

vários eventos desportivos que, pela sua importância e dimensão, em muito têm contribuído para a mais correcta percepção do valor do deficiente na sociedade actual;

Tendo em conta, ainda, as suas excepcionais qualidades humanas, as quais, associadas a uma forte capacidade de liderança e a uma preocupação constante com a problemática dos deficientes de Macau, lhe granjearam a estima e a admiração da população do Território;

Nestes termos, no uso da competência atribuída pelo artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 42/82/M, de 3 de Setembro, o Governador manda:

Artigo único. Que, ao abrigo do disposto na alínea e) do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 42/82/M, de 3 de Setembro, seja concedida a António Fernandes a Medalha de Mérito Filantrópico.

Governo de Macau, aos 22 de Setembro de 1999.

Publique-se.

O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.

**Portaria n.º 357/99/M**

**de 27 de Setembro**

Na sequência da renúncia ao mandato de membro da Assembleia Municipal do município das Ilhas do licenciado Cheong U, para a qual havia sido nomeado pela Portaria n.º 179/97/M, de 21 de Julho, mostra-se necessário proceder à sua substituição;

Nestes termos;

Usando da faculdade conferida pela alínea b) do n.º 1 do artigo 43.º da Lei n.º 24/88/M, de 3 de Outubro, o Governador manda:

Artigo 1.º É nomeada membro da Assembleia Municipal do município das Ilhas a licenciada Cheung So Mui Cecília.

Artigo 2.º Esta portaria entra imediatamente em vigor.

Governo de Macau, aos 22 de Setembro de 1999.

Publique-se.

O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.

**GABINETE DO GOVERNADOR**

**Despacho n.º 170/GM/99**

Nos termos previstos no n.º 1 do Despacho n.º 35/GM/97, de 12 de Junho, determino a publicação em língua chinesa do Decreto-Lei n.º 69/88/M, de 8 de Agosto.

Gabinete do Governador, em Macau, aos 17 de Setembro de 1999. — O Governador, *Vasco Rocha Vieira*.

及在本澳和外地合作、主辦的多次體育運動所發揮的重要性和影響力，一直努力使現今社會對殘疾人士樹立更正確的觀念；

鑑於他以高尚的品格和卓越的領導才能，以及對澳門殘疾人士問題的長期關注，贏得了本地區居民的敬重和讚賞；

基此，總督行使九月三日第 42/82/M 號法令第七條所賦予的權限，命令：

獨一條——根據九月三日第 42/82/M 號法令第五條第二款 e) 項的規定，授予飛能地先生慈善功績勳章。

一九九九年九月二十二日於澳門政府

命令公布

總督 韋奇立

**訓令 第 357/99/M 號**

**九月二十七日**

因張裕學士放棄由七月二十一日第 179/97/M 號訓令委任的海島市市政廳市政會議議員職務，現有需要進行替代；

基此；

總督行使十月三日第 24/88/M 號法律第四十三條第一款 b) 項所賦予的權能，命令：

第一條——委任張素梅學士為海島市市政廳市政會議議員。

第二條——本訓令即時生效。

一九九九年九月二十二日於澳門政府

命令公布

總督 韋奇立

**總督辦公室**

**批示 第 170/GM/99 號**

本人根據六月十二日第 35/GM/97 號批示第一款之規定，命令以中文公布八月八日第 69/88/M 號法令。

一九九九年九月十七日於澳門總督辦公室

總督 韋奇立

## 法令 第 69/88/M 號

八月八日

本法規旨在為行政當局提供一套統一及有連貫性之法例，以便能夠應付在社會房屋方面現有之需要及將來之挑戰。

本法規公布之後，租金補貼房屋、租金優惠房屋及社區房屋間之差異將不再存在。從社會政策角度來看，由此差異導致之三種房屋制度不僅引起不公平現象，而且似乎是不必要且沒有好處的，因此應避免之。

將來，任何不占有或不擁有不動產且在澳門最少居住五年之家團，如收入在每年訂定之最低收入標準以下，則有權競投社會房屋之分配。

為簡化程序，採用兩種競投方式：一般競投及限制性競投。兩者最主要之區別在於競投之目的不同，且在程序上後者較前者明顯簡單。

限制性競投是針對澳門地區之普遍情況而設。在進行該類競投時，行政當局首先對可能受本法規規定涵蓋之家團調查其貧困狀況及詳細辨別其成員之身分資料。而一般競投則為其他情況而設。

甄選工作完成後，即進入分配房屋之階段。分配房屋時，應根據家團成員人數分配合適類型之房屋，以便儘量避免出現房小人多或相反之情況。

與以往之制度相反，本制度並不根據待分配房屋之家團貧困狀況進行分類。該分類是按照遞增之租金為之，而並不以房屋之大小或質量作為標準，即僅根據家團人數分配房屋。

計算租金之標準為強制性規定且自動適用，而租金金額則按收入之某個百分比計算。

原則上，除若干差異外，得將如今提出之法規視為都市性不動產租賃之現行規定，而本法規之最大特點為締約自由之減少，其具體反映在訂立合同之條款及單方訂定租金等方面。另一須注意之特點，為有關解除合同之程序。本制度與

