

私人建築及不動產交易

二零零八年第二季

二號刊

I. 私人建築

2008年第2季新動工的樓宇有2幢，總建築面積為2.4萬平方米，落成後可提供14個單位、139個汽車停車位及87個電單車泊位。

2008年第2季建成^a的樓宇有10幢，總建築面積為3.1萬平方米，共提供144個單位，其中128個為住宅單位，而兩房及三房間隔的分別有49個及73個；在停車位方面，共提供75個汽車停車位及40個電單車泊位。

表一：新動工及建成樓宇之主要指標

用途	新動工樓宇			建成樓宇		
	2007年第2季	2008年第1季	2008年第2季	2007年第2季	2008年第1季	2008年第2季
樓宇數目(幢)- 總數	17	12	2	12	5	10
住宅、商住兩用	8	7	1	6	3	8
商業	3	1	-	1	1	1
辦公室	-	1	-	1	-	-
工業	-	-	-	-	-	1
其他用途	6	3	1	4	1	-
建築面積(平方米)- 總數	788 875	104 435	24 159	140 700	89 186	31 210
住宅	93 831	42 758	791	6 613	2 223	16 029
商業	83 091	2 176	204	1 905	8 106	2 378
辦公室	-	23 688	-	1 189	-	-
工業	-	4 392	-	8 216	-	8 339
其他用途	611 953	31 421	23 164	122 778	78 856	4 464
單位數目 - 總數	938	282	14	122	26	144
住宅	897	251	10	76	21	128
商業	30	26	2	30	4	11
辦公室	-	1	-	13	-	-
工業	-	-	-	-	-	1
其他用途	11	4	2	3	1	4
停車位數目						
汽車	2 658	467	139	415	264	75
電單車	324	346	87	49	64	40

- 絕對數值為零

^a 包括完成擴建的工程。

II. 不動產交易

1. 訂立契約之不動產^b買賣及按揭

2008年第2季訂立的不動產買賣契約共3,064宗，成交的單位有4,022個，成交金額為41.1億元（澳門元，下同），與前一季比較，單位買賣數目及金額分別減少7.8%及2.9%。

全季的不動產按揭貸款總額為54.5億元，較前一季大幅減少77.2%。

表二：不動產買賣及按揭

年	季	不動產買賣		不動產按揭貸款			
				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)	單位數目	金額 (百萬澳門元)
2007	1	5 940	4 095	3 855	6 915	2 401	1 835
	2	4 848	3 906	3 096	53 422	1 756	1 779
	3	3 783	4 089	2 508	26 940	1 356	1 362
	4	4 516	6 793	3 791	9 324	1 557	3 071
2008	1	4 364	4 238	4 097	23 870	1 587	2 065
	2	4 022	4 114	3 988	5 446	1 616	1 987

2. 繳納物業轉移印花稅之樓宇單位^c買賣

2.1. 樓宇單位買賣

2008年第2季已繳納物業轉移印花稅的單位買賣數目共7,339個，較前一季增加12.6%，而總值為109.9億元，減少13.6%；其中屬於房屋稅豁免期內之新樓^d單位佔總數49.3%（3,620個），金額為76.2億元。

已繳納印花稅的單位以住宅為主，佔總數55.5%（4,075個），金額共92.0億元；而商業、辦公室及工業單位分別有550個、152個及54個。

位於澳門半島的住宅單位有3,155個，氹仔及路環分別有902個及18個；按成交金額分析，價值為400萬元以上的單位佔住宅單位總數16.2%（661個），200萬以上至400萬元的佔24.6%（1,002個），100萬以上至200萬元的佔21.2%（864個），而100萬元或以下的則佔38.0%（1,548個）。

