

私人建築及不動產交易

2008年第四季

4號刊

I. 私人建築

2008年第四季新動工的樓宇有9幢，總建築面積2.7萬平方米，落成後可提供21個單位、30個汽車停車位及35個電單車泊位。2008年全年的新動工樓宇合共37幢，總建築面積53.3萬平方米，可供應單位共2,046個。

2008年第四季建成^a的樓宇有16幢，總建築面積為22.7萬平方米，共提供946個單位，其中910個為住宅單位，包括424個兩房單位和483個三房單位；在停車位方面，共提供713個汽車停車位及104個電單車泊位。2008年全年的建成樓宇合共53幢，總建築面積58.4萬平方米，共提供1,177個單位。

表一：新動工及建成樓宇之主要指標

用途	新動工樓宇					建成樓宇				
	2007年		2008年			2007年		2008年		
	全年	第4季	全年	第3季	第4季	全年	第4季	全年	第3季	第4季
樓宇數目(幢) - 總數	73	17	37	14	9	76	14	53	22	16
住宅、商住兩用	40	7	26	14	4	32	9	34	14	9
商業	6	-	1	-	-	13	1	6	1	3
辦公室	1	-	1	-	-	1	-	1	1	-
工業	7	2	1	-	1	1	-	2	-	1
其他用途	19	8	8	-	4	29	4	10	6	3
建築面積(平方米) - 總數	2 199 805	537 903	533 310	377 424	27 293	1 926 247	592 856	584 147	236 341	227 411
住宅	573 461	38 025	323 188	278 468	1 171	265 266	164 302	147 482	8 968	120 262
商業	121 192	17 837	25 238	21 347	1 511	19 871	6 268	39 864	24 956	4 424
辦公室	38 456	-	23 688	-	-	1 189	-	11 253	11 253	-
工業	40 298	7 656	5 695	-	1 304	9 518	-	11 619	-	3 280
其他用途	1 426 398	474 385	155 500	77 609	23 306	1 630 403	422 286	373 929	191 164	99 445
單位數目 - 總數	4 390	343	2 046	1 729	21	2 051	1 173	1 177	61^r	946
住宅	4 040	325	1 937	1 668	8	1 856	1 112	1 099	40	910
商業	135	10	92	59	5	148	54	47	10	22
辦公室	178	-	1	-	-	13	-	2	2	-
工業	6	2	1	-	1	1	-	2	-	1
其他用途	31	6	15	2	7	33	7	27	9 ^r	13
停車位數目										
汽車	7 920	1 619	2 412	1 776	30	4 918	1 769	1 476	424 ^f	713
電單車	1 007	54	494	26	35	2 791	675	477	269 ^f	104

- 絕對數值為零

r 修訂數字

^a 包括完成擴建的工程。

II. 不動產交易

1. 訂立契約之不動產^b買賣及按揭

2008年第4季訂立的不動產買賣契約共1,395宗，成交單位1,719個，交易金額合共21.3億元（澳門元，下同），按季減少38.3%及45.0%。2008年全年訂立的不動產買賣契約共9,712宗，單位有12,890個，金額為143.6億元，較2007年分別下跌33.3%、32.5%及24.0%。

2008年第4季的不動產按揭貸款總額為24.2億元，按季顯著減少90.6%。2008年全年不動產按揭貸款總額達575.2億元，較2007年下跌40.5%。

表二：不動產買賣及按揭

年	季	不動產買賣		不動產按揭貸款			
				總數		其中涉及不動產買賣	
		單位數目	金額 (百萬澳門元)	單位數目	金額 (百萬澳門元)	單位數目	金額 (百萬澳門元)
2007	全年	19 087	18 884	13 250	96 601	7 070	8 048
	1	5 940	4 095	3 855	6 915	2 401	1 835
	2	4 848	3 906	3 096	53 422	1 756	1 779
	3	3 783	4 089	2 508	26 940	1 356	1 362
	4	4 516	6 793	3 791	9 324	1 557	3 071
2008	全年	12 890	14 360	11 847	57 523	4 740	6 110
	1	4 364	4 238	4 097	23 870	1 587	2 065
	2	4 022	4 114	3 988	5 446	1 616	1 987
	3	2 785	3 876	2 584	25 790	968	1 348
	4	1 719	2 131	1 178	2 418	569	710

2. 繳納物業轉移印花稅^c之樓宇單位^d買賣

2.1. 樓宇單位買賣

2008年第4季繳納物業轉移印花稅的單位錄得自2002年以來的最低季度交易量，共2,003個，成交金額為26.7億元，按季大幅減少56.9%及64.6%；其中屬於房屋稅豁免期內之新樓^e單位佔總數37.4%（749個），金額為15.3億元。

