

檢討《經濟房屋法》 諮詢總結報告

房屋局

二零一五年六月

前言	3
第一部分 檢討《經濟房屋法》諮詢的總體情況	4
1. 關於《經濟房屋法》的全面檢討的總體情況	5
2. 關於《經濟房屋法》的局部修訂的總體情況	6
第二部分 就檢討《經濟房屋法》諮詢文本中關於《經濟房屋法》的全面檢 討的建議、反饋意見摘要、分析及小結	8
《經濟房屋法》的全面檢討	8
1. “社屋為主，經屋為輔”的公共房屋政策	8
2. 可否在經濟房屋及社會房屋之外創設新的房屋類型	10
3. 應否恢復原有的經濟房屋申請的“評分排序”制度	12
4. 可否定期展開經濟房屋申請並設立輪候名單及輪候期	14
5. 應否考慮經濟房屋的供應量及對社會房屋政策的影響	16
6. 應否取消經濟房屋申請者收入下限的資格限制	17
7. 應否規定經濟房屋只能出售給房屋局或經濟房屋的申請人，不流入私人市 場	19
8. 應否取消轉讓經濟房屋時的補價制度，以免令經濟房屋失去資產增值功 能	21

第三部分 就檢討《經濟房屋法》諮詢文本中關於《經濟房屋法》的局部修訂的建議、反饋意見摘要、分析及小結.....	22
《經濟房屋法》的局部修訂.....	22
1. 修改先審查後抽籤的制度.....	22
2. 保留已遞交的申請資料.....	24
3. 訂定不同組別的分配比例.....	25
4. 增加申請資格的例外許可.....	27
5. 規定申請者居澳不少於 183 日.....	29
第四部分 總結.....	31

前言

由於原有的經濟房屋法律制度無法配合經濟及社會發展需要，在充分諮詢社會各界意見的基礎上，特區政府於 2011 年提交了《經濟房屋法》法案，經立法會討論通過後，同年 10 月 1 日起正式實施。

自《經濟房屋法》實施三年來，社會各界對該法所規定的制度，以及在實施過程中出現的情況提出了很多的意見及建議，特區政府一直密切關注。經長時間研究及參考各種意見後，法務局及房屋局製作了檢討《經濟房屋法》諮詢文本，提出“兩步走”的方案：第一階段就修改《經濟房屋法》核心內容和根本制度，以及涉及社會房屋制度和公共房屋政策的議題廣泛聽取社會各界意見，在該階段中，再細分為《經濟房屋法》的全面檢討和局部修訂；第二階段則在年底前就提出全面檢討經濟房屋法律制度及社會房屋法律制度的具體方案進行公開諮詢，並在總結意見的基礎上展開相應的修法工作。並已於 2014 年 7 月 19 日至 2014 年 9 月 19 日兩個月內，供社會各界發表意見，建言獻策。

為讓廣大居民、各界社團等了解是次諮詢期內就檢討《經濟房屋法》所收集的各種意見及建議，我們將意見分析及總結報告向公眾公佈。

第一部分

檢討《經濟房屋法》諮詢的總體情況

法務局及房屋局就檢討《經濟房屋法》於 2014 年 7 月 19 日展開公開諮詢，諮詢期於 2014 年 9 月 19 日結束。為此，法務局及房屋局印製了諮詢文本，供社會各界取閱，另外亦上載於法務局、房屋局及澳門法律網站供下載，以提供意見。諮詢文本除了闡明是次檢討《經濟房屋法》的主要目的及修訂方向外，還介紹了《經濟房屋法》的立法背景、實施情況、全面檢討及局部修訂的範圍及修訂建議。

為了讓公眾了解是次公開諮詢的總體情況，我們將收集到的意見進行整理，並撰寫本總結報告。本報告由四部分內容組成，第一部分是本次諮詢的總體情況，第二部分是諮詢文本中關於《經濟房屋法》的全面檢討的建議、反饋意見摘要、分析及小結，第三部分是諮詢文本中關於《經濟房屋法》的局部修訂的建議、反饋意見摘要、分析及小結，而第四部分是總結。

諮詢期內，提供諮詢文本地點包括法務局及房屋局，此外，法務局、房屋局及澳門法律網站亦上載了諮詢文本，供廣大市民下載。同時，亦透過媒體向廣大市民廣泛宣傳諮詢文本的內容及諮詢工作，推動社會各界積極參與，踴躍發表意見及建議，當中法務局及房屋局合共發放 6 篇新聞資料供傳媒發放相關信息，以及於中葡文報章刊登廣告、於澳廣視中葡文電視台及電台廣播廣告。

房屋局還透過三次會議向公共房屋事務委員會介紹了檢討《經濟房屋法》諮詢文本的內容及聽取各個界別委員的意見。法務局及房屋局亦舉行了 6

場社團座談會，向社團負責人及會員介紹諮詢文本內容及回答所提出的問題，並聽取意見和建議。同時，亦舉行了兩場公眾諮詢會，邀請各個界別、不同階層及市民出席，向他們介紹諮詢文本內容並聽取意見。此外，法務局及房屋局亦於 2014 年 7 月 20 日應邀出席澳廣視電視節目“澳門論壇”及於 2014 年 9 月 17 日應邀出席澳廣視電台節目“澳門講場”，與市民進行互動。

此外，亦透過記者會，接受傳媒訪問等不同方式，向社會介紹諮詢文本內容，鼓勵更多的市民通過電話、信函、親身遞交、電郵、傳真等方式發表意見。

在為期 2 個月的諮詢期內，總共收到來自社會各界各種渠道的意見有 379 份，其中個人意見有 310 份，而團體意見有 69 份。在意見來源方面，主要來自電話意見 97 份；電郵意見 96 份；其次為座談會意見、評論節目、書面意見、公眾諮詢會、報章評論及傳真(54 份，52 份，35 份，22 份，20 份及 3 份)。

