



澳門特別行政區

修訂《社會房屋法律制度》

諮詢文本

房屋局

二零一五年七月

目 錄

第一章	前言	4
一、	修訂目的.....	4
二、	現存、在建及規劃中公共房屋數量.....	6
三、	社會房屋租戶的居住現況.....	9
四、	社會房屋輪候家團的處理情況.....	14
第二章	修訂的內容	17
一、	申請條件.....	17
二、	申請制度.....	22
三、	超收入戶及富戶的定義及處理.....	24
四、	管理及處罰制度.....	29
第三章	結語	33

第一章 前言

一、修訂目的

特區政府高度重視居民的住屋問題，2015 年將進一步完善公共房屋法律制度，包括《社會房屋法律制度》，合理配置公共資源，保障本澳居民的居住需要，並從長遠規劃上保持公共房屋與私人市場的平衡，回應不同階層居民的住屋訴求。

鑑於第 25/2009 號行政法規《社會房屋的分配、租賃及管理》生效至今已逾五年，考慮到本澳近年經濟的急促發展，私人房地產市場所供應的房屋租金大幅攀升，使低收入家團的住屋負擔加劇，社會上有意見反映要求政府關注，如：年輕人與弱勢群體爭奪公共房屋資源；檢討富戶的退場機制；憂長者申請社會房屋受阻等問題。

為此，房屋局按本澳的實際情況，並依循合理分配社會資源、優先照顧弱勢社群、維護優良傳統的倫理觀念及關顧長者的原則，於 2014 年開展檢討社會房屋制度的一系列工作，並多次與公共房屋事務委員會就社會房屋的申請條件與制度、超收入戶及富戶的定義及處理、管理及處罰制度等進行討論，認為有必要對現行社會房屋法律制度進行檢討及修訂。

為完善有關制度，我們草擬了修訂《社會房屋法律制度》諮詢文本，在諮詢文本內提出若干修訂建議，供社會討論，希望居民及社會各界積極參與，踴躍發表意見，集思廣益，使修訂後的《社會房屋法律制度》更切合實際。

我們將在諮詢期結束後就所收集到的意見及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，敬請作特別說明。

發表意見及建議

電郵：info@ihm.gov.mo

電話：2859 4875

傳真：2830 5909

郵寄：房屋局 澳門青洲沙梨頭北巷 102 號

網址：www.ihm.gov.mo

諮詢期

2015 年 7 月 9 日至 2015 年 9 月 6 日

二、現存、在建及規劃中公共房屋數量

澳門的公共房屋主要包括兩大類：一是社會房屋，二是經濟房屋。社會房屋用於租予無能力承擔房屋市場租金的低收入家團，而經濟房屋是用於出售予具有一定經濟能力但不足以在私人市場上購買房屋的家團。

一直以來，特區政府高度重視居民的住屋問題，截至 2015 年 4 月，本澳已建成 12,838 個社會房屋單位、32,735 個經濟房屋單位，合共 45,573 個公共房屋單位。

經過多年建設，本澳公共房屋數量有顯著增長，其中“萬九公屋”是本澳至今最重大的公共房屋興建項目。由 2007 年至 2015 年 4 月，共建成 16,407 個公共房屋單位，包括 7,981 個社會房屋單位，8,426 個經濟房屋單位。目前正在建的有 2,777 個社會房屋單位，4,228 個經濟房屋單位，合共 7,005 個公共房屋單位（見表一）。

短中期規劃方面（見表一），公佈了 4,400 個公共房屋單位的規劃。當中，短期可發展的土地，分別位於林茂塘及祐漢，初步評估可共建約 400 個單位，已開展前期規劃工作。至於漁翁街發電廠現址和氹仔體育路奧林匹克游泳館東側地段，計劃可提供約 2,000 個單位，另一幅位於路氹西側地段，則可興建約 2,000 個單位。

中長期規劃方面，較早前提出了粵澳新通道周邊土地的 1,400 個公共房屋單位用地，因要配合項目建設時間仍有待落實。

長遠規劃方面，新城填海區 A 區的主要功能調整為以公共房屋為主的居住用途，並建議將該區的可供應單位數量由 18,000 個增至 32,000 個，當中更大幅增加公共房屋的供應量至 28,000 個。

表一：2015 年 4 月按狀況及類別統計已建成、在建中及短中期規劃的公共房屋數量

狀況	社會房屋	經濟房屋	性質待定	合計
2007 年前已建成	4,857	24,309	-	29,166
2007 年至 2015 年 4 月已建成	7,981	8,426	-	16,407
已建成	12,838	32,735	-	45,573
在建中	2,777	4,228	-	7,005
待規劃	1,400	-	4,400	5,800
總數	17,015	36,963	4,400	58,378

資料來源：房屋局及土地工務運輸局

公共房屋在本澳房屋中所佔比例持續升高，發揮重要作用。至 2010 年底，已建成公共房屋單位佔全澳居住單位 16.86%，其中社會房屋單位佔 4.26%，經濟房屋單位佔 12.60%；到 2013 年年底，公共房屋單位比重已上升至 21.72%，其中社會房屋單位佔 6.11%，經濟房屋單位佔 15.61%。（見表二）

