

日暉大廈

經濟房屋
售樓說明書



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

房屋局
Instituto de Habitação

出售物業名稱：日暉大廈

地址：氹仔聚龍街

地段：“PO3A”及“PO3B”地段

物業標示編號：23333

土地性質：租賃批地

租賃期限：25年，由2013年9月4日開始計算

批地文件：刊登於2013年9月4日《澳門特別行政區公報》第36期第2組之
第51/2013號運輸工務司司長批示

發展商：澳門特別行政區政府

建築工程公司：三友建築置業有限公司

業權人：房屋局

土地總面積：2,526.00 m²

住宅單位公攤面積：7,672.90 m²

樓宇高度：59.50m

物業樓層：1座，地面層及以上共21層

住宅數量：288個

樓層安排及用途：地面層及1樓為公共停車場；

2個商舖位於地面層；

2樓為平台花園；

3樓至20樓為住宅。

材料及設備說明

單位內部

大門：實心木門

房門：空心木門

廚房內之設備：灶床

衛生間之設備：國產潔具

窗：鋁窗

廳房：

地台：國產地台磚

牆身及天花：乳膠漆

浴室及廚房：

地台：國產地台磚

牆身：國產牆面磚

天花：乳膠漆

單位外部

大廈外牆：國產外牆磚

大堂飾面：

地台：國產地台磚

牆身：國產牆面磚

天花：乳膠漆

公共走廊：

地台：國產地台磚

牆身：國產牆面磚

天花：乳膠漆

公共樓梯：

地台：國產地台磚

牆身：國產牆面磚及乳膠漆

天花：乳膠漆

平台花園：

地台：國產地台磚

天台：

地台：預制加筋混凝土台磚及隔熱層

升降機

數目：

住宅塔樓 3 台

公共停車場 1 台

物業管理

在具備相關條件時，將會招標聘請相關物業公司管理。

日暉大廈資料簡介

日暉大廈為澳門特別行政區政府全資興建的經濟房屋，位於氹仔聚龍街，由一幢 18 層的塔樓及 2 層高的裙樓組成。塔樓部分均為經濟房屋單位，由 18 層每層 16 個兩房單位組成，共提供 288 個兩房一廳（T2）單位。

塔樓之共用走廊是採用環保開放式走廊設計，南翼塔樓之走廊兩側運用敞開的天井設計使空氣形成高低對流，增加自然空氣流通。同時天井亦可引進天然光線到公共走廊。而北翼塔樓之走廊設計是單載走廊，兩條單載走廊之間有 7.3 米距離，天然光及自然空氣十分充足。此外，公共樓梯採用了開放式樓梯的設計，在白天，可盡量採用天然光線。

地面層及一樓的公共停車場共提供約 50 個汽車車位及約 130 個電單車車位*，地面層並設有 2 個商舖。樓宇使用中央燃氣系統。

二樓全層為供塔樓公共房屋使用之半開啟式架空共用休憩平台，在此休憩平台內設有康樂設施。在架空休憩平台之無頂蓋範圍設有綠化設施。綠化設施主要為低位綠化花槽及園林式之街燈及坐櫈，在休憩平台內提供了一個康樂設施的場地外，設有一個具園林式的綠化空間。花園平台層西面設置另一連接幸運圍的室外樓梯出入口，住客可透過此室外樓梯通往幸運圍。

