



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

舊區重整法律制度

(法案)

一、立法背景

隨著社會和經濟的演變與發展，本澳部分早期形成的城區因原來的人口結構、商業活動、及社區功能等方面出現轉變而呈現老化。

同時，由於某些主要牽涉到業權的問題，使舊城區內的部分高齡樓宇未能得到良好的維修保養或重新發展，日久失修，從而變得破舊殘缺，對公眾安全、環境衛生、社會治安、土地資源利用及交通佈局等方面都帶來了負面影響。

因此，有需要藉舊區重整提升居民的生活質素，改善營商環境，推動城市的可持續發展。

對於舊區重整，社會各界認同必須法律先行，制定一套適用的舊區重整法律制度，使重整工作有法可依。該套法律制度必須在保護私有財產及公共利益之間取得平衡，體現“以人為本”精神。

政府綜合舊區重整諮詢委員會及社會各界的意見，經仔細研究後，草擬本法律制度。

《舊區重整法律制度》是一套法律基礎制度，尚須制訂一系列執行性的配套法規，以便更好地回應社會的發展及需求。



二、立法目的

正如前述，舊區重整是爲了逐步提高全澳居民的綜合生活質素，改善本澳企業、特別是中小企業的營商環境，以及促進城市的可持續發展。

舊區重整主要目的爲：

- （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，從而爲社會、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。

（法案第三條）

三、舊區重整的原則

舊區重整過程須遵守下列一般原則：

- （一）合法原則及公正原則，指遵守一切法定程序，並確保因重



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

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，維持生態平衡，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。

(法案第四條)

四、重整區的定界

(一) 重整區的定界工作，由政府專責部門執行：

1. 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。



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

2. 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。

(法案第六條)

(二) 進行關於重整區及重整單元的研究和定界，尤應考慮下列因素：

1. 重整是否配合經核准的策略性及規範性城市規劃；
2. 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；
3. 落實城市規劃的需要及迫切性；
4. 樓齡、樓宇的用途及保養狀況；
5. 人口密度。

(法案第七條)

(三) 在重整區的定界過程中引入居民參與的機制：

1. 在編製重整規劃草案的行政程序進行期間，須確保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。

(法案第九條)

2. 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

(法案第十條)

3. 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。

(法案第十一條)

五、預防措施

(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。

(法案第十六條)

預防措施可包括禁止、限制第十六條第二款所指的作業，或規定該等作業須遵守具約束力的意見書的指示。

基於預防措施的特殊性質，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。

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。

(法案第十七條)

(二) 預防措施具有規範性質。

(法案第十八條)



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) 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。

(法案第十九條)

(四) 務求避免因實際存在的狀況被變更而可能妨礙重整計劃的執行，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。

(法案第二十一條)

(五) 繼續進行已按上條予以禁止的工作，即構成違令罪。

(法案第二十二條)

(六) 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。

(法案第二十三條)

六、重建發展模式

舊區重整法律制度包括針對樓宇、基礎設施、公共設施及公共地方的重建發展、修復、保存維護以及使之在城市規劃和環境方面增值等四種重整模式。

值得一提的是，當中尤以重建內容涉及的利益廣而複雜，對民生



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

影響比較深遠，故亦因此佔了法律制度較大篇幅。

此外，舊區重整法律制度亦規定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，以及活化周邊區域等。按照本法律的規定，與此有關的事項由特別法規範。

重建模式分為三種：（一）重整區內，由私人實體推動；（二）重整區內，由政府推動；（三）重整區外，由私人實體推動。

（一）重整區內，由私人實體推動重建：

1. 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。

（法案第二十四條）

2. 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。

（法案第四十一條）

（二）重整區內，由政府推動重建：

1. 由政府訂定的期限屆滿後，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。

（法案第二十六條）



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

2. 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。

(法案第三十一條)

(三) 重整區外，由私人實體推動的重建：

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，符合下列全部要件的公司，可推動具超過二十五年樓齡或有損壞風險的樓宇的重建：

