

私人建築及不動產交易

二零零八年第三季

三號刊

I. 私人建築

2008年第3季新動工的樓宇有14幢，總建築面積為37.7萬平方米，落成後可提供1,729個單位、1,776個汽車停車位及26個電單車泊位。

2008年第3季建成^a的樓宇有22幢，總建築面積為23.6萬平方米，共提供62個單位，其中40個為住宅單位，而兩房及三房間隔的分別有8個及20個；在停車位方面，共提供395個汽車停車位及248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3季	2008年第2季	2008年第3季	2007年第3季	2008年第2季	2008年第3季
樓宇數目(幢) - 總數	12	2	14	20	10	22
住宅、商住兩用	6	1	14	6	8	14
商業	3	-	-	-	1	1
辦公室	-	-	-	-	-	1
工業	1	-	-	-	1	-
其他用途	2	1	-	14	-	6
建築面積(平方米) - 總數	32 501	24 159	377 424	1 026 089	31 210	236 341
住宅	11 667	791	278 468	30 228	16 029	8 968
商業	1 268	204	21 347	7 323	2 378	24 956
辦公室	-	-	-	-	-	11 253
工業	238	-	-	1 268	8 339	-
其他用途	19 328	23 164	77 609	987 269	4 464	191 164
單位數目 - 總數	89	14	1 729	267	144	62
住宅	75	10	1 668	229	128	40
商業	10	2	59	27	11	10
辦公室	-	-	-	-	-	2
工業	1	-	-	-	1	-
其他用途	3	2	2	11	4	10
停車位數目						
汽車	87	139	1 776	2 241	75	395
電單車	51	87	26	2 022	40	248

- 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3季訂立的不動產買賣契約共2,064宗，成交單位有2,785個，交易金額為38.8億元（澳門元，下同），與前一季比較，單位買賣數目及金額分別減少30.8%及5.8%。

全季的不動產按揭貸款總額為257.9億元，較前一季大幅增加3.7倍。

表二： 不動產買賣及按揭

年	季	不動產買賣		不動產按揭貸款			
		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)
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
	3	2 785	3 876	2 584	25 790	968	1 348

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3季已繳納物業轉移印花稅的單位買賣數目共4,229個，較前一季顯著減少42.4%，而交易金額為70.7億元，亦大幅下跌35.7%；其中屬於房屋稅豁免期內之新樓^d單位佔總數51.7%（2,188個），金額為50.4億元。

在繳納印花稅的單位中，住宅佔總數55.2%（2,335個），金額共58.6億元，單位數目及金額較前一季分別減少42.7%及36.3%；而商業、辦公室及工業單位分別有288個、148個及37個。

位於澳門半島的住宅單位有1,976個，氹仔及路環分別有346個及13個；按成交金額分析，400萬元以上的單位佔住宅單位總數22.4%（522個），200萬以上至400萬元的佔17.2%（402個），100萬以上至200萬元的佔23.9%（558個），而100萬元或以下的則佔36.5%（853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。

