

# 不動產交易

二零零六年第二季

二號刊

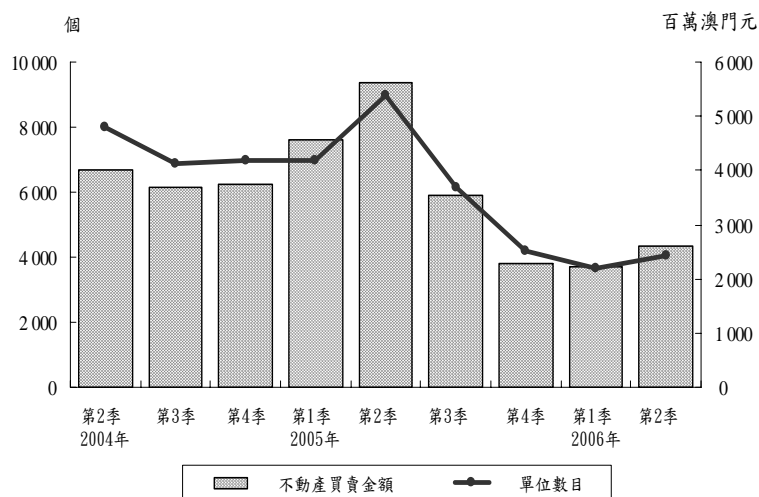
## I. 按立契機構統計之不動產交易

### 1. 不動產買賣契約<sup>a</sup>

根據立契資料統計，二零零六年上半年所訂立的不動產買賣契約為6,427宗，而金額則為48.3億元（澳門元，下同），較二零零五年同期分別減少47.0%及52.5%。

二零零六年第二季訂立的不動產買賣契約共3,423宗，當中涉及不動產買賣的單位數目共4,059個，而金額為26億元，與二零零五年第二季的單位數目及金額比較，分別減少54.9%及53.7%；若與二零零六年第一季比較，則分別上升10.6%及16.1%。

圖一：按訂立契約統計之不動產買賣



### 2. 不動產按揭

二零零六年上半年按揭貸款總金額為429.2億元，較二零零五年同期上升3.9倍。

二零零六年第二季，不動產按揭貸款總金額達402.6億元，其中不涉及買賣之不動產按揭貸款金額達390.8億元，主要是由於博彩業的按揭貸款增加；而用作不動產買賣的按揭貸款金額為11.8億元，佔2.9%。與二零零五年第二季比較，不動產按揭貸款總金額大幅增加7.4倍，而涉及買賣的按揭貸款金額則下降44.1%；若與二零零六年第一季比較，上述兩項指標分別上升14.2倍及32.3%。

表一：不動產按揭貸款

年/季	總額		涉及不動產買賣之按揭貸款	
	宗數	千澳門元	宗數	千澳門元
<b>2005 全年</b>	<b>14 769</b>	<b>17 125 090</b>	<b>8 682</b>	<b>6 381 524</b>
第一季	3 339	4 029 261	2 312	1 794 899
第二季	5 130	4 773 639	3 104	2 102 338
第三季	3 798	3 312 320	2 100	1 662 636
第四季	2 502	5 009 870	1 166	821 651
<b>2006</b>				
第一季	1 941	2 656 414	1 047	888 907
第二季	2 013	40 259 517	1 304	1 175 783

<sup>a</sup> 本統計之“不動產”，是按各物業的登記性質而計算。凡已作分層物業登記的不動產，則視為一個單位，若以一個整體並作單一次法定登記的不動產，則視為整幢樓宇。

