

修訂《社會房屋法律制度》

諮詢總結報告

房屋局

二零一六年五月

目錄

第一部份 修訂《社會房屋法律制度》 諮詢總體情況.....	3
一、前言.....	3
二、意見收集.....	3
(一) 諮詢意見收集.....	3
(二) 社會輿論及網絡挖掘收集.....	5
第二部份 關於修訂《社會房屋法律制度》諮詢文本建議、意見摘要、意見分析....	6
第一章 申請條件.....	6
一、檢討個人申請人的年齡下限.....	6
二、放寬長者申請人的總資產淨值限制.....	7
三、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.....	8
四、檢討不得擁有物業的規定.....	10
第二章 申請制度.....	12
一、評分準則.....	12
二、分配次數.....	13
第三章 超收入戶及富戶的定義及處理.....	15
一、超收入戶及富戶的定義.....	15
二、超收入戶及富戶的處理.....	16
三、調升富戶租金率.....	17

第四章 管理及處罰制度.....	19
一、關於引入社會房屋管理扣分制度.....	19
二、關於飼養狗隻的問題.....	20
第五章 諮詢文本內容以外的其他意見.....	22
第三部份 總結.....	24

第一部份

修訂《社會房屋法律制度》

諮詢總體情況

一、前言

特區政府高度重視居民的住屋問題，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。

有鑒於此，房屋局制定了修訂《社會房屋法律制度》的諮詢文本，以開放的態度希望收集社會各界的意見，並於 2015 年 7 月 9 日至 9 月 6 日展開為期 60 日的公開諮詢。本報告收集了各界人士意見，並結合修訂《社會房屋法律制度》公開諮詢文本中的條文，對其進行了專業分析。

二、意見收集

意見收集的方法主要有以下兩種：諮詢意見收集、社會輿論及網絡挖掘收集。

（一）諮詢意見收集

諮詢期內，在房屋局、民政總署轄下之各市民服務中心、民政總署圖書館、澳

門文化中心、澳門藝術博物館、政府資訊中心及政府圖書館，共派發了 2,640 本中文諮詢文本及 310 本葡文諮詢文本。房屋局網站亦上載了諮詢文本，供市民下載。此外，本局亦透過媒體，邀請廣大市民就諮詢文本的內容提供意見和建議，當中曾於 22 間報社刊登廣告，發出了 6 份新聞稿。諮詢期間，本局還舉辦了一場新聞發佈會、四場媒體採訪活動，以及七場諮詢會，包括兩場公眾諮詢會、一場社會房屋租戶諮詢會及四場社團內部介紹會，對象包括一般市民、社會房屋租戶、社團及專業人士：

房屋局諮詢活動一覽表

諮詢會	日期	對象
公眾諮詢會	2015 年 7 月 25 日	公眾
社會房屋租戶諮詢會	2015 年 8 月 1 日	社會房屋租戶
公眾諮詢會	2015 年 8 月 22 日	公眾
社團內部介紹會	2015 年 7 月 9 日	澳門街坊會聯合總會
社團內部介紹會	2015 年 7 月 14 日	澳門工會聯合總會
社團內部介紹會	2015 年 8 月 20 日	民眾建澳聯盟
社團內部介紹會	2015 年 8 月 28 日	澳門婦女聯合總會

為著讓公眾加深認識本次諮詢的內容，本局亦於諮詢期間分別在澳門及氹仔各區進行公開諮詢巡迴展覽：

房屋局公開諮詢巡迴展覽一覽表

巡迴展覽	日期	地點
公開諮詢巡迴展覽 I	2015 年 7 月 9 日至 7 月 21 日	氹仔花城公園側空地
公開諮詢巡迴展覽 II	2015 年 7 月 21 日至 8 月 2 日	綠楊花園休憩區
公開諮詢巡迴展覽 III	2015 年 8 月 2 日至 17 日	祐漢街市公園
公開諮詢巡迴展覽 IV	2015 年 8 月 17 日至 28 日	三盞燈休憩區

最終，在諮詢意見收集方面，共收集 221 份意見，當中諮詢會有 65 份、諮詢專題網頁有 48 份，意見表有 10 份、電郵意見有 23 份、信函意見有 12 份、電話意見有 4 份、傳真意見有 14 份、報章評論有 17 份、電子媒體節目意見有 28 份，整理後得出 515 條具體意見。在 515 條意見中，與諮詢文本內容相關的有 310 條。

