

現行公共房屋制度與修訂建議對照表

經濟房屋	
現行制度	修訂建議
申請條件	
<p>一、澳門永久居留的家團或無血親關係的群體。</p> <p>二、申請人或申請家團代表須在澳門居留至少 5 年。</p>	<p>一、澳門居住的家團或個人。</p> <p>二、申請人或申請家團代表必須持有澳門永久性居民身份證且在澳門居留至少 7 年。</p> <p>三、增添了家團未成年成員長大後各自組織家團，脫離原家團可再申請經濟房屋之規定。</p>
收入限制	
<p>一、不設收入限制。</p>	<p>一、設收入限制：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經屋收入限額的考慮，亦採用支出概念，分別以住屋開支、非住屋開支與儲備金等數額設定經屋收入上限； 2. 經屋申請之家團人數只與所申請房屋間隔有關，而收入上下限亦可採總數方式顯示，故經屋以一人家團（單身人士），及二人或以上家團作為兩種不同的限額計算。 3. 住屋開支：首先以近期不動產成交價及經屋的該類型單位面積為依據，計算該等單位的自由市場房屋售價，再假設供樓開支為收入的 30%，得出住屋開支； 4. 非住屋開支及儲備金：以供樓開支占收入 30% 為住屋開支；推算占收入 70% 之開支為非住屋開支及儲備金。
收入申報	
<p>一、申報入息，包括家團成員每月收入所得。</p>	<p>一、需要申報入息，包括在澳門及以外取得的：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 從工作或職業活動取得的收益，包括退休金補助或退役補助及退休或退役金； 2. 從工商業活動中取得的收益；從不動產、著作權及財務運用所得的收益。

現行公共房屋制度與修訂建議對照表

經濟房屋	
現行制度	修訂建議
資產限制及申報	
<p>一、提出申請時不能在澳門擁有土地或物業。</p> <p>二、除上述兩項外，不需申報其他資產。</p> <p>三、不設最高資產額總值。</p>	<p>一、申請人或申請家團在提出申請前五年內不能在澳門擁有或共同擁有土地或不動產。</p> <p>二、需要申報下列資產，包括在澳門及以外的：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 資產，包括不動產、工商業場所、合夥或公司的股、股份、出資或其他的資本參與，對船舶、飛行器或車輛擁有的權利，有價證券及金額超過澳門幣 5,000 元的銀行帳戶、現金、債權、藝術品、珠寶或其他物品； 2. 負債，指金額超過澳門幣 5,000 元的債務。 <p>三、設最高資產額總值</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 收入下限：必須低於社屋收入上限，以讓收入較好、排於社屋較後位置的申請家團，可有機會申請經屋； 2. 以計算收入上限時所依據的樓價，假設購樓時須支付 30%首期，以及一系列費用及裝修費等約為 10%，即推算出資產上限。
收入及資產申報的程序	
<p>一、審查申報的收入。</p> <p>二、審查是否在澳門擁有物業。</p> <p>三、虛報資料者，一旦揭發，追究刑事責任。</p>	<p>一、審查申報的收入及是否在澳門擁有物業。</p> <p>二、申請人或申請家團需簽署入息及資產申報聲明書。申請家團代表及成年成員均需在聲明書上簽署。</p> <p>三、在聲明書中作出承諾，授權政府向涉及的機構蒐集資料，核實申報的收入和資產。</p> <p>四、有需要時，申請者須提供書面證明。</p> <p>五、一經證實申報虛假資料，可處罰款追究刑事責任。</p>

現行公共房屋制度與修訂建議對照表

經濟房屋	
現行制度	修訂建議
評分原則	
<p>一、現時的評分從下列方面作評定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 居於澳門的時間。 2. 房屋類型。 3. 樓齡。 4. 合住。 5. 佔用指數。 6. 身體或精神缺陷。 7. 人均家團收入。 8. 對長者之輔助。 	<p>一、基本沿用現時的評分原則。</p> <p>二、特別加強四個原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 鼓勵與長者同住。 2. 維護傳統家團。 3. 援助低收入家團。 4. 援助身體及精神缺陷人士。 <p>三、刪除合住及佔用指數兩方面的評分。</p>
輪候排序	
<p>一、每隔至少六個月才接受居民申請一次。</p> <p>二、確定的輪候名單需排列在上一期的輪候名單之後。</p> <p>三、同一期申請人/申請家團按得分排序，在選購經濟房屋時，需交最新資料，若資料變更，則評分有變，分數若減少，被往後調，分數不變或高出者，在原排位選樓。</p>	<p>一、每日接受居民申請，每半年截止及進行計分排序，然後公佈輪候名單。</p> <p>二、確定的輪候名單需排列在上一期的輪候名單之後，累積成總名單。</p> <p>三、選購時需再提交資料，若有變動，調整評分，不符合者被取消資格。輪候者可主動提出更改資料，重新評分排序，分數若減少，則輪候者應在同期輪候名單上重新排序，分數不變或高出者，在原排位選樓。</p>

