

私人建築及不動產交易

2011年第一季

1 號刊

I. 私人建築

2011年第一季批建樓宇的建築面積共10,447平方米，落成後可提供84個單位，其中73個為住宅單位。

新動工樓宇的建築面積有9,394平方米，落成後可提供93個單位，其中住宅單位有81個。

同季建成（包括擴建）樓宇的建築面積為163,989平方米，共提供567個單位；其中住宅單位346個，以兩房單位佔多，有170個。在停車位方面，共提供820個汽車停車位及327個電單車泊位。

表1 – 批建、新動工及建成樓宇之主要指標

用途	批建樓宇			新動工樓宇			建成樓宇		
	2010		2011	2010		2011	2010		2011
	第1季	第4季	第1季	第1季	第4季	第1季	第1季	第4季	第1季
建築面積(平方米)- 總數	10 169	21 201	10 447	124 615	30 856	9 394	64 769	356 338	163 989
住宅	2 764	3 925	5 122	65 914	15 735	5 934	18 341	266 152	42 904
商業	939	1 299	1 185	4 290	1 820	1 410	1 433	16 874	10 549
辦公室	468	-	-	468	-	-	-	-	37 637
工業	5 998	-	2 089	5 998	-	-	-	-	32 680
其他用途	-	15 977	2 050	47 944	13 300	2 050	44 995	73 312	40 218
單位數目 - 總數	42	56	84	508	189	93	149	2 043	567
住宅	30	47	73	476	168	81	136	1 987	346
商業	7	7	8	24	17	10	6	49	19
辦公室	4	-	-	4	-	-	-	-	159
工業	1	-	1	1	-	-	-	-	37
其他用途	-	2	2	3	4	2	7	7	6
停車位數目									
汽車	-	-	-	496	77	-	146	1 815	820
電單車	-	-	-	93	79	-	138	569	327

- 絕對數值為零

II. 繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣

單位買賣

2011年第1季繳納物業轉移印花稅的單位共7,422個，成交金額合計176.7億元(澳門元，下同)，按季分別下跌15.8%及8.8%；屬於房屋稅豁免期內之新樓單位有2,929個，成交金額為96.4億元，分別錄得21.5%及19.5%的跌幅。

按單位用途統計，住宅有4,554個，金額為134.1億元，按季分別減少10.4%及16.2%；商業、辦公室及工業單位分別有781個、133個及63個，而停車位則有1,854個。

在成交的住宅單位中，2000年及之後建成的有2,130個，1990年至1999年建成的有1,435個，而1989年及之前建成的則有989個。

按單位面積統計，以50至99.9平方米的住宅單位買賣較多，有1,977個，佔總數43.4%。

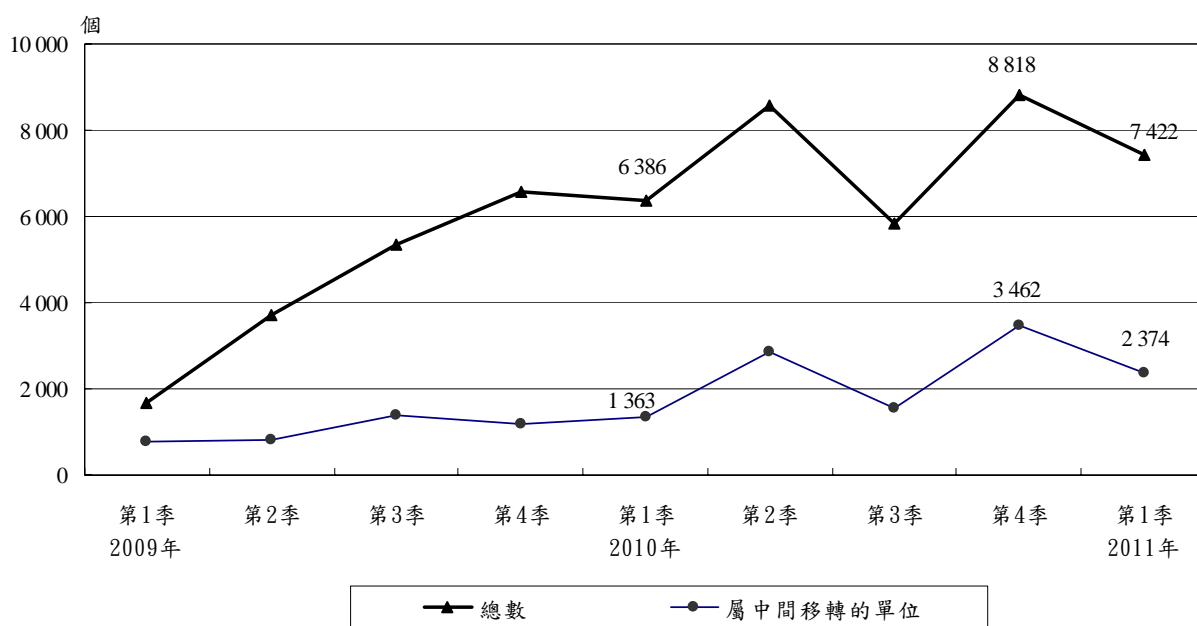
表2 – 按用途統計之繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣

用途	2010		2011
	第1季	第4季	第1季
單位數目	6 386	8 818	7 422
(其中：中間移轉)	1 363	3 462	2 374
住宅	3 884	5 084	4 554
(其中：中間移轉)	792	1 567	1 701
商業	409	559	781
辦公室	153	78	133
工業	53	47	63
停車位	1 843	2 990	1 854
其他	44	60	37
新樓小計	1 714	3 731	2 929
舊樓小計	4 672	5 087	4 493
金額 (百萬澳門元)	10 024	19 367	17 670
(其中：中間移轉)	3 922	10 702	8 563
住宅	7 942	16 000	13 413
(其中：中間移轉)	3 751	9 961	8 073
商業	1 007	1 754	2 689
辦公室	221	158	280
工業	127	95	231
停車位	397	953	667
其他	330	408	391
新樓小計	4 591	11 974	9 636
舊樓小計	5 433	7 393	8 034

位於澳門半島的住宅單位有3,612個，氹仔及路環分別有720個及222個。按成交金額統計，400萬元以上的單位有1,131個，200萬以上至400萬元的有1,289個，100萬以上至200萬元的有1,253個，而100萬元或以下的則有881個。

2011年第1季屬於中間移轉的單位買賣有2,374個（佔總數32.0%），金額共85.6億元，按季分別下跌31.4%及20.0%；屬中間移轉的住宅單位（1,701個）成交金額合計80.7億元，跌幅為19.0%。

圖 1 - 繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣



平均成交價

住宅單位

根據已繳納物業轉移印花稅的住宅單位資料統計，2011年第1季整體住宅單位的平均成交價為每平方米（實用面積）38,261元，按季上升14.6%。當中澳門半島與路環分別為每平方米37,159元及67,484元，按季上升25.3%及4.8%，而氹仔則下跌16.2%至每平方米33,402元。

按建成年份統計，2000年及之後建成的住宅平均成交價為每平方米49,314元，按季上升7.2%；1990年至1999年建成的為30,738元，上升14.9%；1989年及之前建成的上升17.5%至23,821元。

