



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

第二常設委員會

第 4/V/2015 號意見書

事由：“修改第 10/2011 號法律《經濟房屋法》”法案

一、引言

二零一五年四月十五日，澳門特別行政區政府向立法會提交了“修改第 10/2010 號法律《經濟房屋法》”法案。立法會主席根據《立法會議事規則》的規定接納了該法案。

在二零一五年五月十八日舉行的全體會議上，上述法案經引介及一般性討論和表決後獲得通過。立法會主席透過第 546/V/2015 號批示，將法案派發給本委員會進行細則性審議並提交意見書。

委員會共舉行了四次會議，對法案進行了分析。政府代表列席了其中一次的會議，向委員會作解釋並回答議員提出的問題。

二零一五年七月十六日，政府提交了法案修改文本，其中一些內容反映了委員會的意見和立法會顧問團法律技術分析的成果。

二、引介

法案理由陳述指出：“第 10/2011 號法律《經濟房屋法》實施三年多來，社會各界對該法所規定的制度，以及在實施過程中出現的情況提出了很多的意見及建議，特區政府一直密切關注。經長時間研究及參考各種意見後，製作了檢討《經濟房屋法》諮詢文本，於 2014 年 7 月 19 日至 2014 年 9 月 19 日進行公眾諮詢。”



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

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

“經分析及研究所收集的意見及建議後，再結合於二零一三年十二月十八日《澳門特別行政區公報》第五十一期第二組所刊登的有關開展取得經濟房屋一般性申請（多戶型申請）的實際工作需要，今次《經濟房屋法》的修訂將循提升行政效率的方向進行，且此較具迫切性，因此，建議修改申請程序中先審查後抽籤制度，以加快行政審查流程，但有關的修改以不影響目前已購買或申請了經濟房屋的居民的合法權益為前提。”法案的內容主要體現在以下兩個方面：

“1、修改先審查後抽籤制度

為著加快審查的程序，讓有關申請人能及早知悉申請結果及獲安排甄選上樓，建議在提交經濟房屋申請表的期間結束後，允許房屋局透過對申請人在申請表內所填寫的資料與聲明作出初步審查，以初步確定申請人是否符合申請的資格及條件。

經初步審查獲接納的申請人及被取消資格的申請人按組別的優先次序排列，在排列後名次相同的情況下進行電腦隨機抽號排序，以便制定一份包含所有申請人（即包括初審接納與不獲接納）的排序名單，申請人可對申請人排序名單提起司法上訴。

在分配房屋前，按申請人排序名單的次序及因應可分配單位的數量逐一對經初步審查獲接納的申請人進行甄選並作實質審查。

2、增加過渡規定

建議先抽籤後審查制度適用於二零一三年十二月十八日《澳門特別行政區公報》第五十一期第二組所刊登的有關開展取得經濟房屋一般性申請（多戶型申請）。



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

基於上述申請的提交申請期間已屆滿，有關申請表不能直接適用初步審查的規定，故建議於法案中增加過渡規定，為適用初步審查的規定，如申請人已適當填妥及簽署上述取得經濟房屋一般性申請的申請表，並附同公開申請公告載有的申請所要求的文件一併提交予房屋局，且在提交申請表之日所提交的資料顯示其符合經本法律修改的第10/2011號法律《經濟房屋法》第十四條第二款的規定，以及申請人所申報的收入及資產金額顯示符合第386/2013號行政長官批示所訂定的收入及資產限額，則申請視為經初步審查獲接納。”

三、審議

1、經濟房屋是社會關注的一個重要問題，也是政府運輸工務領域的重要施政內容。這次立法主要是基於《經濟房屋法》生效後出現的新情況，希望修改經濟房屋申請、審查的程序，即由現時的“先審查後抽籤”，改為“先初審、抽籤、再實質審查”。同時，法案還特別設立了過渡性規定，使本法案規定的新程序適用於二零一三年已經開展但尚未完成的經濟房屋申請。目的是加快行政審查的流程，讓有關申請人能及早知悉申請結果及獲安排甄選上樓。

上述立法取向已經獲得全體會議接納。委員會也表示贊同，認為在可供分配的經濟房屋數量有限而申請人數眾多，經濟房屋在總體上供不應求的情況下，通過改變現行的申請、審查制度，有利於加快行政審查的流程，儘快完成既有經濟房屋的分配程序。

但是，委員會也意識到，本法案只是著眼於修改行政操作程序，未能顧及其他內容，包括社會房屋與經濟房屋的銜接、房屋局在處理申請時的酌情權問題等，因此希望政府儘快從整體上開展《經濟房屋法》的檢討工作，統一考慮有關經濟房屋方面的問題。



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

有議員表示，解決公屋問題關鍵還是取決於經屋的供應量，認為應對所有的申請人進行實質審查，以便掌握真實的經屋需求情況；同時，主張恢復以往的計分輪候制度。

有團體曾希望向委員會表達恢復經濟房屋計分輪候制度的意見。考慮到在委員會會議中已經涉及這一內容，而這非此次立法的初衷，也超出了全體會議一般性通過的法案的範圍，因此委員會認為不適宜就這一事宜進行討論。