現行公共房屋制度與修訂建議對照表

經濟房屋	
現行制度	修訂建議
有關現時輪候者的排序	
	<p>一、於新法例公佈後，現有的輪候者仍按原排序，至選購經濟房屋時，按新法例的規定審查資格，但申請前五年內不能在澳門擁有或共同擁有土地或不動產的規定可豁免。</p>
轉售條件	
<p>一、擁者可於 6 年後出售經濟房屋；受惠津貼者則是 12 年後可出售，若一次性償還全部津貼者則可於 9 年後可出售。</p> <p>二、上述年期過後，可自由買賣，不受任何限制。</p>	<p>一、10 年內不得轉售；受惠津貼者則是 20 年後可出售，若一次性償還全部津貼者，則可於 15 年後可出售。</p> <p>二、上述年期過後，只可轉售予合資格取得經濟房屋的人士。</p> <p>三、須退回 40% 的差額予房屋局。 補價計算=(出售經屋時按財政局稅務評定之房屋價值 - 該經屋的原售價) x 40%</p> <p>例如：財政局稅務評定之房屋價格為 50 萬元，該經屋原售價為 20 萬元，補價計算：(50 萬元-20 萬元)x40% =12 萬元</p>
經濟房屋的建造	
<p>一、過去經濟房屋的建造是由行政當局與承批企業透過訂定房屋發展合同，由承批企業建造低價格的房屋，以出售予經濟房屋輪候人士。</p>	<p>一、由行政當局直接出資建造。</p> <p>二、行政當局與承批企業透過訂立房屋發展合同 (CDH)，由承批企業建造。</p>

現行公共房屋制度與修訂建議對照表

經濟房屋	
現行制度	修訂建議
津貼制度	
<p>一、家團成員每月總收入的限額偏低。</p> <p>二、津貼金額種類</p> <p style="padding-left: 20px;">根據家團成員收入的不同限額將津貼金額訂定為購買房屋價格的 6.25% 及 10% 兩種。</p> <p>三、津貼的支付方式：按月支付，分多期發放。</p> <p>四、發放津貼的實體</p> <p style="padding-left: 20px;">由郵政儲金局發放予有關售樓公司，再由該公司發放予申請人。</p>	<p>一、申請津貼的家團成員每月總收入限額調高，收入限額在適當時由行政長官以批示調整，以配合社會的變化。</p> <p>二、津貼金額的種類，現修訂為一種，就是津貼金額為購買房屋價格的 10%。</p> <p>三、津貼總金額由每月發放修訂為分兩期支付，以更切合預約買受人的實際需要： 第一期，於簽訂買賣預約合同後支付，金額為津貼總金額的 60%； 第二期，於簽訂買賣公證書後支付，金額為津貼總金額的 40%。</p> <p>四、發放津貼的實體</p> <p style="padding-left: 20px;">統一由郵政儲金局發放津貼予申請人。</p>

