

關於第 57/2024 號行政長官批示
(涉及新城 A 區 B4、B9、B10 地段經屋獨立單位售價)
之專案調查報告

前 言

澳門特區政府自 2007 年起，分階段加緊推進“萬九公屋”的興建與落成。2011 年至 2016 年，永寧廣場大廈、湖畔大廈、青蔥大廈、居雅大廈、業興大廈、安順大廈及青怡大廈的經屋先後獲發使用准照，隨後，日暉大廈、快盈大廈、青濤大廈及青洲坊大廈亦相繼落成，特區政府依法訂定申請經屋申請人及其家團（下統稱“經屋申請人”）的每月總收入上下限及資產淨值上限的金額，以及先後透過行政長官批示訂定及公佈各經屋獨立單位的售價及補貼比率。

2019 年 11 月份，特區政府發佈關於新城 A 區 B4、B9、B10 地段的經屋《開展取得經濟房屋獨立單位的一般性申請》的公告後，於 2024 年 4 月 8 日公佈第 57/2024 號行政長官批示，確立該等地段經屋獨立單位的售價及補貼比率。

2024 年 4 月 9 日至 19 日期間，廉政公署先後收到數份針對上述行政長官批示所公佈之經屋獨立單位售價及補貼比率的投訴，主要投訴事項概括如下：

1. 不滿涉案行政長官批示的經屋定價；
2. 不認同特區政府選擇以社屋收入上限作為經屋收入下限來計算經屋售價；
3. 質疑新城 A 區 B4、B9、B10 地段經屋的補貼比率之合理性；
4. 質疑新城 A 區 B4、B9、B10 地段經屋售價公佈之時間有損公平性。

經初步分析，可以確定，有關投訴內容並未涉及任何具體的行政程序或行政行為，尤其當中諸如要求行政當局公佈經屋定價之成本數據、與其填海興建經屋倒不如舊區重建等投訴內容，更純屬市民對政府施政所提出的期盼及建議，並不存在涉及行政程序或行政行為的違法或不當事實，廉政公署無相關立案調查之基礎條件。

鑒於主要投訴內容所針對的標的極其量僅涉及行政當局的立規行為或行政措施，為著履行《廉政公署組織法》第4條第11項所賦予之職權，決定開立專案調查，在職權範圍內完成分析工作。

第一部份 事實

1. 為推進“萬九公屋”分配予舊有以計分輪候方式排序的申請人，從2011年第10/2011號法律(《經濟房屋法》，下稱“《原經屋法》”)生效以來，房屋局一直都有向公眾公佈單位售價所須考慮的受惠人購買力或供款負擔的計算公式及用作計算的金額基礎，一般而言，都是以公佈售價當時生效的社屋二人家團申請的法定收入上限或經屋二人家團申請的法定收入下限作為基礎計算金額。
2. 2012年7月30日，當局透過第202/2012號行政長官批示公佈業興大廈2房1廳及3房1廳的售價及補貼比率。
3. 同日，房屋局亦透過新聞稿公佈業興大廈經屋獨立單位的售價所考慮的申請人購買力，係以公佈售價當時生效的社屋二人家團申請的法定收入上限作為基礎計算金額，而補貼比率則透過聘請3間專業物業估值公司進行估價並結合多項因素綜合考慮評定而得出，另指會向獲甄選家團寄發揀樓通知書。
4. 2013年2月4日，根據第25/2009號行政法規(《社會房屋的分配、租賃及管理》，下稱“《舊社屋法》”)第2條(3)項及第14條之規定公佈的第23/2013號行政長官批示，訂定了經濟狀況薄弱的家團的每月總收入的上限金額；當中，社屋二人家團的每月總收入上限定為12,210澳門元。
5. 根據《原經屋法》第16條第2款之規定，經屋申請人的每月總收入下限不得高於為租賃社屋家團訂定的每月總收入的上限。
6. 因此，2013年3月18日公佈的第43/2013號行政長官批示，訂定了經屋申請人的每月總收入下限；當中，二人家團的每月總收入下限為12,210澳門元，同時規定私人提供的零用金或其他援助金額，

