



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

都市更新法律制度

(法案)

隨着澳門社會經濟的快速發展，城市環境面臨各種壓力，部分城區建築物老化的問題日益嚴重，為此，特區政府一直致力構建符合本澳社會實況的都市更新制度，除了在二零一九年透過第 2/2019 號法律《重建樓宇稅務優惠制度》及第 8/2019 號法律《都市更新暫住房及置換房法律制度》為樓宇重建項目提供便利外，亦於二零一九年下半年就《都市更新法律制度》進行公開諮詢，其後於二零二零年五月公佈了諮詢總結報告。

總結公開諮詢期間所收集到的意見，普遍認同有需要透過制定都市更新法律制度以推動樓宇重建，但也有相當多的意見關心有關制度如何保障私有產權；此外，市民希望都市更新法律制度具備可操作性，尤其是能夠確保重建項目順利完成。

因此，特區政府依循下列原則制定《都市更新法律制度》法案：

- (一) 保護私有產權及尊重所有權人意願，由所有權人實施都市更新，為此，法案建議採用強制參與重建程序作為最後的介入方式，而非採用徵購制度，讓所有權人可以取得重建後單位的所有權；



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) 以現實問題為導向，針對可能發生阻礙樓宇重建的問題，包括難以取得全體所有權人一致同意重建、所有權人需先將其擁有的獨立單位轉讓予某一承建實體才能完成拆卸及重建、重建資金欠缺保障等種種問題，透過法律創設具操作性的制度予以解決；
- (三) 遵循並善用現有的法律制度，都市更新項目的推進，須遵循現行第 10/2013 號法律《土地法》、第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》及第 12/2013 號法律《城市規劃法》等法律已訂定的原則和制度；在樓宇的保養及維修方面，則充分利用第 14/2021 號法律《都市建築法律制度》的有關規定。

基於此，《都市更新法律制度》法案將以“舊樓重建”作為主軸，針對性地解決本澳樓宇重建過程中面臨的困難及法律上的限制，同時兼顧多棟舊樓合併發展的情況，力求以務實的方式逐步推進落實都市更新工作。

法案從規範推動重建的所有權人如何收集其他所有權人的重建意向開始，然後規定如何落實重建方案、訂立重建協議，並尤其對物業登記方面引入特別規定，以及引入強制參與重建的必要仲裁程序等，務求法案在實務上具備可操作性。

法案內容主要如下：



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、收集重建意向

作為取得同意重建基礎的重建方案草案，必須確保其具有可實行性。法案建議，有意推動重建的所有權人在前期收集重建意向階段，須具備由已註冊技術員、自然人商業企業主或公司編製的重建方案草案，其內尤須載明工程計劃草案擬本及預計的重建負擔。

二、設定啟動強制參與重建程序的業權百分比

在參考其他國家和地區的制度基礎下，法案建議有意推動重建的所有權人，只要取得下列百分比的所有權人同意，便可啟動強制參與重建程序：

- (一) 樓齡滿三十年但未滿四十年，最低百分比為百分之八十五，但如該分層建築物由少於七個獨立單位組成，則最低百分比為百分之八十；
- (二) 樓齡滿四十年，最低百分比為百分之八十；
- (三) 分層建築物屬殘破或危害公共衛生及人身安全而被主管實體命令拆卸，最低百分比為百分之六十。

三、重建協議及委任合同

為進一步保障所有權人的權利，提升分層建築物重建的可操作性，法案規定取得業權最低百分比的所有權人，須製作重建方案以作為下一階段訂立重建協議的依據，而重建方案內的工程計劃草案須獲主管實體核准或附條件核准。



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

法案規定同意重建的所有權人及尚有的擬增建獨立單位的取得人，須透過公證書方式訂立一份重建協議，訂立重建協議的法律行為須作物業登記，以載明同意重建的獨立單位及重建後的獨立單位的具體分配，並據此進行強制參與重建程序。法案亦規定賦予重建協議約束因生前或死因移轉的繼承人，並僅在法定的情況下失效。

另外，訂立重建協議的全體所有權人亦可透過公證文書方式訂立一份具代理權的委任合同，賦予受任人必要的權力，以代表委任人作出為執行重建所需的相關行為，受任人不得放棄代理權，但有合理理由除外；而委任合同亦具有約束繼承人的特性，並在法定的情況下失效。

四、強制參與重建程序及執行重建協議爭議的必要仲裁

為保障私有產權及解決落實執行重建的困難，法案建議取得業權最低百分比但未能取得全體所有權人同意時，以強制參與重建程序作為最後的介入方式，讓剩餘未簽署重建協議的所有權人參與重建。

為執行強制參與重建程序，須由以公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示指定的仲裁機構進行必要仲裁。裁定強制參與重建的仲裁裁決視為取代所針對的所有權人作出同意重建的意思表示，並在該所有權人的權利義務範圍產生因同意重建而引起的一切權利及義務；仲裁裁決尚可作為執行名義，向被強制參與者追討重建的負擔。



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

而為確保仲裁裁決的合法性，法案亦訂明仲裁庭須確認強制參與重建程序已根據法定要件及程序進行，特別是已符合法案規定的業權最低百分比的要件、已作出重建的物業登記，以及重建方案並非對被申請人明顯不公平。

另外，為保障重建程序的順利推進，法案亦規定自取得全體所有權人同意重建之日起，私人之間因執行重建協議而引起的爭議，亦須透過必要仲裁解決。

同時，基於對當事人權利的保障，法案亦建議針對仲裁裁決可向中級法院提起上訴，且該程序具緊急性質。

五、豁免印花稅和公證及登記手續費

為鼓勵重建及減輕負擔，法案建議所有權人可獲豁免因訂立重建協議及作出重建的物業登記而產生的各類印花稅和公證及登記手續費；並同時豁免澳門都市更新股份有限公司繳納因實施重建而進行的財產移轉涉及的稅項和公證及登記手續費。

六、特別規定

最後，為確保重建的各個階段得以順利進行，法案因應分層建築物重建的特殊性規定若干特別規定，包括：

- (一) 重建款項的使用規則，所有權人得以設立信託，又或開立專門的銀行帳戶的方式，管理及使用因執行重建而透過借貸或其他方式籌集的款項；



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) 對於屬批給性質的土地，如在執行重建時所有權人因具合理原因而未遵守土地重新利用期的規定，則不適用第 10/2013 號法律有關因批給失效而導致收回土地的規定，但不影響所有權人按該法律規定須承擔的其他後果，尤其是繳付到期溢價金、租金、地租或倘有的罰款；
- (三) 重建負擔的債權享有特別優先受償權，其順位優先於《民法典》第七百三十九條 c 項所指者，亦優先於附在獨立單位上的其他擔保，即使該等擔保的設定先於此優先受償權者亦然。