* 公共停車場車位將因應實際情況作調整

☀ 日暉大廈正面外觀圖 ☀



☀ 日暉大廈背面外觀圖 ☀





日暉大廈位置圖

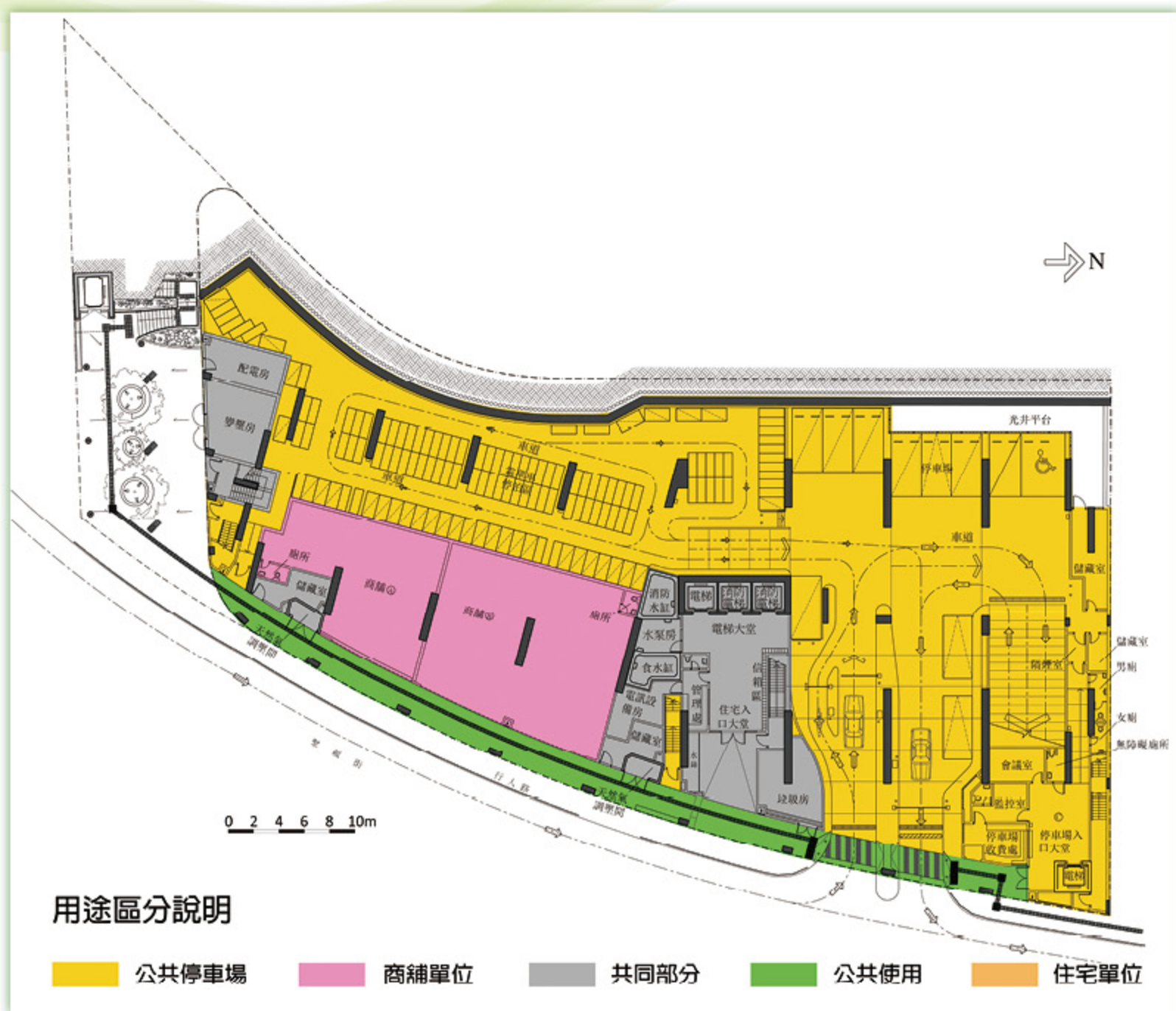


