

不動產交易

二零零七年第一季

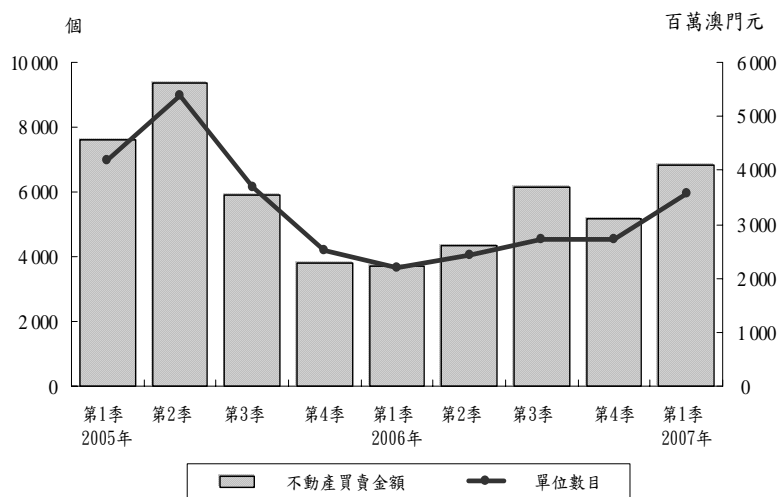
一號刊

I. 按立契機構統計之不動產交易

1. 不動產買賣契約^a

根據立契資料統計，二零零七年第一季訂立的不動產買賣契約共4,547宗，當中涉及不動產買賣的單位數目共5,940個，而金額為41億元（澳門元，下同），與二零零六年第一季的單位數目及金額比較，分別增加61.9%及83.1%；若與二零零六年第四季比較，則分別增加30.8%及32.1%。

圖一：按訂立契約統計之不動產買賣



2. 不動產按揭

二零零七年第一季，不動產按揭貸款總金額為69.2億元，其中不涉及買賣之不動產按揭貸款金額達50.8億元；而用作不動產買賣的按揭貸款金額為18.3億元，佔26.4%。與二零零六年第一季比較，不動產按揭貸款總金額增加160.3%，而涉及買賣的按揭貸款金額則上升106.4%；若與二零零六年第四季比較，上述兩項指標分別上升56.1%及63.4%。

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

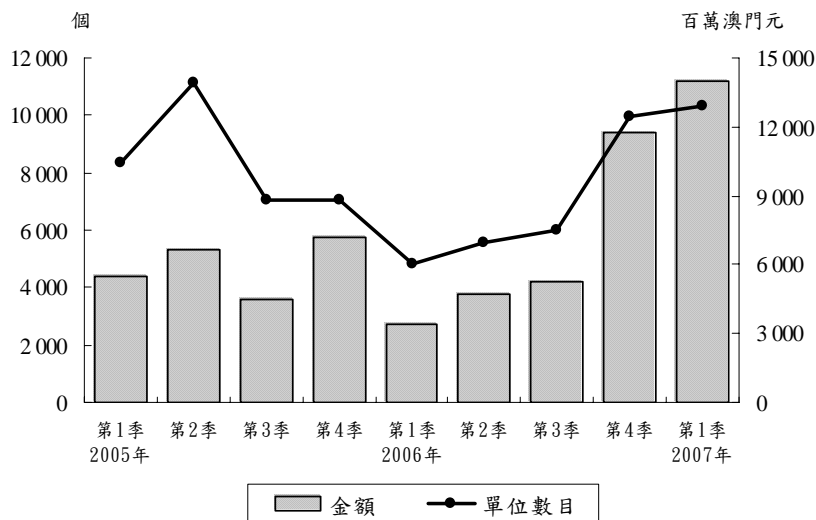
^a 本統計之“不動產”，是按各物業的登記性質而計算。凡已作分層物業登記的不動產，則視為一個單位，若以一個整體並作單一次法定登記的不動產，則視為整幢樓宇。

