



澳門特別行政區
檢討《經濟房屋法》
諮詢文件

法務局 房屋局
二零一四年七月

前 言

隨著近年澳門經濟的快速發展，房地產市場所供應的房屋售價大幅飆升，加上日益增加的住屋需求，更令房屋的售價和租金居高不下，導致很多居民無力解決住屋問題。

作為澳門公共房屋的重要組成部分，經濟房屋起著協助居民安居、置業，以及補充私人房屋市場的重要作用。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。

自第 10/2011 號法律《經濟房屋法》頒佈實施之後，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和建議，特區政府一直密切關注，研究相關的解決方案和應對措施，並在需要對法律的規範或制度作出修改或完善時，適時啟動相應的修法工作。

社會各界對現行《經濟房屋法》的意見可歸納為兩類：一類是希望對該法的核心內容和根本制度作出檢討，例如建

議恢復原有的“評分排序”制度，規定經濟房屋定期申請，並設定輪候期，或者建議取消轉讓經濟房屋時的補價制度等；另一類是對該法具體規範的修訂意見，例如在按照“分組排序”方式展開經濟房屋的申請時，建議按一定的比例對不同組別分配房屋資源，令不同類型家團及個人都有“上樓”的機會。

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，現行《經濟房屋法》的核心內容和根本制度的重大改變，必然會對社會房屋制度以至公共房屋政策產生直接的影響。因此《經濟房屋法》核心內容的修改或全面檢討，應與社會房屋法律制度的全面檢討同步進行，應將《經濟房屋法》置於整個公共房屋政策的框架內，分析探討經濟房屋的定位、規劃，以及申請、分配、轉售等制度。

基於此，建議就現行《經濟房屋法》的全面檢討採取“兩步走”的方案：現階段先就有關修改《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；然後根據所收集到的意見和建議，在年底前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，再以公開諮詢的方式聽取社會意見，並在總結意見的基礎上展開相應的修法工作。

經濟房屋法律制度及社會房屋法律制度的檢討和完善，需要得到公共房屋土地規劃及儲備制度的大力配合，否則再完美的公共房屋政策或制度都將是空中樓閣。日前特區政府公佈了新城填海 A 區的規劃調整方案，建議將該區重新定位作“公屋為主”的住宅區，大幅增加了公共房屋的供應數量。因此目前深入討論公共房屋政策，就全面檢討經濟房屋及社會房屋制度聽取社會意見可謂正當其時。

對於現行《經濟房屋法》實施近三年來社會各界提出的意見、經濟房屋申請者提出的訴求，以及政府職能部門在工作中發現的問題，其中部分內容可以透過對該法具體規範的局部修訂加以解決，且不會影響下一階段對經濟房屋制度和社會房屋制度的全面檢討。先行修改及完善《經濟房屋法》的部分內容，能夠簡化申請經濟房屋的行政程序，優化分配經濟房屋的分組制度，糾正現行制度中不合理或存有漏洞之處，及時回應經濟房屋申請者的迫切訴求，尤其是使已遞交經濟房屋申請的四萬多名申請者能夠早日得知分配結果。

經濟房屋作為重要的公共資源，其申請、分配及轉讓等制度必須體現公平、合理原則，這對澳門居民的安居樂業和澳門社會的和諧穩定起著至關重要的作用，希望社會各界和居民就此次公開諮詢的內容充分發表意見。

我們將在諮詢期結束後就所收集到的意見和建議作諮詢總結報告並將之公開。如果需要對發表意見者的身份或所提的意見作全部或部分保密處理，敬請作出特別說明。

查閱及下載諮詢文本

法務局：www.dsaj.gov.mo

房屋局：www.ihm.gov.mo

澳門法律網：www.macaolaw.gov.mo

發表意見建議

電郵：info@ihm.gov.mo

電話：8299 4213

傳真：2830 5909

郵寄：房屋局 澳門青洲沙梨頭北巷 102 號

諮詢期

2014 年 7 月 19 日至 2014 年 9 月 19 日

第一章 《經濟房屋法》的全面檢討

一、現行《經濟房屋法》的立法背景

隨著近年澳門經濟的快速發展，房地產市場所供應的房屋售價大幅飆升，加上日益增加的住屋需求，更令房屋的售價和租金居高不下，導致很多居民無力解決住屋問題。

解決居民的住屋問題，一直以來都是特區政府施政中的重中之重的工作。事實上，近年陸續推出一系列的措施，包括兩次修改相關的稅務法律，推出購置房屋的“特別印花稅”及“額外印花稅”，對過熱的房地產市場進行調控；興建公共房屋和推行自置房屋貸款或利息補貼制度；積極收回閒置土地，用作興建公共房屋的土地儲備。

