

# 不動產交易

二零零六年第一季

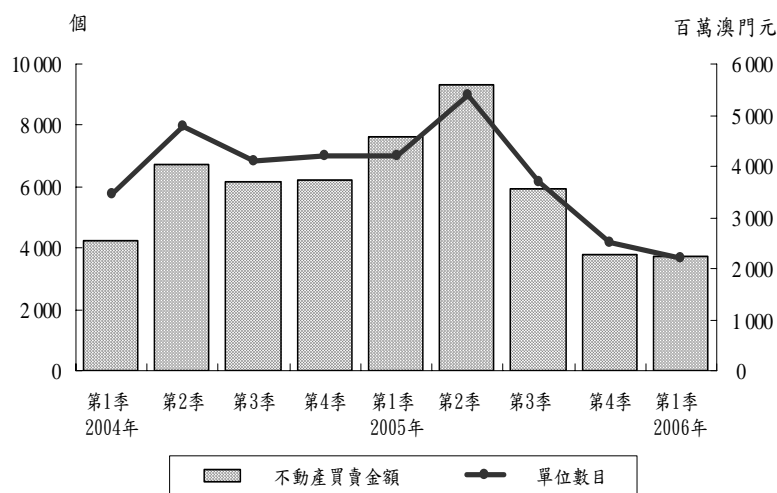
一號刊

## 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，二零零六年第一季訂立的不動產買賣契約共3,004宗，當中涉及不動產買賣的單位數目共3,670個，而金額為22.4億元（澳門元，下同），與二零零五年第一季的單位數目及金額比較，分別減少47.4%及51.1%；若與二零零五年第四季比較，則分別下降12.7%及1.8%。

圖一：按訂立契約統計之不動產買賣



### 2. 不動產按揭

二零零六年第一季，不動產按揭貸款總金額達26.6億元，其中用作不動產買賣的按揭貸款金額為8.9億元，佔33.5%；而不涉及買賣的按揭貸款金額則為17.7億元。與二零零五年第一季比較，不動產按揭貸款總金額減少34.1%，而涉及買賣的按揭貸款金額則下降50.5%；若與二零零五年第四季比較，上述兩項指標分別下降47.0%及上升8.2%。

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

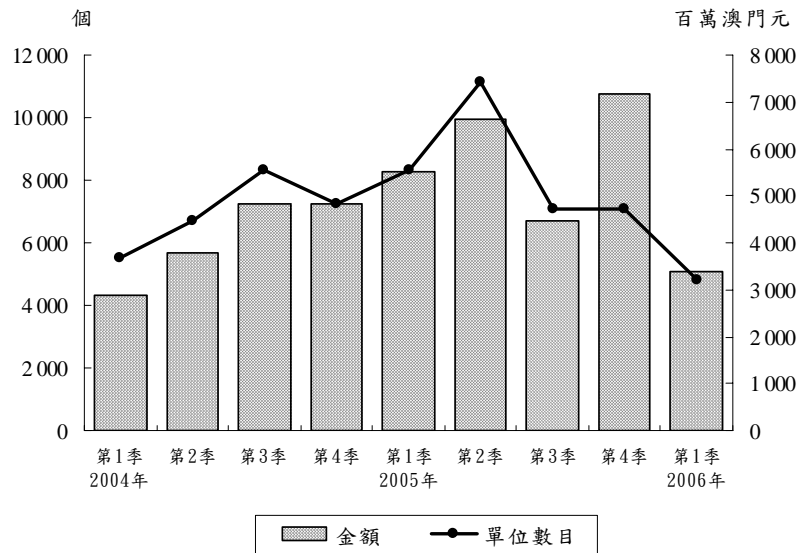
<sup>a</sup> 本統計之“不動產”，是按各物業的登記性質而計算。凡已作分層物業登記的不動產，則視為一個單位，若以一個整體並作單一次法定登記的不動產，則視為整幢樓宇。

## 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，澳門物業市場在二零零五年第三季交投量開始放緩，二零零六年第一季亦只有4,803個樓宇單位進行轉名買賣，金額為33.8億元。其中仍以住宅單位交易數目所佔比重較大，佔64.3%，共有3,090個單位進行轉名買賣，金額為25億元。在樓宇單位買賣總數中，房屋稅豁免期內之樓宇(新樓)共有1,025個單位進行買賣，而金額則達13.5億元。

