

# 不動產交易

二零零七年第二季

二號刊

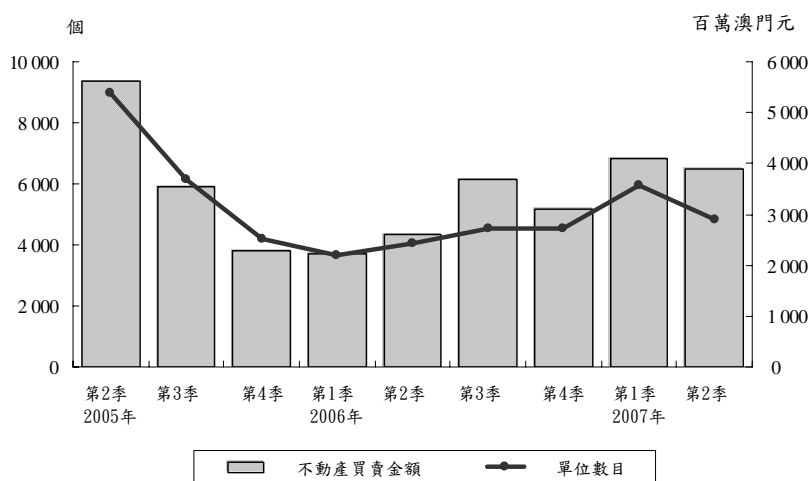
## I. 按立契機構統計之不動產交易

### 1. 不動產買賣契約<sup>a</sup>

根據立契資料統計，二零零七年上半年共訂立8,396宗不動產買賣契約，涉及金額為80.0億元（澳門元，下同），較二零零六年同期分別增加30.6%及65.5%。

二零零七年第二季的不動產買賣契約共3,849宗，金額為39.1億元，較二零零六年同季分別增加19.4%及50.4%；但較二零零七年第一季則下跌18.4%及4.6%。

圖一：按訂立契約統計之不動產買賣



### 2. 不動產按揭

二零零七年上半年不動產按揭貸款總額達603.4億元，較二零零六年同期上升40.6%。

二零零七年第二季，按揭貸款總額為534.2億元，其中用作不動產買賣的按揭貸款額為17.8億元，較二零零六年同季分別上升32.7%及51.3%；若與二零零七年第一季比較，不動產按揭貸款總額大幅上升6.7倍，而不動產買賣的按揭貸款額則減少3.0%。

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
<b>2006 全年</b>	<b>9 156</b>	<b>65 027 418</b>	<b>5 418</b>	<b>4 365 981</b>
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
<b>2007</b>				
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

