



第10/2011號法律
Lei n.º 10/2011

經濟房屋法
Lei da Habitação Económica

(經第11/2015號法律修改)
(Alterada pela Lei n.º 11/2015)

澳門特別行政區立法會
Assembleia Legislativa da
Região Administrativa Especial de Macau

第10/2011號法律
Lei n.º 10/2011

經濟房屋法
Lei da Habitação Económica

(經第11/2015號法律修改)
(Alterada pela Lei n.º 11/2015)

在此刊載的資料僅供參考，如有差異，
以特區公報公佈的正式文本為準。

Os dados aqui publicados servem somente de
referência e, em caso de discrepância, prevalece
a versão oficial publicada no Boletim Oficial.

澳門特別行政區

第 10/2011 號法律

經濟房屋法

立法會根據《澳門特別行政區基本法》第七十一條
(一)項，制定本法律。

第一章

一般規定

第一條

標的

本法律制定經濟房屋的建造和准入制度，並訂定相關
單位的使用和出售條件。

第二條

目的

建造經濟房屋的目的為：

(一) 協助處於特定收入水平及財產狀況的澳門特別
行政區居民解決住房問題；

(二) 促進符合澳門特別行政區居民實際需要及購買力的房屋的供應。

第三條

補充性

經濟房屋對私人房屋市場及社會房屋政策起著補充性的作用。

第四條

一般原則

經濟房屋的建造與出售尤其應：

(一) 遵守平等原則，但不影響優先考慮特定的家團，尤其是成員中有長者或殘疾人士的家團；

(二) 在房屋面積上及類型上符合澳門特別行政區居民的實際住房需要；

(三) 善用土地資源；

(四) 確保成本的控制；

(五) 符合城市發展和城市整治規劃；

(六) 提供具備衛生及安全條件的房屋；

(七) 鼓勵使用促進環保的技術和材料；

(八) 鼓勵落實能促進社區關係的建造方案及社會設施。

第五條

單位的用途

一、單位僅用於預約買受人或所有人及其家團自住。

二、自住是指上款所指的人士於房屋內實際及長期性地居住占用。

第六條

家團

一、為適用本法律的規定，家團是指因家庭法律關係或事實婚關係而共同生活的人。

二、為着申請的效力，家團分為：

(一) 核心家團，是指僅由與提交申請的成員有婚姻、直系血親或直系姻親及收養關係的人所組成的家團；

(二) 非核心家團，是指僅由與提交申請的成員有旁系血親或旁系姻親或事實婚關係的人所組成的家團；或同時由這些人及上項所指的人所組成的家團。

第二章

建造樓宇及保留單位

第七條

政府主導

一、澳門特別行政區政府負責建造經濟房屋樓宇。

二、房屋局或其他由行政長官指定的公共機構負責推動樓宇的建造。

三、房屋局具職權監督和統籌樓宇的建造及單位的出售，以及監察本法律的遵守情況。

第八條

工程計劃的核准及工程監察

一、工程計劃的審查、核准及樓宇建造工程的監察由《都市建築總章程》規範。

二、土地工務運輸局具職權監察樓宇建造工程。

第九條

驗樓委員會

房屋局為驗樓委員會的成員，驗樓委員會根據《都市建築總章程》由土地工務運輸局召集，對已完成的建築工程是否符合經核准的工程計劃進行查驗。

第十條

建築質量

建造樓宇所採用的飾面種類及物料質量須符合《都市建築總章程》的規定。

第十一條 樓宇

樓宇必須為多層樓宇且可同時作以下用途：

- (一) 居住；
- (二) 商業；
- (三) 社區、集體或公共設施；
- (四) 停泊機動車輛。

第十二條 類型及面積

一、單位類型可分為一房一廳(T1)、兩房一廳(T2)或三房一廳(T3)，各類型單位所對應的面積下限載於作為本法律組成部分的附件一。

二、每個單位應設有一個廚房、一個衛生間、一個廳，最多三個房間，以及一個露台。

第十三條

保留單位

房屋局應保留單位以出售予符合第十五條所指的特別要件的家團或個人。

第三章

申請購買單位

第一節

申請要件

第十四條

一般要件

一、澳門特別行政區居民並符合本法律所定的其他要件的家團或個人，均可申請購買單位。

二、家團申請人須由一名家團成員代表；家團申請人代表及個人申請人須為年滿十八歲的澳門特別行政區永久性居民。*

* 經第11/2015號法律修改。

三、申請人須遵守按第十六條及第十七條規定訂定的收入及資產限額。*

四、在不影響上款規定下，在提交申請表之日前的五年內直至簽訂買賣單位公證書之日前，申請人均不得：*

(一) 屬澳門特別行政區居住用途的都市房地產、獨立單位或土地的預約買受人或所有人；*

(二) 屬澳門特別行政區私產土地的承批人。*

五、下列人士不得申請取得單位：*

(一) 在提交申請表之日前的兩年內，按第五十三條第三款規定曾被解除買賣預約合同或按第五十條第二款規定曾被宣告買賣預約合同無效的家團成員或個人；*

(二) 在提交申請表之日前的兩年內，因作虛假聲明，或使用任何欺詐手段而按第二十八條第一款(六)項規定曾被取消申請的家團成員或個人；*

(三) 已獲房屋局許可購買或已簽定一個單位的買賣預約合同的另一家團的申請表所載成員；*

* 經第11/2015號法律修改。

(四) 已獲房屋局許可獲得取得或融資租賃自住房屋之貸款補貼的另一家團的申請表所載成員；*