澳門的公共房屋主要由社會房屋和經濟房屋組成，其中社會房屋用於租予無力承擔房屋市場租金的低收入家團，而經濟房屋則用於售予具有一定的經濟能力但不足以在私人市場上購置房屋的家團。因此，經濟房屋起著協助居民安居、置業，以及補充私人房屋市場的重要作用。

由於原有規範經濟房屋的第 13/80/M 號法律及第 13/93/M 號法令到 2011 年時已分別實施超過了三十年及十七年，所訂定的制度無法配合經濟及社會發展的需要，因此在充分諮詢社會各界意見的基礎上，特區政府於該年 2 月向立法會提交了《經濟房屋法》法案，對原有的經濟房屋法律制度作出了檢討。

《經濟房屋法》法案經過立法會深入的討論和分析，對最初的法案內容和文本作出了修改和完善，最終於 2011 年 8 月獲立法會細則性討論並表決通過，並於同年 10 月 1 日起正式實施。現行《經濟房屋法》相對原有的經濟房屋法律制度而言，主要修訂的方面包括：

1. 調整建造經濟房屋的目的

按照現行《經濟房屋法》的規定，建造經濟房屋的目的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，促進符合居民實際需要及購買力的房屋供應。此外，法律還規定了經濟房屋對私人房屋市場及社會房屋政策起著補充性的作用。

2. 調整申請經濟房屋的條件

現行《經濟房屋法》對原有法律中有關取得經濟房屋的條件和要件，尤其是申請人的資格，作出了很大的調整。法律取消了原有的“群體”概念，重新訂定了“家團”的定義，且對“核心家團”及“非核心家團”和個人申請者作出了區分。

此外，為符合經濟房屋供應目的，避免出現將擁有的物業出售獲利後隨即申請經濟房屋的情況，《經濟房屋法》規定了申請人及家團成員在提出申請前五年內不得在澳門擁有居住用途的物業或土地的資格限制。

3. 設定申請人收入及資產限制

為符合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》設定了申請人及家團成員的收入上下限和資產上限，這樣不僅確保有一定經濟能力並符合收入及資產限制標準者購買經濟房屋，從而與租住社會房屋或購買私人房屋的群體作出區分，而且確保購買經濟房屋者具有一定的購買力，避免因超過財力購買房屋而降低生活質素。

4. 調整經濟房屋的申請排序方式

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”，並透過公開抽籤方式分配房屋。

原有的“評分排序”制度是當展開經濟房屋的競投程序時，申請者按照要求填妥報名表進行競投，由房屋局審查後按照評分的多寡編列臨時名單、確定名單，確定名單排列於上次競投的確定名單的末尾，累積組成總名單。

原有法律規定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。

現行《經濟房屋法》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，如果排序的名次相同，則以電腦抽籤的方式確定最終的次序排列。

按照現行《經濟房屋法》的規定，房屋局將根據房屋資源和需求情況展開申請程序，每一次申請經濟房屋“分組排序”名單的有效期，在用於公開申請的單位售完後終止，即分組解散、名單失效。

5. 調整經濟房屋的訂價方式

為達致促進符合居民實際需要及購買力的房屋供應這一建造經濟房屋的目標，現行《經濟房屋法》規定，在訂定經濟房屋的售價時需與申請者的購買力掛鉤，使其負擔的購房成本為力所能及。此外，經濟房屋單位售價的訂定，還需考慮樓宇坐落的地點、建成年份，單位在樓宇總體結構內的朝向及位置，以及單位面積及類型。

6. 調整經濟房屋的轉讓制度

為使經濟房屋單位發揮解決居住問題的功能，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。

為確保經濟房屋解決居住問題而非用於投資的性質，《經濟房屋法》引入了轉讓經濟房屋補價制度，當經濟房屋的所有人在不可轉讓期間屆滿後出售單位時，需要向房屋局繳付轉售的補價，具體的計算方式是經財政局稅務評定的單位價格乘以單位的補貼比率。