<sup>a</sup> 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。

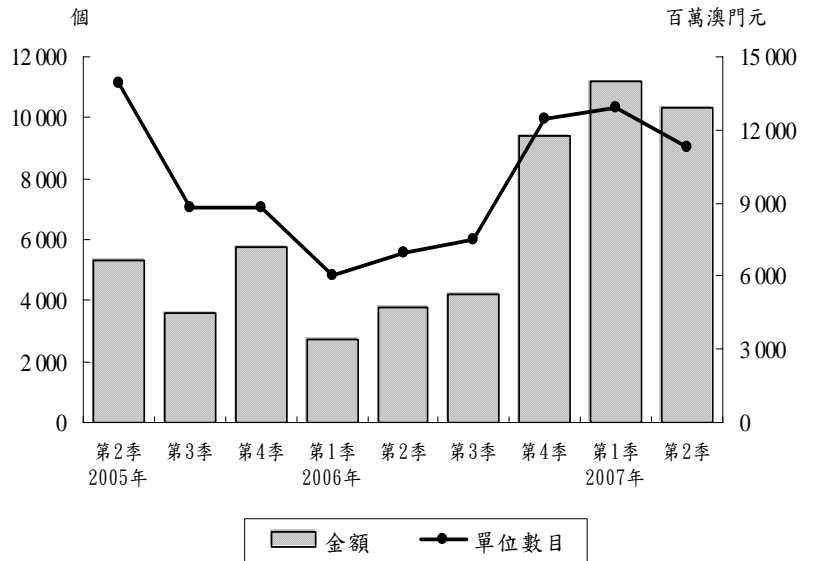
## II. 按印花稅統計之樓宇單位買賣

### 1. 樓宇單位買賣

根據財政局的資料統計，澳門物業市場在二零零七年上半年有19,341個樓宇單位進行轉名買賣，金額為268.9億元。

二零零七年第二季，樓宇單位買賣數目及金額分別為9,017個及128.9億元；其中住宅單位佔68.8%（6,202個），金額為111.2億元。另外，在第二季樓宇單位買賣總數中，屬於房屋稅豁免期內之新樓單位有3,579個，金額為87.6億元。

圖二：按印花稅統計之樓宇單位買賣



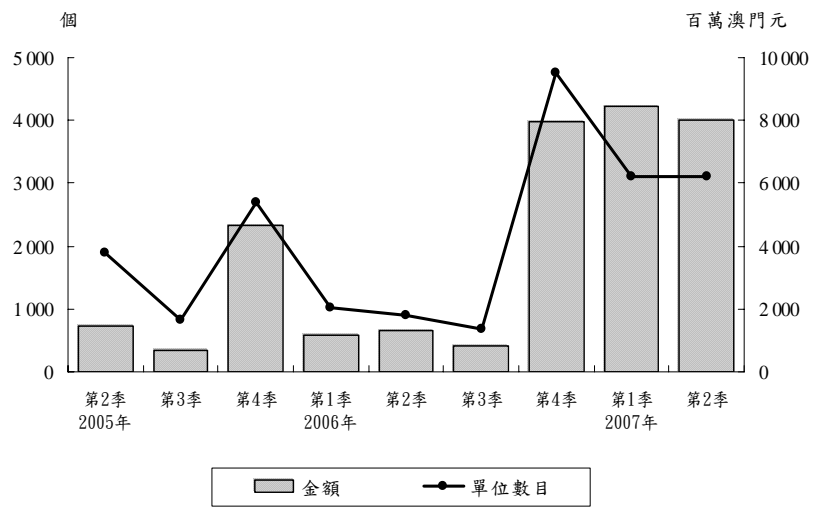
表二：按用途統計繳納物業轉移印花稅之樓宇單位買賣

用途	單位數目								金額 (百萬澳門元)						
	總數		2006年			2007年			總數		2006年			2007年	
	2005年	2006年	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	2005年	2006年	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
<b>總數</b>	<b>33 644</b>	<b>26 400</b>	<b>5 594</b>	<b>6 024</b>	<b>9 979</b>	<b>10 324</b>	<b>9 017</b>	<b>23 799</b>	<b>25 096</b>	<b>4 686</b>	<b>5 252</b>	<b>11 779</b>	<b>13 998</b>	<b>12 891</b>	
住宅	20 588	17 175	3 835	3 811	6 439	6 987	6 202	17 133	19 095	2 978	3 277	10 344	11 993	11 117	
商業	2 441	1 704	376	643	339	614	518	3 234	2 543	676	1 044	374	603	709	
寫字樓	1 665	1 025	253	309	313	549	262	1 560	1 396	282	478	475	898	370	
工業	320	234	46	65	64	49	61	336	415	45	62	229	59	81	
其他	8 630	6 262	1 084	1 196	2 824	2 125	1 974	1 536	1 647	703	391	358	444	614	
<b>新樓小計</b>	<b>6 963</b>	<b>8 170</b>	<b>1 065</b>	<b>940</b>	<b>5 140</b>	<b>3 632</b>	<b>3 579</b>	<b>9 030</b>	<b>13 691</b>	<b>2 070</b>	<b>1 497</b>	<b>8 778</b>	<b>9 502</b>	<b>8 757</b>	
住宅	3 416	4 688	608	601	2 978	2 592	2 501	7 925	12 307	1 351	1 344	8 380	9 143	8 334	
商業	214	131	49	34	37	50	33	442	426	238	66	91	136	108	
寫字樓	-	24	-	8	16	2	-	-	101	-	25	76	#	-	
工業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	3 333	3 327	408	297	2 109	988	1 045	663	857	481	62	232	#	316	
<b>舊樓小計</b>	<b>26 681</b>	<b>18 230</b>	<b>4 529</b>	<b>5 084</b>	<b>4 839</b>	<b>6 692</b>	<b>5 438</b>	<b>14 768</b>	<b>11 405</b>	<b>2 616</b>	<b>3 755</b>	<b>3 001</b>	<b>4 496</b>	<b>4 134</b>	
住宅	17 172	12 487	3 227	3 210	3 461	4 395	3 701	9 208	6 787	1 628	1 933	1 964	2 850	2 783	
商業	2 227	1 573	327	609	302	564	485	2 792	2 118	438	979	282	467	601	
寫字樓	1 665	1 001	253	301	297	547	262	1 560	1 295	282	453	399	#	370	
工業	320	234	46	65	64	49	61	336	415	45	62	229	59	81	
其他	5 297	2 935	676	899	715	1 137	929	873	790	222	329	127	#	298	