當中涉及《經濟房屋法》全面檢討的意見有 269 份，而涉及局部修訂的意見則有 125 份。

1. 關於《經濟房屋法》的全面檢討的總體情況

在該 269 份全面檢討的意見中，電郵意見最多，77 份；其次為電話意見，64 份；再次為評論節目及座談會意見，各 35 份；書面意見、公眾諮詢會、報章評論及傳真分別為 (27 份，16 份，13 份，2 份)。從提供意見者分類：個人意見有 223 份，團體意見有 46 份；當中共包括 442

條具體的意見及建議。而有關意見的取向及分佈如下：

分類	議題	可以/應該		不明確態度		不可以/不應該		總計	
		數量	百分比	數量	百分比	數量	百分比	數量	百分比
個人意見 (356 條)	「社屋為主，經屋為輔」的公屋政策	30	60.0%	4	8.0%	16	32.0%	50	100%
	可否創設經屋社屋外的房屋種類	21	75.0%	2	7.1%	5	17.9%	28	100%
	應否恢復經屋「評分排序」制度	67	84.8%	7	8.9%	5	6.3%	79	100%
	可否定期展開經屋申請並設輪候名單及輪候期	19	82.6%	2	8.7%	2	8.7%	23	100%
	應否考慮經屋供應量及社屋政策的影響	5	83.3%	0	0.0%	1	16.7%	6	100%
	應否取消經屋申請者收入下限	15	51.7%	2	6.9%	12	41.4%	29	100%
	應否規定經屋只能出售給房屋局或經屋申請人，不流入私人市場	44	86.3%	3	5.9%	4	7.8%	51	100%
	應否取消轉讓經屋時的補價制度，以免令經屋失去資產增值功能	12	13.3%	3	3.3%	75	83.3%	90	100%
團體意見 (86 條)	「社屋為主，經屋為輔」的公屋政策	7	38.9%	5	27.8%	6	33.3%	18	100%
	可否創設經屋社屋外的房屋種類	5	33.3%	5	33.3%	5	33.3%	15	100%
	應否恢復經屋「評分排序」制度	16	76.2%	4	19.0%	1	4.8%	21	100%
	可否定期展開經屋申請並設輪候名單及輪候期	5	83.3%	1	16.7%	0	0.0%	6	100%
	應否考慮經屋供應量及社屋政策的影響	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	應否取消經屋申請者收入下限	4	50.0%	0	0.0%	4	50.0%	8	100%
	應否規定經屋只能出售給房屋局或經屋申請人，不流入私人市場	11	84.6%	1	7.7%	1	7.7%	13	100%
	應否取消轉讓經屋時的補價制度，以免令經屋失去資產增值功能	2	40.0%	2	40.0%	1	20.0%	5	100%

2. 關於《經濟房屋法》的局部修訂的總體情況

在該 125 份局部修訂的意見中，電郵意見最多，33 份；其次為座談會意見，24 份；再次為電話意見，18 份；評論節目、書面意見、報章評論及公眾諮詢會（15 份，14 份，11 份，10 份）。從提供意見者分類：個人意見有 91 份，團體意見有 34 份；上述意見中共包括 208 條具體的意見及建議。而有關意見的取向及分佈如下：

分類	議題	支持/認同		中立		反對/不認同		總計	
		數量	百分比	數量	百分比	數量	百分比	數量	百分比
個人意見 (137 條)	修改先審查後抽籤制度	10	66.7%	0	0.0%	5	33.3%	15	100%
	保留已遞交的申請資料	11	84.6%	0	0.0%	2	15.4%	13	100%
	訂定不同組別的分配比例	28	50.0%	17	30.4%	11	19.6%	56	100%
	增加申請資格的例外許可	15	62.5%	1	4.2%	8	33.3%	24	100%
	規定申請者居澳不少於 183 日	25	86.2%	0	0.0%	4	13.8%	29	100%
團體意見 (71 條)	修改先審查後抽籤制度	8	44.4%	6	33.3%	4	22.2%	18	100%
	保留已遞交的申請資料	8	61.5%	3	23.1%	2	15.4%	13	100%
	訂定不同組別的分配比例	11	61.1%	4	22.2%	3	16.7%	18	100%
	增加申請資格的例外許可	7	58.3%	5	41.7%	0	0.0%	12	100%
	規定申請者居澳不少於 183 日	5	50.0%	4	40.0%	1	10.0%	10	100%

第二部分

就檢討《經濟房屋法》諮詢文本中關於《經濟房屋法》的全面檢討的建議、反饋意見摘要、分析及小結

在本次諮詢中，將屬修改《經濟房屋法》的核心內容和根本制度，以及涉及社會房屋制度和公共房屋政策的議題廣泛聽取社會各界的意見，在諮詢期間所收集的意見中，包括許多具體意見和建議，我們對這些意見和建議進行整理、歸納後，提出一些相應的構思建議。以下我們針對諮詢文本關於《經濟房屋法》的全面檢討的建議的相應意見作出分析及總結。

《經濟房屋法》的全面檢討：

在諮詢文本中關於《經濟房屋法》的全面檢討涉及的 12 項議題，當中有部分議題如：「應該如何確保公共房屋資源的規劃、分配和使用遵守公平、合理及有效的原則」及「應該如何加強監管經濟房屋使用的監管，確保經濟房屋資源的合理、有效使用」，個人及團體的意見都表示支持，但沒有提出有具體或有取向的意見及建議。

