

# 私人建築及不動產交易

2009年第四季

4號刊

## I. 私人建築

2009年第四季批建的樓宇建築面積共2.1萬平方米，落成後可提供57個單位，其中48個為住宅單位。2009年全年的批建樓宇總建築面積為54.4萬平方米，可供應單位共710個。

2009年第四季新動工的樓宇建築面積有9,105平方米，落成後可提供41個單位，33個汽車停車位及24個電單車泊位。2009年全年的新動工樓宇總建築面積合共22.9萬平方米，可供應單位共1,547個。

同季建成（包括完成擴建的工程）的樓宇建築面積為41.4萬平方米，共提供1,018個單位，其中住宅單位972個，包括409個二房單位和379個三房單位；在停車位方面，共提供1,879個汽車停車位及641個電單車泊位。2009年全年的建成樓宇總建築面積共140.6萬平方米，共提供3,251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		
	2008年	2009年		2008年	2009年		2008年	2009年	
	全年	全年	第4季	全年	全年	第4季	全年	全年	第4季
<b>樓宇數目(棟)- 總數</b>	<b>57</b>	<b>53</b>	<b>11</b>	<b>37</b>	<b>45</b>	<b>10</b>	<b>53</b>	<b>52</b>	<b>10</b>
住宅、商住兩用	39	26	7	26	25	6	34	32	6
商業	3	10	2	1	7	-	6	5	-
辦公室	1	1	-	1	1	1	1	1	1
工業	2	1	-	1	2	-	2	2	-
其他用途	12	15	2	8	10	3	10	12	3
<b>建築面積(平方米)- 總數</b>	<b>1 093 303</b>	<b>543 998</b>	<b>20 924</b>	<b>533 310</b>	<b>228 874</b>	<b>9 105</b>	<b>584 147</b>	<b>1 406 242</b>	<b>414 098</b>
住宅	492 351	74 428	3 511	323 188	131 594	2 128	147 482	483 631	136 822
商業	33 748	43 388	618	25 238	9 646	387	39 864	29 185	16 087
辦公室	23 688	449	-	23 688	449	449	11 253	25 876	25 647
工業	21 325	9 950	-	5 695	25 579	-	11 619	17 808	4 586
其他用途	522 191	415 784	16 794	155 500	61 605	6 140	373 929	849 742	230 956
<b>單位數目 - 總數</b>	<b>3 794</b>	<b>710</b>	<b>57</b>	<b>2 046</b>	<b>1 547</b>	<b>41</b>	<b>1 177</b>	<b>3 251</b>	<b>1 018</b>
住宅	3 644	589	48	1 937	1 429	26	1 099	3 096	972
商業	115	62	7	92	64	7	47	127	40
辦公室	1	5	-	1	5	5	2	2	1
工業	2	36	-	1	37	-	2	2	-
其他用途	32	18	2	15	12	3	27	24	5
<b>停車位數目</b>									
汽車	4 385	1 528	-	2 412	607	33	1 476	6 291	1 879
電單車	1 018	147	-	494	198	24	477	1 750	641

- 絕對數值為零

## II. 不動產交易

### 1. 訂立契約之不動產買賣及按揭

2009年第4季訂立的不動產買賣契約共3,411宗，成交單位4,085個，交易金額合共63.4億元（澳門元，下同），成交單位數目及金額按季分別增加22.9%及61.1%。2009年全年訂立的不動產買賣契約共9,111宗，成交單位有11,546個，較2008年分別下跌6.2%及10.4%，而金額則上升4.1%至149.5億元。

同季的不動產按揭貸款總額為90.7億元。2009年全年不動產按揭貸款總額達520.1億元，較2008年下跌9.6%。

表2 – 不動產買賣及按揭

年	季	不動產買賣			不動產按揭貸款			
		契約數目	單位數目	金額 (百萬澳門元)	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)
2008	全年	9 712	12 890	14 360	11 847	57 523	4 740	6 110
	1	3 189	4 364	4 238	4 097	23 870	1 587	2 065
	2	3 064	4 022	4 114	3 988	5 446	1 616	1 987
	3	2 064	2 785	3 876	2 584	25 790	968	1 348
	4	1 395	1 719	2 131	1 178	2 418	569	710
2009	全年	9 111	11 546	14 954	8 965	52 009	5 207	6 943
	1	766	1 291	1 388	1 414	1 626	472	507
	2	2 109	2 847	3 284	1 845	35 347	1 143	1 406
	3	2 825	3 323	3 937	2 687	5 967	1 560	2 020
	4	3 411	4 085	6 344	3 019	9 068	2 032	3 010

