



理由陳述

修改第 10/2011 號法律《經濟房屋法》 (法案)

一、背景

自二零一一年十月一日《經濟房屋法》實施以來，社會各界對該法所規定的制度，以及在實施過程中出現的情況提出了很多的意見及建議，澳門特別行政區政府一直密切關注。為此，法務局及房屋局製作了檢討《經濟房屋法》諮詢文本收集社會各界的意見及建議，諮詢於二零一四年七月十九日開展，為期兩個月，並於二零一五年六月二十六日公佈諮詢總結報告。

為加快申請的審查程序，讓二零一三年開展的多戶型經濟房屋申請的申請人能早日知悉申請結果及獲甄選安排上樓，於二零一五年四月行政會完成討論部分修改《經濟房屋法》的法律草案。該草案於同年八月六日獲立法會通過，並於八月十八日生效，實行“先抽後審”制度，並追溯適用於二零一三年開展的多戶型經濟房屋申請。

茲在二零一五年檢討《經濟房屋法》的公開諮詢總結報告的基礎上，以及為回應廉政公署《關於經濟房屋預約買受人的配偶是否必須成為家團成員的調查報告》，開展相應的修法工作，主要內容包括針對預約買受人對單位不利用作出處罰、增加有關申請資格的例外規定、修改不可擁有物業的期間、新增申請人須符合在本澳通常居住的要件、修改現時的排序制度及限制經濟房屋的投資屬性。



二、修法擬達至的目標

1. 協助解決居住問題

為了使有限的公共房屋資源提供予有實際居住需要的澳門居民，以及避免公共房屋資源的不必要浪費，對申請條件、監管及處罰方面作出修訂。

2. 優化申請程序，更公平、合理分配公共房屋資源

為回應社會上不同家團及年齡層的訴求，體現公共房屋資源分配的公平及合理原則，將以“評分排序”的方式訂定優先次序。

3. 限制經濟房屋的投資屬性

經濟房屋旨在協助市民解決居住的問題，不應具有投資屬性，為此，有必要加強在轉售方面的限制。

三、修法建議

經分析及研究所收集的意見及建議後，修改建議主要有以下幾方面：

1. 調整家團申請人代表及個人申請人的資格要件

考慮公共房屋資源的合理分配，將現行規定經濟房屋的申請必須由家團中一名年滿十八歲的澳門永久性居民提出，改為二十五歲，並增加在澳門居留至少七年的要件。



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

2. 新增在申請期間結束前十二個月內至少有一百八十三日在本澳居住的要件

為了使有限的公共房屋資源提供予有實際居住需要的澳門居民，建議設定在提交申請期間屆滿之日前十二個月內，家團申請人代表、個人申請人及申請表內指定的擬作為買賣預約合同立約人的家團成員須符合至少有一百八十三日身處澳門特別行政區的要件。

3. 關於不得在本澳擁有物業規定的修訂

3.1 增加因繼承原因而擁有物業的例外情況

建議在法律中明確規定申請人因繼承原因而取得居住用途不動產，如申請人的財產價值不超過相應的資產總額限制可給予例外處理。

3.2 修改不可擁有物業的期間

為避免在交付單位後，申請人因不同原因擁有物業而導致解除買賣預約合同及返還已入住之單位，為此，建議將有關申請人不可擁有居住用途不動產的期間的規定修改為至選擇單位之日。同時，為使公共房屋資源得以合理運用，建議將提交申請之日前五年內不可擁有居住用途不動產的規定延長至十年內。

4. 放寬曾受惠於經濟房屋及四厘利息補貼制度的家團成員（非業權人）的申請資格

建議對入住經濟房屋滿十年的家團成員（非業權人）和對受惠於四厘利息補貼制度滿十年的家團成員（非業權人），如因結婚而有成員增加且配偶為澳門居民，放寬其可申請經濟房屋。



5. 申請人（指載於申請表上所有成員）的配偶須載於同一申請表內

建議規定申請人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適用，但在計算家團每月收入及資產淨值時仍須包括有關配偶的收入及資產，屬有合理理由除外。