表二：按已建成的居住單位類別統計的私人及公共房屋單位數目及分佈 % (年底)

已建成的居住單位類別	2010	比重 %	2011	比重 %	2012	比重 %	2013	比重 %
居住單位總數	192,981	100.00	194,398	100.00	200,044	100.00	209,868	100.00
私人房屋單位	160,452	83.14	161,024	82.83	164,115	82.04	164,295	78.28
公共房屋單位	32,529	16.86	33,374	17.17	35,929	17.96	45,573	21.72
社會房屋單位	8,211	4.26	8,165	4.20	8,138	4.07	12,810	6.11
經濟房屋單位	24,318	12.60	25,209	12.97	27,791	13.89	32,763	15.61

資料來源：統計暨普查局及房屋局

註：由於部分舊社屋拆卸以建設新的社屋，故此 2011 及 2012 年的社屋數量較 2010 年略有減少

三、社會房屋租戶的居住現況

根據房屋局的資料統計，截至 2014 年 12 月，居住於社會房屋的家團有 10,914 個，當中一人家團佔三成，達 31.04%，其次是二人家團，佔 29.47%。（見表三）

表三：按家團人數統計社會房屋租賃家團數目（至 2014 年 12 月）

家團人數	數量	比重 %
一人	3,388	31.04%
二人	3,216	29.47%
三人	2,220	20.34%
四人	1,413	12.95%
五人或以上	677	6.20%
總數	10,914	100.00%

資料來源：房屋局

不容忽視的是，在佔社會房屋租賃家團三成的一人家團中，半數為 65 歲或以上的老年人，達 52.07%，其次是 55 歲至 64 歲，佔 27.01%，從數據顯示，較多的獨居長者居於社會房屋，這情況值得關注。（見表四）

表四：按年齡統計的社會房屋一人家團租戶數目（至 2014 年 12 月）

家團代表歲組	數量	比重 %
18-24	98	2.89%
25-34	157	4.63%
35-44	100	2.95%
45-54	354	10.45%
55-64	915	27.01%
65 或以上	1,764	52.07%
總數	3,388	100.00%

資料來源：房屋局

綜觀全部社會房屋的租戶，家團代表（即承租人）的年齡在 65 歲或以上最多，達 35.25%，其次是 55 歲至 64 歲，佔了 33.10%。（見表五）

表五：按家團代表歲組統計社會房屋租戶數目（至2014年12月）

家團代表歲組	數量	比重 %
18-24	119	1.09%
25-34	347	3.18%
35-44	587	5.38%
45-54	2,401	22.00%
55-64	3,613	33.10%
65 或以上	3,847	35.25%
總數	10,914	100.00%

資料來源：房屋局

在租金方面，按家團的每月總收入劃分不同級別，以累進方式計算。第一級別租金是家團的收入不超過維持生計開支；第二級別租金是家團的收入高於維持生計開支，但不超過收入上限；第三級別租金是家團的收入超出收入上限，但不超過收入上限一倍；而第四級別租金是家團收入超出收入上限一倍。

根據房屋局的資料顯示，超過收入上限但少於上限一倍的家團（即繳納第三級別租金的家團）有 712 個，其中有 198 個家團因每月總收入連續三年超出收入上限而繳納雙倍租金；而超過收入上限一倍的家團（即繳納第四級別租金的家團）有 43 個，其中有 12 個家團因每月總收入連續兩年超出收入上限一倍而繳納雙倍租金。（見表六）

表六：按租金級別統計家團數量及比例（至 2014 年 12 月）

租金級別	家團數量	比例
第一級別租金	7,205	66.07%
第二級別租金	2,945	27.01%
第三級別租金	514	4.71%
第四級別租金	31	0.28%
第三級別雙倍租金	198	1.82%
第四級別雙倍租金	12	0.11%
總數	10,905	100.00%

資料來源：房屋局

註：家團的總數量並不包括有 9 個按一月十四日第 1/91/M 號法令計算租金的家團。

根據房屋局資料顯示，現時有超過六成的家團，每月平均租金不超過澳門幣 200 元，約有兩成半的家團每月平均租金不超過 800 元。而超過收入上限一倍的家團每月平均租金（即第四級別租金）約 7,600 元（佔 0.28%），而連續兩年超出收入上限一倍而繳納雙倍租金（即第四級別雙倍租金）的租戶，每月平均租金高達 11,000 元（佔 0.11%）。（見表七）

表七：按租金級別統計平均租金（至 2014 年 12 月）

租金級別	平均租金（元）
第一級別租金	191
第二級別租金	724
第三級別租金	3,349
第四級別租金	7,628
第三級別雙倍租金	5,037
第四級別雙倍租金	11,183

資料來源：房屋局

四、社會房屋輪候家團的處理情況

截至 2014 年 12 月，合資格的家團共有 3,841 個（全為 2013 期開展的社會房屋申請獲接納的家團），其中一人家團輪候者佔 49.15%，其次是二人家團佔 29.39%，三人家團佔 13.23%。（見表八）

