

私人建築及不動產交易

2009 年 第 1 季

1 號 刊

I. 私人建築

2009年第1季批建的樓宇有8幢，總建築面積10.6萬平方米，落成後可提供59個單位，16個汽車停車位及30個電單車泊位。

新動工的樓宇有8幢，總建築面積2.2萬平方米，落成後可提供28個單位，其中18個為住宅單位。

建成（包括完成擴建的工程）的樓宇有14幢，總建築面積為17.8萬平方米，共提供768個單位，其中722個為住宅單位，包括607個三房單位和63個四房或以上單位；在停車位方面，共提供1,180個汽車停車位及353個電單車泊位。

表一：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		
	2008年		2009年	2008年		2009年	2008年		2009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
樓宇數目(幢)- 總數	8	15	8	12	9	8	5	16	14
住宅、商住兩用	2	8	2	7	4	4	3	9	8
商業	-	3	2	1	-	1	1	3	3
辦公室	1	-	-	1	-	-	-	-	-
工業	-	1	1	-	1	1	-	1	2
其他用途	5	3	3	3	4	2	1	3	1
建築面積(平方米)- 總數	348 461	211 461	105 856	104 435	27 293	22 342	89 186	227 411	178 010
住宅	6 515	140 006	897	42 758	1 171	1 216	2 223	120 262	105 265
商業	233	8 795	1 284	2 176	1 511	1 757	8 106	4 424	8 422
辦公室	23 688	-	-	23 688	-	-	-	-	-
工業	4 392	15 630	9 950	4 392	1 304	15 630	-	3 280	13 222
其他用途	313 633	47 031	93 726	31 421	23 306	3 739	78 856	99 445	51 100
單位數目 - 總數	59	1 478	59	282	21	28	26	946	768
住宅	49	1 430	13	251	8	18	21	910	722
商業	2	38	7	26	5	7	4	22	39
辦公室	1	-	-	1	-	-	-	-	-
工業	-	1	36	-	1	1	-	1	2
其他用途	7	9	3	4	7	2	1	13	5
停車位數目									
汽車	983	657	16	467	30	-	264	713	1 180
電單車	408	241	30	346	35	-	64	104	353

- 絕對數值為零

II. 不動產交易

1. 訂立契約之不動產買賣及按揭

2009年第1季訂立的不動產買賣契約共1,118宗，成交單位1,291個，交易金額合共13.9億元（澳門元，下同），單位數目及金額按季分別減少24.9%及34.9%。

2009年第1季的不動產按揭貸款總額為16.3億元，按季減少32.7%。

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)
2008	1	4 364	4 238	4 097	23 870	1 587	2 065
	2	4 022	4 114	3 988	5 446	1 616	1 987
	3	2 785	3 876	2 584	25 790	968	1 348
	4	1 719	2 131	1 178	2 418	569	710
2009	1	1 291	1 388	1 414	1 626	472	507

2. 繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣

2.1. 單位買賣

2009年第1季繳納物業轉移印花稅的單位共1,664個，成交金額合計21.3億元，較2008年第4季分別減少16.9%及20.5%；其中屬於房屋稅豁免期內之新樓單位佔總數28.0%（466個），金額共9.3億元，較2008年第4季分別減少37.8%及39.2%。

按單位用途統計，住宅（801個）佔總數48.1%，金額為12.7億元，按季分別錄得37.7%及41.0%的跌幅；商業、辦公室及工業單位分別有361個、64個及38個，而停車位則有379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263個，1990年至1999年建成的有289個，而1989年及之前建成的則有249個。

按單位面積統計，以50至99.9平方米的住宅單位（336個）買賣較多，佔總數41.9%；而50平方米以下的有251個（佔31.3%）。

位於澳門半島的住宅單位有592個，氹仔及路環分別有204個及5個。按成交金額分析，400萬元以上的單位（62個）佔住宅單位總數7.7%，200萬以上至400萬元的（172個）佔21.5%，100萬以上至200萬元的（123個）佔15.4%，而100萬元或以下的（444個）則佔55.4%。

