

# 興建經屋的理由

葉偉強

澳門大學 經濟學系

2013.1.5

房屋是投資品

向上流動的迷思

目前房屋價格合理

經屋對經濟的影響

# 房屋是投資品

- ▶ 住屋需求 v.s. 投資需求 = 置業需求

# 房屋是投資品

- ▶ 住屋需求 v.s. 投資需求 = 置業需求
- ▶ 住屋需求 + 置業需求 = 基本需求 v.s. 投資需求

# 房屋是投資品

- ▶ 住屋需求 v.s. 投資需求 = 置業需求
- ▶ 住屋需求 + 置業需求 = 基本需求 v.s. 投資需求
- ▶ 婚姻是每個人必需嗎？

# 房屋是投資品

- ▶ 住屋需求 v.s. 投資需求 = 置業需求
- ▶ 住屋需求 + 置業需求 = 基本需求 v.s. 投資需求
- ▶ 婚姻是每個人必需嗎？
- ▶ 心理因素 - 衣服也是必需嗎？

# 向上流動的迷思

- ▶ 甚麼是「向上」?

# 向上流動的迷思

- ▶ 甚麼是「向上」?
- ▶ 不是每個人都希望「向上」

# 向上流動的迷思

- ▶ 甚麼是「**向上**」?
- ▶ 不是每個人都希望「**向上**」
- ▶ 努力工作只讓我們「**維持現狀**」, 不致「**向下流動**」

# 馬斯洛的需求理論



- ▶ 房屋是安全需求

# 馬斯洛的需求理論



- ▶ 房屋是安全需求
- ▶ 多元發展政策是透過自我實現來達成

# 目前房屋價合理

- ▶ 主流觀點 2010年6月,「對本澳房屋問題的分析與思考」研究報告 青年團體的公開活動

# 目前房屋價合理

- ▶ 主流觀點 2010年6月,「對本澳房屋問題的分析與思考」研究報告 青年團體的公開活動
- ▶ 學術觀點 2012年5月28日, 柳智毅, 供樓負擔的計算, 澳門日報「合理價格」即「均衡價格」

# 目前房屋價合理

- ▶ 主流觀點 2010年6月,「對本澳房屋問題的分析與思考」研究報告 青年團體的公開活動
- ▶ 學術觀點 2012年5月28日, 柳智毅, 供樓負擔的計算, 澳門日報「合理價格」即「均衡價格」

# 經屋對經濟的影響

- ▶ 香港金融風暴

# 經屋對經濟的影響

- ▶ 香港金融風暴
- ▶ 日本失去的十年

# 經屋對經濟的影響

- ▶ 香港金融風暴
- ▶ 日本失去的十年
- ▶ 美國的金融海嘯