

澳門建築業指標
INDICADORES DA CONSTRUÇÃO EM MACAU
MACAO CONSTRUCTION INDICATORS

2004
第一季
1º TRIMESTRE
1st QUARTER

如欲索取進一步資料，可聯絡
統計暨普查局文件暨資料傳播中心

Para efeitos de informação contacte o
Centro de Documentação e Difusão de Informação da DSEC
*Further information can be obtained from
Documentation and Information Centre of
Statistics and Census Service*

澳門宋玉生廣場 411 - 417 號皇朝廣場 17 樓

電話：3995311

圖文傳真：307825

Alameda Dr. Carlos d'Assumpção, nº 411-417,

Edif. "Dynasty Plaza", 17º andar, Macau

Telephone: 3995311

Fax: 307825

17th floor, "Dynasty Plaza" Bldg.,

411-417 Alameda Dr. Carlos d'Assumpção, Macao

Telephone: 3995311

Fax: 307825

電子郵件地址：info@dsec.gov.mo

E-mail : info@dsec.gov.mo

網頁地址：http://www.dsec.gov.mo

Homepage : http://www.dsec.gov.mo

官方統計

Estatística Oficial

Official Statistics

倘刊登此等統計資料，須指出資料來源

A reprodução destes dados só é permitida com indicação da fonte
Reproduction of these data is allowed provided the source is quoted

編輯：統計暨普查局
二零零四年五月於澳門
圖表設計：統計暨普查局
印刷：統計暨普查局

Editor: DSEC
Macau, Maio de 2004
Design Gráfico: DSEC
Impressão: DSEC

*Published by: DSEC
Macao, May 2004
Design : DSEC
Printed by: DSEC*

目錄 Índice Contents

頁
Pág.
Page

資料分析

Análise dos resultados

Analysis of results

1. 私人建築

Construção privada

Private sector construction

1.1 樓宇	5
Edifícios.....	17
Buildings.....	29
1.1.1 數目及佔用面積	5
Número e superfície ocupada.....	17
Number and area occupied	29
1.1.2 佔用空間指數.....	7
Índices de ocupação do espaço	19
Space occupation index	31
1.2 樓宇單位	7
Fracções autónomas.....	19
Building units.....	31
1.2.1. 總體指標.....	7
Indicadores globais.....	19
Overall indicators	31
1.2.2. 住宅類別.....	8
Tipologia dos fogos.....	20
Type of housing units	32
2. 不動產交易	9
Transacção de imóveis.....	21
Transactions on real estate.....	33
2.1 契約	9
Escrituras notariais.....	21
Deeds notarized	33

2.2	不動產買賣	10
	Imóveis transaccionados.....	22
	Transactions on real estate	34
2.3	按印花稅統計之樓宇單位買賣	10
	Fracções autónomas transaccionadas segundo o imposto de selo	22
	Units transacted as per record of stamp duty	34
2.4	按印花稅統計之住宅單位平均成交價	11
	Preço médio das fracções autónomas residenciais transaccionadas segundo o imposto de selo	23
	Average transaction price of residential unit as per record of stamp duty	35
2.5	不動產按揭信貸	12
	Operações de crédito concedido a imóveis	24
	Mortgage credits on real estate	36
3.	建築業新組成的公司	13
	Sociedades constituídas no ramo da construção	25
	Newly incorporated companies in construction sector	37
4.	建築材料.....	14
	Materiais de construção	26
	Construction materials	38
5.	建築工人數目及日薪	15
	Empregados e salários diários no sector da construção civil	27
	Construction workers and daily wages	39
5.1	建築工人數目	15
	Empregados da construção civil	27
	Construction workers.....	39
5.2	建築工人日薪	16
	Salários diários dos trabalhadores.....	28
	Daily wages	40
	符號註釋	41
	Sinais convencionais	
	Symbols and abbreviations	
	其他備索資料	42
	Informação disponível deverá ser pedida	
	Available information upon request	

1. 私人建築

1.1 樓宇

1.1.1 數目及佔用面積

二零零四年第一季共建成及擴建 6 幢樓宇，與二零零三年第一季比較，除地盤面積錄得升幅外，其餘指標皆錄得跌幅；而與二零零三年第四季比較，除樓宇數目錄得跌幅外，所有指標均錄得不同程度的升幅。

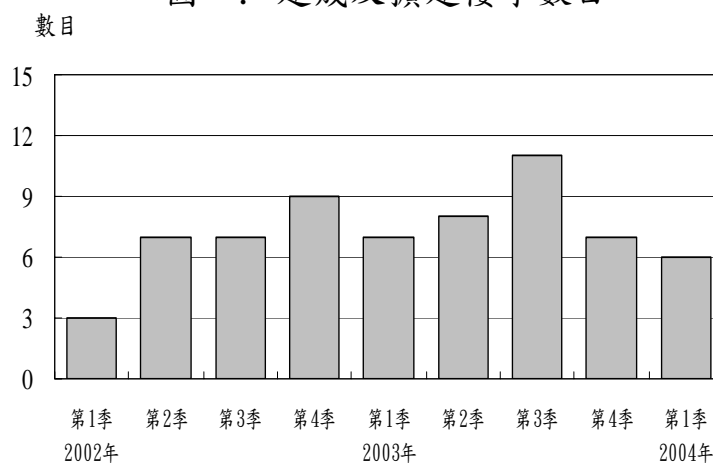
表一. 建成及擴建樓宇

年份 / 季度	樓宇數目	地盤面積 (平方米)	有上蓋土地面積 (平方米)	樓宇建築面積 (平方米)
2003 - 全年	33	76 331	32 305	243 023
第一季	7	14 835	7 303	85 808
第二季	8	33 653	12 484	26 765
第三季	11	22 914	7 845	89 585
第四季	7	4 929	4 673	40 865
2004				
第一季	6	17 757	5 586	40 945
同期變動 (%)	-14.3	19.7	-23.5	-52.3
與上季比較的變動 (%)	-14.3	260.3	19.5	0.2

圖一顯示建成及擴建樓宇數目仍然偏低。

按每幢建成及擴建樓宇的平均建築面積分析，二零零四年第一季為 6 824 平方米，較二零零三年第一季的 12 258 平方米下跌 44.3%；而較二零零三年第四季的 5 838 平方米上升 16.9%。二零零三年全年的平均建築面積為 7 364 平方米。

圖一. 建成及擴建樓宇數目

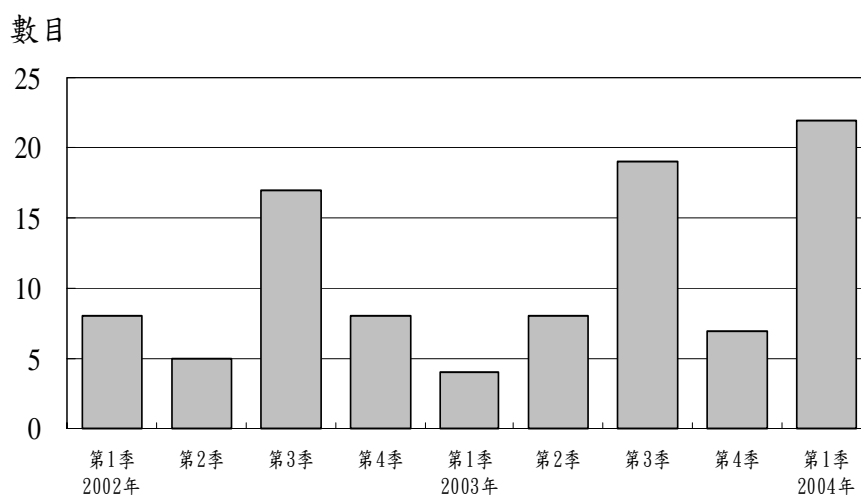


二零零四年第一季共有 22 幢新動工樓宇，與二零零三年第一季比較（參照表二），所有指標均錄得不同程度的升幅；而與二零零三年第四季比較，除樓宇建築面積錄得跌幅外，其餘指標錄得不同程度的升幅。

表二. 新動工樓宇

年份 / 季度	樓宇數目	地盤面積 (平方米)	有上蓋土地面積 (平方米)	樓宇建築面積 (平方米)
2003 - 全年	38	181 561	70 832	533 016
第一季	4	1 131	1 124	2 737
第二季	8	108 100	4 228	14 137
第三季	19	58 544	51 699	301 910
第四季	7	13 785	13 781	214 234
2004				
第一季	22	20 665	14 250	47 370
同期變動 (%)	450.0	1 727.1	1 167.8	1 630.7
與上季比較的變動 (%)	214.3	49.9	3.4	-77.9

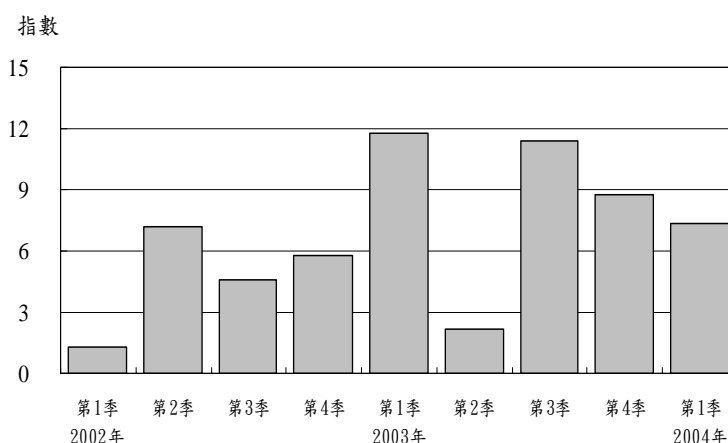
圖二. 新動工樓宇數目



1.1.2 佔用空間指數

從圖三可觀察到垂直使用指數^a的變動。二零零四年第一季每平方米土地上所覆蓋的建築面積為 7.3 平方米，分別低於二零零三年第一季的 11.7 平方米及二零零三年第四季的 8.7 平方米。而二零零三年的全年平均則錄得 7.5 平方米。

圖三. 建成及擴建樓宇的垂直使用指數



1.2 樓宇單位

1.2.1 總體指標

二零零四年第一季建成樓宇單位數目較二零零三年第一季及第四季分別減少 73.7% 及 30.2%。若按每幢樓宇建成單位的平均數目分析，二零零四年第一季平均為 29 個，較二零零三年全年平均的 47 個單位有所下降。

表三. 建成及新動工樓宇單位

年份 / 季度	樓宇單位	
	建成	新動工
2003 - 全年	1 566	2 658
第一季	650	19
第二季	88	96
第三季	583	1 614
第四季	245	929
2004		
第一季	171	146
同期變動 (%)	-73.7	668.4
與上季比較的變動 (%)	-30.2	-84.3

^a 本指數是樓宇建築面積與樓宇有上蓋土地面積的比率，垂直使用指數反映樓宇高度。

至於每個建成樓宇單位之平均建築面積，二零零四年第一季為 239 平方米，而二零零三年全年的平均數為 155 平方米。

在新動工樓宇方面，二零零四年第一季平均每幢新動工樓宇的單位為 7 個；分別高於二零零三年第一季的 5 個及低於二零零三年第四季的 133 個，同時亦低於二零零三年全年的 70 個。

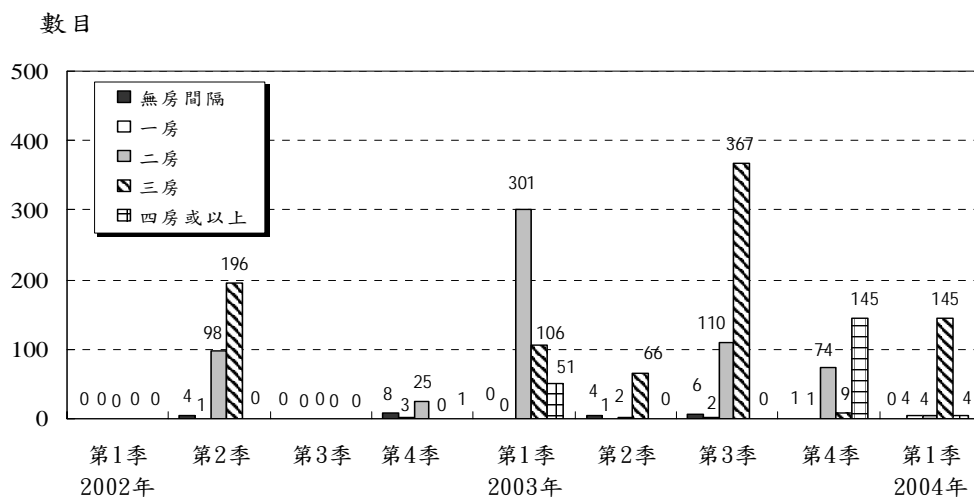
1.2.2 住宅類別

二零零四年第一季建成住宅單位共 157 個，較二零零三年第一季減少 65.7%，同時相等於二零零三年全年建成住宅單位總數的 12.6%。

表四. 建成住宅類別

年份 / 季度	住宅					
	總數	無房間隔	一房	二房	三房	四房或以上
2003 - 全年	1 246	11	4	487	548	196
第一季	458	-	-	301	106	51
第二季	73	4	1	2	66	-
第三季	485	6	2	110	367	-
第四季	230	1	1	74	9	145
2004						
第一季	157	-	4	4	145	4
同期變動 (%)	-65.7	..	..	-98.7	36.8	-92.2
與上季比較的變動 (%)	-31.7	-100.0	300.0	-94.6	1 511.1	-97.2