（二）社會輿論及網絡挖掘收集

諮詢期內，為主動收集市民的意見，本局採用了網絡挖掘研究方法收集意見，觀察的範圍包括澳門 26 個主要傳統媒體、澳門 9 個主要網絡論壇的 1,026 個版塊，共收集 285 份意見，當中報章報導有 85 份、電視報導 10 份、論壇發帖 60 份、Facebook 有 130 份。在 95 份的傳統媒體的報導中，整理得出 341 條具體意見，當中與諮詢文本內容相關的有 207 條。

第二部份

關於修訂《社會房屋法律制度》

諮詢文本建議、意見摘要、意見分析

在本次諮詢期間所收集的意見中，包括許多具體意見和建議亦涉及許多實務中遇到的問題，房屋局對這些意見和建議進行整理、歸納後，提出了一些相應的構思建議。以下是本局針對諮詢文本各章節內容的相應意見作出分析及總結。

第一章 申請條件

一、 檢討個人申請人的年齡下限

現行的法律制度規定，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。修訂《社會房屋法律制度》的諮詢文本（下稱“諮詢文本”）建議檢討個人申請人的年齡下限，並提出下列方案：

方案一：年滿 25 歲

方案二：年滿 29 歲

意見摘要

諮詢期間收到的意見¹對於“檢討個人申請人的年齡下限”分歧較大，表示贊同和不贊同需要更改者各占一半。

支持者認為，為著更有效分配社會資源，應避免仍為學生的年輕人作出申請，在有明確指出所贊同的方案的支持者中，較同意方案二。反對者認為，年輕人亦可能成為弱勢群體，不應以年齡作為限制。其他意見中提到，如果“一刀切”，有可能忽略特別有需要的人士。亦有意見建議通過評分減低年輕人被抽中的機會，或限

¹ “諮詢期間收到的意見”是指，於諮詢期間，房屋局透過諮詢會、諮詢專題網頁、意見表、電郵、信函、電話、傳真、報章及電子媒體所收集的意見。

制學生申請。

意見分析

在諮詢期間收到的意見顯示對於是否應“檢討個人申請人的年齡下限”存有較大的分歧，在如何避免濫用資源但又能協助有需要者之間取得平衡，宜多聽社會聲音，將來立法時本局將審慎考慮。

特別有需要的人士

有意見指出，調升個人申請人的年齡下限將限制有特別需要人士的申請。根據現時第 25/2009 號行政法規《社會房屋的分配、租賃及管理》第 8 條的規定，在面臨社會、身體或精神危機，又或遭受災難急須安置的個人或家團，經房屋局局長預先許可，可免除申請的任何要件。換言之，對於特別有需要的人士，不論年齡，均可獲分配社會房屋。

二、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（65 歲或以上人士），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，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，諮詢文本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或個人申請人，總資產淨值不超過由法規訂定限額的一倍，例如：2 人家團的總資產淨值限額為 319,900 元，一倍即 639,800 元。

意見摘要

諮詢期間及傳統媒體收到的意見大部分認同諮詢文本提出的建議，只有個別意見認為長者還有一定的謀生能力而提出反對。部分贊成意見者就資產是否包括海外資產、會否因此出現社會房屋資源錯配提出疑問。

意見分析

根據基本法第 38 條第三段的規定，未成年人、老年人和殘疾人受澳門特別行政區的關懷和保護。為著落實有關規定，現時澳門社會工作局亦正研究《長者權益保障法律制度》的立法事宜，在諮詢文本亦提及其宗旨為達至老有所養、老有所屬、老有所為。現時“放寬長者申請人的總資產淨值限制”的建議，符合上指法律的立法精神，且在諮詢期間及傳統媒體收到的意見都顯示符合社會的期望，本局將繼續推進這方面的立法。

