第10/2013號法律

维基文库 · 免费全文 · CC BY-SA 4.0

第10/2013號法律
土地法
2013年9月2日

《第10/2013號法律》經立法會於2013年8月12日通過，行政長官崔世安於2013年8月22日簽署並發佈，並於2013年9月2日刊登於《澳門特別行政區公報》。

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

本法律訂定管理澳門特別行政區境內屬於國家所有的土地（下稱“國有土地”），尤其是在使用及利用方面的權利的設定、行使、變更、移轉及消滅的法律制度。

第二條
原則

對國有土地的管理尤其是在使用及利用方面須遵守以下原則：

（一）可持續發展原則：促進社會經濟、歷史、文化、環境方面的協調及平衡發展，以確保滿足當代社會需要，以及經適當規劃和整治的空間能留傳後代；

（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）監察原則：政府有責任跟進批給或佔用土地的狀況，並按本法律或合同規定科以倘有的罰則，以確保達至有關批給或佔用的目的；

（四）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；

（五）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；

（六）保護原則：土地管理政策應遵守維護環境及保護文化遺產的標準；

（七）規劃約束原則：本法律是一項落實城市規劃的工具；

（八）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；

（九）法律安定性原則：確保現行法律制度的穩定性，並尊重有效設立的法律狀況。

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。

第四條
公產

凡法律尤其是《民法典》第一百九十三條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，可基於公共利益將公產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。

三、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。

第七條
私產

凡不被視為公產或私有土地的土地，一概屬私產。

第八條
可處置的土地

一、下列者被視為可處置的土地：

（一）未在物業登記上登記，且非屬公產法律制度，亦非在澳門特別行政區成立前已依法確定移轉予私人的私產的土地；或

（二）未作出批給或未撥作任何公共或私人用途的私產土地。

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
禁止不動產添附及取得時效

一、禁止：

（一）以不動產添附方式取得公產或私產的任何權利；

（二）以取得時效方式取得未作批給的公產或私產的任何權利。

二、即使屬已批給的土地，也僅可在第三款及第四款所指的情況下，以取得時效方式取得租賃批給所衍生的權利或利用權，且不影響第五款的規定。

三、當以租賃方式的有償批給已轉為確定，方可透過取得時效方式，取得已在物業登記中以私人名義確定登錄租賃批給所衍生的權利。

四、在澳門特別行政區成立前以長期租借方式作出的有償批給，僅當其已轉為確定後，方可透過取得時效方式，取得已在物業登記中以私人名義確定登錄的利用權。

五、如本法律或有關土地批給合同禁止移轉租賃批給所衍生的權利或利用權，又或規定移轉該等權利須預先許可或對移轉作出其他限制，則不得以取得時效方式取得該等權利。

六、按第三款或第四款的規定以取得時效方式取得租賃批給所衍生的權利或利用權者，須受本法律及有關土地批給合同規定的義務和負擔約束。

七、土地批給消滅亦導致按第三款或第四款的規定透過取得時效方式取得的權利消滅。

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為：

（一）按照本法律的規定管理土地，尤其按第六章的規定進行處置；

（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，保留地既可包括公產土地和其他私產土地，亦可包括私有土地。

三、如將私有土地或已作出批給的私產土地納入保留地，則須先進行公用徵收或透過設定行政地役權，但利害關係人明示同意的情況除外。

四、為適用本法律的規定，保留地的設立視為公用。

第十三條
保留地的設立方式

保留地由行政法規設立，但應遵守已核准的城市規劃。

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以公共衛生為目的的場所；

（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
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。

第十七條
保留地設立的效力

除屬徵收或設定行政地役權的情況，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。

第十八條
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，使人能正確辨別及知悉有關面積。

第十九條
保留地的終止

一、如維持保留地的理由消失，則應終止保留地。

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

第二十條
對土地批給所衍生的權利的公用徵收

一、在不影響下款規定的情況下，對土地批給所衍生的權利的公用徵收，適用經作出必要配合後的八月十七日第12/92/M號法律及十月二十日第43/97/M號法令。

二、因徵收而作出的賠償應相當於上款所指的權利在徵收時的實際價值，可自由兌換，並不得無故遲延支付。

第二十一條
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，適用經作出必要配合後的八月十七日第12/92/M號法律及十月二十日第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。

第二十二條
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

第二十三條
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，以及認為適宜確保該核心擴展的範圍。

三、農用土地為上款的定義所不包括的土地。

第二十四條
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。

第二十五條
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。

第二十六條
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

第一節 處置的方式

第二十七條
租賃批給

得以租賃方式批給下列土地：

（一）都市性土地及具有都市利益的土地；

（二）農用土地。

第二十八條
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。

第二十九條
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的土地，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。

第三十條
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 可批給及可佔用的土地面積

第三十一條
以租賃方式批給的土地面積限額

向每一自然人或法人以租賃方式批給的土地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。

第三十二條
可作專用批給的土地面積的限額

屬專用批給的情況，向每一自然人或法人批給的土地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。

第三十三條
面積的總計

一、為適用第三十一條及上條的規定，批給予配偶及無行為能力的未成年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、如股東在公司的出資超過百分之五十，則將之視為與該公司無異。

三、為適用以上兩款以及第三十一條和上條的規定，對擬批給的土地的類別不作區分。

第三十四條
可佔用土地面積的限額

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土地面積不得超過五千平方米。

二、上條有關面積總計的規定，經作出必要配合後，適用於可佔用土地面積的限額。

第三十五條
面積限額的放寬

如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，尤其是第五十五條第二款（一）項（1）分項至（3）分項所指者，則可批給或佔用超過以上各條所指面積的土地。

第三十六條
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全部或超過一半資本屬公共資本的公司的批給。

第三節 對土地取得權利的正當性

第三十七條
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，但不影響第二款、第五十六條、第八十九條、第一百一十六條、第一百四十一條及第一百九十五條規定的適用：

（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，但有法定限制者除外；

（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享有權利能力的機構；

（四）外國的公法實體，但其須根據其本國法的規定及國際協定，享有權利能力。

二、如出現第五十五條第一款（四）項所指的情況，則土地批給被宣告失效的承批人，如承批人屬公司，則還包括其控權股東，在批給被宣告失效之日起計五年內，不得獲批給其他土地或獲發給土地佔用准照。

三、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例、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法院或司法程序。

