

# 私人建築及不動產交易

2010年第四季

4號刊

## I. 私人建築

2010年第四季批建的樓宇建築面積共21,201平方米，落成後可提供56個單位，其中47個為住宅單位。2010年全年批建樓宇總建築面積為95,265平方米，可供應單位共424個。

2010年第四季新動工的樓宇建築面積有30,856平方米，落成後可提供189個單位、77個汽車停車位及79個電單車泊位。2010年全年新動工樓宇總建築面積合共183,571平方米，可供應單位共870個。

2010年第四季建成（包括擴建工程）的樓宇建築面積為356,338平方米，共提供2,043個單位；其中住宅單位1,987個，以三房單位最多，有1,237個。在停車位方面，共提供1,815個汽車停車位及569個電單車泊位。2010年全年建成樓宇總建築面積共1,271,509平方米，共提供4,527個單位。

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		
	2009	2010		2009	2010		2009	2010	
	全年	全年	第4季	全年	全年	第4季	全年	全年	第4季
<b>建築面積(平方米)- 總數</b>	<b>543 998</b>	<b>95 265</b>	<b>21 201</b>	<b>228 874</b>	<b>183 571</b>	<b>30 856</b>	<b>1 406 242</b>	<b>1 271 509</b>	<b>356 338</b>
住宅	74 428	43 634	3 925	131 594	98 741	15 735	483 631	515 304	266 152
商業	43 388	9 637	1 299	9 646	12 773	1 820	29 185	41 908	16 874
辦公室	449	468	-	449	468	-	25 876	-	-
工業	9 950	5 998	-	25 579	5 998	-	17 808	-	-
其他用途	415 784	35 527	15 977	61 605	65 591	13 300	849 742	714 297	73 312
<b>單位數目 - 總數</b>	<b>710</b>	<b>424</b>	<b>56</b>	<b>1 547</b>	<b>870</b>	<b>189</b>	<b>3 251</b>	<b>4 527</b>	<b>2 043</b>
住宅	589	347	47	1 429	781	168	3 096	4 066	1 987
商業	62	64	7	64	75	17	127	427	49
辦公室	5	4	-	5	4	-	2	-	-
工業	36	1	-	37	1	-	2	-	-
其他用途	18	8	2	12	9	4	24	34	7
<b>停車位數目</b>									
汽車	1 528	172	-	607	637	77	6 291	5 072	1 815
電單車	147	50	-	198	195	79	1 750	1 753	569

- 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

2010年第4季繳納物業轉移印花稅的單位共8,818個，成交金額合計193.7億元(澳門元，下同)，按季分別上升51.0%及83.3%；屬於房屋稅豁免期內之新樓單位有3,731個，成交金額為119.7億元，分別錄得1.1倍及1.4倍的升幅。

2010年全年成交的樓宇單位數目(29,617個)與金額(567.5億元)較2009年分別增加71.1%及1.2倍。按單位用途統計，住宅有17,989個，金額為459.4億元，按年分別增加59.1%及1.1倍；商業、辦公室及工業單位分別有2,099個、652個及208個，而停車位則有8,483個。

在成交的住宅單位中，2000年及之後建成的有6,722個，1990年至1999年建成的有7,089個，而1989年及之前建成的則有4,178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8,489個，佔總數47.2%。