^b 本文之“不動產”是按物業的登記性質計算。凡已作分層物業登記的不動產，每個登記單位被視為一項不動產；若以整體作單一法定登記，則整幢樓宇被視為一項不動產。

^c 包括按第 7/2007 號法律第 14 條規定，於 2008 年涉及金額在 300 萬澳門元以內而獲豁免徵收有關印花稅的住宅單位買賣。

^d 包括住宅、商業、辦公室、工業、車位、酒店及其他單位。

^e 新樓：包括所有按現行房屋業鈔法例第九條一款 a) 及 b) 項規定而獲稅項豁免及其他已建成年期為四年或少於四年之獨立單位；上述法例第九條一款 a) 及 b) 項規定新樓包括：1) 於澳門半島，建成年期少於或等於四年之住宅及/或商業單位及建成年期少於或等於五年之工業單位。2) 於離島，建成年期少於或等於六年之住宅及/或商業單位及建成年期少於或等於十年之工業單位。

繳納印花稅的單位買賣中，住宅佔總數64.2%（1,286個），金額為21.5億元，按季減少53.3%及66.1%；而商業、辦公室及工業單位分別有80個、71個及26個。

位於澳門半島的住宅單位有944個，氹仔及路環分別有338個及4個；按成交金額分析，400萬元以上的單位佔住宅單位總數10.2%（131個），200萬以上至400萬元的佔17.6%（226個），100萬以上至200萬元的佔18.6%（239個），而100萬元或以下的則佔53.7%（690個）。

2008年全年繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣數目為21,516個，金額為350.2億元，較2007年分別下跌33.3%及28.6%。

表三：按用途統計之繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣

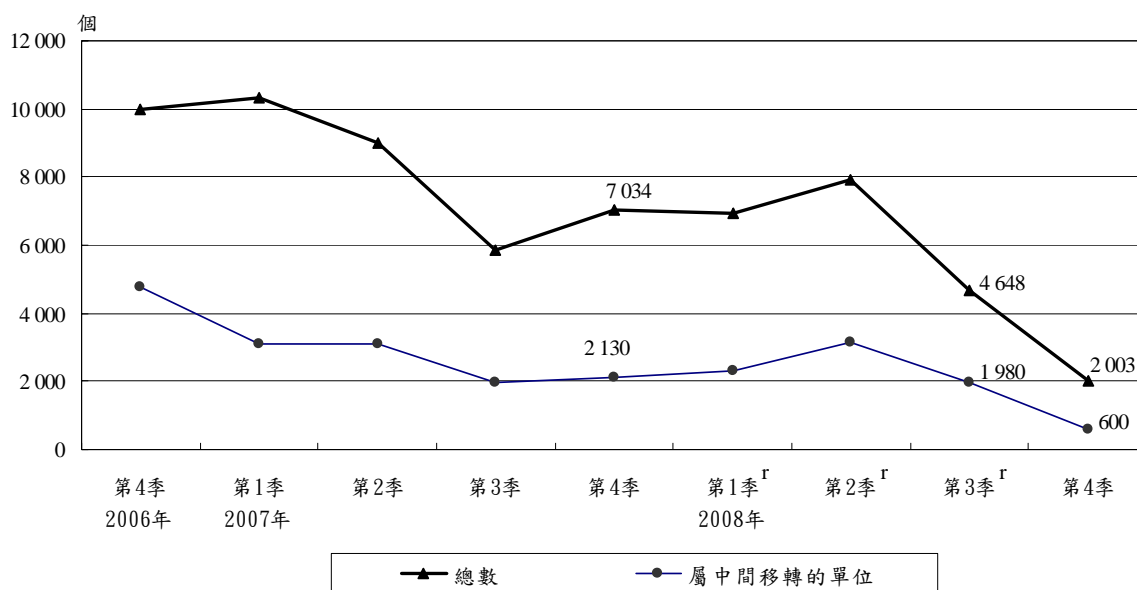
用途	2007年		2008年		
	全年	第4季	全年	第3季 ^r	第4季
單位數目	32 250	7 034	21 516	4 648	2 003
住宅	21 628	4 830	13 686	2 754	1 286
商業	1 823	399	1 177	288	80
辦公室	1 109	146	510	148	71
工業	252	66	185	37	26
其他	7 438	1 593	5 958	1 421	540
新樓小計	12 461	2 815	9 445	2 239	749
舊樓小計	19 789	4 219	12 071	2 409	1 254
金額（百萬澳門元）	49 081	13 271	35 025	7 540	2 672
住宅	42 058	11 594	29 778	6 333	2 146
商業	2 524	712	2 074	503	194
辦公室	1 892	220	959	289	118
工業	515	166	334	67	33
其他	2 092	579	1 879	348	181
新樓小計	33 750	9 354	23 430	5 151	1 532
舊樓小計	15 330	3 917	11 595	2 389	1 141

r 修訂數字

2008年第4季屬於中間移轉^f的單位有600個（佔單位買賣總數30.0%），涉及金額12.3億元，按季減少69.7%及73.7%；有關的買賣以氹仔中心區、黑沙環新填海區和林茂塘區較多，分別佔69.5%、10.8%及10.7%。

