



澳門特別行政區

《都市更新暫住房及置換房法律制度》

諮詢文本

諮詢期：二零一八年八月二十二日至二零一八年九月二十日

澳門特別行政區政府政策研究室

二零一八年八月

目錄

前言	1
背景	2
1. 暫住房概念的提出	2
2. 置換房概念的提出	2
3. 負責都市更新的實體	3
都市更新暫住房及置換房法律制度	4
1. 標的	4
2. 適用的制度	5
3. 暫住房	6
4. 置換房	7
5. 特別規定	8
附件：周邊地區“暫住房”和“置換房”相關制度比較	9

前言

為回應社會對改善社區環境的訴求，特區政府提出都市更新概念，在平衡公共利益及私人權益的基礎上，希望更靈活、更有效地持續推動社區有序活化更新，協助提升居民生活素質。

特區政府於 2016 年 3 月成立了都市更新委員會。作為推動都市更新的優惠措施，都市更新委員會提出了“暫住計劃”，建議從特區的土地儲備中撥出地塊興建“暫住房”，並向受樓宇重建影響的業權人提供現金補貼以鼓勵自覓短期住所。

對於受拆遷影響但無法回遷的情況，經參考其他地區的經驗，建議由政府出資興建部分“置換房”供業權人選擇購買。此外，因公益而被征用居住用途不動產的業權人及受批地失效影響的“樓花”購買者，也可在符合條件的前提下購買“置換房”。

無論是“暫住房”還是“置換房”，都必須在具備法律制度的基礎上方可正式展開招標、興建等程序。考慮到都市更新勢在必行，而主體的法律制度尚在討論之中，“暫住房”和“置換房”的興建也要花費時間，故建議優先制定有關的法律制度，為“暫住房”和“置換房”的早日興建創造條件。

為此，政府相關職能部門草擬了《都市更新暫住房及置換房法律制度》的諮詢文本，在 2018 年 8 月 22 日至 9 月 20 日期間進行公開諮詢，藉此聽取社會各界的意見和建議。

背景

1. 暫住房概念的提出

根據第 5/2016 號行政法規《都市更新委員會》，2016 年 3 月特區政府成立了都市更新委員會，並在同年 10 月設立三個由委員會成員組成的專責小組，其中第一專責小組負責研究設立“暫住房計劃”及其他推動都市更新的優惠措施。

第一專責小組研究認為，“暫住房計劃”作為補償及安置的措施之一，可考慮向業權人提供現金津貼或暫住房等不同補償方式，但暫住房與現有公共房屋資源應有所區分。

經進一步研究，尤其是考慮到本澳土地資源有限，第一專責小組建議將“暫住房計劃”優化擴展為“暫住計劃”，重點考慮給予受樓宇重建影響的業權人現金津貼，鼓勵其於樓宇重建期間自覓單位暫住，並考慮從土地儲備中撥出地塊興建暫住房。

在上述研究結論的基礎上，現建議對受樓宇重建影響的業權人以現金津貼作出補償和安置，由業權人在市場上尋找合適的房屋租住，政府興建的暫住房屬補充性質，供有需要的業權人選擇，以此作為推動都市更新的措施。

2. 置換房概念的提出

都市更新委員會第三專責小組經研究後建議，對於因樓宇重建而受影響的業權人，可考慮提供現金或“樓換樓”作為補償，現金補償金額應不低於樓宇的市場價值。“樓換樓”是在完成樓宇重建後，業權人可重新獲分配至少與原單位面積相當的新單位。

選擇“樓換樓”補償方式的業權人，待樓宇重建之後便可回遷。但是，不排除會出現業權人無法回遷的情況，例如原來的舊樓拆除之

後，土地用作興建公園或其他公共設施，無法在原地興建樓宇供業權人透過“樓換樓”的方式回遷。

對於因舊樓拆除而無法回遷的業權人，原則是給予基於原物業價值計算的補償，然後由業權人用補償款在市場上選擇購買合適的物業。經參考其他地區的經驗，除了金錢補償之外，建議由政府興建置換房供業權人選擇購買，作為推動都市更新的措施。

此外，第 12/92/M 號法律《因公益而征用的制度》規定，不動產及其相關的權利，可因公益而被征用，但行政當局要支付合理的賠償款項。為更好推動城市建設，建議因公益而被征用不動產的業權人也可選擇購買置換房。