不被納入申請人的每月總收入的計算內；由 2013 年 3 月 18 日起生效。

7. 同日，當局透過第 44/2013 號行政長官批示公佈石排灣業興大廈 1 房 1 廳的售價及補貼比率。
8. 2013 年 3 月 20 日，房屋局根據《原經屋法》第 20 條之規定，在第 12 期《澳門特別行政區公報》第二組發佈有關開展取得經濟房屋一般性申請之公告，列載取得石排灣業興大廈經屋獨立單位的一般性申請條件，並通知有意申請者應注意的事項，包括申請人的每月總收入上下限及資產淨值必須符合上述第 43/2013 號行政長官批示所規定的限額；該批經屋之申請期限由 2013 年 3 月 27 日至 2013 年 6 月 26 日。
9. 同日，業興大廈竣工並獲發使用准照。
10. 同年 12 月 16 日公佈的第 386/2013 號行政長官批示廢止上述第 43/2013 號行政長官批示，當中，只修改了經屋申請人的每月總收入上限及資產淨值上限，而維持經屋申請人的每月總收入下限，換言之，有關二人家團的每月總收入下限仍維持 12,210 澳門元；由 2013 年 12 月 17 日起生效。
11. 同時，保留參加 2013 年 3 月 20 日第 12 期《澳門特別行政區公報》第二組所公佈的公告所指的取得經屋 1 房 1 廳類型獨立單位的一般性申請的申請人，仍適用第 43/2013 號行政長官批示的規定。

*

12. 為繼續推進有關分配經屋單位予舊有以計分輪候方式排序的家團的工作，2012 年 11 月 5 日至 2013 年 12 月 16 日期間，行政當局先後透過第 299/2012 號、第 206/2013 號、第 317/2013 號、第 387/2013 號行政長官批示陸續公佈青怡大廈、青洲坊大廈、快盈大廈、青濤大廈、日暉大廈經屋售價及補貼比率。

13. 在同一期間內，房屋局先後透過新聞稿公佈青怡大廈、青洲坊大廈及快盈大廈經屋獨立單位的售價所考慮的購買力，係以公佈售價當時生效的社屋二人家團申請的法定收入上限作計算基礎金額，而補貼比率則透過聘請 3 間專業物業估值公司進行估價並結合多項因素綜合考慮評定而得出，以及會向獲甄選家團寄發揀樓通知書。
14. 2013 年 12 月 18 日，房屋局根據《原經屋法》第 20 條之規定，在第 51 期《澳門特別行政區公報》第二組發佈有關開展取得經濟房屋一般性申請之公告，列載取得青濤大廈、青怡大廈、青洲坊大廈、快盈大廈及日暉大廈特定經屋獨立單位的一般性申請條件，並通知有意申請者應注意的事項，包括申請人的每月總收入上下限及資產淨值必須符合上述第 386/2013 號行政長官批示所規定的限額；該批經屋之申請期限由 2013 年 12 月 18 日至 2014 年 3 月 17 日。
15. 2013 年 12 月 26 日，根據《舊社屋法》公佈的第 415/2013 號行政長官批示，修定了社會房屋一般性申請的申請人每月總收入上限金額；當中，二人家團的每月總收入上限提升至 13,210 澳門元。
16. 2014 年 6 月 3 日公佈的第 125/2014 號行政長官批示，根據《原經屋法》第 16 條之規定，將經屋申請人的每月總收入下限作出調整；當中，二人家團的每月總收入下限亦提升至 13,210 澳門元，由 2014 年 6 月 4 日起生效。
17. 2016 年 6 月 14 日、2017 年 12 月 4 日、2018 年 10 月 3 日、10 月 8 日、2019 年 7 月 5 日，青怡大廈、日暉大廈、快盈大廈、青濤大廈、青洲坊大廈分別竣工並獲發使用准照。

*

18. 2014 年 6 月 30 日，根據《舊社屋法》公佈的第 167/2014 號行政長官批示，修定了社會房屋一般性申請的申請人每月總收入上限金額；當中，二人家團的每月總收入上限提升至 13,860 澳門元。

19. 自此至 2019 年期間，社屋申請人每月總收入上限金額多次獲向上調整，於 2017 年公佈的第 368/2017 號行政長官批示訂定的社屋申請人的每月總收入上限作出調整；當中，二人家團的每月總收入上限為 17,360 澳門元。
20. 在相同期間內，經屋申請人的每月總收入的限額並無進行任何調整，二人家團的每月總收入下限一直維持在 2014 年所訂定的 13,210 澳門元。