對於涉及《經濟房屋法》的全面檢討的 269 份社會意見中，涉及有取向的意見及建議共有 442 條，現就有關意見及建議所涉及的議題作出分析及總結。

1. “社屋為主，經屋為輔”的公共房屋政策

“居有所、安居樂業”是特區政府房屋政策的目標。政府貫徹“以人為本”的核心施政理念，合理配置公共資源，保障本澳居民的居住權，依輕重

緩急次序，以適當的方式，按力所能及原則，積極發展公共房屋項目，明確提出了“社屋為主、經屋為輔”的公共房屋政策方針，協助有實際需要的家庭解決住房問題。

對於公共房屋應該如何定位?公共房屋應主要解決居民哪些方面的訴求?經濟房屋及社會房屋在公共房屋制度中應該如何定位?應各自照顧哪些階層居民的訴求?公共房屋的土地資源應該如何分配?應否改變現行“社屋為主，經屋為輔”的公共房屋政策?

意見摘要

在本次收集的意見中，對於“社屋為主，經屋為輔”的公共房屋政策，個人及團體意見表示支持的百分比最多，分別為 60.0%及 38.9%，均認同公共房屋的定位應以“社屋為主，經屋為輔”，政府不是要協助居民買樓，而是讓其有安居的地方。而個人及團體持反對的意見相若，分別為 32.0%及 33.3%，反對意見認為公共房屋不單要解決居民的住屋需求，更要滿足居民置業的需要。還有其他意見提到經濟房屋與社會房屋應各佔一半，不應分哪一個為主，哪一個為輔。

分析及小結

本次諮詢意見較認同以“社屋為主，經屋為輔”的公共房屋政策，公共房屋以優先照顧弱勢群體的住屋需求為主。社會房屋用於租予無能力承擔房屋市場租金的貧困戶，而經濟房屋則用於出售予具一般經濟能力但不足以在私人市場上購買房屋的人士，故此在規劃及分配須以社會房屋為先，之後再進行經濟房屋規劃。

2. 可否在經濟房屋及社會房屋之外創設新的房屋類型

現時公共房屋分為租賃性質的社會房屋及購買性質的經濟房屋，除了社會房屋及經濟房屋外，社會上的各個階層就創設新的房屋類型的議題提出不同的訴求，當中除了以「澳人澳地」為主外，社會上的各個階層亦提出不同的住屋需求。

對於可否在經濟房屋及社會房屋之外創設新的房屋種類?應該如何定位?

意見摘要

在收集的意見中，個人意見以支持的百分比最多，為 75.0%；團體意見則以支持、不明確態度及不支持的意見數量相同，同為 33.3%。意見認同在填海新城實施「澳人澳地」政策。有意見認為政府應充分利用新城填海土地資源，除了實施「澳人澳地」政策之外，亦有意見提出要有先租後買、以樓換樓、長者宜居屋苑等新型公屋供應。

分析及小結

本次諮詢就經濟房屋及社會房屋之外創設新的房屋類型的意見中，支持意見除了「澳門本地居民置業安居計劃」外，亦提出需針對青年人置業難、中產及長者換樓難等問題去創設新的房屋類型的意見；政府在房屋政策方面，除了以實物的方式對有住屋困難的居民提供協助外，過去不同的時間亦都以非實物的方式為不同階層的居民提供協助，體現政府在不同的時期會透過不同的政策去協助居民解決住屋的困難。

目前，除了需面對青年人置業難、中產換樓難等問題外，本澳亦將進入

人口急速老化的階段，舊區的人口老化問題尤其嚴重，在舊區生活的長者雖有自置的房屋，但同時需面對出行的難題。

基於公共房屋資源緊絀，解決市民居住所需為政府首要目標，故此，建議會為收入不足購買私樓及不具備資格申請社會房屋的人士，提供另一類別的公共房屋，以助他們先解決居住問題。

3. 應否恢復原有的經濟房屋申請的“評分排序”制度

現行《經濟房屋法》在經濟房屋的申請制度方面最重要的改變，是將原有的“評分排序”制度改為“分組排序”制度。

原有的“評分排序”制度的評分標準是按申請者呈交報名表時的社會經濟及居住狀況等因素進行評分，按分數的多寡編制臨時名單、確定名單，確定名單排列於上次競投的確定名單末尾，累積組成總名單。

而現行所規定的“分組排序”制度，確定了“核心家團”、“非核心家團”及個人三個組別的優先次序，並允許每一組別內可再次分組，尤其考慮長者或殘疾人士。在分組後進行排序，如果排序名次相同，則以電腦隨機抽號的方式確定最終的排列次序。

對於應否恢復原有的經濟房屋申請的“評分排序”制度?應該如何訂定排序的評分標準?

意見摘要

在本次收集的意見中，個人及團體意見表示支持的百分比最多，分別為84.8%及76.2%，意見認為評分制度可讓真正有需要的人上樓，而且計分排序的方式較科學，且有助房屋局掌握目標群體的申請及需求。而個人及團體持反對意見的百分比分別為6.3%及4.8%，意見認為計分法複雜又難持公平，其弊端是要解決原有排隊情況。還有意見提到重點並非評分，而是公共房屋是解決市民住屋需求，絕不可以令市民以公屋來投資、炒賣。

分析及小結

恢復經濟房屋“評分排序”的原有制度，可以透過修改《經濟房屋法》的

相關條文達致目的，但這樣的改變會涉及到《經濟房屋法》的核心內容和基本制度。由於澳門土地資源匱乏，而居民對公共房屋的需求不斷增加，無論是經濟房屋制度抑或社會房屋制度的重大改變，都必然會對公共房屋政策產生直接的影響，並直接影響到經濟房屋或社會房屋申請人和潛在受益者的切身利益。

