

不動產交易

二零零六年第四季

四號刊

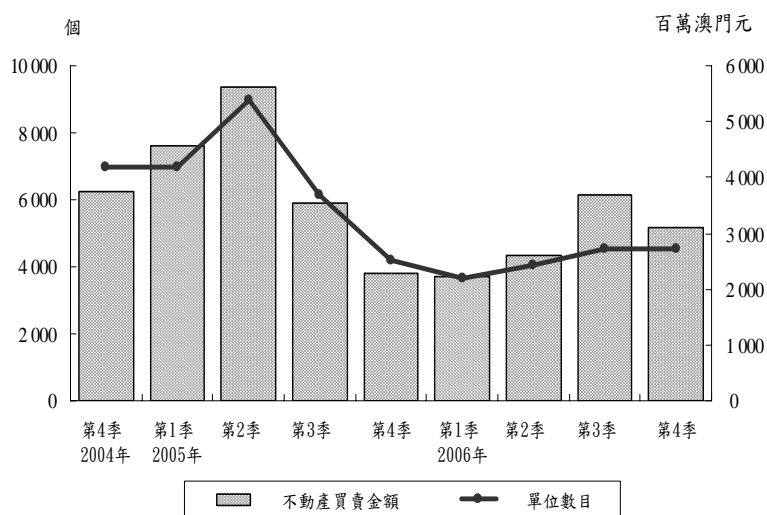
I. 按立契機構統計之不動產交易

1. 不動產買賣契約^a

根據立契資料統計，二零零六年全年所訂立的不動產買賣契約共13,593宗，而金額則為116.2億元（澳門元，下同），較二零零五年分別減少32.1%及27.4%。

二零零六年第四季所訂立的不動產買賣契約共3,701宗，當中涉及不動產買賣的單位數目共4,541個，而金額為31億元，與二零零五年第四季的單位數目及金額比較，分別增加8.0%及36.1%；若與二零零六年第三季比較，則分別下跌0.2%及15.8%。

圖一：按訂立契約統計之不動產買賣



2. 不動產按揭

二零零六年全年按揭貸款總金額達650.3億元，較二零零五年上升2.8倍。

二零零六年第四季，不動產按揭貸款總金額為44.3億元，其中不涉及買賣之不動產按揭貸款金額達33.1億元；而用作不動產買賣的按揭貸款金額為11.2億元，佔25.3%。與二零零五年第四季比較，不動產按揭貸款總金額減少11.6%，而涉及買賣的按揭貸款金額則上升36.7%；若與二零零六年第三季比較，上述兩項指標分別下降74.9%及4.7%。

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
2005 全年	14 769	17 125 090	8 682	6 381 524
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
2006 全年	9 156	65 027 418	5 418	4 365 981
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
第三季	2 527	17 681 148	1 560	1 178 486
第四季	2 675	4 430 339	1 507	1 122 805

^a 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。

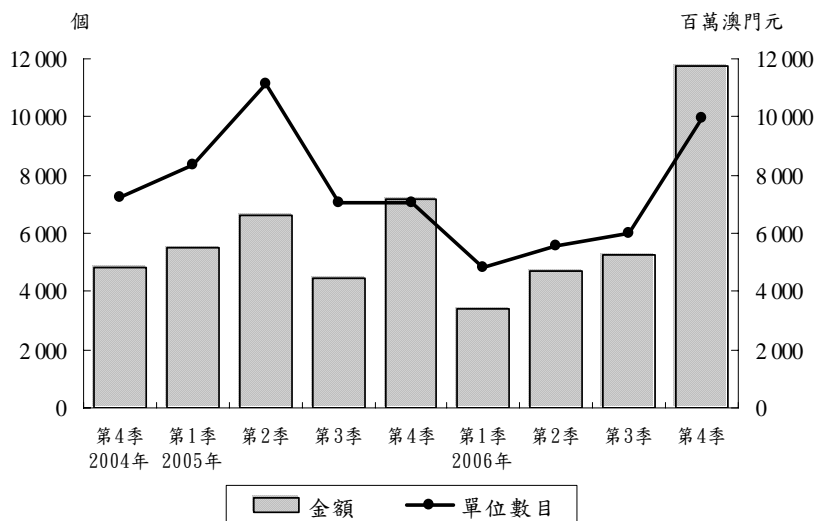
II. 按印花稅統計之樓宇單位買賣

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全年共有26,400個樓宇單位進行轉名買賣，金額為251億元。