現行公共房屋制度與修訂建議對照表

社會房屋																							
現行制度	修訂建議																						
申請條件																							
一、申請人或申請家團代表必須持有澳門居民身份證且在澳門住滿5年。	一、申請人或申請家團代表必須持有澳門永久性居民身份證且在澳門居留至少7年。																						
收入限制																							
<p>一、設有收入限制，但在1998年制訂。</p> <p>表一：社會房屋的每月總收入限額：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">家團規模</th> <th style="text-align: center;">每月總收入限額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td style="text-align: center;">1人</td><td style="text-align: center;">\$3,800</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">2人</td><td style="text-align: center;">\$4,900</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">3人</td><td style="text-align: center;">\$6,000</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">4人</td><td style="text-align: center;">\$7,000</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">5人</td><td style="text-align: center;">\$8,000</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">6人</td><td style="text-align: center;">\$8,700</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">7人</td><td style="text-align: center;">\$9,400</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">8人</td><td style="text-align: center;">\$9,900</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">9人</td><td style="text-align: center;">\$10,500</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">10人</td><td style="text-align: center;">\$11,100</td></tr> </tbody> </table>	家團規模	每月總收入限額	1人	\$3,800	2人	\$4,900	3人	\$6,000	4人	\$7,000	5人	\$8,000	6人	\$8,700	7人	\$9,400	8人	\$9,900	9人	\$10,500	10人	\$11,100	<p>一、設收入上限</p> <p>1. 設定收入上限之依據：</p> <p>a) 以“住屋開支 + 非住屋開支 + 儲備金”為基本概念。其中：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 非住屋開支金額會依據最低維生指數； - 住屋開支則根據統計局有關市場租金的統計數字。 - 儲備金率為5%。 <p>b) 另外，按公平原則，為了避免因超出上述公式所計算出來數額的家團，不能入住社屋而租住自由市場房屋時，於交租後之生活質素比符合租住社屋的家團更差，因此，在有關收入上限之設定上，會給予以市場租金與社屋租金之間的差額為放寬空間，以擴闊受惠家團。</p>
家團規模	每月總收入限額																						
1人	\$3,800																						
2人	\$4,900																						
3人	\$6,000																						
4人	\$7,000																						
5人	\$8,000																						
6人	\$8,700																						
7人	\$9,400																						
8人	\$9,900																						
9人	\$10,500																						
10人	\$11,100																						
收入申報																							
一、申報入息，包括家團成員每月收入所得。	<p>一、需要申報入息，包括在澳門及以外取得的：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 從工作或職業活動取得的收益，包括退休金補助或退役補助及退休或退役金； 2. 從工商業活動中取得的收益；從不動產、著作權及財務運用所得的收益。 																						

現行公共房屋制度與修訂建議對照表

社會房屋	
現行制度	修訂建議
資產限制及申報	
<p>一、申請人或申請家團不能擁有土地、不動產。</p>	<p>一、申請人或申請家團在提出申請前三年內不能在澳門擁有或共同擁有土地或不動產。</p> <p>二、需要申報下列資產，包括在澳門及以外的：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 資產，包括不動產、工商業場所、合夥或公司的股、股份、出資或其他的資本參與，對船舶、飛行器或車輛擁有的權利，有價證券及金額超過澳門幣 5,000 元的銀行帳戶、現金、債權、藝術品、珠寶或其他物品； 2. 負債，指金額超過澳門幣 5,000 元的債務。 <p>三、設最高資產額總值</p> <p>根據家團開支概念，一個家團之收入除應付基本居住及生活開支外，尚餘部分撥作儲備之用，儲備金具儲蓄、保障和作生活不時之需的作用。因此若以家團收入上限的 5%作為儲備金計算，則可考慮以工作 36 年之儲蓄作為社屋家團資產上限。</p>
收入及資產申報的程序	
<p>一、審查申報的收入。</p> <p>二、審查是否在澳門擁有物業。</p> <p>三、虛報資料者，一旦揭發，追究刑事責任。</p>	<p>一、審查申報的收入及是否在澳門擁有物業。</p> <p>二、申請人或申請家團需簽入息及資產申報聲明書。申請家團代表及成年成員均需在聲明書上簽署。</p> <p>三、在聲明書中作出承諾，授權政府向涉及的機構蒐集資料，核實申報的收入和資產。</p> <p>四、有需要時，申請者須提供書面證明。</p> <p>五、一經證實申報虛假資料，可處罰款追究刑事責任。</p>

現行公共房屋制度與修訂建議對照表

社會房屋	
現行制度	修訂建議
評分原則	
<p>一、現時的評分從下列方面作評定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 居於澳門的時間。 2. 房屋類型。 3. 樓齡。 4. 合住。 5. 佔用指數。 6. 家團之子女。 7. 身體或精神缺陷。 8. 人均家團收入。 9. 對長者之輔助。 	<p>一、基本沿用現時的評分原則。</p> <p>二、加強五個原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 長者優先。 2. 維護傳統家團。 3. 援助低收入家團。 4. 援助身體及精神缺陷人士。 5. 居於租賃房屋。 <p>三、刪除合住、佔用指數及家團之子女三方面的評分。</p>
輪候排序	
<p>一、每隔至少六個月才接受居民申請一次。</p> <p>二、確定的輪候名單需排列在上一期的輪候名單之後。</p> <p>三、同一期申請人或申請家團按得分排序，在分配社會房屋時，需交最新資料，若資料變更，則評分有變，分數若減少，被往後調，分數不變或高出者，在原排位選樓。</p>	<p>一、每日接受居民申請，每半年截止及進行計分排序，然後公佈輪候名單。</p> <p>二、確定的輪候名單需排列在上一期的輪候名單之後，累積成總名單。</p> <p>三、分配時需再提交資料，若有變動，調整評分，不符合者被取消資格。輪候者可主動提出更改資料，重新評分排序，分數若減少，則輪候者應在同期輪候名單上重新排序，分數不變或高出者，在原排位選樓。</p>