按面積分析，小於50平方米的住宅單位平均成交價顯著上升51.3%至每平方米35,110元；而50至99.9平方米的亦上升33.8%至40,225元。

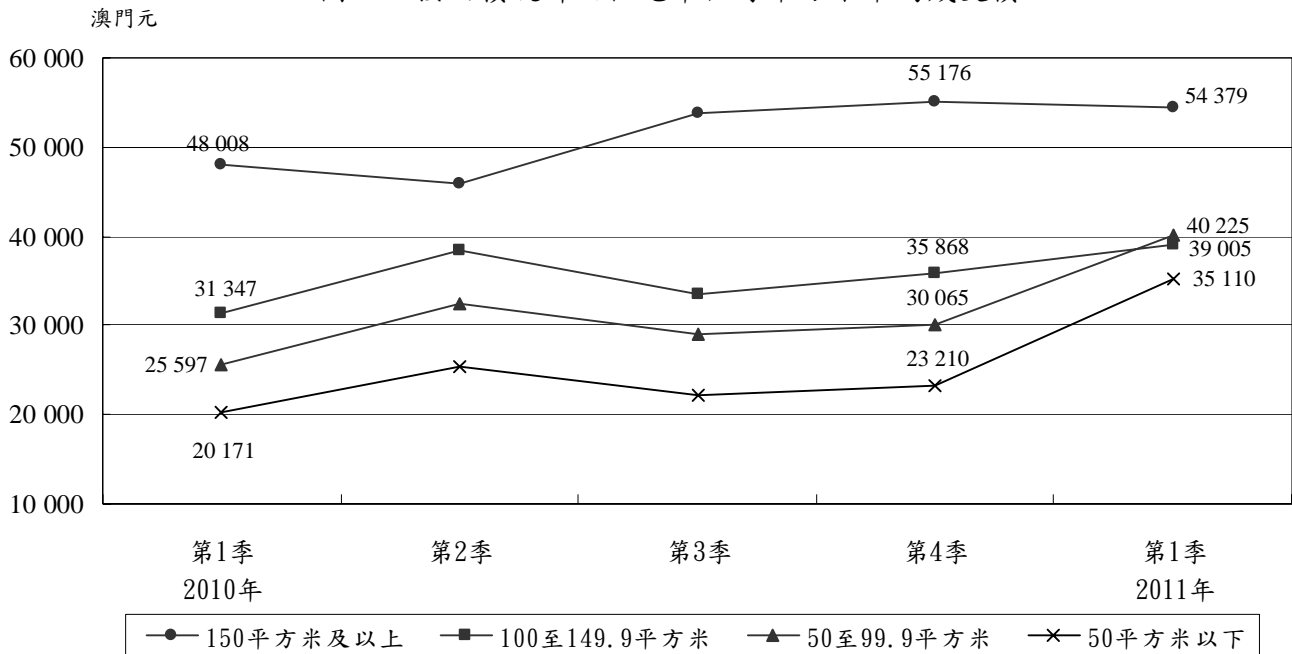
表 3 – 按建成年份之部分區域住宅單位每平方米平均成交價

澳門元

區域	2010		2011			
	第1季	第4季	第1季			
	樓宇建成年份					
	所有年份		2000年 及之後	1990年至 1999年	1989年 及之前	
全澳	26 845	33 397	38 261	49 314	30 738	23 821
澳門半島	26 674	29 664	37 159	48 141	30 137	23 757
黑沙環及祐漢區	19 812	22 519	28 581	20 804	32 795	24 879
黑沙環新填海區	32 307	32 314	43 266	46 028	31 100	~
林茂塘區	28 151	34 437	36 867	38 996	33 179	24 612
高士德及雅廉訪區	25 261	29 111	32 437	40 033	36 757	24 185
新口岸區	16 011	24 399	28 915	40 633	25 979	32 629
外港新填海區及南灣湖填海區	59 793	51 835	67 891	76 118	33 825	35 454
下環區	16 556	27 491	30 973	48 927	26 959	20 226
氹仔	27 342	39 876	33 402	36 837	31 677	27 744
海洋及小潭山區	27 893	28 837	35 102	~	35 102	~
氹仔中心區	27 255	41 527	31 750	31 637	31 903	29 524
路環	25 778	64 398	67 484	72 160	29 877	~

~ 沒有數字

圖 2 – 按面積統計之住宅單位每平方米平均成交價



2011年第1季屬中間移轉的住宅平均成交價為每平方米51,969元，按季上升5.4%。其中澳門半島的為每平方米49,767元，上升14.0%；氹仔與路環的平均成交價分別下跌24.6%及1.1%，為每平方米39,831元及72,160元。

表 4 – 屬中間移轉住宅單位每平方米平均成交價

區域	2010		2011
	第1季	第4季	第1季
全澳	44 865	49 298	51 969
澳門半島	46 440	43 662	49 767
黑沙環新填海區	40 825	36 014	47 596
林茂塘區	36 783	43 422	39 668
外港新填海區及南灣湖填海區	83 155	67 175	82 459
氹仔	38 043	52 842	39 831
氹仔中心區	35 239	52 497	31 574
路環	~	72 973	72 160