1. 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；
2. 擁有擬重建的樓宇至少百分之九十的業權；
3. 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。
4. 具備經營其業務所需的適當資格及誠信。

(法案第五十四條)

七、補償

為貫徹合法及公正原則，法律規定因重整而受損的業權人、其他物權擁有人、承租人可獲得合理、合時的金錢或實物賠償、補償和資



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

助，具體規定如下：

(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：

1. 物業登記所載實用面積；
2. 單位在樓宇總體結構內的朝向、觀景及位置；
3. 單位的保養狀況；
4. 樓齡、樓宇的建築素質、保養狀況及位置。

(法案第二十八條)

(三) 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。

(法案第三十五條)

(四) 在重整的執行過程中，業權的取得價不得低於：

1. 第二十六條第二款所指公開招標中獲選標書所載價格；
2. 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



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

值。

- (五) 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。

(法案第三十六條)

- (六) 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：

1. 距租賃合同屆滿日尚餘的租期；
2. 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；
3. 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。

(法案第三十九條)

- (七) 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：

1. 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；
2. 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



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

職業用途的情況為限。

(法案第四十條)

八、評估委員會及仲裁機制

為確保合法及公正原則，法律引入評估委員會及針對性仲裁機制：

(一) 評估委員會

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：

1. 政府代表一名，由其任主席；
2. 業權人利益的代表一名；
3. 地產發展商利益的代表一名；
4. 從政府專門訂定的名單中抽選的專家兩名。

(法案第二十八條)

(二) 自願仲裁

1. 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第三十六條第一款所指價格。
2. 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補償金及其他有關遷離單位的條件，可由仲裁委員會訂定。



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

3. 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。
4. 仲裁委員會由以下仲裁員組成：
 - (1) 由業權人委任的仲裁員一名；
 - (2) 根據第三十七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；根據第三十七條第二款的規定要求仲裁時，由承租人委任的仲裁員一名；
 - (3) 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；
 - (4) 從政府專門訂定的名單中抽選的專家兩名。

（法案第三十七條）

（三）必要仲裁

1. 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。
2. 仲裁委員會依法作出決議，而對其決議可提起上訴。

（法案第四十四條）

3. 仲裁委員會由以下成員組成：
 - (1) 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；



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

- (2) 業權人委任的成員一名；
 - (3) 推動重建的實體委任的成員一名；
 - (4) 從政府專門訂定的名單中抽選的專家兩名。
4. 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。

(法案第四十五條)

九、引入“買賣破租賃”的規定

為使舊區重整工作順利進行，法律引入買賣破租賃的規定如下：

- (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。

(法案第三十八條)

十、稅務優惠

為推動舊區重整工作，本法案訂定了財政及非財政資助的條文：



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) 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。

(法案第六十三條)

- (二) 重建計劃內樓宇的獨立單位的業權人獲以下稅務優惠：

1. 免除取得一個新單位的印花稅；
2. 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。

(法案第六十四條)

- (三) 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：

1. 免除為重建而取得重整單元內不動產的印花稅；
2. 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；
3. 免除 1 項所指取得行為的公證及登記手續費。

(法案第六十五條)

- (四) 上述免除須應利害關係人的申請以行政行為確認，關於稅務免除的確認程序及權限由行政法規訂定。

(法案第六十六條)

- (五) 確認免除的行為自作出通知之日起三年期滿後失效。



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

(法案第六十七條)

十一、補充法規

為配合本法律的實施，將由行政法規訂定的事宜主要有：

- (一) 重整區域及重整單元的定界方法；
- (二) 制定重整規劃草案的職權及其範圍；
- (三) 聽取業權人意見及對規劃草案進行公開諮詢所適用的規定；
- (四) 負責推廣重整規劃，以及收集和分析建議及意見的公共機構；
- (五) 對公開招標的招標方案和承投規則的必需資料表示同意的聲明書的形式；
- (六) 政府給予的資助、稅務鼓勵及優惠的施行細則。