

新經濟房屋法

2020年8月18日起生效

經屋不具投資屬性



詳情請參閱第200/2020號行政長官批示重新公佈的第10/2011號法律《經濟房屋法》(經第11/2015號法律及第13/2020號法律修改)或瀏覽房屋局網頁



<https://www.ihm.gov.mo>



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

目錄

一、目的	3
二、申請要件	4
三、每月收入及資產淨值限額	6
四、公開申請	8
五、申請方式及所需文件	9
六、取消申請資格	10
七、排名及名單	11
八、資格審查	12
九、取消甄選資格	13
十、家團組成的改變	14
十一、出售單位	14
十二、單位的隨後處置	17
十三、稅務豁免等優惠	17
十四、處罰制度	18
十五、可選擇的房屋類型	19
十六、問題集	20

一·目的

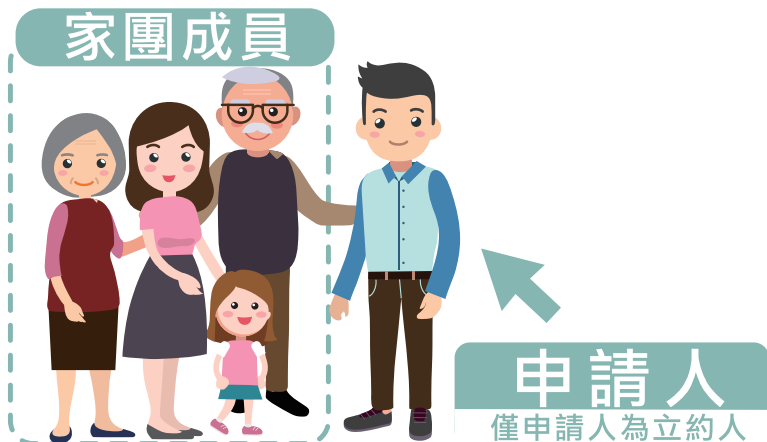
經第 11/2015 號法律及第 13/2020 號法律修改的第 10/2011 號法律《經濟房屋法》自 **2020 年 8 月 18 日起生效**，及後透過第 200/2020 號行政長官批示重新公佈法律的全文。修改後的《經濟房屋法》**適用於其後開展的經屋申請**。