總資產淨值的範圍

總資產淨值現時規定於經第 141/2012 號行政長官批示修改的第 296/2009 號行政長官批示內，根據該批示第 4 條第 4 款的規定，資產淨值是指在澳門特別行政區內外的資產，尤其是不動產、工商業場所、合夥或公司的股、股份、出資或其他的資本參與，對船舶、飛行器或車輛擁有的權利，有價證券及金額超過澳門幣五千元的銀行賬戶、現金、債權、藝術品、珠寶或其他物品，扣除金額超過澳門幣五千元的債務。由此可見，總資產淨值的範圍包括海外資產。申請人需以聲明的方式申報其個人及家團成員所擁有的資產，聲明書內列明：“如作虛假、不確實或不真實聲明，或使用欺詐手段，則從申請中除名並且兩年內不得參加社會房屋的申請，且不得影響倘有的刑事程序”，根據澳門《刑法典》第 244 條第 1 款 b 項及第 2 款規定²，上述的不真實聲明可構成偽造文件罪。

三、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。

² 澳門《刑法典》第 244 條第 1 款 b 項及第 2 款規定：“一、意圖造成他人或本地區有所損失，又或意圖為自己或他人獲得不正當利益，而作出下列行為者，處最高三年徒刑或科罰金：b) 使法律上之重要事實，不實登載於文件上；…二、犯罪未遂，處罰之。”

諮詢文本建議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。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，諮詢文本提出下列方案：

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。

意見摘要

諮詢期間收到的意見大部分認同“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”，在贊成的意見中，支持方案一及方案二的存有分歧。個別反對意見認為，如放寬已享受經濟房屋家團成員的申請資格，會導致其重複享用公共房屋資源。

意見分析

諮詢期間收到的意見顯示社會大部分認同“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申請資格限制”，因此本局將循此方向進行修法。對於經濟房屋單位交付使用之年限，本局建議採用方案二：10 年。

重複享用公共房屋資源

諮詢期間有個別反對意見認為，放寬已享受經濟房屋家團的成員會導致其重複享用公共房屋資源。根據第 25/2009 號行政法規《社會房屋的分配、租賃及管理》第 3 條第 1 款規定，在澳門特別行政區居住的經濟狀況薄弱的家團或個人，可申請承租社會房屋。社會房屋設立之目的為對經濟狀況薄弱的家團或個人提供住宿，而現時擬放寬的對象為已受惠家團的成員，即非為經濟房屋的所有權人，考慮成員長大後另組家團的居住需要，故建議在入住經濟房屋一定年期後，可容許申請社會房屋，這些家團成員必須在符合經濟狀況薄弱的前提下，方可獲分配社會房屋。

四、檢討不得擁有物業的規定

現時法例規定申請表期限結束之日起的前 3 年內不得在澳門擁有物業，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作出檢討。

現時諮詢文本建議將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。

意見摘要

於諮詢期間收到的意見約一半明確表示贊同諮詢文本內提出的建議，以避免濫用公共資源，且若不限制擁有外地物業對本地居民不公平，個別意見表示反對。其餘意見屬提問及其他建議。

對擴大範圍至澳門以外擁有物業的建議，有不少意見對方案的可行性提出疑問，包括行政當局審查出申請人在外地是否擁有物業的途徑及權限。

意見分析

在諮詢期間收到的意見都顯示“將期限延長至 5 年”及“擴大不能擁有物業的範圍至澳門以外的地區”約一半明確表示贊同建議，但亦有近一半的意見就如何審查澳門以外地區物業提出疑問，明白居民有疑慮不易查證外地的資料，而事實對於查證澳門以外的物業有相對困難，但為確保社會房屋資源有效運用幫助真正有需要的人士，立法規定有其意義，本局建議將期限延長至 5 年或最長不超過 10 年。當有舉報或發現跡象時可進行針對性查證，一旦證實後可依法取消申請或收回社會房屋，若屬作虛假聲明的情況，現行法例規定有關人士兩年內不得參加社會房屋申請，而在將來立法時本局會建議延長該等人士不得參加社會房屋申請的年期。

在澳門以外擁有物業的審查

對於澳門以外擁有物業的審查，基於本局的權限，不可能就所有申請均作實質

審查，初步本局傾向於由申請人提交聲明書主動申報，倘若對個案有疑問，本局將研究透過區域合作機制對該等個案進行調查。

第二章 申請制度

一、 評分準則

現時的評分是按以下的因素評定：

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。

諮詢文本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；2. 居住於由非牟利機構或政府提供的臨時居所。