圖片只供參考

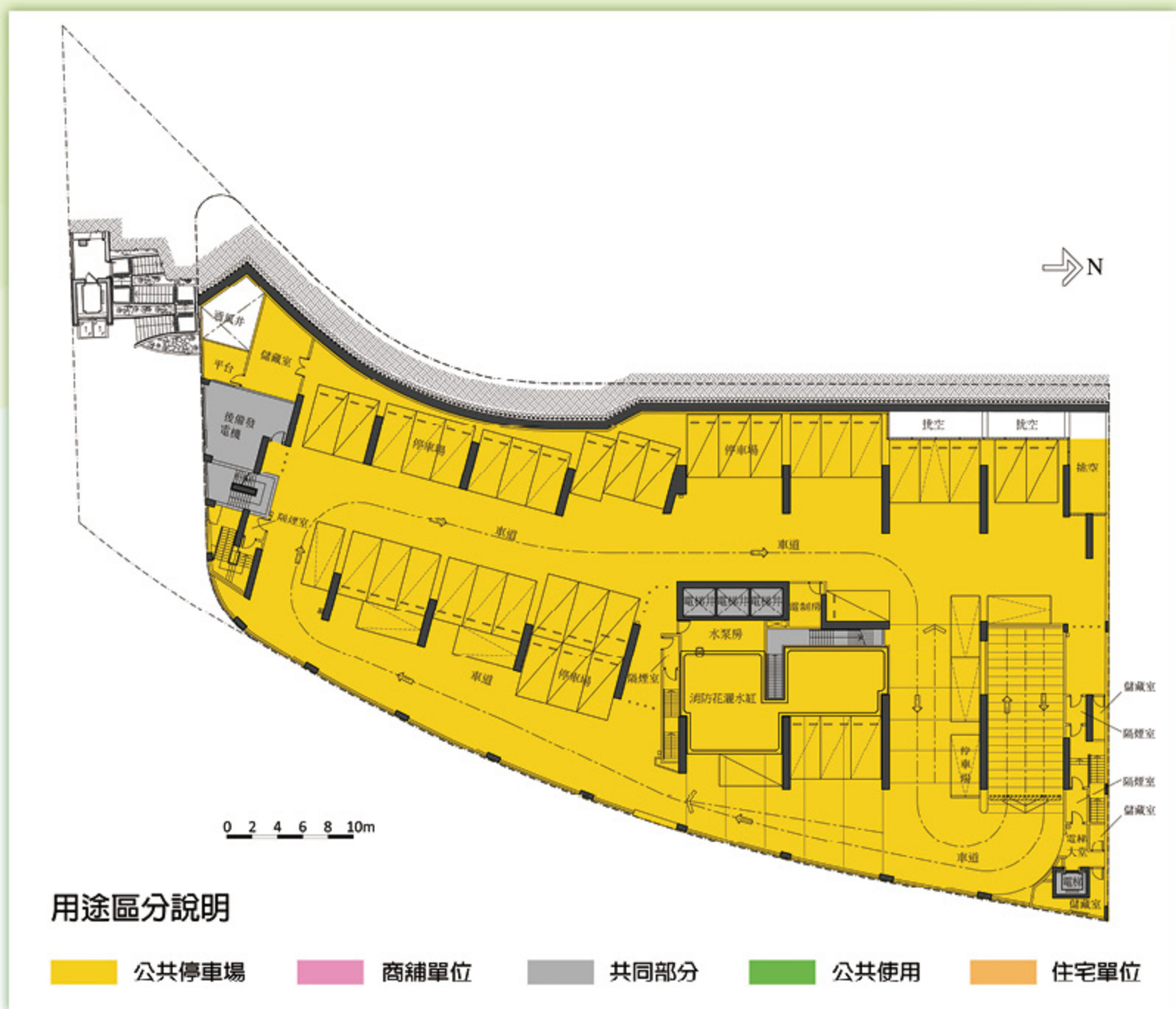
	巴士站
	學校 聖公會中學(澳門)
	社區設施
	公共停車場
	墳場



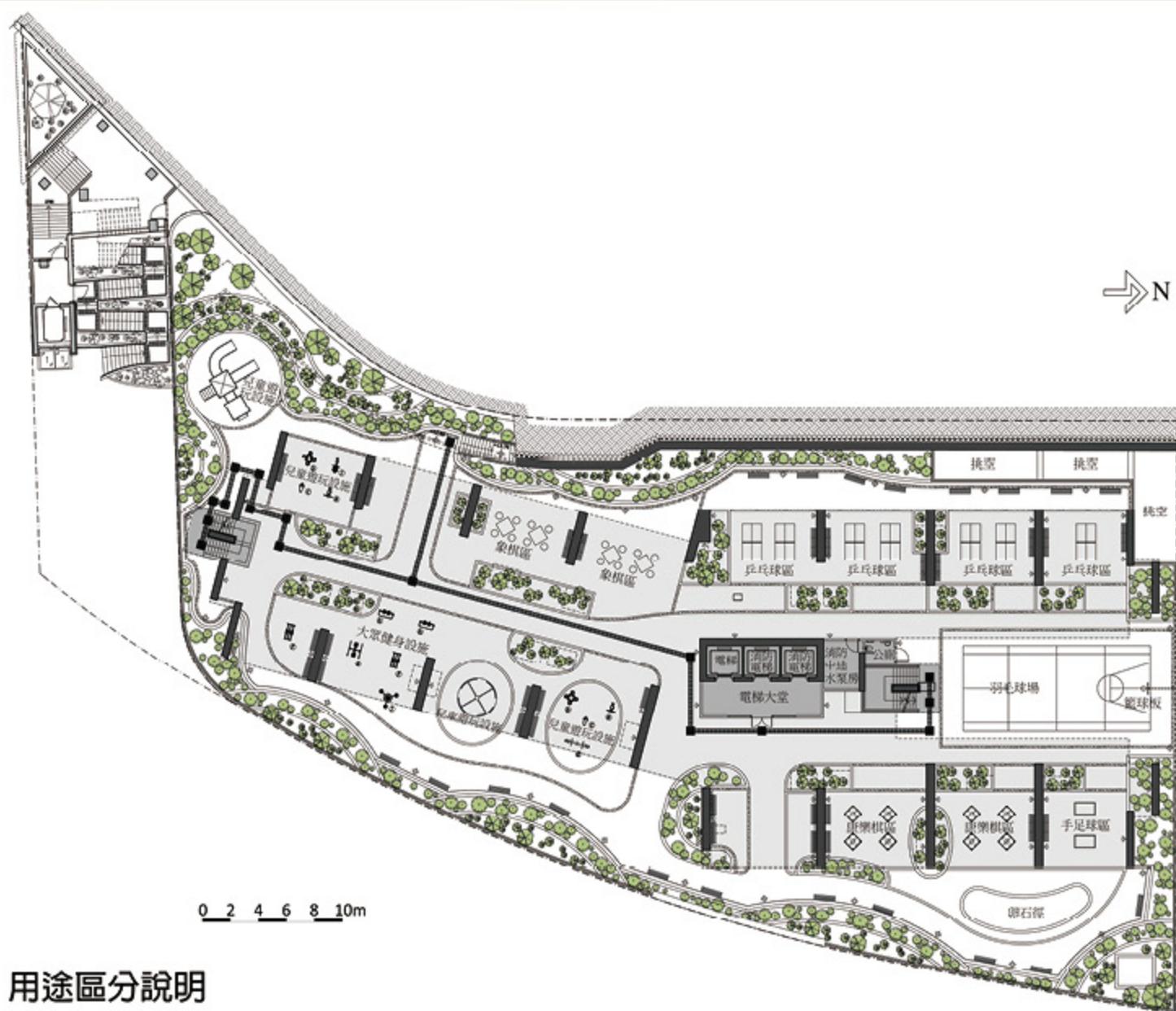
