

# 私人建築統計

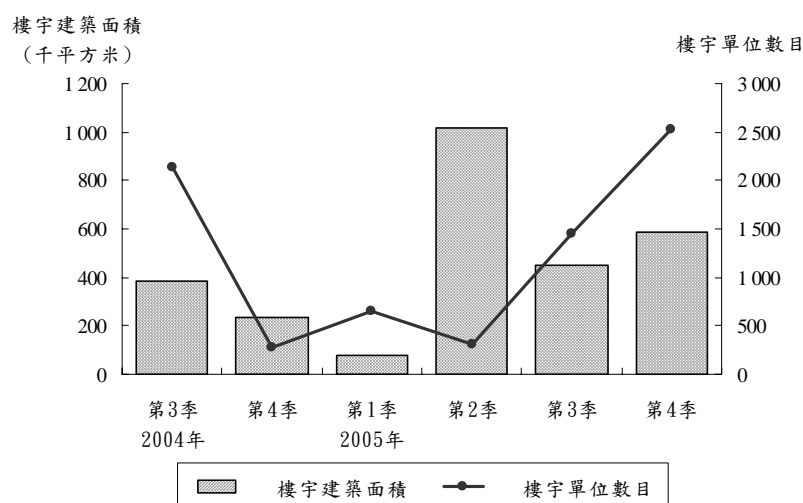
二零零五年第四季

四號刊

## I. 新動工樓宇

二零零五年第四季新動工的樓宇共28幢，分別是住宅、商業和其他用途樓宇。在新動工樓宇中，建築面積共587,254平方米，較二零零四年第四季及二零零五年第三季分別增加149.4%及31.2%；而單位則共有2,533個，較二零零四年第四季及二零零五年第三季分別增加8倍及74.0%。在二零零五年全年，新動工樓宇的建築面積及單位數目較二零零四年全年分別增加198.2%及79.4%。

圖一：按季度統計之新動工樓宇



表一：私人工程之新動工樓宇

用途	2004年 第4季	2005年 第4季	2004年 全年	2005年 全年	變動(%)		
					2005年第四季 2005年第三季	2005年第四季 2004年第四季	2005年全年 2004年全年
<b>樓宇數目—總數</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>93</b>	<b>85</b>	<b>7.7</b>	<b>3.7</b>	<b>-8.6</b>
住宅、商住兩用	14	21	58	56	31.3	50.0	-3.4
商業	4	2	12	4	100.0	-50.0	-66.7
寫字樓	-	-	-	1	..	..	..
工業	-	-	1	6	-100.0	..	500.0
其他用途	9	5	22	18	-28.6	-44.4	-18.2
<b>樓宇建築面積(平方米)—總數</b>	<b>235 428</b>	<b>587 254</b>	<b>715 209</b>	<b>2 133 019</b>	<b>31.2</b>	<b>149.4</b>	<b>198.2</b>
住宅	33 057	355 829	373 944	633 387	78.5	976.4	69.4
商業	11 929	9 387	42 167	130 530	25.3	-21.3	209.6
寫字樓	129	-	380	387	..	-100.0	2.0
工業	-	-	7 019	10 319	-100.0	..	47.0
其他用途	190 314	222 038	291 700	1 358 397	-4.0	16.7	365.7
<b>樓宇單位數目—總數</b>	<b>284</b>	<b>2 533</b>	<b>2 757</b>	<b>4 947</b>	<b>74.0</b>	<b>791.9</b>	<b>79.4</b>
住宅	238	2 468	2 611	4 447	81.9	937.0	70.3
商業	34	50	118	455	-42.5	47.1	285.6
寫字樓	-	-	2	1	..	..	-50.0
工業	-	-	2	6	-100.0	..	200.0
其他用途	12	15	24	38	50.0	25.0	58.3