表三：按用途統計之繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣

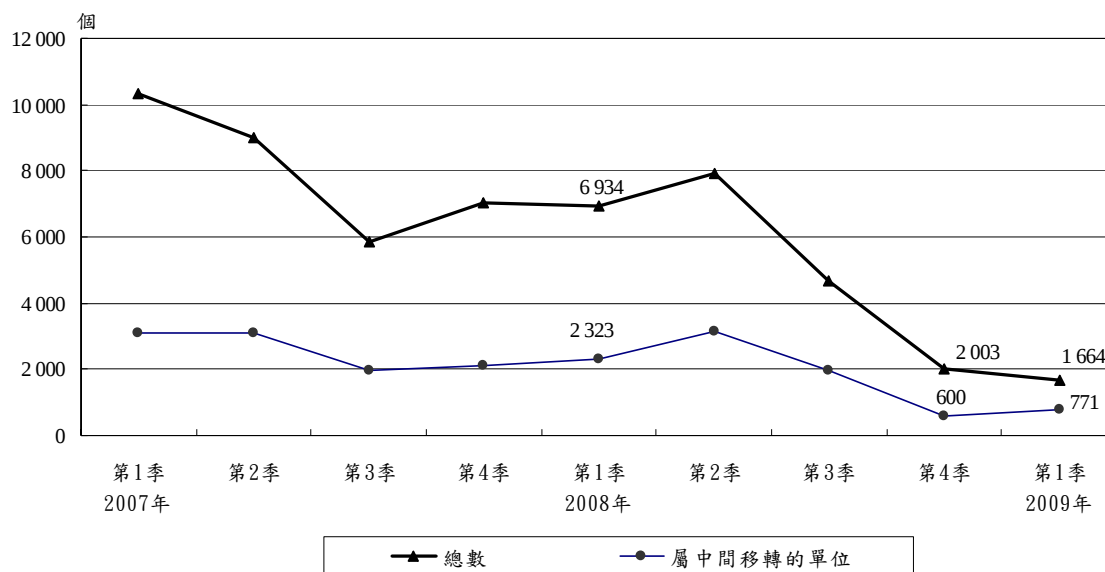
用途	2008年		2009年
	第1季 ^r	第4季	第1季
單位數目	6 934	2 003	1 664
住宅	4 979	1 286	801
商業	259	80	361
辦公室	139	71	64
工業	68	26	38
停車位	1 444	521	379
其他	45	19	21
新樓小計	2 768	749	466
舊樓小計	4 166	1 254	1 198
金額 (百萬澳門元)	13 140	2 672	2 126
住宅	11 410	2 146	1 266
商業	590	194	#
辦公室	231	118	88
工業	142	33	#
停車位	302	108	73
其他	466	73	87
新樓小計	9 012	1 532	931
舊樓小計	4 129	1 141	1 194

^r 修訂數字

保密資料

2009年第1季屬於中間移轉的單位買賣有771個（佔單位買賣總數46.3%），按季增加28.5%，而涉及金額（10.5億元）則錄得14.5%的減幅；有關買賣以中區、氹仔中心區及林茂塘區較多，分別佔30.1%、24.0%及14.1%。

圖一：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，2009年第1季整體住宅的平均成交價為每平方米17,112元，按季下跌5.3%；其中澳門半島的平均成交價為每平方米14,436元，下跌7.0%；而氹仔的則與2008年第4季相若，每平方米24,871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29,391元，按季上升4.3%；1990年至1999年建成的為13,828元，而1989年及之前建成的為9,231元，分別下跌8.7%及7.4%。

按面積分析，以小於50平方米的住宅錄得較大的跌幅，按季下跌16.7%至每平方米9,827元；而100至149.9平方米的住宅單位則錄得3.6%的升幅，平均成交價為每平方米26,182元。