*

21. 直至 2019 年 8 月 26 日，根據《舊社屋法》公佈的第 138/2019 號行政長官批示，修定了社會房屋一般性申請的申請人每月總收入上限金額；當中，二人家團的每月總收入上限提升至 17,680 澳門元。
22. 同年 11 月 5 日公佈的第 169/2019 號行政長官批示，根據經第 11/2015 號法律修改的第 10/2011 號法律（俗稱“《舊經屋法》”）第 16 條之規定，將經屋申請人的每月總收入下限作出調整；當中，二人家團的每月總收入下限亦提升至 17,680 澳門元，由 2019 年 11 月 6 日起生效。
23. 同時，廢止了第 125/2014 號行政長官批示，以及規定參加公佈於 2013 年 12 月 18 日第 51 期《澳門特別行政區公報》第二組的公告所指的開展取得經濟房屋的一般性申請的申請人，其仍適用第 386/2013 號行政長官批示的規定。
24. 2019 年 11 月 27 日，房屋局根據《舊經屋法》第 20 條之規定發佈有關《開展取得經濟房屋獨立單位的一般性申請》之公告，列載取得新城 A 區 B4、B9、B10 地段經屋獨立單位的一般性申請，並通知有意申請者應注意的事項，包括申請人的每月總收入及資產淨值必須符合上述第 169/2019 號行政長官批示所規定的限額；該批經屋之申請期限由 2019 年 11 月 27 日至 2020 年 3 月 26 日。

*

25. 2020年8月17日公佈的第162/2020號行政長官批示，修定了社會房屋一般性申請的申請人每月總收入上限金額，當中，二人家團的每月總收入上限提升至19,270澳門元，並配合第17/2019號法律（《社會房屋法律制度》，下稱“《新社屋法》”）自2020年8月20日生效。
26. 2021年7月12日公佈的第97/2021號行政長官批示，根據經第11/2015號法律及第13/2020號法律修改的第10/2011號法律（下稱“《新經屋法》”）第16條之規定，將經屋申請人的每月總收入下限金額作出調整；當中，二人家團的每月總收入下限提升至19,270澳門元，由2021年7月13日起生效。
27. 同時，廢止了第169/2019號行政長官批示，並規定公佈於2013年12月18日第51期及2019年11月27日第48期《澳門特別行政區公報》第二組的公告所指的取得經濟房屋的一般性申請的申請人及其家團成員，仍分別適用第386/2013號行政長官批示及第169/2019號行政長官批示的規定。
28. 2021年7月14日，房屋局根據《新經屋法》第20條之規定，在第28期《澳門特別行政區公報》第二組發佈有關《開展經濟房屋申請》之公告，列載取得新城A區A1、A2、A3、A4及A12地段經屋獨立單位的一般性申請條件，並通知有意申請者應注意的事項，包括申請人的每月總收入上下限及資產淨值必須符合上述第97/2021號行政長官批示所規定的限額；該批經屋之申請期限由2021年7月14日至2021年11月12日。
29. 2024年1月31日，特區政府透過新聞稿指出按照《新經屋法》單位售價計算的標準，上述地段經屋獨立單位的建築面積平均呎價為2,430澳門元。

*

30. 2023年9月18日公佈的第151/2023號行政長官批示廢止了上述第97/2021號行政長官批示，當中，只修改了經屋申請人的每月總收入上限及資產淨值上限，而維持經屋申請人的每月總收入下限，換言之，有關二人家團的每月總收入下限仍維持19,270澳門元；由2023年9月19日起生效。
31. 同時，亦規定了公佈於2013年12月18日第51期、2019年11月27日第48期及2021年7月14日第28期《澳門特別行政區公報》第二組的公告所指的取得經濟房屋申請的申請人及其家團成員，仍分別適用第386/2013號行政長官批示、第169/2019號行政長官批示及第97/2021號行政長官批示的規定。
32. 2023年9月27日，房屋局發佈新聞稿，表明“每月總收入下限因《經濟房屋法》規定申請人及其家團的每月總收入下限不得高於為租賃社會房屋訂定的每月總收入的上限，由於社會房屋每月總收入的上限沒有調整，故維持2021年的金額”。
33. 2024年1月31日，房屋局就“2019年經濟房屋申請之單位售價”發佈新聞稿，公佈新城A區B4、B9、B10地段的單位將沿用《舊經屋法》的做法，以實用面積計價，每平方米的平均售價約35,600澳門元（呎價約3,300澳門元），補貼比率為60%至70%之間。
34. 同年4月8日，根據《舊經屋法》第32條及第62條的規定公佈的第57/2024號行政長官批示，確立了新城A區B4、B9、B10地段興建的經屋獨立單位售價的最低及最高價格，以及補貼比率分別為64.4%、64.5%、64.4%。
35. 同日，房屋局就“新城A區B4、B9、B10地段經屋獨立單位售價公佈”透過發佈新聞稿、實例、公式及圖文包等方式向公眾解釋經屋售價及補貼比率的具體計算方式：“具體計算方式是以現時經濟