在二零零六年第四季，樓宇單位買賣數目及金額分別為9,979個及117.8億元；其中仍以住宅單位交易數目所佔比重較大，佔64.5%，共有6,439個單位進行轉名買賣，金額為103.4億元。在樓宇單位買賣總數中，房屋稅豁免期內之樓宇(新樓)有5,140個單位進行買賣，而金額則達87.8億元。

圖二：按印花稅統計之樓宇單位買賣



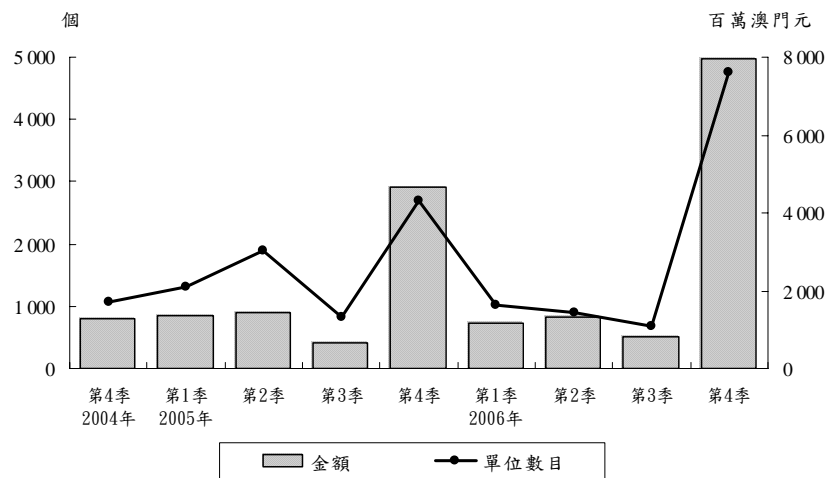
表二：按用途統計繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣

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			
	2005年	2006年	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	2005年	2006年	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季
總數	33 644	26 400	7 079	4 803	5 594	6 024	9 979	23 799	25 096	7 172	3 379	4 686	5 252	11 779
住宅	20 588	17 175	4 343	3 090	3 835	3 811	6 439	17 133	19 095	5 760	2 495	2 978	3 277	10 344
商業	2 441	1 704	406	346	376	643	339	3 234	2 543	561	449	676	1 044	374
寫字樓	1 665	1 025	176	150	253	309	313	1 560	1 396	205	161	282	478	475
工業	320	234	75	59	46	65	64	336	415	75	79	45	62	229
其他	8 630	6 262	2 079	1 158	1 084	1 196	2 824	1 536	1 647	571	195	703	391	358
新樓小計	6 963	8 170	2 843	1 025	1 065	940	5 140	9 030	13 691	4 811	1 346	2 070	1 497	8 778
住宅	3 416	4 688	1 481	501	608	601	2 978	7 925	12 307	4 290	1 233	1 351	1 344	8 380
商業	214	131	27	11	49	34	37	442	426	68	31	238	66	91
寫字樓	-	24	-	-	-	8	16	-	101	-	-	-	25	76
工業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	3 333	3 327	1 335	513	408	297	2 109	663	857	453	82	481	62	232
舊樓小計	26 681	18 230	4 236	3 778	4 529	5 084	4 839	14 768	11 405	2 362	2 033	2 616	3 755	3 001
住宅	17 172	12 487	2 862	2 589	3 227	3 210	3 461	9 208	6 787	1 470	1 262	1 628	1 933	1 964
商業	2 227	1 573	379	335	327	609	302	2 792	2 118	493	418	438	979	282
寫字樓	1 665	1 001	176	150	253	301	297	1 560	1 295	205	161	282	453	399
工業	320	234	75	59	46	65	64	336	415	75	79	45	62	229
其他	5 297	2 935	744	645	676	899	715	873	790	119	112	222	329	127

2. 中間移轉^b之樓宇單位買賣

二零零六年第四季共有4,761個樓宇單位進行中間移轉買賣，金額為79.5億元，與二零零五年第四季的中間移轉買賣數目及金額比較，分別增加76.9%及70.7%；若與二零零六年第三季比較，則分別大幅增加6.1倍及8.5倍。其中房屋稅豁免期內之樓宇(新樓)共有4,589個單位進行中間移轉買賣，而金額為78.7億元，分別佔中間移轉買賣總數目及金額的96.4%及98.9%。