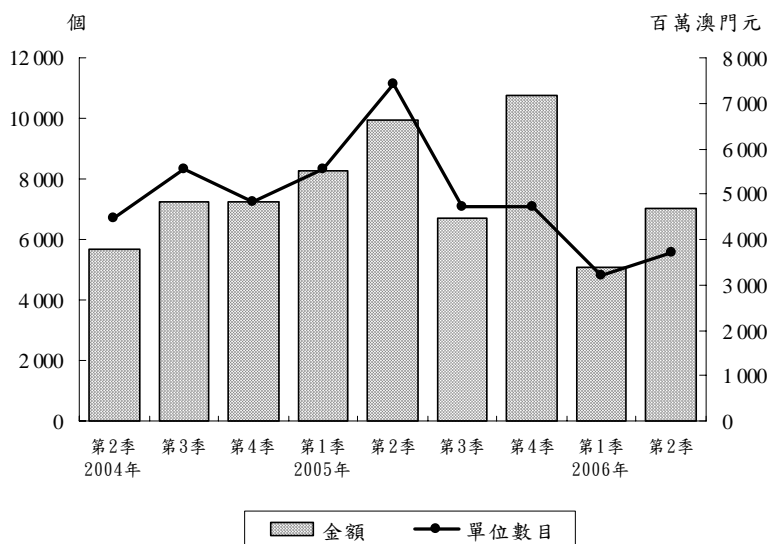
## II. 按印花稅統計之樓宇單位買賣

### 1. 樓宇單位買賣

根據財政局所提供的資料統計，澳門物業市場在二零零六年上半年有10,397個樓宇單位進行轉名買賣，金額為80.6億元。

而在二零零六年第二季，樓宇單位買賣數目及金額分別為5,594個及46.9億元；其中仍以住宅單位交易數目所佔比重較大，佔68.6%，共有3,835個單位進行轉名買賣，金額為29.8億元。在樓宇單位買賣總數中，房屋稅豁免期內之樓宇(新樓)共有1,065個單位進行買賣，而金額則達20.7億元。

圖二：按印花稅統計之樓宇單位買賣



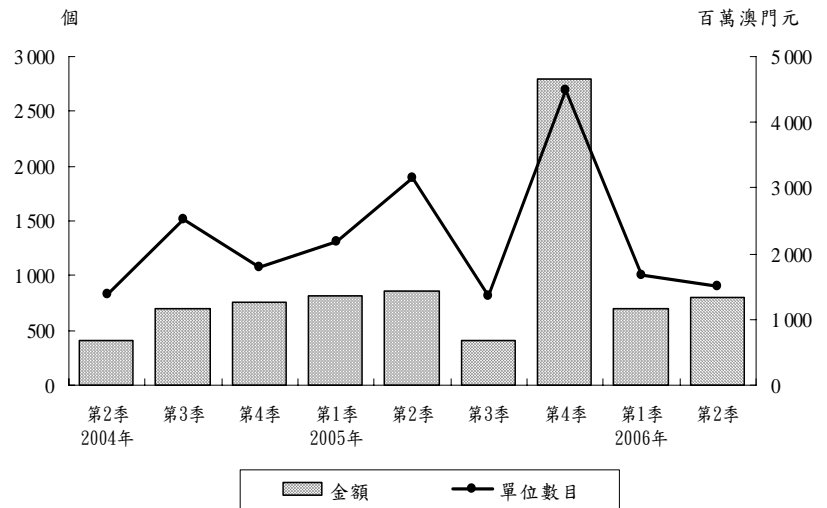
表二：按用途統計繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣

用途	單位數目							金額 (百萬澳門元)						
	總數		2005年			2006年		總數		2005年			2006年	
	2004年	2005年	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	2004年	2005年	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季
<b>總數</b>	<b>27 823</b>	<b>33 644</b>	<b>11 135</b>	<b>7 080</b>	<b>7 079</b>	<b>4 803</b>	<b>5 594</b>	<b>16 286</b>	<b>23 799</b>	<b>6 635</b>	<b>4 469</b>	<b>7 172</b>	<b>3 379</b>	<b>4 686</b>
住宅	15 608	20 588	6 838	4 525	4 343	3 090	3 835	10 530	17 133	4 691	2 938	5 760	2 495	2 978
商業	2 896	2 441	771	456	406	346	376	3 455	3 234	945	658	561	449	676
寫字樓	1 169	1 665	579	462	176	150	253	866	1 560	557	466	205	161	282
工業	399	320	103	70	75	59	46	351	336	92	66	75	79	45
其他	7 751	8 630	2 844	1 567	2 079	1 158	1 084	1 085	1 536	351	341	571	195	703
<b>新樓小計</b>	<b>5 510</b>	<b>6 963</b>	<b>1 947</b>	<b>959</b>	<b>2 843</b>	<b>1 025</b>	<b>1 065</b>	<b>5 337</b>	<b>9 030</b>	<b>1 796</b>	<b>885</b>	<b>4 811</b>	<b>1 346</b>	<b>2 070</b>
住宅	3 041	3 416	855	385	1 481	501	608	4 298	7 925	1 545	728	4 290	1 233	1 351
商業	453	214	117	35	27	11	49	563	442	159	104	68	31	238
寫字樓	215	-	-	-	-	-	-	228	-	-	-	-	-	-
工業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	1 801	3 333	975	539	1 335	513	408	248	663	92	53	453	82	481
<b>舊樓小計</b>	<b>22 313</b>	<b>26 681</b>	<b>9 188</b>	<b>6 121</b>	<b>4 236</b>	<b>3 778</b>	<b>4 529</b>	<b>10 949</b>	<b>14 768</b>	<b>4 839</b>	<b>3 584</b>	<b>2 362</b>	<b>2 033</b>	<b>2 616</b>
住宅	12 567	17 172	5 983	4 140	2 862	2 589	3 227	6 232	9 208	3 146	2 211	1 470	1 262	1 628
商業	2 443	2 227	654	421	379	335	327	2 892	2 792	786	553	493	418	438
寫字樓	954	1 665	579	462	176	150	253	638	1 560	557	466	205	161	282
工業	399	320	103	70	75	59	46	351	336	92	66	75	79	45
其他	5 950	5 297	1 869	1 028	744	645	676	837	873	259	288	119	112	222

