永寧廣場大廈

經濟房屋

售樓說明書

澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

永寧廣場大廈

出售物業名稱	:永寧廣場大廈
地址	:第1座單位入口為永寧廣場142號 第2座單位入口為永寧街66E 第3座單位入口為永寧街94E 第4座單位入口為中心街209號
地段	:馬場坊HR/HS地段
發展商	:威得利企業發展股份有限公司
總承建商	:新美景建築工程有限公司
業權人	:房屋局
地段性質	:政府租賃地
樓宇使用准照發出日期	:2011年6月23日
租賃期限	:由2005年6月22日至2030年6月21日，可按適用法例及協定的條件連續續期至2049年12月19日
工程准照編號	:653/2006;208/2008
土地登記編號	:23175"B"
批地文件	:第79/2005號運輸工務司司長批示附件二（分別經第32/2008號，第2/2011號及第36/2011號運輸工務司司長批示作出修改）
住宅單位共有面積	:13,155.77平方米
土地總面積	:7,452平方米
樓宇高度	:71.2米
物業樓層	:樓高 26層及地庫1層
座數	:4座
住宅數量	:880個
辦公室單位數	:12個
樓層安排及用途	:地庫 :公共停車場 地下 :辦公室及社會設施用途 1樓 :社會設施用途 2至25樓 :住宅用途

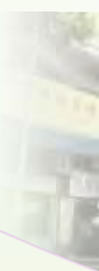
房屋局會於適當時間安排獲甄選的輪候家團實地參觀單位，詳情請留意房屋局的揀樓通知信附隨之資料。

材料及設備說明

大廈外牆	：	國產紙皮石	
大堂飾面	：	國產地磚	
公共走廊	：	國產地磚/紙皮石	
公共樓梯	：	國產地磚/紙皮石	
大門/房門	：	鋼質防火門/木門	
廚房內之設備	：	灶床及吊櫃	
衛生間之設備	：	國產潔具	
窗	：	鋁窗	
天台及平台	：	飾面	：大紅磚
		隔熱材料	：陶粒摻合水泥沙隔熱層
廳房	：	地台	：國產地磚
		牆身	：乳膠
浴室及廚房	：	地台	：國產地磚
		牆身	：牆磚
升降機	：	數目	：8部
		產地	：國產 / 亞洲富士長林

物業管理

樓宇入伙後的保固責任	：	威得利企業發展股份有限公司
管理公司	：	新恆信物業管理有限公司
住宅預算管理費	：	T1約210元/每單位；T2約260元/每單位； T3約310元/每單位；T4約400元/每單位。



永寧廣場大廈

永寧廣場大廈位於澳門馬場永寧街，由四座樓高26層的樓宇組成，合共提供880個經濟房屋單位，包括288個一房單位，192個兩房單位，352個三房單位，48個四房單位。