第三十八條
無償批給

無償批給僅可授予：

（一）公法人；

（二）行政公益法人；

（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或教育活動。

第四節 處置土地的職權

第三十九條
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）以租賃方式批給農用土地；

（三）將公產土地作專用批給；

（四）許可土地批給的續期；

（五）許可修改批給，尤其是更改已批土地的用途和利用；

（六）因有償或無償的合夥、生前行為或繼承而應替換程序的當事人或移轉批給所衍生的狀況時，許可該等替換或移轉；

（七）許可已撥入公產的土地歸併為私產；

（八）許可全部或部分的轉租賃；

（九）對土地的臨時佔用予以許可、續期或廢止；

（十）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。

第四十條
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，行政長官亦具職權根據本法律予以訂定。

第七章 批給及佔用

第一節 租賃及轉租賃批給

第一分節 都市性土地或具有都市利益的土地

第四十一條
法律制度

都市性土地或具有都市利益的土地的租賃批給及轉租賃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。

第四十二條
內容

一、以租賃或轉租賃方式批給都市性土地或具有都市利益的土地所衍生的權利，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，直至批給因本法律或合同規定的任

何原因而消滅為止。

二、如符合本法律對移轉批給或轉批給所衍生的狀況所定的條件，可移轉上款所指的建築物的所有權，尤其可按分層所有權制度移轉。

三、第一款所指的權利可作為抵押的標的，但不影響以下數款的規定。

四、如屬臨時批給，僅可為擔保落實土地利用的融資而將第一款所指的權利抵押。

五、如屬臨時批給或須經行政長官預先許可方得移轉屬確定批給所衍生的狀況的情況，僅可將第一款所指的權利向依法獲許可在澳門特別行政區境內經營的信用機構進行抵押。

六、如基於土地批給性質的特殊性，批給合同可載明禁止將第一款所指的權利進行抵押或對抵押作出限制。

七、違反本條規定而作出的抵押均屬無效。

第四十三條
轉租賃

一、轉租賃批給須經行政長官預先許可。

二、僅在下列情況下，方得許可轉租賃批給：

（一）經認定為有利於加速所批給的土地的利用情況，但屬按第五十五條的規定豁免公開招標而批給的土地則不可轉租賃；

（二）用作發展由全部或超過一半資本屬公共資本的公司所管理的工業或科技園區。

三、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。

四、如轉租賃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，

有關批給及轉租賃批給的登錄繼續有效，直至有關權利消滅為止。

五、租賃批給制度適用於本法律未對轉租賃批給作特別規定的情況，但轉租賃批給合同另有規定者除外。

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，並按其特徵訂定期間；如在所訂期間內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，以及批給的用途和土地的利用。

三、租金按年計算，並須按上款所指的批示的規定繳付，而該批示可訂定按月或提前繳付的辦法，但不影響下款的規定。

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）合同所訂的每一期間屆滿；

（二）將臨時批給所衍生的狀況作全部或部分移轉；

（三）轉租賃；

（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。

第四十七條
期間

一、租賃批給的期間須在批給合同中訂明，且不得超過二十五年。

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，且二者的續期期間亦須相同。

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而無須申請，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、如屬下列情況，批給須經行政長官預先許可，方可續期：

（一）出現第一百三十二條第一款（一）項或（二）項所指的情況，且有關樓宇的使用准照已被土地工務運輸局局長廢止；

（二）正重新利用土地。

三、已轉為確定的無償租賃批給，須經行政長官預先許可，方可續期。

第五十條
申請續期

一、承批人或轉承批人須按照下列期間及條件向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，除附同承批人或轉承批人及土地的識別資料外，尚應附同重新利用的計劃及審議所需的其他資料；

（二）如屬第四十八條第二款或上條第二款（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，除附同承批人或轉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；

（三）如屬上條第三款所指的情況，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，承批人或轉承批人可於上款所指期間外，但仍須在批給期或其後的續期屆滿前提出續期申請，且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、在上款規定的情況下，如續期的許可在批給期滿後作出，則具追溯效力，而在續期前存在的法律狀況及登記狀況繼續有效。

四、除第一款所指的資料外，土地工務運輸局尚可要求承批人或轉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

一、符合下列要件者，得許可批給的續期：

（一）如屬第四十九條第二款（一）項所指的情況，申請批給續期卷宗的文件證明承批人或轉承批人具條件重新利用土地；

（二）如屬第四十八條第二款或第四十九條第二款（二）項所指的情況，沒發現因可歸責於承批人或轉承批人的原因而連續或間斷中止利用土地的時間達合同所規定的期間；如合同未訂明，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；

（三）如屬無償租賃批給，申請批給續期卷宗的文件證明承批人仍符合之前獲批給的要件。

二、續期的許可並不影響批給可能因承批人或轉承批人不遵守批給合同規定的重新利用期間或其他條件而被宣告失效或解除。

第五十二條
失效

如未按第五十條第一款或第二款的規定提出續期申請，又或申請不獲許可，則批給於批給期或其後的續期屆滿時失效，但不影響該條第三款的規定。

第五十三條
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經考慮第四十五條第二款的規定而制定。

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。

第五十四條
公開招標的強制性

在臨時批給之前須進行公開招標，但在例外情況下，可按下條的規定豁免公開招標。

第五十五條
豁免公開招標

一、下列情況豁免公開招標：

（一）續期；

（二）移轉批給所衍生的狀況；

（三）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批給的土地相毗連，且對任何其他相連土地的所有人或承批人屬無可利用者；

（四）將已按第一百六十六條第一款（一）項或（二）項的規定宣告批給失效的土地，批予依法獲許可在澳門特別行政區境內經營的信用機構，但須同時符合下列要件：

（1）該土地的承批人為擔保落實土地利用或重新利用的融資已將土地的利用權或租賃批給所衍生的權利抵押予該信用機構；

（2）該承批人不履行上分項所指的融資而須承擔的義務；

（3）土地的利用已完成地基工程；如有地庫層，則尚包括地庫及地面層樓板的結構工程；

（4）信用機構已聲明在澳門特別行政區指定的期間內，申請將批給移轉第三人，並由該第三人按之前的批給合同所載的土地用途和利用對土地進行利用，以及承擔該合同所定的義務和負擔。

