

不動產交易

二零零六年第三季

三號刊

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，二零零六年首三季所訂立的不動產買賣契約共9,892宗，而金額則為85.2億元（澳門元，下同），較二零零五年同期分別減少40.5%及38.0%。

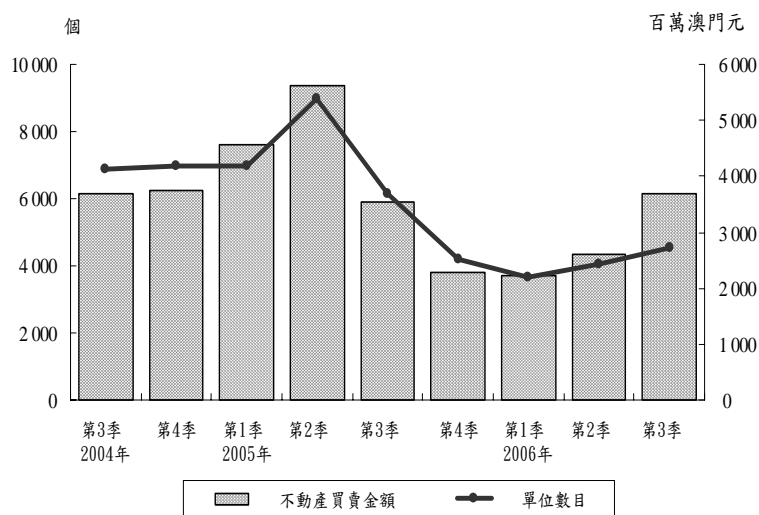
二零零六年第三季訂立的不動產買賣契約共3,465宗，當中涉及不動產買賣的單位數目共4,552個，而金額為36.8億元，與二零零五年第三季的單位數目及金額比較，分別減少26.1%及增加3.8%；若與二零零六年第二季比較，則分別上升12.1%及41.8%。

2. 不動產按揭

二零零六年首三季按揭貸款總金額達606億元，較二零零五年同期上升4倍。

二零零六年第三季，不動產按揭貸款總金額為176.8億元，其中不涉及買賣之不動產按揭貸款金額達165億元；而用作不動產買賣的按揭貸款金額為11.8億元，佔6.7%。與二零零五年第三季比較，不動產按揭貸款總金額大幅增加4.3倍，而涉及買賣的按揭貸款金額則下降29.1%；若與二零零六年第二季比較，上述兩項指標分別下降56.1%及上升0.2%。

圖一：按訂立契約統計之不動產買賣



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
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				
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

^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。

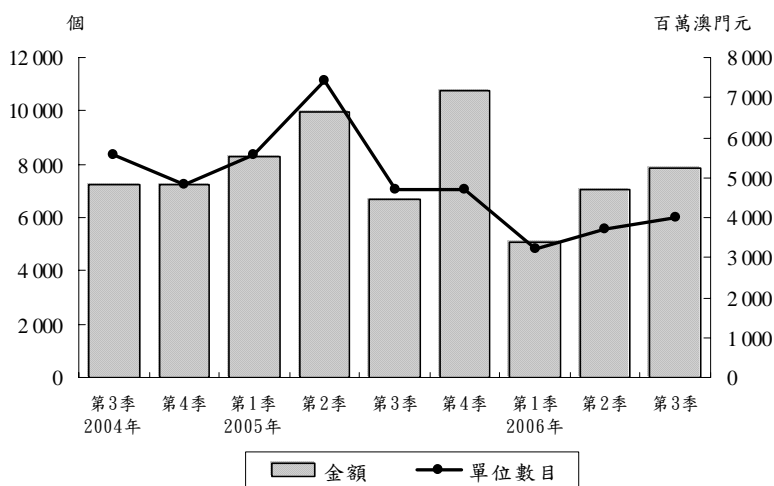
II. 按印花稅統計之樓宇單位買賣

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首三季有16,421個樓宇單位進行轉名買賣，金額為133.2億元。

而在二零零六年第三季，樓宇單位買賣數目及金額分別為6,024個及52.5億元；其中以住宅單位交易數目所佔比重較大，佔63.3%，共有3,811個單位進行轉名買賣，金額為32.8億元。在樓宇單位買賣總數中，房屋稅豁免期內之樓宇(新樓)只有940個單位進行買賣，而金額則達15億元。

