

不動產交易

二零零七年第三季

三號刊

I. 訂立契約之不動產買賣及按揭

1. 不動產買賣契約^a

根據立契資料統計，二零零七年首三季共訂立了11,274宗不動產買賣契約，涉及金額為120.9億元（澳門元，下同），較二零零六年同期分別增加14.0%及42.0%。

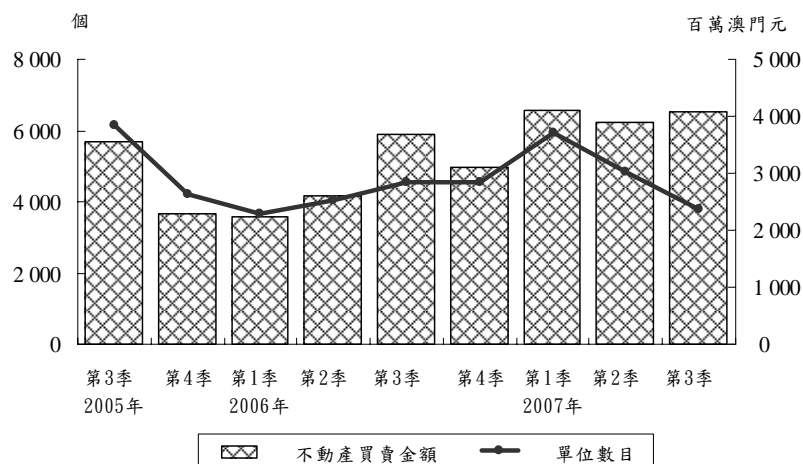
二零零七年第三季的不動產買賣契約共2,878宗，當中涉及不動產單位買賣數目共3,783個，而金額為40.9億元，與二零零六年同季及二零零七年第二季比較，單位買賣數目分別減少16.9%及22.0%，而金額則分別增加11.0%及4.7%。

2. 不動產按揭

二零零七年首三季不動產按揭貸款總額達872.8億元，較二零零六年同期上升44.0%。

二零零七年第三季，不動產按揭貸款總額為269.4億元，其中涉及不動產買賣的按揭貸款額為13.6億元，較二零零六年同季分別上升52.4%及15.6%；若與二零零七年第二季比較，不動產按揭貸款總額減少49.6%，而不動產買賣的按揭貸款額亦減少23.4%。

圖一：訂立契約之不動產買賣



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
2006 全年	9 156	65 027 418	5 418	4 365 981
第1季	1 941	2 656 414	1 047	888 907
第2季	2 013	40 259 517	1 304	1 175 783
第3季	2 527	17 681 148	1 560	1 178 486
第4季	2 675	4 430 339	1 507	1 122 805
2007				
第1季	3 855	6 915 497	2 401	1 834 911
第2季	3 096	53 422 135	1 756	1 779 440
第3季	2 508	26 940 068	1 356	1 362 357

^a 本統計之“不動產”是按物業的登記性質計算。凡已作分層物業登記的不動產，則每個分層登記單位視為一項不動產，若以整體作單一次法定登記，則整幢樓宇視為一項不動產。

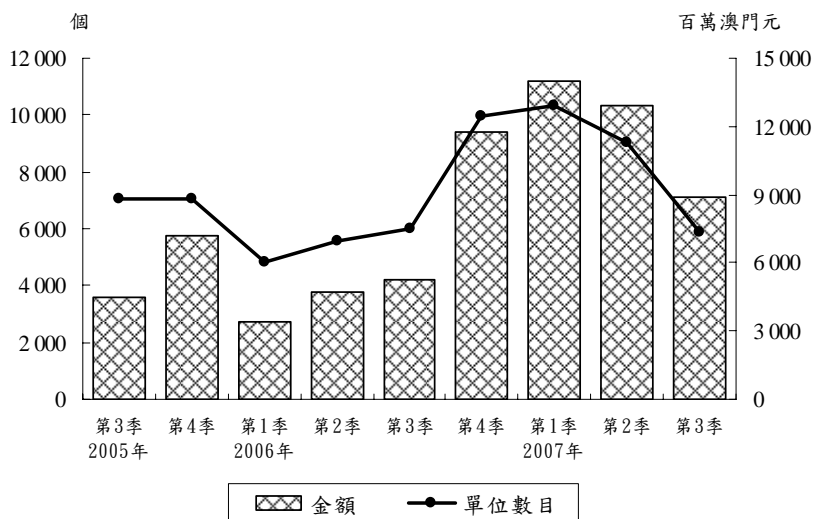
II. 繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣

1. 樓宇單位買賣

根據財政局的資料統計，在二零零七年首三季繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣數目為25,216個，涉及金額為358.1億元。

二零零七年第三季，繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣數目及金額分別為5,875個及89.2億元；其中住宅單位佔61.4%（3,609個），金額為73.5億元。另外，在第三季繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣中，屬於房屋稅豁免期內之新樓單位有2,435個，金額為61.4億元。

圖二：繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣



表二：按用途統計繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣

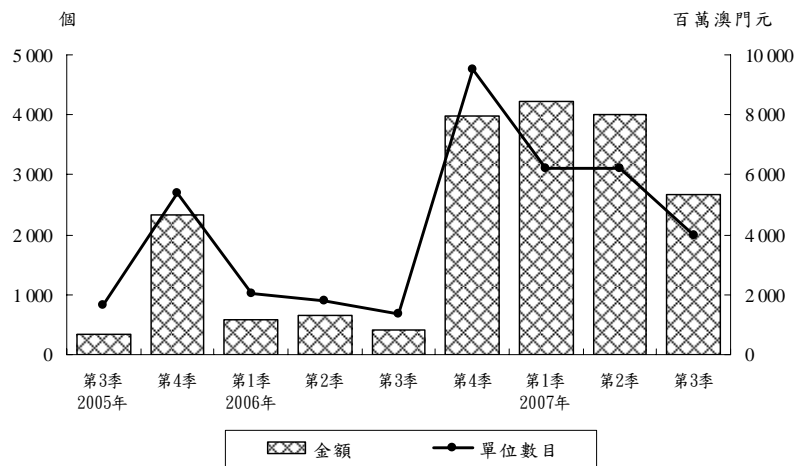
用途	單位數目							金額 (百萬澳門元)						
	總數		2006年		2007年			總數		2006年		2007年		
	2005年	2006年	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	2005年	2006年	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
總數	33 644	26 400	6 024	9 979	10 324	9 017	5 875	23 799	25 096	5 252	11 779	13 998	12 891	8 921
住宅	20 588	17 175	3 811	6 439	6 987	6 202	3 609	17 133	19 095	3 277	10 344	11 993	11 117	7 353
商業	2 441	1 704	643	339	614	518	292	3 234	2 543	1 044	374	603	709	500
寫字樓	1 665	1 025	309	313	549	262	152	1 560	1 396	478	475	898	370	404
工業	320	234	65	64	49	61	76	336	415	62	229	59	81	209
其他	8 630	6 262	1 196	2 824	2 125	1 974	1 746	1 536	1 647	391	358	444	614	455
新樓小計	6 963	8 170	940	5 140	3 632	3 579	2 435	9 030	13 691	1 497	8 778	9 502	8 757	6 137
住宅	3 416	4 688	601	2 978	2 592	2 501	1 388	7 925	12 307	1 344	8 380	9 143	8 334	5 848
商業	214	131	34	37	50	33	28	442	426	66	91	136	108	100
寫字樓	-	24	8	16	2	-	-	-	101	25	76	#	-	-
工業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	3 333	3 327	297	2 109	988	1 045	1 019	663	857	62	232	#	316	189
舊樓小計	26 681	18 230	5 084	4 839	6 692	5 438	3 440	14 768	11 405	3 755	3 001	4 496	4 134	2 784
住宅	17 172	12 487	3 210	3 461	4 395	3 701	2 221	9 208	6 787	1 933	1 964	2 850	2 783	1 506
商業	2 227	1 573	609	302	564	485	264	2 792	2 118	979	282	467	601	400
寫字樓	1 665	1 001	301	297	547	262	152	1 560	1 295	453	399	#	370	404
工業	320	234	65	64	49	61	76	336	415	62	229	59	81	209
其他	5 297	2 935	899	715	1 137	929	727	873	790	329	127	#	298	266

- 絕對數值為零

保密資料

在5,875個繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣中，屬於中間移轉^b的樓宇單位買賣共有1,986個，金額為53.5億元，單位買賣數目及金額較二零零六年同季分別增加2倍及5.4倍；而與二零零七年第二季比較則分別減少35.9%及33.3%。其中仍屬於房屋稅豁免期內之新樓單位有1,923個，金額為53億元，分別佔中間移轉買賣的96.8%及99.2%。