圖四. 建成住宅類別



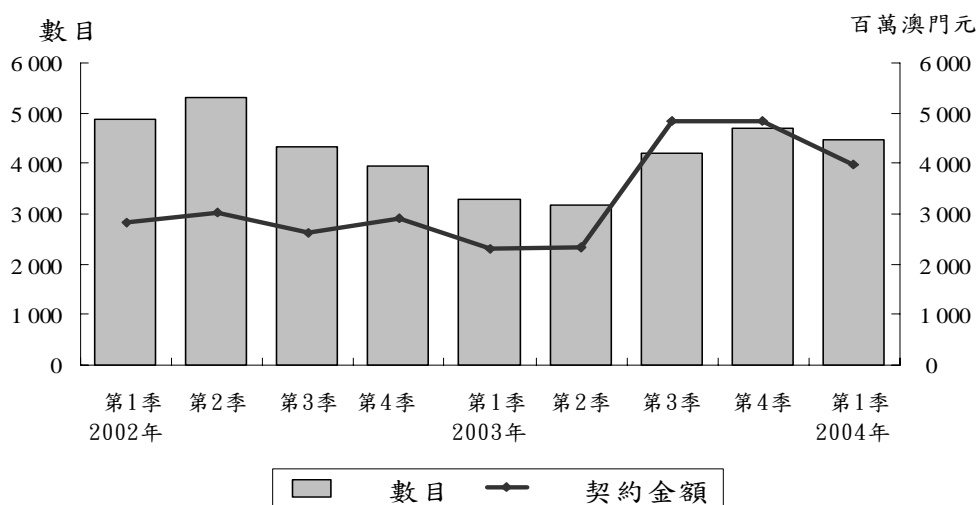
在二零零四年第一季建成的住宅單位中，以三房間隔的最多，佔92.4%。

2. 不動產交易

2.1 契約

二零零四年第一季所訂立的不動產買賣及按揭貸款契約共 4 461 宗，較二零零三年第一季增加 36.1%；而訂立契約所涉及的金額合共 39.7 億元，較二零零三年第一季增加 71.8%；與二零零三年第四季比較，所訂立的契約宗數減少 5.3%，而涉及的金額則下跌 18.3%。

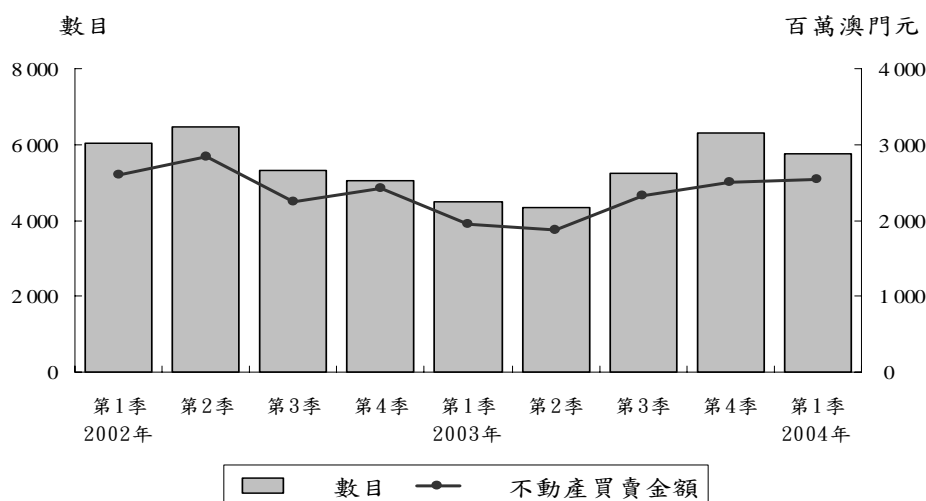
圖五. 契約數目及其相應金額



2.2 不動產^b買賣

二零零四年第一季共訂立不動產買賣契約 4 130 宗。當中涉及不動產買賣的單位數目共 5 769 個，而金額則達 25.3 億元，較二零零三年第一季的單位數目及金額分別增加 28.9% 及 30.0%；若與二零零三年第四季比較，則分別減少 8.4% 及上升 1.2%。

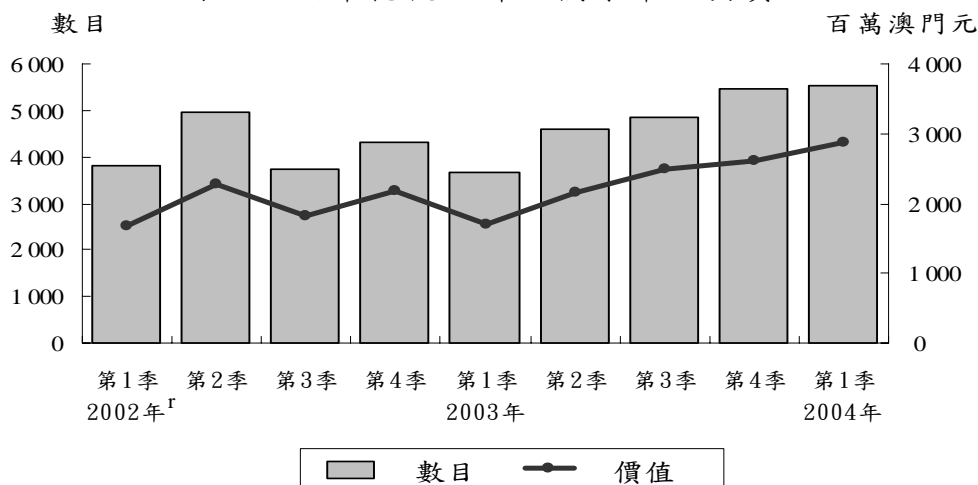
圖六. 不動產買賣



2.3 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，二零零四年第一季共有 5 525 個樓宇單位進行轉名買賣，總值 28.7 億元。其中住宅單位共有 3 114 個單位進行轉名買賣，總值 19.1 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 1 107 個單位進行買賣，而金額則達 9.5 億元。

圖七. 按印花稅統計之樓宇單位買賣



^b 本統計之“不動產”，是按各物業的登記性質而計算。凡已作分層物業登記的不動產，則視為一個單位，若以一個整體並作單一次法定登記的不動產，則視為整幢樓宇。

^r 由於“按印花稅計算樓宇單位買賣”的資料來源部門已對2002年相關數據作出修訂，因此，本局現按修訂後的數據公佈。

2.4 按印花稅統計之住宅單位平均成交價

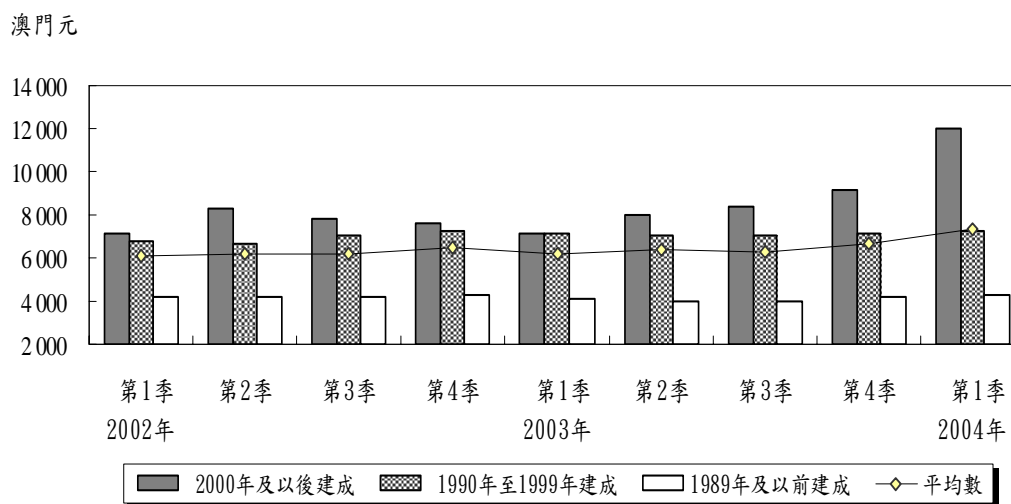
二零零四年第一季以實用面積計算，澳門整體住宅單位每平方米的平均成交價為 7 343元，較去年第四季上升 10.7%，亦較去年同期上升 19.3%。

若按樓宇建成年期分析，二零零四年第一季與二零零三年同期及第四季比較，澳門整體的“2000年及以後建成”住宅單位的每平方米平均成交價均錄得較大升幅；而“1990年至1999年建成”及“1989年及以前建成”的則變動不大。

表五. 按樓宇建成年份統計的住宅單位平均成交價

澳門元				
年份 / 季度	平均數	2000年及以後建成	1990年至1999年建成	1989年及以前建成
2003 - 全年	6 377	8 444	7 095	4 077
第一季	6 154	7 175	7 100	4 052
第二季	6 343	8 014	7 062	3 996
第三季	6 305	8 388	7 038	4 020
第四季	6 636	9 157	7 185	4 226
2004				
第一季	7 343	12 008	7 267	4 297
同期變動 (%)	19.3	67.4	2.4	6.0
與上季比較的變動 (%)	10.7	31.1	1.1	1.7

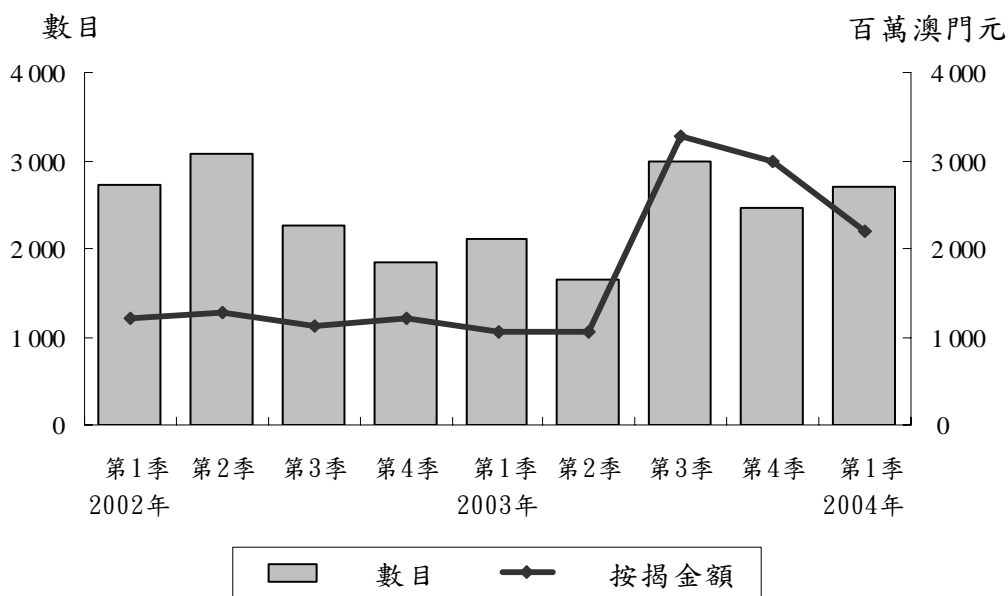
圖八. 住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價



2.5 不動產按揭信貸

根據立契資料統計，二零零四年第一季，不動產按揭貸款總金額達 21.9 億元，其中用作不動產買賣的按揭貸款金額為 7.6 億元，佔 34.5%；而不涉及買賣的按揭貸款金額則達 14.4 億元。與二零零三年第一季比較，不動產按揭貸款總金額大幅增加 105.9%，而涉及買賣的按揭金額則上升 7.6%；若與二零零三年第四季比較，上述兩項指標分別下跌 26.5% 及上升 20.1%。

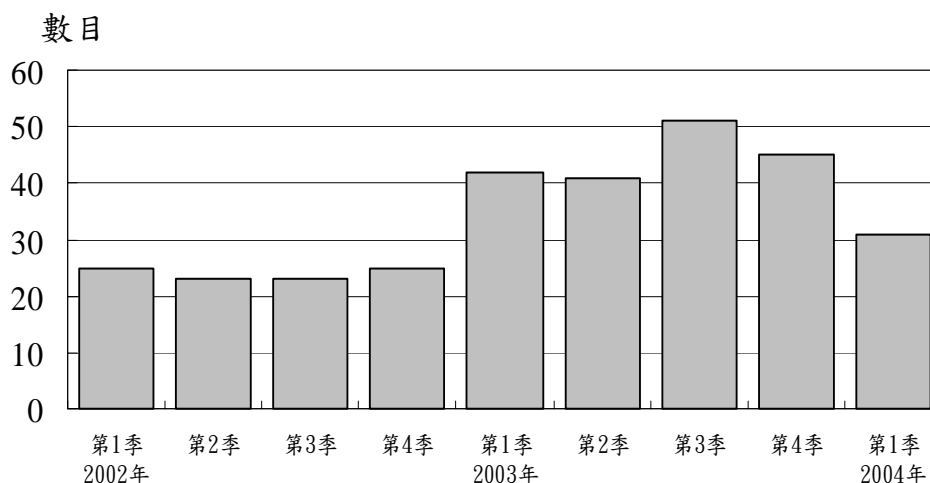
圖九. 不動產按揭貸款



3. 建築業新組成公司

二零零四年第一季，共有 31 間新的建築公司成立，資本額合計為 411 萬元，與二零零三年第一季比較，其數目及資本額分別減少了 26.2% 及 18.0%；與二零零三年第四季比較，其數目及資本額分別減少 31.1% 及 0.3%。