官方統計。倘刊登此等資料，須指出資料來源。

統計暨普查局

澳門宋玉生廣場411-417號皇朝廣場17樓，電話：3995311 圖文傳真：307825

二零零六年二月編制

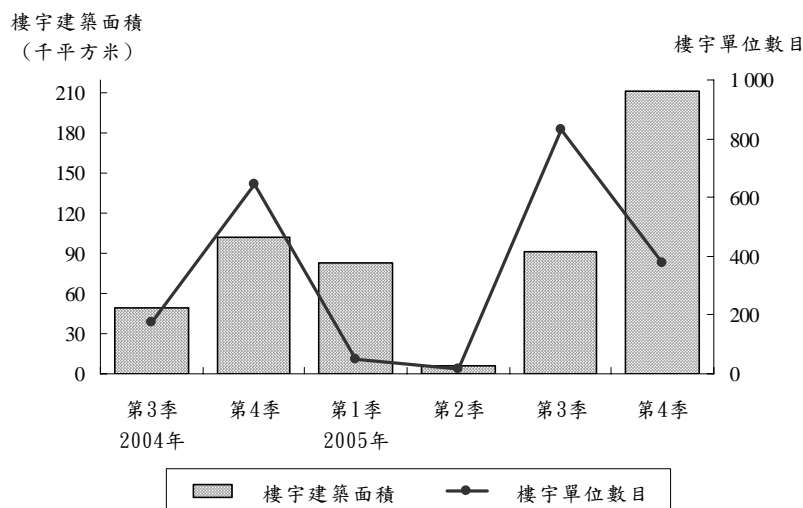
電子郵件地址：info@dsec.gov.mo

網頁地址：http://www.dsec.gov.mo

## II. 建成及擴建樓宇

二零零五年第四季共建成及擴建17幢樓宇，分別是住宅和其他用途樓宇。在建成及擴建樓宇中，建築面積總計為211,233平方米，較二零零四年第四季及二零零五年第三季分別增加107.2%及131.7%；而單位則共有377個，較二零零四年第四季及二零零五年第三季分別減少41.4%及54.7%。在二零零五年全年，建成及擴建樓宇的建築面積及單位數目分別較二零零四年全年增加82.0%及15.3%。

