



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 1201 號法律（法案）

土地法

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。

第一章

一般規定

第一條

標的

本法律旨在根據《澳門特別行政區基本法》的規定，規範澳門特別行政區境內屬於國家所有的土地（下稱“國有土地”），在使用及利用方面的權利的設定、行使、變更、移轉及消滅。

第二條

原則

國有土地的使用及利用須遵守以下原則：

- （一）可持續發展原則：配合經濟發展及回應民生需要，並



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

確保經規劃而構建的地區及空間可不斷留傳；

- (二) 切實有效利用土地原則：確保適時合理使用土地，充分利用土地資源；
- (三) 公眾知情原則：透過適當方式，讓公眾了解土地批給及佔用的程序，以提高行政工作的透明度；
- (四) 平等取得土地原則：透過公開及招標方式，以同等條件批給土地；
- (五) 防護原則：土地管理政策應遵守維護環境及保護文化遺產的標準；
- (六) 規劃約束原則：本法律是一項落實城市規劃的工具；
- (七) 土地法律狀況公開原則：根據本法律的要求，土地法律狀況的公開須透過在《澳門特別行政區公報》（下稱《公報》）公佈或登記的公開為之。

第二章

公產、私產及私有土地

第三條

土地按其所屬法律制度劃分

一、澳門特別行政區境內的土地，包括國有土地及在澳門特別行政區成立前已依法確認的私有土地。

二、國有土地分為公產和私產。



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

第四條

公產

凡法律定為公產的土地且受有關法律制度規範者，一概屬公產。

第五條

由公產納入私產

一、透過公佈於《公報》的行政長官批示，可將屬公產的土地視作可處置的土地而歸併為私產，但不影響下款規定的適用。

二、如因訂定新街道準線而將土地脫離公產，則須由行政長官批示將其歸併為私產，且透過作為有關土地批給合同憑證的運輸工務司司長批示將該項歸併公佈。

第六條

私有土地

一、私有土地受私有財產法律制度尤其是《民法典》規範。

二、如私有土地與屬公產或私產的土地相鄰，其界線由行政當局劃定。



第七條

私產

一、凡不被視為公產或私有土地的土地，一概屬私產。

二、澳門特別行政區可依法為特定目的而取得私有土地，並按所撥作的用途將之歸併為公產或私產。

第八條

可處置的土地

一、凡土地未在物業登記上依法登記為私有土地或未納入公產法律制度，且未確定撥作任何公共或私人用途者，一概視為可處置的土地。

二、可處置的土地屬私產土地，可將之撥入公產或予以批給，而有關撥入或批給均須按已核准的城市規劃的規定進行。

三、違反城市規劃的撥入或批給均屬無效。

第九條

取得時效及不動產添附的禁止

不得以時效或不動產添附方式取得對公產或私產土地的權利。



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

第十條

澳門特別行政區對可處置的土地的權利

澳門特別行政區對可處置的土地尤可作出以下行爲：

- (一) 按照本法律及其他適用法例的規定處置土地；
- (二) 用於興建公共房屋；
- (三) 用於興建作為公共部門的設施或供有關人員居住的樓宇；
- (四) 經遵守規範各使用方式的規定後，利用可處置的土地的產物。

第三章

保留地

第十一條

定義

保留地是指不受使用及佔用的一般制度規範且按其設立的目的具特別用途的土地。



第十二條

標的

一、保留地一般屬可處置的土地。

二、在例外情況下，保留地既可包括私產土地和公產土地，亦可包括私有土地；如屬公產土地，須按規範公產土地的特別制度處理。

第十三條

保留地的設立方式

一、保留地由行政法規設立，但應遵守已核准的城市規劃及農林利用計劃。

第十四條

全部及部分的保留地

一、保留地可屬全部保留地或部分保留地。

二、全部保留地，主要目的在於保護大自然，且不容許在該等土地作任何使用或佔用，但涉及其養護又或為科學目的或其他公共利益而開墾者，不在此限。

三、部分保留地，僅准許以不抵觸其設立時擬達的公用目的的方式使用或佔用。



第十五條 部分保留地的設立

尤可為下列目的設立部分保留地：

- (一) 公共房屋的建造；
- (二) 居民用水的引流及分配，以及有關設施的保護；
- (三) 設置公共或私人的衛生場所及其他公共衛生目的場所；
- (四) 設置公共部門；
- (五) 綠化區的設立或維護；
- (六) 港口、機場及道路的建造，包括有關維護及擴展區；
- (七) 旅遊用途；
- (八) 森林保護。

第十六條 私有土地歸併於保留地

一、僅可透過公用徵收或行政地役權的設定將私有土地全部或部分歸併於保留地。

二、為適用本法律的規定，保留地的設立視為公用。



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

第十七條

保留地的共同存在

如多個保留地的用途不相抵觸，則該等保留地可根據設立保留地的行政法規所規定的配合方式而共同存在。

第十八條

保留地設立的效力

保留地的設立不影響原先透過臨時批給或確定批給所設定的權利，但導致臨時使用或臨時佔用的許可失效。

第十九條

保留地的劃界

保留地的劃界以地誌、地圖繪製術及地形測量等方式作出，並須以標誌作標示，使人能正確辨別及得悉有關面積。

第二十條

保留地的終止及失效

一、如維持保留地的理由消失，則應終止保留地；如設立保留地的法規所定期限屆滿仍未確定設立保留地，則保留地即告失效。

二、保留地的終止由行政法規作出。



第四章

對土地批給所衍生的權利的公用徵收及設定行政地役權

第二十一條

對土地批給所衍生的權利的公用徵收

對土地批給所衍生的權利的公用徵收，適用經作出適當配合後的八月十七日第 12/92/M 號法律《因公益而徵用的制度》及十月二十日第 43/97/M 號法令，但該法令第九條及第十條的規定除外。

第二十二條

對已批給的土地設定行政地役權

一、對已批給的土地設定行政地役權，適用經作出適當配合後的八月十七日第 12/92/M 號法律《因公益而徵用的制度》及十月二十日第 43/97/M 號法令，但不影響以下數款規定的適用。

二、如屬對已確定批給的土地重新利用的情況，澳門特別行政區可基於公共利益對該土地設定行政地役權。

三、上款所指的行政地役權的設定須於修訂土地批給合同內載明。



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

第二十三條

對將批給的土地設定行政地役權

一、澳門特別行政區可基於公共利益，對將批給的土地設定行政地役權。

二、上款所指的行政地役權的設定須於土地批給合同內載明。

第五章

可處置的土地的分類及使用和利用條件

第二十四條

可處置的土地的分類

一、可處置的土地按其用途分為：

- (一) 都市性土地或具有都市利益的土地；
- (二) 農用土地。

二、都市性或具有都市利益的土地是指都市核心與認為適宜確保該核心擴展的範圍，以及郊區。

三、農用土地為上款的定義所不包括的土地。



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

第二十五條

都市性土地或具有都市利益的土地的使用和利用條件

都市性土地或具有都市利益的土地的使用和利用條件為城市規劃所訂定者。

第二十六條

農用土地的使用和利用條件

農用土地須按其使用效能及性能加以使用和利用。

第二十七條

不可批給的土地

一、不可批給下列土地：

- (一) 撥入公產的土地，但屬專用批給者除外；
- (二) 全部保留地範圍內的土地。

二、部分保留地僅可按其設立時所訂定的特別用途予以批給。

第六章

土地的處置



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

第一節

處置的方式

第二十八條

可作租賃的土地

得以租賃方式批給下列土地：

- (一) 農用土地；
- (二) 都市性土地及具有都市利益的土地。

第二十九條

專用批給

如公產土地的性質許可，該土地可作為專用批給的標的。

第三十條

臨時佔用

得以准照臨時佔用下列土地：

- (一) 公產土地，但以其性質容許為限；
- (二) 特別用途所需的可處置土地，但僅限於在所規定的佔用期間內無須採用其他處置方式的情況。



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

第三十一條

公共利益用途的佔用

一、為公共利益用途而佔用或將佔用的土地，須保留予澳門特別行政區，並可透過行政長官批示交由有關公共部門及機構按土地的特別用途加以使用。

二、第三人對上款所指土地的無償或有償佔用，均屬臨時性，且須經行政長官許可。

第二節

可批給及可佔用的面積

第三十二條

以租賃方式批給的面積限額

向每一自然人或法人以租賃方式批給的面積每次最多不得超過兩萬平方米，總數不得超過十萬平方米。

第三十三條

可作專用批給的面積的限額

屬公產的專用批給的情況，向每一自然人或法人批給的面積每次最多不得超過五千平方米，總數不得超過一萬平方米。



第三十四條 面積的總計

一、為適用第三十二條及第三十三條的規定，批給予配偶及無行為能力子女的土地面積亦計算在內，且不論配偶間採用何種財產制度。

二、如股東在無限公司、兩合公司、有限公司或股份有限公司的出資超過百分之五十，則將之視為與該等公司無異。

三、為適用以上兩款以及第三十二條和第三十三條的規定，擬批給的土地的分類並不具重要性。

第三十五條 可佔用面積的限額

一、如屬以准照臨時佔用的情況，向同一自然人或法人發出的每一准照所容許臨時佔用的面積不得超過五千平方米。

二、上條有關面積總計的規定，經作出適當配合後，適用於可佔用面積的限額。



第三十六條

面積限額的放寬

一、屬有利於澳門特別行政區社會發展的公共利益的例外情況，可批給或佔用超過以上各條所指面積的土地。

二、上款所指的公共利益尤其包括：

- (一) 發展不牟利的教育、文化、衛生、體育事業和社會服務；
- (二) 興建公用事業設施；
- (三) 配合政府政策的建設。

第三十七條

連續批給

一、為在以上各條所定限額內以租賃方式連續獲批給新地塊，須證明之前獲批給的土地已完成利用。

二、上款規定的限制不適用於上條所指的情況，亦不適用於對公法人或公共資本公司的批給。

第三節

對土地取得權利的正當性



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

一般規定

一、下列者可取得對土地的權利或獲得佔用土地的准照，但不影響第五十三條、第五十五條、第五十九條、第六十九條、第八十七條及第一百三十三條規定的適用：

- (一) 任何國籍的自然人，但有法定限制者除外；
- (二) 依法成立的任何國籍的法人，但不影響法律規定的限制；
- (三) 按《澳門特別行政區基本法》的規定在澳門特別行政區設立並具享有權利能力的代表處；
- (四) 外國的公法實體，但該等實體須經由國際協定設立，且不論根據其本國法或澳門特別行政區法律的規定，均具享有權利能力。

