



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 /2020 號法律（法案）

修改第 10/2011 號法律《經濟房屋法》

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。

第一條

修改第 10/2011 號法律

一、經第 11/2015 號法律修改的第 10/2011 號法律第二章的標題改為“建造樓宇”。

二、第 10/2011 號法律第六條、第十四條、第十六條、第十七條、第十八條、第十九條、第二十條、第二十一條、第二十三條、第二十四條、第二十四-A 條、第二十五條、第二十六條、第二十八條、第二十九條、第三十一條、第三十二條、第三十四條、第三十五條、第三十六條、第三十七條、第三十八條、第四十條、第四十一條、第四十二條、第四十三條、第四十六條、第四十七條、第四十八條、第五十一條、第五十三條及第五十九條修改如下：



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

“第六條
定義

為適用本法律，下列用語的含義為：

- (一) “家團”：是指與申請人因家庭法律關係或事實婚關係而共同生活的人；
- (二) “申請人”：是指提交申請的人。

第十四條
要件

一、澳門特別行政區居民如符合本法律規定的要件，得以個人形式或連同家團申請購買單位，但不影響第四款規定的適用。

二、申請須由一名申請人提交：

- (一) 如屬連同家團申請，申請人須為年滿十八歲的澳門特別行政區永久性居民，且在澳門特別行政區連續或間斷居留至少七年；
- (二) 如屬個人申請，申請人須為年滿二十三歲的澳門特別行政區永久性居民，且在澳門特別行政區連續或間斷居留至少七年。



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、申請人及其家團成員須遵守按第十六條及第十七條規定訂定的收入及資產限額。

四、已婚的申請人及其家團成員的配偶須加入申請表內，並作為其家團的組成部分，即使配偶非為澳門特別行政區居民。

五、在提交申請後，如非屬已婚的申請人或其家團成員在按第二十六條的規定進行甄選及資格審查時已結婚，則其配偶亦須加入申請表內，並作為其家團的組成部分。

六、在提交申請期間屆滿之日前十二個月內，申請人須符合至少有一百八十三日身處澳門特別行政區的要件。

七、為適用上款的規定，申請人因下列原因而不在澳門特別行政區的期間，亦視為身處澳門特別行政區：

- (一) 就讀由當地主管當局認可的高等教育課程；
- (二) 住院；
- (三) 在澳門特別行政區以外地方為在社會保障基金註冊的僱主提供工作；
- (四) 公務、為澳門特別行政區服務而擔任職務或履行其他公務。



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

八、在提交申請之日前的十年內直至簽訂買賣預約合同之日，申請人及其家團成員均不得為或不曾為：

- (一) 澳門特別行政區居住用途的都市房地產、獨立單位或土地的預約買受人、共同預約買受人、所有人或共有人，不論當中所佔的份額為何，但因繼承而取得不動產的情況除外；
- (二) 澳門特別行政區私產土地的承批人。

九、下列人士不得申請取得單位：

- (一) 在提交申請之日前的十年內，按第五十三條第三款規定曾被解除買賣預約合同，或按第五十條第二款規定曾被宣告買賣預約合同或買賣合同無效者；
- (二) 在提交申請之日前的十年內，屬為租賃社會房屋、取得經濟房屋或獲取社會房屋輪候家團住屋臨時補助而作虛假或不確實的聲明，或使用欺詐手段致被取消之前的申請者；
- (三) 已獲房屋局許可取得房屋的另一家團申請表所載者；
- (四) 已獲房屋局許可予以發放取得或融資租賃自住房屋的貸款補貼的另一家團的申請表所載者；



