



## 第三常設委員會

### 第 7/VII/2023 號意見書

事由：《夾心房屋法律制度》法案

#### 一、引言

1. 澳門特別行政區政府於二零二二年十一月十一日向立法會提交了《夾心房屋法律制度》法案，立法會主席根據《立法會議事規則》第九條 c)項的規定，透過二零二二年十一月十八日作出的第 1475/VII/2022 號批示，接納了該法案。
2. 在二零二二年十二月十二日舉行的全體會議上，法案經提案人引介及全體會議討論和表決後獲得一般性通過。立法會主席透過第 1569/VII/2022 號批示，將法案派發本委員會進行細則性審議並要求委員會於二零二三年二月十三日前完成審議工作及提交意見書。
3. 由於法案具有複雜性，故委員會曾相繼向立法會主席申請延長審議期限，並獲批准延長至二零二三年八月十五日。
4. 委員會於二零二三年一月九日、一月十一日、二月七日、二月九日、二月十五日、二月十七日、七月十三日及十八日、八月一日舉行會議，對法案進行分析；運輸工務司司長羅立文等政府官員列席了其中六次委員會會議，與委員會就法案內容進行討論。

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name "陸振華" (Luk Chun-wah) and several illegible signatures.



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

5. 立法會顧問團與政府代表也曾就法律技術問題舉行會議，對法案的內容加以完善。
6. 期間，還曾有市民致函立法會主席及議員，反映對法案內容的意見，委員會曾予以適當考慮。
7. 在雙方密切合作的基礎上，政府於二零二三年七月二十七日提交了法案修改文本，即法案最後文本，委員會認為，相對於法案的最初文本，最後文本在內容和技術方面均有所改善。
8. 經對法案條文進行討論並對法案所建議的立法取向及解決方案作出審議後，委員會現根據《立法會議事規則》第一百二十條的規定製作本意見書。
9. 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法案最初文本。

## 二、引介

### (一) 立法背景及目的

10. 根據法案理由陳述，“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。”
11. “政府跨部門工作小組提出‘夾心住房方案’，並於二零二零年



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

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。”

## (二)法案的主要內容

### 12. 根據法案理由陳述，法案主要包括以下內容：

“（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

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature and several smaller marks.



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

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。

(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。

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large vertical signature and several smaller marks.



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

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，售價及補償比率由公佈於《澳門特別行政區公報》（下稱“《公報》”）的行政長官批示訂定。

（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：向房屋局繳付補償、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）補償計算

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償，補償是按出售時財政局稅務評定的單位價格乘以補償比率計算，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。

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



(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。

(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。”

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the characters "收", "承", "封", "行", "未", "已", "之", "✓", and a signature.



### 三、概括性審議

13. 正如法案理由陳述所指出的，建造夾心房屋是政府落實行政長官的施政報告，構建“合理置業階梯”的必要措施。夾心房屋作為“五個房屋階梯”其中的一種，有助於在經濟房屋和私人房屋之間建立一種新的置業途徑，以便協助處於特定經濟狀況的居民解決住房問題。政府在公眾諮詢的基礎上，研究及起草了本法案。本法案在全體會議上經過引介、審議後獲得一般性通過。在概括性審議層面，委員會尤其就下列事宜進行了詳細討論。

#### (一) 關於立法目的和適用對象的問題（第二條）

14. 法案第二條(一)項最初文本曾規定，建造夾心房屋的目的是“協助澳門特別行政區居民解決住房問題，尤其協助其取得房屋”。這一規定間接涉及法案的適用範圍，但並沒有對所提及的“居民”的範圍作出界定，即法案適用於哪些居民？而作為參考對照資料，第 10/2011 號法律《經濟房屋法》的適用對象是“處於特定收入水平及財產狀況”的居民，第 17/2019 號法律《社會房屋法律制度》的適用對象則是“經濟狀況薄弱”的居民。為此，委員會圍繞立法目的和適用範圍，尤其是法案具體適用於哪些居民的問題進行了討論，並請提案人作出說明。
15. 提案人解釋，建造夾心房屋的目的是構建合理置業階梯，在經濟房屋和私樓之間建立一種新的置業途徑，協助居民解決住房問題，特別是取得房屋；為了達到這一目的，在單位的售價方面，會以夾心房屋相鄰區域的私樓價格作一定比例折扣計算。至於夾心房屋的適用對象，並非針對所有澳門居民，而只是部分符合特定條件的居民，尤其在申請夾心房屋的收入及資產限制條件方面，申



請夾心房屋者的每月收入下限等於為取得經濟房屋所定的每月收入上限的百分之五十，而上限則較為取得經濟房屋所定的每月收入上限高百分之十；資產淨值上限則較為取得經濟房屋所定的資產淨值上限高百分之二十。由於在每月收入及資產淨值條件方面存在重合的部分，也為符合條件的居民解決住房問題提供了多一種選擇。

16. 在適用對象的表述上，提案人在聽取委員會的意見後，將該條(一)項修改為：“協助處於特定收入水平及財產狀況的澳門特別行政區居民解決住房問題，尤其協助其取得房屋”，以清楚表明夾心房屋所適用的居民的範圍。

#### (二) 夾心房屋單位的用途和限制問題 (第四條)

17. 根據法案理由陳述及提案人的介紹，夾心房屋屬於私人樓宇（參見法案理由陳述中文版第三頁），但與此同時，法案就夾心房屋單位規定了一系列限制，譬如自住用途的限制（法案第四條）、申請人居留及身處澳門時間的限制（法案第七條）、申請人及家團成員收入及資產的限制（法案第九條及第十條）、不可轉讓的負擔（法案第三十三條）、對查封的限制（法案第四十一條）、違反自住用途及不合理閒置的處罰（第四十七條）等。因此，委員會就夾心房屋單位的性質與限制問題進行了討論。其中，有個別議員認為，除了設立“禁售期”，不應設立其他過多限制。
18. 提案人解釋，夾心房屋被定性為私樓，但又非百分百等同於私人發展商建造和出售的私樓。夾心房屋是政府使用公帑建造，是以公帑協助居民上樓；同時，推出夾心房屋的原意是協助居民解決居住問題，而非炒賣。基於這些考慮，有必要設定標準和限制，





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

避免浪費公帑。

19. 針對委員會關心是否應該適當放寬對自住的限制，即除了單位的預約買受人、所有人及其家團成員居住外，是否也應允許其他親屬、朋友等無償居住的問題，提案人表示，只要是合理、無償供親友短暫居住沒有問題，現時經濟房屋、社會房屋也有同樣情況，房屋局不會因此追究有關的責任。實際上，法案第四十七條規定，只有違反規定，將整個單位以有償或無償方式讓與他人居住，或者將單位作部分出租的行為才會受到處罰，而親屬、朋友短期無償居住不會受到處罰。委員會接受提案人的解釋。

(三) 政府主導的問題 (第五條)

20. 法案第五條規定：“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，以及監察本法律的遵守情況”。在審議過程中，委員會曾討論，除了政府建造外，是否也會考慮與私人實體合作，以“房屋發展合同”方式建造夾心房屋，以便加快建造夾心房屋的速度。此外，委員會也關注由行政長官指定的“公共機構”具體是指什麼部門？房屋局除了統籌單位的出售及監察本法律的遵守情況外，是否還有其他權限？譬如對夾心房屋進行統籌、規劃及管理；當樓宇單位出現質量問題時，業主應向哪一個部門反映以及由哪一實體來承擔責任？
21. 提案人解釋，在夾心房屋建造方面，倘若與私人實體合作，例如採用“房屋發展合同”方式來建造，則勢必需要在法案中增加批地、減免溢價金及合同條件等複雜內容，而選擇由政府負責建造

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name '梁家傑' (Leong Ka-ki) and other illegible marks.



