

私人建築及不動產交易

2011年第二季

2號刊

I. 私人建築

2011年第二季批建樓宇的建築面積共7,303平方米，落成後可提供100個單位，其中87個為住宅。

新動工樓宇的建築面積有28,438平方米，落成後可提供61個單位，其中住宅有46個。

同季建成（包括擴建）樓宇的建築面積為476,380平方米，共提供389個單位；其中住宅356個，以兩房單位佔多，有138個。在停車位方面，共提供969個汽車停車位及303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	
	第2季	第1季	第2季	第2季	第1季	第2季	第2季	第1季	第2季
建築面積(平方米)- 總數	13 210	19 696^f	7 303	5 840	9 394	28 438	609 154	163 989	476 380
住宅	6 844	6 816 ^f	6 416	3 605	5 934	3 197	208 747	42 904	33 555
商業	5 040	1 769 ^f	887	929	1 410	893	7 689	10 549	1 190
辦公室	-	-	-	-	-	-	-	37 637	934
工業	-	9 060 ^f	-	-	-	9 060	-	32 680	-
其他用途	1 325	2 050	-	1 306	2 050	15 288	392 718	40 218	440 701
單位數目 - 總數	96	124^f	100	41	93	61	1 869	567	389
住宅	71	102 ^f	87	33	81	46	1 801	346	356
商業	23	18 ^f	13	7	10	12	58	19	19
辦公室	-	-	-	-	-	-	-	159	9
工業	-	2 ^f	-	-	-	2	-	37	-
其他用途	2	2	-	1	2	1	10	6	5
停車位數目									
汽車	1	-	-	-	-	-	2 307	820	969
電單車	-	-	-	-	-	-	379	327	303

II. 繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣

單位買賣

2011年第二季繳納物業轉移印花稅的單位共12,921個，成交金額合計388.5億元（澳門元，下同），按季分別上升74.1%及1.2倍；屬於房屋稅豁免期內之新樓單位有7,303個，成交金額為274.1億元，分別錄得1.5倍及1.8倍的升幅。

按單位用途統計，住宅有8,255個，金額為332.6億元，按季分別增加81.3%及1.5倍；商業、辦公室及工業單位分別有824個、278個及67個，而停車位則有3,446個。

在成交的住宅單位中，在2000年及之後建成的有4,687個，1990年至1999年建成的有2,151個，而1989年及之前建成的則有1,417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3,747個，佔總數45.4%。

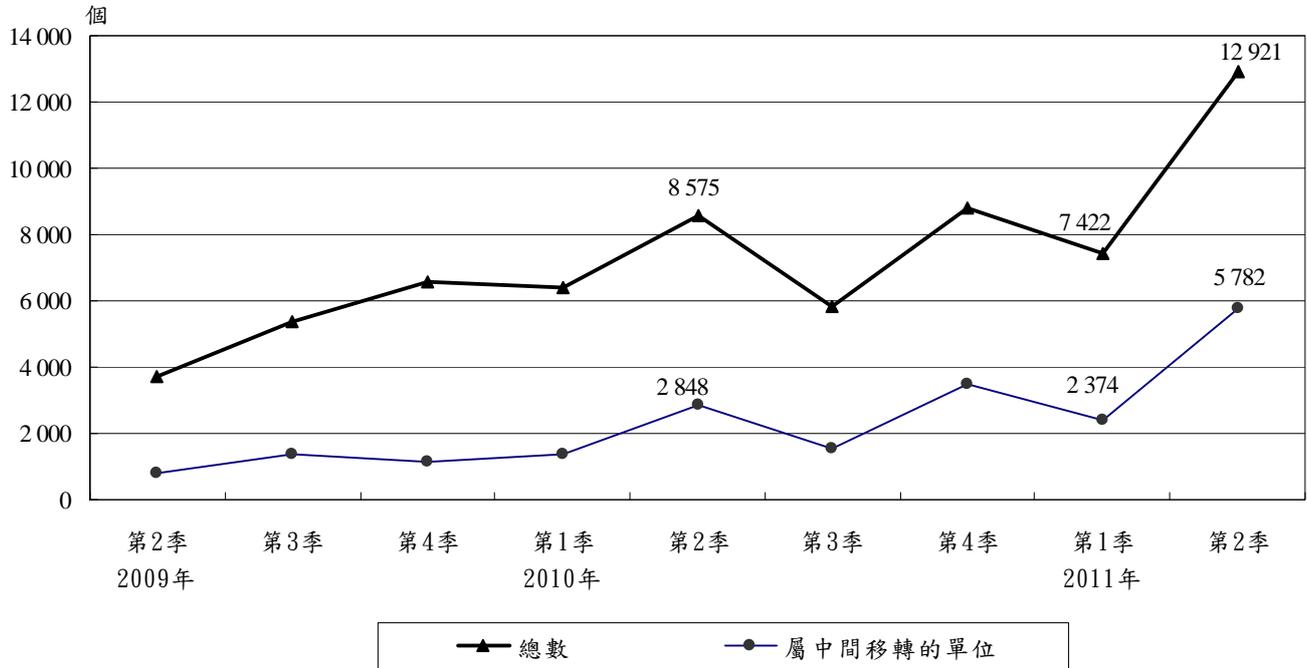
表2 – 按用途統計之繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣

用途	2010	2011	
	第2季	第1季	第2季
單位數目	8 575	7 422	12 921
(其中：中間移轉)	2 848	2 374	5 782
住宅	5 372	4 554	8 255
(其中：中間移轉)	1 773	1 701	3 508
商業	466	781	824
辦公室	338	133	278
工業	55	63	67
停車位	2 305	1 854	3 446
其他	39	37	51
新樓小計	3 334	2 929	7 303
舊樓小計	5 241	4 493	5 618
金額 (百萬澳門元)	16 795	17 670	38 853
(其中：中間移轉)	8 835	8 563	23 433
住宅	13 780	13 413	33 261
(其中：中間移轉)	8 432	8 073	22 136
商業	1 120	2 689	3 229
辦公室	807	280	653
工業	91	231	#
停車位	565	667	1 224
其他	432	391	#
新樓小計	9 781	9 636	27 412
舊樓小計	7 014	8 034	11 441

位於澳門半島的住宅單位有5,903個，氹仔及路環分別有1,670個及682個。按成交金額統計，400萬元以上的單位有2,815個，200萬以上至400萬元的有2,356個，100萬以上至200萬元的有2,131個，而100萬元或以下的則有953個。

2011年第2季屬於中間移轉的單位買賣有5,782個（佔總數44.7%），金額共234.3億元，按季分別上升1.4倍及1.7倍；屬中間移轉的住宅單位（3,508個）成交金額合計221.4億元，升幅達1.7倍。

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2季整體住宅單位每平方米（實用面積）平均成交價為44,269元，按季上升15.7%。澳門半島（42,296元）、氹仔（42,457元）與路環（70,098元）住宅單位的平均成交價按季分別上升13.8%、27.1%及3.9%。

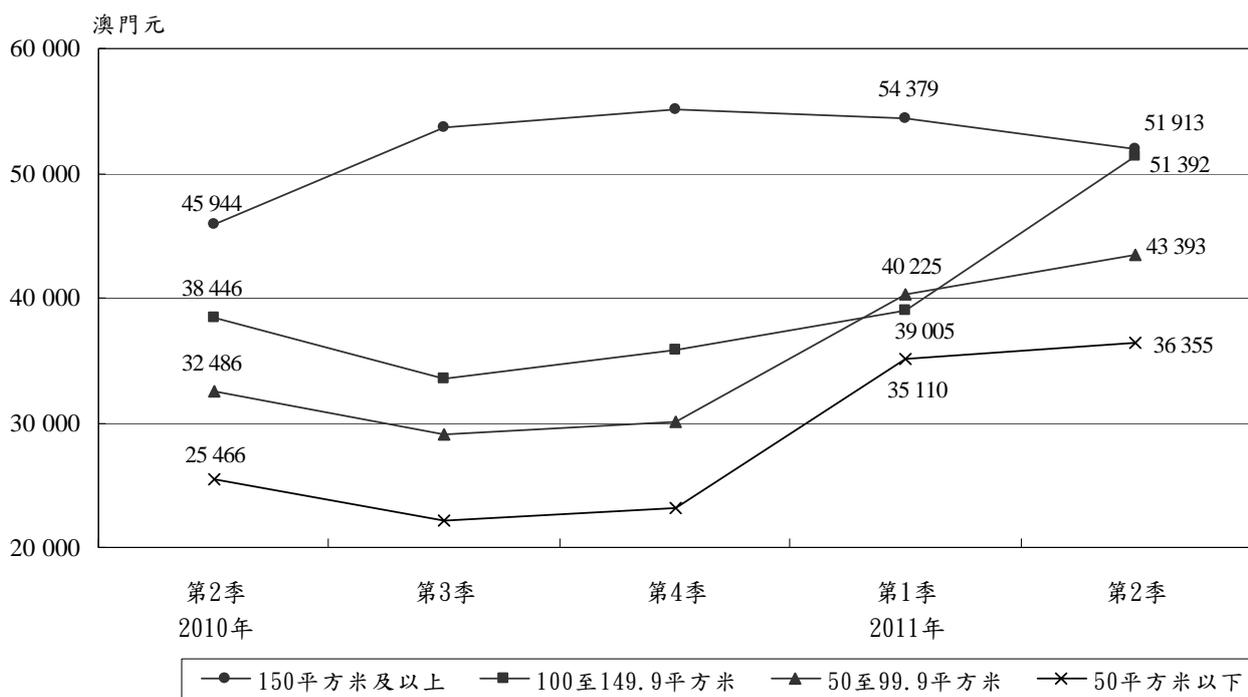
按建成年份統計，2000年及之後建成的住宅每平方米平均成交價為52,853元，按季上升7.2%；1990年至1999年建成的為35,112元，上升14.2%；1989年及之前建成的上升19.0%至28,343元。