圖二：按印花稅統計之樓宇單位買賣



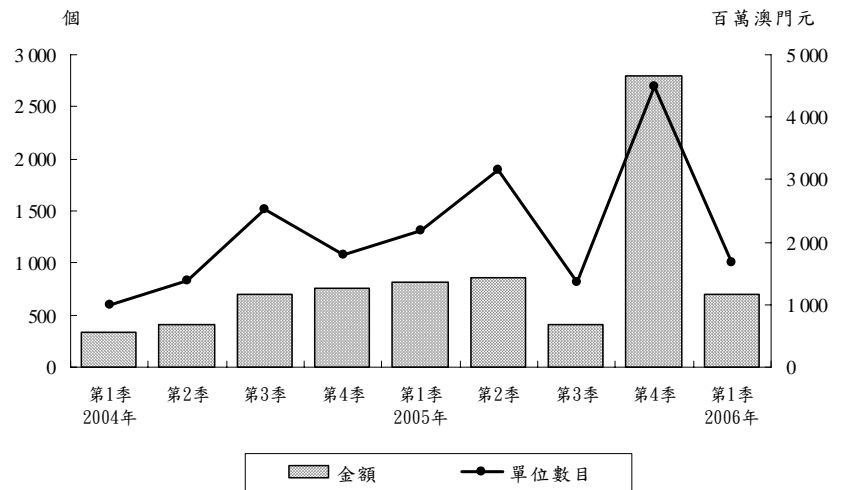
表二：按用途統計繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣

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1季	第2季	第3季	第4季	第1季	2004年	2005年	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季
<b>總數</b>	<b>27 823</b>	<b>33 644</b>	<b>8 350</b>	<b>11 135</b>	<b>7 080</b>	<b>7 079</b>	<b>4 803</b>	<b>16 286</b>	<b>23 799</b>	<b>5 522</b>	<b>6 635</b>	<b>4 469</b>	<b>7 172</b>	<b>3 379</b>
住宅	15 608	20 588	4 882	6 838	4 525	4 343	3 090	10 530	17 133	3 744	4 691	2 938	5 760	2 495
商業	2 896	2 441	808	771	456	406	346	3 455	3 234	1 070	945	658	561	449
寫字樓	1 169	1 665	448	579	462	176	150	866	1 560	333	557	466	205	161
工業	399	320	72	103	70	75	59	351	336	103	92	66	75	79
其他	7 751	8 630	2 140	2 844	1 567	2 079	1 158	1 085	1 536	273	351	341	571	195
<b>新樓小計</b>	<b>5 510</b>	<b>6 963</b>	<b>1 214</b>	<b>1 947</b>	<b>959</b>	<b>2 843</b>	<b>1 025</b>	<b>5 337</b>	<b>9 030</b>	<b>1 538</b>	<b>1 796</b>	<b>885</b>	<b>4 811</b>	<b>1 346</b>
住宅	3 041	3 416	695	855	385	1 481	501	4 298	7 925	1 362	1 545	728	4 290	1 233
商業	453	214	35	117	35	27	11	563	442	111	159	104	68	31
寫字樓	215	-	-	-	-	-	-	228	-	-	-	-	-	-
工業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	1 801	3 333	484	975	539	1 335	513	248	663	66	92	53	453	82
<b>舊樓小計</b>	<b>22 313</b>	<b>26 681</b>	<b>7 136</b>	<b>9 188</b>	<b>6 121</b>	<b>4 236</b>	<b>3 778</b>	<b>10 949</b>	<b>14 768</b>	<b>3 984</b>	<b>4 839</b>	<b>3 584</b>	<b>2 362</b>	<b>2 033</b>
住宅	12 567	17 172	4 187	5 983	4 140	2 862	2 589	6 232	9 208	2 382	3 146	2 211	1 470	1 262
商業	2 443	2 227	773	654	421	379	335	2 892	2 792	959	786	553	493	418
寫字樓	954	1 665	448	579	462	176	150	638	1 560	333	557	466	205	161
工業	399	320	72	103	70	75	59	351	336	103	92	66	75	79
其他	5 950	5 297	1 656	1 869	1 028	744	645	837	873	207	259	288	119	112

