



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

澳門特別行政區

第 /2017號法律（法案）

社會房屋法律制度

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。

第一章

一般規定

第一條

標的

本法律制定社會房屋的分配及租賃的基本制度。

第二條

目的

本法律旨在協助經濟狀況薄弱的澳門特別行政區居民解決居住問題。



第三條

定義

為適用本法律，下列用語的含義為：

- (一) “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；
- (二) “家團”：是指一群以婚姻、事實婚姻、血親、姻親及收養為聯繫而共同生活的人；
- (三) “家團代表”：是指負責申請社會房屋的家團成員，或獲分配房屋者；
- (四) “自住”：是指承租人及其家團成員於社會房屋內實質及長期性居住；
- (五) “實質及長期性居住”：是指承租人及其家團成員每年至少有三分之二時間在房屋內留宿；
- (六) “收入”：是指在澳門特別行政區內外所取得的收益，尤其是：
 - (1) 從自僱工作或為他人工作而取得的收益；
 - (2) 補助金、退休金或退伍金，但公佈於《澳門特別行政區公報》（下稱“《公報》”）的行政長官批示另有規定者除外；
 - (3) 從工商業活動、不動產、知識產權及財務運用所取得的收益；



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

- (七) “資產淨值”：是指在澳門特別行政區內外的資產，尤其是銀行賬戶、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。

第四條

一般原則

社會房屋的分配及租賃尤其應：

- (一) 遵守平等原則，但不影響在本法律規定的例外情況優先考慮特定的家團；
- (二) 確保社會房屋合理及有效利用；
- (三) 確保社會房屋具備衛生及安全條件。

第五條

社會房屋的用途

社會房屋僅用於承租人及其家團成員自住，但本法律另有規定者除外。

第六條

單位類型及面積

社會房屋的單位類型及面積由補充法規訂定。



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

第七條

個人資料的處理

為處理與社會房屋有關的各項行政程序，房屋局可根據第8/2005號法律《個人資料保護法》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。

第二章

社會房屋的分配

第八條

申請要件

一、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。

二、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。

三、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。

四、家團成員的配偶須載於同一申請表內，配偶非為澳門特別行政區居民則不視為家團成員，但不論採用何種婚姻財產制在計算家團每月總收入及總資產淨值時仍須包括配偶的收入及資產；屬有合理解釋且獲房屋局接納的情況除外。



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

五、家團內的任一成員及其配偶：

- (一) 在提交申請表之日起的前五年內，不得為或不曾為澳門特別行政區居住用途樓宇或獨立單位的所有人或預約買受人，或澳門特別行政區私產土地的所有人或承批人；
- (二) 自提交申請表之日起至與房屋局簽訂租賃合同之日，不得為澳門特別行政區居住用途樓宇或獨立單位的所有人或預約買受人，或澳門特別行政區私產土地的所有人或承批人；
- (三) 不得為已獲房屋局許可按四月十二日第13/93/M 號法令或第10/2011號法律《經濟房屋法》的規定取得房屋的家團成員，但非為房屋取得人的家團成員自該房屋交付使用起十年後不在此限，不論該房屋是否已轉讓；
- (四) 不得為已獲房屋局許可按七月八日第35/96/M 號法令、第24/2000號行政法規《取得或融資租賃自住房屋之貸款補貼制度》或第17/2009號行政法規《自置居所貸款利息補貼制度》的規定取得補貼者；
- (五) 不得為在提交申請表之日起的前三年內，曾被房屋局根據本法律的規定解除租賃合同的家團的成員；
- (六) 不得為在提交申請表之日起的前三年內，曾被房屋局根據本法律的規定發出勒遷命令狀的家團的成員；
- (七) 不得為在提交申請表之日起的前三年內，屬在本法律生效後為租賃社會房屋、取得經濟房屋或獲取社會房屋輪候家團住屋臨時補助而作虛假或不確實的聲明，或使用欺詐手段致被取消之前的申請的家團的成員；