現行公共房屋制度與修訂建議對照表

社會房屋	
現行制度	修訂建議
有關現時輪候者的排序	
	<p>一、於新法例公佈後，現有的輪候者仍按原排序，在分配房屋時，其承租房屋的條件按新法的規定審查資格，但申請前三年內不能在澳門擁有或共同擁有土地或不動產的規定可豁免。</p>
租金制度	
<p>一、社屋租金：</p> <p>1. 為家團每月所得減去維持生計之開支額再除以家團成員數目而得出之結果。 按以下公式計算社屋租金： 租金金額 = $T_e \times R$</p> <p>2. 以往計租方式出現的問題：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 公式中有關維持生活開支與現實出現差距，因並非完全代入最低維生指數； 2) 因收入增加須提高計租級別，而引至租金出現不合理的增幅； 3) 租金上限（最高租金）出現的問題，令收入很高的租戶也無須交較高租金。 	<p>一、社屋租金：</p> <p>1. 計算方式：</p> <p>1.1 以累進方式，將社屋家團月收入依據以下四個計租部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 以最低維生指數的 2.5%，設定為最低租金部分； 2) 處於最低維生指數至社屋申請收入上限之間的部分，以該部分收入之 15%計租； 3) 處於超出社屋收入上限一倍以內的部分，以該部分收入之 18%計租； 4) 超出社屋收入上限一倍以上，以該部分收入之 22%計租； <p style="text-align: center;">社屋租金為月收入所處範圍內各部分租金之和且不設最高租金上限。</p> <p>1.2 計算步驟：</p> <p style="padding-left: 20px;">若收入高於維生指數，先以收入減去維生指數，將其餘額按第二部分的 15%計算，得出第二部分的租金數額，再加上第一部分以最低維生指數的 2.5%所計算的最低租金，就是所交租金。因此，雖然第二部分之計租百分比是 15%，但實際上是不足 15%。若收入超出第二部分達到第三部分，則亦如此類推。</p>

現行公共房屋制度與修訂建議對照表

社會房屋	
現行制度	修訂建議
<p>二、房屋空置：</p> <p>房屋空置 60 日，可單方解除租約。</p>	<p>1.3. 例子</p> <p>假設收入上限是 6000 元，最低維生指數是 2400 元，一個收入 5000 元的一人家團，租金計算如下：</p> $(5000 \text{ 元} - 2400 \text{ 元}) \times 15\% + 2400 \times 2.5\% = 450 \text{ 元。}$ <p>2. 規定繼承承租人地位的家團成員需符合家團代表的要件，保持資源分配的合理性。</p> <p>3. 若資料有變，承租人需主動申報，承租人應在發生變更事實後一個月內告知房屋局更新其卷宗所載資料。</p> <p>二、房屋空置：</p> <p>將房屋空置 45 日，可單方解除租約。</p>
社屋商舖	
<p>一、現時是以無償讓給、租賃合同作批給商舖。</p> <p>二、商舖租金：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 租金在有關合同生效後一年後，根據最近 12 個月內所記錄消費物價指數作調整。 2. 因拆建而作出單方終止合同，商舖承租人可收取最後一期租金的一年金額作補償、或安排另一商舖予承租人。 	<p>一、刪除以無償讓給的方式批出商舖，統一以租賃合同作批給。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 直接批給:為行政當局的良好運作和效率，賦予房屋局局長於特別情況下可免除競投而直接批給之權力。 2. 受批給的主體:符合社會之現實情況，增加公共部門或實體納入受批給之實體中。 <p>二、商舖租金：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 以所在區域市場價格而設定。 2. 若單方解除租約，按現行租務法的規定處理，例如：明確指出單方終止的提前通知期為至少兩個月。

現行公共房屋制度與修訂建議對照表

社會房屋	
現行制度	修訂建議
	<p>3. 增加容許承租人在合同期間內廢止合同之規定，但須提前兩個月知會房屋局。</p> <p>4. 因拆建而房屋局作出單方終止合同，商舖承租人有權承租另一由房屋局提供之商舖。</p> <p>三、過渡規定：</p> <p>現有的租賃合同及無償讓給合同在合同期間屆滿後自動失效，並且重新統一訂立租賃合同，而租金以同區域自由市場價格訂定；如原屬無償讓給的情況，則按照法規的規定免付租金，但須繳付管理費。</p>