

# 私人建築及不動產交易

2011年第三季

3號刊

## I. 私人建築

2011年第三季批建樓宇的建築面積共303,210平方米，落成後可提供1,942個單位，1,212個汽車停車位及701個電單車泊位。

新動工樓宇的建築面積有228,884平方米，落成後可提供1,492個單位，863個汽車停車位及534個電單車泊位。

同季建成（包括擴建）樓宇的建築面積為18,066平方米，共提供122個單位；其中住宅107個，以三房單位佔多，有46個。在停車位方面，共提供73個汽車停車位及38個電單車泊位。

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		
	2010	2011		2010	2011		2010	2011	
	第3季	第2季	第3季	第3季	第2季	第3季	第3季	第2季	第3季
<b>建築面積(平方米)- 總數</b>	<b>50 685</b>	<b>7 303</b>	<b>303 210</b>	<b>22 260</b>	<b>28 438</b>	<b>228 884</b>	<b>241 248</b>	<b>476 380</b>	<b>18 066</b>
住宅	30 101	6 416	189 154	13 487	3 197	136 366	22 065	33 555	10 243
商業	2 360	887	4 152	5 734	893	3 237	15 911	1 190	1 010
辦公室	-	-	312	-	-	-	-	934	-
工業	-	-	739	-	9 060	-	-	-	-
其他用途	18 225	-	108 853	3 040	15 288	89 281	203 273	440 701	6 813
<b>單位數目 - 總數</b>	<b>230</b>	<b>100</b>	<b>1 942</b>	<b>132</b>	<b>61</b>	<b>1 492</b>	<b>466</b>	<b>389</b>	<b>122</b>
住宅	199	87	1 872	104	46	1 441	142	356	107
商業	27	13	53	27	12	43	314	19	13
辦公室	-	-	1	-	-	-	-	9	-
工業	-	-	1	-	2	-	-	-	-
其他用途	4	-	15	1	1	8	10	5	2
<b>停車位數目</b>									
汽車	171	-	1 212	64	-	863	804	969	73
電單車	50	-	701	23	-	534	667	303	38

## II. 繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣

### 單位買賣

2011年第3季繳納物業轉移印花稅的單位共3,738個，成交金額合計96.2億元（澳門元，下同），按季分別下跌71.1%及75.2%；屬於房屋稅豁免期內之新樓單位有979個，成交金額為31.1億元，按季跌幅分別為86.6%及88.6%。

按單位用途統計，住宅有2,194個，金額為59.2億元，按季分別下跌73.4%及82.2%；商業、辦公室及工業單位分別有336個、278個及36個，而停車位則有861個。