圖二：按季度統計之建成及擴建樓宇



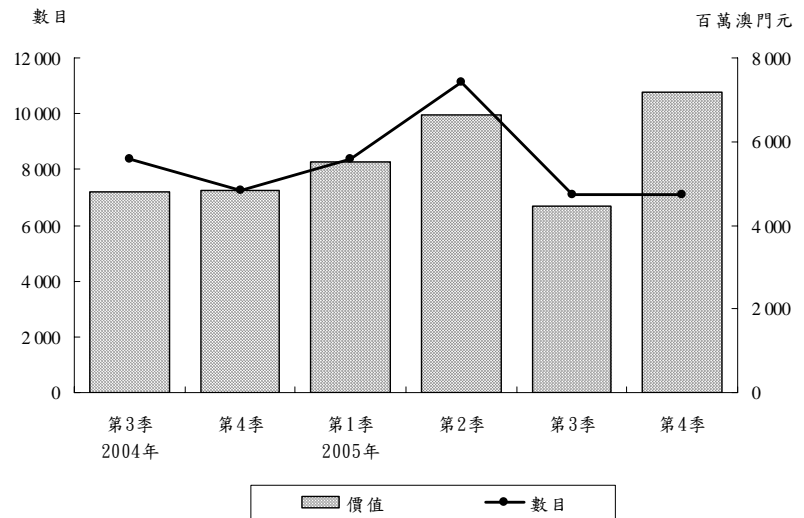
表二：私人工程之建成及擴建樓宇

用途	2004年 第4季	2005年 第4季	2004年 全年	2005年 全年	變動 (%)		
					2005年第四季 2005年第三季	2005年第四季 2004年第四季	2005年全年 2004年全年
<b>樓宇數目—總數</b>	<b>9</b>	<b>17</b>	<b>28</b>	<b>48</b>	<b>-5.6</b>	<b>88.9</b>	<b>71.4</b>
住宅、商住兩用	8	9	19	29	-35.7	12.5	52.6
商業	1	-	4	3	-100.0	-100.0	-25.0
寫字樓	-	-	-	1	..	..	..
工業	-	-	1	-	..	..	-100.0
其他用途	-	8	4	15	300.0	..	275.0
<b>樓宇建築面積(平方米)—總數</b>	<b>101 950</b>	<b>211 233</b>	<b>215 108</b>	<b>391 487</b>	<b>131.7</b>	<b>107.2</b>	<b>82.0</b>
住宅	72 090	96 309	122 125	161 015	59.4	33.6	31.8
商業	12 146	15 101	18 860	23 220	119.4	24.3	23.1
寫字樓	-	-	-	175	..	..	..
工業	-	-	5 187	-	..	..	-100.0
其他用途	17 714	99 823	68 936	207 078	317.7	463.5	200.4
<b>樓宇單位數目—總數</b>	<b>643</b>	<b>377</b>	<b>1 108</b>	<b>1 277</b>	<b>-54.7</b>	<b>-41.4</b>	<b>15.3</b>
住宅	559	327	962	1 098	-54.8	-41.5	14.1
商業	82	41	134	151	-57.7	-50.0	12.7
寫字樓	-	-	-	1	..	..	..
工業	-	-	1	-	..	..	-100.0
其他用途	2	9	11	27	-25.0	350.0	145.5

## III. 按印花稅統計之樓宇單位買賣

根據財政局所提供的資料統計，二零零五年第四季共有7,079個樓宇單位進行轉名買賣，總值71.7億元（澳門元，下同）。其中住宅單位共有4,343個單位進行轉名買賣，總值57.6億元。在樓宇單位買賣總數中，房屋稅豁免期內之樓宇（新樓）共有2,843個單位進行買賣，而金額則達48.1億元。在二零零五年全年樓宇買賣數目及金額分別為33,644個單位及238億元。

圖三：樓宇單位買賣



表三：按印花稅統計之樓宇單位買賣

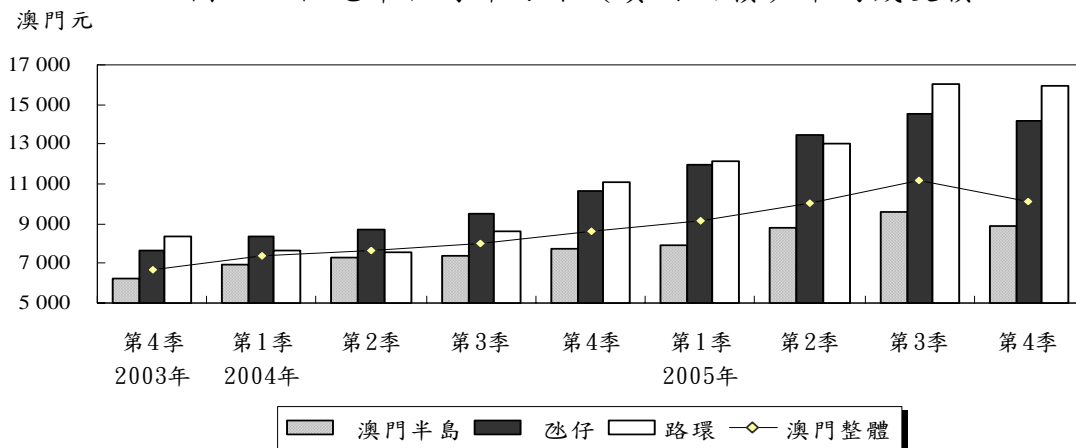
用途	數目							金額 (百萬澳門元)						
	總數		2004年	2005年				總數		2004年	2005年			
	2004年	2005年	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	2004年	2005年	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季
<b>總數</b>	<b>27 823</b>	<b>33 644</b>	<b>7 266</b>	<b>8 350</b>	<b>11 135</b>	<b>7 080</b>	<b>7 079</b>	<b>16 286</b>	<b>23 799</b>	<b>4 818</b>	<b>5 522</b>	<b>6 635</b>	<b>4 469</b>	<b>7 172</b>
住宅	15 608	20 588	4 410	4 882	6 838	4 525	4 343	10 530	17 133	3 347	3 744	4 691	2 938	5 760
商業	2 896	2 441	691	808	771	456	406	3 455	3 234	822	1 070	945	658	561
寫字樓	1 169	1 665	165	448	579	462	176	866	1 560	131	333	557	466	205
工業	399	320	169	72	103	70	75	351	336	129	103	92	66	75
其他	7 751	8 630	1 831	2 140	2 844	1 567	2 079	1 085	1 536	388	273	351	341	571
<b>新樓小計</b>	<b>5 510</b>	<b>6 963</b>	<b>1 130</b>	<b>1 214</b>	<b>1 947</b>	<b>959</b>	<b>2 843</b>	<b>5 337</b>	<b>9 030</b>	<b>1 495</b>	<b>1 538</b>	<b>1 796</b>	<b>885</b>	<b>4 811</b>
住宅	3 041	3 416	654	695	855	385	1 481	4 298	7 925	1 335	1 362	1 545	728	4 290
商業	453	214	33	35	117	35	27	563	442	59	111	159	104	68
寫字樓	215	-	-	-	-	-	-	228	-	-	-	-	-	-
工業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	1 801	3 333	443	484	975	539	1 335	248	663	101	66	92	53	453
<b>舊樓小計</b>	<b>22 313</b>	<b>26 681</b>	<b>6 136</b>	<b>7 136</b>	<b>9 188</b>	<b>6 121</b>	<b>4 236</b>	<b>10 949</b>	<b>14 768</b>	<b>3 323</b>	<b>3 984</b>	<b>4 839</b>	<b>3 584</b>	<b>2 362</b>
住宅	12 567	17 172	3 756	4 187	5 983	4 140	2 862	6 232	9 208	2 012	2 382	3 146	2 211	1 470
商業	2 443	2 227	658	773	654	421	379	2 892	2 792	763	959	786	553	493
寫字樓	954	1 665	165	448	579	462	176	638	1 560	131	333	557	466	205
工業	399	320	169	72	103	70	75	351	336	129	103	92	66	75
其他	5 950	5 297	1 388	1 656	1 869	1 028	744	837	873	287	207	259	288	119