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、體育事業或社會服務；

（2）興建公用事業設施；

（3）配合已向公眾尤其是透過下列方式公佈的政府政策的建設：

i）載於年度的施政方針；

ii）政府在立法會施政報告及施政方針答問大會上公佈；

iii）政府在政策新聞發佈會上公佈。

（4）參與由行政當局發起的城市建設計劃。

（二）旨在興建主要屬居住用途且僅供澳門特別行政區公共行政當局現職或退休人員使用的樓宇的批給。

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建築物。

第五十六條
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）對批給所衍生的狀況的受移轉人資格的限制。

三、在不影響第一百五十五條第三款（一）項規定的情況下，屬上條第一款（四）項的土地批給，信用機構無須繳付溢價金，但須將移轉批給的價金經扣除貸款、應收的利息和因土地批給及移轉批給而產生的費用後的餘款交付澳門特別行政區。

第五十七條
溢價金

一、上條第二款（一）項所指的溢價金可透過金錢或實物支付的方式繳納。

二、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。

三、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、綜合消費物價指數及以往公開招標的判給價。

四、計算溢價金金額的基數必須至少每兩年檢討一次。

第二分節 農用土地

第五十八條
法律制度

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

第五十九條
期間

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。

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、第五十條至第五十二條的規定經作出必要配合後，適用於續期申請的其他程序。

第六十條
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作其他的經營時，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。

第六十一條
公開招標的強制性

在臨時批給之前須進行公開招標，但在例外情況下，可按下條的規定豁免公開招標。

第六十二條
豁免公開招標

一、下列情況豁免公開招標：

（一）續期；

（二）移轉批給所衍生的狀況。

二、如屬基於推動環境保護的批給，則可豁免公開招標。

第六十三條

禁止轉租賃

禁止將批給土地全部或部分轉租賃。

第二節 無償批給

第六十四條
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批給的規定作補充規定。

二、不得對批給所衍生的權利設定負擔尤其是進行抵押或將之移轉。

三、無償批給不可轉換為有償批給，亦不可更改批給用途。

四、如屬無償批給，承批人獲豁免繳付任何費用、負擔或手續費。

第六十五條
土地面積的限額

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。

第六十六條
失效

如承批人未在批給合同或第一百零四條第二款規定的任一期間內進行土地利用，則無償批給失效，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。

第六十七條
解除

屬下列情況，行政長官可解除批給：

（一）如承批人的法律狀況改變而不再具正當性獲無償批給，且已改變的法律狀況持續超過一年；

（二）修改批給用途；

（三）未經預先許可更改土地的利用；

（四）土地的使用偏離批給的目的或該等目的從未實現；

（五）違反第六十四條第二款的規定；

（六）違反其他在合同內已訂明須作出此處罰的義務。

第三節 專用批給

第六十八條
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，並補充適用對相同用途的租賃批給的規定。

第六十九條
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：

（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。

第七十條
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土地行使專用的權利。

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撥歸澳門特別行政區，但不影響下款的規定。

四、如屬第七十五條第二款（二）項的情況，有償批給的承批人可獲相當於第一款所指的權利尤其包括土地上的建造物及固定設施在第一百七十條所指宣告批給解除的批示於《公報》公佈日的實際價值的賠償，但倘有的專營服務批給合同另有規定者除外。

五、不得對第一款所指的權利設定負擔尤其是進行抵押，或在臨時批給期間進行生前移轉。

六、禁止：

（一）轉租賃；

（二）修改批給的用途，但因新的或修改的城市規劃生效而需要修改，又或曾被廢止的城市規劃恢復生效的情況除外。

第七十一條
公開招標的強制性

在專用批給之前須進行公開招標，但在例外情況下，可按下條的規定豁免公開招標。

第七十二條
豁免公開招標

一、下列情況豁免公開招標：

（一）續期；

（二）移轉批給所衍生的狀況。

二、如為確保公共服務得以持續提供，則可豁免公開招標。

第七十三條
期間

一、專用批給的期間最長為十五年，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。

二、如申請批給續期卷宗的文件證明承批人仍符合之前獲批給的要件，則行政長官得許可批給的續期。

三、第五十條至第五十二條的規定經作出必要配合後，適用於續期申請的其他程序。

第七十四條
費用及保證金

一、專用批給須按年繳納費用。

二、上款所指費用的金額及結算程序由公佈於《公報》的行政長官批示訂定。

三、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間在批給合同內訂定。

四、上款所指的保證金須於批給合同在《公報》公佈前提供。

第七十五條
批給的失效及解除

一、屬下列情況，批給失效：

（一）有關利用未在指定期間內實現，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；

（二）首次批給期間或其續期期間屆滿後，承批人未按第七十三條規定的期間申請續期，或所作申請不獲許可；

（三）獲批給的法人消滅；

（四）批給土地上所裝置的設施的相關公共服務的批給或判給消滅。

二、屬下列情況，行政長官可解除批給：

（一）土地的使用偏離批給的目的或該等目的從未實現；

（二）基於公共利益而有需要將已批給的土地供公眾使用或作其他用途；

（三）違反第七十條第五款或第六款的規定；

（四）違反第一百四十六條的規定，未經許可而將批給所衍生的狀況移轉；

（五）違反其他在合同內已訂明須作出此處罰的義務。

第四節 以准照佔用

第七十六條
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。

第七十七條
期間

一、佔用准照為期一年，如於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，向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、在准照續期時，可修訂佔用的條件。

第七十八條
費用

一、佔用准照須按年繳納費用。

二、上款所指費用的金額及結算程序由公佈於《公報》的行政長官批示訂定。

三、在准照續期時，可調整費用。

第七十九條
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、危險或引致公眾不方便的物品。

第八十條
廢止

屬下列任一情況，行政長官可在准照期間屆滿前將之廢止：

（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。

第八十一條
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已作出的改善物，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造物或設施，並將土地回復到建造該建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 土地的權利交換

第八十二條
法律制度

土地的權利交換，受本節所載的特別規定以及適用於租賃批給合同或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
容許交換

一、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的土地的權利。

二、僅基於公共利益尤其為開闢公共道路、興建公共房屋或公共醫療設施等，澳門特別行政區方可主動交換上款所指的權利。

第八十四條
方式

一、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給予該等權利。

二、私人實體僅可申請將下列任一權利在不帶任何責任或負擔的情況下，交換上條所指的可處置的土地的權利：

（一）私有土地的完全所有權；

（二）國有土地的利用權；

（三）國有土地的租賃批給所衍生的權利。

第八十五條
權利的證明

私人實體或公共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，以及在該土地倘有設定的責任或負擔的證明。

第八十六條
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、如屬第八十三條第二款所指的情況，則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五十七條第二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

第八十七條
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，以及受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。

第八十八條
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。

二、利用權價金及地租須根據公佈於《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，以及批給的用途和土地的利用。

