，平均呎價逾\$2,570，估計涉及資金約\$2.3億。



圖片來源：濠庭都會網站 <http://www.novacity.com.mo>

- 信德集團與香港置地在今年六月宣佈，與冰島最大保險集團Sjova-Almennartryggingar hf達成買賣協議，向該冰島保險集團出售壹號湖畔第四座全數68個單位。上述交易是該樓盤公開發售前的首宗成交。成交物業價值為\$7.82億，買家將以現金支付，以總樓面面積計算，每呎平均售價約達\$4,400。





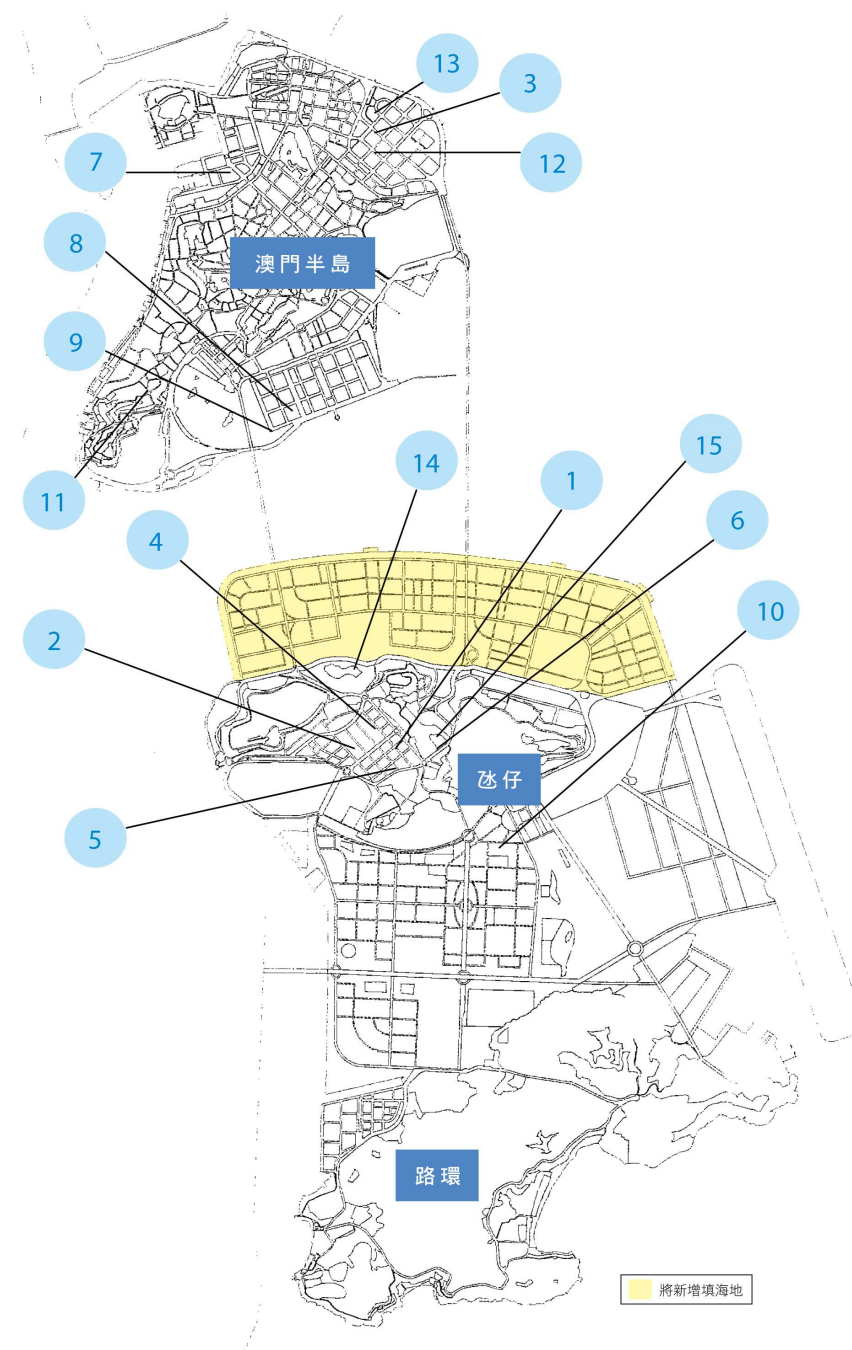
未來市場供應

未來數年住宅供應主要分佈於氹仔及北區，提供約9,000個住宅單位(主要相關住宅供應項目見下圖)。而於路環及金光大道等多項大型項目落成後，估計將提供數千個住宅單位及服務式住宅。未來住宅供應加上已落成單位，是澳門住宅市場近幾年供應最多時期。澳門未來主要住宅供應項目分佈圖如下：

