

Versão, em chinês, do Decreto-Lei n.º 56/83/M, que estabelece o regime de alienação dos fogos do Estado aos seus arrendatários.

第一章

程序上之一般手續

法令 第五六 / 八三 / M號 十二月三十日

政府住宅單位轉移予其承租人章程

六月十一日公佈之第四 / 八三 / M號法律設立了政府住宅單位轉移予其承租人之制度。

該法律第二十四條規定公布一項補充法例以管制為執行本法律所不可少的規則。此係本法令之對象及範圍。因此，在本法令訂定的規則轉為管制第四 / 八三 / M號法律第一條一及二款所規定有關住宅單位之轉移程序。

在本法令之特別管制對象有三大範圍：

- 一一訂定對政府住宅單位轉移程序的參與機關、其有關職權及將遵守之程序；
- 一一由承購者對單位的支付方式，特別管制與對貸款優惠制度及可解決所有權制度有關的情況；
- 一一在評估移轉單位時所使用之方法。

法律手續程序之設計符合了下列的基本指導原則：

- 一一手續程序之簡化，視乎公共機構對目前職務之參與以嚴格所需者為限，及在程序初步階段的進展賦予關係人一個重要角色；
- 一一在程序的行政方面與技術方面作組織性的分開；
- 一一程序上逐步容許有效率自動控制其處理各方面的可能性；

將程序上有關行政方面的工作授予財政司而將更具技術性的工作授予建設計劃協調廳。

對住宅單位的評估及其支付方式有關方法的設計，符合了由承購者所負擔之費用與由政府所負擔之費用之間均衡的有條理研究。

擬由承購者家庭為居屋所作之努力不超過其月收入百分之三十，以作為最高限額。為此目的，因採用反映家庭社會經濟狀況的折減法，而引致對修改售價的因素，以及截至目前為止由該等家庭已繳交之租金，皆予考慮。

另一方面，亦兼顧到有關單位轉移價格代表對政府住宅財產的評估有合理方式的原則。

最後，對於轉移單位的支付方式，在第四 / 八三 / M號法律第十五及十六條所規定之兩種制度之間，選擇了追隨財政恒等原則。因此，承購者有權在購買後數年作出較大的財政努力或將該較大的努力在規定支付單位期限之最後幾年作出的兩個制度中，作出最後選定。

綜上所述；

經聽取諮詢會之意見後；

按照二月十七日第一 / 七六號基本法所頒布之澳門組織章程第十三條一款所賦予之權，澳門總督合頒布在澳門地區具有法律效力之條文如下：

政府住宅單位轉移予其承租人章程

第一條（請求參與人之資格）

一、凡居屋承租人，表示有意請求參與購買政府居屋，將透過向財政司遞交經填妥及簽署的請求參與表為之。

二、有意的承租人將在財政司獲得上款所指之請求參與表。

三、在證實下列情況後，財政司方得將請求參與表分發予有意者：

- A、其本人為政府住宅單位之承租人；
- B、欲求單位不符合六月十一日第四 / 八三 / M號法律第一條三款A及D項之規定。

第二條（請求參與表）

一、上條所指之請求參與表，由有意承租人的請求參與書稿，以及由有意承租人及本條三款所指參與機關為填寫及簽署的問卷所組成。

二、請求參與書稿係請求參與人向政府證明其有意購買所居住單位之一種文件，其內容為請求財政司告知所欲求單位之售價。

三、本條一款所指的問卷係用以證明按照第四 / 八三 / M號法律第一條所訂定之住宅單位之可轉移性質以及收集關於單位轉移計價所需的資料。問卷分為五部份，每一部份將分別由有意的承租人、澳門文化學會、工務運輸司、財政司及建設計劃協調廳填寫。

第三條（問卷內容）

一、上條三款所指問卷各部份有如下內容：

A、由有意承租人填寫者：

- 一一在欲求單位內各永久居住者的姓名、年齡、親屬關係（與承租人）及職業狀況；
- 一一由僱主證明各個家庭成員之月收益；
- 一一地點（街道、門牌、樓層及單位之編號 / 字）及欲求單位之類型；
- 一一請求參與人成為單位承租人之年月。

B、由澳門文化學會填寫者：

- 一一根據受保護文物表，對樓宇加以甄別。

C、由工務運輸司填寫者：

- 一一單位建築面積及居住准照之年份；
- 一一單位的整潔、衛生及舒適現況；
- 一一對在該處興建有關樓宇之地段，規定其未來的利用。

D、由財政司填寫者：

- 一一證實請求參與人為一個政府住宅單位的承租人及該單位不在第四 / 八三 / M號法律第一條三款A及D項規定之列者；
- 一一現時支付予承租人及同住其他公務員之月薪及月津貼；
- 一一現時從承租人薪金扣除之租金；
- 一一欲求單位之取得年份及買價。