一般合同制度相反，因為僅須向合同對方作出聲明即得解除合同；如屬房屋所有人解除合同之情況，則須首先查明容許解除合同之理由。豁免解除合同之程序，並不意味承租人須接受並不常見之房東作出解除合同之自由裁量，因為承租人繼續有權根據一般規定訴諸司法途徑。

同時，本法規有一套專門制度，以規範社會房屋樓宇內之場所。正如上述情況，該制度遵循都市性不動產租賃之規定，不同之處同樣在於減少了合同訂立人自由作出主動行為之空間。有需要強調的，是主導有關場所分配之主要社會目的促使場所之商業性遭受限制。

繼續採用競投作為求取有關房屋之一般方式，儘管引入了若干更改，使所分配之場所旨在從事營利活動且分配給少數人。因此，租金特別經各利害關係人之間出價後予以訂定，儘管已以批示定出低微之底價。

本法規對租賃社會房屋作出規範之同時，亦引入一套適用於全部住客之規則，不論其身分是否為承租人。該等規則主要內容具教育意義，要求住客每日作出更多參與及合作之行為，使住客適應一個全新及徹底有別於以前居住之環境。

上述顧慮亦反映於有關管理樓宇之規定，讓承租人能夠參與管理所居住之屋邨。

基於此：

經聽取諮詢會意見後：

澳門總督根據《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：

## 第一章

## 一般規定

## 第一條

(標的)

本法規規範由澳門社會工作司負責管理且作社會房屋用途之樓宇或房屋之分配、租賃及管理。

## 第二條

### (概念)

為本法規所規定之效力，下列名詞之定義為：

- a) 社會房屋 — 屬行政當局財產之房屋，包括六月二十二日第 41/87/M 號法令第一條所指之房屋，但僅讓經濟狀況較差且居住於澳門之家團租賃；
- b) 家團 — 彼此間有婚姻、血親、姻親、收養或在傳統上等同之關係並以此為紐帶而共同生活及居住之人；
- c) 居住於澳門之家團 — 成員持有行政當局發出之身分證明文件之家團，且年滿十二歲之家團成員長期及未間斷地在本地區居住五年以上；
- d) 經濟狀況較差之家團 — 每月收入不超過有關補足法規每年訂定之限額之居住於澳門之家團，且其成員並不是不動產之所有人或任何房屋之承租人或預約買受人，亦非任何本地區私產土地之承批人。

## 第三條

### (分配房屋之一般要件)

一、居住於澳門且經濟狀況較差之家團，以及具備等同該等家團成員所被要求條件之個人，均得競投社會房屋之分配。

二、須在進行競投報名時確定是否具備競投之要件。

## 第四條

### (房屋之適當性)

一、分配房屋時，應考慮房屋類型與家團人數相符，從而避免出現房小人多或相反之情況，並盡量遵守本法規附件一所載之對應規定。

二、如家團成員達十三人或以上，又或當所分配之房屋與家團人數不相符，則澳門社會工作司得在例外情況下對該

家團分配兩套或以上之房屋，而該等房屋儘量為相連者。

三、如發現某一家團內有一個以上之家庭核心，則在合理情況下，澳門社會工作司得按所確定之家庭核心數目分配在數量上與之相等之房屋，但不妨礙第一款之規定。

四、如有需要，澳門社會工作司亦得將同一房屋分配給多個獨立競投人，而該房屋受該司指引及管理。

## 第五條

### (房屋之分配制度)

一、透過競投分配房屋，但第六條所指之情況除外。

二、一般競投，是指符合獲分配社會房屋所需要件之任何家團或人士得參加之競投。

三、受限制之競投，是指為居住於澳門某區域又或符合法律或總督批示所規定之特定條件之家團或個人而開展之競投。

四、競投最遲應在房屋興建工程之預計竣工日期前三個月開展；如屬取得房屋之情況，則競投最遲應在取得房屋之可預計日期前三個月開展。

五、如以往之競投無競投人或未將全部房屋作出分配，則應繼續開展競投。

六、競投自開展後十二個月內對原本用作競投之房屋及在此期間內空置之房屋均仍然生效，但不妨礙在有需要之情況下延長該期間。

## 第六條

### (例外情況)

在例外情況下，如經有權限機關發出報告及經總督許可，得在免予競投及不要求具備居留要件之情況下，將房屋分配予面臨嚴重社會危難、身體或精神危難之個人或家團；在緊急重新安置居所，特別係在公共災難促使免除上述條件之情況下，亦得如此為之。

