



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

理由陳述

社會房屋樓宇內商業空間的租賃及讓與法律制度

(法案)

一、立法背景及目的

近年，澳門特別行政區營商環境出現結構性調整，居民的消費模式亦有所轉變，由房屋局管理的公共房屋商業空間租賃市場正面臨不同挑戰。現時，社會房屋建築物內從事商業活動空間的批給、租賃及無償讓給制度，由六月一日第 28/92/M 號法令規範，該法令自頒佈至今已逾三十年，且經必要配合後，亦適用於經濟房屋及夾心房屋樓宇內作商業用途單位的分配。

經檢視，現行法規與社會現實存在差距，現行制度在公共房屋商業空間租金的訂定及調整方面缺乏彈性，房屋局未能因應社會及經濟的變化而採取適當的招租措施。另一方面，現行制度亦未能有效配合澳門特別行政區政府在扶持中小微企業及完善社區服務方面的施政目標。

為實踐“以民為本”的施政理念，切實改善公共房屋商業空間內經營的商戶的營商狀況，提升社區商業活力，有必要透過制度性改革優化公共房屋商業空間的資源配置，充分發揮其扶持中小微企業及完善社區服務的多重社會功能。為此，經研究及分析後，制定了《社會房屋樓宇內商業空間的租賃及讓與法律制度》法案。



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

二、法案的主要內容

（一）法案標的

現時除小部分社會房屋商業空間業權屬房屋局外，其餘社會房屋商業空間的業權均屬澳門特別行政區所有，並由財政局將商業空間交予房屋局或其他公共職能部門使用或分配，因此，建議法案的標的為訂定社會房屋樓宇內，屬房屋局財產或屬由其他公共部門交予房屋局管理的商業用途空間（下稱“商業空間”）的分配、租賃及無償讓與的法律制度。

（二）分配方式

按現行制度，商業空間的分配原則上透過公開招標作出，但亦設有例外免除招標的情況。法案建議新增以下兩種免除公開招標的情況，將商業空間作出分配：

1. 為配合政府政策，分配予澳門特別行政區行政當局指定的機構或實體，藉此透過定額或相對低廉的租金出租商業空間以扶持中小微企業、社會企業或文創產業；
2. 屬經適當說明理由的特別緊急情況，例如為緊急完善位處新區的公共房屋居民的生活配套。

（三）招標方式

按現行制度，商業空間是透過投標人之間的口頭出價判給予提出最高投標金額的投標人。鑑於以密封標書方式進行招標，可讓投標人在同等條件及平和的環境下，根據自身經營條件衡量並訂定合適的投標金額（租金），而不受現場競投氣氛的影響，故法案建議修改招標方式，亦即將口頭競價改為以密封標書方式進行投標，但現行制度中價高者得的判給標準則予以維持。



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

(四) 招標程序及申訴機制

因應招標方式改為密封標書，法案建議增加招標程序的相關規定，包括開標委員會的組成、職權和決議方式、提交投標書的方式及投標書的內容、提供臨時擔保的方式及判給等規定，並明確開標程序出現爭議時，提出聲明異議和行政上訴的機制。

(五) 租賃期

為加強租賃關係的穩定性，穩定經營者信心，法案建議首次租賃期由現行制度訂定的六個月延長為三年。如屬無單方終止合同的情況，合同即以一年期間自動續期。租賃合同續期後可每年根據統計暨普查局公佈的最近十二個月內所記錄的消費物價指數的變化調整租金金額。

(六) 租金及確定擔保的支付

按現行制度，承租人須預支下一個月租金。為減輕商業空間承租人的營運成本，法案建議取消預支下個月租金的規定，首期租金維持在合同訂立時到期，其餘每一期租金修改為在有關月份之首個工作日到期。

同時，考慮到修法建議加長租賃合同期間及租金於當月支付，故法案建議承租人須支付相等於兩個月租金的金額作為確定擔保。



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

(七) 租金的訂定及調整

因應招標方式改為密封標書，法案建議透過公開招標分配的商業空間的獲判給金額為其每月租金金額；如屬免除公開招標的情況，租金金額則經房屋局建議並由運輸工務司司長核准。以社會互助為宗旨的機構或實體維持免付租金。

關於租金調整，法案建議在維持現行租金調整計算方式的基礎上完善機制，運輸工務司司長獲賦予自由裁量權，可因應經濟環境，綜合考量是否調整租金。

(八) 新增豁免租金機制

為使房屋局能在公開招標開展時設置短期免租的優惠措施，以及為應對特殊狀況對商戶帶來的經濟嚴重衝擊，法案建議新增豁免租金機制，在經適當說明理由的例外情況下，運輸工務司司長可經房屋局建議，在指定期間內豁免部分或全部租金的支付。

(九) 合同終止

1. 由房屋局作出的合同終止

考慮到首個租賃合同期增至三年而其後按一年續期，已對承租人有一定保障，參考自由市場的一般做法，法案建議修改如下：



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

1.1 房屋局根據現行制度的規定基於樓宇的拆卸或更改，又或在商業空間進行妨礙維持合同的維修工程的原因，在合同期間屆滿前單方廢止合同，承租人有權收取賠償或由房屋局安排承租另一商業空間：

1.1.1 承租人因確定遷出租賃的商業空間而有權收取相當於其已支付的最後一期租金金額乘以合同期餘下月數的賠償金額，賠償上限為十二個月；

1.1.2 如獲房屋局安排租賃另一商業空間，承租人有權承租該商業空間，且新租金的上限為有關區域內自由市場的租金平均價。

1.2 如房屋局在合同的期間或續期的期間屆滿時單方終止租賃合同，承租人無權收取任何賠償。

1.3 如由房屋局提出單方終止或單方廢止，應至少提前三個月通知承租人或受讓人。

2. 由承租人或受讓人作出的合同終止

考慮到首個租賃合同期增至三年，無償讓與合同期維持為一年，其後按一年續期，法案建議，擬不續期的承租人或受讓人可在有關合同的期間或其續期的期間屆滿時單方終止合同，同樣須提前至少三個月通知房屋局。

此外，由於有意見認為承租人在合同期間內單方廢止合同應對房屋局作出賠償，因此，法案建議規定，如承租人於三年合同有效期的第一年內單方廢止合同，導致承租人喪失其已支付的確定擔保。



中華人民共和國澳門特別行政區行政長官辦公室
GABINETE DO CHEFE DO EXECUTIVO DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU DA
REPÚBLICA POPULAR DA CHINA

(十) 在時間上的適用

對於在法案生效前已訂立的租賃合同及無償讓給合同，法案建議作如下處理：

1. 上述合同繼續有效，法案關於租賃及無償讓與的規定適用於上述合同，但關於首個租賃期為三年及承租人於三年合同有效期的第一年內單方廢止合同導致喪失擔保的規定除外；
2. 上述合同以一年期間自動續期，直到房屋局按法案的規定重新簽署合同；
3. 因取消預支租金制度，承租人按原法例所預支有關月份的租金視為已支付該月份的租金，而其已提供的擔保維持不變，房屋局依職權作出相應的程序。