房屋申請二人家團的每月總收入下限 19,270 澳門元的 30% 作為每月供款負擔，按供款期 20 年、供款利率 3.5%，以及貸款額為樓價 7 成，計算出可負擔之樓價為 1,423,991 澳門元。再以購入一個實用面積為 40 平方米之單位，換算出每平方呎實用面積呎價約 3,300 澳門元。”；補貼比率的公式則為：“ $[(\text{單位市場價} - \text{單位出售價}) / \text{單位市場價}] \times 100\%$ 。房屋局方會透過聘請三間專業物業估值公司對出售項目進行估價，再經房屋局綜合評定單位市場價”。

第二部份

關於經濟房屋的法律制度

1. 根據 12 月 29 日第 124/84/M 號法令《居屋興建之發展合約發展居屋合約》(後被第 13/93/M 號法令所廢止)，前澳葡政府推出“房屋發展合同”計劃，批出地段給發展商興建房屋，完成後把一定數量的單位交回政府，其餘則以政府監管的價格出售。
2. 在 2011 年 10 月 1 日《原經屋法》生效之前，當時涉及經濟房屋的法律法規主要有關於經屋政策的第 13/80/M 號法律、規範按房屋發展合同制度興建的房屋的建造及取得制度的第 13/93/M 號法令，以及規範房屋發展合同制度所建樓宇共有部分的管理的第 41/95/M 號法令。
3. 2015 年，特區政府推動《原經屋法》進行部份修訂，透過第 11/2015 號法律修改後成為《舊經屋法》，落實“先初審、後抽籤，再實質審查”之規定，加快分配程序。
4. 根據第 11/2015 號法律第 3 條的過渡規定，《舊經屋法》適用於 2013 年 12 月 18 日《澳門特別行政區公報》第 51 期第二組所刊登的有關開展取得經濟房屋一般性申請。如申請人已適當填妥及簽署該次取得經濟房屋一般性申請的申請表，並附同公開申請公告載有的申請所要求的文件一併提交予房屋局，且在提交申請表之日所提交的資料顯示其符合《舊經屋法》第 14 條第 2 款的規定，以及申請人所申報的收入及資產金額顯示符合第 386/2013 號行政長官批示所訂定的收入及資產限額，則視為符合《舊經屋法》第 21 條有關遞交申請的規定，並視為通過第 22 條規定的初步審查，接納有關的申請。
5. 根據《舊經屋法》第 25 條之規定，申請人排序名單的有效期在供

申請的單位出售完畢後終止。

6. 2017 年，特區政府再次啓動修訂《舊經屋法》的程序，並於 2020 年通過第 13/2020 號法律修改後成為《新經屋法》，確立經屋不具投資屬性而永遠姓“經”的屬性；《新經屋法》透過第 200/2020 號行政長官批示重新公佈。
7. 根據第 13/2020 號法律第 3 條的過渡規定，尤其是第 2 款規定了《新經屋法》不適用於之前開展的經濟房屋的申請，有關申請及其後續的處理，尤其是取得人的甄選、出售單位、不可轉讓的負擔及單位的出售、稅務豁免及其他優惠以及處罰制度，仍適用《舊經屋法》的規定。
8. 在本具體個案中，被針對的第 57/2024 號行政長官批示訂定的經屋售價及補貼比率涉及於 2019 年公佈之取得新城 A 區 B4、B9、B10 地段的經屋獨立單位的申請，因此，應適用《舊經屋法》。