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 第4季	2006年				總數		2005年 第4季	2006年			
	2005年	2006年		第1季	第2季	第3季	第4季	2005年	2006年		第1季	第2季	第3季	第4季
總數	6 705	7 347	2 691	1 009	904	673	4 761	8 126	11 287	4 660	1 169	1 330	834	7 954
住宅	2 918	4 017	1 443	469	472	349	2 727	6 928	10 425	4 166	1 055	994	716	7 658
商業	243	128	20	16	47	34	31	521	376	51	34	206	69	67
寫字樓	26	19	3	1	4	6	8	20	40	4	1	8	5	27
工業	2	2	-	2	-	-	-	15	1	-	1	-	-	-
其他	3 516	3 181	1 225	521	381	284	1 995	641	444	439	78	122	43	201
新樓小計	5 296	6 689	2 514	845	763	492	4 589	7 417	10 943	4 592	1 105	1 206	763	7 870
住宅	2 541	3 686	1 372	382	401	273	2 630	6 619	10 260	4 127	1 012	960	679	7 608
商業	102	84	11	9	31	22	22	217	321	32	20	189	47	65
寫字樓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
工業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	2 653	2 919	1 131	454	331	197	1 937	581	362	434	72	56	36	197
舊樓小計	1 409	658	177	164	141	181	172	708	344	68	64	124	71	84
住宅	377	331	71	87	71	76	97	309	165	40	43	34	37	51
商業	141	44	9	7	16	12	9	304	55	19	14	17	23	2
寫字樓	26	19	3	1	4	6	8	20	40	4	1	8	5	27
工業	2	2	-	2	-	-	-	15	1	-	1	-	-	-
其他	863	262	94	67	50	87	58	60	82	5	6	66	7	4

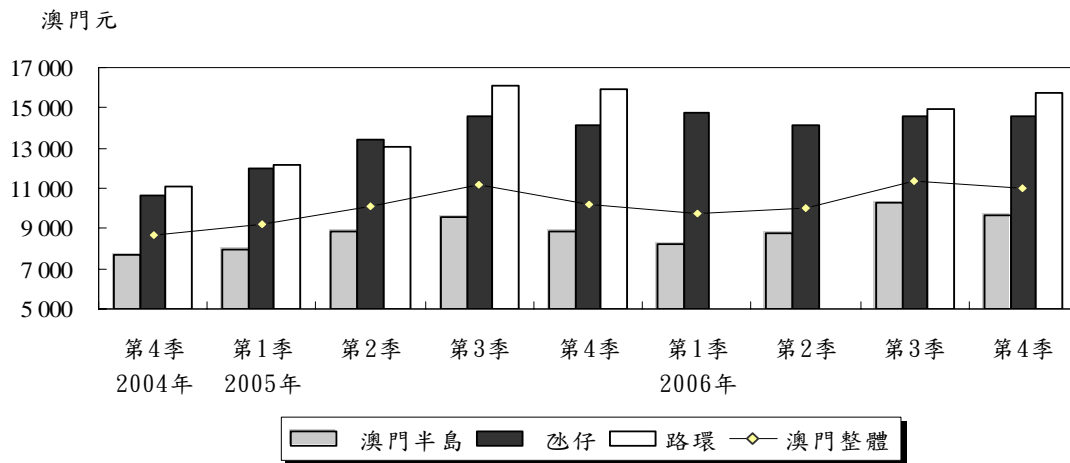
^b 中間移轉是一項尚未完成移轉所有權的不動產移轉。它為稅務效力，在樓宇買賣中繳納0.5%物業移轉印花稅後產生有關交易的法律效力。

