



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 /2019號法律（法案）

## 社會房屋法律制度

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

本法律制定社會房屋的分配及租賃的法律制度。

##### 第二條

##### 目的

本法律旨在協助經濟狀況薄弱的澳門特別行政區居民解決居住問題。

##### 第三條

##### 定義

為適用本法律，下列用語的含義為：



澳門特別行政區政府  
Governho da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- (一) “社會房屋”：是指屬房屋局或由其管理、並以租賃方式分配予符合本法律規定的家團或個人的作居住用途的都市房地產或獨立單位；
- (二) “經濟狀況薄弱”：是指個人或家團每月總收入及總資產淨值不超過公佈於《澳門特別行政區公報》（下稱“《公報》”）的行政長官批示所訂定的限額的情況；
- (三) “家團”：是指載於社會房屋申請表內或社會房屋租賃合同內的一群因家庭法律關係或事實婚關係而共同生活的人；
- (四) “家團成員”：是指載於社會房屋申請表內或社會房屋租賃合同內的人士；
- (五) “家團代表”：是指代表家團申請社會房屋的家團成員；
- (六) “承租人”：是指與房屋局簽訂社會房屋租賃合同的家團代表；
- (七) “自住”：是指承租人及其家團成員於社會房屋內實質及長期性居住；
- (八) “實質及長期性居住”：是指承租人及其家團成員每年至少有三分之二時間在房屋內留宿；
- (九) “收入”：是指個人或家團成員在澳門特別行政區內外所取得的收益，尤其是：
- (1) 從自僱工作或為他人工作而取得；
  - (2) 補助金、退休金或退伍金，但另有規定者除外；
  - (3) 從工商業活動、不動產、知識產權及財務運用所取得；



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

- (十) “資產淨值”：是指在澳門特別行政區內外的資產，尤其是銀行賬戶、不動產、工商業場所、合夥或公司的股、股份、出資或其他的資本參與，對船舶、飛行器或車輛擁有的權利，有價證券及金額超過澳門幣五千元的現金、債權、藝術品、珠寶或其他物品，扣除金額超過澳門幣五千元的債務。

#### 第四條 原則

社會房屋的分配及租賃尤其應：

- (一) 遵守平等原則；
- (二) 確保社會房屋合理及有效利用；
- (三) 確保社會房屋具備衛生及安全條件。

#### 第五條 社會房屋的用途

社會房屋僅供承租人及其家團成員自住，但本法律另有規定者除外。

#### 第六條 每月總收入及總資產淨值限額

- 一、訂定每月總收入及總資產淨值限額時，尤應考慮以下因素：
- (一) 最低維生指數；
  - (二) 市場租金；
  - (三) 儲蓄率。



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、在計算家團或個人每月總收入時，應以下列日期之前十二個月的收入平均值為準：

- (一) 如屬申請租賃社會房屋，為提出申請之日；
- (二) 如屬第十三條第一款（十二）項所指的情況，為告知之日；
- (三) 如屬分配社會房屋、變更合同、合同續期或其他情況，為房屋局指定之日。

三、在計算家團或個人總資產淨值時，應以下列日期的淨值為準：

- (一) 如屬申請租賃社會房屋，為提出申請之日前一個月最後一日；
- (二) 如屬第十三條第一款（十二）項所指的情況，為告知之日前一個月最後一日；
- (三) 如屬分配社會房屋、變更合同、合同續期或其他情況，為房屋局指定之日。

## 第二章

### 社會房屋的申請和分配

#### 第七條

##### 申請要件

一、澳門特別行政區居民且屬於經濟狀況薄弱的家團或個人，可申請租賃社會房屋，但不影響第九條第二款規定的適用。



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、家團申請須由一名年滿十八歲、在澳門特別行政區連續或間斷居留至少七年且為澳門特別行政區永久性居民的家團成員提出。

三、個人申請人須年滿二十三歲或孤兒年滿十八歲、在澳門特別行政區連續或間斷居留至少七年且為澳門特別行政區永久性居民。

四、如有合理解釋，行政長官可在特殊情況下，接納已年滿十八歲但未滿二十三歲的個人申請人申請。

## 第八條

### 妨礙性要件

一、家團任一成員及其配偶有下列任一狀況者不得提出申請：

- (一) 在提交申請表之日起的前五年內至與房屋局簽訂租賃合同之日，是或曾是澳門特別行政區私產土地的承批人、都市房地產、獨立單位或土地的所有人、共有人、預約買受人或共同預約買受人，不論取得方法或當中所佔的份額為何；
- (二) 屬已獲房屋局許可按四月十二日第 13/93/M 號法令或第 10/2011 號法律《經濟房屋法》的規定取得房屋的家團成員，但非為房屋取得人的家團成員自該房屋交付使用起十年後不在此限，不論該房屋是否已轉讓；
- (三) 屬已獲房屋局許可按七月八日第 35/96/M 號法令、第 24/2000 號行政法規《取得或融資租賃自住房屋之貸款補貼制度》或第 17/2009 號行政法規《自置居所貸款利息補貼制度》的規定取得補貼者；



