

## 購買經濟房屋單位 – 買家須知

1. 決定購買經濟房屋單位 (下稱“單位”) 前須注意的事項：
  - 1.1 計算購買單位的總開支，包括按揭費用及保險費等；
  - 1.2 向銀行查詢能否獲得所需的按揭貸款，計算按揭貸款額及確保貸款額在還款能力之內，並清楚明白按揭還款是一項長期負擔，亦須考慮按揭貸款利息調整時對還款能力所造成的影響；
  - 1.3 實地了解擬選擇單位及其鄰近環境，包括交通和社區設施等；
  - 1.4 仔細留意售樓說明書及價目表中各項面積的資料；
  - 1.5 詳閱售樓說明書其他內容。
  
- 2 選擇單位前須注意的事項：
  - 2.1 獲甄選的取得人須按指定日期及時間前往房屋局，並須帶備申請表內全部家團成員的澳門特別行政區 (下稱“澳門”) 居民身份證正本，以備讀取居民身份證晶片內的個人資料；
  - 2.2 倘家團代表及其他立約人 (若有) 沒有前往房屋局或沒有帶備其澳門居民身份證正本，房屋局中止選擇單位程序，倘可於同日辦公時間內前往房屋局或齊備其澳門居民身份證正本，仍可獲房屋局安排選擇單位，惟選擇單位的次序將會受到影響或延誤；倘不能在同日辦公時間內前往房屋局或齊備其澳門居民身份證正本，在沒有合理解釋的情況下，房屋局將會開展取消獲甄選的取得人資格的聽證程序，並發出通知公函。有關取得人可在通知公函指定的期間內以書面向房屋局提出解釋，不獲接納者將取消獲甄選的取得人資格；
  - 2.3 倘獲甄選的取得人的家團組成或家團的申請資料發生變動 (例如：家團代表或家團成員已婚另組家團、家團代表或家團成員的配偶已批准來澳門定居或家團成員逝世等)，房屋局中止選擇單位程序。在更新家團的申請資料後，倘有關變動不影響組別的優先次序排列，房屋局將發出通知公函重新通知選擇單位的日期及時間；倘有關變動影響組別的優先次序排列，房屋局將終止選擇單位程序，獲甄選的取得人必須按現狀重新進行分組排序；
  - 2.4 倘獲甄選的取得人於指定日期及時間沒有帶備申請表內全部家團成員的澳門居民身份證正本，仍可獲房屋局安排選擇單位，但須在房屋局指定的日期前出示欠缺的相關家團成員的澳門居民身份證正本；倘不在指定日期前出示，在沒有合理解釋的情況下，房屋局將會開展取消獲甄選的取得人資格

的聽證程序，並發出通知公函。有關取得人可在通知公函指定的期間內以書面向房屋局提出解釋，不獲接納者將取消獲甄選的取得人資格。

### **3. 選擇單位過程中須注意的事項：**

- 3.1 獲甄選的取得人會先安排前往資訊區，在該區可透過電視屏幕即時知悉可供選擇單位的情況；
- 3.2 獲甄選的取得人會根據在申請人排序名單的次序，逐一由房屋局職員從資訊區引領至選購區。在選擇單位後，家團代表及其他立約人 (若有) 須簽署承諾購買確認書及買賣預約合同；
- 3.3 需藉由按揭貸款支付樓價餘款的獲甄選的取得人，家團代表及其他立約人 (若有) 可持買賣預約合同前往銀行申請按揭貸款。

### **4. 不依約前往房屋局選擇單位的後果：**

- 4.1 倘早於指定日期或時間前往房屋局，不會獲提早安排選擇單位；
- 4.2 倘依指定日期，但遲於指定時間前往房屋局，仍可獲安排選擇單位，但選擇單位次序將會受影響或延誤；
- 4.3 倘無合理解釋而不到房屋局選擇單位，房屋局將會開展取消獲甄選的取得人資格的聽證程序，並發出通知公函。有關取得人可在通知公函指定的期間內以書面向房屋局提出解釋，不獲接納者將取消獲甄選的取得人資格。

### **5. 前往房屋局但未選擇單位的後果：**

- 5.1 到房屋局但對提供的單位沒有作任何選擇的獲甄選的取得人，在沒有合理解釋的情況下，房屋局將會開展取消獲甄選的取得人資格的聽證程序，並發出通知公函。有關取得人可在通知公函指定的期間內以書面向房屋局提出解釋，不獲接納者將取消獲甄選的取得人資格。