**第二章****競投****第一節****一般競投****第七條****(競投之開展及公開化)**

一、以公布於《政府公報》之通告將競投之開展予以公開。

二、在公布通告前，應在本地之中、葡文報刊刊登有關消息，而通告須張貼在澳門社會工作司公眾接待處。

三、通告應以中、葡文書寫，並應載有：

- a) 競投開展及結束之日期；
- b) 競投人報名之地點；
- c) 競投所應符合之一般要件，尤其是家團之最高收入限額；
- d) 開展競投時用作分配之房屋之數目，並列明房屋之所在地點、類型及其他識別資料；
- e) 利害關係人得索取競投資料之地點及時間；
- f) 報名所要求之文件。

**第八條****(報名)**

一、應透過向澳門社會工作司遞交經適當填妥之表格報名競投，而該表格之格式由訓令核准。

二、報名表須附有下列文件：

- a) 本地區行政當局發出之家團全體成員之身分證明文件影印本；
- b) 該家團每月收入之證明文件。

三、如身分證明文件未能證明第二條 c 項所指之居留要件，則報名表須附同有權限實體發出之居留證明文件。

四、得親自或以掛號信方式遞交報名表及組成報名表所需之文件，但競投開展之通告聲明須使用其中一種方式者除外。

五、在競投開展通告所定之期限結束前已寄出報名表及有關文件者，視為如期遞交。

**第九條****(接納)**

一、符合本法規及補足法規所規定之一般要件，以及具備有關競投開展通告所載之特別條件之競投者，方得獲接納參加競投。

二、在例外情況下，澳門社會工作司得對處於社會危難之家團或其任一成員豁免第二條 c 項所指之居留要件。

三、年滿六十五歲之競投人或家團之成員，得獲豁免呈交身分證明文件，但須透過任何適當方法證明其在澳門居住超過十五年。

**第十條****(除名)**

一、將競投人從競投中除名之情況有：

- a) 發現不具備接納其競投所需之要件；
- b) 根據第三十六條第四款及第四十二條第三款之規定，存在參加競投之障礙；
- c) 已報名參加其他分配房屋之競投，而不論該競投屬何種性質；
- d) 在規定之期限內未填補文件之缺漏。

二、如家團之任一成員涉及在多份報名表上出現，則此事構成對該家團任一成員除名之原因。

三、在競投之任何階段中，如家團為取得房屋而故意作虛假或不確實之聲明，或使用任何其他欺詐手段，則將該家團從競投中除名，以及在兩年內禁止參加由澳門社會工作司推行之任何其他房屋計劃，且不影响倘有之刑事程序。

**第十一條****(獲接納競投人之臨時名單及確定名單)**

一、遞交競投書之期間結束後，澳門社會工作司編製獲

接納競投人之臨時名單及從競投中被除名者之名單，並指明除名之原因。

二、上款所指之名單應張貼於進行報名之地點，並將有關公告公布於《政府公報》以及本地一份中文報刊及一份葡文報刊。

三、對臨時名單不服者，得自公告公布於《政府公報》之日起十五日內向澳門社會工作司司長提出聲明異議。

四、澳門社會工作司須自提出聲明異議之日起最多十五日內作出裁決，而對該裁決不得再提起上訴。

五、對聲明異議作出裁決後，應編製確定名單，並根據第二款之規定將有關公告公布，公告應指明該名單張貼於報名地點。

六、如無提出聲明異議，則應透過公布於《政府公報》之聲明將臨時名單轉為確定名單。

## 第十二條 (排名)

一、根據第四條之規定，在考慮家團人數與房屋類型相符之前提下，將獲接納之競投人分成不同組別。

二、在每一組別內，競投人按訓令所核准之評分制度排名，該評分制度是按家團在競投期間之居住狀況及社會經濟條件而定。

三、候選人之名次是按得分高低依次排列。

四、如出現得分相同之情況，則為每一組別排名之效力，應遵守下列優先排名規則：

- a) 人均收入較低；
- b) 家團代表在本地區居留時間較長；
- c) 家團代表之年齡較大；

五、競投人之得分應載於根據上條規定所編製之臨時名單及確定名單內；對此兩名單不服者，得根據相同規定提出聲明異議。

## 第十三條 (申報之確認)

澳門社會工作司有權要求任何公共部門或僱主實體確認競投人於填寫第八條所指報名表時提供之資料。

## 第十四條 (分配及召集)

根據第十二條之規定編製最後確定名單後，澳門社會工作司對可動用之房屋進行分配，並召集競投人簽署有關合同。

## 第二節 限制性競投

### 第十五條 (一般原則)

限制性競投受本節之規定規範，亦受一般競投之規定補充規範。

### 第十六條 (開展及公開化)

一、以公布於《政府公報》之通告將競投之開展予以公開。

二、在公布通告前，應於本地之中、葡文報刊刊登有關消息，而通告須張貼於澳門社會工作司公眾接待處。

三、通告應以中、葡文書寫，並應載明：

- a) 報名之開展及結束之日期；
- b) 競投人報名之地點；
- c) 競投所應符合之一般要件，尤其是家團之最高收入限額；
- d) 為某一區域而開展競投，或競投人須具備之特別條件；
- e) 參加競投所需之文件；
- f) 對附條件之報名作出確認之期限，以及確認所需之文件。

