

私人建築及不動產交易

2009 年 第 2 季

2 號 刊

I. 私人建築

2009年第2季批建的樓宇有14棟，總建築面積2.8萬平方米，落成後可提供48個單位，其中34個為住宅單位。

新動工的樓宇有9棟，總建築面積3.5萬平方米，落成後可提供55個單位，其中8個為住宅單位；而汽車停車位有16個，電單車泊位則有30個。

建成（包括完成擴建的工程）的樓宇有9棟，總建築面積為37.8萬平方米，共提供220個單位，其中住宅單位185個，包括175個三房單位和8個四房或以上單位；在停車位方面，共提供1,086個汽車停車位及379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		
	2008年	2009年		2008年	2009年		2008年	2009年	
	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
樓宇數目(棟)- 總數	19	8	14	2	13^r	9	10	14	9
住宅、商住兩用	18	2	8	1	9 ^r	2	8	8	4
商業	-	2	3	-	1	3	1	3	1
辦公室	-	-	-	-	-	-	-	-	-
工業	-	1	-	-	1	1	1	2	-
其他用途	1	3	3	1	2	3	-	1	4
建築面積(平方米)- 總數	419 892	105 856	28 031	24 159	174 833^r	34 527	31 210	178 010	377 824
住宅	296 294	897	3 514	791	124 552 ^r	699	16 029	105 265	23 703
商業	21 852	1 284	1 475	204	6 744 ^r	1 309	2 378	8 422	1 953
辦公室	-	-	-	-	-	-	-	-	229
工業	-	9 950	-	-	15 630	9 950	8 339	13 222	-
其他用途	101 745	93 726	23 042	23 164	27 908 ^r	22 568	4 464	51 100	351 939
單位數目 - 總數	1 880	60^r	48	14	1 383^r	55	144	768	220
住宅	1 809	13	34	10	1 348 ^r	8	128	722	185
商業	65	7	11	2	31 ^r	7	11	39	29
辦公室	-	-	-	-	-	-	-	-	1
工業	-	36	-	-	1	36	1	2	-
其他用途	6	4 ^r	3	2	3 ^r	4	4	5	5
停車位數目									
汽車	2 012	334 ^r	-	139	558 ^r	16	75	1 180	1 086
電單車	145	30	-	87	144 ^r	30	40	353	379

- 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

2009年第2季訂立的不動產買賣契約共2,109宗，成交單位2,847個，交易金額合共32.8億元（澳門元，下同），成交單位數目及金額按季分別增加1.2倍及1.4倍。

2009年第2季的住宅單位按揭貸款總額為12.8億元，按季增加1.2倍。

表2 – 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	2 847	3 284	1 845	35 347	1 143	1 406

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2季繳納物業轉移印花稅的單位共3,713個，成交金額合計45.7億元，兩者均錄得1.2倍的按季升幅；其中屬於房屋稅豁免期內之新樓單位有1,103個（佔總數29.7%），成交額為24.9億元，按季分別增加1.4倍及1.7倍。

按單位用途統計，住宅有2,277個（佔總數61.3%），金額為37.6億元，按季大幅增加1.8倍及2.0倍；商業、辦公室及工業單位分別有495個、36個及45個，而停車位則有835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715個，1990年至1999年建成的有925個，而1989年及之前建成的則有637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1,082個（佔總數47.5%）。

位於澳門半島的住宅單位有1,813個，氹仔及路環分別有459個及5個。按成交金額分析，400萬元以上的單位有190個（佔住宅單位總數8.3%），200萬以上至400萬元的有421個（佔18.5%），100萬以上至200萬元的有514個（佔22.6%），而100萬元或以下的則有1,152個（佔50.6%）。