按面積分析，100至149.9平方米的住宅單位每平方米平均成交價上升31.8%至51,392元；而150平方米及以上的則下跌4.5%至51,913元。

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	澳門元					
	2010	2011				
	第2季	第1季	第2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	32 026	38 261	44 269	52 853	35 112	28 343
澳門半島	27 603	37 159	42 296	52 543	34 185	28 266
黑沙環及祐漢區	22 857	28 581	32 586	28 080	36 424	29 748
黑沙環新填海區	34 413	43 266	51 255	57 386	36 525	~
林茂塘區	29 157	36 867	35 081	35 775	33 025	29 712
高士德及雅廉訪區	25 745	32 437	32 889	34 475	40 300	28 259
新口岸區	19 620	28 915	30 228	39 969	29 084	33 058
外港及南灣湖新填海區	48 445	67 891	76 634	83 069	40 336	29 914
下環區	26 676	30 973	36 663	51 363	27 599	23 613
氹仔	28 372	33 402	42 457	45 794	36 863	33 514
海洋及小潭山區	29 608	35 102	45 435	46 770	40 947	~
氹仔中心區	28 366	31 750	38 869	40 545	36 583	35 488
路環	59 509	67 484	70 098	71 726	32 362	~

圖 2 – 按面積統計之住宅單位每平方米平均成交價



2011年第二季屬中間移轉的住宅每平方米平均成交價為55,797元，按季上升7.4%。其中澳門半

島（56,039元）與氹仔（47,796元）分別上升12.6%及20.0%；而路環的平均成交價（71,689元）則微跌0.7%。

表 4 – 屬中間移轉住宅單位每平方米平均成交價

區域	澳門元		
	2010 第2季	2011 第1季 第2季	
全澳	48 093	51 969	55 797
澳門半島	42 097	49 767	56 039
黑沙環新填海區	41 809	47 596	65 311
林茂塘區	35 190	39 668	35 451
外港及南灣湖新填海區	64 607	82 459	88 618
氹仔	35 275	39 831	47 796
氹仔中心區	33 421	31 574	43 302
路環	59 950	72 160	71 689

工業及辦公室單位

工業單位的價格升勢持續，2011年第2季每平方米平均成交價為11,734元，按季升幅為11.0%。

表 5 – 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				
	1	10 572	14 207	10 263
	2	11 734	14 122	10 648

2011年第2季辦公室每平方米平均成交價為36,618元，按季上升32.2%。

表6 – 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	外港新填海區及南灣湖填海區	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					
	1	27 700	27 393	30 819	#
	2	36 618	35 277	37 909	32 506

III. 不動產買賣契約及按揭貸款契約

2011年第2季在私人公證員或政府公證署訂立的不動產買賣契約共3,522宗，按季上升10.7%；成交單位4,301個，較上季下跌1.8%。

同季簽訂的按揭貸款契約共3,129宗，當中住宅單位的按揭貸款契約為2,491宗，按季上升23.6%。

表7 – 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									
	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

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
- r 修訂數字

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
- 16A. 按繳納物業轉移印花稅及區域統計的中間移轉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
- 17A. 按繳納物業轉移印花稅及建成年份統計的中間移轉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

字單位買賣)

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
- 18A. 按繳納物業轉移印花稅及實用面積統計的中間移轉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
- 19A. 按繳納物業轉移印花稅及建成年份統計的中間移轉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
- 20A. 按繳納物業轉移印花稅及主要區域統計的中間移轉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