



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

第二常設委員會

第 2/VI/2019 號意見書

事由：《重建樓宇稅務優惠制度》法案

I 引言

1. 標題所述法案於二零一八年四月二十日由澳門特別行政區政府提交，立法會主席根據《立法會議事規則》第九條 c) 項規定，透過二零一八年五月二日第 581/VI/2018 號批示接納該法案。

2. 法案於二零一八年五月二十五日舉行的全體會議上引介；經一般性討論後，在出席全體會議的二十八名議員的贊成下獲得一致性通過。

3. 至此，法案第一階段的立法程序既已完成，隨後進入第二常設委員會的細則性審議。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten signatures and initials in the top right corner, including a large signature and several smaller ones.

4. 立法會主席透過二零一八年五月二十五日第 673/VI/2018 號批示，將上述法案派給本委員會進行審議和編製意見書，並要求於同年七月二十五日前完成有關工作。

期間，委員會先後四次向立法會主席申請延長該期限均獲得批准。

5. 在細則性審議階段，委員會舉行合共七次會議，包括於二零一八年六月十三日和二十日、十月二十五日、十一月一日和二十一日、二零一九年一月十五日 and 十七日舉行的會議，政府多名代表則列席了其中三次會議。

6. 期間，提案人曾向委員會提交了兩份非正式文本，並於二零一九年一月十七日向立法會提交法案的正式最後文本。

7. 除上述委員會的正式會議之外，立法會顧問團與政府代表還舉行了多次工作會議，從中得出的多項技術優化均在最後文本中得以充分體現。

8. 在審議法案的過程中，政府代表一直以開放的態度給予積極、建設性、專業性的配合。委員會提出的大部分建議已於



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

法案的最後文本中有所反映；相對於最初文本，法案的最後文本在多個問題上均有法律技術方面的改善。

9. 需要說明的是，本意見書對法案各條文的引述，將以法案最後文本為基礎，在有需要時也會提及最初文本。

II 概括性分析

10. 根據公共部門公布的資料顯示，本澳在 2017 年約有 2,700 幢樓齡超過 30 年的低層樓宇¹；樓齡 30 年或以上的商住及工業樓宇由 2008 年的 3,403 幢增加至 2018 年 9 月的 4,846 幢²。相信這些數字將會逐年遞增，樓宇保養、維修或重建，以及改善舊居住環境的問題備受社會關注。

澳門特別行政區政府（下稱“特區政府”）早於二零一一年初向立法會提交《舊區重整法律制度》法案，法案獲全體會議一般性通過³後進入委員會的細則性審議。期後，特區政府於二零一三年八月決定撤回法案，理由是“由於《舊區重整法律

¹ <http://www.ihm.gov.mo/zh/node-59?id=574> 房屋局在其網站引述物業登記局資料時指出，本澳在二零一七年約有 2,700 幢樓齡超過 30 年的低層樓宇（P 級及 M 級樓宇）。

² https://www.dscc.gov.mo/CHT/knowledge/geo_statistic.html 地圖繪製暨地籍局的網站資料。

³ 《舊區重整法律制度》法案於 2011 年 2 月 28 日在立法會全體會議上引介，於同年 3 月 23 日獲全體會議一般性通過。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

制度》法案起草時間較前，隨著《城市規劃法》、《文化遺產保護法》及新修訂《土地法》在二零一四年三月生效，社會原來希望透過《舊區重整法律制度》回應的一些課題，部分在上述三部法律中已有相關規範，故撤回《舊區重整法律制度》法案作重新審視，使法案內容更能與時俱進，我們正因應社會客觀環境和社會訴求，對法案內容重新審視。”⁴

其後，二零一五年施政方針指出“研究以都市更新概念，推動舊區重整”⁵；特區政府於二零一六年成立都市更新委員會，去年五月提出了《重建樓宇稅務優惠制度》法案，法案亦聽取了該委員會的意見⁶。

另外，《都市更新暫住房及置換房法律制度》法案亦已於去年十二月十一日的全體會議上獲一般性通過，進入細則性審議階段。同時，特區政府已完成《設立澳門都市更新股份有限公司》行政法規及《澳門都市更新股份有限公司章程》的草擬

⁴ 澳門特別行政區政府二零一四年財政年度工作總結運輸工務範疇第 269 頁。

⁵ 二零一五年度施政方針運輸工務範疇第 212 頁。

⁶ 附隨於法案的理由陳述指出：“同時，經聽取都市更新委員會就上述的豁免限制發表意見後，維持對取得或承諾取得已重建或正重建不動產的實用面積增幅限制為百分之十。”另外經濟財政司司長就《重建樓宇稅務優惠制度》法案於 2018 年 5 月 25 日的立法會全體會議上的引介發言亦指出：“須說明的是，在本法案的立法過程中，我們不斷聽取並吸納都市更新委員會及社會各界的意見”。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

工作，並正進行立法程序⁷。未來將會有一系列與都市更新相關的法規陸續出臺。

由此可見，政府在改善都市環境的立法政策上的演變，由過去嘗試以一整體法律框架全面規範舊區重整的事宜，到現在以斬件立法形式提出《重建樓宇稅務優惠制度》法案，在稅務範疇先行推出優惠以鼓勵符合條件的舊樓業權人加快重建。委員會認同此一立法取向，因為無論是舊樓重建、舊區重整或都市更新，其最終目的離不開改善居住環境和居民生活素質，打造宜居城市，是社會期盼已久的。

11. 與此同時，委員會關注由於是斬件立法，未有一個指標性的整體和地區規劃，未有都市更新的整體法律制度框架的情況下，隨後陸續出臺的多個獨立法規在其適用上可能出現相互協調的困難。也有成員關注本法案會否對城市的佈局構成影響及會否造成都市更新工作的不協調。委員會希望政府日後多加關注。

12. 法案標的 - 根據附隨於法案的理由陳述：“為推動以維護公共衛生或安全、保存文化遺產或促進澳門特別行政區社

⁷ 來源：土地工務運輸局（DSSOPT）發布日期：2018年8月24日 <https://www.gov.mo/zh-hant/news/252395/>



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

會發展的公共利益為由作出的，以及依法作出的樓宇拆卸及重建，本法案制定了相關的稅務優惠制度。”