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

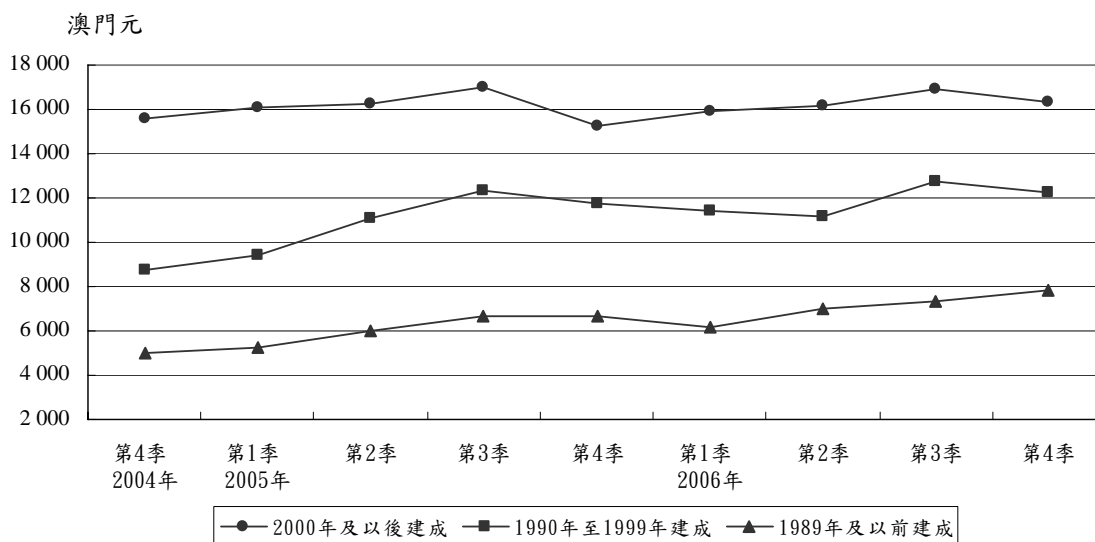
根據財政局資料顯示，以實用面積計算，二零零六年澳門整體住宅單位每平方米平均成交價為10,578元，較二零零五年上升5.5%。而二零零六年第四季住宅單位的每平方米平均成交價則為10,967元，較二零零五年第四季上升8.0%，與二零零六年第三季比較則下跌3.1%。至於澳門半島及氹仔住宅單位的每平方米平均成交價分別為9,630元及14,544元，高於二零零五年第四季但低於二零零六年第三季的水平。另一方面，路環住宅單位的每平方米平均成交價為15,735元，較二零零五年第四季及二零零六年第三季分別下跌1.0%及上升5.6%。

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，二零零六年第四季澳門整體的“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16,351元，較二零零五年第四季上升7.1%，而較二零零六年第三季則下跌3.5%；而“1990年至1999年建成”的為12,285元，高於二零零五年第四季但低於二零零六年第三季的水平。至於“1989年及以前建成”的為7,799元，較二零零五年第四季及二零零六年第三季分別上升17.6%及6.1%。

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，二零零六年第四季每平方米(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19,145元，最低則是沙梨頭及大三巴區，為6,586元。在氹仔方面，則以北安及大潭山區的20,795元最高，最低為大學及北安灣區，為10,523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

澳門元

區域 ^o	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	第3季	第4季
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
澳門	8 635	9 190	10 072	11 159	10 152	9 748	10 008	11 317	10 967
澳門半島	7 699	7 911	8 821	9 568	8 881	8 242	8 760	10 275	9 630
1. 青洲區	6 633	7 570	6 604	6 934	7 686	7 006	8 515	9 426	8 511
2. 台山區	4 545	4 418	4 961	5 515	6 317	6 683	7 050	6 757	8 442
3. 黑沙環及祐漢區	4 370	5 208	5 636	6 922	6 497	6 811	6 740	7 386	8 217
4. 黑沙環新填海區	6 556	7 124	7 963	8 746	8 543	8 611	8 926	9 913	9 864
5. 望廈及水塘區	5 799	6 394	7 196	7 673	8 213	7 408	8 031	8 307	8 419
6. 筷子基區	5 624	5 933	6 896	8 582	7 937	8 381	8 846	9 471	10 024
7. 林茂塘區	6 919	7 838	8 962	14 039	11 654	9 456	9 517	13 609	12 517
8. 高士德及雅廉訪區	6 373	7 090	7 569	8 436	8 566	7 939	9 462	10 131	8 879
9. 新橋區	5 090	5 356	6 442	6 245	6 038	5 917	6 640	6 907	7 518
10. 沙梨頭及大三巴區	5 282	5 198	5 943	5 869	5 949	6 134	6 214	6 726	6 586
11. 荷蘭園區	5 785	6 214	7 544	8 467	8 582	7 511	8 180	8 500	9 952
12. 東望洋區(松山區)	7 770	8 494	10 155	13 059	12 775	8 732	9 466	13 413	12 941
13. 新口岸區	11 763	13 308	14 026	15 744	15 377	13 835	14 890	14 686	16 231
14. 外港新填海區及南灣湖填海區	16 361	16 917	18 731	20 220	16 472	17 073	19 150	19 335	19 145
15. 中區	6 126	8 271	7 704	9 122	7 995	7 983	8 885	8 647	8 594
16. 下環區	4 951	5 052	6 118	6 246	6 799	6 049	7 132	7 547	7 409
17. 南西灣及主教山區	7 412	8 360	10 887	10 997	9 199	11 867	10 782	10 652	10 656
氹仔	10 628	11 949	13 436	14 560	14 162	14 778	14 122	14 620	14 544
18. 海洋及小潭山區	11 071	12 320	16 441	20 129	18 227	18 850	16 803	17 513	17 386
19. 氹仔中心區	10 705	12 008	13 233	13 299	13 906	14 487	14 074	14 718	14 537
20. 大學及北安灣區	8 506	10 560	7 427	12 711	8 335	13 277	7 835	10 608	10 523
21. 北安及大潭山區	11 321	10 977	14 211	18 115	...	17 975	16 676	10 625	20 795
22. 氹仔舊城及馬場區	5 175	5 815	5 534	8 591	9 584	8 779	8 251	9 951	10 917
路環	11 128	12 146	13 019	16 066	15 901	...	...	14 902	15 735