^b 本文之“不動產”是按物業的登記性質計算。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。

^c 包括住宅、商業、辦公室、工業、車位、酒店及其他單位。

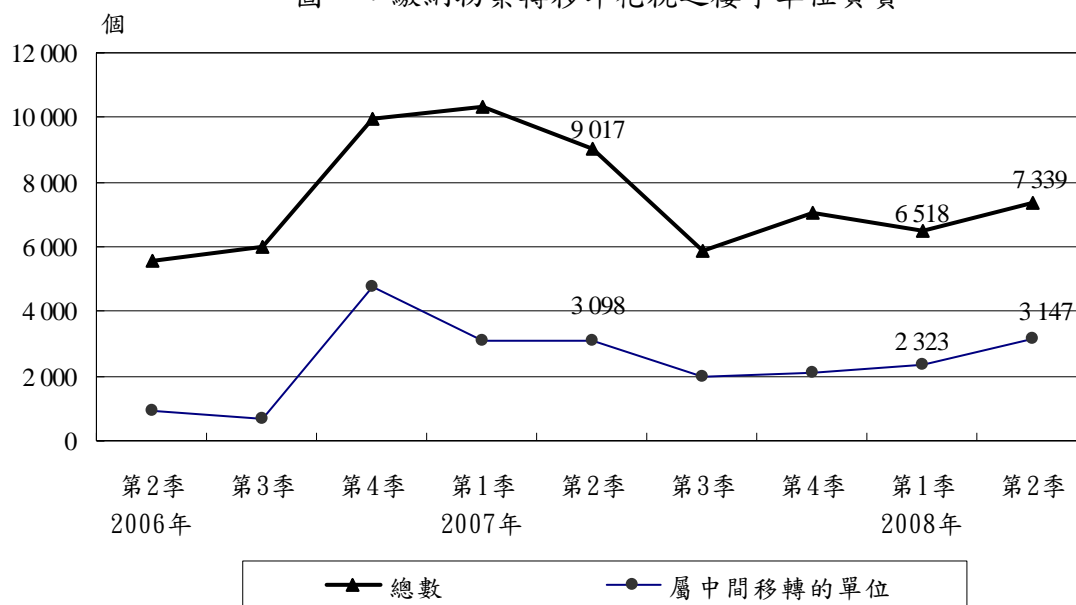
^d 新樓：包括所有按現行房屋業鈔法例第九條一款 a) 及 b) 項規定而獲稅項豁免及其他已建成年期為四年或少於四年之獨立單位；上述法例第九條一款 a) 及 b) 項規定新樓包括：1) 於澳門半島，建成年期少於或等於四年之住宅及/或商業單位及建成年期少於或等於五年之工業單位。2) 於離島，建成年期少於或等於六年之住宅及/或商業單位及建成年期少於或等於十年之工業單位。

表三：按用途統計繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣

用途	2007年	2008年	
	第2季	第1季	第2季
單位數目	9 017	6 518	7 339
住宅	6 202	4 563	4 075
商業	518	259	550
辦公室	262	139	152
工業	61	68	54
其他	1 974	1 489	2 508
新樓小計	3 579	2 748	3 620
舊樓小計	5 438	3 770	3 719
金額 (百萬澳門元)	12 891	12 715	10 986
住宅	11 117	10 985	9 203
商業	709	590	788
辦公室	370	231	322
工業	81	142	91
其他	614	768	582
新樓小計	8 757	8 976	7 618
舊樓小計	4 134	3 740	3 368

2008年第2季屬於中間移轉^e的單位有3,147個(佔單位買賣總數42.9%)，較前一季增加35.5%，涉及金額為69.5億元，減少17.3%；有關的買賣以黑沙環新填海區及氹仔中心區較多，分別佔30.3%及25.9%。

圖一：繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣



^e 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。

2.2. 單位平均成交價

住宅單位

按實用面積計算，2008年第二季整體住宅單位的平均成交價為每平方米24,741元，較前一季微升0.6%。澳門半島單位的平均成交價為每平方米25,198元，較前一季上升22.7%；而氹仔的平均成交價則下跌28.8%，為每平方米23,553元。

按樓宇建成年份分析，於2000年及之後建成的住宅單位的平均成交價為每平方米35,526元，較前一季下跌6.9%；於1990年至1999年建成的為17,317元，而於1989年及之前建成的為12,055元，均較前一季上升11.1%。

