

合同解除

下列情況，房屋局有權解除合同：

1. 使用欺詐手段等獲得社會房屋；
2. 擁有澳門土地或房地產等；
3. 無合理理由不在該房屋居住連續超過30日，或一年內在該房屋居住不足三分之二時間；
4. 為承租人及其家團成員安排一間適合其家團人數的房屋，但拒絕搬遷；
5. 已獲交付經濟房屋單位，但拒絕搬遷；
6. 無合理理由拒絕簽署或更新租賃合同等。

合同解除的規定詳見《社會房屋法律制度》第19條



📍 澳門鴨涌馬路220號青蔥大廈地下L

☎ 2859 4875

✉ info@ihm.gov.mo

📞 2830 5909

🌐 www.ihm.gov.mo



社會房屋 承租人須知

《社會房屋法律制度》
於2020年8月20日起生效



承租人的義務

承租人是指與房屋局簽訂社會房屋租賃合同的家團代表。

1. 按時支付租金；
 - 遲延支付租金，除需支付拖欠的租金外，並需支付所欠之租金的50%賠償金，但屬解除合同的情況除外。
2. 房屋必須為自住；
3. 不得進行未經房屋局同意的工程；
4. 租賃合同內未載明的人士不能居住在房屋內，但不影響家團變動及逗留許可的規定；
5. 家團任一成員死亡，應在30日內告知房屋局；
 - 倘延誤或不履行告知義務者，可被科處罰款澳門幣1,000元至1,500元。
6. 家團任一成員不在該房屋居住連續超過30日，或一年內在該房屋居住不足三分之二時間，應在10日前告知房屋局並解釋原因；
 - 倘延誤或不履行告知義務者，可被科處罰款澳門幣1,000元至1,500元；
 - 無合理理由解釋者，房屋局有權解除合同。
7. 家團每月總收入或總資產淨值超出行政長官批示訂定的上限，應在30日內告知房屋局。



其他承租人義務詳見《社會房屋法律制度》第13條

如承租人違反以上義務（第5點除外），房屋局有權解除租賃合同。

其他人士逗留許可

1. 家團任一成員因年老、年幼或患有長期性疾病，而家團中無其他成員可予以照顧，可向房屋局申請，允許他人於房屋逗留照顧有關成員；
2. 房屋局可應承租人申請，許可家團成員的直系血親或配偶在房屋臨時逗留。



家團變動及承租人死亡的規定，詳見《社會房屋法律制度》第14及16條

變更合同

合同期內，家團每月總收入或總資產淨值超出批示所訂定的上限，按以下方式處理：

1. 不超出上限一倍，須支付**雙倍**租金；
2. 超出上限一倍，房屋局可與承租人訂立不可續期的**短期租賃合同**，承租人須為此支付**三倍**租金；
3. 如家團的每月總收入或總資產淨值在短期租賃合同期間內不再超出上限，經房屋局確認後，可與承租人重新簽訂租賃合同。



變更合同的規定詳見《社會房屋法律制度》第18條

處罰

下列行政違法行為，可被科處罰款澳門幣1,000元至1,500元：

1. 延誤或不提交要求更新所需的資料；
2. 延誤或不履行房屋有損壞等情況的告知義務；
3. 違反合作義務。

自處罰的決定已轉為不可申訴起，如租戶在兩年內實施相同性質的行為，視為累犯，罰款的最低限額提高四分之一。

處罰的規定詳見《社會房屋法律制度》第29條