表八：按家團人數統計輪候者數目（至 2014 年 12 月）

家團人數	數量	比重 %
一人	1,888	49.15%
二人	1,129	29.39%
三人	508	13.23%
四人	245	6.38%
五人或以上	71	1.85%
總數	3,841	100.00%

資料來源：房屋局

不容忽視的是，在佔了總輪候人數近五成的一人家團中，過半數是 55 歲或以上的中老年人，若按年齡劃分，則 55 至 64 歲、65 歲或以上的中老年人分別佔 26.06%，29.66%。另，約有兩成的人士年齡在 18 至 24 歲之間，而此等人士多為學生。（見表九）

表九：按年齡統計的一人家團輪候者數目（至 2014 年 12 月）

家團代表歲組	數量	比重 %
18-24	363	19.23%
25-34	146	7.73%
35-44	72	3.81%
45-54	255	13.51%
55-64	492	26.06%
65 或以上	560	29.66%
總數	1,888	100.00%

資料來源：房屋局

按家團代表歲組統計輪候者數目，也是以 55 歲或以上的中老年人佔的比例較多。（見表十）

表十：按家團代表歲組統計輪候者數目（至 2014 年 12 月）

家團代表歲組	數量	比重 %
18-24	418	10.88%
25-34	340	8.85%
35-44	325	8.46%
45-54	705	18.35%
55-64	957	24.92%
65 或以上	1,096	28.54%
總數	3,841	100.00%

資料來源：房屋局

值得注意的是，現時輪候社會房屋的輪候者，家團代表的年齡在 55 歲或以上的比例超過五成，且多數為一人家團輪候者，按趨勢將出現越來越多的獨居老人，若情況持續下去，會引發不少社會問題，如獨居老人缺乏支持系統，需要外來更多的援助，而由於老年人與子女同住的比率有下降的趨勢，此情況會令傳統倫理觀念，家庭觀念受到衝擊。

第二章 修訂的內容

一、申請條件

1. 現行法例規定

現行法例規定，經濟狀況薄弱而居於澳門的家團，以及具備與居住於澳門的家團成員所要求的同等條件的人士，可申請承租社會房屋。

根據該法例，申請的家團必須符合下列條件：

- 是一群以婚姻、事實婚、血親、姻親及收養等為聯繫而共同生活的人；
- 每月總收入及總資產淨值不超過補充法規所訂的限制；
- 自提交申請表期限結束之日起的前 3 年內至與房屋局簽訂租賃合同之日，沒有成員是澳門都市房地產或獨立單位的所有人或預約買受人或任何私產土地的所有人或承批人；
- 申請由一名年滿 18 歲且在澳門居留至少 7 年的澳門永久性居民提出；
- 家團成員的配偶必須載於同一申請表內，但配偶非為澳門居民除外；
- 沒有成員屬已獲房屋局許可取得經濟房屋或按四厘利息補貼制度或自置居所貸款利息補貼制度取得房屋的另一家團申請表中所載成員。

2. 修訂原因及建議：

2.1 檢討個人申請人的年齡下限

考慮到社會房屋照顧的對象是經濟狀況薄弱的家團，當家團的每月總收入及總資產淨值不超過由補充法規訂定的限制時，視為經濟狀況薄弱的家團。

根據 2013 年社會房屋申請的資料統計，在個人申請人當中，約有兩成的人士年齡在 18 至 24 歲之間¹，而該等申請人多為學生，尚未投身社會工作，其經濟來源於父母，但正正該等申請人尚未有經濟收入，按現行法例規定可被界定為經濟狀況薄弱。然而，對於此等申請人在社會上是否屬於弱勢？是否有迫切的住屋問題？是否存在與弱勢家團爭奪社會資源？問題值得關注。

考慮到澳門的實際情況，一般年輕人在其生涯發展中會經過高等教育的階段，然後投身社會工作，為使社會房屋照顧的對象更明確，並更好地發揮解決經濟薄弱家團的居住問題，建議對個人申請人的年齡下限作出檢討：

方案一：年滿 25 歲

方案二：年滿 29 歲

1. 個人申請人的年齡在 18 至 24 歲之間的申請個案有 534 宗，接納的有 363 宗，當中有 275 宗的申請人為學生。

對於年輕人的居住訴求，政府對此非常關注，故此，會研究引入新類別的公共房屋，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。

2.2 放寬長者申請人的總資產淨值限制

現時有部分已退休的長者²，因總資產淨值超過由補充法規訂定的限制，不符合申請承租社會房屋的資格³，但又因收入低於《經濟房屋法》規定的下限而未能申請購買經濟房屋的情況，該等人士同樣會面對居住的問題。

因此，為着體現對長者的關顧，經參考鄰近地區的相關規定及社會工局援助金制度，我們建議放寬長者申請人的總資產淨值的限制，對 65 歲或以上的純長者家團⁴或個人申請人，提升資產淨值限額一倍⁵。

