



澳門特別行政區
第 /2015 號法律 (法案)

居住用途的不動產的租金調整制度

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

標的

本法律通過位於澳門特別行政區居住用途的不動產的租金調整制度，以打擊房地產市場的炒賣活動。

第二條

租金調整

雙方須依照以下制度以書面形式訂明，方可調整居住用途的不動產的租金：

(一) 第一次調整只可在合同生效兩年後提出，而續後的調整則要與前一次調整相距一年；

(二) 在不影響上項之規定下，只可根據現行的調整系數於每年調整租金；



(三) 出租人以書面形式並至少提前三十日通知承租人調整系數以及因而產生的新租金；

(四) 如於某年沒有調升租金則不可追回當年的調升金額，但可於隨後年間適用調整系數，只要仍未超過當初可執行有關係數的日期起計三年。

第三條 調整系數

一、各類租賃的年度租金調整系數，是依據統計暨普查局（下稱“統計局”）至每年 8 月 31 日得出的不包含住屋元素的近十二個月的消費物價指數的總體變化而產生的數值。

二、上款所指的系數由統計局最遲於每年 10 月 30 日以通告形式刊登於《澳門特別行政區公報》第二組。

第四條 進位至整數

一、經上條所指調整後產生的租金不足澳門幣一元的部分，作澳門幣一元計。

二、透過算術公式確定租金的其他情況，同樣適用上述進位的規定。



第五條

民事責任

在違反本法規定的制度下調整居住用途的不動產租金者，須根據《民法典》的一般規定承擔合同責任。

第六條

行政違法行為

一、在不影響下款規定的情況下，如居住用途的不動產的租金的調整幅度超出本法所規定的限制，科處澳門幣二萬元至二十萬元罰款。

二、倘違反本法所規定的限制是基於過失，罰款減低三分之一。

三、倘違法者自願向本法的監察實體自首，罰款減半。

第七條

累犯

一、自科處處罰或處分的司法裁判或行政決定轉為確定性之日起兩年內作出相同的違法行為，視為累犯。



二、屬累犯的情況，所適用的罰款的上限提高三分之一。

第八條

繳納罰款的責任

一、繳納罰款的責任由作出本法規定的行政違法行為的行為人承擔。

二、屬法人的情況，其行政管理機關成員、管理人員以及於法人中事實擔任行政或管理職務的其他人員，對於在從事其職務期間因本法所指的行政違法行而科處的罰款，均需負上繳納罰款的連帶責任，除非能證實已盡心和勤謹地執行職務，且法人作出的行政違法行為不是出於自己的過錯。

三、倘根據上款規定有多名責任人，各人均須負連帶責任。

第九條

刑事責任

利用他人處於特別弱勢的情況，導致承租人需接受明顯超出本法所訂定的租金增幅者，科處最高三年徒刑或罰金。

第十條

監察



按本法規定科罰行政違法行為以及監察租金調整制度的遵行，屬房屋局的權限，但不影響法律賦予其他實體的權限。

第十一條 罰款的歸屬

本法所訂定的罰款撥作房屋局的本身收入。

第十二條 補充法

一切本法沒有特別規範的事項，視乎其性質補充適用《民法典》、《行政程序法典》、《刑法典》和《行政上之違法行為之一般制度及程序》。

第十三條 過渡規定

一、本法生效起兩年內，不得對居住用途的不動產的租金進行任何的調升或調整。

二、違反上款訂定的限制，經作出必要的配合後，適用第六條規定的行政違法行為制度和第十一條規定的刑事責任制度。



第十四條
生效

本法於公佈後翌月首日生效。

二零一五年 月 日通過。

立法會主席 _____

賀一誠

二零一五年 月 日簽署。

命令公佈。

行政長官 _____

崔世安