## IV. 按印花稅統計之樓宇單位平均成交價

## 1. 住宅單位

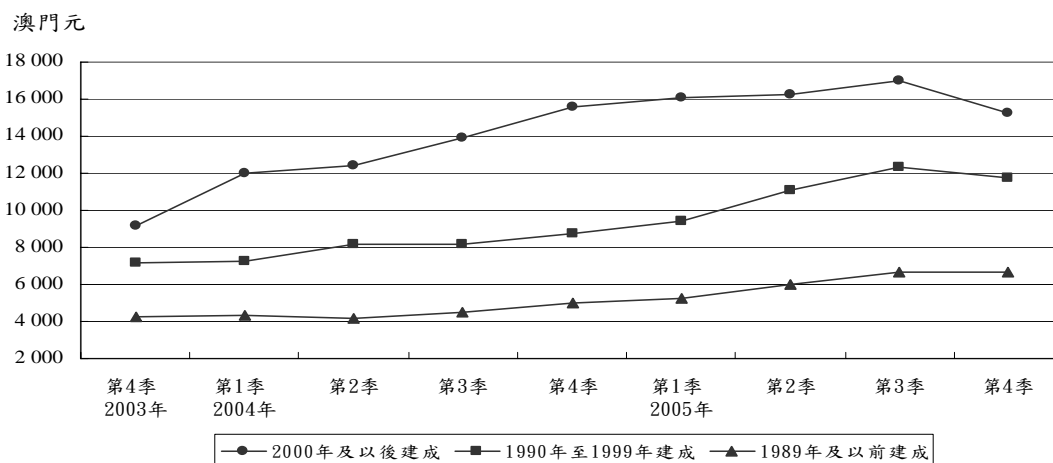
根據財政局資料顯示，以實用面積計算，二零零五年澳門整體住宅單位每平方米成交價為10,024元，較二零零四年的7,984元上升25.6%。而二零零五年第四季住宅單位的每平方米平均成交價則為10,152元，較二零零四年第四季的8,635元上升17.6%，與二零零五年第三季的11,159元比較則下跌9.0%。至於澳門半島及氹仔住宅單位的每平方米平均成交價分別為8,881元及14,162元，高於二零零四年第四季但低於二零零五年第三季的水平。另一方面，路環住宅單位的每平方米平均成交價為15,901元，較二零零四年第四季的11,128元為高，但較二零零五年第三季的16,066元為低。