第三部份 問題分析

一、 關於第 57/2024 號行政長官批示

1. 投訴內容不滿將 2019 年開展申請的涉及新城 A 區 B4、B9、B10 地段經屋獨立單位的實用面積平均呎價訂定為約 3,300 澳門元，認為相比前一期經屋的價格增加超過 70%，超出不少申請人的承受能力，質疑該價格有違相關經屋法的立法原意。
2. 首先，必須指出的是，於 2024 年 4 月 8 日公佈之第 57/2024 號行政長官批示的行文為：“行政長官……根據經第 11/2015 號法律修改的第 10/2011 號法律《經濟房屋法》第三十二條及第六十二條的規定，作出本批示。……”。
3. 顯然地，第 57/2024 號行政長官批示是根據《舊經屋法》作出的經屋定價行為，行政當局是根據《舊經屋法》第 32 條所規定的原則與標準去計算出載於第 57/2024 號行政長官批示中各個類型的經屋獨立單位的售價的。
4. 因此，關於第 57/2024 號行政長官批示的內容，在法律適用的層面上未見存在可予質疑之處。

*

5. 值得指出的是，雖然 2019 年 11 月 27 日，房屋局發佈關於取得新城 A 區 B4、B9、B10 地段經屋獨立單位的一般性申請公告時，規定申請人的每月總收入及資產淨值必須符合第 169/2019 號行政長官批示所規定的限額（當中，二人家團的每月總收入下限為 17,680 澳門元）；然而，此規定只涉及《舊經屋法》第 14 條第 2 款、第 16 條及第 17 條規定之具體申請審批要件的適用，與經屋定價在法條上完全沒有關係，後者係由同一法律第 32 條所規範。

6. 就經濟房屋的售價，立法會第三常設委員會對第 10/2011 號法律作出的第 3/IV/2011 號意見書第 4.5.2 項，闡述了立法者當時選取尤其須以經屋受惠人的購買力、樓宇的座落地點、樓宇的建成年份、單位在樓宇總體結構內的朝向及位置、單位的面積及類型作為訂定售價的原則與標準，是因為考慮到經屋地段等不盡相同的情況，可能會導致成本方面存在很大的差異，有可能高於申請家團的負擔能力，況且按照不同的項目來定價也會帶來不公平，“經過綜合考慮，決定房屋售價不以成本價作為標準，而是以負擔能力作為標準”。
7. 上述立法會意見書亦載有：“購買力與負擔能力掛鉤，……不僅讓有需要的居民能夠申請購買經屋，更重要的是，使其負擔的購房成本真正是他們能力所及。在確定負擔能力方面，政府將考慮以一定的房屋面積、收入水平、首期成數、月供樓額和一定的利率等因素，作為計算的基礎”。
8. 上述法律規定在 2015 年修法的過程中予以維持，並未作任何修改。
9. 可見，《原經屋法》及《舊經屋法》第 32 條第 2 款所規定的“能成為此類房屋的受惠人的購買力”，更重要的是政府要確保有關人士在購買經屋之後，具有足夠持續供款的負擔能力，而非僅僅是確保市民有可能購買到經屋的立法原意。
10. 立法者認為，經屋售價的訂定應與申請人的收入及資產限制有關，因此，在訂定經屋售價時，行政當局往往會將售價公佈當時的法定經屋申請人總收入下限的金額，作為其中一個計算參數的基礎去考量；必須重申，行政當局作出如此的選擇，並非因受法律強制性約束而作出。
11. 在 2020 年修改《舊經屋法》的過程中，立法會第一常設委員會作出的第 3/VI/2020 號意見書第 5.3 點有註腳載明，行政當局曾交代經屋獨立單位售價時所考慮的核心因素—購買力的標準：“在以往