“評分排序”制度的評分標準主要是考慮申請者呈交競投報名表時的社會經濟及居住狀況，具體包括在澳門居住的時間、居住房屋的種類、樓齡、合住的情況、人均家庭收入、身體或精神缺陷，以及是否有長者等因素；若參照原有制度，排列次序按得分總和依次遞減，原則上排列最前的為最有需要的家團，然而，由於每期的確定名單排列於上一期確定名單末尾，累積組成總名單，今期最高分者排列於上一期最低分者的後面，因此，「評分排序」制度亦未必能達到最有需要家庭優先的效果。同時亦需考慮每一期申請的申請者數量會對其的影響，尤其在審查及公佈名單的行政效率方面，因“評分排序”是需要對整個申請者名單作完整的審查及評分，倘若申請者的數量多，“評分排序”的審查時間亦會相對較長，會延遲合資格的家團的上樓時間。

為此，在考慮到公平性的同時，亦需在行政效率及資源合理運用方面取得平衡。

4. 可否定期展開經濟房屋申請並設立輪候名單及輪候期

現行《經濟房屋法》是根據房屋資源和需求情況展開申請，每次在公開申請的單位售完後即分組解散、名單失效。

對於應否定期開展經濟房屋申請並設立輪候名單及輪候期?以及應該如何完善經濟房屋的申請制度，確保經濟房屋資源的公平、合理分配?

意見摘要

在本次收集的意見中，個人及團體意見表示支持的百分比最多，分別為 82.6% 及 83.3%，意見認為應讓廣大居民滿足上樓的需求，應持續定期開放經濟房屋申請，設立輪候名單及輪候期。而個人持反對意見的百分比為 8.7%，而團體沒有提出反對意見，而反對的意見中，有意見認為若設輪候名單及輪候期無疑是變相每名市民年滿 18 歲便獲派一間，更多的土地也不足夠。也有意見提到即使法律明確規定有輪候期，事實也是空話，是做不到的。

分析及小結

在澳門土地資源有限而居民對公共房屋需求不斷增加的前提下，特區政府的公共房屋政策是善用公共資源，積極協助有實際需要的家團解決住房的問題，尤其是弱勢群體，因此，社會房屋的申請是採用“評分排序”制度，設定輪候名單，按序分配。

若恢復經濟房屋“評分排序”的申請制度，同時又需定期展開經濟房屋申請，則需視乎申請者的多寡，因“評分排序”需對整個申請者名單作完整的審查及評分，倘若申請者的數量多，“評分排序”的審查時間亦會相對較長，會延遲合資格的家團的上樓時間，亦有機會出現在新一期申請開展時，前

一期的申請仍在處理的情況。

同時，“評分排序”制度，排列次序是按得分總和依次遞減，原則上排列最前的為最有需要的家團，然而，由於每期的確定名單排列於上一期確定名單末尾，累積組成總名單，今期最高分者排列於上一期最低分者的後面，因此，「評分排序」制度亦未必能達到最有需要家庭優先的效果。

基於公共房屋資源緊絀，解決市民居住所需為首要目標，因此，若改變《經濟房屋法》的核心內容和基本制度，都必然會對公共房屋政策產生直接的影響，並直接影響到經濟房屋或社會房屋申請人和潛在受益者的切身利益。為此，在考慮到公平性的同時，亦需在行政效率及資源合理運用方面取得平衡。

5. 應否考慮經濟房屋的供應量及對社會房屋政策的影響

“社屋為主、經屋為輔”的公共房屋政策方針，協助有實際需要的家庭解決住房問題。合理配置公共資源，保障本澳居民的居住權為優先的考慮。

為此，在澳門土地資源有限的情況下，應否考慮經濟房屋的供應量及對社會房屋政策的影響？

意見摘要

在本次收集的意見中，個人意見以支持的百分比最多，為 83.3%；團體沒有相關意見。支持的意見均認為經濟房屋的供應量會對社會房屋政策產生影響。

分析及小結

在澳門土地資源有限的情況下，個人意見均認為經濟房屋的供應量會對社會房屋政策產生影響，政府在協助有實際需要的家庭解決居住問題的同時，依輕重緩急次序，以適當的方式，按力所能及原則，發展公共房屋項目。

6. 應否取消經濟房屋申請者收入下限的資格限制

為協助處於特定收入水平及財產狀況的居民解決住屋問題這一建造經濟房屋的目的，現行《經濟房屋法》設立收入上下限及資產上限，這樣不僅確保有一定經濟能力並符合收入及資產限制者購買經濟房屋，從而與租賃社會房屋或購買私人房屋的群體作出區分。

為此，應否取消經濟房屋申請者收入下限的資格限制？如何解決低於申請經濟房屋的收入下限但高於申請社會房屋的資產上限的申請者的問題？

意見摘要

在本次收集的意見中，個人及團體意見表示支持的百分比分別為 51.7% 及 50%，意見認為下限設了後，就限制了一些辛辛苦苦存下積蓄，想置業的人。而個人及團體意見表示反對的百分比分別為 41.4% 及 50%，意見認為不應該取消收入下限以確保申請者有能力購買經濟房屋，但可向下調整經濟房屋申請者收入下限或調高社會房屋申請者的收入上限來解決夾心申請者的問題。也有意見提到經濟房屋政策並非全民社會福利，不可能人人擁有，一定要規定申請者收入上及下限的申請資格制度。

分析及小結

收入下限的設定，是為確保申請者有能力購買經濟房屋，若申請者的購買能力不足，斷供的問題因而產生，將會使到政府需用額外的資源去處理該因購買能力不足而衍生的問題；另一方面，經濟房屋的收入