二、除受制於特別法例所定的條件或限制外，非澳門特別行政區居民的自然人及住所設在外地的實體尚須明確聲明接受澳門特別行政區的法律、當局及法院的約束，且遇有涉及批給的爭議時放棄訴諸任何外地司法管轄或司法程序。

第三十九條

無償批給

無償批給僅可授予：

- (一) 公法人；



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) 公益法人；
- (三) 獲法律認可的宗教信仰團體，但有關土地須用作興建廟宇、崇拜地點或從事其援助及教育活動。

第四節

處置土地的職權

第四十條

一般職權

行政長官具以下職權：

- (一) 以租賃方式批給都市性土地或具有都市利益的土地；
- (二) 將公產土地作專用批給；
- (三) 以租賃方式批給農用土地；
- (四) 許可土地批給的續期；
- (五) 對土地的臨時佔用予以許可、續期及廢止；
- (六) 根據適用的特別規定，無償處置土地；
- (七) 許可修改批給，尤其是更改已批土地的用途和利用；
- (八) 許可已撥入公產的土地歸併為私產；
- (九) 許可已撥入保留地的土地轉為私產；
- (十) 許可全部或部分的轉租；
- (十一) 將已撥作公共利益用途的土地交由公共部門和機構處置，以便該等部門和機構按有關土地的特別用途予以使用；



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

(十二) 因有償或無償的合夥、生前行爲或繼承而應替換程序內的當事人及移轉臨時批給所衍生的狀況時，許可該等替換及移轉。

第四十一條
特別職權

對於應特別訂明批給面積限額、技術及經濟的經營方式及一般的利用條件的區域，行政長官亦具職權予以訂定。

第七章
批給及佔用

第一節
租賃批給

第一分節
都市性土地或具有都市利益的土地

第四十二條
法律制度

都市性土地或具有都市利益的土地的租賃及轉租受本法律及補充法規，以及有關合同的條款規範，並以適用的民法作補充規定。



第四十三條

內容

一、以租賃或轉租方式批給都市性土地或具有都市利益的土地而產生的權利，包括有權按照有關設定憑證所定的用途和限制進行興建、改建工程或保存建造物；已興建或保存的建築物的所有權繼續屬承批人或轉承批人所有，直至該批給因本法律或合同規定的任何原因而消滅為止。

二、屬批給消滅的情況，適用本法律所規定的改善物制度，有關改善物尤其包括上款所指的建造物或建築物。

三、如符合本法律對移轉因批給或轉批給而產生的狀況所定的條件，可移轉第一款所指的建築物的所有權，尤其可按分層所有權制度移轉。

四、僅在下列情況下容許轉租：

- (一) 經認定為有利於加速利用所批給的土地的情況，但屬按第五十四條的規定豁免公開招標而批給的土地則不得轉租；
- (二) 用作發展由公共資本公司所管理的工業或科技園區；
- (三) 轉租予為推動和加速利用已批給的土地而以長期或中期方式借款予承批人的信用機構，但僅限於承批人不履行對貸與人所承擔的義務的情況。



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、當有關合同容許以租賃方式轉批給時，對因該轉批給而產生的權利所作的登記，以登錄方式作出；在登錄時，須載明有關權利人、期間及年租金，以及扼要指出如何利用有關土地。

六、如轉租僅涉及所批給土地的一部分，則須另作獨立的標示；對於該部分的土地，有關批給及轉批給的登錄繼續有效，直至有關權利消滅為止。

七、第一款所指的權利可作為抵押的標的。

第四十四條

臨時批給及確定批給

以租賃方式批給時，須先作臨時批給，並按其特徵訂定期限；如在所訂期限內經已履行事先訂定的利用條款，且土地經確定劃界，該批給則轉為確定批給。

第四十五條

租金

一、租金須在有關合同內訂定。

二、租金金額須根據由公佈於《公報》的行政長官批示核准的表計算，並須考慮土地所在區域的經濟情況，以及土地的使用方式或計



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

劃。

三、租金按年計算，並須按補充法規的規定繳付，而該法規可訂定按月或提前繳付的辦法。

四、租金須與倘有的應付房屋稅一併徵收。

第四十六條

調整租金

一、屬下列情況，可調整租金：

- (一) 合同所訂的每一期限屆滿；
- (二) 將臨時批給所衍生的狀況作全部或部分移轉；
- (三) 轉租；
- (四) 改變批給土地的用途或利用。

二、在不影響上款規定的情況下，確定批給的租金須根據公佈於《公報》的行政長官批示核准的表進行檢討，該等表按一般調整指數制定。

第四十七條

期限

一、租賃批給的期限須在批給合同中訂明，且不得超過二十五年。



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

二、其後的每次續期不得超過十年。

三、為調整租金，可將租賃期或其後的續期分割為數段期間。

第四十八條

臨時批給的續期

一、臨時批給不可續期，但不影響下款規定的適用。

二、如臨時批給的土地與確定批給的土地合併，且屬一併利用的情況，則應承批人的申請，經行政長官批示預先許可，相關的臨時批給可予以續期。

三、上款所指的申請須與相關土地的確定批給的續期申請一併提出，且二者的續期期限亦須相同。

第四十九條

確定批給的續期

一、已轉為確定的有償租賃批給每十年可自動續期一次，但批給合同另有規定者除外，且不影響以下數款規定的適用。

二、如土地屬下列任一情況，已轉為確定的有償租賃批給須經行政長官批示預先許可，方可續期：

(一) 荒廢或棄用的土地；



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) 重新利用的土地。

三、為適用上款(一)項的規定，下列情況尤其視為荒廢或棄用的土地：

- (一) 建於其上的樓宇已不存在、已倒塌或處於殘危狀況；
- (二) 建於其上作非住宅用途的樓宇已整幢不再用作經營與該等樓宇用途相符的業務超過五年。

四、已轉為確定的無償租賃批給須經行政長官批示預先許可，方可續期。

第五十條

申請續期

一、承批人須按照下列期間及條件在土地工務運輸局提交致行政長官的土地批給續期申請書：

- (一) 如屬上條第二款(一)項所指的情況，須於批給期或其後的續期屆滿前兩年至一年的期間內提出申請，除附同承批人及土地的識別資料外，尚應附同新的利用計劃及審議所需的其他資料；
- (二) 如屬第四十八條第二款及／或上條第二款(二)項所指的情況，須於批給期或其後的續期屆滿前九個月至六個月的期間提出申請，除附同承批人及土地的識別資料外，尚應附同說明有關土地重新利用的進展狀況的資料；



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) 如屬上條第四款所指的情況，須於批給期或其後的續期屆滿前九個月至六個月的期間提出申請，並應附同承批人及土地的識別資料。

二、如具合理理由，承批人可於批給期或其後的續期屆滿前的上款所指期間外提出續期申請，但須承受因批給期或其後的續期屆滿時仍未獲續期許可而可能引致的一切法律後果。

三、續期的許可在上款規定的情況下可具追溯效力。

四、如未按情況在第一款或第二款規定的期間內提出續期申請，則批給於批給期或其後的續期屆滿時失效。

五、除第一款所指的資料外，土地工務運輸局尚可要求承批人提交審批申請所需的其他資料。

第五十一條

續期的許可

續期的許可並不影響批給可能因承批人不遵守批給合同規定的重新利用期限或其他條件而被解除或宣告失效。

第五十二條

特別稅捐

一、續期須繳付一項特別稅捐，其金額、程序及結算均由補充法規訂定，該法規須按第四十五條第二款的規定制定。



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

二、如屬自動續期，由財政局負責通知利害關係人繳納上款所指的特別稅捐。

第五十三條
公開招標的強制性

一、在臨時批給之前須進行公開招標，而公開招標的方式及有關程序均由行政法規訂定。

二、上款所指的行政法規可訂定：

- (一) 可不予判給的情況；
- (二) 投標人的資格。

第五十四條
豁免公開招標

一、下列情況豁免公開招標：

- (一) 續期；
- (二) 無償批給轉換為有償批給；
- (三) 移轉原來批給所衍生的狀況；
- (四) 不足作正常建築用途的零碎地塊的批給，但該等地塊須與申請人獲租賃的土地相毗連，且對任何其他相連土地的所有人或承批人屬無可利用者。