## 2. 中間移轉之樓宇單位買賣

二零零六年第一季共有1,009個樓宇單位進行中間移轉買賣，金額為11.7億元，與二零零五年第一季的中間移轉買賣數目及金額比較，分別減少23.1%及13.7%；若與二零零五年第四季比較，亦分別下降62.5%及74.9%。其中房屋稅豁免期內之樓宇(新樓)共有845個單位進行中間移轉買賣，而金額為11.1億元，分別佔中間移轉買賣總數目及金額的83.7%及94.5%。

圖三：按中間移轉統計之樓宇單位買賣



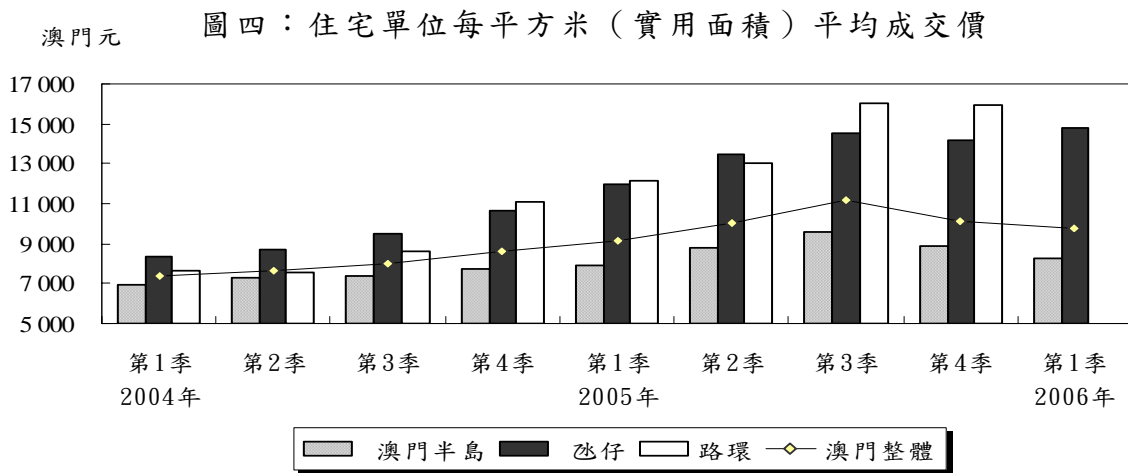
表三：按用途統計中間移轉之樓宇單位買賣

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1季	第2季	第3季	第4季	第1季	2004年	2005年	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季
<b>總數</b>	<b>4 030</b>	<b>6 705</b>	<b>1 312</b>	<b>1 886</b>	<b>816</b>	<b>2 691</b>	<b>1 009</b>	<b>3 686</b>	<b>8 126</b>	<b>1 355</b>	<b>1 436</b>	<b>675</b>	<b>4 660</b>	<b>1 169</b>
住宅	2 029	2 918	506	700	269	1 443	469	2 938	6 928	1 017	1 232	514	4 166	1 055
商業	205	243	102	73	48	20	16	431	521	252	100	118	51	34
寫字樓	45	26	4	18	1	3	1	45	20	5	9	2	4	1
工業	8	2	2	-	-	-	2	23	15	15	-	-	-	1
其他	1 743	3 516	698	1 095	498	1 225	521	250	641	66	95	41	439	78
<b>新樓小計</b>	<b>2 344</b>	<b>5 296</b>	<b>772</b>	<b>1 412</b>	<b>598</b>	<b>2 514</b>	<b>845</b>	<b>2 758</b>	<b>7 417</b>	<b>1 017</b>	<b>1 257</b>	<b>551</b>	<b>4 592</b>	<b>1 105</b>
住宅	1 550	2 541	413	580	176	1 372	382	2 514	6 619	931	1 128	434	4 127	1 012
商業	82	102	10	56	25	11	9	152	217	37	64	84	32	20
寫字樓	7	-	-	-	-	-	-	7	-	-	-	-	-	-
工業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	705	2 653	349	776	397	1 131	454	85	581	49	66	33	434	72
<b>舊樓小計</b>	<b>1 686</b>	<b>1 409</b>	<b>540</b>	<b>474</b>	<b>218</b>	<b>177</b>	<b>164</b>	<b>928</b>	<b>708</b>	<b>339</b>	<b>178</b>	<b>124</b>	<b>68</b>	<b>64</b>
住宅	479	377	93	120	93	71	87	424	309	86	104	80	40	43
商業	123	141	92	17	23	9	7	279	304	215	36	34	19	14
寫字樓	38	26	4	18	1	3	1	37	20	5	9	2	4	1
工業	8	2	2	-	-	-	2	23	15	15	-	-	-	1
其他	1 038	863	349	319	101	94	67	165	60	18	29	8	5	6

