

私人建築及不動產交易

2010年第三季

3號刊

I. 私人建築

2010年第三季批建的樓宇建築面積共50,685平方米，落成後可提供230個單位、171個汽車停車位及50個電單車泊位。

新動工的樓宇建築面積有22,260平方米，落成後可提供132個單位、64個汽車停車位及23個電單車泊位。

同季建成（包括擴建工程）的樓宇建築面積為241,248平方米，共提供466個單位；其中住宅單位142個，以三房單位最多，有118個。在停車位方面，共提供804個汽車停車位及667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
建築面積(平方米)- 總數	121 681	13 210	50 685	10 118	5 840	22 260	436 310	609 154	241 248
住宅	66 128	6 844	30 101	3 956	3 605	13 487	217 841	208 747	22 065
商業	4 739	5 040	2 360	1 172	929	5 734	2 722	7 689	15 911
辦公室	449	-	-	-	-	-	-	-	-
工業	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他用途	50 366	1 325	18 225	4 990	1 306	3 040	215 747	392 718	203 273
單位數目 - 總數	534	96	230	63	41	132	1 245	1 869	466
住宅	489	71	199	43	33	104	1 217	1 801	142
商業	34	23	27	18	7	27	19	58	314
辦公室	5	-	-	-	-	-	-	-	-
工業	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他用途	6	2	4	2	1	1	9	10	10
停車位數目									
汽車	529	1	171	-	-	64	2 146	2 307	804
電單車	117	-	50	-	-	23	377	379	667

- 絕對數值為零

II. 繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣

單位買賣

2010年第3季繳納物業轉移印花稅的單位共5,838個，成交金額合計105.7億元(澳門元，下同)，按季分別下跌31.9%及37.1%；其中屬於房屋稅豁免期內之新樓單位有1,797個，成交金額為49.2億元，分別錄得46.1%及49.7%的跌幅。

按單位用途統計，住宅有3,649個，金額為82.2億元，按季分別減少32.1%及40.4%；商業、辦公室及工業單位分別有665個、83個及53個，而停車位則有1,345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1,303個，1990年至1999年建成的有1,426個，而1989年及之前建成的則有920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1,744個，佔總數47.8%。

位於澳門半島的住宅單位有2,970個，氹仔及路環分別有626個及53個。按成交金額統計，400萬元以上的單位有403個，200萬以上至400萬元的有956個，100萬以上至200萬元的有1,146個，而100萬元或以下的則有1,144個。

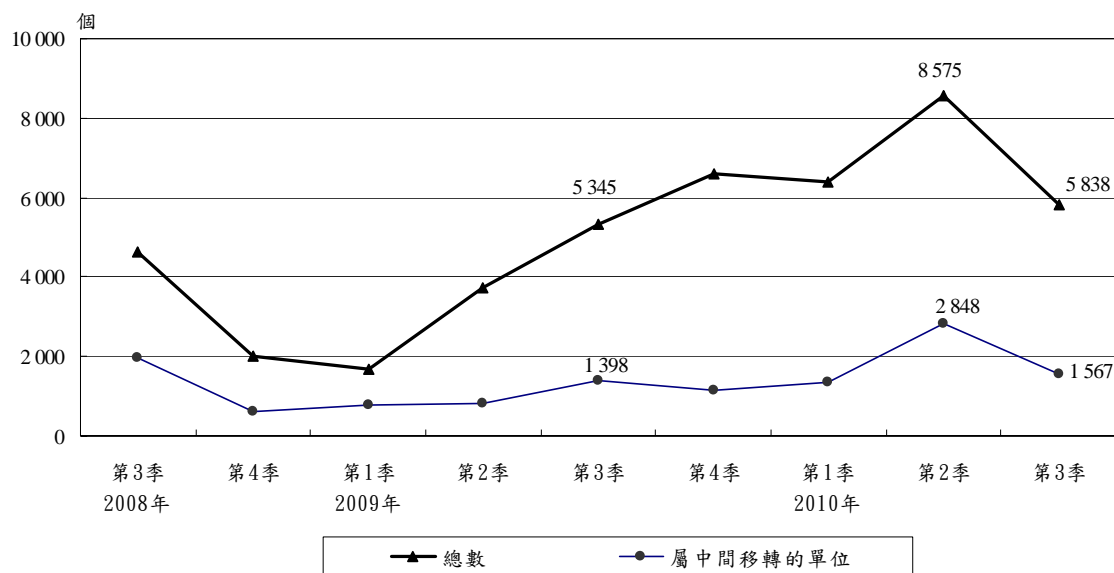
表2 – 按用途統計之繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣

用途	2009	2010	
	第3季	第2季	第3季
單位數目	5 345	8 575	5 838
(其中：中間移轉)	1 398	2 848	1 567
住宅	3 681	5 372	3 649
(其中：中間移轉)	934	1 773	980
商業	342	466	665
辦公室	92	338	83
工業	44	55	53
停車位	1 152	2 305	1 345
其他	34	39	43
新樓小計	1 880	3 334	1 797
舊樓小計	3 465	5 241	4 041
金額 (百萬澳門元)	8 977	16 795	10 567
(其中：中間移轉)	3 586	8 835	4 382
住宅	7 659	13 780	8 218
(其中：中間移轉)	3 374	8 432	4 038
商業	#	1 120	1 383
辦公室	#	807	130
工業	71	91	110
停車位	246	565	407
其他	58	432	320
新樓小計	5 160	9 781	4 917
舊樓小計	3 817	7 014	5 650

保密資料

2010年第3季屬於中間移轉的單位買賣有1,567個（佔總數26.8%），金額共43.8億元，按季分別下跌45.0%及50.4%；屬中間移轉的住宅單位（980個）成交金額合計40.4億元，跌幅達52.1%。

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，2010年第3季整體住宅單位的平均成交價為每平方米30,347元，按季下跌5.2%，主要是上一季平均成交價高於整體水平的路環住宅單位今季成交量大幅減少93.4%所致。澳門半島、氹仔與路環的住宅單位平均成交價（實用面積）分別為每平方米29,517元、29,583元及64,087元，較第2季上升6.9%、4.3%及7.7%。

按建成年份統計，1990年至1999年建成的住宅平均成交價為每平方米26,006元，按季上升1.6%；1989年及之前建成的為18,814元，升1.0%；而2000年及之後建成的為42,157元，按季下跌6.1%。

按面積分析，150平方米及以上的住宅單位的平均成交價按季上升16.9%至每平方米53,729元，而小於50平方米，以及100至149.9平方米的則按季分別下跌12.8%及12.9%。