原“海一居”項目的土地批給，因 25 年臨時批給期限屆滿而被宣告失效，特區政府依法收回土地。雖然特區政府同“樓花”購買者之間不存在任何債權或債務關係，但是出於善意的原則，為照顧他們置業及改善居住環境的需要，建議屬自然人的“樓花”購買者，可按照政府所訂定的價格、面積、數量等條件選擇購買置換房。

3. 負責都市更新的實體

考慮到暫住房和置換房的性質屬政府興建的公共房屋，目的是推動都市更新，因此這兩類房屋的出租、出售及管理事宜應該由公共實體負責。

都市更新委員會第二專責小組經過深入研究，建議成立由政府全資擁有的“澳門都市更新股份有限公司”，所營事業包括進行、鼓勵、推廣及促進都市更新，以及改善社區環境和完善生活配套設施。

暫住房和置換房的出租、出售及管理由將來的都市更新公司負責較為合適，在該公司尚未依法成立前，建議有關暫住房和置換房的事宜由現時的公共部門負責處理。

都市更新暫住房及置換房法律制度

1. 標的

作為推動都市更新的措施，公共實體利用特區政府可處置的土地，興建屬居住用途的暫住房和置換房，供受都市更新影響的屬自然人的業權人租住或購買。

說明：

- 受都市更新過程中樓宇重建或拆遷影響的合資格業權人，可選擇申請租住暫住房或購買置換房；
- 補償或安置措施將由都市更新法律制度規範，暫住房和置換房僅是在房屋租售市場之外，為業權人提供多一種選擇；
- 提供暫住房和置換房，是為解決業權人自身居住問題提供更多的選擇，所以僅限屬自然人的業權人申請租住或購買；
- 暫住房和置換房的提供非屬必然性，僅當具備房源時，方可提供給合資格的業權人選擇租住或購買。

2. 適用的制度

- 1) 暫住房的租金及置換房的售價由負責的公共實體參照市場價格提出建議，由行政長官以批示訂定；
- 2) 對暫住房和置換房的租賃、買賣和有關樓宇共同部分的管理，適用民事法律制度的相關規定。

說明：

- 暫住房和置換房的興建，將參照商品房單位的設計及裝修標準，以便合資格者租住或購買；
- 暫住房的租金及置換房的售價，將參照市場上同等級樓宇的價格訂定，以供合資格者選擇租住或購買；
- 暫住房的出租條件由租約訂定，租約的期限、續期及違反租約的處理等事宜，適用民事法律制度的相關規定；
- 置換房的出售條件由買賣公證書訂定，購買者可以申請銀行按揭，並按照法律規定辦理物業登記等手續；
- 暫住房的大廈管理由擁有業權的公共實體負責；置換房的大廈管理，按照分層建築物管理的法規處理。

3. 暫住房

- 1) 受都市更新重建影響的業權人，可申請在樓宇重建期間租住暫住房；
- 2) 暫住房的分配方式及標準由行政長官批示訂定。

說明：

- 業權人在樓宇重建期間，可以用臨時安置津貼在市場上尋找房屋租住；當有房源提供時，也可選擇申請租住暫住房；
- 業權人租住暫住房，應該是在舊樓的拆除至新樓建成回遷之間，具體的期間由租賃合約訂定；
- 考慮到暫住房的補充性質及資源的合理利用，需要訂定分配的方式及標準，以便對暫住房作出妥善的分配。

4. 置換房

- 1) 受都市更新樓宇拆除影響而無法回遷的業權人，可申請購買置換房；
- 2) 置換房的分配方式及標準由行政長官批示訂定。

說明：

- 業權人因樓宇拆除收取補償金後，可以在市場上尋找合適的房屋購買；當有房源提供時，也可選擇申請購買置換房；
- 置換房的購買者在簽署買賣公證書後，擁有所購買單位的完整業權，可以依法出租、出售及使用；
- 考慮到置換房的補充性質及資源的合理利用，需要訂定分配的方式及標準，以便對置換房作出妥善的分配。

5. 特別規定

- 1) 因公益而被征用居住用途不動產的屬自然人的業權人，可按照一般制度的規定，申請購買置換房；
- 2) 因 25 年臨時批給期限屆滿而被宣告失效的土地上在建樓宇居住用途單位的屬自然人的預約買受人，可按照行政長官批示訂定的條件及價格，申請購買置換房。