表 3 – 按用途統計之繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣

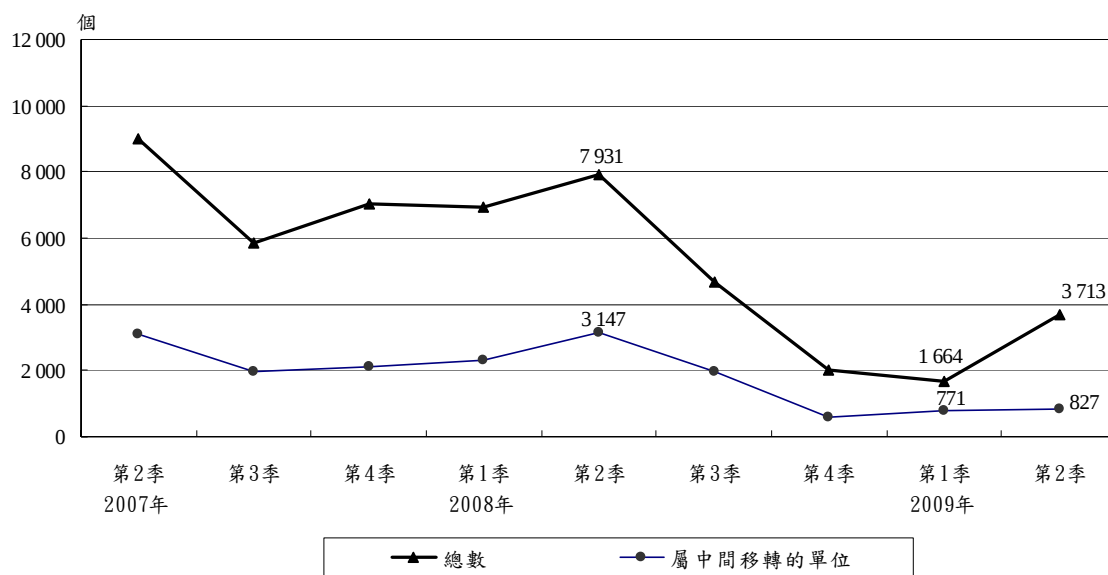
用途	2008年	2009年	
	第2季 ^r	第1季	第2季
單位數目	7 931	1 664	3 713
住宅	4 667	801	2 277
商業	550	361	495
辦公室	152	64	36
工業	54	38	45
停車位	2 453	379	835
其他	55	21	25
新樓小計	3 689	466	1 103
舊樓小計	4 242	1 198	2 610
金額 (百萬澳門元)	11 673	2 126	4 572
住宅	9 890	1 266	3 763
商業	788	#	484
辦公室	322	88	50
工業	91	#	69
停車位	474	73	182
其他	109	87	23
新樓小計	7 735	931	2 493
舊樓小計	3 937	1 194	2 079

^r 修訂數字

保密資料

2009年第2季屬於中間移轉的單位買賣有827個（佔單位買賣總數22.3%），按季增加7.3%，而對應金額（19.8億元）則錄得88.2%的升幅；有關買賣以黑沙環新填海區、氹仔中心區及林茂塘區較多，分別佔總數30.6%、30.2%及22.0%。

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，2009年第2季整體住宅單位的平均成交價為每平方米18,928元，按季上升10.6%；其中澳門半島單位的平均成交價為每平方米17,794元，上升23.3%；而氹仔的則錄得10.0%的跌幅，每平方米為22,366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28,960元，按季下跌1.5%；1990年至1999年建成的為15,882元，而1989年及之前建成的為10,903元，分別上升14.9%及18.1%。

按面積分析，以小於50平方米的住宅錄得較大的升幅，按季上升22.7%至每平方米12,053元；而150平方米及以上的住宅單位平均成交價則下跌1.0%，為每平方米26,964元。