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

的思路，無論在法案內容上還是實務操作上則相對簡單。<sup>1</sup>實際上，就房屋建造速度而言，過往由於受疫情影響，曾在一定程度上拖慢了經濟房屋的建造速度，但現時情況已經有所不同，有條件加快各種房屋的建造速度。基於這些考慮，建議維持法案的最初規定，即由政府負責建造夾心房屋。

22. 就行政長官指定執行建造夾心房屋樓宇的“公共機構”而言，提案人表示，現時是指公共建設局。法案概括地規定“公共機構”而不具體寫明是哪一個機構，一方面是為行政長官作出指定時保留必要的靈活性，另一方面，也是為避免以後因部門重組或職能調整而修改法律。由於是該“公共機構”負責建造夾心房屋樓宇，所以樓宇質量方面的問題應由該機構負責。

23. 至於房屋局的權限，提案人解釋，法案第五條第二款已經訂明“房屋局具職權統籌單位的出售，以及監督本法律的遵守情況”。這意味著房屋局不會像《經濟房屋法》規定<sup>2</sup>的那樣監督和統籌樓宇的建造，也不會負責有關樓宇的管理。實際上，夾心房屋樓宇的統籌、規劃、建造和協調，屬於負責該範疇工作的司長的責任。當然，也不排除房屋局以“用家”的身份參與相關的工作。換言之，各部門之間相互配合是施政的基本要求，因此不需要再就房屋局參與有關的工作作出單獨規定。

<sup>1</sup>法案的選擇與第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第七條第一款的規定相似，即“澳門特別行政區政府負責建造經濟房屋樓宇”。在此之前，四月十二日第 13/93/M 號法令規範及調整發展房屋合約事宜，即由行政當局與建築企業訂定土地批出特別合同，由建築企業承諾建造低價格之房屋，以回報行政當局給予之各種優惠及輔助。由於“透過房屋發展合同興建的經濟房屋的數量未能夠滿足居民的需求”，所以第 10/2011 號法律（經濟房屋法）取消房屋發展合同制度，經濟房屋由政府負責建造。相關事宜可參見政府於二零一一年二月十七日向立法會提交的《經濟房屋的建造及出售制度》法案理由陳述及立法會第三常設委員會審議上述法案的第 3/IV/2011 號意見書。

<sup>2</sup>《經濟房屋法》第七條第三款規定：“房屋局具職權監督和統籌樓宇的建造及單位的出售，以及監察本法律的遵守情況。”



24. 委員會也曾討論，將來在興建夾心房屋時，在同一棟大廈內是否會同時存在夾心房屋、經濟房屋和社會房屋單位？如果同時存在不同性質的單位，如何解決各類房屋在管理上的差異問題？提案人解釋，現時的構思是同一棟大廈只可存在同一性質的房屋類型，亦即整棟大廈的房屋類型的屬性是一致的，這種做法是為了避免不同性質的房屋類型在管理上出現差異的問題，但不排除在同一區域內同時存在不同屬性的房屋類型的大廈。

#### (四)夾心房屋的單位及停車場問題（第六條）

25. 法案第六條第一款規定：“單位類型及面積須符合都市建築方面的法例規定”。委員會關注夾心房屋單位的面積或戶型是否完全像市場房屋一樣。還有議員提出，既然夾心房屋的申請對象主要為青年人（參見法案理由陳述中文版第三頁），在夾心房屋單位的類型和面積方面，是否需要特別關注和考慮青年人對住屋的需求，尤其是組織家庭及結婚生子的情況。
26. 提案人解釋，夾心房屋屬私樓，其單位的類型和面積會與私樓一樣，譬如，經濟房屋單位房間面積最少為七點五平方米，而夾心房屋單位面積跟私樓的標準，至少要九平方米。法案未規定夾心房屋單位的具體類型或者比例，實際上是為政府在建造夾心房屋時保持一定的靈活性，譬如一棟夾心房屋樓宇的戶型可以視情況而定，未必同時具有 T1、T2 和 T3 三種戶型。法案的附件列明，家團為 1 或 2 人可申請一房，1 至 4 人可申請兩房，3 人或以上可申請三房，在人數與類型的匹配方面具有較大的靈活性，已經包含了鼓勵青年人組織家庭的立法思想。
27. 法案第六條第二款規定：“根據本法律建造的樓宇不適用六月二



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

十六日第 42/89/M 號法令的規定”。這一規定從消極角度排除該法令適用於夾心房屋樓宇停車場的建造。委員關注提案人在此方面的具體設想和構思。

28. 提案人解釋，由於第 42/89/M 號法令對樓宇面積與停車位數量的匹配有明確要求，而法案之所以排除該法令的適用，是為了給夾心房屋樓宇停車場的建造保留更多的彈性。夾心房屋屬私樓，但不會設置私人停車場。提案人還進一步指出，如果設停車場，也只會設公共停車場；將來是否設停車場，以及設立多少停車位，需要按實際情況決定。譬如，將來位於偉龍馬路的夾心房屋會有公共停車場，但車位數量則需要根據留給興建停車場的條件來規劃。從以往社會房屋和經濟房屋停車場建造的經驗來看，停車場中的車位數量通常都會多於私人停車場車位的數量。夾心房屋樓宇的停車場及車位數量也基本上會遵循相同的思路。
29. 委員會了解提案人就停車場事宜的設想，同時也曾對夾心房屋樓宇內公共停車場的使用問題進行了探討，譬如為了使用者方便，是否可以採用月票制。提案人表示，由於過往在公共停車場內採用月票制引發了不少問題和爭議，因而不會再採用這種制度。
30. 在討論該條的內容時，委員會注意到，本法案規範的對象是居住用途的單位，而並沒有就停車場、商業用途的單位及其他社會設施的設置作出規範。對此，提案人表示，未來在夾心房屋樓宇中除了有居住用途的單位外，還會有公共停車場、商業用途及其他社會設施的單位。
31. 委員會關注，將來夾心房屋建成後在進行分層所有權登記時，會否因為法案沒有規定停車場及商業用途的單位而影響登記，並希

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



望提案人與相關登記部門溝通瞭解，同時也關注對於停車場的登記是作整體登記抑或是每個車位獨立登記。提案人回應時表示，停車場會作整體登記，商業用途的單位則會獨立登記，其登記將會與經濟房屋的登記一樣，同時亦會按照委員會的建議與相關登記部門進行溝通。

### (五) 申請購買夾心房屋單位的要件問題 (第七條)

32. 法案第七條規定申請購買單位的要件，其中包括申請人的身份、年齡、居住或身處澳門特別行政區的要求等。委員會關注法案要求申請人在澳門“連續或間斷居留至少七年”以及在申請期間屆滿之日前十二個月內“身處”澳門至少一百八十三日的規定的立法意圖和實踐操作情況。在委員會進行細則性審議期間，也曾有回流到澳門定居的海歸人士致函立法會主席和議員，對“連續或間斷居留至少七年”的規定提出意見。
33. 提案人解釋，這些規定參考和借鑒了第 17/2019 號法律《社會房屋法律制度》第七條<sup>3</sup>和第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第十四條<sup>4</sup>的相應內容。法案之所以規定申請人在澳門居留至少七年，以及在申請期滿之日前十二個月內身處澳門至少一百八十三日，主要是為了體現有關申請人與澳門具有比較密切的聯繫，並且對房

<sup>3</sup>第 17/2019 號法律《社會房屋法律制度》法案第七條規定，家團代表須在澳門連續或間斷居留至少七年。當時審議《社會房屋法律制度》法案的立法會第一常設委員會也對“連續或間斷居留至少七年”的規定加以關注。譬如，按照家團代表居留是否滿七年來對澳門永久性居民作出區分，是否會構成歧視或不平等對待？是否會間接影響或限制到居民移居其他國家或地區的自由？規定家團代表居留至少滿七年的理據是什麼？既然已經規定在獲得社會房屋後須實質及長期居住，是否還有必要對申請前的居留時間作出要求？法案所規定的要求，是否會對在澳門工作但因樓價高企或其他原因而在香港或內地居住的居民構成限制；等等。當時提案人解釋，這樣的規定主要是為了體現有關申請人與澳門具有比較密切的聯繫，並且對房屋有切實的需求。參見立法會第一常設委員會第 4/VI/2019 號意見書，中文版第 12 至 13 頁。

