

不動產交易

二零零七年第四季

四號刊

I. 訂立契約之不動產^a買賣及按揭

根據立契資料統計，在二零零七年第四季訂立的3,284宗不動產買賣契約中，涉及的單位共4,516個，金額達67.9億元（澳門元，下同），與前一季比較，單位買賣數目及金額分別增加19.4%及66.1%。二零零七年全年訂立的不動產買賣契約共17,446宗，單位有19,087個，金額為188.8億元，較2006年分別上升13.0%、13.5%及62.6%。

二零零七年第四季不動產按揭貸款總額為93.2億元，與前一季比較減少65.4%。二零零七年全年不動產按揭貸款總額達966億元，較二零零六年上升48.6%，主要是不涉及買賣的不動產按揭貸款大幅增加46.0%所致。

表一：不動產買賣及按揭

| 年 / 季 | 不動產買賣 | | 不動產按揭貸款 | | | |
|--------|--------|---------------|---------|---------------|-----------|---------------|
| | | | 總數 | | 其中涉及不動產買賣 | |
| | 單位數目 | 金額 (百萬澳門元) | 單位數目 | 金額 (百萬澳門元) | 單位數目 | 金額 (百萬澳門元) |
| 2006全年 | 16 822 | 11 617 | 9 156 | 65 027 | 5 418 | 4 366 |
| 第4季 | 4 541 | 3 100 | 2 675 | 4 430 | 1 507 | 1 123 |
| 2007全年 | 19 087 | 18 884 | 13 250 | 96 601 | 7 070 | 8 048 |
| 第3季 | 3 783 | 4 089 | 2 508 | 26 940 | 1 356 | 1 362 |
| 第4季 | 4 516 | 6 793 | 3 791 | 9 324 | 1 557 | 3 071 |

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，二零零七年第四季繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣數目及買賣金額分別為7,034個及132.7億元，較前一季分別上升19.7%及48.8%。

在二零零七年全年繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣數目為32,250個，涉及的買賣金額為490.8億元。有關買賣以住宅單位為主，佔總數的67.1%（21,628個），金額為420.6億元。另外，在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佔總數38.6%（12,461個），金額為337.5億元。

^a 本文之“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，每個登記單位被視為一項不動產；若以整體作單一法定登記，則整幢樓宇被視為一項不動產。

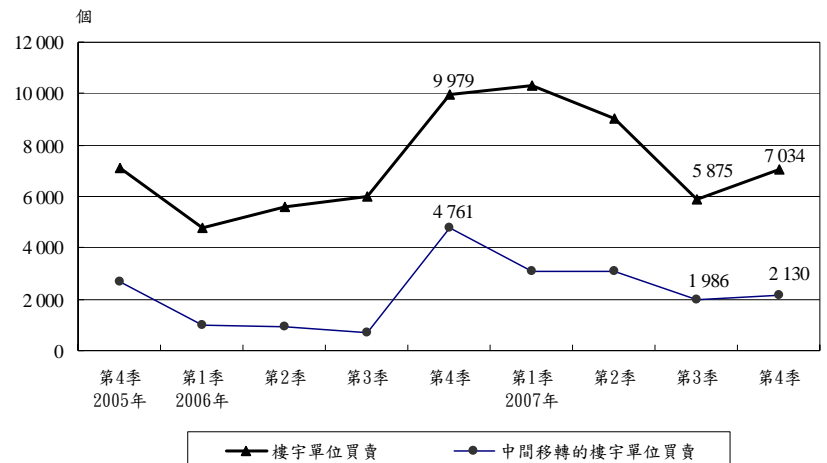
表二：按用途統計之繳納物業轉移印花稅的樓宇單位買賣

| 用途 | 2006年 | | 2007年 | | |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| | 全年 | 第4季 | 全年 | 第3季 | 第4季 |
| 單位數目 | 26 400 | 9 979 | 32 250 | 5 875 | 7 034 |
| 住宅 | 17 175 | 6 439 | 21 628 | 3 609 | 4 830 |
| 商業 | 1 704 | 339 | 1 823 | 292 | 399 |
| 寫字樓 | 1 025 | 313 | 1 109 | 152 | 146 |
| 工業 | 234 | 64 | 252 | 76 | 66 |
| 其他 | 6 262 | 2 824 | 7 438 | 1 746 | 1 593 |
| 新樓小計 | 8 170 | 5 140 | 12 461 | 2 435 | 2 815 |
| 舊樓小計 | 18 230 | 4 839 | 19 789 | 3 440 | 4 219 |
| 金額 (百萬澳門元) | 25 096 | 11 779 | 49 081 | 8 921 | 13 271 |
| 住宅 | 19 095 | 10 344 | 42 058 | 7 353 | 11 594 |
| 商業 | 2 543 | 374 | 2 524 | 500 | 712 |
| 寫字樓 | 1 396 | 475 | 1 892 | 404 | 220 |
| 工業 | 415 | 229 | 515 | 209 | 166 |
| 其他 | 1 647 | 358 | 2 092 | 455 | 579 |
| 新樓小計 | 13 691 | 8 778 | 33 750 | 6 137 | 9 354 |
| 舊樓小計 | 11 405 | 3 001 | 15 330 | 2 784 | 3 917 |