2.3 放寬已享受經濟房屋、四厘利息補貼制度及自置居所貸款利息補貼制度的家團成員的申請資格限制

現行法例是限制經濟房屋、四厘利息補貼制度及自置居所貸款利息補

2. 此處是指年滿 65 歲或以上的人士。

3. 在 2013 年開展的社會房屋申請，因超出總資產淨值上限而被除名的長者申請有 13 宗。

4. 是指載於申請表內的成員都是 65 歲或以上的人士。

5. 現時社會房屋 1 人家團的月收入上限為 9,340 元，總資產淨值上限為 201,800 元，若以月收入上限 10% 為儲蓄率，工作 36 年後，(以簡易方式計算)可儲蓄約 40 萬元，即約總資產淨值的一倍。

貼制度受惠的家團成員申請社會房屋，倘若該等人士有居住問題，可向房屋局申請例外許可，如有合理理由，房屋局局長可批准其申請社會房屋。

考慮到四厘利息補貼制度及自置居所貸款利息補貼制度是非實物的補助，沒有佔用公共房屋資源，且對於受惠家團的成員，其加入與否與申請沒有直接影響，建議對受惠上述制度的家團成員（非業權人）作全面放寬，不需要向房屋局申請例外許可，容許其申請社會房屋。

對於經濟房屋成員，由於經濟房屋申請的計分及分配房屋的類型均按家團的狀況作出，然而，對於已入住經濟房屋一定年期的家團成員，隨着時間，家團的結構會出現變化，同樣會有住屋的問題出現，故建議對於入住經濟房屋一定年期後，有關的家團成員亦作放寬，不需要向房屋局申請例外許可，容許其申請社會房屋。但必須注意的是，此一放寬會引致重複享用公共房屋資源的情況，為此，有必要對已登於經濟房屋的家團成員（非業權人），可放寬的入住年期作出探討：

方案一：自經濟房屋單位交付使用之日起滿 8 年。

方案二：自經濟房屋單位交付使用之日起滿 10 年。

而對於受惠於經濟房屋、四厘利息補貼制度、自置居所貸款利息補貼制度取得房屋的業權人，以及不符合上述兩個方案的經濟房屋家團成員（非業權人），保留現有制度，可透過例外許可申請，由房屋局對每一申請個案作獨立分析及審批。

2.4 檢討不得擁有物業的規定

現行法例規定在提交申請表期限結束之日起的前 3 年內至與房屋局簽訂租賃合同之日，申請人不得在澳門擁有物業；對於在澳門以外擁有的物業視為資產且須向房屋局申報，而所申報的資產淨值須符合由補充法規訂定的限制。

對於申請前 3 年內不得在澳門擁有物業的規定，從社會房屋是為解決弱勢家團的住屋需要的角度考慮，倘某一家團將其私人物業出售，並將資金轉移後，等待 3 年便符合申請社會房屋的資格，此舉不符合社會公眾利益，亦存在非實際需要者爭奪社會房屋資源的問題；同時，對於不得擁有物業這一要件僅規範在澳門擁有物業的情況，是否需要作出檢討，擴大範圍至澳門以外擁有物業的情況，考慮到公共資源的合理分配，在此，我們樂意聽取社會的意見。

根據房屋局的資料顯示，在 2013 年開展的社會房屋申請中，有 271 宗申請因申請前 3 年內擁有物業而被除名，而有 176 宗申請因在 3 年以上至 5 年內擁有物業而獲接納申請。

為體現社會房屋是為經濟狀況薄弱家團解決住屋需要的目的，因此，有必要檢討現時不得擁有物業的規定，我們建議對申請前 3 年內不得在澳門擁有物業的規定延長至 5 年，且擴大範圍至澳門以外擁有物業的情況，

即建議對承租社會房屋的其中一個要件作出檢討：在提交申請表期限結束之日起的前5年內至與房屋局簽訂租賃合同之日，申請人不得在澳門內外擁有物業。

二、申請制度

1. 現行法例規定

現行法例規定，社會房屋一般性申請是在房屋局認為有需要時開展申請程序。

有意申請的人士須在指定的期間內遞交申請，在申請期限結束後，房屋局對申請人的資格進行審查，並按合資格申請人的社會經濟及居住狀況進行評分及排序，得分越高排序越前，越快獲分配房屋，以體現優先照顧弱勢家團。

在分配房屋前，房屋局會重新審查申請人是否符合承租社會房屋的資格，而申請人有兩次分配房屋的機會，換言之，申請人在第一次分配房屋時，如無意佔用，可選擇放棄其地位，轉列於總輪候名單末尾，而在第二次時，必須接受分配的房屋，否則從總輪候名單中除名。

此外，若有家團或個人存在社會、身體或精神危機，又或受災難急需

安置時，可以書面方式向房屋局局長提出“例外情況”申請，經審查確認有關事實後，房屋局局長可許可將社會房屋分配予該等人士。

2. 修改的原因及建議

2.1 評分準則

現時評分標準主要考慮申請人遞交申請表時的社會經濟及居住狀況，具體的評分因素：包括在澳門居住的時間、居住房屋的種類、樓齡、家團人均收入、身體或精神缺陷、長期患病引致不能工作，以及是否有長者。