<sup>4</sup>第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第十四條不僅規定申請人須間斷或連續居留至少七年，還規定申請人在申請日期屆滿前的一年內身處澳門至少一百八十三日。



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

屋有切實的需求，但對其家團成員則無此種要求。這是善用房屋資源的要求和體現。

34. 至於在實踐操作層面，提案人解釋，房屋局會聯同治安警察局和身份證明局就“居留”七年和“身處”一百八十三日的要件作出審核。至於“身處”概念大致等同於“逗留”，比“居留”的要求更為寬鬆，只要有關人士在澳門出現，即使逗留時間很短，都視為符合要求，因此不會對在澳門工作、就讀或從事其他業務而在香港或內地居住的居民構成限制。<sup>5</sup>
35. 法案第七條第六款規定申請人在申請期間屆滿之日前十二個月內身處澳門至少一百八十三日，而該條第七款則規定申請人因故不在澳門的期間視為身處澳門的情況<sup>6</sup>。委員會關注，除了該第七款盡數列舉的亦視為身處澳門的四種特殊情況外，是否也需要考慮在橫琴深合區乃至粵港澳大灣區生活、在內地修讀回歸教育課程，以及在其他地方創業的澳門居民。
36. 提案人解釋，理解委員會的憂慮，但從政策取向角度出發，法案暫時未能考慮其他的情況。<sup>7</sup>

<sup>5</sup>對此，第 16/2021 號法律《出入境管控、逗留及居留許可的法律制度》的有關規定具有啟發意義。該法律第四十三條規定，居留許可持有人頻繁及有規律來澳門特別行政區就學、從事有償職業活動或從事企業活動但沒有留宿，不視為不再通常居住。這使得對居留條件的理解和確認更為寬鬆。

<sup>6</sup>法案第七條第七款規定因下列原因而不在澳門，但視為身處澳門：

- (一) 就讀由當地主管當局認可的高等教育課程；
- (二) 住院；
- (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。

<sup>7</sup>政府對相關問題的立場和取向，也可參見梁孫旭議員二零二三年三月三日提出的質詢以及政府的回覆。梁孫旭議員就橫琴深合區招聘澳門居民任公職的問題提出書面質詢，其中也涉及本澳一些社會福利保障要求澳門居民在一年中至少一百八十三日身處澳門特別行政區，而在有關規定未有作出調整之下，可能會對到橫琴就業居住的澳門居民產生影響，因此質詢政府會否透過出台專門法規，明確澳門居民在深合區工作和生活等同在澳，以符合央積金注資、公屋和夾屋申請或其他一系列社會福利或政策對“在澳居住至少一百八十三日的要求”的限制。行政公職局代局長馮



### (六) 關於妨礙性要件的問題 (第八條)

37. 法案第八條規定妨礙申請取得夾心房屋的情況，其中包括有關經濟房屋合同被解除或被宣佈無效、為申請取得經濟房屋、租賃社會房屋或為獲取有關臨時補助而作出虛假或不確實的聲明、或使用欺詐手段而被取消之前的申請、曾經取得經濟房屋等，這些情況都會妨礙申請取得夾心房屋。這些規定統一考慮取得夾心房屋申請與取得經濟房屋及租賃社會房屋申請之間的關係，體現了合理運用公共資源的立法意圖。反過來，委員會也關注，如果夾心房屋合同曾被解除或被宣告無效、在相關申請過程中存在虛假聲明或者採用欺詐手段以及曾取得夾心房屋，是否也會構成妨礙申請取得經濟房屋和申請租賃社會房屋的情況？是否需要統一考慮本法案與《經濟房屋法》和《社會房屋法律制度》的相關條文的關係？
38. 提案人解釋，在草擬本法案時已經注意到上述問題，但是會待時機成熟時將上述問題一併通過修改《經濟房屋法》和《社會房屋法律制度》來解決，而不會在本法案中增加條文來解決。
39. 此外，該第八條第二款規定，在某些特定情況下，房屋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取得單位。委員會曾探討該款擬保護的法益是什麼，是否協助未婚者建立新家庭。實際上，除了結婚外，同居和收養也屬於與此類似的合理情況，法案是否應對這些情況一併考

---

若儀在三月二十七日就該質詢的書面答覆中表示：“特區政府已注意到現時本澳一些社會福利保障政策有關要求澳門居民在一年內至少有 183 日身處澳門特區的規定，特區政府將積極聽取社會意見及建議，對相關規定進行檢視及分析，研究有關修改的必要性及可行性，為便利澳門居民到深合區學習、就業、創業及生活創造更有利條件。”  
<https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2023-04/17937642a796a8cf6f.pdf>



慮？提案人表示，理解委員會提出的疑問，但是法案的規定涉及政策取向，除結婚外，不會考慮同居和收養等組成新家庭的其他情況。

### (七) 關於每月收入限額的問題（第九條）

40. 法案第九條規定申請人及其家團成員每月收入限額的事宜。這涉及到申請取得夾心房屋的核心要件問題，委員會圍繞每月收入上下限額的確切含義、確立的依據及其影響等問題與提案人進行了深入討論。
41. 提案人澄清，關於法案最初文本所規定的“每月收入下限為低於為取得經濟房屋訂定的每月收入上限的百分之五十”、“上限為高於為取得經濟房屋訂定的每月收入上限的百分之十”，立法原意是每月收入下限和上限都是確定數額，而不是一個數值區間或範圍。提案人在聽取委員會的意見後，改善了行文，以便準確表達立法原意。提案人還解釋，法案所定的每月收入下限和上限數額，是基於《夾心階層住房方案》公開諮詢時討論所得的結果，而不是以收入中位數來確定的。
42. 委員會注意到，無論是社會房屋、經濟房屋，還是夾心房屋，有關申請都需要同時審查收入和資產狀況，而有些居民無法同時滿足兩方面的要求，以致可能既無法申請租賃社會房屋、又無法申請取得經濟房屋，也無法申請取得夾心房屋，同時也無能力在市場上購買私人房屋。譬如，由於申請取得經濟房屋需要符合收入及資產雙重要求，一部分人收入合格，但由於資產超過上限而無法申請取得經濟房屋。夾心房屋法案上調了資產上限，使這部分人資產合格，但收入又不符合夾心房屋收入下限的要求。換句話

清字  
得  
井  
H  
あ  
y.  
-  
子  
J.  
or  
/





說，即使本法案通過，一部分人仍然處於“夾心”之中。因此，委員會關注，法案能否在制度層面有效解決這樣的“夾心”問題？

43. 提案人解釋，為了確定申請人的範圍，勢必需要訂立收入上下限，以便確定哪些人才可以申請。申請取得夾心房屋的條件也是如此。特別是由於夾心房屋的面積及呎價會高於經濟房屋，因此有必要設定申請人的收入下限，以免有些申請人會出現“供唔掂”的情況。實際上，房屋局亦曾遇到經濟房屋住戶出現“供唔掂”的情況，由此導致一系列較繁鎖的行政程序來重新處理這些個案。政府希望避免這種情況，因而在本法案中同樣規定了收入下限。既然訂立收入上下限，也就難免出現因不符合上下限要求的人被排除的情況。提案人坦言，難以通過立法解決所有的“夾心”問題，但認為現時設定上下限的做法對市民而言已經是最好的安排。
44. 然而，有個別議員認為，無論是申請取得經濟房屋還是夾心房屋，都不應該設立收入下限，至於申請人是否具有購買能力，是否有能力持續供款，應由其自行判斷或由貸款銀行評定。
45. 此外，在審議過程中，有議員關注因工傷賠償等原因導致收入超出上限是否會影響申請資格的問題。提案人表示，若出現此種情況，只要出示適當的工傷證明等文件，申請人所獲得的賠償金額並不計算在月收入內。為此，法案最後文本第九條第四款（一）項在收益計算方面，增加了“但書”，即“但屬因永久失去工作能力而收取的任何賠償除外”。

#### （八）關於資產淨值的問題（第十條）

46. 法案第十條規定資產淨值事宜。提案人澄清了法案中規定的資產

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the characters "清" and "理".