表2 – 按用途統計之繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣

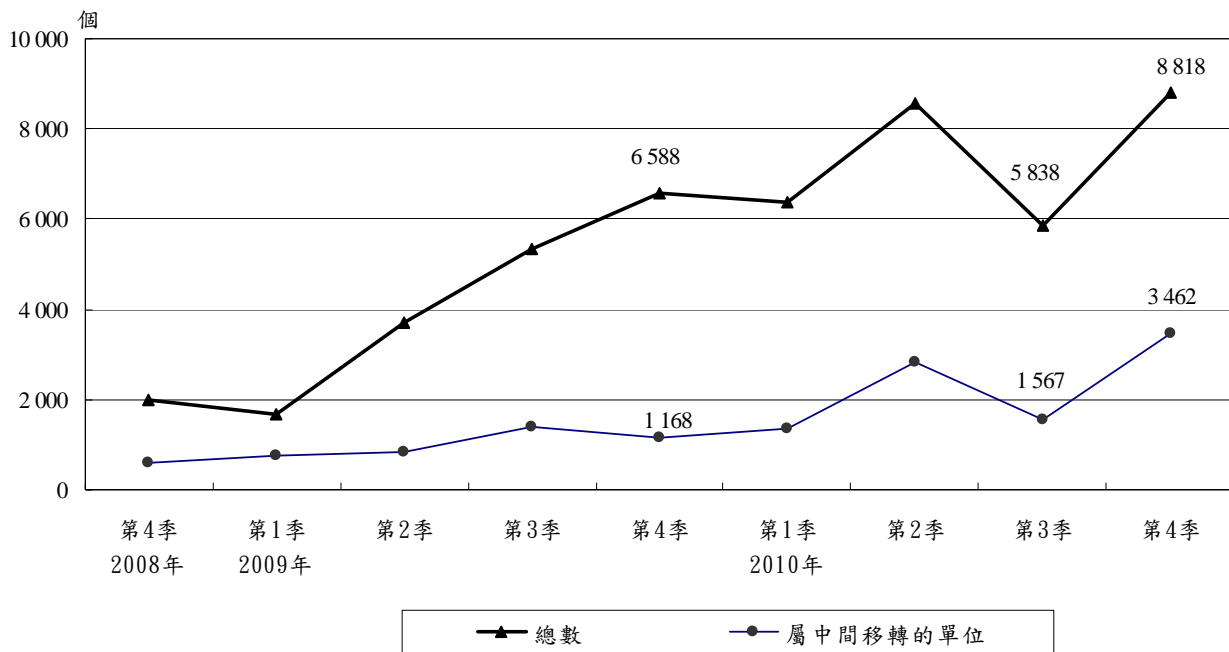
用途	2009		2010		
	全年	第4季	全年	第3季	第4季
<b>單位數目</b>	<b>17 310</b>	<b>6 588</b>	<b>29 617</b>	<b>5 838</b>	<b>8 818</b>
(其中：中間移轉)	4 164	1 168	9 240	1 567	3 462
住宅	11 307	4 548	17 989	3 649	5 084
(其中：中間移轉)	2 370	718	5 112	980	1 567
商業	1 551	353	2 099	665	559
辦公室	288	96	652	83	78
工業	201	74	208	53	47
停車位	3 853	1 487	8 483	1 345	2 990
其他	110	30	186	43	60
新樓小計	5 211	1 762	10 576	1 797	3 731
舊樓小計	12 099	4 826	19 041	4 041	5 087
<b>金額(百萬澳門元)</b>	<b>26 299</b>	<b>10 624</b>	<b>56 754</b>	<b>10 567</b>	<b>19 367</b>
(其中：中間移轉)	10 153	3 540	27 841	4 382	10 702
住宅	21 517	8 829	45 939	8 218	16 000
(其中：中間移轉)	9 312	3 337	26 182	4 038	9 961
商業	2 546	900	5 264	1 383	1 754
辦公室	430	#	1 316	130	158
工業	727	#	422	110	95
停車位	835	334	2 322	407	953
其他	243	75	1 491	320	408
新樓小計	13 284	4 700	31 263	4 917	11 974
舊樓小計	13 015	5 924	25 491	5 650	7 393

# 保密資料

位於澳門半島的住宅單位有13,528個，氹仔及路環分別有3,532個及929個。按成交金額統計，400萬元以上的單位有2,989個，200萬以上至400萬元的有4,539個，100萬以上至200萬元的有5,252個，而100萬元或以下的則有5,209個。