圖一：樓宇單位買賣數目

二零零七年第四季，在7,034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2,130個，買賣金額為79.5億元，與前一季比較，單位數目及金額分別上升7.3%及48.7%。

在二零零七年全年屬於中間移轉的樓宇單位買賣共有10,317個，金額為297.4億元，較二零零六年分別增加40.4%及1.6倍。



^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，二零零七年第四季全澳整體住宅單位平均成交價為每平方米14,819元，較前一季上升8.1%，與二零零六年第四季比較則上升35.1%。而澳門半島及氹仔住宅單位的平均成交價分別為每平方米13,136元及19,843元，較二零零六年第四季均上升36.4%。至於二零零七年全澳整體住宅單位平均成交價為每平方米13,649元，較二零零六年上升29.0%。

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四季的平均成交價為每平方米23,371元，較前一季上升15.6%；於1990年至1999年建成的住宅單位為16,114元，至於1989年及以前建成的為10,895元，分別較前一季上升7.3%及9.8%。

在澳門半島的住宅單位中，二零零七年第四季平均成交價以外港新填海區及南灣湖填海區的最高，每平方米達26,081元。在氹仔方面，海洋及小潭山區則達28,791元。

表三：按主要區域統計之住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價

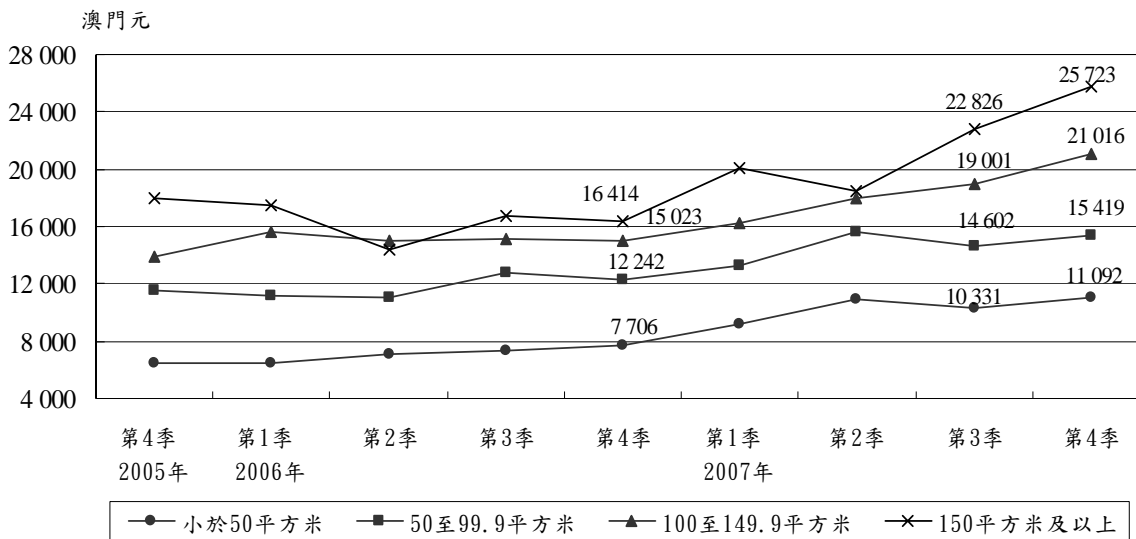
| 區域 ^c | 澳門元 | | | | | | | |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2006年 | | 2007年 | | | | | |
| | 全年 | 第4季 | 全年 | 第3季 | 第4季 | | | |
| | 全澳整體住宅單位 | | | | | 樓宇建成年期 | | |
| | | | | | 2000年及以後 | 1990年至1999年 | 1989年及以前 | |
| 全澳 | 10 578 | 10 967 | 13 649 | 13 713 | 14 819 | 23 371 | 16 114 | 10 895 |
| 澳門半島 | 9 301 | 9 630 | 12 245 | 12 151 | 13 136 | 22 352 | 14 233 | 10 792 |
| 黑沙環及祐漢區 | 7 342 | 8 217 | 11 687 | 12 396 | 12 833 | 17 913 | 14 489 | 9 495 |
| 黑沙環新填海區 | 9 400 | 9 864 | 13 048 | 12 522 | 13 055 | 12 237 | 13 081 | ... |
| 筷子基區 | 9 276 | 10 024 | 12 299 | 12 462 | 12 489 | ... | 14 080 | 10 982 |
| 林茂塘區 | 11 329 | 12 517 | 14 547 | 13 348 | 17 487 | 22 341 | 15 674 | 12 954 |
| 高士德及雅廉訪區 | 9 163 | 8 879 | 12 087 | 11 568 | 13 902 | ... | 16 733 | 12 274 |
| 新口岸區 | 14 986 | 16 231 | 18 244 | 18 846 | 19 401 | 25 723 | 19 009 | 17 543 |
| 外港新填海區及南灣湖填海區 | 18 904 | 19 145 | 23 129 | 22 731 | 26 081 | 29 391 | 25 207 | ... |
| 中區 | 8 592 | 8 594 | 10 786 | 10 307 | 12 151 | ... | 15 265 | 11 028 |
| 下環區 | 7 094 | 7 409 | 9 091 | 9 448 | 9 644 | 15 379 | 10 271 | 9 008 |
| 南西灣及主教山區 | 10 939 | 10 656 | 14 858 | 17 705 | 14 277 | ... | 17 551 | 12 492 |
| 氹仔 | 14 495 | 14 544 | 17 722 | 18 467 | 19 843 | 24 207 | 19 038 | 15 470 |
| 海洋及小潭山區 | 17 526 | 17 386 | 23 344 | 21 875 | 28 791 | 32 449 | 28 473 | ... |
| 氹仔中心區 | 14 445 | 14 537 | 16 904 | 17 435 | 18 218 | 23 822 | 17 379 | 16 574 |
| 氹仔舊城及馬場區 | 9 694 | 10 917 | 12 292 | 14 066 | 13 115 | ... | 11 666 | 12 660 |
| 路環 | 15 344 | 15 735 | 16 731 | 15 989 | 17 170 | ... | 17 170 | ... |

