

私人建築及不動產交易

2010年第2季

2號刊

I. 私人建築

2010年第2季批建的樓宇建築面積共13,210平方米，落成後可提供96個單位，其中71個為住宅單位。

新動工的樓宇建築面積有5,840平方米，落成後可提供41個單位，其中33個為住宅單位。

同季建成（包括完成擴建的工程）的樓宇建築面積為609,154平方米，共提供1,869個單位，其中住宅單位1,801個，以三房單位最多，有1,121個；在停車位方面，共提供2,307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		
	2009	2010		2009	2010		2009	2010	
	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	28 031	10 169	13 210	34 819^F	124 615	5 840	377 824	64 769	609 154
住宅	3 514	2 764	6 844	958 ^F	65 914	3 605	23 703	18 341	208 747
商業	1 475	939	5 040	1 343 ^F	4 290	929	1 953	1 433	7 689
辦公室	-	468	-	-	468	-	229	-	-
工業	-	5 998	-	9 950	5 998	-	-	-	-
其他用途	23 042	-	1 325	22 568	47 944	1 306	351 939	44 995	392 718
單位數目 - 總數	48	42	96	60^F	508	41	220	149	1 869
住宅	34	30	71	12 ^F	476	33	185	136	1 801
商業	11	7	23	8 ^F	24	7	29	6	58
辦公室	-	4	-	-	4	-	1	-	-
工業	-	1	-	36	1	-	-	-	-
其他用途	3	-	2	4	3	1	5	7	10
停車位數目									
汽車	-	-	1	16	496	-	1 086	146	2 307
電單車	-	-	-	30	93	-	379	138	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

2010年第2季訂立的不動產買賣契約共3,353宗，成交單位4,572個，交易金額合共64.4億元（澳門元，下同），成交單位數目及金額按季分別增加6.2%及29.4%。

同季的不動產按揭貸款總額為451.9億元，按季增加4.6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			
		契約數目	單位數目	金額 (百萬澳門元)	總數		住宅	
					單位數目	金額 (百萬澳門元)	單位數目	金額 (百萬澳門元)
2009		9 111	11 546	14 954	8 965	52 009	6 469	8 076
	1	766	1 291	1 388	1 414	1 626	621	699
	2	2 109	2 847	3 284	1 845	35 347	1 523	1 740
	3	2 825	3 323	3 937	2 687	5 967	1 896	2 326
	4	3 411	4 085	6 344	3 019	9 068	2 429	3 312
2010								
	1	3 370	4 307	4 980	4 125	8 073	2 904	3 434
	2	3 353	4 572	6 442	4 004	45 186	2 583	4 016

註：住宅按揭貸款包括住宅及車位的綜合貸款

2. 繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣

2.1. 單位買賣

2010年第2季繳納物業轉移印花稅的單位共8,575個，成交金額合計167.9億元，按季分別上升34.3%及67.5%；其中屬於房屋稅豁免期內之新樓單位有3,334個，成交金額為97.8億元，分別錄得94.5%及113.0%的顯著升幅。

按單位用途統計，住宅有5,372個，金額為137.8億元，按季分別增加38.3%及73.5%；商業、辦公室及工業單位分別有466個、338個及55個，而停車位則有2,305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2,212個，1990年至1999年建成的有1,940個，而1989年及之前建成的則有1,220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2,635個，佔總數49.1%。

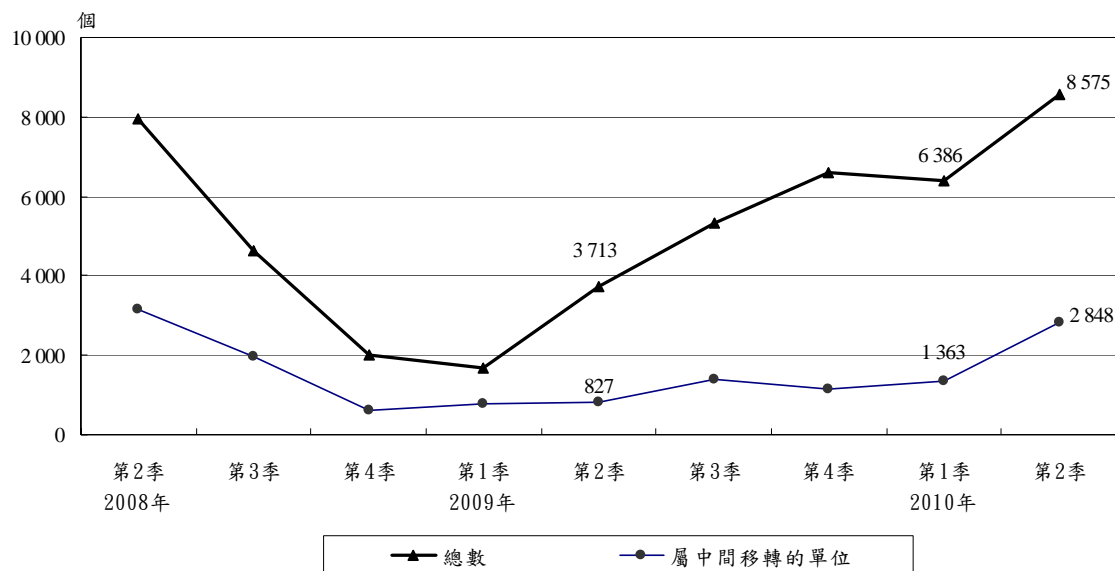
位於澳門半島的住宅單位有3,742個，氹仔及路環分別有828個及802個。按成交金額統計，400萬元以上的單位有1,154個，200萬以上至400萬元的有1,248個，100萬以上至200萬元的有1,609個，而100萬元或以下的則有1,361個。