大廈設計周全，地庫為公共停車場，地下至一樓為辦公室及社會設施，地面層提供綠化休憩空間，還有運動及商業空間，完善區內的社會服務配套設施，並優化社區的居住環境。

永寧廣場大廈位於北區，毗鄰關閘，為本澳通往內地的重要北大門。區內有祐漢街市，大型超市以及多間食肆，日常生活設施俱備。

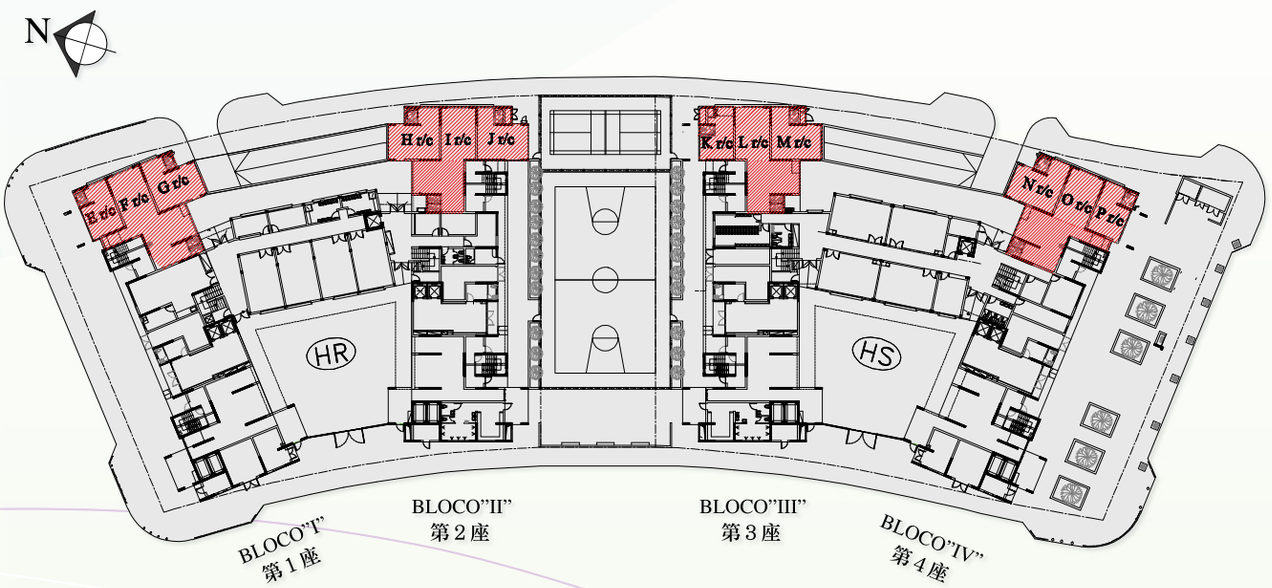
交通便捷

同時，毗連順景廣場巴士總站，多條路線通達高士德、新馬路、南灣、媽閣等澳門心臟地帶，交通便利。

社會服務設施

永寧廣場大廈內設有公共停車場，同時，設有相關社會設施，有幼稚園；智障人士服務中心，以及青少年及家庭服務中心，同時，設有多用途運動場。

永寧廣場大廈地面層平面圖



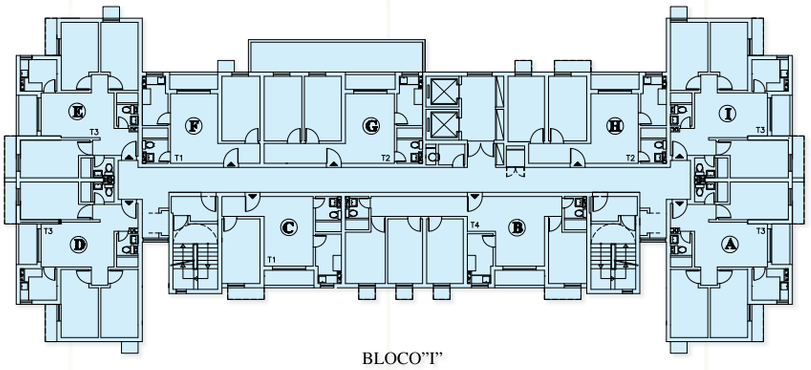
單位面積

座	樓層	單位	單位類型	建築面積* (平方米)	實用面積 (平方米)
第一座	2-23	A	T3	83.47	65.89
		B	T4	105.46	83.25
		C	T1	53.08	41.90
		D	T3	83.48	65.90
		E	T3	83.48	65.90
		F	T1	52.37	41.34
		G	T2	66.02	52.12
		H	T2	67.77	53.50
		I	T3	83.47	65.89
	24-25	A	T4	105.46	83.25
		B	T1	53.08	41.90
		C	T1	52.37	41.34
		D	T2	66.02	52.12
		E	T2	67.77	53.50
第二座	2-23	J	T3	83.47	65.89
		K	T2	67.77	53.50
		L	T2	66.02	52.12
		M	T1	52.37	41.34
		N	T3	83.47	65.89
		O	T3	83.47	65.89
		P	T1	53.08	41.90
		Q	T1	52.37	41.34
		R	T1	53.08	41.90
		S	T3	83.47	65.89
	24-25	F	T2	67.77	53.50
		G	T2	66.02	52.12
		H	T1	52.37	41.34
		I	T1	53.08	41.90
		J	T1	52.37	41.34
		K	T1	53.08	41.90