### 2. 繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣

#### 2.1. 單位買賣

2009年第4季繳納物業轉移印花稅的單位共6,588個，成交金額合計106.2億元，按季分別上升23.3%及18.3%；其中屬於房屋稅豁免期內之新樓單位有1,762個，成交金額為47.0億元，按季跌幅分別為6.3%及8.9%。

按單位用途統計，住宅有4,548個，金額為88.3億元，按季分別增加23.6%及15.3%；商業、辦公室及工業單位分別有353個、96個及74個，而停車位則有1,487個。

按樓宇建成年份統計，2000年及之後建成的住宅單位買賣有1,249個，1990年至1999年建成的有2,075個，而1989年及之前建成的則有1,224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2,331個，佔總數51.3%。

位於澳門半島的住宅單位有3,626個，氹仔及路環分別有907個及15個。按成交金額統計，400萬元以上的單位有424個，200萬以上至400萬元的有941個，100萬以上至200萬元的有1,761個，而100萬元或以下的則有1,422個。

2009年全年樓宇單位的成交數目（17,310個）與金額（263.0億元）較2008年分別減少19.5%及24.9%。

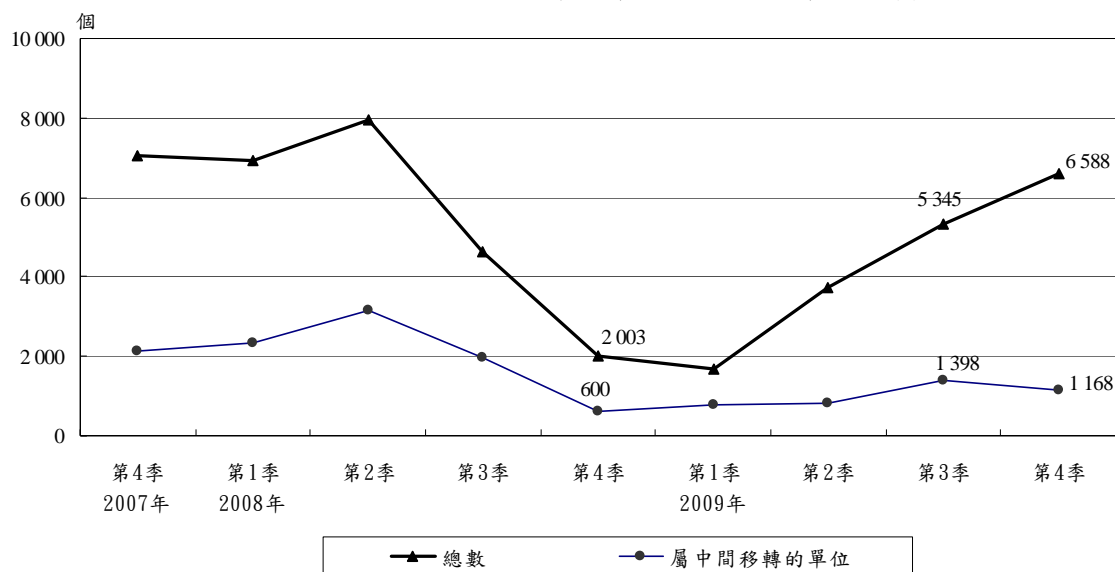
表 3 – 按用途統計之繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣

用途	2008年		2009年		
	全年	第4季	全年	第3季	第4季
<b>單位數目</b>	<b>21 516</b>	<b>2 003</b>	<b>17 310</b>	<b>5 345</b>	<b>6 588</b>
(其中：中間移轉)	8 050	600	4 164	1 398	1 168
住宅	13 686	1 286	11 307	3 681	4 548
商業	1 177	80	1 551	342	353
辦公室	510	71	288	92	96
工業	185	26	201	44	74
停車位	5 812	521	3 853	1 152	1 487
其他	146	19	110	34	30
新樓小計	9 445	749	5 211	1 880	1 762
舊樓小計	12 071	1 254	12 099	3 465	4 826
<b>金額 (百萬澳門元)</b>	<b>35 025</b>	<b>2 672</b>	<b>26 299</b>	<b>8 977</b>	<b>10 624</b>
(其中：中間移轉)	21 242	1 228	10 153	3 586	3 540
住宅	29 778	2 146	21 517	7 659	8 829
商業	2 074	194	2 546	#	900
辦公室	959	118	430	#	#
工業	334	33	727	71	#
停車位	1 189	108	835	246	334
其他	690	73	243	58	75
新樓小計	23 430	1 532	13 284	5 160	4 700
舊樓小計	11 595	1 141	13 015	3 817	5 924