^o有關區域的劃分只用作統計用途

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4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	
澳門	10 967	16 351	12 285	7 799	
澳門半島	9 630	15 407	10 696	7 782	
1.青洲區	8 511	8 783	9 491	6 334	
2.台山區	8 442	...	10 356	5 768	
3.黑沙環及祐漢區	8 217	11 884	9 672	6 408	
4.黑沙環新填海區	9 864	10 076	9 856	...	
5.望廈及水塘區	8 419	8 151	8 487	8 294	
6.筷子基區	10 024	16 067	11 317	7 926	
7.林茂塘區	12 517	19 881	9 814	7 990	
8.高士德及雅廉訪區	8 879	...	12 017	7 527	
9.新橋區	7 518	11 277	8 841	6 727	
10.沙梨頭及大三巴區	6 586	...	7 111	6 239	
11.荷蘭園區	9 952	15 291	9 589	9 203	
12.東望洋區(松山區)	12 941	...	16 819	10 226	
13.新口岸區	16 231	16 477	15 608	18 695	
14.外港新填海區及南灣湖填海區	19 145	23 969	18 149	20 686	
15.中區	8 594	10 528	10 183	7 634	
16.下環區	7 409	...	8 464	6 595	
17.南西灣及主教山區	10 656	...	12 266	10 134	
氹仔	14 544	17 698	14 317	9 304	
18.海洋及小潭山區	17 386	...	17 327	...	
19.氹仔中心區	14 537	17 272	14 352	8 224	
20.大學及北安灣區	10 523	...	10 523	...	
21.北安及大潭山區	20 795	22 242	19 107	...	
22.氹仔舊城及馬場區	10 917	...	10 645	...	
路環	15 735	...	15 735	...	

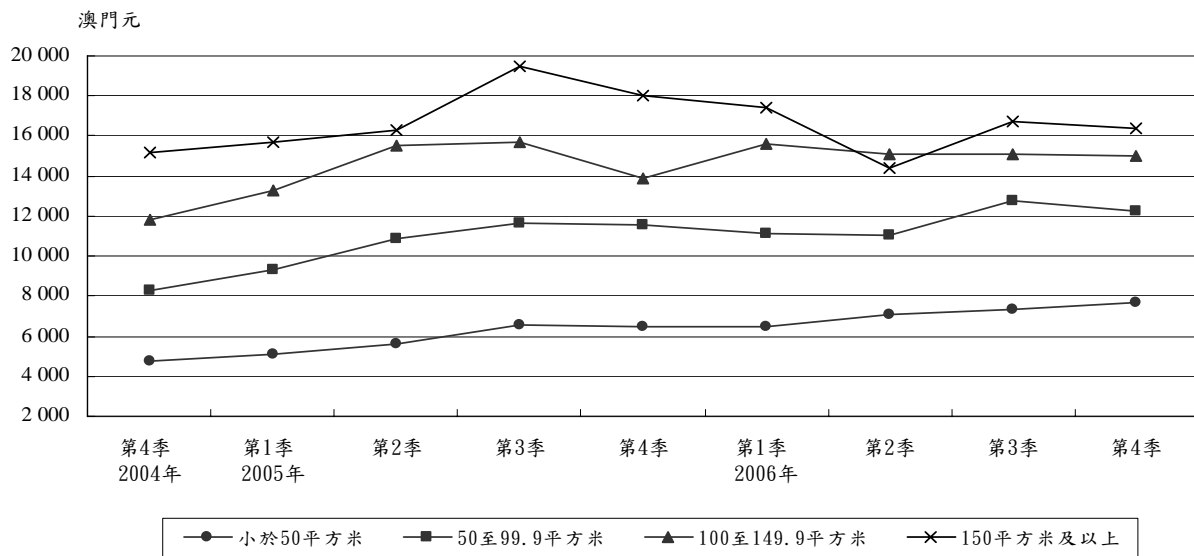
表六：按區域、季度及樓宇建成年份統計的住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價

