

私人建築及不動產交易

2010年第1季

1 號刊

I. 私人建築

2010年第1季批建的樓宇建築面積共10,169平方米，落成後可提供42個單位，其中30個為住宅單位。

新動工的樓宇建築面積有12.5萬平方米，落成後可提供508個單位，496個汽車停車位及93個電單車泊位。

同季建成（包括完成擴建的工程）的樓宇建築面積為6.5萬平方米，共提供149個單位，其中住宅單位136個，以三房單位最多，有122個；在停車位方面，共提供146個汽車停車位及138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		
	2009年		2010年	2009年		2010年	2009年		2010年
	第1季	第4季	第1季	第1季	第4季	第1季	第1季	第4季	第1季
建築面積(平方米)- 總數	385 737^r	20 924	10 169	174 833	9 105	124 615	178 010	414 098	64 769
住宅	897	3 511	2 764	124 552	2 128	65 914	105 265	136 822	18 341
商業	36 501 ^r	618	939	6 744	387	4 290	8 422	16 087	1 433
辦公室	-	-	468	-	449	468	-	25 647	-
工業	9 950	-	5 998	15 630	-	5 998	13 222	4 586	-
其他用途	338 390 ^r	16 794	-	27 908	6 140	47 944	51 100	230 956	44 995
單位數目 - 總數	64^r	57	42	1 383	41	508	768	1 018	149
住宅	13	48	30	1 348	26	476	722	972	136
商業	8 ^r	7	7	31	7	24	39	40	6
辦公室	-	-	4	-	5	4	-	1	-
工業	36	-	1	1	-	1	2	-	-
其他用途	7 ^r	2	-	3	3	3	5	5	7
停車位數目									
汽車	999 ^r	-	-	558	33	496	1 180	1 879	146
電單車	30	-	-	144	24	93	353	641	138

- 絕對數值為零

r 修訂數字

II. 不動產交易

1. 訂立契約之不動產買賣及按揭

2010年第1季訂立的不動產買賣契約共3,370宗，成交單位4,307個，交易金額合共49.8億元（澳門元，下同），成交單位數目按季增加5.4%，而金額則減少21.5%。

同季的不動產按揭貸款總額為80.7億元，按季減少11.0%。

表 2 – 不動產買賣及按揭

年	季	不動產買賣			不動產按揭貸款		
		契約數目	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)
2009		9 111	11 546	14 954	8 965	52 009	5 207 6 943
	1	766	1 291	1 388	1 414	1 626	472 507
	2	2 109	2 847	3 284	1 845	35 347	1 143 1 406
	3	2 825	3 323	3 937	2 687	5 967	1 560 2 020
	4	3 411	4 085	6 344	3 019	9 068	2 032 3 010
2010							
	1	3 370	4 307	4 980	4 125	8 073	2 079 2 852

2. 繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣

2.1. 單位買賣

2010年第1季繳納物業轉移印花稅的單位共6,386個，成交金額合計100.2億元，按季分別下跌3.1%及5.6%；其中屬於房屋稅豁免期內之新樓單位有1,714個，成交金額為45.9億元，季度跌幅分別為2.7%及2.3%。

按單位用途統計，住宅有3,884個，金額為79.4億元，按季分別減少14.6%及10.0%；商業、辦公室及工業單位分別有409個、153個及53個，而停車位則有1,843個。

按樓宇建成年份統計，2000年及之後建成的住宅單位買賣有1,085個，1990年至1999年建成的有1,835個，而1989年及之前建成的則有964個。

按單位面積統計，以50至99.9平方米的住宅單位買賣較多，有1,901個，佔總數48.9%。

位於澳門半島的住宅單位有3,106個，氹仔及路環分別有768個及10個。按成交金額統計，400萬元以上的單位有390個，200萬以上至400萬元的有857個，100萬以上至200萬元的有1,209個，而100萬元或以下的則有1,428個。