圖二：按印花稅統計之樓宇單位買賣



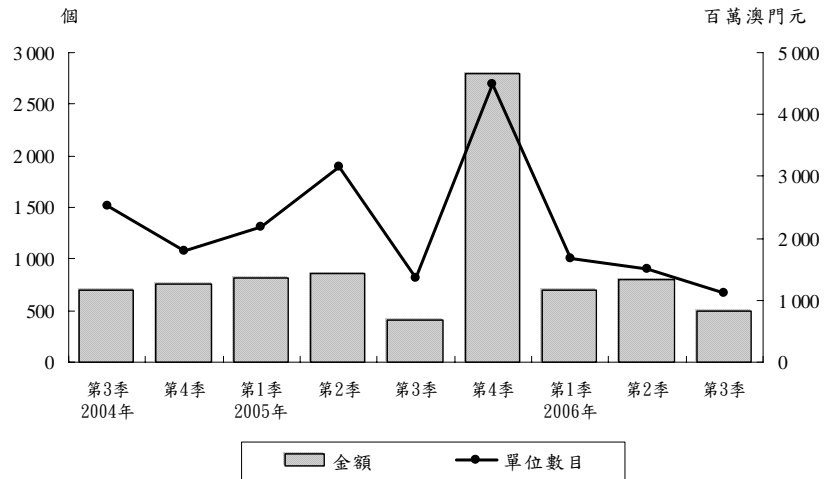
表二：按用途統計繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣

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3季	第4季	第1季	第2季	第3季	2004年	2005年	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季
總數	27 823	33 644	7 080	7 079	4 803	5 594	6 024	16 286	23 799	4 469	7 172	3 379	4 686	5 252
住宅	15 608	20 588	4 525	4 343	3 090	3 835	3 811	10 530	17 133	2 938	5 760	2 495	2 978	3 277
商業	2 896	2 441	456	406	346	376	643	3 455	3 234	658	561	449	676	1 044
寫字樓	1 169	1 665	462	176	150	253	309	866	1 560	466	205	161	282	478
工業	399	320	70	75	59	46	65	351	336	66	75	79	45	62
其他	7 751	8 630	1 567	2 079	1 158	1 084	1 196	1 085	1 536	341	571	195	703	391
新樓小計	5 510	6 963	959	2 843	1 025	1 065	940	5 337	9 030	885	4 811	1 346	2 070	1 497
住宅	3 041	3 416	385	1 481	501	608	601	4 298	7 925	728	4 290	1 233	1 351	1 344
商業	453	214	35	27	11	49	34	563	442	104	68	31	238	66
寫字樓	215	-	-	-	-	-	8	228	-	-	-	-	-	25
工業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	1 801	3 333	539	1 335	513	408	297	248	663	53	453	82	481	62
舊樓小計	22 313	26 681	6 121	4 236	3 778	4 529	5 084	10 949	14 768	3 584	2 362	2 033	2 616	3 755
住宅	12 567	17 172	4 140	2 862	2 589	3 227	3 210	6 232	9 208	2 211	1 470	1 262	1 628	1 933
商業	2 443	2 227	421	379	335	327	609	2 892	2 792	553	493	418	438	979
寫字樓	954	1 665	462	176	150	253	301	638	1 560	466	205	161	282	453
工業	399	320	70	75	59	46	65	351	336	66	75	79	45	62
其他	5 950	5 297	1 028	744	645	676	899	837	873	288	119	112	222	329

2. 中間移轉^b之樓宇單位買賣

二零零六年第三季共有673個樓宇單位進行中間移轉買賣，金額為8.3億元，與二零零五年第三季的中間移轉買賣數目及金額比較，分別減少17.5%及增加23.6%；若與二零零六年第二季比較，則分別減少25.6%及37.3%。其中房屋稅豁免期內之樓宇(新樓)共有492個單位進行中間移轉買賣，而金額為7.6億元，分別佔中間移轉買賣總數目及金額的73.1%及91.5%。