“稅務優惠制度所針對的樓宇包括由土地工務運輸局進行驗樓後評定為殘危或危及公共衛生或安全而拆卸及重建的樓宇、經該局核准拆卸及重建的樓宇，以及行政長官訂定因有利澳門特別行政區社會發展或保存文化遺產而拆卸及重建的樓宇。”

因此，樓宇拆卸及重建可基於公共利益的原因，也可基於其他依法作出的原因。對於因公共利益而拆卸及重建樓宇時所涉及的不動產移轉行為，法案建議賦予稅務優惠，委員會表示認同。

但對於其他依法作出的樓宇拆卸及重建所涉及的不動產移轉行為，法案同樣建議給予稅務優惠，有個別成員表示不理解。相對於就公共利益的特定情況，法案最初文本第二條第一款及第二款訂定了一系列能夠獲得稅務優惠的特定情況，但對於其他“依法作出”的情況的表述則概括而不具體。倘若當本法案獲得通過，那些才是立法者心目中所想的“依法作出”情況？這些情況規範在哪裡？規範在都市建築總章程？在其他法律？在其他位階較低的規範性文件？其現時的制度為何？因



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

此，委員會就“依法”作出的樓宇拆卸及重建的規定要求提案人解釋。

提案人指出，根據《基本法》第六條澳門特別行政區以法律保護私有財產權。只要百分百業權人同意，樓宇可以拆卸及重建，屬“依法”進行重建的情況。另外，還有《民法典》第1337條，因意外使樓宇完全或部分損毀而需重建的情況。

12.1 另一個需指出的問題是：根據法案最初文本第一條標的，稅務優惠制度只針對樓宇拆卸及重建所涉及的不動產移轉，但委員會認為樓宇拆卸重建並非必然移轉不動產。倘若業主希望自己重建，不經第三者（即法案所述的發展商），理應亦可受惠於該稅務優惠制度。但為何法案的稅務優惠只給予涉及不動產移轉的重建樓宇，有欠公平。

提案人接納委員會的意見，在第一條標的刪除了“所涉及的不動產移轉”的提述，並同時在第二章增加第二節獨立規範“不涉及不動產移轉的樓宇重建稅務優惠”，讓需要重建但無需移轉物業的業權人享有公證及登記手續費的豁免，符合稅務優惠公平原則。



12.2 理由陳述指出法案的稅務優惠將大幅減低重建成本，從而減輕業權人的負擔，因此，有成員希望政府代表說明法案建議的稅務優惠估計涉及的金額，從而可從經濟益的角度評估法案的重要性⁸。

為此，政府代表向委員會提交了分別在對低層樓宇及高層樓宇進行重建時，假設在(A)全部業主均持澳門居民身份證；(B)全部業主購入物業已滿兩年，出售物業予發展商時不需繳付特別印花稅；(C)發展商為法人，從業主購入重建物業時需繳付10%之額外印花稅；(D)發展商名下已有多於一個住宅單位，需繳付10%之取得印花稅；(E)全部業主購回重建之物業時，不持有住宅單位，不需繳付取得印花稅及(F)全部不涉及銀行貸款的情況下，發展商及業主分別根據現行法律及法案生效後所需繳付的稅款及公證及登記手續費的資料，詳情載於附件。

13. 稅務優惠的範圍

由法律規範稅務優惠，符合法律保留原則。法案最後文本清楚規定了稅務優惠所涉及的稅項和優惠方式。

⁸ 以2019年財政年度預算案為例，會說明所規定的稅務優惠估計對於特區稅收的減少量。其理由陳述寫道：“實施上述四項新的稅務優惠措施，估計將令庫房收入減少292,982,161澳門元，而實施2019年度所有稅費減免措施，估計涉及總金額為4,467,746,917澳門元。”



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

優惠包括（第三條第三款）：

（一）六月二十七日第 17/88/M 號法律通過的《印花稅規章》第十七章規定的一般財產移轉印花稅，下稱“**財產移轉印花稅**”；

（二）《印花稅規章》第五十三-A 條規定以額外稅率計算的財產移轉印花稅，下稱“**額外印花稅**”；

（三）經第 15/2012 號法律修改的第 6/2011 號法律《關於移轉不動產的特別印花稅》規定的“**特別印花稅**”；

（四）第 2/2018 號法律《取得非首個居住用途不動產的印花稅》規定的取得非首個居住用途不動產印花稅，下稱“**取得印花稅**”；

（五）因取得不動產而根據附於《印花稅規章》的《印花稅繳稅總表》規定須繳納的印花稅，下稱“**印花稅**”；

（六）十二月十三日第 522/99/M 號訓令核准的《公證手續費表》及《物業登記手續費表》規定的**公證及登記手續費**。

財產移轉印花稅、印花稅和公證及登記手續費是不動產移轉中納稅人主要繳納的。取得印花稅、額外印花稅、特別印花稅則是特區政府近年為打擊樓宇炒賣而特別加徵的稅項。



取得印花稅針對非首次置業者；特別印花稅徵收對象為移轉人取得不動產後兩年內再移轉；額外印花稅的徵收對象為法人、自然人商業企業主或非本地居民的取得人。

法案建議對樓宇拆卸及重建所涉及的不動產移轉提供稅務優惠，明顯與近期為打擊房地產市場的投機行為而推出的法律及其他行政措施中體現的加重稅收截然不同。但需指出的是：樓宇拆卸及重建可以涉及發展商和業權人不只一次的物業移轉，但該等移轉僅僅是樓宇拆卸及重建所需的，不應存在炒賣，故此法案才建議給予稅務優惠。

13.1 法案最初文本並沒有明確規定額外印花稅，但經濟財政司司長的引介中是有提及此稅項的⁹。基於法律保留原則，委員會提出建議並獲提案人接納，在法案最後文本明確增加了額外印花稅，詳情請參考本意見書細則性審議部分。

14. 稅務優惠的方式

對重建樓宇所涉及的不動產移轉，基於包括稅收公平、社會訴求、實務上執行的困難度的各種原因，法案建議對發展商

⁹ “本法案的稅務優惠涉及的稅費種類包括：

.....