## 2. 中間移轉<sup>b</sup>之樓宇單位買賣

二零零六年第二季共有904個樓宇單位進行中間移轉買賣，金額為13.3億元，與二零零五年第二季的中間移轉買賣數目及金額比較，分別減少52.1%及7.4%；若與二零零六年第一季比較，則分別減少10.4%及增加13.8%。其中房屋稅豁免期內之樓宇(新樓)共有763個單位進行中間移轉買賣，而金額為12.1億元，分別佔中間移轉買賣總數目及金額的84.4%及90.7%。

圖三：按中間移轉統計之樓宇單位買賣



表三：按用途統計中間移轉之樓宇單位買賣

用途	單位數目							金額 (百萬澳門元)						
	總數		2005年			2006年		總數		2005年			2006年	
	2004年	2005年	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	2004年	2005年	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季
<b>總數</b>	<b>4 030</b>	<b>6 705</b>	<b>1 886</b>	<b>816</b>	<b>2 691</b>	<b>1 009</b>	<b>904</b>	<b>3 686</b>	<b>8 126</b>	<b>1 436</b>	<b>675</b>	<b>4 660</b>	<b>1 169</b>	<b>1 330</b>
住宅	2 029	2 918	700	269	1 443	469	472	2 938	6 928	1 232	514	4 166	1 055	994
商業	205	243	73	48	20	16	47	431	521	100	118	51	34	206
寫字樓	45	26	18	1	3	1	4	45	20	9	2	4	1	8
工業	8	2	-	-	-	2	-	23	15	-	-	-	1	-
其他	1 743	3 516	1 095	498	1 225	521	381	250	641	95	41	439	78	122
<b>新樓小計</b>	<b>2 344</b>	<b>5 296</b>	<b>1 412</b>	<b>598</b>	<b>2 514</b>	<b>845</b>	<b>763</b>	<b>2 758</b>	<b>7 417</b>	<b>1 257</b>	<b>551</b>	<b>4 592</b>	<b>1 105</b>	<b>1 206</b>
住宅	1 550	2 541	580	176	1 372	382	401	2 514	6 619	1 128	434	4 127	1 012	960
商業	82	102	56	25	11	9	31	152	217	64	84	32	20	189
寫字樓	7	-	-	-	-	-	-	7	-	-	-	-	-	-
工業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	705	2 653	776	397	1 131	454	331	85	581	66	33	434	72	56
<b>舊樓小計</b>	<b>1 686</b>	<b>1 409</b>	<b>474</b>	<b>218</b>	<b>177</b>	<b>164</b>	<b>141</b>	<b>928</b>	<b>708</b>	<b>178</b>	<b>124</b>	<b>68</b>	<b>64</b>	<b>124</b>
住宅	479	377	120	93	71	87	71	424	309	104	80	40	43	34
商業	123	141	17	23	9	7	16	279	304	36	34	19	14	17
寫字樓	38	26	18	1	3	1	4	37	20	9	2	4	1	8
工業	8	2	-	-	-	2	-	23	15	-	-	-	1	-
其他	1 038	863	319	101	94	67	50	165	60	29	8	5	6	66

