



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

澳門特別行政區

第 /2011 號法律（法案）

舊區重整法律制度

立法會根據《澳門特別行政區基本法》第七十一條（一）項，制定本法律。

第一章

一般規定

第一條

標的及範圍

一、本法律訂定澳門特別行政區舊區重整法律制度。

二、根據本法律及補充法規的規定，舊區重整可包括以下作業：

- （一）重建、修復或保養樓宇、基礎設施、公共設施及公共地方；
- （二）使樓宇、基礎設施、公共設施及公共地方在城市建設和環境方面增值；
- （三）保護不動產類文化遺產，並活化周邊區域。



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

第二條
公共利益

作為城市重整及使城市建設和環境增值的方法，舊區重整符合公共利益。

第三條
目的

舊區重整的基本目的為：

- （一）改善居民的生活素質；
- （二）改善營商環境，尤其是中小企業的營商環境；
- （三）推動城市和諧及可持續發展，從而為社會、環境和經濟帶來裨益；
- （四）合理利用土地、維護環境平衡及發揮已建區的功能；
- （五）保護不動產類文化遺產，並活化周邊區域；
- （六）發揮城市空間的多元功能，尤其是居住、營商、服務、文化、康樂及消閒等功能；
- （七）開展各類有助活化舊區的活動，以確保高水平的城市建設及環境素質。

第四條
一般原則

舊區重整過程須遵守下列一般原則：



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) 合法原則及公正原則，指遵守一切法定程序，並確保因重整而利益受損的業權人、其他物權擁有人及承租人獲得合理、合時的金錢或實物賠償、補償及資助；
- (二) 參與原則及透明原則，指在重整過程中，尤其業權人、承租人、住戶、商戶、社團及公眾均能取得資訊和積極參與；
- (三) 可持續發展原則，指確保經適當規劃而構建的城市空間能留傳後代；
- (四) 經濟原則，指確保審慎利用土地；
- (五) 責任原則，指保證預先有系統地評估重整造成的影響；
- (六) 保護環境原則，指推動保護自然環境，維護生態平衡，並促進環境的可持續發展；
- (七) 保護文化遺產原則，指保護不動產類文化遺產，並活化周邊區域；
- (八) 協作原則，指鼓勵採取以公共實體與私人實體協作為基礎的工作模式，以落實重整規劃。

第五條 定義

為適用本法律及補充法規的規定，下列詞語的定義為：

- (一) 保養樓宇、基礎設施、公共設施及公共地方：為保持某建築物或公共地方在建造、重建、擴建或改建完成時的狀況而實施工程，尤指修繕、維修或清理等工程；



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) 建築物：供人使用的不動產，以及在土地上永久定著的任何建築的建造、重建、擴建、改建或保養成果；
- (三) 重整規劃：符合實現區域管理的特定目標的城市規劃方法，主要用作訂定重整區的範圍、城市形態的總體設計、城市規劃標準、建築物用途、受保護的文物、供建造公共設施及公共地方的地點，以及道路網及主要基礎設施的略圖；
- (四) 修復樓宇、基礎設施、公共設施及公共地方：為改善某建築物或公共地方的居住、使用、衛生、美觀、安全等條件而實施工程，可包括改建及／或擴建工程，但須保存該建築物或公共地方在結構及美觀上具價值的元素；
- (五) 重建樓宇、基礎設施、公共設施及公共地方：在某建築物或公共地方全部或部分拆除或毀損後，對其進行再建工程；
- (六) 重整單元：重整區內須進行具體城市規劃的範圍，通常是一條街道、一個廣場、一幢樓宇或一個建築群；
- (七) 使樓宇、基礎設施、公共設施及公共地方在城市建設和環境方面增值：為儘量降低某建築物或公共地方的損壞速度而實施工程，並確保以可持續的方式保護其主要建築及景觀特徵，從而提高周邊居住環境在城市建設及環境方面的素質；
- (八) 重整區：位於城市結構內經劃界的重整範圍，通常是一個城區或街區。