^f 中間移轉是一項尚未完成轉移所有權的不動產轉移。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。

圖一：繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣



r 修訂數字

2.2. 單位平均成交價

住宅單位

按實用面積計算，2008年第4季整體住宅單位的平均成交價為每平方米18,064元，按季下跌21.5%；其中澳門半島的平均成交價為每平方米15,517元，跌幅達32.5%；而氹仔則由於新樓盤的成交佔較大比重，使平均成交價上升12.8%至24,863元。2008年全年住宅單位的平均成交價為每平方米23,316元，較2007年上升12.5%。

按樓宇建成年份分析，2000年及之後建成的住宅單位平均成交價為每平方米28,176元，1990年至1999年建成的為15,140元，而1989年及之前建成的為9,974元，按季分別下跌10.8%、12.4%及23.5%。

按單位面積分析，以100至149.9平方米的住宅單位跌幅最顯著，按季下跌21.6%至每平方米25,274元，其次是小於50平方米的住宅單位，平均成交價為每平方米11,793元，跌幅為17.4%。

表四：部分區域的住宅單位平均成交價

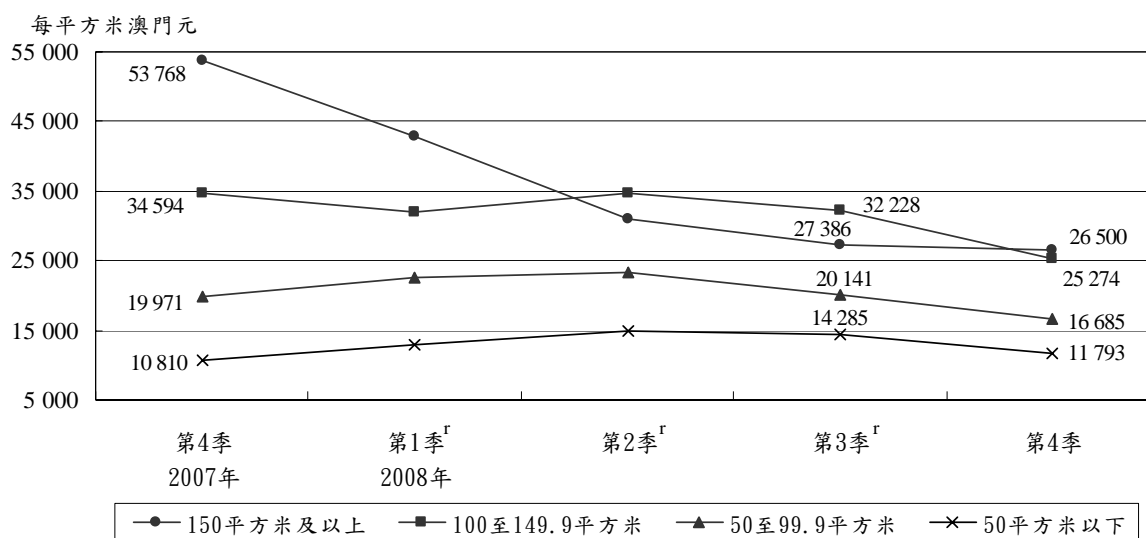
每平方米澳門元

區域 ^g	2007年		2008年							
	全年	第4季	全年	第1季 ^r	第2季 ^r	第3季 ^r	第4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	20 729	24 567	23 316	24 009	24 050	23 014	18 064	28 176	15 140	9 974
澳門半島	18 740	19 373	21 815	20 163	24 308	22 999	15 517	27 121	14 063	9 974
黑沙環及祐漢區	10 705	11 828	13 915	12 121	15 649	14 453	10 879	~	12 626	7 333
黑沙環新填海區	26 498	25 920	31 716	26 149	38 448	34 356	20 129	25 133	13 790	~
林茂塘區	23 718	26 401	27 284	25 932	31 779	22 200	23 251	28 660	15 454	8 744
高士德及雅廉訪區	12 528	14 384	19 392	15 752	20 153	20 744	12 690	34 857	9 870	8 659
新橋區	9 165	10 167	12 629	11 410	14 117	12 569	11 131	~	15 816	9 355
外港新填海區及南灣湖填海區	45 799	47 061	36 730	38 968	36 605	33 118	28 194	36 724	17 773	~
下環區	8 600	9 021	11 464	10 527	12 079	11 551	12 081	~	15 072	9 137
氹仔	25 147	35 455	27 904	32 559	23 450	22 043	24 863	29 012	17 323	~
海洋及小潭山區	19 331	23 226	21 570	22 098	21 438	21 421	20 461	~	20 309	~
氹仔中心區	23 828	27 518	26 776	30 235	23 703	21 631	24 739	28 026	15 279	~
路環	15 707	17 170	20 527	16 938	21 442	25 982	16 103	~	16 103	~

