



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 /2018 號法律（法案）

### 修改第 10/2011 號法律《經濟房屋法》

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

#### 修改第 10/2011 號法律

經第 11/2015 號法律修改的第 10/2011 號法律第六條、第十四條、第十六條、第十七條、第十八條、第十九條、第二十條、第二十一條、第二十三條、第二十四條、第二十四-A 條、第二十五條、第二十六條、第二十八條、第二十九條、第三十一條、第三十二條、第三十四條、第三十五條、第三十六條、第三十七條、第三十八條、第三十九條、第四十條、第四十一條、第四十二條、第四十三條、第四十六條、第四十七條、第四十八條、第五十一條、第五十三條及第五十九條修改如下：

#### “第六條

#### 定義

為適用本法律，下列用語的含義為：



- (一) “家團”：是指因家庭法律關係或事實婚關係而共同生活的人；為申請的效力，分為核心家團和非核心家團；
- (二) “核心家團”：是指僅由與提交申請的成員有婚姻、直系血親或直系姻親及收養關係的人所組成的家團；
- (三) “非核心家團”：是指僅由與提交申請的成員有旁系血親或旁系姻親或事實婚關係的人所組成的家團；或同時由這些人及上項所指的人所組成的家團；
- (四) “申請人”：是指家團申請人及個人申請人；
- (五) “家團申請人”：是指載於申請表內的所有家團成員；
- (六) “家團申請人代表”：是指代表家團作出申請的一名家團成員。

## 第二章

### 建造樓宇

#### 第十四條

##### 一般要件

一、 [ …… ]



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、家團申請人代表及個人申請人須為年滿二十五歲且在澳門特別行政區居留至少七年的澳門特別行政區永久性居民。

三、 [ …… ]

四、已婚的申請人必須與其配偶以家團形式共同作出申請，並將其配偶加入申請表內；非屬已婚的申請人提交申請後，如在選擇房屋前結婚，則亦須將其配偶加入申請表內。

五、如申請人的配偶非為澳門特別行政區居民，則不適用上款的規定，惟在計算家團每月收入及資產淨值時，不論採用何種婚姻財產制度，均須包括有關配偶，但屬有合理解釋且獲房屋局接納的情況除外。

六、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。

七、上款所指的人士因下列理由不在澳門特別行政區的期間，計入上款所指要件的最少逗留期間：

- (一) 就讀由當地主管當局認可的高等教育課程；
- (二) 住院；



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) 在澳門特別行政區以外地方為在社會保障基金註冊的僱主提供工作；
- (四) 公務、為澳門特別行政區服務而擔任職務或履行其他公務。

八、在提交申請之日前的十年內直至選擇單位之日，申請人均不得為或不曾為：

- (一) 澳門特別行政區居住用途的都市房地產、獨立單位或土地的預約買受人或所有人，不論當中所佔的份額為何，但因繼承而取得相關不動產的情況除外；
- (二) 澳門特別行政區私產土地的承批人。

九、下列人士不得申請取得單位：

- (一) 在提交申請之日前的十年內，按第五十三條第三款規定曾被解除買賣預約合同，或按第五十條第二款規定曾被宣告買賣預約合同及買賣合同無效的家團成員或個人；
- (二) 在提交申請之日前的十年內，屬為租賃社會房屋、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成員或個人；



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

- (三) 已獲房屋局許可取得房屋的另一家團申請表所載成員；
- (四) 已獲房屋局許可予以發放取得或融資租賃自住房屋的貸款補貼的另一家團的申請表所載成員；
- (五) 在提交申請之日前的五年內，曾在有關樓宇的使用准照已發出及獲交付單位後捨棄購買單位的預約買受人及其家團成員。

十、上款（三）及（四）項所指且非屬房屋取得人的家團成員，倘日後與其他澳門特別行政區居民結婚，則可自有關房屋交付使用或受惠該制度之日起十年後另行申請取得單位。

## 第十六條

### 每月收入限額

一、申請人每月收入的上限及下限由公佈於《澳門特別行政區公報》（下稱“《公報》”）的行政長官批示訂定。

二、 [ …… ]

三、 [ …… ]



