



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

理由陳述

社會房屋法律制度

(法案)

現時規範社會房屋的相關法例有第 25/2009 號行政法規《社會房屋的分配、租賃及管理》、八月八日第 69/88/M 號法令的部分條文、經第 296/2009 號行政長官批示核准並經第 141/2012 號及第 141/2013 號行政長官批示修改的《社會房屋申請規章》，以及經第 23/2013 號、第 415/2013 號、第 167/2014 號、第 1/2015 號和第 473/2015 號行政長官批示修改的第 179/2012 號行政長官批示。

隨着近年澳門特別行政區的經濟及人口的增長，私人房地產市場所供應的房屋租金大幅攀升，且居高不下，使低收入家團的住屋負擔加劇。基於上述部分的法例已實行多時，未能配合現今社會的發展，為使更有效及合理分配社會資源，照顧弱勢社群，政府於 2014 年開展了檢討現行社會房屋制度的一系列工作，多次與公共房屋事務委員會就相關制度等進行討論，認為有必要對現行社會房屋法律制度進行檢討及修訂。

在研究相關法例修訂的過程中，為廣泛收集公眾及社會各界的意見，制定了修訂社會房屋法律制度的諮詢文本，自 2015 年 7 月 9 日至 2015 年 9 月 6 日，展開了為期 60 日的公開諮詢。期間，除印製大量的諮詢文本供公眾索閱外，亦舉辦了 7 場針對不同人士的諮詢會，且分別在澳門及氹仔各區進行了 5 次公開諮詢巡迴展覽。諮詢期間共收到 221 份意見，另收集了 85 篇傳媒的報導。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

綜合諮詢期間公眾及社會各界所提出的意見，反映公眾對以下幾方面的問題較為關注：申請方式、申請條件、政府對資產審查的職權、處罰制度等。

經分析諮詢期間公眾及社會各界提出的意見，以及政府根據過往在社會房屋法例執行上的經驗而提出的意見和建議，並主要參考八月八日第 69/88/M 號法令及第 25/2009 號行政法規的規定後，制定了《社會房屋法律制度》法案，其主要內容如下：

一、以法律形式訂定社會房屋的基本制度

是次修法建議以法律形式訂定社會房屋的基本制度，而有關分配制度的補充規定，可由行政法規訂定。為此，建議如下：

（一）法案名稱為“社會房屋法律制度”。

（二）定義：

“社會房屋”：是指屬房屋局或由其管理，包括按房屋發展合同制度批出土地回報的住宅單位，供經濟狀況薄弱且居住於澳門特別行政區的家團或個人租賃的房屋。

（三）社會房屋的興建標準

綜觀有關社會房屋的法例，並沒有就有關單位的面積設定標準，過往進行有關建造工程時，僅能參考經濟房屋的相關規定。因此，本法案建議透過補充法規訂定社會房屋單位類型及面積等興建標準，以便有關部門進行建造工程時有法可循。



二、訂定社會房屋分配制度

（一）申請程序

基於上述的修訂，有必要訂定社會房屋分配的一般規定。

申請分配社會房屋屬恆常性，任何符合申請要件的家團或個人，均可透過郵遞、電子方式或其他由房屋局指定的方式，於任何時間向該局遞交申請。

社會房屋是按照可提供的房屋，以及按照由公佈於《澳門特別行政區公報》（下稱“《公報》”）的行政長官批示訂定的得分表所計算的得分，由高至低依次排列的方式進行分配。

（二）申請要件

在申請要件方面，法案建議如下：

在澳門特別行政區居住的經濟狀況薄弱的家團或個人，可申請租賃社會房屋。

經濟狀況薄弱的家團是指每月總收入及總資產淨值不超過公佈於《公報》的行政長官批示所訂定的限額者。

申請必須由家團中一名年滿二十三歲且在澳門特別行政區居留至少七年並持有澳門特別行政區永久性居民身份證的家團成員提出。

（三）分配制度

社會房屋分配制度的補充規定，尤其是採用的申請程序及甄選標準，由行政法規制定。



三、租賃

法案主要規範租賃合同的內容，尤其是雙方當事人的義務、合同解除及失效的情況、勒遷等規定。至於租賃合同的期間、繳交租金的期間及方式、社會房屋的工程及保養，則由行政法規制定。

（一）義務的內容

法案中房屋局和承租人的義務基本上是繼受自第 25/2009 號行政法規的現行規定。

（二）租賃合同的解除

法案中有關租賃合同解除的制度基本上是繼受自第 25/2009 號行政法規所規定的制度。主要的修訂有：

現行法例對於承租人或其家團成員違反某些樓宇管理方面的義務所給予的處罰僅為科處罰款，不會導致解除租賃合同，由於處罰力度較輕，對違規者未能起到阻嚇作用，因此，法案將新增累次違反某些樓宇管理方面的義務而導致解除合同的情況。

（三）勒遷

法案中有關勒遷的規定基本上是繼受自八月八日第 69/88/M 號法令的相關規定。一旦合同解除或因任何理由失效後，承租人及其家團成員應在法案規定的期間內搬離房屋，否則將被強制執行勒遷，但有合理解釋且獲房屋局接納的情況除外。



四、監察及處罰制度

法案中的處罰制度主要是繼受自第 25/2009 號行政法規的相關規定。主要對行政違法行為（罰款）、罰款的繳付及歸屬、時效等作出規範。主要的修訂有：

（一）加大罰款的金額

由於現行法例處罰力度較輕，對違規者未能起到阻嚇作用，因此，法案將加大罰款的金額，罰款額由最低五百元提高至一千元。

（二）合作義務

法案中新引入合作義務，應房屋局為執行監察職務而提出的要求，任何私人實體均有提供協助的義務。應房屋局為執行監察職務而提出的要求，承租人及其家團成員、該樓宇的管理機關及管理實體負有特別合作義務，應提供被要求的資料。

五、過渡及最後規定

（一）法律在時間上的適用

在過渡規定中，本法案建議保障已被列入確定輪候名單的候選人，即本法律生效前已根據第 25/2009 號行政法規及經第 296/2009 號行政長官批示核准並經第 141/2012 號、第 141/2013 號行政長官批示修改的《社會房屋申請規章》提出申請並被列入確定輪候名單的候選人，其獲承租社會房屋的條件按第 25/2009 號行政法規第三條的規定處理，但對家團的每月總收入及總資產淨值的限定，則以最新公佈於《公報》的行政長官批示所規定的金額為準。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

至於本法案中關於租賃的規定，按《民法典》第十一條第二款下半部分的法律在時間上適用的一般原則適用於在本法律生效前所訂立的租賃合同。

本法律生效前已根據第 25/2009 號行政法規第八條（二）項及第十一條第二款的規定以例外情況分配的房屋，可繼續由有關的機構、實體、公共機關或實體使用，直至退回房屋局或由房屋局收回為止。

（二）廢止性規定

廢止八月八日第 69/88/M 號法令；第 25/2009 號行政法規及第 296/2009 號行政長官批示將會於法律生效時終止生效。

另外，亦會維持獲接納輪候社會房屋的家團或個人可獲發住屋補助的安排，但有關事宜不在法案中訂定，而是由行政法規規範。