II.按印花稅統計之樓宇單位買賣

圖二：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，澳門物業市場在二零零七年第一季，樓宇單位買賣數目及金額分別為10,324個及140億元；其中仍以住宅單位交易數目所佔比重較大，佔67.7%，共有6,987個單位進行轉名買賣，金額為120億元。在樓宇單位買賣總數中，房屋稅豁免期內之樓宇(新樓)共有3,632個單位進行買賣，而金額則達95億元。



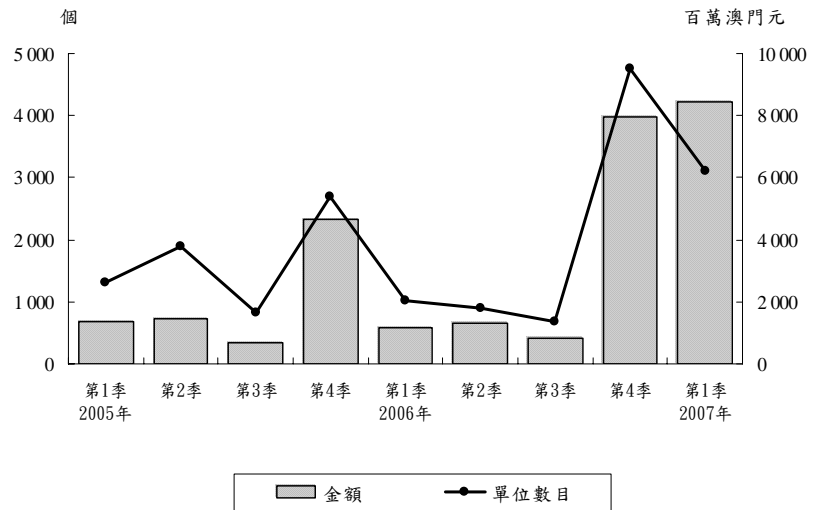
表二：按用途統計繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣

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1季	第2季	第3季	第4季	第1季	2005年	2006年	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	12	13	14	15
總數	33 644	26 400	4 803	5 594	6 024	9 979	10 324	23 799	25 096	3 379	4 686	5 252	11 779	13 998
住宅	20 588	17 175	3 090	3 835	3 811	6 439	6 987	17 133	19 095	2 495	2 978	3 277	10 344	11 993
商業	2 441	1 704	346	376	643	339	614	3 234	2 543	449	676	1 044	374	603
寫字樓	1 665	1 025	150	253	309	313	549	1 560	1 396	161	282	478	475	898
工業	320	234	59	46	65	64	49	336	415	79	45	62	229	59
其他	8 630	6 262	1 158	1 084	1 196	2 824	2 125	1 536	1 647	195	703	391	358	444
新樓小計	6 963	8 170	1 025	1 065	940	5 140	3 632	9 030	13 691	1 346	2 070	1 497	8 778	9 502
住宅	3 416	4 688	501	608	601	2 978	2 592	7 925	12 307	1 233	1 351	1 344	8 380	9 143
商業	214	131	11	49	34	37	50	442	426	31	238	66	91	136
寫字樓	-	24	-	-	8	16	2	-	101	-	-	25	76	#
工業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	3 333	3 327	513	408	297	2 109	988	663	857	82	481	62	232	#
舊樓小計	26 681	18 230	3 778	4 529	5 084	4 839	6 692	14 768	11 405	2 033	2 616	3 755	3 001	4 496
住宅	17 172	12 487	2 589	3 227	3 210	3 461	4 395	9 208	6 787	1 262	1 628	1 933	1 964	2 850
商業	2 227	1 573	335	327	609	302	564	2 792	2 118	418	438	979	282	467
寫字樓	1 665	1 001	150	253	301	297	547	1 560	1 295	161	282	453	399	#
工業	320	234	59	46	65	64	49	336	415	79	45	62	229	59
其他	5 297	2 935	645	676	899	715	1 137	873	790	112	222	329	127	#

2. 中間移轉^b之樓宇單位買賣

二零零七年第一季共有3,103個樓宇單位進行中間移轉買賣，金額為84.3億元，與二零零六年第一季的中間移轉買賣數目及金額比較，分別增加2.1倍及6.2倍；若與二零零六年第四季比較，則分別減少34.8%及增加6.0%。其中房屋稅豁免期內之樓宇(新樓)共有2,880個單位進行中間移轉買賣，而金額為83.1億元，分別佔中間移轉買賣總數目及金額的92.8%及98.6%。

