

私人建築及不動產交易

2009年第三季

3號刊

I. 私人建築

2009年第三季批建的樓宇有17棟，總建築面積12.2萬平方米，落成後可提供534個單位，529個汽車停車位及117個電單車泊位。

新動工的樓宇有12棟，總建築面積10,118平方米，落成後可提供63個單位，其中43個為住宅單位。

建成(包括完成擴建的工程)的樓宇有19棟，總建築面積為43.6萬平方米，共提供1,245個單位，其中住宅單位1,217個，包括581個三房單位和344個二房單位；在停車位方面，共提供2,146個汽車停車位及377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3季	第2季	第3季	第3季	第2季	第3季	第3季	第2季	第3季
樓宇數目(棟)- 總數	16	14	17	14	9	12	22	9	19
住宅、商住兩用	12	8	8	14	2	7	14	4	14
商業	-	3	3	-	3	3	1	1	1
辦公室	-	-	1	-	-	-	1	-	-
工業	1	-	-	-	1	-	-	-	-
其他用途	3	3	5	-	3	2	6	4	4
建築面積(平方米)- 總數	113 789	28 031	121 681	377 424	34 527	10 118	236 341	377 824	436 310
住宅	49 809	3 514	66 128	278 468	699	3 956	8 968	23 703	217 841
商業	2 895	1 475	4 739	21 347	1 309	1 172	24 956	1 953	2 722
辦公室	-	-	449	-	-	-	11 253	229	-
工業	1 304	-	-	-	9 950	-	-	-	-
其他用途	59 782	23 042	50 366	77 609	22 568	4 990	191 164	351 939	215 747
單位數目 - 總數	381	48	534	1 729	55	63	61	220	1 245
住宅	359	34	489	1 668	8	43	40	185	1 217
商業	11	11	34	59	7	18	10	29	19
辦公室	-	-	5	-	-	-	2	1	-
工業	1	-	-	-	36	-	-	-	-
其他用途	10	3	6	2	4	2	9	5	9
停車位數目									
汽車	733	-	529	1 776	16	-	424	1 086	2 146
電單車	224	-	117	26	30	-	269	379	377

- 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3季訂立的不動產買賣契約共2,825宗，成交單位3,323個，交易金額合共39.4億元（澳門元，下同），成交單位數目及金額按季分別增加16.7%及19.9%。

2009年第3季的不動產按揭貸款總額為59.7億元。

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
	3	3 323	3 937	2 687	5 967	1 560	2 020

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3季繳納物業轉移印花稅的單位共5,345個，成交金額合計89.8億元，按季分別大幅上升44.0%及96.3%；其中屬於房屋稅豁免期內之新樓單位有1,880個，成交金額為51.6億元，增幅分別達70.4%及107.0%。

按單位用途統計，住宅有3,681個，金額為76.6億元，按季分別顯著增加61.7%及103.5%；商業、辦公室及工業單位分別有342個、92個及44個，而停車位則有1,152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1,370個，1990年至1999年建成的有1,439個，而1989年及之前建成的則有872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1,846個，佔總數50.1%。

位於澳門半島的住宅單位有3,000個，氹仔及路環分別有672個及9個。按成交金額統計，400萬元以上的單位有366個，200萬以上至400萬元的有932個，100萬以上至200萬元的有1,083個，而100萬元及以下的則有1,300個。

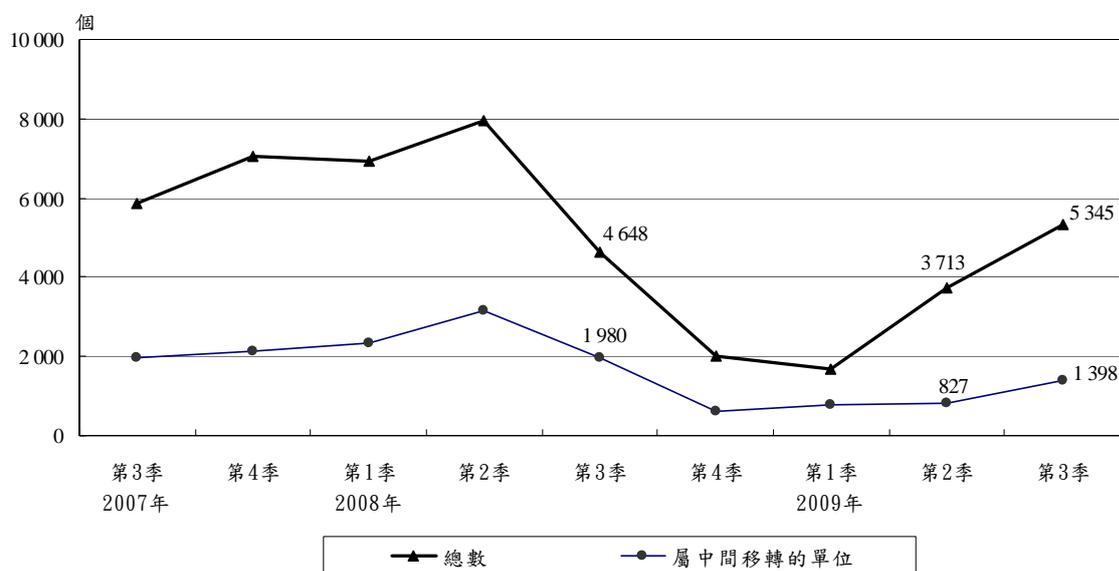
表 3 – 按用途統計之繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣

用途	2008年	2009年	
	第3季	第2季	第3季
單位數目	4 648	3 713	5 345
住宅	2 754	2 277	3 681
商業	288	495	342
辦公室	148	36	92
工業	37	45	44
停車位	1 394	835	1 152
其他	27	25	34
新樓小計	2 239	1 103	1 880
舊樓小計	2 409	2 610	3 465
金額 (百萬澳門元)	7 540	4 572	8 977
住宅	6 333	3 763	7 659
商業	503	484	#
辦公室	289	50	#
工業	67	69	71
停車位	305	182	246
其他	43	23	58
新樓小計	5 151	2 493	5 160
舊樓小計	2 389	2 079	3 817

保密資料

2009年第3季屬於中間移轉的單位買賣有1,398個(佔單位買賣總數26.2%)，金額共35.9億元，按季分別增加69.0%及81.4%；有關買賣以林茂塘區、高士德及雅廉訪區與氹仔中心區較多，分別佔總數34.2%、18.5%及14.4%。

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年第三季整體住宅單位的平均成交價為每平方米24,154元，按季上升27.6%；澳門半島單位的平均成交價為每平方米24,158元，上升35.8%，當中外港新填海區及南灣湖填海區上升29.6%，而氹仔的則錄得6.8%的升幅。

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34,861元，按季上升20.4%；1990年至1999年建成的為18,975元，而1989年及之前建成的為13,315元，分別上升19.5%及22.1%。

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66.1%至每平方米44,786元；其次是50至99.9平方米的住宅單位，平均成交價為每平方米23,642元，升幅為32.8%。

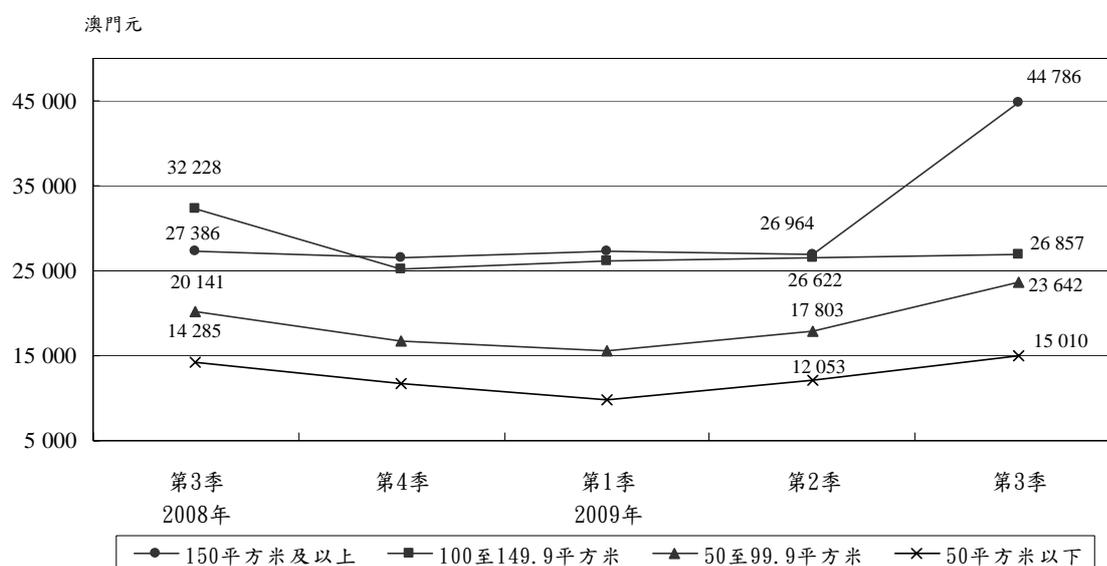
表4 – 按建成年份之部分區域住宅單位每平方米平均成交價

澳門元

區域	2008年	2009年				
	第3季	第2季	第3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	23 014	18 928	24 154	34 861	18 975	13 315
澳門半島	22 999	17 794	24 158	35 740	17 793	13 327
黑沙環及祐漢區	14 453	11 155	14 845	21 192	17 547	10 569
黑沙環新填海區	34 356	22 859	26 866	35 622	18 167	~
林茂塘區	22 200	23 988	30 006	32 125	18 017	12 741
高士德及雅廉訪區	20 744	16 231	21 308	23 458	21 585	16 900
新口岸區	17 549	17 659	17 873	25 399	16 780	18 351
外港新填海區及南灣湖填海區	33 118	39 577	51 296	57 725	22 351	14 449
下環區	11 551	9 121	13 280	28 257	14 243	10 839
氹仔	22 043	22 366	23 897	30 914	20 599	12 460
海洋及小潭山區	21 421	21 838	24 851	27 030	24 693	~
氹仔中心區	21 631	22 685	23 980	30 847	19 927	14 178
路環	25 982	20 588	17 188	~	17 764	~

~ 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34,357元，按季上升10.2%。其中澳門半島的為每平方米34,115元，上升10.0%；而氹仔的為每平方米35,891元，升幅為13.3%。

表 5 – 屬中間移轉住宅單位每平方米平均成交價

澳門元

區域	2008年	2009年	
	第3季	第2季	第3季
全澳	32 430	31 184	34 357
澳門半島	32 385	31 017	34 115
黑沙環新填海區	38 843	29 796	41 538
林茂塘區	32 571	25 939	32 336
外港新填海區及南灣湖填海區	58 584	62 421	60 762
氹仔	32 955	31 690	35 891
氹仔中心區	29 523	31 690	35 420

工業及辦公室單位

2009年第3季工業單位的平均成交價為每平方米5,480元，按季下跌5.8%。

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
	3	5 480	6 789	4 760

~ 沒有數字

2009年第3季辦公室的平均成交價為每平方米20,049元，按季上升2.5%。

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3季	第2季	第3季
全澳	19 176	19 556	20 049
新口岸區	30 106	18 054	20 213
外港新填海區及南灣湖填海區	17 202	21 230	22 778
中區	26 912	~	11 043

~ 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
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