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

- (八) 不得為已居住社會房屋的家團成員；
- (九) 不得為在提交申請表之日起的前兩年內，屬獲通知分配房屋後放棄、拒絕簽訂租賃合同、無意佔用獲分配房屋，或在首次租賃合同訂立後三年內根據第十九條規定解除租賃合同的家團的成員；
- (十) 不得為在提交申請表之日起的六個月內，屬在遞交申請後提出放棄申請的家團的成員，但因離婚而放棄申請除外。

六、個人申請分配社會房屋須具備的條件與對家團成員所要求的條件相同，且個人申請人不得為全職學生。

第九條 例外情況

在下列例外情況下，行政長官可免除上條規定的申請要件及訂定特別租賃條件、租金及合同期間，將房屋分配予：

- (一) 遭受自然災難急須安置的家團或個人，尤其是公共災難、水災或風災；
- (二) 因公共利益需要而須遷離所居住土地且已在房屋局登記的木屋家團或個人；
- (三) 因公共利益需要而須遷離所住房屋的家團或個人；
- (四) 面臨社會、身體或精神危機急須安置的家團或個人。



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

第十條

申請

一、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。

二、社會房屋是按照可提供的房屋，以及按照由公佈於《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。

三、為審查申請人是否符合分配社會房屋的申請要件，申請人須書面許可房屋局查閱其銀行賬戶，以及提供被要求的相關文件。

第三章

租賃

第十一條

合同制度

一、社會房屋租賃合同具行政合同性質。

二、在不影響本法律及《行政程序法典》關於行政合同的規定的情況下，《民法典》關於不動產租賃的規定經作出必要配合後，亦適用於社會房屋租賃合同。



第十二條

房屋局的義務

房屋局有義務：

- (一) 將房屋交付予承租人；
- (二) 確保房屋與所定用途相符。

第十三條

承租人的義務

承租人的義務為：

- (一) 在訂定的地點及日期繳付租金；
- (二) 允許房屋局在必要時對房屋進行檢查；
- (三) 不將房屋作異於其目的的其他用途，亦不允許其他人將房屋作異於其目的的其他用途；
- (四) 不妨礙進行房屋局認為必要的工程；
- (五) 不允許租賃合同內未載明的人士以任何方式居住於房屋內，但在其間出生或獲收養的承租人子女及已登記的家團成員子女除外；
- (六) 如獲悉房屋有損壞或缺陷、存在任何危險，又或有第三人對房屋主張權利，須立即告知房屋局；
- (七) 不進行任何未經房屋局同意的工程；
- (八) 如家團中任何成員死亡，應在三十日內告知房屋局；



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

- (九) 如家團中任何成員不在該房屋居住連續超過三十日，或一年內在該房屋居住不足三分之二時間，應在十日
前告知房屋局，並解釋其不在該房屋居住的原因，
但就延遲告知作出合理解釋且獲房屋局接納的情況
除外；
- (十) 遵守樓宇的規章；
- (十一) 合同終結時應交還房屋，且房屋不應有超過因正常使
用引致的損害。

第十四條

家團以外人士居住的許可

一、如承租人年老或患有長期性疾病而家團中無任何成員可予以照顧時，房屋局可應利害關係人的申請，許可家團以外人士在該房屋居住。

二、房屋局亦可應承租人的申請，許可家團中任何成員的非為澳門特別行政區居民的配偶、與該成員有事實婚的人或直系親屬，在該房屋內作臨時居住。

第十五條

租金

一、在訂定租金金額時，應按照社會房屋的類型，尤其應單獨或一併考量以下因素：



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

- (一) 承租人及其家團成員的每月收入；
- (二) 社會房屋的實用面積；
- (三) 房屋自由市場的租金水平。

二、社會房屋的租金金額由補充法規訂定，且需定期檢討修訂。

第十六條

承租人的遲延

一、承租人有遲延繳付者，房屋局除有權要求其繳付所拖欠的租金外，還有權要求相等於應付金額百分之五十的賠償，但屬解除合同的情況除外。

二、如承租人不履行上款所指的義務，則房屋局有權拒絕收取之後的租金，且該等租金在任何情況下均視為欠租。

三、房屋局收取之後的租金，不妨礙該局得以欠繳租金為理由解除合同或要求繳交第一款所指的賠償。

第十七條

由房屋局解除合同

一、如不履行合同或違反第十三條（一）項至（五）項及（七）項所規定的任一義務，則房屋局有權解除合同。



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

二、在下列情況下亦可解除合同：

- (一) 承租人或其家團成員故意違反樓宇的規章或其他有關樓宇共同部分管理法例，尤其是作出影響樓宇安全及衛生的行為，自首次作出日起計兩年內，第三次或以上故意作出該違反行為；
- (二) 證實承租人或其家團成員在申請時，所作的聲明不符合社會房屋的租賃前提；
- (三) 家團任何成員其間在澳門特別行政區取得或承諾取得居住用途不動產或獲批土地；
- (四) 承租人或其家團任一成員不在該房屋居住連續超過三十日，或一年內在該房屋居住不足三分之二時間；
- (五) 承租人或其家團成員在訂立合同或附註後三年內放棄該房屋，但單純透過附註調整租金的情況除外；
- (六) 承租人或其家團成員因延誤或不提交房屋局所要求更新其卷宗所需的資料而受到處罰後仍未提交資料者；
- (七) 房屋局為承租人安排一間適合其家團人數的房屋，而承租人無合理理由拒絕者；
- (八) 如房屋局擬拆除或改建已分配的社會房屋而為承租人及其家團成員安排一間適合的房屋，而承租人無合理理由拒絕者；
- (九) 不屬於上述兩項所指的其他情況，而承租人無合理理由拒絕簽署或更新社會房屋租賃合同；
- (十) 承租人或其家團成員為租賃社會房屋作虛假或不確實的聲明，或使用欺詐手段。



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

三、房屋局應自首次獲悉作為依據的事實之日起一年內行使解除合
同權，否則有關權利失效。

四、如承租人在房屋局所啟動的因欠繳租金而解除合同的程序中要
求其作書面解釋的期間內支付欠繳的租金及第十六條第一款所指的賠
償，則房屋局對因欠繳租金的解除合同權失效。

第十八條 解除合同的程序

一、如發現有導致或能導致解除合同的事實，則房屋局立即通知承
租人，以便該承租人在十日內作出書面解釋。

二、如承租人不作任何解釋或所作的解釋被房屋局視為理由不成
立，則立即解除合同。

三、為適用上款的規定，房屋局可進行必要調查，並因應有關情況
決定歸檔或解除合同。

四、房屋局應將決定通知承租人，並簡要說明有關理由。

第十九條 承租人解除合同

承租人可透過告知房屋局而隨時解除合同。



第二十條

每月總收入或總資產淨值超出上限的處理

一、如在合同期間屆滿或續期期間屆滿時，承租人及其家團的每月總收入或總資產淨值超出第八條第二款所指的行政長官批示訂定的上限，須按下列方式處理：

- (一) 如不超出上限的一倍，須按補充法規的規定在續期時繳納雙倍租金；
- (二) 如超出上限一倍，房屋局可與承租人訂立不得續期的短期租賃合同，並須為此繳納三倍租金，但不影響下款規定的適用。

二、如承租人及其家團的每月總收入或總資產淨值在上款（二）項規定的短期租賃合同期間內發生變化，且有關的收入及總資產淨值不超出第八條第二款所指的行政長官批示訂定的上限，則經房屋局審查符合法定要件後，可與承租人重新訂立租賃合同。