下限設定為社會房屋的收入上限，是爲了將經濟房屋與社會房屋的政策銜接起來，即低於經濟房屋收入下限者可租住社會房屋，具有一定經濟能力並符合收入上下限及資產限制者可以購買經濟房屋。

從收集的意見反映，支持及反對的意見相若，對於應否取消經濟房屋申請者收入下限的資格限制，現階段社會各界亦未達成共識。

因此，我們建議在維持申請經濟房屋者的收入下限的前提下，會充分考慮與其他制度的銜接及配合，以解決部分居民因資產超標而不被接納申請社會房屋，又或因收入低於《經濟房屋法》規定的下限而未能購買經濟房屋的人士的住屋問題。

7. 應否規定經濟房屋只能出售給房屋局或經濟房屋的申請人，不流入私人市場

為使經濟房屋單位發揮解決居民住屋問題的功能，合理善用公共資源，避免有關單位成為房地產市場的炒賣品，現行《經濟房屋法》延長了經濟房屋的不可轉讓期間至 16 年。經濟房屋的所有人在不可轉讓期間屆滿後有意出售單位，房屋局享有購買的優先權。如果房屋局放棄行使該權利，則經濟房屋第一次轉讓的對象只能是澳門特別行政區永久性居民。

對於應否規定只能將經濟房屋出售給房屋局或經濟房屋的申請人，不流入私人房地產市場？

意見摘要

在本次收集的意見中，個人及團體意見表示支持的百分比分別為 86.3% 及 84.6%，意見認為經濟房屋不應有投資保值的性質，經濟房屋轉讓只能參照購入價格出售予政府，使其重新投入公共房屋供應。而個人及團體意見表示反對的百分比分別為 7.8% 及 7.7%，意見認為如果經濟房屋流入私人市場，私人市場的樓價就不會如此高企；可限制經濟房屋只能於本澳永久性居民之間轉售流轉，以增加本地區居民的整體住屋供應。

分析及小結

現時經濟房屋在不可轉讓期間 16 年屆滿後首次出售，房屋局享有購買優先權，若房屋局不行使，經濟房屋的所有人須向政府繳付補價及

將經濟房屋出售予澳門永久性居民，這樣經濟房屋才可流入私人房屋市場，而只有流入私人市場的經濟房屋才不受自住用途的限制。現行《經濟房屋法》訂定這項優先權，可讓政府保留有關單位作公共房屋之用，而設立補價才可轉售的機制及延長不可轉讓的期間，目的是為了減低以出售經濟房屋圖利的機會。

若規定經濟房屋限定在一個封閉的市場內流動，而不流入私人房屋市場，需考慮當經濟逆轉時經濟房屋業主均要求政府回購，政府負擔沉重，不利公帑的善用；同時亦可能出現年期較長的經濟房屋因難以尋找合資格人士購買而致窒礙流轉；另一方面，部份的家庭因收入或人口的增加而需擴展生活空間等問題，如完全限制經濟房屋在封閉的市場內流動，將會窒礙這部份家庭向上流動，因此，在防止有限的公共資源流失的同時亦需就上述的問題取得平衡。

現行《經濟房屋法》對經濟房屋的首次出售作出限制，對於應否設定更多的限制以達到建造經濟房屋是為解決澳門居民的住屋問題及合理運用公共房屋資源的目的，我們會對相關意見及建議作進一步研究，以體現公平及相對合理性的情況下完善有關的制度。

8. 應否取消轉讓經濟房屋時的補價制度，以免令經濟房屋失去資產增值功能

基於經濟房屋的取得人在購買經濟房屋時享有政府給予的補貼，以解決其住屋的問題，因此，現行《經濟房屋法》規定經濟房屋在不可轉讓期間屆滿後首次出售，須向政府繳付補價。

對於應否取消轉讓經濟房屋時的補價制度，以免令經濟房屋失去資產增值的功能？

意見摘要

在本次收集的意見中，個人意見表示反對的百分比最多，為 83.3%，而團體意見表示可以/應該和不明確表態的均為四成。反對意見認為轉售增值稅必須定得高，因為這是政府資源，應該還於社會；取消補價制度對辛苦供私樓的人士不公平。也有其他意見認為補價制度限制經濟房屋家團向上流。

分析及小結

從收集的意見反映，個人意見表示反對取消補價制度的意見較多，而團體意見則未達成共識。因此，為減少房屋投資的功能，認為維持現行的補價制度較可取。

第三部分

就《經濟房屋法》諮詢文本中關於《經濟房屋法》的局部修訂的 建議、反饋意見摘要、分析及小結

在本次諮詢期間所收集的意見中，包括許多具體意見和建議，亦涉及許多實務中遇到的問題，我們對這些意見和建議進行整理、歸納後，提出一些相應的構思建議。以下我們針對諮詢文本關於《經濟房屋法》的局部修訂建議的相應意見作出分析及總結。

《經濟房屋法》的局部修訂：

1. 修改先審查後抽籤的制度

現行規定只有獲接納的申請人方可按“核心家團”、“非核心家團”及“個人”的分組方式排列優先次序，也只有獲接納的申請人方可進行分配經濟房屋的電腦隨機抽號；申請人須在提交申請之日符合《經濟房屋法》所定的申請要件及公告所定的申請條件，其申請方可獲得接納。按上述規定，房屋局需要先對所有的申請作出審查，以確保申請人是符合申請資格的情況下按組別的分組方式排列優先次序及進行分配房屋的電腦隨機抽號，然而，有關審查工作需要頗多的人力資源及時間。

為能儘快處理經濟房屋的申請，使申請人早日得知申請結果，同時避免行政資源的不必要浪費，諮詢文本建議修改《經濟房屋法》的有關規定，以允許房屋局對有關的申請作初步審查，在申請資料清晰齊備的前提下先進行分組抽籤，對“中籤”的申請人再進行申請資格和所遞交資料的真實性