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		2006年				2007年	總數		2006年				2007年
	2005年	2006年	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	2005年	2006年	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	12	13	14	15
總數	6 705	7 347	1 009	904	673	4 761	3 103	8 126	11 287	1 169	1 330	834	7 954	8 429
住宅	2 918	4 017	469	472	349	2 727	2 260	6 928	10 425	1 055	994	716	7 658	8 183
商業	243	128	16	47	34	31	36	521	376	34	206	69	67	66
寫字樓	26	19	1	4	6	8	8	20	40	1	8	5	27	9
工業	2	2	2	-	-	-	-	15	1	1	-	-	-	-
其他	3 516	3 181	521	381	284	1 995	799	641	444	78	122	43	201	170
新樓小計	5 296	6 689	845	763	492	4 589	2 880	7 417	10 943	1 105	1 206	763	7 870	8 312
住宅	2 541	3 686	382	401	273	2 630	2 119	6 619	10 260	1 012	960	679	7 608	8 082
商業	102	84	9	31	22	22	34	217	321	20	189	47	65	#
寫字樓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
工業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	2 653	2 919	454	331	197	1 937	727	581	362	72	56	36	197	#
舊樓小計	1 409	658	164	141	181	172	223	708	344	64	124	71	84	117
住宅	377	331	87	71	76	97	141	309	165	43	34	37	51	101
商業	141	44	7	16	12	9	2	304	55	14	17	23	2	#
寫字樓	26	19	1	4	6	8	8	20	40	1	8	5	27	9
工業	2	2	2	-	-	-	-	15	1	1	-	-	-	-
其他	863	262	67	50	87	58	72	60	82	6	66	7	4	#

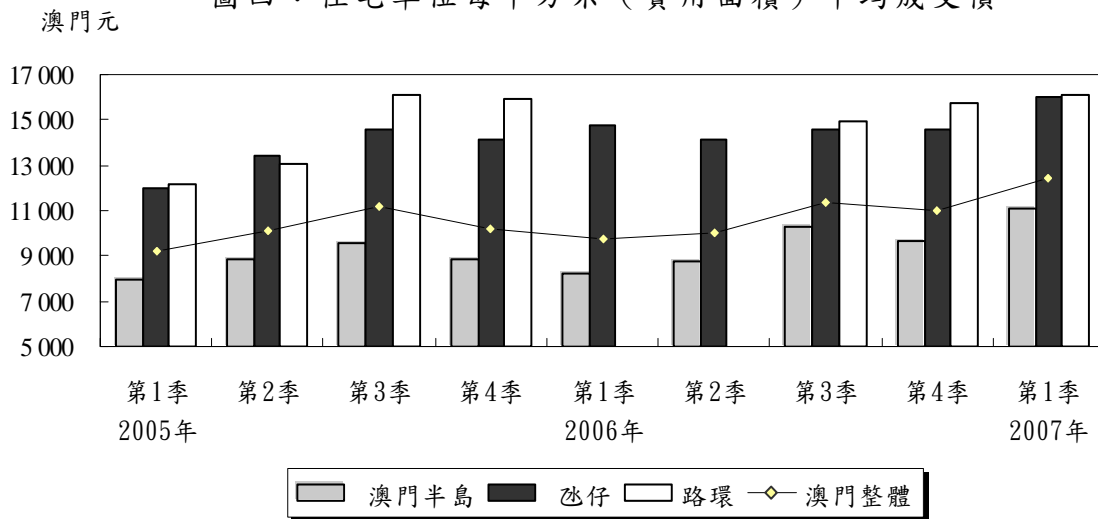
^b 中間移轉是一項尚未完成移轉所有權的不動產移轉。它為稅務效力，在樓宇買賣中繳納0.5%物業移轉印花稅後產生有關交易的法律效力。