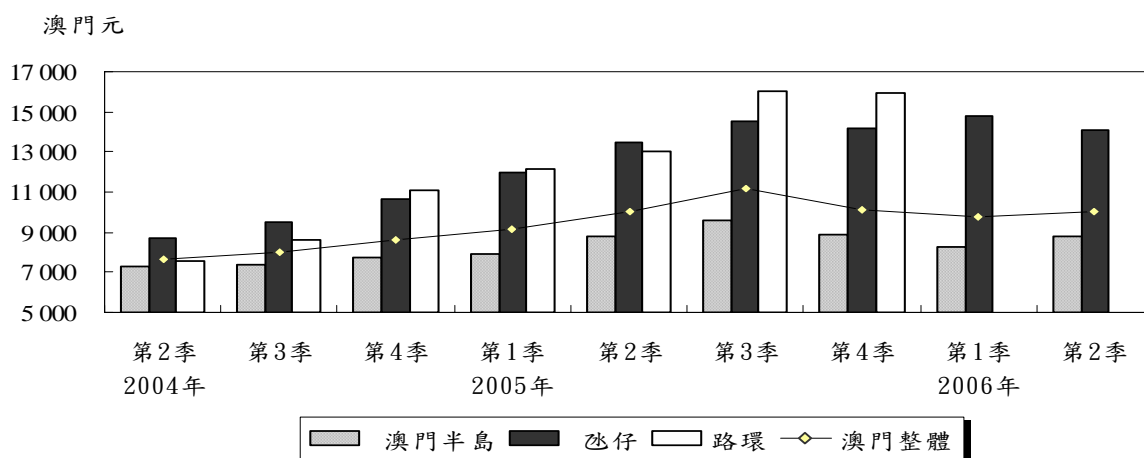
<sup>b</sup> 中間移轉是一項尚未完成移轉所有權的不動產移轉。它為稅務效力，在樓宇買賣中繳納0.5%物業移轉印花稅後產生有關交易的法律效力。

### III. 按印花稅統計之樓宇單位每平方米平均成交價

#### 1. 住宅單位

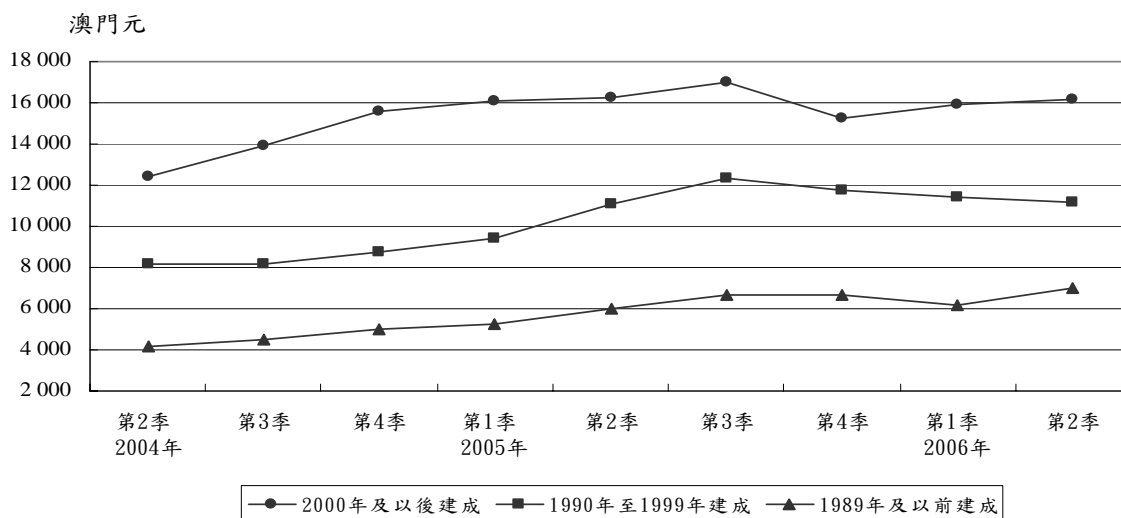
根據財政局的資料顯示，二零零六年第二季以實用面積計算，澳門整體及澳門半島住宅單位每平方米的平均成交價為10,008元及8,760元，較二零零五年第二季分別微跌0.6%及0.7%；若與二零零六年第一季比較，則分別上升2.7%及6.3%。至於氹仔住宅單位的每平方米平均成交價為14,122元，較二零零五年第二季及二零零六年第一季分別上升5.1%及下跌4.4%。