四、〔……〕

五、〔……〕

六、為計算的效力，每月收入相當於開展申請的公告在《公報》發佈之日前十二個月的平均月收入。

### 第十七條

#### 資產淨值上限

一、申請人資產淨值上限由公佈於《公報》的行政長官批示訂定。

二、〔……〕

三、資產淨值是指在澳門特別行政區內外的資產，尤其是不動產，包括第十四條第八款（一）項所指的因繼承而取得的不動產、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的銀行賬戶、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。

四、為計算的效力，資產淨值相當於開展申請的公告在《公報》發佈之日前一個月的最後一日所取得的價值。



## 第十八條 收入及資產的申報

一、 [ …… ]

二、屬第十四條第五款的情況，按相應人數計算申請人的每月收入及資產淨值。

## 第十九條 公開申請

一、須透過公開申請甄選單位取得人；符合第十四條所指的申請購買單位一般要件的家團或個人可參加公開申請。

二、上款所指要件應在分配房屋前已具備，但在分配房屋時，每月收入限額及資產淨值上限以最新公佈的第十六條第一款及第十七條第一款所指行政長官批示訂定的金額為準。

## 第二十條 申請的開展及發佈

一、開展申請須在《公報》上發佈公告，公告尤其應載有：



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) 申請的開展及結束日期，包括遞交申請表期間及補交文件期間；
- (二) [原(四)項]
- (三) [原(五)項]
- (四) [原(六)項]
- (五) [原(七)項]
- (六) [原(八)項]
- (七) 第二十四條所指名單的張貼地點。

二、[……]

三、[……]

## 第二十一條

### 申請

一、申請須透過向房屋局遞交經適當填妥及簽署的申請表為之。

二、除開展申請的公告內所要求的其他文件外，申請表必須附同下列文件：

- (一) 家團每一成員的身份證明文件副本，並出示相關正本以便檢查；
- (二) 家團成員的月收入及資產淨值的證明文件；





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

- (三) 家團成員的收入及資產淨值聲明書，其式樣載於申請表內。

三、居留要件應以身份證明文件證明，或該文件不足以證明時，以主管實體發出的居留證明文件證明之。

四、 [ …… ]

五、擬申請購買單位的家團或個人應分別由代表或親自前往開展申請的公告所指地點遞交公告所要求的資料或以掛號信方式或電子方式遞交該等資料，但開展申請的公告規定使用單一方式遞交者除外。

**第二十三條**  
**取消申請人資格**

[ …… ]

- (一) [ …… ]
- (二) 不符合申請購買單位的要件；
- (三) 在第二十條第一款(一)項所指期間內未遞交所要求的文件或未填補文件上的缺漏；
- (四) 家團中任一成員的名字在多於一份申請表上出現；



(五) [ …… ]

## 第二十四條

### 名單

一、在第二十條第一款(一)項所指的補交文件期間結束後，房屋局按已獲接納的申請人的排名編製臨時申請人排序名單及被取消資格的申請人名單，並指明取消資格的原因。

二、上款所指的名單須按刊登於《公報》及中、葡文報章的公告內所指的地點張貼。

三、自公告在《公報》公佈的翌日起十五日內，可向房屋局局長就有關名單提出聲明異議。

四、對聲明異議作出決定後，須制定確定申請人排序名單，並根據第二款的規定發佈。

五、如無聲明異議，臨時申請人排序名單則轉為確定申請人排序名單，該名單按第二款的規定發佈。

六、以上兩款所指確定申請人排序名單是房屋局按申請人遞交的相關文件、資料及聲明進行審查後編製，但不影響第二十八條規定的適用。



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、在遞交申請後，如家團成員人數因死亡、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，則須在第一款所指的名單公佈前遞交有關證明始對排名產生影響。

## 第二十四-A 條

### 排名

一、獲接納申請人的排名，應透過評估其遞交申請時家團的社會經濟及居住狀況的評分制度作出。

二、上款所指的排名，以申請人遞交的相關文件、資料及聲明為依據。

三、給予各項分數的得分表，由公佈於《公報》的行政長官批示訂定。

四、申請人的名次是按最後得分依次由高至低排列。

五、在一個以上申請人最後得分相同的情況下，人均月收入較低者排列在先；如仍出現相同的情況，則家團申請人代表年齡較大者獲優先排列；如仍有得分相同的情況，則以電腦隨機抽號的方式排序。