2、委員會重點瞭解了法案引入的修改與現行法律規定的對比情況。根據政府代表的介紹，按照現行法律規定的程序，需要對所有的申請表進行實質性審查及分組，共涉及八個項目的內容；經過分組抽籤後，需要再次對取得人進行八個項目的審查。由於實質審查的項目多，並且審查的人數遠遠超出可獲甄選的人數，因此大大拖慢了程序。而按照法案建議的程序，對所有申請表進行初步審查，在此階段只涉及四個項目的審查，這些項目的審查相對簡單；在完成初步審查後，分組抽籤，根據排序名單的次序對申請人進行實質審查，直至可供選擇的經屋單位售罄。儘管實質審查涉及八個項目，但由於是按照可供分配的經屋數量進行，因而審查對象的範圍和數量大大減少了，有助於加快行政程序。

以二零一三年十二月開展的經屋申請為例，可供分配的單位為一千九百個，而申請人數達到四萬二千多個。要完成對四萬多人的實質審查，工作量極大。根據以往的經驗，全部審查完畢，預計需要兩年多的時間。

而根據法案規定的程序，在對申請人進行較為簡單的初步審查後，即可進行分組排序和抽籤，然後根據可供分配的經屋的數量，進



行實質審查。如果按照一千九百個可供應單位來計算，需要進行實質審查的只是大約一千九百個家團或個人，這將會大大減少工作量，縮短一半左右的時間，從而加快行政審查流程，便於獲甄選者及時上樓。

上述流程的對比利弊分析，是推動此次程序性改革的實踐基礎，也是法案特別設立過渡性規定，將二零一三年已經開展但尚未完成的申請納入法案適用範圍的重要原因。

3、委員會還關注和討論過法案的具體規定及其實施可能產生的影響，主要事項包括：

(1) 司法上訴及其後果問題：法案規定在初步審查中被取消資格的申請人和在實質審查被取消獲甄選為取得人資格的申請人，都可以向法院提起司法上訴，而且規定司法上訴不具中止效力（第二十四條及第二十四—A條）。

委員會關注，被取消資格的申請人列入分組排序名單參加抽籤，是否會影響到其他符合資格申請人中簽的機會？法案規定司法上訴不具中止效力，一旦經屋分配完畢，而上訴人勝訴，如何保障其權利？

政府代表解釋，每一名申請人都有固定的編號，將被取消資格的申請人列入分組排序名單並抽籤，不會影響其他人的中簽或上樓機會，因為一旦被取消資格後，就相當於“被凍結”，即使中簽也不會進入下一步的實質審查和揀樓的程序。這樣做主要是為了公平分配中簽機會，也是為了避免將來其上訴得直卻無法判斷是否中簽的問題。

法案之所以規定司法上訴不具中止效力，是為確保儘快完成經屋的分配工作，不必因為某一個或多個人上訴而導致整個行政程序中止。至於被取消資格的申請人或取得人，在將來勝訴後如何確保其權



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

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large signature and several smaller ones.

利或利益，政府代表稱有三個解決方法：一是如果尚有剩餘單位可分配給上訴得直的申請人；二是協商下次申請時優先分配單位；三是由法院判決作出賠償。如何解決最終需要看法院裁決及彼此協商情況。但政府強調，不會預留大量單位應對可能出現的司法上訴勝訴的情況，因為這樣可能對其他申請者不公平。

(2) 法案增加了要求提供房屋局認為有助於審查的資料的內容（第二十一條第一款、第二十六條第三款五項）。對此，委員會存在疑問。政府解釋，這種規定不是針對所有申請人的一般要求，只是針對申請人提供的資料本身不清晰或不充份，譬如申請人為獲房屋局局長例外許可購買單位而需提交相應的資料。

(3) 在會議中，委員會也討論過其他與法案相關的事宜，包括如何有效分析和運用四萬多名申請人的資料的問題；曾享受經濟房屋的家團成員成年後單獨申請經濟房屋的問題；在不同時期審查申請資格對審查結果的影響等。

政府代表表示，將運用電腦程序對申請人的資料進行分析，作為未來工作的參考；曾享受經濟房屋的家團成員成年後單獨申請經濟房屋涉及房屋局局長的酌情權問題，現行法律第十四條已經有所規定，但這方面的意見值得考慮，希望在整體檢討《經濟房屋法》的時候再一併解決。至於申請人的資格，除了擁有土地和物業方面的條件需要維持至簽訂公證書時刻，其他條件都是以提出申請之日是否符合法律要求作為標準，此後發生的變化，譬如收入增加超過規定標準，也不影響審查結果。

4、委員會還對法案中的規定在技術上的妥當性進行了審議，並提出了改進的意見，並反映在修改文本中。這些修改只是調整和改善



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

行文，並未改變法案規定的原意。

四、結論

委員會經細則性審議及分析後認為：

1、本法案的修改文本具備在全體會議作細則性審議及表決的必要要件；

2、有必要邀請政府委派代表列席為細則性表決法案而召開的全體會議，以提供必需的解釋。

二零一五年七月三十日。

委員會

陳澤武

(主席)

蕭志偉

(秘書)

馮志強



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

崔世昌

吳國昌

麥瑞權

唐曉晴

梁榮仔

陳虹

施家倫