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3季	第4季	第1季	第2季	第3季	2004年	2005年	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季
總數	4 030	6 705	816	2 691	1 009	904	673	3 686	8 126	675	4 660	1 169	1 330	834
住宅	2 029	2 918	269	1 443	469	472	349	2 938	6 928	514	4 166	1 055	994	716
商業	205	243	48	20	16	47	34	431	521	118	51	34	206	69
寫字樓	45	26	1	3	1	4	6	45	20	2	4	1	8	5
工業	8	2	-	-	2	-	-	23	15	-	-	1	-	-
其他	1 743	3 516	498	1 225	521	381	284	250	641	41	439	78	122	43
新樓小計	2 344	5 296	598	2 514	845	763	492	2 758	7 417	551	4 592	1 105	1 206	763
住宅	1 550	2 541	176	1 372	382	401	273	2 514	6 619	434	4 127	1 012	960	679
商業	82	102	25	11	9	31	22	152	217	84	32	20	189	47
寫字樓	7	-	-	-	-	-	-	7	-	-	-	-	-	-
工業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	705	2 653	397	1 131	454	331	492	85	581	33	434	72	56	36
舊樓小計	1 686	1 409	218	177	164	141	181	928	708	124	68	64	124	71
住宅	479	377	93	71	87	71	76	424	309	80	40	43	34	37
商業	123	141	23	9	7	16	12	279	304	34	19	14	17	23
寫字樓	38	26	1	3	1	4	6	37	20	2	4	1	8	5
工業	8	2	-	-	2	-	-	23	15	-	-	1	-	-
其他	1 038	863	101	94	67	50	87	165	60	8	5	6	66	7

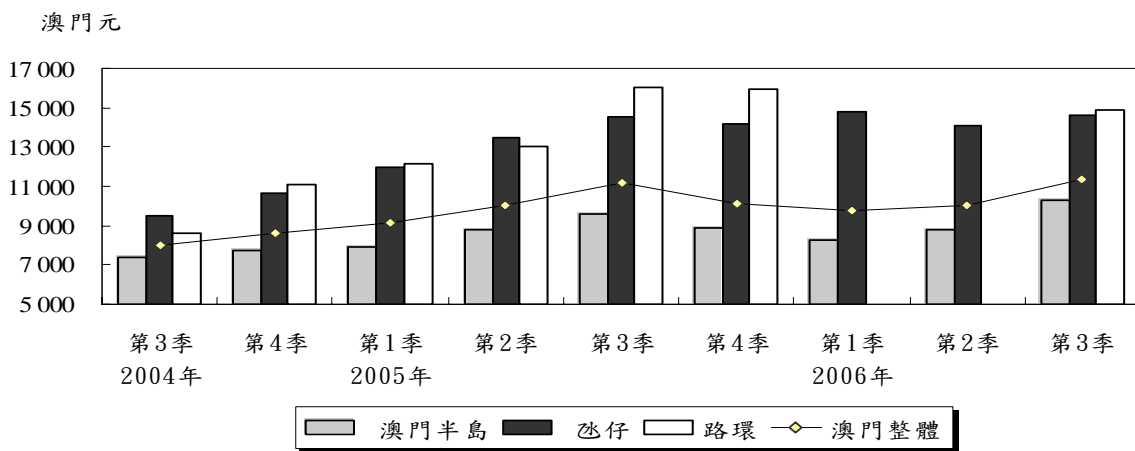
^b 中間移轉是一項尚未完成移轉所有權的不動產移轉。它為稅務效力，在樓宇買賣中繳納0.5%物業移轉印花稅後產生有關交易的法律效力。