圖十. 建築業新組成公司



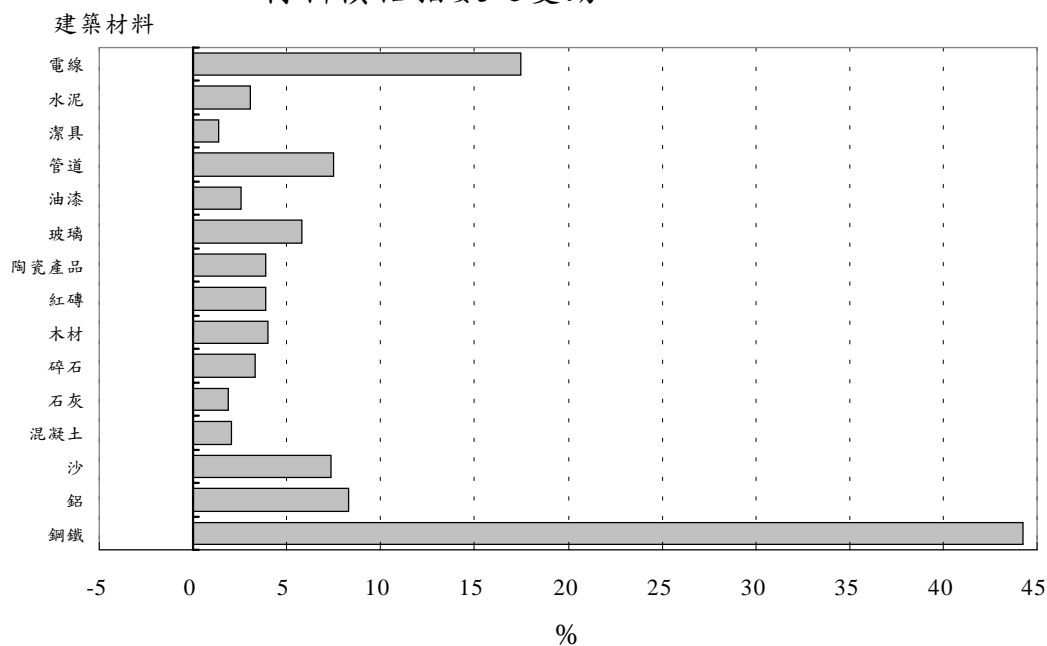
表六. 建築業新組成及解散公司之數目及資本額

年份 / 季度	新組成公司		解散公司	
	數目	資本額 (千澳門元)	數目	資本額 (千澳門元)
2003 - 全年	179	16 197	7	780
第一季	42	5 018	2	140
第二季	41	4 141	2	140
第三季	51	2 909	2	400
第四季	45	4 129	1	100
2004				
第一季	31	4 115	6	1 530
同期變動 (%)	-26.2	-18.0	200.0	992.9
與上季比較的變動 (%)	-31.1	-0.3	500.0	1 430.0

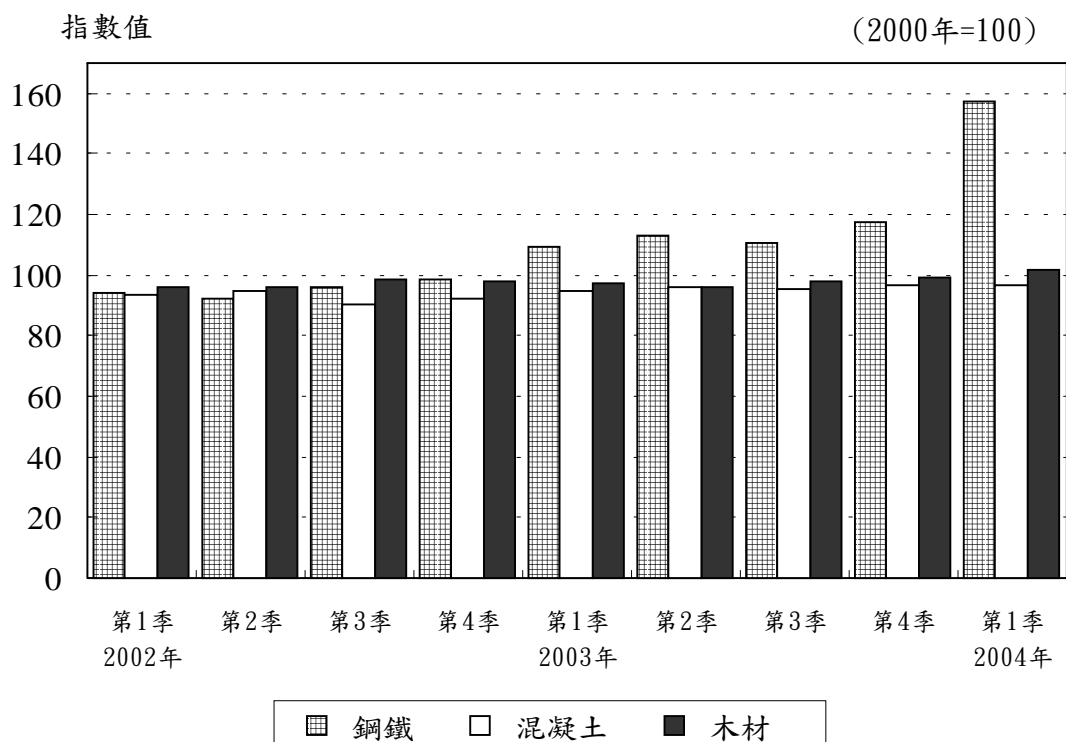
4. 建築材料

按二零零四年第一季資料分析，所有被調查的建築材料價格指數較二零零三年第一季上升，升幅介乎 1.4% 和 44.3% 之間，其中升幅最大的組別是鋼鐵，為 44.3%，而混凝土和木材升幅分別為 2.1% 和 4.0%。

圖十一. 二零零四年第一季與二零零三年第一季建築材料價格指數之變動



圖十二. 主要建築材料平均批發價格指數



5. 建築工人數目及日薪

5.1 建築工人數目

在二零零四年第一季被調查的 91 項建築工程中，共有 7 282 名工人從事有關工作，其中從事政府工程的工人佔 32.9%，而其餘 67.1% 的工人則從事私營工程。

表七. 二零零四年第一季建築工程數目及工人分配比例

	工程數目	工人		
		總數	專業及 半專業技工	一般工人
總數	91	7 282	5 926	1 356
政府工程	56.04%	32.93%	29.77%	46.76%
新建工程	28.57%	26.04%	22.26%	42.55%
維修工程	27.47%	6.89%	7.51%	4.21%
私營工程	43.96%	67.07%	70.23%	53.24%
樓宇	34.07%	56.56%	61.19%	36.36%
其他	9.89%	10.51%	9.04%	16.88%

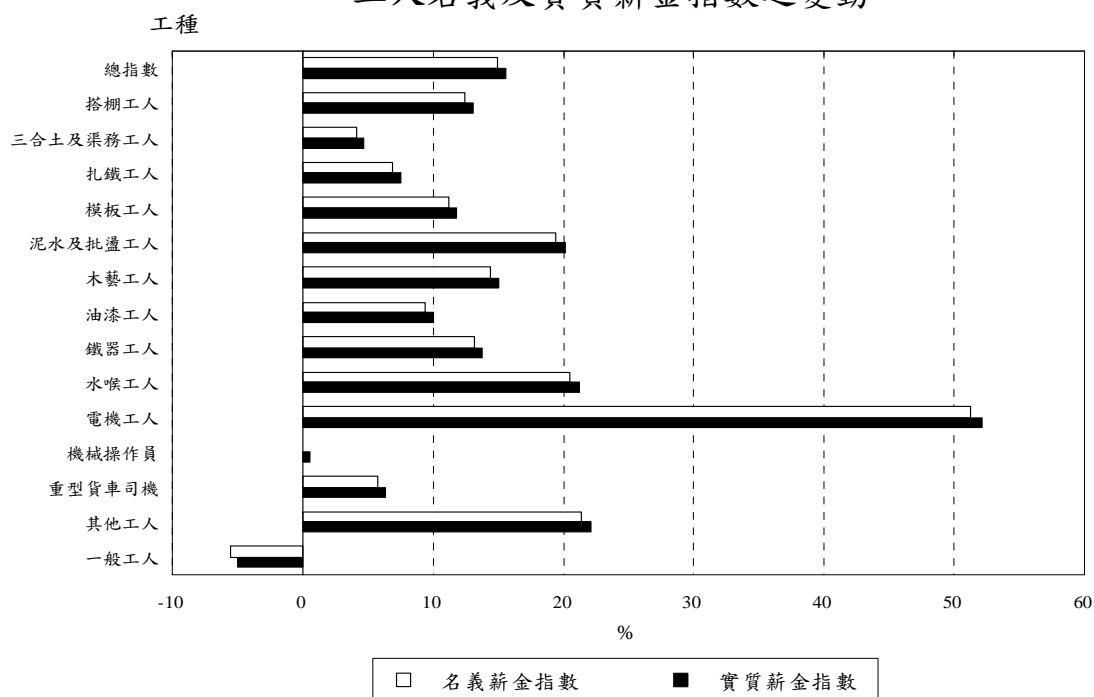
根據二零零四年第一季資料所得，81.4% 的工人屬於專業及半專業技工，其中 1 764 人從事政府工程，佔總人數的 24.2%。

5.2 建築工人日薪

二零零四年第一季，建築工人的平均名義日薪為 313 元。其中專業及半專業技工的平均日薪為 345 元，而一般工人是 172 元。

與二零零三年第一季比較，建築工人各項工種的名義薪金指數錄得不同程度的變化。其中升幅最大的是電機工人，上升 51.3%；而錄得下跌的祇有一般工人，下跌幅度為 5.5%。

圖十三. 二零零四年第一季與二零零三年第一季建築工人名義及實質薪金指數之變動



以建築工人的實質薪金總指數計算，二零零四年第一季較二零零三年第四季上升 3.3%；若與二零零三年第一季比較，則上升 15.6%。

1. Construção privada

1.1 Edifícios

1.1.1 Número e superfície ocupada

Durante o 1º trimestre de 2004 foram concluídas e ampliadas obras de construção em 6 edifícios, registando-se um aumento na área de terreno e decréscimos no número de edifícios, na área de implantação, bem como na área bruta dos pisos, relativamente ao período homólogo de 2003. Comparando aquele período com o 4º trimestre de 2003, observou-se um decréscimo no número de edifícios, verificaram-se aumentos na área de terreno, na área de implantação e na área bruta dos pisos.

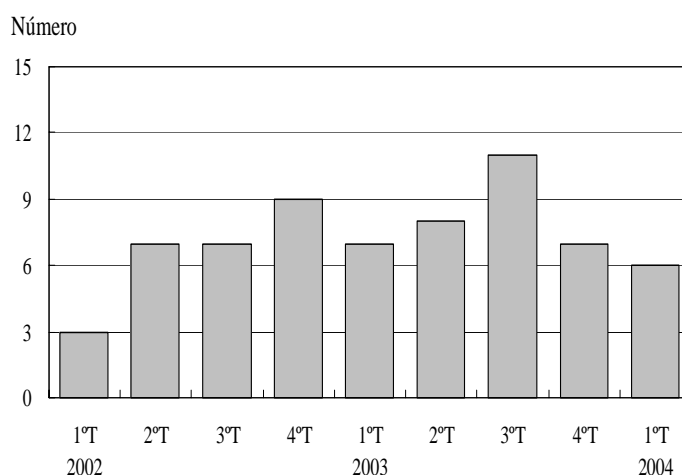
Quadro I. Edifícios concluídos e ampliados

Ano / Trimestre	Número	Área de terreno (m ²)	Área de implantação (m ²)	Área bruta dos pisos (m ²)
2003 – Total	33	76 331	32 305	243 023
1º Trimestre	7	14 835	7 303	85 808
2º Trimestre	8	33 653	12 484	26 765
3º Trimestre	11	22 914	7 845	89 585
4º Trimestre	7	4 929	4 673	40 865
2004				
1º Trimestre	6	17 757	5 586	40 945
1º T de 2004 / 1º T de 2003 (%)	-14,3	19,7	-23,5	-52,3
1º T de 2004 / 4º T de 2003 (%)	-14,3	260,3	19,5	0,2

O gráfico I reflecte, em certa medida, um baixo número de edifícios concluídos e ampliados.

No 1º trimestre de 2004 a área bruta média dos pisos de cada edifício concluído e ampliado foi de 6 824 m², enquanto que no 1º trimestre de 2003 a variação alcançou -44,3%, situando-se nos 12 258 m². Comparando o trimestre em análise com o 4º trimestre de 2003 observou-se uma variação de +16,9%, atingindo 5 838 m². Durante o ano de 2003, a área bruta média dos pisos dos edifícios concluídos e ampliados foi de 7 364 m².

Gráfico I. Número de edifícios concluídos e ampliados

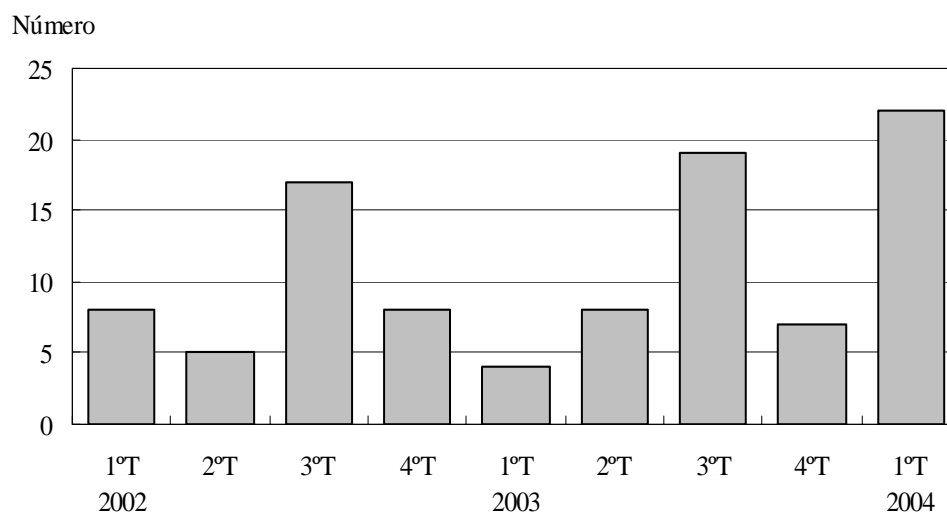


Durante o 1º trimestre de 2004 foram iniciadas obras de construção em 22 novos edifícios. Comparando com o 1º trimestre de 2003 (Quadro II) observaram-se diferentes aumentos em todos os indicadores. Relativamente ao 4º trimestre de 2003 registou-se um decréscimo na área bruta dos pisos e aumentos no número de edifícios, na área de terreno, bem como na área de implantação.