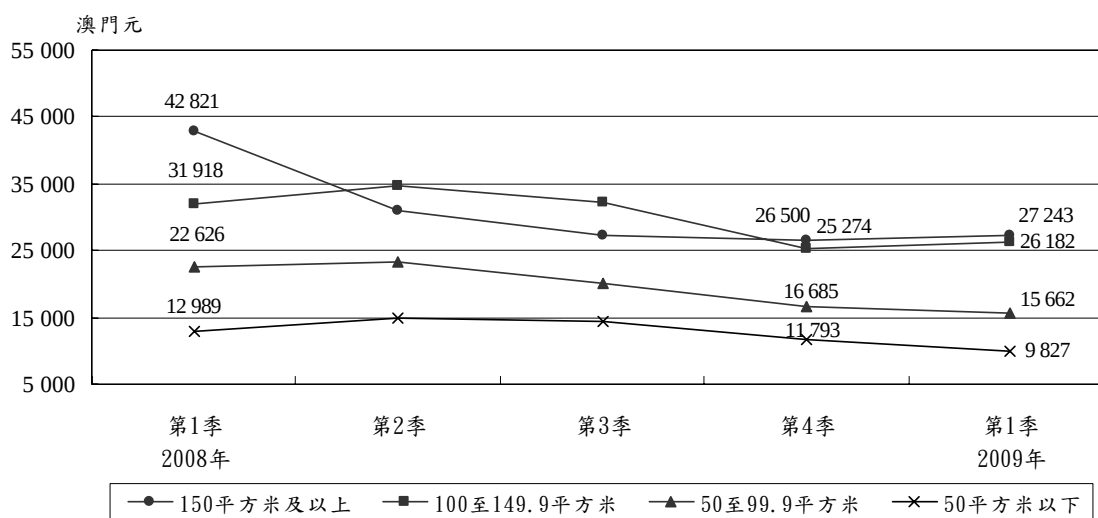
表四：部分區域住宅的單位面積平均成交價

每平方米澳門元

區域	2008年		2009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	24 009	18 064	17 112	29 391	13 828	9 231
澳門半島	20 163	15 517	14 436	27 816	12 233	9 192
黑沙環及祐漢區	12 121	10 879	9 528	~	11 960	7 015
黑沙環新填海區	26 149	20 129	17 569	25 173	11 957	~
林茂塘區	25 932	23 251	24 119	28 614	10 705	12 260
高士德及雅廉訪區	15 752	12 690	13 040	~	15 289	12 290
新口岸區	16 715	14 988	14 438	~	14 825	~
外港新填海區及南灣湖填海區	38 968	28 194	28 490	38 048	13 471	~
下環區	10 527	12 081	8 243	~	11 343	5 546
氹仔	32 559	24 863	24 871	30 967	16 779	10 551
海洋及小潭山區	22 098	20 461	21 107	~	22 134	~
氹仔中心區	30 235	24 739	23 826	28 391	15 950	~
路環	16 938	16 103	13 823	~	13 823	~

~ 沒有數字

圖二：按面積統計之住宅每平方米平均成交價



屬中間移轉的住宅平均成交價為每平方米29,123元，按季下跌1.3%。其中澳門半島每平方米27,023元，下跌11.2%；而氹仔每平方米31,398元，上升6.7%。

表五：屬中間移轉住宅的單位面積平均成交價

區域	2008年		每平方米澳門元
	第1季	第4季	2009年 第1季
全澳	39 910	29 502	29 123
澳門半島	35 428	30 439	27 023
黑沙環新填海區	30 720	31 063	24 250
林茂塘區	36 951	31 706	28 193
外港新填海區及南灣湖填海區	63 871	51 661	46 015
氹仔	45 196	29 423	31 398
氹仔中心區	38 942	28 547	28 978

工業及辦公室單位

2009 年第 1 季工業單位的平均成交價為每平方米 6,421 元，按季上升 21.5%。

表六：按建成年份統計之工業單位的單位面積平均成交價

每平方米澳門元

年	季度	整體工業單位	建成年份	
			1990年至1999年	1989年及之前
2008	1	5 715	6 011	5 661
	2	5 919	6 447	5 690
	3	6 176	6 479	5 948
	4	5 285	5 460	5 043
2009	1	6 421	~	6 517

~ 沒有數字

2009年第1季辦公室的平均成交價為每平方米22,228元，按季上升16.8%；新口岸區為每平方米15,091元，而外港新填海區及南灣湖填海區則為每平方米23,164元。

表七：部分區域辦公室的單位面積平均成交價

每平方米澳門元

區域	2008年		2009年
	第1季	第4季	第1季
全澳	21 665	19 024	22 228
新口岸區	19 785	22 482	15 091
外港新填海區及南灣湖填海區	21 380	17 050	23 164
中區	31 320	12 723	~

~ 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。
5. 繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣包括按第 7/2007 及 15/2008 號法律第 14 條規定，於 2008 及 2009 年涉及金額在 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住宅的單位面積平均成交價
- 16A. 按區域統計之繳納物業轉移印花稅屬中間移轉住宅的單位面積平均成交價
17. 按區域及樓宇建成年份統計之繳納物業轉移印花稅住宅的單位面積平均成交價
- 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住宅的單位面積平均成交價
18. 按單位實用面積統計之繳納物業轉移印花稅住宅的單位面積平均成交價
- 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住宅的單位面積平均成交價
19. 按樓宇建成年份統計之繳納物業轉移印花稅工業單位的單位面積平均成交價
- 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工業單位的單位面積平均成交價
20. 按主要區域統計之繳納物業轉移印花稅辦公室的單位面積平均成交價
- 20A. 按主要區域統計之繳納物業轉移印花稅屬中間移轉辦公室的單位面積平均成交價
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數目及金額
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數目及金額
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數目及金額

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