淨值的上限是一個確定數額，而非一個數值區間或範圍<sup>8</sup>。委員會也注意到該條所規定的資產淨值包括不動產、公司的股、出資、有價證券、藝術品、珠寶等。委員會請提案人說明負責評估資產價值之實體或機構以及具體操作程序。

47. 提案人解釋，通常是申請人自行聘請專業人士對相關資產進行估價，而估價針對的大多數是房地產的價值。房屋局一般不會參與評估工作，只是在存有懷疑時才會進行評估。
48. 同樣，針對議員關注的因工傷賠償等原因導致資產淨值超出上限是否會影響申請資格的問題，提案人也在法案最後文本第十條第三款關於資產淨值的計算方面，增加了“但書”，即“但屬因永久失去工作能力而收取的任何賠償除外”。

#### (九) 公佈單位售價的時間問題 (第十三條)

49. 法案第十三條第一款規定開展申請的公告應載明的事項。由於夾心房屋單位售價對於申請人非常重要，因此，委員會曾關注並討論，為了讓申請人在申請前清楚自身的經濟能力是否足夠負擔得起夾心房屋單位的價格，是否可能在公告中列明夾心房屋單位的售價？
50. 提案人解釋，由於從夾心房屋開隊申請到樓宇建成和上樓通常需要幾年的時間，而期間建築成本、私人樓宇市場價格等因素難免發生變化，因而難以在開始申請時就確定售價。參考以往公佈經濟房屋售價的做法和經驗，從開展申請到樓宇建成再到上樓的時

<sup>8</sup>法案最初文本第十條（資產淨值上限）第二款規定，申請人及其家團成員資產淨值“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”。經討論後，有關行文改為“上限等於為取得經濟房屋訂定的資產淨值上限另加百分之二十”。



間通常持續二至三年，一般是在上樓前才公佈售價。夾心房屋建造和出售也面臨類似的問題。因此，不會考慮在開展申請的公告中列明單位售價，需要到交樓前才會公佈。對此，委員會沒有進一步意見。

51. 考慮到互聯網應用的廣泛性，委員會也曾關注，開展申請除了須在《澳門特別行政區公報》及在中葡文報紙上發佈公告，是否也需要在房屋局的網頁上發佈公告。在實踐操作層面，如此重要的公告通常都會在房屋局網頁上發佈，但為了保持一定的彈性，認為不需要在法律上作出規範。

#### (十) 申請方式與通知的問題（第十三條至第十六條）

52. 法案最初文本第十四條第五款規定：“擬申請購買單位的申請人須以電子方式遞交所需資料，不接受其他方式遞交資料”；該條第一款及第二款則規定，申請須向房屋局“遞交經適當填妥及簽名的申請表”並附同申請人及其家團成員的身份證明文件副本等文件。因此，委員會關注以電子方式遞交申請資料的具體含義、操作程序以及各款規定之間的配合問題，包括以電子方式提交文件，究竟是採用電子郵件方式還是設有專有電子平台；所要求的簽名和提交文件，究竟是採用書面方式還是電子方式；電子方式是否是通過“一戶通”作出；申請人以電子方式提出申請，房屋局是以電子方式還是以書面方式作出通知；長者或殘疾人士以電子方式遞交申請存有困難時，是否有相應的途徑或程序以獲得幫助等。
53. 提案人表示，鑒於電子政務的推廣，所以會推動採用電子方式遞交申請和資料，以便提高效率。在聽取委員會的意見後，提案人

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name '陳煒基' (Chan Wai-ki) and several initials.



統一考慮了電子申請方式以及本法案中關於提交申請和文件資料方面的規定，不僅在法案最後文本中引入了專屬電子平台（電子平台）的概念，並規定需要透過電子平台提交申請表以及所需要的文件和資料，同時，也對使用電子平台的身份認證、透過電子平台提交申請及文件的效力、房屋局在懷疑所提交的文件或資料真實性時要求出示或提交相關文件正本等事宜作了明確規定。此外，法案最後文本還對電子通知的效力等事宜作了規定。這些規定集中體現在法案第十三條至第十六條，而其他條文也有所規定。由此使本法案所規定電子方式，在制度上更臻完善，在條文之間更加配合，在操作上更為清晰。

54. 針對委員關注長者、殘疾人士等不懂使用以電子方式申請和提交資料的問題，政府回應稱，為了推行電子政務確保行政效率，在制度層面不會設立例外豁免情況，但希望並鼓勵親友、社團等對長者、殘疾人士等提供協助，會盡量確保這些人能順利提交申請或文件。

#### （十一）司法上訴的效力問題（第十八條）

55. 法案第十八條第七款規定，就確定排序名單提出的司法上訴不具中止效力。在審議過程中，有議員關注，法案規定上訴不具中止效力，但如果最後判決當事人勝訴，而單位已分配和出售完畢的情況下，會影響當事人的權益。
56. 提案人回應，如果規定因上訴而中止行政行為的效力，會拖慢整個行政程序，勢必影響很多申請人及其家團。所以，為了提高效率，法案規定“司法上訴不具中止效力”。如果當事人上訴得直，只可循民事訴訟途徑要求賠償。而在實踐層面，則較少發生類似



的問題，因為從確定名單到安排上樓大約需要二至三年的時間，司法裁判基本上都可以在這段時間內完成，從而不會影響勝訴者上樓。實際上，這一規定與《經濟房屋法》第二十四條第七款的規定相同，並且這也是《行政訴訟法典》第二十二條關於司法上訴效力的一般性規定<sup>9</sup>。換言之，法案規定司法上訴不具中止行政行為的效力是適當的。

## (十二) 關於排名及評分因素的問題（第十九條）

57. 法案第十九條第一款規定排名及評分因素。由於評分因素直接影響到排名結果，因此也是委員會關注的其中一個重要問題。根據法案理由陳述，夾心房屋的申請對象主要為青年人，但法案規定的評分因素對於青年人未見着墨。因此，有議員關注法案是否會為青年人申請加分。此外，《經濟房屋法》和《社會房屋法律制度》在排名及評分因素方面都明確規定要考慮長者、殘疾人及未成年人的情況。實際上，關懷老年人、殘疾人和未成年人也是《基本法》<sup>10</sup>、《長者權益保障法律制度》<sup>11</sup>和《家庭政策綱要法》<sup>12</sup>等法律的原則性要求。但是，本法案也未對此作出特別規定。

58. 提案人解釋，法案附件中規定的申請人及家團成員人數與戶型的匹配關係已經包含了對青年及新婚家庭的住房和發展需求，加上

<sup>9</sup> 《行政訴訟法典》第二十二條（司法上訴之效力）規定，司法上訴不具中止其所針對行為效力之效果；但如僅涉及不屬紀律處分性質之一定金額之支付，且已按稅務訴訟法所定之任一方式提供擔保，或無稅務訴訟法時，已按民事訴訟法就普通保全程序中提供擔保所定之方式提供擔保者，不在此限。

