

約人簽署買賣預約合同，該成員可豁免須為澳門特別行政區永久性居民的要件；

- 8.3 於簽署承諾購買確認書後至發出許可書訂立所購單位的買賣公證書（以下簡稱“做契”）前的注意事項；
 - 8.3.1 預約買受人及所有載於申請表的家團成員都不可以任何方式成為澳門特別行政區居住用途的都市房屋產、獨立單位或土地的預約買受人或所有人，例如：遺產繼承、因婚姻財產制度而取得所有權、買賣樓花等，違反者將被解除買賣預約合同；
 - 8.3.2 倘因繼承而獲移轉所購單位的合同地位，繼承人可獲豁免符合購買單位的要件而獲發許可書做契；
 - 8.3.3 倘預約買受人申請捨棄已取得的單位，可獲退回已支付款項，但需扣減債權銀行的欠款（若有）、相當於單位售價 1% 的行政開支；倘單位已交鎖匙，則還須扣減為恢復單位的居住條件而進行工程的預計金額；
 - 8.3.4 倘有合理解釋，預約買受人可向房屋局局長請求例外許可移轉合同地位予符合要件的澳門特別行政區永久性居民；
- 8.4 做契前預約買受人須遞交單位的火災保險單；
- 8.5 經濟房屋單位的買賣預約合同及買賣公證書可獲豁免繳交印花稅、公證及登記手續費（藉由按揭貸款支付樓價餘款的預約買受人，須繳交相關公證及登記手續費）；
- 8.6 自單位的使用准照發出的翌月首日起至不可轉讓的期間屆滿前，單位的收益享有市區房屋稅豁免。不可轉讓的期間屆滿後，倘單位仍屬首次購買者或因其死亡而移轉予未經法院裁判分居或分產的生存配偶、卑親屬或尊親屬，則市區房屋稅可獲減半。

9. 不可轉讓期的負擔的規定：

9.1 於使用准照發出之日起計未滿 6 年

9.1.1 在證明單位的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，可向房屋局申請解除不可轉讓的負擔。單位可轉售予符合要件的澳門特別行政區永久性居民，售價不可高於房屋局訂定的售價上限，該售價上限按原購入價及使用准照發出之日起所記錄的消費物價指數的變化計算；原單位取得人無須補價，新取得人的不可轉讓的期間仍按單位的使用准照發出日期後的 16 年計算；

9.2 於使用准照發出之日起計滿 6 至 16 年內

9.2.1 可向房屋局申請解除不可轉讓的負擔。單位可轉售予符合要件的澳門特別行政區永久性居民，售價不可高於房屋局訂定的售價上限，該售價上限按原購入價及使用准照發出之日起所記錄的消費物價指數的變化計算；原單位取得人無須補價，新取得人的不可轉讓的期間仍按單位的使用准照發出日期後的 16 年計算；

9.3 於使用准照發出之日起計 16 年之後

9.3.1 不可轉讓期結束，於首次轉移單位前，須向房屋局遞交轉讓的條件（包括買家姓名及售價）及徵詢是否行使優先權；

9.3.2 倘房屋局行使優先權，會以業主提出的條件購入單位，並扣減所需繳付的補價；

9.3.3 倘房屋局不行使優先權，須補價，新購買者無須符合取得經濟房屋的要件，但須為澳門特別行政區永久性居民；單位轉移後，不再受自住的限制，但應維持居住用途。補價的計算公式如下：

$$C = V_f \times R_b$$

公式中的字符代表：

C：補價；

V_f：補價時由財政局稅務評定的單位價格；

R_b：單位補貼比率。

10. 處罰制度：

- 10.1 倘將未做契的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，科處相當於有關單位最初售價的 10% 至 30% 的罰款；
- 10.2 倘將已做契的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，科處相當於單位最初售價的 10% 至 40% 的罰款；
- 10.3 無論是否已做契的經濟房屋單位，倘用作部分出租，科處相當於該單位最初售價的 5% 至 10% 的罰款；
- 10.4 房屋局通知行使優先權購回單位後，所有人在沒有合理原因的情況下拒絕出售單位，科處澳門元 3,000 至 10,000 元的罰款；
- 10.5 倘證實預約買受人曾提供有關申請要件的虛假聲明，單位的預約合同及買賣合同均屬無效，且按刑法的規定予以處罰；
- 10.6 當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款項；倘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。在其收取的款項中尚須扣減；
 - 10.6.1 因佔用單位每年相當於售價 2% 的款項，作為佔用及使用單位的補償；
 - 10.6.2 相當於單位售價 1% 的款項，以抵銷房屋局所承擔的行政開支；
 - 10.6.3 為恢復單位的居住條件而必須進行的工程的預算金額；
 - 10.6.4 尚未繳交的管理費、水費、燃氣費、電費及電話費。