座	樓層	單位	單位類型	建築面積* (平方米)	實用面積 (平方米)
第三座	2-23	T	T3	83.47	65.89
		U	T1	53.08	41.90
		V	T1	52.37	41.34
		W	T1	53.07	41.89
		X	T3	83.47	65.89
		Y	T3	83.47	65.89
		Z	T1	52.37	41.34
		AA	T2	66.02	52.12
		AB	T2	67.77	53.50
		AC	T3	83.47	65.89
	24-25	L	T1	53.08	41.90
		M	T1	52.37	41.34
		N	T1	53.08	41.90
		O	T1	52.37	41.34
		P	T2	66.02	52.12
		Q	T2	67.77	53.50
第四座	2-23	AD	T3	83.47	65.89
		AE	T2	67.77	53.50
		AF	T2	66.02	52.12
		AG	T1	52.37	41.34
		AH	T3	83.47	65.89
		AI	T3	83.47	65.89
		AJ	T1	53.08	41.90
		AK	T4	105.46	83.25
		AL	T3	83.47	65.89
	24-25	R	T2	67.77	53.50
		S	T2	66.02	52.12
		T	T1	52.37	41.34
		U	T1	53.08	41.90
		V	T4	105.46	83.25

* 備註 :單位建築面積之計算方法是以相關單位之實用面積除以實用比率(78.94%)來推算, 以上單位建築面積只供參考之用。

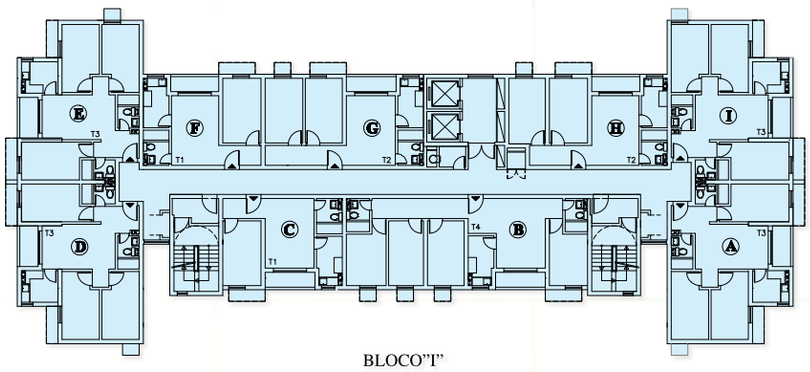
第1座2樓平面圖



BLOCO"I"
第1座
2樓

北

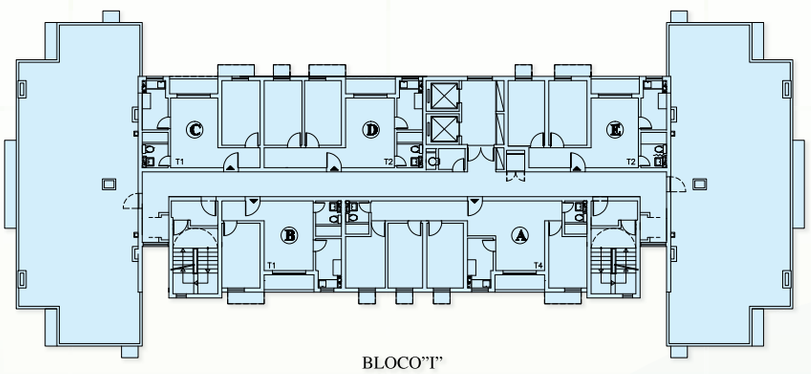
第1座3-23樓平面圖



BLOCO"I"
第1座
3至23樓

北

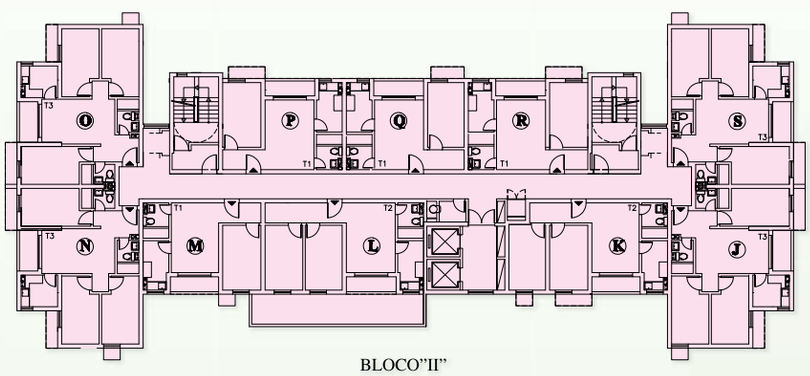
第1座24-25樓平面圖



BLOCO"I"
第1座
24至25樓

北

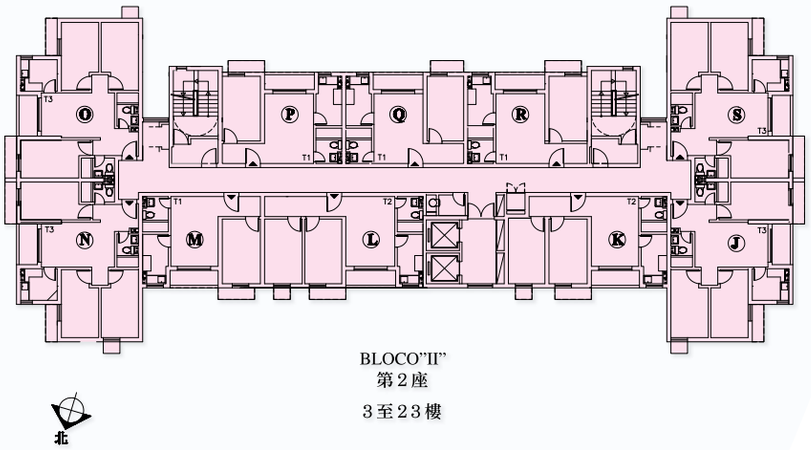
第2座2樓平面圖



BLOCO"II"
第2座
2樓

北

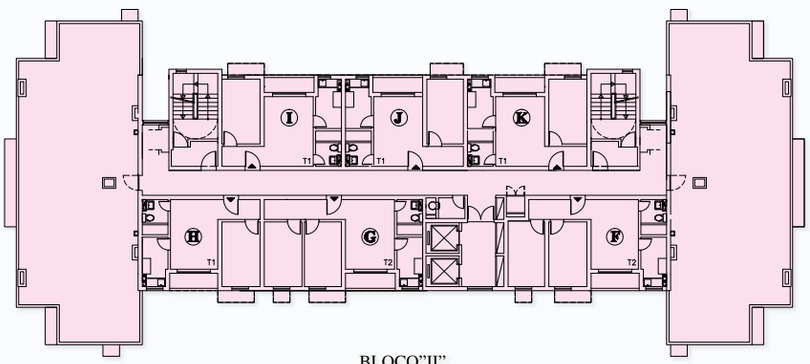