### III.按印花稅統計之樓宇單位每平方米平均成交價

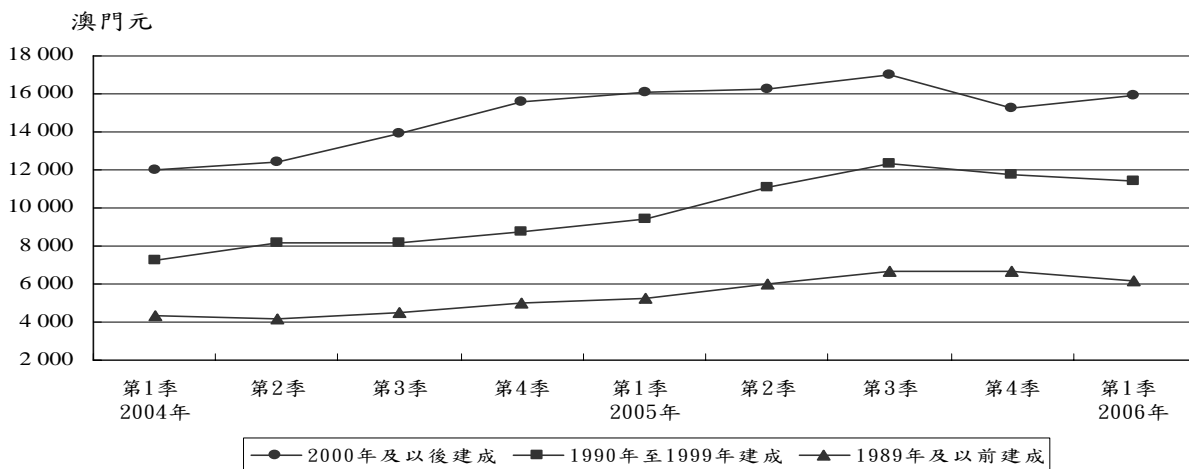
#### 1.住宅單位

根據財政局的資料顯示，二零零六年第一季以實用面積計算，澳門整體住宅單位每平方米的平均成交價為9,748元，較二零零五年第一季上升6.1%，而較二零零五年第四季則下跌4.0%。至於澳門半島住宅單位的每平方米平均成交價為8,242元，高於二零零五年第一季但低於二零零五年第四季的水平。另一方面，氹仔住宅單位的每平方米平均成交價為14,778元，較二零零五年第一季及第四季分別上升23.7%及4.3%。



按樓宇建成年期分析，二零零六年第一季澳門整體的“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15,877元，較二零零五年第一季下跌1.4%，而較二零零五年第四季則上升4.0%；至於“1990年至1999年建成”及“1989年及以前建成”的分別為11,419元及6,195元，均高於二零零五年第一季但低於二零零五年第四季的水平。