Quadro II. Edifícios iniciados

Ano / Trimestre	Número	Área de terreno (m ²)	Área de implantação (m ²)	Área bruta dos pisos (m ²)
2003 – Total	38	181 561	70 832	533 016
1º Trimestre	4	1 131	1 124	2 737
2º Trimestre	8	108 100	4 228	14 137
3º Trimestre	19	58 544	51 699	301 910
4º Trimestre	7	13 785	13 781	214 234
2004				
1º Trimestre	22	20 665	14 250	47 370
1º T de 2004 / 1º T de 2003 (%)	450,0	1 727,1	1 167,8	1 630,7
1º T de 2004 / 4º T de 2003 (%)	214,3	49,9	3,4	-77,9

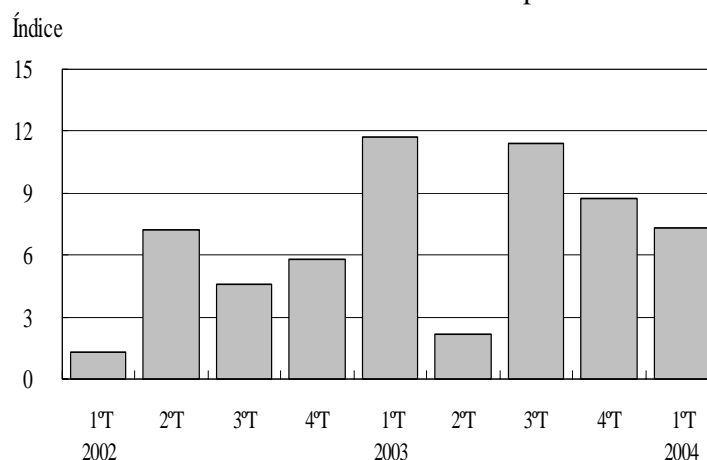
Gráfico II. Número de edifícios iniciados



1.1.2 Índice de ocupação do espaço

O perfil de evolução do índice de aproveitamento vertical ^a, é referenciado no gráfico III. Este apresenta uma superfície de construção efectiva de 7,3 m² no 1º trimestre de 2004. Este valor foi inferior ao do 1º trimestre de 2003 (11,7 m²) e ao do 4º trimestre de 2003 (8,7 m²). No ano de 2003 o valor do índice de aproveitamento vertical foi de 7,5 m².

Gráfico III. Índice de aproveitamento vertical dos edifícios concluídos e ampliados



1.2 Fracções autónomas

1.2.1 Indicadores globais

O número de fracções autónomas dos edifícios concluídos no 1º trimestre de 2004 apresenta variações de -73,7% e de -30,2% relativamente aos números apurados no 1º trimestre e no 4º trimestre de 2003, respectivamente. No que concerne ao número de fracções autónomas por edifício concluído, constata-se que o valor médio apurado no 1º trimestre de 2004 (29) é inferior ao de 2003 (47).

Quadro III. Fracções autónomas concluídas e iniciadas

Ano / Trimestre	Fracções autónomas	
	Concluídas	Iniciadas
2003 - Total	1 566	2 658
1º Trimestre	650	19
2º Trimestre	88	96
3º Trimestre	583	1 614
4º Trimestre	245	929
2004		
1º Trimestre	171	146
1º T de 2004 / 1º T de 2003 (%)	-73,7	668,4
1º T de 2004 / 4º T de 2003 (%)	-30,2	-84,3

^a O índice de aproveitamento vertical resulta do cálculo do rácio simples entre a área bruta dos pisos e a área de implantação dos edifícios concluídos e ampliados, ou seja, reflecte a altura média dos edifícios construídos.

A dimensão média de cada fracção autónoma dos edifícios concluídos foi de 239 m² no 1º trimestre de 2004 e de 155 m² no ano de 2003.

Relativamente aos edifícios iniciados, o rácio médio verificado no 1º trimestre de 2004 foi de 7. Este número foi superior à média constatada no período homólogo de 2003 (5) mas foi inferior ao do 4º trimestre de 2003 (133). Porém, aquele número foi inferior à média de 2003 (70).

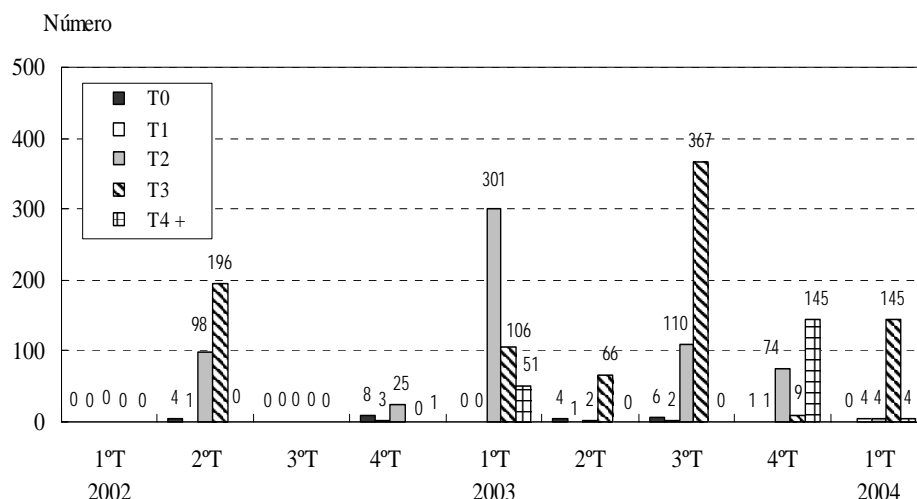
1.2.2 Tipologia dos fogos

O número de fogos concluídos no 1º trimestre de 2004 foi de 157, o que traduz um decréscimo de 65,7%, face ao 1º trimestre de 2003. Em termos globais, o número observado no 1º trimestre de 2004 representa 12,6% do total de fogos concluídos em 2003.

Quadro IV. Fogos concluídos, por tipologia

Ano / Trimestre	Tipologia					
	Total	T0	T1	T2	T3	T4 e +
2003 – Total	1 246	11	4	487	548	196
1º Trimestre	458	-	-	301	106	51
2º Trimestre	73	4	1	2	66	-
3º Trimestre	485	6	2	110	367	-
4º Trimestre	230	1	1	74	9	145
2004						
1º Trimestre	157	-	4	4	145	4
1º T de 2004 / 1º T de 2003 (%)	-65,7	..	..	-98,7	36,8	-92,2
1º T de 2004 / 4º T de 2003 (%)	-31,7	-100,0	300,0	-94,6	1 511,1	-97,2

Gráfico IV. Número de fogos concluídos, segundo a tipologia



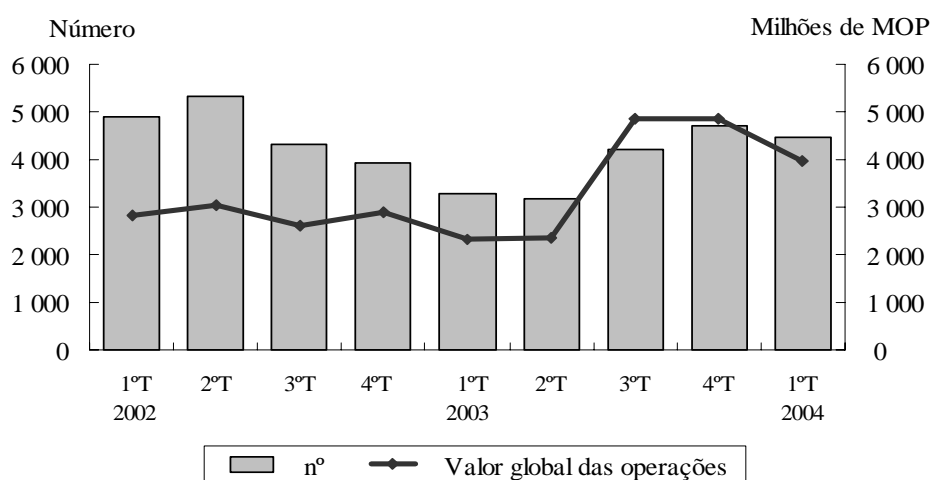
No 1º trimestre de 2004, o número de fogos T3 concluídos apresentou um forte predomínio, com 92,4% do total.

2. Transacção de imóveis

2.1 Escrituras notariais

No 1º trimestre de 2004, foram efectuados 4 461 actos de escrituras notariais sobre compra e venda de imóveis e sobre operações de crédito, o que representa uma variação de +36,1% em relação ao 1º trimestre de 2003. O valor total das escrituras notariais foi de 3,97 mil milhões de Patacas, o que equivale a uma variação de +71,8% em relação ao 1º trimestre de 2003. Em comparação com o 4º trimestre de 2003, registaram-se variações de -5,3% em número e -18,3% em valor.

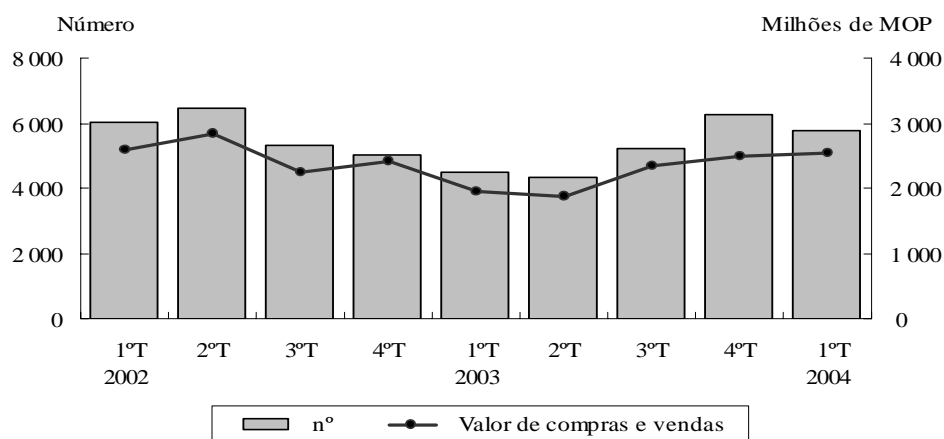
Gráfico V. Escrituras notariais e respectivo valor



2.2 Imóveis^b transaccionados

No 1º trimestre de 2004 foram efectuados 4 130 contratos de compra e venda de imóveis (escrituras notariais), envolvendo a transacção de 5 769 imóveis com o valor global de 2,53 mil milhões de Patacas, os quais correspondem respectivamente, a variações de +28,9% e de +30,0% em relação ao número e ao valor dos imóveis transaccionados no 1º trimestre de 2003. Em comparação com o 4º trimestre de 2003, registaram-se variações de -8,4% e +1,2% em relação ao número e ao valor, respectivamente.

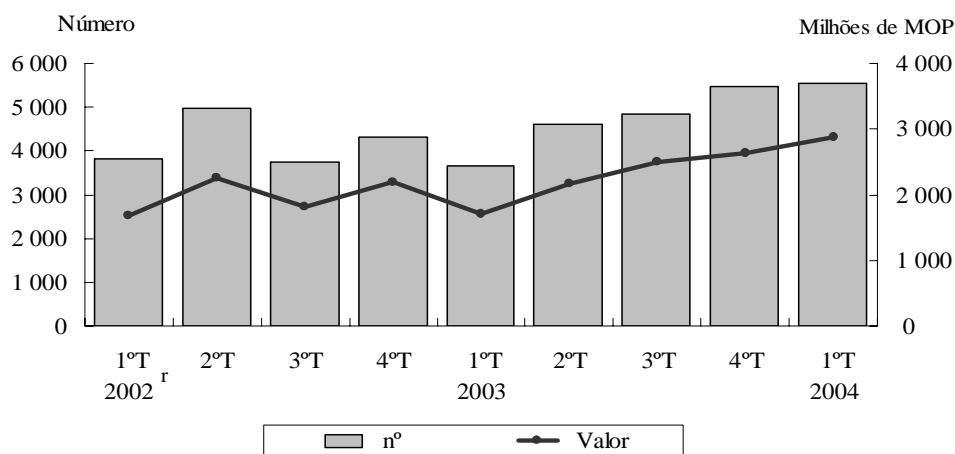
Gráfico VI. Imóveis transaccionados



2.3 Fracções autónomas transaccionadas segundo o imposto de selo

De acordo com os elementos relativos ao 1º trimestre de 2004 fornecidos pela Direcção dos Serviços de Finanças, foram transaccionadas 5 525 fracções autónomas pelo valor total de 2,87 mil milhões de Patacas. O maior número de fracções transaccionadas destinava-se à habitação, com 3 114 unidades, correspondendo a 1,91 mil milhões de Patacas. Registaram-se 1 107 transacções de fracções autónomas de edifícios novos (ainda dentro do período de isenção de contribuição predial), pelo valor de 948 milhões de Patacas.

Gráfico VII. Fracções autónomas transaccionadas segundo o imposto de selo



^b Nesta análise, “Imóveis” referem-se a “fracções de imóveis”, se se trata de um registo de propriedade horizontal, ou a “imóvel no seu todo”, quando se está perante um único acto jurídico de registo da globalidade do imóvel.