意見摘要

諮詢期間收到的意見有約六成對諮詢文本內提出的建議表示贊同或有條件贊同，約四成提出其他建議或提問，沒有意見表示反對。

有條件贊同意見分別建議要加入防止長者被趕走機制、對於與長者同住申請人提供優待如優先分配房屋、提供租金優惠。

其他建議主要是“考慮是否把年齡、職業納入評分因素”；提問分別關注如何防止成為家團成員的長者被趕走、收入審查有效性及居住時間佔評分的比例。

諮詢期間亦收到個別意見認為“50 周歲或以上的個人申請者可獲加分”、“家團代表與長者或殘疾人士共同申請，日後該成員退出時整個家團亦須遷離社會房屋”。

意見分析

第 296/2009 號行政長官批示核准的《社會房屋申請規章》附件二中，已經將“身體或精神缺陷或長期患病”及“對長者的輔助——家團成員中有超過六十五歲者”以及“住所種類：非常規房屋”列為評分考慮因素，諮詢文本中建議增加的兩項因素，本局將研究對上述附件二之表述進行修訂，以便將其與附件二中的規定結合。

考慮是否把年齡、職業納入評分因素

社會房屋的主要用途是讓經濟狀況薄弱且居住於澳門特別行政區的家團租賃。職業與“經濟狀況薄弱”沒有直接關係。此外，根據第 296/2009 號行政長官批示核准的《社會房屋申請規章》附件二，家團人均收入已經被列為評分考慮因素，因此不宜將職業納入評分考慮因素；

年齡與“經濟狀況薄弱”沒有直接關係，但 65 歲以上除外。65 歲以上的長者通常已經退休，收入能力較弱，上述附件二已經將 65 歲以上的長者納入評分考慮因素；

倘若社會房屋的分配不僅考慮“經濟狀況薄弱”，亦考慮其他要素，例如申請人的需求的迫切性，亦可以考慮將年齡納入評分考慮因素。

若在 65 歲以下設定其他年齡的評分考慮因素，難以有客觀標準，此方面必須取得社會共識。

家團代表與長者或殘疾人士共同申請，日後該成員退出時整個家團亦須遷離社會房屋

家團代表與長者或殘疾人士共同申請的情況中，申請人因為長者或殘疾人士而得較高的評分，倘若該等成員退出，其他家團成員可以繼續租用社會房屋，對於其他申請人不公平；但要求整個家團遷離社會房屋，對於其他家團而言並不公平—如我們所見，評分並不僅取決於該等成員。

本局建議，若發現該等成員在不自願的情況下退出，餘下的家團成員在租約期滿後亦須遷出，不再續租；若該等成員屬自願退出時，需重新對家團進行評分，若仍符合獲分配時的獲分配標準，則允許其繼續租用社會房屋；反之，則必須遷離社會房屋。

二、 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。

諮詢文本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。

意見摘要

諮詢期間收到的意見對諮詢文本內提出的建議表示贊同和不贊同的約各占一半。

意見分析

持贊同意見的，主要理據是放棄第一次房屋分配的家庭沒有迫切的住屋需要，故不應給予第二次機會避免延誤更有需要者上樓；持不贊同意見的，主要理據是不少居民會有合理理由認為第一次獲分配的社會房屋不合適，僅有一次機會是不近人情及不合理。

的確可能會出現因合理理由而放棄第一次房屋分配，故此時應予關注。本局將考慮以不給予第二次機會為原則，但在申請人有合理理由時，例如患病，則可中止甄選的程序。

第三章 超收入戶及富戶的定義及處理

一、超收入戶及富戶的定義

現時法律上對於家團的每月總收入金額連續三年超出行政長官批示所規定的家團每月總收入上限及家團的每月總收入金額連續兩年超出行政長官批示所規定的家團每月總收入上限一倍的情況有特別規定，但沒有為這些情況進行定義。

諮詢文本建議明確超收入戶及富戶的定義，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。

意見摘要

諮詢期間收到的意見中，近一半的意見贊同或有條件贊同超收入戶及富戶的定義，但亦有近兩成意見反對，主要擔心富戶定義造成標籤作用，以及關注純以收入分類未必最適當等。此外，亦有意見關注執行上的細節，例如收入的界定、資產審查的詳情等。

有意見認為若用上“富戶”一詞，會引發標籤作用，建議字眼改為“非弱勢戶”。亦有意見認為收入來源應加入從事非勞務工作的額外收入。此外，還有意見詢問從事沒有收入證明行業租戶的處理方法。