2010年全年屬中間移轉的單位買賣有9,240個，成交金額合計278.4億元，較2009年分別增加1.2倍及1.7倍。

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，2010年第4季整體住宅單位的平均成交價為每平方米（實用面積）33,397元，按季上升10.1%。由於氹仔有大量價格較高的新樓成交，令平均成交價按季上升34.8%至每平方米39,876元；而澳門半島與路環分別為每平方米29,664元及64,398元，按季均微升0.5%。

2010年全年住宅單位的平均成交價為每平方米31,016元，較2009年上升33.5%。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44,100元，按年上升27.4%；1990年至1999年建成的為25,236元，上升27.4%；1989年及之前建成的為18,948元，上升36.4%。

按面積分析，以小於50平方米的住宅錄得最大的升幅，按年上升38.3%至每平方米23,045元，150平方米及以上的為每平方米51,715元，上升31.9%。

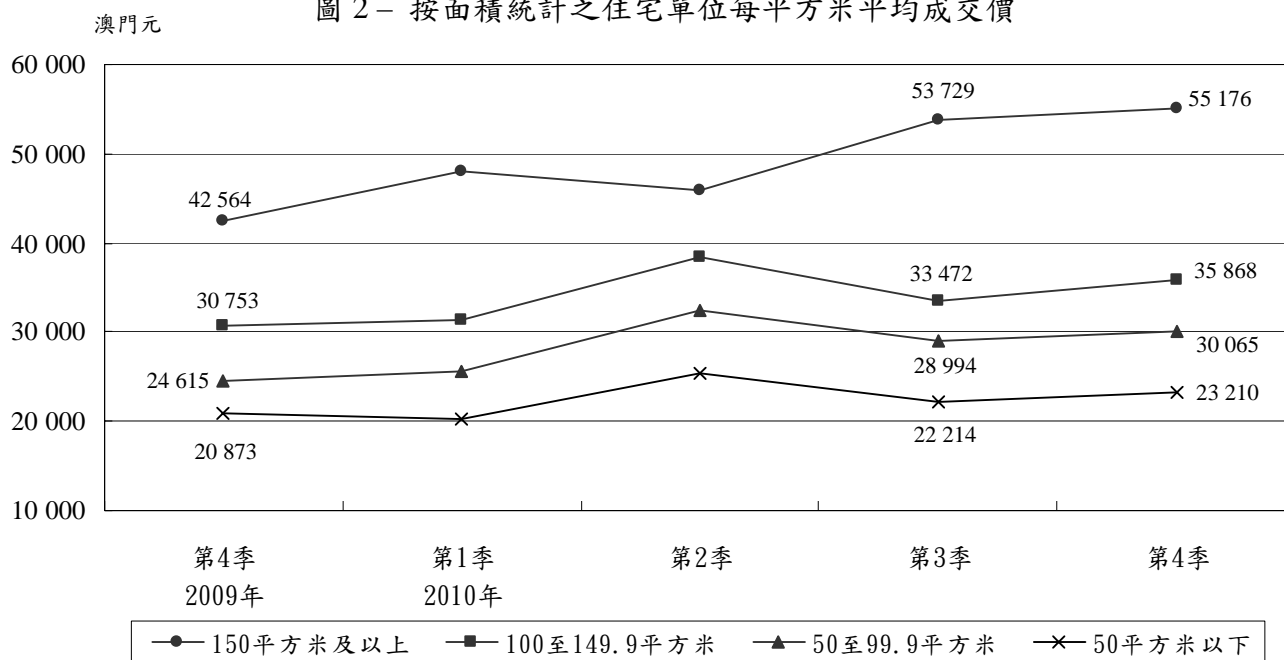
表 3 – 按建成年份之部分區域住宅單位每平方米平均成交價

澳門元

區域	2009		2010					
	全年	第4季	全年	第3季	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
<b>全澳</b>	<b>23 235</b>	<b>25 631</b>	<b>31 016</b>	<b>30 347</b>	<b>33 397</b>	<b>45 983</b>	<b>26 742</b>	<b>20 278</b>
<b>澳門半島</b>	<b>22 803</b>	<b>25 415</b>	<b>28 340</b>	<b>29 517</b>	<b>29 664</b>	<b>40 967</b>	<b>25 901</b>	<b>20 154</b>
黑沙環及祐漢區	16 385	20 123	21 896	21 887	22 519	22 693	26 168	18 786
黑沙環新填海區	26 621	30 199	33 538	34 615	32 314	35 019	25 905	~
林茂塘區	28 171	28 727	30 441	28 099	34 437	40 688	24 602	19 759
高士德及雅廉訪區	20 906	23 033	26 764	28 603	29 111	35 399	30 090	21 729
新口岸區	18 030	18 776	20 277	20 705	24 399	31 986	22 215	25 068
外港新填海區及南灣湖填海區	49 271	52 266	54 402	58 820	51 835	63 565	28 130	29 397
下環區	13 491	15 749	24 258	23 058	27 491	53 272	22 042	15 395
<b>氹仔</b>	<b>24 681</b>	<b>26 432</b>	<b>33 278</b>	<b>29 583</b>	<b>39 876</b>	<b>49 768</b>	<b>27 885</b>	<b>26 578</b>