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，二零零六年第一季每平方米(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17,073元，最低則是新橋區，為5,917元。在氹仔方面，則以海洋及小潭山區的18,850元最高，最低為氹仔舊城及馬場區，為8,779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>b</sup>	澳門元								
	2004年				2005年				2006年
	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季
1	3	4	5	6	7	8	9	10	10
<b>澳門</b>	<b>7 343</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>澳門半島</b>	<b>6 913</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>
1. 青洲區	6 308	6 551	6 485	6 633	7 570	6 604	6 934	7 686	7 006
2. 台山區	3 708	3 715	4 254	4 545	4 418	4 961	5 515	6 317	6 683
3. 黑沙環及祐漢區	3 923	3 902	4 383	4 370	5 208	5 636	6 922	6 497	6 811
4. 黑沙環新填海區	7 566	7 786	7 917	6 556	7 124	7 963	8 746	8 543	8 611
5. 望廈及水塘區	5 855	6 006	5 194	5 799	6 394	7 196	7 673	8 213	7 408
6. 筷子基區	4 575	4 785	5 583	5 624	5 933	6 896	8 582	7 937	8 381
7. 林茂塘區	5 045	4 880	8 068	6 919	7 838	8 962	14 039	11 654	9 456
8. 高士德及雅廉訪區	5 353	5 775	5 721	6 373	7 090	7 569	8 436	8 566	7 939
9. 新橋區	4 412	4 568	5 117	5 090	5 356	6 442	6 245	6 038	5 917
10. 沙梨頭及大三巴區	4 398	4 348	4 154	5 282	5 198	5 943	5 869	5 949	6 134
11. 荷蘭園區	6 522	6 366	5 253	5 785	6 214	7 544	8 467	8 582	7 511
12. 東望洋區(松山區)	6 676	7 786	7 126	7 770	8 494	10 155	13 059	12 775	8 732
13. 新口岸區	11 163	10 837	11 774	11 763	13 308	14 026	15 744	15 377	13 835
14. 外港新填海區及南灣湖填海區	12 236	11 187	13 372	16 361	16 917	18 731	20 220	16 472	17 073
15. 中區	5 485	6 300	6 294	6 126	8 271	7 704	9 122	7 995	7 983
16. 下環區	4 345	4 675	4 252	4 951	5 052	6 118	6 246	6 799	6 049
17. 南西灣及主教山區	6 831	7 855	7 052	7 412	8 360	10 887	10 997	9 199	11 867
<b>氹仔</b>	<b>8 345</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>
18. 海洋及小潭山區	11 550	11 066	9 736	11 071	12 320	16 441	20 129	18 227	18 850
19. 氹仔中心區	6 989	7 975	9 583	10 705	12 008	13 233	13 299	13 906	14 487
20. 大學及北安灣區	7 195	7 620	7 212	8 506	10 560	7 427	12 711	8 335	13 277
21. 北安及大潭山區	9 637	10 828	10 841	11 321	10 977	14 211	18 115	...	17 975
22. 氹仔舊城及馬場區	4 409	4 403	5 307	5 175	5 815	5 534	8 591	9 584	8 779
<b>路環</b>	<b>7 648</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1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>9 748</b>	<b>15 877</b>	<b>11 419</b>	<b>6 195</b>	
<b>澳門半島</b>	<b>8 242</b>	<b>14 392</b>	<b>9 589</b>	<b>6 173</b>	
1.青洲區	7 006	...	8 613	4 316	
2.台山區	6 683	...	7 597	5 147	
3.黑沙環及祐漢區	6 811	14 113	8 722	4 622	
4.黑沙環新填海區	8 611	10 994	8 475	...	
5.望廈及水塘區	7 408	15 464	6 787	6 602	
6.筷子基區	8 381	14 615	9 433	5 631	
7.林茂塘區	9 456	13 824	10 003	6 287	
8.高士德及雅廉訪區	7 939	...	9 875	6 800	
9.新橋區	5 917	14 434	7 134	4 943	
10.沙梨頭及大三巴區	6 134	...	7 038	5 074	
11.荷蘭園區	7 511	...	8 792	7 043	
12.東望洋區(松山區)	8 732	...	...	8 635	
13.新口岸區	13 835	15 597	13 165	16 889	
14.外港新填海區及南灣湖填海區	17 073	...	16 888	...	
15.中區	7 983	...	9 766	7 538	
16.下環區	6 049	...	7 000	5 389	
17.南西灣及主教山區	11 867	...	15 947	10 082	
<b>氹仔</b>	<b>14 778</b>	<b>18 469</b>	<b>14 439</b>	<b>8 931</b>	
18.海洋及小潭山區	18 850	...	18 610	...	
19.氹仔中心區	14 487	18 055	14 160	8 805	
20.大學及北安灣區	13 277	...	13 277	...	
21.北安及大潭山區	17 975	19 133	16 432	...	
22.氹仔舊城及馬場區	8 779	...	8 683	...	
<b>路環</b>	...	...	...	...	