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	2009	2010	
	第2季	第1季	第2季
單位數目	3 713	6 386	8 575
(其中：中間移轉)	827	1 363	2 848
住宅	2 277	3 884	5 372
(其中：中間移轉)	486	792	1 773
商業	495	409	466
辦公室	36	153	338
工業	45	53	55
停車位	835	1 843	2 305
其他	25	44	39
新樓小計	1 103	1 714	3 334
舊樓小計	2 610	4 672	5 241
金額 (百萬澳門元)	4 572	10 024	16 795
(其中：中間移轉)	1 977	3 922	8 835
住宅	3 763	7 942	13 780
(其中：中間移轉)	1 806	3 751	8 432
商業	484	1 007	1 120
辦公室	50	221	807
工業	69	127	91
停車位	182	397	565
其他	23	330	432
新樓小計	2 493	4 591	9 781
舊樓小計	2 079	5 433	7 014

2010年第2季屬於中間移轉的單位買賣有2,848個(佔單位買賣總數33.2%)，金額共88.4億元，按季分別顯著上升109.0%及125.3%；當中屬中間移轉的住宅單位(1,773個)成交金額合計84.3億元，增幅達124.8%。

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

在住宅單位平均成交價方面，由於在第2季有大型樓盤推出，路環的住宅單位平均成交價按季大幅飆升1.3倍，每平方米（實用面積）達59,509元，導致整體住宅單位平均成交價錄得19.3%的按季升幅，為每平方米32,026元。此外，澳門半島住宅單位的平均成交價（每平方米27,603元）上升3.5%，而氹仔（每平方米28,372元）亦錄得3.8%的升幅。

按建成年份統計，1990年至1999年建成的住宅平均成交價為25,601元，按季上升13.4%；2000年及之後建成的為每平方米44,890元，上升10.1%；1989年及之前建成的為18,620元，上升3.8%。

按面積分析，以50至99.9平方米的住宅錄得最大的升幅，按季上升26.9%至每平方米32,486元；150平方米及以上的住宅單位（每平方米45,944元）則按季下跌4.3%。

