



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

經濟房屋及夾心房屋的樓宇獨立單位的移轉制度

(法案)

一、立法背景及目的

由第 200/2020 號行政長官批示重新公佈的經第 11/2015 號法律及第 13/2020 號法律修改的第 10/2011 號法律《經濟房屋法》並沒有規範在國家私產土地上由澳門特別行政區政府建造的經濟房屋的樓宇獨立單位的轉讓制度，亦沒有與六月十一日第 4/83/M 號法律《政府屋宇之出售與其有關承租人》第四條相類似的規定，即訂定將國有樓宇的獨立單位轉讓予其承租人的制度。

此外，第 17/2023 號法律《夾心房屋法律制度》也沒有對移轉夾心房屋樓宇單位的權利作出規定。

由於經濟房屋及夾心房屋的樓宇獨立單位僅可移轉租賃批給所衍生的所有權，因此，在沒有本法案所訂制度的情況下，為推動有關單位的出售程序，須按第 10/2013 號法律《土地法》第一百二十五條的規定，透過公佈於《澳門特別行政區公報》的運輸工務司司長批示訂定的合同預先將土地租賃批給所衍生的權利賦予房屋局。



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

按《土地法》的規定，房屋局如同其他持有土地批給的私人發展商，將批給所衍生的狀況，即批給所衍生的權利，包括相關單位的所有權，移轉予獨立單位的取得人。在此情況下，取得人對單位的所有權是源於已賦予房屋局的批給權利。

為簡化和加快批給程序，本法案建議直接從作為負責管理、使用和開發國家土地的實體的澳門特別行政區政府取得在國家私產土地上建造的經濟房屋及夾心房屋的樓宇獨立單位，而非從承批人房屋局取得。

本法案訂定的移轉制度有助執行澳門特別行政區政府制定的房屋政策，即落實施政方針及《澳門特別行政區經濟和社會發展第二個五年規劃（2021-2025）》訂定的“五階梯房屋”政策。

二、法案的主要內容

1. 法案明確規定移轉予取得人的在國家私產土地上由澳門特別行政區政府建造的經濟房屋及夾心房屋的樓宇獨立單位的所有權是衍生自租賃批給。

2. 由於沒有批給合同，因此，批給應遵守的條件由行政長官根據《土地法》第一百二十四條的規定作出決定，並以運輸工務司司長批示將有關決定公佈於《公報》。



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

3. 經行政長官的決定訂定並以運輸工務司司長批示公佈的批給條件須作房地產登錄。這是一項無須載明權利主體的權利制度的登錄，如同分層所有權的登錄，因為在繕立登錄時，尚未有承批人。事實上，批給的權利是隨着獨立單位的第一次轉讓而設定，正如分層所有權一樣。

4. 樓宇的分層所有權是根據《民法典》第一千三百一十七條第二款的規定而設定，亦即將房地產指定用作興建相關工程計劃所定的獨立單位的情況。

5. 房屋局為推動有關獨立單位的出售程序的主管實體，尤其是訂立預約合同及公證書、申請批給條件及設定分層所有權的登記，以及申請發給門牌號碼及在房屋紀錄作登錄，這些規定亦與《經濟房屋法》及《夾心房屋法律制度》所定的制度相符。