圖三：中間移轉之樓宇單位買賣



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		2006年		2007年			總數		2006年		2007年		
	2005年	2006年	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	2005年	2006年	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
總數	6 705	7 347	673	4 761	3 103	3 098	1 986	8 126	11 287	834	7 954	8 429	8 013	5 346
住宅	2 918	4 017	349	2 727	2 260	2 217	1 119	6 928	10 425	716	7 658	8 183	7 572	5 145
商業	243	128	34	31	36	18	11	521	376	69	67	66	154	#
寫字樓	26	19	6	8	8	5	13	20	40	5	27	9	9	22
工業	2	2	-	-	-	-	1	15	1	-	-	-	-	#
其他	3 516	3 181	284	1 995	799	858	842	641	444	43	201	170	280	157
新樓小計	5 296	6 689	492	4 589	2 880	2 938	1 923	7 417	10 943	763	7 870	8 312	7 788	5 301
住宅	2 541	3 686	273	2 630	2 119	2 110	1 095	6 619	10 260	679	7 608	8 082	7 472	5 124
商業	102	84	22	22	34	7	9	217	321	47	65	#	39	#
寫字樓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
工業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	2 653	2 919	197	1 937	727	821	819	581	362	36	197	#	276	#
舊樓小計	1 409	658	181	172	223	160	63	708	344	71	84	117	225	45
住宅	377	331	76	97	141	107	24	309	165	37	51	101	99	21
商業	141	44	12	9	2	11	2	304	55	23	2	#	114	#
寫字樓	26	19	6	8	8	5	13	20	40	5	27	9	9	22
工業	2	2	-	-	-	-	1	15	1	-	-	-	-	#
其他	863	262	87	58	72	37	23	60	82	7	4	#	4	#

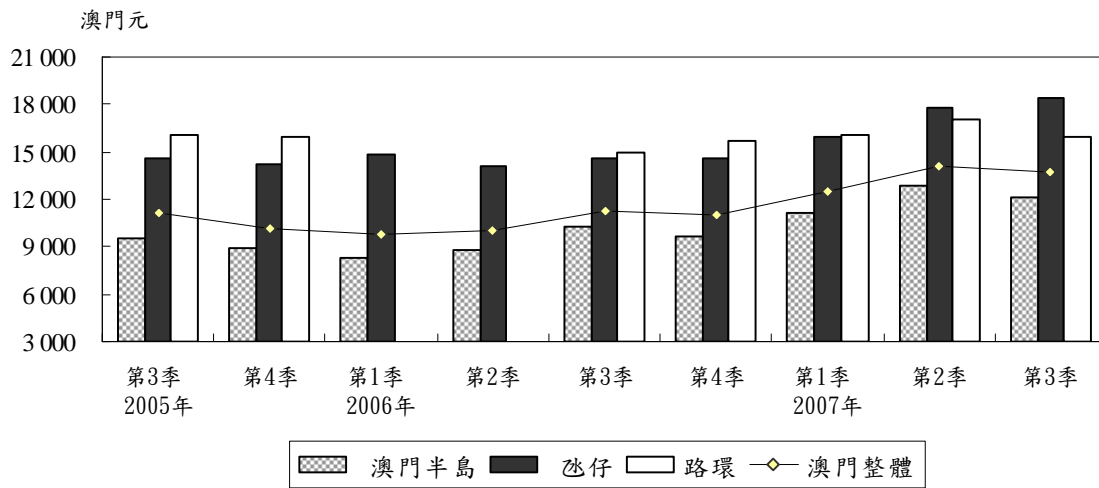
^b 中間移轉是一項尚未完成轉移所有權的不動產轉移。它為稅務效力，在樓宇買賣中繳納0.5%物業轉移印花稅後產生有關交易的法律效力。