表四：部分區域的住宅單位平均成交價

每平方米澳門元

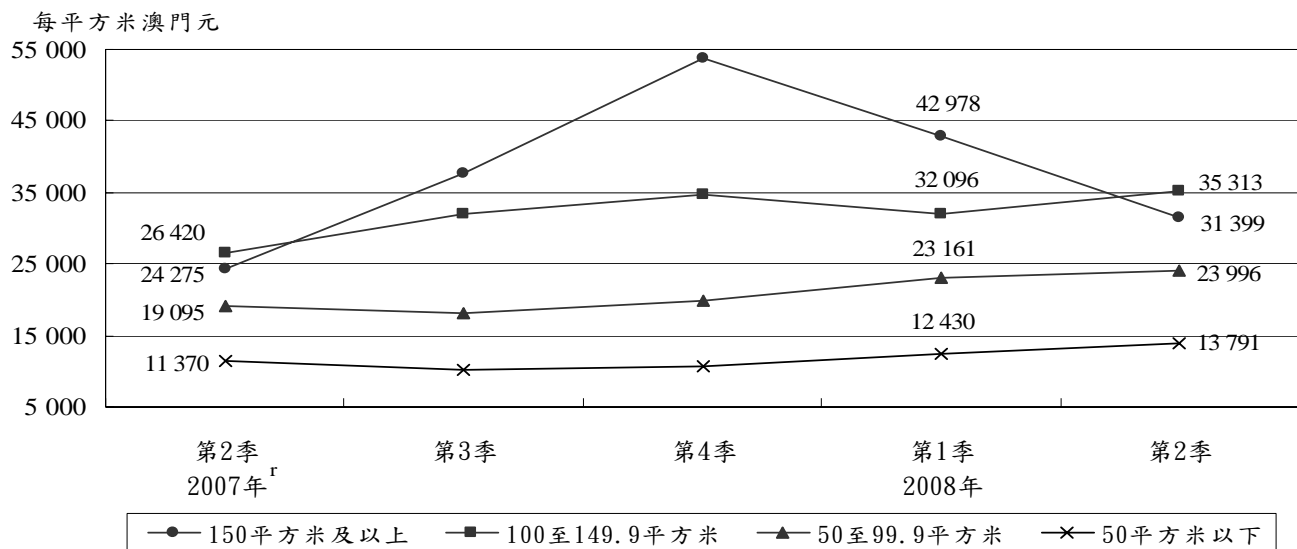
區域 ^f	2007年		2008年			
	第2季	第1季	第2季			
			樓宇建成年份			
	全澳整體住宅單位			2000年及之後	1990年至1999年	1989年及之前
全澳	19 313	24 583	24 741	35 526	17 317	12 055
澳門半島	18 359	20 532	25 198	39 093	16 553	11 984
黑沙環及祐漢區	10 809	11 775	15 052	21 072	13 789	9 638
黑沙環新填海區	29 398	26 348	39 583	48 126	15 489	~
林茂塘區	26 362	26 874	34 334	39 923	12 966	11 406
新橋區	9 269	10 413	12 997	21 166	13 765	11 036
沙梨頭及大三巴區	11 593	12 935	20 374	23 954	13 009	9 413
外港新填海區及南灣湖填海區	35 240	39 232	36 851	51 544	26 761	~
下環區	9 016	9 503	11 071	~	13 508	9 405
氹仔	21 873	33 058	23 553	27 355	18 319	21 282
海洋及小潭山區	17 545	21 972	21 251	~	21 450	~
氹仔中心區	24 708	30 658	23 765	26 996	18 020	21 316
路環	17 048	16 938	21 713	~	21 713	~

~ 沒有數字

^f 有關區域的劃分只用作統計用途。

按單位面積分析，150平方米及以上的住宅單位平均成交價為每平方米31,399元，較前一季下跌26.9%；而50平方米以下的則上升10.9%，每平方米為13,791元。

圖二：按單位面積統計的住宅單位平均成交價



^r 修訂數字

屬中間移轉的住宅單位整體平均成交價為每平方米37,268元，較前一季下跌6.6%。澳門半島的住宅單位為每平方米40,808元，較前一季上升15.2%，而氹仔的則為每平方米28,434元，下跌37.1%。

表五：屬中間移轉的住宅單位平均成交價

區域	每平方米澳門元		
	2007年 第2季	2008年	
		第1季	第2季
全澳	28 937	39 910	37 268
澳門半島	37 435	35 428	40 808
黑沙環新填海區	38 889	30 720	48 484
林茂塘區	34 030	36 951	50 337
外港新填海區及南灣湖填海區	56 361	63 871	48 893
氹仔	25 592	45 196	28 434
氹仔中心區	31 270	38 942	27 304

工業及辦公室單位^g

2008年第2季整體工業單位的平均成交價為每平方米5,919元，較前一季上升3.6%。

表六：按樓宇建成年份統計的工業單位平均成交價

每平方米澳門元

年	季度	整體工業單位	工業樓宇建成年份	
			1990年至1999年	1989年及之前
2007	1	4 226	5 087	3 876
	2	4 152	4 407	4 047
	3	5 935	6 646	4 114
	4	6 697	8 606	5 972
2008	1	5 715	6 011	5 661
	2	5 919	6 447	5 690