^r Os dados de 2002, respeitantes às fracções autónomas transaccionadas segundo o imposto de selo, ora divulgados pela DSEC, foram previamente rectificadas pelos serviços que os fornecem.

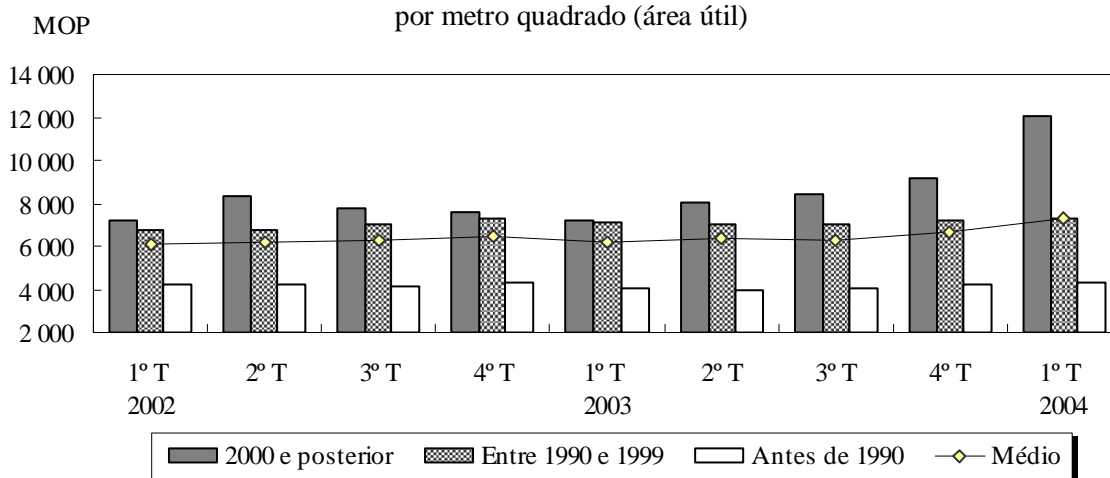
2.4 Preço médio das fracções autónomas residenciais transaccionadas segundo o imposto de selo

No 1º trimestre de 2004, o preço médio por metro quadrado (área útil) das fracções autónomas residenciais transaccionadas em Macau foi de 7 343 Patacas, representando um acréscimo de 10,7% em relação ao registado no 4º trimestre de 2003, e de +19,3% face ao observado no período homólogo do ano de 2003. Relativamente ao “ano de construção”, no 1º trimestre de 2004, observou-se o acréscimo mais elevado nos edifícios construídos em “2000 e posterior” em Macau, mas não se registaram variações significativas no preço médio dos edifícios construídos entre 1990 e 1999 e dos edifícios construídos antes de 1990, quando comparadas com as do mesmo período e as do 4º trimestre de 2003.

Quadro V. Preço médio por metro quadrado (área útil) das fracções autónomas residenciais transaccionadas, por ano de construção

Ano / Trimestre	MOP			
	Médio	2000 e posterior	Entre 1990 e 1999	Antes de 1990
2003	6 377	8 444	7 095	4 077
1º Trimestre	6 154	7 175	7 100	4 052
2º Trimestre	6 343	8 014	7 062	3 996
3º Trimestre	6 305	8 388	7 038	4 020
4º Trimestre	6 636	9 157	7 185	4 226
2004				
1º Trimestre	7 343	12 008	7 267	4 297
1º T de 2004 / 1º T de 2003 (%)	19,3	67,4	2,4	6,0
1º T de 2004 / 4º T de 2003 (%)	10,7	31,1	1,1	1,7

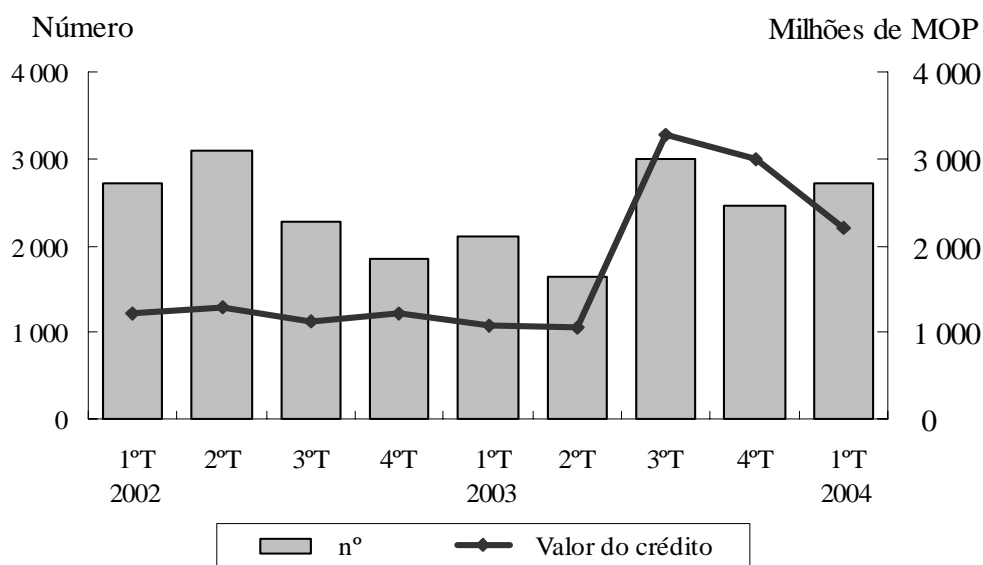
Gráfico VIII - Preço médio da fracção autónoma residencial por metro quadrado (área útil)



2.5 Operações de crédito concedido a imóveis

De acordo com os elementos fornecidos pelos cartórios, o montante global do crédito hipotecário concedido no 1º trimestre de 2004 atingiu 2,19 mil milhões de Patacas, dos quais 757 milhões (34,5%) foram concedidos para aquisição de imóveis e 1,44 mil milhões de Patacas para operações de crédito sem aquisição de bens imóveis. O montante global apresenta uma variação de +105,9%, em relação ao valor obtido no 1º trimestre de 2003. Por outro lado, registou-se uma variação de +7,6% em relação ao valor concedido para transacções de imóveis. Em comparação com o 4º trimestre de 2003, o montante global e o valor concedido para transacções de imóveis registaram variações de -26,5% e +20,1%, respectivamente.

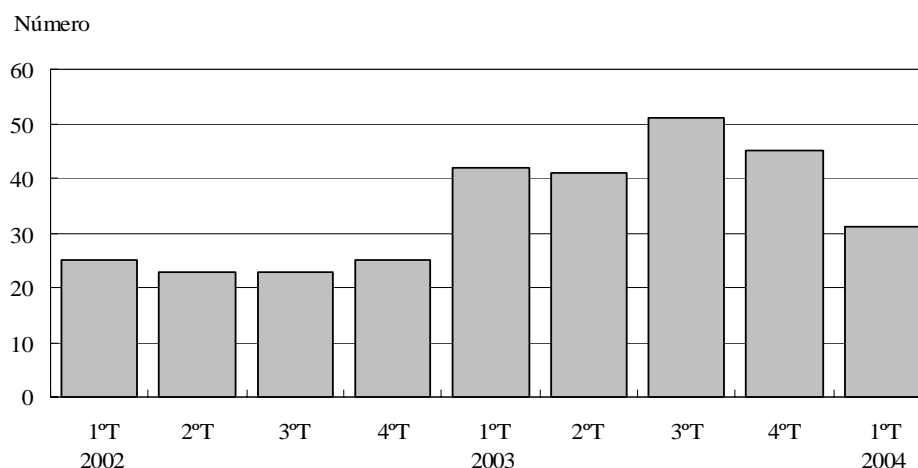
Gráfico IX. Crédito hipotecário



3. Sociedades constituídas no ramo da construção

Durante o 1º trimestre de 2004 foram constituídas 31 sociedades no ramo da construção, as quais apresentaram um capital social de 4,11 milhões de Patacas. O número de sociedades constituídas registou um decréscimo de 26,2% em relação ao 1º trimestre de 2003, tendo o capital social diminuído 18,0%. Comparado com o 4º trimestre de 2003 o número e o capital social registaram variações de -31,1% e -0,3%, respectivamente.

Gráfico X. Sociedades constituídas no ramo da construção



Quadro VI. Número e valor do capital social das sociedades constituídas e dissolvidas no ramo da construção

Ano/Trimestre	Sociedades constituídas		Sociedades dissolvidas	
	Número	Capital social (1 000 MOP)	Número	Capital social (1 000 MOP)
2003 – Total	179	16 197	7	780
1º Trimestre	42	5 018	2	140
2º Trimestre	41	4 141	2	140
3º Trimestre	51	2 909	2	400
4º Trimestre	45	4 129	1	100
2004				
1º Trimestre	31	4 115	6	1 530
1º T de 2004 / 1º T de 2003 (%)	-26,2	-18,0	200,0	992,9
1º T de 2004 / 4º T de 2003 (%)	-31,1	-0,3	500,0	1 430,0

4. Materiais de construção

Em relação ao período homólogo de 2003, os índices de preços de todos os materiais de construção, durante o 1º trimestre de 2004, manifestaram acréscimos, desde 1,4% até 44,3%, tendo o aço registado o acréscimo mais elevado, de 44,3%. Os índices de preços do betão pronto e da madeira registaram acréscimos de 2,1% e 4,0% respectivamente.

Gráfico XI. Variação do índice de preços dos materiais de construção do 1º trimestre de 2004 em relação ao 1º trimestre de 2003

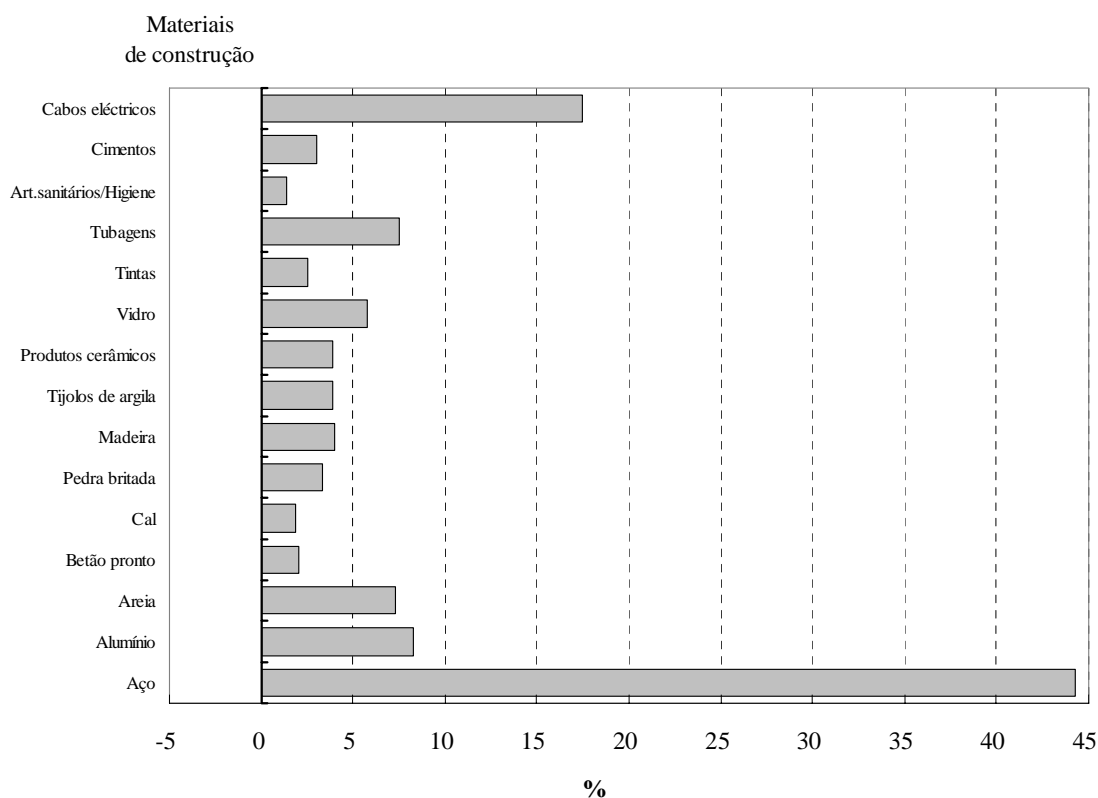
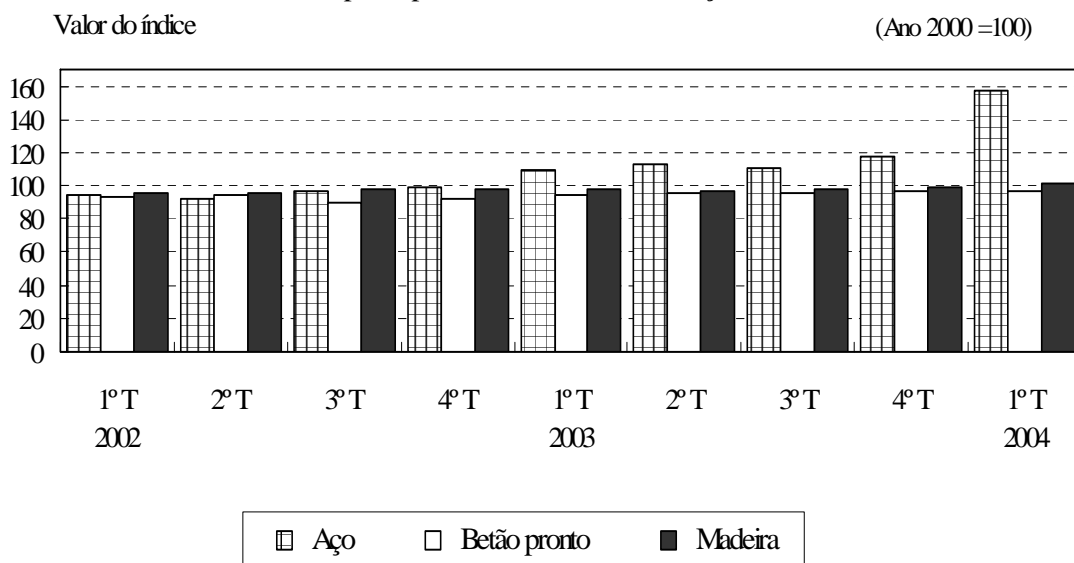


Gráfico XII. - Índices dos preços médios de venda por grosso dos principais materiais de construção



5. Empregados e salários diários no sector da construção civil

5.1 Empregados da construção civil

As 91 obras observadas no 1º trimestre de 2004 empregaram 7 282 trabalhadores, dos quais 32,9% estavam concentrados nas obras executadas pelo sector público, tendo os restantes 67,1% sido absorvidos pelas obras do sector privado.