建造經濟房屋的目的：

- 協助處於**特定收入水平及財產**的澳門居民解決住房問題；
- 促進符合澳門居民的實際需要及購買力的房屋供應。

單位用途僅供長期自住。獲分配單位後，申請人與申請時包括之家團成員都必須長期在經屋單位居住。

二．申請



年滿 **18 歲** 的澳門永久性居民（申請人連同家團成員申請）



年滿 **23 歲** 的澳門永久性居民（申請人屬個人申請）



符合行政長官批示訂定的收入及資產淨值限額



要件

新 

申請前 **10 年內** 不得擁有物業，繼承除外



新 

申請人在澳門居留至少 **7 年**



新 

申請人在申請期間屆滿之日前 **12 個月內** 須至少有 **183 日** 身處澳門

註：因在外地讀書、住院、派駐外地工作等原因除外。



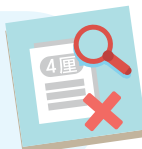
新 

申請人及其家團成員的配偶須載於同一申請表內，不論配偶是否澳門居民



取得經屋或四厘利息補貼者均不得申請

註：取得人以外的家團成員，倘日後結婚，自房屋交付 **10 年後** 可再次申請



（其他要件，詳見《經濟房屋法》第 14 條）

三 · 每月收入及資

1. 每月收入限額（由行政長官批示訂定）

申請人及其家團成員均須申報在**澳門內外**所取得的每月收入，尤其是：

從自僱工作或為他人工作而取得的收益；

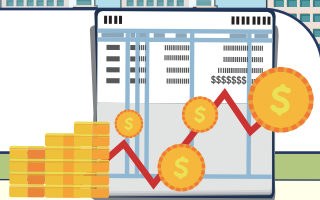
補助金、退休金或退伍金，但另有規定者除外；

從工商業活動、不動產、著作權及財務運用所取得的收益。

每月收入，以公佈開展申請的公告之日前 **12個月**的收入**平均值計算**。



產淨值限額



2. 資產淨值上限（由行政長官批示訂定）

申請人及其家團成員均須申報在**澳門內外**的資產淨值，尤其是：

不動產（包括因繼承而取得的不動產）、
工商業場所、合夥或公司的股、股份等；



車輛等擁有的權利；



有價證券；

金額超過澳門幣 5,000 元的銀行賬戶、
現金、債權及珠寶等。



資產淨值，以公佈開展申請的公告之日**前 1 個月的最後 1 日**所取得的價值計算。

（詳見《經濟房屋法》第 17 條）

四 · 公開申請

經屋開展申請須在澳門特區《公報》
上發佈公告，尤其應載有：

- 申請的開展及結束日期，以及補交文件期間；
- 供申請單位的位置、數量和類型；
- 所須文件等等。

五·申請方式及所需文件

按公開申請的公告內指定期間，以親臨或電子方式向房屋局提交申請表及所需文件。

經填妥及簽署的申請表及資產淨值聲明書，並須附同申請人及其家團成員的下列文件：

1. 身份證明文件；



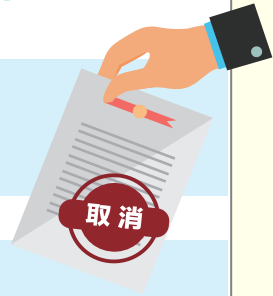
2. 月收入證明文件。



六. 取消申請資格

申請人在下列任一情況下，取消申請的資格：

1. 逾期遞交申請；
2. 不符合申請要件；
3. 在期限內未遞交所要求的文件或未填補文件上的缺漏；
4. 在同一公開申請中，申請人或其家團內任一成員的名字在多於一份申請表上出現；
5. 在申請過程中作虛假聲明或提供不確實的資料，或使用欺詐手段。



七. 排名及名單

按行政長官批示訂定的得分表，房屋局為已獲接納的申請的排名編製臨時排序名單、被取消申請資格的名單及確定排序名單。

訂定評分因素時尤其須考慮：

1. 家團結構及人數；
2. 在澳門居留的時間；
3. 家團組成中澳門永久性居民的比例；
4. 成員中是否有長者、殘疾人士或未成年人。



獲接納申請的名次是按最後得分依次由**高至低**排列。



確定排序名單的**有效期**在供申請的單位預約出售完畢後終止。

(詳見《經濟房屋法》第 24 條及第 24-A 條)

八·資格審查

按確定排序名單的次序及因應可分配單位的數量及類型，對獲接納的申請人及其家團成員進行**資格審查**。

在分配房屋前，房屋局須審查申請人及其家團成員是否仍符合法定要件，但**每月收入限額及資產淨值上限以最新公佈**的行政長官批示訂定的金額為準。

獲甄選的取得人須於房屋局指定的日期及時間到場和選擇單位。

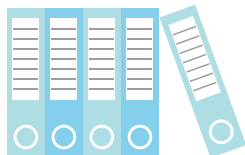




九. 取消甄選資格

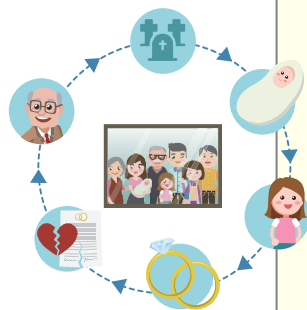
屬下列任一情況，取消獲甄選的取得人資格：

1. 不符合申請要件；
2. 在期限內未提交文件或未填補文件上的缺漏；
3. 在同一公開申請中，申請人或其家團內任一成員的名字在多於一份的申請表上出現；
4. 無合理解釋而不到場選擇房屋或已到場但對提供的單位沒作任何選擇者；
5. 在行使選擇權後拒絕取得或占用有關單位；
6. 在申請過程中作虛假聲明或使用任何欺詐手段。



十·家團組成的改變

1. 申請人及其家團成員因死亡、出生、結婚或離婚等原因而出現**變更**，應在期限內**提供證明文件**。
2. 屬增加或退出成員的情況，須**重新計分**：
 - **高於**原先的得分，次序**維持不變**；
 - **低於**原先的得分，**重新排序**。
3. 申請人**死亡**或因**離婚**而退出，其申請資格被**取消**，但由其家團中符合申請人所需要件的成員擔任申請人**除外**。