由於上述的評分標準已沿用多年，為維護優良傳統的倫理觀念，及體現特區政府支持長幼共融及對急切住屋困難的家團或個人的照顧，除考慮調整各評分項目及所得分數外，我們建議增加以下評分因素：

- (1) 家團代表與年滿 65 歲或以上直系血親尊親屬，或與殘疾的直系血親或二親等旁系血親共同申請；（但該家團在日後獲分配社會房屋後，如退出家團的成員為該尊親屬或殘疾人士，則整個家團須遷離社會房屋，否則該等人士不得再次申請公共房屋。）
- (2) 居住於由非牟利機構或政府提供的臨時居所。

2.2 分配次數

現時社會房屋輪候家團有兩次分配房屋機會，由於社會房屋是為解決經濟薄弱家團的住屋需要，當申請人獲分配房屋而無意佔用，可理解為申請人無急切的住屋需要，申請人可於日後再次作出申請。

因此，為更好利用社會房屋資源，同時避免行政資源的不必要浪費，建議取消在第一次分配房屋時，無意佔用可轉列於總輪候名單末尾的規定，即輪候家團僅有一次分配房屋的機會。

三、 超收入戶及富戶的定義及處理

1. 現行法例規定

現行法例是以每月總收入的限制作為界定家團是否屬於經濟狀況薄弱，當承租社會房屋的家團超出收入上限，即列作不屬於經濟狀況薄弱的家團，視為超收入戶。

現時超收入戶分為兩類，第一類是超出收入上限但未超出上限一倍，第二類是超出收入上限一倍。

對於第一類的租戶，如連續 3 年處於同一狀況，3 年後房屋局可單方

終止租賃合同，收回單位，又或向該等租戶徵收雙倍租金；對於第二類的租戶，如連續 2 年處於同一狀況，2 年後房屋局可單方終止租賃合同，又或向該等租戶徵收雙倍租金。

現行租金制度⁶是將家團的每月總收入劃分不同級別，按累進方式計算，即收入越高，應繳的租金越多。而租金按以下公式計算：

應支付租金級別 (Rd)	公式	家團的每月總收入 (Rn)
第一級別 (Rd1)	$Rd1n = DS_n \times 2.5\%$	Rn 等於或低於 DS _n
第二級別 (Rd2)	$Rd2n = DS_n \times 2.5\% + (R_n - DS_n) \times 17.5\%$	Rn 高於 DS _n 但等於或低於 LR _n
第三級別 (Rd3)	$Rd3n = DS_n \times 2.5\% + (LR_n - DS_n) \times 17.5\% + (R_n - LR_n) \times 20\%$	Rn 高於 LR _n 但等於或低於 LR _n 一倍
第四級別 (Rd4)	$Rd4n = DS_n \times 2.5\% + (LR_n - DS_n) \times 17.5\% + LR_n \times 20\% + (R_n - 2 \times LR_n) \times 22\%$	Rn 高於 LR _n 一倍

- Rd 為應支付租金級別；
- n 為家團人數；
- Rn 為 n 人家團每月總收入；
- LR_n 為 n 人家團每月總收入上限；
- DS_n 為 n 人家團維持生計的開支。

6. 第 1/2015 號行政長官批示修改第 179/2012 號行政長官批示第三款的规定。

按上述規定，超過收入上限，但未超出收入上限一倍的收入部分的租金率為 20%；而對於超過收入一倍後，該部分所定的租金率為 22%。

2. 修訂的原因及建議

2.1 明確超收入戶及富戶的定義

現時 1 人家團的收入上限為澳門幣 9,340 元⁷，超出收入上限一倍，即收入超過澳門幣 18,680 元。

對於剛超出收入上限的社屋租戶（即剛超出經濟狀況薄弱家團的上限線），按現行法例規定，待一段時間，可徵收雙倍租金或進行單方終止合同，收回所承租的社會房屋。若收回所承租的房屋，可預見該等租戶在收入未能持續穩定的情況下，當進入私人市場租賃房屋時，面對高昂的租金，會存在一定的經濟壓力。

因此，應考慮設定一個安全間距，根據統計暨普查局公佈 2014 年 10 月至 12 月的就業調查資料顯示，2014 年第四季本地居民個人月收入中位數是澳門幣 16,000 元，超出收入上限一倍（即收入超過澳門幣 18,680 元）的租戶，月收入超過本地居民收入中位數的 16.75% 或以上，即該等租戶已超出普通本澳居民的實際生活水平。

7. 根據第 1/2015 號行政長官批示修改第 179/2012 號行政長官批示第一款表一的規定。

為有效執行富戶的退場機制，前提必須對富戶作出界定。為此，建議如下：

對於超出收入上限，但未超出收入上限一倍的租戶，定義為超收入戶；而超出收入上限一倍的租戶，定義為富戶。

2.2 超收入戶及富戶的處理

現時當租戶的收入超出上限一定年期後，房屋局可單方終止租賃合同或徵收雙倍租金，然而社會上對於房屋局可自由選擇處理的方式，有不同的聲音，為此，有必要對超收入戶及富戶的處理作出檢討。