## 第十七條 (報名)

一、報名分為附條件之報名、臨時性報名及確定性報名，並得由官方依職權或利害關係人主動提出。

二、澳門社會工作司在遷移居民行動時依職權提出之報名，為附條件之報名。

三、其他報名均為臨時性報名，該等報名經審查符合開展競投通告所規定之一般要件及特別條件後，方轉為確定性報名。

四、根據第八條之規定進行臨時性報名。

五、提出附條件之報名之競投人，應在競投期限屆滿前向澳門社會工作司確認或更新其報名表上之資料，否則從競投中除名。

六、作出上述確認後，附條件之報名轉為臨時性報名。

七、澳門社會工作司在報名結束後三十日內審查競投之要件。

八、候選人亦得在上述期間內彌補在程序上出現之缺陷。

## 第十八條 (排名)

一、報名轉為確定後，應按下列次序將競投人排名：

- a) 因行政當局作出遷移行動而被遷移之競投人及居住於臨時房屋中心或災民收容中心之競投人；屬上述任一情況者，以處於有關情況時間較長者優先；
- b) 居住於危樓之競投人或基於任何其他原因而須搬離所居住樓宇之競投人；
- c) 基於任何原因而欠缺適當居所之競投人。

二、在不影響前款所定排名優先次序之情況下，家團之成員人數較多而收入較少者，為排名之優先條件。

三、在例外情況下，尤其在發生災難時，總督得以批示修改上述之排名次序。

四、家團經排名後，根據第十一條之規定編製臨時名單及確定名單；對此兩名單不服者，得根據相同規定提出聲明異議。

五、競投人僅得對其從臨時性名單中被除名之情況提出聲明異議。

## 第十九條 (分配)

確定名單公布後，澳門社會工作司對可動用之房屋進行分配。

## 第三章 租賃

### 第一節 一般規定

#### 第二十條 (承租權)

擬與澳門社會工作司訂立合同之競投人及競投家團之代表，有權根據本法規之規定承租獲分配之房屋。

#### 第二十一條 (適用之法律)

上述租賃事宜受本法規之規定規範，亦受都市性不動產租賃之適用法例補充規範。

#### 第二十二條 (書面訂立)

根據本法規附件二所載之格式，以書面形式在澳門社會工作司或該司指定之地點訂立租賃合同，並豁免手續費。

**第二十三條**

(附註)

應將家團組成之變更、租賃之移轉以及租金之變更等附註於合同內。

**第二十四條**

(期間)

租賃期為六個月；如合同之任何一方不單方終止合同，則該合同按同一期間相繼默示續期。

**第二十五條**

(澳門社會工作司之義務)

澳門社會工作司有義務：

- a) 將房屋交付承租人；
- b) 確保承租人享用與所屬用途相符之房屋。

**第二十六條**

(承租人之義務)

承租人之義務為：

- a) 在約定之地點及時間繳付租金；
- b) 讓澳門社會工作司在必要時對房屋進行檢查；
- c) 不得將房屋作異於其所屬目的之其他用途，亦不得允許其他人將房屋作其他用途；
- d) 不得作出影響樓宇安全及衛生之行爲；
- e) 不得妨礙進行澳門社會工作司認為必要之工程；
- f) 不允許合同內未載明之人士以任何方式逗留於房屋內，但承租人之子女或已登記之家團成員之子女在其間出生或獲收養者除外；
- g) 如獲悉房屋有損壞或缺陷、存在任何危險又或有第三人對房屋主張權利等情況，須立即告知澳門社會工作司；
- h) 未經澳門社會工作司之同意，不得進行任何工程；

- i) 如家團中任何成員死亡或不在該房屋超過四十五日，應在五日內告知澳門社會工作司；
- j) 為第三十六條第三款之效力，應在五日內告知澳門社會工作司有關不在之原因；
- l) 遵守樓宇之規章；
- m) 合同終結時交還房屋。

**第二十七條**

(家團以外人士逗留之許可)