海洋及小潭山區	25 050	27 733	29 527	31 888	28 837	36 256	28 437	#
氹仔中心區	24 472	26 055	34 122	28 280	41 527	49 931	28 545	25 761
<b>路環</b>	<b>18 360</b>	<b>20 120</b>	<b>60 769</b>	<b>64 087</b>	<b>64 398</b>	<b>72 764</b>	<b>30 172</b>	<b>~</b>

~ 沒有數字  
# 保密資料

圖 2 – 按面積統計之住宅單位每平方米平均成交價



在中間移轉的住宅平均成交價方面，由於氹仔有大部份成交價較高的住宅單位屬中間移轉，故令該區在第4季的中間移轉住宅平均成交價按季大幅上升51.6%至每平方米52,842元，亦導致全澳中間移轉的住宅平均成交價按季上升8.7%至每平方米49,298元；而澳門半島的則錄得下跌3.3%，為每平方米43,662元。

2010年全年屬於中間移轉的住宅單位平均成交價為每平方米47,534元，較2009年上升29.5%。

表 4 – 屬中間移轉住宅單位每平方米平均成交價

澳門元

區域	2009		2010		
	全年	第4季	全年	第3季	第4季
<b>全澳</b>	<b>36 708</b>	<b>44 935</b>	<b>47 534</b>	<b>45 363</b>	<b>49 298</b>
<b>澳門半島</b>	<b>37 643</b>	<b>47 987</b>	<b>44 116</b>	<b>45 157</b>	<b>43 662</b>
黑沙環新填海區	37 967	45 334	39 297	38 837	36 014
林茂塘區	31 757	37 328	38 319	32 744	43 422
外港新填海區及南灣湖填海區	63 057	65 372	73 542	81 190	67 175
<b>氹仔</b>	<b>33 755</b>	<b>35 210</b>	<b>47 046</b>	<b>34 865</b>	<b>52 842</b>
氹仔中心區	32 549	33 290	46 114	31 541	52 497
<b>路環</b>	~	~	<b>62 313</b>	<b>72 097</b>	<b>72 973</b>

~ 沒有數字

#### 工業及辦公室單位

2010年第4季工業單位的平均成交價為每平方米8,049元，按季上升15.0%。2010年全年的平均成交價為每平方米6,962元，按年上升14.5%。

表 5 – 按建成年份統計之工業單位每平方米平均成交價

澳門元

年	季	整體工業單位	建成年份	
			1990年至1999年	1989年及之前
<b>2009</b>		<b>6 079</b>	<b>6 866</b>	<b>5 866</b>
	1	6 421	#	6 517
	2	5 815	6 958	5 529
	3	5 480	6 789	4 760
<b>2010</b>	4	6 293	7 256	6 036
		<b>6 962</b>	<b>7 822</b>	<b>6 589</b>
	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

