



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 /2018 號法律（法案）

都市更新暫住房及置換房法律制度

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

本法律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。

第二條

目的

興建暫住房及置換房是為受都市更新影響的不動產所有權人在租住或購買住宅單位時提供多一種選擇，作為推動都市更新的鼓勵措施。



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

第三條

補充性

提供暫住房及置換房對都市更新的補償或安置措施起補充作用。

第四條

定義

為適用本法律，下列用語的含義為：

- （一）“暫住房”：是指由負責都市更新的實體所興建的、供受都市更新影響的不動產所有權人在樓宇重建期間租住的屬居住用途的單位；
- （二）“置換房”：是指由負責都市更新的實體所興建的、供受都市更新影響的不動產所有權人購買的屬居住用途的單位。

第二章

暫住房及置換房的申請及分配

第五條

資格

一、同時符合下列要件的不動產所有權人可申請租住暫住房：

- （一）屬自然人；



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

- (二) 其擁有的單位屬居住用途；
- (三) 其擁有的單位所在的樓宇因都市更新而被拆卸，且將在樓宇重建後回遷。

二、同時符合下列要件的不動產所有權人可申請購買置換房：

- (一) 屬自然人；
- (二) 其擁有的單位屬居住用途；
- (三) 其擁有的單位所在的樓宇因都市更新而被拆卸，且因城市規劃而無法回遷。

第六條

申請

一、符合上條規定的資格要件的不動產所有權人，可按照由行政長官以公佈於《澳門特別行政區公報》（下稱“《公報》”）的批示訂定的期限和方式申請租住暫住房或購買置換房。

二、不動產所有權人在上款所指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。

第七條

限制

一、如被拆卸的不動產由單獨一人擁有，則不論其被拆卸的不動產的數量，只可申請租住一間暫住房或購買一間置換房。



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、如被拆卸的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。

三、如被拆卸的不動產的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。

第八條

價格

暫住房的租金及置換房的售價，經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下提出建議，由行政長官以公佈於《公報》的批示訂定。

第九條

分配

一、暫住房及置換房的分配方式，由行政長官以公佈於《公報》的批示訂定。

二、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。



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

第三章

最後規定

第十條

適用法律

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。

第十一條

稅務及手續費的豁免

不動產所有權人向負責都市更新的實體購買置換房的文件、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。

第十二條

特別規定

一、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，可按經必要配合後的第五條至第十一條的規定購買置換房。



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、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，只要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，則可按經必要配合後的第五條至第十條的規定購買置換房，並且適用以下的規定：

- (一) 置換房的售價參照預約買賣合同所載的價格，由行政長官以公佈於《公報》的批示訂定；
- (二) 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的預約買受人或上述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的文件、文書及行為，豁免繳納取得非首個居住用途不動產印花稅。

第十三條 移轉單位

在特別情況下，尤其是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，經負責都市更新的實體建議，得以公佈於《公報》的行政長官批示訂定，將相關單位無償移轉予澳門特別行政區政府。



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

第十四條

生效

本法律自公佈翌日起生效。

二零一八年 月 日通過。

立法會主席_____

賀一誠

二零一八年 月 日簽署。

命令公佈。

行政長官_____

崔世安