| 號碼 | 發展項目 | 單位數目 | 預計完成年份 |
|----|---------------|-------|---------|
| 1 | 曼克頓 | 175 | 1Q 2007 |
| 2 | 濠庭都會第二期 | 680 | 3Q 2007 |
| 3 | 寰宇天下 | 1,002 | 4Q 2007 |
| 4 | 濠庭都會第三期 | 680 | 3Q 2008 |
| 5 | 太子花城 | 570 | 3Q 2008 |
| 6 | 海茵怡居 | 300 | 3Q 2008 |
| 7 | 海擎天 | 1,288 | 4Q 2008 |
| 8 | 凱旋門 | 309 | 3Q 2009 |
| 9 | 壹號湖畔 | 796 | 4Q 2009 |
| 10 | 金光大道1號 | 465 | 4Q 2009 |
| 11 | 南灣C6C5住宅項目 | 500 | 4Q 2009 |
| 12 | 海天居 | 1,322 | 1Q 2010 |
| 13 | 金沙灣 | - | 2Q 2010 |
| 14 | 恆基於氹仔地皮住宅發展項目 | 1,250 | 2010或以後 |
| 15 | 大譚山一號 | - | 2010或以後 |



曼克頓



政府房屋及賣地政策

鑑於住宅市場出現“兩個市場”的不協調情況：一是澳門居民市場；另一個是海外投資者。因此於2007年4月澳門行政長官何厚錕頒佈了新房屋及土地政策，這些政策包括：

- ① 暫停接受置業居留的申請；
- ② 於2007年恢復住宅用途的土地拍賣；
- ③ 經濟房屋在5年內的供應總量不少於6,000個增至8,000至9,000個；
- ④ 增加經濟房屋“兩房一廳”及“三房一廳”的供應；
- ⑤ 修訂經濟房屋政策，檢討不合時宜的內容；
- ⑥ 設立新的安居計劃，政府提供房屋予青年“先租後買”及
- ⑦ 未來5年經濟房屋及青年安居置業計劃的總供應量達10,000個。

住宅供應

2006年期間新落成住宅樓盤已具規模，而一些大型屋苑連會所式的發展項目，位於黑沙環的海名居(單位數目約1,332個)、寰宇天下(單位數目約1,002個)、氹仔的太子花城(單位數目約570個)、曼克頓(單位數目約175個)及濠庭都會第二期(單位數目約552個)等，為市場提供大量住宅供應。這些住宅項目均以樓花形式推出市場，以建築面積計算呎價由每平方呎港幣\$1,800至\$3,500不等。當中氹仔太子花城以內部認購方式推出，單位建築面積由1,400呎(三房)至1,600呎(四房)，實用率高達8成，預計於2008年第4季落成，呎價由\$2,000起。2008年落成位於筷子基的海擎天(單位數目約1,288個)、2009年的落成的壹號湖畔(單位數目約796個)和凱旋門(單位數目約309個)更為其他地區提高住宅供應。

住宅需求

澳門住宅需求主要來自澳門居民實際需求、海外僱員、投資者及內地置業投資移民，澳門北區低價樓宅一直受澳門居民及內地置業投資移民歡迎。由於2007年4月開始停止接受置業投資移民申請，北區及部份地區樓價急跌5%至10%，並且出現“撻訂”潮，是次一籃子政策令到這些低價樓成為重災區，對低價樓需求大減。相反之前提及到住宅市場出現“兩個市場”，當中第二個市場為投資者及海外僱員所追捧，主要原因為憧憬位於金光大道多間大型賭場落成吸引資金流入及創造大量職位。再者在澳門經濟情況改善下，而澳門居民購買能力大增，令高質素住宅需求維持強勁，主要集中在氹仔住宅市場。除一手住宅買賣市場外，預期氹仔的住宅租務市場將更加活躍。

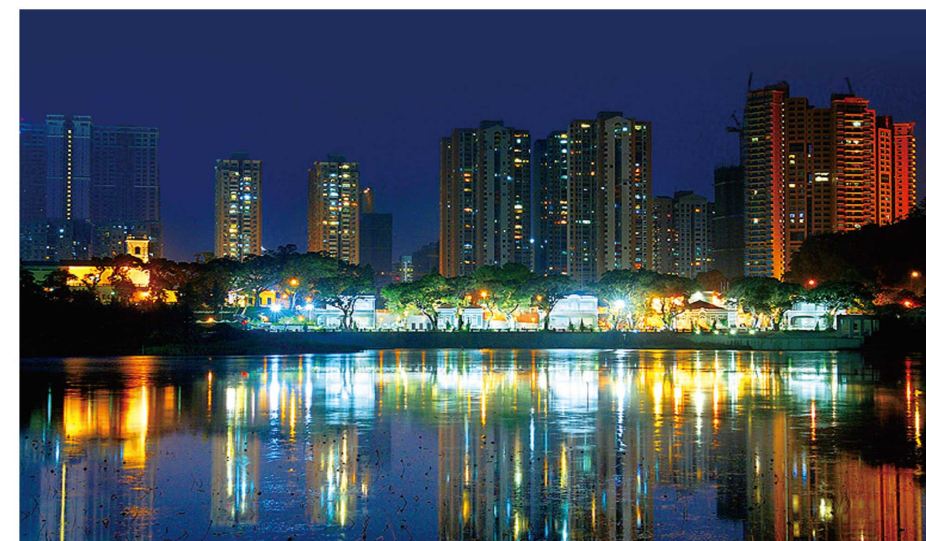
澳門樓市前景

澳門經濟近年發展迅速，從經濟數據分析，澳門已晉身成為一個具競爭力的城市。自賭權及個人遊措施放寬後，確實為澳門造就不少工作機會和良好的營商環境，不論本地居民或海外僱員，對房地產的需求非常熱熾。