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

(五) 在提交申請之日前的五年內，曾在有關樓宇的使用准照已發出及獲交付單位後捨棄購買單位者。

十、上款（三）及（四）項所指的房屋取得人以外的家團成員，倘日後結婚，可自有關房屋交付使用之日起十年後另行申請取得單位。

第十六條
每月收入限額

一、申請人及其家團成員每月收入的下限及上限由公佈於《澳門特別行政區公報》（下稱“《公報》”）的行政長官批示訂定。

二、申請人及其家團成員的每月收入下限不得高於為租賃社會房屋訂定的每月總收入的上限。

三、在訂定申請人及其家團成員的每月收入上限時，須考慮住房開支、非住房開支及儲蓄。

四、〔……〕



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

五、〔……〕

(一) 〔……〕

(二) 補助金、退休金或退伍金，但另有規定者除外；

(三) 〔……〕

六、為計算的效力，每月收入相當於開展申請的公告在《公報》發佈之日前十二個月的收入平均值。

第十七條

資產淨值上限

一、申請人及其家團成員資產淨值上限由公佈於《公報》的行政長官批示訂定。

二、在訂定申請人及其家團成員的資產淨值上限時，尤其須考慮自由市場住宅用途不動產交易的價格、銀行貸款金額及其他負擔。

三、資產淨值是指在澳門特別行政區內外的資產，尤其是不動產，包括第十四條第八款(一)項所指的因繼承而取得的不動產、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元五千元的銀行賬戶、現金、債權、藝術品、珠寶或其他物品，扣除金額超過澳門元五千元的債務。



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、為計算的效力，資產淨值相當於開展申請的公告在《公報》發佈之日前一個月的最後一日所取得的價值。

第十八條
收入及資產的申報

一、須申報的每月收入及資產淨值包括申請人及其家團成員的收入及資產。

二、〔廢止〕

三、〔廢止〕

第十九條
公開申請

一、須透過公開申請甄選單位取得人；符合第十四條所指的申請購買單位要件的澳門特別行政區居民可參加公開申請。

二、〔廢止〕

三、〔廢止〕



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

第二十條

申請的開展及發佈

一、開展申請須在《公報》上發佈公告，公告尤其應載有：

- (一) 申請的開展及結束日期，包括遞交申請表期間及補交文件期間；
- (二) [原(四)項]
- (三) [原(五)項]
- (四) [原(六)項]
- (五) [原(七)項]
- (六) [原(八)項]
- (七) 第二十四條所指名單的張貼地點；
- (八) [廢止]
- (九) [廢止]

二、[……]

三、[……]

第二十一條

申請

一、申請須透過向房屋局遞交經適當填妥及簽署的申請表為之。



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、除開展申請的公告內所要求的其他文件外，申請表須附同下列文件：

- (一) 申請人及其家團成員的身份證明文件副本，並出示相關正本以便檢查；
- (二) 申請人及其家團成員的月收入證明文件；
- (三) 申請人及其家團成員的資產淨值聲明書，其式樣載於申請表內。

三、居留要件應以身份證明文件證明，或該文件不足以證明時，以主管實體發出的居留證明文件證明之。

四、在同一公開申請中，申請人及其家團內任一成員的名字不得在多於一份的申請表上出現。

五、擬申請購買單位的申請人應親自或經認定簽名的授權書授權他人，前往開展申請的公告所指地點遞交公告所要求的資料或以掛號信方式或電子方式遞交該等資料，但開展申請的公告規定使用其他方式遞交除外。

第二十三條 取消申請資格

申請人在下列任一情況下，取消申請的資格：

- (一) 逾期遞交申請；



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) 不符合申請購買單位的要件；
- (三) 在第二十條第一款(一)項所指期間內未遞交所要求的文件或未填補文件上的缺漏；
- (四) 在同一公開申請中，申請人或其家團內任一成員的名字在多於一份申請表上出現；
- (五) 在申請過程中作虛假聲明或提供不確實的資料，或使用欺詐手段。

第二十四條

名單

一、在第二十條第一款(一)項所指的補交文件期間結束後，房屋局按已獲接納的申請的排名編製臨時排序名單及被取消申請資格的名單，並指明取消資格的原因。

二、上款所指的名單須按刊登於《公報》及中、葡文報章的公告內所指的地點張貼。

三、自上款所指公告在《公報》公佈的翌日起十五日內，可向房屋局局長就有關名單提出聲明異議。



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、對聲明異議作出決定後，須制定確定排序名單，並根據第二款的規定發佈。