按成交住宅單位建成年份統計，在2000年及之後建成的有696個，在1990年至1999年建成的有868個，而1989年及之前建成的則有630個。

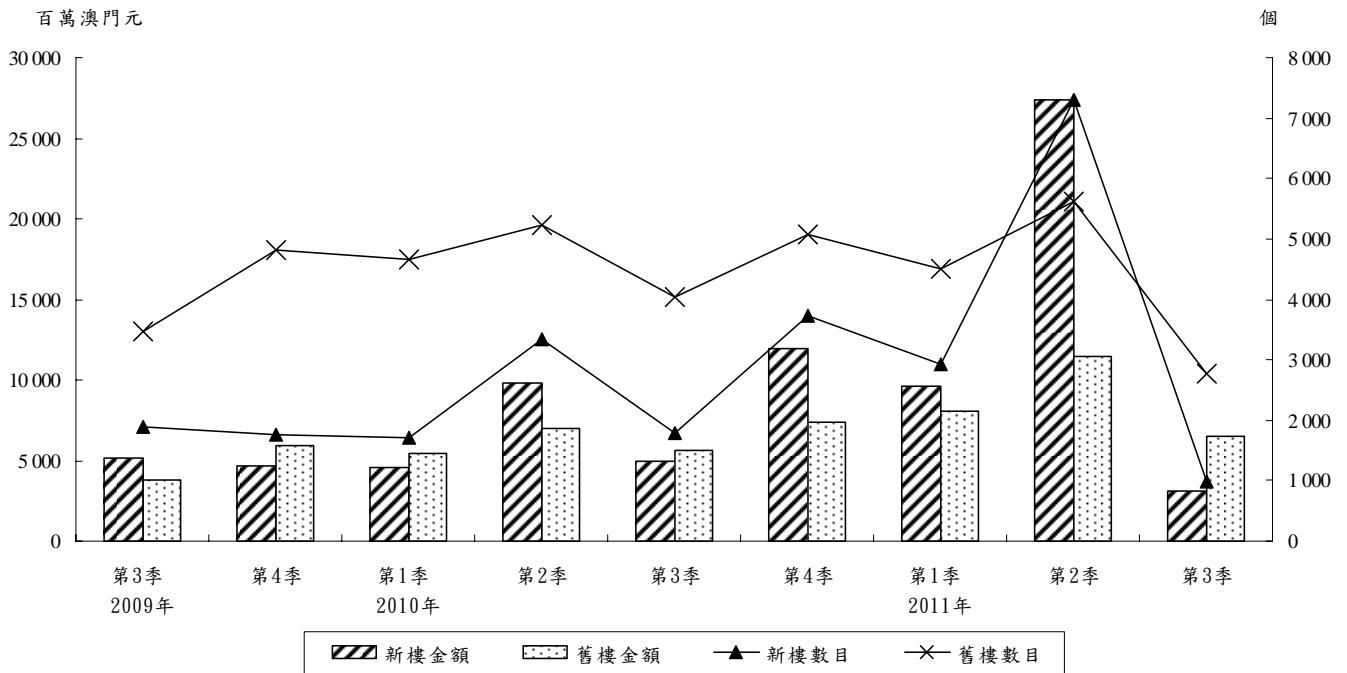
按單位面積統計，主要為50至99.9平方米，有1,012個，佔總數46.1%。

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	2010	2011	
	第3季	第2季	第3季
<b>單位數目</b>	<b>5 838</b>	<b>12 921</b>	<b>3 738</b>
住宅	3 649	8 255	2 194
商業	665	824	336
辦公室	83	278	278
工業	53	67	36
停車位	1 345	3 446	861
其他	43	51	33
新樓小計	1 797	7 303	979
舊樓小計	4 041	5 618	2 759
<b>金額（百萬澳門元）</b>	<b>10 567</b>	<b>38 853</b>	<b>9 616</b>
住宅	8 218	33 261	5 919
商業	1 383	3 229	1 816
辦公室	130	653	976
工業	110	#	329
停車位	407	1 224	367
其他	320	#	209
新樓小計	4 917	27 412	3 114
舊樓小計	5 650	11 441	6 502

位於澳門半島的住宅單位有1,765個，氹仔及路環分別有397個及32個。按成交金額統計，400萬元以上的單位有407個，200萬以上至400萬元的有656個，100萬以上至200萬元的有605個，而100萬元或以下的則有526個。

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

今年第3季整體住宅單位每平方米（實用面積）平均成交價為36,345元，按季下跌17.9%。澳門半島（35,416元）、氹仔（38,162元）與路環（61,893元）住宅單位的平均成交價分別下跌16.3%、10.1%及11.7%。

按建成年份統計，2000年及之後建成的住宅每平方米平均成交價為47,289元，按季下跌10.5%；1990年至1999年建成的為34,721元，微跌1.1%；而1989年及之前建成的亦下跌5.9%至26,683元。

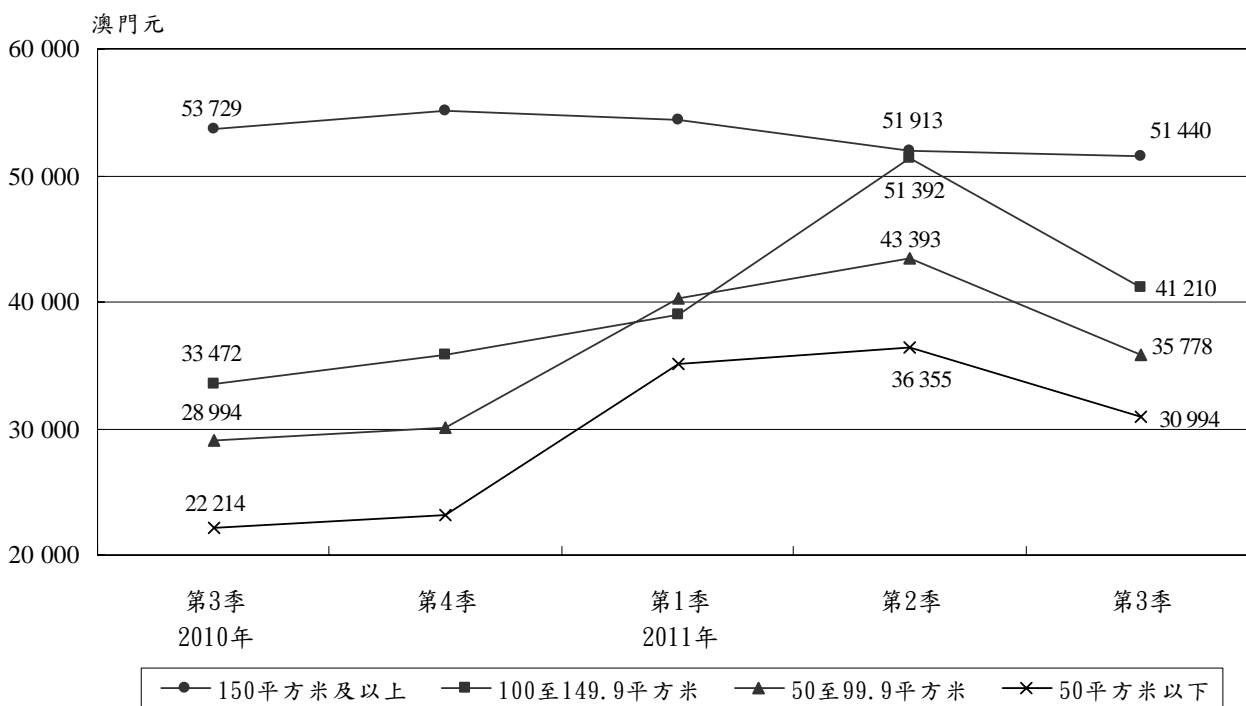
住宅單位面積在100至149.9平方米的每平方米平均成交價（41,210元）按季下跌19.8%；50至99.9平方米（35,778元）亦下跌17.5%。