E、由建設計劃協調廳填寫者：

- 按照本法令第十七條及續後數條之規定，計算單位之售價；
- 欲求單位因在批給地段所佔部份引致由承租人支付之年租，以及批給之其他條件。

二、為着有關效力，屋主及上款所指機關所提供的資料及聲明，其上須有提供資料負責人的簽名並加蓋印章或水印。

三、對蓄意在問卷提供虛假或不正確聲明者，除執行按照第四 / 八三 / M號法律第十七條規定以及法律之一般規定之其他處分外並將導致有關申請永遠作廢。

第四條 （程序上之一般手續）

一、有意的承租人於填寫問卷關於供其本身用之內容後，應向有關雇主要求證實按照本法令第三條二款之規定所聲明之月收益。

二、隨後，有意的承租人應分先後向文化學會、及工務運輸司取得各該機關提供問卷範圍內之資料。

三、當問卷內關於有意者、澳門文化學會及工務運輸司部分及請求參與書稿于填妥後，請求參與人應將之遞交財政司。如此填寫之請求參與表，其遞交將予發給收到該份文件之收據一張。

四、在證實請求參與表已經填妥，對有意的承租人在問卷所作的聲明並無疑問、及表內並未載有欲求單位轉移的妨礙後，財政司應填寫問卷所屬部份，並將問卷送交建設計劃協調廳。該廳將根據請求參與表所載資料及按照本法令之規定，計算單位轉移價格及按照七月五日第六 / 八〇 / M號法律之規定應由承租人繳交因單位在批給地段所佔部分引致之年租金額。

五、財政司將就該單位所訂之售價、應付年租、及單位出售的其他條件，特別是關於支付的選擇方式，告知有意者。

六、上數款所指各機關在辦理程序上的手續時須遵守下列期限：

- A、文化學會——八天；
- B、工務運輸司——十五天；
- C、財政司——十五天；
- D、建設計劃協調廳——十五天；
- E、財政司（對有意者的告知）——五天。

第五條 （有意者之同意、申駁或放棄）

一、有意的承租人將在最多三十天期內，對政府為該居屋單位所建議的出售條件以書面向財政司提出其同意、申駁或放棄。期限告滿後，案卷將予歸檔。

二、承租人的同意，永遠係以致總督的聲明書為之，聲明書上應指出所選取的支付方式，以及聲明接受第四 / 八三 / M號法律第九條所指之承諾。

三、申駁政府所建議的出售條件，係以致總督之申請書為之。有意的承租人應指出其不同意之理由。

第六條 （仲裁委員會）

一、倘有申駁時，財政司應提請總督組織第四 / 八三 / M號法律第七條二款所指之仲裁委員會。

二、委員會於委出後之十五天期內，編製關於申駁意見書，在其內應載有呈交總督的一份最後報告書。

三、財政司將立即通知關係人有關已作出的決定，承租人于接到通知該日起計五天內向財政司遞交其表示同意或放棄之書面聲明書。在指定期限告滿後，其申請將予歸檔。

四、上款所指的同意，將按照本法令第五條二款的規定為之。

第七條 （關於總督批示的案卷編製）

由財政司編製呈請總督批示之案卷，其組成如下：

- A、按照本法令第二及三條之規定經全部填妥的請求參與表；
- B、仲裁委員會就申駁事項之報告書；
- C、與有意的承租人及 / 或其他參與人士有往來的文件；
- D、明確載有單位的出售條件及不反對單位轉移說明案卷的綜合資料；
- E、有意者的接納——必要條件。

第八條 （財政司為買賣契約之準備）

一、經總督批示決定後，財政司應在五天内將有關內容通知有意者。

二、倘有上級的有利批示時，財政司還應：

- A、將該批示通知郵電儲金局，並檢附第四 / 八三 / M號法律第十五及十六條規定關於支付選擇制度之設立引致有關編製財務活動管理及控制案卷所需之文件；
- B、準備簽訂買賣契約所需的文件；
- C、與承諾購買承租人、郵電儲金局及倘採用對貸款優惠制度時，則與購買者所指定之銀行接洽，以及確定不動產買賣契約之簽立地點及日期。

第九條 （合約之訂立）

一、視乎有意者所選擇的支付方式，買賣契約將按照成為本法令一部分之附件二所指文稿訂立之。

二、在涉及採取對貸款優惠制度之支付方式時，有兩份契約將同時訂立：其一為承諾購買的承租人與代表本地區政府以承諾出售者身份之財政司司長訂立的買賣契約。其二為購買者以所取得的單位作為借款保證而與貸款銀行之間的抵押契約。郵電儲金局將以還款予銀行之擔保人身份，在此一最後契約上簽署。

三、在採取即付現或可解決所有權制度時，承諾買賣雙方所訂立的契約依買賣合約的正常方式。

第二章

單位轉移予承租人的支付方式

第十條 （支付方式）

有意購買政府單位的承租人，對上述單位價格將得選擇採用在可解決所有權制度下由政府給予優惠的一個特別貸款制度支付或以即付現方式為了結。

第十一條 （對貸款的優惠制度）

一、有意的承租人為着單位之取得目的而向本地區任何銀行借款時，政府係以如下條件給予優惠：

A、對貸款可給予的優惠額，不得超過政府為出售單位所訂定之價格；

B、政府按照以下優惠表對借款給予優惠：由政府負擔之優惠表

借款年期	將由政府負擔之優惠利率
第一年內	約定利率——4%
第二年內	約定利率——4.5%
第三年內	約定利率——5%
第四年內	約定利率——5.5%
第五年內	約定利率——6.5%
第六年內	約定利率——7.5%
第七年內	約定利率——9%
第八年內	約定利率——12%