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

第二章

重整規劃

第六條

重整區及重整單元的定界

一、執行舊區重整項目前，必須進行關於重整區及重整單元的可行性研究、初步定界、公開諮詢及最終定界。

二、重整區和重整單元的定界應確保城市的和諧及可持續發展。

第七條

考慮因素

進行關於重整區及重整單元的研究和定界時，尤應考慮下列因素：

- (一) 重整是否配合經核准的策略性及規範性城市規劃；
- (二) 執行重整的可行性及重整造成的影響，尤其對環境衛生、公眾安全、土地使用、基礎設施、社會設施、交通運輸及經濟社會發展等方面的影響；
- (三) 落實城市規劃的需要及迫切性；
- (四) 樓齡、樓宇的用途及保養狀況；
- (五) 人口密度。



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

第八條

重整規劃草案

一、對一具體重整區初步定界後，須考慮上條所指各項因素而編製重整規劃的草案。

二、編製重整規劃草案時，應識別和衡量在擬重整區域內已核准的城市建設項目及計劃，並確保作出所需的配合。

第九條

表達意見及參與

在編製重整規劃草案的行政程序進行期間，須保障可能因重整而利益受損的業權人及其他利害關係人表達意見的權利，並使公眾參與。

第十條

公眾參與及公開諮詢

一、政府應設立機制，以推動公眾參與重整規劃草案的編製及修編工作。

二、在重整規劃草案完成後，並於其獲核准前，應進行公開諮詢，以便向公眾解釋草案的內容，並聽取公眾對草案內的計劃及方案的意見。



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

第十一條

決定

一、公開諮詢期屆滿後，應根據諮詢結果進行下列工作：

- (一) 編製重整規劃的最終修編文本；
- (二) 修編經公開諮詢的重整規劃草案；或
- (三) 如不具備條件繼續推行重整計劃，中止草案的相關工作。

二、經評估後如認為具備條件繼續推行重整規劃，應取消上款(三)項所指的中止決定，並修編經公開諮詢的重整規劃草案。

三、如對重整規劃草案作出重大修編，須聽取業權人及其他利害關係人的意見，並進行新一輪公開諮詢；對此情況，適用經作出必要配合後的第九條及第十條的規定。

第十二條

核准

重整規劃由行政長官以公佈於《澳門特別行政區公報》的批示核准。



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

第十三條

通知及登記

一、已知悉身份的業權人、其他物權擁有人及承租人須獲通知有關重整規劃的內容。

二、對重整規劃的核准必須在規劃範圍內的每一房地產的物業登記中作登記。

第十四條

修編及中止重整規劃

一、經核准及公佈的重整規劃，可基於嗣後出現的公共利益而修編，尤其基於社會及經濟發展前景的演變而修編。

二、在涉及重大公共利益的特殊情況下，可中止重整規劃。

三、中止重整規劃或取消中止，均由行政長官以公佈於《澳門特別行政區公報》的批示訂定，而該批示須在重整規劃內每一房地產的物業登記中作登記。

四、第九條至第十三條的規定經作出必要配合後，適用於重整規劃的修編。



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

第十五條

聽取諮詢機構的意見

編製、修編及中止重整規劃時，須聽取舊區重整諮詢委員會及對舊區重整具職權的其他諮詢機構的意見。

第三章

預防措施

第十六條

目的及內容

一、政府可制定預防措施，以避免因在某區域實際存在的狀況被變更而可能妨礙日後重整計劃的執行。

二、預防措施可包括禁止、限制下列作業，或規定該等作業須遵守具約束力的意見書的指示：

- (一) 劃定地段的作業或都市化工程；
- (二) 建築物的擴建、改建或重建工程，但僅須事前作出通報即可進行的工程除外；
- (三) 土地重整的作業；
- (四) 現有建築物的拆除。