(2) 財產移轉印花稅（這裡除了一般的財產移轉印花稅外，亦包括俗稱的額外印花稅）；”



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

和最後所有人給予不同稅務優惠，以豁免和退還兩種方式予以落實（第四條）。

15. 需要指出的是：法案最初文本第二章是以樓宇拆卸及重建時涉及的物業移轉過程編排稅務優惠的條文。但委員會建議以不同納稅主體，即發展商和最後所有人加以劃分更清楚。提案人接納並在法案最後文本第二章第一節分開規範兩者的稅務優惠，第一分節是發展商的稅務優惠（第六條至第九條）；第二分節是最後所有人的稅務優惠（第十條至第十六條）。

— 發展商是指負責樓宇重建的自然人或法人；最後所有人是指第五條第一款及第二款所指的任一批示發出前，在物業登記上登錄為將拆卸的不動產所有權的最後權利人，不論其為自然人或法人。

16. 法案建議給予發展商兩個豁免和三個退還。

I - 發展商享有豁免額外印花稅及取得印花稅

理由陳述解釋：“因應第 2/2018 號法律《取得非首個居住用途不動產的印花稅》第四條第一款的規定，如取得的居住用途不動產或其權利屬取得人第二個、第三個或以上不動產或



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

其權利，其稅率分別為《印花稅規章》第十七章規定的可課稅金額的百分之五或百分之十，此等沉重的稅務負擔既阻礙發展商取得將拆卸不動產的意願，亦嚴重影響樓宇重建的進度”。因此，法案第六條規定，對發展商取得將拆卸的不動產的所有權，豁免繳納取得印花稅。此外，發展商亦享有額外印花稅的豁免。

法案亦規定上述豁免的失效情況（第七條）：

（一）為重建而取得整幢樓宇後倘若發展商非基於繼承原因將該樓宇移轉他人，上述豁免即告失效。

（二）倘若發展商自取得整幢樓宇之日起三年內未完成重建樓宇的地基工程，上述豁免同樣會失效。在法定情況下這期間可以被中止計算，詳情請參閱本意見書細則性部分。

II - 退還“財產移轉印花稅”、“印花稅”稅款以及相關的公證及登記手續費

為保障最後所有人或業權人、業主的利益，對於部分優惠法案以先繳後退的制度給予發展商，未能完成重建工程的發展商不會受惠。發展商僅在重建樓宇獲發使用准照且將新不動產移轉予最後所有人或其代位人，如其配偶、直系血親或繼承



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

人，方可申請退還因取得舊樓宇而需繳納的“財產移轉印花稅”、“印花稅”稅款以及相關的公證及登記手續費（第八條和第九條）。

17. 法案建議給予最後所有人五個豁免和一個退還。

對業權人設立豁免繳納財產移轉印花稅、額外印花稅、取得印花稅，印花稅以及公證及登記手續費的優惠。

業權人是法案主要扶持的對象，但為免出現濫用豁免的情況，法案對取得已重建或正重建的不動產設立數目、用途、實用面積和所在樓宇的所有權制度的限制。如同時符合這四個要件，業權人或其代位人可獲豁免繳納上述稅項。至於“特別印花稅”，業權人要先繳納，之後申請退還。同時，法案亦對符合條件的車位給予豁免財產移轉印花稅。

必須強調的是：對於不動產用途和面積的要件，法案規定例外情況。

用途方面，倘若重建的不動產用途改變，只要符合數目相同和樓宇所有權制度不變的要件時，亦給予稅務優惠，但須由



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

不動產估價委員會進行估價和繳付稅款差額（第十一條和第十三條）。

面積方面，倘若重建的不動產的實用面積增幅超過原來的百分之十，只要符合數目相同、用途和樓宇所有權制度不變的要件時，亦給予稅務優惠，但須由不動產估價委員會進行估價和繳付稅款差額（第十二條和第十三條）。

18. 需要指出的是：法案建議三年禁售期，倘若自豁免繳稅許可之日或重建樓宇的使用准照發出之日起三年內，業權人移轉已重建或正重建的不動產的所有權，上述的稅務豁免即告失效，但因繼承的原因除外（第十五條）。

III 細則性審議

19. 第一章第一條 - 標的

法案建議制定一套稅務優惠制度，一方面適用於維護公共衛生或安全、促進澳門特別行政區社會發展或保存文化遺產的公共利益為由作出的樓宇拆卸及重建，另一方面亦適用於依法作出的樓宇拆卸及重建。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

根據法案最初文本，稅務優惠制度只針對發展商和業主之間在樓宇拆卸及重建時所涉及的不動產移轉行為，但委員會認為倘若業主希望自己重建，不經發展商，不涉及不動產移轉，理應同樣可受惠於該稅務優惠制度。但為何法案的稅務優惠只給予涉及不動產移轉的重建樓宇，有欠公平。

提案人接納委員會的意見，在第一條標的刪除了“所涉及的不動產移轉”的部分，並同時在第二章增加第二節獨立規範“不涉及不動產移轉的樓宇重建稅務優惠”，讓需要重建但無需移轉物業的業權人享有公證及登記手續費的豁免，符合稅務公平原則。

最後文本規定：“本法律制定以維護公共衛生或安全、促進澳門特別行政區社會發展或保存文化遺產的公共利益為由作出的，以及其他依法作出的樓宇拆卸及重建的稅務優惠制度。”

另外，法案建議稅務優惠的對象包括為保存文化遺產而拆卸及重建的樓宇，有成員認為保護文化遺產應以修復保養為主使其得以保存，不應拆卸。提案人回覆表示，可能有拆卸不動產但需保留其外牆的情況。



20. 第二條 - 定義

這是最初法案的第四條，考慮到規範性文件開始部分的標準內容依次由標的，及倘需的定義、適用範圍及原則的規定組成。¹⁰委員會提出建議後，提案人將此條文移至第二條。

最初文本第（二）項規定，“重建是指遵照原有圖則或按土地工務運輸局核准的圖則在同一地點進行新的建築工程。”

有成員認為由於許多消防和建築方面的法規已被修改，舊樓根本不可能遵照原有圖則重建，如對樓宇進行重建，很可能出現重建後的面積比重建前面積為小的情況，故建議刪除“遵照原有圖則”的提述。

提案人接納意見並在最後文本刪除“遵照原有圖則”的提述。

委員會也曾對第（二）項所指的“同一地點”有疑問，這是否表示僅限於單幢樓宇在同一地點的拆卸及重建。提案人解釋如一規劃條件圖載有的地塊或地段為城市中某一片區，這亦符合相關表述的意思。

¹⁰ 參考《在制定立法會規範性文件時應遵從的立法技術形式上的規則》第1.3.1. 開始部分的標準內容。



Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large 'Z' and several illegible signatures.