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

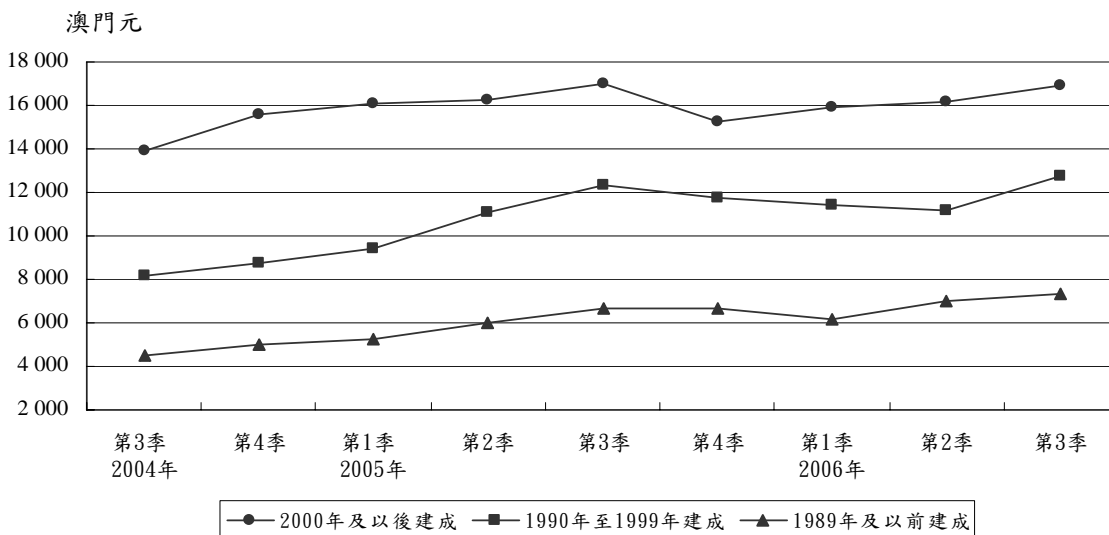
根據財政局的資料顯示，二零零六年第三季以實用面積計算，澳門整體住宅單位每平方米的平均成交價為11,317元，較二零零五年第三季及二零零六年第二季分別上升1.4%及13.1%。至於澳門半島及氹仔住宅單位的每平方米平均成交價分別為10,275元及14,620元，均高於二零零五年第三季及二零零六年第二季的水平。另一方面，路環住宅單位的每平方米平均成交價為14,902元，較二零零五年第三季下跌7.2%。

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，二零零六年第三季澳門整體的“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16,945元，較二零零五年第三季微跌0.1%，而較二零零六年第二季則上升4.9%；而“1990年至1999年建成”的為12,729元，高於二零零五年第三季及二零零六年第二季的水平。至於“1989年及以前建成”的為7,350元，較二零零五年第三季及二零零六年第二季分別上升9.8%及4.4%。

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，二零零六年第三季每平方米(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19,335元，最低則是沙梨頭及大三巴區，為6,726元。在氹仔方面，則以海洋及小潭山區的17,513元最高，最低為氹仔舊城及馬場區，為9,951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 ^c	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	第2季	第3季
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
澳門	8 016	8 635	9 190	10 072	11 159	10 152	9 748	10 008	11 317
澳門半島	7 417	7 699	7 911	8 821	9 568	8 881	8 242	8 760	10 275
1. 青洲區	6 485	6 633	7 570	6 604	6 934	7 686	7 006	8 515	9 426
2. 台山區	4 254	4 545	4 418	4 961	5 515	6 317	6 683	7 050	6 757
3. 黑沙環及祐漢區	4 383	4 370	5 208	5 636	6 922	6 497	6 811	6 740	7 386
4. 黑沙環新填海區	7 917	6 556	7 124	7 963	8 746	8 543	8 611	8 926	9 913
5. 望廈及水塘區	5 194	5 799	6 394	7 196	7 673	8 213	7 408	8 031	8 307
6. 筷子基區	5 583	5 624	5 933	6 896	8 582	7 937	8 381	8 846	9 471
7. 林茂塘區	8 068	6 919	7 838	8 962	14 039	11 654	9 456	9 517	13 609
8. 高士德及雅廉訪區	5 721	6 373	7 090	7 569	8 436	8 566	7 939	9 462	10 131
9. 新橋區	5 117	5 090	5 356	6 442	6 245	6 038	5 917	6 640	6 907
10. 沙梨頭及大三巴區	4 154	5 282	5 198	5 943	5 869	5 949	6 134	6 214	6 726
11. 荷蘭園區	5 253	5 785	6 214	7 544	8 467	8 582	7 511	8 180	8 500
12. 東望洋區(松山區)	7 126	7 770	8 494	10 155	13 059	12 775	8 732	9 466	13 413
13. 新口岸區	11 774	11 763	13 308	14 026	15 744	15 377	13 835	14 890	14 686
14. 外港新填海區及南灣湖填海區	13 372	16 361	16 917	18 731	20 220	16 472	17 073	19 150	19 335
15. 中區	6 294	6 126	8 271	7 704	9 122	7 995	7 983	8 885	8 647
16. 下環區	4 252	4 951	5 052	6 118	6 246	6 799	6 049	7 132	7 547
17. 南西灣及主教山區	7 052	7 412	8 360	10 887	10 997	9 199	11 867	10 782	10 652
氹仔	9 519	10 628	11 949	13 436	14 560	14 162	14 778	14 122	14 620
18. 海洋及小潭山區	9 736	11 071	12 320	16 441	20 129	18 227	18 850	16 803	17 513
19. 氹仔中心區	9 583	10 705	12 008	13 233	13 299	13 906	14 487	14 074	14 718
20. 大學及北安灣區	7 212	8 506	10 560	7 427	12 711	8 335	13 277	7 835	10 608
21. 北安及大潭山區	10 841	11 321	10 977	14 211	18 115	...	17 975	16 676	10 625
22. 氹仔舊城及馬場區	5 307	5 175	5 815	5 534	8 591	9 584	8 779	8 251	9 951
路環	8 588	11 128	12 146	13 019	16 066	15 901	...	...	14 902