三、利用權價金須於批給合同所指定的期間及地點一次繳清。

四、地租按年計算，並須按第二款所指的行政長官批示的規定繳付。

第八十九條
特別條款

一、在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）對批給所衍生的狀況的受移轉人資格的限制。

三、第五十七條的規定，經作出必要配合後，適用於上款（一）項所指溢價金的訂定。

第八章 劃界

第九十條
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。

第九十一條
臨時劃界

一、臨時劃界是在界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，則按第一百二十三條的規定進行臨時劃界。

第九十二條
出席劃界

一、土地批給的申請人與已申請批給毗連土地的人，以及擁有其他毗連土地的所有權或其他物權的利害關係人，均可出席臨時劃界。

二、須至少提前七日以書面通知召集上款所指的人。

第九十三條
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，但導致不得在同一土地範圍進行全部或局部的新劃界。

第九十四條
劃界失效

如批給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。

第九十五條
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。

第九十六條
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。

第九十七條
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。

第九十八條
劃界費用

如利害關係人所申請的並非無償批給，則須承擔由公佈於《公報》的行政長官批示訂定的劃界費用。

第九章　承批人的權利與義務

第九十九條
城市規劃的接納

承批人須遵守在批給土地所在區域內實施的城市規劃的規定，並須遵守為合理使用所批給土地的自然資源而對承批人定出的條件。

第一百條
毗連土地

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。

第一百零一條
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。

第一百零二條
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。

第一百零三條
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。

第一百零四條
利用的程序

一、土地的利用期間及程序由有關批給合同訂定。

二、如批給合同未有載明，而有關利用其中包括興建建築物，則須遵守下列最長期間：

（一）提交建築計劃的期間為九十日，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間為一百八十日，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間為六十日，自核准專業計劃的通知日起計；

（四）開始工程的期間為十五日，自工程准照發出日起計；

（五）完成工程的期間為工程准照所載者。

三、如不遵守上款所指任一期間，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，視乎情況須付相當於溢價金或判給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間的計算。

五、如基於不可歸責於承批人且行政長官認為充分的理由，則應承批人的申請，行政長官可批准中止或延長土地利用的期間。

第一百零五條
逾期利用的罰款決定的登記

一、土地工務運輸局須在上條第三款所指的罰款的決定轉為不可申訴後十五日內，將該事實通知物業登記局，並由後者依職權以附註方式在相關土地的物業登記中作出登記。

二、向上款所指的土地的承批人提供抵押貸款的信用機構，有權向土地工務運輸局申請發出科處罰款的決定的證明書，即使有關決定仍屬可申訴的情況亦然。

第一百零六條
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。

第一百零七條
捨棄

容許捨棄任何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。

第一百零八條
農用土地批給面積的減少

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”）。

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面積減少。

第一百零九條
權利的保留

不論任何批給，對自然資源尤其是礦藏、石礦及水源的權利，均視為保留予國家，但不影響第九十九條的規定。

第十章 批給及佔用的程序

第一節 一般規定

第一百一十條
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。

第一百一十一條
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及以准照佔用的情況。

第一百一十二條
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。

第一百一十三條
印花稅

批給或佔用的程序及其附隨事項，均免繳印花稅。

第二節 普通程序

第一分節 程序的發起及階段

第一百一十四條
程序的發起

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。

第一百一十五條
程序的階段

一、行政當局主動開展的程序由下列階段組成：

（一）將擬公開招標的土地臨時劃界；

（二）公開招標；

（三）聽取土地委員會的意見；

（四）臨時批給；

（五）公佈批給憑證；

（六）在物業登記局作臨時批給的登記；

（七）證實有關利用及確定劃界；

（八）就臨時批給轉為確定批給作出登記。

二、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）如不屬獲豁免公開招標的情況，公開招標；

（四）聽取土地委員會的意見；

（五）臨時批給；

（六）公佈批給憑證；

（七）在物業登記局作臨時批給的登記；

（八）證實有關利用及確定劃界；

（九）就臨時批給轉為確定批給作出登記。

第二分節 由行政當局主動開展的程序

第一百一十六條
公開招標

一、公開招標以密封標書進行，但在出現投標價相同或相約的情況，可加入公開口頭競價的方式。

二、公開招標的底價不得低於按第五十七條所指的行政法規就同一土地的可建容量而計算所得的溢價金金額。

三、公開招標的程序由行政法規訂定。

四、上款所指的行政法規尤可訂定：

（一）投標人的資格；

（二）不予接納標書的標準，尤其是不符合城市規劃的利用計劃的標書；

（三）判給的標準；

（四）可不予判給的情況。

第一百一十七條
對甄選標書結果的審議

土地工務運輸局須將載有根據上條所指的行政法規進行甄選標書所得結果的報告的卷宗呈行政長官審議，以作初端批示。

第三分節 應利害關係人申請而開展的程序

第一百一十八條
最初申請

一、程序自利害關係人向土地工務運輸局提交致行政長官的申請書時開展。

二、申請書須：

（一）載明物業登記所需的申請人身份資料；

（二）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；

（三）指明批給擬達至的用途；

（四）指出土地每平方米的年租，但不可低於現行的表所載者；

（五）說明以申請人本人，或其配偶、其無行為能力的未成年子女或其本人佔有公司資本一半以上的公司的名義作為權利人的批給。

三、如屬第五十五條第二款、第六十二條第二款、第七十二條第二款及第一百三十八條第二款所指的豁免公開招標，則須在審議過程中，且不遲於第一百二十二條第二款所指的土地工務運輸局意見書完成之前，按下款所述的方式，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、申請批給的土地面積、位置及用途、建築面積、倘有的溢價金金額，以及申請豁免公開招標的理由。

四、土地工務運輸局須透過該局的互聯網網站公佈申請土地批給的主要內容；因應社會發展所需，可由公佈於《公報》的行政長官批示訂定其他公佈的方式。

第一百一十九條
組成

一、批給申請書須附同下列文件：

（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，第三十七條第三款所指的聲明書；

（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；

（六）具有可發展或長期經營有關建設項目經驗的證明文件。

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有按適用法例的規定編製的並包含預計投資額的初研方案。

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；

（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，下列者被視為大型建設計劃：

（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。

第一百二十條
保證金

一、申請以豁免公開招標批給土地者，須在土地工務運輸局提交一項保證金，但屬申請無償批給或屬第五十五條第一款及第二款（一）項（4）分項的情況除外。

二、上款所指的保證金金額及繳付方式，由公佈於《公報》的行政長官批示訂定。

三、如申請不獲許可或因可歸責於申請人的理由而將卷宗歸檔，則第一款所指的保證金撥歸澳門特別行政區。

四、如按第一百二十三條第二款(二)項的規定進行公開招標，則將第一款所指的保證金退還給申請人。

五、如申請獲批准，則在應付的溢價金中扣除該保證金。

第一百二十一條
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，則須委任受託人或指定代表，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彼等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任受託人或指定代表，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；如所訂期間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。

