

私人建築及不動產交易

2011年第四季

4號刊

I. 私人建築

2011年第四季批建樓宇的建築面積共21,293平方米，落成後可提供37個單位。2011年全年批建樓宇總建築面積為351,501平方米，可供應2,203個單位、1,216個汽車停車位及707個電單車泊位。

2011年第四季新動工樓宇的建築面積有100,536平方米，落成後可提供513個單位。2011年全年新動工樓宇總建築面積合共367,253平方米，可供應2,159個單位、1,277個汽車停車位及718個電單車泊位。

2011年第四季建成（包括擴建）樓宇的建築面積為504,071平方米，共提供309個單位；其中住宅290個，無間隔單位佔145個。2011年全年建成樓宇總建築面積為1,162,506平方米，共提供1,387個單位、2,940個汽車停車位及1,185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	
	全年	全年	第4季	全年	全年	第4季	全年	全年	第4季
建築面積(平方米)- 總數	96 265	351 501	21 293	183 571	367 253	100 536	1 271 509	1 162 506	504 071
住宅	43 634	204 353	1 966	98 741	210 343	64 845	515 304	128 607	41 906
商業	9 637	7 797	989	12 773	7 220	1 680	41 908	14 026	1 277
辦公室	468	1 437	1 125	468	312	312	-	38 571	-
工業	5 998	9 798	-	5 998	9 798	739	-	38 678	5 998
其他用途	35 527	128 116	17 212	65 591	139 580	32 960	714 297	942 623	454 891
單位數目 - 總數	424	2 203	37	870	2 159	513	4 527	1 387	309
住宅	347	2 084	23	781	2 053	485	4 066	1 099	290
商業	64	91	7	75	85	20	427	63	12
辦公室	4	2	1	4	1	1	-	168	-
工業	1	3	-	1	3	1	-	38	1
其他用途	8	23	6	9	17	6	34	19	6
停車位數目									
汽車	172	1 216	4	637	1 277	414	5 072	2 940	1 078
電單車	50	707	6	195	718	184	1 753	1 185	517

II. 繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣

單位買賣

2011年第4季繳納物業轉移印花稅的樓宇單位數目繼續減少，較第3季下跌5.2%至3,543個，成交金額則按季上升5.2%至101.2億元（澳門元，下同）；屬於房屋稅豁免期內之新樓單位有1,047個，成交金額為38.3億元，按季升幅分別為6.9%及23.0%。

2011年全年成交的樓宇單位數目（27,624個）較2010年減少6.7%，但金額（762.6億元）却增加34.4%。按單位用途統計，住宅有17,176個，同比減少4.5%，而成交金額（588.6億元）則增加28.1%；商業、辦公室及工業單位分別有2,196個、932個及194個，而停車位則有6,977個。

按成交住宅單位建成年份統計，在2000年及之後建成的有8,396個，在1990年至1999年建成的有5,236個，而1989年及之前建成的則有3,544個。

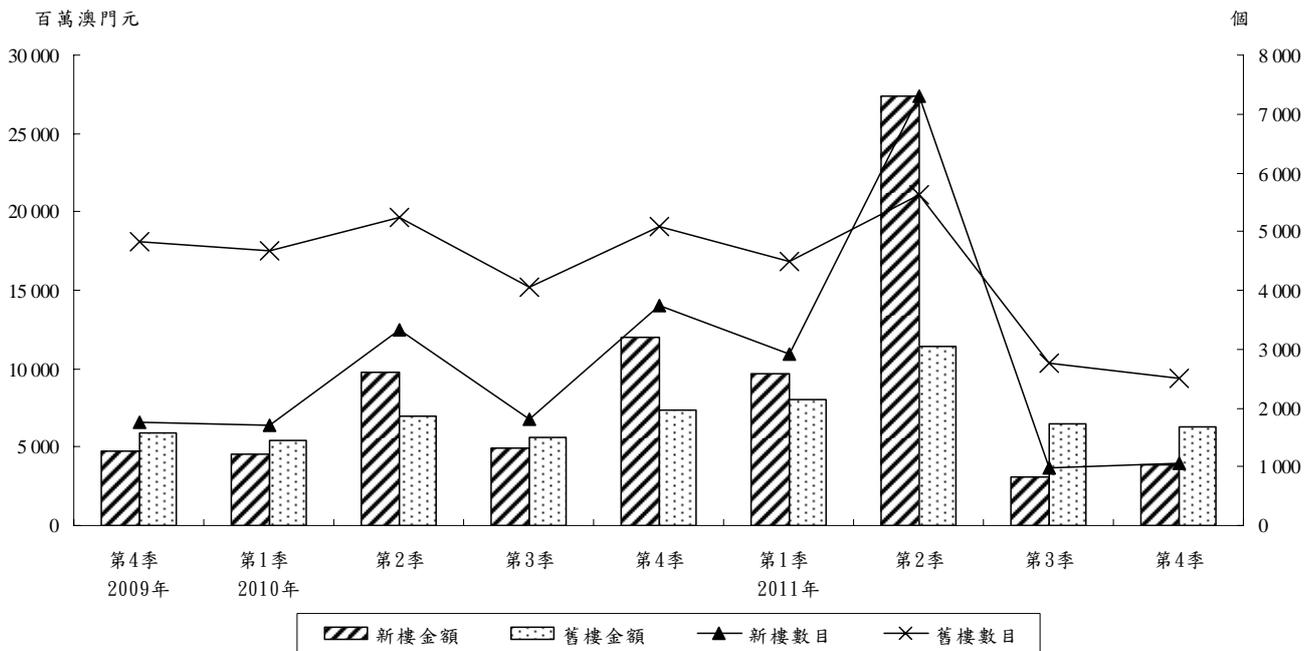
按單位面積統計，50至99.9平方米的成交住宅單位有7,889個，佔總數45.9%。

