

# 澳門立法會一般性通過夾心房屋法律制度



立法會全體大會現場。

## 防夾心屋炒賣設多重限制

澳門特區政府為回應不同經濟能力居民的住房需求，推出《夾心房屋法律制度》，已進入立法程序，該法案於近日在立法會全體會議上一致性討論及表決通過。運輸工務司司長羅立文表示，夾屋定性為私樓，其面積、呎價及總售價都超過經屋，是供居民購買居住，「而非炒賣」，有需要設定禁售期時間等限制標準，而夾屋法剛剛起步，收入下限標準可再討論。

羅立文引介該法案時稱，法案建議夾屋設十六年禁售期，首次及其後出售對象須為澳門永久居民。夾屋的申請對象主要為青年人，只接受電子方式提交申請。申請對象方面，連同家團申請人須年滿十八歲，個人申請人須年滿廿三歲；申請前十年內不得或不曾在本澳擁有物業。每月收入限額

## 放寬規定定位經屋私樓之間

二〇二三年特區政府施政重點之一，是多措並舉惠民利民，優化社會民生工作。當中提及，二〇二三年上半年完成偉龍馬路地段夾心房屋落實方案研究及相關法律制度，確立相應

方面，申請人及其家團成員的每月收入下限為低於取得經屋訂定的每月收入上限的五成，每月收入上限為高於為取得經屋訂定的每月收入上限的一成。法案建議設立大型設備維修基金，應付未來對樓宇共同部分高層及大型維修開支。

有多名議員提到社會對夾屋售價的關注，羅立文表示，認為夾屋立法程序剛剛起步，現時談定價仍言之尚早。夾屋售價以相鄰區域私樓價格作一定比例折扣計算，售價及補償比率由行政長官批示訂定。

另有不少議員提出夾屋申請門檻的問題，認為夾屋定義為私樓，但設申請人收入上下限，設申請人每年須居住至少一百八十三日、十六年禁售期等限制規定，申請門檻高、限制多。羅立文表示，夾屋定性是私人樓宇，其面積比例等方面與私樓建設標準完全一致，但停車場則為公共停車場。至於禁售期時間較長，他認為推出夾屋的原意是解決居民居住問題，「而非炒賣」，認為有需要設定限制標準，避免浪費公帑。由於夾屋的面積大於經屋，呎價高於經屋，總售價高於經屋，因此有必要設定申請人的收入下限，以免有些申請人會出現供樓困難的情況。因房屋局曾收到有經屋主戶出現供樓困難的情況。不過，夾屋收入下限標準可再討論。

的建造和准入制度、相關單位的使用和出售條件。行政長官賀一誠早前曾就上述問題於立法會表示，雖然政府已規劃在偉龍馬路地段興建夾屋，並正開展設計，但必須待《夾屋法》通過後才能落實興建計劃。行政長官指出，法案中調整和放寬了申請戶型的相關規定，夾屋非無限量供應，市民須考慮清楚自己應申請經屋或是夾屋，以及注意相關的計分準則。

行政會發言人、行政法務司司長張永春此前表示，為回應居民的住屋需要，逐步落實五階梯房屋政策，特區政府於二零二零年底就「夾心階層住房方案」進行公開諮詢，並於二零二一年四月公佈諮詢總結報告，本年一月份發表《澳門特別行政區居住用途房屋政策研究》報告。經綜合分析，特區政府制定《夾心房屋法律制度》法案，推出僅為澳門居民自住用途的夾心房屋，作為在經濟房屋和私人房

屋之間一種新的置業途徑，協助居民解決住房問題。

《夾心房屋法律制度》法案主要內容包括：規範申請要件，包括申請人須為澳門永久性居民，連同家團申請人須年滿十八歲，個人申請人須年滿二十三歲；申請前十年內不得或不曾在本澳擁有物業；申請人及其家團成員須遵守收入及資產限額。曾經取得夾心房屋、經濟房屋或曾為《取得或融資租賃自住房屋的貸款補貼制度》（俗稱「四厘利息補貼」）受益人，不得申請夾心房屋。

## 建立評分制度確定排序

建立評分排序制度。訂定評分時尤其須考慮的因素，包括家團結構及人數、家團組成中澳門特別行政區永久性居民的人數或比例等；而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。

售價。將以相鄰區域私人住宅樓宇價格作一定比例折扣計算，售價及補償比率由公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示訂定。

設立大型設備維修基金。為應付未來對樓宇共同部分進行大型維修的需要，設定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百分之二的款項組成。該款項由發展者承擔，並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。

設十六年不可轉讓期限。不可轉讓的期限屆滿後，須在房屋局不行使優先權的情況下並由業主繳付補償，方可首次出售單位，首次及其後的出售均須售予澳門永久性居民。

訂定處罰制度。提供虛假聲明者，按刑法規定予以處罰，且訂立的合同均屬無效。在行政違法行為方面，如將單位作非居住用途或以有償或無償方式讓與他人居住、無合理解釋而自單位交付使用之日起每一年內在該房屋居住不足一百八十三日或將單位作部分出租等，科相當於有關單位最初售價的最高百分之二十的罰款。



運輸工務司司長羅立文列席立法會。