# 保密資料

2009年第4季屬於中間移轉的單位買賣有1,168個(佔單位買賣總數17.7%)，金額共35.4億元，按季分別減少16.5%及1.3%。2009年全年屬於中間移轉的單位買賣有4,164個，金額為101.5億元，較2008年分別下跌48.3%及52.2%。

圖 1 – 繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣



## 2.2. 平均成交價

### 住宅單位

按實用面積計算，2009年第四季整體住宅單位的平均成交價為每平方米25,631元，按季上升6.1%；澳門半島單位的平均成交價為每平方米25,415元，上升5.2%，而氹仔的則錄得10.6%的升幅，為每平方米26,432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38,789元，按季上升11.3%；1990年至1999年建成的為22,780元，而1989年及之前建成的為16,525元，分別上升20.1%及24.1%。

按面積分析，以50平方米以下的住宅錄得較大的升幅，按季上升39.1%至每平方米20,873元；其次是100至149.9平方米的住宅單位，平均成交價為每平方米30,753元，升幅為14.5%。

2009年全年住宅單位的平均成交價為每平方米23,235元，較2008年微跌0.3%。

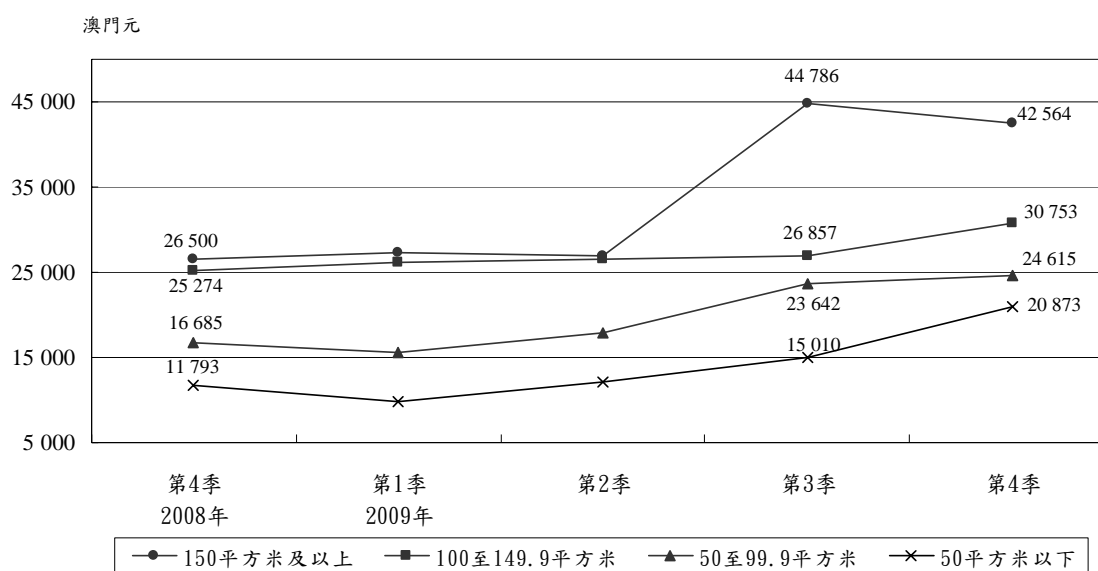
表4 – 按建成年份之部分區域住宅單位每平方米平均成交價

澳門元

區域	2008年		2009年					
	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>23 316</b>	<b>18 064</b>	<b>23 235</b>	<b>24 154</b>	<b>25 631</b>	<b>38 789</b>	<b>22 780</b>	<b>16 525</b>
<b>澳門半島</b>	<b>21 815</b>	<b>15 517</b>	<b>22 803</b>	<b>24 158</b>	<b>25 415</b>	<b>41 296</b>	<b>21 804</b>	<b>16 549</b>
黑沙環及祐漢區	13 915	10 879	16 385	14 845	20 123	21 889	23 526	13 741
黑沙環新填海區	31 716	20 129	26 621	26 866	30 199	39 384	22 282	~
林茂塘區	27 284	23 251	28 171	30 006	28 727	32 502	23 048	19 107
高士德及雅廉訪區	19 392	12 690	20 906	21 308	23 033	36 074	23 809	18 536
新口岸區	17 417	14 988	18 030	17 873	18 776	22 966	16 662	20 830
外港新填海區及南灣湖填海區	36 730	28 194	49 271	51 296	52 266	60 072	23 764	22 990
下環區	11 464	12 081	13 491	13 280	15 749	24 578	18 047	13 944
<b>氹仔</b>	<b>27 904</b>	<b>24 863</b>	<b>24 681</b>	<b>23 897</b>	<b>26 432</b>	<b>31 493</b>	<b>24 336</b>	<b>12 247</b>
海洋及小潭山區	21 570	20 461	25 050	24 851	27 733	26 512	27 807	~
氹仔中心區	26 776	24 739	24 472	23 980	26 055	30 152	24 004	15 428
<b>路環</b>	<b>20 527</b>	<b>16 103</b>	<b>18 360</b>	<b>17 188</b>	<b>20 120</b>	~	<b>20 120</b>	~

~ 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



