



澳門大學
社會科學及人文學院
公共行政碩士學位

以政治三元核心理論分析澳門不動產投資居留政策

學生姓名：黃美兒 Vong Mei I

學生編號：M-A7-6402-2

指導老師：仇國平 Chou Kwok Ping

此論文之提交是用以部分滿足澳門大學公共行政碩士學位的要求

二零零九年十月

目錄

第一章	引言	1
第一節	前言.....	1
第二節	題目重要性.....	2
第三節	澳門不動產投資居留政策介紹.....	3
一.	政策的產生背景.....	3
二.	政策的修改及暫停.....	3
第四節	研究方法.....	4
一.	文獻研究法.....	4
二.	深度訪談法.....	5
第五節	章節結構.....	5
第二章	公民社會與政府治理關係的理論基礎	8
第一節	綜合理論簡介.....	8
第二節	政治三元核心理論的概念.....	9
第三節	多元主義理論的概念.....	11
第四節	公共選擇理論的概念.....	13
第五節	政治精英理論的概念.....	15
第六節	綜合理論分析.....	17
第三章	澳門不動產投資居留政策制定及變遷	19
第一節	引言.....	19
第二節	澳葡政府時期不動產投資居留政策產生的背景.....	19
第三節	回歸前後修改不動產投資居留政策的差異.....	20
第四節	回歸後暫停不動產投資居留政策的原因.....	27
第五節	小結.....	32
第四章	以政治三元核心理論分析澳門政治的轉變過程	34
第一節	回歸前後澳門政治轉變的概況.....	34
第二節	回歸前後政策制定者對公共政策的影響.....	37
第三節	回歸前後官僚在公共政策上擔當的角色.....	46
第四節	回歸前後公民社會地位及角色的轉變.....	49

一.	訪問澳門立法會議員吳國昌.....	69
二.	訪問澳門博彩建築業聯合自由工會理事長伍錫堯.....	73
三.	總結訪問內容.....	76
第五章	結論.....	79
參考文獻.....		83
一.	書本/文章.....	83
二.	報章/刊物資料.....	87
三.	網頁資料.....	88
四.	法例/法規資料.....	91
附件.....		93
一.	訪問澳門立法會議員吳國昌問題.....	93
二.	訪問澳門博彩建築業聯合自由工會理事長伍錫堯問題.....	94

圖表目錄

圖表 3.1	1992 年至 2001 年樓宇單位買賣數目和價值.....	21
圖表 3.2	1992 年至 2005 年澳門經濟增長率的數據.....	22
圖表 3.3	2000 年至 2005 年投資居留新申請統計.....	23
圖表 3.4	2002 年至 2006 年按繳納印花稅統計樓宇單位買賣之買方身份 數目申請統計.....	24
圖表 3.5	2004 年至 2008 年在澳門不動產投資居留個案及買賣數目.....	30
圖表 3.6	2007 年至 2008 年已繳印花稅的住宅物業總成交量.....	31
圖表 3.7	2005 年至 2008 年平均住宅銷售價格(每平方米).....	31
圖表 4.1	澳門政治三元核心架構圖.....	37
圖表 4.2	第一屆澳門特別行政區政府行政會委員及背景資料(1999 年至 2004 年).....	38
圖表 4.3	第二屆澳門特別行政區政府行政會委員及背景資料(2005 年至 2009 年).....	41
圖表 4.4	2006 年至 2008 年澳門發生示威遊行活動的不完全統計.....	59
圖表 4.5	1976 年至 2009 年澳門立法會直接選舉投票率.....	63
圖表 4.6	2000 年至 2007 年澳門出版日報的發行量.....	64
圖表 4.7	問題：如果澳門政府的政策嚴重損害澳門居民利益，你會否採取 行動去提出反對嗎?	67
圖表 4.8	澳門居民實際參與政治行為.....	67