二、現行《經濟房屋法》的實施情況

《經濟房屋法》自生效實施後，房屋局按照該法規定的制度，在 2013 年 3 月和 12 月展開兩次公開申請，讓符合資格的居民申請購買經濟房屋。

在 2013 年 3 月的公開申請中，共提供 1544 個 T1 戶型單位，房屋局合共收到 15031 份申請，經審查符合資格而獲接納的申請有 11942 份，當中“核心家團” 2447 份，“非核心家團” 254 份，個人申請人 9241 份。由於是次申請提供的房屋單位數量只有 1544 個，未能完全滿足“核心家團”的申請，所以“非核心家團”和個人申請人無法透過此次申請購買經濟房屋。

在 2013 年 12 月的公開申請中，共提供 1900 個多戶型單位，房屋局合共收到 42703 份申請。是次申請於 2014 年 3 月結束，由於申請的數量眾多，現時仍處於申請者資料的審查階段，暫時未知三組申請者的確切數量。

自從《經濟房屋法》頒佈實施之後，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

見和建議，當中有的內容未必是由《經濟房屋法》直接規範，而是與政府的公共房屋政策或職能部門的操作有關，例如加快經濟房屋的做契程序，便可透過房屋局與財政、工務及物業登記等部門溝通協調解決。

與現行《經濟房屋法》的規範直接相關的意見，主要可歸納為以下幾個方面：

1. 建議恢復原有的“評分排序”制度，按照申請者評分的多寡確定次序排列，並按照排序的先後確定購買經濟房屋的優先次序；取消目前透過電腦抽籤的方式分配經濟房屋的作法；
2. 建議設立經濟房屋定期申請制度，訂定輪候名單以及輪候期；取消目前根據房屋資源和需求情況展開申請，以及在用於公開申請的單位售完後即分組解散、名單失效的作法；

3. 建議在按照“分組排序”方式開放經濟房屋的申請時，對“核心家團”、“非核心家團”及個人三個組別按一定的比例分配房屋資源，令不同類型家團及個人都有“上樓”的機會，解決部分申請者“空排隊”、“陪跑”的問題；
4. 建議檢討每次展開經濟房屋申請需重新遞交申請資料的作法，未能中籤者的申請資料可保留至後續申請之用，當資料有變更時可以在新的申請開始前作出更新；
5. 建議取消經濟房屋申請者收入下限的資格限制，解決部分人士的資產超過社會房屋的規定上限而不能獲批社會房屋，但又因收入低於《經濟房屋法》規定的收入下限而未能購買到經濟房屋的“兩頭不到岸”的情況；
6. 建議規定經濟房屋的所有人在不可轉讓期間屆滿後，只能將單位售予房屋局或經濟房屋的申請人，不能流入私人房屋市場；

7. 建議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；
8. 建議規定年滿十八歲的居民自動離開原有家團，無需得到房屋局的批准；
9. 建議根據經濟房屋的建造成本訂定經濟房屋的售價。

三、現行《經濟房屋法》的全面檢討

自從《經濟房屋法》頒佈實施之後，特區政府一直關注法律實施過程中出現的情況，以及社會各界的意見和建議，研究相關的解決方案和應對措施，當需要對法律的規定或制度作出修改或完善時，適時啟動相應的修法工作。

在草擬現行的《經濟房屋法》時，為廣泛收集社會各界意見，自 2007 年 7 月起已經展開公眾諮詢，當時所收集到的意見主要圍繞這幾個方面：原有輪候排序名單的處理、設立收入及資產限制、延長不可轉讓期間、限制轉售對象、設立轉售補價制度，以及收緊申請條件等。對於這些議題，雖然公開諮詢期間基本形成了主流意見，但也不乏不同見解或相反觀點。

在參照公開諮詢所收集的意見和建議的基礎上，特區政府於 2011 年 2 月向立法會提交了《經濟房屋法》法案。在立法會討論的過程當中，上述在公開諮詢中社會各界所關注的內容，依然是議員們討論最多的議題。即使是法案經立法會表決通過正式成為了法律，也有議員對《經濟房屋法》中的部分規範或制度持保留或反對意見。

例如對於經濟房屋的所有人在不可轉讓期間屆滿後，能否將單位自由出售的問題，在《經濟房屋法》法案的細則性審議過程中便存有意見分歧。一種意見支持期滿後單位可在支付補價後流入私人房屋市場，認為此舉有助於對私人房屋市場起到一定的平衡作用；另一種意見傾向將經濟房屋限定在一個封閉的市場內流動，認為經濟房屋不應該成為投資的工具，當所有人不再需要單位時，應該將其轉讓給政府，以便政府再將單位出售給其他符合條件的居民，這樣既可善用有限的公共房屋資源，又可壓抑私人房屋市場的炒賣。