三、預防措施僅限於為達到目的所必需的舉措，該等舉措應依據重整規劃的目標儘可能詳細說明。



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、預防措施不適用於其生效前已有效獲得批准的工程或作業。

五、如該等工程或作業對重整規劃造成嚴重及不可逆轉的障礙，則可例外地不適用上款的規定。

第十七條

預防措施的範圍

一、僅在預計或相信改變某區域的狀況對社會的損害大於採取預防措施所造成的損害且列明有關依據的情況下，方可制定預防措施。

二、制定預防措施時，應論證其必要性，並闡明其在經濟、技術、社會、環境等方面的利弊。

三、如重整規劃的制定工作容許，制定預防措施的批示應列明重整規劃中的哪些規定將會因不制定預防措施而受到阻礙。

第十八條

法律性質

預防措施具有規範性質。



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

第十九條

行政違法行為

一、違反預防措施的限制者，構成行政違法行為，如屬自然人，科處罰款澳門幣五萬元至一百萬元；如屬法人，科處罰款澳門幣十萬元至二百萬元。

二、具職權處理行政違法程序及實施處罰的實體由補充法規定出。

第二十條

處罰決定的通知

一、處罰決定的通知須直接向違法者本人作出或以郵寄的方式發出。

二、向本人作出通知時，兩名獲授權的監察人員、其他公務員或服務人員須將處罰決定的文本直接交予應被通知人，並由應被通知人在證明上簽署作實。

三、如應被通知人不在有關地點，公務員或服務人員可委託在該地點的具最佳條件將通知轉交被通知者的任何人，並由其在證明上簽署作實。

四、如應被通知人或第三人拒絕接收通知或簽署證明，公務員或服務人員須在證明上註明此情況，並在有關地點張貼決定的文本，通



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

知即視為完成。

五、凡按下列地址作出的通知均以單掛號信作出，並推定應被通知人自信件掛號日起第三日接獲通知，如第三日並非工作日，則推定自緊接該日的首個工作日接獲通知：

（一）身份證明局的檔案所載的最後住所，如應被通知人為澳門特別行政區居民；

（二）身份證明局和商業及動產登記局的檔案所載的最後住所，如應被通知人為法人且其住所或常設代表處位於澳門特別行政區；

（三）應被通知人曾在本法律所定的行政違法行為程序中指定的通訊地址或住址。

六、僅在因可歸咎於郵政服務的事由而令應被通知人在推定接獲通知的日期後才接獲通知的情況下，方可由應被通知人推翻上款所指的推定。

第二十一條

禁止及拆除

一、遇有不遵守預防措施所設定的禁止、限制或具約束力的意見書的指示的情況，可命令禁止有關作業或將工程拆除，且不影響罰款的科處。

二、拆除的開支須由應予拆除的工程的所有人負責支付。



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

第二十二條

違令

繼續進行已按上條規定予以禁止的工作，即構成違令罪。

第二十三條

准照的無效

對工程准照的申請所作的決定須符合預防措施關於禁止或限制的規定，以及預防措施所規定的具約束力的意見書的指示，否則該行政行為無效。

第四章

重建的執行方式

第二十四條

由業權人推動的重建

一、獲通知重整規劃後，擁有重整單元內不動產至少百分之八十業權的業權人可直接執行規劃所規定的重建工程。

二、為適用上款的規定，業權人應將其執行重整單元的重建工程的意向告知政府。



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

三、執行重建工程前，政府與推動重建的業權人須訂立重建合同。

四、第一款所定百分率的計算方法如下：

- (一) 如重整單元僅包括設有建築物的地段，則根據每一獨立單位在其分層所有權設立憑證內以百分比或千分比表示的相對值計算；
- (二) 如重整單元包括設有建築物及不設有建築物的地段，則先按每一地段的面積計算其所佔百分比，再計算每一獨立單位在其分層所有權設立憑證內以百分比或千分比表示的相對值。

第二十五條

期限

一、上條第二款所指告知應於政府訂定的期限內作出。

二、不表態視為無意直接執行上條第一款所指重建工程。

第二十六條

由企業推動的重建

一、上條第一款所指期限屆滿後，如業權人未按第二十四條第二款的規定將其執行重建工程的意向告知政府，政府可與推動重建的企業訂立重建合同，以便在具體重整單元內執行工程。



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、推動重建的企業須以公開招標方式甄選，而公開招標應遵守遞交標書的適當期限及其他招標原則。