## 第二十五條 名單的有效期

一、確定申請人排序名單的有效期在供申請的單位出售完畢後終止。

二、為適用第三十八條第二款（二）項的規定，上款所指的名單的有效期於緊接一期公開申請的確定申請人排序名單公佈之日終止。

## 第二十六條 取得人的甄選及資格審查

一、在甄選取得人時，須按確定申請人排序名單的次序及因應可分配單位的數量及類型，對獲接納的申請人進行資格審查。

二、在分配房屋前，房屋局須根據第十四條的規定審查申請人是否符合申請購買單位的要件。

三、為適用上款的規定，申請人須在指定的期間內提交下列文件：

- （一）第二十一條第二款（一）及（二）項所指的文件；



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

- (二) 確認家團成員收入及資產淨值聲明書；
- (三) 申請程序中所作聲明的相關證明文件；
- (四) 房屋局認為有助於審查的其他文件。

四、為計算每月收入及資產淨值的效力，每月收入相當於發出甄選通知之日前十二個月的平均月收入；而資產淨值相當於發出甄選通知之日前一個月的最後一日所取得的價值。

## 第二十八條

### 取消獲甄選的取得人資格

一、 [ ..... ]

(一) [ ..... ]

(二) [ ..... ]

(三) 家團中任一成員的名字在多於一份的申請表上出現；

(四) [ ..... ]

(五) [ ..... ]

(六) [ ..... ]

二、 [ ..... ]



## 第二十九條

### 資料核實

一、為審查申請人是否符合申請購買單位的要件，申請人須書面許可房屋局查閱銀行帳戶及提供被要求的相關文件。

二、〔原有條文〕

## 第三十一條

### 買賣預約合同

一、單位的買賣預約合同僅在完成地基工程後方可訂立；如有地庫層或裙樓，則單位的買賣預約合同僅在該地庫層或裙樓的結構工程完成後方可訂立。

二、〔……〕

（一）〔……〕

（二）〔……〕

（三）〔……〕

（四）〔……〕

（五）〔……〕

（六）〔……〕

（七）預約買受人捨棄取得單位所導致的後果。



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、買賣預約合同的立約人必須為家團申請人代表或個人申請人及在申請表內指定的任何具行為能力並為澳門特別行政區永久性居民的家團成員擔當，但在提交申請後因結婚或死亡的情況可例外指定。

四、 [ …… ]

### 第三十二條

#### 出售價格

一、單位售價由公佈於《公報》的行政長官批示訂定。

二、 [ …… ]

### 第三十四條

#### 許可書

一、單位的出售取決於許可書的發出，有關式樣由公佈於《公報》的行政長官批示核准。

二、在核實預約買受人及其家團成員符合第十四條第八款規定的要件後，房屋局方可發出許可書。

三、 [ …… ]

(一) [ …… ]

(二) [ …… ]



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) [ …… ]
- (四) 單位作自住的用途；
- (五) 第三十九條規定的優先權；
- (六) 經房屋局批准後，只可將單位售予符合第十四條規定要件的澳門特別行政區永久性居民。

四、在發出許可書前，如證實預約買受人及其家團成員不符合第十四條第八款規定的要件，房屋局將解除買賣預約合同，但因上述人士死亡而獲移轉合同地位者不符合要件的情況除外。

### 第三十五條 公證書

一、如未向公證員遞交由房屋局發出的許可書及單位的火災保險單，則不得繕立單位的買賣公證書。

二、 [ …… ]

- (一) [ …… ]
- (二) [ 原 (三) 項 ]
- (三) 第三十九條規定的優先權；
- (四) 經房屋局批准後，只可將單位售予符合第十四條規定要件的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

三、 [ …… ]

四、繕立公證書的公證員須將副本送交財政局，以便在有關房屋紀錄登錄內註錄不可轉讓的負擔。

### 第三十六條

#### 物業登記

一、 [ …… ]

(一) [ …… ]