二、約定年率之由政府可給予最高優惠為百分之十五。此項優惠在所有借款協議的約定利率高于上述利率時，將予以確保。

第十二條（對取得居屋改良及修繕工程所為銀行借款之優惠）

一、以貸款優惠制度承諾購買居屋者，為取得居屋改良工程所為之銀行借款，政府得給予優惠。此等活動將遵守之條件如下：

- 關於營造工程說明、有關預算及單項費用，將應作為第一條一款所指請求參與表的附件遞交；
- 工務運輸司將對建議的營造工程及有關費用的需要作出意見；
- 為上述目的辦理的借款金額及優惠將與為購置居屋對貸款所給予的優惠數值相同，不得超過以下的最低數值：每平方公尺建築面積價格及總數值，兩者將每年以訓令訂定之；
- 為實現取得居屋改良工程之預定借款，應與為取得居屋的預定借款同時辦理。

二、當工務運輸司指出單位有需要補修及改良工程，而請求參與人有意按照上款B及C項之規定將工程實現時，單位方得為轉移。

三、工程實現證明係屬工務運輸司的職權；一旦證實係按照建議書內所載之規定營造時，該司即將事實通知郵電儲金局。

四、倘在訂立買賣契約後六個月內本條上數款所指的保存及改良工程尚未實現時，與居屋的購買及保存與改良有關的優惠即行中止。

第十三條（在可解決所有權制度下單位的支付）

一、為支付第四 / 八三 / M號法律第十六條所指關於可解決所有權制度單位樓價之目的，出售單位之訂價每十萬元澳門幣適用下表：

	月分期付款	
首三年期	澳門幣	七三〇元
第二個三年期	澳門幣	八三〇元
第三個三年期	澳門幣	九三〇元
第四個三年期	澳門幣	一,〇三〇元
第五個三年期	澳門幣	一,一三〇元

二、上表對於有意承租人承諾在少于第四 / 八三 / M號法律第十六條二款所指期限內為單位支付者將不適用。

適用的表，將由建設計劃協調廳按照請求參與人交往財政司的特別建議書所載個別情況訂定之。

三、由承租購買者支付的月分期付款額，將以下列方式計算：

$$\text{月分期付款} = \frac{\text{單位售價}}{\text{澳門幣十萬元}} \times \text{表內相應的分期付款}$$

五、在有意承租人所支付的月分期付款倘不符合第四 / 八三 / M號法律第十六條一款末段規定之情況下，則以對單位的支付期經減除為確保本條規定的足夠期間後計算之。對單位支付期的更改，將由財政司通知有意承租人。

第十四條（對居屋貸款的優惠基金）

一、設立對居屋貸款的優惠基金，其管理係屬郵電儲金局及其制度將係補充法例之對象。

二、政府所支持給予優惠的負擔，將透過對居屋貸款的優惠基金確保之。

第十五條（對取得單位之支付）

一、對取得單位的支付將以下列方式為之：

- 即付現購買——應繳款項係在簽署買賣契約時交予郵電儲金局；
- 在對貸款優惠制度或可解決所有權制度下的購買——在購買者或承租人之薪金內扣除其因倘有的優惠而引致之月負擔。

二、在每月二十五日之前，財政司將交予郵電儲金局按照上款B項規定所作出之扣除。

三、關於在對貸款的優惠制度下為購買居屋而由銀行承做借款所生的負擔，全部將由郵電儲金局應付。

四、關於一款B項所述情況，購買者或承租人將須在郵電儲金局存放一筆款項相當於每期應供款（優惠及非優惠部份）的月負擔三倍。

五、倘購買係採用對貸款優惠制度或可解決所有權制度實現時，郵電儲金局將每季送交購買承租人有關財政狀況綱要乙份，其內將特別指出尚待繳付之分期數目及應繳之尚欠本金金額。

六、一款B項所指之受益人將支付郵電儲金局一筆關於銀行所提供服務的酬勞及每年以訓令訂定四款所指借方名義的費用。

第十六條（對遵守所作承諾之保證）

一、在對借款的優惠攤還期間或在租金解決制度下購買單位的支付期間，公務員購買者或租賃者涉及薪酬喪失之任何假期將不得給予。

二、任何公務員因過失或錯誤資料而對上述公務員給予該等假期者，除負紀律責任外，對月分期供款的繳付，將負連帶責任。

三、處於一款所指情況的公務員，將得給予大假，但繼續在其有關薪俸內為扣除。

四、對處於一款所指情況的公務員，其涉及受薪俸暫時喪失或受停職及薪俸全部喪失之紀律處分者，將適用下列方法：

- 在每月二十五日之前，將須繳之分期付款直接繳交予郵電儲金局；

- B、倘在任何月份，未繳付有關分期樓款時，郵電儲金局為着繳付應繳的分期，即將第十五條四款所指帳目記入借方，該公務員一旦重新支領薪俸時，應將上述存款重組至當時所應處的水平；
- C、月分期付款倘不能以第十五條四款所指帳項的借方清繳，又未有按照A項的規定直接向郵電儲金局繳付時，自到期起，遲延的月利息為百分之一點五。所欠的各分期付款以及到期利息，將在該公務員薪俸內為扣除抵付，其期間將與未為繳付期相同；
- D、當喪失薪酬的停職終于引致被革職時，欠繳的各分期及到期的遲延利息將被視為政府的債項；