意見分析

就定義而言，各方未見有特別的反對意見，唯其中使用的“富戶”之表述，有意見認為可能帶來標籤效應，社會房屋租戶中的“富戶”未必是指他們真正富有，只是對於其他社會房屋租戶來說其收入相對較高，因此使用「富戶」一詞並不適合。因此，在將來立法時本局會對其重新定義及會考慮其他名稱，例如：「非弱勢戶」、「雙倍收入戶」。

收入來源應加入從事非勞務工作的額外收入

第 296/2009 號行政長官批示的附件《社會房屋申請規章》第 4 條第 3 款規

定，家團成員的收入包括在澳門特別行政區內外所取得的收入，尤其是：（一）從自僱工作或為他人工作而取得的收益；（二）補助金、退休金或退伍金；（三）法定的社會福利或保障制度所發放的款項，但依法不被視為收入除外；（四）從工商業活動、不動產、著作權及財務運用所取得的收益。因此，根據現行法律，從事非勞務工作的額外收入已包括在每月收入來源之中。

從事沒有收入證明行業租戶的處理方法

主要由租戶自行透過聲明書申報，房屋局可在任何時候要求任何公共或私人實體確認候選人於填寫申請表時所提供的資料。倘若提供虛假聲明，除承擔倘有的刑事責任外，亦可解除合同。

二、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。至於採取何種措施，屬房屋局的自由裁量權，法律並無強制規定。

諮詢文本建議對超收入戶及富戶訂出不同的處理機制。針對超收入戶而言，維持原有的基礎，即連續界定為超收入戶 3 年後，該租戶需要繳納雙倍租金，免除其退場。

只有當租戶被界定為富戶時，若連續界定為富戶 2 年後，該租戶需要繳納雙倍租金；繳納雙倍租金 2 年後仍屬富戶者，房屋局便須強制單方終止合同，收回社會房屋單位。

意見摘要

諮詢期間收到的意見中，贊成及有條件贊成者約占一半，反對的有三成，其餘為其他建議或提問。

贊成者認為富戶退場能善用社會房屋資源，反對者則顧慮產生富戶的居住問題，有條件贊同者主要認為 4 年退場緩衝期太長，但亦有個別意見指應延長超過 4 年。

有意見認為應完善房屋政策，因富戶被退場後無任何銜接機制，因此應考慮有關措施，例如讓富戶在緩衝期到期後能「換場」至經濟房屋，而非被強制退場。

此外，有個別意見認為即使是超收入戶，亦應設立退場機制，而非完全免除。

意見分析

反對富戶強制退場的意見主要是基於擔心人們會為了保留社會房屋而放棄向上流動的機會，又或者是憂慮富戶退場後失去住所。

諮詢文本中的表七顯示：按租金級別統計平均租金，截至 2014 年 12 月，第四級別（即擬被定義為「富戶」的租客）的平均租金為 7,628 元，而第四級別的平均雙倍租金為 11,183 元，此一租金水平已相當於或甚至高於澳門的一般住宅的租金水平。

因此，在將來立法時，本局會從租戶是否已有能力承擔私樓市場的租金作考慮，倘若租戶的收入已超出收入上限但未有能力承擔私樓市場租金，可繼續居住社會房屋，但須繳納雙倍租金；倘若租戶的收入已超出收入上限的一定百分比，並足已有能力承擔私樓市場租金，則建議在一年內退場，遷出社會房屋，且在該期間須繳納雙倍租金。

三、調升富戶租金率

現時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。

諮詢文本建議，對於超過收入一倍後的部分，將該部分現時所定的租金率 22%，調升為 30%，以推動富戶自願退場，確保將社會房屋資源更有效地利用在解決弱勢家庭的住屋問題上。

