

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

2004
第三季
3º TRIMESTRE
3rd QUARTER

如欲索取補充資料，請聯絡
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
二零零四年十一月於澳門
圖表設計：統計暨普查局
印刷：統計暨普查局

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

*Published by: DSEC
Macao, November 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
Types 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

二零零四年第三季共建成及擴建 9 幢樓宇，與二零零三年第三季比較，除有上蓋土地面積錄得升幅外，其餘指標皆錄得跌幅；而與二零零四年第二季比較，所有指標均錄得不同程度的升幅。

表一： 建成及擴建樓宇

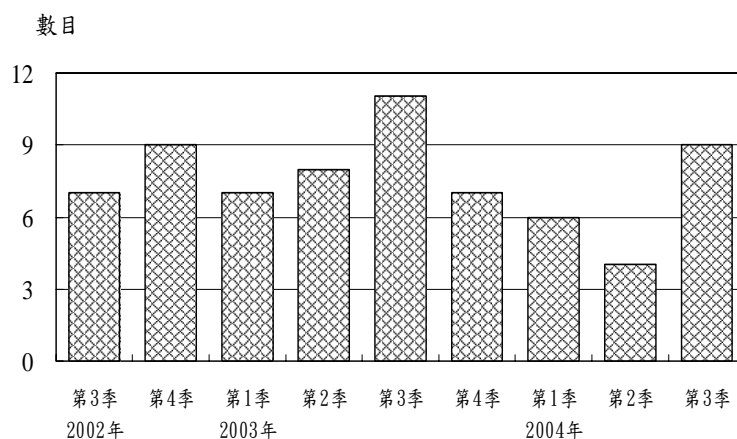
年份 / 季度	樓宇數目	地盤土地面積 (平方米)	有上蓋土地面積 (平方米)	樓宇建築面積 (平方米)
2003 全年	33	76 331	32 305	243 023
第一季	7	14 835	7 303	85 808
第二季	8	33 653	12 484	26 765
第三季	11	22 914	7 845	89 585
第四季	7	4 929	4 673	40 865
2004				
第一季	6	7 053	5 586	40 945
第二季	4	2 221	2 221	23 491
第三季	9	13 339	9 834	48 722
同期變動 (%)	-18.2	-41.8	25.3	-45.6
與上季比較的變動 (%)	125.0	500.6	342.8	107.4

二零零四年首三季建成及擴建樓宇的數據，與二零零三年同期相比，所有指標均下跌。

圖一顯示建成及擴建樓宇數目仍然偏低。

圖一： 建成及擴建樓宇數目

按每幢建成及擴建樓宇的平均建築面積分析，二零零四年第三季為 5 414 平方米，較二零零三年第三季的 8 144 平方米下跌 33.5%；而較二零零四年第二季的 5 873 平方米下跌 7.8%。二零零三年全年的平均建築面積為 7 364 平方米。

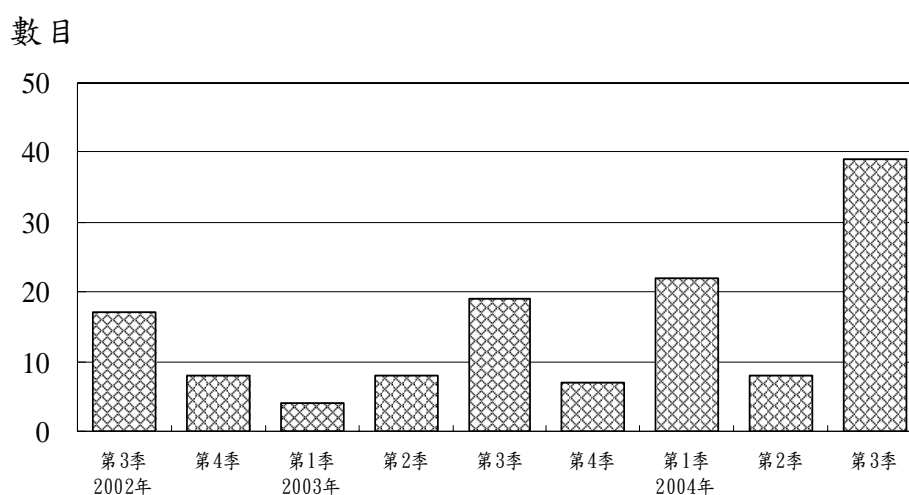


二零零四年第三季共有 39 幢新動工樓宇，與二零零三年第三季比較（參看表二），除有上蓋土地面積錄得跌幅外，其餘指標則錄得不同程度的升幅；而與二零零四年第二季比較，所有指標均錄得不同程度的升幅。

表二：新動工樓宇

年份 / 季度	樓宇數目	地盤土地面積 (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
第二季	8	10 983	2 692	46 512
第三季	39	755 419	45 785	428 584
同期變動 (%)	105.3	1 190.3	-11.4	42.0
與上季比較的變動 (%)	387.5	6 778.4	1 601.1	821.5

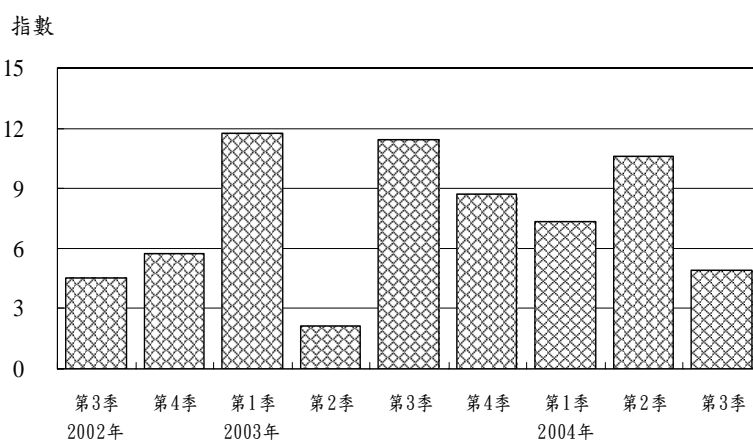
圖二：新動工樓宇數目



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。二零零四年第三季每平方米土地上所覆蓋的建築面積為 5.0 平方米，分別較二零零三年第三季的 11.4 平方米及二零零四年第二季的 10.6 平方米為低。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

二零零四年第三季建成樓宇單位數目較二零零三年第三季及二零零四年第二季分別減少 70.2% 及增加 45.0%。若按每幢樓宇建成單位的平均數目分析，二零零四年第三季平均為 19 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
第二季	120	187
第三季	174	2 243
同期變動 (%)	-70.2	39.0
與上季比較的變動 (%)	45.0	1 099.5

^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，二零零四年第三季為 280 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，二零零四年第三季平均每幢新動工樓宇的單位為 58 個，分別低於二零零三年第三季的 85 個及高於二零零四年第二季的 23 個，但較二零零三年全年的 70 個為低。

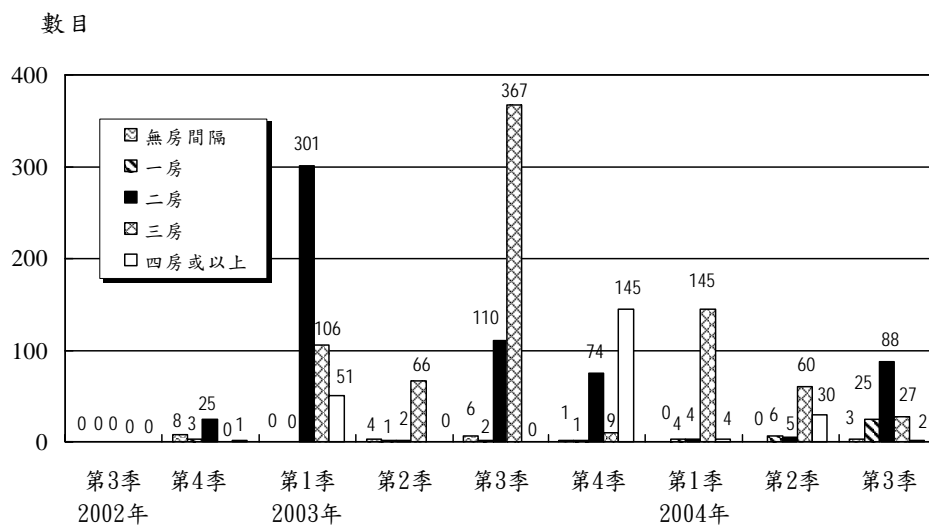
1.2.2 住宅類別

二零零四年第三季建成住宅單位共 145 個，較二零零三年第三季減少 70.1%，同時相等於二零零三年全年建成住宅單位總數的 11.6%。

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
第二季	101	-	6	5	60	30
第三季	145	3	25	88	27	2
同期變動 (%)	-70.1	-50.0	1 150.0	-20.0	-92.6	..
與上季比較的變動 (%)	43.6	..	316.7	1 660.0	-55.0	-93.3

圖四：建成住宅類別



在二零零四年第三季建成的住宅單位中，以二房間隔的最多，佔 60.7%，其次是三房間隔，佔 18.6%。

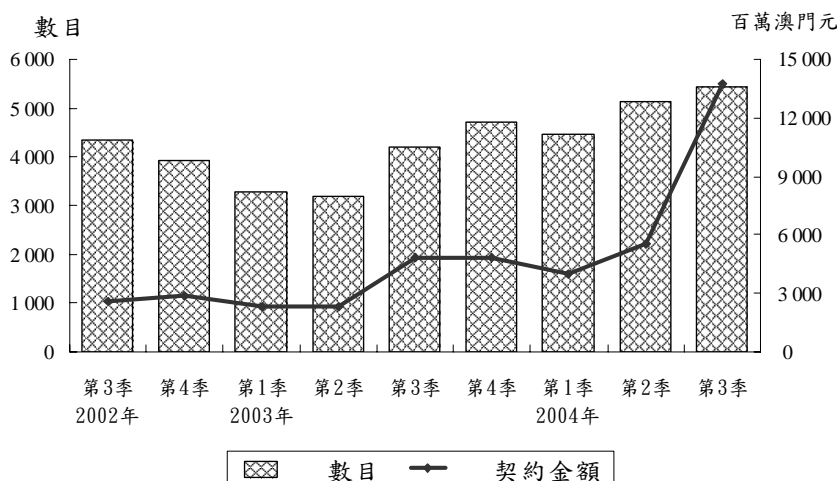
2. 不動產交易

2.1 契約

二零零四年首三季所訂立的不動產買賣及按揭貸款契約共 15 023 宗，較二零零三年同期上升 40.9%；而訂定契約所涉及的金額合共 232.3 億元，較二零零三年同期上升 144.5%。

二零零四年第三季所訂立的不動產買賣及按揭貸款契約共 5 434 宗，較二零零三年第三季增加 29.4%；而訂立契約所涉及的金額合共 137.2 億元，較二零零三年第三季增加 183.1%；與二零零四年第二季比較，所訂立的契約宗數增加了 6.0%，而涉及的金額則上升了 147.7%。

圖五：契約數目及其相應金額

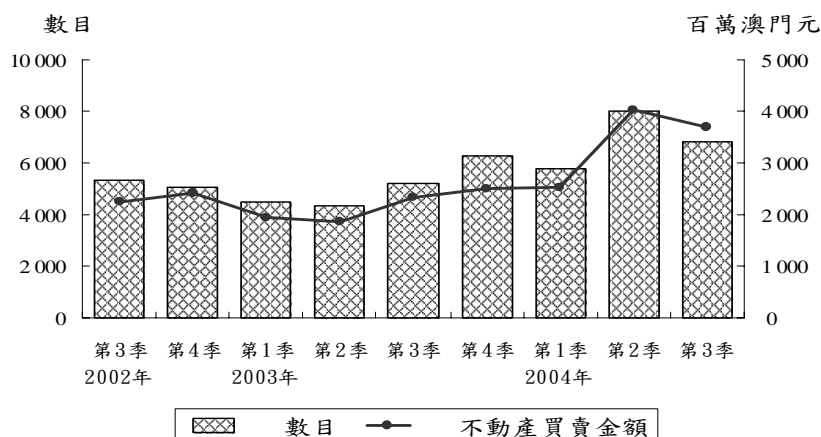


2.2 不動產^b買賣

二零零四年首三季所訂立的不動產買賣契約為 13 650 宗，而金額為 102.5 億元，較二零零三年同期分別上升 36.8% 及 66.6%。

二零零四年第三季共訂立不動產買賣契約 4 862 宗，當中涉及不動產買賣的單位數目共 6 855 個，而金額則達 36.9 億元，較二零零三年第三季的單位數目及金額分別增加了 30.7% 及 58.2%；若與二零零四年第二季比較，則分別下跌 14.1% 及 8.2%。