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

二、屬下列情況的批給可豁免公開招標：

(一) 有利於澳門特別行政區社會發展的公共利益的批給，
尤其包括：

- (1) 發展不牟利的教育、文化、衛生、體育事業和社會服務；
- (2) 興建公用事業設施；
- (3) 配合政府政策的建設；
- (4) 參與由行政當局發起的城市建設計劃。

(二) 旨在興建供澳門特別行政區公共行政當局現職或退休人員居住的房屋的批給。

三、為適用上款（一）項的規定，須考慮申請批給所引致的固有負擔，尤其土地的修整及填平工程，對其進行都市及環境衛生處理，以及拆遷該處倘有的臨時建築物。

第五十五條 特別條款

一、租賃批給合同內可引入特別條款，以維護澳門特別行政區利益或第三人的權利。

二、上款所指的特別條款尤其包括：

- (一) 溢價金的訂定；
- (二) 簽訂不動產預約買賣合同的限制；
- (三) 對批給所衍生的權利的受移轉人資格的限制。



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、可透過金錢或實物支付的方式繳納溢價金。

四、溢價金金額的訂定、繳納方式、程序及結算，均由行政法規訂定。

五、在訂定溢價金金額時，尤須考慮土地的位置、批給用途、溢價、所承擔或將承擔的成本、通脹指數及以往公開招標的判給價。

第二分節

農用土地

第五十六條

法律制度

農用土地的租賃受適用於都市性土地或具有都市利益土地租賃的規定規範，但不影響本分節規定的適用。

第五十七條

期限

一、租賃期須在有關合同訂明，且不得超過十年。

二、每次續期不得超過兩年。



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、租賃續期須由承批人在批給期或其後的續期屆滿前六個月至三個月的期間內提出申請，並須經行政長官預先許可。

四、第五十條的規定經作出適當配合後，適用於續期申請的其他程序。

第五十八條

租金

一、年租須按公佈於《公報》的行政長官批示的規定一次繳清。

二、合同所訂的每一段期間屆滿或獲許可從事其他的經營時，可調整租金。

三、為調整租金，可將租賃期或其後的續期分割為數段期間。

第五十九條

公開招標的強制性

一、在臨時批給之前須進行公開招標，而公開招標的方式及有關程序均由行政法規訂定。

二、上款所指的行政法規可訂定：

(一) 可不予判給的情況；



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) 投標人的資格。

第六十條

公開招標的豁免

一、下列情況豁免公開招標：

- (一) 續期；
- (二) 因死亡而移轉原有批給所衍生的狀況。

二、如屬基於推動環境保護的批給，則可豁免公開招標。

第六十一條

禁止轉租

禁止將批給土地全部或部分轉租。

第二節

無償批給

第六十二條

法律制度

一、無償批給受與其相關的特別規定及有關合同的條款規範，並以適用於相同用途的租賃的規定作補充規定。



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

二、未經行政長官許可，不得對承批人的權利設定負擔或將之轉讓。

三、如屬無償批給，承批人獲豁免繳付任何費用。

第六十三條

轉換

一、無償批給可轉換為有償批給。

二、承批人須因原有批給轉為有償批給而支付有關修訂批給的合同內所規定的溢價金。

三、承批人須自轉換之日起，繳付按照轉換時生效的表所定的租金。

第六十四條

面積的限額

無償批給土地的面積，應以達成預期目的確屬需要者為限，且不得超出本法律規定的限額。



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

第六十五條

失效

屬下列情況，無償批給失效：

- (一) 土地的使用偏離批給的目的或該等目的從未實現；
- (二) 土地的利用未在指定期限內實現，但其原因不可歸責於承批人且行政長官認為理由充分者，不在此限。

第三節

專用批給

第六十六條

法律制度

專用批給受與其相關的特別規定及有關合同的條款規範，並以適用於相同用途的租賃的規定作補充規定。

第六十七條

標的

一、如對公產土地的專用需要進行固定及不可拆卸設施的投資且該專用屬公用，則可將公產土地作專用批給。

二、下列用途的專用尤可視為屬公用：



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

- (一) 設置燃料銷售站；
- (二) 設置道路交通輔助服務站；
- (三) 設置為確保提供電訊、電力、天然氣或水的公共服務所需的設備。

第六十八條

內容

一、專用批給賦予權利人根據設定憑證規定的用途及限制對相關公產地塊行使專用的權利。

二、專用權的內容包括有權進行興建、改建工程及保存建造物，該工程及建造物的所有權屬權利人所有，直至有關批給消滅為止。

三、如批給宣告失效或出現任何其他原因導致批給消滅，已建成的建造物及固定設施無償歸屬澳門特別行政區所有。

四、對專用批給所衍生的權利不得設定負擔或將之轉讓，但不影響第一百三十九條第二款規定的適用。

五、禁止：

- (一) 轉租；
- (二) 改變利用或用途；如行政長官決定改變並說明理由，或城市規劃要求改變，則不在此限。



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

第六十九條
公開招標的強制性

一、在專用批給之前須進行公開招標，而公開招標的方式及程序均由行政法規訂定。

二、上款所指的行政法規可訂定：

- (一) 可不予判給的情況；
- (二) 投標人的資格。

第七十條
公開招標的豁免

一、下列情況豁免公開招標：

- (一) 續期；
- (二) 因死亡而移轉原有批給所衍生的狀況。

二、如為確保公共服務得以持續提供，則可豁免公開招標。

第七十一條
期限

一、專用批給的期限最長為十五年，每次續期最長為五年，而續期的申請須由承批人在批給期或其後的續期屆滿前一年至六個月的期間內提出。



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、第五十條的規定經作出適當配合後，適用於續期申請的其他程序。

第七十二條
費用及保證金

一、專用批給須按年繳納費用，其金額及結算程序由公佈於《公報》的行政長官批示訂定。

二、為確保履行批給所衍生的義務，承批人須向澳門特別行政區提供一項保證金，其金額尤其須按批給的土地面積及期限在批給合同內訂定。

三、上款所指的保證金須於批給合同在《公報》公佈前提供。

第七十三條
批給的消滅

一、合同可在期限屆滿前由雙方協議廢止，或基於承批人不遵守任何合同條款，以公佈於《公報》的行政長官批示予以解除。

二、屬下列情況，批給失效：

- (一) 土地的使用偏離批給的目的或該等目的從未實現；
- (二) 有關利用未在指定期限內實現，但其原因不可歸責於



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

- 承批人且行政長官認為理由充分者，不在此限；
- (三) 首次批給期間或其續期期間過後，承批人未按第七十一條規定的期限申請續期，或所作申請不獲許可；
 - (四) 獲批給的法人消滅；
 - (五) 獲批給的自然人身故，且經行政長官認定不具條件將批給移轉；
 - (六) 批給土地上所裝置設備的相關公共服務的批給或判給消滅；
 - (七) 批給的土地被視為須供公眾共同使用，或基於其他公共利益的原因而須供公眾使用。

第四節

以准照佔用

第七十四條

目的

以准照佔用，適用於臨時使用的土地及不宜設立長期的權利的土地。



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

第七十五條

期限

一、佔用准照為期一年，如期滿前六十日至三十日的期間內不申請續期，則准照於期滿時失效。

二、准照持有人須於上款所指的期間內，在土地工務運輸局提交致行政長官的續期申請書，並附同准照持有人及土地的識別資料。

三、除上款所指的資料外，土地工務運輸局尚可要求准照持有人提交審批申請所需的其他資料。

四、可規定准照續期時須修訂佔用的條件。

第七十六條

費用

一、佔用准照須按年繳納費用，其金額及結算程序由公佈於《公報》的行政長官批示訂定。

二、准照續期時，可調整費用。



第七十七條

建築物的性質

- 一、在以准照佔用的土地上，僅可建造臨時性建築物或設施。
- 二、如無主管實體明示許可，不可在上款所指的土地存放不衛生、含毒、引致公眾不方便或危險的物品。

第七十八條

廢止

屬下列任一情況，可在准照期限屆滿前以行政長官批示將之廢止：

- (一) 應准照持有人申請；
- (二) 基於准照持有人不遵守准照內所載的任何規定或條件；
- (三) 基於公共利益；
- (四) 准照持有人與簽發實體達成協議。

第七十九條

改善物

一、不論終止佔用的原因為何，准照持有人無權取回在土地上所作的改善物，亦無權因此獲得賠償。

二、准照內可訂明持有人在佔用終止時，必須拆除在土地上的建



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

造物或設施，並將土地回復到建造該造物或設施前的原狀。

三、如屬上條（三）項及（四）項所指的情況，准照持有人應獲退還相應於其原仍有權佔用土地期間的費用。

第五節

土地權利的交換

第八十條

容許交換

容許以私人實體或公共實體作為權利人的土地的權利交換可處置土地的權利。

第八十一條

方式

將可處置的土地的權利用作交換時，視乎土地的用途，僅可按租賃制度或以准照佔用的制度批給該等權利。

第八十二條

法律制度

土地權利的交換，受本節所載的特別規定以及適用於租賃合同或



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

以准照佔用的規定規範，但該等規定不得與本節所載的特別規定相抵觸。

第八十三條
權利的證明

公共實體或私人實體須在有關卷宗內附同其對所建議用以交換土地的權利的證明文件，以及在該土地所設定的負擔或責任的證明。

第八十四條
給付的平等

一、由澳門特別行政區所收的土地的價值，應與批給的土地的價值相若。

二、基於公共利益的需要，可以交換方式批給較所收的土地價值更高的土地，但所收的土地的價值不可少於批給的土地的價值的一半，且承批人須以溢價金方式，繳納二者的差額。

三、為適用本條的規定，所收的土地及批給的土地的價值須根據第五十五條第四款所指行政法規的規定及按以下方式計算：

- (一) 如屬所收的土地，則取按下列因素計算所得的最大值：
- (1) 其可建或本來可建的建築物的用途及建築面積；或
 - (2) 現存建築物的用途及建築面積，並須考慮其法定



