第17/2023號法律

维基文库 · 免费全文 · CC BY-SA 4.0

第17/2023號法律
夾心房屋法律制度
2023年8月21日

《第17/2023號法律》經立法會於2023年8月8日通過本法律，行政長官賀一誠於2023年8月10日發佈本法律，並於2023年8月21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

本法律制定夾心房屋的建造和准入制度，並訂定相關單位的使用和出售條件。

第二條
目的

建造夾心房屋的目的為：

（一）協助處於特定收入水平及財產狀況的澳門特別行政區居民解決住房問題，尤其協助其取得房屋；

（二）促進符合澳門特別行政區居民購買力的房屋的供應。

第三條

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。

第四條
單位的用途

一、單位僅用於預約買受人或所有人及其家團自住。

二、自住是指上款所指的人士於房屋內實際及長期居住占用。

第二章 建造樓宇

第五條
政府主導

一、澳門特別行政區政府負責建造夾心房屋的樓宇，以及由行政長官指定的公共機構執行。

二、房屋局具職權統籌單位的出售，以及監察本法律的遵守情況。

第六條
單位及停車場的建造

一、單位類型及面積須符合都市建築方面的法例規定。

二、根據本法律建造的樓宇不適用六月二十六日第42/89/M號法令的規定。

第三章 申請購買單位

第一節 申請要件

第七條
要件

一、符合本法律規定要件的澳門特別行政區居民，得以個人或連同家團的方式申請購買有關單位，但不影響第四款規定的適用。

二、申請由一名申請人提交：

（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。

三、申請人及其家團成員須遵守按第九條及第十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，按第二十一條的規定進行甄選及資格審查時如非屬已婚的申請人或其家團成員已婚，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。

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，不論其所佔的份額為何，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。

第八條
妨礙性要件

一、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，按第四十九條第三款規定曾被解除買賣預約合同者；

（二）在提交申請之日前的十年內，按第四十六條第二款規定曾被宣告買賣預約合同或買賣合同為無效者；

（三）在提交申請之日前的十年內，按第10/2011號法律《經濟房屋法》第五十三條第三款規定曾被解除買賣預約合同者；

（四）在提交申請之日前的十年內，按第10/2011號法律第五十條第二款規定曾被宣告買賣預約合同或買賣合同為無效者；

（五）在提交申請之日前的十年內，屬為取得夾心房屋或經濟房屋、租賃社會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，或使用欺詐手段導致被取

消之前的申請者；

（六）已獲房屋局許可取得夾心房屋的另一家團申請表所載者；

（七）已獲房屋局許可取得經濟房屋的另一家團申請表所載者；

（八）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。

二、上款（六）項至（八）項所指的房屋取得人以外的未婚家團成員，如日後結婚，可自有關房屋交付使用之日起十年後另行申請取得單位。

第九條
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等於為取得經濟房屋訂定的每月收入上限的百分之五十。

三、申請人及其家團成員的每月收入上限等於為取得經濟房屋訂定的每月收入上限另加百分之十。

四、每月收入包括在澳門特別行政區內外取得的收入，尤其是：

（一）從自僱工作或為他人工作取得的收益，但屬因永久失去工作能力而收取的任何賠償除外；

（二）補助金、退休金或退伍金，但另有規定者除外；

（三）從工商業活動、不動產、著作權及財務運用取得的收益。

五、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、上款所指的上限等於為取得經濟房屋訂定的資產淨值上限另加百分之二十。

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，包括第七條第八款（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，有價證券及金額或價值超過澳門元五千元的對應銀行帳戶、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，但屬因永久失去工作能力而收取的任何賠償除外。

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。

第十一條
收入及資產的申報

申請人及其家團成員須申報每月收入及資產淨值。

第二節 取得人的甄選及單位的選擇

第十二條
公開申請

單位取得人須透過公開申請甄選；符合第七條及第八條規定的申請購買單位要件的澳門特別行政區居民可申請。

第十三條

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）供申請的單位位置、數量和類型；

（三）供填寫及遞交申請表的專屬電子平台（下稱“電子平台”）；

（四）利害關係人獲取申請資訊的電子平台；

（五）申請所要求的文件；

（六）第十八條所指名單的張貼地點。

二、除上款所指的發佈外，公開申請的公告須同時在至少兩份澳門特別行政區的報章發佈，一份為中文報章，另一份為葡文報章。

三、報章上發佈的內容可僅包含第一款所指公告中較重要內容的概要。

第十四條
申請

一、申請須透過電子平台向房屋局遞交經適當填妥及簽名的申請表為之。

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）家團成員中非澳門特別行政區居民的身份證明文件副本；

（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。

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

五、申請購買單位的申請人須透過電子平台遞交所需資料及聲明，不接受其他方式遞交，但不影響下條第六款規定的適用。

第十五條
電子平台

一、在使用電子平台發送有關申請文件及資料時，須透過電子身份識別工具證明使用者身份，而該工具的持有人推定為作出行為的行為人。

二、上款所指的電子身份識別工具由公佈於《公報》的行政長官批示訂定。

三、透過電子平台填寫表格或提交申請文件及資料，視為已遵守須具簽名的書面聲明或書面申請的法定要求。

四、以電子方式成功提交已填妥的申請表格、申請文件及資料後，電子平台自動發出提交的電子訊息，當中所記錄的日期視為提交申請之日。

五、透過電子平台提交的經數碼化的紙本申請所需的文件，具有該紙本文件的法律效力，但不影響第5/2005號法律《電子文件及電子簽名》第四條及第2/2020號法律《電子政務》第二十七條第一款規定的適用。

六、上款的規定不影響房屋局要求申請人出示或提交相關文件正本，尤其出現懷疑該等申請文件或資料的真確性或真實性的情況。

七、如須對電子平台進行維護或基於其他不可預計的技術原因而導致該平台於所涉期間屆滿日暫停運作，不論暫停時間長短，相關期間延至恢復運作後緊接的首個工作日屆滿。

第十六條
電子通知

一、為通知的效力，電子平台以及申請人於該平台開設的使用者帳戶中提供的擬接收電子通知的電子地址，均具有住所的法律效力，該電子地址尤其可包括電郵地址、安裝於電子設備中的應用程式或同等技術。

二、以電子方式作出的通知，自收件人按上款規定指定的電子地址查閱特定郵件或通知時視作完成。

三、如收件人未按上款規定查閱特定郵件或通知，於電子平台作出電子通知一事被記錄後的第三日，推定為被通知人接獲有關電子通知之日，如第三日非為工作日，則推定於緊接該日的首個工作日接獲通知。

四、上款所指三日期間的起始日不得延期，即使被通知人居於或身處澳門特別行政區以外地方。

五、如基於不可歸責於被通知人的合理理由導致其在推定之日後收到通知，則可推翻第三款規定的推定。

六、透過電子平台所作的電子方式行政通知，等同於法律規定的以公函等任何其他方式通知本人的行政通知。

第十七條
取消申請資格

申請人在下列任一情況下，取消其申請資格：

（一）逾期提交申請；

（二）不符合規定的要件；

（三）在第十三條第一款（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。

第十八條
名單

一、在第十三條第一款（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。

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、自提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。

第十九條
排名

一、獲接納申請的排名，應根據提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）家團組成中澳門特別行政區永久性居民的人數或比例；

（四）家團成員中是否有載於取得夾心房屋或經濟房屋，又或獲發放取得或融資租賃自住房屋的貸款補貼的另一申請表內。

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，但不影響第二十三條及第二十四條規定的適用。

三、按各項因素給予得分的表，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、如有一個以上申請的最後得分相同，總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，則以電腦隨機抽號的方式排序。

第二十條
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。

第二十一條
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，房屋局須根據第七條及第八條的規定審查申請人及其家團成員是否仍符合要件，其中每月收入限額及資產淨值上限以第九條第一款及第十條第一款所指的最新公佈的行政長官批示訂定的金額為依據。

三、為適用上款的規定，申請人須在指定的期間內透過電子平台遞交下列文件：

（一）家團成員中非澳門特別行政區居民的身份證明文件副本；

（二）申請人及其家團成員的月收入證明文件；

（三）確認申請人及其家團成員的資產淨值聲明書；

（四）申請程序中所作聲明的相關證明文件；

（五）房屋局認為有助於審查的其他文件。

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。

第二十二條
單位的選擇

一、獲甄選的取得人須於房屋局指定的日期及時間在備選的相關類型的單位中選擇其單位。

二、獲甄選的取得人可選擇的房屋類型載於作為本法律組成部分的附件。

第二十三條
取消獲甄選的取得人資格

一、屬下列任一情況，取消獲甄選的取得人資格：

（一）不符合申請購買單位的要件；

（二）在指定的期間內未遞交第二十一條第三款所指的文件或未填補文件上的缺漏；

（三）在同一公開申請中，申請人或其家團內任一成員在多於一份的申請表上出現；

（四）無合理解釋而不到場選擇房屋或已到場但對提供的單位未作任何選擇者；

（五）在行使上條第一款規定的選擇權後拒絕取得或占用有關單位；

（六）在申請過程中作虛假聲明或使用任何欺詐手段。

二、被取消資格的獲甄選取得人可向行政法院提起司法上訴，該司法上訴不具中止效力。

第二十四條
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，須在第二十一條第三款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、屬增加或退出家團成員的情況，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，則重新排序。

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。

第二十五條
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透過電子平台遞交許可房屋局查閱其銀行帳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程序中提供的資料。

第二十六條
個人資料的處理

為確認申請程序中作出的聲明，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，與其他擁有對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。

第四章 出售單位

第二十七條
買賣預約合同

一、單位的買賣預約合同只可在完成地基工程後訂立，但如有地庫層或裙樓，則只可在該地庫層或裙樓的結構工程完成後訂立。

二、買賣預約合同應載明：

（一）有關主體的身份認別資料；

（二）單位的識別資料及售價；

（三）付款條件；

（四）不可轉讓的負擔；

（五）不可轉讓的期間內，僅可將單位作自住用途的義務；

（六）第三十五條第二款所指單位的出售，須將單位售予房屋局；

（七）第三十六條至第三十八條所指向房屋局繳付補價的義務；

（八）第三十六條及第三十七條所指的優先權；

（九）不可轉讓負擔終止後，單位不再受本法律對自住用途的規定限制，但須維持居住用途；

（十）在不可轉讓負擔終止後，首次及其後的單位出售，須將單位售予澳門特別行政區永久性居民；

（十一）將單位作其他用途導致的處罰及後果；

（十二）不遵守付款條件導致的後果。

三、買賣預約合同的立約人須由申請人擔當。

四、如申請人為按第二十一條的規定甄選家團的唯一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。

第二十八條
出售價格及補價比率

一、單位售價及補價比率由公佈於《公報》的行政長官批示訂定。

二、單位售價按下列公式計算：

$$Pv=Vmf\times(1-Rc)$$

公式中的字符代表：

Pv：單位售價；

Vmf：最初單位出售時由房屋局以相鄰區域私人住宅樓宇價格評定的市場價格；

Rc：補價比率，為訂定最初單位售價時按相鄰區域私人住宅樓宇價格折讓的百分比。

第二十九條
大型設備維修基金

一、設立大型設備維修基金，其由相當於倘須依法支付的估算溢價金及建築成本的總和的百分之二的款項組成。

二、上款所指的款項由發展者承擔，其須於樓宇分層所有權憑證確定登記前將款項存入為此目的而設立的帳戶內。

三、在不影響下款規定的情況下，通過基金支付的開支的決議，須按經作出必要配合後的第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第二十九條第二款的規定，以取得法定份額為之。

四、動用基金須經主管實體的預先批准，否則有關決議無效。

五、在澳門特別行政區具公共庫房出納職能的銀行開立基金的專門銀行帳戶屬強制性。

六、本法律對基金未特別規定的事宜，補充適用第14/2017號法律。

第三十條
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七條第八款規定的要件後，房屋局方可發出許可書。

三、許可書應載有預約買受人的身份資料及第二十七條第二款（二）項及（四）項至（十）項規定的事項。

四、如證實預約買受人及其家團成員不符合第七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。

第三十一條
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、夾心房屋單位買賣公證書應載有第二十七條第二款（四）項至（十）項規定的事項。

三、第二十七條第三款及第四款的規定，經作出必要的配合後，適用於公證書的繕立。

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及第三十六條至第三十八條所指向房屋局繳付補價的義務。

第三十二條
物業登記

一、下列事實須作登記：

（一）有關單位的權利設定、出售或預約出售的事實；

（二）第二十七條第二款（四）項至（十）項規定的事實。

二、不可轉讓的負擔，僅在利害關係人提出申請時，由房屋局發出證明方可取消。

第五章 不可轉讓的負擔及單位的出售

第三十三條
不可轉讓的期間

按本法律的規定建造的單位，對其所設定的不可轉讓的期間，自房屋局交付單位使用之日起計，為期十六年。

第三十四條
不可轉讓負擔的終止

一、在下列情況下，不可轉讓的負擔自動終止：

（一）上條所指期間屆滿；

（二）執行因購買有關單位而將該單位作擔保的債務。

二、不可轉讓負擔終止後，單位不再受本法律對自住用途的規定限制，但須維持居住用途。

第三十五條
不可轉讓的負擔的解除

一、不可轉讓的期間未滿十六年，證明預約買受人或所有人或在例外情況下有關家團成員死亡或屬於極重度殘疾，房屋局局長可批准解除不可轉讓的負擔。

二、批准解除不可轉讓的負擔後，預約買受人或所有人只可將單位售予房屋局。

三、為適用上款的規定，單位的售價為預約買受人或所有人在購買單位時所支付的價金，並須扣除以下款項：

（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、下水道及排雨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。

第三十六條
在不可轉讓期間內的司法變賣

一、在不可轉讓的期間內，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，房屋局享有優先權按上條第三款規定的售價買入有關單位。

二、如房屋局不行使上款所指的優先權，透過有關執行所得的款項按下列次序分配，而新取得人須為澳門特別行政區永久性居民：

（一）向房屋局繳付按第三十八條第二款規定計算的補價；

（二）向債權實體支付有關欠款；

（三）向房屋局支付司法變賣價金中超出單位最初售價的款項；

（四）餘款交付債務人。

第三十七條
不可轉讓的期間屆滿後的優先權

一、不可轉讓的期間屆滿後，在首次出售按本法律買入的單位時，房屋局享有優先權。

二、有意出售單位的所有人須將出售計劃及有關合同的條款，尤其是將買受人的姓名及售價，通知房屋局。

三、如所有人不遵守上款規定的通知義務，或將單位出售予不同於已通知的買受人或以低於通知的價金出售單位，房屋局只要自知悉出售的基本內容起六個月內提出聲請，並在提起優先權之訴後十五日內，將應付的價金作出存放，則有權取得已轉讓的單位。

四、房屋局應在第二款所指的通知日期起三十日內行使優先權。

五、在行使優先權時，房屋局須向所有人繳付第二款所指出售計劃的款項，並扣除下條第一款（一）項所指的補價款項。

六、不可轉讓的期間屆滿後，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，房屋局享有優先權按相當於獲接納的投標最高價金及扣除下條第一款（一）項所指的補價款項的價格買入有關單位。

七、作出財產判給批示前，法官須將獲接納的投標最高價金通知房屋局，以便房屋局在接獲通知之日起三十日內行使優先權。

八、如房屋局不行使第六款所指的優先權，透過有關執行所得的款項按下列次序分配，而新取得人須為澳門特別行政區永久性居民：

（一）向房屋局繳付按下條第二款規定計算的補價；

（二）向債權實體支付有關欠款；

（三）餘款交付予債務人。

第三十八條
出售單位

一、不可轉讓的期間屆滿後，在同時符合下列條件的情況下，方可首次出售有關單位：

（一）向房屋局繳付按下款計算出的補價；

（二）房屋局不行使上條所指的優先權；

（三）將單位出售予澳門特別行政區永久性居民。

二、上款（一）項所指的補價須按下列公式計算：

C=Vf×Rc

公式中的字符代表：

C：補價；

Vf：補價時經財政局稅務評定的單位價格，如買賣合同內的售價高於財政局稅務評定的單位價格，則以較高者計算；

Rc：補價比率，為訂定最初單位售價時按相鄰區域私人住宅樓宇價格折讓的百分比。

三、首次及其後的單位出售，須將單位售予澳門特別行政區永久性居民，並取決於許可書的發出，該許可書式樣由公佈於《公報》的行政長官批示核准。

四、如未向公證員遞交以下文件，則不得繕立單位的買賣公證書：

（一）上款規定由房屋局發出的許可書及火災保險單；

（二）不可轉讓的期間屆滿後的首次買賣已按第一款（一）項規定繳付補價的證明。

五、單位買賣公證書應載明其後的出售須向澳門特別行政區永久性居民作出，而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。

第三十九條
通知

在執行因取得有關單位而將該單位作擔保的債務，或在不可轉讓的期間屆滿後，已提起執行之訴以清償由銀行實體所批給的貸款的情況下，債權實體須於提起執行之訴之日起三十日內將有關取得人不履行義務的情況通知房屋局。

第四十條
無效的行為

違反本法律規定的法律行為無效。

第四十一條
不可查封

在不可轉讓的期間內，單位及其買賣預約合同所衍生的權利不可查封，但執行因購買有關單位而將該單位作擔保的債務者除外。

第六章 單位的隨後處置

第四十二條

可處置的單位

在下列情況下，將可處置的單位交付予房屋局：

（一）第三十條第四款或第四十九條第三款所指的買賣預約合同被解除；

（二）按第三十五條第二款規定售予房屋局；

（三）按第三十六條第一款規定變賣予房屋局；

（四）第三十七條所指的優先權的行使；

（五）第四十六條第二款所指的買賣預約合同或買賣合同無效。

第四十三條
解除買賣預約合同

一、如解除買賣預約合同，預約買受人有權獲退回為購買單位已支付的價金。

二、如預約買受人因購買單位成為銀行貸款的債務人，首先須向債權實體償還欠款，餘款則退還予預約買受人。

三、退回的款項中須扣除：

（一）相當於單位售價的百分之一的款項，以抵銷房屋局所承擔的行政開支；

（二）倘有的根據本法律的規定所科處的罰款，僅當相關處罰的決定已轉為不可申訴且未提起稅務執行程序進行強制徵收時方可扣除；

（三）為恢復單位的居住條件而必須進行的工程費用的預計金額；

（四）尚未繳交的管理費、水費、燃氣費、電費及電話費。

第四十四條
無效

一、買賣預約合同或買賣合同被宣告無效時，預約買受人或所有人有權獲退回為購買單位已支付的價金。

二、如預約買受人或所有人因購買單位成為銀行貸款的債務人，首先須向債權銀行償還欠款，餘款則退還予預約買受人或所有人。

三、退回的款項中須扣除：

（一）因占用單位每年相當於售價的百分之二的款項，以對其使用作出補償；

（二）相當於單位售價的百分之一的款項，以抵銷房屋局所承擔的行政開支；

（三）倘有的根據本法律的規定所科處的罰款，僅當相關處罰的決定已轉為不可申訴且未提起稅務執行程序進行強制徵收時方可扣除；

（四）為恢復單位的居住條件而必須進行的工程費用的預計金額；

（五）尚未繳交的管理費、水費、燃氣費、電費及電話費。

第四十五條
轉售的適用制度

一、在單位可作隨後處置的情況下，經作出必要配合後，房屋局根據本法律的規定轉售單位。

二、經房屋局轉售的單位仍受本法律的規定約束。

第七章 處罰制度

第四十六條

虛假聲明

一、如提供虛假聲明，按刑法規定予以處罰。

二、如被判定曾提供有關申請要件的虛假聲明，單位的買賣預約合同及買賣合同均屬無效。

三、買賣預約合同及買賣合同的無效，僅可由房屋局隨時主張，並可由法院依職權宣告。

第四十七條
行政違法行為

一、在不影響第三十四條第二款規定的情況下，預約買受人或所有人將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，科相當於最初售價的百分之五至百分之二十的罰款。

二、在不影響第三十四條第二款規定的情況下，預約買受人、所有人或其家團成員無合理解釋而自單位交付使用之日起每一年內在該單位居住不足一百八十三日，可向單位權利人科相當於最初售價的百分之五至百分之十五的罰款。

三、在不影響第三十四條第二款規定的情況下，預約買受人或所有人將夾心房屋單位作部分出租，科相當於最初售價的百分之二至百分之五的罰款。

四、預約買受人無合理解釋而不到場簽訂有關單位的買賣公證書，科澳門元三千元至一萬元罰款。

五、債權實體不履行第三十九條規定的通知義務，科澳門元五千元至一萬五千元罰款。

第四十八條
累犯

一、為適用本法律的規定，自行政處罰決定轉為不可申訴之日起一年內，且距上一次的行政違法行為實施日不足五年，再次實施相同的行政違法行為者，視為累犯。

二、屬累犯的情況，罰款的下限提高四分之一，上限則維持不變。

第四十九條
終止違法行為狀況

一、違法者必須在房屋局指定的期間內終止有關違法行為狀況。

二、如不遵守上款的規定，每逾期一日，加罰原罰款額的百分之一。

三、如預約買受人或其家團成員不在指定的期限終止第四十七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。

第五十條
職權

房屋局局長具職權科處本章規定的行政違法行為的處罰。

第五十一條
程序

一、一旦發現作出行政違法行為，房屋局將組成卷宗和提出控訴，並將控訴通知涉嫌違法者。

二、控訴通知內須訂定十五日的期限，以便涉嫌違法者提出辯護。

三、罰款須在作出處罰決定通知之日起三十日內繳付。

四、罰款所得為房屋局的收入。

第八章 最後規定

第五十二條

受出售條件限制的單位

一、在樓宇使用准照及有關說明書中，應詳細列明按第三十三條及第三十八條有關不可轉讓的期間及須出售予澳門特別行政區永久性居民的規定而受出售條件限制的單位。

二、分層所有權設立憑證必須載明受出售條件限制的單位，且各有關單位的標示內亦應作相同註明。

三、在作出上款所指的註明時，須以建築工程計劃為依據，並附同有關說明書。

第五十三條
商業用途的單位

根據本法律的規定建造的樓宇內作商業用途單位的分配，由經作出必要配合後的六月一日第28/92/M號法令的規定規範。

第五十四條
補充法律

對本法律未特別規定的事宜，補充適用《民法典》、《行政程序法典》、《刑法典》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》。

第五十五條
補充法規

執行本法律所需的補充規範，由補充法規訂定。

第五十六條
生效

本法律自二零二四年四月一日起生效。

二零二三年八月八日通過。

立法會主席 高開賢

二零二三年八月十日簽署。

命令公佈。

行政長官 賀一誠

附件 （第二十二條第二款所指者）

家團成員人數
可選擇的房屋類型

1人或2人
T1

1人、2人、3人或4人
T2

3人或以上
T3

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