第4/83/M號法律

维基文库 · 免费全文 · CC BY-SA 4.0

第4/83/M號法律
六月十一日
政府屋宇之出售與其有關承租人
1983年6月11日

《第4/83/M號法律》經立法會於1983年5月17日通過，總督高斯達於1983年6月7日頒布，並於1983年6月11日刊登於《澳門政府公報》。

第一條
（可出售的住宅）

一、由澳門特別行政區*出租與其本身團體的現職或退休公務員的住宅，得按本法律的規定出售。

二、關於經合法轉移與公務員現存配偶或其未成年子女承租的住宅單位，亦准出售。

三、本條規定不適用於下列住宅：

A、屬不足三層或五住宅單位的樓宇；

B、按照公共投資的每年計劃，為較佳地利用地段而應拆卸的住宅；

C、按現在規格，缺乏裨補健康、衞生及舒適的條件，而未確保進行有關修葺或改善工程的樓宇；

D、基於某些公務人員所担任的職位及任務而透過特別法例或行政長官*批示，被保留與彼等居住的住宅；

E、屬於被評定的不動產。

* 適應化處理 - 請查閱：第26/2024號法律

第二條
（購買者）

住宅只可售與其有關承租人。

第三條
（行政長官的許可）*

住宅的出售，依賴於有關承租人的申請及行政長官*的許可。

* 適應化處理 - 請查閱：第26/2024號法律

第四條
（政府地段的租賃）

一、出售許可牽涉及以租賃批給方式批與有關大廈的政府地段的相應部分，而毋需其他程序。

二、上款所指的批給制度將遵守七月五日第6/80/M號法律規定，但有關租金將可以低於在當時實施的表所訂定者。

三、倘住宅不轉移，依法則核准的批示失效；倘出現銷約情事或撤消售賣時，批給則同樣失效。

第五條
（分層樓宇制度及租賃權的登記）

一、對非屬獨立單位住宅的售賣，將需預先組織大廈的分層樓宇制度。

二、為組成分層樓宇制度的登記，物業登記法第一百一十條三款所指的文件，得由業主所發文件代替，該文件證明該等獨立單位符合民法第一千四百一十五條所要求的條件。

第六條
（價格）

一、出售價格，係透過一方程式的採用或按照在補充法例所訂定的標準而定出。

二、除其他被認為重要的資料外，補充法例將考慮下列資料：

A、面積及地點；

B、建造與地段每平方公尺的現實價格；

C、業主的購入價；

D、建造年期；

E、業主經進行的裝修價。

三、在任何情況下，出售價格將不會高於或等於市面上自由市場的價格。

第七條
（向關係人通知）

一、關係人一經被通知關於其有關住宅所定價格後，即應聲明接受或向行政長官*提出申駁并說明其反對理由。

二、倘有申駁時，該項申駁將經或不經行政長官*所委派的三名秉公人進行預先評估，以作決定。

三、截至申駁期限告滿前，或經通知對申駁所作出的批示後，容許關係人取消原意。

四、本條所指程序的期限，將在補充法例內訂明。

* 適應化處理 - 請查閱：第26/2024號法律

第八條
（信貸的採用）

聲明接納該價格的關係人，倘有需要時，將指出有意採用的信貸方式。

第九條
（承諾）

購買住宅的申請，對關係人而言，包括如下承諾：

A、負責與購買住宅有關的一切負担；

B、于接獲為給與所需貸款而由出售人所供應與購買住宅有關的必須文件當日起計，三十天期內，設法取得買屋資助；

C、倘有需要時，在由出售者與資助者協定的日期，簽訂買賣契約。

第十條
（不可出售的責任）

一、按照本法律規定所購買的住宅係於購買日起續後五年期內不得轉售，但當清償所欠稅款或貸款的信用機構追討以該不動產作担保而與購買有關的債項則除外。

二、上款所指不可出售的責任，係需登記。

三、在不可出售責任生效期內，法院判決拍賣時，澳門特別行政區*享有以其原有出售價格購回該有關單位的優先權。

四、倘不行使優先權時，法院拍賣倘所得金額較高，則超出債務人所支付的購買價或追收的債務包括堂費在內的部分，將撥歸澳門特別行政區*所有。

* 適應化處理 - 請查閱：第26/2024號法律

第十一條
（特別保留）

一、倘導致關係人決定購入的情況遇到很大或不可預料的轉變時，透過關係人的申請，雖在不可出售的限制生效期內，行政長官*得准許利用公帑購回或按照下列優先及次序售與屬配給同一組住宅單位的公務員：