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) 在提交申請表之日的前三年內，曾被房屋局解除社會房屋租賃合同或發出該房屋勒遷命令狀；
- (五) 在提交申請表之日的前三年內，為租賃社會房屋、取得經濟房屋或獲取由房屋局發放的補助而作虛假聲明或提供不確實的資料，或使用欺詐手段；
- (六) 正居住社會房屋；
- (七) 在提交申請表之日的前兩年內，獲通知分配社會房屋後放棄分配、拒絕簽訂社會房屋租賃合同或放棄佔用獲分配的社會房屋；
- (八) 屬在提交申請表之日的前兩年內，曾為獲分配社會房屋的家團成員，但已居住於獲分配的社會房屋超過三年者或離婚者不在此限；
- (九) 屬在提交申請表之日的前兩年內，曾在首次訂立社會房屋租賃合同後三年內根據第二十二條規定被解除社會房屋租賃合同的家團成員；
- (十) 放棄租賃社會房屋申請後的六個月內再次提出申請，但因離婚而放棄申請除外。

二、行政長官可免除上款（二）項及（三）項的規定，但僅限於所指的經濟房屋取得人或取得補貼者能證明因健康問題、陷入經濟困境、家庭環境逆轉或家庭收入銳減而已出售其單位，又或因無償還能力而被司法變賣其房屋，以清償銀行批給的貸款。



## 第九條

### 申請方式

一、申請租賃社會房屋屬恆常性機制，任何符合第七條及第八條規定的家團或個人，均可透過郵遞、電子方式或其他由房屋局指定的方式，於任何時間向該局遞交申請。

二、家團任一成員的配偶須載於同一申請表內，包括非為澳門特別行政區居民的配偶；不論採用何種婚姻財產制，在計算家團每月總收入及總資產淨值時，均須包括配偶的收入及資產，但下款規定的情況除外。

三、如有合理解釋且獲行政長官接納，可不計算上款所指的配偶的收入及資產。

四、為審查申請人是否符合第七條及第八條的規定，申請人須書面許可房屋局查閱其銀行賬戶，以及提供被要求的相關文件。

五、為核實申請人所作出的聲明或所提交的資料，應房屋局的要求，任何私人實體均有提供協助的義務。



## 第十條

### 分配

一、社會房屋是按照可提供的房屋，以及按照由公佈於《公報》的行政長官批示訂定的得分表所計算的得分，以由高至低依次排列的方式進行分配。

二、分配社會房屋，尤應考慮以下因素：

- （一） 現住房屋狀況；
- （二） 家團人均收入水平；
- （三） 在澳門居留的時間；
- （四） 申請家團組成中澳門特別行政區永久性居民的比例；
- （五） 輪候時間；
- （六） 是否有長者；
- （七） 是否有殘疾人士。

三、在分配房屋時，申請人仍須符合第七條及第八條第一款（一）至（六）項的規定。

四、為分配房屋的目的，非為澳門特別行政區居民的配偶不計算為家團人數且不影響獲分配房屋的類型。





## 第三章

### 租賃

#### 第十一條

##### 合同制度

一、社會房屋租賃合同具行政合同性質。

二、社會房屋租賃合同尤應載明以下內容：

- (一) 房屋的識別資料；
- (二) 承租人及所有家團成員的識別資料，但非為澳門特別行政區居民的配偶除外；
- (三) 租賃期間；
- (四) 租金；
- (五) 支付租金的日期及地點。

