

GOVERNO DE MACAU

澳門政府

Decreto-Lei n.º 4/99/M

法令 第4/99/M號

二月一日

de 1 de Fevereiro

A satisfação das necessidades de habitação de carácter social no território de Macau assume duas formas: o arrendamento de fracções do património habitacional do Instituto de Habitação de Macau e a venda de fracções produzidas a custos controlados.

Desde há anos que se vem acentuando, em ritmo crescente, a preferência pela aquisição, mesmo por agregados familiares cuja dimensão e rendimento lhes permitiria o acesso ao arrendamento de uma habitação social.

Por outro lado, os concursos recentemente realizados permitiram definir, com clareza e precisão, o universo dos agregados familiares interessados em cada uma das duas formas de alojamento definitivo de carácter social.

É agora possível planificar a disponibilização dos recursos habitacionais existentes, permitindo-se a alienação de fogos recebidos como contrapartida de contratos de desenvolvimento para a habitação, sem que tal ponha em causa a satisfação das necessidades de arrendamento social, assegurada pela manutenção de um número de fogos suficiente, no essencial provenientes de promoção de construção directa e de contrapartidas de concessões especiais de terrenos.

O presente diploma visa, assim, dotar a Administração de mecanismos legislativos que permitam uma mais flexível e correcta aplicação das medidas de política de habitação social, permitindo ainda reduzir os encargos públicos no sector.

Nestes termos;

Ouvido o Conselho Consultivo;

O Governador decreta, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do Estatuto Orgânico de Macau, para valer como lei no território de Macau, o seguinte:

Artigo 1.º

(Objecto)

O presente diploma regula as formas de atribuição das fracções habitacionais recebidas pelo Instituto de Habitação de Macau, abreviadamente designado por IHM, como contrapartida da concessão de terrenos no regime de contrato de desenvolvimento para a habitação.

Artigo 2.º

(Regimes de atribuição)

As fracções habitacionais referidas no artigo anterior podem ser atribuídas nos seguintes regimes:

a) Arrendamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto;

在澳門地區係以兩種方式滿足對社會房屋之需求：一為出租屬澳門房屋司房屋財產之單位，一為出售受成本控制而建之單位。

近年來，越來越多人選擇自置居所，即使人數及收入均符合申請租賃社會房屋之條件之家團亦不例外。

另一方面，透過最近進行之競投，可更清楚及準確地定出分別對兩種求取供長期住宿之社會房屋之方式有興趣之家團。

現可規劃現存房屋資源之分配，並可將作為房屋發展合同之回報而獲得之單位轉讓；此外，透過保留足夠數量之單位亦能確保滿足對租賃社會房屋之需求，而該等單位主要源自直接促建及土地之特別批出之回報。

因此，本法規旨在賦予行政當局法律手段，以便更靈活及正確地推行社會房屋政策之措施及減輕此方面之公共負擔。

基於此：

經聽取諮詢會意見後：

總督根據《澳門組織章程》第十三條第一款之規定，命令制定在澳門地區具有法律效力之條文如下：

第一條

(標的)

本法規規範由澳門房屋司（葡文縮寫為IHM）所獲得、作為按房屋發展合同制度批出土地回報之住宅單位之分配方式。

第二條

(分配制度)

上條所指之住宅單位得以下列制度分配：

a) 根據八月八日第69/88/M號法令之規定租賃；

- b) Venda aos respectivos arrendatários;
c) Venda a outros agregados familiares.

- b) 出售予有關承租人；
c) 出售予其他家團。

Artigo 3.º

(Habilitação para venda aos arrendatários)

1. Por despacho do Governador, a publicar no *Boletim Oficial*, é definida a lista dos edifícios objecto de venda aos respectivos arrendatários.

2. Os agregados familiares arrendatários de fracções habitacionais constantes da lista referida no número anterior, que sejam arrendatários do IHM há, pelo menos, 3 anos podem habilitar-se à compra da habitação onde residem mediante a entrega de um boletim de candidatura a fornecer pelo IHM.

Artigo 4.º

(Tramitação do processo)

1. No prazo de 30 dias a contar da recepção do boletim de candidatura, o IHM notifica o interessado do preço e demais condições de venda.

2. O interessado dispõe de um prazo de 30 dias para responder às condições de que foi notificado.

3. A falta de resposta dentro do prazo estipulado ou a não aceitação das condições referidas no n.º 1 determinam o arquivamento do processo.