一、如承租人年老或患有長期性疾病而家團中無任何成員可予以照顧時，則澳門社會工作司得應利害關係人之申請，許可其任何血親或姻親在該房屋逗留。

二、澳門社會工作司亦得應承租人之申請，許可家團中任何成員之配偶或等同配偶關係之人士，在該房屋內作臨時逗留。

三、許可在引致出現許可之狀況終止日起計三十日內或在給予許可之期限屆滿後三十日內失效。

**第二節****租金****第一分節****租金金額****第二十八條**

(一般原則)

按照家團之每月收入及訓令所定之標準，訂定租金金額。

**第二十九條**

(收入之級別)

為上條之規定，應根據每個家團之每月人均收入，將家團分成不同級別。

**第三十條**  
(租金之修訂)

在一般情況下，收入之級別及有關租金每年修訂一次。

**第三十一條**  
(級別之變更)

一、因每月收入或家團成員人數之變更而導致租金級別變更時，應對租金作相應調整。

二、為上款之規定，承租人應於每年一月向澳門社會工作司更新其卷宗所載資料。

三、承租人之租金不得因租金級別之變更而低於新級別下一級別租金之最高金額。

**第三十二條**  
(通知及可請求性)

一、澳門社會工作司將調整租金之事宜通知承租人。

二、自有關通知之翌月起可要求徵收新租金。

**第三十三條**  
(租金之減少)

如承租人明顯無經濟能力或有其他可接受之理由，則澳門社會工作司得建議減少該租金額。

**第二分節**  
租金之支付

**第三十四條**  
(付款之時間、地點及方式)

租金最遲須在當月第八日於澳門社會工作司規定之地點及按其規定之方式繳交。

**第三十五條**  
(承租人之遲延)

一、如承租人拖欠租金，則澳門社會工作司除有權要求承租人繳交所拖欠之租金外，尚得要求其支付所欠款項之百分之五十之損害賠償，但屬解除合同之情況除外。

二、如承租人在遲延日起計十五日內繳交租金，則終止損害賠償權或解除合同權。

三、如承租人不履行第一款所指之義務，則澳門社會工作司有權拒絕收取隨後之租金，且該等租金在任何情況下均視為欠租。

四、澳門社會工作司收取以後之租金，並不意味其喪失以欠交租金為理由之解除合同或要求損害賠償之權利。

**第三節**  
解除、單方終止及失效

**第一分節**  
解除

**第三十六條**  
(澳門社會工作司之解除)

一、如不履行合同或違反第二十六條 a 項至 f 項以及 h 項所規定之任一義務，則澳門社會工作司有權解除合同。

二、此外，在下列情況下亦得解除合同：

- a) 發現承租人在報名或按第三十一條第二款之規定作告知時，所作之聲明不符合本法規所規範之租賃前提；
- b) 承租人不在該房屋居住超過六十日，或不以該房屋作為永久居所，而不論其是否居住於另一房屋；
- c) 家團中任何成員在訂立合同後一年內放棄該房屋。

三、上款 a 項之規定不適用於以下情況：

- a) 如作出不當情事之目的在於支付較低租金，而承租人雙倍繳付先前兩年所欠之租金；



b) 如涉及競投要件之不當情事，但該等要件在合同解除日成立。

四、如以第二款 a 項之規定作為依據解除合同，則承租人兩年內不得參與競投澳門社會工作司推出之任何分配房屋之競投。

### 第三十七條 (永久居所)

一、為本法規之效力，永久居所係指承租人每年至少有三分之二時間留宿之居所。

二、如對上款之情況有合理之疑問，則澳門社會工作司得要求承租人在指定之日期及時間向該司之有關部門或為此目的而指派之公務員報到。

### 第三十八條 (租金之欠繳)

如承租人在第三十九條第一款所指之期限內支付欠繳之租金及作出第三十五條第一款所指之損害賠償，則有關部門對因欠繳租金之解除合同權失效。

### 第三十九條 (解除合同之程序)

一、如發現有導致或能導致解除合同之事實，則澳門社會工作司立即通知承租人，以便該承租人在十日內作出書面解釋。

二、如承租人不作任何解釋或所作之解釋被視為理由不成立，則立即解除合同。

三、為上款規定之效力，澳門社會工作司得進行在十五日內完成之必要調查，而報告書應在調查後四十八小時內提交，並因應有關情況而建議歸檔或解除合同。

四、應將決定通知承租人，並簡要說明有關理由。

### 第四十條 (解除合同權之失效)

澳門社會工作司應自首次獲悉作為依據之事實起計一年內行使解除合同權，否則有關權利失效。

### 第四十一條 (承租人之解除合同)

承租人得透過告知澳門社會工作司而隨時解除合同。

### 第四十二條 (救遷)

一、合同解除後，承租人應在三十日內搬離房屋，否則將被強制執行救遷。

二、透過澳門社會工作司之命令進行救遷；如有需要，保安部隊得給予協助。

三、救遷命令所針對之承租人在兩年內不得參加澳門社會工作司推出之任何分配房屋之競投。

### 第二分節 單方終止

#### 第四十三條 (澳門社會工作司作出之單方終止)

一、如有下列情況，澳門社會工作司得在合同首次期限屆滿或所續期限屆滿時單方終止合同：

- a) 承租人或其家團中已登記之任何成員其間取得、承諾取得或租賃不動產又或獲批出本地區之土地；
- b) 家團之收入超出第二條 d 項提及之補足法規所規定之金額；
- c) 因建議拆卸或改建樓宇而為承租人安排一間適合其家團人數之房屋。