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

折舊率。

- (二) 如屬批給的土地，則按其可建的建築物的用途及建築面積計算。

第六節

已按長期租借方式批給的土地

第八十五條

法律制度

一、在本法律生效前已按長期租借方式設定的批給受本法律及補充法規的規定，以及有關合同的條款規範，並以適用的民法作補充規定。

二、不容許將長期租借轉租，亦不允許一次性支付地租。

第八十六條

利用權價金及地租

- 一、如修訂以長期租借方式的批給，承批人必須繳付：
- (一) 調整後的利用權價金；
 - (二) 調整後的地租。



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、利用權價金及地租須根據由公佈於《公報》的行政長官批示核准的表計算，並須考慮土地所在區域的經濟情況，以及土地的使用方式或計劃。

三、利用權價金須按批給合同所指定的期間及地點一次繳清。

四、地租按年計算，並須按補充法規的規定繳付。

第八十七條

特別條款

一、修訂以長期租借方式批給的合同內可引入特別條款，以維護澳門特別行政區利益或第三人的權利。

二、上款所指的特別條款尤其包括：

- (一) 溢價金的訂定；
- (二) 不動產預約買賣合同的限制；
- (三) 對批給所衍生的權利的受移轉人資格的限制。

三、第五十五條第三款及第四款的規定，經作出適當配合後，適用於上款（一）項所指溢價金的訂定。

第八章

劃界



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

第八十八條
確定批給標的

- 一、批給的標的由卷宗內的地籍圖及在土地上劃界而確定。
- 二、上款所指的劃界分為臨時及確定兩個階段。

第八十九條
臨時劃界

- 一、臨時劃界是在確定批給標的的多角形邊線上放置規定的標誌。
- 二、如屬豁免公開招標的情況，土地批給的申請人接納經行政長官確認的批給合同擬本後，須向地圖繪製暨地籍局申請臨時劃界。
- 三、如不屬豁免公開招標的情況，則按第一百一十七條的規定進行臨時劃界。

第九十條
在劃界時到場的強制性

- 一、土地批給的申請人、已申請批給毗連土地的人，以及一切有意證明在有關區域上具所有權或對其上所作改善物具有權利的人，均須在臨時劃界時到場。



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、須至少提前七日以書面通知召集上款所指的人。

第九十一條

劃界申請人的權利

臨時劃界並不賦予劃界申請人任何對有關土地的權利，但導致不得作出將該土地全部或局部包括在內的新劃界。

第九十二條

劃界失效

如臨時劃界程序因任何原因而終止，或經確定劃界後，臨時劃界即告失效。

第九十三條

確定劃界

確定劃界是在有關土地的界址點作出標誌，並進行足以供物業登記清楚識別所批給的土地及其位置的劃界工作。

第九十四條

應考慮的資料

確定劃界以臨時劃界及批給卷宗內嗣後所作的更正為依據。



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

第九十五條

執行時間

確定劃界須在土地的利用獲得證明後，以及在臨時批給轉為確定批給之前進行。

第九十六條

劃界費用

一、如屬無償批給，臨時劃界及確定劃界均為免費。

二、如利害關係人所申請的並非無償批給，則須承擔劃界的費用，該費用由補充法規訂定。

第九章

承批人的權利與義務

第九十七條

規劃或計劃的接納

承批人須遵守在批給土地所在區域內實施的任何規劃或計劃的規定，並須遵守為合理使用所批給土地的天然資源而對承批人定出的條件。



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

第九十八條
相連的土地

承批人須同意在批給土地範圍內，進行有助毗連土地的地形測量或涉及其獲批給的土地的地圖繪製工作所需的活動。

第九十九條
地役權

承批人須對存在於土地且載於有關圖則或卷宗內的地役權予以保存。

第一百條
標誌的保存

承批人須保持獲批土地的周界易於辨別，並使獲批土地周圍的標誌及有關編號，以及在土地上倘有的三角測量或水準測量標誌保持良好狀況。

第一百零一條
利用的義務

在臨時批給的期間內，承批人須遵守與土地利用有關的法律及合同規定。



第一百零二條

利用的程序

一、如屬批給土地以興建都市房地產的情況，該土地の利用程序於有關批給合同內訂定。

二、如批給合同未有載明，則須遵守下列最高期限：

- (一) 提交建築計劃的期限為九十日，自作為批給憑證的批示在《公報》公佈之日起計；
- (二) 提交其他專業計劃的期限為一百八十日，自核准建築計劃的通知日起計；
- (三) 提交發給工程准照的申請的期限為六十日，自核准專業計劃的通知日起計；
- (四) 開始工程的期限為十五日，自工程准照發出日起計；
- (五) 完成工程的期限為工程准照所載者。

三、如不遵守上款所指任一期限，承批人須受有關合同所定的處罰；如合同未作規定，則每逾期一日，須付相當於溢價金千分之一的罰款，此項罰款最高為一百五十日。

四、為適用本條的規定，不核准建築計劃或其他專業計劃，並不中止或中斷利用期限的計算。

五、如訂立合同時依據的情事出現異常變更，應承批人的申請，得以行政長官批示中止或延長土地利用的期限。



第一百零三條 利用的完成

一、如屬臨時批給土地以興建都市建築物的情況，僅於全部完成獲核准計劃所載建築物的內外工程，且已履行為有關批給而設定的特別負擔時，方視作已完成利用。

二、如屬臨時批給農用土地的情況，僅於批給面積已全部開墾或耕種，或已開始經營時，方視作已完成利用。

第一百零四條 捨棄

容許捨棄任何的土地批給或批給的申請，但捨棄人喪失在程序所結餘的存款及在該土地所作的改善物，二者均撥歸澳門特別行政區。

第一百零五條 批給面積的減少

一、農用土地承批人有權於作為批給憑證的批示在《公報》公佈日起計一年內，申請減少所批給的面積。

二、申請書須附同由地圖繪製暨地籍局發出的顯示所批給土地邊界及面積的地形圖（下稱“地形簡圖”）。



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、申請獲批准後，須根據所提交的地形簡圖在該土地進行臨時劃界。

四、不容許涉及修改批給用途的減少面積。

第一百零六條

權利的保留

不論任何批給，對礦藏、石礦及水源的權利，均視為保留予國家。

第十章

批給及佔用的程序

第一節

一般規定

第一百零七條

卷宗的編製

批給及佔用土地的卷宗，由土地工務運輸局負責編製及組成。



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

第一百零八條

程序的形式

- 一、批給及佔用土地的程序，可分為普通程序及特別程序。
- 二、普通程序適用於所有不屬特別程序的情況。
- 三、特別程序適用於無償批給、以准照佔用及本法律明文規定的其他情況。

第一百零九條

電子化程序

批給及佔用的電子化程序的制度由行政法規訂定。

第一百一十條

印花稅

批給或佔用的程序及其附隨事項，均免繳印花稅。

第一百一十一條

負擔的豁免

無償批給的特別程序免繳任何費用或負擔。



第二節

普通程序

第一百一十二條

程序的發起及階段

一、批給的普通程序由行政當局主動開展，或應利害關係人的申請而開展。

二、應利害關係人的申請而開展的程序經作出適當配合後，適用於由行政當局主動開展的程序。

三、應利害關係人申請而開展的程序由下列階段組成：

- (一) 提出批給申請；
- (二) 由應對有關申請發表意見的公共部門或機構發出報告或意見書；
- (三) 如不屬豁免公開招標的情況，將土地臨時劃界；
- (四) 如屬不獲豁免的情況，公開招標；
- (五) 聽取土地委員會的意見；
- (六) 臨時批給；
- (七) 簽發批給憑證；
- (八) 在物業登記局作臨時批給的登記；
- (九) 證實有關利用及確定劃界；
- (十) 就臨時批給轉為確定批給作出登記。



第一百一十三條

最初申請

一、程序自利害關係人在土地工務運輸局提交致行政長官的申請書時開展。

二、除申請人身份資料及登記所需的資料外，申請書還須：

- (一) 載明土地的狀況、面積、四至、標示編號或對登記內的遺漏作出聲明，以及載明任何有利於識別土地的情況；
- (二) 指明批給擬達至的用途；
- (三) 指出土地每平方米的年租，但不可低於現行的表所載者；
- (四) 說明以申請人本人，或其配偶、其無行為能力子女以及其本人佔有公司資本一半以上的無限公司、兩合公司、有限公司或股份有限公司的名義作為權利人的批給。

三、如屬豁免公開招標，則須在審議過程中，以適當方式向公眾公佈有關申請土地批給的主要內容，尤其是申請人的名稱、申請的土地面積、位置、用途以及溢價金金額。



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

第一百一十四條
組成

一、批給申請書尚須附同下列文件：

- (一) 申請人的身份證明文件副本，如屬法人，則附同有效的商業登記證明或其設立文件；
- (二) 土地的利用計劃，並指明土地的位置；
- (三) 經濟財政可行性研究；
- (四) 如申請人並非澳門特別行政區居民或申請實體的住所設於外地，放棄法院管轄的聲明書；
- (五) 土地標示的內容及現有登錄的有效證明，或證實其在登記內有遺漏的證明。