^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

區域	平均數	2006年第3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	11 317	16 945	12 729	7 350	
澳門半島	10 275	15 775	11 827	7 354	
1.青洲區	9 426	7 542	10 220	7 550	
2.台山區	6 757	...	7 721	5 338	
3.黑沙環及祐漢區	7 386	...	8 535	5 985	
4.黑沙環新填海區	9 913	7 106	9 967	...	
5.望廈及水塘區	8 307	10 660	8 216	7 523	
6.筷子基區	9 471	15 550	11 041	6 708	
7.林茂塘區	13 609	21 261	10 403	5 695	
8.高士德及雅廉訪區	10 131	...	13 994	8 397	
9.新橋區	6 907	9 949	7 497	6 023	
10.沙梨頭及大三巴區	6 726	...	7 477	5 975	
11.荷蘭園區	8 500	...	9 770	8 196	
12.東望洋區(松山區)	13 413	...	...	13 413
13.新口岸區	14 686	17 725	14 458	14 551	
14.外港新填海區及南灣湖填海區	19 335	21 558	19 311	...	
15.中區	8 647	...	11 951	7 114	
16.下環區	7 547	...	8 752	6 327	
17.南西灣及主教山區	10 652	...	12 140	9 760	
氹仔	14 620	18 586	14 319	7 081	
18.海洋及小潭山區	17 513	...	17 891	...	
19.氹仔中心區	14 718	18 865	14 347	7 513	
20.大學及北安灣區	10 608	...	10 608	...	
21.北安及大潭山區	10 625	...	10 625	...	
22.氹仔舊城及馬場區	9 951	...	11 056	...	
路環	14 902	...	14 902	...	