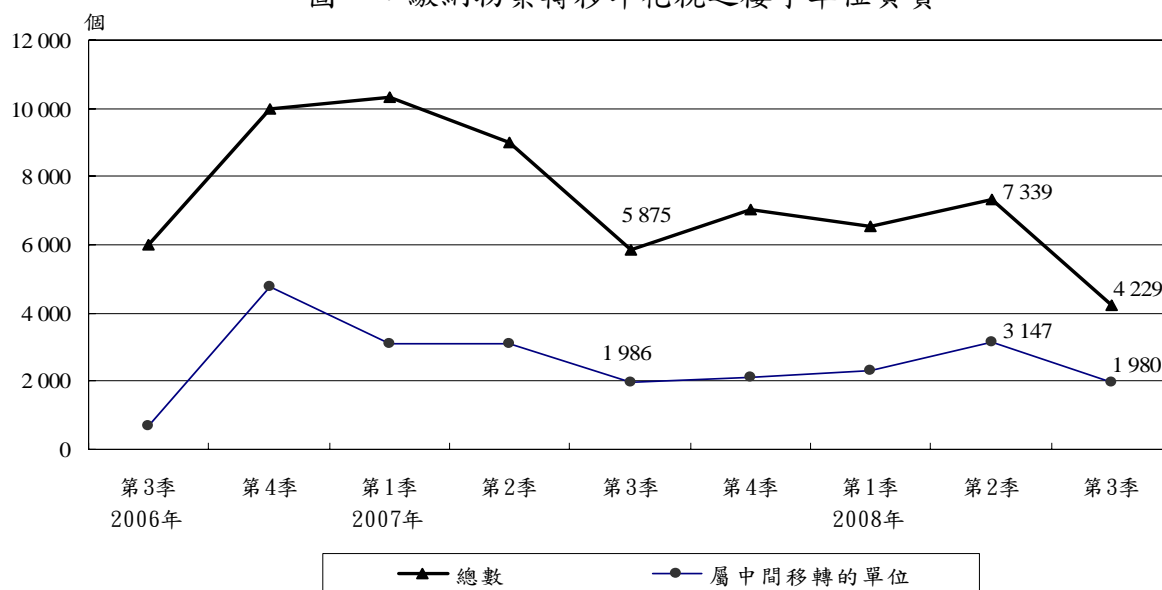
表三：按用途統計之繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣

用途	2007年	2008年	
	第3季	第2季	第3季
單位數目	5 875	7 339	4 229
住宅	3 609	4 075	2 335
商業	292	550	288
辦公室	152	152	148
工業	76	54	37
其他	1 746	2 508	1 421
新樓小計	2 435	3 620	2 188
舊樓小計	3 440	3 719	2 041
金額 (百萬澳門元)	8 921	10 986	7 066
住宅	7 353	9 203	5 859
商業	500	788	503
辦公室	404	322	#
工業	209	91	67
其他	455	582	#
新樓小計	6 137	7 618	5 045
舊樓小計	2 784	3 368	2 021

保密資料

2008年第3季屬於中間移轉^e的單位有1,980個（佔單位買賣總數46.8%），涉及金額為46.6億元，較前一季減少37.1%及32.9%；有關的買賣以黑沙環新填海區和高士德及雅廉訪區較多，分別佔48.5%及36.3%。

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3季整體住宅單位的平均成交價為每平方米23,819元，較前一季下跌3.7%。氹仔單位的平均成交價為每平方米22,085元，較前一季下跌6.2%；而澳門半島的平均成交價亦下跌5.1%，每平方米23,911元。

按樓宇建成年份分析，2000年及之後建成的住宅單位平均成交價為每平方米31,961元，1990年至1999年建成的為16,688元，而1989年及之前建成的為11,840元，較前一季分別下跌10.0%、3.6%及1.8%。