^c 有關區域的劃分只用作統計用途。

... 未能提供

按單位實用面積分析，150平方米及以上的住宅單位在二零零七年第四季的平均成交價為每平方米25,723元，與前一季及二零零六年第四季比較，分別上升12.7%及56.7%；而100至149.9平方米單位之相應升幅分別為10.6%及39.9%。

圖二：按單位實用面積統計之住宅單位每平方米平均成交價



2.2. 工業單位

二零零七年第四季整體工業單位的平均成交價為每平方米5,991元，較前一季上升13.9%。而二零零七年全年為每平方米4,967元，較二零零六年上升21.0%。

表四：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

| 年/季 | 整體工業單位 | 工業樓宇建成年份 | |
|--------|--------------|---------------|--------------|
| | | 1990年至1999年建成 | 1989年及以前建成 |
| | | 澳門元 | |
| 2006全年 | 4 104 | 4 711 | 3 806 |
| 第4季 | 4 435 | 4 519 | 4 377 |
| 2007全年 | 4 967 | 5 266 | 4 798 |
| 第3季 | 5 258 | 5 717 | 4 237 |
| 第4季 | 5 991 | 5 167 | 6 349 |

2.3. 寫字樓單位^d

二零零七年第四季整體寫字樓的平均成交價為每平方米23,594元，較前一季微升0.8%；其中中區的平均成交價為每平方米28,222元，而新口岸區為每平方米22,289元。

表五：按主要區域統計之寫字樓單位每平方米(實用面積)平均成交價

| 區域 | 2006年 | | 2007年 | | |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 全年 | 第4季 | 全年 | 第3季 | 第4季 |
| 澳門 | 19 474 | 20 819 | 22 229 | 23 409 | 23 594 |
| 新口岸區 | 17 686 | 24 754 | 21 500 | 20 593 | 22 289 |
| 外港新填海區及南灣湖填海區 | 19 796 | 20 985 | 22 240 | 23 444 | 23 805 |
| 中區 | 15 297 | 14 595 | 25 482 | 26 607 | 28 222 |
| 南西灣及主教山區 | 22 934 | 25 120 | 17 103 | 18 173 | ... |

澳門元

^d 統計範圍只包括樓高十層或以上的寫字樓大廈。

以下統計表可在本局網頁下載

1. 按立契機構統計之訂立契約
2. 訂立契約的不動產買賣
3. 訂立契約的不動產按揭貸款
4. 按用途統計之訂立契約的不動產買賣
5. 按不動產所在地點、價值及類別統計之訂立契約的不動產買賣
6. 按不動產價值及貸款情況統計之訂立契約的不動產買賣
7. 按貸款金額及不動產類別統計之訂立契約的有貸款的不動產買賣
8. 按貸款金額及樓宇單位用途統計之訂立契約的有貸款樓宇單位買賣
9. 按不動產價值、買賣雙方法律身份及住址統計之訂立契約的不動產買賣
10. 按貸款金額及不動產類別統計之訂立契約的不動產按揭貸款
11. 按貸款金額及樓宇單位用途統計之訂立契約的不動產按揭貸款
12. 按不動產所在地點、貸款金額及不動產類別統計之訂立契約的不涉及買賣之不動產按揭貸款
13. 按貸款金額、借方法律身份及住址統計之訂立契約的不動產按揭貸款
14. 按區域統計之住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價
15. 按區域及樓宇建成年份統計之住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價
16. 按單位面積統計之住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價
17. 按樓宇建成年份統計之工業單位每平方米(實用面積)平均成交價
18. 按區域統計之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：8399 5311
圖文傳真：2830 7825
電子郵件地址：info@dsec.gov.mo
網頁地址：<http://www.dsec.gov.mo>