經濟房屋分層所有人（小業主）須知

路環石排灣業興大廈（CN5a 地段）之樓宇管理事務須受 8 月 21 日第 41/95/M 號法令及有關管理規章之約束，故此，小業主尤其注意：

- 單位裝修期間，須督促裝修工程公司或人員遵照相關建築條例、土地工務運輸局之簡單裝修工程指引、房屋局及管理公司之管理措施要求，尤其是電梯的使用安排、有序進行室內裝修、妥善處理泥頭及廢料；在星期日及公眾假期之全日，以及平日晚上 8 時至翌日早上 8 時，不得進行可產生任何騷擾噪音的工程；
- 預約買受人或小業主倘進行裝修，需向管理公司繳交裝修按金，當單位進行裝修期間或完工時，預約買受人或小業主需協助並許可管理公司人員進入單位檢查相關工程有否違反行政當局之指引或建築條例；
- 倘若有關單位之裝修工程導致公共設施損毀（如渠道淤塞），管理公司將扣除裝修按金外，餘款將由涉及當事單位支付；
- 預約買受人或小業主進行裝修時，倘進行更換浴室或廚房之飾面，需注意避免破壞防水膜，倘若因曾進行更換浴室或廚房之飾面而導致相鄰或下層單位出現滲漏，相關維修責任需由預約買受人或小業主承擔；
- 按照房屋局所制訂之「裝修工程說明」安裝閘門、花柵、晾衣架及放置冷凝器，不得違法加建（花架、簷篷、花籠、封閉露台及改動外窗外牆）或實施可影響樓宇結構、燃氣管道、供排水系統良好運作之工程；
- 不得佔用公共地方（走廊、後樓梯、水電錶房、天台及平台等）放置任何物品或加裝閘門，阻塞走火通道；
- 不得亂拋垃圾及高空擲物；
- 保持樓宇公共地方清潔、愛惜樓宇公共設施（尤其升降機及消防設備）；
- 不得進行任何對鄰居生活構成滋擾之活動（尤其噪音）；

- 如飼養狗隻者，帶狗隻外出時務必繫上狗繩及配帶口罩，操控狗隻避免對其他住戶造成滋擾或狗隻隨處便溺；
- 不得於公共走廊及梯間焚燒冥鏹；
- 不得將單位用作非自住用途；
- 遵守專營公司或供應商之燃氣（天然氣）使用指引及相關法例要求；
- 配合政府環保垃圾分類及遵守未來再生水使用條款。

同時，亦應按時繳交管理費，注重睦鄰關係並配合管理公司執行樓宇管理工作，如小業主尚有任何疑問，歡迎向房屋局查詢，以免誤觸犯法例而招致損失。

經濟房屋分層所有人（小業主）之義務

分層所有人之義務	法律依據 8月21日 第41/95/M號法令	罰款金額
不得亂拋垃圾及高空擲物。	第16條第2款b)項	1,000元
不得使用可對共有部分安全或衛生造成危險之物品（如爆炸品及易燃物品）。	第16條第2款e)項	
不得改動外窗及外牆（如安裝花架、簷篷、花籠、封閉露台、更改窗戶位置或大小）。	第16條第2款g)項	
必須按照房屋局所訂之規格和式樣安裝安全花柵及晾衣架。	第16條第2款h)項	
不得於單位內實施可影響樓宇結構、或瓦斯、水、下水道及排雨水系統良好運作之工程。	第16條第2款l)項	
不得於公共地方放置任何物品（尤其安裝閘門占用公共地方）。	第16條第2款c)項	500元
飼養之寵物不得對他人造成滋擾。	第16條第2款f)項	
必須按照房屋局所訂之位置安放冷凝器及抽氣扇。	第16條第2款i)項	
不得在公共區域、大門及外牆張貼公告或廣告，但商業區域除外。	第16條第2款j)項	
不得欠交管理費。	第18條第2款	罰款金額相當於債務金額

注意重要事項：根據8月21日第41/95/M號法令第18條第3款規定，如連續違反不作為之義務，罰款額按日計算直至遵守法定之義務為止。

溫馨提示：如住戶對於經濟房屋的法例、管理問題、安裝規格或指引有任何疑問，歡迎向房屋局查詢。

房屋局

地址：青洲沙梨頭北巷 102 號

電話：2859 4875

網址：www.ihm.gov.mo

印製日期：2014 年 5 月