



理由陳述

都市更新暫住房及置換房法律制度 (法案)

為推動建設澳門特別行政區成為世界旅遊休閒中心和宜居城市，回應社會對改善社區環境及生活素質的訴求，澳門特區政府提出都市更新概念，並在二零一六年三月成立了都市更新委員會。根據都市更新委員會的研究，澳門特別行政區政府制定了《都市更新暫住房及置換房法律制度》法案，訂定暫住房及置換房的興建以及相關單位的出租和出售制度，以便有效推動都市更新工作的開展（法案第一條）。

在都市更新的過程中如何對受影響的不動產所有權人作出合理的補償及安置，是都市更新能否有效推行的關鍵，還需都市更新委員會深入研究並由法律作出規範。在所有權人已經得到合理補償及安置津貼的前提下，興建暫住房及置換房為他們在租住或購買住宅單位時提供更多一種選擇，以此作為推動都市更新的鼓勵措施（法案第二條）。

提供暫住房或置換房並非是對受都市更新影響的不動產所有權人的補償或安置措施，而是對都市更新補償或安置措施起補充作用，因此僅當具備房源時，負責都市更新的實體方可提供暫住房或置換房，供受影響的不動產所有權人選擇租住或購買（法案第三條），並為暫住房及置換房訂定相關的定義（法案第四條）。



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

由於提供暫住房及置換房的目的是幫助受都市更新影響的不動產所有權人解決本身的居住需要，因此法案建議只有屬自然人的所有權人擁有的居住用途單位被拆卸時，方可申請暫住房或置換房，屬法人的不動產所有權人，以及擁有非居住用途單位的所有權人均不能申請。

符合資格的所有權人，當其擁有的單位所在的樓宇因都市更新而被拆卸，並且具備條件在樓宇重建後回遷，在等待回遷時可以申請租住暫住房；如果所有權人擁有的單位所在的樓宇因都市更新而被拆卸，但在原址因城市規劃沒有興建居住用途的樓宇而無法回遷，則可申請購買置換房（法案第五條）。

符合資格的不動產所有權人，可按照由行政長官批示訂定的期限和方式申請租住暫住房或購買置換房，若在指定的期間內未提出申請，喪失租住暫住房或購買置換房的資格（法案第六條）。

考慮到暫住房及置換房的補充性質及資源有限，以及主要為幫助解決受影響的不動產所有權人的居住需要，法案建議對申請的數量作出限制，基本原則是無論所有權人有多少個住宅單位因都市更新被拆卸，僅可申請租住一間暫住房或購買一間置換房；如不動產由兩人或兩人以上共同擁有，則其可申請租住的暫住房或購買的置換房的數量與其被拆卸的不動產的數量相同，但不得超過共有人的總數；如不動產所有權人之間具有夫妻關係，則不論其被拆卸的不動產的數量，兩人只可單獨或共同申請租住一間暫住房，又或以單獨或共有方式購買一間置換房（法案第七條）。



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

對於暫住房的租金及置換房的售價，法案建議由負責都市更新的實體參照樓宇所處區域內同等質量及條件的住宅單位的市場價格提出建議，由行政長官以批示訂定（法案第八條）。暫住房及置換房的分配方式，同樣由行政長官批示訂定，獲分配租住暫住房或購買置換房但未在指定的期間內辦理手續的不動產所有權人，喪失租住暫住房或購買置換房的資格（法案第九條）。

法案建議對於暫住房的租賃及置換房的買賣，以及樓宇共同部分的管理，適用民法的一般規定（法案第十條）。作為推動都市更新的鼓勵措施，經參考同類法案所訂定的制度，建議當不動產所有權人向負責都市更新的實體購買置換房時，有關的文件、文書及行為豁免繳納涉及不動產移轉及取得的各項印花稅，以及公證及登記手續費（法案第十一條）。

除了受都市更新影響且無法回遷的不動產所有權人可以申請購買置換房外，法案還規定了兩種購買置換房的特別情況。首先，因執行八月十七日第 12/92/M 號法律《因公益而征用的制度》而被拆卸的不動產的所有權人，可按法案有關置換房的申請及分配，以及適用法律及稅務豁免的規定購買置換房。

此外，法案建議如土地的臨時批給因期限屆滿而被宣告失效，受影響的在建住宅單位的預約買受人，以及受讓相關預約買賣合同地位的人士也可申請購買置換房，前提是預約取得的行為已按第 7/2013 號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》第十條的規定作出物業登記。在適用法案有關置換房的申請及分配的規定的同時，置換房的售



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

價則參照預約買賣合同所載的價格，且在第 2/2018 號法律《取得非首個居住用途不動產的印花稅》生效之前已簽署預約買賣合同或讓與合同地位的合同的預約買受人或預約買賣合同地位的受讓人向負責都市更新的實體購買置換房時，獲豁免繳納第 2/2018 號法律規定的取得非首個居住用途不動產印花稅（法案第十二條）。

為合理有效利用資源，避免出現建成的暫住房或置換房長期空置的情況，法案建議當可預見在建成後一定期間內暫住房或置換房因欠缺需求而無法出租或出售，負責都市更新的實體可向行政長官建議將相關單位無償移轉予澳門特別行政區政府使用或處置（法案第十三條）。

為儘快推進都市更新暫住房及置換房的興建及分配工作，法案建議其生效日期自公佈翌日起生效（法案第十四條）。