說明：

- 根據第 12/92/M 號法律的規定，因公益而被征用居住用途不動產的業權人，當有房源提供時，也可選擇申請購買置換房；
- 因公益而被征用居住用途不動產的業權人在申請購買置換房時，房屋的售價、分配方式及標準適用置換房的一般制度；
- 受批地失效影響的“樓花”購買者購買置換房的標準及售價等條件由行政長官批示訂定，“樓花”購買者在接受該等條件的前提下選擇是否購買；
- 允許受批地失效影響的“樓花”購買者申請購買置換房屬例外措施，是為照顧其置業及改善居住環境的需要，並非是任何意義上的補償或賠償。

附件：

周邊地區“暫住房”和“置換房”相關制度比較

澳門特區都市更新中擬實施的暫住房和置換房制度，是在參考和借鑒周邊一些地區行之有效的制度經驗，並結合澳門的實際提出來的。雖然周邊地區的法律規定不盡相同，但對於構思暫住房和置換房法律仍起到很好的借鑒作用。

- 內地舊城區改建中有“周轉房”和“產權調換房”的制度安排。國務院2011年1月制定實施的《國有土地上房屋征收與補償條例》中規定：
 - “由政府依照城鄉規劃法有關規定組織實施的對危房集中、基礎設施落後等地段進行舊城區改建”等公共利益需要時，市、縣級人民政府可以作出房屋征收決定。
 - 被征收人可以選擇貨幣補償，也可以選擇房屋產權調換。
 - 因舊城區改建征收個人住宅，被征收人選擇在改建地段進行房屋產權調換的，作出房屋征收決定的市、縣級人民政府應當提供改建地段或者就近地段的房屋。
 - 選擇房屋產權調換的，產權調換房屋交付前，房屋征收部門應當向被征收人支付臨時安置費或者提供周轉用房。
- 香港特區實施“公屋”（公共租住房屋）、“居屋”（“居者有其屋”計劃）、“中轉房屋”等多元措施相結合的公營房屋政策。其中：
 - 為安置受清拆影響的居民（包括受影響的寮屋居民和受影響的天台屋居民），對於符合資格者，允許他們申請入住公共租住房屋。
 - 對於上述人士中未能符合7年居港年期的規定，或者不能獲

得已登記兩年的公屋申請資格，或者雖符合前面兩個條件但申請預計在 12 個月內仍未到達編配階段的申請者，允許其在公屋輪候期間申請入住中轉房屋。對於受清拆影響的寮屋居民或天台屋居民，若因入息及/或資產超出限額而未獲安置入住公屋的，也可申請入住中轉房屋，但以一年為限，且需繳付入住期間相等於市值租金的暫准證費。

- 香港特區政府發展局於 2011 年 2 月發佈的《市區重建策略》提出，“政府在進行市區更新時，會緊守以下重要原則：(a) 因進行重建項目而物業被收購或收回的業主必須獲得公平合理的補償；(b) 受重建項目影響的住宅租戶必須獲得妥善的安置……”；“市建局會在其重新發展項目原址或同區或適當地盤提供‘樓換樓’選擇，作為給住宅自住業主的現金補償及特惠金以外的選擇”。

索取諮詢文本地點：

公共行政大樓（澳門水坑尾街 162 號地下）

政府資訊中心（澳門水坑尾街 188-198 號方圓廣場）

政府綜合服務大樓（澳門黑沙環新街 52 號）

中區市民服務中心（澳門三盞燈 5 及 7 號三盞燈綜合大樓 3 樓）

離島市民服務中心（氹仔黑橋街平民新村 75K 號）

諮詢文本亦可於澳門特別行政區政府政策研究室網頁

<http://www.gep.gov.mo/comment/> 下載

發表建議或意見的方式：

電話留言專線：(853) 2883 9919

電郵：comment@gep.gov.mo

郵寄：澳門郵政信箱 1375 號

傳真：(853) 2882 3426

親臨遞交：澳門氹仔體育路 185-195 號

意見收集網上專頁：<http://www.gep.gov.mo/comment/>

提出意見或建議如需全部或部分保密，請清楚說明。