2. 樓宇單位每平方米平均成交價

2.1. 住宅單位

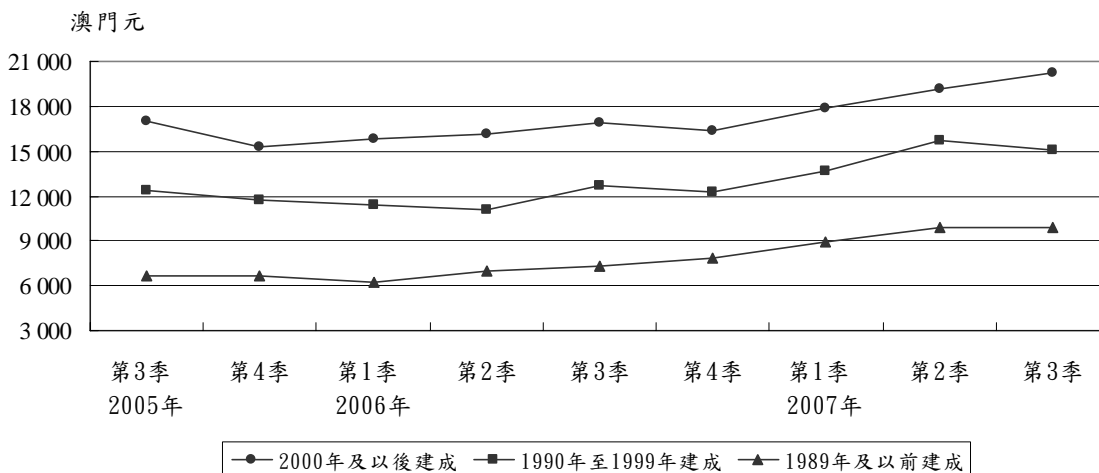
根據財政局資料顯示，按實用面積計算，二零零七年第三季本澳整體住宅單位的平均成交價為每平方米13,713元，較二零零六年同季上升21.2%，而較二零零七年第二季則下跌3.0%。澳門半島住宅單位的平均成交價為每平方米12,151元，較二零零六年同季及二零零七年第二季分別上升18.3%及下跌5.9%。氹仔住宅單位的平均成交價則為每平方米18,467元，較二零零六年同季及二零零七年第二季分別上升26.3%及3.8%。

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，於2000年及以後建成之住宅單位在二零零七年第三季的平均成交價為每平方米20,220元，較前一季上升5.6%；於1990年至1999年建成的住宅單位為15,018元，於1989年及以前建成的為9,923元，分別較前一季下跌4.5%及0.1%。

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



在澳門半島的住宅單位中，二零零七年第三季平均成交價最高是外港新填海區及南灣湖填海區，每平方米達22,731元，最低是下環區，為9,448元。在氹仔方面，以海洋及小潭山區的21,875元最高，最低為氹仔舊城及馬場區，為14,066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 ^c	澳門元								
	2005年		2006年				2007年		
	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
澳門	11 159	10 152	9 748	10 008	11 317	10 967	12 433	14 140	13 713
澳門半島	9 568	8 881	8 242	8 760	10 275	9 630	11 117	12 918	12 151
1. 青洲區	6 934	7 686	7 006	8 515	9 426	8 511	10 053	12 584	11 801
2. 台山區	5 515	6 317	6 683	7 050	6 757	8 442	9 654	10 857	10 130
3. 黑沙環及祐漢區	6 922	6 497	6 811	6 740	7 386	8 217	10 286	11 971	12 396
4. 黑沙環新填海區	8 746	8 543	8 611	8 926	9 913	9 864	11 922	14 646	12 522
5. 望廈及水塘區	7 673	8 213	7 408	8 031	8 307	8 419	10 146	13 357	13 375
6. 筷子基區	8 582	7 937	8 381	8 846	9 471	10 024	11 488	13 152	12 462
7. 林茂塘區	14 039	11 654	9 456	9 517	13 609	12 517	13 444	14 042	13 348
8. 高士德及雅廉訪區	8 436	8 566	7 939	9 462	10 131	8 879	11 418	11 193	11 568
9. 新橋區	6 245	6 038	5 917	6 640	6 907	7 518	8 631	10 201	10 716
10. 沙梨頭及大三巴區	5 869	5 949	6 134	6 214	6 726	6 586	8 133	11 280	10 621
11. 荷蘭園區	8 467	8 582	7 511	8 180	8 500	9 952	10 161	10 621	10 718
12. 東望洋區(松山區)	13 059	12 775	8 732	9 466	13 413	12 941	12 681	15 223	15 449
13. 新口岸區	15 744	15 377	13 835	14 890	14 686	16 231	17 388	18 598	18 846
14. 外港新填海區及南灣湖填海區	20 220	16 472	17 073	19 150	19 335	19 145	21 793	22 750	22 731
15. 中區	9 122	7 995	7 983	8 885	8 647	8 594	10 107	10 727	10 307
16. 下環區	6 246	6 799	6 049	7 132	7 547	7 409	8 265	9 484	9 448
17. 南西灣及主教山區	10 997	9 199	11 867	10 782	10 652	10 656	13 033	14 603	17 705
氹仔	14 560	14 162	14 778	14 122	14 620	14 544	15 988	17 790	18 467
18. 海洋及小潭山區	20 129	18 227	18 850	16 803	17 513	17 386	22 429	20 319	21 875
19. 氹仔中心區	13 299	13 906	14 487	14 074	14 718	14 537	15 457	17 641	17 435
20. 大學及北安灣區	12 711	8 335	13 277	7 835	10 608	10 523	11 123	14 430	19 566
21. 北安及大潭山區	18 115	...	17 975	16 676	10 625	20 795	18 829	21 039	21 099
22. 氹仔舊城及馬場區	8 591	9 584	8 779	8 251	9 951	10 917	10 538	10 885	14 066
路環	16 066	15 901	...	...	14 902	15 735	16 117	17 048	15 989