十一·出售單位

1. 買賣預約合同

- 僅在完成地基工程後，方可訂立；
- 如有地庫層或裙樓，則在該地庫層或裙樓的結構工程完成後，方可訂立；
- 預約合同的立約人須為申請人。

2. 單位售價

由行政長官批示訂定，尤其須考慮：

- 批地溢價金
- 建築成本
- 行政成本



3. 辦理上樓

房屋局按簽訂買賣預約合同順序通知預約買受人前往辦理上樓手續，包括**支付樓款及領取單位鎖匙**，家團隨即起可作出入住安排。

4. 許可書

為繕立單位買賣公證書（即“做契”），房屋局在發出許可書前，會發函要求遞交所需文件，以確認預約買受人及其家團成員是否在簽訂買賣預約合同之日前符合法律規定要件。

許可書應載明：

- **如出售單位，須將單位售予房屋局；**
- **單位作自住的用途等其他事項。**

5. 簽訂買賣公證書

由房屋局分批委託公證員跟進做契工作。



6. 單位可售予房屋局

- 經屋單位不可轉讓。
- 自單位做契之日起**未滿6年**，有合理理由且經行政長官批准後，所有人可將單位**售予房屋局**。
- 自單位做契之日起**已滿6年**，所有人可將單位**售予房屋局**。
- 單位的售價為所有人**購入價**，並須**扣減**還原工程等相關費用。
- 倘因單位作為擔保的**債務**，而須直接變賣予房屋局，**單位的售價須為購入價**，並須扣減債務人的欠款及相關費用。

7. 不可抵押

- 除因購買單位而作的貸款外，不可將單位作其他抵押。

十二·單位的隨後處置

1. 捨棄取得、解除買賣預約合同

如預約買受人**捨棄取得**單位，或因**解除買賣預約合同**，有權獲退回為購買單位已支付的價金，但須**扣減**：

- 銀行欠款；
- 行政開支；
- 還原工程費用等。

2. 合同無效

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價金，但須**扣減**：

- 銀行欠款；
- 補償款項；
- 行政開支；
- 還原工程費用等。



十三·稅務豁免等優惠



豁免房屋稅、印花稅、公證及登記手續費。

十四. 處罰制度

虛假聲明	罰則
提供申請要件的虛假聲明	<ul style="list-style-type: none">按刑法規定處罰買賣合同無效
行政違法行為	罰則
將單位作 出租、作商業或倉庫等用途 *	科處單位最初售價 5%至20% 的罰款
預約買受人、所有人或其家團成員沒有合理解釋而 每年在該單位居住不足183日 *	可科處單位最初售價 5%至15% 的罰款
將單位作 部分出租	科處單位最初售價 2%至5% 的罰款
沒有合理解釋而不到場簽訂單位的買賣公證書	科處澳門元 3,000元至10,000元 的罰款

* 如預約買受人或其家團成員不在指定的期限終止違法行為，除每逾期一日，加罰原罰款額的1%外，亦可**解除買賣預約合同**。

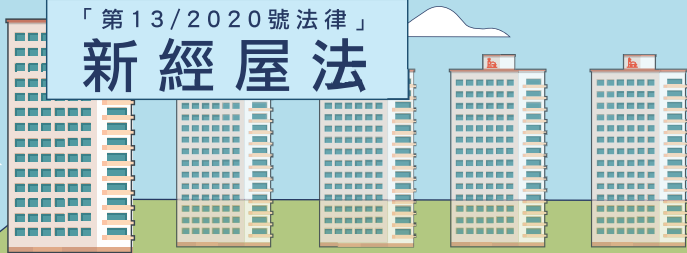
累犯	罰則
處罰後一年內 再作出相同性質 的行政違法行為視為累犯	罰款的最低限度提高1/4，最高限度維持不變