<sup>10</sup> 《基本法》第三十八條規定，未成年人、老年人和殘疾人受澳門特別行政區的關懷和保護。

<sup>11</sup> 《長者權益保障法律制度》第十條規定，澳門特別行政區政府根據適用法例的規定，向經濟能力不足的長者提供居住方面的援助。

<sup>12</sup> 《家庭政策綱要法》第十一條規定，行政當局和與家庭利益有關的團體及社會互助機構合作，推行一項目的為老年及有缺陷人士完全融入社會和家庭，以及保證其經濟保障的政策。為執行上款規定，應創設恰當的居住，家庭共處及積極參與群體生活的條件。



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

對青年人範圍的界定並非易事，所以在評分因素方面，法案對青年人未作特別規定。至於長者、殘疾人和未成年人，由於經濟房屋法和社會房屋法規定的評分制度對其已經有所考慮和傾斜，所以本法案也不再作特別規定。

59. 此外，該條第一款（四）項規定：“家團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”。委員會請提案人說明如何執行這一項規定。提案人解釋，若申請人或家團成員未曾取得夾心房屋或經濟房屋，或者獲發放取得或融資租賃自住房屋的貸款補貼，則會對其作出加分處理。至於該條第五款關於以“總月收入”為基礎處理得分相同情況的規定，與《經濟房屋法》中以“人均月收入”作為基礎處理得分相同情況的差異，提案人解釋，這是有意為之，不僅考慮到操作上的便利，更重要的也是為避免“借人頭湊數”，也即由較多的人參與申請，實際上卻由較少的人居住的情況。

（十三）名單的有效期間問題（第二十條）

60. 法案第二十條規定：“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”。有議員在審議過程中提出，當單位預約出售完畢後，是否可考慮在一定範圍內保持名單繼續有效，用作法案第六章規定的“單位隨後處置”過程中的候補名單，以便簡化程序並降低行政成本，提高“上樓”的效率。有的議員認為，隨著電子政務的推行，保持有關名單在一定範圍內繼續有效並不會增加行政當局的工作量及行政負擔，不僅有助於提高行政效率，而且可有條件推進夾心房屋的恆常性申請。
61. 提案人解釋，由於可以預期隨後處置的單位數量不多，並且隨著



時間的推移，申請人及家團成員的人數、收入及資產狀況等難免發生各種變化，即使開展新的申請，也需要再行審查有關的資料並根據得分情況進行重新排序，因而保留以往的排序名單意義不大，所以，在預約出售完畢後不會保留名單繼續有效。

#### (十四) 買賣預約合同 (第二十七條)

62. 法案第二十七條規定了預約合同應載明的內容，但沒有規定預約買受人捨棄取得單位的後果。相比較而言，《經濟房屋法》第三十一條及第三十三條規定買賣預約合同載明的事項及後果，其中包括預約買受人捨棄取得單位的後果，即須在退回已支付的價金時扣減 1% 的行政費用及為恢復單位居住條件而必須進行的工程費用的預計金額。考慮到申請人提交申請、簽署預約買賣合同、揀樓至簽契，政府已展開一定行政程序並承擔了相關費用，因而委員會曾討論，如果在簽訂預約買賣合同後捨棄取得單位，是否需要參考《經濟房屋法》的規定，規定捨棄人承擔一定的行政費用。
63. 提案人解釋，申請後的流程大致為：房屋局通知選擇樓宇及單位，選擇完畢後雙方簽署預約買賣合同，然後繳付單位價金，此後再安排訂立公證書(俗稱做契)。“捨棄”的行為如發生在選擇單位時，雖然整個行政程序耗費了一定的人力及財政資源，但對名單排序影響不大，因此對捨棄行為不需要作出處罰。至於在簽訂預約買賣合同後，由於預約買受人已經繳付物業轉移的相關稅項，即使捨棄也不會退稅，因此，預計不太會發生捨棄的情況，而且對有關捨棄不退稅，在實際效果上已經相當於作出處罰，再規定處罰或者要求繳付行政費用意義不大。基於上述考慮，法案不會就捨棄取得單位規定相應的處罰性措施。委員會接受提案人的解

何子  
耀  
林  
何  
子  
耀  
林  
何  
子  
耀  
林



釋。

64. 此外，在聽取委員會的意見後，提案人調整了買賣預約合同須載明的事項的範圍，包括增加單位的不可轉讓的負擔、自住義務、補價、房屋局的優先權等方面的內容。從而使得買賣預約合同載明的事項更為完整和清晰，這也為後續條文（房屋局發出的許可書以及繕立的單位買賣公證書須載明的事項）統一援引本條規定載明的事項奠定了基礎。

#### （十五）出售價格及補價比率問題（第二十八條）

65. 法案第二十八條第一款規定，單位售價及補價比率由行政長官以批示訂定。正如上所述，委員會曾要求提案人說明，行政長官在什麼時候公佈售價，是否可以在發佈申請公告時公佈，以便申請人盡早知悉售價。對於這一問題，本意見書第 49 及 50 點已經有所提及。概括言之，由於從開始申請到交付單位，期間可能經過數年的時間，建築成本和樓市都會發生變化，因此不適合在發佈申請公告階段公佈售價。在實踐層面，將按照以往有關經濟房屋的做法，在簽署買賣預約合同前公佈單位售價，以便使單位價格最接近當時的市場價格。

66. 該條第二款規定了單位售價的計算公式，當中“ $V_{mf}$ ”是最初單位出售時由房屋局以相鄰區域私人住宅樓宇價格評定的市場價格。委員會注意到，這種計算方式並非以成本作為基礎；同時，委員會也關注，如果鄰近樓價存在過度炒賣問題，房屋局會如何評定市場價格。此外，委員會也關注補價比率如何確定。

67. 有議員認為，不應以鄰近地區的私樓市場價格作為訂定夾心房屋售價的基礎，尤其是因為市場價格存在波動，引起鄰近地區呎價

陳守輝

W

4.

字

✓

W

✓





偏高或偏低，導致夾心房屋的售價偏高或偏低，出現不合理的情況。有個別議員建議參考經濟房屋的定價方式，亦有個別議員建議以建築成本作為定價基礎並結合補價比率來訂定單位售價。

68. 提案人解釋，基本的政策思路和方向是以相鄰區域私人住宅樓宇的市場價格作為計價基礎，再結合行政長官訂定的補價或折讓比率來確定夾心房屋單位的售價。到目前為止，政府還尚未決定具體的樓宇價格折讓比率，屆時會由行政長官以批示公佈，但有議員對提案人的解釋持保留意見。

#### (十六) 大型設備維修基金的問題（第二十九條）

69. 法案第二十九條規定了大型設備維修基金事宜，包括基金由“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”、由“發展者”承擔、動用基金須事先聽取“主管實體”的贊同意見。委員會圍繞該條的立法意圖、“大型設備”的含義、“發展者”具體指代哪一個實體、“主管實體”具體指哪一個部門、大型設備基金如何設立和運用、對主管實體的決定是否可上訴等問題進行了討論。

70. 提案人解釋，設立大型設備維修基金的目的是為了確保有關樓宇的共同部分的維修，是經過參考鄰近地區及國家的做法而確立的一項制度。這一制度如果行之有效，還會推廣到經濟房屋制度中。法案中的“發展者”是指特區政府。有關的“主管實體”現時是土地工務局，將來也可能是另外一個部門，不具體指明哪個部門是為了保持一定的靈活性。“大型設備”，是一個概括的稱呼，其具體含義會由補充法規規定。至於基金的動用，也有嚴謹的程序性規定，即需先依法召開業主大會，由法定份額的小業主表決

Handwritten notes on the right margin, including the characters "收手" (stop) and "林" (Lin), along with various checkmarks and initials.