圖四：住宅單位每平方米（實用面積）平均成交價



按樓宇建成年期分析，二零零六年第二季澳門整體的“2000年及以後建成”住宅單位的每平方米（實用面積）平均成交價為16,159元，較二零零五年第二季下跌0.7%，而較二零零六年第一季則上升1.8%；而“1990年至1999年建成”的為11,129元，高於二零零五年第二季但低於二零零六年第一季的水平。至於“1989年及以前建成”的為7,038元，較二零零五年第二季及二零零六年第一季分別上升17.3%及13.6%。

圖五：按建成年份統計的住宅單位每平方米（實用面積）平均成交價



在澳門半島住宅單位中，二零零六年第二季每平方米(實用面積)平均成交價最高的分區是外港新填海區及南灣湖填海區，達19,150元，最低則是沙梨頭及大三巴區，為6,214元。在氹仔方面，則以海洋及小潭山區的16,803元最高，最低為大學及北安灣區，為7,835元。

表四：按區域及季度統計的住宅單位每平方米(實用面積)之平均成交價

區域 <sup>c</sup>	澳門元								
	2004年			2005年				2006年	
	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>澳門</b>	<b>7 669</b>	<b>8 016</b>	<b>8 635</b>	<b>9 190</b>	<b>10 072</b>	<b>11 159</b>	<b>10 152</b>	<b>9 748</b>	<b>10 008</b>
<b>澳門半島</b>	<b>7 309</b>	<b>7 417</b>	<b>7 699</b>	<b>7 911</b>	<b>8 821</b>	<b>9 568</b>	<b>8 881</b>	<b>8 242</b>	<b>8 760</b>
1. 青洲區	6 551	6 485	6 633	7 570	6 604	6 934	7 686	7 006	8 515
2. 台山區	3 715	4 254	4 545	4 418	4 961	5 515	6 317	6 683	7 050
3. 黑沙環及祐漢區	3 902	4 383	4 370	5 208	5 636	6 922	6 497	6 811	6 740
4. 黑沙環新填海區	7 786	7 917	6 556	7 124	7 963	8 746	8 543	8 611	8 926
5. 望廈及水塘區	6 006	5 194	5 799	6 394	7 196	7 673	8 213	7 408	8 031
6. 筷子基區	4 785	5 583	5 624	5 933	6 896	8 582	7 937	8 381	8 846
7. 林茂塘區	4 880	8 068	6 919	7 838	8 962	14 039	11 654	9 456	9 517
8. 高士德及雅廉訪區	5 775	5 721	6 373	7 090	7 569	8 436	8 566	7 939	9 462
9. 新橋區	4 568	5 117	5 090	5 356	6 442	6 245	6 038	5 917	6 640
10. 沙梨頭及大三巴區	4 348	4 154	5 282	5 198	5 943	5 869	5 949	6 134	6 214
11. 荷蘭園區	6 366	5 253	5 785	6 214	7 544	8 467	8 582	7 511	8 180
12. 東望洋區(松山區)	7 786	7 126	7 770	8 494	10 155	13 059	12 775	8 732	9 466
13. 新口岸區	10 837	11 774	11 763	13 308	14 026	15 744	15 377	13 835	14 890
14. 外港新填海區及南灣湖填海區	11 187	13 372	16 361	16 917	18 731	20 220	16 472	17 073	19 150
15. 中區	6 300	6 294	6 126	8 271	7 704	9 122	7 995	7 983	8 885
16. 下環區	4 675	4 252	4 951	5 052	6 118	6 246	6 799	6 049	7 132
17. 南西灣及主教山區	7 855	7 052	7 412	8 360	10 887	10 997	9 199	11 867	10 782
<b>氹仔</b>	<b>8 731</b>	<b>9 519</b>	<b>10 628</b>	<b>11 949</b>	<b>13 436</b>	<b>14 560</b>	<b>14 162</b>	<b>14 778</b>	<b>14 122</b>
18. 海洋及小潭山區	11 066	9 736	11 071	12 320	16 441	20 129	18 227	18 850	16 803
19. 氹仔中心區	7 975	9 583	10 705	12 008	13 233	13 299	13 906	14 487	14 074
20. 大學及北安灣區	7 620	7 212	8 506	10 560	7 427	12 711	8 335	13 277	7 835
21. 北安及大潭山區	10 828	10 841	11 321	10 977	14 211	18 115	...	17 975	16 676
22. 氹仔舊城及馬場區	4 403	5 307	5 175	5 815	5 534	8 591	9 584	8 779	8 251
<b>路環</b>	<b>7 569</b>	<b>8 588</b>	<b>11 128</b>	<b>12 146</b>	<b>13 019</b>	<b>16 066</b>	<b>15 901</b>	...	...