雖然現行《經濟房屋法》在實施過程中出現的一些情況是因法律創設了新的制度所引致，例如規定每次經濟房屋分配時未能中籤者的申請資料作廢，當展開下一次申請時需重新遞交申請資料的規定，但也有相當多的議題是在《經濟房屋法》的諮詢和立法過程中充分討論、求同存異，最終形成法律規範和制度的結果。

有的議題雖然與現行《經濟房屋法》的規範有直接聯繫，但解決的方法有可能涉及到其他法律的規定，例如應否取消經濟房屋申請者收入下限的問題，尚可考慮在維持申請

經濟房屋者的收入下限的前提下，通過調升租住社會房屋者的資產上限，解決部分居民因資產超標而不被接納申請社會房屋，但又因收入低於《經濟房屋法》規定的下限而未能購買到經濟房屋的“兩頭不到岸”的情況。這便涉及到申請經濟房屋的收入下限與申請社會房屋的資產上限兩者的關係，以及調升申請社會房屋資產上限所可能帶來的其他影響的問題，即涉及經濟房屋和社會房屋兩種法律制度的規範。

目前社會各界就《經濟房屋法》討論最多的是應否恢復原有的經濟房屋“評分排序”制度，以及是否可定期展開經濟房屋的申請，訂定輪候名單及輪候期；改變目前根據房屋資源和需求情況展開申請，以電腦抽籤的方式分配經濟房屋，每次在公開申請的單位售完後即分組解散、名單失效的作法。

恢復經濟房屋“評分排序”的原有制度，設立定期申請和輪候期，技術上可以透過修改《經濟房屋法》的相關條文達致目的，但這樣的改變不僅涉及到《經濟房屋法》的核心內容和基本制度，而且原有的計分標準是否公平、合理、全面也有待深入探討。更加重要的是，恢復原有的經濟房屋申

請制度，對社會房屋的興建、申請及分配所可能產生的影響，以至於對整體公共房屋的政策、規劃、分配所產生的影響，都需要社會廣泛討論並凝聚共識。

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是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。因此，《經濟房屋法》核心內容的修改或全面檢討，應該同社會房屋法律制度的全面檢討同步進行，應將《經濟房屋法》置於整個公共房屋政策的框架內，分析探討經濟房屋的定位、規劃，以及申請、分配、轉售等制度。

經濟房屋法律制度及社會房屋法律制度的檢討和完善，需要得到公共房屋土地規劃及儲備制度的大力配合，否則再完美的公共房屋政策或制度都將是空中樓閣。日前特區政府公佈了新城填海 A 區的規劃調整方案，建議將該區重新定位作“公屋為主”的住宅區，大幅增加了公共房屋的供應數量。因此，目前深入討論公共房屋政策，就全面檢討經濟房屋及社會房屋制度聽取社會意見可謂正當其時。

基於此，建議現階段就下列屬修改《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意見，以便特區政府在年底前推出全面檢討經濟房屋法律制度及社會房屋法律制度的公開諮詢訂定具體方案：

1. 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？
2. 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？
3. 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？
4. 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？
5. 可否在經濟房屋及社會房屋之外創設新的公共房屋種類？應該如何定位？

6. 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？
7. 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？
8. 可否定期展開經濟房屋的申請並設立輪候名單及輪候期？應否考慮經濟房屋的供應量及對社會房屋政策的影響？
9. 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？
10. 應該如何加強經濟房屋使用的監管，確保經濟房屋資源的合理、有效使用？
11. 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，不能流入私人房地產市場？
12. 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？

第二章 《經濟房屋法》的局部修訂

雖然《經濟房屋法》的全面檢討工作將在充分聽取社會意見、凝聚社會共識的基礎上稍後展開，但該法實施已近三年時間，目前具備條件對部分內容先行修改及完善，以便能夠及時解決當前出現的問題。

此次建議修改的內容主要是集合了社會各界提出的意見、經濟房屋申請者提出的訴求，以及政府職能部門在工作中發現的問題，有關修改是以不影響目前已購買或申請了經濟房屋的居民的合法權益，以及不影響稍後對經濟房屋制度和公共房屋政策的整體檢討為前提。