意見摘要

諮詢期間收到的意見顯示，有約六成意見贊同調升富戶租金率，反對的只有一成，此外，亦有一定數量意見建議富戶租金應調升至市場租金的一定比例。

還有意見指出，豁免富戶租金與現時財政年度的豁免社會房屋租金政策的原意相矛盾，富戶租金理應不被豁免。

意見分析

從以上的意見可知，在此議題上社會的看法較為一致，就是社會房屋富戶由於其自身的收入已達一定水平，理應承擔更多的責任，因此提高有關租金率是適宜的做法。

富戶租金應調升至市場租金的一定比例

社會房屋具有社會福利的屬性，其目的在於解決在澳門特別行政區居住的經濟狀況薄弱的家團或個人的住屋問題，現有的租金訂定機制以家團收入為基礎更符合社會房屋之目的。

富戶租金理應不被豁免

提高社會房屋富戶的租金是為推動其自行退回所租賃的社會房屋單位，倘若全面豁免其交租，確與此目的相違背。房屋局在 2016 年開始將實行社會房屋租戶分級式租金豁免措施，不超過社會房屋收入上限的租戶獲豁免每月租金上限 2,000 元，超出收入上限但未超出一倍的租戶獲豁免 1,000 元，超出收入上限一倍的租戶不獲豁免租金。

第四章 管理及處罰制度

一、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。

諮詢文本建議增加有關違法處罰的金額，又或在增加有關違法處罰的金額的同時，在現有的處罰制度下加入扣分的併罰制度。

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。

意見摘要

諮詢期間收到的意見中，近七成傾向贊同建立扣分制度，餘下約三成作出提問，僅個別意見表示反對。

部份贊成扣分制度的意見擔心扣分標準範圍過大、有些殘疾家團、智障家團、精神病患家團可能較容易被扣滿分而需遷出；提問主要圍繞扣分制度執行細節，例如如何搜證及執法等。

意見分析

諮詢期間收到的意見顯示，市民傾向贊同建立扣分制，但關注制度的具體細節及執行力度，例如：如何搜證及執法等，部分贊同的市民擔心扣分標準範圍過大、如何避免鄰里間投訴氾濫等，對於引入扣分制度仍須考慮澳門整體法制的規範，將來立法時本局將審慎考慮。

在諮詢文本提出另一建議增加有關違規處罰的金額，收到的意見雖然沒有觸及。但倘若引入扣分制度不可行，本局將從加大處罰力度方面考慮，並將界定為扣分的行為，轉化為可作出處罰的行為，若屬於影響樓宇安全及衛生的行為，例如在一定期間內累積一定次數時，則解除社會房屋租賃合同。

特定人士家團容易被扣滿分而需遷出

承擔責任的基本前提，通常是存在過錯，過錯的首要層面是具有可歸責性。倘若由不可歸責者作出相關行為，則不應承擔相關責任。

扣分制度執行細節

扣分制在具體執行時，可能面臨很多的問題，例如如何確定扣分行為及分值，如何搜證，以及如何防止此機制被社會房屋的住客濫用影響承租人權利的問題。本局將參考鄰近地區的類似機制，研究妥善處理相關問題。

二、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。

諮詢文本對於在社會房屋內是否適宜飼養狗隻提出兩個處理方案：

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。

意見摘要

諮詢期間收到的意見中，有一半的意見贊同限制飼養狗隻，反對的亦有近兩成，其餘為其他建議或提問。

贊成的主要意見認為，社會房屋租戶應有經濟困難，不易多養狗隻。另有認為狗隻會影響衛生及其他人，也有意見認為即使限制只准養一隻狗也未有解決狗吠滋擾的問題。但多數意見認同現時有養狗的應可繼續飼養。

反對全面禁止飼養的意見主要認為養狗是權利，不應受到限制；有意見認為可將有養動物的人士居於同一區域。另有意見提出如失明人士有導盲犬的需要，應對限制有所豁免。

意見分析

從諮詢結果可見，有一半意見贊成限制飼養狗隻，但反對的亦有近兩成。經深入分析，現行法例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，科處罰款。由於處罰力度不足，未能起到阻嚇作用，因此，本局建議針對動物產生滋擾及影響衛生的情況，如發出書面警告或科處罰款，在一定期間累積一定次數時，則解除社會房屋租賃合同。

第五章 諮詢文本內容以外的其他意見

除以上意見外，諮詢期間還收到了社會各界提出的其他意見。

意見摘要

諮詢期間收到的其他意見主要涉及“富戶退場的銜接機制”、“整體房屋政策”、“特殊群體的需要”、“社會房屋申請恆常化”、“諮詢期延長/增加場次/撞期”，此外，還有詢問與社會房屋相關問題、反映個別個案、對經濟房屋法律制度的意見、對城市規劃及處理閒置土地的意見、對諮詢本身的意見等。