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

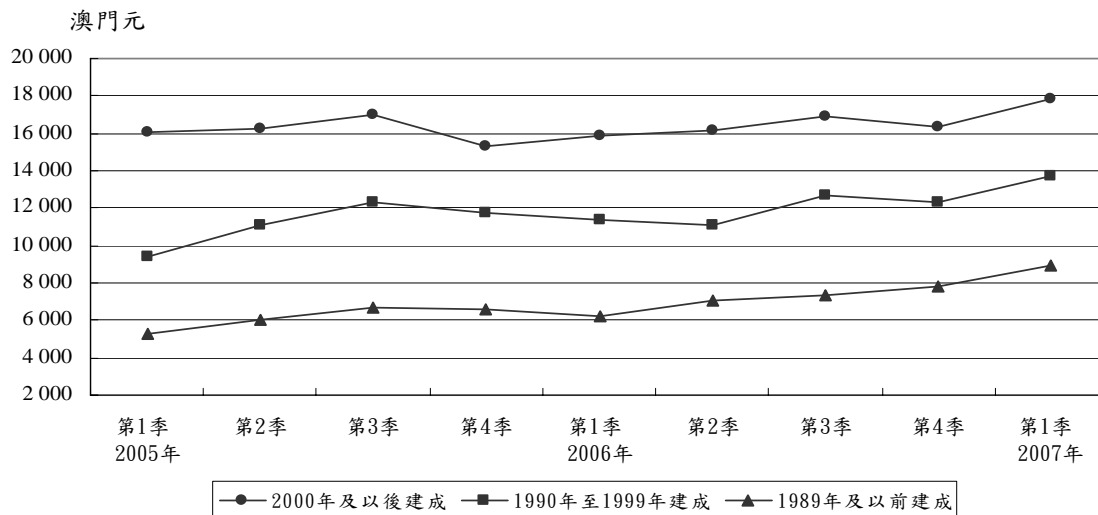
根據財政局資料顯示，二零零七年第一季，以實用面積計算，澳門整體住宅單位每平方米平均成交價為12,433元，較二零零六年第一季及第四季分別上升27.5%及13.4%。至於澳門半島及氹仔住宅單位的每平方米平均成交價分別為11,117元及15,988元，均高於二零零六年第一季及第四季的水平。另一方面，路環住宅單位的每平方米平均成交價為16,117元，較二零零六年第四季上升2.5%。

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，二零零七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17,864元，較二零零六年第一季及第四季分別上升12.5%及9.3%；而“1990年至1999年建成”的為13,673元，高於二零零六年第一季及第四季的水平。至於“1989年及以前建成”的為8,929元，較二零零六年第一季及第四季分別上升44.1%及14.5%。