圖四：住宅單位每平方米（實用面積）平均成交價



按樓宇建成年期分析，二零零五年第四季澳門整體的“2000年及以後建成”住宅單位的每平方米（實用面積）平均成交價為15,269元，較二零零四年第四季的15,566元下跌2.0%，亦較二零零五年第三季的16,960元下跌10.0%；而“1990年至1999年建成”的為11,760元，較二零零四年第四季的8,728元及二零零五年第三季的12,348元分別上升34.7%及下跌4.8%；至於“1989年及以前建成”的為6,632元，較二零零四年第四季的5,022元上升32.1%及二零零五年第三季的6,697元下跌1.0%。

圖五：按建成年份統計的住宅單位每平方米（實用面積）平均成交價



在澳門半島住宅單位中，二零零五年第四季每平方米(實用面積)平均成交價最高是外港新填海區及南灣湖填海區，達16,472元，最低則是沙梨頭及大三巴區，為5,949元。在氹仔方面，則以海洋及小潭山區的18,227元最高，最低為大學及北安灣區，為8,335元。

表四：按區域及季度統計的住宅單位每平方米(實用面積)之平均成交價

澳門元

區域 <sup>a</sup>	2003年	2004年				2005年			
	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>澳門</b>	<b>6 636</b>	<b>7 343</b>	<b>7 669</b>	<b>8 016</b>	<b>8 635</b>	<b>9 190</b>	<b>10 072</b>	<b>11 159</b>	<b>10 152</b>
<b>澳門半島</b>	<b>6 213</b>	<b>6 913</b>	<b>7 309</b>	<b>7 417</b>	<b>7 699</b>	<b>7 911</b>	<b>8 821</b>	<b>9 568</b>	<b>8 881</b>
1. 青洲區	6 099	6 308	6 551	6 485	6 633	7 570	6 604	6 934	7 686
2. 台山區	3 800	3 708	3 715	4 254	4 545	4 418	4 961	5 515	6 317
3. 黑沙環及祐漢區	3 857	3 923	3 902	4 383	4 370	5 208	5 636	6 922	6 497
4. 黑沙環新填海區	4 683	7 566	7 786	7 917	6 556	7 124	7 963	8 746	8 543
5. 望廈及水塘區	5 555	5 855	6 006	5 194	5 799	6 394	7 196	7 673	8 213
6. 筷子基區	4 520	4 575	4 785	5 583	5 624	5 933	6 896	8 582	7 937
7. 林茂塘區	6 185	5 045	4 880	8 068	6 919	7 838	8 962	14 039	11 654
8. 高士德及雅廉訪區	4 942	5 353	5 775	5 721	6 373	7 090	7 569	8 436	8 566
9. 新橋區	4 131	4 412	4 568	5 117	5 090	5 356	6 442	6 245	6 038
10. 沙梨頭及大三巴區	3 617	4 398	4 348	4 154	5 282	5 198	5 943	5 869	5 949
11. 荷蘭園區	6 047	6 522	6 366	5 253	5 785	6 214	7 544	8 467	8 582
12. 東望洋區(松山區)	6 738	6 676	7 786	7 126	7 770	8 494	10 155	13 059	12 775
13. 新口岸區	7 741	11 163	10 837	11 774	11 763	13 308	14 026	15 744	15 377
14. 外港新填海區及南灣湖填海區	11 107	12 236	11 187	13 372	16 361	16 917	18 731	20 220	16 472
15. 中區	6 119	5 485	6 300	6 294	6 126	8 271	7 704	9 122	7 995
16. 下環區	4 375	4 345	4 675	4 252	4 951	5 052	6 118	6 246	6 799
17. 南西灣及主教山區	6 182	6 831	7 855	7 052	7 412	8 360	10 887	10 997	9 199
<b>氹仔</b>	<b>7 624</b>	<b>8 345</b>	<b>8 731</b>	<b>9 519</b>	<b>10 628</b>	<b>11 949</b>	<b>13 436</b>	<b>14 560</b>	<b>14 162</b>
18. 海洋及小潭山區	9 657	11 550	11 066	9 736	11 071	12 320	16 441	20 129	18 227
19. 氹仔中心區	6 884	6 989	7 975	9 583	10 705	12 008	13 233	13 299	13 906
20. 大學及北安灣區	7 725	7 195	7 620	7 212	8 506	10 560	7 427	12 711	8 335
21. 北安及大潭山區	9 480	9 637	10 828	10 841	11 321	10 977	14 211	18 115	...
22. 氹仔舊城及馬場區	5 436	4 409	4 403	5 307	5 175	5 815	5 534	8 591	9 584
<b>路環</b>	<b>8 391</b>	<b>7 648</b>	<b>7 569</b>	<b>8 588</b>	<b>11 128</b>	<b>12 146</b>	<b>13 019</b>	<b>16 066</b>	<b>15 901</b>