Quadro VII . Obras observadas durante o 1º trimestre de 2004 e distribuição dos trabalhadores

	Nº de obras	Trabalhadores		
		Total	Especializados e semi-especializados	Indiferenciados
Total	91	7 282	5 926	1 356
Obras Públicas	56,04%	32,93%	29,77%	46,76%
Construções novas	28,57%	26,04%	22,26%	42,55%
Beneficiações	27,47%	6,89%	7,51%	4,21%
Obras Privadas	43,96%	67,07%	70,23%	53,24%
Edifícios	34,07%	56,56%	61,19%	36,36%
Outras	9,89%	10,51%	9,04%	16,88%

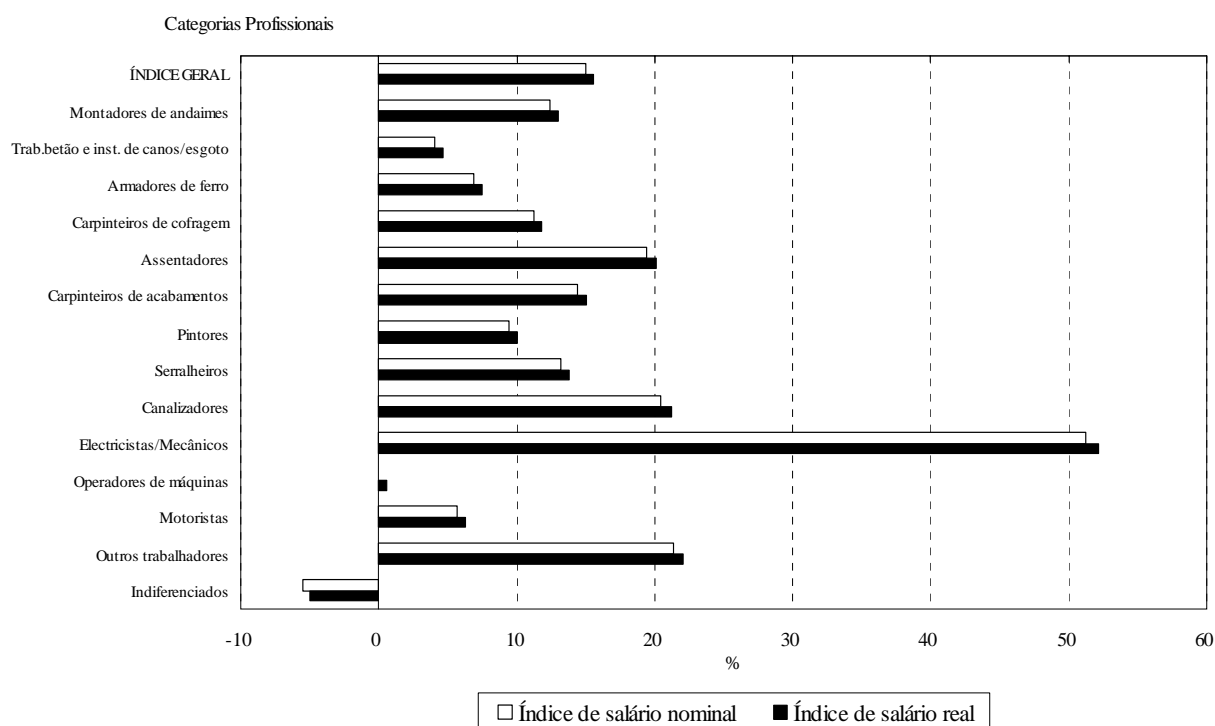
No 1º trimestre de 2004, 81,4% dos trabalhadores eram especializados e semi-especializados, dos quais 1 764 trabalhavam na construção de obras públicas, representando cerca de 24,2% do total.

5.2 Salários diários dos trabalhadores

No 1º trimestre de 2004, o salário diário nominal dos trabalhadores em obras de construção foi, em média, de 313 Patacas, variando entre as 345 Patacas para os trabalhadores especializados e semi-especializados e as 172 Patacas para os trabalhadores indiferenciados.

Neste contexto, constata-se que o comportamento do índice de salário nominal nas diversas categorias profissionais dos trabalhadores da construção é distinto, observando-se, em relação ao 1º trimestre de 2003, variações cuja amplitude oscilou entre +51,3% para electricistas e / ou mecânicos e o único decréscimo (-5,5%) para trabalhadores indiferenciados.

Gráfico XIII. Variação do índice de salário nominal e real do 1º trimestre de 2004 e do 1º trimestre de 2003



Em termos reais, o índice geral dos salários dos trabalhadores no sector da construção registou um acréscimo de 3,3%, em relação ao 4º trimestre de 2003 e um aumento de 15,6%, em relação ao trimestre homólogo de 2003.

1. Private sector construction

1.1 Buildings

1.1.1 Number and area occupied

During the first quarter of 2004, 6 buildings were completed and extended. In comparison with the same period of 2003, the construction site area increased; while the number of buildings, base area and gross floor area all decreased. In comparison with the fourth quarter of 2003, increases were recorded in all indicators except the number of buildings, which declined in the first quarter.

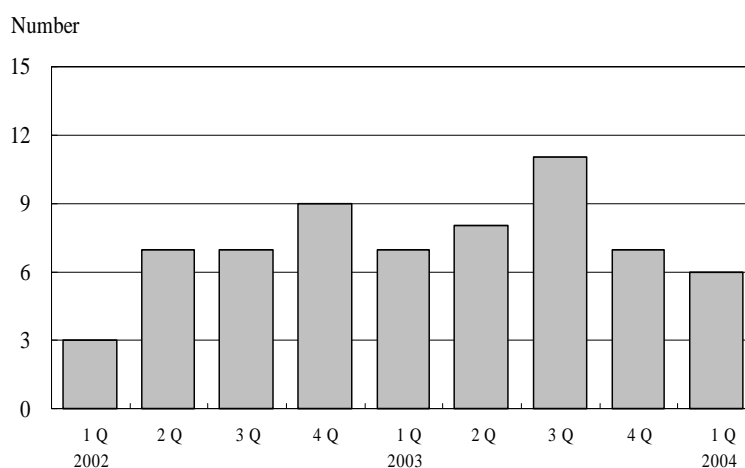
Table I. Buildings completed and extended

Year / Quarter	Number	Construction site area (m ²)	Base area (m ²)	Gross floor area (m ²)
2003 – Total	33	76 331	32 305	243 023
1 st Quarter	7	14 835	7 303	85 808
2 nd Quarter	8	33 653	12 484	26 765
3 rd Quarter	11	22 914	7 845	89 585
4 th Quarter	7	4 929	4 673	40 865
2004				
1 st Quarter	6	17 757	5 586	40 945
1 st Q 2004 / 1 st Q 2003 (%)	-14.3	19.7	-23.5	-52.3
1 st Q 2004 / 4 th Q 2003 (%)	-14.3	260.3	19.5	0.2

As indicated in Graph I, the number of buildings completed and extended remained low.

In the first quarter of 2004, the average gross floor area of each building completed and extended was 6 824 m², a decrease of 44.3% compared with the first quarter of 2003 (12 258 m²). Compared with the fourth quarter of 2003 (5 838 m²), an increase of 16.9% was registered. For the year 2003, the average gross floor area of buildings completed and extended was 7 364 m².

Graph I. Number of buildings completed and extended

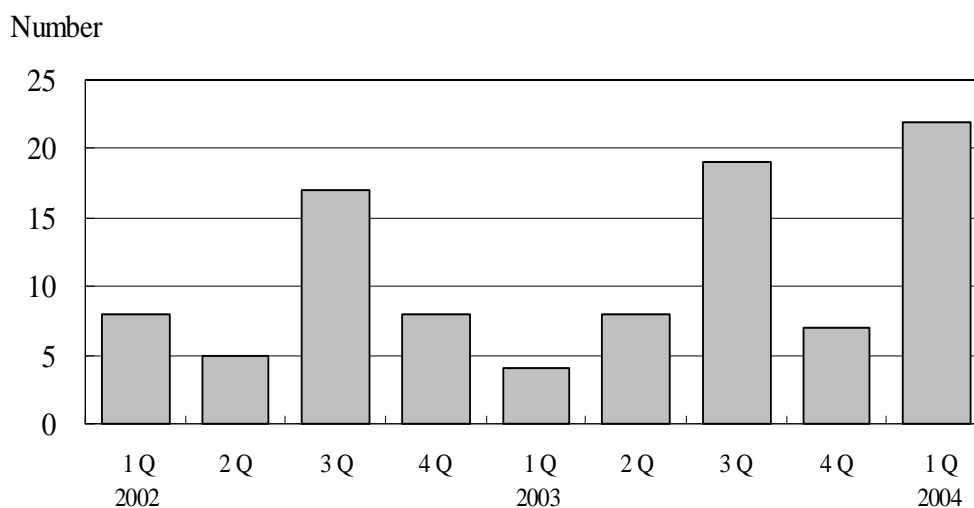


In the first quarter of 2004, construction of 22 new buildings was started. Compared with the first quarter of 2003, increases of different degrees were recorded among all indicators (Table II). Compared with the fourth quarter of 2003, increases were registered in all the indicators except gross floor area, which declined.

Table II. Buildings started

Year / Quarter	Number	Construction site area (m ²)	Base area (m ²)	Gross floor area (m ²)
2003 – Total	38	181 561	70 832	533 016
1 st Quarter	4	1 131	1 124	2 737
2 nd Quarter	8	108 100	4 228	14 137
3 rd Quarter	19	58 544	51 699	301 910
4 th Quarter	7	13 785	13 781	214 234
2004				
1 st Quarter	22	20 665	14 250	47 370
1 st Q 2004 / 1 st Q 2003 (%)	450.0	1 727.1	1 167.8	1 630.7
1 st Q 2004 / 4 th Q 2003 (%)	214.3	49.9	3.4	-77.9

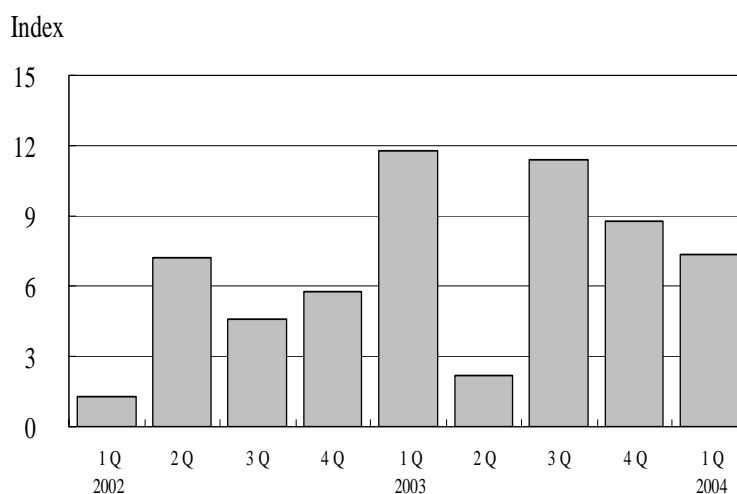
Graph II. Number of buildings started



1.1.2 Space occupation index

Graph III demonstrates the profile of the evolution in the index of vertical utilization^a. In the first quarter of 2004, 1 m² of base area corresponded to 7.3 m² of gross floor area, which was lower than that of the first quarter of 2003 (11.7 m²) and the fourth quarter of 2003 (8.7 m²). In the year 2003, the annual index was 7.5 m².

Graph III. Index of vertical utilization of buildings completed and extended



1.2 Building units

1.2.1 Overall indicators

The number of building units completed in the first quarter of 2004 decreased 73.7% and 30.2% over the first and the fourth quarters of 2003 respectively. In the first quarter of 2004, the average number of completed units in each building was 29, down from the 2003 annual average of 47 units.

Table III. Building units completed and started

Year / Quarter	Building units	
	Completed	Started
2003 – Total	1 566	2 658
1 st Quarter	650	19
2 nd Quarter	88	96
3 rd Quarter	583	1 614
4 th Quarter	245	929
2004		
1 st Quarter	171	146
1 st Q 2004 / 1 st Q 2003 (%)	-73.7	668.4
1 st Q 2004 / 4 th Q 2003 (%)	-30.2	-84.3

^a The index of vertical utilization is calculated as the ratio of the gross floor area to the base area, which is the indication of the height of the building.

The average floor area of each unit in the buildings completed was 239 m² in the first quarter of 2004. The annual average of 2003 was 155 m².

For buildings started, the average number of units in each building was 7 in the first quarter of 2004, higher than that in the same period of 2003 (5 units) and lower than that of the fourth quarter of 2003 (133 units). It was also lower than the annual average of 2003 (70 units).