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，二零零七年第一季每平方米(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21,793元，最低則是沙梨頭及大三巴區，為8,133元。在氹仔方面，則以海洋及小潭山區的22,429元最高，最低為氹仔舊城及馬場區，為10,538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	2	3	4	5	6	7	8	9	10
澳門	9 190	10 072	11 159	10 152	9 748	10 008	11 317	10 967	12 433
澳門半島	7 911	8 821	9 568	8 881	8 242	8 760	10 275	9 630	11 117
1. 青洲區	7 570	6 604	6 934	7 686	7 006	8 515	9 426	8 511	10 053
2. 台山區	4 418	4 961	5 515	6 317	6 683	7 050	6 757	8 442	9 654
3. 黑沙環及祐漢區	5 208	5 636	6 922	6 497	6 811	6 740	7 386	8 217	10 286
4. 黑沙環新填海區	7 124	7 963	8 746	8 543	8 611	8 926	9 913	9 864	11 922
5. 望廈及水塘區	6 394	7 196	7 673	8 213	7 408	8 031	8 307	8 419	10 146
6. 筷子基區	5 933	6 896	8 582	7 937	8 381	8 846	9 471	10 024	11 488
7. 林茂塘區	7 838	8 962	14 039	11 654	9 456	9 517	13 609	12 517	13 444
8. 高士德及雅廉訪區	7 090	7 569	8 436	8 566	7 939	9 462	10 131	8 879	11 418
9. 新橋區	5 356	6 442	6 245	6 038	5 917	6 640	6 907	7 518	8 631
10. 沙梨頭及大三巴區	5 198	5 943	5 869	5 949	6 134	6 214	6 726	6 586	8 133
11. 荷蘭園區	6 214	7 544	8 467	8 582	7 511	8 180	8 500	9 952	10 161
12. 東望洋區(松山區)	8 494	10 155	13 059	12 775	8 732	9 466	13 413	12 941	12 681
13. 新口岸區	13 308	14 026	15 744	15 377	13 835	14 890	14 686	16 231	17 388
14. 外港新填海區及南灣湖填海區	16 917	18 731	20 220	16 472	17 073	19 150	19 335	19 145	21 793
15. 中區	8 271	7 704	9 122	7 995	7 983	8 885	8 647	8 594	10 107
16. 下環區	5 052	6 118	6 246	6 799	6 049	7 132	7 547	7 409	8 265
17. 南西灣及主教山區	8 360	10 887	10 997	9 199	11 867	10 782	10 652	10 656	13 033
氹仔	11 949	13 436	14 560	14 162	14 778	14 122	14 620	14 544	15 988
18. 海洋及小潭山區	12 320	16 441	20 129	18 227	18 850	16 803	17 513	17 386	22 429
19. 氹仔中心區	12 008	13 233	13 299	13 906	14 487	14 074	14 718	14 537	15 457
20. 大學及北安灣區	10 560	7 427	12 711	8 335	13 277	7 835	10 608	10 523	11 123
21. 北安及大潭山區	10 977	14 211	18 115	...	17 975	16 676	10 625	20 795	18 829
22. 氹仔舊城及馬場區	5 815	5 534	8 591	9 584	8 779	8 251	9 951	10 917	10 538
路環	12 146	13 019	16 066	15 901	...	...	14 902	15 735	16 117

^c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

		2007年第1季			澳門元
區域	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	12 433	17 864	13 673	8 929	
澳門半島	11 117	17 113	12 257	8 882	
1. 青洲區	10 053	7 646	11 505	6 624	
2. 台山區	9 654	...	10 753	7 749	
3. 黑沙環及祐漢區	10 286	14 515	11 630	8 098	
4. 黑沙環新填海區	11 922	13 816	11 787	...	
5. 望廈及水塘區	10 146	12 431	9 900	8 760	
6. 筷子基區	11 488	18 807	12 841	9 612	
7. 林茂塘區	13 444	20 189	11 840	9 722	
8. 高士德及雅廉訪區	11 418	...	14 739	9 721	
9. 新橋區	8 631	13 541	10 042	7 271	
10. 沙梨頭及大三巴區	8 133	...	8 679	7 568	
11. 荷蘭園區	10 161	17 896	12 764	9 157	
12. 東望洋區(松山區)	12 681	...	15 669	10 439	
13. 新口岸區	17 388	17 305	17 499	16 844	
14. 外港新填海區及南灣湖填海區	21 793	25 390	20 746	...	
15. 中區	10 107	...	11 323	9 534	
16. 下環區	8 265	15 763	8 837	7 267	
17. 南西灣及主教山區	13 033	...	12 089	13 546	
氹仔	15 988	18 629	15 641	12 247	
18. 海洋及小潭山區	22 429	...	22 372	...	
19. 氹仔中心區	15 457	18 454	14 926	12 372	
20. 大學及北安灣區	11 123	...	10 920	...	
21. 北安及大潭山區	18 829	17 468	19 374	...	
22. 氹仔舊城及馬場區	10 538	...	10 344	...	
路環	16 117	...	16 117	...	