二、在上款b項所指之情況下，澳門社會工作司得選擇訂定不低於自由市場之租金。

#### 第四十四條

##### (單方終止之方式及期限)

一、澳門社會工作司應根據第三十九條之規定，最遲於合同期限或所續期限屆滿前兩個月單方終止合同，但第四十三條第一款c項所指之情況除外，其單方終止最遲在有關期限屆滿前四個月為之。

二、合同期限或所續期限屆滿後逾三個月，承租人才須搬離房屋。

三、如承租人不搬離房屋，則根據第四十二條第二款之規定進行救遷。

### 第三分節

#### 失效

#### 第四十五條

##### (承租人之死亡)

一、如承租人死亡，而在合同內登記之家團任一成員又或其間出生或被收養之子女仍在世，則租賃不因承租人死亡而失效，但應根據第三十一條之規定調整租金。

二、承租人之地位移轉予承擔家庭生活負擔之家團成員。

三、如兩個或兩個以上家團成員符合上款所指之情況，則澳門社會工作司有權決定其中誰人獲移轉上述地位。

#### 第四十六條

##### (救遷)

在租賃合同失效之情況下，第四十一條第二款之規定適用於搬離房屋之事宜。

### 第四節 工程及保養

#### 第四十七條

##### (工程)

一、在不妨礙所需准照之情況下，如無澳門社會工作司之許可，不得進行任何工程。

二、如承租人欲進行任何工程，應以掛號信件告知澳門社會工作司，以獲得上款所指之許可。

三、如在三十日後仍未收到任何回覆，則視為已獲許可。

四、如進行之工程與獲許可之工程不符，則該工程視為在未獲許可之情況下進行。

#### 第四十八條

##### (保養)

一、房屋及場所之內部保養費用由承租人負責，但因建築瑕疵或缺陷之修葺費用除外。

二、樓宇外部及其他共用部分，包括電梯之保養，均由澳門社會工作司負責。

三、如承租人之活動引致樓宇外部受到損壞，則由承租人負責承擔有關之任何修葺費用。

四、在承租人承擔上述費用之情況下，如其不能或不願進行所需之修葺工作，則澳門社會工作司得代其為之，並事後向其徵收有關費用。

#### 第四十九條

##### (改善物)

一、對房屋或場所所作之改善物，均歸澳門社會工作司所有，承租人不得拆除，亦無權要求任何損害補償。

二、如拆除改善物不會對房屋或場所導致任何損失，則得許可為之。

**第五節  
通知及告知**

**第五十條  
(通知)**

一、應透過掛號信對承租人作出通知；如被通知人不在或拒絕接收掛號信，則應透過張貼於其住所門上之告示作出通知。

二、因應有關情況，通知自掛號信發出後第三日起產生效力，或自張貼之日起產生效力。

**第五十一條  
(告知)**

一、本章所指之申請及告知，應由承租人以書面方式親身送予有關部門或透過掛號信為之；如不按此規定為之，則視有關申請或告知不存在。

二、如承租人因患病或其他可接受之原因而不能作出上述之申請及告知，則由其家團之任一成員為之。

**第四章  
場所**

**第一節  
分配**

**第五十二條  
(一般原則)**

一、得在作社會房屋用途之樓宇中設置適合從事商業或工業活動之場所。

二、須根據以下各條之規定透過競投分配上述設施，但下列情況除外：

- a) 批給予以社會互助為宗旨之機構或實體；
- b) 相對人為位於擬拆卸之社會房屋樓宇內某一場所之承租人；

c) 批給予正在接受澳門社會工作司之援助以維持生活之居住於澳門之家團，而該家團顯示有能力從事某一商業活動或工業活動。

**第五十三條  
(競投之適用規則)**

競投受本章之規定規範，亦受限制性競投之規定補充規範。

**第五十四條  
(開展競投之通告)**

除載明第十六條所指之資料外，開展競投之通告尚須載明出價之日期、時間及地點，以及得在各場所從事之業務類別。

**第五十五條  
(接納)**

一、在遷移行動後獲澳門社會工作司依職權登記之商業或工業場所之所有人，獲接納參加競投，但以其家團每月收入不超過為第二條 d 項所指之家團中人數最多家團之最高每月收入限額之兩倍為限。