終止違法行為	罰則
違法者 * 不在指定期限內終止違法行為 * 違法者指預約買受人、所有人或其家團成員	每逾期一日，加罰原罰款額的1%



十五·可選擇的房屋類型

家團成員人數	可選擇的房屋類型
1人	T1
2人	T1，T2
3人或以上	T1，T2，T3



1. 經屋單位是甚麼用途？

答：經屋單位僅用於預約買受人或所有人及其家團自住，當**預約買受人或所有人及其家團成員**獲分配單位後，**都必須在經屋單位長期居住**。

舉例

倘申請為 5 人家團，即該 5 人均須在經屋單位長期居住。

2. 如不在經屋單位長期居住，有甚麼處罰？

答：家團每年在單位內居住不足 183 日，**若無合理解釋可被罰款，金額為單位最初售價的 5% 至 15%**，如不糾正，房屋局可解除其買賣預約合同。



3. 購買經屋後，可否轉讓？

答：自單位做契之日起未滿 6 年，有合理理由且經行政長官批准後或**已滿 6 年**，所有人可將單位**售予房屋局**。



十六 · 問題集



4. 經屋所有人將單位售予房屋局時，如何訂定售價？

答：單位的售價為所有人**購買單位時所支付的價金**，並須扣減為恢復單位的居住條件須進行工程的費用及尚未繳交的管理費、電費及水費等。



5. 經屋業權人可否由申請人以外的家團成員擔當？

答：不可以。僅經屋申請人為買賣預約合同的立約人。

家團成員



申請人

僅申請人為立約人



6. 如果申請人現在是社屋承租人，可以申請經屋嗎？

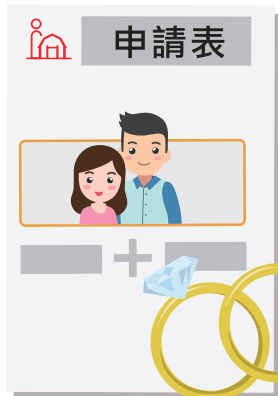
答：■ 可以，租住社屋人士，只要符合申請購買經屋的資格，都可以申請購買經屋。

- 社屋承租人在取得經屋後，必須將原租賃的社屋退回。

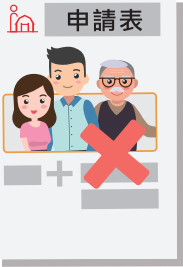


7. 申請人或其家團成員在提交申請後才結婚，其配偶是否須加入為家團成員？

答：已婚的申請人及其家團成員的**配偶須加入申請表內**，並作為其家團的組成部分，**即使配偶非為澳門居民，亦須加入申請表內**。



十六 · 問題集



8. 我與父母填一份表，我與弟弟填一份表，可否同時交兩份表？

答：不可以。申請人及其家團內任一成員的名字不得在多於一份的申請表上出現。

9. 申請人提交申請前，在居澳方面受到甚麼規範？

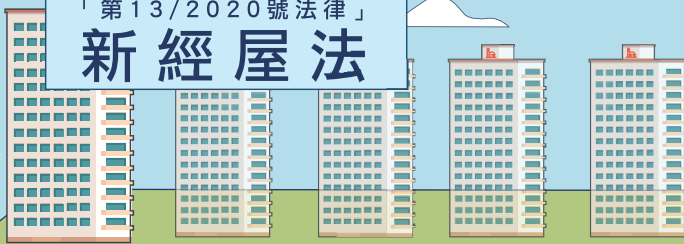
答：提交申請期間屆滿之日前 12 個月內，申請人須**至少有 183 日身處澳門**。