表五：按區域及樓宇建成年份統計的住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價

區域	平均數	2006年第2季			澳門元
		樓宇建成年份			
		2000年及以後建成	1990年至1999年建成	1989年及以前建成	
1	2	3	4	5	
<b>澳門</b>	<b>10 008</b>	<b>16 159</b>	<b>11 129</b>	<b>7 038</b>	
<b>澳門半島</b>	<b>8 760</b>	<b>15 124</b>	<b>9 580</b>	<b>7 038</b>	
1.青洲區	8 515	11 503	9 226	4 479	
2.台山區	7 050	...	7 990	5 246	
3.黑沙環及祐漢區	6 740	...	8 036	4 749	
4.黑沙環新填海區	8 926	11 841	8 734	...	
5.望廈及水塘區	8 031	16 027	7 520	6 770	
6.筷子基區	8 846	19 602	10 594	6 191	
7.林茂塘區	9 517	15 761	9 190	6 693	
8.高士德及雅廉訪區	9 462	...	11 450	8 503	
9.新橋區	6 640	9 971	7 787	5 716	
10.沙梨頭及大三巴區	6 214	...	6 820	5 633	
11.荷蘭園區	8 180	16 326	8 680	7 501	
12.東望洋區(松山區)	9 466	...	...	8 667	
13.新口岸區	14 890	16 232	14 912	14 486	
14.外港新填海區及南灣湖填海區	19 150	20 909	18 840	17 013	
15.中區	8 885	...	10 366	7 765	
16.下環區	7 132	12 695	7 745	5 734	
17.南西灣及主教山區	10 782	...	13 835	9 459	
<b>氹仔</b>	<b>14 122</b>	<b>18 432</b>	<b>13 818</b>	<b>7 057</b>	
18.海洋及小潭山區	16 803	...	16 954	...	
19.氹仔中心區	14 074	19 028	13 708	7 186	
20.大學及北安灣區	7 835	...	7 835	...	
21.北安及大潭山區	16 676	16 372	...	...	
22.氹仔舊城及馬場區	8 251	...	8 722	...	
<b>路環</b>	...	...	...	...	

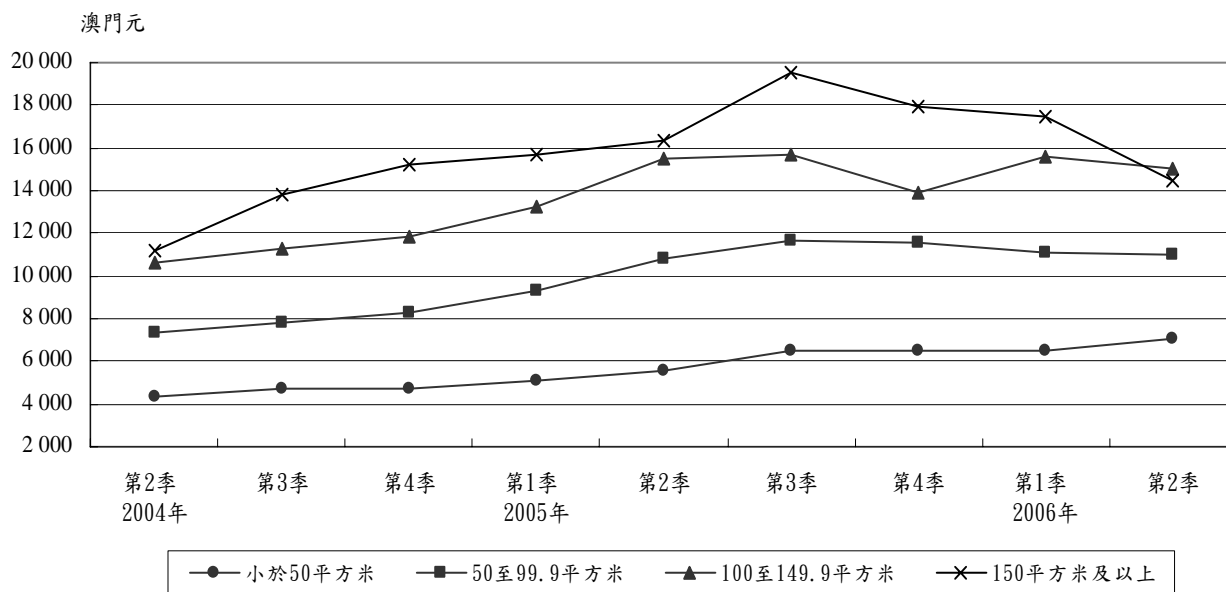
表六：按區域、季度及樓宇建成年份統計的住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價