按上述對富戶的界定，可考慮當被列作富戶後2年需要繳納雙倍租金，繳納雙倍租金2年後仍屬富戶者，房屋局應單方終止合同，收回社會房屋單位，即在租戶的經濟能力在持續穩定的情況下，必須退場。

我們建議在原有的基礎上對超收入戶免除退場，但對於富戶，在徵收2年雙倍租金後作強制退場，即當超出收入上限一倍4年後，必須退場。

2.3 調升富戶的租金率

根據房屋局的資料統計，截至2014年12月，未超過收入上限屬經

濟薄弱的家團，每月平均租金不超過澳門幣 800 元，租金約佔平均收入的 6%，超出收入上限但未超出一倍的家團，每月平均租金約為澳門幣 3,400 元，租金約佔平均收入的 15%，超出收入上限一倍的家團，每月平均租金約為澳門幣 7,600 元，租金約佔平均收入的 20%，即收入越高，租金佔收入的比例越高。

現行之租金制度是以家團的每月總收入劃分不同級別，按累進方式計算，符合社會的一般訴求。

根據第 2.1 對富戶的界定，對於超過收入一倍後，該部分所定的租金率為 22%，為使社會房屋更好地發揮解決經濟薄弱家團居住的作用，我們建議調升超收入上限一倍的收入部分的租金率為 30%，以推動富戶自願退場。

四、 管理及處罰制度

1. 現行法例規定

現行法例規範承租人在租賃社會房屋時應遵守的義務，如：準時繳交租金；不得將房屋作其他用途；不得作影響樓宇安全及衛生的行為等。如承租人違反有關的義務，房屋局有權解除租賃合同。

現行法例亦列明承租人及其家團成員在使用樓宇內外區域時應遵守的義務，如：不應向排水管傾倒會造成堵塞的物件；不應自露台或窗口投擲垃圾或物件；使用共同部分時，不應弄髒或毀壞設施或設備等。如承租人及其家團成員違反有關義務，可科處罰款澳門幣五百元至一千五百元。

此外，如屬第一次違反，房屋局得以警告代替罰款。倘在作出違法行為兩年內累犯，則有關罰款的最低限額提高四分之一，而最高限額維持不變。

2. 修訂原因及建議

現行法例對於承租人及其家團成員違反使用樓宇內外區域時應遵守的義務所給予的處罰僅為科處罰款，而罰款金額最高亦為澳門幣一千五百元。倘屬第一次違反，亦規定房屋局以警告代替罰款；縱使累犯，亦只是

提升最低罰款金額。由於處罰力度較輕，對違規的人士未能起到阻嚇作用。

按現行法例有關違規行為不會導致解除租賃合同，除非屬於影響樓宇安全及衛生的行為，然而上述行為較難界定，基於此，參考鄰近地區 - 香港的公屋管理方法，我們建議引入社會房屋管理扣分制度：

2.1 關於引入社會房屋管理扣分制度

對於在一定年期被扣分數累計達一定分額，視為屬於影響樓宇安全及衛生的行為，房屋局有權解除租賃合同。

而引入的扣分制度主要針對影響樓宇環境衛生或滋擾鄰居的不當行為，因應所作行為的嚴重性及再次違反同一行為訂定所扣除的分數。

綜合現時社屋租戶的違規情況考慮，按違規行為的嚴重性釐定，建議扣 2、4 或 6 分：

- 如在社屋屋邨的公共地方亂拋垃圾；在單位內積存大量垃圾或廢物，產生難聞的氣味及造成衛生滋擾等扣 2 分；
- 如在社屋屋邨的公共地方聚賭；自單位露台或窗戶高空擲物；弄髒、毀壞或竊取公共設施或設備等扣 4 分；
- 如在單位內存放現行規章不允許的危險品或影響衛生的物品；使用或進行任何能破壞樓宇或騷擾鄰居的機器或活動等扣 6 分。

對作出違規行為的租戶作出扣分，倘在一定年期內，如兩年內再次作出同一違規行為的租戶，作 1.5 倍的扣分。

在一定年期內，如兩年內被扣除的分數累計達一定分額，如 30 分或以上，則房屋局有權解除有關租戶的社屋租賃合同。

社屋管理扣分制度的對象是租戶，即以家團作出被扣分單位。為給予租戶糾正不良習慣的機會，被扣的分數設有“有效期”，假設“有效期”為兩年，每一項的不當行為由觸犯當日起計兩年後失效，即從有關租戶被扣除的總分數內扣減。

由於扣分制度是一嶄新的制度，結合現時的處罰制度，可能會出現過緊的情況，為此，現提出以下的處理方案，供社會各界討論：

方案一：維持現有的處罰制度，加大有關違規處罰的金額。

方案二：加大有關違規處罰的金額，在現有的處罰制度下加入扣分制度，在作出書面警告或科處罰款的同時並作扣分。

2.2 關於飼養狗隻的問題

在飼養動物方面，現行法例僅規定租戶不應在家中飼養在體型或特性方面會騷擾鄰居及影響該樓宇衛生的動物，對於違反規定者，可被科處最高八百元的罰款。

現時經常收到投訴，有租戶讓其所飼養的狗隻於樓宇公共地方隨處便溺，影響環境衛生；以及狗隻的吠叫聲影響鄰居作息等。亦有租戶因飼養狗隻問題導致與鄰居產生衝突矛盾的情況。