~ 沒有數字

r 修訂數字

圖二：按單位面積統計的住宅單位平均成交價



r 修訂數字

^g 有關區域的劃分只用作統計用途。

屬中間移轉的住宅單位整體平均成交價為每平方米29,502元，按季下跌9.0%；澳門半島及氹仔的住宅單位為每平方米30,439元及29,423元，跌幅分別為6.0%及10.7%。2008年屬於中間移轉的住宅單位平均成交價為每平方米36,783元，較2007年上升7.2%。

表五：屬中間移轉的住宅單位平均成交價

每平方米澳門元

區域	2007年		2008年		
	全年	第4季	全年	第3季	第4季
全澳	34 304	42 530	36 783	32 430	29 502
澳門半島	36 898	35 205	36 185	32 385	30 439
黑沙環新填海區	35 528	34 374	38 473	38 843	31 063
林茂塘區	27 019	30 988	41 171	32 571	31 706
高士德及雅廉訪區	23 582	19 135	21 576	20 861	~
氹仔	32 325	51 273	38 060	32 955	29 423
氹仔中心區	30 322	32 831	33 763	29 523	28 547

~ 沒有數字

工業及辦公室^h單位

2008年第4季整體工業單位的平均成交價為每平方米5,285元，按季下跌14.4%。

表六：按樓宇建成年份統計的工業單位平均成交價

每平方米澳門元

年	季度	整體工業單位	工業樓宇建成年份	
			1990年至1999年	1989年及之前
2007	全年	5 368	6 311	4 696
	1	4 226	5 087	3 876
	2	4 152	4 407	4 047
	3	5 935	6 646	4 114
	4	6 697	8 606	5 972
2008	全年	5 794	6 093	5 659
	1	5 715	6 011	5 661
	2	5 919	6 447	5 690
	3	6 176	6 479	5 948
	4	5 285	5 460	5 043

^h 統計範圍只包括樓高十層或以上的辦公室大廈。

第 4 季整體辦公室的平均成交價為每平方米 19,024 元，按季微跌 0.8%；中區辦公室的平均成交價為每平方米 12,723 元，而外港新填海區及南灣湖填海區則為每平方米 17,050 元。

表七：部分區域統計的辦公室單位平均成交價

每平方米澳門元

區域	2007年		2008年		
	全年	第4季	全年	第3季	第4季
全澳	17 929	21 877	21 314	19 176	19 024
新口岸區	20 057	21 227	22 692	30 106	22 482
外港新填海區及南灣湖填海區	16 762	23 283	20 315	17 202	17 050
中區	21 038	22 047	25 396	26 912	12 723

以下統計表可在本局網頁下載

1. 按單位間隔統計之私人工程新動工的住宅單位
2. 按單位間隔統計之私人工程建成的住宅單位
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. 按區域統計之住宅單位平均成交價
- 16A. 按區域統計繳納中間移轉物業轉移印花稅之住宅單位平均成交價
- 16B. 按區域統計之住宅單位平均成交價（不包括中間移轉及尚待重估價值的樓宇單位買賣）
17. 按區域及樓宇建成年份統計之住宅單位平均成交價
- 17A. 按區域及樓宇建成年份統計繳納中間移轉物業轉移印花稅之住宅單位平均成交價
- 17B. 按區域及樓宇建成年份統計之住宅單位平均成交價（不包括中間移轉及尚待重估價值的樓宇單位買賣）
18. 按單位面積統計之住宅單位平均成交價
- 18A. 按單位面積統計繳納中間移轉物業轉移印花稅之住宅單位平均成交價
- 18B. 按單位面積統計之住宅單位平均成交價（不包括中間移轉及尚待重估價值的樓宇單位買賣）
19. 按樓宇建成年份統計之工業單位平均成交價
- 19A. 按樓宇建成年份統計繳納中間移轉物業轉移印花稅之工業單位平均成交價
- 19B. 按樓宇建成年份統計之工業單位平均成交價（不包括中間移轉及尚待重估價值的樓宇單位買賣）

20. 按區域統計之辦公室單位平均成交價

20A. 按區域統計繳納中間移轉物業轉移印花稅之辦公室單位平均成交價

20B. 按區域統計之辦公室單位平均成交價（不包括中間移轉及尚待重估價值的樓宇單位買賣）

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

圖文傳真：2830 7825

電子郵件地址：info@dsec.gov.mo

網頁地址：www.dsec.gov.mo

統計服務全為您