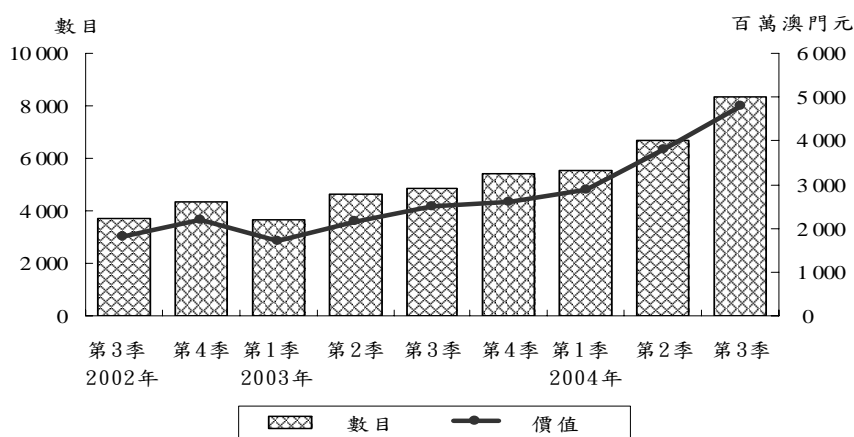
圖六： 不動產買賣



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，二零零四年第三季共有 8 349 個樓宇單位進行轉名買賣，總值 48.1 億元。其中住宅單位共有 4 196 個單位進行轉名買賣，總值 29.0 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 1 989 個單位進行買賣，而金額則達 18.9 億元。在二零零四年首三季，樓宇買賣數目及金額分別為 20 557 個單位及 114.7 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。

2.4 按印花稅統計之住宅單位平均成交價

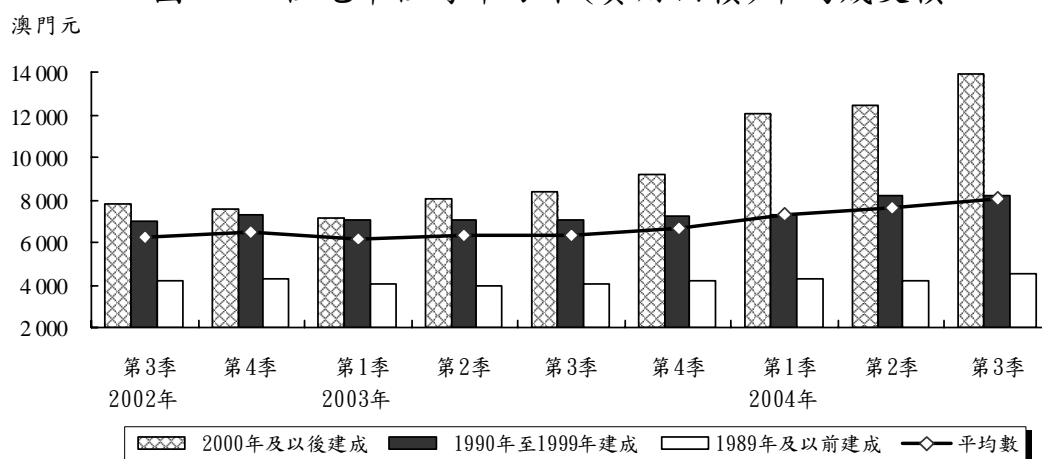
二零零四年第三季以實用面積計算，澳門整體住宅單位每平方米的平均成交價為 8 016元，較二零零三年第三季上升 27.1%，亦較二零零四年第二季上升 4.5%。

按樓宇建成年期分析，二零零四年第三季澳門整體的住宅單位的每平方米平均成交價，“2000年及以後建成”的為 13 950元，較二零零三年第三季上升 66.3%，亦較二零零四年第二季上升 12.3%；“1990年至1999年建成”的為 8 186元，較二零零三年第三季及二零零四年第二季分別上升 16.3% 及 0.1%；而“1989年及以前建成”的為 4 509元，較二零零三年第三季及較二零零四年第二季分別上升 12.2% 及 7.7%。

表五：按樓宇建成年份統計的住宅單位每平方米之平均成交價

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
第二季	7 669	12 421	8 175	4 187
第三季	8 016	13 950	8 186	4 509
同期變動 (%)	27.1	66.3	16.3	12.2
與上季比較的變動 (%)	4.5	12.3	0.1	7.7

圖八：住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價

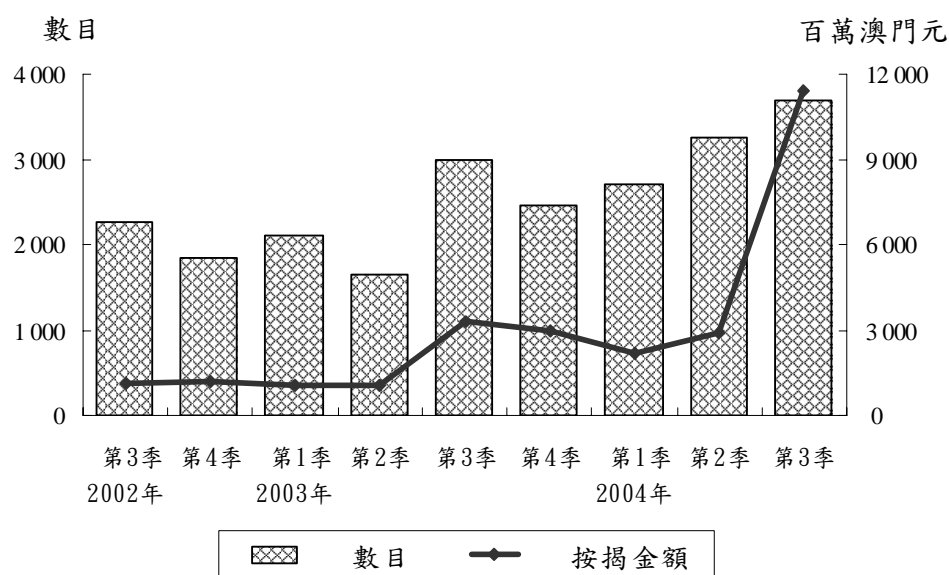


2.5 不動產按揭信貸

根據立契資料統計，二零零四年首三季按揭貸款總額為 164.8 億元，較二零零三年同期上升 206.6%。

二零零四年第三季，不動產按揭貸款總金額達 113.9 億元，其中用作不動產買賣的按揭貸款金額為 13.7 億元，佔 12.0%；而不涉及買賣的按揭貸款金額則達 100.3 億元。與二零零三年第三季比較，不動產按揭貸款總金額增加 248.7%，而涉及買賣的按揭金額則上升 80.6%；若與二零零四年第二季比較，上述兩項指標分別上升 293.2% 及下跌 0.9%。

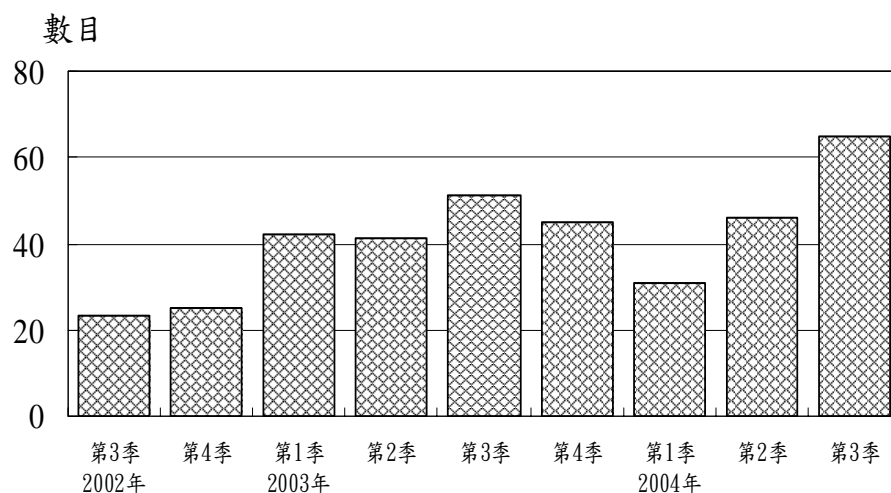
圖九： 不動產按揭貸款



3. 建築業新組成公司

二零零四年第三季，共有 65 間新的建築公司成立，資本額合計為 644 萬元，與二零零三年第三季比較，其數目及資本額分別增加了 27.5% 及 121.5%；與二零零四年第二季比較，其數目及資本額分別增加 41.3% 及 37.8%。

圖十： 建築業新組成公司



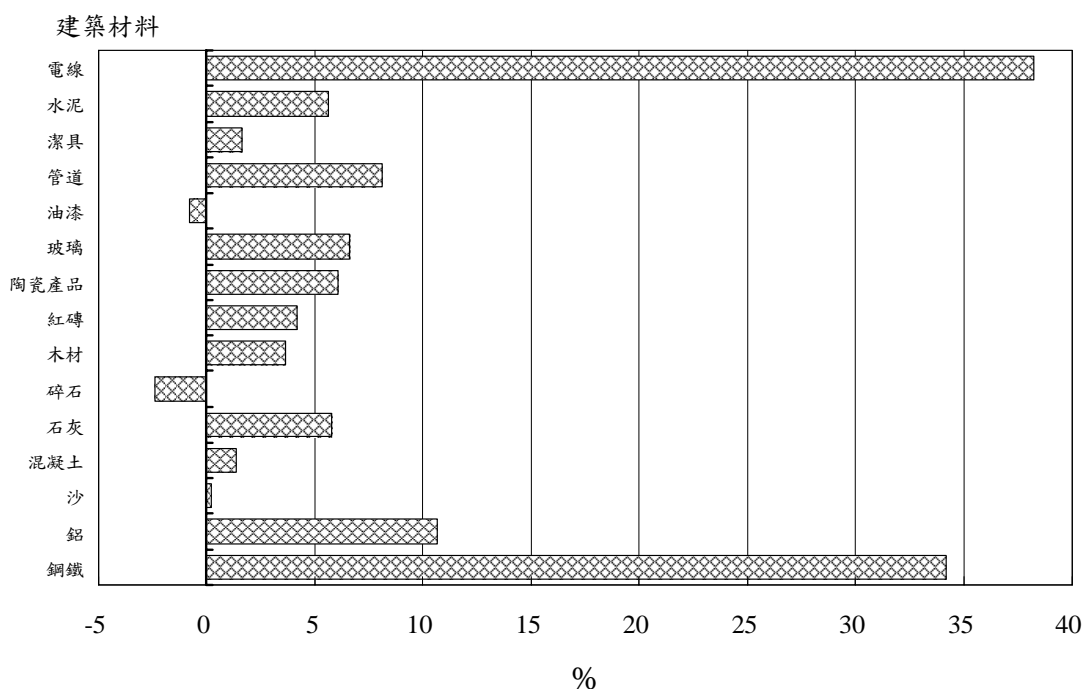
表六： 建築業新組成及解散公司之數目及資本額

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
第二季	46	4 678	2	176
第三季	65	6 444	1	100
同期變動 (%)	27.5	121.5	-50.0	-75.0
與上季比較的變動 (%)	41.3	37.8	-50.0	-43.2