五、在以租金解決制度下，已取得或在取得的單位，倘購買者或承租人身故時，將依「死因」繼承規則為轉移。倘繼承人係在生之配偶，第一尊或卑親等時，優惠方繼續存在，否則適用第四 / 八三 / M號法律第十八條的規定。

六、倘居屋的購買係以可解決的所有權制度作出而繼承人係在生配偶，尊親屬一親等的情况時，總督得依據繼承人的申請，批准其將單位放棄購買及倘繼承人與承租購買者於截至其死亡前仍同膳同宿時，則轉為承租人的情况，為新租賃所訂之條件將以市場情况、單位價值及家庭成員的經濟狀況為考慮。

第三章

單位轉移計價所適用的方法

第十七條（單位之轉移價格）

單位的轉移價格將適用下列公式計算：

$$P = P_m (1 - C_s) C_s P_M$$

在此

- P —— 係表示單位轉移價格
- P_M —— 係表示最高售價
- P_m —— 係表示最低售價，及
- C_s —— 係表示對價格的社會調整系數

第十八條（最高及最低售價）

一、最高及最低售價的訂定將適用以下兩個公式：

公式一：

$$AB \times P_v \times C_v \times CL$$

公式二：

$$P_c - RA$$

最高售價（P_M）將係由使用兩個公式所得之較高價值。最低售價（P_m）將係所得的較低價值。

二、在上款所指之公式中：

A、A B —— 指單位的建築面積，而係單位外牆外周界及該單位與相連單位分隔牆中線所規限的面積加上單位對大樓公有地方——大樓入口「大堂」、樓層公有地方及上蓋——所佔相應部份引致之面積及包括車房的有上蓋附屬地方面積等總和來訂定；

B、P_v —— 係表示為單位評估之目的將在公式內使用之每平方米單價。P_v 將每半年由建設計劃協調廳建議以訓令訂定之並應盡可能接近房屋自由市場所實施的每平方米建築價值的調整平均價格；

C、C_v 係按照單位的陳舊所作價格調整的一個因素並視乎該單位年數，採用下表所載的數值：

陳 舊 系 數

年數	系 數
○	一·○
一	○·九九
二	○·九八
三	○·九七
四	○·九六
五	○·九五
六	○·九四
七	○·九三
八	○·九一
九	○·八九
十	○·八七
十一	○·八五
十二	○·八三
十三	○·八一
十四	○·七九
十五	○·七七
十六	○·七四五
十七	○·七二
十八	○·六九五
十九	○·六七
二十年及以上	○·六四五

D、C_L —— 係因單位位置而引致價格調整的一個因素。為着適用現行本地區空置地稅租金表之目的，位置系數將遵照本地區的劃分，對該表內所定之五個區給予系數如下：

區	位置系數
A	○·八
B	○·八五
C	○·九○
D	○·九五
E	一·○

E、P_C —— 係表示政府以年投資平均率百分之六取得或興建單位時所支付之數值。

F、R_A —— 係指現時月租乘以住客租住政府單位月數所得之積。

第十九條（社會調整系數）

一、第十七條所指的社會調整系數係按照購買者家庭之社會經濟狀況而將單位之轉移價格調整。

二、社會調整系數的數值將從下表分數總和獲得。

計算社會調整系數，將以社會經濟參項為考慮

參 項	分 數
一、不包括在家庭成員定義之內而由承租人負擔的人數：	
○人	○·○六
一人	○·○四五
二人	○·○三
三人	○·○一五
四人及以上	○·○
二、單位佔用指數（各家庭成員人數所分配得的平均數值）	
至二·○	○·一二
二·○至二·五	○·○九
二·六至三·○	○·○六
三·一至三·五	○·○三
三·六及以上	○·○
三、與家庭成員每人月收入有關的月租給付百分率	
30%以下	○·二二
30—50%	○·一六五
51—70%	○·一一
71—90%	○·○五五
91%及以上	○·○