第2座3-23樓平面圖



BLOCO"II"
第2座
3至23樓

北

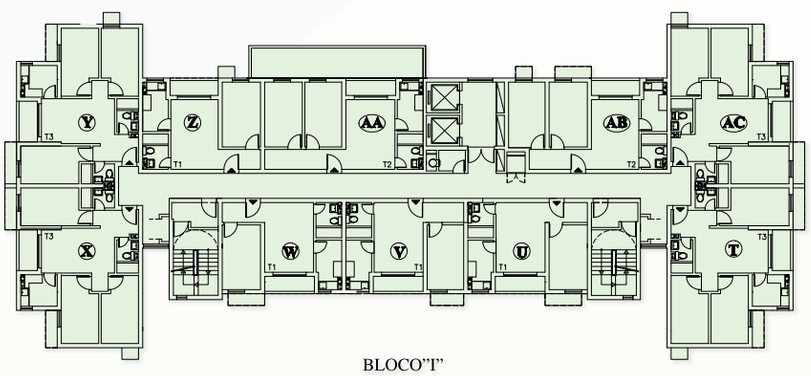
第2座24-25樓平面圖



BLOCO"II"
第2座
24至25樓

北

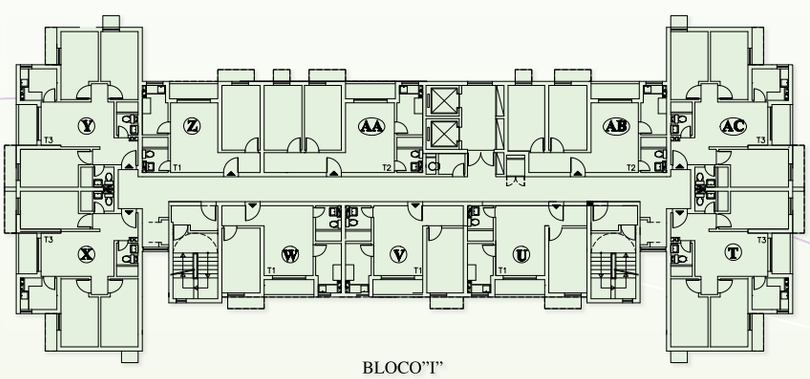
第3座2樓平面圖



BLOCO"I"
第3座
2樓

北

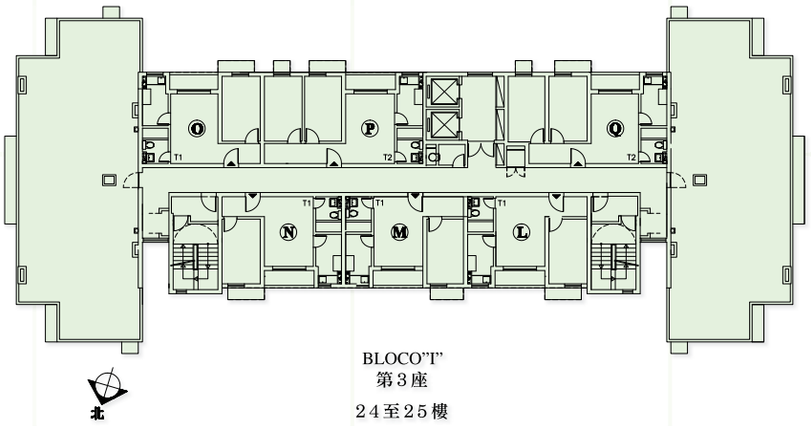
第3座3-23樓平面圖



BLOCO"I"
第3座
3至23樓

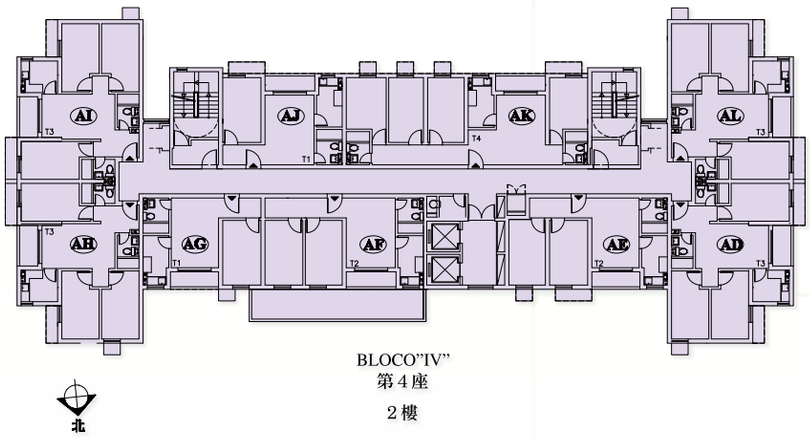
北

第3座24-25樓平面圖



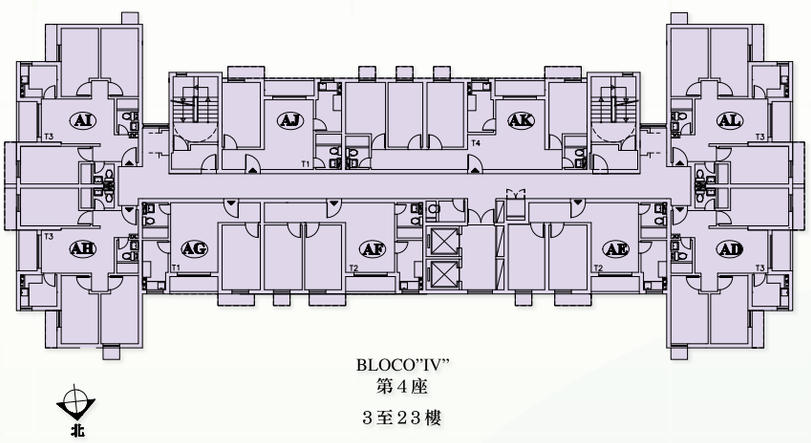
BLOCO"I"
第3座
24至25樓

第4座2樓平面圖



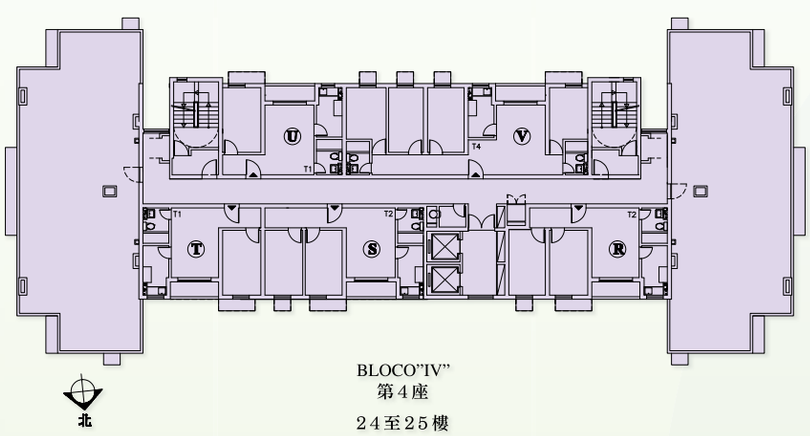
BLOCO"IV"
第4座
2樓

第4座3-23樓平面圖



BLOCO"IV"
第4座
3至23樓

第4座24-25樓平面圖



BLOCO"IV"
第4座
24至25樓

購買經濟房屋單位 - 買家須知

1. 決定購買經濟房屋前須注意事項：

1.1 計算買樓的總開支，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 實地了解擬選購經濟房屋及其鄰近環境，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. 選購經濟房屋前須注意事項：

2.1 獲甄選的家團代表須按約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 倘獲甄選家團的組成發生變動(例如有成員已婚另組家團或逝世)，房屋局中止選樓程序，並更新家團的申請資料及重新計分，如計分後排序不變，可重新選購經濟房屋；如計分後排序改變，房屋局終止選樓程序，獲甄選家團必須在同期輪候名單上重新排序；

2.3 倘獲甄選家團在約定當日的指定時間內未能帶備申請表內全部家團成員的澳門居民身份證正本，如可於同日辦公時間內齊備，仍可獲房屋局安排於同日選購經濟房屋，惟選購經濟房屋次序將會受影響或延誤；如不能於同日辦公時間內齊備，在沒有合理解釋的情況下，將被轉排總名單的末尾。

