

私人建築及不動產交易

二零零八年第一季

一號刊

為方便資料使用者可同時取得私人建築及不動產交易的統計資料，本局由2008年第1季起將兩項結果合併公佈。

I. 私人建築

2008年第1季新動工的樓宇有12幢，總建築面積為10.4萬平方米，落成後可提供282個單位、467個汽車停車位及346個電單車泊位。

2008年第1季建成^a的樓宇大幅減少至5幢，總建築面積為8.9萬平方米，共提供26個單位，其中21個為住宅單位，而兩房間隔的有9個；在停車位方面，共提供264個汽車停車位及64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1季	2007年第4季	2008年第1季	2007年第1季	2007年第4季	2008年第1季
樓宇數目(幢) - 總數	27	17	12	30	14	5
住宅、商住兩用	19	7	7	11	9	3
商業	-	-	1	11	1	1
辦公室	1	-	1	-	-	-
工業	4	2	-	1	-	-
其他用途	3	8	3	7	4	1
建築面積(平方米) - 總數	840 526	537 903	104 435	166 603	592 856	89 186
住宅	429 938	38 025	42 758	64 122	164 302	2 223
商業	18 996	17 837	2 176	4 376	6 268	8 106
辦公室	38 456	-	23 688	-	-	-
工業	32 403	7 656	4 392	34	-	-
其他用途	320 733	474 385	31 421	98 071	422 286	78 856
單位數目 - 總數	3 020	343	282	489	1 173	26
住宅	2 743	325	251	439	1 112	21
商業	85	10	26	37	54	4
辦公室	178	-	1	-	-	-
工業	3	2	-	1	-	-
其他用途	11	6	4	12	7	1
停車位數目						
汽車	3 556	1 619	467	493	1 769	264
電單車	578	54	346	45	675	64

- 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1季訂立的不動產買賣契約共3,189宗，成交的單位有4,364個，成交額達42.4億元（澳門元，下同），與前一季比較，單位買賣數目及金額分別減少3.4%及37.6%。

全季的不動產按揭貸款總額達238.7億元，較前一季大幅增加1.6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			
				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. 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1季已繳納物業轉移印花稅的單位買賣數目共6,518個，總值為127.2億元，較前一季分別減少7.3%及4.2%；其中屬於房屋稅豁免期內之新樓^d單位佔總數42.2%（2,748個），金額為89.8億元。

繳納印花稅的單位以住宅為主，佔總數70.0%（4,563個），金額共109.9億元；而商業、辦公室及工業單位分別有259個、139個及68個。

位於澳門半島的住宅單位有3,167個，氹仔及路環分別有1,380個及16個；按成交金額分析，400萬元以上的單位佔住宅單位總數17.5%（797個），200萬至400萬元的佔25.2%（1,149個），100萬至200萬元的佔15.7%（715個），而100萬以下的則佔41.7%（1,902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。