表五：按區域及樓宇建成年份統計的住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價

區域	2005年第4季				澳門元
	平均數	樓宇建成年份			
		2000年及以後建成	1990年至1999年建成	1989年及以前建成	
1	2	3	4	5	
<b>澳門</b>	<b>10 152</b>	<b>15 269</b>	<b>11 760</b>	<b>6 632</b>	
<b>澳門半島</b>	<b>8 881</b>	<b>14 319</b>	<b>10 350</b>	<b>6 555</b>	
1.青洲區	7 686	...	9 216	4 245	
2.台山區	6 317	...	7 142	5 047	
3.黑沙環及祐漢區	6 497	13 834	8 742	4 356	
4.黑沙環新填海區	8 543	8 493	8 546	...	
5.望廈及水塘區	8 213	10 960	7 657	8 392	
6.筷子基區	7 937	14 029	9 209	6 265	
7.林茂塘區	11 654	18 851	9 776	7 008	
8.高士德及雅廉訪區	8 566	...	11 169	7 497	
9.新橋區	6 038	9 551	7 256	5 499	
10.沙梨頭及大三巴區	5 949	...	6 907	5 083	
11.荷蘭園區	8 582	...	11 138	7 439	
12.東望洋區(松山區)	12 775	...	16 342	10 738	
13.新口岸區	15 377	17 384	15 036	14 732	
14.外港新填海區及南灣湖填海區	16 472	21 450	16 356	13 344	
15.中區	7 995	8 868	11 843	6 246	
16.下環區	6 799	10 353	7 502	5 554	
17.南西灣及主教山區	9 199	...	13 383	7 705	
<b>氹仔</b>	<b>14 162</b>	<b>17 830</b>	<b>13 813</b>	<b>11 097</b>	
18.海洋及小潭山區	18 227	...	18 244	...	
19.氹仔中心區	13 906	17 950	13 481	5 905	
20.大學及北安灣區	8 335	...	7 320	...	
21.北安及大潭山區	...	...	...	...	
22.氹仔舊城及馬場區	9 584	...	10 612	7 529	
<b>路環</b>	<b>15 901</b>	...	<b>15 901</b>	...	