三、如無人投標或所遞交的標書無一符合承投規則所定的最低條件，則撤銷公開招標，並中止重建程序。

四、適用於公開招標的規則由行政法規訂定。

第二十七條

適當資格及誠信

一、推動重建的企業及其法定代理人應具備經營其業務所需的適當資格及誠信。

二、為適用上款的規定，如推動重建的企業及其法定代理人屬下列狀況，即顯示其缺乏所需的適當資格及誠信：

（一）被確定裁判判處三年以上徒刑，但依法已獲恢復權利者除外；

（二）經宣告無償還能力或破產的人，又或被裁定為導致其所控制或其為行政管理機關的成員、董事或經理的公司破產的責任人。

三、除上款所指的狀況外，推動重建的企業及其法定代理人如屬下列情況者，亦視為不具備所需的適當資格：



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) 被法律或司法機關禁止從事商業企業，且正處於禁止期間內；

(二) 被法律或司法或行政機關禁止從事建造業，且正處於禁止期間內；

(三) 因欠澳門特別行政區的債務而被提起執执行程序，且該程序正處於待決階段。

第二十八條

資產值及價值單位數目的計算

一、如屬企業推動的重建，重整單元內樓宇的居住用獨立單位及擬建樓宇內的居住用獨立單位的資產值須轉換為價值單位。

二、每一獨立單位的資產值的相應價值單位的數目尤須根據下列因素計算：

- (一) 物業登記所載實用面積；
- (二) 單位在樓宇總體結構內的朝向、觀景及位置；
- (三) 單位的保養狀況；
- (四) 樓齡、樓宇的建築素質、保養狀況及位置。

三、評估及計算獨立單位的資產值，以及將之轉換為價值單位的工作，由評估委員會負責；該委員會的組成如下：

- (一) 政府代表一名，由其任主席；



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) 業權人利益的代表一名；
- (三) 地產發展商利益的代表一名；
- (四) 從政府專門訂定的名單中抽選的專家兩名。

四、評估委員會的成員受經適當配合後之十月十一日第 57/99/M 號法令所核准之《行政程序法典》第四十六條及續後條文規定之迴避、自行迴避及聲請迴避制度約束。

五、評估委員會的職權及運作方式，以及第三款所指代表的委任方式，由行政長官以公佈於《澳門特別行政區公報》的批示訂定。

第二十九條

通知

已知悉身份的業權人、其他物權擁有人及承租人須獲通知公開招標的招標方案及承投規則的必需資料，尤其是每一獨立單位的最低資產值、相應的價值單位數目(如屬居住用獨立單位)、安置業權人的準則、施工期限，以及政府提供的資助及優惠措施。

第三十條

表示同意或不同意

一、已知悉身份的業權人及其他物權擁有人可藉簽署一份同意或不同意執行重整的聲明書，以表示同意或不同意公開招標的招標方案及承投規則的必需資料。



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、不表態視為不同意招標方案及承投規則的必需資料。

三、第一款所指同意聲明書須作物業登記，並由主管部門負責申請有關登記，而有關聲明書約束聲明人及所有繼受其法律地位的人。

第三十一條

中止重建程序

一、如對公開招標的招標方案及承投規則的必需資料表示同意的人所佔比例低於百分之七十，則根據第二十六條第三款的規定中止重建程序。

二、對規劃作出重新審議及倘有的修編，並完成重新諮詢已知悉身份的業權人及其他物權擁有人同意與否的程序後，如同意者所佔比例達上款所指百分比，政府則宣告取消中止重建程序的決定。

三、第一款所定百分比須根據第二十四條第四款（一）及（二）項的規定計算。

第三十二條

重建合同

一、第二十四條及第二十六條所指重建合同，尤應載有下列資料：

（一）判給批示及許可簽訂合同的批示；



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) 當事各方及其倘有代表的身份資料，以及該代表的資格，並指出其獲授權作出的行為；
- (三) 合同標的；
- (四) 拆卸樓宇、開始重建及竣工的期限；
- (五) 推動重建的實體就履行合同提供的擔保；
- (六) 推動重建的實體擬取得的每一獨立單位的最低資產值以及相應的價值單位數目；
- (七) 安置業權人的準則；
- (八) 政府提供的資助及優惠措施；
- (九) 不履行合同的處罰；
- (十) 解除合同的理由及條件。