#### 第十二條

##### 房屋局的義務

房屋局的義務為：

- (一) 將房屋交付予承租人；
- (二) 確保房屋與所定用途相符。



### 第十三條

#### 承租人的義務

##### 一、承租人的義務為：

- (一) 在訂定的地點及日期支付租金；
- (二) 允許房屋局在其認為必要時對房屋進行檢查；
- (三) 不將房屋作異於自住的其他用途，亦不允許其他人將房屋用於其他目的；
- (四) 不妨礙進行房屋局認為必要的工程；
- (五) 不允許租賃合同內未載明的人士以任何方式居住於房屋內，但不影響第十四條及第十五條的規定；
- (六) 如獲悉房屋有損壞或缺陷、存在任何危險，又或有第三人對房屋主張權利，須立即告知房屋局；
- (七) 不進行任何未經房屋局同意的工程；
- (八) 如家團任一成員死亡，應在三十日內告知房屋局；
- (九) 如家團任一成員不在該房屋居住連續超過三十日，或一年內在該房屋居住不足三分之二時間，應在十日前告知房屋局，並解釋其不在該房屋居住的原因；屬延遲告知的情況，須作出合理解釋並獲房屋局接納；
- (十) 遵守和促使家團成員及獲許可逗留人士遵守樓宇的規章；
- (十一) 合同終結時應交還房屋，且房屋不應有超過因正常使用引致的損害；
- (十二) 如其家團每月總收入及/或總資產淨值超出行政長官批示所訂定的上限，應在三十日內告知房屋局。



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、如承租人死亡，上款所規定的義務則由按第十六條的規定獲合同地位移轉的家團成員負責。

## 第十四條

### 家團變動

一、承租人應就增加以下家團成員的變動情況告知房屋局：

- （一） 在租賃期間出生的子女或收養的未成年的子女；
- （二） 來澳門特別行政區定居的未成年且未婚的子女或收養子女；
- （三） 年齡介乎十八歲至二十四歲的正接受教育且未婚的子女或收養子女；
- （四） 家團任一成員的配偶。

二、任何家團成員可退出家團，但家團成員的配偶僅可透過獲房屋局接納的解釋才可單獨退出家團。

三、如退出的家團成員為承租人，則按經適當配合後的第十六條的規定處理。

四、家團的變動須符合引致變動事實發生時有關社會房屋的申請要件及第八條第一款（一）項的規定。



## 第十五條

### 租賃合同內未載明人士的逗留許可

一、如家團任一成員年老、年幼或患有長期性疾病而家團中無任何成員可予以照顧，房屋局可應利害關係人附證明文件的申請，許可其他人士在該房屋逗留。

二、房屋局亦可應承租人的申請，許可家團中任何成員的直系血親或配偶在該房屋內臨時逗留。

## 第十六條

### 承租人死亡

一、如承租人死亡，而合同內任一家團成員在世，則租賃不因承租人死亡而失效，但屬第四款規定或家團中無人符合家團代表要件的情況除外。

二、承租人的地位移轉予承擔家庭生活負擔且符合家團代表要件的家團成員。

三、如兩個或兩個以上家團成員符合上款所指的情況，則承租人地位移轉予家團中較近血親親系的成員。



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

四、如無人繼承承租人地位，則家團成員應在房屋局指定的期間內協商解決，否則合同失效。

## 第十七條

### 租金

一、在訂定租金金額時，應考慮社會房屋的類型，尤其應單獨或一併考量以下因素：

- （一） 承租人及其家團成員的每月收入；
- （二） 社會房屋的實用面積；
- （三） 房屋自由市場的租金水平。

二、社會房屋的租金金額由補充法規訂定，且需定期檢討修訂。

三、社會房屋租賃合同內訂定的租金於合同期內維持不變，但根據本法律規定的情況而調整或承租人提出有理據的請求且獲房屋局接納者除外。

## 第十八條

### 變更合同

一、根據家團的變動情況或應承租人的申請，房屋局可調整獲分配的房屋。



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、如合同期內，承租人及其家團成員每月總收入及總資產淨值超出行政長官批示所訂定的上限，須按下列方式處理：

- (一) 如不超出上限的一倍，須支付雙倍租金；
- (二) 如超出上限一倍，房屋局可與承租人訂立不得續期的短期租賃合同，承租人須為此支付三倍租金，但不影響下款規定的適用。

三、如承租人及其家團的每月總收入或總資產淨值在上款（二）項規定的短期租賃合同期間內發生變化，不再超出行政長官批示訂定的上限，則經房屋局確認符合其餘法定要件後，可與承租人重新訂立租賃合同。