4. No caso de aceitação das condições, o IHM promove a conseqüente formalização contratual.

Artigo 5.º

(Cálculo do preço de venda)

1. O preço de venda das fracções referidas na alínea b) do artigo 2.º é calculado pela aplicação da fórmula $PV = AB \times PM \times CV$, em que:

PV — Representa o preço de venda da habitação;

AB — Representa a área bruta de construção da fracção, constante da memória descritiva das fracções autónomas do edifício;

PM — Representa o preço unitário por metro quadrado a utilizar para efeitos de valorização da fracção;

CV — Representa o factor de correcção do preço em função da vetustez do edifício.

2. O factor PM é fixado em portaria, mediante proposta do IHM, e actualizado sempre que necessário, devendo aproximar-se, na medida do possível, do preço médio da valorização por metro quadrado utilizado para a fixação do preço de venda das habitações da categoria B construídas no regime de contrato de desenvolvimento para a habitação.

第三條

(在出售予承租人之情況所需之資格)

一、透過在《政府公報》內公布之總督批示，訂定出售予有關承租人之樓宇之名單。

二、承租載於上款所指名單內之住宅單位之家團，如為澳門房屋司之承租人至少三年，則有資格透過遞交一份由澳門房屋司提供之申請表，申請購買所居住之房屋。

第四條

(程序之步驟)

一、澳門房屋司自收到申請表起三十日內，須將售價及其他出售條件通知利害關係人。

二、利害關係人須於三十日內就其獲通知之條件作出回應。

三、在規定之期限內不作出回應或不接受第一款所指之條件，導致將程序歸檔。

四、如條件獲接受，則由澳門房屋司促使辦理隨後之合同手續。

第五條

(售價之計算)

一、第二條 b 項所指單位之售價按照 $PV = AB \times PM \times CV$ 之公式計算，其中：

PV — 代表房屋之售價；

AB — 代表樓宇獨立單位說明書所載之單位建築面積；

PM — 代表用作訂定單位價值之每平方米單價；

CV — 代表用以按樓齡調整價格之數值。

二、數值PM經澳門房屋司建議，以訓令訂定，並在有需要時作出調整，且應儘可能接近為訂定按房屋發展合同制度所建B類房屋之售價而採用之每平方米定價之平均價格。

3. No caso de a habitação a alienar pertencer à categoria A, o preço unitário por metro quadrado a utilizar para efeitos da valorização da fracção é fixado em 0,9 PM.

4. O factor CV assume, consoante o número de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização do edifício, os valores constantes do quadro anexo ao presente diploma e do qual faz parte integrante.

Artigo 6.º

(Situações de realojamento)

1. Por despacho do Governador, a publicar no *Boletim Oficial*, pode ser autorizada a venda de fracções referidas no artigo 1.º aos seguintes agregados cujo realojamento se torne necessário efectuar, em virtude da aplicação de medidas de política de habitação:

a) Agregados familiares que residam em habitação informal;

b) Agregados familiares arrendatários há, pelo menos, 3 anos, de habitação social localizada em edifícios que não constem da lista a que se refere o n.º 1 do artigo 3.º, ou que não sejam objecto do presente diploma.

2. O despacho referido no número anterior inclui, além dos fundamentos concretos da medida, a definição das habitações que podem ser vendidas e as respectivas condições.

Artigo 7.º

(Venda a candidatos habilitados em concurso de acesso)

1. O Governador pode autorizar, por despacho a publicar no *Boletim Oficial*, a venda de fracções referidas no artigo 1.º a candidatos habilitados em concurso de acesso à compra de habitações construídas no regime de contrato de desenvolvimento para a habitação, regulamentado pelo Decreto-Lei n.º 26/95/M, de 26 de Junho.

2. Ao despacho referido no número anterior aplica-se o previsto no n.º 2 do artigo anterior.

Artigo 8.º

(Regime aplicável)

À venda de habitações ao abrigo do presente diploma é aplicável o regime jurídico previsto no Decreto-Lei n.º 13/93/M, de 12 de Abril, compreendendo os requisitos de acesso à compra, os benefícios fiscais e os encargos com a administração e conservação da respectiva fracção.

Artigo 9.º

(Venda subsequente)

Sem prejuízo do estipulado no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 30/96/M, de 11 de Junho, caso a fracção adquirida ao abrigo deste regime seja alienada após o termo do prazo de inalienabilidade, o adquirente e seu cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ficam impossibilitados de se habilitarem a este ou qualquer outro programa de habitação promovido pelo IHM.