二、重建合同須以公證書繕立，並公佈於《澳門特別行政區公報》。

第三十三條

暫時使用

一、樓宇拆卸後，如因不可抗力或重大公共利益而不能或不宜立即重建樓宇，政府與推動重建的實體可協議暫時使用有關土地的條件。

二、如在訂立重建合同時，已預見在拆卸樓宇後，會因合理理由而不能立即重建樓宇，應將暫時使用土地的條件載入該合同。



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

第五章

取得權利

第三十四條

取得方式

在重建過程中，重整單元內樓宇的獨立單位的業權及其固有權利，可藉買賣合同、交換合同、徵購及其他法定方式取得。

第三十五條

交換單位

一、重整單元內樓宇的居住用獨立單位的業權人可與推動重建的實體協議，以業權人的單位交換重整單元內擬建的樓宇的居住用獨立單位或位於重整單元外的樓宇的居住用獨立單位。

二、如屬由業權人推動的重建，評估不直接執行重建工程的業權人的獨立單位、重整單元內擬建樓宇的獨立單位或位於重整單元外的樓宇的獨立單位的資產值，以及將之轉換為價值單位的工作，由第二十八條第三款規定的評估委員會負責根據該條第二款所指因素進行。

三、如屬由企業推動的重建，應考慮下列因素：

- (一) 根據第二十八條的規定計得的獨立單位資產值及相應的價值單位數目；或
- (二) 如屬交換位於重整單元外樓宇的獨立單位的情況，由



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

第二十八條第三款所指評估委員會根據該條第二款所指因素計得的資產值及相應的價值單位數目。

第三十六條
保障業權人的利益

一、在重整的執行過程中，業權的取得價不得低於：

- (一) 第二十六條第二款所指公開招標中獲選標書所載價格；
- (二) 如屬業權人推動的重建，由第二十八條第三款所指評估委員會根據該條第二款所指因素訂定的最低資產值。

二、業權人與推動重建的實體可協議以非金錢性質的給付代替支付擬取得的物業的全部或部分價金，但有關給付的價值不得低於上款所指的相應價格。

第三十七條
自願仲裁

一、如業權人與推動重建的實體協議依據私法取得業權，取得的價格及其他條件可由仲裁委員會訂定，但經仲裁訂定的價格不得低於上條第一款所指價格。

二、如業權人與承租人未能達成協議，因租賃合同失效而應付的



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

補償金及其他有關遷離單位的條件，可由仲裁委員會訂定。

三、仲裁委員會根據衡平原則審理個案及作出裁決；對仲裁委員會的決議不得提起上訴，但當事各方均可主張宣告決議無效或聲請將之撤銷。

四、仲裁委員會由以下仲裁員組成：

- (一) 由業權人委任的仲裁員一名；
- (二) 根據本條第一款的規定要求仲裁時，由推動重建的實體委任的仲裁員一名；根據本條第二款的規定要求仲裁時，由承租人委任的仲裁員一名；
- (三) 由當事雙方委任的仲裁員從政府專門訂定的主席仲裁員名單中協商委任的主席仲裁員一名；
- (四) 從政府專門訂定的名單中抽選的專家兩名。

五、對本法律就自願仲裁未有明確規定的事宜，補充適用六月十一日第 29/96/M 號法令。

第三十八條

租賃合同的失效

一、一旦根據本法律的規定取得出租物業，業權人與承租人訂立的租賃合同即失效，而業權人應將此事實以書面通知承租人。

二、承租人已接獲上款所指通知，且經行政法規訂定的合理期間



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

已屆滿，方可要求承租人返還出租物業。

三、買賣或交換物業的公證書，以及在徵購程序中就仲裁裁決作出判給的判決，足以成為返還出租物業的執行名義。

第三十九條

因租賃合同失效而須支付的補償

一、獨立單位業權人須向該單位的承租人支付補償金，金額不得低於根據行政法規所定準則計得的最低金額；計算補償金時，應考慮下列因素：

- (一) 距租賃合同屆滿日尚餘的租期；
- (二) 如屬居住用途的不動產租賃，應考慮物業的價值，以及承租人支付的租金與市場租金的差額；
- (三) 如屬工商業或從事自由職業用途的不動產租賃，應考慮重新設置的開支，包括承租人將支付的租金，並應考慮承租人在因搬遷而須停業的期間的損失。