~ 沒有數字

工業及辦公室單位

工業單位的價格升勢持續，2011年第1季平均成交價為每平方米10,572元，按季升幅達31.3%。

表 5 – 按建成年份統計之工業單位每平方米平均成交價

年	季	整體工業單位	建成年份	
			1990年至1999年	1989年及之前
2010		6 962	7 822	6 589
	1	6 526	6 601	6 483
	2	6 712	8 422	6 079
	3	6 998	9 072	6 537
	4	8 049	8 813	7 604
2011				
	1	10 572	14 207	10 263

2011 年第 1 季辦公室的平均成交價為每平方米 27,700 元，按季上升 2.3%。

表 6 – 部分區域辦公室單位每平方米平均成交價

		澳門元			
年	季	全澳	新口岸區	外港新填海區及 南灣湖填海區	中區
2010		22 857	22 213	23 415	21 435
	1	23 740	18 869	28 486	23 186
	2	22 169	16 896	22 252	28 838
	3	23 374	18 839	27 940	16 305
	4	27 078	32 046	27 802	25 801
2011	1	27 700	27 393	30 819	#

保密資料

III. 不動產買賣契約及按揭貸款契約

2011 年第 1 季在私人公證員或政府公證署訂立的不動產買賣契約共 3,181 宗，較上季下跌 2.6%；成交單位 4,382 個，按季上升 10.6%。

同季簽訂的按揭貸款契約共 2,570 宗，當中住宅單位的按揭貸款契約為 2,016 宗，按季下跌 5.7%。

表 7 – 不動產買賣及按揭貸款契約

年	季	買賣契約		按揭契約					
				總數	不動產類別				其他 ²
		立契數目	不動產數目		樓宇單位				
					小計	住宅 ¹	商業	其他樓宇單位	
2010		12 707	16 128	10 284	10 183	8 500	778	905	101
	1	3 370	4 307	2 716	2 688	2 235	178	275	28
	2	3 353	4 572	2 685	2 668	2 284	198	186	17
	3	2 717	3 287	2 238	2 214	1 844	180	190	24
	4	3 267	3 962	2 645	2 613	2 137	222	254	32
2011	1	3 181	4 382	2 570	2 543	2 016	249	278	27

註：1. 包括住宅連停車位的綜合貸款；

2. 包括土地、整幢建築物，以及各類不動產組合的按揭貸款。

說明

1. 不動產包括土地、樓宇及樓宇單位。
2. 樓宇單位包括住宅、商業、辦公室、工業、車位、酒店及其他單位。
3. 新樓指所有按現行房屋業鈔法例第九條一款 a)與 b)項規定而獲稅項豁免之樓宇，包括：
 - 1)於澳門半島，建成年期不超過四年之住宅及/或商業單位及建成年期不超過五年之工業單位；
 - 2)於離島，建成年期不超過六年之住宅及/或商業單位及建成年期不超過十年之工業單位。
4. 中間移轉是一項尚未完成轉移所有權的不動產交易。它為稅務效力，在樓宇買賣中繳納0.5%物業轉移印花稅後產生有關交易的法律效力。
5. 樓宇單位買賣資料的計算範圍是在參考期內已繳納物業轉移印花稅的單位，與財政局按參考期內申請繳交物業轉移印花稅的住宅單位不同，故不適宜直接比較。
6. 住宅單位買賣資料包括獲豁免徵收印花稅的住宅單位。
7. 樓宇單位平均成交價是根據在參考期內已繳納物業轉移印花稅的樓宇單位資料計算，但不包括饋贈、繼承、部份業權轉讓等成交價格較特殊的個案。
8. 辦公室單位平均成交價之統計範圍只包括樓高十層或以上的辦公室大廈。
9. 在私人公證員或政府公證署簽訂的樓宇單位買賣契約及按揭貸款契約，僅包括已完成物業登記的樓宇單位買賣或按揭貸款。

