



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

夾心房屋法律制度

(法案)

一、立法背景及目的

住房建設與供應直接影響居民的安居樂業，社會均予以極大關切，也是澳門特別行政區政府歷年施政的一項重要內容。

為更好地回應居民的住屋需要，於二零二零年施政報告中提到“合理構建置業階梯”，考慮到不同收入的居民，行政長官更明確提出構建“五個房屋階梯”的施政理念，即社會房屋、經濟房屋、夾心房屋、長者公寓及私人樓宇。逐步落實階梯房屋政策，也是二零二二年施政的一個重點。

政府跨部門工作小組提出“夾心住房方案”，並於二零二零年十月十三日至十二月十一日開展了公開諮詢。在廣泛聽取社會各界意見的基礎上，跨部門工作小組將所收集的二萬八千多條意見逐一分類編列，進行歸納總結，並於二零二一年四月公佈公開諮詢總結報告。

從公開諮詢整體的意見顯示，社會普遍認同政府推出“夾心房屋”的建議。因此，根據公開諮詢收集到的意見，研究及起草了相關法案。



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、法案的主要內容

- (一) 法案明確了建造夾心房屋的目的是構建合理置業階梯，以及透過在經濟房屋和私人房屋之間建立一種新的置業途徑協助澳門特別行政區居民解決住房問題，而夾心房屋單位僅用於自住用途。
- (二) 澳門特別行政區政府負責建造夾心房屋的樓宇，以及由行政長官指定的公共機構執行，房屋局具職權統籌單位的出售。
- (三) 在申請要件方面，主要有：
- (1) 居民身份：申請人須為澳門永久性居民，家團成員為澳門居民，申請人及其家團成員的配偶可為非澳門居民；
 - (2) 年齡：十八歲或以上的澳門永久性居民（申請人連同家團申請）；二十三歲或以上的澳門永久性居民（申請人屬個人申請）；
 - (3) 擁有物業：申請前十年內不得或不曾在本澳擁有物業，繼承除外；
 - (4) 收入及資產限制：收入下限為低於為取得經濟房屋訂定的收入上限的百分之五十；收入上限為高於為取得經濟房屋訂定的收入上限的百分之十；以及資產上限為高於為取得經濟房屋訂定的資產淨值上限的百分之二十；
 - (5) 對曾享受房屋福利的人士設定限制，不可申請夾心房屋；但屬取得人以外的未婚家團成員，如日後結婚，可自有關房屋交付使用之日起十年後另行申請，但在計分時會考慮。



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) 在申請程序方面，主要有：

- (1) 透過公開申請甄選單位取得人，符合申請購買單位要件的澳門特別行政區居民可申請；
- (2) 由於夾心房屋的申請對象主要為青年人，建議只接受電子方式提交申請，不接受親臨及郵寄方式提交申請；
- (3) 採用評分方式排序，訂定評分因素時尤其須考慮：家團結構及人數、其組成中澳門特別行政區永久性居民的人數或比例、成員中是否有載於取得夾心房屋或經濟房屋，又或獲發放取得或融資租賃自住房屋的貸款補貼的另一申請表內；
- (4) 確定排序名單的有效期在供申請的單位預約出售完畢後終止；
- (5) 在分配房屋前，房屋局須審查申請人及其家團成員是否仍符合要件，其中每月收入限額及資產淨值上限以最新公佈的行政長官批示訂定的金額為依據。

(五) 夾心房屋屬私人樓宇，在夾心房屋居住一定年期後，可流入自由市場，因此，其售價應高於經濟房屋，主要考慮到夾心房屋的申請要件，其中在設定收入及資產限額方面均高於經濟房屋。基於此，訂定售價，建議以相鄰區域私人住宅樓宇價格作一定比例折扣計算，售價及補價比率由公佈於《澳門特別行政區公報》（下稱“《公報》”）的行政長官批示訂定。



澳門特別行政區政府
Governho da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

- (六) 為應付倘有的樓宇共同部分高額及大型維修開支，建議設立大型設備維修基金，其由相當於倘須依法支付的估算溢價金及建築成本的總和的百分之二的款項組成。該款項由發展者承擔，其須於樓宇分層所有權憑證確定登記前將款項存入為此目的而設立的帳戶內。
- (七) 夾心房屋不可轉讓的期限，自有關房屋交付使用之日起計，為期十六年。不可轉讓的期間屆滿或執行因購買有關單位而將該單位作擔保的債務（司法變賣），不可轉讓負擔自動終止。不可轉讓負擔終止後，已出售的單位不再受法案有關自住用途的規定限制（可以出租或無償讓與他人居住）。
- (八) 不可轉讓期屆滿後出售單位
- (1) 首次出售
在同時符合下列條件的情況下，方可首次出售有關單位：向房屋局繳付補價、房屋局不行使優先權，以及將單位出售予澳門特別行政區永久性居民。
 - (2) 補價計算
政府是以低於市場價格將夾心房屋單位出售，符合要件資格的申請人須向房屋局繳付補價，補價是按出售時財政局稅務評定的單位價格乘以補價比率計算，如買賣合同內的售價高於財政局稅務評定的單位價格，則以較高者計算。
 - (3) 其後的出售
其後的出售，須將單位售予澳門特別行政區永久性居民，並取決於房屋局發出的許可書。



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

(4) 優先權

不可轉讓的期間屆滿後，在首次出售單位時，房屋局享有優先權。

有意出售單位的所有人須將出售計劃及有關合同的條款，尤其是將買受人的姓名及售價，通知房屋局。

在行使優先權時，房屋局須向所有人繳付上述所指出售計劃的款項，並扣除按法案規定計算的須繳補價款項。

(九) 出售予房屋局及依法收回的單位交付予房屋局。在單位可以作隨後處置的情況下，房屋局根據法案第四章的規定轉售，轉售價由公佈於《公報》的行政長官批示訂定。

(十) 在處罰制度方面，提供虛假聲明者，按刑法規定予以處罰，且訂立的合同均屬無效。在行政違法行為方面，如將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、無合理解釋而自單位交付使用之日起每一年內在該房屋居住不足一百八十三日或將單位作部分出租等，科相當於有關單位最初售價的最高百分之二十的罰款。

(十一) 在樓宇使用准照、相關說明書及分層所有權設定憑證中，須列明受出售條文限制的單位。商業用途單位的分配由經必要配合後的六月一日第 28/92/M 號法令的規定規範。此外，亦規定了一項補充法律的規定，且執行本法律所需的補充規範，由補充法規訂定。