及準確性的全面審查和核實。

意見摘要

本次諮詢文本建議允許房屋局對有關的申請作初步審查，在申請資料清晰齊備的前提下先進行分組抽籤，對此，有 66.7% 的個人意見認同相關的修訂有其必要性，團體意見中支持的有 44.4%，而持中立意見的有 33.3%。在反對的意見中，有部分意見認為申請人通過初審，若在全面審查時被取消資格，對申請人會造成很大打擊，同時，亦會產生更多非必要的申請。

分析及小結

在簡化申請程序的基礎上，會透過初步審查以核實申請表內成員的資料，因此，我們建議在提交經濟房屋申請表的期間結束後，對申請表進行初步審查，審查的內容主要有：透過提交澳門居民身份證影印本審查申請表中成員的資料；申請表是否完全填妥；家團成員是否在多於一份申請表上出現；家團代表是否年滿 18 歲；家團代表是否為澳門永久性居民。

對於出現以下情況：逾時遞交的申請；在規定的期限內未填補文件或申請表上的缺漏；提交申請的人士不符合家團代表要件或家團成員在多於一份申請表上出現等情況，會被取消申請資格。

繼而按初步審查的結果制定申請人排序名單，並按該排序名單的次序逐一甄選中籤者再進行申請資格及所遞交資料的真實性與準確性的詳細審查和核實，務求加快審查的程序，讓有關申請人能及早知悉結果，同時避免行政資源不必要的浪費。

2. 保留已遞交的申請資料

現行規定房屋局開展經濟房屋申請，而每次經濟房屋的申請人都需要重新提出申請，先前提交的相關資料不會被保留下次申請之用。

本次諮詢建議每次經濟房屋申請的未“中籤”的申請人已提交的申請資料，可保留為後續申請之用，當資料內容有變更時，才需在新的申請開展前作出補充或更新。

意見摘要

就這部分的內容，有 84.6%的個人意見表示支持，而團體意見中，亦有 61.5%表示認同，認為保留已遞交的申請資料是可行的。持相反意見的個人與團體均佔 15.4%，認為該做法不能確保申請人資料真實，當開展新申請時，舊申請資料如何處理及操作的成效存有疑問。

分析及小結

本次諮詢意見較認同保留已遞交的申請資料，的確保留已遞交的申請資料可避免市民重複申請、政府重複審查的情況，但由於保留已遞交的申請資料僅適用於在資料沒有變更的情況下才予以保留，申請的資料包括住址及通訊地址、家團成員或個人申請人資料、家團的每月收入及資產淨值等，到底多少申請不會出現變更，多少申請會出現變更，如何核實申請人的資料沒有變更？正如持相反意見的個人與團體的意見所關注的申請人資料真實性、舊申請資料的處理、操作的成效等問題也值得深思，經評估後，我們認為保留資料的意義已不大。

3. 訂定不同組別的分配比例

現行規定經濟房屋的申請人按分組的方式排列優先次序。但每次“核心家團”組別的申請數量便超出所提供申請的經濟房屋的總數，令到本來有其合理性的“分組排序”制度變成僅“核心家團”的申請人方有抽籤“上樓”的機會，而那些以年輕人為主的“非核心家團”或“個人”申請人只能“空排隊”和“陪跑”。

本次諮詢建議因應供申請經濟房屋的數量而公平、合理地訂定不同組別的分配比例，同時檢討獲甄選的取得人可選擇的房屋類型，糾正資源錯配的情況。

意見摘要

在本次收集的意見中，個人及團體意見表示支持的百分比分別為 50.0% 及 61.1%，均認同應優先照顧“核心家團”，同時亦希望改善“非核心家團”及“個人”申請人「陪跑」情況，惟沒有具體提出不同組別的分配比例。另一方面，個人及團體持反對意見的百分比分別為 19.6% 及 16.7%，意見認為應優先照顧家團，並建議在公共房屋以外，為其他組別提供“上樓”機會，還有意見認為訂定不同組別的分配比例並不能體現資源分配公平合理原則。

在檢討獲甄選的取得人可選擇的房屋類型方面，就該部分的內容提出的意見不多，而收到的意見中，認為諮詢文本建議 3 人或以上的家團只可選擇 2 房 1 廳或 3 房 1 廳單位的做法值得支持。

分析及小結

考慮到諮詢文本建議因應供申請經濟房屋的數量而公平、合理地訂定不同組別的分配比例，令到將來再次開展經濟房屋的申請時，“非核心家團”或“個人”申請人也有抽籤“上樓”的機會，回應社會上不同家團及年齡層的訴求。從收集的意見中，絕少提到比例的具體數字。但我們必須確保核心家團優先照顧的原則。

至於檢討獲甄選的取得人可選擇的房屋類型方面，由於意見不多，以及在實務上或會影響負擔能力不足的“中籤”申請人未能取得經濟房屋，基於此，我們建議維持現行法例的規定。

4. 增加申請資格的例外許可

現行規定在提交申請表之日前的五年內直至簽訂買賣單位公證書之日前，申請人不可以是擁有澳門特別行政區居住用途的不動產的預約買受人或所有人，或是澳門特別行政區私產土地的承批人。然而，曾經出現的情況是，經濟房屋的申請人或其家團成員在上述期間，並未主動購買任何房屋或土地，但因為親屬過世而成爲不動產的繼承人，從而擁有了不動產的全部或部分權益，因此便不再符合申請經濟房屋的條件。