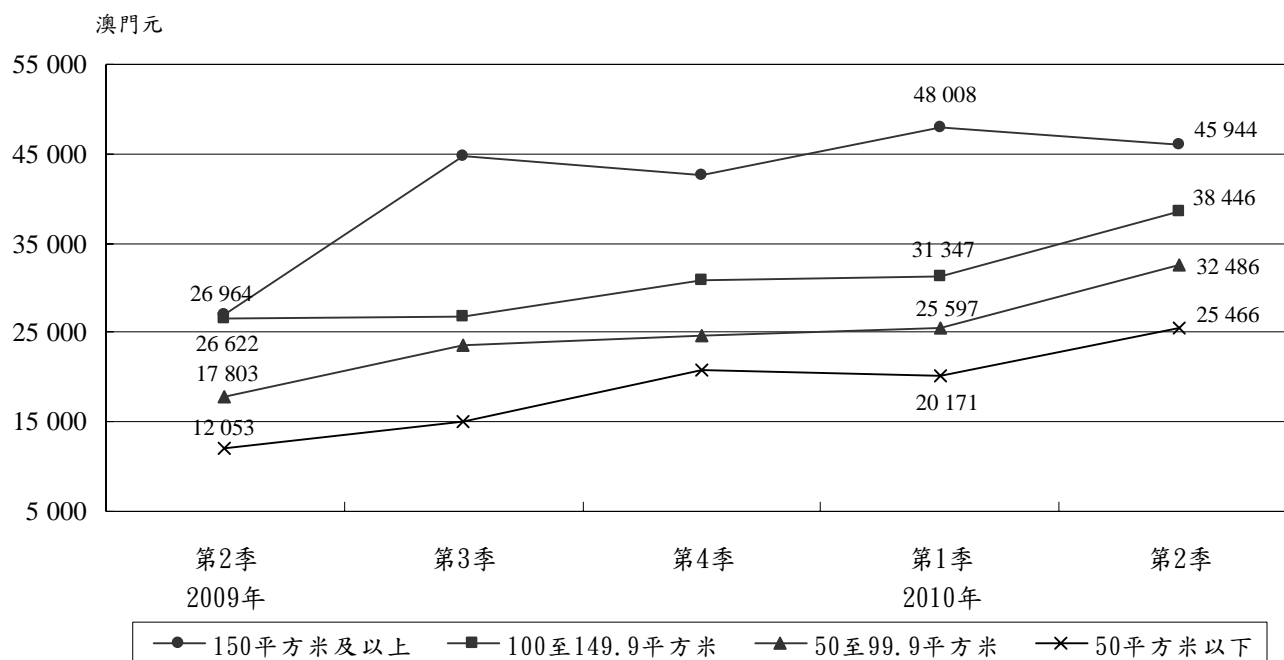
表4 – 按建成年份之部分區域住宅單位每平方米平均成交價

澳門元

區域	2009	2010				
	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	18 928	26 845	32 026	44 890	25 601	18 620
澳門半島	17 794	26 674	27 603	39 666	25 302	18 575
黑沙環及祐漢區	11 155	19 812	22 857	21 426	26 756	18 219
黑沙環新填海區	22 859	32 307	34 413	40 722	24 704	~
林茂塘區	23 988	28 151	29 157	31 615	28 203	20 677
高士德及雅廉訪區	16 231	25 261	25 745	30 819	28 386	20 120
新口岸區	17 659	16 011	19 620	20 360	20 710	16 214
外港新填海區及南灣湖填海區	39 577	59 793	48 445	55 988	31 581	27 692
下環區	9 121	16 556	26 676	53 100	20 237	16 564
氹仔	22 366	27 342	28 372	32 889	26 070	23 446
海洋及小潭山區	21 838	27 893	29 608	29 214	29 628	~
氹仔中心區	22 685	27 255	28 366	32 101	26 252	24 863
路環	20 588	25 778	59 509	59 950	27 774	~

~ 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



在中間移轉的住宅單位平均成交價中，路環的平均成交價高達每平方米59,950元，致使整體中間移轉的住宅單位平均成交價按季上升7.2%至每平方米48,093元。另一方面，澳門半島及氹仔的平均成交價均錄得跌幅，按季分別下跌9.4%及7.3%，為每平方米42,097元及35,275元。

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	2009	2010	
	第2季	第1季	第2季
全澳	31 184	44 865	48 093
澳門半島	31 017	46 440	42 097
黑沙環新填海區	29 796	40 825	41 809
林茂塘區	25 939	36 783	35 190
外港新填海區及南灣湖填海區	62 421	83 155	64 607
氹仔	31 690	38 043	35 275
氹仔中心區	31 690	35 239	33 421
路環	~	~	59 950

~ 沒有數字

工業及辦公室單位

2010年第2季工業單位的平均成交價為每平方米6,712元，按季上升2.9%。

表6 – 按建成年份統計之工業單位每平方米平均成交價

年	季度	整體工業單位	建成年份	
			1990年至1999年	1989年及之前
2009		6 079	6 866	5 866
	1	6 421	~	6 517
	2	5 815	6 958	5 529
	3	5 480	6 789	4 760
	4	6 293	7 256	6 036
2010				
	1	6 526	6 601	6 483
	2	6 712	8 422	6 079

~ 沒有數字

2010年第2季辦公室的平均成交價為每平方米22,169元，按季下跌6.6%。

表7 – 部分區域辦公室單位每平方米平均成交價

年	季度	澳門元			
		全澳	新口岸區	外港新填海區及南灣湖填海區	中區
2009		21 650	18 787	23 561	12 605
	1	22 228	15 091	23 164	~
	2	19 556	18 054	21 230	~
	3	20 049	20 213	22 778	11 043
	4	23 177	19 793	25 233	14 309
2010					
	1	23 740	18 869	28 486	23 186
	2	22 169	16 896	22 252	28 838

~ 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；若以整體作單一定法定登記，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. 包括按有關法例規定，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
- 16B. 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（不包括中間移轉及尚待重估價值的樓宇單位買賣）
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
- 17B. 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（不包括中間移轉及尚待重估價值的樓宇單位買賣）
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
- 18B. 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（不包括中間移轉及尚待重估價值的樓宇單位買賣）
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