2009年第4季屬中間移轉的住宅平均成交價為每平方米44,935元，按季上升30.8%。其中澳門半島的為每平方米47,987元，上升40.7%；而氹仔的為每平方米35,210元，同比下跌1.9%。

2009年全年屬於中間移轉的住宅單位平均成交價為每平方米36,708元，較2008年微跌0.2%。

表 5 – 屬中間移轉住宅單位每平方米平均成交價

澳門元

區域	2008年		2009年		
	全年	第4季	全年	第3季	第4季
<b>全澳</b>	<b>36 783</b>	<b>29 502</b>	<b>36 708</b>	<b>34 357</b>	<b>44 935</b>
<b>澳門半島</b>	<b>36 185</b>	<b>30 439</b>	<b>37 643</b>	<b>34 115</b>	<b>47 987</b>
黑沙環新填海區	38 473	31 063	37 967	41 538	45 334
林茂塘區	41 171	31 706	31 757	32 336	37 328
外港新填海區及南灣湖填海區	57 795	51 661	63 057	60 762	65 372
<b>氹仔</b>	<b>38 060</b>	<b>29 423</b>	<b>33 755</b>	<b>35 891</b>	<b>35 210</b>
氹仔中心區	33 763	28 547	32 549	35 420	33 290

### 工業及辦公室單位

2009年第4季工業單位的平均成交價為每平方米6,293元，按季上升14.8%。2009年全年的平均成交價為每平方米6,079元，按年上升4.9%。

表 6 – 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	季度	整體工業單位	建成年份	
			1990年至1999年	1989年及之前
<b>2008</b>	<b>全年</b>	<b>5 794</b>	<b>6 093</b>	<b>5 659</b>
	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
<b>2009</b>	<b>全年</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
	4	6 293	7 256	6 036

~ 沒有數字

2009年第4季辦公室的平均成交價為每平方米23,177元，按季上升15.6%。而2009年全年的平均成交價則為每平方米21,650元，按年上升1.6%。

表 7 – 部分區域辦公室單位每平方米平均成交價

		澳門元			
區域	2008年		2009年		
	全年	第4季	全年	第3季	第4季
<b>全澳</b>	<b>21 314</b>	<b>19 024</b>	<b>21 650</b>	<b>20 049</b>	<b>23 177</b>
新口岸區	22 692	22 482	18 787	20 213	19 793
外港新填海區及南灣湖填海區	20 315	17 050	23 561	22 778	25 233
中區	25 396	12 723	12 605	11 043	14 309

### 說明

1. 不動產：是按物業的登記情況計算。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。
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。
5. 繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣包括按第 7/2007 及 15/2008 號法律第 14 條規定，於 2008 及 2009 年涉及金額在 300 萬澳門元以內而獲豁免徵收有關印花稅之住宅單位買賣。
6. 單位每平方米的平均成交價是以實用面積計算，有關區域的劃分只用作統計用途。
7. 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。

**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