鑑於有關違規情況存在取證上的困難，故此，在執行處罰上存有一定難度，同時，對租戶作出的處罰僅為罰款，未能起到積極的作用。

對於在社會房屋內是否適宜飼養狗隻，參考鄰近地區 - 香港，亦不准在公屋養狗。

為此，現提出以下的處理方案，供社會各界討論：

方案一：禁止飼養狗隻。

方案二：限制每家團飼養狗隻的數量為一隻，且租戶必須事先獲得批准才可飼養。

對之前已飼養的狗隻設過渡規定，租戶必須事先獲得批准，才可繼續飼養。

第三章 結語

上述所有諮詢文本中所有建議的內容，政府都是持開放的態度，希望藉此次諮詢聽取社會各界的意見，以便集思廣益更好地完善有關法例，現誠邀各界人士對本《諮詢文件》的內容提出意見及建議，有關的諮詢重點列點如下：

一、申請條件			
修訂 / 新增項目	現行制度	修訂 / 新增建議	原因說明
1. 檢討個人申請人的年齡下限	申請由一名年滿 18 歲且在澳門居留至少 7 年的澳門永久性居民提出。	方案一：年滿 25 歲 方案二：年滿 29 歲	根據 2013 年社會房屋申請的資料統計，個人申請當中，約有兩成的人士年齡在 18 至 24 歲之間，且多為學生，尚未投身社會工作，雖經濟狀況薄弱是以收入及資產界定，對於此等申請人在社會上是否屬於弱勢？是否有迫切性的住屋問題？

修訂 / 新增項目	現行制度	修訂 / 新增建議	原因說明
2. 放寬長者申請人的總資產淨值限制	總資產淨值不超過由補充法規訂定的限制	放寬長者申請人的總資產淨值的限制，對 65 歲或以上的純長者家團或個人申請人，提升資產淨值限額一倍。	現時有部分已退休的長者，因總資產淨值超過由補充法規訂定的限制，不符合資格申請承租社會房屋，但又因收入低於《經濟房屋法》規定的下限而未能購買經濟房屋的情況，該等人士同樣會面對居住的問題。
3. 放寬已享受經濟房屋、四厘利息補貼制度及自置居所貸款利息補貼制度的家團成員的申請資格限制	現時法例規定限制經濟房屋、四厘利息補貼制度及自置居所貸款利息補貼制度受惠的家團成員申請社會房屋，倘如有合理理由，可向房屋局局長申請例外許可批准申請社會房屋。	<p>1. 對四厘利息補貼制度及自置居所貸款利息補貼制度受惠家團的成員（非業權人）作全面放寬，不需要向房屋局申請例外許可，容許其申請社會房屋。</p> <p>2. 對於已入住經濟房屋一定年期的家團成員（非業權人）亦作放寬，不需要向房屋局申請例外許可，容許其申請社會房屋。為此，有必要對可放寬的入住年期作出探討：</p> <p>方案一：自經濟房屋單位交付使用之日起滿 8 年；</p> <p>方案二：自經濟房屋單位交付使用之日起滿 10 年。</p>	<p>1. 考慮四厘利息補貼制度及自置居所貸款利息補貼制度是非實物的補助，沒有佔用公共房屋資源，且對於受惠家團的成員，與申請沒有直接影響；</p> <p>2. 對於已入住經濟房屋一定年期的家團成員，隨着時間，家團的結構會出現變化，同樣會有住屋的問題出現。</p>

修訂 / 新增項目	現行制度	修訂 / 新增建議	原因說明
4. 檢討不得擁有物業規定	申請前3年內不得在澳門擁有物業；對於在澳門以外擁有的物業則視為資產且須向房屋局申報，而所申報的資產淨值須符合由補充法規訂定的限制。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請前3年延長至5年； 2. 由現時僅規範不得在澳門擁有物業的規定，擴大範圍至澳門以外擁有物業的情況。 	為解決弱勢家團的住屋需要，申請前3年內不得在澳門擁有物業，已不符合社會公眾利益。
二、申請制度			
修訂 / 新增項目	現行制度	修訂 / 新增建議	原因說明
1. 評分準則	現時的評分是按以下的因素評定： <ol style="list-style-type: none"> 1. 在澳門居留的時間 2. 住所類型 3. 樓齡 4. 家團人均收入 5. 身體或精神缺陷 6. 長期患病引致不能工作 7. 是否有長者 	增加評分因素： <ol style="list-style-type: none"> 1. 家團代表與年滿65歲或以上直系血親尊親屬，或與殘疾的直系血親或二親等旁系血親共同申請； 2. 居住於由非牟利機構或政府提供的臨時居所。 	由於評分標準已沿用多年，為維護優良傳統的倫理觀念，及體現特區政府支持長幼共融及對急切住屋困難的家團或個人的照顧。
2. 分配次數	現時社會房屋輪候家團有兩次獲分配房屋機會，當申請人首次獲分配房屋而無意佔用，可轉列於總輪候名單末尾。	取消在第一次分配房屋時，無意佔用可轉列於總輪候名單末尾的規定，即輪候家團僅有一次分配房屋的機會。	為更好利用社會房屋資源，同時避免行政資源的不必要浪費，當申請人獲分配房屋而無意佔用，可理解為申請人無急切的住屋需要，申請人可於日後再次作出申請。