6. 刪除為符合特別要件的人保留單位的規定

有關的條文內容主要沿自舊法的規定。在重新檢視條文內容後，認為有些符合特別要件的人可透過社會房屋解決其居住問題，如：因災難而喪失慣常居所、有實際需要並經社會工作局推薦的人；有些情況隨着社會發展已不存在，如：居住臨時房屋中心的人；有些情況需要其他法例配合。在公共房屋資源短缺的情況下，對於是否仍為特別條件的人士保留單位值得深思。考慮到任何人士如有意申請經濟房屋，都可參加公開申請，故建議刪除有關規定。

7. 改用評分方式排序

在澳門土地資源有限而居民對公共房屋需求不斷增加的前提下，澳門特別行政區政府的公共房屋政策是善用公共資源，積極協助有實際需要的家團解決居住的問題。為此，建議將現行制度的分組方式排序改為以評分方式排序，原則上排列最前的為最有需要的家團。



8. 家團人數變動的處理

明確在選擇房屋前，家團申請人的成員人數變動的處理，如家團申請人的成員人數因死亡、出生、收養、結婚、離婚及配偶或未成年子女來澳門特別行政區定居及其他法律事實而出現變更，在甄選時需更新申請資料及重新計分，如家團的得分低於原先的得分，則家團在該名單上重新排列（只降不升）。

9. 關於單位不利用（空置）的處理

建議針對預約買受人及其家團成員一年內在房屋居住不足一百八十三日作出處罰，該行為屬行政違法行為，按照將經濟房屋單位出租的規定處理，先罰款，不恢復自住才解除買賣預約合同。

10. 加強轉售方面的限制

為了更好善用公共房屋資源，經濟房屋不應有投資屬性，為此，建議經濟房屋的轉售均受限制，未經房屋局預先批准，不可轉讓，但因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者除外。

在下列情況下，可申請解除不可轉讓的負擔：1)在單位交付使用之日未滿六年，須有特殊情況，如家團中有成員死亡或患重病；2)如在單位交付使用之日已滿六年，不論是否有合理解釋。

在批准解除不可轉讓的負擔後，所有人按下列次序出售單位：1)優先售予房屋局；2)如房屋局不行使優先權，且確定申請人排序名單仍有效，由房屋局按名單順序依次指定新取得人；3)如上指名單已失效或用完，售予其他澳門特別行政區永久性居民。



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

屬上述第 2) 及 3) 點的情況，在同時符合下列條件的情況下，可出售單位：1) 新取得人為澳門特別行政區永久性居民並符合取得經濟房屋的要件；2) 新取得人的家團成員人數與選購的單位類型符合《經濟房屋法》附件二的規定；3) 單位的售價是按單位的最初售價、最初交付單位之日綜合消費物價指數的變化及按樓齡調整價格的系數為每年百分之二計算。

在執行因購買有關單位而將該單位作擔保的債務的情況下，有關單位的售價須按上指規定計算，並根據《民事訴訟法典》第七百九十七條的規定直接變賣予房屋局。

已售出的單位仍具有經濟房屋性質，重新受《經濟房屋法》約束，尤其是自住及不可轉讓負擔的規定。

11. 增加過渡性規定

11.1 建議第 3 點（3.1 增加因繼承原因而擁有物業的例外情況及 3.2 修改不可擁有物業的期間）所指的修訂，經作出適當配合後，亦適用於在修法前已開展的申請、獲接納的申請人、單位的預約買受人。

11.2 建議第 9 點（關於單位不利用的處理）的規定，僅適用於修法後發生的行為。

11.3 建議第 10 點（加強轉售方面的限制）的規定，適用於在法律生效之日仍未選擇單位的獲接納的申請人。

11.4 除 11.1 及 11.2 所指的情況外，是次修法的其他內容不適用於在法律生效之日前已選擇單位的獲接納的申請人、單位的預約買受人及所有人，有關人士仍適用經第 11/2015 號法律修改的第 10/2011 號法律。