## 2. 中間移轉<sup>b</sup>之樓宇單位買賣

二零零七年第二季共有3,098個樓宇單位進行中間移轉買賣，金額為80.1億元，較二零零六年同季分別增加2.4倍及5倍；與二零零七年第一季比較則分別減少0.2%及4.9%。其中仍屬於房屋稅豁免期內之新樓單位有2,938個，金額為77.9億元，分別佔中間移轉買賣的94.8%及97.2%。

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2季	第3季	第4季	第1季	第2季	2005年	2006年	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>總數</b>	<b>6 705</b>	<b>7 347</b>	<b>904</b>	<b>673</b>	<b>4 761</b>	<b>3 103</b>	<b>3 098</b>	<b>8 126</b>	<b>11 287</b>	<b>1 330</b>	<b>834</b>	<b>7 954</b>	<b>8 429</b>	<b>8 013</b>
住宅	2 918	4 017	472	349	2 727	2 260	2 217	6 928	10 425	994	716	7 658	8 183	7 572
商業	243	128	47	34	31	36	18	521	376	206	69	67	66	154
寫字樓	26	19	4	6	8	8	5	20	40	8	5	27	9	9
工業	2	2	-	-	-	-	-	15	1	-	-	-	-	-
其他	3 516	3 181	381	284	1 995	799	858	641	444	122	43	201	170	280
<b>新樓小計</b>	<b>5 296</b>	<b>6 689</b>	<b>763</b>	<b>492</b>	<b>4 589</b>	<b>2 880</b>	<b>2 938</b>	<b>7 417</b>	<b>10 943</b>	<b>1 206</b>	<b>763</b>	<b>7 870</b>	<b>8 312</b>	<b>7 788</b>
住宅	2 541	3 686	401	273	2 630	2 119	2 110	6 619	10 260	960	679	7 608	8 082	7 472
商業	102	84	31	22	22	34	7	217	321	189	47	65	#	39
寫字樓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
工業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	2 653	2 919	331	197	1 937	727	821	581	362	56	36	197	#	276
<b>舊樓小計</b>	<b>1 409</b>	<b>658</b>	<b>141</b>	<b>181</b>	<b>172</b>	<b>223</b>	<b>160</b>	<b>708</b>	<b>344</b>	<b>124</b>	<b>71</b>	<b>84</b>	<b>117</b>	<b>225</b>
住宅	377	331	71	76	97	141	107	309	165	34	37	51	101	99
商業	141	44	16	12	9	2	11	304	55	17	23	2	#	114
寫字樓	26	19	4	6	8	8	5	20	40	8	5	27	9	9
工業	2	2	-	-	-	-	-	15	1	-	-	-	-	-
其他	863	262	50	87	58	72	37	60	82	66	7	4	#	4