在本次諮詢中建議當申請人因繼承原因而擁有不動產的權益不足以解決其居住問題時，房屋局局長可例外許可維持其經濟房屋申請人的資格。

意見摘要

對於當申請人因繼承原因而擁有不動產的權益不足以解決其居住問題時，而建議增加申請資格的例外許可，不少意見表示贊同，個人及團體意見表示支持的分別爲 62.5%及 58.3%，且團體沒有反對意見，意見認爲該例外許可制度是一突破，應將其常規化。同時，亦建議在法律清晰列明，非透過酌情權可解決。此外，還有其他意見關注四厘利息補貼受惠家團的成員或一些年幼時與父母曾經申請過經濟房屋的子女，年長後脫離家團申請經濟房屋的人士。

分析及小結

考慮到本次諮詢中建議當申請人因繼承原因而擁有不動產的權益不足以解決其居住問題時，房屋局局長可例外許可維持其經濟房屋申請人的資格，這一建議得到普遍的認同。增加上述的例外許可，原則上只規範將來

的申請，然而，如何界定何謂不足以解決居住問題？例如到底應以所佔份額的比例、所佔的使用面積、抑或以所佔的不動產價值等，有關的準則仍需作審慎分析。至於經濟房屋或四厘利息補貼受惠家團的成員脫離家團獨立申請，我們會從完全未受惠與曾受惠的情況下，深入考慮公平、合理的處理方式。

5. 規定申請者居澳不少於 183 日

現行規定經濟房屋的申請只可由年滿十八歲的澳門特別行政區永久性居民提交，但事實上有部分申請人即使是澳門特別行政區永久性居民，但卻並非以澳門特別行政區作為常居地，例如已經移民國外或常年在中國內地或香港特別行政區居住。若這些人申請的經濟房屋並非用於平時居住，僅用作探親或度假用途，則有違建造經濟房屋是為了解決居住問題的目的。

因此，在本次諮詢中建議對所申請的經濟房屋是否用作平時居住進行審查，要求經濟房屋的申請人在提出申請之日前的一年內須在澳門特別行政區居留不少於 183 日。

意見摘要

本次諮詢中就此部分的內容提出的意見，有 86.2% 的個人意見和 50% 的團體意見認同對於長期在外地居住的人不應該回來競爭澳門特別行政區的資源，還有意見甚至認為 183 日的標準有上調的空間。無論個人或團體均只有少數持相反意見，分別為 13.8% 及 10%。此外，也有一些意見提到申請人符合在澳門特別行政區居住不少於 183 日的規定是很多市民的訴求，但憂慮該政策將來會引致矛盾，建議視乎經濟發展各個階段的情況來判斷是否適合訂定。

分析及小結

從本次收到的意見來看，普遍贊同增加申請人在提出申請之日前的一年內須在澳門特別行政區居留不少於 183 日的規定，我們建議對申請的經濟

房屋是否作平時居住進行審查，設定申請人在提出申請之日前一年內須在澳門特別行政區居留不少於 183 日，但對於一些特殊情況，如：暫時赴外地求學、被派往外地工作、就醫或有合理的原因可作例外規定，至於具體的計算標準及操作方式，我們會深入研究，同時，亦會參考其他現行法律制度的相關規定。

第四部分 總結

是次諮詢總共收到來自社會各界各種渠道的意見有 379 份，其中個人意見有 310 份，而團體意見有 69 份。在意見來源方面，電話意見及電郵意見的比重最高。當中涉及《經濟房屋法》全面檢討的意見有 269 份，而涉及局部修訂的意見則有 125 份。

1. 關於《經濟房屋法》的全面檢討

在該 269 份涉及《經濟房屋法》的全面檢討的意見中，當中電郵意見數量最多，77 份；其次為電話意見，64 份；再次為評論節目和座談會意見，各 35 份；書面意見、公眾諮詢會、報章評論及傳真分別為 27 份，16 份，13 份及 2 份。從提供意見者分類：個人意見有 223 份，團體意見有 46 份；當中共包括 442 條具體的意見及建議。

對《經濟房屋法》的全面檢討的 12 項議題的取向分佈：個人和團體意見均對「『社屋為主，經屋為輔』的公屋政策」、「應否恢復經屋『評分排序』制度」、「可否定期展開經屋申請並設輪候名單及輪候期」及「應否規定經屋只能出售給房屋局或經屋申請人，不流入私人市場」以支持意見比例最多。

從 12 項議題取向分佈來看，個人意見，除「應否取消轉讓經屋時的補價制度，以免令經屋失去資產增值功能」持反對意見最多外；其餘各議題均以支持之比例最高，當中對「應否規定經屋只能出售給房屋局或經屋申請人，不流入私人市場」的認同比例最高。

團體意見，對「『社屋為主，經屋為輔』的公屋政策」、「應否恢復經

屋『評分排序』制度」、「可否定期展開經屋申請並設輪候名單及輪候期」及「應否規定經屋只能出售給房屋局或經屋申請人，不流入私人市場」的支持意見最多；對「可否創設經屋社屋外的房屋種類及新公屋種類如何定位」支持、反對、不明確態度比例相同；對「應否取消經屋申請者收入下限」的支持和反對的意見比例相同；「應否取消轉讓經屋時的補價制度，以免令經屋失去資產增值功能」的支持和不明確態度比例相同。

對 12 項議題的關注情況：個人意見和團體意見均關注「應否改變『社屋為主，經屋為輔』的公屋政策」及「應否恢復經屋『評分排序』制度及如何訂定排序評分標準」。

個人意見最關注「應否改變『社屋為主，經屋為輔』的公屋政策」及「應否取消轉讓經屋時的補價制度，以免令經屋失去資產增值功能」；團體意見則最關注「應否改變『社屋為主，經屋為輔』的公屋政策」。