二、除上款所指的資料外，土地工務運輸局可要求申請人提交審議申請所需的其他資料，尤其是有關環境影響評估的資料。

三、第一款（二）項規定的利用計劃須載明按適用的法例的規定及預計投資額而編製的事先研究方案。

四、第一款（三）項規定的經濟財政可行性研究尤須包括以下內容：

- (一) 競爭地位評估；
- (二) 宏觀經濟評估；
- (三) 財政及投資計劃；



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) 如屬大型建設計劃，則須進行可行性分析，包括營利的內部回報率、當時的淨值以及投資收回期間。

五、為適用上款的規定，下列者視為大型建設計劃：

- (一) 用地面積超過五千平方米；
- (二) 總建築面積超過五萬平方米；或
- (三) 擬興建屬特高層（MA 級）且由三座或以上的塔樓組成的樓宇。

第一百一十五條

委任受託人或法定代表

一、如申請人並非澳門特別行政區居民，則須委託受託人或指定代表，而該受託人或代表須為澳門特別行政區居民，以便接收與程序及批給有關的通告及其他通知。

二、以欠缺受託人或代表又或以受託人或代表的過失為依據的任何理由均不予以接受。

三、如申請人離開澳門特別行政區且未委託受託人或指定代表，則與程序及批給有關的通告、通知及勒令，均透過公佈於《公報》的告示作出，而有關費用由該申請人負責；如所訂期限屆滿申請人或其受託人或代表仍未前來取閱卷宗，則將該卷宗歸檔。



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

第一百一十六條

報告及意見書

一、申請書作成卷宗並對倘有的缺陷或不當情事予以彌補後，應作出報告及發出意見書，其內容尤其涉及：

- (一) 有關土地按已核准的城市規劃的規定，是否適合在其上擬進行的利用；
- (二) 有關計劃的經濟財政可行性；
- (三) 如實際情況需要，環境影響評估；
- (四) 是否存在第三人的權利；
- (五) 在利用卷宗內按計劃中的工程的性質及規模擬訂出的期限及階段；
- (六) 基於批給用途以及為維護澳門特別行政區利益及第三人權利而必須或適宜在合同內引入的附帶條款。

二、經收集意見書及報告後，土地工務運輸局須對是否批准申請提供意見；如屬批准的情況，須列明該批給應遵守的條件。

第一百一十七條

初端批示

一、卷宗須呈行政長官審議。

二、如無不予批准的原因，且屬不應豁免公開招標的情況，則行政長官可命令：



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) 進行土地的臨時劃界；
- (二) 舉行公開招標。

第一百一十八條

對批給的決定

土地經劃界且在不豁免公開招標的情況下已舉行公開招標，且經聽取土地委員會的意見後，須將卷宗送呈行政長官審議，而行政長官可對批給及規範批給的條款作出決定，並訂定臨時批給的期間。

第一百一十九條

通知及接受

一、上條所指決定的通知須按具體情況向獲甄選的投標人或申請人發出，以便其在通知書所指的期限內聲明是否接受該批給。

二、批給獲接受後，上條所指的決定須以運輸工務司司長批示在《公報》公佈，該批示須明確指出批給已獲接受及倘有的附同該批給的處分行爲，並載明爲登記所需資料，但不影響以補充聲明對其作出補充。



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

第一百二十條

提供保證金

一、如屬租賃批給的情況，財政局自上條所指批示的公佈日起計十五日內，發出支付憑單予獲判給人或申請人，以便彼等在十日內提交相當於十二個月租金的保證金。

二、行政長官得許可以銀行擔保或清償能力可接受的其他擔保來代替存款。

第一百二十一條

憑證

批給合同及倘有的與該批給有關的處分行爲，均以按第一百一十九條第二款的規定公佈於《公報》的運輸工務司司長批示作爲憑證。

第一百二十二條

證明力

上條規定作爲批給憑證的批示，在法院內外對土地識別及該批示所載情況均具有證明力。



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

第一百二十三條

歸還

將地塊歸還國家由行政長官批示訂定，並由公佈於《公報》的運輸工務司司長批示作為憑證。

第一百二十四條

利用的證明

一、對都市性土地或具有都市利益的土地的利用，須由承批人出示使用准照予以證實，而准照經在有關卷宗內註錄後，交還承批人。

二、如都市性土地或具有都市利益的土地的利用包括基礎設施，則該等設施由八月二十一日第 79/85/M 號法令《都市建築總章程 - 行政性質的規則》所定的驗樓委員會進行查驗。

三、農用土地的利用由八月二十一日第 79/85/M 號法令《都市建築總章程 - 行政性質的規則》所定的驗樓委員會進行查驗予以證實。

第一百二十五條

確定批給

一、有關利用按上條的規定獲證明後，批給即轉為確定。

二、如合同規定須履行特定義務有關批給方轉為確定，則在該等



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

義務獲履行或在對履行義務提供擔保之前，不可進行有關轉換；而此項規定須在有關使用准照內載明。

第三節

特別程序

第一百二十六條

規範性規定

特別程序受專有規定規範，並補充適用普通程序的規定。

第一百二十七條

臨時佔用

一、申請臨時佔用時，須在土地工務運輸局提交致行政長官的申請書，並須附同土地的使用計劃；如基於該土地的重要性或性質而無須提出使用計劃者，則須列明該土地擬作的用途、土地的標示及有關地形簡圖。

二、除上款所指的資料外，土地工務運輸局可要求申請人提交審議申請所需的其他資料。



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

第一百二十八條

報告

土地工務運輸局須對申請書作出分析及報告，其內容主要涉及：

- (一) 土地是否適合擬進行的使用；
- (二) 是否存在第三人的權利；
- (三) 佔用該土地應遵的條件。

第一百二十九條

對佔用的決定

卷宗須呈行政長官審議，而行政長官可就佔用及其應遵的條件作出決定。

第一百三十條

佔用的憑證

佔用以准照作為憑證。

第一百三十一條

無償批給

一、申請無償批給時，須在土地工務運輸局提交致行政長官的申請書。



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、屬無償批給的程序，土地批給前無須進行公開招標。

第四節

修訂批給

第一百三十二條

修改用途及更改利用

一、修改批給的用途及更改已批土地的利用須經行政長官預先許可。

二、如屬臨時批給，不容許修改批給的用途，但屬下列的情況除外：

- (一) 因城市規劃的變動而需要修改者；
- (二) 有利於澳門特別行政區社會發展的公共利益。

三、如屬豁免公開招標的批給，即使批給已轉為確定，修改批給的用途及更改已批土地的利用不得抵觸原先豁免公開招標的理由，但屬下列的情況除外：

- (一) 因城市規劃的變動而需要修改者；
- (二) 有利於澳門特別行政區社會發展的公共利益。



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

第一百三十三條

審議申請

一、對有關修改或更改的請求由行政長官以自由裁量方式審議，但尤須考慮下列因素：

- (一) 所申請的用途與原定用途是否同屬某一商業、工業或工商混合式行業；
- (二) 所申請的用途是否有助澳門特別行政區的發展；
- (三) 提出申請的承批人已支付的負擔；
- (四) 申請書內倘有的投機意圖；
- (五) 新提出的利用是否抵觸現行規章或任何針對有關區域的都市化計劃。

二、如予以批准，須修改批給合同，且對租金或地租作出必要的修訂，並可按第五十五條或第八十七條的規定引入特別條款。

第一百三十四條

許可發出工程准照

如修訂確定批給的程序僅涉及修改批給的用途及／或更改已批土地的利用，而承批人已接受第一百一十七條所指的初端批示所訂定的且隨後將載於合同擬本內的條件，以及同時符合以下條件，則行政長官可基於公共利益例外地許可土地工務運輸局局長發出工程准照：

- (一) 所批土地不納入第一百一十四條第五款所指類別的大型建設計劃；



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) 有關工程計劃已獲土地工務運輸局局長視為可予以核准；
- (三) 承批人聲明：
- (1) 接受行政長官在修訂批給的最終程序中對上述條件可能要求作出的調整；
 - (2) 同意如行政長官依法不批准修訂批給的申請並經土地工務運輸局局長隨後廢止工程准照，均無權要求任何賠償。