另外，由於法律條文應盡可能採用一致的用語，因此，委員會建議將序言部分的“含義”一詞改為“定義”。提案人接納並在最後文本作修改。

21. 第三條 - 範圍

因應最初文本第四條轉為第二條，本條順延為第三條。

第一款（二）項規定“促進澳門特別行政區社會發展或保存文化遺產而拆卸及重建的樓宇。”有成員認為由於涉及特區非常寶貴的文化遺產，建議將“保存文化遺產”的部分以獨立一項規範，以特顯其重要性。但建議未獲接納。

第二款增加了第（二）項的內容，正如在第一條的分析所指，因應稅務優惠制度同樣適用於不涉及不動產移轉的樓宇拆卸及重建而增加的規定。根據第十七條，利害關係人可豁免繳納物業登記手續費。

第三款：稅務優惠包括財產移轉印花稅、額外印花稅、特別印花稅、取得印花稅、印花稅和公證及登記手續費。因增加了額外印花稅，所以由原來的五項改為六項。



第三款第（二）項的額外印花稅是新增的。

22. 第四條 - 種類

法案明確規範稅務優惠所涉及的稅種和優惠方式，完全符合法律保留原則。給予發展商和最後所有人的優惠以豁免和退還兩種方式為之。

第（一）項增加了額外印花稅。

23. 第五條 - 職權

法案建議稅務優惠的對象包括為了保存文化遺產而拆卸及重建的樓宇。有成員認為，第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》對保護文化遺產有嚴格的規定，由於法案涉及特區寶貴的文化遺產，文化遺產委員會應當在這事宜上擔當一個非常重要的角色，其在保護文化遺產上的專業意見應當具有約束力，但第五條第一款關於職權的規定並不清楚。“經聽取土地工務運輸局、文化局、都市更新委員會或其他相關機構的意見後”，此處的其他相關機構所指並不清楚。“其他相關機構”包括甚麼機構？擔心文化遺產委員會的職能被僭越。

政府代表回覆表示例如包括市政署、海事及水務局等。

Handwritten notes and signatures in the right margin, including the name "林" (Lin) and various initials.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

該名成員建議文化遺產委員會亦能清晰地載入第五條第一款的規定內，政府代表表示會對建議進行研究，但強調本法案只賦予稅務優惠資格並沒有修改其他法律規定，最後，政府沒有接納此建議。

24. 第二章第一節涉及不動產移轉的重建樓宇稅務優惠

法案最初文本以拆卸和重建樓宇時所涉及的不動產買賣流程作為編排條文的順序，但委員會認為如此安排欠缺清晰，難以掌握受惠對象具體所享有的稅務優惠，因此委員會建議以納稅主體加以劃分，重新編排理順第二章第一節的原有條文。

提案人接納相關意見和建議，在本章第一節分開兩分節，第一分節專門規範發展商的稅務優惠，由第六條至第九條組成；第二分節專門規範最後所有人的稅務優惠，由第十條至第十六條組成。

25. 第六條 - 豁免額外印花稅及取得印花稅

正如前述，新增了額外印花稅。



最初文本第六條共有六款，但其實只有第一款規範稅務豁免，其餘各款則規範豁免的失效。故此，委員會建議將豁免失效的內容分開，以獨立條文規範。提案人接納，並將豁免內容保留在本條，豁免失效則放在第七條。

26. 第七條 - 豁免失效

正如前述，提案人接納委員會對最初文本第六條的意見後，設立了第七條專門規範豁免的失效，其內容除保留最初文本第六條的第二至第六款外，還增加了兩項新內容，分別在第四款第（三）項和第六款。

第三款 - 無論在法案一般性通過的全體會議上，還是在委員會的細則性審議時，都有議員擔心這裡規定的三年期間是否足夠，委員會曾對此進行討論。

提案人為明確該期間的起算點，在第七條第三款的“樓宇”前面增加“整幢”的修飾語，使文義更清晰。發展商自取得整幢樓宇之日起計，三年內未完成重建樓宇的地基工程（不是完成重建樓宇），豁免才失效。

第四款規定了當有關程序仍在公共部門進行中，導致私人無法進行重建樓宇的地基工程時，則中止上述的三年完成地基



工程的期間。有成員認為可出現不可歸責於發展商的原因導致延誤工程，例如不可抗力的情況。但有成員擔心不可歸責的標準不清晰，在實際操作中可能產生許多問題，也有成員認為土地工務運輸局局長應該有此自由裁量權。

提案人接納不可歸責規定的建議並做了相應的增加，最後文本規定在下列情況下，上述的三年期間會被中止，即暫停計算：一、發出規劃條件圖程序；二、訂立或修改重建樓宇土地批給合同程序；三、出現不可歸責於發展商且土地工務運輸局局長認為理由充分的原因。

第五款是最初文本第六條第六款，但有修改，目的是明確以郵政掛號方式通知受益人須自獲通知之日起三十日內繳納有關稅款及補償性利息。

第六款是新增的，使稅務當局結算稅款的權利的除斥期間可以中止計算，因為根據《民法典》規定¹¹，除斥期間的中止要由法律規定，否則不能中止。

27. 第八條 - 退還財產移轉印花稅

¹¹ 《民法典》第三百二十條規定。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

本條是最初文本的第七條，行文有所改善。

第四款是新增的，該款規定：“如發展商移轉予最後所有人或其代位人的不動產數目少於最後所有人原有的不動產數目，該發展商僅可按移轉予最後所有人或其代位人的不動產數目申請退還相應的財產移轉印花稅稅款。”