二、為適用本法律的規定，承租人是指根據八月三日第 39/99/M 號法令核准的《民法典》的規定訂立的租賃合同中的承租人，又或能提供足夠證據證明其租賃關係於該法典生效前已成立的人。



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

第四十條

補助金

一、推動重建的實體須向擬重建樓宇的獨立單位的承租人及在該單位居住或營業的業權人支付下列補助金：

- (一) 搬遷居所或營業場所補助金，主要用作補助個人財產的搬運費用；補助金按單位發給，而不論在該單位居住或從事職業活動的人數多寡；
- (二) 用作減輕租賃合同失效後四年內因不經營業務所失利益的補助金，但以合法租賃物業作工商業或從事自由職業用途的情況為限。

二、如業權人與承租人同時於同一獨立單位內居住或營業，則前款所指補助金由所有共同居住或營業的人平均分享。

三、本條所指補助金的計算程式及發給的程序規定，由行政法規訂定。

第四十一條

以徵購方式取得不動產

一、擁有擬重建樓宇至少百分之八十業權的推動重建的業權人，以及推動重建的企業，可為徵購有關不動產而促使仲裁的設立。

二、不動產的價值由協議、仲裁決議或司法裁判訂定。



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

第六章

徵購

第四十二條

標的

一、徵購旨在為進行重整而取得不動產及其固有權利，但以不能依據私法取得，又或利害關係人無行為能力、身份不明或失蹤，且無安排代理的情況為限。

二、為適用上款的規定，下列情況視為不能依據私法取得不動產及其固有權利：

- (一) 業權人拒絕與推動重建的實體協商；
- (二) 未能就取得合同的種類達成協議；
- (三) 未能就不動產的價值及／或其他附加條件達成協議，且未能就採取自願仲裁方式訂定有關價值及條件達成協議。

第四十三條

收取賠償的權利

一、徵購賦予被徵購人收取合時、合理賠償的權利。

二、賠償旨在彌補被徵購人因徵購而遭受的損失；賠償金額為不



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

動產於徵購發生時的資產值，但不得低於第三十六條第一款所指的因應屬企業推動的重建或業權人推動的重建而訂定的價值。

第四十四條

仲裁委員會

一、在徵購業權的程序中，不動產的價值及取得該不動產的其他條件，均由仲裁委員會訂定。

二、仲裁委員會依法作出決議，而對其決議可提起上訴。

三、仲裁決議具有與法院判決相同的執行力。

第四十五條

仲裁委員會的組成

一、仲裁委員會由以下成員組成：

- (一) 政府代表一名，由其任主席；該代表由政府專門訂定的代表名單上抽選；
- (二) 業權人委任的成員一名；
- (三) 推動重建的實體委任的成員一名；
- (四) 從政府專門訂定的名單中抽選的專家兩名。

二、曾擔任第二十八條所指評估委員會的成員者，不得擔任仲裁委員會成員。



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

三、政府代表及專家的委任方式、抽選方式以及仲裁委員會的運作方式，由行政法規訂定。

四、十月十一日第 57/99/M 號法令核准的《行政程序法典》第四十六條及續後數條規定的迴避、自行迴避及聲請迴避制度，經作出適當配合後，適用於仲裁員。

第四十六條

正當性

一、推動重建的實體、業權人及其他利害關係人具正當性參與仲裁程序。

二、利害關係人在程序待決期間參與程序，亦無須重複任何步驟或措施。

第四十七條

原則

在仲裁程序的任何階段及進行每一步驟，均應遵守下列原則：

- (一) 在程序中，當事人應獲絕對平等的對待，且任一方當事人均應有機會行使其權利；
- (二) 在確保適用辯論原則的前提下，任一方當事人應有充分機會就爭端及程序中所出現的問題維護其主張及表達其觀點；