# 保密資料

2010年第4季辦公室的平均成交價為每平方米27,078元，按季上升15.8%，其中新口岸區上升70.1%至每平方米32,046元。2010年全年的平均成交價則為每平方米22,857元，按年上升5.6%。

表6 – 部分區域辦公室單位每平方米平均成交價

年	季	澳門元			
		全澳	新口岸區	外港新填海區及南灣湖填海區	中區
<b>2009</b>		<b>21 650</b>	<b>18 787</b>	<b>23 561</b>	<b>12 605</b>
	1	22 228	15 091	23 164	#
	2	19 556	18 054	21 230	#
	3	20 049	20 213	22 778	11 043
	4	23 177	19 793	25 233	14 309
<b>2010</b>		<b>22 857</b>	<b>22 213</b>	<b>23 415</b>	<b>21 435</b>
	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

# 保密資料

### III. 不動產買賣契約及按揭貸款契約

2010年第4季在私人公證員或政府公證署訂立的不動產買賣契約共3,267宗，成交單位3,962個，按季上升20.5%。2010年全年訂立的不動產買賣契約共12,707宗，成交單位有16,128個，較2009年上升39.7%。

2010年第4季簽訂的按揭貸款契約共2,645宗，當中住宅單位的按揭貸款契約為2,137宗，按季上升15.9%。2010年全年簽訂的按揭貸款契約共10,284宗，住宅單位按揭貸款契約上升50.8%至8,500宗。

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 <sup>2</sup>
		立契數目	不動產數目		小計	住宅 <sup>1</sup>	商業	其他樓宇單位	
<b>2009</b>		<b>9 111</b>	<b>11 546</b>	<b>6 565</b>	<b>6 497</b>	<b>5 636</b>	<b>462</b>	<b>399</b>	<b>68</b>
	1	766	1 291	634	626	527	55	44	8
	2	2 109	2 847	1 393	1 376	1 227	77	72	17
	3	2 825	3 323	2 000	1 981	1 712	159	110	19
	4	3 411	4 085	2 538	2 514	2 170	171	173	24
<b>2010</b>		<b>12 707</b>	<b>16 128</b>	<b>10 284</b>	<b>10 183</b>	<b>8 500</b>	<b>778</b>	<b>905</b>	<b>101</b>
	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

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季內已繳納物業轉移印花稅的單位，與財政局按參考季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. 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季度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. 按區域統計之繳納物業轉移印花稅的住宅單位每平方米平均成交價
- 16A. 按區域統計之繳納物業轉移印花稅屬中間移轉的住宅單位每平方米平均成交價
- 16B. 按區域統計之繳納物業轉移印花稅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. 按區域及樓宇建成年份統計之繳納物業轉移印花稅的住宅單位每平方米平均成交價
- 17A. 按區域及樓宇建成年份統計之繳納物業轉移印花稅屬中間移轉的住宅單位每平方米平均成交價
- 17B. 按區域及樓宇建成年份統計之繳納物業轉移印花稅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. 按單位實用面積統計之繳納物業轉移印花稅的住宅單位每平方米平均成交價
- 18A. 按單位實用面積統計之繳納物業轉移印花稅屬中間移轉的住宅單位每平方米平均成交價
- 18B. 按單位實用面積統計之繳納物業轉移印花稅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. 按樓宇建成年份統計之繳納物業轉移印花稅的工業單位每平方米平均成交價
- 19A. 按樓宇建成年份統計之繳納物業轉移印花稅屬中間移轉的工業單位每平方米平均成交價
20. 按主要區域統計之繳納物業轉移印花稅的辦公室單位每平方米平均成交價
- 20A. 按主要區域統計之繳納物業轉移印花稅屬中間移轉的辦公室單位每平方米平均成交價
21. 按主要區域及樓宇建成年份統計之繳納物業轉移印花稅的住宅單位買賣
22. 按主要區域及實用面積統計之繳納物業轉移印花稅的住宅單位買賣
23. 按主要區域及樓宇單位買賣價值統計之繳納物業轉移印花稅的住宅單位買賣

### 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