^c 有關區域的劃分只用作統計用途。

... 未能提供

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

		2007年第3季			澳門元
區域	平均價	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	13 713	20 220	15 018	9 923	
澳門半島	12 151	15 929	13 742	9 819	
1. 青洲區	11 801	...	13 534	9 157	
2. 台山區	10 130	...	10 732	8 926	
3. 黑沙環及祐漢區	12 396	...	15 239	8 709	
4. 黑沙環新填海區	12 522	12 711	12 515	...	
5. 望廈及水塘區	13 375	15 408	13 730	12 045	
6. 筷子基區	12 462	9 894	15 609	9 852	
7. 林茂塘區	13 348	16 687	13 223	11 419	
8. 高士德及雅廉訪區	11 568	...	14 971	10 271	
9. 新橋區	10 716	13 812	10 911	9 936	
10. 沙梨頭及大三巴區	10 621	25 743	8 766	7 476	
11. 荷蘭園區	10 718	...	13 324	9 932	
12. 東望洋區(松山區)	15 449	...	16 267	14 768	
13. 新口岸區	18 846	...	19 284	17 140	
14. 外港新填海區及南灣湖填海區	22 731	...	23 671	...	
15. 中區	10 307	16 757	12 415	8 892	
16. 下環區	9 448	9 886	10 917	8 258	
17. 南西灣及主教山區	17 705	...	22 209	13 730	
氹仔	18 467	22 685	17 212	16 764	
18. 海洋及小潭山區	21 875	...	21 921	...	
19. 氹仔中心區	17 435	19 322	17 092	16 764	
20. 大學及北安灣區	19 566	24 599	15 076	...	
21. 北安及大潭山區	21 099	20 451	...	...
22. 氹仔舊城及馬場區	14 066	...	13 463	...	
路環	15 989	...	15 989	...	

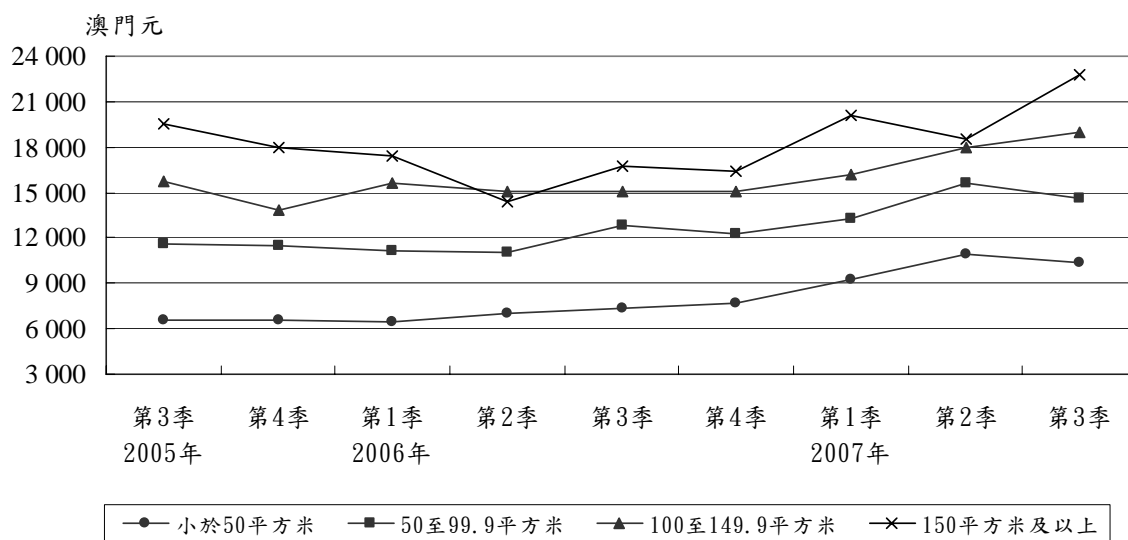
表六：按區域、季度及樓宇建成年份統計的住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價