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

(三) 在作出終局裁決之前，應聽取雙方當事人口頭或書面意見。

第四十八條

保密義務

因履行本身職務而與仲裁程序有接觸者，均須遵守保密義務。

第四十九條

判給的判決

一、作出決議後，仲裁委員會主席須將徵購程序的卷宗送交初級法院，以便法院確認該決議並將不動產的所有權及對不動產的佔有判給推動重建的實體。

二、作出判給的判決由初級法院送交物業登記局依職權作登記。

第五十條

透過上訴提出申訴

一、對經初級法院適當確認的仲裁決議，可向中級法院上訴。

二、當事人亦可循上款所指上訴途徑，對仲裁程序中出現的任何不規則情事提出申訴。



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

三、本條所指上訴僅具移審效力。

第五十一條

執行

仲裁決議及對上訴所作出的司法裁判，由初級法院按照民事訴訟法的規定執行。

第五十二條

補充法例

對一切不違反本章規定或補充法規規定的事宜，補充適用經作出適當配合後的十月二十日第 43/97/M 號法令中關於爭議徵收以及六月十一日第 29/96/M 號法令中關於自願仲裁的規定。

第七章

已評為文化遺產的紀念物、具建築藝術價值的建築物、建築群及場所

第五十三條

特別法例

涉及下列事宜的城市重整工程的執行，由特別法例規範：

- (一) 保護已評為文化遺產的紀念物、具建築藝術價值的建築物、建築群及場所，以及活化周邊區域；
- (二) 重整位於已評為文化遺產的建築群及場所內的樓



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

字，以及位於保護區內的樓宇。

第八章

由合資格實體重建樓宇

第五十四條

符合資格的要件

一、基於重大公共利益，尤其指環境及社會發展方面的公共利益，可由符合下列全部要件的公司對超過二十五年樓齡或處於危險狀態的樓宇進行重建：

- (一) 住所設於澳門特別行政區或有依法指定的、常居於澳門特別行政區的代表，且具備在澳門特別行政區長期經營業務的其他法定要件；
- (二) 擁有擬重建的樓宇至少百分之九十的業權；
- (三) 沒有欠澳門特別行政區在最近五年內結算的任何稅款，亦沒有其他處於稅務執行政程序的欠款。
- (四) 具備經營其業務所需的適當資格及誠信，並適用經必要配合後的第二十七條第二款及第三款的規定。

二、審批重建計劃時，主要考慮以下因素：

- (一) 第七條所指因素；
- (二) 投資總額；



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

(三) 預計的竣工期限。

三、適用於重建申請及申請步驟的程序規定，由行政法規訂定。

第五十五條

接受書及提交擔保金

一、重建計劃一經核准，推動重建的實體應就於核准計劃的程序中訂定的條件簽署一份接受書，並向澳門特別行政區政府提交一項擔保金，以保證依時確切履行有關義務。

二、擔保金金額不得少於上條第二款（二）項所指金額的百分之五。

第五十六條

登記

作為請求方的公司應請求在有關建築物的物業登記中附註對重建計劃的核准。

第五十七條

取得其餘單位

根據第五十五條的規定簽署接受書、提交擔保金並作出附註後，推動重建的實體應取得其餘獨立單位；對此情況，適用經適當配合後的第五章、第六章及補充性行政法規的規定。



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

第五十八條
執行重建工程

取得其餘獨立單位後，推動重建的實體應在重建合同所定期限內開始執行重建工程。

第九章

樓宇、基礎設施、公共設施及公共地方在城市建設和環境方面的增值、修復及保養

第五十九條
基礎設施、公共設施及公共地方

重整規劃內的基礎設施、公共設施及公共地方在城市規劃及環境方面的增值、修復及保養工作由政府推動。

第六十條
私人樓宇

一、重整規劃內樓宇的業權人，須負責修復或保養分層建築物的共同部分，並應在重整規劃所定期限內執行有關工程。

二、如未在所定期限內執行工程，政府可自行或通過第三人對樓宇執行修復或保養工程，由此而產生的一切費用概由業權人承擔。



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

三、如任何分層所有人拒絕支付經分層建築物所有人大會議決或擁有的份額超過分層建築物總值二分之一的分層所有人決定而進行修復或保養樓宇工程的費用，分層建築物管理機關或分層所有人的代表可請求由行政法規設立的基金墊支有關費用，而批給程序亦由該行政法規訂定。