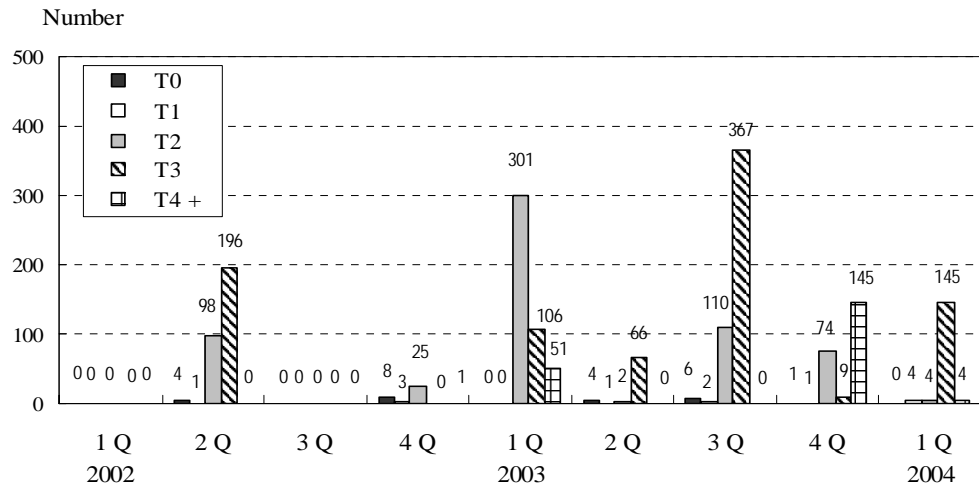
1.2.2. Type of housing units

The number of housing units completed in the first quarter of 2004 was 157 units, down 65.7% compared with the first quarter of 2003. The number was equivalent to 12.6% of the total housing units completed in the year 2003.

Table IV. Housing units completed, by type

Year / Quarter	Type					
	Total	T0	T1	T2	T3	T4 and over
2003 – Total	1 246	11	4	487	548	196
1 st Quarter	458	-	-	301	106	51
2 nd Quarter	73	4	1	2	66	-
3 rd Quarter	485	6	2	110	367	-
4 th Quarter	230	1	1	74	9	145
2004						
1 st Quarter	157	-	4	4	145	4
1 st Q 2004 / 1 st Q 2003 (%)	-65.7	..	..	-98.7	36.8	-92.2
1 st Q 2004 / 4 th Q 2003 (%)	-31.7	-100.0	300.0	-94.6	1 511.1	-97.2

Graph IV. Number of housing units completed, by type



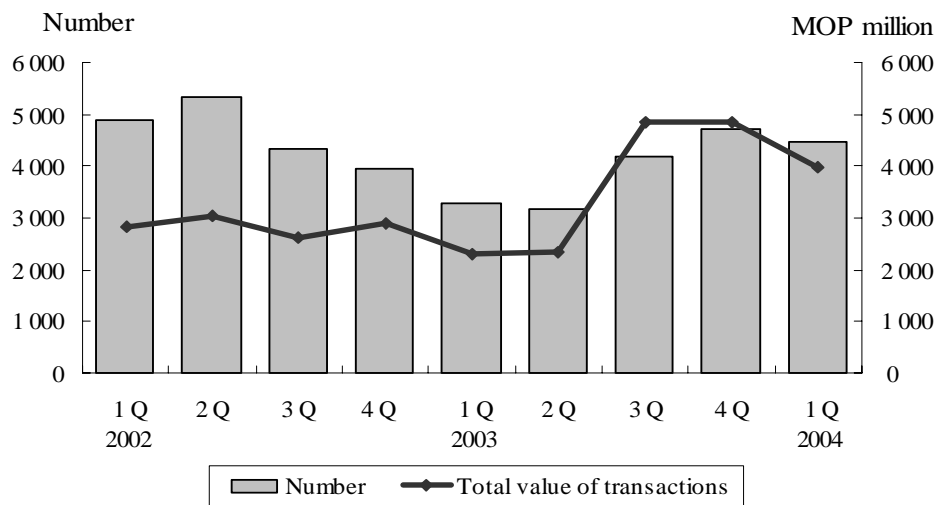
In the housing units completed in the first quarter of 2004, T3 made up 92.4% of the total.

2. Transactions on real estate

2.1 Deeds notarized

In the first quarter of 2004, 4 461 acts of deed were notarized on sales and purchases of real estate and mortgage credits, up 36.1% in comparison with the first quarter of 2003. The total value of those acts of deed was MOP3.97 billion, up 71.8% year-on-year. Compared with the fourth quarter of 2003, the number and value were down 5.3% and 18.3% respectively.

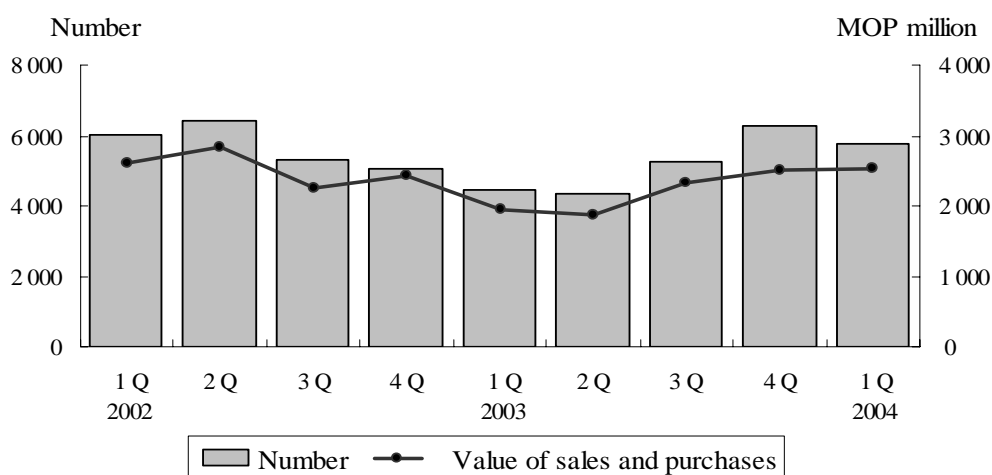
Graph V. Deeds notarized



2.2 Transactions on real estate^b

In the first quarter of 2004, 4 130 contracts of sales and purchases of real estate were made, of which 5 769 real estate units were involved with MOP2.53 billion, up 28.9% and 30.0% respectively in number and value as compared with the first quarter of 2003. In comparison with the fourth quarter of 2003, the number and value were down 8.4% and up 1.2% respectively.

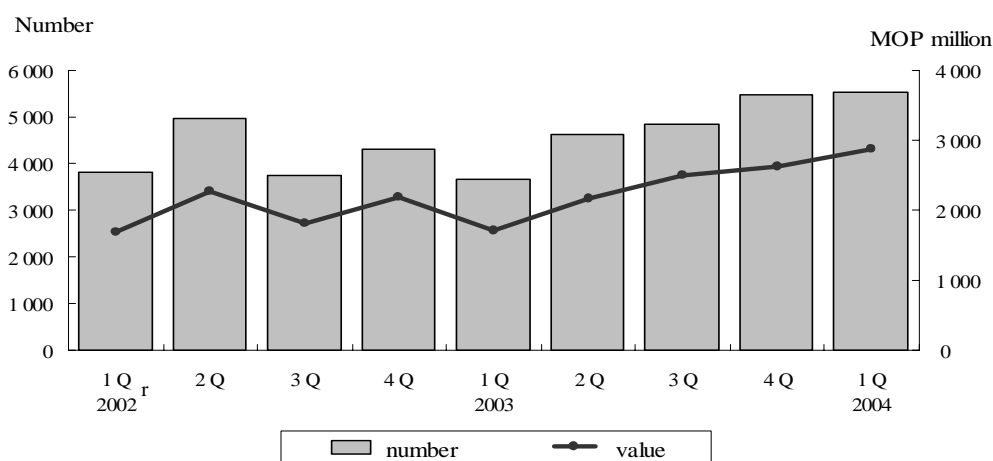
Graph VI. Transactions on real estate



2.3 Units transacted as per record of stamp duty

According to the information supplied by the Finance Services Bureau, 5 525 units with a total value of MOP 2.87 billion were transacted in the first quarter of 2004. Among them, 3 114 were residential units, with value of MOP 1.91 billion. Among all the building units transacted, 1 107 were exempted from property tax (i.e. they were new buildings) with their value amounting to MOP 948 million.

Graph VII. Building units transacted, as per record of stamp duty



^b "Real Estate" here refers to properties according to their registration methods. If a real estate is registered as a horizontal property, it is deemed a unit. If a real estate is registered as a whole and single entity, it is deemed a building.

^r Rectified data based on the revision on relevant figures of 2002, made by the government department responsible for providing information on "transactions of buildings by stamp duty".

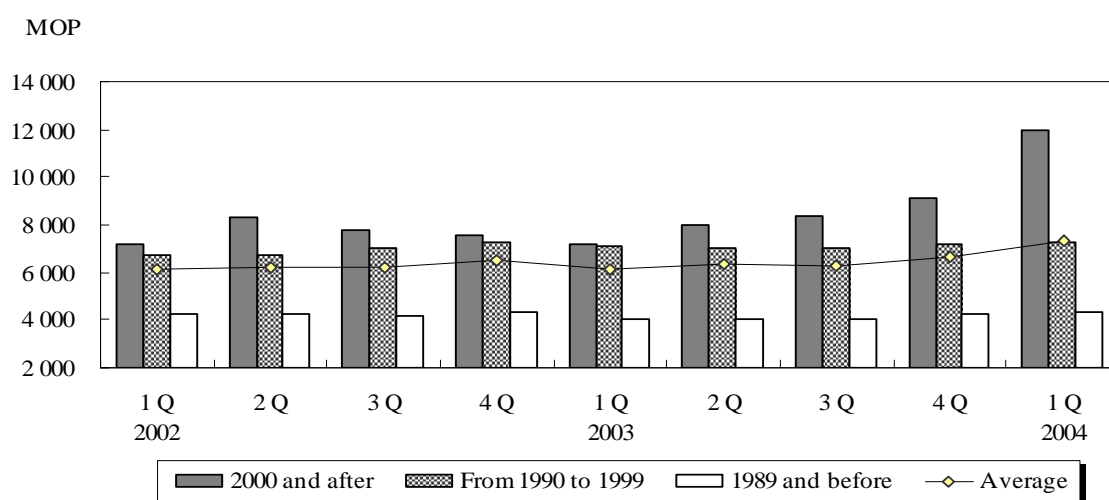
2.4 Average transaction price of residential units as per record of stamp duty

In the first quarter of 2004, the average transaction price of residential units per square meter of usable area was MOP7 343, up 10.7% and 19.3% over the fourth quarter and first quarter of 2003 respectively. In terms of year of building completion, in the first quarter of 2004, the overall average transaction price per square meter in Macao for the residential units completed in “2000 and after” recorded a large increase. As to those that were completed “From 1990 to 1999” and in “1989 and before”, compared with the same period and the fourth quarter of 2003, no major change was recorded.

Table V. Average transaction price of residential units per square meter of usable area by area and year of building completion

Year / Quarter	MOP			
	Average	2000 and after	From 1990 to 1999	1989 and before
2003	6 377	8 444	7 095	4 077
1 st Quarter	6 154	7 175	7 100	4 052
2 nd Quarter	6 343	8 014	7 062	3 996
3 rd Quarter	6 305	8 388	7 038	4 020
4 th Quarter	6 636	9 157	7 185	4 226
2004				
1 st Quarter	7 343	12 008	7 267	4 297
1 st Q 2004 / 1 st Q 2003 (%)	19.3	67.4	2.4	6.0
1 st Q 2004 / 4 th Q 2003 (%)	10.7	31.1	1.1	1.7

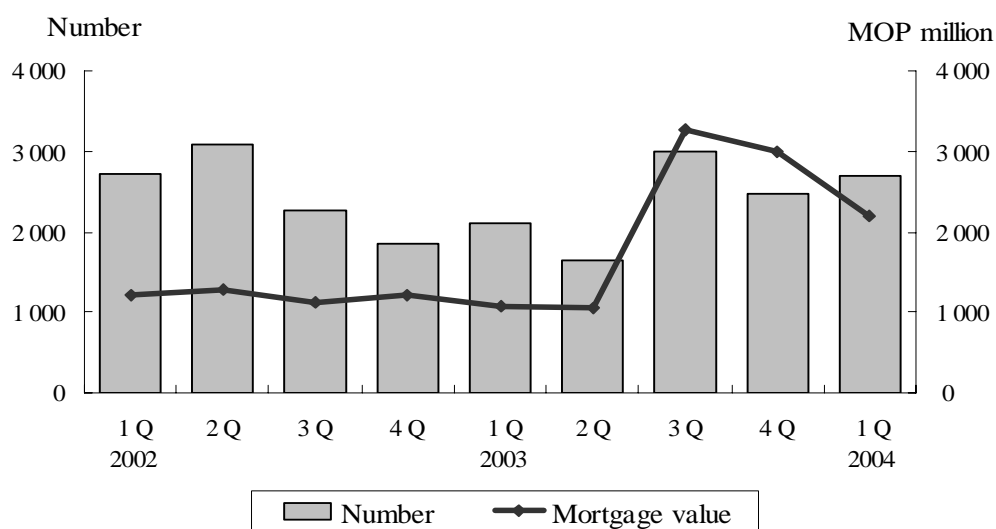
Graph VIII. Average transaction price per square meter (usable area) of residential unit



2.5 Mortgage credits on real estate

According to the records of the notary offices, in the first quarter of 2004, the total value of mortgage credits reached the amount of MOP2.19 billion, of which, MOP757 million (34.5%) was related to purchases of real estate and MOP1.44 billion to mortgage credits not involving actual property transactions. The total amount soared up 105.9% compared with the first quarter of 2003; credits involving actual property transactions grew 7.6%. In comparison with the fourth quarter of 2003, the above indicators were down 26.5% and up 20.1% respectively.