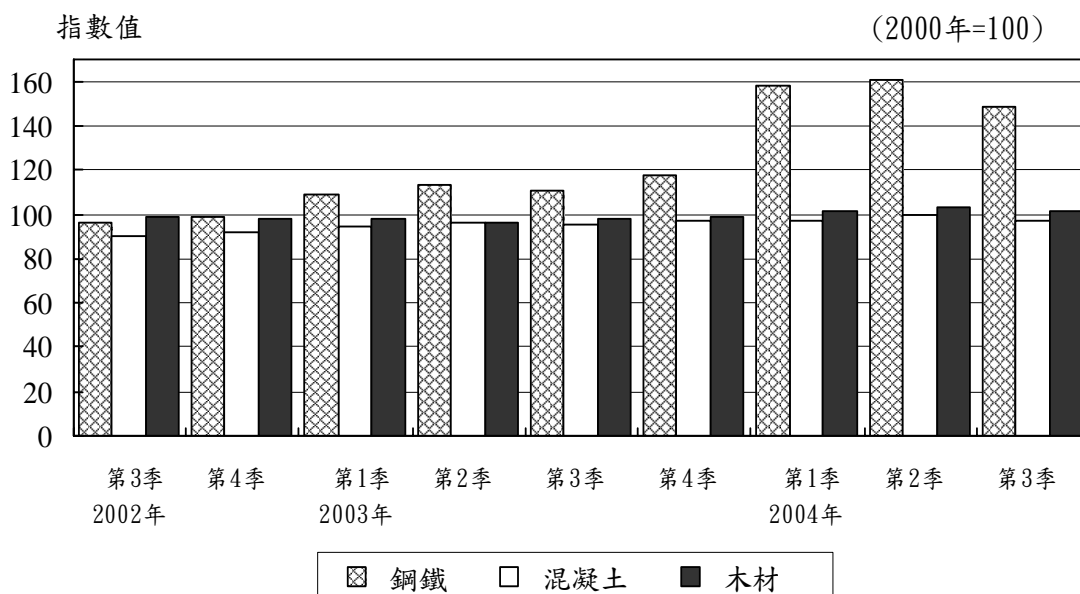
4. 建築材料

按二零零四年第三季資料分析，大部分被調查的建築材料價格指數較二零零三年第三季上升，包括鋼鐵、鋁、沙、混凝土、石灰、木材、紅磚、陶瓷產品、玻璃、管道、潔具、水泥和電線，上升幅度介乎於 0.2% 與 38.3% 之間；而價格指數有所下跌的建築材料只有碎石和油漆，分別下跌 2.4% 和 0.8%。

圖十一：二零零四年第三季與二零零三年第三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

在二零零四年第三季被調查的 117 項建築工程中，共有 6 281 名工人從事有關工作，其中從事政府工程的工人佔 46.9%，而其餘 53.1% 的工人則從事私營工程。

表七：二零零四年第三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	117	6 281	5 030	1 251
政府工程	56.41%	46.89%	44.93%	54.76%
新建工程	23.93%	37.76%	35.67%	46.20%
維修工程	32.48%	9.12%	9.26%	8.55%
私營工程	43.59%	53.11%	55.07%	45.24%
樓宇	34.19%	42.29%	46.18%	26.62%
其他	9.40%	10.83%	8.89%	18.63%

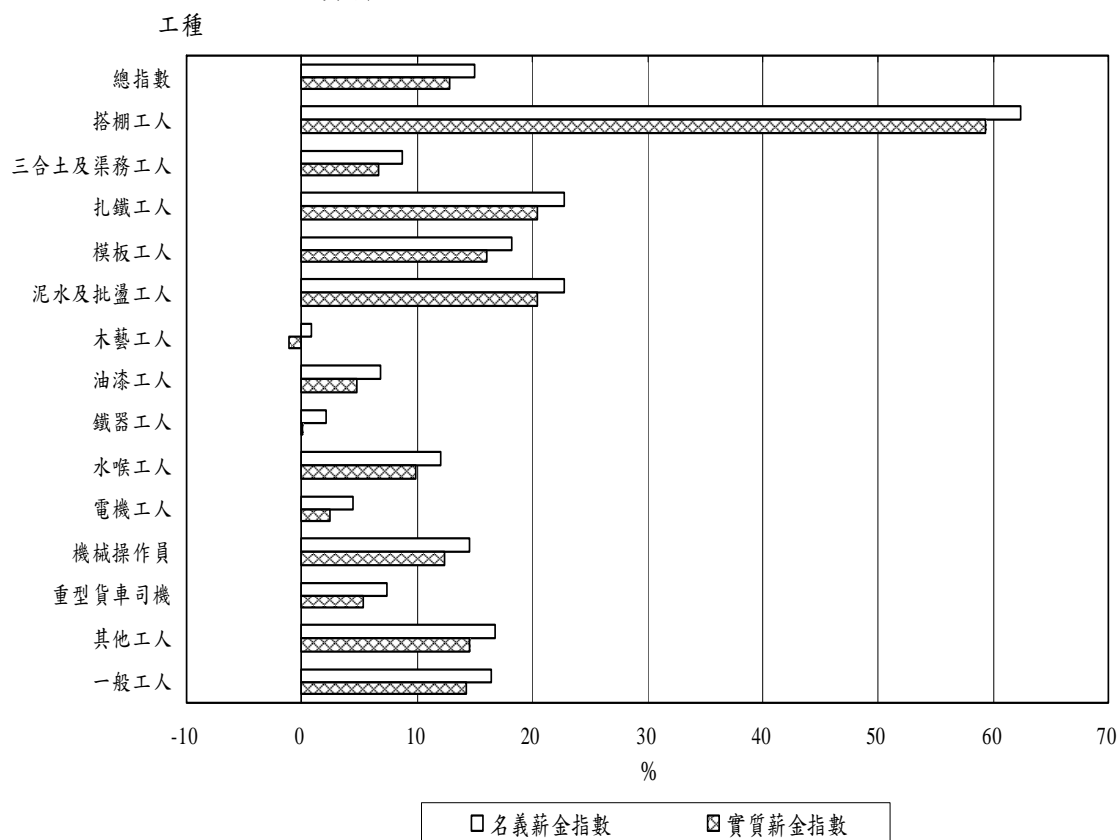
根據二零零四年第三季資料所得，80.1% 的工人屬於專業及半專業技工，其中 2 260 人從事政府工程，佔總人數的 36.0%。

5.2 建築工人日薪

二零零四年第三季，建築工人的平均名義日薪為 325 元。其中專業及半專業技工的平均日薪為 355 元，而一般工人是 205 元。

與二零零三年第三季比較，各項工種的建築工人名義薪金指數均錄得上升，其中升幅最大的是搭棚工人，上升 62.4%；其次是扎鐵工人和泥水及批盪工人，分別上升 22.8%及 22.7%。

圖十三：二零零四年第三季與二零零三年第三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，二零零四年第三季較二零零三年第三季上升 12.9%；若與二零零四年第二季比較，則上升 9.8%。

1. Construção privada

1.1 Edifícios

1.1.1 Número e superfície ocupada

Durante o 3º trimestre de 2004 foram concluídas e ampliadas obras de construção em 9 edifícios, registando-se um aumento na área de implantação e decréscimos no número de edifícios, na área de terreno, bem como na área bruta dos pisos, relativamente ao período homólogo de 2003. Comparando aquele período com o 2º trimestre de 2004, observaram-se diferentes aumentos em todos os indicadores.

Quadro I. Edifícios concluídos e ampliados

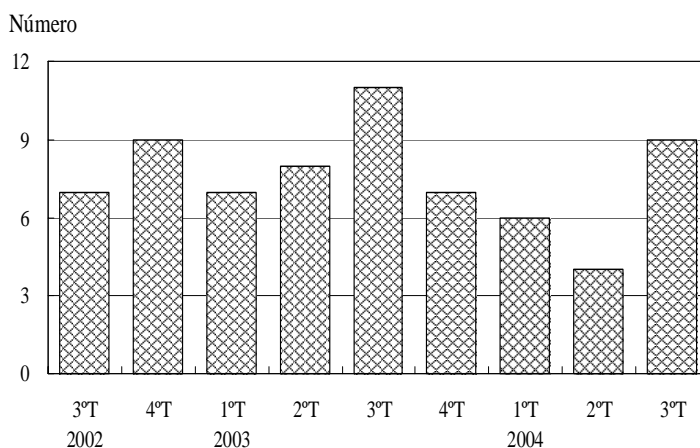
Ano / Trimestre	Número	Área de terreno (m ²)	Área de implantação (m ²)	Área bruta dos pisos (m ²)
2003 Total	33	76 331	32 305	243 023
1º Trimestre	7	14 835	7 303	85 808
2º Trimestre	8	33 653	12 484	26 765
3º Trimestre	11	22 914	7 845	89 585
4º Trimestre	7	4 929	4 673	40 865
2004				
1º Trimestre	6	7 053	5 586	40 945
2º Trimestre	4	2 221	2 221	23 491
3º Trimestre	9	13 339	9 834	48 722
3º T de 2004 / 3º T de 2003 (%)	-18,2	-41,8	25,3	-45,6
3º T de 2004 / 2º T de 2004 (%)	125,0	500,6	342,8	107,4

Registaram-se decréscimos nos indicadores referentes aos edifícios concluídos e ampliados nos primeiros três trimestres de 2004, em comparação com o período homólogo de 2003.

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

No 3º trimestre de 2004 a área bruta média dos pisos de cada edifício concluído e ampliado foi de 5 414 m², verificando-se uma variação de -33,5% quando comparada com a registada no 3º trimestre de 2003 (8 144 m²). Comparando o trimestre em análise com o 2º trimestre de 2004 (5 873 m²), observou-se uma variação de -7,8%. 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

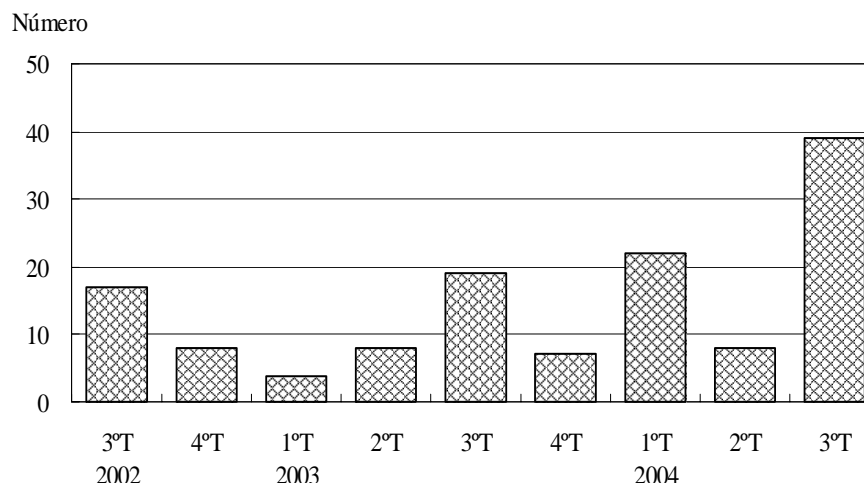


Durante o 3º trimestre de 2004 foram iniciadas obras de construção em 39 novos edifícios. Comparando com o 3º trimestre de 2003 (quadro II), observou-se um decréscimo na área de implantação e verificaram-se aumentos no número de edifícios, na área de terreno, bem como na área bruta dos pisos. Relativamente ao 2º trimestre de 2004 registaram-se diferentes aumentos em todos os indicadores.

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
2º Trimestre	8	10 983	2 692	46 512
3º Trimestre	39	755 419	45 785	428 584
3º T de 2004 / 3º T de 2003 (%)	105,3	1 190,3	-11,4	42,0
3º T de 2004 / 2º T de 2004 (%)	387,5	6 778,4	1 601,1	821,5

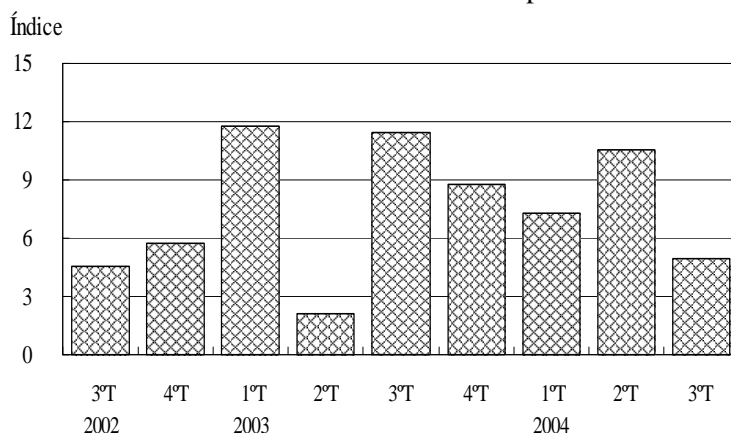
Gráfico II. Número de edifícios iniciados



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 5,0 m² no 3º trimestre de 2004. Este valor foi inferior ao do 3º trimestre de 2003 (11,4 m²) e ao do 2º trimestre de 2004 (10,6 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 3º trimestre de 2004 apresenta variações de -70,2% e de +45,0% relativamente aos números apurados no 3º trimestre de 2003 e no 2º trimestre de 2004, respectivamente. No que concerne ao número de fracções autónomas por edifício concluído, constata-se que o valor médio apurado no 3º trimestre de 2004 (19) 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
2º Trimestre	120	187
3º Trimestre	174	2 243
3º T de 2004 / 3º T de 2003 (%)	-70,2	39,0
3º T de 2004 / 2º T de 2004 (%)	45,0	1 099,5

^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 280 m² no 3º trimestre de 2004 e de 155 m² no ano de 2003.

Relativamente aos edifícios iniciados, o rácio médio verificado no 3º trimestre de 2004 foi de 58. Este número foi inferior à média constatada no período homólogo de 2003 (85), mas foi superior ao do 2º trimestre de 2004 (23). Porém, aquele número foi inferior à média de 2003 (70).

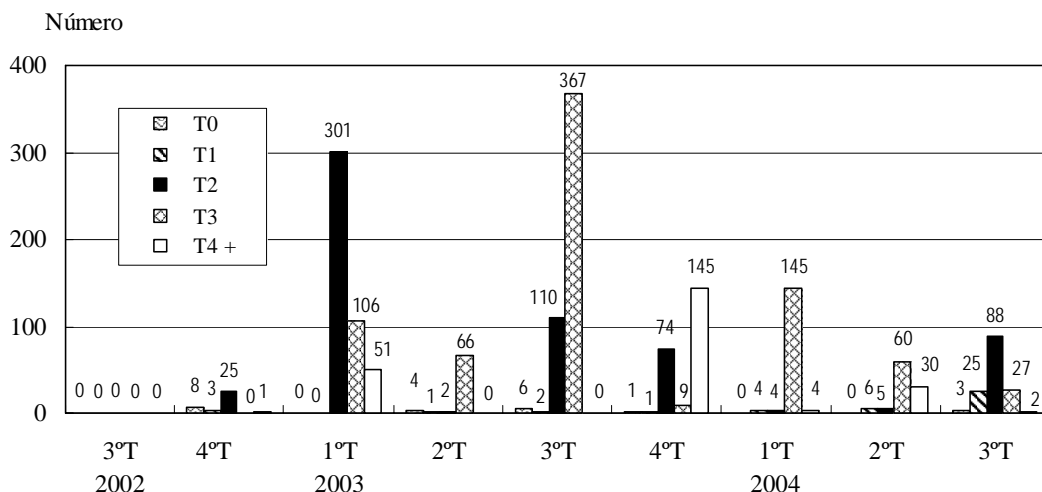
1.2.2 Tipologia dos fogos

O número de fogos concluídos no 3º trimestre de 2004 foi de 145, o que traduz um decréscimo de 70,1%, face ao 3º trimestre de 2003. Em termos globais, o número observado no 3º trimestre de 2004 representa 11,6% 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
2º Trimestre	101	-	6	5	60	30
3º Trimestre	145	3	25	88	27	2
3º T de 2004 / 3º T de 2003 (%)	-70,1	-50,0	1 150,0	-20,0	-92,6	..
3º T de 2004 / 2º T de 2004 (%)	43,6	..	316,7	1 660,0	-55,0	-93,3

Gráfico IV. Número de fogos concluídos, segundo a tipologia



No 3º trimestre de 2004, o número de fogos T2 concluídos apresentou um forte predomínio, com 60,7% do total, seguindo-se-lhe os fogos T3 com 18,6%.

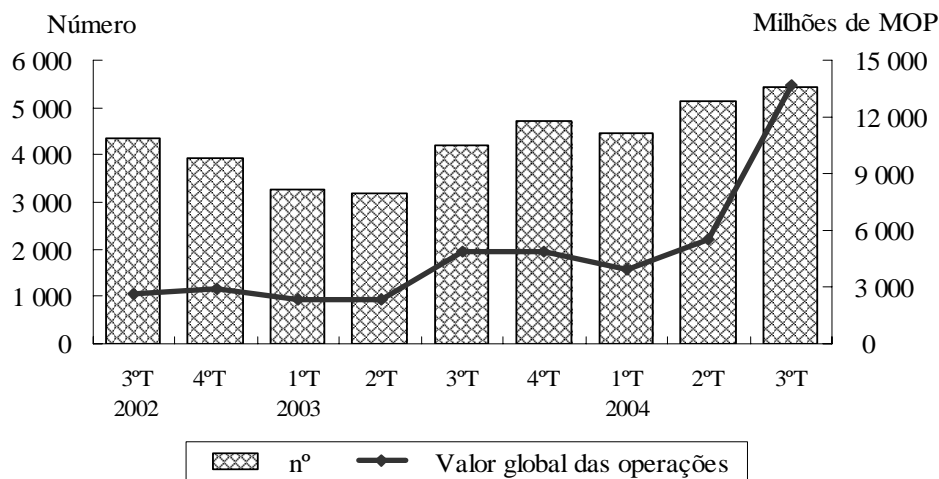
2. Transacção de imóveis

2.1 Escrituras notariais

Nos primeiros três trimestres de 2004, realizaram-se 15 023 actos de escrituras notariais sobre compra e venda de imóveis e sobre operações de crédito, o que representa um acréscimo de 40,9%, quando comparado com o período homólogo de 2003. O valor total das operações, foi de 23,23 mil milhões de Patacas, traduzindo uma variação de +144,5% em relação ao período homólogo de 2003.

No 3º trimestre de 2004, foram efectuados 5 434 actos de escrituras notariais sobre compra e venda de imóveis e sobre operações de crédito, o que representa uma variação de +29,4% em relação ao 3º trimestre de 2003. O valor total das escrituras notariais foi de 13,72 mil milhões de Patacas, o que equivale a uma variação de +183,1% em relação ao 3º trimestre de 2003. Em comparação com o 2º trimestre de 2004, registaram-se variações de +6,0% em número e +147,7% em valor.

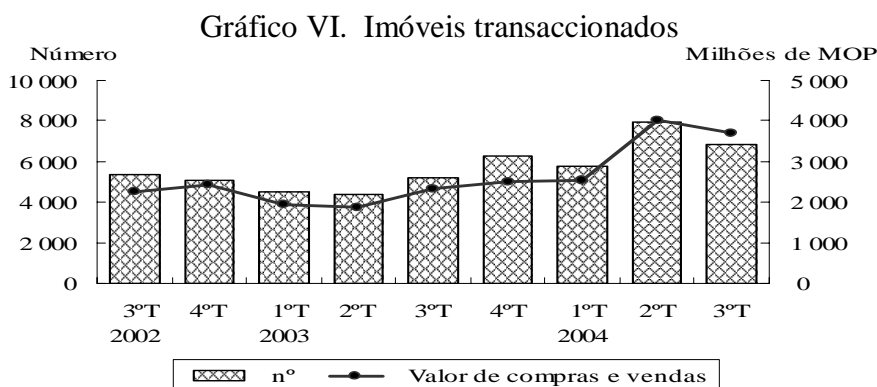
Gráfico V. Escrituras notariais e respectivo valor



2.2 Imóveis^b transaccionados

Os 13 650 contratos de compra e venda de imóveis, nos primeiros três trimestres de 2004, representam uma variação de +36,8% face ao número observado no período homólogo de 2003, enquanto que o valor dos mesmos atingiu as 10,25 mil milhões de Patacas, traduzindo um acréscimo de 66,6%.

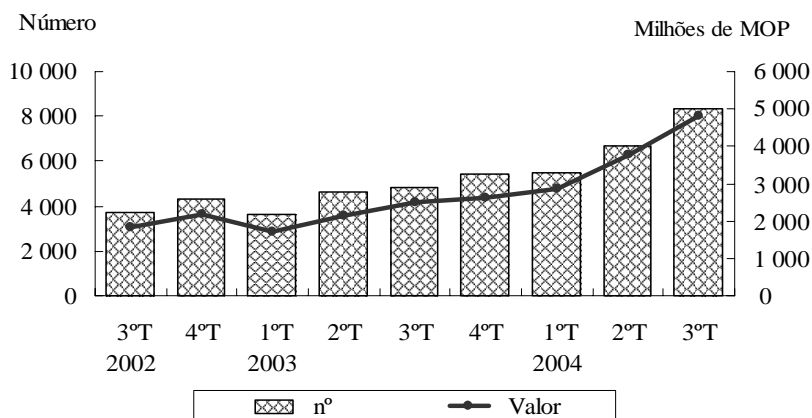
No 3º trimestre de 2004 foram efectuados 4 862 contratos de compra e venda de imóveis (escrituras notariais), envolvendo a transacção de 6 855 imóveis com o valor global de 3,69 mil milhões de Patacas, os quais correspondem respectivamente, a variações de +30,7% e de +58,2% em relação ao número e ao valor dos imóveis transaccionados no 3º trimestre de 2003. Em comparação com o 2º trimestre de 2004, registaram-se variações de -14,1% e -8,2% em relação ao número e ao valor, respectivamente.



2.3 Fracções autónomas transaccionadas segundo o imposto de selo

De acordo com os elementos fornecidos pela Direcção dos Serviços de Finanças, foram transaccionadas, no 3º trimestre de 2004, 8 349 fracções autónomas pelo valor total de 4,81 mil milhões de Patacas. O maior número de fracções transaccionadas destinava-se à habitação, com 4 196 unidades que corresponderam a 2,90 mil milhões de Patacas. Registaram-se 1 989 transacções de fracções autónomas de edifícios novos (ainda dentro do período de isenção de contribuição predial), pelo valor de 1,89 mil milhões de Patacas. Nos primeiros três trimestres de 2004 foram transaccionadas 20 557 fracções autónomas com o valor de 11,47 mil 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.

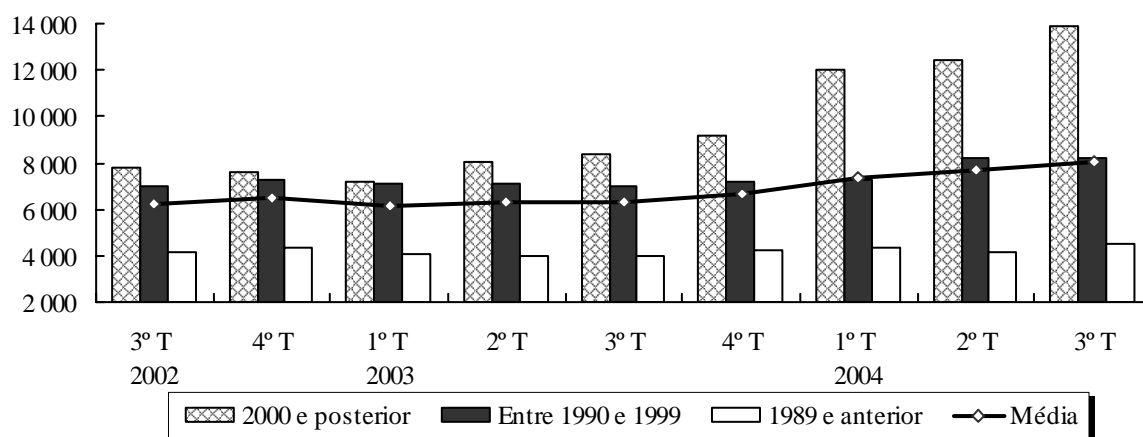
2.4 Preço médio das fracções autónomas residenciais transaccionadas segundo o imposto de selo

No 3º trimestre de 2004, o preço médio por metro quadrado (área útil) das fracções autónomas residenciais transaccionadas em Macau foi de 8 016 Patacas, representando acréscimos de 27,1% em relação ao registado no período homólogo do ano de 2003, e de 4,5% face ao observado no 2º trimestre de 2004. Relativamente ao “ano de construção”, no 3º trimestre de 2004, as fracções autónomas residenciais transaccionadas dos edifícios construídos em “2000 e posterior” em Macau apresentaram o preço médio de 13 950 Patacas, representando variações de +66,3% comparativamente ao 3º trimestre de 2003 e de +12,3% em relação ao 2º trimestre de 2004. No trimestre em referência registaram-se variações no preço médio (8 186 Patacas) dos edifícios construídos “entre 1990 e 1999”, de +16,3% em relação ao 3º trimestre de 2003 e de +0,1% relativamente ao 2º trimestre de 2004. Quanto ao preço médio dos edifícios construídos em “1989 e anterior”, este fixou-se nas 4 509 Patacas, isto é, +12,2% comparativamente ao 3º trimestre de 2003 e +7,7% em relação ao 2º trimestre de 2004.

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

Ano / Trimestre	MOP			
	Preço médio	2000 e posterior	Entre 1990 e 1999	1989 e anterior
2003 Total	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
2º Trimestre	7 669	12 421	8 175	4 187
3º Trimestre	8 016	13 950	8 186	4 509
3º T de 2004 / 3º T de 2003 (%)	27,1	66,3	16,3	12,2
3º T de 2004 / 2º T de 2004 (%)	4,5	12,3	0,1	7,7

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

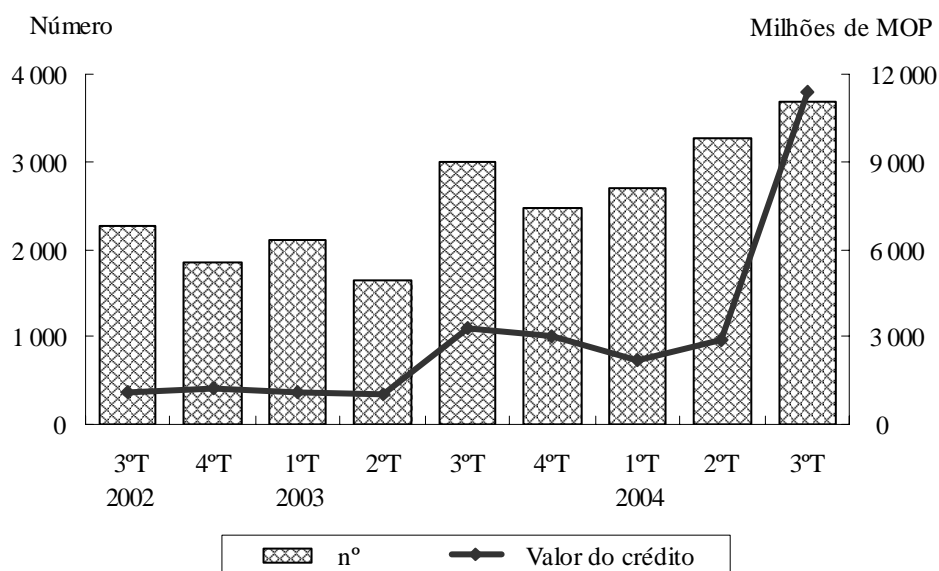


2.5 Operações de crédito concedido a imóveis

De acordo com os elementos fornecidos pelos Cartórios, o montante global do crédito concedido nos primeiros três trimestres de 2004 foi de 16,48 mil milhões de Patacas, o que representa uma variação de +206,6%, quando comparado com o período homólogo de 2003.

O montante global de crédito hipotecário concedido no 3º trimestre de 2004 atingiu 11,39 mil milhões de Patacas, dos quais 1,37 mil milhões (12,0%) foram concedidos para aquisição de imóveis e 10,03 mil milhões de Patacas para operação de crédito sem aquisição de bens imóveis. O montante global apresenta uma variação de +248,7%, em relação ao valor obtido no 3º trimestre de 2003; por outro lado, registou-se uma variação de +80,6% em relação ao valor concedido para transacções de imóveis. Em comparação com o 2º trimestre de 2004, o montante global e o valor concedido para transacções de imóveis registaram variações de +293,2% e -0,9%, respectivamente.

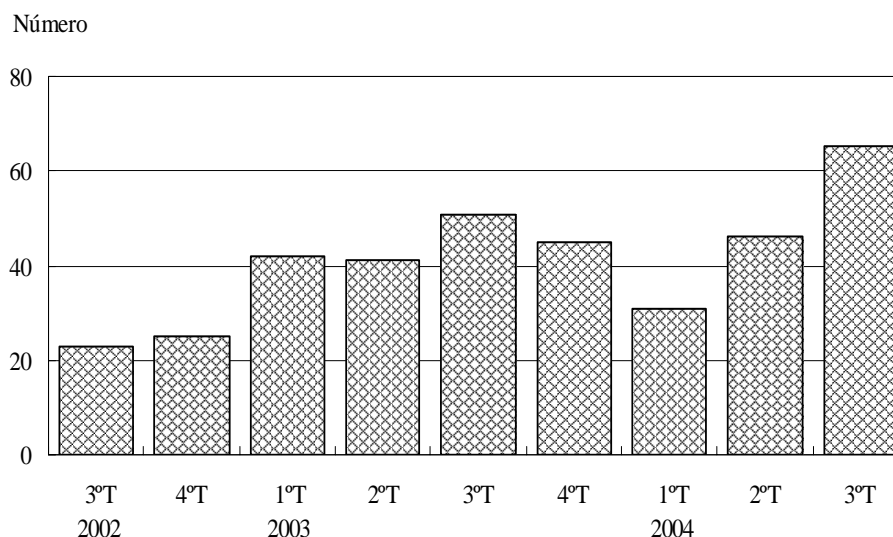
Gráfico IX. Crédito hipotecário



3. Sociedades constituídas no ramo da construção

Durante o 3º trimestre de 2004 foram constituídas 65 sociedades no ramo da construção, as quais apresentaram um capital social de 6,44 milhões de Patacas. O número de sociedades constituídas registou um acréscimo de 27,5% em relação ao 3º trimestre de 2003, tendo o capital social aumentado 121,5%. Comparado com o 2º trimestre de 2004 o número e o capital social registaram variações de +41,3% e +37,8%, 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
2º Trimestre	46	4 678	2	176
3º Trimestre	65	6 444	1	100
3º T de 2004 / 3º T de 2003 (%)	27,5	121,5	-50,0	-75,0
3º T de 2004 / 2º T de 2004 (%)	41,3	37,8	-50,0	-43,2

4. Materiais de construção

No 3º trimestre de 2004, os índices de preços da maioria dos materiais de construção apresentaram aumentos, em relação ao período homólogo de 2003. Os índices de preços do aço, alumínio, areia, betão pronto, cal, madeira, tijolos de argila, produtos cerâmicos, vidro, tubagens, artigos sanitários e de higiene, cimentos e cabos eléctricos evidenciaram acréscimos entre 0,2% e 38,3%, enquanto que apenas a pedra britada e as tintas registaram decréscimos que se situaram nos 2,4% e 0,8%, respectivamente.

Gráfico XI. Variação do índice de preços dos materiais de construção do 3º trimestre de 2004 em relação ao 3º trimestre de 2003

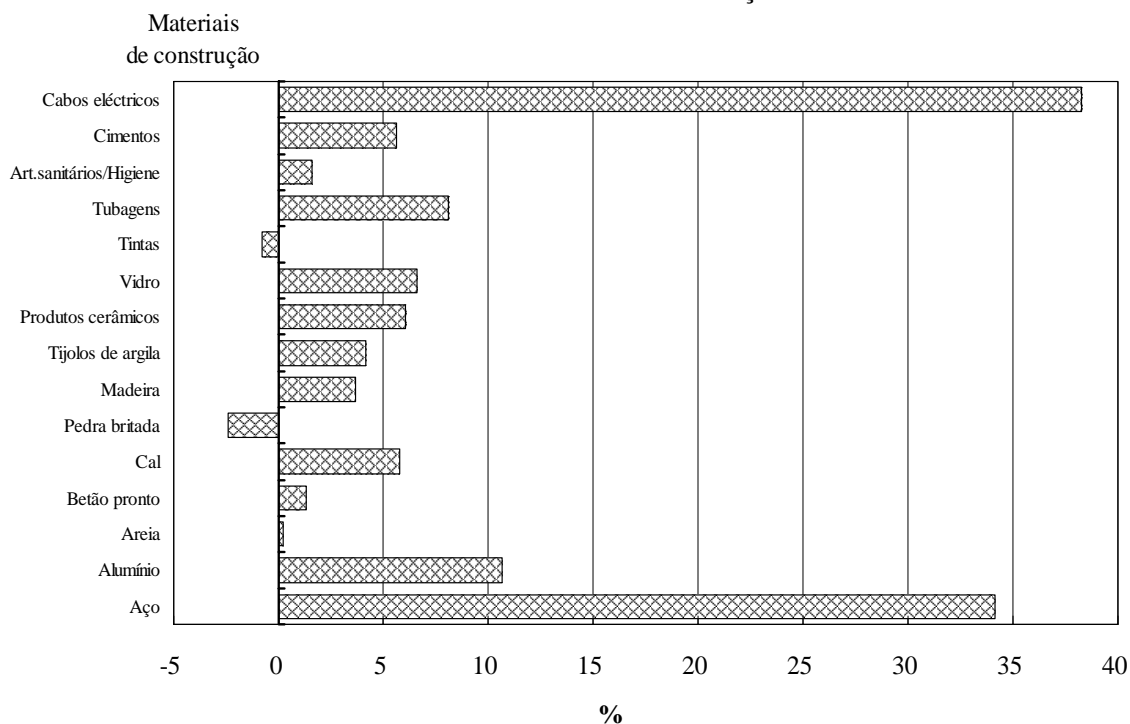
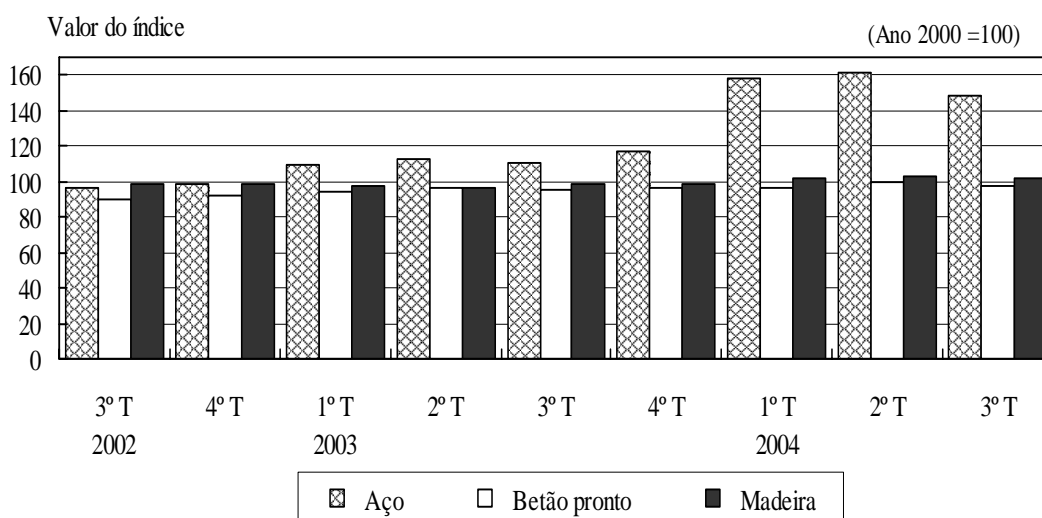


Gráfico XII. Índices dos preços médios de venda por grosso dos principais materiais de construção



5. Empregados e salários diários no sector da construção civil

5.1 Empregados da construção civil

As 117 obras observadas no 3º trimestre de 2004 empregaram 6 281 trabalhadores, dos quais 46,9% estavam concentrados nas obras executadas pelo sector público, tendo os restantes 53,1% sido absorvidos pelas obras do sector privado.

Quadro VII . Obras observadas durante o 3º trimestre de 2004 e distribuição dos trabalhadores

	Nº de obras	Trabalhadores		
		Total	Especializados e semi-especializados	Indiferenciados
Total	117	6 281	5 030	1 251
Obras Públicas	56,41%	46,89%	44,93%	54,76%
Construções novas	23,93%	37,76%	35,67%	46,20%
Beneficiações	32,48%	9,12%	9,26%	8,55%
Obras Privadas	43,59%	53,11%	55,07%	45,24%
Edifícios	34,19%	42,29%	46,18%	26,62%
Outras	9,40%	10,83%	8,89%	18,63%

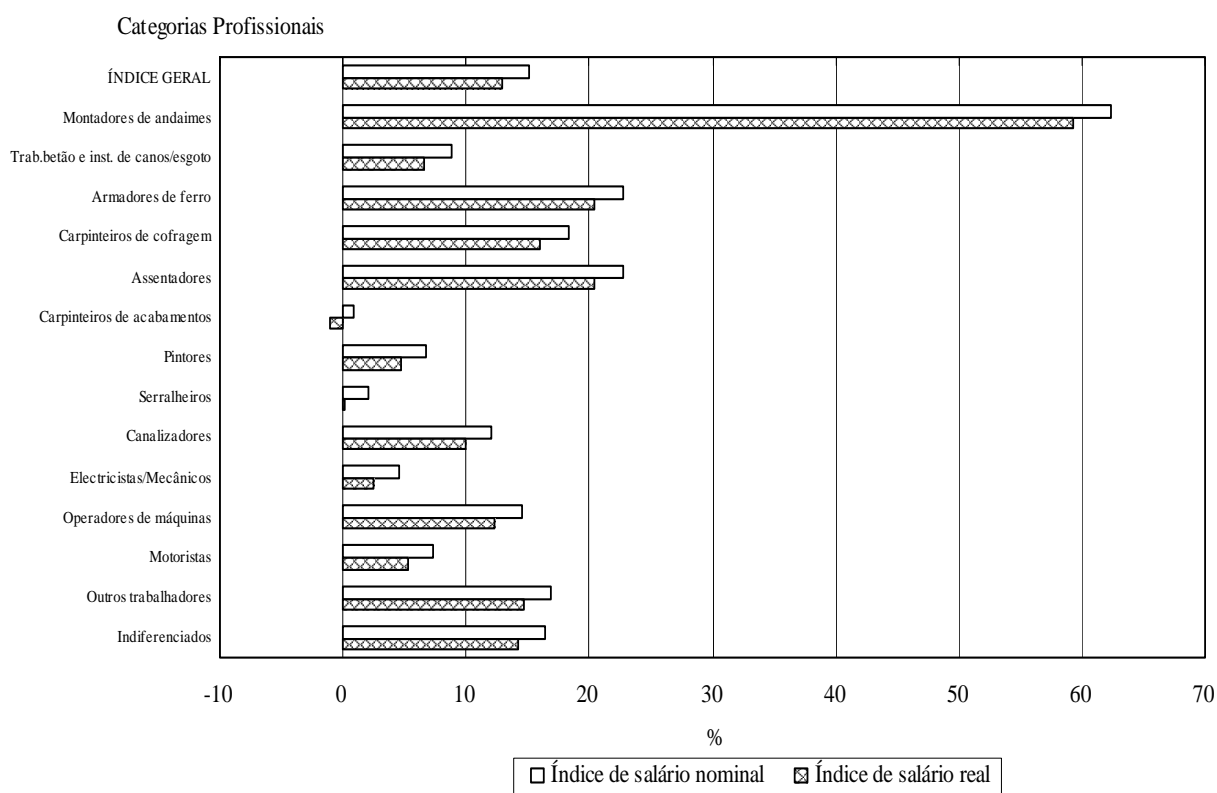
No 3º trimestre de 2004, 80,1% dos trabalhadores eram especializados e semi-especializados, dos quais 2 260 trabalhavam na construção de obras públicas, representando cerca de 36,0% do total.

5.2 Salários diários dos trabalhadores

No 3º trimestre de 2004, o salário diário nominal dos trabalhadores em obras de construção foi, em média, de 325 Patacas, variando entre as 355 Patacas para os trabalhadores especializados e semi-especializados e as 205 Patacas para os trabalhadores indiferenciados.

Em relação ao período homólogo de 2003, o índice de salário nominal nas diversas categorias profissionais dos trabalhadores da construção manifestou aumentos, destes os montadores de andaimes foi o que registou o acréscimo mais elevado de +62,4%. Seguindo-se o dos armadores de ferro e assentadores de tijolos e estucadores, com, respectivamente, 22,8% e 22,7%.

Gráfico XIII. Variação do índice de salário nominal e real do 3º trimestre de 2004 e do 3º trimestre de 2003



Em termos reais, o índice geral dos salários dos trabalhadores no sector da construção registou um aumento de 12,9%, em relação ao trimestre homólogo de 2003 e um acréscimo de 9,8%, em relação ao 2º trimestre de 2004.

1. Private sector construction

1.1 Buildings

1.1.1 Number and area occupied

During the third quarter of 2004, 9 buildings were completed and extended. In comparison with the same period of 2003, only the base area increased whereas all other indicators decreased. In comparison with the second quarter of 2004, increases of different degrees were recorded among all indicators.

Table I. Buildings completed and extended

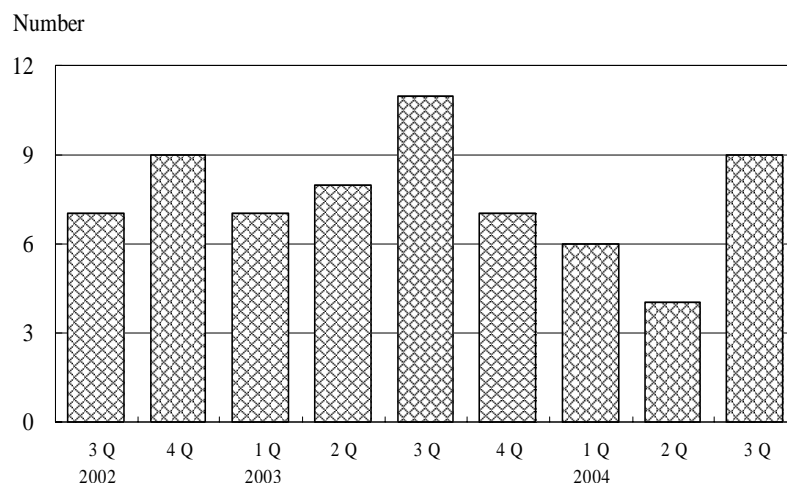
Year / Quarter	Number	Construction site area (m ²)	Base area (m ²)	Gross floor area (m ²)
2003 Total	33	76 331	32 305	243 023
1 st Quarter	7	14 835	7 303	85 808
2 nd Quarter	8	33 653	12 484	26 765
3 rd Quarter	11	22 914	7 845	89 585
4 th Quarter	7	4 929	4 673	40 865
2004				
1 st Quarter	6	7 053	5 586	40 945
2 nd Quarter	4	2 221	2 221	23 491
3 rd Quarter	9	13 339	9 834	48 722
3 rd Q 2004 / 3 rd Q 2003 (%)	-18.2	-41.8	25.3	-45.6
3 rd Q 2004 / 2 nd Q 2004 (%)	125.0	500.6	342.8	107.4

In the first three quarters of 2004, all indicators of buildings completed and extended registered decreases when compared with the same period of 2003.

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

In the third quarter of 2004, the average gross floor area of each building completed and extended was 5 414 m², a decrease of 33.5% compared with the third quarter of 2003 (8 144 m²). Compared with the second quarter of 2004 (5 873 m²), a decrease of 7.8% 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

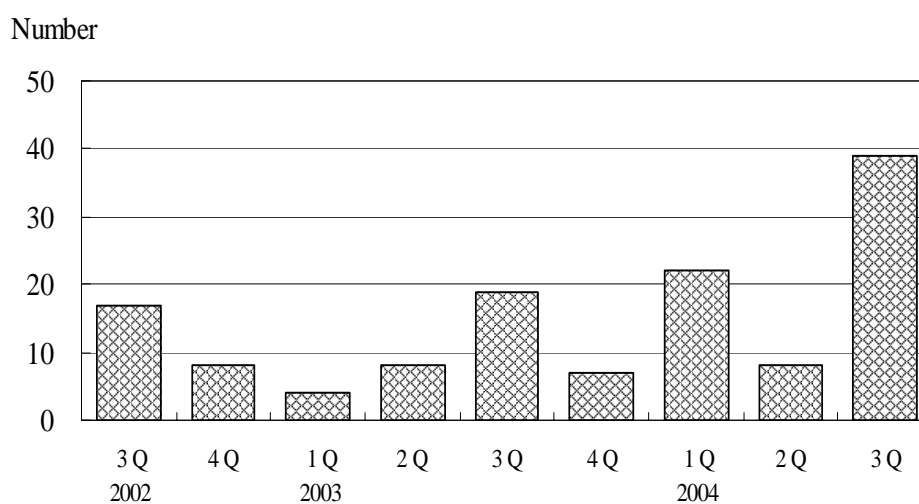


In the third quarter of 2004, construction of 39 new buildings was started. Comparison with the third quarter of 2003 (refer to Table II) showed increases of various degrees in most indicators except for the base area, which declined. Compared with the second quarter of 2004, increases of different degrees were recorded among all indicators.

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
2 nd Quarter	8	10 983	2 692	46 512
3 rd Quarter	39	755 419	45 785	428 584
3 rd Q 2004 / 3 rd Q 2003 (%)	105.3	1 190.3	-11.4	42.0
3 rd Q 2004 / 2 nd Q 2004 (%)	387.5	6 778.4	1 601.1	821.5

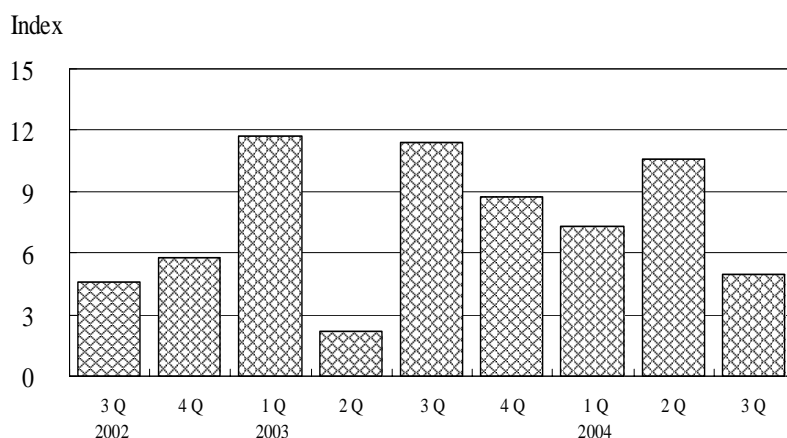
Graph II. Number of buildings started



1.1.2 Space occupation index

Graph III demonstrates the profile of the evolution in the index of vertical utilization^a. In the third quarter of 2004, 1 m² of base area corresponded to 5.0 m² of gross floor area, which was lower than those of the third quarter of 2003 (11.4 m²) and the second quarter of 2004 (10.6 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 third quarter of 2004 decreased 70.2% and increased 45.0% over the third quarter of 2003 and the second quarter of 2004 respectively. In the third quarter of 2004, the average number of completed units in each building was 19, which was lower than 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
2 nd Quarter	120	187
3 rd Quarter	174	2 243
3 rd Q 2004 / 3 rd Q 2003 (%)	-70.2	39.0
3 rd Q 2004 / 2 nd Q 2004 (%)	45.0	1 099.5

^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 280 m² in the third quarter of 2004. The annual average of 2003 was 155 m².

For buildings started, the average number of units in each building was 58 in the third quarter of 2004, lower than that in the same period of 2003 (85 units) and higher than that in the second quarter of 2004 (23 units), but lower than the annual average of 2003 (70 units).

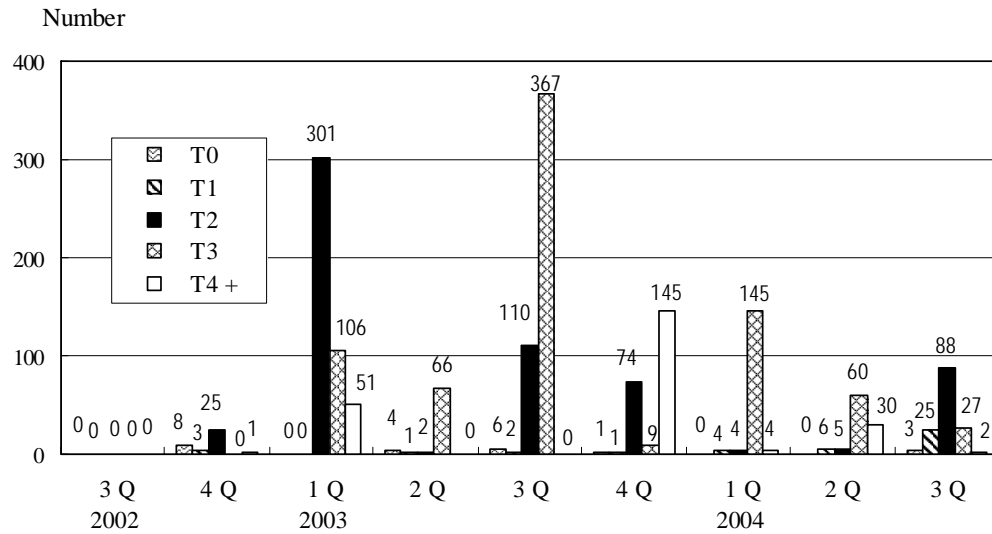
1.2.2. Types of housing units

The number of housing units completed in the third quarter of 2004 was 145 units, a decrease of 70.1% compared with the third quarter of 2003. The number was equivalent to 11.6% 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
2 nd Quarter	101	-	6	5	60	30
3 rd Quarter	145	3	25	88	27	2
3 rd Q 2004 / 3 rd Q 2003 (%)	-70.1	-50.0	1 150.0	-20.0	-92.6	..
3 rd Q 2004 / 2 nd Q 2004 (%)	43.6	..	316.7	1 660.0	-55.0	-93.3

Graph IV. Number of housing units completed, by type



In the housing units completed in the third quarter of 2004, T2 made up 60.7% of the total, followed by T3 (18.6%).

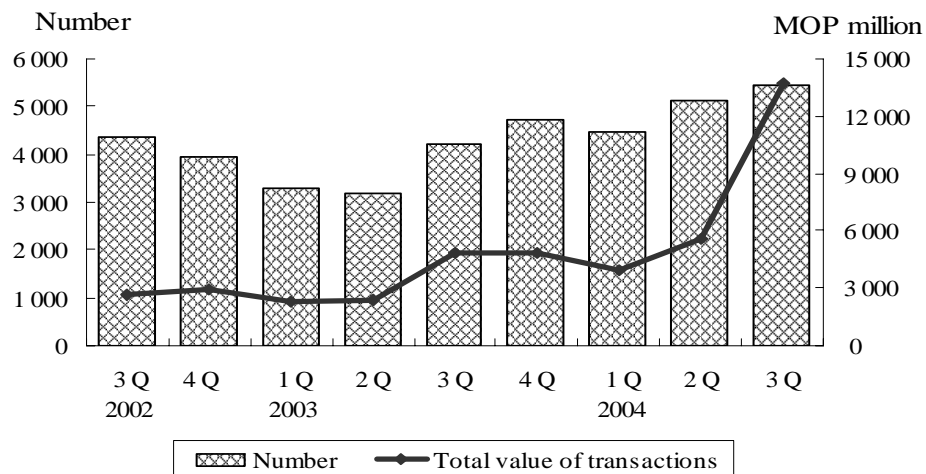
2. Transactions on real estate

2.1 Deeds notarized

In the first nine months of 2004, 15 023 acts of deed, with a total value of MOP23.23 billion, were notarized on sales and purchases of real estate and mortgage credits. The number and value of these deeds were up 40.9% and 144.5% respectively in comparison with the same period of 2003.

In the third quarter of 2004, 5 434 acts of deed were notarized on sales and purchases of real estate and mortgage credits, up 29.4% year on year. The total value of these acts of deed was MOP13.72 billion, up 183.1% year on year. When compared with the second quarter of 2004, the number and value were up 6.0% and 147.7% respectively.

Graph V. Deeds notarized

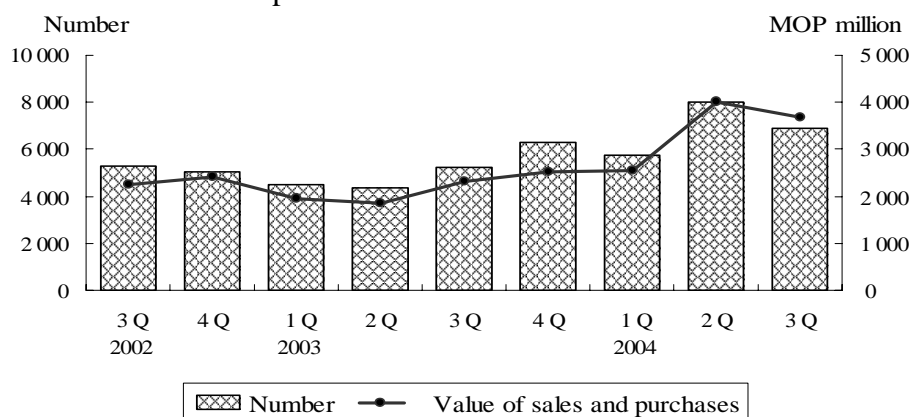


2.2 Transactions on real estate ^b

In the first nine months of 2004, 13 650 contracts of sales and purchases of real estate were made, and their value amounted to MOP10.25 billion. The number and value were up 36.8% and 66.6% respectively over the same period of 2003.

In the third quarter of 2004, 4 862 contracts of sales and purchases of real estate were made, of which 6 855 real estate units were transacted, amounting to MOP3.69 billion. The number and value were up 30.7% and 58.2% respectively over the third quarter of 2003. In comparison with the second quarter of 2004, the number and value were down 14.1% and 8.2% respectively.

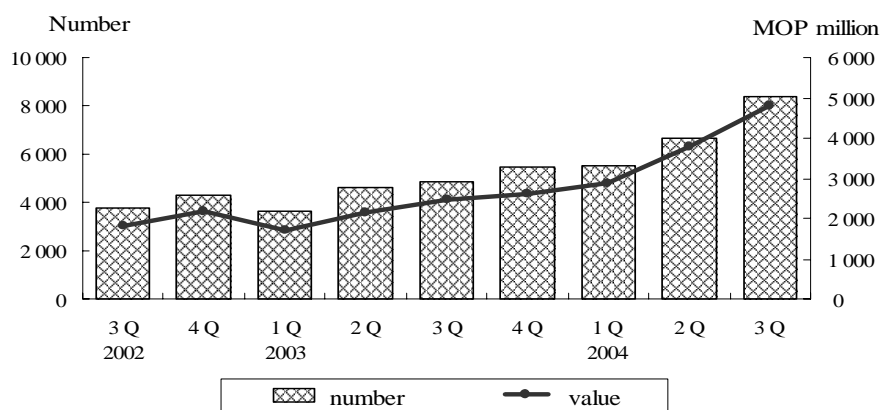
Graph VI. Transactions on real estate



2.3 Units transacted as per record of stamp duty

According to the information supplied by the Finance Services Bureau, 8 349 units with a total value of MOP 4.81 billion were transacted in the third quarter of 2004. Among them, 4 196 were residential units, with a value of MOP 2.90 billion. Among all the building units transacted, 1 989 units were exempt from property tax (i.e. they were new buildings) with their value amounting to MOP 1.89 billion. In the first three quarters of 2004, 20 557 units were transacted and their total value amounted to MOP 11.47 billion.

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.

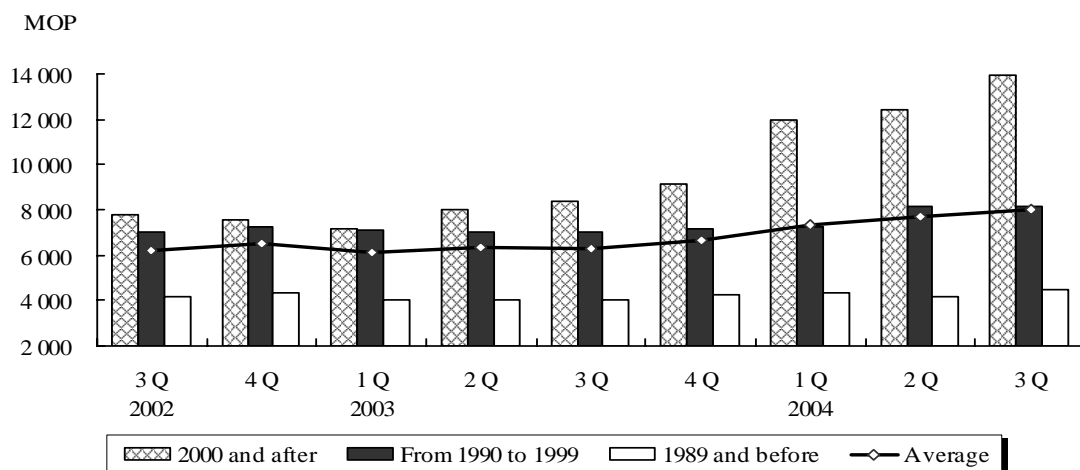
2.4 Average transaction price of residential units as per record of stamp duty

In the third quarter of 2004, the average transaction price of residential units per square meter of usable area was MOP8 016, up 27.1% and 4.5% over the third quarter of 2003 and the second quarter of 2004 respectively. Analyzed by year of building completion, in the third quarter of 2004, the overall average transaction price per square meter in Macao was MOP13 950 for the residential units completed in “2000 and after”, up 66.3% and 12.3% compared with the third quarter of 2003 and the second quarter of 2004 respectively. For those that were completed “From 1990 to 1999”, the average price was MOP8 186, up 16.3% and 0.1% over the third quarter of 2003 and the second quarter of 2004 respectively. The average price for those completed in “1989 and before” was MOP4 509, up 12.2% over the third quarter of 2003 and 7.7 % over the second quarter of 2004.

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 Total	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
2 nd Quarter	7 669	12 421	8 175	4 187
3 rd Quarter	8 016	13 950	8 186	4 509
3 rd Q 2004 / 3 rd Q 2003 (%)	27.1	66.3	16.3	12.2
3 rd Q 2004 / 2 nd Q 2004 (%)	4.5	12.3	0.1	7.7

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

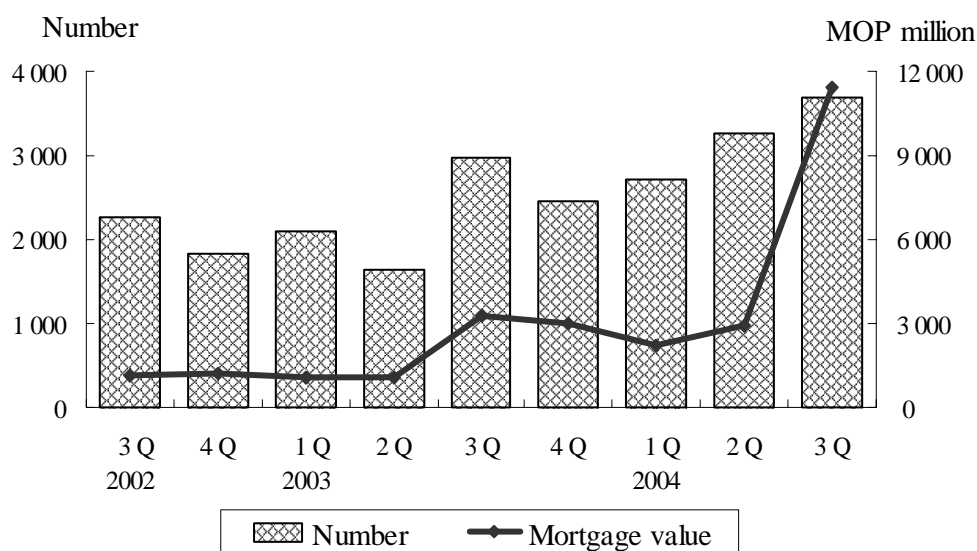


2.5 Mortgage credits on real estate

According to the records of the notary offices, in the first nine months of 2004, the total value of mortgage credits reached the amount of MOP16.48 billion, up 206.6% year on year.

In the third quarter of 2004, the total value of mortgage credits reached the amount of MOP11.39 billion, of which MOP1.37 billion (12.0%) was related to purchases of real estate and MOP10.03 billion to mortgage credits not involving actual property transactions. The total amount soared by 248.7% over the third quarter of 2003; credits involving actual property transactions surged 80.6%. In comparison with the second quarter of 2004, the above indicators were up 293.2% and down 0.9% respectively.

Graph IX. Mortgage credits on real estate



3. Newly incorporated companies in construction sector

In the third quarter of 2004, 65 companies were incorporated in the construction sector, with MOP6.44 million in registered capital. Compared with the third quarter of 2003, the number and registered capital of these newly incorporated companies were up 27.5% and 121.5% respectively. Compared with the second quarter of 2004, the number and registered capital of these newly incorporated companies were up 41.3% and 37.8% respectively.

Graph X. Newly incorporated companies in construction sector

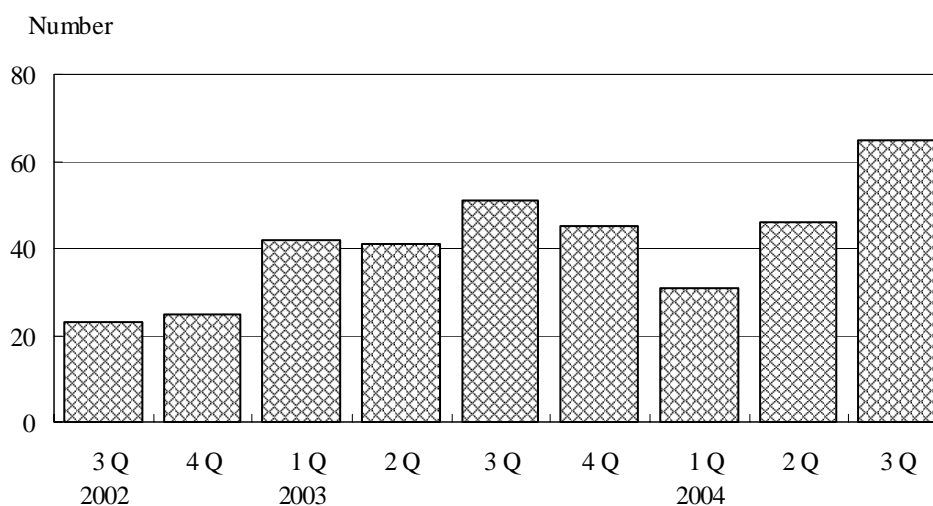


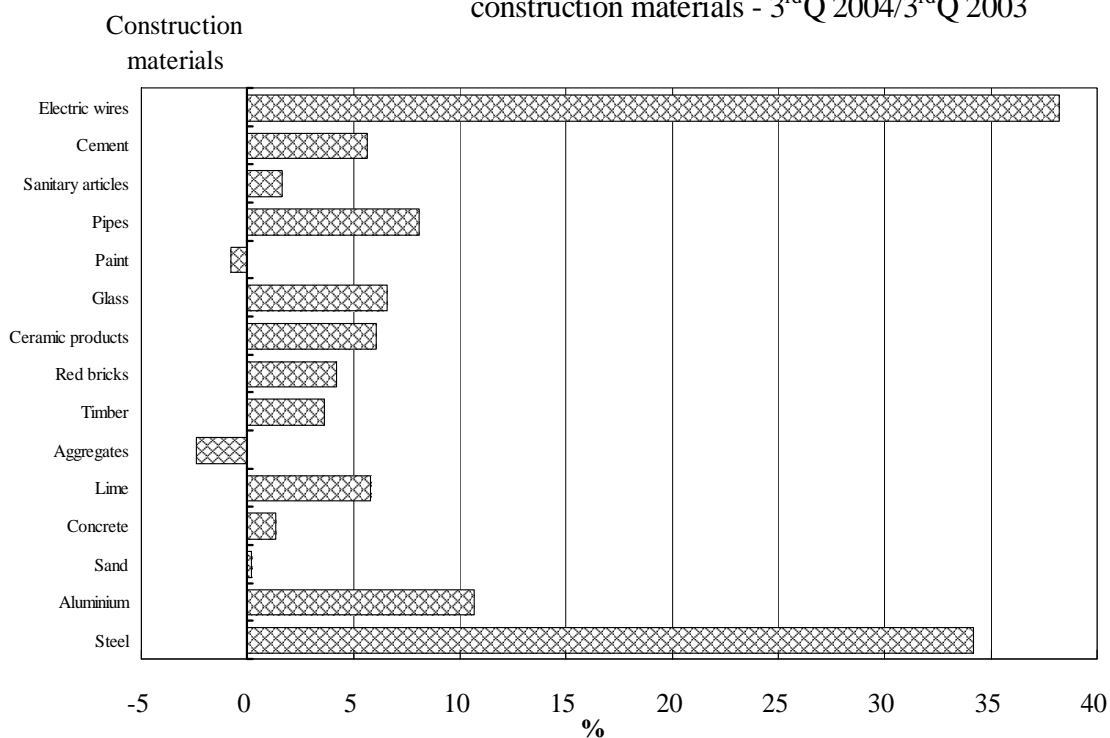
Table VI. Number and registered capital of newly incorporated companies and dissolved companies in construction sector

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
2 nd Quarter	46	4 678	2	176
3 rd Quarter	65	6 444	1	100
3 rd Q 2004 / 3 rd Q 2003 (%)	27.5	121.5	-50.0	-75.0
3 rd Q 2004 / 2 nd Q 2004 (%)	41.3	37.8	-50.0	-43.2

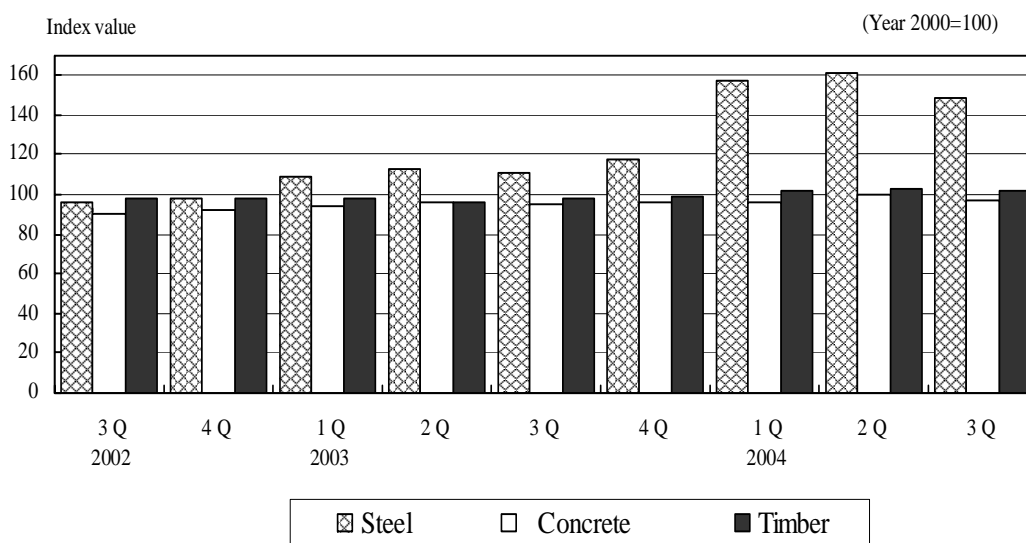
4. Construction materials

In the third quarter of 2004, the price indices rose in most of the surveyed construction materials compared with the third quarter of 2003. Among them, steel, aluminium, sand, concrete, lime, timber, red bricks, ceramic products, glass, pipes, sanitary articles, cement and electric wires rose between 0.2% and 38.3%. Only the price indices of aggregates and paint fell by 2.4% and 0.8% respectively.

Graph XI. Variation of average wholesale price index of construction materials - 3rdQ 2004/3rdQ 2003



Graph XII. Average wholesale price index of main construction materials



5. Construction workers and daily wages

5.1 Construction workers

In the third quarter of 2004, 6 281 workers worked in the 117 construction sites surveyed. Among the workers, 46.9% were engaged in government projects, while 53.1% 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	117	6 281	5 030	1 251
Government	56.41%	46.89%	44.93%	54.76%
<i>New construction sites</i>	23.93%	37.76%	35.67%	46.20%
<i>Maintenance</i>	32.48%	9.12%	9.26%	8.55%
Private	43.59%	53.11%	55.07%	45.24%
<i>Buildings</i>	34.19%	42.29%	46.18%	26.62%
<i>Others</i>	9.40%	10.83%	8.89%	18.63%

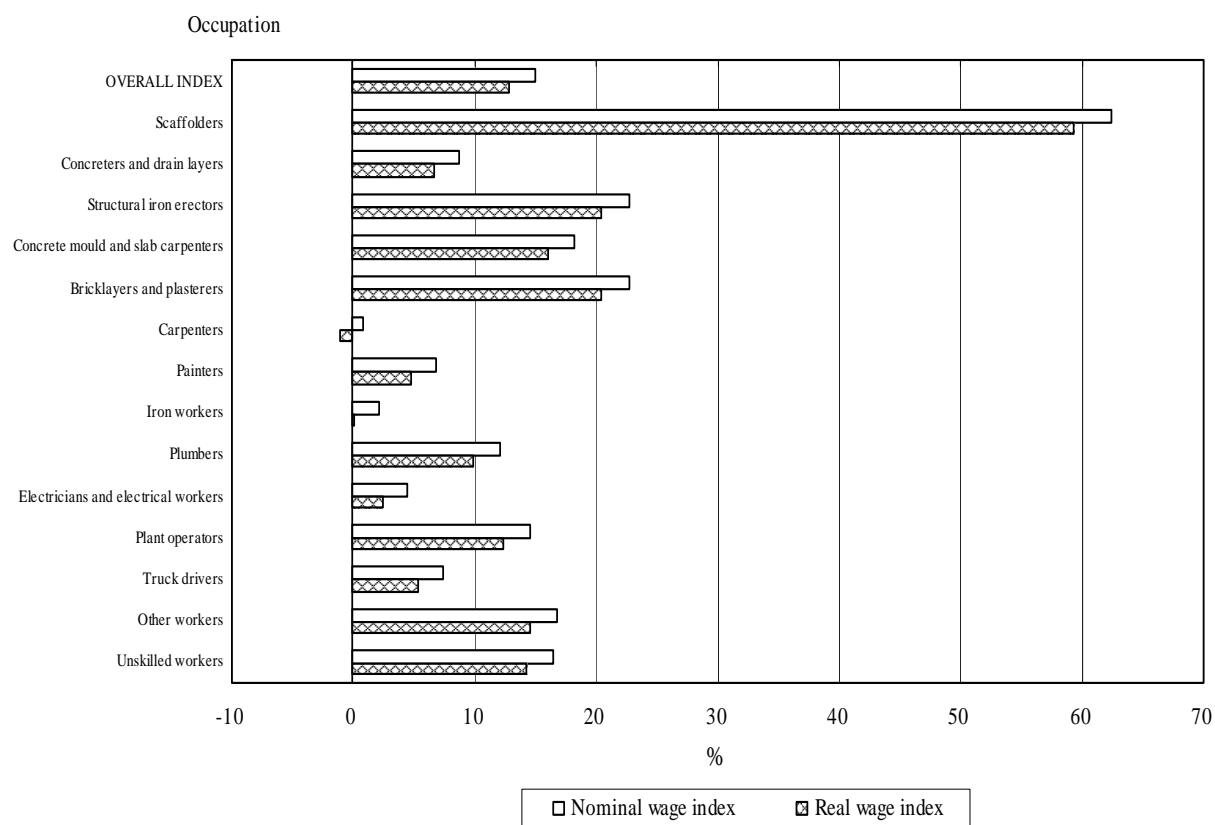
According to the data obtained in the third quarter of 2004, 80.1% of the workers were skilled workers and semi-skilled workers, of which 2 260 were engaged in government projects, making up 36.0% of the total.

5.2 Daily wages

In the third quarter of 2004, the average daily nominal wage of construction workers was MOP325. That of skilled workers and semi-skilled workers was MOP355 and unskilled workers MOP205.

Compared with the third quarter of 2003, the nominal wage indices in all categories of construction workers went up, with the largest increase in scaffolders, up 62.4%, followed by structural iron erectors and bricklayers and plasterers, up 22.8% and 22.7% respectively.

Graph XIII. Variation of nominal wage and real wage indices –
3rdQ 2004/3rdQ 2003



In the third quarter of 2004, the overall real wage index was up 12.9% over the third quarter of 2003 and was up 9.8% over the second quarter of 2004.

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>

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

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