第2季整體辦公室的平均成交價為每平方米24,130元，較前一季上升11.4%；中區辦公室的平均成交價為每平方米28,861元，而新口岸區則為每平方米24,252元。

表七：部分區域統計的辦公室單位平均成交價

每平方米澳門元

區域	2007年 ^f				2008年	
	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季
全澳	16 018	19 539	22 145	21 877	21 665	24 130
新口岸區	21 372	17 605	19 779	21 227	19 785	24 252
外港新填海區及南灣湖填海區	14 565	21 246	21 214	23 283	21 380	23 818
中區	21 066	18 273	26 607	22 047	31 320	28 861

^f 修訂數字

^g 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. 按貸款金額及不動產類別統計之訂立契約的有貸款的不動產買賣
 10. 按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. 按區域統計之住宅單位平均成交價
 - 16A. 按區域統計繳納中間轉移物業轉移印花稅住宅單位平均成交價
 - 16B. 按區域統計之住宅單位平均成交價（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住宅單位平均成交價
 - 17A. 按區域及樓宇建成年份統計繳納中間移轉物業轉移印花稅之住宅單位平均成交價
 - 17B. 按區域及樓宇建成年份統計之住宅單位平均成交價（不包括中間移轉及尚待重估價值的樓宇單位買賣）
 18. 按單位面積統計之住宅單位平均成交價
 - 18A. 按單位面積統計繳納中間移轉物業轉移印花稅之住宅單位平均成交價
 - 18B. 按單位面積統計之住宅單位平均成交價（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工業單位平均成交價
 - 19A. 按樓宇建成年份統計繳納中間移轉物業轉移印花稅之工業單位平均成交價
 - 19B. 按樓宇建成年份統計之工業單位平均成交價（不包括中間移轉及尚待重估價值的樓宇單位買賣）
 20. 按區域統計之辦公室單位平均成交價
 - 20A. 按區域統計繳納中間移轉物業轉移印花稅之辦公室單位平均成交價
 - 20B. 按區域統計之辦公室單位平均成交價（不包括中間移轉及尚待重估價值的樓宇單位買賣）
- 附表 1. 按區域統計之住宅單位平均成交價 2004-2006
- 附表 1A. 按區域統計繳納中間移轉物業轉移印花稅住宅單位平均成交價 2004-2006
- 附表 1B. 按區域統計之住宅單位平均成交價（不包括中間移轉及尚待重估價值的樓宇單位買賣）2004-2006
- 附表 2. 按區域及樓宇建成年份統計之住宅單位平均成交價 2004-2006
- 附表 2A. 按區域及樓宇建成年份統計繳納中間移轉物業轉移印花稅之住宅單位平均成交價 2004-2006
- 附表 2B. 按區域及樓宇建成年份統計之住宅單位平均成交價（不包括中間移轉及尚待重估價值的樓宇單位買賣）2004-2006

- 附表 2B. 按區域及樓宇建成年份統計之住宅單位平均成交價（不包括中間移轉及尚待重估價值的樓宇單位買賣）2004-2006
- 附表 3. 按單位面積統計之住宅單位平均成交價 2004-2006
- 附表 3A. 按單位面積統計繳納中間移轉物業轉移印花稅之住宅單位平均成交價 2004-2006
- 附表 3B. 按單位面積統計之住宅單位平均成交價（不包括中間移轉及尚待重估價值的樓宇單位買賣）2004-2006
- 附表 4. 按樓宇建成年份統計之工業單位平均成交價 2004-2006
- 附表 4A. 按樓宇建成年份統計繳納中間移轉物業轉移印花稅之工業單位平均成交價 2004-2006
- 附表 4B. 按樓宇建成年份統計之工業單位平均成交價（不包括中間移轉及尚待重估價值的樓宇單位買賣）2004-2006
- 附表 5. 按區域統計之辦公室單位平均成交價 2004-2006
- 附表 5A. 按區域統計繳納中間移轉物業轉移印花稅之辦公室單位平均成交價 2004-2006
- 附表 5B. 按區域統計之辦公室單位平均成交價（不包括中間移轉及尚待重估價值的樓宇單位買賣）2004-2006

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 - 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
- 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

圖文傳真：2830 7825

電子郵件地址：info@dsec.gov.mo

網頁地址：www.dsec.gov.mo