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	2010		2011			
	第3季	第2季	第3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>30 347</b>	<b>44 269</b>	<b>36 345</b>	<b>47 289</b>	<b>34 721</b>	<b>26 683</b>
<b>澳門半島</b>	<b>29 517</b>	<b>42 296</b>	<b>35 416</b>	<b>48 970</b>	<b>34 262</b>	<b>26 404</b>
黑沙環及祐漢區	21 887	32 586	31 455	29 021	37 239	26 216
黑沙環新填海區	34 615	51 255	43 308	48 371	37 061	~
林茂塘區	28 099	35 081	39 655	44 441	35 782	33 753
高士德及雅廉訪區	28 603	32 889	34 592	48 592	30 745	29 474
新口岸區	20 705	30 228	30 410	35 763	29 384	31 435
外港及南灣湖新填海區	58 820	76 634	60 393	69 795	41 940	#
下環區	23 058	36 663	30 180	49 322	29 157	24 285
<b>氹仔</b>	<b>29 583</b>	<b>42 457</b>	<b>38 162</b>	<b>40 617</b>	<b>35 783</b>	<b>46 204</b>
海洋及小潭山區	31 888	45 435	36 629	~	36 119	#
氹仔中心區	28 280	38 869	36 733	37 357	35 997	#
<b>路環</b>	<b>64 087</b>	<b>70 098</b>	<b>61 893</b>	<b>73 544</b>	<b>31 934</b>	<b>~</b>

圖2 – 按面積統計之住宅單位每平方米平均成交價



## 工業及辦公室單位

工業單位的價格升勢持續，2011年第3季每平方米平均成交價為14,678元，按季升幅為25.1%。

表 4 – 按建成年份統計之工業單位每平方米平均成交價

年	季	整體工業單位	建成年份	
			1990年至1999年	1989年及之前
			澳門元	
<b>2010</b>		<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
<b>2011</b>				
	1	10 572	14 207	10 263
	2	11 734	14 122	10 648
	3	14 678	15 743	14 252

2011年第3季辦公室每平方米平均成交價為34,011元，按季下跌7.1%。

表 5 – 部分區域辦公室單位每平方米平均成交價

年	季	全澳	新口岸區	外港及南灣湖 新填海區	澳門元
					中區
<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
<b>2011</b>					
	1	27 700	27 393	30 819	#
	2	36 618	35 277	37 909	32 506
	3	34 011	23 937	35 200	32 004

### III. 不動產買賣契約及按揭貸款契約

2011年第3季在私人公證員或政府公證署訂立的不動產買賣契約共2,262宗，按季減少35.8%；成交單位有3,032個，跌幅為29.5%。

同季簽訂的按揭貸款契約共2,352宗，當中住宅單位的按揭貸款契約為1,884宗，按季下跌24.4%。

表6 – 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				
	立契數目	不動產數目		樓宇單位				
				小計	住宅 <sup>1</sup>	商業	其他樓宇單位	
<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
<b>2011</b>								
1	3 181	4 382	2 570	2 543	2 016	249	278	27
2	3 522	4 301	3 129	3 106	2 491	288	327	23
3	2 262	3 032	2 352	2 319	1 884	238	197	33

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期內已繳納物業轉移印花稅的單位，與財政局按參考期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. 住宅單位買賣資料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期內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。

## 符號註釋

- 絕對數值為零
- ~ 沒有數字
- # 保密資料

## 以下統計表可在本局網頁下載

1. 按單位間隔統計之新動工的住宅單位-私人建築
2. 按單位間隔統計之建成的住宅單位-私人建築
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. 按繳納物業轉移印花稅及區域統計的住宅單位每平方米平均成交價
- 16B. 按繳納物業轉移印花稅及區域統計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. 按繳納物業轉移印花稅及建成年份統計的住宅單位每平方米平均成交價
- 17B. 按繳納物業轉移印花稅及建成年份統計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. 按繳納物業轉移印花稅及實用面積統計的住宅單位每平方米平均成交價
- 18B. 按繳納物業轉移印花稅及實用面積統計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. 按繳納物業轉移印花稅及建成年份統計的工業單位每平方米平均成交價
20. 按繳納物業轉移印花稅及主要區域統計的辦公室每平方米平均成交價
21. 按繳納物業轉移印花稅、主要區域及建成年份統計的住宅單位買賣
22. 按繳納物業轉移印花稅、區域及實用面積統計的住宅單位買賣
23. 按繳納物業轉移印花稅、區域及成交價值統計的住宅單位買賣

---

**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