就《經濟房屋法》的全面檢討的議題中，在聽取了公開諮詢期間收集的意見後，對於「應否改變『社屋為主，經屋為輔』的公屋政策」及「應否取消轉讓經屋時的補價制度，以免令經屋失去資產增值功能」的議題，個人及團體意見以支持的比例較高，我們建議維持現行以『社屋為主，經屋為輔』的公共房屋政策及轉讓經濟房屋時的補價制度。另，在澳門土地資源有限的情況下，個人意見均認為經濟房屋的供應量會對社會房屋政策產生影響，政府在協助有實際需要的家庭解決居住問題的同時，依輕重緩急次序，以適當的方式，按力所能及原則，發展公共房屋項目。

在「應否取消經屋申請者收入下限的資格限制」的議題上，從諮詢所收集的意見反映現階段社會各界仍未有共識。然而，由於經濟房屋收入下限

的設定，是爲了確保申請者有能力購買經濟房屋，若申請者的購買能力不足，斷供的問題因而產生，將會使到政府需用額外的資源去處理該因購買能力不足而衍生的問題；另一方面，經濟房屋的收入下限設定爲社會房屋的收入上限，是爲了將經濟房屋與社會房屋的政策銜接起來，即低於經濟房屋收入下限者可租住社會房屋，具有一定經濟能力並符合收入上下限及資產限制者可以購買經濟房屋。因此，我們建議在維持申請經濟房屋者的收入下限的前提下，充分考慮與其他制度的銜接及配合，以解決部分居民因資產超標而不被接納申請社會房屋，又或因收入低於《經濟房屋法》規定的下限而未能購買經濟房屋的人士的居住問題。

.對於「可否創設經屋社屋外的房屋種類及新公屋種類如何定位」的議題上，在收到的意見中，個人意見表示支持較多。基於公共房屋資源緊絀，解決市民居住所需爲首要目標，故此，建議會爲收入不足購買私樓及不具備資格申請社會房屋的人士，提供另一類別的公共房屋，以助他們先解決居住問題。

而在「應否恢復經屋『評分排序』制度及如何訂定排序評分標準」及「可否定期展開經屋申請並設輪候名單及輪候期」的議題上，較多意見表示支持。考慮到若恢復經濟房屋“評分排序”的原有制度，這樣的改變會涉及到《經濟房屋法》的核心內容和基本制度。由於澳門土地資源匱乏，而居民對公共房屋的需求不斷增加，政府無論是經濟房屋制度抑或社會房屋制度的重大改變，都必然會對公共房屋政策產生直接的影響，並直接影響到經濟房屋或社會房屋申請人和潛在受益者的切身利益。同時，“評分排序”制度，排列次序是按得分總和依次遞減，原則上排列最前的爲最有需要的家

團，然而，由於每期的確定名單排列於上一期確定名單末尾，累積組成總名單，今期最高分者排列於上一期最低分者的後面，因此，「評分排序」制度亦未必能達到最有需要家庭優先的效果。若恢復經濟房屋“評分排序”的申請制度，同時又需定期展開經濟房屋申請，則需視乎申請者的多寡，因“評分排序”需對整個申請者名單作完整的審查及評分，倘若申請者的數量多，“評分排序”的審查時間亦會相對較長，會延遲合資格的家團的上樓時間，亦有機會出現在新一期申請開展時，前一期的申請仍在處理的情況。基於公共房屋資源緊絀，解決市民居住所需為政府首要目標，因此，若改變《經濟房屋法》的核心內容和基本制度，都必然會對公共房屋政策產生直接的影響，並直接影響到經濟房屋或社會房屋申請人和潛在受益者的切身利益。為此，在考慮到公平性的同時，亦需在行政效率及資源合理運用方面取得平衡，我們認為現行制度較符合現時社會的實況。

而對於「應否規定經屋只能出售給房屋局或經屋申請人，不流入私人市場」的議題，較多意見表示支持，對於應否設定更多的限制以達到建造經濟房屋是為解決澳門居民的住屋問題及合理運用公共房屋資源的目的，我們會對相關意見及建議作進一步研究，以體現公平及相對合理性的情況下完善有關的制度。

2. 關於《經濟房屋法》的局部修訂

在該 125 份涉及《經濟房屋法》的局部修訂的意見中，當中電郵意見數量最多，33 份；其次為座談會，24 份；再次為電話意見，18 份；評論節目、書面意見、報章評論及公眾諮詢會分別為 15 條，14 份，11 份及 10 份。從提供意見者分類：個人意見有 91 份，團體意見有 34 份；當中共包括 208

條具體的意見及建議。

對於《經濟房屋法》局部修訂的五點建議的取向分佈：對於「修改先審查後抽籤制度」、「保留已遞交的申請資料」、「訂定不同組別的分配比例」、「增加申請資格的例外許可」和「規定申請者居澳不少於 183 日」，個人意見及團體意見對上述議題均以支持意見所佔比例較高。

對於上述議題的關注情況：個人意見和團體意見均最關注「訂定不同組別的分配比例」。

從公開諮詢期間所收集的意見及建議來看，對於《經濟房屋法》的局部修訂的五點建議，均以支持意見所佔比例較高。然而，為加快 2013 年開展的多戶型經濟房屋申請的審查程序，讓有關申請人能早日知悉申請結果及獲安排甄選上樓，因此，認為現階段修改「先審查後抽籤制度」較具迫切性；而對於《經濟房屋法》局部修訂的其他修法建議，考慮到相關的修訂並不適用於 2013 年開展的多戶型經濟房屋申請，或有關修訂建議仍需作深入的政策與法律分析，故此，有關的修法建議適宜留待《經濟房屋法》全面檢討時一併處理。