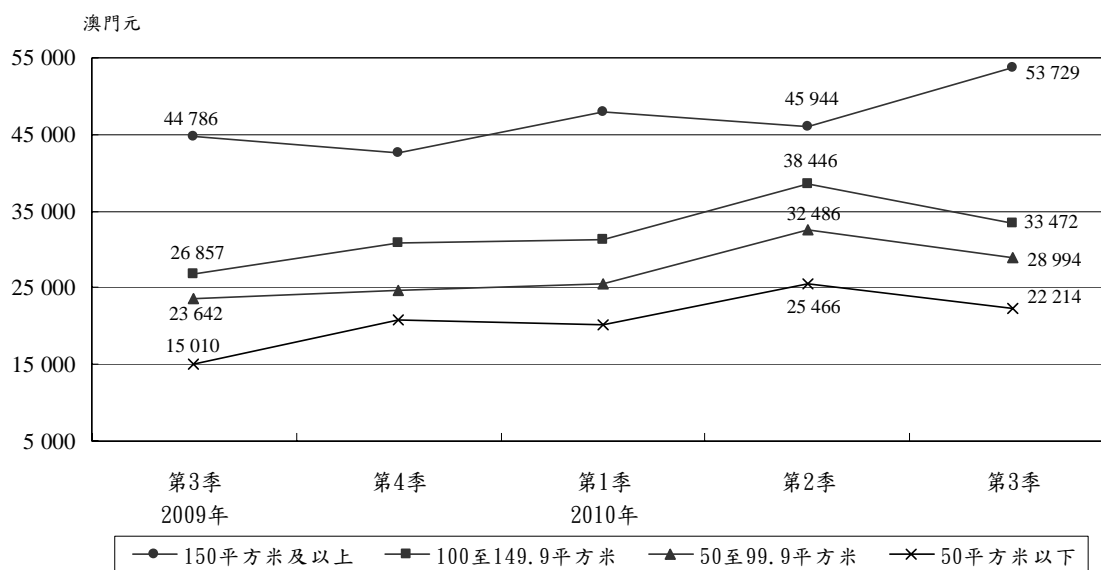
表3 – 按建成年份之部分區域住宅單位每平方米平均成交價

澳門元

區域	2009		2010			
	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	24 154	32 026	30 347	42 157	26 006	18 814
澳門半島	24 158	27 603	29 517	42 538	24 885	18 726
黑沙環及祐漢區	14 845	22 857	21 887	19 124	26 721	17 398
黑沙環新填海區	26 866	34 413	34 615	37 999	24 215	~
林茂塘區	30 006	29 157	28 099	30 432	26 413	21 082
高士德及雅廉訪區	21 308	25 745	28 603	40 129	29 891	21 995
新口岸區	17 873	19 620	20 705	26 204	20 294	20 214
外港新填海區及南灣湖填海區	51 296	48 445	58 820	71 192	25 900	22 320
下環區	13 280	26 676	23 058	48 645	23 353	16 437
氹仔	23 897	28 372	29 583	32 300	27 866	28 664
海洋及小潭山區	24 851	29 608	31 888	~	31 972	~
氹仔中心區	23 980	28 366	28 280	29 880	27 007	28 003
路環	17 188	59 509	64 087	72 959	29 485	~

~ 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



2010年第3季屬中間移轉的住宅平均成交價為每平方米45,363元，按季下跌5.7%。其中澳門半島的為每平方米45,157元，按季上升7.3%；而氹仔的為每平方米34,865元，下跌1.2%。

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		
	2009 第3季	2010 第2季 第3季	
全澳	34 357	48 093	45 363
澳門半島	34 115	42 097	45 157
黑沙環新填海區	41 538	41 809	38 837
林茂塘區	32 336	35 190	32 744
外港新填海區及南灣湖填海區	60 762	64 607	81 190
氹仔	35 891	35 275	34 865
氹仔中心區	35 420	33 421	31 541
路環	~	59 950	72 097

~ 沒有數字

工業及辦公室單位

2010年第3季工業單位的平均成交價為每平方米6,998元，按季上升4.3%。

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
	3	6 998	9 072	6 537

~ 沒有數字

2010年第3季辦公室的平均成交價為每平方米23,374元，按季上升5.4%。

表6 – 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
	3	23 374	18 839	27 940	16 305

~ 沒有數字

III. 不動產買賣契約及按揭貸款契約

2010年第3季在私人公證員或政府公證署訂立的不動產買賣契約共2,717宗，成交單位3,287個，按季減少28.1%。

同季簽訂的按揭貸款契約共2,238宗，當中住宅單位的按揭貸款契約為1,844宗，按季下跌19.3%。

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	
2009		9 111	11 546	6 565	6 497	5 636	462	399	68
	1	766	1 291	634	626	527	55	44	8
	2	2 109	2 847	1 393	1 376	1 227	77	72	17
	3	2 825	3 323	2 000	1 981	1 712	159	110	19
	4	3 411	4 085	2 538	2 514	2 170	171	173	24
2010									
	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

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. 住宅單位買賣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單位。
6. 樓宇單位平均成交價是根據在參考季度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。
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。
8. 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。

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