28. 第九條 - 退還印花稅以及公證及登記手續費

第一款的內容原在最初文本第十四條第一款，因分開規範發展商和最後所有人的稅務優惠而需移至本條。

第二款是新的，是因應上條第四款的增加而調整的。

29. 第二分節最後所有人的稅務優惠 - 第十條 豁免財產移轉印花稅及額外印花稅

本條是最初文本的第八條。條文的標題增加了額外印花稅，原來的取得印花稅改由第十四條規範。

最初文本第一和第二款經簡化和改善行文後，統合成最後文本第一款，因此最後文本只有兩款。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

根據第一款，如同時符合不動產的數目、用途、面積和所有權制度的四項要件，從發展商取得不動產的最後所有人或其代位人，獲豁免繳納財產移轉印花稅及額外印花稅。

數目：取得的不動產數目不超出重建前最後所有人原有不動產的數目。

用途：不動產的用途與最後所有人原有不動產的用途相同；倘用途改變，但符合數目相同和樓宇所有權制度不變的要件時，亦給予豁免財產移轉印花稅及額外印花稅，但須由不動產估價委員會進行估價和繳付稅款差額（第十一條和第十三條）。

面積：不動產的實用面積增幅不超過最後所有人原有不動產的百分之十；倘面積增幅超過原來的百分之十，但符合單位數目、用途和所有權制度規定的要件，亦給予豁免財產移轉印花稅及額外印花稅，但須由不動產估價委員會進行估價和繳付稅款差額（第十二條和第十三條）。

所有權制度：不動產所在的樓宇按已拆卸樓宇所屬的所有權制度興建。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

第二款規範車位，“對取得的在重建後作獨立所有權登記的車位，只要符合下列任一要件，亦給予豁免繳納財產移轉印花稅：

（一） 車位數目不超出最後所有人原有附屬於獨立單位且以未分割份額方式取得的車位總數目；

（二） 車位數目不超出撥作最後所有人原有獨立單位專用的車位總數目。”

換言之，為享有豁免繳納財產移轉印花稅，法案除了要求取得車位的數目相同外，還要求重建後車位是以獨立所有權登記。

委員會曾探討車位登記問題，由於過往制度所限，部分舊樓車位不能以獨立所有權制度登記，隨著社會對車位的需求不斷增加，出現了不少車位業權的爭議問題。委員會向提案人瞭解上述規定是否有助解決車位的業權爭議。

提案人表示，舊樓車位一般有三種登記情況，第二款規定的已包括當中的兩種情況，即以附屬於獨立單位且以未分割份額方式登記的車位，以及以獨立單位專用方式登記的車位，對於這兩種情況，重建後要改為以獨立所有權登記，方可獲稅務



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

豁免。至於第三種情況由於涉及複雜的業權爭議，不是本法案可處理的事宜，法案僅規範稅務優惠。

另外，在最初文本會見到“機動車輛停泊位”、“停泊位”和“機動車輛停泊用途的不動產”的用詞，委員會認為可以簡化為“車位”，提案人接納並在第十條和第十一條作修改。

30. 第十一條 - 已移轉不動產的用途

本條是最初文本的第九條。原來有四款，第一款被刪除。
—— 提案人解釋，最後文本的第一款已包含最初文本第一款的內容。

為免產生條文適用上的疑問，委員會建議在第一款增加一但書，清楚顯示：倘用途改變，但符合數目相同和樓宇所有權制度不變的要件時，亦給予豁免財產移轉印花稅及額外印花稅，但須由不動產估價委員會進行估價。

提案人接納此建議並在最後文本第一款引入修改。

“一、如取得已重建或正重建的不動產的用途與最後所有人原有不動產的用途不相同，但符合上條第一款（一）項及



(四) 項規定的要件，亦給予豁免財產移轉印花稅及額外印花稅，且不影响第十三條規定的適用。”

第二款規定第一款不適用於車位。

對於第三款，提案人解釋屬情況特殊和極少數。如最後所有人原有不動產的用途未在物業登記及第二十條第六款所指的文件上登錄，但符合不動產數目和樓宇所有權制度相同的要件，則對重建後取得作任何用途的不動產給予豁免財產移轉印花稅及額外印花稅，無需補差價。

31. 第十二條 - 實用面積的增幅

本條是最初文本的第十條。

為免產生條文適用上的疑問，委員會建議增加一但書，清楚顯示倘面積增幅超過原來的百分之十，但符合單位數目、用途和所有權制度規定的要件，亦給予豁免財產移轉印花稅及額外印花稅，但須由不動產估價委員會進行估價。

提案人接納此建議並在最後文本第一款引入修改。

“如取得已重建或正重建的不動產的實用面積增幅超過最後所有人原有不動產的百分之十，但符合第十條第一款（一）



項、(二)項及(四)項規定的要件，則給予豁免財產移轉印花稅及額外印花稅，且不影響下條規定的適用。”

32. 第十三條 - 不動產的估價

第一款規定，重建的不動產用途與舊的不同或實用面積增幅超過舊有的百分之十，須由《印花稅規章》第九十三條所指的不動產估價委員會進行如下的估價：

- (一) 對重建後取得的不動產進行估價；
- (二) 對最後所有人原有不動產視為新建不動產進行估價。

第二款引入修改，清晰了計算稅款的方法。

“二、如根據上款(一)項規定作出的估值高於根據該款(二)項規定作出的估值，最後所有人或其代位人須繳納根據該兩估值分別計得的財產移轉印花稅、額外印花稅及印花稅的稅款差額。”