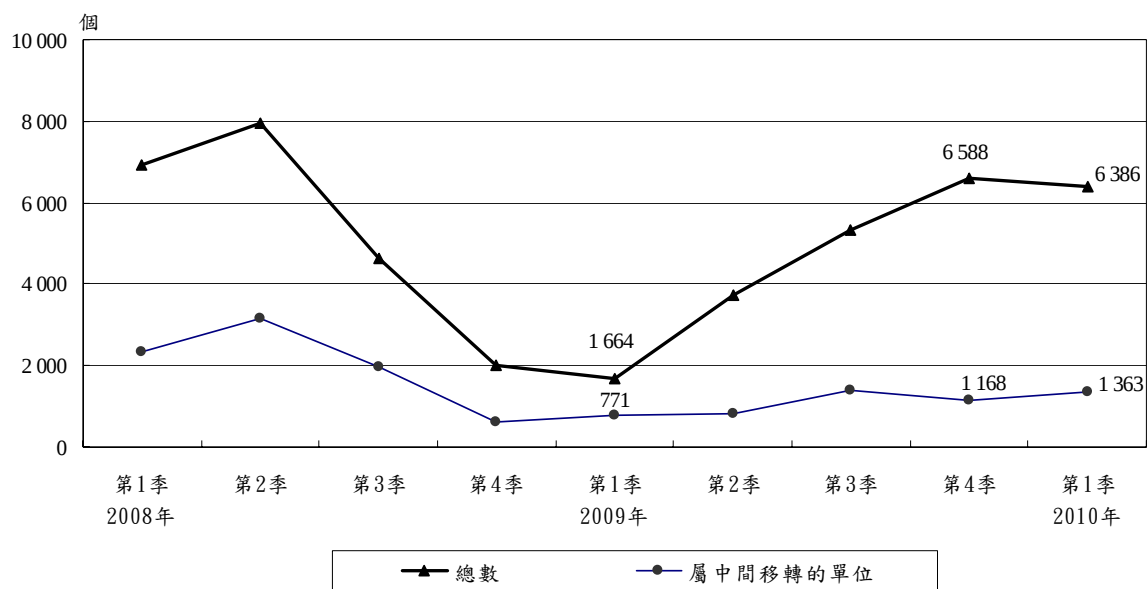
表 3 – 按用途統計之繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣

用途	2009年		2010年
	第1季	第4季	第1季
單位數目	1 664	6 588	6 386
(其中：中間移轉)	771	1 168	1 363
住宅	801	4 548	3 884
商業	361	353	409
辦公室	64	96	153
工業	38	74	53
停車位	379	1 487	1 843
其他	21	30	44
新樓小計	466	1 762	1 714
舊樓小計	1 198	4 826	4 672
金額 (百萬澳門元)	2 126	10 624	10 024
(其中：中間移轉)	1 050	3 540	3 922
住宅	1 266	8 829	7 942
商業	#	900	1 007
辦公室	88	#	221
工業	#	#	127
停車位	73	334	397
其他	87	75	330
新樓小計	931	4 700	4 591
舊樓小計	1 194	5 924	5 433

保密資料

2010年第1季屬於中間移轉的單位買賣有1,363個(佔單位買賣總數21.3%)，金額共39.2億元，按季分別增加16.7%及10.8%。

圖 1 – 繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣



2.2. 平均成交價

住宅單位

按實用面積計算，2010 年第 1 季整體住宅單位的平均成交價為每平方米 26,845 元，按季上升 4.7%；澳門半島住宅單位的平均成交價為每平方米 26,674 元，上升 5.0%，而氹仔的則錄得 3.4% 的升幅，成交價為每平方米 27,342 元。

按建成年份統計，1989 年及之前建成的住宅平均成交價為 17,943 元，按季上升 8.6%；2000 年及之後建成的為每平方米 40,767 元，上升 5.1%；而 1990 年至 1999 年建成的為 22,575 元，下跌 0.9%。