實踐中，經濟房屋單位的出售價格，大致是按照經屋申請者的入息，以七成按揭、供款二十年、利息 2.375 厘以及供款佔家庭收入三成等因素來確定”。

12. 綜觀過往做法，每每在公佈經屋獨立單位售價的前後，房屋局都有至少透過新聞稿方式，公佈有關定價的計算公式及相關考量的基數。
13. 在本具體個案中，房屋局於 2024 年 4 月 8 日公開交代新城 A 區 B4、B9、B10 地段經屋獨立單位售價中，對《舊經屋法》第 32 條第 2 款所規定的受惠人的購買力的標準的具體計算方式是“以現時經濟房屋申請二人家團的每月收入下限 19,270 澳門元的 30% 作為每月供款負擔，按供款期 20 年、供款利率 3.5%，以及貸款額為樓價 7 成，計算出可負擔之樓價為 1,423,991 澳門元。再以購入一個實用面積為 40 平方米之單位，換算出每平方呎實用面積呎價約 3,300 澳門元”。
14. 在第 57/2024 號行政長官批示及上述信息公佈有關經屋獨立單位售價及計算方式之時，正在生效的是第 151/2023 號行政長官批示，有關二人家團的經屋申請人的每月總收入下限確實為 19,270 澳門元。
15. 因此，在計算公式的依法適用上，同樣未見第 57/2024 號行政長官批示違反《舊經屋法》第 32 條之規定，未見違反立法原意，亦未能認定有嚴重偏離過往的經驗做法。
16. 只要是在《舊經屋法》第 32 條規定的法定售價標準內，行政當局在考慮個別標準的計算基數時，決定以具體哪一年的收入下限展開計算，係屬行政當局的自由裁量權空間，法律並無強制性規定。

*

二、關於特區政府選擇以社屋收入上限作為經屋收入下限來計算售價的問題

1. 投訴內容認為雖然法律規定經屋收入下限不高於社屋收入上限，並不代表不可以等於或低於，認為特區政府選擇以社屋申請的收入上限作為經屋申請的收入下限來計價存在問題，會導致經屋申請人需要支付更高昂的價錢。
2. 雖然《舊經屋法》及《新經屋法》第 16 條在法條表述上稍有不同，但都是規定經屋申請人的每月總收入上下限屬行政當局的立規行為，且下限不得高於為租賃社屋的上限，上限則須考慮住房開支、非住房開支及儲蓄。
3. 正如立法會第一常設委員會第 3/VI/2020 號意見書第 2 點中記載：
“……根據第 16 條第 2 款的規定，行政長官訂定申請經濟房屋的每月收入下限不得高於為租賃社會房屋訂定的每月總收入的上限，‘不得高於’意味著可等於或低於社屋收入上限，這已經包含了放寬申請標準的可能性。在以往的實踐中，行政長官訂定的申請經屋的收入下限與申請社屋收入的上限是無縫對接（經屋收入下限等於社屋收入上限），但不排除將來行政長官訂定的申請經屋收入的下限低於申請社屋收入的上限，因為法案中的‘不得高於’的表述已經蘊含著‘低於’的意思。”。
4. 可見，立法者並未禁止行政當局在訂定經屋申請人每月收入下限金額時，不得設定低於租賃社屋家團的每月收入上限的金額。
5. 然而，根據立法會第三常設委員會對第 10/2011 號法律作出的第 3/IV/2011 號意見書，可知澳門公共房屋主要分為社會房屋及經濟房屋兩大類，社會房屋用於租予無能力承擔房屋市場租金的貧困戶，而經濟房屋則用於出售予具一般經濟能力但不足以在私人市場購置房屋的家團。
6. 上述意見書第 4.5.2 項進一步確認，政府建造經屋之目的是協助具特定收入水平及財產的本澳居民解決住房問題，“促進發展符合澳

門特別行政區居民的實際需要及購買力的房屋供應”。《原經屋法》設立收入和資產的限制，是該法在取得經屋條件方面引入最重要的變化之一，直接決定了經屋受益人的範圍。

7. 《原經屋法》第 3 條規定的補充性原則，落實了上述限制設立的目的，將經濟房屋與社會房屋和私人市場房屋的政策銜接起來，讓低於收入標準下限者可居住社屋；具有一定經濟能力並符合收入上下限和資產上限標準者可以購買經屋；而超過上限者可以從私人市場購買房屋。
8. 上述法律規定的原則在續後兩次修改中均予以維持，並未作任何修改。
9. 因此，自 2013 年 3 月份公佈首個訂定申請購買經屋獨立單位申請人每月總收入上下限的第 43/2013 號行政長官批示開始，行政當局一般都會選擇與社屋收入上限無縫銜接，以審批社屋申請的要件之一——收入上限的金額作為審批經屋申請的要件之一——收入下限金額。
10. 然而，不難發現，在 2014 年至 2019 年期間，社屋的上限金額從第 167/2014 號行政長官批示訂定二人家團的每月總收入上限金額的 13,860 澳門元，一直提升至 2017 年公佈的第 368/2017 號行政長官批示訂定的上限金額為 17,360 澳門元。
11. 在相同期間內，經屋申請人的每月總收入的限額並無進行任何調整，一直維持在 2014 年公佈的第 125/2014 號行政長官批示所訂定二人家團的每月總收入下限金額的 13,210 澳門元。
12. 直至 2019 年第 138/2019 號行政長官批示修定社屋二人家團的每月總收入上限金額至 17,680 澳門元，才透過第 169/2019 號行政長官批示，將經屋二人家團的每月總收入下限調整至相同的金額。
13. 因此，並不存在此部份投訴內容的擔憂。