三、如轉讓之房屋屬於A類，則用作訂定單位價值之每平方米單價定為0.9 × PM。

四、數值CV係按照自樓宇使用准照發出日起計所經過之年數而採用載於本法規附表內之相應數值；該附表成為本法規之組成部分。

第六條

(重新安置之情況)

一、透過在《政府公報》內公布之總督批示，得許可將第一條所指單位售予下列由於推行房屋政策之措施而必須重新安置之家團：

a) 居住於僭建房屋之家團；

b) 承租非位於第三條第一款所指名單內之樓宇或非本法規標的之樓宇內之社會房屋至少三年之家團。

二、上款所指之批示，除載明措施之具體依據外，亦訂定可出售之房屋及有關之條件。

第七條

(出售予競投中合資格之候選人)

一、總督透過在《政府公報》內公布之批示，得許可將第一條所指單位出售予六月二十六日第26/95/M號法令所規範之購買按房屋發展合同制度所建房屋之競投中合資格之候選人。

二、上條第二款之規定適用於上款所指之批示。

第八條

(適用制度)

四月十二日第13/93/M號法令所規定之法律制度，包括申請購買之要件、稅務優惠，以及有關單位之管理及保養之負擔等事宜，適用於根據本法規所作之房屋出售。

第九條

(隨後之出售)

在不妨礙經六月十一日第30/96/M號法令修改之八月八日第69/88/M號法令第六條之規定下，如取得人在不可轉讓期屆滿後轉讓根據本制度之規定取得之單位，則其本人及其未被法院裁判為分居及分產之配偶無資格再參加本計劃或澳門房屋司推行之其他房屋計劃。

Artigo 10.º

(Revogações)

1. São revogados os seguintes diplomas:

- a) Decreto-Lei n.º 104/85/M, de 30 de Novembro;
- b) Decreto-Lei n.º 56/88/M, de 27 de Junho;
- c) Decreto-Lei n.º 18/91/M, de 25 de Fevereiro.

2. Mantêm a sua validade, até ao termo da sua execução, os despachos proferidos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 18/91/M, de 25 de Fevereiro.

Aprovado em 28 de Janeiro de 1999.

Publique-se.

O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.

QUADRO

(Anexo a que se refere o n.º 4 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 4/99/M)

Anos	Coefficiente de vetustez
Menos de 1 ano	1
de 1 até 2 anos	0,98
de 2 até 3 anos	0,96
de 3 até 4 anos	0,94
de 4 até 5 anos	0,92
de 5 até 6 anos	0,90
de 6 até 7 anos	0,87
de 7 até 8 anos	0,84
de 8 até 9 anos	0,81
de 9 até 10 anos	0,78
de 10 até 11 anos	0,75
de 11 até 12 anos	0,72
de 12 até 13 anos	0,69
de 13 até 14 anos	0,66
de 14 até 15 anos	0,63
15 e mais anos	0,60

Portaria n.º 21/99/M

de 1 de Fevereiro

Tendo sido concedida através da Portaria n.º 263/93/M, de 13 de Setembro, a autorização governamental n.º 49/93, aos Grandes Armazéns Yaohan Macau, S.A.R.L.;

第十條

(廢止)

一、廢止下列法規：

- a) 十一月三十日第104/85/M號法令；
- b) 六月二十七日第56/88/M號法令；
- c) 二月二十五日第18/91/M號法令。

二、根據二月二十五日第18/91/M號法令之規定而發出之批示，在其執行期屆滿前仍然生效。

一九九九年一月二十八日核准

命令公布

總督 韋奇立

表

(第 4/99/M 號法令第五條第四款所指之附件)

年數	樓齡系數
一年以下	1
一至兩年	0.98
兩至三年	0.96
三至四年	0.94
四至五年	0.92
五至六年	0.90
六至七年	0.87
七至八年	0.84
八至九年	0.81
九至十年	0.78
十至十一年	0.75
十一至十二年	0.72
十二至十三年	0.69
十三至十四年	0.66
十四至十五年	0.63
十五年以上	0.60

訓令 第 21/99/M 號

二月一日

透過九月十三日第 263/93/M 號訓令，賦予八佰伴（澳門）百貨有限公司第 49/93 號政府許可；