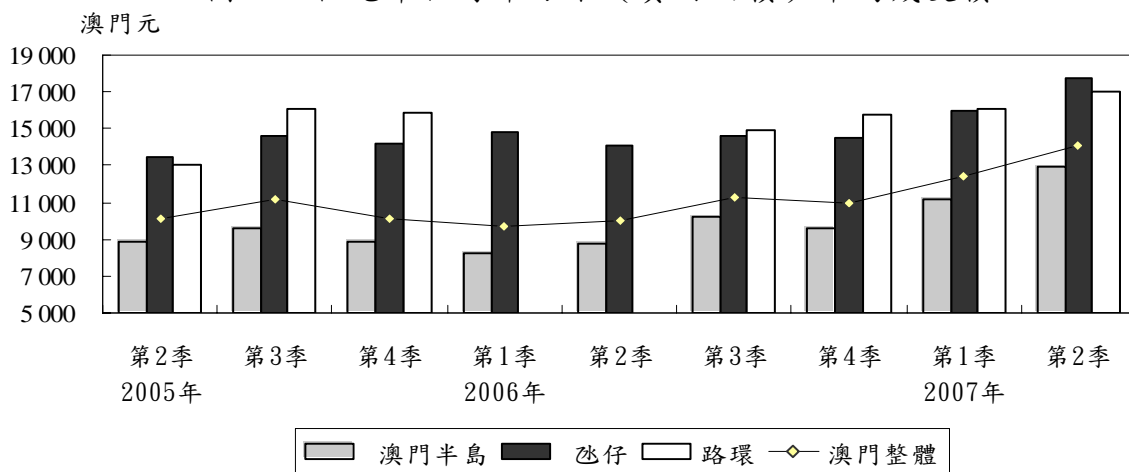
<sup>b</sup> 中間移轉是一項尚未完成移轉所有權的不動產移轉。它為稅務效力，在樓宇買賣中繳納0.5%物業移轉印花稅後產生有關交易的法律效力。

### 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

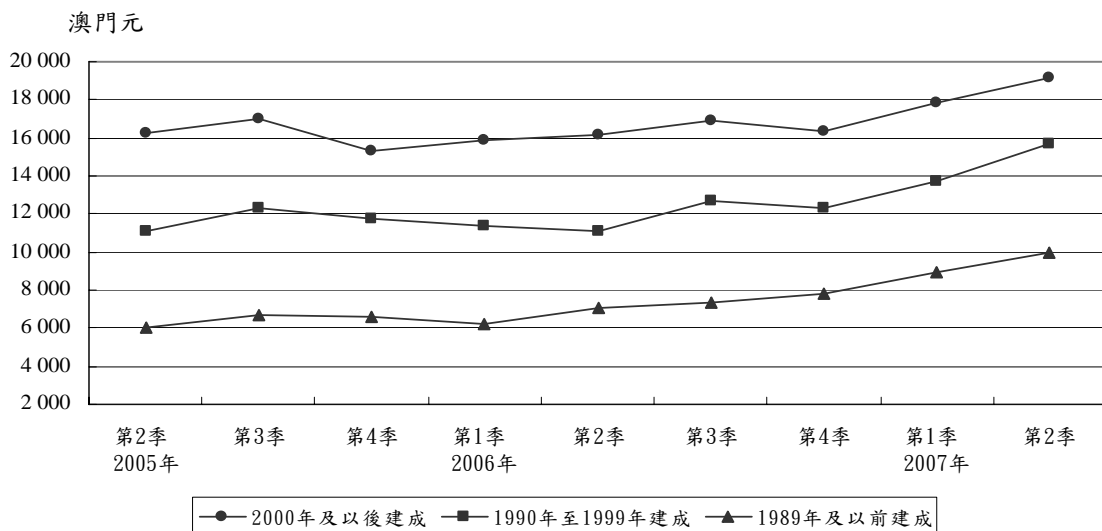
根據財政局資料顯示，按實用面積計算，二零零七年第二季本澳整體住宅單位平均成交價為每平方米14,140元，較二零零六年同季及二零零七年第一季分別上升41.3%及13.7%。澳門半島的平均成交價為每平方米12,918元，較二零零六年同季及二零零七年第一季分別上升47.5%及16.2%。氹仔的平均成交價則為每平方米17,790元。

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1990年至1999年建成之住宅單位的平均成交價為每平方米15,724元，較二零零六年同季及二零零七年第一季分別上升41.3%及15.0%；於1989年及以前建成的為9,931元，升幅分別為41.1%及11.2%；於2000年及以後建成的為19,143元。

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，二零零七年第二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22,750元，最低則是下環區，為9,484元。在氹仔方面，則以北安及大潭山區的21,039元最高，最低為氹仔舊城及馬場區，為10,885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 <sup>c</sup>	2005年			2006年				澳門元	
	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>澳門</b>	<b>10 072</b>	<b>11 159</b>	<b>10 152</b>	<b>9 748</b>	<b>10 008</b>	<b>11 317</b>	<b>10 967</b>	<b>12 433</b>	<b>14 140</b>
<b>澳門半島</b>	<b>8 821</b>	<b>9 568</b>	<b>8 881</b>	<b>8 242</b>	<b>8 760</b>	<b>10 275</b>	<b>9 630</b>	<b>11 117</b>	<b>12 918</b>
1. 青洲區	6 604	6 934	7 686	7 006	8 515	9 426	8 511	10 053	12 584
2. 台山區	4 961	5 515	6 317	6 683	7 050	6 757	8 442	9 654	10 857
3. 黑沙環及祐漢區	5 636	6 922	6 497	6 811	6 740	7 386	8 217	10 286	11 971
4. 黑沙環新填海區	7 963	8 746	8 543	8 611	8 926	9 913	9 864	11 922	14 646
5. 望廈及水塘區	7 196	7 673	8 213	7 408	8 031	8 307	8 419	10 146	13 357
6. 筷子基區	6 896	8 582	7 937	8 381	8 846	9 471	10 024	11 488	13 152
7. 林茂塘區	8 962	14 039	11 654	9 456	9 517	13 609	12 517	13 444	14 042
8. 高士德及雅廉訪區	7 569	8 436	8 566	7 939	9 462	10 131	8 879	11 418	11 193
9. 新橋區	6 442	6 245	6 038	5 917	6 640	6 907	7 518	8 631	10 201
10. 沙梨頭及大三巴區	5 943	5 869	5 949	6 134	6 214	6 726	6 586	8 133	11 280
11. 荷蘭園區	7 544	8 467	8 582	7 511	8 180	8 500	9 952	10 161	10 621
12. 東望洋區(松山區)	10 155	13 059	12 775	8 732	9 466	13 413	12 941	12 681	15 223
13. 新口岸區	14 026	15 744	15 377	13 835	14 890	14 686	16 231	17 388	18 598
14. 外港新填海區及南灣湖填海區	18 731	20 220	16 472	17 073	19 150	19 335	19 145	21 793	22 750
15. 中區	7 704	9 122	7 995	7 983	8 885	8 647	8 594	10 107	10 727
16. 下環區	6 118	6 246	6 799	6 049	7 132	7 547	7 409	8 265	9 484
17. 南西灣及主教山區	10 887	10 997	9 199	11 867	10 782	10 652	10 656	13 033	14 603
<b>氹仔</b>	<b>13 436</b>	<b>14 560</b>	<b>14 162</b>	<b>14 778</b>	<b>14 122</b>	<b>14 620</b>	<b>14 544</b>	<b>15 988</b>	<b>17 790</b>
18. 海洋及小潭山區	16 441	20 129	18 227	18 850	16 803	17 513	17 386	22 429	20 319
19. 氹仔中心區	13 233	13 299	13 906	14 487	14 074	14 718	14 537	15 457	17 641
20. 大學及北安灣區	7 427	12 711	8 335	13 277	7 835	10 608	10 523	11 123	14 430
21. 北安及大潭山區	14 211	18 115	...	17 975	16 676	10 625	20 795	18 829	21 039
22. 氹仔舊城及馬場區	5 534	8 591	9 584	8 779	8 251	9 951	10 917	10 538	10 885
<b>路環</b>	<b>13 019</b>	<b>16 066</b>	<b>15 901</b>	...	...	<b>14 902</b>	<b>15 735</b>	<b>16 117</b>	<b>17 048</b>

<sup>c</sup> 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2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	
<b>澳門</b>	<b>14 140</b>	<b>19 143</b>	<b>15 724</b>	<b>9 931</b>	
<b>澳門半島</b>	<b>12 918</b>	<b>18 615</b>	<b>14 635</b>	<b>9 848</b>	
1. 青洲區	12 584	10 910	14 868	7 472	
2. 台山區	10 857	...	11 805	8 945	
3. 黑沙環及祐漢區	11 971	17 017	14 257	8 648	
4. 黑沙環新填海區	14 646	16 201	14 583	...	
5. 望廈及水塘區	13 357	14 325	12 822	14 835	
6. 筷子基區	13 152	15 883	14 907	11 014	
7. 林茂塘區	14 042	20 574	12 208	12 420	
8. 高士德及雅廉訪區	11 193	...	12 884	10 439	
9. 新橋區	10 201	14 807	12 155	8 761	
10. 沙梨頭及大三巴區	11 280	26 579	9 825	9 611	
11. 荷蘭園區	10 621	...	12 841	9 626	
12. 東望洋區(松山區)	15 223	...	16 564	13 500	
13. 新口岸區	18 598	17 455	19 073	16 790	
14. 外港新填海區及南灣湖填海區	22 750	23 695	22 571	...	
15. 中區	10 727	...	13 719	9 352	
16. 下環區	9 484	16 689	10 496	8 493	
17. 南西灣及主教山區	14 603	...	19 178	11 828	
<b>氹仔</b>	<b>17 790</b>	<b>19 632</b>	<b>17 491</b>	<b>16 760</b>	
18. 海洋及小潭山區	20 319	18 158	20 401	...	
19. 氹仔中心區	17 641	19 615	17 274	14 787	
20. 大學及北安灣區	14 430	...	14 310	...	
21. 北安及大潭山區	21 039	...	...	...	
22. 氹仔舊城及馬場區	10 885	...	10 517	...	
<b>路環</b>	<b>17 048</b>	<b>...</b>	<b>17 048</b>	<b>...</b>	

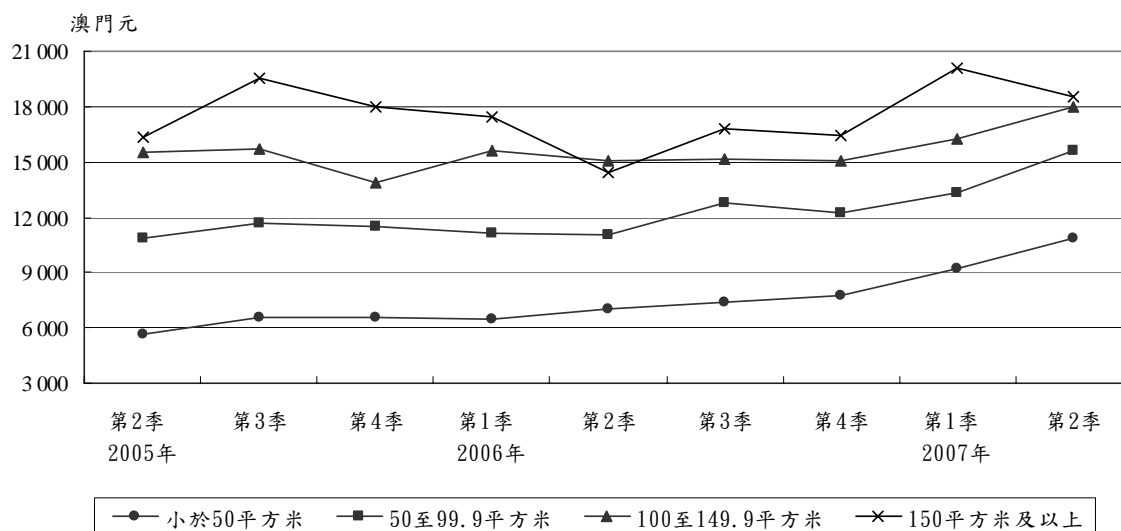
表六：按區域、季度及樓宇建成年份統計的住宅單位每平方米(實用面積)平均成交價

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	<b>2004</b>		<b>7 984</b>	<b>13 654</b>	<b>8 162</b>	<b>4 525</b>
	<b>2005</b>		<b>10 024</b>	<b>16 280</b>	<b>10 894</b>	<b>6 047</b>
	<b>2006</b>		<b>10 578</b>	<b>16 354</b>	<b>11 953</b>	<b>7 170</b>
	2006	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
		2	14 140	19 143	15 724	9 931
	澳門半島	<b>2004</b>		<b>7 359</b>	<b>13 568</b>	<b>8 134</b>
<b>2005</b>			<b>8 699</b>	<b>15 341</b>	<b>9 914</b>	<b>6 004</b>
<b>2006</b>			<b>9 301</b>	<b>15 223</b>	<b>10 519</b>	<b>7 161</b>
2006		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
		2	12 918	18 615	14 635	9 848
氹仔		<b>2004</b>		<b>9 544</b>	<b>13 735</b>	<b>8 185</b>
	<b>2005</b>		<b>13 240</b>	<b>16 939</b>	<b>12 207</b>	<b>8 121</b>
	<b>2006</b>		<b>14 495</b>	<b>18 203</b>	<b>14 218</b>	<b>7 898</b>
	2006	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
		2	17 790	19 632	17 491	16 760
	路環	<b>2004</b>		<b>8 534</b>	...	<b>8 539</b>
<b>2005</b>			<b>14 287</b>	...	<b>14 287</b>	...
<b>2006</b>			<b>15 344</b>	...	<b>15 344</b>	...
2006		2	...	...	...	...
		3	14 902	...	14 902	...
		4	15 735	...	15 735	...
2007		1	16 117	...	16 117	...
		2	17 048	...	17 048	...

按單位面積分析，150平方米及以上的住宅單位平均成交價為每平方米18,505元，較二零零六年同季上升28.2%，但較二零零七年第一季則下跌7.8%；而面積為100至149.9平方米及50至99.9平方米的平均成交價分別為17,979元及15,576元；而小於50平方米的平均成交價為10,900元，較二零零六年同季及二零零七年第一季分別上升54.4%及18.0%。

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年第二季			澳門元
	澳門	澳門半島	氹仔	
1	2	3	4	
平均數	14 140	12 918	17 790	
小於50平方米	10 900	10 731	15 231	
50至99.9平方米	15 576	14 383	17 847	
100至149.9平方米	17 979	17 544	18 444	
150平方米及以上	18 505	20 455	18 134	

## 2. 工業單位

在工業單位方面，整體的平均成交價為每平方米4,137元，較二零零六年同季上升7.9%，較二零零七年第一季則下跌3.0%。

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	
<b>2004</b>		<b>2 410</b>	<b>2 841</b>	<b>2 097</b>	
<b>2005</b>		<b>3 347</b>	<b>3 881</b>	<b>3 001</b>	
<b>2006</b>		<b>4 104</b>	<b>4 711</b>	<b>3 806</b>	
2005	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	
	2	4 137	4 770	3 953	

## 3. 寫字樓單位<sup>d</sup>

二零零七年第二季整體寫字樓的平均成交價為每平方米21,639元，較二零零六年同季上升22.6%，較二零零七年第一季則微跌0.4%。其中以中區的平均成交價最高，每平方米達25,349元，最低則是新口岸區，每平方米為19,391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4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
<b>澳門</b>	<b>10 383</b>	<b>13 472</b>	<b>19 474</b>	<b>13 997</b>	<b>17 275</b>	<b>17 653</b>	<b>19 579</b>	<b>20 819</b>	<b>21 735</b>	<b>21 639</b>	
13.新口岸區	10 714	13 167	17 686	15 376	16 232	13 783	17 331	24 754	22 561	19 391	
14.外港新填海區及南灣湖填海區	9 052	12 879	19 796	12 766	18 088	19 611	17 290	20 985	21 268	22 113	
15.中區	12 015	20 157	15 297	29 851	...	...	17 299	14 595	22 810	25 349	
17.南西灣及主教山區	12 054	11 938	22 934	13 767	15 460	...	23 433	25 120	...	...	

註：<sup>d</sup> 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](mailto:info@dsec.gov.mo)  
網頁地址：<http://www.dsec.gov.mo>