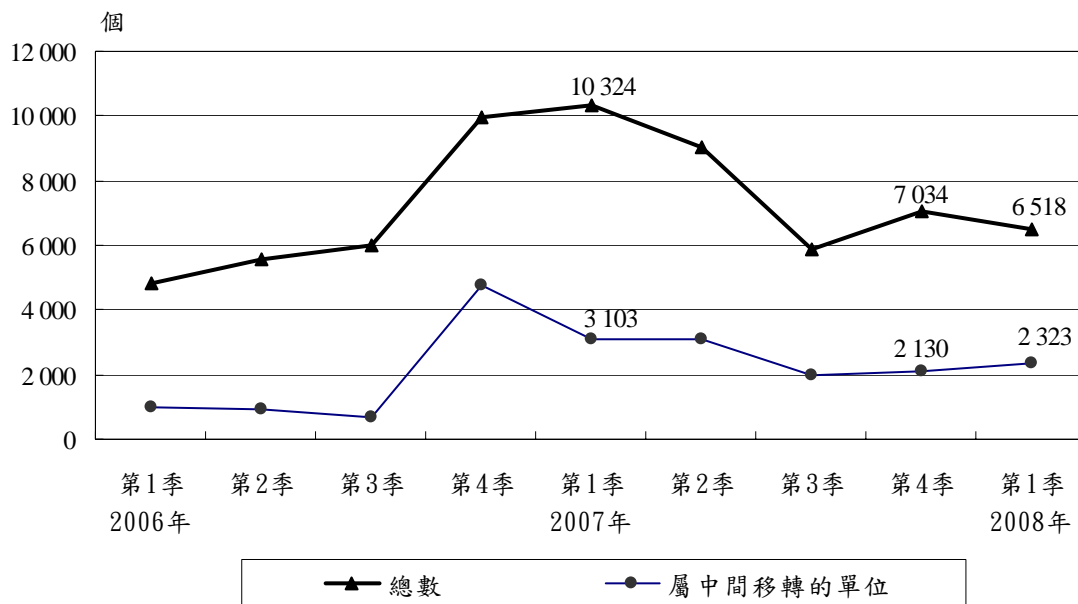
^d 新樓：包括所有按現行房屋業鈔法例第九條一款 a)及 b)項規定而獲稅項豁免及其他已建成年期為四年或少於四年之獨立單位；上述法例第九條一款 a)及 b)項規定新樓包括：1) 於澳門半島，建成年期少於或等於四年之住宅及/或商業單位及建成年期少於或等於五年之工業單位。2) 於離島，建成年期少於或等於六年之住宅及/或商業單位及建成年期少於或等於十年之工業單位。

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1季	第4季	第1季
單位數目	10 324	7 034	6 518
住宅	6 987	4 830	4 563
商業	614	399	259
辦公室	549	146	139
工業	49	66	68
其他	2 125	1 593	1 489
新樓小計	3 632	2 815	2 748
舊樓小計	6 692	4 219	3 770
金額 (百萬澳門元)	13 998	13 271	12 715
住宅	11 993	11 594	10 985
商業	603	712	590
辦公室	898	220	231
工業	59	166	142
其他	444	579	768
新樓小計	9 502	9 354	8 976
舊樓小計	4 496	3 917	3 740

2008年第1季屬於中間移轉^e的單位有2,323個（佔總數35.6%），金額為84.0億元，較前一季分別增加9.1%及5.7%。

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

為更準確反映樓宇成交價格的資料，由2008年第1季開始，將統計範圍擴展至繳納0.5%物業轉移印花稅（中間移轉）及尚待重估價值單位的買賣；而2007年單位平均成交價格的資料亦已重新計算。

住宅單位

按實用面積計算，2008年第1季整體住宅單位的平均成交價為每平方米24,583元，較前一季微升0.1%。澳門半島單位的平均成交價為每平方米20,532元，較前一季上升6.0%；而氹仔的平均成交價則下跌6.8%，為每平方米33,058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38,155元，較前一季下跌5.1%；於1990年至1999年建成的為15,585元，而於1989年及之前建成的為10,852元，較前一季分別上升4.0%及2.4%。

表四：部分區域的住宅單位平均成交價

區域 ^f	2007年 ^r		2008年			
	第1季	第4季	第1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	19 071	24 567	24 583	38 155	15 585	10 852
澳門半島	19 593	19 373	20 532	34 604	13 988	10 754
黑沙環及祐漢區	9 721	11 828	11 775	15 527	14 074	9 215
黑沙環新填海區	25 719	25 920	26 348	30 979	13 434	...
林茂塘區	21 019	26 401	26 874	34 731	11 381	11 358
新橋區	8 145	10 167	10 413	14 951	11 430	9 552
外港新填海區及南灣湖填海區	54 842	47 061	39 232	54 238	17 354	15 653
下環區	8 062	9 021	9 503	11 323	10 257	8 868
氹仔	18 690	35 455	33 058	42 598	17 713	15 161
海洋及小潭山區	19 427	23 226	21 972	31 692	21 356	...
氹仔中心區	20 375	27 518	30 658	37 477	16 865	16 321
路環	16 861	33 620	16 938	15 783	17 786	...