另外，本條是最初文本的第十一條，之前有三款，由於第三款屬於失效內容，現在已由最後文本第十五條第四款規定。

33. 第十四條 - 其他豁免



本條雖然是新增，但其內容在最初文本已有規定，但卻分散於不同的條文中。在最後文本以集中方式將取得印花稅、印花稅、公證及登記手續費歸納在這條中。

本條明確規定根據第二分節（最後所有人的稅務優惠）的規定獲豁免財產移轉印花稅者，亦獲豁免繳納上述稅費。

34. 第十五條 - 豁免失效

在下列兩種情況下，給予最後所有人的財產移轉印花稅、額外印花稅、取得印花稅、印花稅、公證及登記手續費的豁免——即告失效；獲豁免者應於作出移轉前繳回有關的稅款及手續費。

第一，法案規定三年禁售期，自豁免繳稅許可之日或重建樓宇的使用准照發出之日起三年內，非基於繼承原因移轉已重建或正重建的不動產的所有權、用益物權或事實使用權及收益權不動產（第一款）。

上述失效期間，自許可豁免繳稅之日或自重建樓宇的使用准照發出之日兩者中較後的日期開始計算（第二款）。

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large 'Z' and several initials.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

對於三年的禁售期，委員會曾作討論，有成員認為三年足夠，也有成員認為不夠。委員會要求提案人解釋訂定三年的理由。

提案人解釋三年期是參考了財政預算案對於移轉用作居住用途的不動產的首澳門幣叁佰萬元可獲豁免徵收印花稅的規定，該豁免同樣規定了自給予豁免之日起計三年內非基於繼承的原因移轉有關不動產，即導致豁免失效¹²。

第二種失效情況原規定在最初文本第十一條第三款。根據第十一條第一款及第十二條的規定獲豁免的受益人未履行經不動產估價委員會估價後繳納稅款差額的義務（第十三條第二款），有關豁免即告失效；該受益人應自失效之日起三十日內繳回有關的稅款（第四款）。

¹² 例如第 19/2018 號法律《2019 年財政年度預算案》

“第十二條 - 財產移轉印花稅的豁免

一、對於《印花稅繳稅總表》第四十二條所指，以有償方式移轉用作居住的不動產所涉及須徵稅的文件、文書及行為，於二零一九年度獲豁免徵收其涉及金額至\$3,000,000.00（澳門幣叁佰萬元）相關的印花稅。

.....

七、自給予豁免之日起計三年內非基於繼承的原因移轉有關不動產，即導致豁免失效，獲豁免者應於作出移轉之前，根據一般性規定繳納應徵收的印花稅。”



Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large 'Z' and several illegible signatures.

第五款規定如獲豁免的受益人未履行繳納義務，財政局須按一般規定依職權結算相關的財產移轉印花稅、額外印花稅、取得印花稅及印花稅，並以郵政掛號方式通知受益人須自獲通知之日起三十日內繳納有關稅款及補償性利息。

第六款是新增的，使稅務當局結算稅款的權利的除斥期間可以中止計算，因為根據《民法典》規定，除斥期間的中止要由法律規定，否則不能中止。

35. 第十六條 - 退還特別印花稅

— 本條是最初文本的第十三條，維持了基本的內容，引入的修改主要是基於配合之前若干條文的修改。

第四款是新增的，規定：“如按以上數款規定可申請退還特別印花稅的利害關係人，取得已重建或正重建的不動產數目少於其移轉予發展商的不動產數目，該等利害關係人僅可按取得的不動產數目申請退還相應的特別印花稅稅款。”

36. 第二節不涉及不動產移轉的樓宇重建稅務優惠 - 第十七條 豁免物業登記手續費



Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large '1' and several initials.

考慮到樓宇拆卸及重建可以無需移轉不動產，在此情況下不存在因移轉而產生的稅務負擔，但基於稅務優惠公平原則，除了在第一條標的刪除“所涉及的不動產移轉”的提述外，相應地在第二章增加第二節第十七條，明確指出如依法作出的樓宇拆卸及重建不涉及不動產移轉，則該等樓宇所有人可以豁免繳納物業登記手續費。

37. 第三章 行政程序 第十八條 - 申請

本條是最初文本的第十五條，行文上有簡化和改善。

稅務優惠須由利害關係人向財政局提出申請。

38. 第十九條 - 申請退還的期間

本條是最初文本的第十六條，行文上有所改善。

39. 第二十條 - 證明文件

本條是最初文本的第十七條，維持了基本的內容，所引入的修改主要是基於配合之前若干條文的修改。

第四款規定：“為查核申請人是否具備代位人的身份，財政局及法務局可要求申請人提交其他補充資料或文件。”前三款所要求的證明為何不被視為足夠？其他補充資料或文件有哪些？



Handwritten notes and signatures in the top right corner.

提案人解釋指，當申請人是非本地居民，在查核身份時需要一些澳門境外發出的文件。

Handwritten notes and signatures on the right margin.

40. 第二十一條 - 許可豁免

本條是最初文本的第十八條，維持了基本的內容，除了行文上的改善，所引入的修改主要是基於配合之前若干條文的修改。

41. 第四章 最後規定 第二十二條 - 個人資料的處理

本條是新增的，規定：“為執行本法律規定的行政程序，財政局與其他擁有執行本法律所需資料的公共實體可根據第8/2005 號法律《個人資料保護法》的規定，以包括資料互聯在內的任何方式，互相提供、交換、確認及使用利害關係人的個人資料。”

42. 第二十三條 - 排除保密義務

本條是因應上條的規定而相應增加的，規定：“財政局及法務局為監察本法律的執行而要求提供與繳納稅款及手續費有關的資料時，信用機構、律師、實習律師、法律代辦、核數師、會計師、房地產中介人及房地產經紀的保密義務即被排除。”



保密義務的存在是為了保障利害關係人的利益，但同時，法律亦需要考慮公共利益，故此，為了可以在兩者之間取得平衡，法案規定保密義務可被排除，但設有以下四個前提：一、要求資料的機構為財政局及法務局；二、是為監察本法案的執行而要求提供資料；三、所要求提供的資料與繳納稅款及手續費有關；四、被要求提供資料的機構為信用機構、律師、實習律師、法律代辦、核數師、會計師、房地產中介人及房地產經紀。事實上，第 2/2018 號法律《取得非首個居住用途不動產的印花稅》第十二條及第 5/2017 號法律《稅務信息交換法律制度》第二十條亦有類似的規定。