五、如無聲明異議，臨時排序名單則轉為確定排序名單，該名單按第二款的規定發佈。

六、自遞交申請後至確定排序名單公佈之日，不得改變申請表上的家團組成。

七、就確定排序名單，可向行政法院提起司法上訴，
—— 但該司法上訴不具中止效力。

第二十四-A 條

排名

一、獲接納申請的排名，應根據遞交申請時申請人及其家團的社會經濟及居住狀況的評分作出，訂定評分因素時尤其須考慮：

- (一) 家團結構；
- (二) 家團人數；
- (三) 在澳門特別行政區居留的時間；
- (四) 成員中是否有長者、殘疾人士或未成年人；



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

(五) 家團組成中澳門特別行政區永久性居民的比例。

二、上款所指的排名，以申請人及其家團遞交的相關文件、資料及聲明為依據，但不影響第二十八條及第二十八-A條規定的適用。

三、給予各項因素的得分表，由公佈於《公報》的行政長官批示訂定。

四、申請的名次是按最後得分依次由高至低排列。

五、在一個以上申請最後得分相同的情況下，人均月收入較低者排列在先；如仍出現相同的情況，則申請人年齡較大者獲優先排列；如仍有得分相同的情況，則以電腦隨機抽號的方式排序。

第二十五條 名單的有效期

確定排序名單的有效期在供申請的單位預約出售完畢後終止。



第二十六條

取得人的甄選及資格審查

一、在甄選取得人時，須按確定排序名單的次序及因應可分配單位的數量及類型，對獲接納的申請人及其家團成員進行資格審查。

二、在分配房屋前，房屋局須根據第十四條的規定審查申請人及其家團成員是否仍符合要件，但每月收入限額及資產淨值上限以最新公佈的第十六條第一款及第十七條第一款所指行政長官批示訂定的金額為準。

三、為適用上款的規定，申請人須在指定的期間內提交下列文件：

- (一) 第二十一條第二款（一）及（二）項所指的文件；
- (二) 確認申請人及其家團成員資產淨值聲明書；
- (三) 申請程序中所作聲明的相關證明文件；
- (四) 房屋局認為有助於審查的其他文件；
- (五) [廢止]

四、為計算每月收入及資產淨值的效力，每月收入相當於發出首次甄選通知之日前十二個月的收入平均值；而資產淨值相當於發出首次甄選通知之日前一個月的最後一日所取得的價值。



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

第二十八條

取消獲甄選的取得人資格

一、 [.....]

(一) [.....]

(二) [.....]

(三) 在同一公開申請中，申請人或其家團內任一成員的名字在多於一份的申請表上出現；

(四) [.....]

(五) [.....]

(六) [.....]

二、 [.....]

第二十九條

資料核實

一、為審查申請人及其家團成員是否符合申請購買單位的要件，申請人及其家團成員須書面許可房屋局查閱銀行賬戶及提供被要求的相關文件。

二、房屋局可隨時核實申請人及其家團成員在申請卷宗中所提交的資料。



第三十一條

買賣預約合同

一、單位的買賣預約合同僅在完成地基工程後方可訂立；如有地庫層或裙樓，則單位的買賣預約合同僅在該地庫層或裙樓的結構工程完成後方可訂立。

二、 [.....]

(一) [.....]

(二) [.....]

(三) [.....]

(四) [.....]

(五) [.....]

(六) [.....]

(七) [.....]