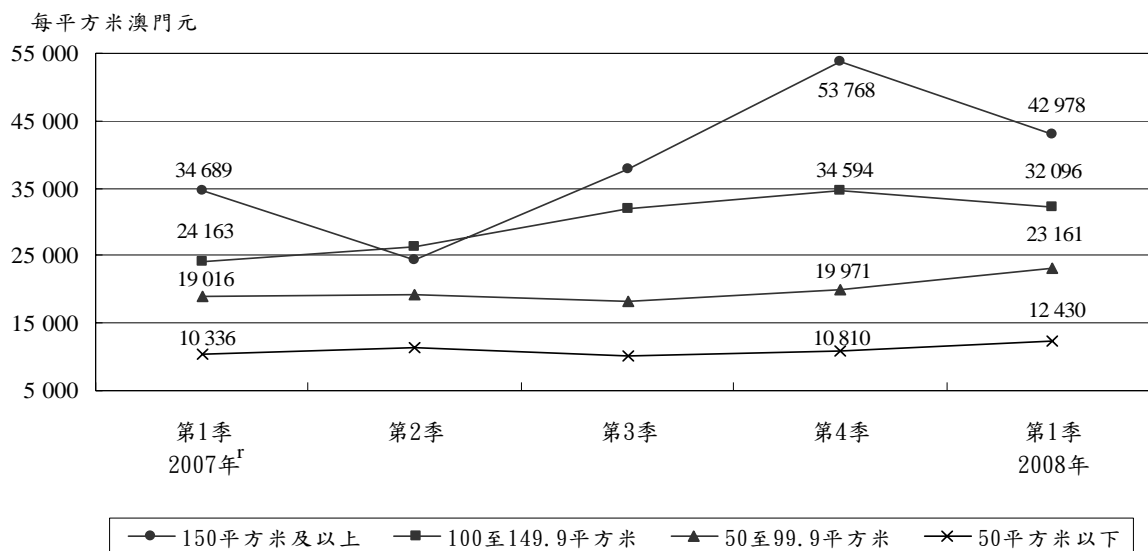
... 未能提供

^r 更正資料

^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42,978元，較前一季下跌20.1%；而50平方米以下的則上升15.0%，每平方米為12,430元。

圖二：按單位面積統計的住宅單位平均成交價



屬於中間移轉的住宅單位買賣多集中在黑沙環新填海區及氹仔中心區，整體平均成交價為每平方米39,910元，較前一季下跌6.2%。澳門半島的為每平方米35,428元，較前一季微升0.6%；而氹仔的則為每平方米45,196元，下跌11.9%。

表五：屬中間移轉的住宅單位平均成交價

區域	2007年 [†]		2008年
	第1季	第4季	第1季
全澳	31 565	42 530	39 910
澳門半島	37 300	35 205	35 428
黑沙環新填海區	32 687	34 374	30 720
林茂塘區	21 802	30 988	36 951
外港新填海區及南灣湖填海區	63 681	64 889	63 871
氹仔	23 511	51 273	45 196
氹仔中心區	29 498	32 831	38 942

[†]更正資料

工業及辦公室單位^g

2008 年第 1 季整體工業單位的平均成交價為每平方米 5,715 元，較前一季下跌 14.7%。

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 ^f	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

^f更正資料

2008 年第 1 季整體辦公室的平均成交價為每平方米 21,665 元，較前一季下跌 8.2%；中區辦公室的平均成交價為每平方米 31,320 元，而新口岸區則為每平方米 19,785 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4季	第1季
全澳	21 735	23 594	21 665
新口岸區	22 561	22 289	19 785
外港新填海區及南灣湖填海區	21 268	23 805	21 380
中區	22 810	28 222	31 320

^f更正資料^g 統計範圍只包括樓高十層或以上的寫字樓大廈。

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住址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、借方法律身份及住址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每平方米(實用面積)平均成交價
17. 按區域及樓宇建成年份統計之住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價
18. 按單位面積統計之住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價
19. 按樓宇建成年份統計之工業單位每平方米(實用面積)平均成交價
20. 按區域統計之寫字樓單位每平方米(實用面積)平均成交價

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：<http://www.dsec.gov.mo>