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
澳門						
	2004		7 984	13 654	8 162	4 525
	2005		10 024	16 280	10 894	6 047
	2006		10 578	16 354	11 953	7 170
	2005	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
		3	11 317	16 945	12 729	7 350
		4	10 967	16 351	12 285	7 799
澳門半島						
	2004		7 359	13 568	8 134	4 498
	2005		8 699	15 341	9 914	6 004
	2006		9 301	15 223	10 519	7 161
	2005	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
		3	10 275	15 775	11 827	7 354
		4	9 630	15 407	10 696	7 782
氹仔						
	2004		9 544	13 735	8 185	5 376
	2005		13 240	16 939	12 207	8 121
	2006		14 495	18 203	14 218	7 898
	2005	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
		3	14 620	18 586	14 319	7 081
		4	14 544	17 698	14 317	9 304
路環						
	2004		8 534	...	8 539	...
	2005		14 287	...	14 287	...
	2006		15 344	...	15 344	...
	2005	4	15 901	...	15 901	...
	2006	1	...	...	...	...
		2	...	...	...	...
		3	14 902	...	14 902	...
		4	15 735	...	15 735	...

按單位面積分析，二零零六年第四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為16,414元，較二零零五年第四季及二零零六年第三季分別下跌8.7%及2.1%；而“100至149.9平方米”及“50至99.9平方米”的分別為15,023元及12,242元，均高於二零零五年第四季但低於二零零六年第三季的水平；至於“小於50平方米”的為7,706元，較二零零五年第四季及二零零六年第三季分別上升18.2%及4.6%。

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年第四季			澳門元
	澳門	澳門半島	氹仔	
1	2	3	4	
平均數	10 967	9 630	14 544	
小於50平方米	7 706	7 642	9 674	
50至99.9平方米	12 242	10 723	14 568	
100至149.9平方米	15 023	14 856	15 256	
150平方米及以上	16 414	16 682	16 408	

2. 工業單位

在工業單位方面，二零零六年第四季澳門整體工業單位每平方米(實用面積)的平均成交價為4,435元，較二零零五年第四季上升26.8%，而較二零零六年第三季則微跌0.3%。若按樓宇建成年份分析，“1990年至1999年建成”的為4,519元，較二零零五年第四季上升18.5%，而較二零零六年第三季則下跌9.9%；至於“1989年及以前建成”的為4,377元，較二零零五年第四季及二零零六年第三季分別上升32.9%及16.6%。

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
2004		2 410	2 841	2 097
2005		3 347	3 881	3 001
2006		4 104	4 711	3 806
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	4 450	5 015	3 753
	4	4 435	4 519	4 377

3. 寫字樓單位^d

二零零六年第四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20,819元，較二零零五年第四季及二零零六年第三季分別上升48.7%及6.3%。在寫字樓單位中，每平方米平均成交價最高的分區是南西灣及主教山區，達25,120元，最低則是中區，為14,595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	2004年	2005年	2006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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
澳門	10 383	13 472	19 474	14 148	14 935	13 997	17 275	17 653	19 579	20 819
13.新口岸區	10 714	13 167	17 686	14 696	14 468	15 376	16 232	13 783	17 331	24 754
14.外港新填海區及南灣湖填海區	9 052	12 879	19 796	13 316	14 148	12 766	18 088	19 611	17 290	20 985
15.中區	12 015	20 157	15 297	18 653	21 355	29 851	...	...	17 299	14 595
17.南西灣及主教山區	12 054	11 938	22 934	...	...	13 767	15 460	...	23 433	25 120

註：^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

r 更正資料

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：28307825
電子郵件地址：info@dsec.gov.mo
網頁地址：<http://www.dsec.gov.mo>