三、為着實施上表之目的，將採用下列定義：

A、承租人之家庭成員將由同膳宿之配偶、未婚子女、承租人的父母及外父母的一組人所組成；

B、在單位居住各成員的月收入，相當於各成員月收入的全部總和、包括未經扣除的薪俸、薪金及津貼，連同任何其他固定收入在內。但家庭津貼係唯一不列入上述收入的整體內；

C、睡房及廳概視為單位的間格。

第二十條（因批給地段有關部份所引致的年租）

一、因批給單位所在地段有關部份而由承租購買者繳付的年租，其計算將按照第六 / 八〇 / M號法律所採用的現行本地區空置地段租金表為之。

二、租金將得低於一款所指的表列載的租金，在此情況下，由建設計劃協調廳按時訂定。

第 四 章

暫 行 條 例

第二十一條（關於共和國團體公務員單位之轉移）

共和國團體屬員之有意承租者，在對貸款優惠制度及可解決所有權制度下單位的支付條件，將以于適當時頒佈的特別管制法例訂定之。

第二十二條（暫行條例）

為實施本法令之目的，採用以下的暫行條例：

A、一九八四年六月三十日之前，第十七條三款所指的平均售價為每平方米澳門幣二千八百元；

B、一九八四年六月三十日之前，第十二條一款C項所指的最高金額分別為每平方米澳門幣二百元及二萬五千元；

C、一九八四年期間，第十五條六款所指費用數額，將相當于承租購買者在使用對貸款優惠制度的情況所應繳付的月分期金額百分之五，及在以可解決所有權制度購買的情況下亦為月分期金額的百分之五。

第 五 章

最 後 條 例

第二十三條（自治機關及行政團體）

本法令的規定實施于自治機關及行政團體，並將設立資格的職權賦予財政司、工務運輸司及郵電儲金局。

第二十四條（實施上的疑義）

因實施本法令所產生的疑義，將由總督以批示解決之。

一九八三年十二月二十三日簽署
着頒行

總督 高斯達

請 求 參 與 表

第五六 / 八三 / M號法令第二及第三條之附件

問 卷

第一部份——由請求參與人填寫

一、關於居住單位成員之社會經濟資料

居住單位的 個人姓名	年齡	與承租人之 親屬關係	工作狀況	月 收 入	
				金額	由僱主證實

二、關於單位的資料

- * 確定位置
- * 類型

三、請求參與人成為欲求單位承租人之年月

- * 年
- * 月

日期 簽名

第二部份——由澳門文化學會填寫

為着第五六 / 八三 / M號法令第三條一款B項所規定之目的，茲聲明座落 大樓係一幢
大樓。

日期 簽名

（用打字機繕成之姓名）

第三部份——由工務運輸司填寫

為着第五六 / 八三 / M號法令第三條一款C項規定之目的，茲聲明座落 單位，

A、建築面積為 平方米。

B、有居住准照，發出日期為

C、單位之清潔、衛生及舒適條件為

D、(有)/(無)預料房屋于短期內拆卸，原因

(將不適用者刪除)

- 一、按照第四 / 八三 / M號法律第一條之規定，不反對單位之轉移。
- 二、按照第四 / 八三 / M號法律第一條C項之規定，該單位將不得轉移，但在該單位實現改良工程則除外。
- 三、按照第四 / 八三 / M號法律第一條B項之規定該單位不得轉移。

日期 簽名 (用打字機繕成之姓名)

第四部份——由財政司填寫

一、聲明

為着第五六 / 八三 / M號法令第一條二款規定之目的，茲聲明：

- A、請求參與表的申請人是 / 不是座落單位之承租人；
- B、該單位不在第四 / 八三 / M號法律第一條三款A及D項之列。

日期 簽名 (用打字機繕成的姓名)

二、補充資料

- * 在薪俸內扣除之月租金為澳門幣 元。
- * 單位取得的年份為
- * 單位取得價為澳門幣 元。

日期 簽名 (用打字機繕成的姓名)

第五部份——由建設計劃協調廳填寫

為着第五六 / 八三 / M號法令第三條一款E項規定之目的，茲通知：

- A、座落 單位，其建築面積為 平方米應以澳門幣 元出售。
- B、按照第五〇 / 八一 / M號訓令核准的表所定，繳付年租金金額為澳門幣 元。

日期 簽名 (用打字機繕成的姓名)

第五六 / 八三 / M號法令附件

契約格式

第九條一款附件

買賣契約

(可解決之所有權)

一九八 年 月 日在澳門市友誼大馬路財政司辦公大樓內，當本人財政司主任技術員兼廳長面前，到有：第一方立契人為賣方澳門政府，由總督閣下按照澳門組織章程第十一條一款A項的規定，透過刊行十二月十一日第五十號政府公報第二一五 / 八二 / M號訓令授權予澳門財政司司長 先生為代表。

第二方立契人為買方 先生，職業 與 結婚(未婚)、持有由 於 發給第 號認別證及居住於 街。本法區共和國助理檢察總長 先生亦有出席。以上

各人之身份均為本人所認識及證實。第一方立契人以賣方身份及第二方立契人以買方身份聲明：因第二方立契人於 月 日請求澳門總督按照第四 / 八三 / M號法律之規定，將座落 街房屋(獨立單位)轉移予其本人，此項請求經獲總督在為此行為向本人出示並為有關目的而歸檔的上述文件上所作出的批示予以批准。第一方立契人以上述身份聲明，伊係座落 街上述房屋(獨立單位)業權人，該房屋在 堂區房屋紀錄登記，編號 及在本法區登記局 冊 頁說明，編號 上述房屋(獨立單位)無任何設定責任、負擔或責任。按照本契約及六月十一日第四 / 八三 / M號法律之規定，第一方立契人以上述身份將專供住宅用途之上述房屋(獨立單位)連同一切有關附屬設施、廊路及進出處並按照上述法律第十條規定設定為期五年之不得移轉責任，售予第二方立契人。此項出售由第二方立契人以澳門幣 元之價承受，分為 個分期支付，在首三年，月供金額澳門幣 元。嗣後，在各三年期，得按照第 / 八三 / M號法令第十三條的規定予以檢討。各分期將由簽立契約之翌月起在其薪酬內扣除。業權的轉移只在繳付價款之最後一項分期後為之。