通過，然後須經主管實體批准。

71. 就委員會關注的大型設備基金如何設立和運用，尤其是在夾心房屋樓宇包括住宅、停車場、商業用途和社會設施單位等子部分的情況下，如何處理好各個子部分運用基金的關係的問題，提案人回應，有關的基金是為整體的夾心房屋樓宇及設施而設，政策思路是適用於樓宇或大廈的共同部分，不論是整個分層建築物的共同部分還是分層建築物子部分的部分，譬如電梯、渠道、外牆等。至於基金如何設立和運用，具體內容會由補充法規訂明；有關的補充法規會與第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》的規定相配合，不排除針對子部分設立子基金的情況。提案人還表示，大型設備維修基金不同於其他法律制度中的共同儲備基金，儲備基金用於日常簡單維修，由管理機關自行決定，而大型設備維修基金的動用則須經主管實體的預先批准。至於對主管實體的決定，可按一般制度提起上訴。

**(十七) 不可轉讓的負擔及其終止 (第三十三條及第三十四條)**

72. 法案第三十三條及第三十四條分別就不可轉讓的負擔及其終止作出規範。法案最初文本第三十一條規定：“按本法律的規定建造的單位，對其所設定的不可轉讓的期間，自單位交付使用之日起計，為期十六年”（俗稱“禁售期”）；法案最初文本第三十二條則規定，上條所指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，不可轉讓的負擔自動終止；不可轉讓負擔終止後，已出售的單位不再受本法律對自住用途的規定限制，但須維持居住用途。委員會圍繞禁售期及負擔終止問題進行了討論，包括規定十六年“禁售期”的理據；十六年“禁售期”起算的時間點；



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

不可轉讓的負擔終止後，房屋局取得房屋再轉售後有關單位是否仍受自住用途限制等。

73. 提案人解釋，由於夾心房屋使用公帑興建，而且業主以低於市場價買入，因此業主須遵守相應法律限制。法案除了參考以往經濟房屋立法規定十六年的禁售期的做法，還規定了其他限制，包括在禁售期間不得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、不得部分出租、不得無合理理由閒置，不得違反本法律設定負擔等。當不可轉讓負擔終止後，該單位完全是私樓性質，除了須符合居住用途及出售給澳門特別行政區永久性居民的限制外，並無其他限制，即十六年“禁售期”後可轉售、自住、出租或申請二次按揭等。

74. 此外，在審議過程中，提案人也澄清，十六年的“禁售期”期間是從房屋局將單位交付使用之日起計，既包括房屋局將新單位首次交付使用的情況，也包括之後房屋局取得單位後再轉售並交付使用的情況。無論在上述任何一種情況下，單位的預約買受人或所有人都受不可轉讓負擔的限制。為更清晰體現這一立法意圖，法案最後文本第三十三條對最初文本的行文作了改善，將“自單位交付使用之日起計”改為“自房屋局交付單位使用之日起計”。提案人解釋，法案最後文本第三十四條所指的在不可轉讓負擔終止後單位不再受本法律對自住用途的規定限制，並不包括房屋局取得相關單位並再轉售的情況，因為法案最後文本第四十五條第二款規定房屋局轉售的單位仍然受本法律的規定約束，其中包括了自住義務的約束。

75. 除個別議員認為，鑒於夾心房屋屬私人性質的樓宇因而應考慮縮

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name '陳永基' (Chan Wing-kei) and several initials.



短所規定的禁售期外，大部分議員對十六年的不可轉讓的期間無意見。

### (十八) 不可轉讓的負擔的解除問題 (第三十五條)

76. 法案第三十五條第一款規定：“不可轉讓的期間未滿十六年，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，房屋局局長可批准解除不可轉讓的負擔”。相比較而言，現行《經濟房屋法》第三十八條第一款規定，自簽訂買賣公證書之日起未滿六年，所有人如果有“合理理由”即可將單位出售予房屋局<sup>13</sup>。可見，法案所規定的解除負擔的前提條件較《經濟房屋法》的規定更為嚴格。因此，在審議過程中，委員會也曾討論是否可考慮採用《經濟房屋法》關於“合理理由”的規定，以便使解除條件更具彈性。

77. 提案人解釋，法案之所以規定嚴格的條件，主要是因為一旦涉及合理理由的判斷，往往存在爭議或不同的理解。為了減少爭議，提高效率，所以法案規定了有限的具體情況。這種規定屬政策性取向，因此，認為有需要維持。

### (十九) 在不可轉讓期間內的司法變賣的問題 (第三十六條)

78. 法案第三十六條源於法案最初文本第三十三條第四及第五款的規定，由於此兩款規範在不可轉讓期間內司法變賣的事項，不同於該條前三款規範不可轉讓負擔的解除，故現編排為獨立的一條。其中，法案最初文本第三十三條第五款曾規定，在司法變賣時，如果房屋局不行使優先權，透過有關執行所得的款項的處理次序

<sup>13</sup> 《經濟房屋法》第三十八條第一款規定：“自單位簽訂買賣公證書之日起未滿六年，有合理理由且經行政長官批准後或已滿六年，所有人可將單位售予房屋局。”



是“（一）向債權實體支付有關欠款；（二）向房屋局繳付按下條第二款規定計算的補價；（三）向房屋局支付司法變賣價金中超出單位最初售價的款項；（四）餘款交付債務人。”

79. 委員會提出，由於當初政府用折價的方式幫助申請者購買，相當於用公帑補貼購買，因此，在涉及變賣款項處理時，應優先考慮向房屋局繳付補價。此外，委員會也關注該（三）項“向房屋局支付司法變賣價金中超出單位最初售價的款項”與該（二）項的補價的規定之間的關係。

80. 提案人認同委員會關於補價的意見，因而調整了變賣款項的處理次序，將補價置於第一順位。同時也解釋，該（三）項關於“向房屋局支付司法變賣價金中超出單位最初售價的款項”的規定有其意義，即無論司法變賣價格是多少，都須繳付補價，即使變賣價格低於最初售價亦然；但當變賣價格超出最初售價時，則需將超出部分支付給房屋局。

#### （二十）不可轉讓的期間屆滿後的優先權問題（第三十七條）

81. 法案第三十七條源自法案最初文本第三十五條的規定，主要是規定在不可轉讓的期間屆滿後，在首次出售按本法律買入的單位時，房屋局享有優先權的情況，以及在執行因取得單位而將單位做擔保的債務的情況下，房屋局行使優先權的情況。委員會曾經討論法案規定房屋局行使優先權的立法意圖、所有人是否可以將單位贈與他人、房屋局行使優先權的期間是否足夠等問題。

82. 提案人解釋，規定優先權的主要目的不是為了取得房屋單位，而是為了預防業主與他人合謀以低於市場價格出售夾心房屋，倘出售價格遠低於市場價時，房屋局有權以業主的出售價格再扣除補

Handwritten notes in Chinese characters, including the characters "法律" (Law) and "房屋局" (Housing Bureau), and several illegible signatures.



價，優先購入該夾心房屋單位。由於夾心房屋單位是用公帑所建，所以禁止贈與行為，否則會誘發規避法律定訂的補價義務等問題。

83. 法案最初文本第三十五條第四款規定，房屋局行使優先權的期間為二十個工作日。委員會提醒，行使優先權涉及對單位價格的評估及補價，由於財政局的估價一般耗時較長，因而關心在操作層面二十個工作日是否足夠。提案人表示，按現時的做法，當財政局收到房屋局的通知後，會配合房屋局的要求，儘快完成估價。提案人在法案最後文本中將“二十個工作日”改為“三十日”。

#### (二十一) 轉售的適用制度 (第四十五條)

84. 法案最初文本第四十二條第一款規定：“在單位可作隨後處置的情況下，房屋局根據第四章的規定轉售單位”。然而，本法案第四章（出售單位）著重規定買賣預約合同、大型設備維修基金、許可書、公證書和物業登記等內容，而未能涵蓋申請購買單位的要件、不可轉讓的負擔及出售的限制等事宜。同時，該條第二款規定：“單位的轉售價由公佈於《公報》的行政長官批示訂定”，但這一規定未能釐清轉售價的含義，尤其是未能明確表達補價比率問題，從而導致將來出售單位時，是否補價以及如何補價的問題不夠清晰。由此引發委員會對轉售制度問題的關注。