## 第十九條

### 由房屋局解除合同

一、屬違反第十三條第一款（一）至（五）項、（七）項及（十二）項所規定的義務的情況，房屋局有權解除合同，但不影響下條規定的適用。

二、在下列情況下亦可解除合同：

- (一) 家團任一成員及獲許可逗留人士在兩年內累計三次或以上故意違反樓宇的規章或其他有關樓宇共同部分管理法例，又或故意作出影響樓宇安全及衛生的行為；



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) 家團任一成員為獲得社會房屋，作虛假或不確實聲明，或使用任何其他欺詐手段；
- (三) 家團任一成員成為澳門特別行政區私產土地的承批人、都市房地產、獨立單位或土地的所有人、共有人、預約買受人或共同預約買受人，不論取得方法或當中所佔的份額為何，但屬於未獲交付單位的經濟房屋的預約買受人或共同預約買受人除外；
- (四) 家團任一成員無合理理由不在該房屋居住連續超過三十日，或一年內在該房屋居住不足三分之二時間；
- (五) 家團任一成員因延誤或不提交房屋局要求的文件或資料而受到處罰後仍未提交；
- (六) 屬第十四條第一款及第二款規定的情況，家團的變動不符合引致變動事實發生時有關社會房屋的申請要件或第八條第一款（一）項的規定；
- (七) 房屋局為承租人及其家團成員安排一間適合其家團人數的房屋，又或承租人為經濟房屋家團成員且該經濟房屋單位已獲交付，但拒絕搬遷者；
- (八) 如房屋局擬拆除、改建或整體翻新相關樓宇而為承租人及其家團成員安排一間適合的房屋，但拒絕搬遷者；
- (九) 承租人無合理理由拒絕簽署或更新社會房屋租賃合同或搬遷到房屋局安排的適合房屋。



## 第二十條

### 遲延支付租金

一、如承租人遲延支付租金，房屋局除可要求其支付所拖欠的租金外，尚可要求相等於應付金額百分之五十的賠償，但屬解除合同的情況除外。

二、如承租人不履行上款所指的義務，則房屋局有權拒絕收取之後的租金，且該等租金在任何情況下均視為欠繳租金。

三、房屋局收取之後的租金，不妨礙該局得以欠繳租金為由解除合同  
— 或要求第一款所指的賠償。

## 第二十一條

### 解除合同的程序

一、如發現任何導致或能導致解除合同的事實，則房屋局立即通知承租人，以便該承租人在十日內作出書面解釋。

二、如承租人不作任何解釋或所作的解釋被房屋局視為理由不成立，則立即解除合同。





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

三、為適用上款的規定，房屋局可進行必要調查，並因應有關情況決定歸檔或解除合同。

四、在房屋局啟動的因欠繳租金而解除合同的程序中，如承租人在要求其作書面解釋的期間內，支付欠繳的租金及上條第一款所指的賠償，則房屋局以欠繳租金為由解除合同的權利失效。

五、房屋局應將決定通知承租人，並說明有關理由。

第二十二條  
承租人解除合同

承租人可透過告知房屋局而隨時解除合同。

第二十三條  
合同續期前的審查及處理

在合同期間屆滿或續期期間屆滿時，於房屋局為辦理合同續期而指定之日，如承租人及其家團的每月總收入及總資產淨值不超出行政長官批示訂定的上限，合同可續期；超出該上限，須按經適當配合後的第十八條第二款及第三款所規定的方式處理。



## 第二十四條

### 勒遷

一、合同解除或因任何理由失效後，承租人及其家團成員應在九十日內搬離房屋，否則將被強制執行勒遷，但有合理解釋且獲房屋局接納的情況除外。

二、勒遷透過房屋局的命令進行；如有需要，警察當局應給予協助。

## 第二十五條

### 通知

一、應以具收件回執的掛號信方式對承租人作出通知；如承租人不在或拒絕接收掛號信，則應在其住所門上張貼告示作出通知。

二、因應有關情況，通知自掛號信寄出後第三日起產生效力，或自張貼告示之日起產生效力。

## 第二十六條

### 告知

一、承租人須以書面方式向房屋局作出告知；如不按此規定，則視有關告知不存在。

二、如承租人因患病或其他可接受的原因而不能作出上述的告知，可由其家團中任一成員代行。



## 第四章

### 監察及處罰制度

#### 第二十七條

##### 監察

一、房屋局負責監察本法律的遵守情況。

二、房屋局的人員在執行監察職務時享有公共當局的權力，並可依法要求警察當局及行政當局提供必要的合作。

#### 第二十八條

##### 合作義務

一、應房屋局為執行監察職務而提出的要求，任何私人實體均有提供協助的義務。

二、應房屋局為執行監察職務而提出的要求，承租人及其家團成員、樓宇的管理機關及管理實體負有特別合作義務，應提供被要求的資料。

#### 第二十九條

##### 行政違法行為

一、下列行政違法行為，可科相應罰款：



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) 延誤或不提交房屋局向承租人及其家團成員要求更新其卷宗所需的資料者或違反上條第二款者，科澳門幣一千元至一千五百元罰款；
- (二) 延誤或不履行第十三條第一款（六）項、（八）項及（九）項規定的告知義務者，科澳門幣一千元至一千五百元罰款。