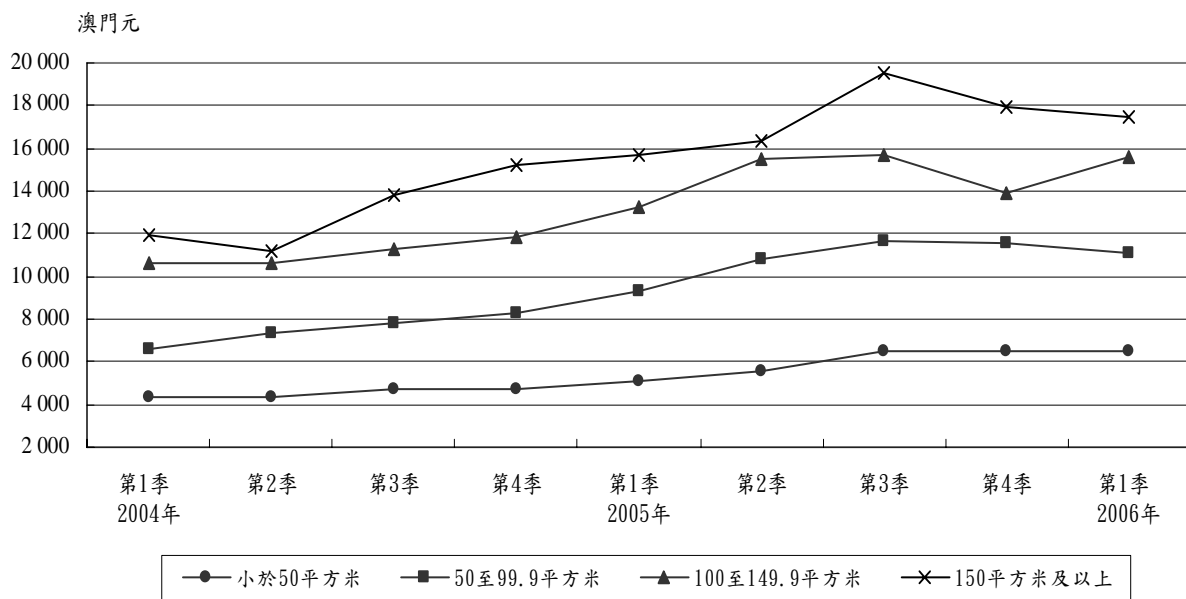
表六：按區域、季度及樓宇建成年份統計的住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價

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	1	9 190	16 108	9 402	5 282
		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
<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	1	7 911	14 884	8 715	5 285
		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
<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	1	11 949	16 887	10 251	5 050
		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
<b>路環</b>						
	2003		8 550	...	8 595	3 200
	2004		8 534	...	8 539	...
	2005		14 287	...	14 287	...
	2005	1	12 146	...	12 146	...
		2	13 019	...	13 019	...
		3	16 066	...	16 066	...
		4	15 901	...	15 901	...
	2006	1	...	...	...	...

按單位面積分析，二零零六年第一季澳門整體實用面積在“150平方米及以上”的住宅單位，每平方米平均成交價仍然最高，達17,446元，較二零零五年第一季上升11.4%，而較二零零五年第四季則下跌3.0%；在“100至149.9平方米”的為15,617元，較二零零五年第一季及第四季分別上升17.8%及12.5%；至於“50至99.9平方米”及“小於50平方米”的分別為11,125元及6,482元，均高於二零零五年第一季及低於二零零五年第四季的水平。

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1季			澳門元
	澳門	澳門半島	氹仔	
1	2	3	4	
平均數	9 748	8 242	14 778	
小於50平方米	6 482	6 415	8 932	
50至99.9平方米	11 125	9 204	14 607	
100至149.9平方米	15 617	14 439	17 674	
150平方米及以上	17 446	21 576	15 853	

## 2. 工業單位

在工業單位方面，二零零六年第一季澳門整體工業單位每平方米(實用面積)的平均成交價持續上升，為3,730元，較二零零五年第一季及第四季分別上升14.5%及6.7%。若按樓宇建成年份分析，“1990年至1999年建成”的為3,877元，較二零零五年第一季及第四季分別下跌9.4%及上升1.7%；至於“1989年及以前建成”的為3,711元，較二零零五年第一季及第四季分別上升29.9%及12.7%。

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	2	1 839	3 015	1 615
	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

## 3. 寫字樓單位<sup>c</sup>

二零零六年第一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17,275元，較二零零五年第一季及第四季分別上升52.1%及23.4%。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18,088元，最低則是南西灣及主教山區，為15,460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3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1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>10 618</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>
13.新口岸區	10 273	10 714	13 167	10 328	10 460	9 581	14 696	14 468	15 376	16 232
14.外港新填海區及南灣湖填海區	8 922	9 052	12 879	8 699	8 681	11 475	13 316	14 148	12 766	18 088
15.中區	9 950	12 015	20 157	11 251	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: b 有關區域的劃分只用作統計用途

c 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>