富戶退場的銜接機制

支持富戶退場直接銜接經濟房屋者主要認為富戶強制退場後未必能夠在私樓市場中置業，又或者因為私樓市場租金高企以致退場租戶無法找到合適居所，因此應讓其直接銜接上經濟房屋。反對意見則集中認為若果退場租戶可直接銜接經濟房屋，則對其他須輪候的家團不公平。此外亦有意見認為在私人住屋市場租金高企情況下，應設立一定機制安置退場住戶。

意見分析

市民主要是顧慮租戶退場後的居住問題，正如在之前的意見分析中所述，現時的社會房屋富戶實際上已承擔著相等於私樓市場租金水平的社會房屋租金。

整體房屋政策

有意見要求制訂整體房屋政策，檢討甚至調整「社屋為主，經屋為輔」的房屋政策方向、訂立社會房屋及經濟房屋比例、前瞻規劃達致恆常公共房屋土地供應等。

特殊群體的需要

有意見認為法律制度應考慮特殊群體的住屋需要，例如長者、年青人、家暴受害人、單身人士、永久性居民配偶過身的非永久性居民等，希望法律制度中能有一

定的彈性或條件，或者設立新類型房屋。

意見分析

在資源不足的情況下，有利有弊，仍需兼聽更多的意見。

社會房屋申請恆常化

有意見希望每年指定時間或全年所有時間皆開放社會房屋的申請，不再設立指定期間的申請，讓有需要者可隨時申請，且應設立合資格輪候家團上樓的期限。

意見分析

對於申請恆常化，參考鄰近地區的公共房屋恆常申請制度接受申請人任何時間遞交的申請表，並按申請人遞交申請表的時間以先到先得，無需計分進行輪候，經分析有關申請制度優點是具靈活性、便民，同時政府亦可掌握最新申請的數據資料，但亦同時存在難以將有限資源優先撥予社會相對最為困難的基層弱勢群體之不足之處。對此，在將來立法時，本局會一併考慮，在確保公共房屋資源公平及公正運用的前提下，完善有關申請制度，回應居民的訴求。

諮詢期延長/增加場次/撞期

有意見認為本次諮詢與新城總規劃第三輪諮詢的時間重合，造成市民不方便參與，希望諮詢期能夠延長。

意見分析

屬諮詢工作的安排，有關意見在日後諮詢時作參考。

第三部份

總結

諮詢期內本局共派發了 2,640 本中文諮詢文本及 310 本葡文諮詢文本。房屋局網站亦上載了諮詢文本，供市民下載，亦曾於 22 間報社刊登廣告，發出了 6 份新聞稿，諮詢期間，本局還舉辦了 7 場諮詢會。

最終，在諮詢意見收集方面，透過諮詢會、諮詢專題網頁、意見表、電郵意見、書面意見、電話、電子媒體節目以及報章評論，共收集 221 份意見，整理後得出 515 條具體意見。在 515 條意見中，與諮詢文本內容相關的有 310 條。

而透過網路挖掘（傳統媒體和網路民意），共收集 285 份意見，當中包括有報章報導、電視報導、論壇發帖、Facebook。在 95 份的傳統媒體的報導中，共整理得出 341 條具體意見，當中與諮詢文本內容相關的有 207 條。

1. 申請條件

1.1 檢討個人申請人的年齡下限

諮詢期間收到的意見顯示對於是否應“檢討個人申請人的年齡下限”存有較大的分歧，在如何避免濫用資源但又能協助有需要者之間取得平衡，宜多聽社會聲音，將來立法時本局將審慎考慮。

1.2 放寬長者申請人的總資產淨值限制

給予長者特別關懷與保護延續了澳門《基本法》及本地立法的精神，且諮詢期間收到的意見顯示這符合社會的期望，本局將繼續推進這方面的立法。

1.3 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

諮詢期間收到的意見顯示社會普遍認同“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的家團成員申請資格限制”，因此本局將循此方向進行修法。對於經濟房屋單位交付使用之年限，本局建議採用方案二：10年。

1.4 檢討不得擁有物業的規定

在諮詢期間收到的意見都顯示“將期限延長至 5 年”及“擴大不能擁有物業的範圍至澳門以外的地區”約一半明確表示贊同建議，但亦有近一半的意見就如何審查澳門以外地區物業提出疑問。為確保社會房屋資源有效運用幫助真正有需要的人士，立法規定有其意義，本局建議將期限延長至 5 年或最長不超過 10 年。當有舉報或發現跡象時可進行針對性查證，一旦證實後可依法取消申請或收回社會房屋，若屬作虛假聲明的情況，現行法例規定有關人士兩年內不得參加社會房屋申請，而在將來立法時本局會建議延長該等人士不得參加社會房屋申請的年期。