二、如尚有可動用之場所，還得接納具備上款所指收入條件之任何人士參加競投。

**第五十六條  
(分配)**

一、場所透過候選人之間出價予以分配。

二、出價須以年租金作為內容，並以澳門社會工作司為每場所定出之底價予以競投。

三、上款所指之底價，不得低於有關樓宇每平方米成本之百分之十五。

第五十七條  
(出價之行爲)

一、出價由澳門社會工作司司長委任之評審委員會主持，而獲接納參加競投之競投人或其代表及評審委員會所許可者方得出席。

二、各場所一個接一個地推出競投；在作出判給後或無人開出高於底價之價時，方得收回所推出之場所。

三、如發現競投人之間極有可能互相勾結，則評審委員會主席得收回所競投之任何場所或宣布該次競投不生效力。

第五十八條  
(判給)

場所判給予開出最高租金值之競投人。

第二節  
租賃

第五十九條  
(承租權)

第五十二條第二款 b 項及 c 項所分別指出之承租人及家團代表，以及擬與澳門社會工作司訂立合同之獲判給人，有權根據本法規之規定承租獲分配之場所。

第六十條  
(制度)

經作出必要配合後，第三章之規則適用於場所之租賃，但不妨礙本節之規定。

第六十一條  
(合同)

一、根據本法規附件三所載之格式，以書面形式在澳門社會工作司或該司指定之地點訂立租賃合同。

二、合同獲豁免手續費。

第六十二條  
(租金金額)

租金金額爲所出價者；如屬第五十二條第二款 b 項及 c 項之情況，則租金金額透過澳門社會工作司之建議及總督之批示訂定。

第六十三條  
(租金之調整)

得根據上一年所記錄之物價指數之變化，每年對租金作出調整。

第六十四條  
(承租人之義務)

承租人之義務爲：

- a) 在約定之地點及時間繳付租金；
- b) 讓澳門社會工作司在必要時對場所進行檢查；
- c) 不得將場所作異於其所屬目的之用途或行業，亦不得允許其他人如此爲之；
- d) 不得作出影響樓宇安全及衛生之行爲；
- e) 不得妨礙澳門社會工作司進行認爲必要之工程；
- f) 未經澳門社會工作司之同意，不得進行任何工程；
- g) 如獲悉房屋有損壞或缺陷、存在任何危險或有第三人對房屋主張權利等情況，須立即告知澳門社會工作司；
- h) 遵守樓宇之規章以及適用於場所之衛生及保安之規定；
- i) 合同終結時交還場所。

第六十五條  
(業務之開始)

一、承租人在辦妥從事有關業務所需遵守之法定手續，尤其是有關發出准照之手續後，方得開始其業務。

二、應自簽署合同之日起計三個月內辦妥上款所指之手續。

三、如延誤不可歸責於承租人，則澳門社會工作司得延長上述期限。

第六十六條  
(經營或使用之條件)

一、承租人應親自或在其家團協助下經營或使用場所。

二、如承租人擬聘用非家團成員之人，則須預先獲得澳門社會工作司之許可。

第六十七條  
(頂讓、轉租、出借及讓予)

不得作出以下列者為標的之行爲，否則有關行爲視為無效及不產生任何效力：

- a) 頂讓；
- b) 全部或部分之轉租或出借；
- c) 完全或部分之經營讓予。

第六十八條  
(解除)

以下情況構成解除合同之原因：

- a) 不履行合同或違反第六十四條 a 項至 f 項所規定之任一義務；
- b) 關閉場所超過四十五日，或在第六十五條第二款所指期間內未開始其業務，但有合理解釋者除外；
- c) 承租人作出第六十七條所指之行爲。

第六十九條  
(不可查封)

承租權不可查封。

第五章  
樓宇之外圍區

第七十條  
(概念)

一、為本法規規定之效力，樓宇之外圍區係指僅由社會房屋組成之樓宇之院落，以及主要歸其使用之空間。

二、應適當標明樓宇之外圍區。

第七十一條  
(限制)

得根據專門規章之規定，限制人及車輛之進入及通行樓宇之外圍區。

第七十二條  
(規章之制定)

澳門社會工作司會同有權限之機關採取措施，就下列事宜制定樓宇外圍區之規章：

- a) 行車道及行車方向；
- b) 人或車輛之進入或通行；
- c) 車輛停泊處之秩序；
- d) 清潔及衛生。

第七十三條  
(商業活動)

在樓宇之外圍區或在准許從事商業活動之地點以外之地方，不得進行任何商業活動。

第七十四條  
(集體設備)