(八) [廢止]

(九) [廢止]

三、買賣預約合同的立約人須由申請人擔當。

四、如申請人為按第二十六條的規定所甄選的家團中唯一的澳門特別行政區永久性居民，在其死亡或嗣後無能力的情況下，買賣預約合同的立約人可由同一家團的另一個具行為能力的成員擔當。



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

第三十二條

出售價格

一、單位售價由公佈於《公報》的行政長官批示訂定。

二、〔……〕

- (一) 批地溢價金；
- (二) 建築成本；
- (三) 行政成本。

第三十四條

許可書

一、單位的出售取決於許可書的發出，有關式樣由公佈於《公報》的行政長官批示核准。

二、在確認預約買受人及其家團成員在簽訂買賣預約合同之日前符合第十四條第八款規定的要件後，房屋局方可發出許可書。

三、〔……〕

- (一) 〔……〕
- (二) 〔……〕



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) [……]
- (四) 單位作自住的用途；
- (五) 如出售單位，須將單位售予房屋局；
- (六) [廢止]

四、如證實預約買受人及其家團成員不符合第十四條第八款規定的要件，房屋局將解除買賣預約合同，但因預約買受人死亡而獲移轉合同地位者不符合要件的情況除外。

第三十五條 公證書

一、如未向公證員遞交由房屋局發出的許可書及單位的火災保險單，則不得繕立單位的買賣公證書。

- 二、 [……]
 - (一) [……]
 - (二) [原(三)項]
 - (三) 如出售單位，須將單位售予房屋局；
 - (四) [廢止]
 - (五) [廢止]



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、〔……〕

四、繕立公證書的公證員須將副本送交財政局，以便在有關房屋紀錄登錄內註錄不可轉讓的負擔。

第三十六條

物業登記

一、〔……〕

（一）〔……〕

（二）不可轉讓的負擔；

（三）如出售單位，須將單位售予房屋局。

二、〔廢止〕

第三十七條

不可轉讓的負擔

按本法律的規定建造的單位不可轉讓，但因執行因購買有關單位而將該單位作擔保的債務者除外，且不影響下條規定的適用。



第三十八條

單位的出售

一、自單位簽訂買賣公證書之日起未滿六年，有合理理由且經行政長官批准後或已滿六年，所有人可將單位售予房屋局。

二、為適用上款的規定，單位的售價為所有人購買單位時所支付的價金，其中須扣減以下款項：

（一）為恢復單位的居住條件，尤其是影響樓宇結構、間隔或燃氣、水、下水道及排水系統而須進行工程的費用預計金額；

（二）尚未繳交的管理費、水費、燃氣費、電費及電話費。

三、在執行因取得有關單位而將該單位作擔保的債務的情況下，有關單位的售價須為上款規定的售價，並根據《民事訴訟法典》第七百九十七條的規定直接變賣予房屋局。

四、屬上款的情況，透過有關執行所得的款項按下列次序處理：



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) 向債權實體支付有關欠款；
- (二) 餘款交付債務人。

第四十條

通知

在執行因取得有關單位而將該單位作擔保的債務的情況下，債權實體應於提起執行之訴之日起計三十日內將有關取得人不履行義務的情況通知房屋局。

第四十一條

無效的行為

在不符合本法律規定的情況下，所有人將單位承諾設定負擔或轉讓、設定負擔或轉讓等的法律行為，有關的行為均屬無效。

第四十二條

不可查封

受本法律約束的經濟房屋單位及其買賣預約合同所衍生的權利，不可查封，但因執行因購買有關單位而將該單位作擔保的債務者除外。



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

第四十三條
可處置的單位

[.....]

(一) [.....]

(二) [.....]

(三) 第三十八條規定售予房屋局；

(四) [.....]

第四十六條
轉售單位

一、 [.....]

二、單位的轉售價由公佈於《公報》的行政長官批示
訂定。

三、 [廢止]

第四十七條
適用制度

一、 [.....]