(五) 經濟房屋單位的申請人、預約買受人或所有人的配偶；*

(六) 在提交申請表之日前的五年內，曾在有關樓宇的使用准照已發出及獲交付單位後捨棄購買單位的預約買受人及其家團成員；*

(七) 曾出售經濟房屋單位的所有人及其家團成員。*

六、如有合理解釋，可請求房屋局局長例外許可上款所指的家團成員申請購買單位。*

第十五條

特別要件

一、符合上條所指的一般要件，且處於下列其中一種情況的家團或個人可申請購買第十三條所指的保留單位，但不影響下款的規定：

(一) 居住在災民中心或臨時房屋中心；

* 經第11/2015號法律修改。

(二) 因災難而喪失慣常住所；

(三) 有實際社會需要並經由社會工作局推薦；

(四) 因公共利益需要而須遷離所居住的土地；

(五) 按照特別法例的規定進行舊區重整而須遷離所居住的土地；

(六) 所居住的樓宇被評定為澳門特別行政區不動產類文化財產，需要進行修復工程或更改為非居住用途而須遷離；

(七) 居住在社會房屋樓宇，但不再符合租賃該類房屋的要件。

二、對上款所指之人，適用上條第四款的要件時以下列所定時間為準：*

(一) 在提交申請之日直至訂立單位買賣公證書前，適用於第一款(一)、(三)、(四)及(七)項所指的申請人；

(二) 在訂立單位買賣公證書時，適用於第一款(二)、(五)及(六)項所指的申請人。

* 經第11/2015號法律修改。

第十六條

每月收入限額

一、每月收入的上限及下限由補充法規訂定。

二、申請人的每月收入下限不得高於為租賃社會房屋家團訂定的每月總收入的上限。

三、在訂定申請人的每月收入上限時，須考慮住房開支、非住房開支及儲蓄。

四、在計算住房開支時，尤其須考慮過去四季住宅用途不動產交易平均成交價、年利率及為取得房屋而承擔的抵押貸款的最高比率。

五、每月收入包括在澳門特別行政區內外所取得的收入，尤其是：

(一) 從自僱工作或為他人工作而取得的收益；

(二) 補助金、退休金或退伍金；

(三) 從工商業活動、不動產、著作權及財務運用所取得的收益。

六、為着計算的效力，每月收入是指作出申報前一個月的收入或作出申報前十二個月的平均每月收入，以對利害關係人較有利者計算。

第十七條

資產淨值上限

一、資產淨值上限由補充法規訂定。

二、在訂定申請人的資產淨值上限時，尤其須考慮自由市場住宅用途不動產交易的價格、銀行貸款金額及其他負擔。

三、資產淨值是指在澳門特別行政區內外的資產，尤其是不動產、工商業場所、合夥或公司的股、股份、出資或其他的資本參與，對船舶、飛行器或車輛擁有的權利，有價證券及金額超過澳門幣五千元的銀行賬戶、現金、債權、藝術品、珠寶或其他物品，扣除金額超過澳門幣五千元的債務。

第十八條

收入及資產的申報

一、須申報的每月收入及資產淨值包括家團成員或個人申請人的收入及資產。

二、如家團成員或個人申請人的配偶為澳門特別行政區居民且為着申請的效力不屬於家團的組成部分，申報還須包括配偶的每月收入及資產淨值。

三、如有合理解釋，可請求房屋局局長例外許可免除上款所指的申報。

第二節

取得人的甄選及單位的選擇

第十九條

公開申請

一、須透過公開申請甄選單位取得人；公開申請可分為一般性申請或限制性申請。

二、一般性申請，是指符合第十四條所指的申請購買單位一般要件的家團或個人可參加的申請。

三、限制性申請，是指符合第十五條所指的申請購買保留單位的特別要件的家團或個人可參加的申請。

第二十條

申請的開展

一、開展公開申請須在《澳門特別行政區公報》上發佈公告，公告尤其應載有：

(一) 提交申請的期限；

- (二) 申請的種類；
- (三) 分組的優先次序；
- (四) 供申請單位的位置、數量和類型；
- (五) 索取申請表的地點；
- (六) 呈交申請表的地點或方式；
- (七) 利害關係人索取申請資訊的地點及時間；
- (八) 申請所要求的文件；
- (九) 申請人排序名單的張貼地點。

二、除上款所指的發佈外，公開申請的公告須同時在至少兩份澳門特別行政區的報章發佈，一份為中文報章，另一份為葡文報章。

三、報章上發佈的內容可以僅包含第一款所指公告中較重要內容的概要。

第二十一條*

申請

一、申請須提交已填妥並由具行為能力的申請人簽署的申請表、家團成員或個人的身份證明文件副本，以及公

* 經第11/2015號法律修改。

開申請的公告所要求或房屋局認為有助於初步審查的其他文件。

二、申請表內尚須載明：

(一) 是否符合第十四條第三款所指收入及資產限額的聲明；

(二) 是否符合第十四條第四款所指的要件的聲明；

(三) 倘有的由社會工作局發出的殘疾評估登記證的識別資料，又或由設於澳門特別行政區的醫院或衛生局轄下的衛生中心發出的關於殘疾的醫生證明的識別資料。

三、申請只可由符合第十四條第二款所指的要件的家團申請人代表或個人申請人提交。

四、申請人不得在多於一份的申請表上出現。

第二十二條*

初步審查

房屋局負責初步審查所接收的申請表及附同文件是否齊備，僅在提交申請表之日已符合上條的規定的申請方獲接納。

* 經第11/2015號法律修改。

第二十三條

取消申請人資格

在下列任一情況下，取消申請人的資格：*

- (一) 逾期遞交申請；
- (二) 經初步審查申請未獲接納；*
- (三) 在規定的期限內未提交第二十一條第一款所指的文件或未填補文件上的缺漏；*
- (四) 出現在多於一份的申請表上；
- (五) 在申請過程中作虛假聲明或使用任何欺詐手段。