澳門元

區域	年	季度	平均數	樓宇建成年份		
				2000年及以後建成	1990年至1999年建成	1989年及以前建成
	1		2	3	4	5
<b>澳門</b>						
	2003		6 377	8 444	7 095	4 077
	2004		7 984	13 654	8 162	4 525
	2005		10 024	16 280	10 894	6 047
	2005	2	10 072	16 267	11 085	5 998
		3	11 159	16 960	12 348	6 697
		4	10 152	15 269	11 760	6 632
	2006	1	9 748	15 877	11 419	6 195
		2	10 008	16 159	11 129	7 038
<b>澳門半島</b>						
	2003		6 190	8 343	7 294	4 077
	2004		7 359	13 568	8 134	4 498
	2005		8 699	15 341	9 914	6 004
	2005	2	8 821	15 285	10 256	5 980
		3	9 568	16 736	10 910	6 589
		4	8 881	14 319	10 350	6 555
	2006	1	8 242	14 392	9 589	6 173
		2	8 760	15 124	9 580	7 038
<b>氹仔</b>						
	2003		6 969	8 511	6 554	4 133
	2004		9 544	13 735	8 185	5 376
	2005		13 240	16 939	12 207	8 121
	2005	2	13 436	16 804	12 434	6 915
		3	14 560	17 134	13 938	9 778
		4	14 162	17 830	13 813	11 097
	2006	1	14 778	18 469	14 439	8 931
		2	14 122	18 432	13 818	7 057
<b>路環</b>						
	2003		8 550	...	8 595	3 200
	2004		8 534	...	8 539	...
	2005		14 287	...	14 287	...
	2005	2	13 019	...	13 019	...
		3	16 066	...	16 066	...
		4	15 901	...	15 901	...
	2006	1	...	...	...	...
		2	...	...	...	...

按單位面積分析，二零零六年第二季澳門整體實用面積在“150平方米及以上”及“100至149.9平方米”的住宅單位，每平方米平均成交價分別為14,437元及15,069元，均低於二零零五年第二季及二零零六年第一季的水平；而在“50至99.9平方米”的為11,010元，較二零零五年第二季及二零零六年第一季分別上升1.6%及下跌1.0%；至於“小於50平方米”的為7,060元，較二零零五年第二季上升26.0%，亦較二零零六年第一季上升8.9%。

圖六：按單位面積統計的住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價



表七：按單位面積統計的住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價

單位面積	2006年第二季		
	澳門	澳門半島	氹仔
1	2	3	4
平均數	10 008	8 760	14 122
小於50平方米	7 060	6 875	12 625
50至99.9平方米	11 010	9 426	13 973
100至149.9平方米	15 069	14 916	15 556
150平方米及以上	14 437	12 631	14 836

## 2. 工業單位

在工業單位方面，二零零六年第二季澳門整體工業單位每平方米(實用面積)的平均成交價仍持續上升，為3,834元，較二零零五年第二季及二零零六年第一季分別上升17.6%及2.8%。若按樓宇建成年份分析，“1990年至1999年建成”的為4,797元，較二零零五年第二季及二零零六年第一季分別上升42.8%及23.7%；至於“1989年及以前建成”的為3,488元，較二零零五年第二季及二零零六年第一季分別上升11.0%及下跌6.0%。