第一百二十二條

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）按已核准的城市規劃的規定，有關土地是否適合擬進行的利用；

（二）負責執行相關政府政策的主管實體的詳細意見，當中尤須說明有關申請是否配合政府政策及其具體依據；

（三）有關計劃的經濟財政可行性；

（四）如實際情況需要，環境影響評估；

（五）是否存在第三人的權利；

（六）按計劃的工程的性質及規模，在利用程序中擬訂出的期間及階段；

（七）基於批給用途並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特別條款。

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，須列明批給應遵守的條件。

第一百二十三條
初端批示

一、卷宗須呈行政長官審議，以作初端批示。

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：

（一）進行土地的臨時劃界；

（二）舉行公開招標。

三、土地工務運輸局須在十五日內將上款所指的決定通知申請人。

四、第二款所指的公開招標按第一百一十六條及第一百一十七條的規定進行。

第四分節 共同規定

第一百二十四條
對批給的決定

經聽取土地委員會的意見後，卷宗須呈行政長官審議，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。

第一百二十五條
通知及接受

一、須按具體情況將上條所指的決定通知獲甄選的投標人或申請人，以便其在通知書所指的期間內聲明是否接受批給。

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與批給有關的處分行為，並載明為物業登記所需資料，但不影響以補充聲明對其作出補充。

第一百二十六條
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，發出支付憑單予承批人，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。

第一百二十七條

憑證

批給及倘有與批給有關的處分行為，均以按第一百二十五條第二款的規定公佈於《公報》的運輸工務司司長批示作為憑證。

第一百二十八條
證明力

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

第一百二十九條
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。

第一百三十條
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號法令所定的驗樓委員會進行查驗予以證實。

第一百三十一條
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。

第一百三十二條
使用准照的廢止

一、如屬下列情況，土地工務運輸局局長可廢止使用准照：

（一）建於已批給的土地上的樓宇已不存在或已全部倒塌；

（二）建於已批給的土地上作非住宅用途且屬單一所有權制度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。

二、土地工務運輸局須在上款所指的決定轉為不可申訴後十五日內，將該事實通知物業登記局，並由後者依職權以附註方式在相關土地的物業登記中作出登記。

三、對第一款所指的廢止使用准照的決定，可在接獲通知日起計三十日內向運輸工務司司長提起任意訴願。

第三節 特別程序

第一百三十三條
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。

第一百三十四條
臨時佔用

一、申請臨時佔用時，須向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。

第一百三十五條
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。

第一百三十六條
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。

第一百三十七條
佔用的憑證

佔用以准照作為憑證。

第一百三十八條
無償批給

一、申請無償批給時，須向土地工務運輸局提交致行政長官的申請書。

二、無償批給的程序，土地批給前無須進行公開招標，但有關申請須按情況符合第五十五條第二款、第六十二條第二款或第七十二條第二款規定的要件。

第四節 修訂批給

第一百三十九條
修改批給用途及更改土地利用

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）因新的或修改的城市規劃生效，又或曾被廢止的城市規劃恢復生效而需要修改者；

（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）因新的或修改的城市規劃生效，又或曾被廢止的城市規劃恢復生效而需要修改者；

（二）有利於澳門特別行政區社會發展的公共利益。

第一百四十條
因城市規劃變動而需修改批給用途及更改土地利用

一、如在有償臨時批給或有償確定批給重新利用土地期間，因新的或修改的城市規劃生效，又或曾被廢止的城市規劃恢復生效而令承批人無法按批給合同的規定開始或繼續對土地進行利用或重新利用，則承批人可在該城市規劃開始生效或恢復生效後六個月內，但不可超過第一百六十六條第一款(一)項或(二)項所指的期間，提出：

（一）修改批給用途或更改土地利用的申請；

（二）聯同受移轉人申請移轉批給所衍生的狀況及修改批給用途或更改土地利用，但僅限於本法律或有關批給合同沒有禁止移轉的情況；或

（三）捨棄批給的申請。

二、在下列任一情況，行政長官可解除土地批給或宣告收回土地：

（一）逾上款所指的期間，承批人未作出該款所指的申請；

（二）承批人提出修改批給用途或更改土地利用的申請，因不符合城市規劃或其他可歸責於承批人的原因而被否決；

（三）在提出上款所指的申請後，因可歸責於承批人的原因導致程序中止超過六個月而被歸檔。

三、屬無償批給，如因新的或修改的城市規劃生效，又或曾被廢止的城市規劃恢復生效而令承批人無法開始或繼續對土地進行利用或重新利用，則承批人可在該城市規劃開始生效或恢復生效後六個月內但不可超過第六十六條所指的期間，提出：

（一）更改土地利用的申請；或

（二）捨棄批給的申請。

四、在下列任一情況，行政長官可解除土地批給或宣告收回土地：

（一）逾上款所指的期間，承批人未作出該款所指的申請；

（二）承批人提出更改土地利用的申請，因不符合城市規劃或其他可歸責於承批人的原因而被否決；

（三）在提出上款所指的申請後，因可歸責於承批人的原因導致程序中止超過六個月而被歸檔。

五、屬第一款及第二款的情況，承批人有權就受到的損害獲得賠償，但不影響下款的規定。

六、屬第二款（二）項或（三）項的情況，承批人僅可就其提出第一款所指的申請前受到的損害獲得賠償。

七、第五款所指的賠償的權利時效期間及賠償的金額均由制定城市規劃法律制度的法律訂定。

八、如土地批給正處於第六十六條、第一百六十六條第一款（一）項或（二）項所指的情況，則新的或修改的城市規劃生效，又或曾被廢止的城市規劃恢復生效，均不被視作承批人不遵守利用土地期間的合理理由。

第一百四十一條
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履行的負擔；

（四）申請是否存在投機意圖；

（五）新提出的利用是否抵觸現行法例或任何針對有關區域的城市規劃。

二、如予以批准，須修改批給合同，且須修訂租金或地租，並可按第五十六條或第八十九條的規定引入特別條款。

三、如屬下列條款所指的情況，則須按第一百一十八條第三款及第四款規定的時間及方式，向公眾公佈有關申請的主要內容，尤其是申請人的名稱、已批給的土地面積、位置及用途、申請的批給用途或土地利用、倘有的附加溢價金金額，以及申請修改批給用途或更改土地利用的理由：