三、本條所指的短期租賃合同的期間及其他程序性規定，由補充法規訂定。

第二十一條

承租人死亡

一、如承租人死亡，而在合同內登記的任一家團成員在世，則租賃不因承租人死亡而失效，但家團中無人符合家團代表要件的情況除外。



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

二、承租人的地位移轉予承擔家庭生活負擔且符合家團代表要件的家團成員。

三、如兩個或兩個以上家團成員符合上款所指的情況，則承租人地位移轉予家團中較近血親親系的成員。

四、如仍出現上述情況，則應在房屋局指定的期間內協商解決，否則合同失效。

第二十二條

勒遷

一、合同解除或因任何理由失效後，承租人及其家團成員應在九十日內搬離房屋，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。

二、勒遷透過房屋局的命令進行；如有需要，警察當局可給予協助。

第二十三條

通知

一、應以掛號信方式對承租人作出通知；如承租人不在或拒絕接收掛號信，則應在其住所門上張貼告示作出通知。



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

二、因應有關情況，通知自掛號信發出後第三日起產生效力，或自張貼之日起產生效力。

第二十四條

告知

一、告知應由承租人以書面方式通知房屋局；如不按此規定，則視有關告知不存在。

二、如承租人因患病或其他可接受的原因而不能作出上述的告知，可由其家團中任一成員代行。

第四章

監察及處罰制度

第二十五條

監察

一、房屋局負責監察本法律的遵守情況。

二、房屋局的人員在執行監察職務時享有公共當局的權力，並可依法要求警察當局及行政當局提供必要的合作。



第二十六條

合作義務

一、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。

二、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。

第二十七條

行政違法行為

一、違反本法律的規定構成行政違法行為，並科下列罰款：

- (一) 延誤或不提交房屋局所要求承租人及其家團成員更新其卷宗所需的資料者或違反上條第二款者，科澳門幣一千元至一千五百元罰款；
- (二) 延誤或不履行第十三條（六）項、（八）項及（九）項規定的告知義務者，科澳門幣一千元至一千五百元罰款。

二、如為累犯，罰款的最低限額提高四分之一，最高限額則維持不變。



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

三、在作出違法行為後兩年內，且對該違法行為的處罰決定轉為不可申訴後，再實施相同性質的違法行為視為累犯。

四、處罰的職權屬於房屋局局長。

第二十八條 罰款的繳付及歸屬

一、罰款須自作出處罰批示通知之日起十日內繳清。

— 二、在上款規定的期間內不自願繳付罰款，則按稅務執行程序的規定，由主管實體以處罰批示的證明作為執行憑證進行強制徵收。

三、罰款的所得為房屋局的收入。

第二十九條 時效

一、科處罰款程序的時效，自作出違法行為之日起經過兩年完成。

二、罰款的時效，自處罰決定轉為不可申訴之日起經過四年完成。



第五章

過渡及最後規定

第三十條

過渡規定

一、本法律生效前已根據第25/2009號行政法規《社會房屋的分配、租賃及管理》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。

二、第三章關於租賃的規定適用於在本法律生效前所訂立的租賃合同。

三、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。

第三十一條

補充法律

對本法律未有特別規定的事宜，補充適用《民法典》、《行政程序法典》及十月四日第52/99/M號法令《行政上之違法行為之一般制度及程序》的規定。



第三十二條

補充法規

- 一、執行本法律所需的補充法規，由行政法規制定。
- 二、行政法規尤其對下列事宜作出規定：
- (一) 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；
 - (二) 租賃合同的期間、繳交租金的期間及方式、家團成員變動及社會房屋的工程及保養；
 - (三) 社會房屋的單位類型及面積；
 - (四) 各房屋類型須符合的家團成員人數。

第三十三條

廢止

廢止八月八日第69/88/M號法令。

第三十四條

終止生效

第25/2009號行政法規及第296/2009號行政長官批示於本法律生效時終止生效。



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

第三十五條

生效

本法律自公佈後滿 日 起生效。

二零一七年 月 日 通過。

立法會主席 _____

賀一誠

二零一七年 月 日 簽署。

命令公佈。

行政長官 _____

崔世安