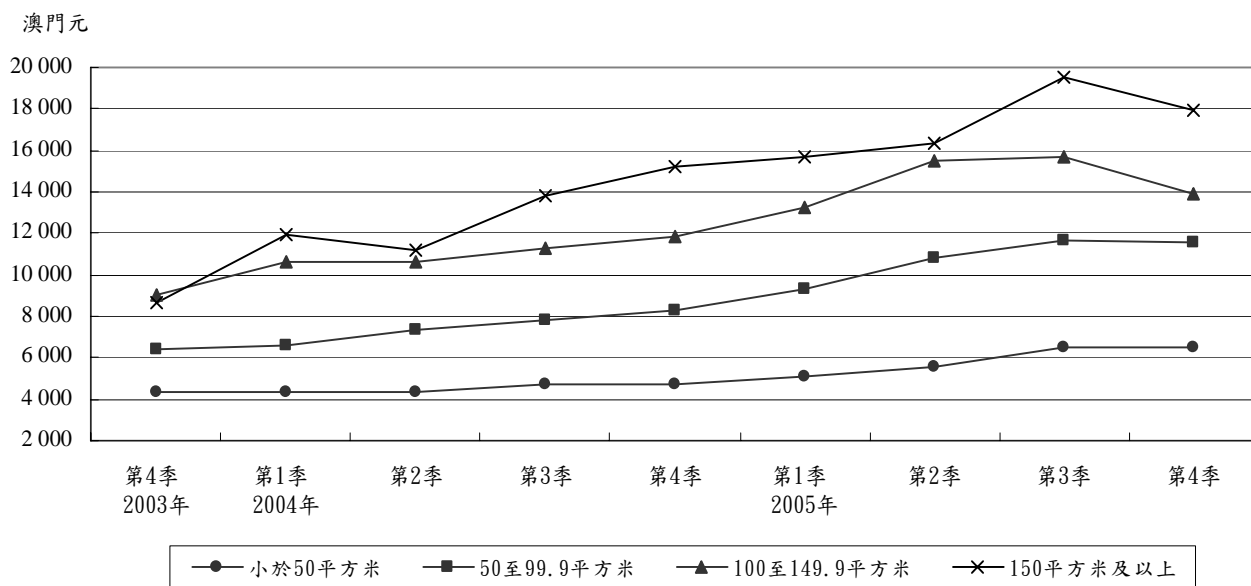
表六：按區域、季度及樓宇建成年份統計的住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價

澳門元

區域	年	季度	平均數	樓宇建成年份		
				2000年及以後建成	1990年至1999年建成	1989年及以前建成
	1		2	3	4	5
<b>澳門</b>						
	2003		6 377	8 444	7 095	4 077
	2004		7 984	13 654	8 162	4 525
	2005		10 024	16 280	10 894	6 047
	2004	4	8 635	15 566	8 728	5 022
	2005	1	9 190	16 108	9 402	5 282
		2	10 072	16 267	11 085	5 998
		3	11 159	16 960	12 348	6 697
		4	10 152	15 269	11 760	6 632
<b>澳門半島</b>						
	2003		6 190	8 343	7 294	4 077
	2004		7 359	13 568	8 134	4 498
	2005		8 699	15 341	9 914	6 004
	2004	4	7 699	15 248	8 517	5 021
	2005	1	7 911	14 884	8 715	5 285
		2	8 821	15 285	10 256	5 980
		3	9 568	16 736	10 910	6 589
		4	8 881	14 319	10 350	6 555
<b>氹仔</b>						
	2003		6 969	8 511	6 554	4 133
	2004		9 544	13 735	8 185	5 376
	2005		13 240	16 939	12 207	8 121
	2004	4	10 628	15 717	8 924	5 048
	2005	1	11 949	16 887	10 251	5 050
		2	13 436	16 804	12 434	6 915
		3	14 560	17 134	13 938	9 778
		4	14 162	17 830	13 813	11 097
<b>路環</b>						
	2003		8 550	...	8 595	3 200
	2004		8 534	...	8 539	...
	2005		14 287	...	14 287	...
	2004	4	11 128	...	11 128	...
	2005	1	12 146	...	12 146	...
		2	13 019	...	13 019	...
		3	16 066	...	16 066	...
		4	15 901	...	15 901	...

按單位面積分析，二零零五年第四季澳門整體實用面積在“150平方米及以上”的住宅單位，每平方米平均成交價為17,982元，較二零零四年第四季的15,172元上升18.5%，而較二零零五年第三季的19,522元下跌7.9%；而“100至149.9平方米”及“50至99.9平方米”的分別為13,886元及11,536元，高於二零零四年第四季但低於二零零五年第三季的水平；至於“小於50平方米”的為6,521元，較二零零四年第四季的4,748元及二零零五年第三季的6,533元分別上升37.3%及下跌0.2%。

圖六：按單位面積統計的住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價



表七：按單位面積統計的住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價

單位面積	2005年第四季		
	澳門	澳門半島	氹仔
1	2	3	4
平均數	10 152	8 881	14 162
小於50平方米	6 521	6 396	10 020
50至99.9平方米	11 536	10 252	13 800
100至149.9平方米	13 886	13 384	14 586
150平方米及以上	17 982	16 696	18 957