43. 第二十四條 - 補充法例

本條原是最初文本的第十九條。

44. 第二十五條 - 生效

本條原是最初文本的第二十條。倘法案獲細則性通過後，《重建樓宇稅務優惠制度》會自公布後翌日起開始生效。

IV 總結



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

45. 委員會經細則性審議及分析《重建樓宇稅務優惠制度》法案後，得出如下結論：

a) 本法案的最後文本具備在全體會議作細則性審議及表決的必需要件；

b) 有必要邀請政府委派代表列席為細則性表決法案而召開的全體會議，以提供必需的解釋。

二零一九年一月十七日

委員會

陳澤武

(主席)

黃潔貞

(秘書)



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

1
林
業
成

吳國昌

吳國昌

麥瑞權

麥瑞權

陳亦立

陳亦立

陳虹

陳虹

胡祖杰

胡祖杰



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large '7' and several illegible signatures.

Handwritten signature of Lin Yufeng

林玉鳳

Handwritten signature of Chen Huashang

陳華強

Handwritten signature of Liang Sunxu

梁孫旭



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

附件

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, a signature in the middle, and a signature at the bottom.

低層樓宇

重建前														重建後													
				發展商							業主																
實用面積 (平方米)	用途	每平方呎價值	總價值	財產移轉印花稅 (a)	憑單印花稅 (b)	額外印花稅 (c)	取得印花稅 (d)	公證手續費 及印花稅	物業登記費 (f)	每平方呎價值	總價值	財產移轉印花稅 (g)	憑單印花稅 (h)	公證手續費 及印花稅 (i)	物業登記費 (j)												
地下A座	80	商業	200,000	16,000,000	420,000	21,000			104,700	33,600	16,800,000	444,000	22,200	109,500	35,200												
地下B座	80	商業	200,000	16,000,000	420,000	21,000			104,700	33,600	16,800,000	444,000	22,200	109,500	35,200												
1樓A座	50	住宅	39,300	1,965,000	19,650	983	196,500		17,420	5,530	3,286,500	45,730	2,287	26,706	8,174												
1樓B座	50	住宅	39,300	1,965,000	19,650	983	196,500		17,420	5,530	3,286,500	45,730	2,287	26,706	8,174												
1樓C座	50	住宅	39,300	1,965,000	19,650	983	196,500		17,420	5,530	3,286,500	45,730	2,287	26,706	8,174												
1樓D座	50	住宅	39,300	1,965,000	19,650	983	196,500		17,420	5,530	3,286,500	45,730	2,287	26,706	8,174												
2樓A座	50	住宅	39,300	1,965,000	19,650	983	196,500		17,420	5,530	3,286,500	45,730	2,287	26,706	8,174												
2樓B座	50	住宅	39,300	1,965,000	19,650	983	196,500		17,420	5,530	3,286,500	45,730	2,287	26,706	8,174												
2樓C座	50	住宅	39,300	1,965,000	19,650	983	196,500		17,420	5,530	3,286,500	45,730	2,287	26,706	8,174												
2樓D座	50	住宅	39,300	1,965,000	19,650	983	196,500		17,420	5,530	3,286,500	45,730	2,287	26,706	8,174												
3樓A座	50	住宅	39,300	1,965,000	19,650	983	196,500		17,420	5,530	3,286,500	45,730	2,287	26,706	8,174												
3樓B座	50	住宅	39,300	1,965,000	19,650	983	196,500		17,420	5,530	3,286,500	45,730	2,287	26,706	8,174												
3樓C座	50	住宅	39,300	1,965,000	19,650	983	196,500		17,420	5,530	3,286,500	45,730	2,287	26,706	8,174												
3樓D座	50	住宅	39,300	1,965,000	19,650	983	196,500		17,420	5,530	3,286,500	45,730	2,287	26,706	8,174												
4樓A座	50	住宅	39,300	1,965,000	19,650	983	196,500		17,420	5,530	3,286,500	45,730	2,287	26,706	8,174												
4樓B座	50	住宅	39,300	1,965,000	19,650	983	196,500		17,420	5,530	3,286,500	45,730	2,287	26,706	8,174												
4樓C座	50	住宅	39,300	1,965,000	19,650	983	196,500		17,420	5,530	3,286,500	45,730	2,287	26,706	8,174												
4樓D座	50	住宅	39,300	1,965,000	19,650	983	196,500		17,420	5,530	3,286,500	45,730	2,287	26,706	8,174												
總計					1,154,400	57,728	3,144,000	488,120	155,680		86,184,000	1,619,680	80,992	646,296	201,184												

假設 (A) 全部小業主均持澳門居民身份證；

(B) 全部小業主購入物業已滿兩年，出售物業予發展商時不需繳付特別印花稅；

(C) 發展商為法人，從小業主購入重建物業時需繳付10%之額外印花稅；

(D) 發展商名下已有多於一個住宅單位，需繳付10%之取得印花稅；

(E) 全部小業主購回重建之物業時，不持有住宅單位，不需繳付取得印花稅；

(F) 全部不涉及銀行貸款。

現行：小業主需繳付之稅款為：(g) + (h) + (i) + (j) = 1,619,680 + 80,992 + 646,296 + 201,184 = 2,548,152

發展商需繳付之稅款為：(a) + (b) + (c) + (d) + (e) + (f) = 1,154,400 + 57,728 + 3,144,000 + 488,120 + 155,680 = 8,143,928

上述樓宇重建後，發展商仍須繳交以重建後樓宇總值計算相關的分層所有權登記所需之登記手續費為174,248

法案生效後：小業主需繳付之稅款為：0

發展商需繳付之稅款為：(a) + (b) + (c) + (d) + (e) + (f) = 1,154,400 + 57,728 + 488,120 + 155,680 = 1,855,928 (需先行支付，待將物業售回小業主後再申請退回)