二、 [廢止]



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

第四十八條

市區房屋稅

一、自使用准照發出的翌月首日起，受不可轉讓的負擔約束的單位的收益享有市區房屋稅豁免。

二、〔原第三款〕

三、〔廢止〕

第五十一條

行政違法行為

一、預約買受人或所有人將經濟房屋單位作非居住用途或以有償或無償方式將整個單位讓與他人居住，尤其是出租、作商業或倉庫用途，科處相當於有關單位最初售價的百分之五至百分之二十的罰款。

二、預約買受人、所有人或其家團成員沒有合理解釋而自單位交付使用之日起計每一年內在該經濟房屋居住不足一百八十三日，可向單位權利人科處相當於有關單位最初售價的百分之五至百分之十五的罰款。



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

三、預約買受人或所有人將經濟房屋單位作部分出租，科處相當於該單位最初售價的百分之二至百分之五的罰款。

四、預約買受人沒有合理解釋而不到場簽訂有關單位的買賣公證書，科處澳門元三千元至一萬元的罰款。

五、銀行不履行第四十條規定的通知義務，科處澳門元五千元至一萬五千元的罰款。

第五十三條
終止違法行為

一、 [.....]

二、 [.....]

三、如預約買受人或其家團成員不在指定的期限終止第五十一條第一款或第二款所指的違法行為狀況，房屋局可解除買賣預約合同，但不影響上款規定的適用。

第五十九條
轉換用途

一、 [.....]



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、〔廢止〕

三、〔廢止〕

四、〔廢止〕”

第二條

增加第 10/2011 號法律的條文

在第 10/2011 號法律內增加第二十八-A 條，內容如下：

第二十八-A 條

家團組成的改變

一、在甄選取得人時，如在申請獲接納後，申請人及其家團成員因死亡、出生、收養、結婚、離婚或未成年子女來澳門特別行政區定居及其他法律事實而出現變更，應在第二十六條第三款所指定的期間內提供相關的證明文件，以便房屋局根據該條第二款的規定作出審查及更新其申請資料。

二、屬增加或退出成員的情況，家團組成的改變須重新計分，如得分高於原先的得分，排序名單的次序維持不變，如低於原先的得分，則在該名單上重新排序。



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、如申請人死亡或因離婚而退出，則申請資格被取消，但由其家團中符合申請人所需要件的成員擔任申請人除外。”

第三條 過渡規定

一、本法律對第 10/2011 號法律所引入的修改，不適用於之前已申請購買經濟房屋的預約買受人及所有人，對此仍適用本法律修改之前的第 10/2011 號法律的規定，但不影響第三款及第四款的規定。

二、本法律對第 10/2011 號法律所引入的修改，不適用於之前開展的經濟房屋的申請，有關申請及其後續的處理，尤其是取得人的甄選、出售單位、不可轉讓的負擔及單位的出售、稅務豁免及其他優惠以及處罰制度，仍適用本法律修改之前的第 10/2011 號法律的規定，但不影響以下兩款的規定。

三、經本法律修改的第 10/2011 號法律第十四條第八款及第三十四條第四款的規定，適用於已根據《以房屋發展合同制度所建房屋之購買規章》簽訂買賣預約合同的預約買受人，而第十四條第八款所定的期間應為由提交申請之日起至選擇單位之日。



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、經本法律修改的第 10/2011 號法律第十四條第八款的規定，亦適用於在本法律生效前已申請購買經濟房屋的申請人及其家團成員及預約買受人，此款所定的期間應為由提交申請之日前五年內至選擇單位之日。

第四條

廢止

廢止第 10/2011 號法律第十三條、第十五條、第十八條第二款及第三款、第十九條第二款及第三款、第二十條第一款（八）及（九）項、第二十二條、第二十六條第三款（五）項、第三十一條第二款（八）及（九）項、第三十四條第三款（六）項、第三十五條第二款（四）及（五）項、第三十六條第二款、第三十九條、第四十六條第三款、第四十七條第二款、第四十八條第三款及第五十九條第二款至第四款。

第五條

重新公佈

自本法律生效之日起九十日內，須以行政長官批示重新公佈第 10/2011 號法律的全文，並須藉必要的取代、刪除或增加條文方式，將本法律所作的修改加入適當位置。



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

第六條

生效

本法律自公佈翌日起生效。

二零二零年 月 日通過。

立法會主席 _____

高開賢

二零二零年 月 日簽署。

命令公佈。

行政長官 _____

賀一誠