14. 顯然地，投訴似乎將《經屋法》第 16 條對申請審批前提要件與第 32 條關於經屋獨立單位售價標準混淆，正如前述，兩者並無法律上的強制掛鉤關係，只是行政當局在執行後者條文並考慮受惠人購買力的標準時，在政策上行使其裁量權，一般以公佈售價當時的社屋二人家團每月總收入的上限金額或經屋二人家團每月總收入的下限金額，作為具體計算方式的參數之一而已。

*

三、 關於新城 A 區 B4、B9、B10 地段經濟房屋的補貼比率

1. 投訴內容指現時經屋售價大幅上升，同期樓宇價值指數下跌的情況下，第 57/2024 號行政長官批示訂定的補貼比率分別為 64.4%、64.5%、64.4%，比之前的要高，質疑該數值之合理性。
2. 根據《舊經屋法》第 40 條規定，不可轉讓的期間屆滿後可出售有關經屋獨立單位，但須向房屋局繳付補價(C)，有關計算公式為〔補價(C)=補價時由財政局稅務評定的單位價格(Vf) x 單位補貼比率(Rb)〕；當中，單位補貼比率(Rb)=〔(最初單位出售時由房屋局評定的市場價格(Vmf) - 單位的買入價(Pc)) / 最初單位出售時由房屋局評定的市場價格(Vmf)〕 X 100%。
3. 眾所周知，補價時由財政局稅務評定的單位價格(Vf)及最初單位出售時由房屋局評定的市場價格(Vmf)的選擇均無法律強制性規定，純屬行政當局自由判斷的權力範圍。
4. 正如立法會第三常設委員會在第 3/IV/2011 號意見書第 4.5.6 點對補貼比率作出的說明：“基於取得人在購買經濟房屋時享有政府給予的補貼，以解決其住房問題，而非讓取得人轉讓房屋圖利……”、“要求的轉售補價，即最初售價與轉售價的差額的一部分，會再用於建造經濟房屋，這是一種善用資源的做法”。
5. 因此，補貼比率實質上是行政當局在善用公共資源上的平衡考量，

而非僅僅考慮經屋申請人的利益。

6. 事實上，補貼比率只會在經屋取得人在改變經屋的自住用途，轉售時用作補償計算用。
7. 既然房屋局於 2024 年 4 月 8 日發佈之新聞稿已清楚列明涉案新城 A 區 B4、B9、B10 地段經屋補貼比率的公式為〔（單位市場價－單位出售價）／單位市場價〕X 100%，且有關單位市場價係透過聘請 3 間專業物業估值公司進行估價，再經局方綜合評定而訂出。
8. 而一直以來，經屋獨立單位的補貼比率都是透過聘請 3 間專業物業估值公司進行估價並結合多項因素綜合考慮評定而得出的，具有一定的客觀性。
9. 因此，指摘行政當局違反法律規定，尤其是《舊經屋法》第 40 條之規定就毫無道理了，亦難以質疑行政當局在行使裁量權時採用相對客觀的評估手段的合理性。

*

四、關於新城 A 區 B4、B9、B10 地段經濟房屋售價公佈之時間

1. 投訴內容不滿行政當局未有在 2019 年開展新城 A 區 B4、B9、B10 地段經屋的申請時沒有公佈售價，導致 2024 年透過第 57/2024 號行政長官批示公佈售價時，要以最新的二人家團的每月總收入下限 19,270 澳門元，而非以 2019 年的經屋二人家團的每月總收入下限 17,680 澳門元作為計算基礎，質疑當中的公平性。
2. 事實顯示，行政當局自《原經屋法》生效之後，一直都有公佈經屋售價及補貼比率的計算方式及考量基礎，包括新城 A 區 B4、B9、B10 地段經屋在內。
3. 事實上，無論是新、舊《經屋法》第 20 條均有規定，當確定申請單位的位置、數量及類型，就可開展及發佈經屋申請的公告。
4. 至於經屋獨立單位售價的訂定及公佈之時間，法律並未明確規定，