對現行《經濟房屋法》的修改建議主要包括以下幾個方面，其中第三及五點的修改建議將不會適用於近期 1900 個單位的經濟房屋申請：

一、修改先審查後抽籤的制度

按照《經濟房屋法》第 24 條的規定，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參加分配經濟房屋的電腦抽籤；而第 22 條規定，在提交申請之日符合該法所定的申請要件及公告所定的申請條件者，其申請方可獲接納。

2013 年第二期 1900 個多戶型單位的經濟房屋申請已經於今年 3 月份結束，期間合共收到了 42703 份申請。按上述的規定，房屋局需要先對所有的申請作出審查，例如申請人及其家團成員的居民身份和親屬關係、在提交申請前是否擁有不動產、申請人及其家團成員的收入和資產是否超出法定限額等，以確定申請人是否符合申請資格以及所遞交資料的真實性及準確性，然後才能在經審查合格且資料無誤的申請人中進行抽籤。

雖然房屋局在人力資源容許的情況下，已經抽調人手集中處理這 42000 多份申請的審查工作，但按照之前處理第一期 15000 多份申請的經驗，預計完成全部申請的審查工作大概需要兩年時間。

因此，為能儘快處理此次經濟房屋的申請，使申請者早日得知申請結果，同時避免行政資源不必要的浪費，建議修

改《經濟房屋法》的有關規定，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，對中籤的申請者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。

二、保留已遞交的申請資料

按照《經濟房屋法》第 25 條的規定，房屋局根據房屋資源和需求情況展開申請程序，每一次申請經濟房屋“分組排序”名單的有效期在用於公開申請的單位售完後終止，即分組解散、名單失效。

因此，在每次透過抽籤的方式分配完經濟房屋後，未能中籤的申請者提交的資料亦不可再用。換言之，每次經濟房屋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為下次申請之用。

因此，建議修改《經濟房屋法》，規定每次經屋申請的未中籤者已提交的申請資料，可以保留為後續申請之用，當資料內容有變更時，才需在新的申請開始前作出補充或更新，這樣可避免市民重複申請、政府重複審查的情況。

三、訂定不同組別的分配比例

按照《經濟房屋法》第 24 條的規定，經濟房屋的申請人按“核心家團”、“非核心家團”及個人的分組方式排列優先次序。

由於現時經濟房屋的供應數量有限但申請者人數眾多，每次“核心家團”組別的申請數量便超過所能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”的申請者方有抽籤“上樓”的機會，而那些以年輕人為主的“非核心家團”或個人申請者只能“空排隊”和“陪跑”。

因此，建議修改《經濟房屋法》的有關規定，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，令到將來再次展開經濟房屋的申請時，“非核心家團”或個人申請者也有抽籤“上樓”的機會，回應社會上不同家團及年齡層的訴求，體現公共房屋資源分配的公平、合理原則。

此外，在經濟房屋單位的選擇方面，亦有需要檢討獲甄選的取得人可選擇的房屋類型，建議修改《經濟房屋法》附件二的附表，規定家團成員人數為 3 人或以上之家團，可選擇的房屋類型僅為 T2 和 T3，避免出現五口之家申請 T1 戶型的現象，糾正資源錯配的情況。

四、增加申請資格的例外許可

按照《經濟房屋法》第 14 條及第 34 條規定，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，申請者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，但是因為親屬過世而成為不動產的繼承人，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。

上述情況的申請人如果因繼承遺產而擁有了在澳門的房屋，便不應再具備條件繼續申請經濟房屋。但如果申請人因繼承的原因僅是擁有了一套房屋的幾分之一權益，該權益並不能真正解決其居住的問題，若因此取消其申請經濟房屋的資格便欠缺合理性。

因此，建議修改《經濟房屋法》的有關規定，當申請者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者的資格。

五、規定申請者居澳不少於 183 日

按照《經濟房屋法》第14條及第21條的規定，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，但卻並非以澳門作為常居地，例如已經移民國外或常年在內地或香港居住。如這些人申請的經濟房屋並非用於平時居住，僅是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，建議修改《經濟房屋法》的有關規定，對所申請的經濟房屋是否用作平時居住進行審查，具體的方式可參照其他現行法律制度的規定，要求經濟房屋的申請者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，但應對暫時赴外地求學、工作、就醫或有其他合理原因的情況作出例外性規定。

謹此，對撥冗閱覽本諮詢文件的讀者，以及提供寶貴意見的各界人士，致以謝忱！