A、經在輪候配給表上；

B、雖未有參與但具備參與配給屋宇的輪候的法定條件；

C、已是承租人。

二、上款每一項對公務員間的優先，分別依照彼等在輪候配給表上的次序、彼等在輪候配給表上倘有的次序及作為承租人的年期較長。

三、倘無一款所指條件的關係人時，有關的住宅單位，得按照可引用法例的規定，由相當於屬配給較次一組住宅單位的公務員購買。

四、對本條所指情況，其不可出售期限，則由有關購買之日起計，重新延續相同的五年期限。

* 適應化處理 - 請查閱：第26/2024號法律

第十二條
（住宅的使用）

一、在第十條一款所指期限內，公務員應以其所購住宅單位作為永久住址。

二、上款規定不適用於：

A 公務員患病或因每年例假、大假、法定假期，或*公共服務而離開澳門特別行政區*不超過兩年期的情況；

B 倘有購買者的家庭成員在該住宅內居住者。

三、違反上款之規定，則出售住宅的人士有權要求撤消該項出售，而公務員將得回所付出款項的半數，且對住宅無保留權亦不得對任何裝修索償。

* 適應化處理 - 請查閱：第26/2024號法律

第十三條
（遷居）

一、當認為宜將某幢樓宇全數住宅出售，而并非全部承租人有意購買時，行政長官*得透過不少於六十天的預先通知，着令不願購買住宅的承租人遷往同一等級而在可能範圍內得由關係人選擇的其他住宅。

二、遷出有關住宅單位的承租人，有權收回搬遷費以及由彼等所支付而在不損及承租單位情況下不能拆回的必須及/或有用的裝修物價值。

三、為上款規定的效力，只有獲預先許可及有文件證明的費用，方被接納。

四、交吉住宅單位的出售，將遵守第十一條所定優先次序。

* 適應化處理 - 請查閱：第26/2024號法律

第十四條
（稅務豁免及優惠）

一、住宅的購買以及有關地段租賃權的轉移，與按第十一條規定的購買，均免繳轉移稅。

二、有關轉移及本法律所規定的其他行為的登記及立契費用，均減為一半。

三、在不可出售責任期內，有關住宅單位豁免市區業鈔。

四、在責任結束後，住宅單位仍作為屬購買者的公務員的永久住址時，業鈔將減為一半。

五、四款所指稅務優惠期限，將不超過十年。

第十五條
（優惠信貸）

一、在適當時行政長官*將對按本法律規定購買住宅的信貸給與制訂必須措施，而其條件則較自由市場所提供者為低。

二、該信貸方式亦可經關係人申請用於彼等所購買或聲明有意購買的住宅單位內進行的修葺或裝修工程上。

* 適應化處理 - 請查閱：第26/2024號法律

第十六條
（租購物業）

一、無論對第八條及第十五條所指信貸的採用，行政長官*得准許有意以分期付款方式支付有關樓價的公務員購買住宅，而按月分期金額不能低於租金名義的法定百分率另加5%。

二、支付期限將不超過十五年。

三、只在繳付最後一期樓價後，方確實進行業權的轉移；但有關該單位的補養及同樓住戶所負担費用，則由購買的公務員負担。

* 適應化處理 - 請查閱：第26/2024號法律

第十七條
（假聲明）

一、對本法例所管制事項作出的假聲明，除為紀律性效力，被視為相當於加重的停職處分外；亦不妨礙違例者倘應負的刑事責任。

二、倘謊報導致任何交易時，則審理此項謊報的法院，將宣判該項交易無效。

第十八條
（與公職的脫離）

倘在離職、強制性退休或革職的情況，屬購買者的公務員，將喪失按十五條規定倘經給予的信貸優惠；而任何政府所給予的信貸，將被視為即時到期。

第十九條
（無故拖延）

對本法律所規定的案卷的進行加以拖延，尤其是不遵守所訂定期限而未獲預先及上峯認可，則被推斷為無故。

第二十條
（重新投資的強制性）

售賣住宅單位所得收益，將重新投資於給予公務員的住宅單位的建造或購買。

第二十一條
（限制）

對第一條所指住宅的購買權，同一購買者只可行使一次。

第二十二條
（法律的延展）

本法律規定，經作出必須的適應後，延展至自治機關*。

* 適應化處理 - 請查閱：第26/2024號法律

第二十三條*

* 不生效 - 請查閱：第26/2024號法律

第二十四條
（補充法例）

截至一九八三年十二月三十一日前，將對第六及第七條作出管制并制訂對執行本法律所必需的規則。

第二十五條
（生效）

本法律將與上款所指法例公佈之日起，同時生效。

於一九八三年五月十七日通過

立法會主席 宋玉生

於一九八三年六月七日頒佈

著頒行

總督 高斯達

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