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		
	全年	第4季	全年	第3季	第4季
單位數目	29 617	8 818	27 624	3 738	3 543
住宅	17 989	5 084	17 176	2 194	2 173
商業	2 099	559	2 196	336	255
辦公室	652	78	932	278	243
工業	208	47	194	36	28
停車位	8 483	2 990	6 977	861	816
其他	186	60	149	33	28
新樓小計	10 576	3 731	12 258	979	1 047
舊樓小計	19 041	5 087	15 366	2 759	2 496
金額（百萬澳門元）	56 754	19 367	76 255	9 616	10 115
住宅	45 939	16 000	58 861	5 919	6 269
商業	5 264	1 754	9 686	1 816	1 952
辦公室	1 316	158	3 010	976	1 101
工業	422	95	911	329	#
停車位	2 322	953	2 754	367	495
其他	1 491	408	1 033	209	#
新樓小計	31 263	11 974	43 993	3 114	3 831
舊樓小計	25 491	7 393	32 262	6 502	6 284

位於澳門半島的住宅單位有12,862個，氹仔及路環分別有3,317個及997個。按成交金額統計，400萬元以上的單位有4,872個，200萬以上至400萬元的有4,967個，100萬以上至200萬元的有4,591個，而100萬元或以下的則有2,746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

根據已繳納物業轉移印花稅的住宅單位資料統計，2011年第4季整體住宅單位的平均成交價按季升幅達14.2%，為每平方米（實用面積）41,519元；澳門半島（39,228元）、氹仔（45,057元）與路環（64,063元）住宅單位的平均成交價分別上升10.8%、18.1%及3.5%。

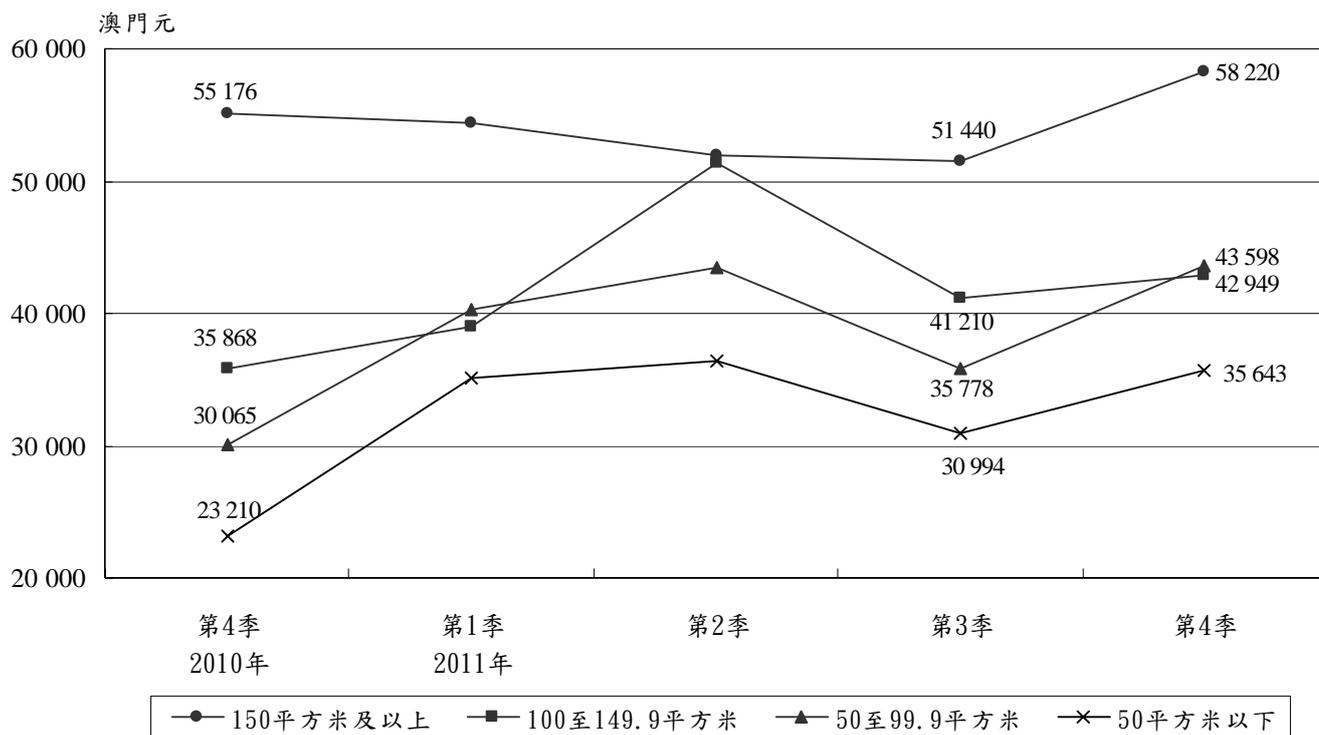
住宅單位面積在50至99.9平方米的每平方米平均成交價（43,598元）按季上升21.9%；50平方米以下（35,643元）亦上升15.0%。