按面積分析，以 150 平方米及以上的住宅錄得較大的升幅，按季上升 12.8% 至每平方米 48,008 元；50 至 99.9 平方米的住宅單位（每平方米 25,597 元）升幅為 4.0%。

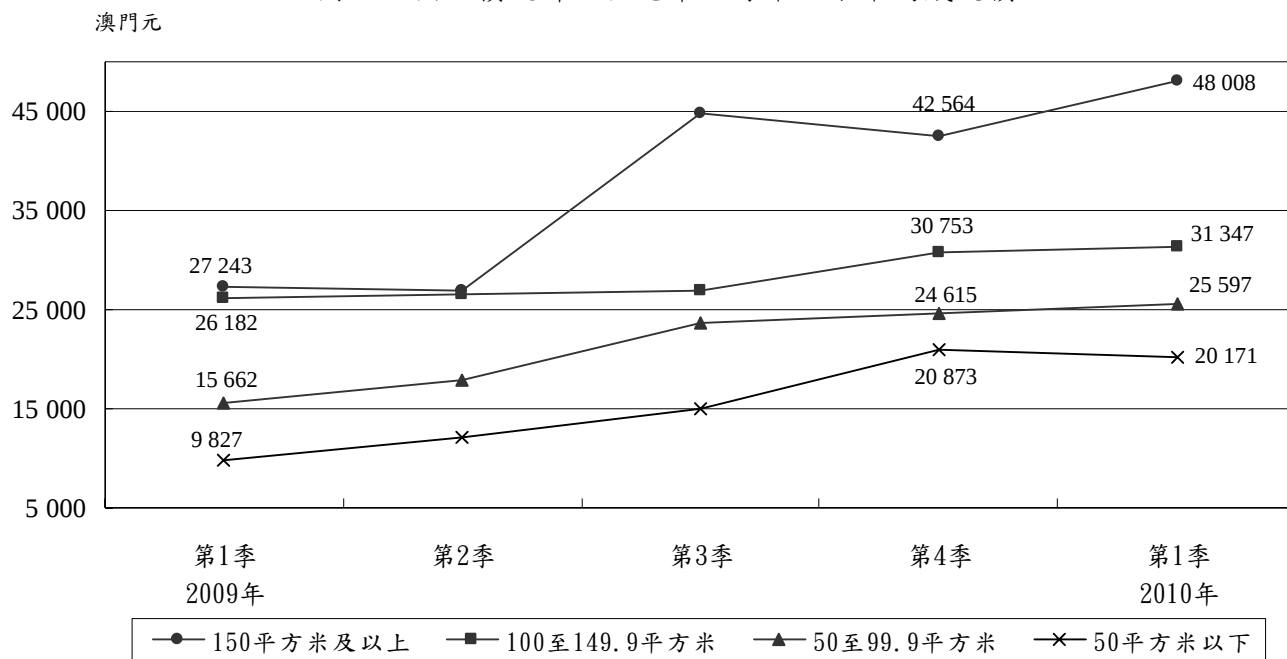
表 4 – 按建成年份之部分區域住宅單位每平方米平均成交價

澳門元

區域	2009年		2010年			
	第1季	第4季	第1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	17 112	25 631	26 845	40 767	22 575	17 943
澳門半島	14 436	25 415	26 674	42 928	21 349	17 889
黑沙環及祐漢區	9 528	20 123	19 812	22 509	23 846	14 894
黑沙環新填海區	17 569	30 199	32 307	39 870	22 929	~
林茂塘區	24 119	28 727	28 151	32 664	21 841	19 744
高士德及雅廉訪區	13 040	23 033	25 261	26 590	28 882	19 552
新口岸區	14 438	18 776	16 011	37 561	13 884	21 669
外港新填海區及南灣湖填海區	28 490	52 266	59 793	75 940	26 642	27 655
下環區	8 243	15 749	16 556	18 755	18 073	15 231
氹仔	24 871	26 432	27 342	33 799	24 467	23 924
海洋及小潭山區	21 107	27 733	27 893	~	27 326	~
氹仔中心區	23 826	26 055	27 255	31 834	24 979	23 924
路環	13 823	20 120	25 778	~	27 603	~