第二十四條

分組排序

一、完成初步審查後，獲接納的申請人及被取消資格的申請人按以下組別的優先次序排列：*

- (一) 核心家團；

* 經第11/2015號法律修改。

(二) 非核心家團；

(三) 個人申請人。

二、為了達到經濟房屋的目的，可在上款所定的每一組別內再次分組，尤其須考慮家團成員中有長者或殘疾人士的情況。

三、按以上各款的規定進行分組後，對申請人進行排序，如出現排序名次相同的情況，則以電腦隨機抽號的方式排序。

四、電腦隨機抽號在房屋局內進行，有利害關係的申請人及其代表可以出席。

五、*

六、*

第二十四-A條**

制定及公佈申請人排序名單

一、完成分組及排序後，房屋局制定申請人排序名單，該名單包括經初步審查獲接納的申請人及被取消資格的申請人。

* 經第11/2015號法律廢止。

** 經第11/2015號法律增加。

二、上款所指的名單尤其應載有：

(一) 申請表編號；

(二) 家團申請人代表或個人申請人的姓名；

(三) 所屬組別及排序名次；

(四) 如屬取消申請人資格的情況，則尚須說明取消資格的原因。

三、申請人排序名單的張貼須在《澳門特別行政區公報》上發佈公告及在兩份澳門特別行政區的報章發佈資訊，一份為中文報章，另一份為葡文報章，並自刊登之日起在第二十條第一款(九)項所指的地點張貼申請人排序名單，為期十五日。

四、就申請人排序名單，可向行政法院提起司法上訴，但該司法上訴不具中止效力。

第二十五條

名單的有效期

申請人排序名單的有效期在供申請的單位出售完畢後終止。

第二十六條*

實質審查

一、在甄選取得人時，須按申請人排序名單的次序及因應可分配單位的數量，對獲接納的申請人進行實質審查。

二、在分配房屋前，房屋局須實質審查申請人在實質上是否符合申請購買單位的要件。

三、為適用以上兩款的規定，申請人須在指定的期間內提交下列文件：

(一) 家團成員或個人的每月收入的證明文件；

(二) 家團成員或個人的資產聲明書；

(三) 倘有的為申請第十四條第六款所指的例外許可所需的證明文件；

(四) 倘有的由社會工作局發出的殘疾評估登記證副本，又或由設於澳門特別行政區的醫院或衛生局轄下的衛生中心發出的關於殘疾的醫生證明；

* 經第11/2015號法律修改。

(五) 房屋局認為有助於實質審查的其他文件。

四、申請人應在提交申請表之日符合本法律所定的申請要件及公開申請公告所定的申請條件，方可獲甄選成為取得人。

第二十七條

單位的選擇

一、獲甄選的取得人須於房屋局指定的日期及時間在備選的相關類型的單位中選擇其單位。

二、獲甄選的取得人可選擇的房屋類型載於作為本法律組成部分的附件二。

第二十八條*

取消獲甄選的取得人資格

一、屬下列任一情況，取消獲甄選的取得人資格：

(一) 不符合申請購買單位的要件；

* 經第11/2015號法律修改。

(二) 在規定的期限內未提交第二十六條第三款所指的文件或未填補文件上的缺漏；

(三) 出現在多於一份的申請表上；

(四) 無合理解釋而不到場選擇房屋或已到場但對提供的單位沒作任何選擇者；

(五) 在行使上條第一款所指選擇權後拒絕取得或占用有關單位；

(六) 在申請過程中作虛假聲明或使用任何欺詐手段。

二、被取消資格的獲甄選取得人可向行政法院提起司法上訴，該司法上訴不具中止效力。

第二十九條

資料核實

房屋局可隨時核實申請人在申請卷宗中所提交的資料。

第三十條

個人資料的處理

為確認申請程序中所作出的聲明，房屋局可根據第8/2005號法律的規定，透過包括資料互聯在內的任何方

式，與其他擁有為適用本法律具意義的資料的公共實體提供、互換、確認及使用利害關係人的個人資料。

第四章

出售單位

第三十一條

買賣預約合同

一、單位的買賣預約合同僅在按十一月八日第74/99/M號法令進行委託工程後方可訂立。

二、買賣預約合同尤其應載明：

- (一) 有關主體的身份認別資料；
- (二) 單位的識別資料及售價；
- (三) 付款條件；
- (四) 預約買受人僅可將單位作自住用途的義務；
- (五) 預約買受人將單位作其他用途所導致的處罰及後果；
- (六) 預約買受人不遵守付款條件所導致的後果；

(七) 預約買受人捨棄取得單位所導致的後果；

(八) 在簽訂買賣公證書前預約買受人及其家團成員不符合申請購買經濟房屋的要件所導致的後果；

(九) 單位的補貼比率。

三、買賣預約合同的立約人可由任何具行為能力並為澳門特別行政區永久性居民的申請人擔當。

四、如申請人為按第二十六條的規定所甄選的家團中唯一的澳門特別行政區永久性居民，在其死亡或嗣後無能力的情況下，買賣預約合同的立約人可由同一家團的另一個具行為能力的申請人擔當。

第三十二條

出售價格

一、單位售價由補充法規訂定。

二、單位售價的訂定尤其須考慮：

(一) 能成為此類房屋的受惠人的購買力；

(二) 樓宇的座落地點；

- (三) 樓宇的建成年份；
- (四) 單位在樓宇總體結構內的朝向及位置；
- (五) 單位面積及類型。

第三十三條

捨棄取得

一、如預約買受人捨棄取得單位，有權獲退回為購買單位已支付的價金。

二、退回的款項中須扣減：

(一) 債權銀行的欠款；

(二) 相當於單位售價百分之一的款項，以抵銷房屋局所承擔的行政開支；

(三) 在單位已交付預約買受人的情況下，為恢復單位的居住條件而必須進行的工程費用的預計金額。

三、如有合理解釋，預約買受人可請求房屋局局長例外許可將其合同地位移轉予符合第十四條所指要件的其他澳門特別行政區永久性居民。

第三十四條

許可書

一、單位的出售取決於許可書的發出，有關式樣由補充法規核准。

二、在核實預約買受人及其家團成員符合第十四條第四款所規定的要件後，房屋局方可發出許可書。*

三、許可書應載明：

(一) 預約買受人的姓名及身份證明文件編號；

(二) 單位的識別資料及售價；

(三) 不可轉讓的負擔；

(四) 第四十條第一款(一)項所指的補價；

(五) 第四十一條第一款所指的優先權；

(六) 在不可轉讓的期間屆滿後只可將單位售予澳門特別行政區永久性居民的限制。

四、在簽訂買賣預約合同後至發出許可書期間，如證實預約買受人及其家團成員不符合第十四條第四款所規

* 經第11/2015號法律修改。

定的要件，房屋局將解除買賣預約合同，但因上述人士死亡而獲移轉合同地位者不符合要件的情況除外。*

第三十五條

公證書

一、如未按下列規定向公證員遞交相應文件，則不得繕立單位的買賣公證書：

(一) 公開申請單位的買賣須遞交許可書及單位的火災保險單；

(二) 第三十九條第二款所指單位的買賣須遞交解除不可轉讓的負擔的證明；

(三) 不可轉讓的期間屆滿後單位的買賣須遞交不可轉讓的負擔終止及第四十條第一款(一)項所指繳付補價的證明。

二、經濟房屋單位買賣公證書應載明：

(一) 不可轉讓的負擔；

* 經第11/2015號法律修改。

(二) 第四十條第一款(一)項所指向房屋局繳付補價的義務；

(三) 單位作自住的用途；

(四) 第四十一條第一款所指的優先權；

(五) 在不可轉讓的期間屆滿後只可將單位售予澳門特別行政區永久性居民的限制。

三、第三十一條第三款及第四款的規定經必要的配合後適用於公證書的繕立。

四、繕立公證書的公證員須將副本送交財政局，以便在有關房屋紀錄登錄內註錄不可轉讓的負擔及第四十條第一款(一)項所指向房屋局繳付補價的義務。

第三十六條

物業登記

一、下列事實須作登記：

(一) 有關單位的權利設定、出售或預約出售的事實；

(二) 不可轉讓的負擔及第四十條第一款(一)項所指向房屋局繳付補價的義務；

(三) 第四十一條第一款所指的優先權。

二、應利害關係人請求，並經房屋局發出的證明證實後，可對不可轉讓負擔的終止及解除作出登記。

第五章

不可轉讓的負擔及單位的出售

第三十七條

不可轉讓的期間

按本法律的規定建造的單位，對其所設定的不可轉讓的期間，自使用准照發出之日起計，為期十六年。

第三十八條

不可轉讓負擔的終止

一、在下列情況下，不可轉讓的負擔自動終止：

(一) 上條所指期間屆滿；

(二) 執行稅務債務或執行因購買有關單位而將該單位作擔保的債務。

二、不可轉讓負擔終止後，已出售的單位不再具有經濟房屋性質，且不再受本法律對於自住用途的規定限制，但須維持居住用途。

三、根據第一款（二）項的規定不可轉讓的負擔終止後，有關單位可出售予不屬於下列情況的澳門特別行政區居民：

（一）澳門特別行政區居住用途的都市房地產、獨立單位或土地的所有人或預約買受人；

（二）澳門特別行政區私產土地的承批人。

第三十九條

不可轉讓的負擔的解除

一、在下列情況下，房屋局局長可批准解除不可轉讓的負擔：

（一）不可轉讓的期間未滿六年，證明預約買受人或所有人或在例外情況下有關家團成員死亡或屬於極重度殘疾；

（二）不可轉讓期間滿六年，不論是否有合理解釋。

二、批准解除不可轉讓的負擔後，可將單位售予符合第十四條所指要件的澳門特別行政區永久性居民。

三、單位的售價不得超過房屋局訂定的售價上限，該售價上限須根據單位的買入價及使用准照發出之日起所記錄的消費物價指數的變化計算。

四、新取得人的不可轉讓的期間於第三十七條所定的期間屆滿時終止。

第四十條

出售單位

一、不可轉讓的期間屆滿後，在同時符合下列條件的情況下，方可出售有關單位：

- (一) 向房屋局繳付根據下款計算出的補價；
- (二) 房屋局沒行使下條所指的優先權；
- (三) 將單位出售予澳門特別行政區永久性居民。

二、上款(一)項所指的補價須按下列公式計算：

$$C = Vf \times Rb$$

$$Rb = \frac{(Vmf - Pc)}{Vmf} \times 100\%$$

公式中的字符代表：

C：補價；

Vf：補價時由財政局稅務評定的單位價格；

Rb：單位補貼比率；

Vmf：最初單位出售時由房屋局評定的市場價格；

Pc：單位的買入價。

三、不可轉讓的期間屆滿後，如已提起執行之訴以清償由銀行所批給的貸款且第一款（一）項所指的補價仍未繳付，透過執行之訴所得的款項按下列次序處理：

- （一）向債權實體支付有關欠款；
- （二）向房屋局繳付按上款規定計算的補價；
- （三）餘款交付予債務人。

第四十一條

優先權

一、不可轉讓的期間屆滿後，在首次出售按本法律買入的單位時，房屋局享有優先權。

二、有意出售單位的所有人應將出售計劃及有關合同的條款，尤其是將買受人的姓名及售價，通知房屋局。

三、如所有人不遵守上款規定的通知義務，或將單位出售予與通知不同的買受人或以低於通知的價金出售單位，只要自知悉出售的基本內容起六個月內提出聲請，並在提起優先權之訴後十五日內，將應付的價金作出存放，房屋局有權取得已轉讓的單位。

四、房屋局應在第二款所指的通知日期起計二十個工作日內行使優先權。

五、在行使優先權時，房屋局須向所有人繳付第二款所指出售計劃的款項，並扣減上條第一款（一）項所指的補價款項。

六、在執行因取得有關單位而將該單位作擔保的債務，或在不可轉讓的期間屆滿後，已提起執行之訴以清償由銀行所批給的貸款的情況下，房屋局享有優先權按相當於透過執行予以清償的債務金額的價格買入有關單位。

七、在執行因取得有關單位而將該單位作擔保的債務的情況下，如房屋局不行使優先權，透過有關執行所得的款項按下列次序處理：

（一）向債權實體支付有關欠款；

(二) 向房屋局支付司法變賣價金中超出單位最初售價的款項；

(三) 餘款交付予債務人。

第四十二條

通知

在執行因取得有關單位而將該單位作擔保的債務，或在不可轉讓的期間屆滿後，已提起執行之訴以清償由銀行所批給的貸款的情況下，債權實體應於提起執行之訴之日起計三十日內將有關取得人不履行義務的情況通知房屋局。

第六章

單位的隨後處置

第四十三條

可處置的單位

在下列情況下，可處置的單位撥歸房屋局：

(一) 第三十三條第一款所指的單位在交付後被預約買受人捨棄；

(二) 第三十四條第四款或第五十三條第三款所指的買賣預約合同被解除；

(三) 第四十一條所指的優先權的行使；

(四) 第五十條第二款所指的買賣預約合同或買賣合同無效。

第四十四條

解除買賣預約合同

一、如解除買賣預約合同，預約買受人有權獲退回為購買單位已支付的價金。

二、如預約買受人因購買單位成為銀行貸款的債務人，首先須向債權實體償還欠款，餘款則退還予預約買受人。

三、退回的款項中須扣減：

(一) 相當於單位售價的百分之一的款項，以抵銷房屋局所承擔的行政開支；

(二) 為恢復單位的居住條件而必須進行的工程費用的預計金額；

(三) 尚未繳交的管理費、水費、燃氣費、電費及電話費。

第四十五條

無效

一、當買賣預約合同或買賣合同被宣告無效時，預約買受人或所有人有權獲退回為購買單位已支付的價金。

二、如預約買受人或所有人因購買單位成為銀行貸款的債務人，首先須向債權銀行償還欠款，餘款則退還予預約買受人或所有人。

三、退回的款項中須扣減：

(一) 因佔用單位每年相當於售價的百分之二的款項，以對其使用作出補償；

(二) 相當於單位售價的百分之一的款項，以抵銷房屋局所承擔的行政開支；

(三) 為恢復單位的居住條件而必須進行的工程費用的預計金額；

(四) 尚未繳交的管理費、水費、燃氣費、電費及電話費。

第四十六條

轉售單位

一、在單位可以作隨後處置的情況下，房屋局根據本法律第四章的規定轉售單位。

二、單位的轉售價由房屋局根據使用准照發出之日起所記錄的消費物價指數的變化計算和訂定。

三、單位最初售價與轉售價的差額撥歸房屋局。

第四十七條

適用制度

一、前一章的規定經必要配合後適用於按本章規定轉售的單位。

二、按本章規定轉售的單位，對其所設定的不可轉讓的期間，自訂立買賣預約合同之日起計，為期十六年。

第七章 稅務豁免及其他優惠

第四十八條 市區房屋稅

一、自使用准照發出的翌月首日起至不可轉讓的期間屆滿前，單位的收益享有市區房屋稅豁免。

二、不可轉讓的期間屆滿後，如單位仍屬首次購買者或因其死亡而移轉予未經法院裁判分居或分產的生存配偶、卑親屬或尊親屬，則市區房屋稅可獲減半。

三、本條所指的稅務優惠由主管部門依職權辦理。

第四十九條 印花稅及其他優惠

經濟房屋單位的買賣預約合同及買賣公證書豁免繳交：

- (一) 印花稅；
- (二) 公證及登記手續費。

第八章 處罰制度

第五十條 虛假聲明

- 一、如提供虛假聲明，按刑法規定予以處罰。
- 二、如被判定曾提供有關申請要件的虛假聲明，單位的預約合同及買賣合同均屬無效。
- 三、買賣預約合同及買賣合同的無效，只可由房屋局隨時主張，也可由法院依職權宣告。

第五十一條 行政違法行為

- 一、預約買受人將經濟房屋單位作非居住用途或以有償或無償方式將整個單位讓與他人居住，科處相當於有關單位最初售價的百分之十至百分之三十的罰款。
- 二、所有人將經濟房屋單位作非居住用途或以有償或無償方式將整個單位讓與他人居住，科處相當於該單位最初售價的百分之十至百分之四十的罰款。

三、預約買受人或所有人將經濟房屋單位作部分出租，科處相當於該單位最初售價的百分之五至百分之十的罰款。

四、在作出第四十一條第二款所指的通知後，所有人在沒有合理理由的情況下拒絕出售單位，科處澳門幣三千元至一萬元的罰款。

五、銀行不履行第四十二條所指的通知義務，科處澳門幣五千元至一萬五千元的罰款。

第五十二條

累犯

一、為着本法律的效力，在違法行為的行政處罰決定已轉為不可申訴後一年內，再作出相同性質的行政違法行為，視為累犯。

二、屬累犯的情況，罰款的最低限度提高四分之一，最高限度則維持不變。

第五十三條

終止違法行為

一、違法者必須在房屋局指定的期限內終止有關違法行為狀況。

二、如不遵守上款的規定，每逾期一日，加罰原罰款額的百分之一。

三、如不在指定的期限終止第五十一條第一款所指的違法行為狀況，房屋局可解除買賣預約合同，但不影響上款的規定。

第五十四條

權限

房屋局局長具職權科處本章所規定的行政違法行為的處罰。

第五十五條

程序

一、一旦發現作出行政違法行為，房屋局將組成卷宗和提出控訴，並將控訴通知違法者。

二、控訴通知內須訂定十五日的期限，以便違法者提出辯護。

三、罰款須在作出處罰決定通知之日起計三十日內繳付。

四、罰款所得為房屋局的收入。

第九章 最後及過渡規定

第五十六條 受出售條件限制的單位

一、在樓宇使用准照及有關說明書中，應詳細列明按不可轉讓的負擔的規定而受出售條件限制的單位。

二、分層所有權設立憑證須載明受出售條件限制的單位，且各有關單位的標示內也應作相同註明。

三、在作出上款所指的註明時，須以建築工程計劃為依據，並附同有關說明書。

第五十七條

樓宇管理

根據本法律所建造的樓宇的管理由經必要配合後的八月二十一日第41/95/M號法令的規定規範。

第五十八條

商業用途的單位

根據本法律所建造的樓宇內作商業用途單位的分配由經必要配合後的六月一日第28/92/M號法令的規定規範。

第五十九條

轉換用途

一、在特別情況下，尤其是無人有意取得可動用的經濟房屋時，可將按本法律建造的單位作社會房屋租賃之用。

二、如將經濟房屋出售予承租於該經濟房屋的第十五條第一款(七)項所指的社會房屋的承租人，其售價按以下公式計算：

$$PV=AB \times PM \times CV$$

公式中的字符代表：

PV：單位的售價；

AB：樓宇的獨立單位說明書所載的有關單位建築面積；

PM：用作訂定單位價值的每平方米的價格；

CV：按樓齡調整價格的系數。

三、用作訂定單位價值的每平方米的價格，經房屋局建議，以補充法規訂定，有需要時作出調整，且應儘量接近訂定已建成的經濟房屋的售價時所採用的每平方米的平均價格。

四、按樓齡調整價格的系數，按照自樓宇的使用准照發出之日起所經過的年數，採用載於作為本法律組成部分的附件三內的相應數值。

第六十條

時間上之適用

一、本法律的規定適用於下列經濟房屋：

(一) 在其生效後全部或部分建成；

(二) 在其生效前根據四月十二日第13/93/M號法令全部或部分建成且仍未簽訂買賣預約合同。

二、在不影響第六十三條(四)項的規定下,只要相關買賣預約合同在本法律生效之日前已簽訂,對預約買受人或所有人因房屋發展合同制度所產生的法律關係的內容,適用四月十二日第13/93/M號法令的規定。

三、在本法律生效之日前已生效的房屋發展合同仍然有效,並適用四月十二日第13/93/M號法令第二條、第六條至第十四條、第十七條第二款及第三款、第二十條、第二十五條第二款、第二十八條及第二十九條的規定。

四、四月十二日第13/93/M號法令所訂定的購買房屋的條件適用於根據六月二十六日第26/95/M號法令核准的《以房屋發展合同制度所建房屋之購買規章》及二月一日第4/99/M號法令的規定已簽訂相關買賣預約合同的預約買受人。

五、在不影響第六十三條(五)項的規定下,根據《以房屋發展合同制度所建房屋之購買規章》的規定已列入輪

候總名單的獲接納的申請繼續有效，有關的申請人有權優先獲分配可動用的房屋，且適用：

(一) 本法律所指的經濟房屋申請購買要件，但第十四條第二款的規定除外；第三款的規定僅自提交申請之日起適用；

(二) 六月二十六日第26/95/M號法令的規定，但第十五條b) 項的規定除外，獲甄選的候選人可選擇放棄其地位，即將該候選人轉列於總輪候名單末尾，但在任何情況下僅限一次。

六、根據《以房屋發展合同制度所建房屋之購買規章》第十條第四款的規定，僅選擇T0_{IV}或T₄類型的房屋的獲接納競投的候選人，當沒有該類型的單位供選擇時，則可改變其選擇。

七、根據前款的規定，改變選擇的候選人須按其得分在同期輪候名單上重新排序。

八、根據《以房屋發展合同制度所建房屋之購買規章》的規定獲接納競投的候選人，如在申請所選的地區內未能獲提供其有權選擇類型的房屋，而在其他地區仍有同

類房屋供選擇時，則可按有關的排序選擇位於其他地區的同類單位。

九、根據四月十二日第13/93/M號法令第十二條第一款的規定分類為A類的房屋每平方米的售價按 $P_v=0.9 \times P_m/m^2$ 的公式計算：

公式中的字符代表：

P_v ：單位每平方米的售價；

P_m ：用作訂定單位價值的每平方米的價格。

第六十一條

補充法律

對本法律未特別規定的事宜，補充適用《民法典》、《行政程序法典》、《刑法典》及《行政上之違法行為之一般制度及程序》。

第六十二條

補充法規

為執行本法律所需的補充法規由行政長官制定。

第六十三條

廢止

廢止：

- (一) 九月六日第13/80/M號法律；
- (二) 四月八日第1/85/M號法律；
- (三) 一月四日第3/86/M號法令；
- (四) 四月十二日第13/93/M號法令；
- (五) 六月二十六日第26/95/M號法令；
- (六) 二月一日第4/99/M號法令。

第六十四條

生效

本法律自二零一一年十月一日起生效。

二零一一年八月十二日通過。

立法會主席 劉焯華

二零一一年八月十九日簽署。

命令公佈。

行政長官 崔世安

附件一
(第十二條第一款所指者)

類型	最小使用面積 (平方米)						露台	最小總使用面積
	廳	房1	房2	房3	廚房	衛生間		
T1	10	7.5			3.5	2.5	2.0	25.5
T2	10	7.5	7.5		3.5	2.5	2.0	33.0
T3	12	7.5	7.5	7.5	3.5	2.5	2.0	42.5
牆與牆之間最短距離 (米)	2.4	2.2	2.2	2.2	1.4	1.2	--	--

註一：單位的使用面積 (AU) 是指所有間格 (房、廳、廚房及衛生間)、附屬建築物 (包括露台) 及走道的使用面積的總和，而每一間格的使用面積是指以間格內牆的周長所計算的多邊形地面的面積。

註二：所有住宅單位均須建有露台。

附件二
(第二十七條第二款所指者)

家團成員人數	可選擇的房屋類型
1人	T ₁
2人	T ₁ , T ₂
3人或以上	T ₁ , T ₂ , T ₃

附件三
(第五十九條第四款所指者)

年數	樓齡系數
不足一年	1
一年至不足兩年	0.98
兩年至不足三年	0.96
三年至不足四年	0.94
四年至不足五年	0.92
五年至不足六年	0.90
六年至不足七年	0.87
七年至不足八年	0.84
八年至不足九年	0.81
九年至不足十年	0.78
十年至不足十一年	0.75
十一年至不足十二年	0.72
十二年至不足十三年	0.69
十三年至不足十四年	0.66
十四年至不足十五年	0.63
十五年或以上	0.60

澳門特別行政區
第 11/2015 號法律

修改第 10/2011 號法律《經濟房屋法》

立法會根據《澳門特別行政區基本法》第七十一條
(一) 項，制定本法律。

第一條

修改第10/2011號法律

第10/2011號法律第十四條、第十五條、第二十一條至
第二十四條、第二十六條、第二十八條及第三十四條修改
如下：

“第十四條

一般要件

一、〔……〕

二、家團申請人須由一名家團成員代表；家團申請
人代表及個人申請人須為年滿十八歲的澳門特別行政
區永久性居民。

三、(原第二款)

四、(原第三款)

五、下列人士不得申請取得單位：

(一) 在提交申請表之日前的兩年內，按第五十三條第三款規定曾被解除買賣預約合同或按第五十條第二款規定曾被宣告買賣預約合同無效的家團成員或個人；

(二) 在提交申請表之日前的兩年內，因作虛假聲明，或使用任何欺詐手段而按第二十八條第一款(六)項規定曾被取消申請的家團成員或個人；

(三) 已獲房屋局許可購買或已簽定一個單位的買賣預約合同的另一家團的申請表所載成員；

(四) 已獲房屋局許可獲得取得或融資租賃自住房屋之貸款補貼的另一家團的申請表所載成員；

(五) 經濟房屋單位的申請人、預約買受人或所有人的配偶；

(六) 在提交申請表之日前的五年內，曾在有關樓宇的使用准照已發出及獲交付單位後捨棄購買單位的預約買受人及其家團成員；

(七)曾出售經濟房屋單位的所有人及其家團成員。

六、(原第五款)

第十五條 特別要件

一、〔……〕

二、對上款所指之人，適用上條第四款的要件時以下列所定時間為準：

(一)〔……〕

(二)〔……〕

第二十一條 申請

一、申請須提交已填妥並由具行為能力的申請人簽署的申請表、家團成員或個人的身份證明文件副本，以及公開申請的公告所要求或房屋局認為有助於初步審查的其他文件。

二、申請表內尚須載明：

(一) 是否符合第十四條第三款所指收入及資產限額的聲明；

(二) 是否符合第十四條第四款所指的要件的聲明；

(三) 倘有的由社會工作局發出的殘疾評估登記證的識別資料，又或由設於澳門特別行政區的醫院或衛生局轄下的衛生中心發出的關於殘疾的醫生證明的識別資料。

三、申請只可由符合第十四條第二款所指的要件的家團申請人代表或個人申請人提交。

四、(原第三款)

第二十二條

初步審查

房屋局負責初步審查所接收的申請表及附同文件是否齊備，僅在提交申請表之日已符合上條的規定的申請方獲接納。

第二十三條 取消申請人資格

在下列任一情況下，取消申請人的資格：

- (一) [……]
- (二) 經初步審查申請未獲接納；
- (三) 在規定的期限內未提交第二十一條第一款所指的文件或未填補文件上的缺漏；
- (四) [……]
- (五) [……]

第二十四條 分組排序

一、完成初步審查後，獲接納的申請人及被取消資格的申請人按以下組別的優先次序排列：

- (一) [……]
- (二) [……]
- (三) [……]

二、〔……〕

三、〔……〕

四、〔……〕

五、〔廢止〕

六、〔廢止〕

第二十六條

實質審查

一、在甄選取得人時，須按申請人排序名單的次序及因應可分配單位的數量，對獲接納的申請人進行實質審查。

二、在分配房屋前，房屋局須實質審查申請人在實質上是否符合申請購買單位的要件。

三、為適用以上兩款的規定，申請人須在指定的期間內提交下列文件：

(一) 家團成員或個人的每月收入的證明文件；

(二) 家團成員或個人的資產聲明書；

(三) 倘有的為申請第十四條第六款所指的例外許可所需的證明文件；

(四) 倘有的由社會工作局發出的殘疾評估登記證副本，又或由設於澳門特別行政區的醫院或衛生局轄下的衛生中心發出的關於殘疾的醫生證明；

(五) 房屋局認為有助於實質審查的其他文件。

四、申請人應在提交申請表之日符合本法律所定的申請要件及公開申請公告所定的申請條件，方可獲甄選成為取得人。

第二十八條

取消獲甄選的取得人資格

一、屬下列任一情況，取消獲甄選的取得人資格：

(一) 不符合申請購買單位的要件；

(二) 在規定的期限內未提交第二十六條第三款所指的文件或未填補文件上的缺漏；

(三) 出現在多於一份的申請表上；

(四) 無合理解釋而不到場選擇房屋或已到場但對提供的單位沒作任何選擇者；

(五) 在行使上條第一款所指選擇權後拒絕取得或占用有關單位；

(六) 在申請過程中作虛假聲明或使用任何欺詐手段。

二、被取消資格的獲甄選取得人可向行政法院提起司法上訴，該司法上訴不具中止效力。

第三十四條

許可書

一、〔……〕

二、在核實預約買受人及其家團成員符合第十四條第四款所規定的要件後，房屋局方可發出許可書。

三、〔……〕

四、在簽訂買賣預約合同後至發出許可書期間，如證實預約買受人及其家團成員不符合第十四條第四款所規定的要件，房屋局將解除買賣預約合同，但因

上述人士死亡而獲移轉合同地位者不符合要件的情況除外。”

第二條

增加條文

在第10/2011號法律內增加第二十四-A條，內容如下：

“第二十四-A條

制定及公佈申請人排序名單

一、完成分組及排序後，房屋局制定申請人排序名單，該名單包括經初步審查獲接納的申請人及被取消資格的申請人。

二、上款所指的名單尤其應載有：

(一)申請表編號；

(二)家團申請人代表或個人申請人的姓名；

(三)所屬組別及排序名次；

(四)如屬取消申請人資格的情況，則尚須說明取消資格的原因。

三、申請人排序名單的張貼須在《澳門特別行政區公報》上發佈公告及在兩份澳門特別行政區的報章發佈資訊，一份為中文報章，另一份為葡文報章，並自刊登之日起在第二十條第一款（九）項所指的地點張貼申請人排序名單，為期十五日。

四、就申請人排序名單，可向行政法院提起司法上訴，但該司法上訴不具中止效力。”

第三條

過渡規定

一、本法律適用於二零一三年十二月十八日《澳門特別行政區公報》第五十一期第二組所刊登的有關開展取得經濟房屋一般性申請。

二、如申請人已適當填妥及簽署上款所指的取得經濟房屋一般性申請的申請表，並附同公開申請公告載有的申請所要求的文件一併提交予房屋局，且在提交申請表之日所提交的資料顯示其符合經本法律修改的第10/2011號法律第十四條第二款的規定，以及申請人所申報的收入及資產金額顯示符合第386/2013號行政長官批示所訂定的

收入及資產限額，則視為符合經本法律修改的第10/2011號法律第二十一條有關遞交申請的規定，並視為通過第二十二條規定的初步審查，接納有關的申請。

第四條 生效

本法律自公佈翌日起生效。

二零一五年八月六日通過。

立法會主席 賀一誠

二零一五年八月十一日簽署。

命令公佈。

行政長官 崔世安