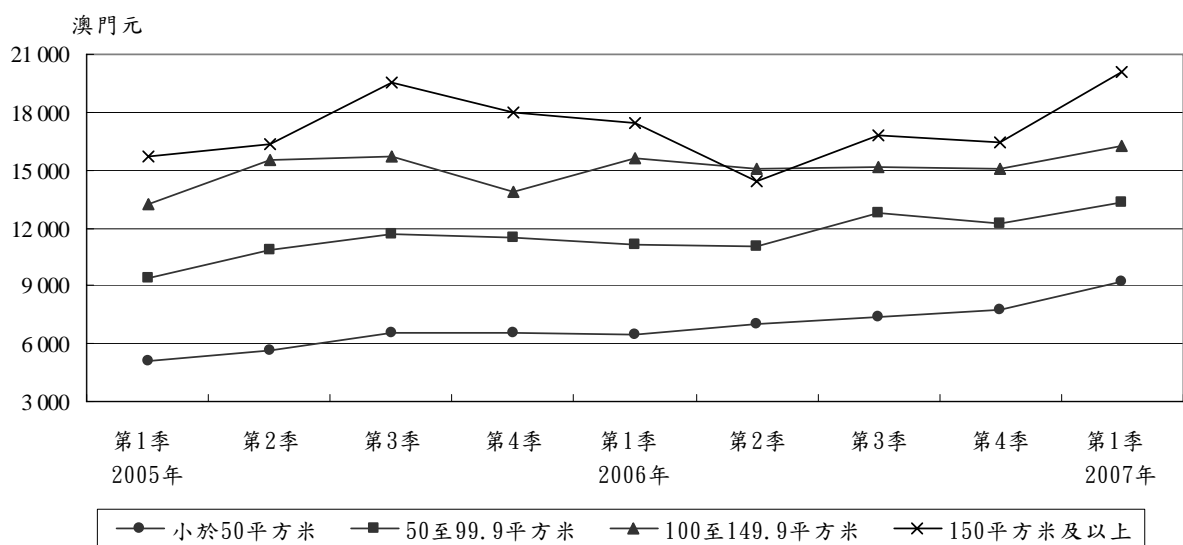
表六：按區域、季度及樓宇建成年份統計的住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價

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	
	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	
	2007	1	12 433	17 864	13 673	8 929	
	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		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	
2007		1	11 117	17 113	12 257	8 882	
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	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	
	2007	1	15 988	18 629	15 641	12 247	
	路環	2004		8 534	...	8 539	...
		2005		14 287	...	14 287	...
2006			15 344	...	15 344	...	
2006		1	...	...	...	...
		2	...	...	...	...
		3	14 902	...	14 902	...	
		4	15 735	...	15 735	...	
2007		1	16 117	...	16 117	...	

按單位面積分析，二零零七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為20,074元，較二零零六年第一季及第四季分別上升15.1%及22.3%；而“100至149.9平方米”及“50至99.9平方米”的分別為16,210元及13,290元，均高於二零零六年第一季及第四季的水平；至於“小於50平方米”的為9,236元，較二零零六年第一季及第四季分別上升42.5%及19.9%。

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	2007年第一季			澳門元
	澳門	澳門半島	氹仔	
1	2	3	4	
平均數	12 433	11 117	15 988	
小於50平方米	9 236	9 152	11 399	
50至99.9平方米	13 290	12 159	15 264	
100至149.9平方米	16 210	15 911	16 529	
150平方米及以上	20 074	23 161	19 754	

2. 工業單位

在工業單位方面，二零零七年第一季澳門整體工業單位每平方米(實用面積)的平均成交價為4,266元，較二零零六年第一季及第四季分別上升14.4%及下跌3.8%。若按樓宇建成年份分析，“1990年至1999年建成”的為5,087元，較二零零六年第一季及第四季分別上升31.2%及12.6%；至於“1989年及以前建成”的為3,904元，較二零零六年第一季及第四季分別上升5.2%及下跌10.8%。

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	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
2007	1	4 266	5 087	3 904

3. 寫字樓單位^d

二零零七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21,735元，較二零零六年第一季及第四季分別上升25.8%及4.4%。在寫字樓單位中，每平方米平均成交價最高的分區是中區，達22,810元，最低則是外港新填海區及南灣湖填海區，為21,268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				2007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
澳門	10 383	13 472	19 474	14 935	13 997	17 275	17 653	19 579	20 819	21 735
13.新口岸區	10 714	13 167	17 686	14 468	15 376	16 232	13 783	17 331	24 754	22 561
14.外港新填海區及南灣湖填海區	9 052	12 879	19 796	14 148	12 766	18 088	19 611	17 290	20 985	21 268
15.中區	12 015	20 157	15 297	21 355	29 851	...	...	17 299	14 595	22 810
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

保密資料

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>