表八：按季度及樓宇建成年份統計的工業單位每平方米(實用面積)平均成交價

澳門元

年	季度	平均數	樓宇建成年份	
			1990年至1999年建成	1989年及以前建成
1		2	3	4
<b>2003</b>		<b>2 082</b>	<b>2 770</b>	<b>1 773</b>
<b>2004</b>		<b>2 410</b>	<b>2 841</b>	<b>2 097</b>
<b>2005</b>		<b>3 347</b>	<b>3 881</b>	<b>3 001</b>
2004	3	2 447	3 860	2 141
	4	2 851	2 700	3 266
2005	1	3 258	4 277	2 856
	2	3 261	3 360	3 142
	3	3 352	4 233	2 765
	4	3 497	3 813	3 293
2006	1	3 730	3 877	3 711
	2	3 834	4 797	3 488

## 3. 寫字樓單位<sup>d</sup>

二零零六年第二季澳門整體寫字樓單位每平方米(實用面積)的平均成交價為17,653元，較二零零五年第二季及二零零六年第一季分別上升24.8%及2.2%。在寫字樓單位中，每平方米平均成交價最高的分區是外港新填海區及南灣湖填海區，達19,611元，最低則是新口岸區，為13,783元。

表九：按區域及季度統計的寫字樓單位每平方米(實用面積)平均成交價

澳門元

區域	2003年	2004年	2005年	2004年	2005年				2006年	
				第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>澳門</b>	<b>9 364</b>	<b>10 383</b>	<b>13 472</b>	<b>10 538</b>	<b>11 354</b>	<b>14 148</b>	<b>14 935</b>	<b>13 997</b>	<b>17 275</b>	<b>17 653</b>
13.新口岸區	10 273	10 714	13 167	10 460	9 581	14 696	14 468	15 376	16 232	13 783
14.外港新填海區及南灣湖填海區	8 922	9 052	12 879	8 681	11 475	13 316	14 148	12 766	18 088	19 611
15.中區	9 950	12 015	20 157	22 649	17 707	18 653	21 355	29 851	...	...
17.南西灣及主教山區	7 575	12 054	11 938	...	11 038	...	...	13 767	15 460	...

註: c 有關區域的劃分只用作統計用途

d 統計範圍只包括十層或以上的寫字樓大廈

- 絕對數值為零

... 未能提供

**以下統計表可在本局網頁下載**

表一：按立契機構統計之契約

表二：每季之不動產買賣

表三：每季之不動產按揭貸款

表四：按用途統計之不動產買賣數目

表五：按地點、不動產價值及類別統計之不動產買賣

表六：按買賣價值及有無貸款之不動產買賣

表七：按貸款金額及不動產類別統計之貸款不動產買賣數目及貸款金額

表八：按貸款金額及樓宇單位用途統計之貸款樓宇單位買賣數目及貸款金額

表九：按買賣價值、法律身份及買賣方住址統計之不動產買賣

表十：按貸款金額及不動產類別統計之不動產按揭貸款

表十一：按貸款金額及樓宇單位用途統計之不動產按揭貸款

表十二：按不動產所在地點、貸款金額及不動產類別統計不涉及買賣之不動產按揭貸款

表十三：按貸款金額、法律身份及借方住址統計之不動產按揭貸款

表十四：按區域及季度統計的住宅單位每平方米(實用面積)之平均成交價

表十五：按區域及樓宇建成年份統計的住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價

表十六：按單位面積及季度統計的住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價

表十七：按季度及樓宇建成年份統計的工業單位每平方米(實用面積)平均成交價

表十八：按區域及季度統計的寫字樓單位每平方米(實用面積)平均成交價

**以下資料可於統計暨普查局出版的《統計月刊》中查閱**

表46 - 按印花稅統計之樓宇單位買賣數目

表47 - 按印花稅統計之樓宇單位買賣價值

表48 - 按繳納印花稅統計樓宇單位買賣之買方身份數目

表49 - 按買方身份繳納印花稅統計之樓宇單位買賣價值

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：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

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：3995311

圖文傳真：307825

電子郵件地址：[info@dsec.gov.mo](mailto:info@dsec.gov.mo)

網頁地址：<http://www.dsec.gov.mo>