此項出售在 街興建的房屋(獨立單位)因座落地段有關部份致生租賃批給，為期二十五年。有關年租每平方米為澳門幣 元，因此總金額為澳門幣 元，並得每五年檢討一次。

房屋(獨立單位)不得轉移期限一經告滿後，關於批給所引致的轉移方面與地段批給有關的用途變更及未載明事宜將得援引七月五日第六 / 八〇 / M號法律的規定。

房屋(獨立單位)之維修費用及共同管理的有關費用，概由第二方立契人承擔。按照六月十一日第四 / 八三 / M號法律第十四條之規定對該獨立單位所課征的稅項，第二方立契人有責任按時繳付。第二方立契人必須永遠為該房屋(獨立單位)向主辦事處設在本地區的保險公司購買火險，其金額不低於澳門幣 元，及當發生火災引致該房屋(獨立單位)全部或局部受損失時，以條件容許澳門政府收取至多達其貸款及所應繳的上述其他稅項額度的賠償。

倘第二方立契人身故，購買中之單位，將按照「死因」繼承規則為轉移。倘繼承人不能或不願意繼續上述承購，總督得依據申請批准其放棄，並將相當於由第二方立契人透過每月在其薪金內為扣除的已繳付各分期款項總和經減除第二方立契人在作為租客居住期間以租金名義所應繳付款項後，餘款發還予該等繼承人。倘上述繼承人與第二方立契人同膳宿者，亦將得申請租賃上述房屋(獨立單位)。

由本合約所產生的問題指定在澳門法院解決。又第二方立契人聲明：接受上述條件之出售並為本契約之完全有效，其聲明如上。按照現行印花稅總表第四十八、八十二及一百零二條之規定，應繳印花稅為澳門幣 元並將按照一九四一年三月十五日第七〇一號立法條例核准印花稅章程第一百零一條之規定，以憑單繳付。又按照七月十一日第四 / 八三 / M號法律第十四條一款之規定，本出售免繳物業轉移稅。經查明有資格之證人為 先生、 (職業)、已婚(未婚)、居住 街、及 先生、 (職業)、已婚(未婚)、居住 街，均在本市居住。本人財政司廳長兼本地區公庫專用立契官經將本件向各同時在場者高聲宣讀後，由證人連同立契人、共和國助理總檢察長共同簽名其上。

即付現買賣契約

一九八 年 月 日在澳門友誼大馬路財政司辦公大樓內，當本人財政司主任技術員現任廳長面前，到有第一方立契人，即賣方澳門政府，由總督按照澳門組織章程第十一條第一款A項的規定，透過刊行十二月十一日第五十號政府公報第二一五 / 八三 / M號訓令授權予澳門財政司司長 先生作代表。第二方立契人即買方 先生，職業 與 結婚（未婚）持有 於 發給第 號認別證及居住 街。本法區共和國助理檢察總長 先生亦有出席。以上各人之身份均為本人所認識及證實。

因此，第一方立契人以賣方身份及第二方立契人以買方身份聲明：由於第二方立契人於 月 日請求澳門總督按照第四 / 八三 / M號法律及第五六 / 八三 / M號法令之規定，將座落 街房屋（獨立單位）轉移予其本人，此項請求經獲得總督在為此行為而出示於本人及為有關目的而歸檔的上述文件上所作出的批示予以批准。

第一方立契人以上述身份聲明：伊係座落 街上上述房屋（獨立單位）所有人，該房屋在 堂區房屋紀錄冊登記，編號 並在本法區登記局 冊 頁說明，編號 。上述房屋（獨立單位）並無任何設定責任、負擔或責任。按照本契約及六月十一日第四 / 八三 / M號法律之規定，第一方立契人以上述身份將專供住宅用途之上述房屋（獨立單位）連同全部附屬設施、廊路及進出處及按照上述法律第十條規定設定為期五年的不得轉移責任出售予第二方立契人。此項出售價澳門幣 元，第一方立契人以上述身份已從購買者收取全部價款。因此，此項交易經在各證人面前了結有關帳項。至於此項出售在 街建造的房屋（獨立單位）因座落地段之有關部份致生租賃批給，為期二十五年，有關年租每平方米為澳門幣 元，每層總金額為澳門幣 元，並得每五年檢討一次。