（一）第一百三十九條第二款；

（二）第一百三十九條第三款，但僅限於原利用計劃屬第一百一十九條第五款所指的大型建設計劃的情況。

第一百四十二條
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或更改已批土地的利用，而承批人已接受第一百二十三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，以及同時符合以下要件，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）所批土地不屬第一百一十九條第五款所指類別的大型建設計劃；

（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；

（3）同意如因新的或修改的城市規劃生效，又或曾被廢止的城市規劃恢復生效而無法開始或繼續對土地重新利用，則無權基於工程准照被廢止而獲任何賠償。

第一百四十三條
程序

批給的普通程序的規定經作出必要配合後，適用於因修改批給的用途或更改已批土地的利用、移轉、轉租賃或其他原因而修訂批給，以及捨棄批給的程序。

第十一章 替換程序當事人及移轉批給所衍生的狀況

第一百四十四條

決定性的事實

一、可因下列事由而替換程序當事人或移轉批給所衍生的狀況，但本法律及有關批給合同另有規定者除外：

（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，且一次或多次累計移轉該公司或其控權股東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為。

三、在不影響上款規定的情況下，屬下列批給，如移轉承批公司或其控權股東公司的資本超過百分之十，承批公司須在移轉事實發生後三十日內將之通知土地工務運輸局，但無記名股份有限公司除外：

（一）臨時批給；

（二）確定批給，但僅限於移轉批給所衍生的狀況須經行政長官預先許可的情況。

四、如不遵守上款的規定，行政長官可：

（一）如屬第一次違反，向承批人科以由批給合同訂定的罰款，又或如合同未有訂明，則科以相當於溢價金或判給價百分之一的罰款；

（二）如屬第二次違反，解除批給。

第一百四十五條
許可的需要

一、替換程序當事人或移轉批給所衍生的狀況，均須經行政長官預先許可，但不影響第一百四十六條及第一百四十七條的規定。

二、如未經許可而替換程序當事人或移轉批給所衍生的狀況，該等行為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另有規定者除外。

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。

第一百四十六條
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；

（二）供從事專營業務的土地批給；

（三）專用批給。

二、如屬上款（二）項及（三）項所指的批給，移轉確定批給所衍生的狀況須經行政長官預先許可，但已轉為確定的專用批給的死因移轉除外。

第一百四十七條
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，但屬確定批給的死因移轉除外。

第一百四十八條
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議，而為適用本法律的規定，新持有人的狀況視作原始持有的狀況。

第一百四十九條
許可替換及移轉

如與程序或批給相關的溢價金、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，則不許可替換或移轉。

第一百五十條
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。

第一百五十一條
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，替換即視為已經作出。

第一百五十二條
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、關於已提起財產清冊司法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。

第一百五十三條
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。

第一百五十四條
生前移轉

一、移轉批給所衍生狀況的申請，須由承批人及受移轉人共同提出。

二、如屬下列情況，移轉不獲許可，但有合理理由者除外：

（一）不遵守土地利用的任一期間；

（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條件及方式發展或落實。

三、如在下列情況提出申請移轉，須按第一百一十八條第三款及第四款的方式及時間，向公眾公佈有關申請的主要內容，尤其是承批人的名稱、受移轉人的名稱、已批給的土地面積、位置及用途、倘有的附加溢價金金額，以及申請移轉的理由，但屬死因移轉或透過司法訴訟程序進行的情況除外：

（一）臨時批給；

（二）確定批給，但僅限於移轉批給所衍生的狀況須經行政長官預先許可。

第一百五十五條
許可的決定

一、決定許可移轉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間及附加溢價金的支付。

二、為適用上款的規定，在下列情況，移轉須繳交附加溢價金：

（一）在臨時批給期間移轉；

（二）屬第一百四十五條第四款的情況。

三、上款所指的附加溢價金為按以下方式計算所得的差額：

（一）如申請不包括修改批給用途或更改土地利用，則以原批給合同所載的各用途的建築面積，按遞交移轉申請日正生效的溢價金法例計算所得的總溢價金，再與原合同的總

溢價金相減所得的差額；

（二）如申請包括修改批給用途或更改土地利用，則按新利用計劃獲土地工務運輸局核准日正生效的溢價金法例，計算該計劃所載各項用途的建築面積而得總溢價金，再與原合同的總溢價金相減所得的差額；

（三）如申請不包括修改批給用途或更改土地利用，但是次移轉前曾獲許可修改批給用途或更改土地利用，則按遞交移轉的申請日正生效的溢價金法例，計算對上一次獲許可修改批給用途或更改土地利用的利用計劃所載的各項用途的建築面積而得的總溢價金，再與在未獲許可作任何修改批給用途或更改土地利用前的原合同所載的總溢價金和曾因獲許可修改批給用途或更改土地利用而修訂的批給合同所載的附加溢價金的總和相減而得的差額。

四、如按上款的規定計算所得的差額為負數，承批人不獲退回任何款項。

第一百五十六條
概括許可

一、可於批給合同內概括許可在同時符合下列要件的情況下，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、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。

第一百五十七條
死因移轉

一、對有償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一百五十二條所

訂的期間及方式提出申請。

二、在上款所指的情況，行政長官得以繼承人明顯地未能確保履行批給所定的義務作為依據，不許可移轉，且不影響以下兩款的規定。

三、如不按第一款的規定提出申請或移轉申請不獲許可，且出現第一百六十六條任一項的情況，則行政長官可解除臨時批給，而承批人的繼承人有權因在土地上已作出的一切改善物而獲得相當於第一百七十條所指的宣告解除批給的批示在《公報》公佈日該等改善物的實際價值的賠償，但屬下款所指的情況除外。

四、在下列的情況，臨時批給失效，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：

（一）因可歸責於繼承人的事實而未能在承批人死亡之日起計一年內申請司法分割或作出非司法分割；及

（二）出現第一百六十六條任一項的情況。

五、如屬有償確定批給，則須在承批人死亡之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。

第一百五十八條
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當事人或移轉臨時批給所衍生的狀況，或以生前行為移轉須經行政長官預先許可移轉的確定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替換或移轉的批示之前，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裁定理由不成立，則上款所指的許可即告失效。