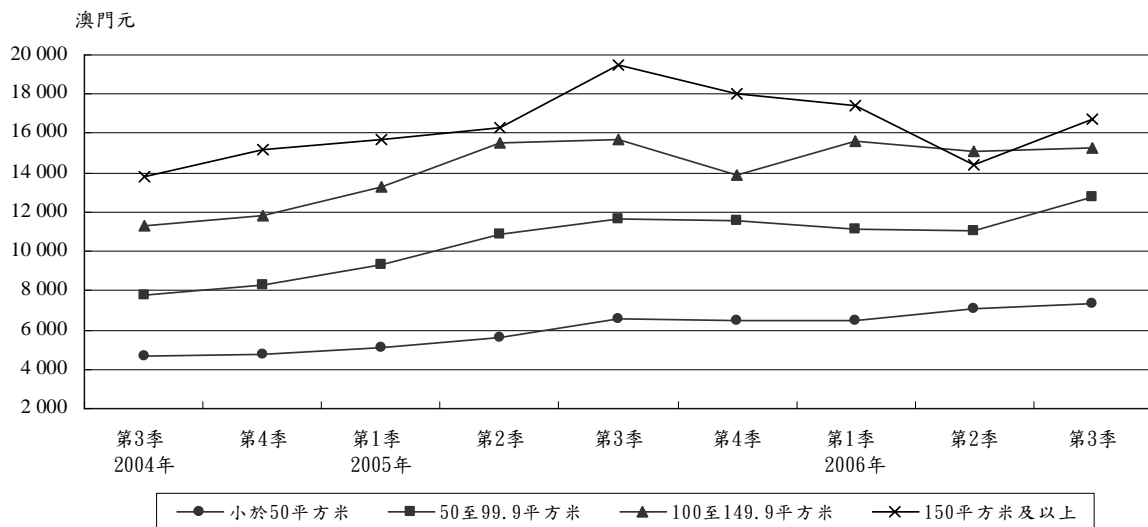
表六：按區域、季度及樓宇建成年份統計的住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價

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						
	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	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
		2	10 008	16 159	11 129	7 038
		3	11 317	16 945	12 729	7 350
澳門半島						
	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	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
		2	8 760	15 124	9 580	7 038
		3	10 275	15 775	11 827	7 354
氹仔						
	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	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
		2	14 122	18 432	13 818	7 057
		3	14 620	18 586	14 319	7 081
路環						
	2003		8 550	...	8 595	3 200
	2004		8 534	...	8 539	...
	2005		14 287	...	14 287	...
	2005	3	16 066	...	16 066	...
		4	15 901	...	15 901	...
	2006	1	...	...	...	...
		2	...	...	...	...
		3	14 902	...	14 902	...

按單位面積分析，二零零六年第三季澳門整體實用面積在“150平方米及以上”及“100至149.9平方米”的住宅單位，每平方米平均成交價分別為16,770元及15,119元，均低於二零零五年第三季但高於二零零六年第二季的水平；而在“50至99.9平方米”的為12,778元，較二零零五年第三季及二零零六年第二季分別上升9.6%及16.1%；至於“小於50平方米”的為7,366元，較二零零五年第三季上升12.8%，亦較二零零六年第二季上升4.3%。

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年第三季		
	澳門	澳門半島	氹仔
1	2	3	4
平均數	11 317	10 275	14 620
小於50平方米	7 366	7 311	9 199
50至99.9平方米	12 778	11 753	14 666
100至149.9平方米	15 119	15 200	14 656
150平方米及以上	16 770	18 219	16 611

2. 工業單位

在工業單位方面，二零零六年第三季澳門整體工業單位每平方米(實用面積)的平均成交價仍持續上升，為4,450元，較二零零五年第三季及二零零六年第二季分別上升32.8%及16.1%。若按樓宇建成年份分析，“1990年至1999年建成”的為5,015元，較二零零五年第三季及二零零六年第二季分別上升18.5%及4.5%；至於“1989年及以前建成”的為3,753元，較二零零五年第三季及二零零六年第二季分別上升35.7%及7.6%。

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
2003		2 082	2 770	1 773
2004		2 410	2 841	2 097
2005		3 347	3 881	3 001
2004	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
	2	3 834	4 797	3 488
	3	4 450	5 015	3 753

3. 寫字樓單位^d

二零零六年第三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19,579元，較二零零五年第三季及二零零六年第二季分別上升31.1%及10.9%。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23,433元，最低則是外港新填海區及南灣湖填海區，為17,290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	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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
澳門	9 364	10 383	13 472	11 354	14 148	14 935	13 997	17 275	17 653	19 579
13.新口岸區	10 273	10 714	13 167	9 581	14 696	14 468	15 376	16 232	13 783	17 331
14.外港新填海區及南灣湖填海區	8 922	9 052	12 879	11 475	13 316	14 148	12 766	18 088	19 611	17 290
15.中區	9 950	12 015	20 157	17 707	18 653	21 355	29 851	...	...	17 299
17.南西灣及主教山區	7 575	12 054	11 938	11 038	...	...	13 767	15 460	...	23 433

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

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>