三、超收入戶及富戶的定義及處理			
修訂 / 新增項目	現行制度	修訂 / 新增建議	原因說明
1. 明確超收入戶及富戶的定義	<ol style="list-style-type: none"> 現時超收入戶是超出收入上限但未超出一倍，如連續3年處於同一狀況，3年後房屋局可單方終止租賃合同，收回單位，又或向該等租戶徵收雙倍租金； 超出收入上限一倍的租戶，如連續兩年處於同一狀況，兩年後房屋局可單方終止租賃合同，收回單位，又或向該等租戶徵收雙倍租金。 	<ol style="list-style-type: none"> 超出收入上限，但未超出上限一倍的租戶，定義為超收入戶； 超出收入上限一倍的租戶，定義為富戶。 	對於剛超出收入上限的社屋租戶，即超出經濟狀況薄弱家團的上限線，待一段時間，進行單方終止合同，收回所承租的房屋，可預見該等租戶當進入私人市場租賃房屋時會存在一定的經濟壓力。設立一個安全間距，使超收入的租戶在退回社會房屋單位後，不致於無能力租賃私人市場房屋。
2. 超收入戶及富戶的處理	現時當租戶的收入超出上限一定年期後，房屋局可單方終止租賃合同或徵收雙倍租金。	<ol style="list-style-type: none"> 在原有的基礎上對超收入戶免除退場； 對富戶，在徵收2年雙倍租金後作強制退場（即房屋局單方終止租賃合同，收回房屋）。 	考慮當被列作富戶後兩年需要繳納雙倍租金，繳納雙倍租金兩年後仍屬富戶者，房屋局應單方終止合同，收回社會房屋單位，即在租戶的經濟能力在持續穩定的情況下，必須退場。
3. 調升富戶的租金率	對於超過收入一倍後，該部分所定的租金率為22%。	調升超過收入上限一倍後的收入部分的租金率為30%。	為使社會房屋更好地發揮解決經濟薄弱家團的居住的作用，以推動富戶自願退場。

四、管理及處罰制度			
修訂 / 新增項目	現行制度	修訂 / 新增建議	原因說明
1. 關於引入社會房屋管理扣分制度	現時法例對於承租人及其家團成員違反使用樓宇內外區域時應遵守的義務所給予的處罰僅為科處罰款，而罰款金額最高亦為澳門幣一千五百元；按現行法例有關違規行為不會導致解除租賃合同，除非屬於影響樓宇安全及衛生的行為。	方案一： 維持現有的處罰制度，加大有關違規處罰的金額； 方案二： 加大有關違規處罰的金額，在現有的處罰制度下加入扣分制度，在作出書面警告或科處罰款的同時並作扣分。	針對影響樓宇環境衛生或滋擾鄰居的不當行為，對於在一定年期被扣分數累計達一定分額，視為屬於影響樓宇安全及衛生的行為，房屋局有權解除租賃合同。另外，為給予租戶糾正不良習慣的機會，被扣的分數設有“有效期”，假設“有效期”為兩年，每一項的不當行為由觸犯當日起計兩年後失效，即從有關租戶被扣除的總分數內扣減。
2. 關於飼養狗隻的問題	現行法例僅規定租戶不應在家中飼養在體型或特性方面會騷擾鄰居及影響該樓宇衛生的動物，對於違反規定者，可被科處最高八百元的罰款。	方案一： 禁止飼養狗隻； 方案二： 限制每家團飼養狗隻的數量為一隻，且租戶必須事先獲得批准才可飼養。 對之前已飼養的狗隻設過渡規定，租戶必須事先獲得批准，才可繼續飼養。	經常收到投訴，指有租戶讓所飼養的狗隻於樓宇公共地方隨處便溺，影響環境衛生，以及狗隻的吠叫聲影響鄰居作息等；亦有租戶因飼養狗隻問題導致與鄰居產生衝突矛盾的情況，為加強社會房屋屋邨的管理，提出兩處理方案，供社會各界討論。

現行社會房屋法例資料：

1. 第 25/2009 號行政法規《社會房屋的分配、租賃及管理》
2. 八月八日第 69/88/M 號法令第二十一條、第二十四條、第四十二條、第四十四條第三款、第四十六條、第八十一條第三款及第八十二條)
3. 第 296/2009 號行政長官批示核准的《社會房屋申請規章》(經第 141/2013 及 141/2012 號行政長官批示修改)
4. 第 1/2015 號行政長官批示修改第 179/2012 號行政長官批示 - 訂定適用於第 25/2009 號行政法規第二條 (三) 項及第十四條規定的家團的每月總收入及總資產淨值以及租金的計算方式，並規定家團維持生計的開支金額。