85. 經過討論後，提案人澄清，房屋局轉售單位的程序和要求，在整體上會適用經適當配合後的本法律的規定；同時，對預約買受人及所有人而言，不可轉讓負擔的期間將會重新計算，單位仍受自住用途的限制，單位不可轉讓的負擔的終止、解除以及房屋局享有的優先權、補價等也需遵守本法律的規定。為此，根據委員會的建議，提案人在法案最後文本中重新擬定了關於轉售單位所適

陳輝林



用的制度的行文，即“在單位可作隨後處置的情況下，經作出必要配合後，房屋局根據本法律的規定轉售單位”及“經房屋局轉售的單位仍受本法律的規定約束”。新的規定不僅對房屋局轉售單位有清晰的指引，也明確規定預約買受人或所有人受本法律的各項規定約束。

86. 此外，就可處置的單位，委員會還曾討論房屋局行使優先權而取得的單位是否會讓在司法上訴中勝訴的申請人優先購買，亦有議員提出即使不重開申請也不能將單位閒置，應善加利用，包括出租等，因而提醒提案人需要及早規劃其用途。
87. 提案人回應時表示，每次開隊申請，單位售完後就散隊，不會恆常性申請。政府買入的夾心房屋單位將作為儲備，可處置單位達到一定的數量才會考慮是否重開申請，不會因為少量單位而耗費大量的人力及公帑重開申請。至於是否會考慮優先讓在司法上訴中勝訴的申請人優先購買可處置單位，提案人解釋，如果仍未取消夾心房屋排序的名單，將會按其得分置於名單內排序購買單位；如果單位已經售完，排序名單已經被取消，則其只可以按照一般制度尋求賠償；房屋局也不會安排勝訴者購買房屋局基於各種原因取得的可處置單位。至於可處置單位在重開申請前是否安排其他用途以避免閒置，提案人表示，從《經濟房屋法》實施的情況來看，房屋局取得的可處置單位數量很少；同樣，預計房屋局將來取得的可處置的夾心房屋單位也不會很多，而且限於房屋局人手有限，所以暫時不具備條件考慮對可處置的夾心房屋單位的短期利用問題。

## (二十二) 行政違法行為問題 (第四十七條)



88. 法案第四十七條規定違法行為及行政處罰，其中第二款規定，如預約買受人、所有人或其家團成員無合理解釋而自單位交付使用之日起每一年內在該單位居住不足一百八十三日，將被科處罰款。有議員關注，夾心房屋單位既然屬於私樓，是否有必要對居住情況作出如此嚴厲的限制；如何理解“合理解釋”的含義，是否應該參考法案第七條第七款的作法列明屬於合理的情況；在實踐操作層面如何進行監察等。
89. 提案人解釋，建造公共房屋的目的是為協助有關居民解決住屋問題，如果對其居住時間沒有限制，則達不到上述的目的。建造夾心房屋也是如此。如果申請人無強烈居住需求，則應考慮讓其他更有需要的人申請，這樣才不致浪費資源，否則對其他未能“上樓”的居民不公平。再者，法案訂定的居住一百八十三日的要求，也有一定的彈性，即在有“合理解釋”的情況下，即使未住滿一百八十三日也不會處罰。提案人進一步指出，至於“合理解釋”，是具有彈性的概念，法案第七條第七款規定的情形肯定屬於合理解釋，而其他情形或個案則需要具體分析和判斷。至於執法和監察，則按一般規定處理。
90. 法案最初文本第四十五條第五款規定，在向房屋局作出出售的通知後，如所有人無合理理由拒絕出售單位，可被科處三千元至一萬元的罰款。委員會關注，當所有人向房屋局作出通知出售單位後，是否有權反悔不出售，法案規定罰款是否妥當。經討論後，提案人在法案最後文本中刪除了法案最初文本第四十五條第五款關於所有人無合理理由拒絕出售單位而作出處罰的規定。

#### 四、細則性審議





91. 在以上概括性審議的基礎上，委員會也根據《立法會議事規則》第一百一十九條的規定，對法案的具體內容是否與法案的原則相符以及在技術上是否妥善進行了審議，其中包括多處內容調整和行文改善。

## 92. 第二條-目的

本條（一）項在法案最初文本中規定“協助澳門特別行政區居民解決住房問題”，法案最後文本修改為：“協助處於特定收入水平及財產狀況的澳門特別行政區居民解決住房問題”，以明確本法案所適用的對象。

## 93. 第九條-每月收入限額

93.1 本條第二款在法案最初文本中規定的每月收入“下限為低於為取得經濟房屋訂定的每月收入上限的百分之五十”，由於“低於”的表述可能會引起歧義，所以法案最後文本修改為“下限等於為取得經濟房屋訂定的每月收入上限的百分之五十”，從而更準確地表述每月收入下限為一個確定的數額，而非一個數值區間或範圍。

93.2 本條第三款在法案最初文本中規定的每月收入“上限為高於為取得經濟房屋訂定的每月收入上限的百分之十”，由於“高於”的表述也會引起歧義，基於與 93.1 相同的理由，法案最後文本修改為“上限等於為取得經濟房屋訂定的每月收入上限另加百分之十”。

93.3 本條第四款（一）項在法案最後文本中增加了“但屬因永久失去工作能力而收取的任何賠償除外”的規定，明確每月收入不

Handwritten notes in the right margin, including the characters "字" and "子".

Handwritten checkmark symbol.

Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.



包括因永久失去工作能力而收取的任何賠償。

#### 94. 第十條-資產淨值上限

94.1 本條第二款在法案最初文本中規定，“上款所指的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”，由於“高於”可能會引起歧義，所以基於以上相同的理由，法案最後文本修改為“上款所指的上限等於為取得經濟房屋訂定的資產淨值上限另加百分之二十”。

94.2 本條第三款在法案最後文本中除完善了行文外，最後部分還增加了“但屬因永久失去工作能力而收取的任何賠償除外”的規定，明確資產淨值不包括因永久失去工作能力而收取的任何賠償。

#### 95. 第十三條-申請的開展及發佈

本條在法案最初文本第一款（三）、（四）及（五）項中規定了傳統的索取與遞交申請表以及索取申請資訊的地點或方式。法案最後文本在申請方面引入專屬電子平台的概念，所以將有關的地點或方式修改為“專屬電子平台”（“電子平台”）。同時，法案最後文本（六）項調整了援引條文的號碼。

#### 96. 第十四條-申請

96.1 由於法案引入電子平台的概念，因此本條第一款增加了透過“電子平台”向房屋局遞交申請表的表述，從而更清晰地表達推動電子申請的立法意圖。

96.2 本條第二款在法案最初文本中規定申請表須附同“申請人及其家團成員的身份證明文件副本”。由於公共部門可以通過網

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



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

絡互聯方式確認澳門特別行政區居民的身份，而非澳門特別行政區居民的情況有所不同，所以經分析後認為，澳門特別行政區居民在申請表中填妥身份資料後，可免除其提交身份證明文件副本的負擔，而非澳門特別行政區居民則須提交身份證明文件副本用於核查。為此，本條第二款（一）項在法案最後文本中調整為僅要求附同“家團成員中非澳門特別行政區居民的身份證明文件副本”。

96.3 本條第四款在法案最初文本中規定，“在同一公開申請中，申請人及其家團內任一成員的名字不得在多於一份的申請表上出現。”立法本意是禁止在同一申請中，同一個人在多於一份的申請表中出現，而非強調同一個名字不得重複出現。實際上，也可能存在申請人或家團成員重名情況。因此，法案最後文本刪除了申請人及其家團內任一成員“的名字”的字眼。

96.4 在法案最後文本中，本條第五款規定申請人須透過電子平台遞交資料及聲明，不接受其他方式，亦增加了“但書”部分，即“不影響下條第六款規定的適用”，其目的是為了便於房屋局要求申請人出示或提交相關文件正本，尤其是在懷疑該等申請文件或資料的真確性或真實性的情況下。