第一百三十五條

無償批給轉換為有償批給

一、如屬下列情況，無償批給須轉換為有償批給：

- (一) 因承批人的法律狀況改變而不再具正當性獲無償批給；
- (二) 承批人擬將批給所衍生的狀況移轉予不具有第三十九條所指獲無償批給的正當性的實體。

二、如上款（二）項所指的移轉無償批給所衍生的狀況的申請附隨修改批給的用途或更改已批土地的利用的申請，則按上款及第一百三十三條的規定對該兩項申請一併審議。



第一百三十六條 程序

批給的普通程序的規定經作出適當配合後，適用於因修改批給的用途及／或更改已批土地的利用、無償批給轉換為有償批給、移轉或其他原因而修訂批給的程序。

第十一章 替換程序當事人及移轉批給所衍生的狀況

第一百三十七條 決定性的事實

一、可因下列事由而替換程序當事人及移轉批給所衍生的狀況：

- (一) 合夥；
- (二) 以無償或有償方式自願作出生前替換或移轉的行為；
- (三) 法院的執行；
- (四) 繼承。

二、為適用本法律的規定，下列情況視為等同於替換程序當事人或移轉批給所衍生的狀況：

- (一) 如程序當事人或承批人是公司，且移轉該公司資本超過百分之五十，但屬無記名股份有限公司除外；
- (二) 按《民法典》第二百五十八條第三款的規定設定未經



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

利害關係人同意不可廢止的授權書或複授權書，而該等授權書賦予受權人對批給所衍生的狀況的處分權或在程序中作出所有行爲。

第一百三十八條

許可的需要

一、在都市性土地及具有都市利益的土地批給程序中，替換當事人及移轉批給所衍生狀況，均須經行政長官預先許可。

二、如未經許可而替換程序當事人及移轉批給所衍生的狀況，該等行爲一概無效且不產生任何效力。

三、移轉確定批給所衍生的狀況無須許可，但本法律或有關批給合同基於批給的性質而有相反規定者除外。

四、如重新利用確定批給的土地且有關利用尚未完成，則須經行政長官預先許可，方可移轉批給所衍生的狀況，否則，移轉無效且不產生任何效力。

第一百三十九條

禁止替換及限制移轉

一、屬下列情況，禁止替換程序當事人：

(一) 無償的土地批給；



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) 供從事專營業務的土地批給；
- (三) 專用批給。

二、如屬上款規定的批給，以生前行為移轉確定批給所衍生的狀況須經行政長官預先許可。

第一百四十條

農用土地的批給制度

如屬農用土地的批給，須遵守下列規定：

- (一) 禁止以生前行為替換程序當事人；
- (二) 移轉臨時或確定批給所衍生的狀況，須經行政長官預先許可；
- (三) 對屬農業用途批給所衍生的狀況的死因移轉，僅許可在已種植的農作物完全被利用所需的時期內維持此項移轉。

第一百四十一條

無償批給制度

如屬無償批給，僅於無償批給轉為有償批給後，方得許可將批給所衍生的狀況移轉予非屬第三十九條所指的實體。



第一百四十二條

佔用制度

一、以准照佔用的程序中禁止替換申請人。

二、佔用准照所衍生的狀況屬不可移轉。

三、准照持有人可捨棄其准照以讓予第三人，但該第三人是否被接納，將由行政長官自由裁量審核，而為適用本法律的規定，新持有人的情況視作等同於原先持有人的情況。

第一百四十三條

許可替換及移轉

如與程序或批給相關的地租、租金、費用或稅項尚未繳清，又或有跡象顯示該等替換或移轉的申請具有投機性，則不許可替換及移轉。

第一百四十四條

替換及移轉的限制

一、進行替換及移轉時，須符合本法律對自然人或法人可擁有批給面積限額的規定，並具有對土地取得權利的正當性。

二、上款的規定不適用於法院執行或繼承的情況。



第一百四十五條

生前替換

一、以生前行為替換程序的當事人，須由所有利害關係人提出申請。

二、申請書須由土地工務運輸局組成卷宗及作出分析，並由行政長官自由裁量審議。

三、將許可替換的決定通知利害關係人後，替換即視為經已作出。

第一百四十六條

死因替換

一、繼承人替換程序當事人，須由任一繼承人自該當事人死亡之日起計一百八十日內提出申請，否則將有關卷宗歸檔。

二、申請書須附同程序當事人的死亡證明書、關於已提起司法上的財產清冊程序或已提出公證確認資格的證明文件；如有遺囑，還須附同其經認證副本。

三、如有合理理由解釋，上款所指的文件可隨後方附加於卷宗內。



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

第一百四十七條

替換的時刻

程序當事人的替換許可，僅可在作為臨時批給憑證的運輸工務司
司長批示在《公報》公佈前作出。

第一百四十八條

生前移轉

- 一、對臨時批給所衍生狀況的移轉，須由受移轉人提出申請。
- 二、如屬下列情況，移轉不獲許可，但有合理理由者除外：
 - (一) 不遵守土地利用的期限；
 - (二) 工程的實施不按獲核准的工程計劃進行；或
 - (三) 土地的利用不按有關合同所規定的步驟及方式發展或落實。

第一百四十九條

許可的決定

決定許可移轉臨時批給所衍生的狀況時，須指明新承批人應遵守
的條件，尤其是關於土地的利用期限。



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

第一百五十條

概括許可

一、如同時符合下列要件，可在有關合同內概括許可移轉都市性土地或具有都市利益土地的租賃批給所衍生的狀況：

- (一) 對土地所作利用足以容許將臨時批給全部或部分轉為確定批給；
- (二) 批給旨在建造樓宇，而該等樓宇由可按分層所有權制度分屬不同所有人的獨立單位組成。

二、上款（二）項所指樓宇的使用准照，須說明相應於每個獨立單位的擬定土地份額。

三、如概括許可保留調整租值的權利，則所作出的移轉導致受移轉人須接受將來訂定的租金。

第一百五十一條

死因移轉

一、對臨時批給所衍生的狀況的死因移轉，須由任一繼承人根據第一百四十六條所訂的期限及方式提出申請。

二、行政長官得以繼承人未提供履行批給條件的擔保作為依據，不批准移轉。



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、如移轉不獲許可，則承批人的繼承人有權取回在該土地已作出的一切改善物或因該等改善物而獲得賠償；取回改善物須以不損害該土地經濟價值為條件。

四、如屬臨時批給，且因可歸責於繼承人的事實而未能在承批人死亡起計一年內作出司法分割或非司法分割，則批給失效，並將在該土地作出的一切改善物撥歸澳門特別行政區，而繼承人無權獲得任何賠償或補償。

五、如屬確定批給且合同並無規定移轉須經預先許可，則須在承批人死亡日起計一百八十日內，由任一繼承人將移轉一事通知財政局，否則每日處以相等於兩倍租金的罰款，而財政局隨後須將有關移轉通知土地工務運輸局，以便更新相關的卷宗資料。

六、上款的規定不適用於已設定分層所有權的獨立單位的死因移轉。

第一百五十二條

訴訟程序內的替換及移轉

一、在可導致因死亡或以生前行為替換或移轉臨時批給所衍生的狀況的訴訟程序中，在未經行政長官依職權或應利害關係人申請而作出許可批給的批示之前，不作判決。

二、如本應導致上述替換或移轉的法律關係被判決書裁定理由不成立，則上款所指的許可即告失效。



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

第一百五十三條

公證員的義務

一、公證員僅於租賃批給轉為確定時，方可訂立對該批給所衍生的狀況進行移轉的公證書，但不影響下款的規定。

二、如按本法律或合同規定，移轉確定批給所衍生的狀況須經行政長官預先許可，則公證員僅於有關移轉獲許可後，方可訂立有關移轉的公證書。

三、以上兩款所指的公證書須註明批給合同及受移轉人已接受有關條款，以及按有關情況須附註提醒該等受移轉人留意第一百五十條第三款的規定。

第一百五十四條

繼承人或共有權利人所作的分割

如土地須由承批人的繼承人分割，或任一共有權利人擬進行分割，則須遵守下列規定：

- (一) 如各利害關係人已達成協議，且實質上可作分割，則須向行政長官提出分割申請，並須將申請書遞交予土地工務運輸局；
- (二) 如分割所造成的地塊不適合批給的用途，則該分割不獲許可；



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) 如未達成協議，則不論在實質上可否作出分割，該程序須按《民事訴訟法典》的規定辦理。

第一百五十五條

許可的失效

屬許可將臨時批給所衍生的狀況作死因移轉的情況，自許可批示的通知日起計一年後，如仍未作出判決或訂立確認繼承人資格的公證書，則有關許可即告失效。

第一百五十六條

合夥

一、如包括申請人或承批人在內者對現存狀況設定共同擁有權，則構成合夥。

二、對無償批給，不容許設立合夥。

三、合夥須符合以生前行為替換或移轉的形式要件。

第一百五十七條

移轉的憑證

一、對臨時批給或非屬下款所指的確定批給所衍生狀況的死因移轉或以生前行為移轉，不論是有償抑或無償，均以公佈於《公報》的



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

運輸工務司司長批示、法院判決或公證確認受移轉人資格為憑證；如屬後兩者的憑證，須經行政長官預先許可。

二、對都市性土地或具有都市利益土地的有償確定批給所衍生狀況的死因移轉或以生前行為移轉，不論是有償抑或無償，均按不動產移轉的規定作出。

第十二章

終止程序及批給

第一百五十八條

不批准申請

如申請人或其代表不遵守本法律及其他補充法規的規定，且所作的違反行為應引致不獲批准的結果，又或對已獲通知履行的義務在既定期間內不予履行，則不批准批給申請，並將有關卷宗歸檔。

第一百五十九條

卷宗歸檔

一、屬下列情況，將批給卷宗歸檔：

- (一) 未經行政長官的許可而替換程序當事人；
- (二) 捨棄批給申請；



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

- (三) 程序因可歸責於利害關係人的原因而中止超過六個月。

二、下列情況視為捨棄申請：

- (一) 申請人無參與旨在判給有關土地的公開招標；
(二) 獲判給人或申請人不遵守第一百二十條第一款的規定。

第一百六十條
批給的失效

一、除第七章規定的情況外，如出現下列任一情況，都市性土地或具有都市利益的土地批給亦告失效：

- (一) 在禁止轉租的情況下或未經本法律規定的預先許可而將批給土地轉租；
(二) 未能在合同訂定的期間及按合同的規定完成土地的利用，又或如合同未有定明，在第一百零二條第三款所指的一百五十日期限過後未能完成土地的利用；
(三) 連續或間斷中止利用土地的時間達合同所規定的期間；如合同未定明，連續或間斷中止利用土地的時間超過對該利用所訂的完成期間的一半；
(四) 第一百五十一條第四款所指的情況。