房屋（獨立單位）不得轉移期一經告滿後，關於批給所引致的轉移方面，與地段批給有關的用途變更及未載明事宜，將得援引七月五日第六 / 八〇 / M號法律的規定。

第二方立契人以上述身份聲明：關於出售、價款了結及所指責任均予接受。彼等聲明如上並以簽契人身份互相接受。本人對此予以信任。按照現行印花稅總表第四十八、八十二及一百零二條之規定，應繳印花稅為澳門幣 元及按照一九四一年三月十五日第七〇一號立法條例核准之印花稅章程第一百零一條之規定，將以憑單繳付。按照七月十一日第四 / 八三 / M號法律第十四條一款之規定，本出售免繳物業轉移稅。經查明有資格之證人為 先生、（職業） 已婚（未婚）、持有由認別證科於 發出第 號認別證，居住 街及 先生、（職業） 已婚（未婚）、持有由認別證科於 發出第 號認別證、居住 街。本人財政司廳長兼本地區公庫專用立契官經將本件當所有人士面前高聲宣讀後，由上述證人連同立契人、共和國助理檢察總長共同簽署其上。

抵押借款契約

年 月 日在澳門友誼大馬路財政司辦公大樓內，當本人，本法區立契官公署第 辦事處立契官，明確為此項行為應邀到此。當本人面前到有：第一方立契

人 先生、職業 與 結婚（或未婚）、 出生，居住本市 街、持有 於 發出第 號認別證，其身份為 銀行有限公司經理，該公司主辦事處設於澳門 街，在本法區登記局第 冊第 頁登記，編號 。第二方立契人 先生與 結婚（或未婚）、（職業） 出生、居住本市 街及持有認別證科於 發出第 號認別證。第三方立契人 先生，與 結婚（或未婚）、 出生、居住本市 街，（職業） 持有認別證科於 發出第 號認別證。其身份為澳門郵電儲金局代表。一如一九三五年十一月九日第一九四六號省令核准的郵電儲金科章程第三十四條一款所指者。以上各人之身份均為本人所認識及證實。如此，在本人面前，三方立契人中的第一方及第三方立契人以上述身份聲明：彼等互相約定及繕立下開契約：第一條：第一方立契人 先生，代表 銀行有限公司在其銀行內為第二方立契人 先生開立一個透支帳戶，金額為澳門幣 元訂定年利率為 %（以文字表示）。第二條：借款本金之攤還及有關利息將透過第三方立契人以連續及平分每期為澳門幣 元的月分期方式清償予 銀行有限公司。獨附款：倘浮動時，利率將得由第一方立契人按照本地區金融市場一般所採用的利率予以調整且引致上述月分期金額的修正。第三條：為着所給予的透支，應得利息及銀行為其本身的安全或償還所必須作出法庭內外的任何費用得以確保，第二方立契人將座落 街房屋（獨立單位）作首次抵押，該房屋在 堂區房屋紀錄冊登記，編號 並在本法區登記局第 冊第 頁說明，編號 。係第二方立契人透過本地區財政司專用立契官在第 冊第 頁所立契約購入，因而屬於伊所有者。第四條：第二方立契人在合約之有效期內有責任為其用以抵押的不動產向第一方立契人所接受的公司購買火險，其保額不少於澳門幣 元，而在有關保險單上背書予第一方立契人即時准許第一方立契人，當第二方立契人不在適當時繳交保險費時代為繳付。在此情況下，上述保險費金額，將加在現時所給予的貸款內並應得主要合約所訂定的同樣利息。第五條：第三方立契人以上述身份聲明：接受將第二方立契人應繳的月分期款項，進行支付予 銀行有限公司，並按照第五六 / 八三 / M號法令第十一條及第十二條之規定對利息給予部份優惠。第六條：第二方立契人聲明：按照第五六 / 八三 / M號法令第十一、十二及十五條之規定接受上述條件的借款及准許財政司在其薪俸內扣除應繳付予第一方立契人由月分期款項與倘有的優惠兩者差額所產生之款項及將之轉予第三方立契人，悉如第五六 / 八三 / M號法令第十一、十二及十五條各條文之所定。第七條：無論基於任何原因，第三方立契人不接受在第二方立契人薪俸內所作之月扣除時，將引用第五六 / 八三 / M號法令第十六條之規定。第八條：在本契約內與第二方及第三方立契人權利及義務有關的未載明之一切事宜，將引用第四 / 八三 / M號法律及第五六 / 八三 / M號法令之規定辦理。第九條：三位立契人對本合約所載有關其一方立契人的部份有責任嚴格遵守，同時對本合約所產生之爭訟，規定以澳門為住所並選定本地區法庭而放棄受任何其他審理。

因此，聲明及訂立如上並為本人所承認。

按照印花稅表第八十二及一百零二條之規定應繳印花稅為澳門幣 元。

經查明有資格之證人為 先生、(職業)
 , 已婚(未婚)、持有認別證科於 發
 給第 號認別證、居住澳門 街及
 先生、(職業) 、已婚(未婚)
 、持有認別證科於 發給第 號認別證、居
 住澳門 街。彼等與三位立契人及本人
 , 本法區立契官公署第 辦事處立契官共
 同在本契約簽署。經在立契人及同時在場的各參與人面前
 , 高聲朗讀本契約並解釋其內容及效力。

Versão, em chinês, do Decreto-Lei n.º 123/84/M, que dá nova redacção aos artigos 11.º e 13.º do Decreto-Lei n.º 56/83/M, de 30 de Dezembro. (Regulamento da Alienação dos Fogos do Estado aos seus Arrendatários).