第一百五十九條
公證員的義務

一、公證員僅於租賃批給轉為確定時，方可繕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，則在有關移轉獲許可前，公證員不得繕立有關移轉的公證書。

三、第一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一百五十六條第二款的規定。

第一百六十條
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；

（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。

第一百六十一條
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。

第一百六十二條

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要件。

第一百六十三條
移轉的憑證

一、以生前行為移轉有償臨時批給或移轉須經行政長官預先許可移轉的有償確定批給所衍生狀況，又或死因移轉有償臨時批給所衍生狀況，均以公佈於《公報》的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、移轉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，均按不動產移轉的規定作出，但不影響上款的規定。

第十二章 終止程序及批給

第一百六十四條
不批准申請

如申請人或其代表不遵守本法律及補充法規的規定，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。

第一百六十五條
卷宗歸檔

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）捨棄申請；

（三）程序因可歸責於利害關係人的原因而中止超過六個月。

第一百六十六條
批給的失效

一、除第七章及第十一章規定的情況外，如出現下列任一情況，都市性土地或具有都市利益的土地的臨時批給或正處於重新利用階段的確定批給亦告失效：

（一）未能在合同訂定的期間及按合同的規定完成土地的利用或重新利用，又或如合同未有訂明，在第一百零四條第三款所指的一百五十日期間過後未能完成土地的利用，且不論之前曾否被科處罰款；

（二）連續或間斷中止利用或重新利用土地的時間達合同所規定的期間；如合同未訂明，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。

二、除第七章及第十一章規定的情況外，如出現下列任一情況，農用土地的臨時批給亦告失效：

（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。

第一百六十七條
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。

第一百六十八條
失效的後果

一、批給經宣告失效後，已繳付的溢價金及以任何方式已在土地上作出的改善物，一概撥歸澳門特別行政區，承批人無權獲得賠償或補償。

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利用權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。

三、按第一百六十六條及上條的規定宣告批給失效，並不影響徵收所欠繳的到期溢價金、租金、地租或倘有的罰款。

第一百六十九條
解除及收回

一、除第七章、第十章及第十一章規定的情況外，如出現下列任一情況，不論是否屬確定批給，行政長官亦可解除租賃批給：

（一）在合同或法律所定期間內不繳付溢價金；

（二）未經預先許可而修改批給用途或更改土地的利用；

（三）土地的使用偏離批給的目的，或該等目的從未實現；

（四）在禁止轉租賃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賃；

（五）違反第一百四十五條、第一百四十六條或第一百四十七條的規定，未經許可而將批給所衍生的狀況移轉；

（六）違反其他在合同內已訂明須作此處罰的義務。

二、批給被解除後，已繳付的溢價金及以任何方式已在土地上作出的改善物，一概撥歸澳門特別行政區，承批人無權獲得賠償或補償，但不影響第七十條第四款、第一百四十條第五款及第一百五十七條第三款的規定。

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，已繳付的溢價金和利用權價金，以及以任何方式已在土地上作出的改善物，一概撥歸澳門特別行政區，而澳門特別行政區可根據該改善物於宣告收回土地的批示在《公報》公佈之日的實際價值，給予承批人以行政長官批示訂定的賠償，但不影響下款的規定。

四、如出現第六十七條或第一百四十條第四款的情況，以長期租借方式無償批給的土地可被宣告收回，承批人無權獲任何賠償，亦無權取回以任何方式已在土地上作出的改善物。

五、按第一款或第三款的規定解除批給或收回土地，並不影響徵收所欠繳的到期溢價金、租金、地租及倘有的罰款。

第一百七十條
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。

第一百七十一條
單方終止都市性土地或具有都市利益的土地的租賃批給

一、僅基於有需要進行對澳門特別行政區可持續發展屬不可或缺的建設的理由，行政長官方可於租賃批給合同期或任何續期屆滿至少十八個月之前以書面通知承批人單方終止有關合同。

二、如行政長官行使上款所指的權力，則承批人有權獲得相當於批給所衍生的權利尤其包括已作出的改善物例如建造物或建築物在第一百七十四條第一款所指的宣告單方終止的批示於《公報》公佈日的實際價值的賠償，但批給合同另有規定者除外。

第一百七十二條
單方終止農用土地的租賃批給

一、僅基於有需要進行對澳門特別行政區可持續發展屬不可或缺的建設的理由，行政長

官方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承批人單方終止有關合同。

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）取回在相關土地已作出的一切改善物，但以不損害該土地的經濟價值為條件；

（二）獲得相當於批給所衍生的權利尤其包括已作出的必要改善物在第一百七十四條第一款所指的宣告單方終止的批示於《公報》公佈日的實際價值的賠償。

第一百七十三條
農用土地的租賃批給期屆滿

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。

第一百七十四條
單方終止的宣告

一、在不影響第一百七十一條第一款及第一百七十二條第一款規定的情況下，該等條文所指的單方終止須透過公佈於《公報》的行政長官批示宣告。

二、土地工務運輸局須在上款的批示公佈後十五日內，通知物業登記局，並由後者依職權以附註方式在土地的物業登記中作出登記。

第一百七十五條
失效

一、被宣告單方終止的租賃批給於批給期屆滿失效。

二、上款所指的失效由公佈於《公報》的行政長官批示宣告。

第一百七十六條
改善物

本法律所規定的有權因改善物而獲得賠償或取回改善物，僅限於在同一合同或任何續期的有效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。

第一百七十七條
賠償

一、第七十條第四款、第一百五十七條第三款、第一百七十一條第二款及第一百七十二條第二款(二)項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承批人協議；

（二）司法裁判。

二、對本條規定的事宜，還適用經作出必要配合後的八月十七日第12/92/M號法律第三章及十月二十日第43/97/M號法令第二編及第三編第一章的規定。

第一百七十八條
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。

第一百七十九條
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或佔用人勒遷：

（一）宣告批給失效；

（二）宣告解除租賃批給或專用批給；

（三）宣告收回以長期租借方式批給的土地；

（四）准照廢止或失效。

二、勒遷按經作出必要配合後的八月二十一日第79/85/M號法令的規定進行。

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

第一百八十條
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。

第一百八十一條
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）將批給所衍生的權利移轉；

（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；

（四）第一百零五條第一款、第一百三十二條第二款及第一百七十四條第二款所指的事實；

（五）批給的失效或解除；

（六）收回以長期租借方式批給的土地。

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、批給續期的登記無須繳納手續費。

五、在宣告批給解除或失效或收回土地的批示在《公報》公佈後十五日內，土地工務運輸局須將該事實通知物業登記局，並由後者依職權以附註方式在土地的物業登記中作出登記。

第一百八十二條
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間外，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。

第一百八十三條
依職權作出的通知

物業登記局須最遲在每月的最後一日，將上月依據第一百二十五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

第一百八十四條
劃界

臨時或確定劃界均由地圖繪製暨地籍局作出。

第一百八十五條
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規定的其他違法行為。

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。

第一百八十六條
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。

第一百八十七條
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實施或被發現的日期、時間、地點及情節；

（三）已知悉的證據方法。

第一百八十八條
查封的通知

對都市性土地、具有都市利益的土地或農用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，但屬確定批給且移轉該批給所衍生的狀況無須經行政長官預先許可的情況除外。

第一百八十九條
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

第一百九十條
劃界的欺詐

拆除、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。

第一百九十一條
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。

第一百九十二條
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。

第一百九十三條
違令罪

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》第三百一十二條第一款規定的違令罪處罰。

第一百九十四條
法人的刑事責任

一、如出現下列任一情況，法人，即使其屬不合規範設立者，以及無法律人格的社團及特別委員會，均須按本條的規定對本節所指的犯罪負責：

（一）其機關或代表人以該等實體的名義及為其利益而實施本節所指的犯罪；

（二）聽命於上項所指機關或代表人的人，以該等實體的名義及為其利益而實施本節所指的犯罪。

二、如行為人違反有權者的明示命令或指示而作出行為，則排除上款所指實體的責任。

三、第一款所指實體的責任並不排除有關行為人的個人責任。

四、就本節所指的犯罪，對第一款所指的實體科處最高三百六十日罰金，但不影響第一百九十條的規定。

第一百九十五條
判決的效力

因實施本節所指的犯罪而被判刑者，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

第一百九十六條
非法佔用土地

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）不足或等於五百平方米，罰款澳門幣五萬元至澳門幣十萬元；

（二）五百平方米以上至一千五百平方米，罰款澳門幣十五萬元至澳門幣七十五萬元；

（三）一千五百平方米以上至二千五百平方米，罰款澳門幣八十萬元至澳門幣一百五十萬元；

（四）二千五百平方米以上，罰款澳門幣一百六十萬元至三百萬元。

第一百九十七條
其他行政違法行為

不遵守第一百條至第一百零二條的任一規定者，科以澳門幣一萬元至澳門幣五萬元罰款。

第一百九十八條
累犯

一、為適用本法律的規定，在行政處罰決定轉為不可申訴後一年內，且距對上一次的行政違法行為實施日不足五年，再實施本節所指的行政違法行為者，視為累犯。

二、屬累犯的情況，罰款的最低限額提高四分之一，最高限額則維持不變。

第一百九十九條
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特別委員會，均須對其機關或代表以其名義且為其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。

第二百條
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。

第二百零一條
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。

第二百零二條
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二百零三條至第二百零五條的規定進行，並補充適用《行政程序法典》的規定。

第二百零三條
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。

第二百零四條
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：

（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。

第二百零五條
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。

第二百零六條
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。

第二百零七條
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。

第二百零八條
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

期間。

二、如上款所指的期間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。

第二百零九條
騰空土地程序的通知

第二百零二條至第二百零五條的規定，經作出必要配合後，適用於騰空土地程序的通知。

第二百一十條
處理擬騰空的土地上的物品

一、在由土地工務運輸局執行第二百零八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適當的地方，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）贈與不牟利機構；

（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。

第二百一十一條
騰空費用

一、如由土地工務運輸局執行第二百零八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

第二百一十二條
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。

第二百一十三條
未完成的佔用程序及批給程序

一、對尚未完成以准照佔用的程序及批給程序，本法律的規定適用於在其生效後作出的一切行為。

二、本法律適用於嗣後的行為時，如須改變在程序內已作出的行為，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。

第二百一十四條
以准照佔用

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

第二百一十五條
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；

（二）承批人的權利及義務即時受本法律規範，但不影響有關合同所作的約定；

（三）如之前定出的土地利用的期間已屆滿，且因承批人的過錯而未進行該土地的利用，則適用第一百零四條第三款及第一百六十六條的規定。

第二百一十六條
過去作出的確定租賃批給

一、確定租賃批給的現有承批人，須在本法律生效起計一年內，聲明有關批給擬繼續受原有法例規範，直至其批給合同期或續期屆滿為止，或選擇適用本法律，但不影響第四款及下條的規定。

二、如批給土地上的建築物屬分層所有權制度，則上款所指的聲明須由佔該分層建築物總值超過三分之二的分層所有人共同作出。

三、如未按第一款規定提交任何聲明，則視為承批人選擇適用本法律。

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

五、第四十九條第二款（一）項及第一百三十二條的規定不適用於本法律生效前已轉為確定的有償租賃批給。

第二百一十七條
過去作出的無償批給

一、本法律適用於本法律生效前已作出的無償批給，但不影響有關無償批給轉換為有償批給的事宜仍可繼續適用原有法例的規定。

二、屬上款所指的批給承批人，須於本法律生效後一年內提出申請將無償批給轉為有償，否則原有法例有關該等事宜的規範不可繼續適用於該等無償批給。

三、按上款的規定轉為有償的批給，不可修改原批給的用途，但因新的或修改的城市規劃生效，又或曾被廢止的城市規劃恢復生效而需要修改者除外。

第二百一十八條
過去作出的抵押及其他法律行為

一、第四十二條第七款的規定不適用於本法律生效前已依法作出的抵押。

二、第一百四十四條第二款的規定不適用於本法律生效前已依法作出該款（一）項或（二）項所指的法律行為。

第二百一十九條
已展開的行政違法處罰程序及騰空土地程序

第二百零二條至第二百零六條，以及第二百零九條的規定，不適用於在本法律生效日已展開的行政違法處罰程序及騰空土地程序。

第二百二十條
補充法例

對於本法律未有明確規範的事宜，按其性質補充適用《行政程序法典》、十月四日第52/99/M號法令、《刑法典》、《刑事訴訟法典》及《物業登記法典》的規定。

第二百二十一條
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。

第二百二十二條
廢止

廢止：

（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；

（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。

第二百二十三條
生效

本法律自二零一四年三月一日起生效。

二零一三年八月十二日通過。

立法會主席 劉焯華

二零一三年八月二十二日簽署。

命令公佈。

行政長官 崔世安

本作品來自澳門法律，依據《第43/99/M號法令》第六條，不受著作權保護。

Public domainPublic domainfalsefalse