四、如屬關乎重大公共利益的特別情況，尤其有需要使樓宇、基礎設施、公共設施及公共地方在城市規劃和環境方面增值時，政府可對重整規劃內、外的私人樓宇進行外觀修復或保養工程，並承擔有關財政費用，但不影響第一款及第二款的適用。

第六十一條

自行支付及償還

一、分層所有人應在政府所定期限內支付上條第二款所指費用，否則進行強制徵收。

二、按上條第三款的規定由基金墊支的款項，應由拒絕支付有關費用的分層所有人在主管部門所定期限內自行償還，否則進行強制徵收。



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

第六十二條

強制徵收

如分層所有人不償還由政府或第六十條第三款規定的基金墊支的款項，則主管實體以有權限機關發出的證明文件作為執行名義進行強制徵收。

第十章

資助及稅務優惠措施

第六十三條

財政及非財政資助

一、如屬修復或保養經核准的重整規劃內私人樓宇的情況，政府可向該等樓宇的業權人發給財政資助及無息貸款以執行有關工程。

二、政府可按每一具體情況，為居住於重整規劃內樓宇的、基於患病、身體有殘障或有特殊家庭問題等原因而處於困境，但又不符合申請社會房屋的條件的承租人安排臨時住宿。

三、為有效執行舊區重整計劃，政府尚可向業權人及承租人發給其他財政及非財政資助。

四、第一款所指財政資助及無息貸款，由第六十條第三款規定的基金發給。



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

第六十四條

向業權人提供的稅務優惠

重建計劃內樓宇的獨立單位的業權人獲以下稅務優惠：

- (一) 免除取得一個新單位的印花稅；
- (二) 免除上項所指單位的五年市區房屋稅及上項所指取得行為的公證及登記手續費。

第六十五條

向推動重建的實體提供的稅務優惠

第二十四條所指推動重建的業權人及第二十六條所指推動重建的企業，獲以下稅務優惠：

- (一) 免除為重建而取得重整單元內不動產的印花稅；
- (二) 免除因執行重整計劃而須辦理的一切行為或合同的印花稅；
- (三) 免除(一)項所指取得行為的公證及登記手續費。

第六十六條

稅務優惠的確認

一、本法律所指稅務優惠的確認須由利害關係人提出申請，申請書須附具能證明作為享受優惠依據的事實的充分證據。



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、關於稅務免除的確認程序及權限由行政法規訂定。

第六十七條

失效

確認免除的行為自作出通知之日起三年期滿後失效。

第十一章

最後及過渡規定

第六十八條

物權擁有人

為適用本法律及補充法規的規定，不動產的物權擁有人是指在物業登記內或在所提交的具充分證明力的憑證內載明為擁有該等物權的人。

第六十九條

無行為能力人、不確定人及失蹤人的代理

如重整所針對的不動產的物權擁有人屬無行為能力人、不確定人或失蹤人，且未有指定代理人，須由檢察院作為彼等的代理。



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

第七十條

合作義務

工作範圍與籌備及執行舊區重整規劃有直接關係的公共實體及私人實體應提供合作，以實現第二條所指公共利益。

第七十一條

補充法例

對本法律及補充法規未有規範的事宜，適用經作出必要配合後的下列法規：

- （一） 八月十七日第 79/85/M 號法令核准的《都市建築總章程》；
- （二） 八月十七日第 12/92/M 號法律；
- （三） 六月十一日第 29/96/M 號法令；
- （四） 十月二十日第 43/97/M 號法令；
- （五） 八月三日第 39/99/M 號法令核准的《民法典》；
- （六） 十月八日第 55/99/M 號法令核准的《民事訴訟法典》；
- （七） 十月十一日第 57/99/M 號法令核准的《行政程序法典》。

第七十二條

補充法規

充實及執行本法律所需的補充法規由行政法規制定，但有相



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

反規定者除外。

第七十三條

生效

本法律於二零一零年 月 日生效。

二零一零年 月 日通過。

立法會主席_____

劉焯華

二零一零年 月 日簽署。

命令公佈。

行政長官_____

崔世安