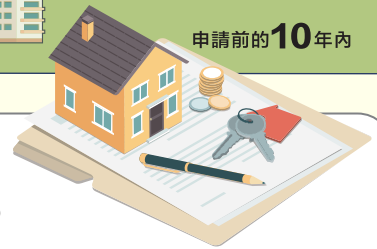
10. 我們夫婦在澳門以外地方有物業，可申請經屋嗎？

答：澳門以外持有的物業視為資產，須透過估價方式申報物業的資產淨值，並以開展申請的公告發佈之日前 1 個月的最後 1 日所取得的資產淨值為準。





申請前的**10**年內



11. 曾擁有物業，可以申請經屋嗎？

答：申請人及其家團成員在提交申請前的**10年內**直至簽訂買賣預約合同之日，均**不得或不曾**在澳門擁有居住用途的不動產，或土地，繼承除外。

12. 在澳門以外所取得的收入及資產，需要申報嗎？

答：需要，**在澳門內外**所取得的每月收入及資產淨值均須申報。

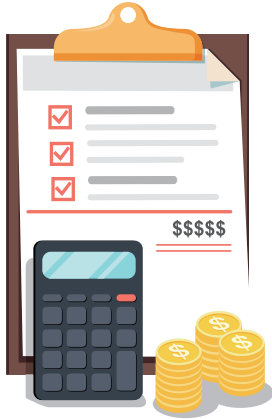


13. 提交申請表時，需要提交甚麼時候的每月收入資料？

答：開展申請的公告發佈之日**前12個月**的收入平均值。



十六 · 問題集



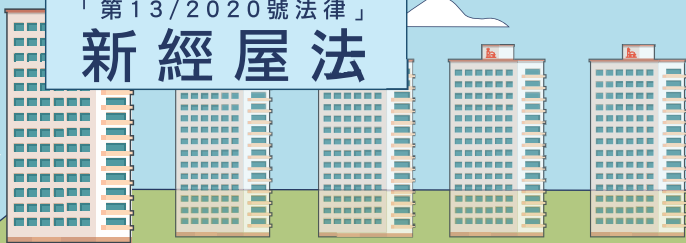
14. 提交申請表時，需要提交甚麼時候的資產淨值資料？

答：開展申請的公告發佈之日前 1 個月的最後 1 日所取得資產淨值的價值。

15. 曾受惠經屋或四厘利息補貼的家團成員能否再申請購買經屋？

答：不可以，但曾受惠經屋或四厘利息補貼的**家團成員**，倘日後結婚，自房屋交付**10 年後可再次申請經屋**。





16. 現在已在舊隊輪候經屋中，可否再作申請？

答：在不同的公開申請中，可再作申請。

17. 哪些人士不得申請經屋？

答：1. 申請前 5 年內，曾放棄經屋單位的預約買受人及其家團成員；

2. 取得經屋或四厘利息補貼者；*

3. 申請前 10 年內：

- 曾因作虛假聲明、或使用欺詐手段而被取消經屋、社屋或住屋補助申請的家團成員或個人；
- 曾因違規被解除經屋合同或宣告經屋合同無效的家團成員或個人。

* 註：取得人以外的家團成員，倘日後結婚，自房屋交付 10 年後可再次申請。



十六 · 問題集



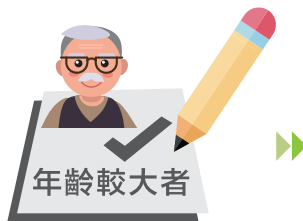
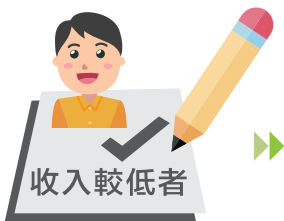
18. 新開展的經屋申請仍沿用分組排序方式？

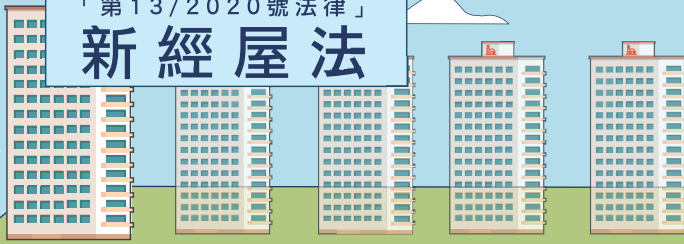
答：新開展的經屋申請採用**評分排序**方式，取代舊有的分組排序。



19. 如果獲接納申請出現同分將如何處理排序？

- 答：
- 在一個以上申請最後得分相同的情況下，人均月收入較低者排列在先；
 - 如仍出現相同的情況，則申請人年齡較大者獲優先排列；
 - 如仍有得分相同的情況，則以電腦隨機抽號的方式排序。





20. 經屋申請確定排序名單有效期何時終止？

答：經屋申請確定排序名單的有效期在供申請的**單位預約出售完畢後終止**。

21. 何時揀選單位？

答：如單位所處的樓宇有裙樓，將在該裙樓結構工程完成後，根據申請人排序名單次序及可供申請的單位數量，分批通知獲甄選的取得人在指定日期及時間親臨房屋局，備選的相關類型的單位中選擇單位，及**簽訂買賣預約合同**。

22. 經屋取得人提供虛假聲明，如何處罰？

答：經屋取得人若提供虛假聲明，按刑法規定予以處罰，單位的買賣預約合同及買賣合同均屬無效。



詳細內容請查閱經第200/2020號行政長官批示重新公佈的第10/2011號法律
《經濟房屋法》（經第11/2015號法律及第13/2020號法律修改）或向房屋局查詢：

出版日期：2021年7月

聯絡方式：

地址：澳門鴨涌馬路220號青蔥大廈地下L

電話：2859 4875

傳真：2830 5909

電郵：info@ihm.gov.mo

網址：<https://www.ihm.gov.mo>