(二) 不可轉讓的負擔；

(三) 第三十九條規定的優先權。

二、 [ …… ]

### 第三十七條

#### 不可轉讓的負擔

按本法律的規定建造的單位，未經房屋局局長批准不可轉讓，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。

### 第三十八條

#### 不可轉讓的負擔的解除及單位的出售

一、在下列情況下，房屋局局長可批准解除不可轉讓的負擔：



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) 自單位交付使用之日起計未滿六年，證明預約買受人或所有人或在例外情況下有關家團成員死亡或屬於極重度殘疾；
- (二) 自單位交付使用之日起計滿六年，不論是否有合理解釋。

二、批准解除不可轉讓的負擔後，所有人應按下列次序出售單位：

- (一) 按下條的規定優先售予房屋局；
- (二) 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；
- (三) 如上項所指的名單已失效或用完，售予其他澳門特別行政區永久性居民。

三、如屬上款（二）及（三）項的情況，單位的出售取決於許可書的發出，在同時符合下列要件的情況下，方可出售有關單位：

- (一) 新取得人為澳門特別行政區永久性居民並符合第十四條規定的要件；
- (二) 新取得人的家團成員人數與擬購買的單位類型符合附件二的規定；
- (三) 單位售價按下款規定計算。



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

四、上款（三）項所指的售價，按以下公式計算，並取整至百位：

$$Pv = Po \times (1 - Cv)^n \times \frac{I}{Io}$$

公式中的字符代表：

Pv：單位的售價；

Po：單位的最初售價；

Cv：按樓齡調整價格的系數為每年百分之二；

I：單位出售時統計暨普查局最新公佈的綜合消費物價指數；

Io：最初交付單位之日統計暨普查局公佈的綜合消費物價指數；

n：最初交付單位之日起至單位出售之日所經過的年數，以滿一年計。

五、在執行因取得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款規定計算，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。

六、屬上款的情況，透過有關執行所得的款項按下列次序處理：

（一）向債權實體支付有關欠款；

（二）餘款交付債務人。

七、已出售的單位仍具有經濟房屋性質，並繼續受本法律約束，尤其有關自住用途及不可轉讓的負擔的規定。



八、屬第一款規定的情況，在批准解除不可轉讓的負擔之日起一年內，所有人須按第三款的規定訂立單位買賣公證書，否則，取消有關批准解除不可轉讓的負擔的批示。

### 第三十九條

#### 優先權

一、在出售按本法律買入的單位時，房屋局享有優先權。

二、房屋局應在單位的所有人提出申請解除不可轉讓負擔之日起計二十個工作日內行使優先權。

三、在行使優先權時，房屋局須向所有人繳付按上條第四款規定的公式計算的款項。

### 第四十條

#### 通知

在執行因取得有關單位而將單位作擔保的債務的情況下，債權實體應於提起執行之訴之日起計三十日內將有關取得人不履行義務的情況通知房屋局。

### 第四十一條

#### 無效的行為

在不符合本法律規定的情況下，所有人將單位承諾設定負擔或轉讓、設定負擔或轉讓等的法律行為，有關的行為均屬無效。



## 第四十二條

### 不可查封

受本法律約束的經濟房屋單位及其買賣預約合同所衍生的權利，不可查封，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。

## 第四十三條

### 可處置的單位

[ …… ]

(一) [ …… ]

(二) [ …… ]

(三) 第三十八條第五款規定售予房屋局；

(四) 第三十九條規定的優先權的行使；

(五) [ 原 (四) 項 ]

## 第四十六條

### 轉售單位

一、 [ …… ]

二、單位的轉售價按第三十八條第四款規定的公式計算。

三、單位的購買價與售價的差額撥歸房屋局。



## 第四十七條

### 適用制度

[ 原第一款 ]

## 第四十八條

### 市區房屋稅

一、自使用准照發出的翌月首日起，受不可轉讓的負擔約束的單位的收益享有市區房屋稅豁免。

二、 [ 原第三款 ]

## 第五十一條

### 行政違法行為

一、預約買受人將經濟房屋單位作非居住用途或以有償或無償方式將整個單位讓與他人居住，尤其是出租、作商業或倉庫用途，科處相當於有關單位最初售價的百分之十至百分之三十的罰款。