二、除第七章規定的情況外，如出現下列任一情況，農用土地的批給亦告失效：



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

- (一) 在批給後六個月內或合同所定期間內未開始利用；
- (二) 連續或間斷中止利用超過十二個月；
- (三) 轉租。

第一百六十一條
宣告失效

臨時或確定批給的失效由公佈於《公報》的行政長官批示宣告。

第一百六十二條
失效的後果

一、批給經宣告失效後，已繳付的溢價金及在該土地以任何方式所作的改善物，一概撥歸澳門特別行政區。

二、在不影響上款規定的情況下，如宣告以長期租借方式的批給失效，則將承批人佔有土地而不加利用的年數乘以有關價金的二十分之一的款項撥歸澳門特別行政區，而該價金的餘額則退還承批人。

第一百六十三條
解除及收回

一、如出現下列任一情況，不論是否屬確定批給，行政長官均可解除批給：

- (一) 在合同或法律所定期間內不繳付溢價金或租金；



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) 未經許可而更改批給用途或土地的利用；
- (三) 土地的使用偏離批給的目的，或從未謀求達致該等目的；
- (四) 違反其他在合同內已定明須作此處罰的義務。

二、批給被解除後，承批人無權獲任何賠償，亦無權取回在該土地以任何方式所作的改善物。

三、如出現第一款所指的任一情況，以長期租借方式批給的土地可被收回，而澳門特別行政區可根據在土地上已作出的改善物，給予承批人以行政長官批示訂定的賠償。

四、按第一款（一）項的規定解除批給，並不影響徵收所欠繳的租金，該等租金須自存放的保證金中扣除，尚欠的餘額則透過稅務執行方式徵收。

第一百六十四條
宣告解除及收回

解除及收回均由公佈於《公報》的行政長官批示宣告。



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

第一百六十五條

單方終止農用土地租賃

一、基於重大公共利益，行政長官可於租賃合同期或任何續期屆滿至少六個月之前以書面通知單方終止有關合同。

二、如由行政長官行使上款所指的權力，則除非批給合同另有規定，承批人有權：

- (一) 取回在相關土地作出的一切改善物，但以不損害該土地的經濟價值為條件；
- (二) 獲得合理賠償尤其是因所作的必要改善物。

三、單方終止由公佈於《公報》的行政長官批示宣告。

第一百六十六條

農用土地的租賃期屆滿

一、如協定對農用土地租賃不予續期或在特定期間屆滿後不予續期，則合同有效期屆滿僅賦予承批人取回改善物的權利；取回改善物須以不損害該土地的經濟價值為條件。

二、任何其他的改善物一概歸澳門特別行政區所有，而無須作任何賠償。



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

第一百六十七條

單方終止都市性土地或具有都市利益的土地的租賃

一、基於重大公共利益，行政長官可於租賃批給合同期或任何續期屆滿至少十二個月之前以書面通知單方終止有關合同。

二、如行政長官行使上款所指的權力，則土地權利人有權獲得合理賠償，尤其是因已作出的改善物例如建造物或建築物，但批給合同另有規定者除外。

三、單方終止由公佈於《公報》的行政長官批示宣告。

第一百六十八條

改善物及賠償

一、本法律所規定的有權因改善物而獲得賠償及取回改善物，僅限於在同一合同的生效期或任何續期內於批給土地所作出的改善物，而不論由現時或先前的承批人作出。

二、第一百六十五條及第一百六十七條所指的賠償的金額可藉下列方式訂定：

- (一) 澳門特別行政區政府與土地權利人協議；
- (二) 司法裁判。



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

第一百六十九條

勒遷

- 一、如發生下列任一情況，須以行政長官批示命令承批人勒遷：
- (一) 宣告批給失效；
 - (二) 宣告解除租賃批給；
 - (三) 在單方終止合同或合同不予續期產生效力時不騰空土地；
 - (四) 准照廢止或失效。
- 二、勒遷按經適當配合後的八月二十一日第 79/85/M 號法令《都市建築總章程 - 行政性質的規則》的規定進行。

第一百七十條

終止以准照佔用

屬下列情況，臨時佔用准照失效：

- (一) 在訂定的期間內未開始利用；
- (二) 連續或間斷中止利用的時間超過有關准照所容許者。

第十三章

地籍、物業登記及執行機關

第一節

地籍及物業登記



第一百七十一條 土地範圍的界定

土地範圍的界定按地籍資料作出，並受特別法例規範。

第一百七十二條 須作登記的行為

一、下列行為須作登記：

- (一) 臨時批給及確定批給，以及確定批給的續期；
- (二) 移轉批給所衍生的權利；
- (三) 因許可修改批給標的、用途或更改批給土地的利用而導致的批給修改。

二、為登記的目的，禁止將多塊同屬一人但具不同法律性質的憑證的地塊合併。

三、登記可由物業登記局依職權按土地工務運輸局發出的文件作出，或應本法律規定的任何權利人、共同權利人、債權人或其他利害關係人的申請作出。

四、續期及與登記有關的行為，均免繳稅項、手續費及費用。



第一百七十三條

對批給的登記

一、在批給的登錄摘錄內，除載明批給及利用的期限外，還須載明有關用途、年租及有關利用的概要。

二、對確定批給的修訂及續期須在有關登錄內以附註方式登記。

三、如因續後的移轉或批給的登錄資料不足導致批給修訂的登記不清晰，則該登記應以登錄方式作出，並載明有關權利人及第一款所指的一切資料。

四、在上款所指情況下，須載明最初的登錄編號，並在最初的登錄中註明對新登錄的備考。

第一百七十四條

依職權作出的通知

物業登記局須最遲在每月的最後一日，將上月依據第一百一十九條所指的運輸工務司司長批示而作出的所有登記的清單寄予土地工務運輸局。

第二節

執行機關



第一百七十五條

劃界

臨時或確定劃界均由地圖繪製暨地籍局作出。

第一百七十六條

檢查及監察

一、土地工務運輸局具下列職權：

- (一) 檢查所申請批給的土地，以便調查向其提出的問題並就該等問題作出報告；
- (二) 查核對批給土地及佔用土地的利用；
- (三) 定期監察土地的狀況，並舉報所發現的違法佔用及本法律所定的其他違法行爲。

二、為適用上款（三）項的規定，不得阻止土地工務運輸局的監察人員進入任何土地，不論該土地的法律制度為何，但屬私有土地除外。

第一百七十七條

公共實體的協助義務

地圖繪製暨地籍局及土地工務運輸局執行地籍及批給程序的相關職責時，公共實體須按該兩局的要求提供解釋及協助。



第一百七十八條

實況筆錄

一、土地工務運輸局人員在執行監察職務時，須就違抗其正當命令的事實或本法律規定的任何違法行為製作實況筆錄。

二、實況筆錄尤須載有下列資料：

- (一) 構成犯罪或行政違法行為的事實；
- (二) 犯罪或行政違法行為作出或被發現的日期、時間、地點及情節；
- (三) 已知悉的證據。

第一百七十九條

查封的通知

對農用土地、都市性土地或具有都市利益的土地的承批人權利的查封，須通知檢察院，以維護澳門特別行政區的權利。

第一百八十條

維護公共利益

如因欠澳門特別行政區的地租、租金、費用及稅項，而在稅務執行政程序內公開拍賣批給所衍生的權利，則檢察院代表須至少提出為展開首次出價而定的款額，而其底價不得低於欠款額或行政長官所定的其他限額。



第十四章

處罰

第一節

犯罪

第一百八十一條

劃界的欺詐

拆移、更換或修改依法作出的劃界標誌者，處最高六個月徒刑或
科最高六十日罰金。

第一百八十二條

拆除及挪取有價物

一、拆除或挪取批給或佔用土地內屬於澳門特別行政區所有的任何有價物者，處最高三年徒刑或科罰金。

二、為適用上款及下條的規定，凡價值超過澳門幣二千元者，視為有價物。



第一百八十三條

毀損

將批給或佔用土地內屬於澳門特別行政區所有的任何有價物全部或部分毀滅，又或使之損壞、變形或失去效用者，處最高五年徒刑或科罰金，並相應適用《刑法典》第二百零一條的規定。

第一百八十四條

違令罪

一、故意非法佔用屬公產或私產的土地，且不服從行政長官依法發出的騰空土地的命令者，將以《刑法典》第三百一十二條規定的違令罪處罰。

二、為適用上款的規定，凡不先向土地工務運輸局或物業登記局書面查詢土地的狀況而將之非法佔用者，推定存在故意。

第一百八十五條

判決的效力

因實施本節所規定的犯罪而被判刑者，自有關判決轉為確定之日起五年內，不得獲批給土地或獲發給土地佔用准照。

第二節

行政違法



第一百八十六條 非法佔用土地

一、故意非法佔用屬公產或私產的土地者，按被佔用的土地面積，科處以下罰款：

- (一) 不足一百平方米，罰款澳門幣五萬元；
- (二) 一百平方米至不足五百平方米，罰款澳門幣十萬元；
- (三) 五百平方米至不足一千平方米，罰款澳門幣五十萬元；
- (四) 一千平方米至不足二千平方米，罰款澳門幣一百萬元；
- (五) 二千平方米至不足三千平方米，罰款澳門幣二百萬元；
- (六) 三千平方米或以上，罰款澳門幣三百萬元。