法 令 第壹二叁 / 八四 / M號 十二月二十六日

對十二月三十日第五六 / 八三 / M號法令第十一條及第十三條之修訂

在管制政府單位移轉予其承租人之十二月三十一日第五六 / 八三 / M號法令第十一條中, 訂定採用銀行信貸購買之利息優惠方式及在第十三條訂定以租購物業方式單位的支付方式。

對第十一條所載的優惠表之實施, 在涉及政府單位出售程序的若干機關之間出現疑義。因此, 不但要消除此等疑義, 而且須改善該條所訂定之制度, 以便將之更好地適應於在本地區金融市場所實施的息率浮動制度。

對於第十三條, 擬在本法令訂立在第五六 / 八三 / M號法令所訂定之, 且容許適應在長時期內所發生之貨幣貶值現象有需要的靈活制度, 以便管制為支付租購物業方式單位而訂定之每月分期款項的調整方式。

基此;

經聽取諮詢會之意見;

按照澳門組織章程第十三條一款之規定, 澳門總督制訂在澳門地區發生法律效力之條文如下:

第一條: 十二月三十日第五六 / 八三 / M號法令之第十一及十三條將作如下修訂。

第十一條 (信貸優惠制度)

一、倘有意的承租人為購置單位而向本地區任何銀行所取得的信貸符合如下條件, 政府將給予優惠:

- A、優惠信貸的金額不得超過政府為出售單位之目的而訂定的價目;
- B、貸款之償還期限不得少於十五年;
- C、政府負擔的優惠率係載於本條續後數款內所指者。

二、對相當於或超過每年百分之十五之可引用銀行利率貸款, 政府負擔之優惠率將如下:

貸款年期	優惠率
第一年內	11.0%
第二年內	10.5%
第三年內	10.0%
第四年內	9.5%
第五年內	8.5%
第六年內	7.5%
第七年內	6.0%
第八年內	3.0%

三、對當時或將來低於每年百分之十五之可引用銀行利率之情況, 政府負擔的優惠率將係載於上款所指表之最高優惠率減除產生於可引用之銀行利率的變動一半所得之差額, 即

$$T_B = T_{MB} \frac{15\% - T_y}{2}$$

T_B ——代表政府負擔的優惠率

T_{MB} ——代表政府所負擔及載於本條一款所指表的最高優惠率

T_y ——代表於貸款時可引用之銀行利率

四、在任何情況, 承租購買者所負擔的利率不得少於每年百分之二; 而在此等情況, 政府所負擔的優惠率將係於貸款時可引用的銀行利率減除百分之二的率所得之差額, 即:

$$T_B = T_y - 2\%$$

第十三條 (租購物業方式單位之支付)

- 一、.....
- 二、.....
- 三、.....

四、在有意承租人所支付之每月分期不符合第四 / 八三 / M號法律第十六條最後部份之規定的情況, 該每月分期係以單位之支付期限減除為確保符合上條規定之足夠期間而計算。單位支付期限的修改將由財政司通知有意的承租人。

五、不論因一款所指表或本條第二、三及四款之實施而產生的每月分期款項, 將永遠每年由總督以批示調整之。調整率將永遠以統計暨普查司所公佈在有關調整對上一年度之每年消費物價指數可變動之一個百分率代表。

第二條: 按照第五六 / 八三 / M號法令規定購買政府單位之現職公務員及公職服務員、退休或退役者、及為退休目的而離職者, 均無權領取第一〇〇 / 八四 / M號法令第九條B項所指之居住津貼。

Versão, em chinês, do Decreto-Lei n.º 33/85/M, que estabelece o regime de bonificação ao crédito concedido a residentes de Macau para a aquisição de habitação própria em mercado livre.

法 令 第三三 / 八五 / M號 四月十三日

對澳門居民在自由市場為自住居屋取得之目的所獲給予貸款的優惠制度

澳門總督曾于一九八四年一月份在立法會發表談話時稱, 關於居屋政策的主要指導方針業經訂定, 在該方針為着把澳門居民無分任何種族、社會、經濟和職業, 全部及無疑問地納入所追隨的居屋政策, 訂定了其概括性原則。

鑒于第三三 / 八五 / M號法令所設立的對在自由市場自住居屋取得的公務員于居屋政策所定措施範圍內給予的優惠制度, 其目的是刺激建築業的復甦和居屋自由市場的恢復活力, 現本法令將該法令所定的優惠經對適用範圍的優惠制度和程序上的手續作出若干修訂後, 伸展至澳門全體居民。

綜上所述;

案經聽取諮詢會的意見;

按照澳門組織章程第十三條一款的規定, 澳門護理總督合制定在澳門地區具有法律效力的條文如下: