

私人建築及不動產交易

2012 年 第 4 季

4 號 刊

I. 私人建築

2012年第4季獲批准興建的樓宇之建築面積共156,611平方米，落成後可提供780個單位。2012年全年批建樓宇總建築面積為392,456平方米，可供應2,015個單位、1,477個汽車停車位及426個電單車泊位。

第4季新動工樓宇的建築面積為94,493平方米，落成後可提供482個單位。2012年全年新動工樓宇總建築面積共304,376平方米，可供應1,592個單位、1,029個汽車停車位及355個電單車泊位。

在第4季建成（包括擴建）樓宇的建築面積為8,457平方米，共有59個單位。2012年全年建成樓宇總建築面積為1,568,470平方米，共提供2,558個單位；其中住宅2,443個，一房及三房的分別佔869個及854個。在停車位方面，共提供4,236個汽車停車位及1,468個電單車泊位。

1 – 私人建築主要指標

用途	批建樓宇			新動工樓宇			建成樓宇		
	2011 全年	2012		2011 全年	2012		2011 全年	2012	
		全年	第4季		全年	第4季		全年	第4季
總建築面積(平方米)	351 501	392 456	156 611	367 253	304 376	94 493	1 162 506	1 568 470	8 457
住宅	204 353	237 929	105 893	210 343	178 753	61 221	128 607	325 051	2 885
商業	7 797	6 394	1 610	7 220	6 112	1 953	14 026	45 997	2 065
辦公室	1 437	244	-	312	1 369	244	38 571	-	-
工業	9 798	10 516	-	9 798	10 516	10 516	38 678	-	-
其他用途	128 116	137 372	49 108	139 580	107 627	20 559	942 623	1 197 422	3 507
單位總數	2 203	2 015	780	2 159	1 592	482	1 387	2 558	59
住宅	2 084	1 938	761	2 053	1 526	467	1 099	2 443	39
商業	91	54	11	85	48	12	63	100	19
辦公室	2	-	-	1	1	-	168	-	-
工業	3	1	-	3	1	1	38	-	-
其他用途	23	22	8	17	16	2	19	15	1
停車位數目									
汽車	1 216	1 477	731	1 277	1 029	451	2 940	4 236	7
電單車	707	426	130	718	355	151	1 185	1 468	-

官方統計。倘刊登此等資料，須指出資料來源。
統計暨普查局，澳門宋玉生廣場 411-417 號皇朝廣場 17 樓

電話：8399 5311 傳真：2830 7825

2013 年 2 月 編 制

電郵：info@dsec.gov.mo

網址：www.dsec.gov.mo

II. 繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣

單位買賣

2012年第4季繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣共7,216個，成交金額合計312.2億元（澳門元，下同），按季分別上升6.7%及15.9%。按單位用途統計，住宅有4,543個，金額為227.8億元，按季分別上升1.5%及15.3%；商業、辦公室及工業單位分別有658個、305個及68個，而停車位則有1,610個。

2012年全年樓宇單位買賣共25,419個，按年減少8.0%，成交金額按年增加32.3%至1,009.1億元，住宅單位買賣有16,917個，按年減少1.5%，而成交金額為742.3億元，增加26.1%。

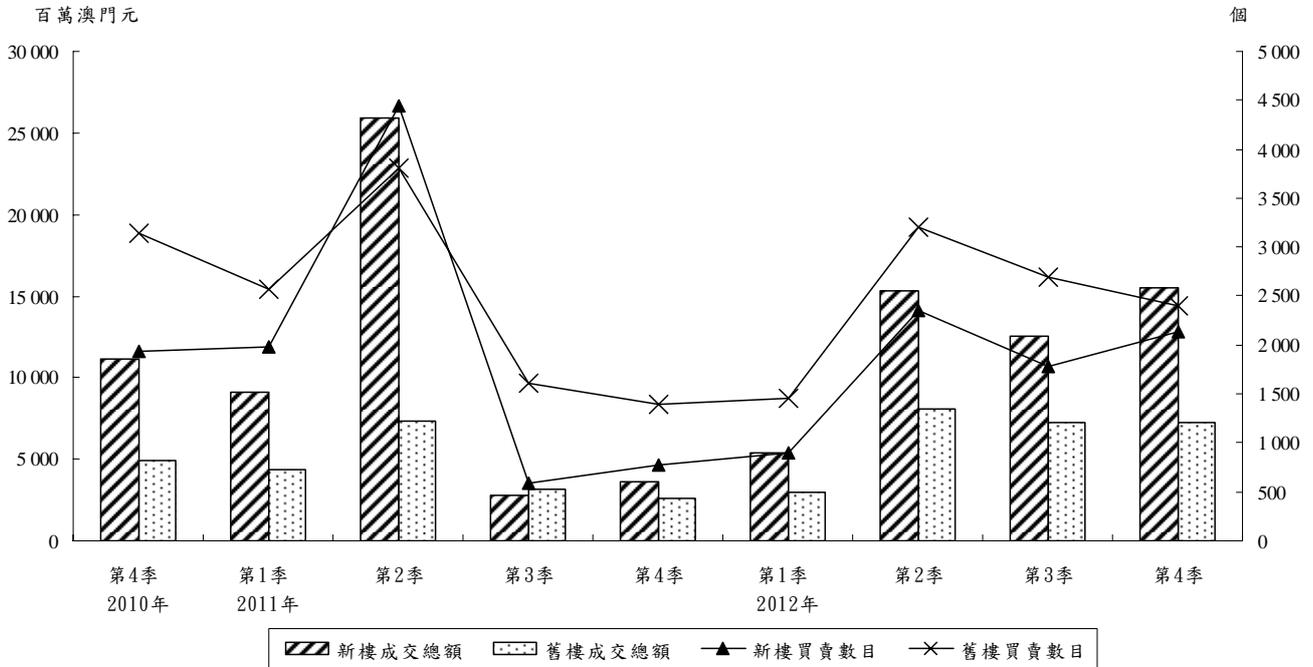
按樓宇建成年份統計，在2010年及之後建成的住宅單位買賣共6,049個（其中4,527個為樓花單位）；1990年至1999年的有5,318個。按單位面積統計，50至99.9平方米（9,048個）及50平方米以下（4,492個）的住宅單位分別佔總數53.5%及26.6%。

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	2011		2012		
	全年	第4季	全年	第3季	第4季
單位數目	27 624	3 543	25 419	6 766	7 216
住宅	17 176	2 173	16 917	4 475	4 543
新樓	7 783	774	7 175	1 782	2 143
舊樓	9 393	1 399	9 742	2 693	2 400
商業	2 196	255	2 189	536	658
辦公室	932	243	783	205	305
工業	194	28	246	89	68
停車位	6 977	816	5 122	1 417	1 610
其他	149	28	162	44	32
金額 (百萬澳門元)	76 255	10 115	100 906	26 926	31 220
住宅	58 861	6 269	74 230	19 751	22 779
新樓	41 404	3 625	48 767	12 553	15 489
舊樓	17 457	2 643	25 463	7 198	7 290
商業	9 686	1 952	16 040	4 594	4 994
辦公室	3 010	1 101	2 966	853	946
工業	911	#	1 535	436	631
停車位	2 754	495	3 381	985	1 139
其他	1 033	#	2 753	307	731

位於澳門半島的住宅單位有12,435個，氹仔及路環的分別有3,440個及1,042個。按成交金額統計，價值600萬元或以上的單位有4,004個，200萬至400萬元以下的有5,152個。

圖 1 – 住宅單位買賣



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，2012年第4季整體住宅單位的平均成交價為每平方米（實用面積）64,869元，按季上升11.3%，主要是新樓盤樓花成交宗數（1,596宗）及價格（每平方米84,699元）較高所致。按區域劃分，澳門半島住宅平均成交價按季上升22.6%至63,336元，路環微升0.5%至82,350元，氹仔則微跌0.5%至67,218元。

住宅單位面積在100至149.9平方米的每平方米平均成交價（75,908元）按季上升19.2%；而面積在50至99.9平方米（66,558元）的亦上升10.8%。

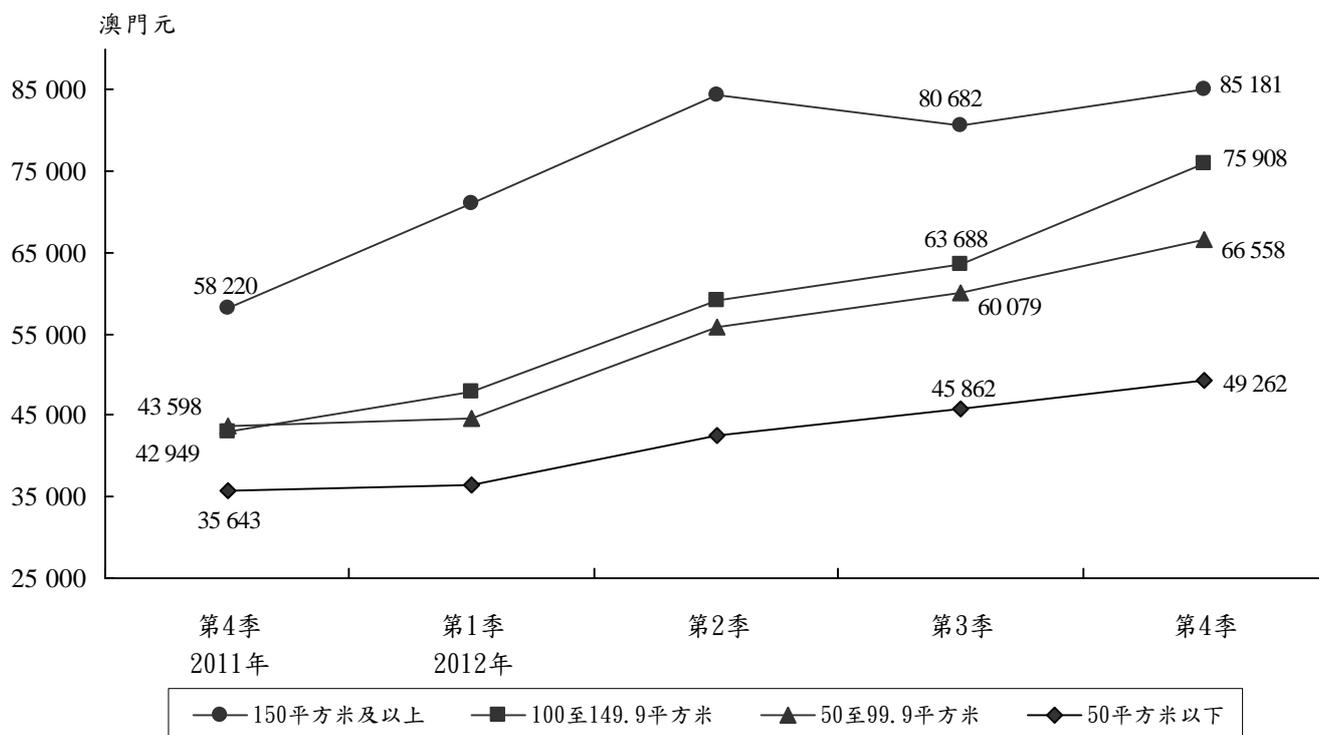
2012年住宅單位平均成交價為每平方米57,362元，其中樓花單位為每平方米82,897元，按年分別上升38.4%及45.1%；不包括樓花之住宅單位平均成交價為每平方米47,514元，較2011年的34,868元上升36.3%。

3 - 按建成年份統計之部分區域住宅單位每平方米平均成交價

澳門元

區域	2011		2012						
	全年	第4季	全年	第3季	第4季	2010年 及之後	2000年至 2009年	1990年至 1999年	1989年 及之前
全澳	41 433	41 519	57 362	58 305	64 869	84 186	72 702	50 424	37 668
澳門半島	39 599	39 228	52 573	51 662	63 336	82 302	77 079	49 856	37 496
黑沙環及祐漢區	31 125	32 246	41 934	41 740	48 756	~	35 943	55 887	42 544
黑沙環新填海區	46 852	45 984	69 542	67 636	85 137	91 243	78 214	59 119	~
林茂塘區	36 162	38 787	58 026	58 544	60 271	79 397	47 520	53 064	40 791
高士德及雅廉訪區	33 737	38 461	46 017	48 433	44 359	88 135	#	49 824	35 821
新口岸區	30 045	31 196	38 237	37 479	42 962	~	62 798	41 805	37 241
外港及南灣湖新填海區	71 220	61 126	78 924	79 246	92 964	130 010	100 999	53 730	#
下環區	33 648	32 085	38 898	40 100	40 918	61 395	#	40 228	31 943
氹仔	40 332	45 057	64 494	67 579	67 218	96 139	66 117	52 588	48 781
海洋及小潭山區	42 935	36 115	46 966	48 183	58 458	~	64 134	57 647	~
氹仔中心區	37 783	45 243	60 556	68 036	67 105	98 048	66 685	52 961	54 910
路環	68 991	64 063	80 981	81 928	82 350	84 925	~	40 282	~

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

2012 年第 4 季工業單位的每平方米平均成交價為 25,572 元，按季上升 35.7%。全年的平均成交價為每平方米 20,812 元，按年大幅上升 73.4%。

4 – 按建成年份統計之工業單位每平方米平均成交價

		澳門元				
年	季	整體	2010年及之後	2000年至2009年	1990年至1999年	1989年及之前
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
2012		20 812	33 105	~	22 616	19 677
	1	16 068	~	~	21 888	14 128
	2	18 758	33 715	~	19 387	16 336
	3	18 844	#	~	20 482	17 926
	4	25 572	~	~	28 130	24 919

2012 年第 4 季辦公室每平方米平均成交價為 47,925 元，按季下跌 2.7%。全年的平均成交價則為每平方米 46,320 元，按年上升 32.1%。

5 – 部分區域辦公室單位每平方米平均成交價

		澳門元			
年	季	全澳	新口岸區	外港及南灣湖 新填海區	中區
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
2012		46 320	43 278	48 205	42 401
	1	40 362	39 520	41 283	36 006
	2	47 767	39 598	50 784	47 413
	3	49 245	37 774	52 760	43 730
	4	47 925	50 865	45 672	52 148

III. 不動產買賣契約及按揭貸款契約

2012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3,321宗，按季下跌5.0%；成交單位有4,182個，上升1.3%。全年訂立的不動產買賣契約共12,339宗，成交單位有15,915個，按年上升13.1%。

2012年第4季簽訂的按揭貸款契約共3,089宗，當中住宅單位的按揭貸款契約為2,279宗，按季下跌13.0%。全年簽訂的按揭貸款契約共11,286宗，住宅單位按揭貸款契約上升12.4%至8,917宗。

6 – 不動產買賣及按揭貸款契約

年 季	不動產買賣		按揭貸款合同				
	合同(宗)	單位數目	總數	住宅 ¹	商業	其他樓宇單位	其他不動產 ²
2011	10 935	14 075	9 961	7 930	927	1 000	104
1	3 181	4 382	2 570	2 016	249	278	27
2	3 522	4 301	3 129	2 491	288	327	23
3	2 262	3 032	2 352	1 884	238	197	33
4	1 970	2 360	1 910	1 539	152	198	21
2012	12 339	15 915	11 286	8 917	1 065	1 204	100
1	1 990	3 248	1 737	1 388	155	174	20
2	3 531	4 358	3 171	2 631	261	256	23
3	3 497	4 127	3 289	2 619	311	333	26
4	3 321	4 182	3 089	2 279	338	441	31

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、停車位、酒店及其他單位。停車位指可作獨立業權登記的停車位。
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. 樓宇買賣的統計範圍是參考期內已繳納不動產轉移印花稅的單位，與財政局的參考期內申請繳交不動產轉移印花稅的住宅單位不同，故兩者不適宜直接比較。
5. 住宅單位買賣資料包括按第 12/2011 號法律第 13 條規定而獲豁免徵收印花稅的住宅單位買賣。
6. 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。
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。
8. 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、貸款價值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、貸款價值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、貸款價值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、貸款價值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、貸款價值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、貸款價值、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 6.1 - 建成樓宇
- 表 6.2 - 建成樓宇單位數目及面積
- 表 6.3 - 新動工樓宇
- 表 6.4 - 新動工樓宇單位及面積
- 表 7.1 - 按繳納物業轉移印花稅統計的樓宇單位買賣
- 表 7.2 - 澳門居民購買的樓宇單位
- 表 7.3 - 非澳門居民購買的樓宇單位
- 表 7.4 - 澳門居民出售的樓宇單位
- 表 7.5 - 非澳門居民出售的樓宇單位
- 表 7.6 - 住宅單位買賣
- 表 7.7 - 立契
- 表 7.8 - 按申報價值統計的不動產買賣
- 表 7.9 - 不動產按揭貸款動

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