3. 選購經濟房屋過程中須注意事項：

3.1 齊備全部家團成員的澳門居民身份證正本及組成沒有發生變動的家團會安排於視聽區觀看一套關於選購經濟房屋流程、經濟房屋法規定及購買經濟房屋須知的講解片段；

3.2 於等候區內可透過電腦屏幕即時知悉可供選擇經濟房屋單位的情況；

3.3 於選購區選定經濟房屋單位後，獲甄選的家團代表須簽署一份承諾購買確認書及於約定時間（約於簽署承諾購買確認書後一個月）前往房屋局簽署買賣預約合同。

4. 簽署買賣預約合同：

4.1 倘無需藉由按揭貸款支付樓價的獲甄選家團，家團代表及其他立約人（若有）須於約定日期及時間前往房屋局簽署買賣預約合同及以銀行本票繳付全數樓價。買賣預約合同一式兩份，簽署後一份由房屋局保存，一份交予預約買受人（家團代表）；

4.2 倘需藉由按揭貸款支付樓價餘款的獲甄選家團，家團代表及其他立約人（若有）須於約定簽署買賣預約合同的日期前，前往銀行申請按揭貸款，並在房屋局接獲相關銀行通知批准按揭貸款後，家團代表及其他立約人（若有）才可簽署買賣預約合同。家團代表及其他立約人（若有）須於約定日期及時間前往房屋局簽署買賣預約合同及以銀行本票繳付樓價首期，樓價餘款會由銀行直接支付予房屋局。買賣預約合同一式兩份，簽署後一份由房屋局保存，一份由房屋局交予銀行保存；

4.3 於簽署買賣預約合同時，房屋局會給予預約買受人裝修工程說明（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）及預約買受人於樓宇管理上須履行的義務等資料，並約定前往領取單位鎖匙及辦理管理合約的日期及時間；

4.4 在上述通知指定之日期及時間，買受人首先到管理公司簽署管理合約，然後到有關經屋大廈地下大堂領取鎖匙。領取單位鎖匙後，預約買受人應前往所購單位進行驗收，倘發現存有缺陷，應盡快向房屋局報告，以便作出跟進。

5. 不依約前往房屋局選購經濟房屋的後果：

5.1 倘早於約定日期或時間前往房屋局，不會獲提早安排選購經濟房屋；

5.2 倘依約定日期，但遲於約定時間前往房屋局，仍可獲安排選購經濟房屋，惟選購經濟房屋次序將會受影響或延誤；

5.3 倘遲於約定日期前往房屋局，獲甄選家團將被轉排總名單的末尾。有關家團應在指定的聲明異議期間內以書面向房屋局提出解釋，獲接納者可恢復原有排序。

6. 前往房屋局但未選購經濟房屋的後果：

6.1 倘無意取得任何當時可選購的經濟房屋，獲甄選家團可轉排總名單的末尾，但僅限一次，例如獲甄選可選購澳門區的T2房屋類型的經濟房屋時，可放棄選購而選擇轉排總名單的末尾；當獲甄選可選購氹仔區的T2房屋類型的經濟房屋時，若不選購，獲甄選家團將從總名單中除名。有關家團應在指定的聲明異議期間內以書面向房屋局提出解釋，獲接納者可恢復原有排序；

6.2 倘不選擇轉排總名單的末尾又不選購經濟房屋的獲甄選家團，房屋局會於約定日期的翌日將有關家團自動轉排於總名單的末尾，並發出通知公函。有關家團應在指定的聲明異議期間內以書面向房屋局提出解釋，獲接納者可恢復原有排序。