### **6. 簽署買賣預約合同：**

- 6.1 家團代表及其他立約人 (若有) 須於指定日期及時間前往房屋局簽署買賣預約合同。買賣預約合同一式兩份，全部暫由房屋局保存；
- 6.2 於簽署買賣預約合同時，獲甄選的取得人無須繳付任何樓價。

## **7. 領取單位鎖匙須注意的事項：**

- 7.1 房屋局根據預約買受人簽署買賣預約合同的次序，分批安排預約買受人在指定日期前繳付全部樓價及前往房屋局指定的地點辦理領取單位鎖匙手續（若購買在建單位，須在有關樓宇獲主管部門發出使用准照後，房屋局才會指定辦理領取單位鎖匙手續的日期）；
- 7.2 倘預約買受人不在指定日期前繳付全部樓價，或繳付全部樓價後，不依指定日期及時間前往房屋局指定的地點辦理領取單位鎖匙手續，在沒有合理解釋的情況下，房屋局將會開展解除買賣預約合同的聽證程序，並發出通知公函。有關預約買受人可在通知公函指定的期間內以書面向房屋局提出解釋，不獲接納者將解除買賣預約合同；
- 7.3 在辦理領取單位鎖匙手續時，房屋局會向預約買受人提供裝修工程說明（包括冷氣機及窗花、露台及大門鐵閘等的安裝要求及附上相關圖示）、樓宇防盜及安全設施指引等資料，同時，預約買受人亦須簽署單位業主須知；
- 7.4 預約買受人須於領取單位鎖匙前向房屋局支付全數樓價。無需藉由按揭貸款支付樓價的預約買受人，房屋局在確認全數樓價已繳付後，會交付單位鎖匙及將一份買賣預約合同交回預約買受人保存；需藉由按揭貸款支付樓價餘款的預約買受人，房屋局在確認全數樓價已繳付後，會交付單位鎖匙，但買賣預約合同不會交回預約買受人，房屋局會將一份買賣預約合同交予銀行保存；
- 7.5 領取單位鎖匙後，預約買受人應前往單位進行驗收，倘發現存有工藝問題，應盡快填寫維修表格作出通知。

## **8. 購買單位後須注意事項：**

- 8.1 獲甄選的取得人須慎重考慮才選擇單位，在選擇單位及簽署承諾購買確認書後，不可轉換單位。倘拒絕取得或占用所選擇的單位，將被取消獲甄選的取得人資格；
- 8.2 倘取得人為申報家團中唯一的澳門永久性居民，在簽署承諾購買確認書後至簽署買賣預約合同前死亡或被證實隨後無能力的情況下，可由申請表中一名符合購買單位的要件、且具行為能力的家團成員擔當立約人簽署買賣預約合同，該成員可豁免須為澳門永久性居民的要件；
- 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（下稱“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（若有）都不可以任何方式成為澳門居住用途的都市房地產、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；

8.4 倘預約買受人申請捨棄已取得的單位，有權獲退回為購買單位已支付的款項。在退回的款項中須扣減：

8.4.1 債權銀行的欠款；

8.4.2 相當於單位售價 1%的行政開支；

8.4.3 倘單位已交付鎖匙，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；

8.4.4 尚未繳交的管理費、水費、燃氣費、電費及電話費；

8.4.5 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永久性居民；

8.5 倘被解除買賣預約合同，預約買受人有權獲退回為購買單位已支付的款項；倘預約買受人因購買單位成為銀行貸款的債務人，首先須向債權銀行償還欠款，餘款則退還予預約買受人。在退回的款項中須扣減：

8.5.1 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；

8.5.2 為恢復單位的居住條件而必須進行的工程的預算金額；

8.5.3 尚未繳交的管理費、水費、燃氣費、電費及電話費；

8.6 做契前預約買受人須遞交單位的火災保險單；

8.7 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）；

8.8 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，會以所有人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單位的要件，但須為澳門永久性居民；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<sub>f</sub> ：補價時由財政局稅務評定的單位價格；

R<sub>b</sub> ：單位補貼比率。

## 10. 處罰制度：

10.1 單位僅用於預約買受人或所有人及所有載於申請表的家團成員（若有）自住（實際及長期性地居住）。倘將未做契的單位作非居住用途，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 倘提供虛假聲明，按刑法規定予以處罰。倘被判定曾提供有關申請要件的虛假聲明，可由房屋局主張或由法院依職權宣告買賣預約合同或買賣合同無效；
- 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。在退回的款項中須扣減：
- 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。