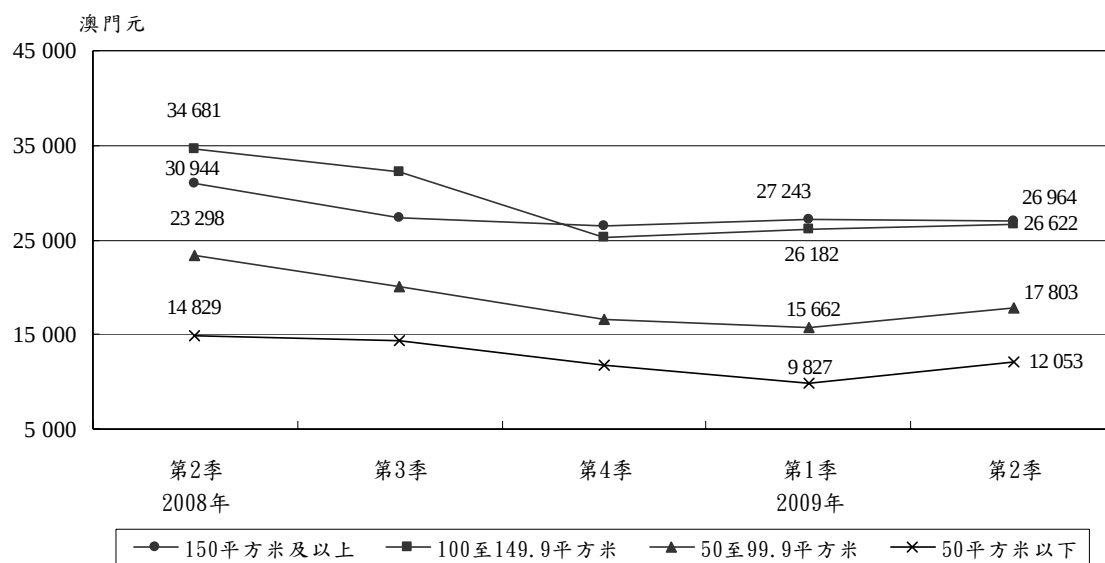
表 4 – 部分區域住宅單位每平方米平均成交價

澳門元

區域	2008年	2009年				
	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	24 050	17 112	18 928	28 960	15 882	10 903
澳門半島	24 308	14 436	17 794	29 691	14 310	10 730
黑沙環及祐漢區	15 649	9 528	11 155	~	13 856	8 289
黑沙環新填海區	38 448	17 569	22 859	28 622	14 124	~
林茂塘區	31 779	24 119	23 988	26 142	14 730	15 825
高士德及雅廉訪區	20 153	13 040	16 231	32 308	16 325	13 457
新口岸區	18 717	14 438	17 659	27 512	15 425	17 926
外港新填海區及南灣湖填海區	36 605	28 490	39 577	44 540	17 683	~
下環區	12 079	8 243	9 121	~	11 067	7 924
氹仔	23 450	24 871	22 366	27 384	18 283	18 892
海洋及小潭山區	21 438	21 107	21 838	16 108	22 949	~
氹仔中心區	23 703	23 826	22 685	28 246	17 223	~
路環	21 442	13 823	20 588	~	20 588	~

~ 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



屬中間移轉的住宅平均成交價為每平方米31,184元，按季上升7.1%。其中澳門半島的為每平方米31,017元，上升14.8%；而氹仔的為每平方米31,690元，微升0.9%。

表 5 – 屬中間移轉住宅單位每平方米平均成交價

區域	澳門元		
	2008年 第2季	2009年 第1季	2009年 第2季
全澳	37 268	29 123	31 184
澳門半島	40 808	27 023	31 017
黑沙環新填海區	48 484	24 250	29 796
林茂塘區	50 337	28 193	25 939
外港新填海區及南灣湖填海區	48 893	46 015	62 421
氹仔	28 434	31 398	31 690
氹仔中心區	27 304	28 978	31 690

工業及辦公室單位

2009 年第 2 季工業單位的平均成交價為每平方米 5,815 元，按季下跌 9.4%。

表 6 – 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
	2	5 815	6 958	5 529

~ 沒有數字

2009年第2季辦公室的平均成交價為每平方米19,556元，按季下跌12.0%。

表 7 – 部分區域辦公室單位每平方米平均成交價

澳門元

區域	2008年	2009年	
	第2季	第1季	第2季
全澳	24 130	22 228	19 556
新口岸區	24 252	15 091	18 054
外港新填海區及南灣湖填海區	23 818	23 164	21 230
中區	28 861	~	~

~ 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
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
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
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

統計服務全為您