集體設備受澳門社會工作司制定之專門規章約束。

**第六章****住客之義務****第七十五條****(一般原則)**

住客應以與有關房屋及場所之用途相符之方式使用之，並應按照一般使用共用部分所應遵守之規則使用之。

**第七十六條****(樓宇之規章)**

住客及承租人應遵守各樓宇之內部規章。

**第七十七條****(詳細列明)****一、住客尤其不應：**

- a) 在家中飼養在體型或特性方面會騷擾鄰居或影響該樓宇衛生之動物；
- b) 向排水管傾倒會造成堵塞之物；
- c) 在違反適用規章規定之情況下，進行任何電力、電話或水源之接駁。

**二、場所之承租人尤其不應：**

- a) 在場所內存放現行規章所不允許之危險物品或影響衛生之物品；
- b) 使用或進行能破壞該樓宇或騷擾鄰居之機器或活動。

**第七十八條****(使用共用部分時所應遵守之規則)****一、使用共用部分時，住客不應：**

- a) 弄髒或毀壞設施或設備；
- b) 在階梯及通道放置阻塞或妨礙通行之物件；
- c) 進行第二十六條 h 項之規定所指之工程；
- d) 竊取任何設備或設備部件。

**二、住客尤其應：**

- a) 保持其所使用共用部分之清潔；
- b) 每天將垃圾放置在適當地方。

**第七十九條****(使用樓宇之外圍區時所應遵守之行爲)**

住客使用樓宇之外圍區時，應作出公眾使用該區時所應有之行爲，尤其是遵守適用之規章。

**第七章****管理****第八十條****(直接及間接管理)**

一、受本法規約束之樓宇及房屋單位，得由澳門社會工作司直接管理，或由爲此目的聘請之企業管理。

二、如由澳門社會工作司負責直接管理，則得透過按個別情況作出之協議要求該承租人參與管理。

三、如由企業負責管理，則應在有關合同內規定行使管理權之期限及條件。

四、澳門社會工作司應將上款所指之期限及條件通知承租人。

**第八十一條****(罰款)****一、澳門社會工作司得科處下列罰款：**

- a) 違反第七十七條第一款 a 項或 b 項之規定者，又或違反樓宇之規章但不屬下列數項所指之情況者，罰款澳門幣五十元至一百元；
- b) 違反第七十八條第一款 a 項、b 項或 d 項者，又或延誤或不提交第三十一條第二款所指之資料者，罰款澳門幣七十五元至三百元；

- c) 延誤或不作出第二十六條 i 項或 j 項所指之告知者，罰款澳門幣一百元至三百元；
- d) 違反第七十七條第二款 b 項之規定者，罰款澳門幣一百元至五百元。

二、應按照違反之嚴重性酌科罰款。

三、如屬第一次違反，澳門社會工作司得以警告替代罰款。

### 第八十二條 (上訴)

對科處罰款不服者，得根據一般法之規定提起具中止效力之訴願。

### 第八十三條 (徵收)

如自繳交罰款之通知日起計八日內未支付罰款，則應透過稅務执行程序徵收之，而科處罰款之批示證明作執行名義之用。

## 第八章 最後及過渡規定

### 第八十四條 (過渡規定)

一、澳門社會工作司根據八月十八日第143/76/M號訓令或以前之法例所訂立之租賃合同，在現續之期間屆滿後失效。

二、澳門社會工作司根據本法規之規定與承租人訂立新合同，並對租金作出相應調整。

三、如未對房屋進行保養工程或房屋出現缺陷，得透過總督批示訂定低於按照本法規之標準所定之租金。

四、為鼓勵於氹仔及路環兩島居住，以及根據兩島之地理環境，得透過總督批示減少位於該兩島之房屋租金。

五、如家團之收入超過本法規所接受之入住社會房屋之最高收入限額，則澳門社會工作司得訂定與自由市場相等或接近之租金。

### 第八十五條 (澳門社會工作司之人員)

如有需要且經總督預先批示，則澳門社會工作司得將本法規所規範之房屋用作該司人員之住宿；在此情況下，如有關人員繼續任職，則適用八月二十五日第100/84/M號法令之規定。

### 第八十六條 (報名表及評分制度)

在第八條及第十二條所指之法規公布之前，十一月三十日第254/84/M號訓令附件一及附件二所載之報名表及評分制度繼續生效，但須考慮本法令之規定及按照批示作出必要之配合。

### 第八十七條 (競投)

根據先前法例已開展之分配房屋競投繼續生效，直至競投完結為止。

### 第八十八條 (廢止性規定)

廢止十二月二十九日第124/84/M號法令第二十三條第二款及第三款、第二十五條第二款至第四款、第二十四條、第二十六條、第二十七條、第二十八條、第二十九條及第三十一條，十一月三十日第104/85/M號法令第一條至第三十五條，八月十八日第143/76/M號訓令，以及一切與本法規相抵觸之現行法律規定。

### 第八十九條 (生效之開始)

本法規在公布後翌月之第一日開始生效。

一九八八年七月二十六日核准。

命令公布。

總督 文禮治