



理由陳述

居住用途的不動產的租金調整制度

一、多年來，澳門特別行政區（下稱“澳門特區”）的房地產市場炒風熾熱，主要由於外來投資者來澳購置不動產，不為居住，只為等待升值，以便轉賣時賺取差額。在澳門一個根深柢固地呈現自由態勢的具有開放市場的資本主義經濟的社會，資本主義投資者透過投資在本澳的房地產市場而獲得龐大的差額利潤，是無可厚非的。但也肯定的是，因外來的純粹投機性質的投資活動，引致澳門特區全城房屋價格居高不下，遠超於大部分市民的能力範圍，繼續容許這一情況亦毫不合理。

二、面對市場這股龐大壓力，澳門市民的處境尤為脆弱，因為一方面未能透過工作賺取足夠收益購置自己的房屋，更甚者，由於不動產價格不斷上升，購置房屋將會更難實現；另一方面，所賺取的收益又大大超出可享有社會房屋和經濟房屋權利的範圍，中產階層因而淪為“夾心人”。因為富者可支付澳門特區房地產市場不動產的高昂價格，而只有更貧窮的人才可獲得公共援助，因為作為獲得分配公共房屋要件的年收益限額定得很低。

澳門特區社會非常清楚這一境況，市民大眾也為此憂心忡忡，因此，立法會急需作規範性的介入。提出本法案，旨在回應市民大眾的期盼，就是租金最低限度應處於市民能承受的合理水平，並按照統計暨普查局計算的通脹率作年度調整，讓市民不再因為外來資本主義



投資者的投機和謀取暴利行為而要繼續承受持續和過度上漲的租金。

三、本法案旨在對雙方就訂定作居住用途的不動產的租金的合同自由設法定限制，以保障承租人，避免雙方透過協議自由調整租金，而不以當年的通脹作為依據。有關規定旨在回應近年租金的持續增長，其中有很多出租人向其承租人大幅調整租金，令承租人處於被迫接受有關增幅的困境，否則便要遷離租賃住所，從而強烈降低了其協商能力。

四、本法案建議按照統計暨普查局公佈的通脹指數每年調整居住用途的不動產的租金，且不容許在租賃合同有效期的首兩年作出調整，從而讓租金金額能跟隨當時的通脹或通縮，避免出現租金大幅增長和投機性增長、使承租人欠缺保障的情況。

五、在違反居住用途不動產的租金調整法定制度的情況下，本法案訂定因收取過高租金而引致損失者需承擔民事合同責任和被科處行政違法行為的處罰，或在更嚴重的情況下需承擔刑事責任，這旨在處罰不遵守這強制性的法律制度且不按照本法案規定的限制大幅調升租金的出租人。

六、監察居住用途的不動產的租金調整制度和科處本法案規定的行政罰款，屬房屋局的權限。

因應現時澳門特區的房地產市場出現切實的社會緊急情況，其中近年租金大幅度和不受控增長，甚至按年倍增，因此本法案訂明居



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

(翻譯本)

住用途的不動產的租金須在兩年的過渡期內被凍結，即在兩年內不得作任何調升或調整。

澳門特別行政區立法會議員

高天賜

二零一五年四月二十七日