2011年全年住宅單位平均成交價按年上升33.6%至每平方米41,433元。按建成年份統計，2000年及之後建成的住宅平均成交價為每平方米51,825元，按年上升17.5%；1990年至1999年建成的為33,597元，上升33.1%；1989年及之前建成的為26,723元，上升41.0%。

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

區域	2010		2011					澳門元	
	全年	第4季	全年	第3季	第4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	
全澳	31 016	33 397	41 433	36 345	41 519	55 062	33 623	27 716	
澳門半島	28 340	29 664	39 599	35 416	39 228	52 946	33 995	27 592	
黑沙環及祐漢區	21 896	22 519	31 125	31 455	32 246	43 584	34 624	28 279	
黑沙環新填海區	33 538	32 314	46 852	43 308	45 984	51 263	36 792	~	
林茂塘區	30 441	34 437	36 162	39 655	38 787	43 744	34 008	31 389	
高士德及雅廉訪區	26 764	29 111	33 737	34 592	38 461	45 068	38 643	35 730	
新口岸區	20 277	24 399	30 045	30 410	31 196	40 696	29 724	29 454	
外港及南灣湖新填海區	54 402	51 835	71 220	60 393	61 126	75 585	33 452	#	
下環區	24 258	27 491	33 648	30 180	32 085	46 683	30 703	25 748	
氹仔	33 278	39 876	40 332	38 162	45 057	56 364	33 230	34 138	
海洋及小潭山區	29 527	28 837	42 935	36 629	36 115	~	36 115	~	
氹仔中心區	34 122	41 527	37 783	36 733	45 243	55 839	32 390	34 014	
路環	60 769	64 398	68 991	61 893	64 063	66 697	28 495	~	

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

2011年第4季工業單位的每平方米平均成交價為13,927元，按季下跌5.1%。全年的平均成交價為每平方米12,001元，較2010年上升72.4%。

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
2010		6 962	7 822	6 589
	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
2011		12 001	15 194	11 154
	1	10 572	14 207	10 263
	2	11 734	14 122	10 648
	3	14 678	15 743	14 252
	4	13 927	19 950	12 254

澳門元

2011年第4季辦公室每平方米平均成交價為38,404元，按季上升12.9%。全年的平均成交價則為每平方米35,076元，較2010年上升53.5%。

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
2010		22 857	22 213	23 415	21 435
	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
2011		35 076	29 921	36 662	33 007
	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
	4	38 404	34 674	39 068	37 662

III. 不動產買賣契約及按揭貸款契約

2011年第4季在私人公證員或政府公證署訂立的不動產買賣契約共1,970宗，按季減少12.9%；成交單位有2,360個，跌幅為22.2%。2011年全年訂立的不動產買賣契約共10,935宗，成交單位有14,075個，較2010年下跌12.7%。

2011年第4季簽訂的按揭貸款契約共1,910宗，當中住宅單位的按揭貸款契約為1,539宗，按季下跌18.3%。2011年全年簽訂的按揭貸款契約共9,961宗，住宅單位按揭貸款契約下跌6.7%至7,930宗。

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				其他 ²
	立契數目	不動產數目		樓宇單位				
				小計	住宅 ¹	商業	其他樓宇單位	
2010	12 707	16 128	10 284	10 183	8 500	778	905	101
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
2011	10 935	14 075	9 961	9 857	7 930	927	1 000	104
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
4	1 970	2 360	1 910	1 889	1 539	152	198	21

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