澳門元

## 2. 工業單位

在工業單位方面，二零零五年第四季澳門整體工業單位每平方米(實用面積)的平均成交價為3,497元，較二零零四年第四季的2,851元上升22.7%，亦較二零零五年第三季的3,352元上升4.3%。若按樓宇建成年份分析，“1990年至1999年建成”的為3,813元，較二零零四年第四季的2,700元上升41.2%，但較二零零五年第三季的4,233元下跌9.9%；至於“1989年及以前建成”的為3,293元，較二零零四年第四季的3,266元及二零零五年第三季的2,765元分別上升0.8%及19.1%。

表八：按季度及樓宇建成年份統計的工業單位每平方米(實用面積)平均成交價

年	季度	平均數	樓宇建成年份	
			1990年至1999年建成	1989年及以前建成
			3	4
	1	2	3	4
<b>2003</b>		<b>2 082</b>	<b>2 770</b>	<b>1 773</b>
<b>2004</b>		<b>2 410</b>	<b>2 841</b>	<b>2 097</b>
<b>2005</b>		<b>3 347</b>	<b>3 881</b>	<b>3 001</b>
2004	1	2 114	2 913	1 978
	2	1 839	3 015	1 615
	3	2 447	3 860	2 141
	4	2 851	2 700	3 266
2005	1	3 258	4 277	2 856
	2	3 261	3 360	3 142
	3	3 352	4 233	2 765
	4	3 497	3 813	3 293

澳門元

## 3. 寫字樓單位<sup>b</sup>

二零零五年第四季澳門整體寫字樓單位每平方米(實用面積)的平均成交價為13,997元，較二零零四年第四季的10,538元及二零零五年第三季的14,935元分別上升32.8%及下跌6.3%。在寫字樓單位中，每平方米平均成交價最高的是中區，達29,851元，最低則是外港新填海區及南灣湖填海區，為12,766元。

表九：按區域及季度統計的寫字樓單位每平方米(實用面積)平均成交價

區域	2003年	2004年	2005年	2004年			2005年			
				第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季
				5	6	7	8	9	10	11
<b>澳門</b>	<b>9 364</b>	<b>10 383</b>	<b>13 472</b>	<b>9 626</b>	<b>10 618</b>	<b>10 538</b>	<b>11 354</b>	<b>14 148</b>	<b>14 935</b>	<b>13 997</b>
13.新口岸區	10 273	10 714	13 167	11 719	10 328	10 460	9 581	14 696	14 468	15 376
14.外港新填海區及南灣湖填海區	8 922	9 052	12 879	9 294	8 699	8 681	11 475	13 316	14 148	12 766
15.中區	9 950	12 015	20 157	...	11 251	22 649	17 707	18 653	21 355	29 851
17.南西灣及主教山區	7 575	12 054	11 938	...	...	...	11 038	...	...	13 767

澳門元

註：a 有關區域的劃分只用作統計用途

b 統計範圍只包括十層或以上的寫字樓大廈

- 絕對數值為零

.. 不適用

... 未能提供

以下統計表可在本局網頁下載

表一：按區域及季度統計的住宅單位每平方米(實用面積)之平均成交價

表二：按區域及樓宇建成年份統計的住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價

表三：按單位面積及季度統計的住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價

表四：按季度及樓宇建成年份統計的工業單位每平方米(實用面積)平均成交價

表五：按區域及季度統計的寫字樓單位每平方米(實用面積)平均成交價

以下資料可於統計暨普查局出版的《統計月刊》中查閱

表40 - 私人工程之建成及擴建樓宇數目

表41 - 私人工程之建成及擴建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 - 私人工程之建成及擴建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 - 按印花稅統計之樓宇單位買賣數目

表47 - 按印花稅統計之樓宇單位買賣價值

表48 - 按繳納印花稅統計樓宇單位買賣之買方身份數目

表49 - 按買方身份繳納印花稅統計之樓宇單位買賣價值

資料來源：1. 土地工務運輸局

2. 財政局

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：3995311

圖文傳真：307825

電子郵件地址：[info@dsec.gov.mo](mailto:info@dsec.gov.mo)

網頁地址：<http://www.dsec.gov.mo>