但無論新、舊《經屋法》第 31 條至第 36 條均規定，買賣預約合同、許可書等重要法律文件均必須載有單位的售價；而買賣預約合同僅在完成地基工程後方可訂立，如有地庫層或裙樓，則單位的買賣預約合同僅在該地庫層或裙樓的結構工程完成後方可訂立。

5. 換言之，行政當局在有關經屋完成地基工程後至與經屋申請人簽訂上述法律文書之前，必須確立並公佈相關經屋獨立單位的售價。
6. 因此，未見法律有強制規定經屋售價的訂定及公佈與發佈有關開展經屋申請的公告的先後次序，只要不妨礙上述法律所規定的諸如買賣預約合同、許可書等重要法律文件上所載內容，對於該等行政活動的適當時刻均屬行政當局自由裁量權範圍。
7. 另外，根據調查事實所顯示，雖然在行政當局透過行政長官批示調整社屋收入上限及經屋收入下限的半年至一年之內，往往會發佈開展新一輪的取得經屋一般性申請的公告，但為著保障經屋申請人的權利，當中往往會特意規定上一期或數期的申請審批條件——每月總收入上下限及資產淨值所適用的具體行政長官批示，且往往不會是最近一次作出調升上下限金額的行政長官批示。
8. 可見，在申請審批的條件方面，行政當局往往採取較有利經屋申請人的收入下限作為審批標準。
9. 事實上，行政當局在過往公佈的所有經屋獨立單位售價，均是以公佈售價當時正在生效的有關訂立經屋申請人每月總收入上下限和資產淨值上限金額作為購買能力的計算的基礎，從未以申請期間或更早時間所生效的經屋收入下限額作為計算基礎。
10. 然而，必須重申，行政當局在考量經屋售價時，必須考慮但不限於考量經屋申請人的購買能力，還需考慮包括房屋面積、收入水平、首期成數、月供樓額和一定的利率等各種綜合因素；至於考量過程中具體採取哪一年份或哪一組參數作計算基礎，以及何時公佈有關

售價，則取決於行政當局行使自由裁量的空間。

第四部份

結 論

綜合分析後，可以認定，於 2024 年 4 月 8 日公佈第 57/2024 號行政長官批示的內容，在法律適用上是符合《舊經屋法》第 14 條、第 16 條、第 17 條、第 32 條及第 40 條之規定的。

至於在涉及經屋售價及補貼比率的計算公式參數，尤其是受惠人的購買力、單位市場價格等基礎數值的採用，以及公佈經屋售價時間的適當選擇，在不妨礙相關重要法律文件訂立的前提下，則屬行政當局自由裁量權範圍。

面對是次質疑經屋售價的社會聲音，已見行政當局及相關部門立即作出積極回應，透過發佈新聞稿、實例、公式及圖文包等不同方式，向公眾解釋經屋售價及補貼比率的具體計算方式，確認有關計算方式的合法性。

值得一提的是，立法會第一常設委員會作出的第 3/VI/2020 號意見書第 5.3 點中清楚載明，立法者希望透過修法，將《舊經屋法》中有關經屋獨立單位出售價格的制度，用成本標準替代購買力標準，因為考慮到諸如申請人購買力和樓宇座落地點和朝向等均包含了一定的主觀性，會使出售價格與實際成本不一致，而改為使用與成本相關的標準或因素來定價，則會更客觀且易於計算，因後者具透明度及廣為人知。

因此，《新經屋法》第 32 條第 2 款已將訂定經屋獨立單位售價的標準或因素改為尤其包括批地溢價金、建築成本和行政成本。

可以預見，於 2021 年 7 月份公佈之關於取得新城 A 區 A1、A2、A3、A4 及 A12 地段經屋的售價適用的是《新經屋法》，有關售價訂定的標準將不存在申請人購買能力的考量與爭議。

廉政公署已根據《廉政公署組織法》第 4 條第 8 項及第 11 項之規定將調查結果向行政長官閣下作出報告，並建議相關負責部門多考慮前期信息的發佈與知識普及的工作，加強市民對經屋建造的目的與定位的認知，普及公眾對相關法律制度的了解。