

單位售價

單位售價及補價比率由行政長官批示訂定。
單位售價按下列公式計算：

$$P_v = V_{mf} \times (1 - R_c)$$

公式中的字符代表：

- P_v**：單位售價；
- V_{mf}**：最初單位出售時由房屋局以相鄰區域私人住宅樓宇價格評定的市場價格；
- R_c**：補價比率，為訂定最初單位售價時按相鄰區域私人住宅樓宇價格折讓的百分比。

大型設備維修基金

由相當於倘須依法支付的估算溢價金及建築成本的總和的2%的款項組成。該款項由發展者承擔，其須於樓宇分層所有權憑證確定登記前將款項存入為此目的而設立的帳戶內。

轉售制度



未滿 16 年
在法定情況下獲批准解除不可轉讓的負擔後，只可將單位售予房屋局，售價為預約買受人或所有人在購買單位時所支付的價金，且須扣減還原工程等相關費用。

滿 16 年
有意出售單位的所有人須將出售計劃及售價等通知房屋局，倘房屋局行使優先權，須按上述出售價，且扣減補價後的款項購入單位。

當房屋局沒行使優先權，出售時須向房屋局繳付補價，且須出售予澳門永久性居民，其後的出售亦須出售予澳門永久性居民，出售價由市場自由訂定。

行政違法行為

罰款

- 預約買受人或所有人將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，尤其是出租、作商業或倉庫，科相當於最初售價的**5%至20%**的罰款。
- 預約買受人、所有人或其家團成員無合理解釋而自單位交付使用之日起每一年內在該單位居住不足**183**日，可向單位權利人科相當於最初售價的**5%至15%**的罰款。
- 預約買受人或所有人將夾心房屋單位作部分出租，科相當於最初售價的**2%至5%**的罰款。
- 預約買受人無合理解釋而不到場簽訂有關單位的買賣公證書，科澳門元**3,000**元至**10,000**元罰款。
- 債權實體不履行通知義務，科澳門元**5,000**元至**15,000**元罰款。

詳細內容請查閱第17/2023號法律《夾心房屋法律制度》

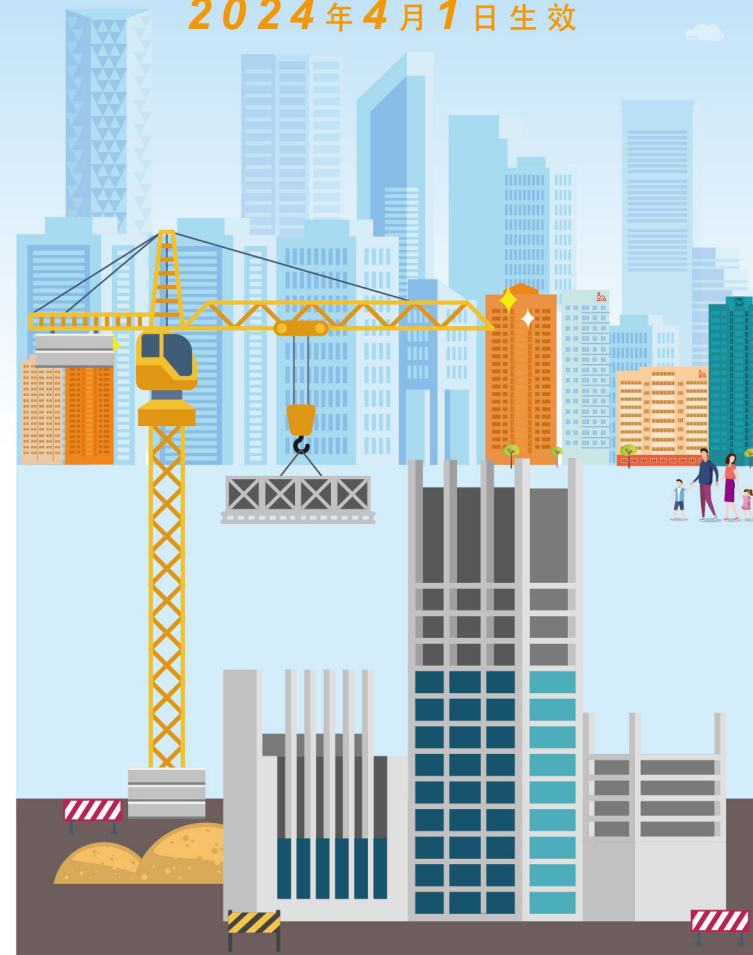
房屋局總部

- 📍 澳門沙梨頭北街238號
- ☎ 2859 4875
- ☎ 8299 4222
- ✉ info@ihm.gov.mo
- 🌐 https://www.ihm.gov.mo



夾心房屋 法律制度

第17/2023號法律《夾心房屋法律制度》於
2024年4月1日生效



建造的

1. 協助處於特定收入水平及財產狀況的澳門居民解決住房問題，尤其協助其取得房屋；
2. 促進符合澳門居民購買力的房屋供應。



單位用途

夾心房屋僅用於預約買受人或所有人及其家團長期自住。

申請要件



1. 年滿**18歲**的澳門永久性居民（申請人連同家團申請）；
2. 年滿**23歲**的澳門永久性居民（申請人屬個人申請）；
3. 申請人須在澳門居留至少**7年**；
4. 申請人在提交申請期間屆滿之日前**12個月**內，須符合至少有**183日**身處澳門的要件；

5. 申請人及其家團成員於申請前**10年**內直至簽訂買賣預約合同之日，不得或不曾在澳門擁有物業，繼承除外；

6. 申請人及其家團成員須遵守收入及資產限額；
7. 申請人及其家團成員的配偶須載於同一申請表內。

不得申請夾心房屋人士

1. 申請前**10年**內，按相關法律規定曾被解除夾心房屋或經濟房屋買賣預約合同，或曾被宣告夾心房屋或經濟房屋買賣預約合同或買賣合同無效者。
2. 申請前**10年**內，屬為取得夾心房屋或經濟房屋、租賃社會房屋或獲取社會房屋輪候家團住屋臨時補助而作虛假或不確實的聲明，或使用欺詐手段致被取消之前的申請者。
3. 夾心房屋、經濟房屋或四厘利息補貼的取得人及其家團成員。

（取得人以外的未婚家團成員，若日後結婚，可自房屋交付10年後另行申請，但在計分時會考慮。）



每月收入限額及資產淨值上限

申請人及其家團成員每月收入的下限及上限、資產淨值上限由行政長官批示訂定。

1. 每月收入下限等於經濟房屋每月收入上限的**50%**。
2. 每月收入上限等於經濟房屋每月收入上限另加**10%**。
3. 資產淨值上限等於經濟房屋的資產淨值上限另加**20%**。



申請方式

申請須透過電子平台向房屋局遞交。



計分排序

根據申請人及其家團的社會經濟及居住狀況評分，尤其須考慮：

1. 家團結構；
2. 家團人數；
3. 家團組成中澳門永久性居民的人數或比例；
4. 家團成員中是否有載於取得夾心房屋、經濟房屋或四厘利息補貼的另一申請表內。

得分表由行政長官批示訂定。

申請的名次是按最後得分依次由高至低排列。



取得人的甄選及資格審查

1. 在甄選取得人時，須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。
2. 在分配房屋前，房屋局須根據法律的規定審查申請人及其家團成員是否仍符合要件，其中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依據。



名單的有效期

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。