Graph IX. Mortgage credits on real estate



3. Newly incorporated companies in construction sector

In the first quarter of 2004, 31 companies were incorporated in the construction sector, with MOP4.11 million in registered capital. Compared with the first quarter of 2003, the number and registered capital of these newly incorporated companies were down 26.2% and 18.0% respectively. Compared with the fourth quarter of 2003, the number and registered capital of newly incorporated companies were down 31.1% and 0.3% respectively.

Graph X. Newly incorporated companies in construction sector

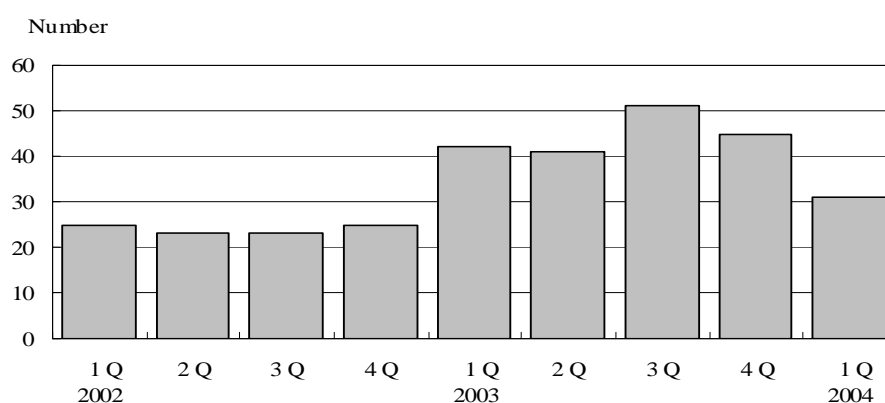


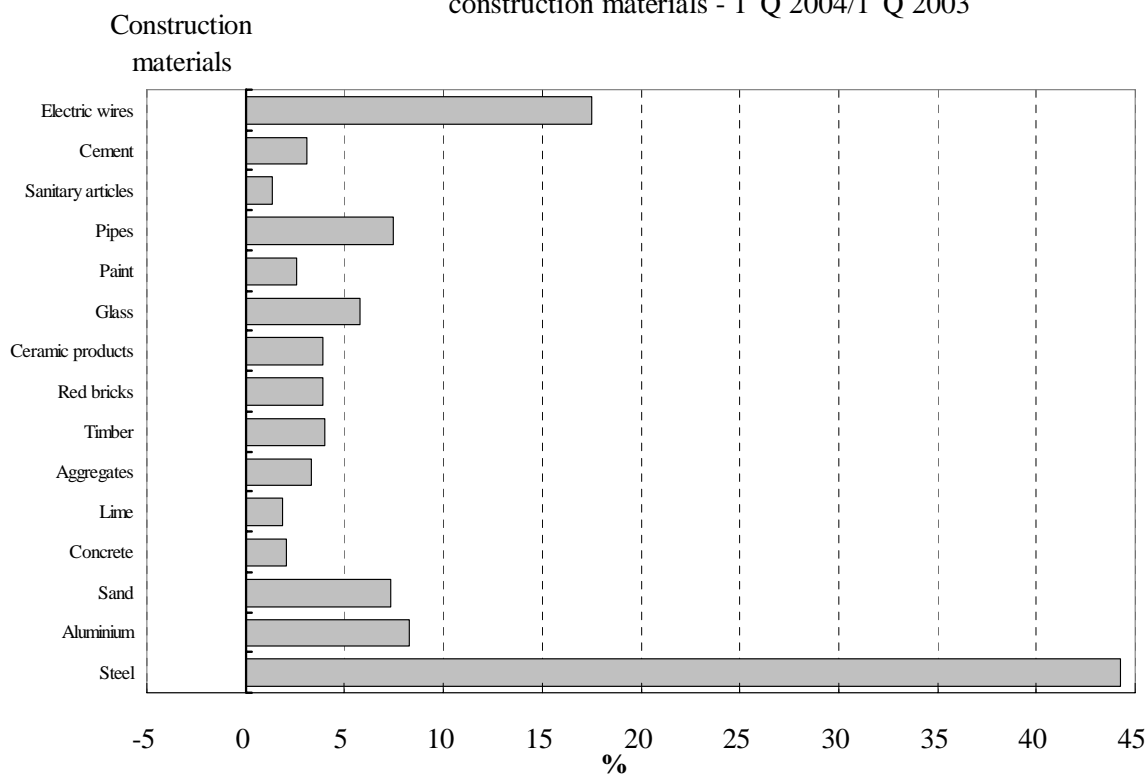
Table VI. Number and registered capital of newly incorporated companies and dissolved companies in construction sector

Year/Quarter	Newly incorporated companies		Dissolved companies	
	Number	Capital (1 000 MOP)	Number	Capital (1 000 MOP)
2003 - Total	179	16 197	7	780
1 st Quarter	42	5 018	2	140
2 nd Quarter	41	4 141	2	140
3 rd Quarter	51	2 909	2	400
4 th Quarter	45	4 129	1	100
2004				
1 st Quarter	31	4 115	6	1 530
1 st Q 2004 / 1 st Q 2003 (%)	-26.2	-18.0	200.0	992.9
1 st Q 2004 / 4 th Q 2003 (%)	-31.1	-0.3	500.0	1 430.0

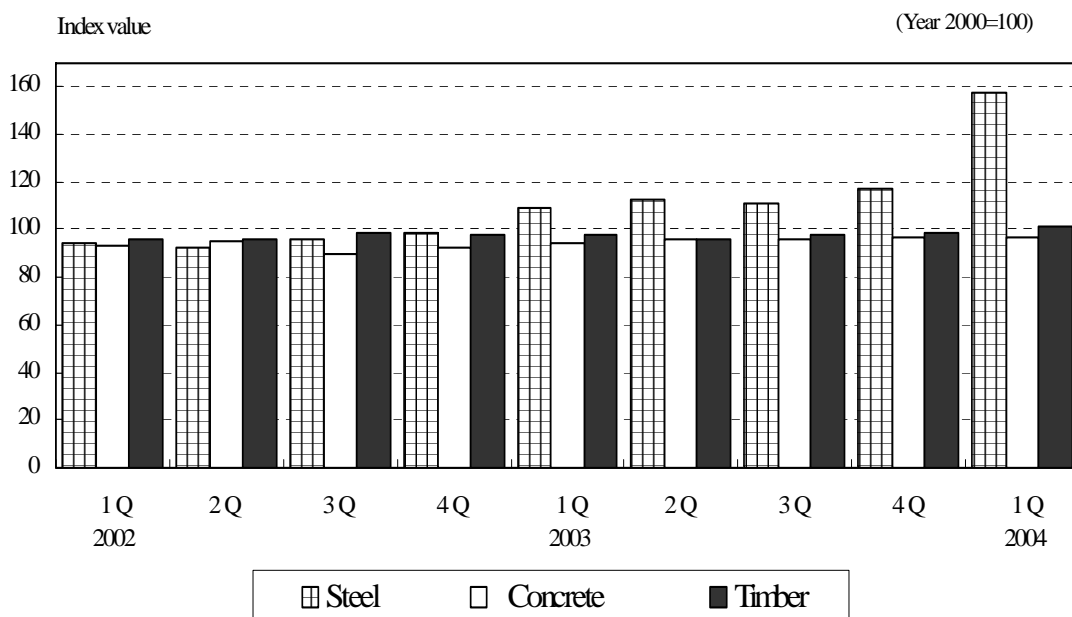
4. Construction materials

Compared with the first quarter of 2003, the price indices of all construction materials rose between 1.4% and 44.3% in the first quarter of 2004, of which the biggest increase was in steel, up 44.3%. Concrete and timber rose 2.1% and 4.0% respectively.

Graph XI. Variation of average wholesale price index of construction materials - 1stQ 2004/1stQ 2003



Graph XII. - Average wholesale price index of main construction materials



5. Construction workers and daily wages

5.1 Construction workers

In the first quarter of 2004, 7 282 workers worked in the 91 construction sites surveyed. Among the workers, 32.9% were engaged in government projects, while 67.1% were in private projects.

Table VII . No. of construction projects and ratio of workers engaged in government and private projects

	No. of construction projects	Workers		
		Total	Skilled workers and semi-skilled workers	Unskilled workers
Total	91	7 282	5 926	1 356
Government	56.04%	32.93%	29.77%	46.76%
<i>New construction sites</i>	28.57%	26.04%	22.26%	42.55%
<i>Maintenance</i>	27.47%	6.89%	7.51%	4.21%
Private	43.96%	67.07%	70.23%	53.24%
<i>Buildings</i>	34.07%	56.56%	61.19%	36.36%
<i>Others</i>	9.89%	10.51%	9.04%	16.88%

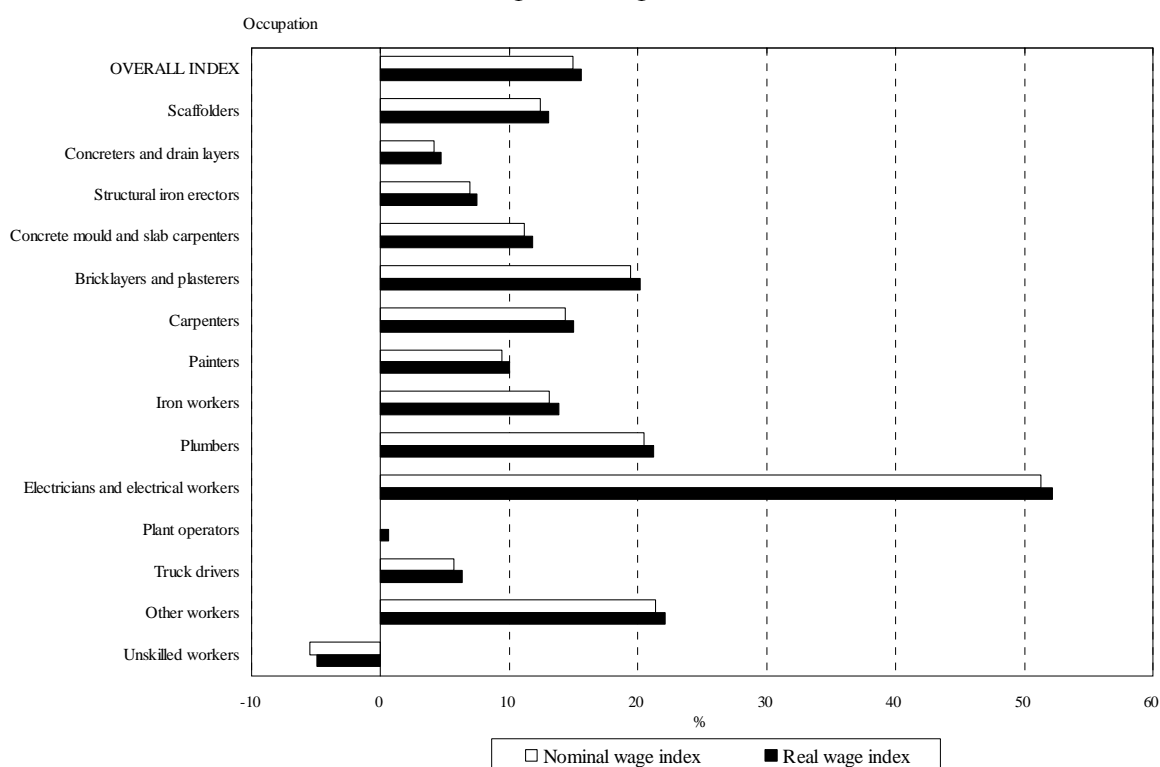
According to the data obtained in the first quarter of 2004, 81.4% of the workers were skilled workers and semi-skilled workers, of which 1 764 were engaged in government projects, making up 24.2% of the total.

5.2 Daily wages

In the first quarter of 2004, the average daily nominal wage of construction workers was MOP313. That of skilled workers and semi-skilled workers was MOP345 and unskilled workers MOP172.

Compared with the first quarter of 2003, the nominal wage index of electricians and electrical workers rose the most, by 51.3%, whereas only that of unskilled workers declined, by 5.5%.

Graph XIII. Variation of nominal wage and real wage indices -
1stQ 2004/1stQ 2003



In the first quarter of 2004, the overall real wage index was up 3.3% over the fourth quarter of 2003 and was up 15.6% over the first quarter of 2003.

符號註釋

Sinais convencionais

Symbols and abbreviations

—	絕對數值為零 Valor absoluto igual a zero <i>Absolute value equals zero</i>
..	不適用 Não aplicável <i>Not applicable</i>
MOP	澳門元 Pataca/Macau <i>Macao Pataca</i>
m ²	平方米 Metro quadrado <i>Square metre</i>
r	更正資料 Dado rectificado <i>Rectified data</i>

備註：由於進位原因，統計表內個別項目之和可能與總數有出入。

NOTA: Devido a arredondamentos, os totais podem não coincidir com a soma das parcelas.

NOTE: Due to rounding, the totals may not correspond to the sums of the partial figures.

其他備索資料

Informação disponível deverá ser pedida

Information available upon request

- I. 私人建築統計
Estatísticas da construção privada
Private sector construction statistics
- II. 不動產交易
Transacções de imóveis
Transactions on real estate
- III. 公司統計
Estatísticas de sociedades
Company statistics
- IV. 建築材料價格及指數
Índices e preços dos materiais de construção
Indices and prices of construction materials
- V. 建築工人日薪及指數
Índices salariais e salários diários dos trabalhadores da construção
Indices and daily wages of construction workers