2. 申請制度

2.1 評分準則

第 296/2009 號行政長官批示核准的《社會房屋申請規章》附件二中，已經將“身體或精神缺陷或長期患病”及“對長者的輔助——家團成員中有超過六十五歲者”以及“住所種類：非常規房屋”列為評分考慮因素，諮詢文本中建議增加的兩項因素，本局將研究對上述附件二之表述進行修訂，以便將其與附件二中的規定結合。

諮詢期間有意見提到“考慮是否把年齡納入評分因素”，倘若社會房屋的分配不僅考慮“經濟狀況薄弱”，亦考慮其他要素，例如申請人的需求的迫切性，亦可以考慮將年齡納入評分考慮因素。

對於有意見提到“家團代表與長者或殘疾人士共同申請，日後該成員退出時整個家團亦須遷離社會房屋”，本局建議，若發現該等成員在不自願的情況下退出，餘下的家團成員在租約期滿後亦須遷出，不再續租；若該等成員屬自願退出時，需重新對家團進行評分，若仍符合獲分配時的獲分配標準，則允許其繼續租用社會房屋；反之，則必須遷離社會房屋。

2.2 分配次數

諮詢期間收到的意見對“輪候家團僅有一次分配房屋的機會”分歧較大。本局將考慮以不給予第二次機會為原則，但在申請人有合理理由時，例如患病，則可中止甄選的程序。

3. 超收入戶及富戶的定義及處理

3.1 超收入戶及富戶的定義

諮詢期間收到的意見中未見對就定義有反對意見，唯有意見擔心其中使用的“富戶”之表述，有意見認為可能帶來標籤效應，在將來立法時本局會對其重新定義及會考慮其他名稱，例如：「非弱勢戶」、「雙倍收入戶」。

3.2 超收入戶及富戶的處理

諮詢期間收到的意見中贊成及有條件贊成的約占一半，反對的有三成。而反對的意見主要是顧慮會產生富戶退場後的居住問題。由於社會房屋富戶需支付的租金已經貼近市場水平，因此“富戶退場”並不會對此造成太大的負擔。因此，在將來立法時，本局會從租戶是否已有能力承擔私樓市場的租金作考慮，倘若租戶的收入已超出收入上限但未有能力承擔私樓市場租金，可繼續居住社會房屋，但須繳納雙倍租金；倘若租戶的收入已超出收入上限的一定百分比，並足已有能力承擔私樓市場租金，則建議在一年內退場，遷出社會房屋，且在該期間須繳納雙倍租金。

3.3 調升富戶租金率

諮詢期間收到的意見顯示，在此議題上社會的看法較為一致，就是社會房屋富戶由於其自身的收入已達一定水平，理應承擔更多的責任，因此提高有關租金率是適宜的做法。

4. 管理及處罰制度

4.1 關於引入社會房屋管理扣分制度

諮詢期間收到的意見顯示，市民傾向贊同建立扣分制，但關注制度的具體細節及執行力度，例如：如何搜證及執法等，部分贊同的市民擔心扣分標準範圍過大、如何避免鄰里間投訴氾濫等，對於引入扣分制度仍須考慮澳門整體法制的規範，將來立法時本局將審慎考慮。

在諮詢文本亦提出另一建議增加有關違規處罰的金額，收到的意見雖然沒有觸及。但倘若引入扣分制度不可行，本局將從加大處罰力度方面考慮，並將界定為扣分的行為，轉化為可作出處罰的行為，若屬於影響樓宇安全及衛生的行為，例如在一定期間內累積一定次數時，則解除社會房屋租賃合同。

4.2 關於飼養狗隻的問題

諮詢期間收到的意見中，有一半的意見贊同限制飼養狗隻，但反對的亦有近兩成。經深入分析，現行法例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，科處罰款。由於處罰力度不足，未能起到阻嚇作用，因此，本局建議針對動物產生滋擾及影響衛生的情況，如發出書面警告或科處罰款，在一定期間累積一定次數時，則解除社會房屋租賃合同。