7. 購買經濟房屋後須注意事項：

7.1 於簽署承諾購買確認書後，不可轉換單位，否則按放棄認購處理及從總名單中除名，故獲甄選家團須慎重考慮才決定認購；

7.2 於認購後至簽署買賣預約合同前，若家團代表死亡或被證實嗣後無能力的情況，可由表中一名符合資格而具行為能力的成員擔任家團代表簽署買賣預約合同；若家團中全部成員均非為澳門永久性居民，則可豁免此項條件，但須符合其他要件；

7.3 於簽署買賣預約合同後至發出許可書訂立買賣公證書（以下簡稱“做契”）前之相關事項：

7.3.1 仍須遵守“於新法生效後至做契之期間內不可擁有居住用途的獨立單位，無論該獨立單位是否已出售”的規定，不符合者，將解除買賣預約合同；

7.3.2 倘出現因繼承而引致的合同地位移轉的情況，可豁免上述要件發出許可書做契；

7.3.3 倘申請捨棄已取得單位，獲退回已支付款項，但需扣減債權銀行的欠款、相當於單位售價1%的行政開支；如單位已交鎖匙，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；

7.3.4 倘有合理解釋，可請求例外許可轉移合同地位予符合要件的澳門永久性居民。

8. 不可轉讓期的負擔的規定：

8.1 於使用准照發出之日起計未滿6年

8.1.1 在證明單位取得人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之新售價，即以原購入價按消費物價指數之變化而作出調整；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之16年計算；

8.2 於使用准照發出之日起計滿6年至16年

8.2.1 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之新售價，即以原購入價按消費物價指數之變化而作出調整；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之16年計算；

8.3 於使用准照發出之日起計16年之後

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

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

8.3.3 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：

$$C = Vf \times Rb$$

公式中的字符代表：

C ： 補價；

Vf ： 補價時由財政局於徵收不動產轉移印花稅而評定的單位價格；

Rb ： 在買賣預約合同上已註明之單位補貼比率。

9. 處罰制度：

9.1 若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，科處相當於有關最初售價的10%至30%的罰款；

9.2 若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；

9.3 無論是否已做契的經濟房屋單位，如用作部分出租，科處相當於該單位最初售價的5%至10%的罰款；

9.4 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，科處澳門幣3,000至10,000元的罰款；

9.5 如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。

經濟房屋分層所有人(小業主)之義務

經濟房屋永寧廣場大廈之樓宇管理事務須受8月21日第41/95/M號法令之約束，故此樓宇業戶必須遵守上述法令第16條第2款相關之規定，尤其注意：

- 不得於單位作任何違法之加建或安裝（花架、簷篷、花籠、封閉露台及改動窗戶等）。
- 必須按照房屋局所訂之規格和式樣安裝閘門、花柵及晾衣架。
- 不得於單位內進行任何非居住用途之活動。
- 不得亂拋垃圾及高空擲物。
- 不得進行任何對鄰居生活構成滋擾之活動（尤其噪音）。
- 不得於公共地方（走廊、後樓梯、防煙門、水電錶房、天台及平台）放置任何物品。
- 不得於單位內存放過量之易燃物品（尤其石油氣），並應定期聘請合資格之人員檢查石油氣喉管及閥門之安全性。
- 不得於升降機內吸煙。
- 如飼養狗隻者，務必嚴加管束及注重清潔，包括出入必須繫上狗繩及配帶口罩，不得隨意於公共地方便溺，尤其避免吠叫聲造成滋擾。
- 保持樓宇公共地方清潔、愛惜樓宇公共設施（尤其消防設備）。

同時，亦應按時繳交管理費，注重睦鄰關係並配合管理實體執行樓宇管理工作，如對樓宇管理或自身之作為存在疑問，應主動向管理實體或房屋局查詢及反映。

對於違反上述法令或不作為之業戶，房屋局得根據同一法令第18條之規定科處罰款。

經濟房屋業主須知

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、篷篷、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。

温馨提示　：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　：澳門鴨涌馬路220號青葱大廈地下L

電話　：28594875

網址　：www.ihm.gov.mo