## 97. 第十五條-電子平台

本條為法案新增加的條文，相關理由參見本意見書第 53 點，在此不再重複。

## 98. 第十六條-電子通知

本條為新增加的條文，新增的理由參見本意見書第 53 點，在此

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



不再重複。

#### 99. 第二十一條-取得人的甄選及資格審查

本條對應於法案最初文本第十九條。其中，第三款增加了“透過電子平台”遞交文件的表述，以便清楚體現電子申請的立法政策和意圖；同時，在遞交文件方面，該款（一）項也修改為限於家團成員中非澳門特別行政區居民的身份證明文件副本，修改原因與第十四條第二款（一）項修改的原因相同。

#### 100. 第二十五條-資料核實

本條對應於法案最初文本第二十三條。其中，第一款將法案最初文本中的申請人及其家團成員須“以書面許可”房屋局查閱其銀行帳戶及提供被要求的相關文件，修改為“透過電子平台遞交許可”，從而為實際操作提供清晰的指引。

#### 101. 第二十七條-買賣預約合同

本條對應於法案最初文本第二十五條。其中，第一款作了行文的完善；第二款主要是增加了買賣預約合同須載明的事項，從而使得對買賣預約合同制度的規定更為完善；第四款修改了援引條文的號碼。

#### 102. 第二十九條-大型設備維修基金

本條對應於法案最初文本第二十七條。其中，第四款由法案最初文本規定的“動用基金須事先聽取經主管實體的贊同意見，否則有關決議無效”，修改為“動用基金須經主管實體的預先批准，否則有關決議無效”，明確動用基金須經主管實體的預先批准。

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



### 103.第三十條-許可書

本條對應於法案最初文本第二十八條。房屋局發出的許可書應載明的事項與預約合同應載明的事項有相同之處，故本條第三款由具體列舉應載明的事項改為援引的方式：“許可書應載有預約買受人的身份資料及第二十七條第二款（二）項及（四）項至（十）項規定的事項。”

### 104.第三十一條-公證書

本條對應於法案最初文本第二十九條。其中，第一款簡化了行文；第二款由列舉公證書應載明的具體事項簡化為採用援引的方式，即“夾心房屋單位買賣公證書應載有第二十七條第二款（四）項至（十）項規定的事項”，這是因為公證書應載明的內容與第二十七條第二款規定的預約合同應載明的內容有相同之處。此外，本條第三款及第四款調整了所援引的條款的號碼。

### 105.第三十二條-物業登記

本條對應於法案最初文本第三十條。其中，第一款合併和簡化了行文，特別是由具體列舉物業登記的事項，修改為通過條文援引的方式來表達須登記的事項；第二款由法案最初文本規定的“應利害關係人請求，並經房屋局發出的證明證實後，可對不可轉讓負擔的終止及解除作出登記”，修改為“不可轉讓的負擔，僅在利害關係人提出申請時，由房屋局發出證明方可取消”，以便更清晰和準確表達立法原意。

### 106.第三十三條-不可轉讓的期間

本條規定不可轉讓的期間，對應於法案最初文本第三十一條。法



案最後文本將該條最初文本中的“自單位交付使用之日起”，修改為“自房屋局交付單位使用之日起”，以此清晰表達無論房屋局出售新單位並交付使用，還是轉售可處置的單位並交付使用，有關單位都受十六年不可轉讓負擔的限制。

#### 107.第三十六條-在不可轉讓期間的司法變賣

本條源於法案最初文本第三十三條第四款及第五款的規定，法案最後文本將其調整為獨立的一條。除完善行文外，主要是調整了司法變賣單位所得款項的分配次序，將向房屋局繳付補價置於第一順位。

#### 108.第三十七條-不可轉讓的期間屆滿後的優先權

本條對應於法案最初文本第三十五條（優先權）的內容，為了與其他條文所提及的優先權相區別，本條的標題由“優先權”改為“不可轉讓的期間屆滿後的優先權”。其中，第四款及第七款所規定的房屋局行使優先權的期限由“二十個工作日”修改為“三十日”；第八款除了完善行文外，還調整了司法變賣款項的分配的次序，將向房屋局繳付補價置於第一順位。

#### 109.第三十八條-出售單位

109.1 本條對應於法案最初文本第三十四條的內容。其中，第三款將法案最初文本中規定的“其後的單位出售”，修改為“首次及其後的單位出售”，以明確不論是首次或其後單位的出售均須將單位售予澳門特別行政區永久性居民。

109.2 本條新增的第四款規定了在出售環節中繕立單位的買賣公證書時需要提交的文件的內容。新增的第五款規定，“單位買賣

林

4.

子

✓

an

j



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

公證書應載明其後的出售須向澳門特別行政區永久性居民作出，而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”，明確規定單位買賣公證書應載明其後的出售只可向澳門特別行政區永久性居民作出。

#### 110.第四十三條-解除買賣預約合同

本條對應於法案最初文本第四十條。其中，第三款新增一項，內容為“倘有的根據本法律的規定所科處的罰款，僅當相關處罰的決定已轉為不可申訴且未提起稅務執行程序進行強制徵收時方可扣除”，以此表明在解除買賣預約合同時，從退回的款項中直接扣除有關的罰款。

#### 111.第四十四條-無效

本條對應於法案最初文本第四十一條。其中，第三款新增一項，內容為“倘有的根據本法律的規定所科處的罰款，僅當相關處罰的決定已轉為不可申訴且未提起稅務執行程序進行強制徵收時方可扣除”，以此表明在合同無效時，從退回的款項中直接扣除有關的罰款。

#### 112.第四十五條-轉售的適用制度

本條對應於法案最初文本第四十二條及第四十三條。法案最後文本將法案這兩條合併為新的一條“轉售的適用制度”。其中，第一款規定：“在單位可作隨後處置的情況下，經作出必要配合後，房屋局根據本法律的規定轉售單位”；第二款規定：“經房屋局轉售的單位仍受本法律的規定約束”。新的條文不僅對房屋局轉售單位有清晰的指引，也明確規定預約買受人或所有人受本法律



的規定約束。

### 113. 第四十七條-行政違法行為

本條對應於法案最初文本第四十五條。法案最後文本除完善了行文及調整了援引條文的號碼外，還刪除了法案最初文本第五款規定的對所有人無合理理由拒絕出售單位科處罰款的規定。

### 114. 第五十二條-受出售條件限制的單位

本條對應於法案最初文本第五十條。第一款法案最初文本規定：“在樓宇使用准照及有關說明書中，應詳細列明按不可轉讓的負擔的規定而受出售條件限制的單位”，法案最後文本進一步調整為：“在樓宇使用准照及有關說明書中，應詳細列明按第三十三條及第三十八條有關不可轉讓的期間及須出售予澳門特別行政區永久性居民的規定而受出售條件限制的單位”。

### 115. 第五十六條 生效

本條對應於法案最初文本第五十四條，將本法律生效的日期由“自公佈翌日起生效”修改為：“本法律自二零二四年四月一日起生效”。

## 五、結論

116. 委員會經細則性審議及分析後，作出如下結論：

(1) 認為本法案的最後文本具備在全體會議作細則性審議及表決所需要的條件；

Handwritten signatures and initials on the right margin.





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

(2) 建議邀請提案人列席細則性審議及表決法案的全體會議，  
以提供必需的解釋。

二零二三年八月一日於澳門

委員會

黃顯輝

(主席)

梁孫旭

(秘書)

施家倫

高天賜

梁安琪



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

鄭安庭

鄭安庭

李振宇

李振宇

王世民

王世民

陳浩星

陳浩星

高錦輝

高錦輝

林宇滔

林宇滔

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a vertical list of marks and a signature at the bottom.