如澳門特首何厚錕先生所述，政府正著手解決澳門樓市出現兩個市場的問題。首先政府會效法新加坡，加快興建經濟房屋鼓勵年青人置業。其次是讓投資者或有能力的買家自由買賣中高檔住宅。雖然政府四月初宣佈暫停置業投資移民申請，個別地區如黑沙環及祐漢等的低價住宅價格下跌逾10%，但個別地區如氹仔和西南灣樓價則維持高企。

目前，整體樓市價格仍保持穩定，以上措施對樓市只有短暫影響，長遠而言對市場卻起了正面的作用。當中，暫停置業投資移民申請的一項政策，影響將較顯著，預期澳門政府會積極檢討該政策。此外政府打算於今年恢復住宅用途的土地拍賣，亦預計將令到物業市場發展更趨向穩定和成熟。雖然未來數年是澳門住宅供應最多時期，新樓盤相繼落成，如黑沙環的寰宇天下及氹仔的濠庭都會，但由於需求強勁，相信不會出現供求失衡的情況，未來優質物業的需求將更為殷切。

展望2007年，無論是外需內求，樓市將成為經濟增長中的焦點，而強勁房地產的需求將令樓價及租金持續向上。此外未來兩年，於金光大道多間大型賭場相繼落成後，將創造3萬多個職位，當中海外及本地僱員對氹仔住宅需求強大，對未來住宅物業發展有正面作用；而擬定港珠粵大橋將成為澳門連接香港及珠海的一個重要轉口站，將刺激澳門經濟，並預期帶動樓市平穩發展。



Scope of Services by the Group 集團專業服務範圍

Corporate Valuation & Advisory

Tangible Assets: Land and Building, Vessels and Vehicles, Plant and Machinery
Intangible Assets: Business, Brand Names & Copyrights, Goodwill, Financial Assets

Development Consultancy, Project and Facilities Management

Corporate Strategy, Development Appraisal, Project Management, Quantity Surveying, Building Surveying, Project Syndication, Project Financing, Maintenance and Improvement of Building

Marketing Agency and Investment Consultancy

Asset Sales, Investment Sales, Marketing and Sales Advisory, Leasing Advisory, Portfolio Asset Management

Market Research and Feasibility Studies

Sensitivity Analysis on Cost, Project Financial Viability, Marketability and Cash Flow Analysis

Compulsory Acquisitions and Resumption

Advisory and assessment on compensation amount

Other Professional Services

Expert Reports and Witness in the law courts
Land Administration Consultancy

Town Planning Application; Short Term Tenancy / Waiver; Lease Modification / Surrender and Re-grant; Premium Assessment and Appeal

Land Surveying

Site Boundary Survey

Building Consultancy

Building Defect Survey / AP Certificates; Licences for Special Trades

企業評值及諮詢顧問

有形資產：房地產、輪船汽車、機械設備
無形資產：企業整體、註冊商標、版權、公司商譽、金融資產

房地產發展顧問、項目及設施管理

企業策略、項目評估、項目管理、工料測量、建築測量、項目組合、項目融資、樓宇維修及改善

房地產推廣代理及投資顧問

物業代理、投資代理、推廣及銷售顧問、租賃顧問、資產企業管理

市場調查及可行性研究

成本敏感性分析、項目財務可行性分析、市場認受性及資金流程分析

強制收購及土地收回

申索問題諮詢及賠償計算

其他專業服務

專家報告及證人服務

地政及行政顧問

城市規劃申請及上訴；短期租約 / 豁免書；地契改動 / 重批；補地價計算 / 反對

土地及斜坡測量

地界測量、土地分割測量界定、斜坡結構勘察維修

屋宇顧問

屋宇 / 認可人仕證書；行業經營牌照

免費訂閱《中國房地產快訊》

永利行國際集團在香港總公司設有房地產資訊部，定期出版房地產資訊刊物，包括每兩星期出版的《中國房地產快訊》（《快訊》），及《中國房地產專題特稿》等。如 貴司 / 閣下有意免費訂閱我司出版刊物，煩請填妥以下表格，並電郵 (info@rh-int.com) 或傳真 (+852 2736 9284) 至我司房地產資訊部以便安排。

每兩星期出版的《快訊》會以電郵或傳真方式發送，《快訊》亦會按時結集成冊，郵寄予貴司 / 閣下。如有任何疑問，請與我司房地產資訊部聯絡（聯絡電話：+852 2730 6212）。

本人 / 本司 欲接收《中國房地產快訊》，以下為我司之聯絡資料：

公司名稱 : _____

負責人 : _____

職銜 : _____

聯絡電話 : _____

傳真號碼 : _____

電郵 : _____

地址 : _____

郵編（如適用） : _____

意見 : _____

從何得知本通訊 : _____