澳門元

區域	年	季度	平均價	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	
	2006	3	11 317	16 945	12 729	7 350	
		4	10 967	16 351	12 285	7 799	
	2007	1	12 433	17 864	13 673	8 929	
		2	14 140	19 143	15 724	9 931	
		3	13 713	20 220	15 018	9 923	
	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	
2006		3	10 275	15 775	11 827	7 354	
		4	9 630	15 407	10 696	7 782	
2007		1	11 117	17 113	12 257	8 882	
		2	12 918	18 615	14 635	9 848	
		3	12 151	15 929	13 742	9 819	
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	
	2006	3	14 620	18 586	14 319	7 081	
		4	14 544	17 698	14 317	9 304	
	2007	1	15 988	18 629	15 641	12 247	
		2	17 790	19 632	17 491	16 760	
		3	18 467	22 685	17 212	16 764	
	路環	2004		8 534	...	8 539	...
		2005		14 287	...	14 287	...
2006			15 344	...	15 344	...	
2006		3	14 902	...	14 902	...	
		4	15 735	...	15 735	...	
2007		1	16 117	...	16 117	...	
		2	17 048	...	17 048	...	
		3	15 989	...	15 989	...	

按單位面積分析，150平方米及以上的住宅單位在二零零七年第三季的平均成交價為每平方米22,826元，至於100至149.9平方米的為每平方米19,001元，較前一季分別上升23.4%及5.7%；50至99.9平方米的平均成交價為每平方米14,602元，而小於50平方米的為每平方米10,331元，與前一季比較，分別錄得6.3%及5.2%的跌幅。

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：按單位面積統計的分區住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價

單位面積	2007年第三季			澳門元
	澳門	澳門半島	氹仔	
1	2	3	4	
平均數	13 713	12 151	18 467	
小於50平方米	10 331	10 265	12 473	
50至99.9平方米	14 602	13 239	17 317	
100至149.9平方米	19 001	18 890	18 879	
150平方米及以上	22 826	20 576	23 176	

2.2. 工業單位

在工業單位方面，整體工業單位的平均成交價為每平方米5,258元，較二零零六年同季及二零零七年第二季分別上升18.2%及27.1%。

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	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
2007	1	4 266	5 087	3 904
	2	4 137	4 770	3 953
	3	5 258	5 717	4 237

2.3. 寫字樓單位^d

二零零七年第三季整體寫字樓的平均成交價為每平方米23,409元，較二零零六年同季及二零零七年第二季分別上升19.6%及8.2%。其中中區的平均成交價為每平方米26,607元，而南西灣及主教山區為每平方米18,173元。

表九：按主要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	2006年				2007年		
				第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
澳門	10 383	13 472	19 474	17 275	17 653	19 579	20 819	21 735	21 639	23 409
13.新口岸區	10 714	13 167	17 686	16 232	13 783	17 331	24 754	22 561	19 391	20 593
14.外港新填海區及南灣湖填海區	9 052	12 879	19 796	18 088	19 611	17 290	20 985	21 268	22 113	23 444
15.中區	12 015	20 157	15 297	...	...	17 299	14 595	22 810	25 349	26 607
17.南西灣及主教山區	12 054	11 938	22 934	15 460	...	23 433	25 120	...	...	18 173

^d 統計範圍只包括十層或以上的寫字樓大廈。

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統計之不動產買賣
- 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

統計服務全為您