表四：部分區域的住宅單位平均成交價

每平方米澳門元

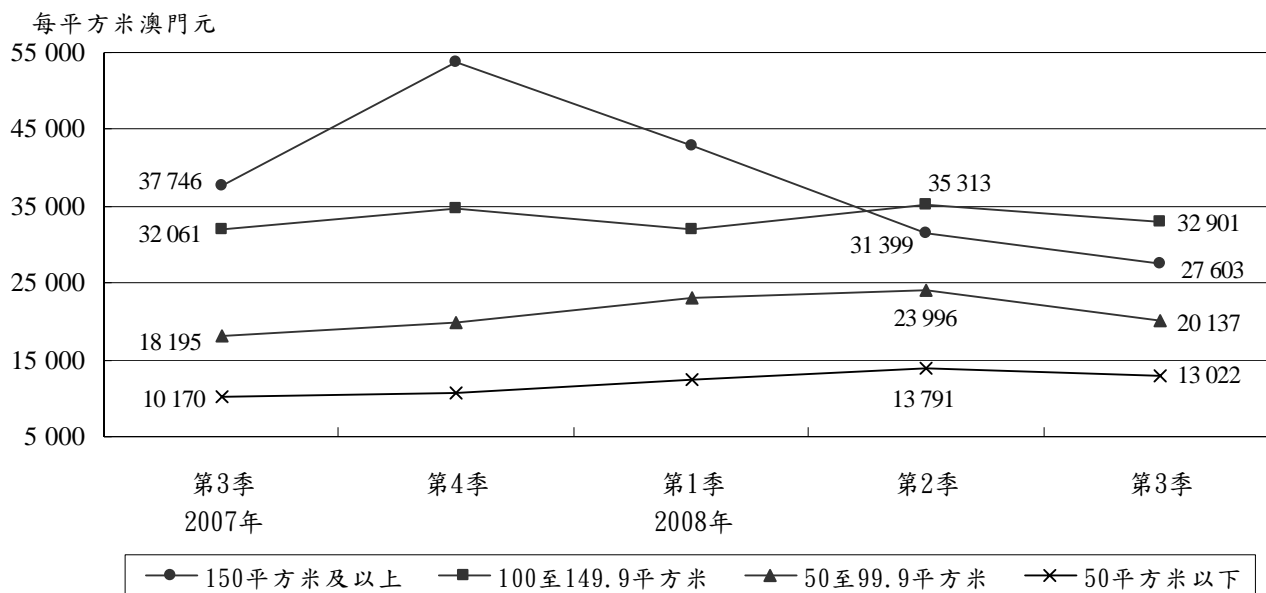
區域 ^f	2007年	2008年				
	第3季	第2季	第3季			
	全澳整體住宅單位			樓宇建成年份		
				2000年及之後	1990年至1999年	1989年及之前
全澳	21 254	24 741	23 819	31 961	16 688	11 840
澳門半島	16 709	25 198	23 911	32 054	14 956	11 802
黑沙環及祐漢區	10 763	15 052	13 192	12 242	16 341	9 124
黑沙環新填海區	23 981	39 583	35 301	38 973	14 491	~
林茂塘區	22 853	34 334	22 606	31 101	15 985	8 693
高士德及雅廉訪區	14 349	20 678	20 816	21 647	15 172	10 245
新橋區	9 735	12 997	10 725	14 596	12 570	9 395
外港新填海區及南灣湖填海區	33 932	36 851	34 594	41 452	20 879	~
下環區	8 518	11 071	10 360	~	11 122	9 993
氹仔	30 072	23 553	22 085	30 846	18 506	15 985
海洋及小潭山區	17 140	21 251	20 941	~	20 941	~
氹仔中心區	22 927	23 765	21 654	27 959	18 267	15 985
路環	10 936	21 713	26 690	~	26 690	~

~ 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，以50至100平方米以下的住宅單位平均成交價的跌幅較顯著，較前一季下跌16.1%至每平方米20,137元，而150平方米及以上的住宅單位平均成交價為每平方米27,603元，跌幅為12.1%。

圖二：按單位面積統計的住宅單位平均成交價



屬中間移轉的住宅單位整體平均成交價為每平方米32,430元，較前一季下跌13.0%；澳門半島的住宅單位為每平方米32,385元，下跌20.6%，而氹仔的則為每平方米32,955元，上升15.9%。

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3季	2008年 第2季	2008年 第3季
全澳	39 814	37 268	32 430
澳門半島	38 397	40 808	32 385
黑沙環新填海區	38 332	48 484	38 843
林茂塘區	29 061	50 337	32 571
高士德及雅廉訪區	35 631	40 898	20 861
氹仔	40 662	28 434	32 955
氹仔中心區	27 140	27 304	29 523

工業及辦公室[§]單位

2008年第3季整體工業單位的平均成交價為每平方米6,176元，較前一季上升4.3%。

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
	3	6 176	6 479	5 948

第3季整體辦公室的平均成交價為每平方米19,176元，較前一季下跌20.5%；中區辦公室的平均成交價為每平方米26,912元，而外港新填海區及南灣湖填海區則為每平方米17,202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				2008年		
	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季
全澳	16 018	19 539	22 145	21 877	21 665	24 130	19 176
新口岸區	21 372	17 605	19 779	21 227	19 785	24 252	30 106
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	17 202
中區	21 066	18 273	26 607	22 047	31 320	28 861	26 912

[§] 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之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）

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

統計服務全為您