以下統計表可在本局網頁下載

1. 按單位間隔統計之新動工的住宅單位-私人建築
2. 按單位間隔統計之建成的住宅單位-私人建築
3. 按立契機構統計之訂立契約
4. 訂立契約的不動產買賣
5. 訂立契約的不動產按揭貸款
6. 按用途統計之訂立契約的不動產買賣
7. 按不動產所在地點、價值及類別統計之訂立契約的不動產買賣
8. 按不動產價值及貸款情況統計之訂立契約的不動產買賣
9. 按貸款類別、貸款金額及不動產類別統計之訂立契約的有貸款不動產買賣
10. 按貸款類別、貸款金額及樓宇單位用途統計之訂立契約的有貸款樓宇單位買賣
11. 按不動產價值、買賣雙方法律身份及居住地統計之訂立契約的不動產買賣
12. 按貸款類別、貸款金額及不動產類別統計之訂立契約的不動產按揭貸款
13. 按貸款類別、貸款金額及樓宇單位用途統計之訂立契約的不動產按揭貸款
14. 按不動產所在地點、貸款類別、貸款金額及不動產類別統計之訂立契約的不涉及買賣之不動產按揭貸款
15. 按貸款類別、貸款金額、借方法律身份及居住地統計之訂立契約的不動產按揭貸款
16. 按繳納物業轉移印花稅及區域統計的住宅單位每平方米平均成交價
- 16A. 按繳納物業轉移印花稅及區域統計的中間移轉住宅單位每平方米平均成交價
- 16B. 按繳納物業轉移印花稅及區域統計的住宅單位每平方米平均成交價（不包括中間移轉及尚待重估價值的樓宇單位買賣）
17. 按繳納物業轉移印花稅及建成年份統計的住宅單位每平方米平均成交價
- 17A. 按繳納物業轉移印花稅及建成年份統計的中間移轉住宅單位每平方米平均成交價
- 17B. 按繳納物業轉移印花稅及建成年份統計的住宅單位每平方米平均成交價（不包括中間移轉及尚待重估價值的樓宇單位買賣）

18. 按繳納物業轉移印花稅及實用面積統計的住宅單位每平方米平均成交價
- 18A. 按繳納物業轉移印花稅及實用面積統計的中間移轉住宅單位每平方米平均成交價
- 18B. 按繳納物業轉移印花稅及實用面積統計的住宅單位每平方米平均成交價（不包括中間移轉及尚待重估價值的樓宇單位買賣）
19. 按繳納物業轉移印花稅及建成年份統計的工業單位每平方米平均成交價
- 19A. 按繳納物業轉移印花稅及建成年份統計的中間移轉住宅單位每平方米平均成交價
20. 按繳納物業轉移印花稅及主要區域統計的辦公室每平方米平均成交價
- 20A. 按繳納物業轉移印花稅及主要區域統計的中間移轉辦公室每平方米平均成交價
21. 按繳納物業轉移印花稅、主要區域及建成年份統計的住宅單位買賣
22. 按繳納物業轉移印花稅、區域及實用面積統計的住宅單位買賣
23. 按繳納物業轉移印花稅、區域及成交價值統計的住宅單位買賣

以下統計表刊載於本局出版的《統計月刊》內

- 表 40 - 私人工程之建成樓宇數目
- 表 41 - 私人工程之建成樓宇面積及單位數目
- 表 42 - 私人工程之新動工樓宇數目
- 表 43 - 私人工程之新動工樓宇面積及單位數目
- 表 44 - 私人工程之建成樓宇單位數目及建築面積
- 表 45 - 私人工程之新動工樓宇單位數目及建築面積
- 表 46 - 繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣數目
- 表 47 - 繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣價值
- 表 48 - 按單位用途及買方身份統計之繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣的買方數目
- 表 49 - 按單位用途及買方身份統計之繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣價值
- 表 53 - 按類別統計之立契數目
- 表 54 - 按樓價分類之樓宇買賣
- 表 55 - 按貸款價值分類之按揭貸款活動

資料來源：土地工務運輸局

財政局

第一公證署、第二公證署、海島公證署及各私人公證員

索取統計資料

如欲索取進一步資料，可聯絡本局文件暨資料傳播中心：

澳門宋玉生廣場411-417號

皇朝廣場17樓

電話：8399 5311

傳真：2830 7825

電郵：info@dsec.gov.mo

網址：www.dsec.gov.mo

統計服務全為您