二、所有人將經濟房屋單位作非居住用途或以有償或無償方式將整個單位讓與他人居住，尤其是出租、作商業或倉庫用途，科處相當於有關單位最初售價的百分之十至百分之四十的罰款。



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、預約買受人及其家團成員沒有合理解釋而一年內在該經濟房屋居住不足一百八十三日，科處相當於有關單位最初售價的百分之十至百分之三十的罰款。

四、〔原第三款〕

五、預約買受人沒有合理解釋而不到場簽訂有關單位的買賣公證書，科處澳門幣三千元至一萬元的罰款。

六、銀行不履行第四十條規定的通知義務，科處澳門幣五千元至一萬五千元的罰款。

第五十三條  
終止違法行為

一、〔……〕

二、〔……〕

三、如不在指定的期限終止第五十一條第一款及第三款所指的違法行為狀況，房屋局可解除買賣預約合同，但不影響上款規定的適用。



## 第五十九條

### 轉換用途

[原第一款]”

## 第二條

### 增加條文

在第 10/2011 號法律內增加第二十八-A 條，內容如下：

## “第二十八-A 條

### 家團組成的改變

一、在選擇房屋前，如在申請中獲排名的家團基於第二十四條第七款所指原因有成員退出或增加，應在第二十六條第三款所指定的期間內提供相關的證明文件，以便房屋局根據該條第二款的規定作出審查及更新其申請資料，家團組成的改變須重新計分，如得分低於原先的得分，則在該名單上重新排序。

二、如退出家團的成員為家團申請人代表或代表的配偶，則家團的申請資格被取消，但出現以下任一情況者除外：

- (一) 離婚而由未退出家團且符合家團申請人代表所需要件的一方配偶負責擔任家團申請人代表者；





(二) 家團申請人代表死亡，而由其家團中符合家團申請人代表所需要件的成員負責擔任家團申請人代表者。”

### 第三條 過渡規定

一、本法律對第 10/2011 號法律所引入的購買經濟房屋的條件及對預約買受人或所有人所產生的法律關係的修改，不適用於在本法律生效前已根據六月二十六日第 26/95/M 號法令核准的《以房屋發展合同制度所建房屋之購買規章》或第 10/2011 號法律申請購買經濟房屋的尚未選擇單位的申請人、預約買受人及所有人，但不影響以下四款規定的適用。

二、經本法律修改的第 10/2011 號法律第十四條第八款的規定，適用於已根據《以房屋發展合同制度所建房屋之購買規章》簽訂買賣預約合同的預約買受人，但此款對該等預約買受人所定的約束期間僅為其提交申請表之日至選擇單位之日。

三、經本法律修改的第 10/2011 號法律第十四條第八款的規定，亦適用於在本法律生效前已根據第 10/2011 號法律申請購買經濟房屋的、且未被確定取消資格的尚未選擇單位的申請人及預約買受人，但此款對該等申請人或預約買受人所定的約束期間僅為其提交申請表之日前五年至選擇單位之日。



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

四、經本法律修改的第 10/2011 號法律第三十一條、第三十二條、第三十四條至第四十三條及第四十六條至第四十八條的規定，適用於在本法律生效前已根據第 10/2011 號法律申請購買經濟房屋的尚未選擇單位的申請人。

五、經本法律修改的第 10/2011 號法律第五十一條及第五十三條的規定，適用於在本法律生效前已根據第 10/2011 號法律申請購買經濟房屋的預約買受人及所有人，於本法律生效後所作出的違法行為。

#### 第四條

##### 廢止

廢止第 10/2011 號法律第十三條、第十五條及第二十二條。

#### 第五條

##### 重新公佈

自本法律生效之日起九十日內，須以行政長官批示重新公佈第 10/2011 號法律的全文，並須藉必要的取代、刪除或增加條文方式，將本法律所作的修改加入適當位置。



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

第六條

生效

本法律自公佈翌日起生效。

二零一八年 月 日通過。

立法會主席 \_\_\_\_\_

賀一誠

二零一八年 月 日簽署。

命令公佈。

行政長官 \_\_\_\_\_

崔世安