~ 沒有數字

圖 2 – 按面積統計之住宅單位每平方米平均成交價



2010年第1季屬中間移轉的住宅平均成交價為每平方米44,865元，按季微跌0.2%。其中澳門半島的為每平方米46,440元，下跌3.2%；而氹仔的為每平方米38,043元，按季上升8.0%。

表 5 – 屬中間移轉住宅單位每平方米平均成交價

區域	2009年		澳門元
	第1季	第4季	2010年 第1季
全澳	29 123	44 935	44 865
澳門半島	27 023	47 987	46 440
黑沙環新填海區	24 250	45 334	40 825
林茂塘區	28 193	37 328	36 783
外港新填海區及南灣湖填海區	46 015	65 372	83 155
氹仔	31 398	35 210	38 043
氹仔中心區	28 978	33 290	35 239

工業及辦公室單位

2010年第1季工業單位的平均成交價為每平方米6,526元，按季上升3.7%。

表 6 – 按建成年份統計之工業單位每平方米平均成交價

年	季度	整體工業單位	建成年份	
			1990年至1999年	1989年及之前
2009		6 079	6 866	5 866
	1	6 421	~	6 517
	2	5 815	6 958	5 529
	3	5 480	6 789	4 760
	4	6 293	7 256	6 036
2010	1	6 526	6 601	6 483

~ 沒有數字

2010年第1季辦公室的平均成交價為每平方米23,740元，按季上升2.4%。

表 7 – 部分區域辦公室單位每平方米平均成交價

區域	2009年		2010年
	第1季	第4季	第1季
全澳	22 228	23 177	23 740
新口岸區	15 091	19 793	18 869
外港新填海區及南灣湖填海區	23 164	25 233	28 486
中區	~	14 309	23 186

~ 沒有數字

說明

1. 不動產：是按物業的登記情況計算。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；若以整體作單一定法定登記，則整幢樓宇被視為一項不動產。
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. 包括按有關法例規定，涉及金額在 300 萬澳門元以內而獲豁免徵收有關印花稅之住宅單位買賣。
6. 單位每平方米的平均成交價是以實用面積計算，有關區域的劃分只用作統計用途。
7. 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。

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. 按區域統計之繳納物業轉移印花稅的住宅單位每平方米平均成交價
- 16A. 按區域統計之繳納物業轉移印花稅屬中間移轉的住宅單位每平方米平均成交價
- 16B. 按區域統計之繳納物業轉移印花稅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. 按區域及樓宇建成年份統計之繳納物業轉移印花稅的住宅單位每平方米平均成交價
- 17A. 按區域及樓宇建成年份統計之繳納物業轉移印花稅屬中間移轉的住宅單位每平方米平均成交價
- 17B. 按區域及樓宇建成年份統計之繳納物業轉移印花稅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. 按單位實用面積統計之繳納物業轉移印花稅的住宅單位每平方米平均成交價
- 18A. 按單位實用面積統計之繳納物業轉移印花稅屬中間移轉的住宅單位每平方米平均成交價
- 18B. 按單位實用面積統計之繳納物業轉移印花稅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. 按樓宇建成年份統計之繳納物業轉移印花稅的工業單位每平方米平均成交價
- 19A. 按樓宇建成年份統計之繳納物業轉移印花稅屬中間移轉的工業單位每平方米平均成交價
20. 按主要區域統計之繳納物業轉移印花稅的辦公室單位每平方米平均成交價
- 20A. 按主要區域統計之繳納物業轉移印花稅屬中間移轉的辦公室單位每平方米平均成交價
21. 按主要區域及樓宇建成年份統計之繳納物業轉移印花稅的住宅單位買賣
22. 按主要區域及實用面積統計之繳納物業轉移印花稅的住宅單位買賣
23. 按主要區域及樓宇單位買賣價值統計之繳納物業轉移印花稅的住宅單位買賣

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