二、為適用上款的規定，凡不先向土地工務運輸局或物業登記局書面查詢土地的狀況而將之佔用者，推定存在故意。

第一百八十七條 其他行政違法行爲

故意不遵守第九十八條至第一百條的任一規定者，科以澳門幣五萬元罰款。

第一百八十八條 法人的責任

一、法人，即使其屬不合規範設立者，以及無法律人格的社團及



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

特別委員會，均須對其機關或代表以其名義且為其集體利益而作出本節所規定的行政違法行為承擔責任。

二、如行為人違抗有權者的明示命令或指示而作出行為，則排除上款所指責任。

三、第一款所指實體的責任不排除有關行為人的責任。

第一百八十九條

繳納罰款的責任

一、違法者為法人時，其行政管理機關成員或以任何其他方式代表該法人的人，如被判定須對有關行政違法行為負責，須就罰款的繳納與該法人負連帶責任。

二、如對無法律人格的社團或特別委員會科處罰款，則該罰款以該社團或委員會的共同財產支付；如無共同財產或共同財產不足，則以各社員或委員的財產以連帶責任方式支付。

第一百九十條

處罰職權

對違反本法律的行政違法行為予以處罰，屬行政長官的職權。



第一百九十一條 處罰程序的通知方式

因違反本法律而提起的行政處罰程序中的通知按第一百九十二條至第一百九十四條的規定進行，並補充適用《行政程序法典》的規定。

第一百九十二條 直接通知

一、在處罰程序中，土地工務運輸局人員可直接將有關通知書交予被通知人，並由被通知人在證明上簽署作實。

二、如被通知人拒絕接收通知書或簽署證明，土地工務運輸局人員須在證明上註明此情況，並在現場張貼該通知書，則通知視為完成。

第一百九十三條 郵寄通知

一、在處罰程序中，土地工務運輸局人員亦得以單掛號信方式通知被通知人。

二、凡按下列地址以單掛號信作出的通知，推定被通知人於信件掛號日後的第三日接獲通知；如第三日並非工作日，則推定於緊接該日的首個工作日接獲通知：



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) 如被通知人為澳門特別行政區居民，則為身份證明局的檔案所載的常居所；
- (二) 如被通知人為法人且其住所或常設代表處位於澳門特別行政區，則為身份證明局和商業及動產登記局的檔案所載的住所；
- (三) 如被通知人為按有關投資者、管理人員及具特別資格技術人員臨時居留的規定而獲准臨時居留者，則為澳門貿易投資促進局的檔案所載的通訊地址或住址；
- (四) 被通知人指定的通訊地址或住址。

三、如被通知人的地址在外地，則上款所指期間於《行政程序法典》第七十五條所定延期期間屆滿後方起計。

四、僅在因可歸咎於郵政服務的事由而令被通知人在推定接獲通知的日期後才接獲通知的情況下，方可由其推翻第二款所指的推定。

五、應土地工務運輸局的要求，身份證明局、商業及動產登記局和澳門貿易投資促進局均有義務提供第二款所指的資料。

第一百九十四條 其他通知方式

如不知悉被通知人的身份或住址，則土地工務運輸局將通知內容刊登於澳門特別行政區最多人閱讀的中文報章及葡文報章，通知即視為完成。



第一百九十五條 罰款的繳付及強制徵收

一、罰款須自接獲處罰決定通知之日起十五日內繳付。

二、如未在上款規定的期間內自行繳付罰款，則透過主管實體按稅務執行程序的規定，以處罰決定的證明作為執行憑證進行強制徵收。

第一百九十六條 罰款歸屬

對違反本法律的行政違法行為科處罰款的所得，屬澳門特別行政區的收入。

第一百九十七條 騰空土地的命令

一、行政長官具職權發出騰空非法佔用屬公產或私產的土地的命令，並訂定騰空土地的期限。

二、如上款所指的期限屆滿而有關土地尚未騰空，則土地工務運輸局可根據《行政程序法典》的規定，執行騰空土地的命令。

三、為適用本法律的規定，如中止執行第一款所指的命令，視作立即對公共利益造成嚴重損害。



第一百九十八條

處理擬騰空的土地上的物品

一、在由土地工務運輸局執行上條第一款規定的騰空土地的命令的過程中，於現場發現存在身份證明文件或具價值的動產，則該局人員須編製載有該等文件或動產清單的筆錄，該筆錄亦須由在場的一名治安警察局人員簽署作證。

二、土地工務運輸局須將上款所指的文件或動產保存在其指定的地方，並按下款規定的方式通知利害關係人認領該等文件或動產。

三、即使土地工務運輸局可即時通知在場的利害關係人，仍須在澳門特別行政區最多人閱讀的中文報章及葡文報章刊登認領文件或動產的通知。

四、如在上款規定的通知刊登後六十日內無人申請認領該等文件或動產，或在提出認領申請後三十日內，申請人未作認領或未能提供其具有處分該等文件或動產的正當性的證明，則土地工務運輸局可：

- (一) 將該等文件交澳門特別行政區相關的主管實體，以便採取適當措施；
- (二) 將該等動產交澳門特別行政區相關的主管實體以下列任一方式處理，但不影響第六款規定的適用：
 - (1) 贈與非營利機構；



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

(2) 透過公開拍賣、私人磋商或直接磋商方式進行非司法變賣。

五、上款（二）項(2)分項所指的非司法變賣的所得，歸澳門特別行政區所有。

六、如第一款所指的動產為動物、植物、危險物或易變壞之物，則土地工務運輸局局長可決定將之送交相關的主管實體進行毀滅、作社會公益用途或採取其他適當的方式處理。

七、為適用第一款的規定，“具價值的動產”是指價值明顯超過澳門幣一萬元，且非安裝於有關建築物或其固定的設施內或外的物品。

第一百九十九條

騰空費用

一、如由土地工務運輸局執行第一百九十七條第一款規定的騰空土地的命令，則騰空費用及保存上條所指文件及動產的費用均由違反該命令的人承擔，並須在該局指定的期間及地點繳交有關費用。

二、如不在上款所定的期間內繳交有關費用，則按稅務執行程序的規定，以土地工務運輸局發出有關已作出費用的證明作為執行憑證，進行強制徵收。



第十五章

最後及過渡規定

第二百條

本法律對已出現的情況的適用

對本法律生效前已出現的情況，在適用本法律時須遵守下列各條的規定。

第二百零一條

佔用程序及批給程序

一、在以准照佔用的程序及尚未完成的批給程序中，本法律的規定適用於在其生效後作出的一切行爲。

二、本法律適用於嗣後的行爲時，如須改變在程序內已作出的行爲，則主管實體須採取措施確保僅作出確屬必要的改變，並使利害關係人的損失減至最低。

第二百零二條

以准照佔用

本法律適用於在其生效前已獲許可的以准照佔用，無須更換有關憑證，且不影響有關准照內所規定的條件。



第二百零三條

臨時批給

本法律適用於其生效之前的臨時批給，但有下列例外規定：

- (一) 如已定出行使某權利或履行某義務的期間，而之前的法例無此要求，則該期間自本法律生效之日起計算；
- (二) 如之前的法例所訂定的期間尚未屆滿，而本法律對該期間作出修改，則應適用較長的期間；
- (三) 承批人的權利及義務即時受本法律規範，但有關合同內所作約定仍須遵守；
- (四) 如之前定出的土地利用的期限已屆滿，且因承批人的過錯而未進行該土地的利用，則適用第一百零二條第三款及第一百六十三條的規定。

第二百零四條

過去作出的確定租賃及轉租賃批給

一、確定租賃及轉租賃批給的現有承批人，須在本法律生效起計六個月內，聲明有關批給擬繼續受原先法例規範，直至其批給合同期或續期屆滿為止，或選擇適用本法律。

二、如未按上款規定提交任何聲明，則視為承批人選擇適用本法律。



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、在本法律生效前已簽訂的租賃合同於續期時，租金應按照續期時有效的表予以調整。

第二百零五條

主管實體的繼受

本法律規定的屬行政當局的實體的職權及有關收入可透過行政法規轉移至現有或將來設立的且具相同等級的實體。

第二百零六條

補充法例

對於本法律未有明確規範的事宜，補充適用《行政程序法典》、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》、《刑法典》及《刑事訴訟法典》的規定。

第二百零七條

補充法規

在本法律所指的補充法規生效前，規範相關事宜的法例繼續生效。

第二百零八條

廢止

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

- (一) 經六月二十七日第 5/81/M 號法律、二月六日第 2/82/M 號法律、八月十三日第 8/83/M 號法律、七月二十一日第 78/84/M 號法令、七月二十九日第 8/91/M 號法律、十一月十八日第 13/91/M 號法律及七月四日第 2/94/M 號法律修改的七月五日第 6/80/M 號法律《土地法》；
- (二) 經五月二十七日第 26/96/M 號法令修改的十二月二十六日第 51/83/M 號法令；
- (三) 十月二十日第 43/97/M 號法令第十五條第二款。

第二百零九條
生效

本法律自二零一 年 月 日起生效。

二零一 年 月 日通過。

立法會主席_____

劉焯華

二零一 年 月 日簽署。

命令公佈。

行政長官_____

崔世安