二、如為累犯，罰款的最低限額提高四分之一，最高限額則維持不變。

三、為適用上款的規定，自處罰的行政決定已轉為不可申訴之日起兩年內實施相同性質的行政違法行為者，視為累犯。

四、處罰的職權屬於房屋局局長。

### 第三十條

#### 罰款的繳付及歸屬

一、罰款須自作出處罰批示通知之日起十日內繳清。

二、在上款規定的期間內不自願繳付罰款，則按稅務執行程序的規定，由主管實體以處罰批示的證明作為執行憑證進行強制徵收。

三、罰款的所得為房屋局的收入。



## 第五章

### 過渡及最後規定

#### 第三十一條

##### 例外情況

屬下列情況，行政長官可例外免除第七條及第八條的規定，並許可房屋局透過相應的合同訂定具體的權利義務，將社會房屋分配予：

- (一) 遭受自然災難急須安置的家團或個人，尤其是公共災難、水災或風災；
- (二) 因公共利益需要而須遷離所居住土地且已在房屋局登記的木屋家團或個人；
- (三) 因公共利益需要而須遷離所住房屋的家團或個人；
- (四) 面臨社會、家庭、身體或精神危機急須安置的家團或個人。

#### 第三十二條

##### 個人資料的處理

為處理與社會房屋有關的各項行政程序，房屋局可根據第 8/2005 號法律《個人資料保護法》的規定，透過包括資料互聯在內的任何方式，與其他擁有為適用本法律具意義的資料的公共實體提供、互換、確認及使用利害關係人的個人資料。



### 第三十三條

#### 過渡規定

一、本法律生效前已根據第 25/2009 號行政法規《社會房屋的分配、租賃及管理》及經第 296/2009 號行政長官批示核准並經第 141/2012 號行政長官批示、第 141/2013 號行政長官批示修改、第 376/2017 號行政長官批示修改及重新公佈的《社會房屋申請規章》提出申請並被列入確定輪候名單的候選人，其獲承租房屋的條件按第 25/2009 號行政法規第三條的規定處理，但對家團的每月總收入及總資產淨值的限定，則以最新公佈於《公報》的行政長官批示所規定的金額為準。

二、第三章關於租賃的規定適用於在本法律生效前所訂立的租賃合同。

三、本法律生效前已根據第 25/2009 號行政法規第八條（二）項及第十一條第二款的規定以例外情況分配的房屋，可繼續由有關的機構、實體、公共機關或實體使用，直至退回房屋局或由房屋局收回為止。

四、按一月十四日第 1/91/M 號法令的規定計算租金的承租人及其家團，在本法律生效後繼續適用相同制度。

### 第三十四條

#### 補充法律

對本法律未有特別規定的事宜，補充適用《民法典》、《行政程序法典》及十月四日第 52/99/M 號法令《行政上之違法行為之一般制度及程序》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

### 第三十五條

#### 補充法規

- 一、執行本法律所需的補充法規，由補充性行政法規制定。
- 二、上款所指的行政法規尤其對下列事宜作出規定：
- (一) 社會房屋分配制度的補充規定，尤其是採用的申請程序及甄選標準；
  - (二) 租賃合同的期間、繳交租金的期間及方式、家團變動及社會房屋的工程及保養；
  - (三) 社會房屋的單位類型及面積，而有關單位應具備適當的居住條件；
  - (四) 各房屋類型須符合的家團成員人數；
  - (五) 短期租賃合同的期間及其他程序規定。

### 第三十六條

#### 廢止

廢止八月八日第 69/88/M 號法令。

### 第三十七條

#### 終止生效

第 25/2009 號行政法規於本法律生效時終止生效。



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

第三十八條  
生效

本法律自公佈後滿一年起生效。

二零一九年 月 日通過。

立法會主席 \_\_\_\_\_

高開賢

二零一九年 月 日簽署。

命令公佈。

行政長官 \_\_\_\_\_

崔世安