高層樓宇

重建前										發展商					重建後				
樓宇	實用面積 (平方米)	用途	總價值	財產轉印花稅 (a)	憑單印花稅 (b)	額外印花稅 (c)	取得印花稅 (d)	公證手續費 及印花稅(e)	物業登記費 (f)	總價值	每平方呎價值	業主			物業登記費 (i)				
												財產轉印花稅 (e)	憑單印花稅 (b)	公證手續費 及印花稅(f)					
地下A座	80	商業	16,000,000	420,000	21,000			104,700	33,600	16,800,000	210,000	444,000	22,200	109,500	35,200				
地下B座	80	商業	16,000,000	420,000	21,000			104,700	33,600	16,800,000	210,000	444,000	22,200	109,500	35,200				
地下C座	80	商業	16,000,000	420,000	21,000			104,700	33,600	16,800,000	210,000	444,000	22,200	109,500	35,200				
地下D座	80	商業	16,000,000	420,000	21,000			104,700	33,600	16,800,000	210,000	444,000	22,200	109,500	35,200				
地下E座	80	商業	16,000,000	420,000	21,000			104,700	33,600	16,800,000	210,000	444,000	22,200	109,500	35,200				
地下F座	80	商業	16,000,000	420,000	21,000			104,700	33,600	16,800,000	210,000	444,000	22,200	109,500	35,200				
1樓	25個車位	停車場	30,000,000 (每個)	300,000	15,000			282,500	100,000	30,952,500	1,598,100 (每個)	399,525	20,000	248,416	81,505				
2樓A座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
2樓B座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
2樓C座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
2樓D座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
2樓E座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
2樓F座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
3樓A座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
3樓B座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
3樓C座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
3樓D座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
3樓E座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
3樓F座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
4樓A座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
4樓B座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
4樓C座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
4樓D座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
4樓E座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
4樓F座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
5樓A座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
5樓B座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
5樓C座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
5樓D座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
5樓E座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
5樓F座	50	住宅	2,835,000	36,700	1,835	283,500	283,500	23,545	7,270	4,620,000	92,400	78,600	3,930	36,040	10,840				
6樓A座	50	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946				
6樓B座	50	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946				
6樓C座	50	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946				
6樓D座	50	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946				
6樓E座	50	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946				
6樓F座	50	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946				

			重建前					發展商					重建後				
實用面積 (平方米)	用途	總價值	財產移轉印花稅 (a)	憑單印花稅 (b)	額外印花稅 (c) 10%	取得印花稅 (d) 10%	公證手續費 及印花稅(c)	物業登記費 (f)	總價值	每平方呎價值	財產移轉印花稅 (e)	憑單印花稅 (h)	公證手續費 及印花稅 (i)	物業登記費 (j)			
6樓B座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
6樓F座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
7樓A座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
7樓B座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
7樓C座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
7樓D座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
7樓E座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
7樓F座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
8樓A座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
8樓B座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
8樓C座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
8樓D座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
8樓E座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
8樓F座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
9樓A座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
9樓B座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
9樓C座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
9樓D座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
9樓E座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
9樓F座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
10樓A座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
10樓B座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
10樓C座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
10樓D座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
10樓E座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
10樓F座	住宅	2,885,000	37,700	1,885	288,500	288,500	23,895	7,370	4,672,500	93,450	80,175	4,009	36,409	10,946			
11樓A座	住宅	2,935,000	38,700	1,935	293,500	293,500	24,245	7,470	4,725,000	94,500	81,750	4,088	36,775	11,050			
11樓B座	住宅	2,935,000	38,700	1,935	293,500	293,500	24,245	7,470	4,725,000	94,500	81,750	4,088	36,775	11,050			
11樓C座	住宅	2,935,000	38,700	1,935	293,500	293,500	24,245	7,470	4,725,000	94,500	81,750	4,088	36,775	11,050			
11樓D座	住宅	2,935,000	38,700	1,935	293,500	293,500	24,245	7,470	4,725,000	94,500	81,750	4,088	36,775	11,050			

重建後														
業主														
發展商														
總價值														
公證手續費及印花稅 (i)														
公證手續費及印花稅 (h)														
公證手續費及印花稅 (g)														
公證手續費及印花稅 (f)														
公證手續費及印花稅 (e)														
公證手續費及印花稅 (d)														
公證手續費及印花稅 (c)														
公證手續費及印花稅 (b)														
公證手續費及印花稅 (a)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花稅 (10%)														
公證手續費及印花														

		重建前				重建後			
		發展商		業主					
實用面積 (平方米)	用途	每平方米價值	總價值	財產轉移印花稅 (a)	額外印花稅 (b)	取得印花稅 (c)	公證手續費 及印花稅(c)	物業登記費 (f)	總價值
				財產轉移印花稅 (a)	額外印花稅 (b)	取得印花稅 (c)	公證手續費 及印花稅(c)	物業登記費 (f)	財產轉移印花稅 (g)
				10%	10%	10%			及印花稅 (h)
									物業登記費 (i)

假設 (A) 全部小業主均持澳門居民身份證；
 (B) 全部小業主購入物業已滿兩年，不需繳付特別印花稅；
 (C) 發展商為法人，從小業主購入重建物業時需繳付10%之額外印花稅；
 (D) 發展商名下已有多於一個住宅單位，需繳付10%之取得印花稅；
 (E) 全部小業主購回重建之物業時，不持有住宅單位，不需繳付取得印花稅；
 (F) 全部不涉及銀行貸款。

現行：小業主需繳付之稅款為： $(g) + (h) + (i) = 9,807,675 + 490,430 + 3,965,896 + 1,212,745 = 15,476,746$
 發展商需繳付之稅款為： $(a) + (b) + (c) + (d) + (e) + (f) = 5,992,800 + 299,640 + 24,264,000 + 24,264,000 + 2,919,980 + 921,280 = 58,661,700$
 上述樓宇重建後，發展商仍須繳交以重建後樓宇總值計算相關的分層所有權登記所需之登記手續費為1,069,966

法案生效後：小業主需繳付之稅款為：0
 發展商需繳付之稅款為： $(a) + (b) + (c) + (d) + (e) + (f) = 5,992,800 + 299,640 + 2,919,980 + 921,280 = 10,133,700$ (需先行支付，待將物業售回小業主後再申請退回)