☀ 地面層平面圖 ☀



1 樓平面圖



2樓平面圖



用途區分說明

- 公共停車場
- 商舖單位
- 共同部分
- 公共使用
- 住宅單位
- 平台花園有蓋部分

☀ 3樓至20樓平面圖 ☀



用途區分說明

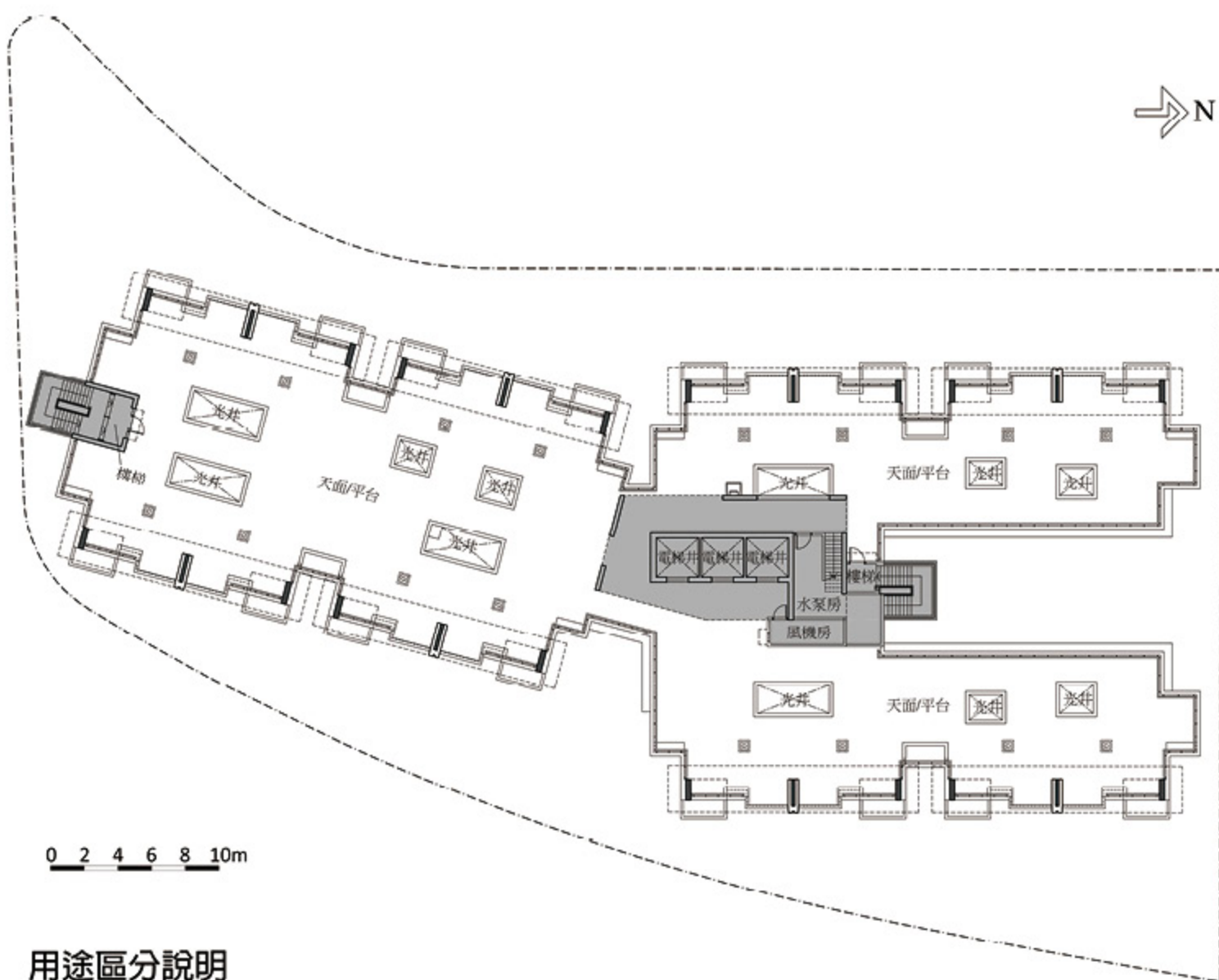
住宅實用面積

住宅實用面積

住宅共有面積





天面平台平面圖



用途區分說明

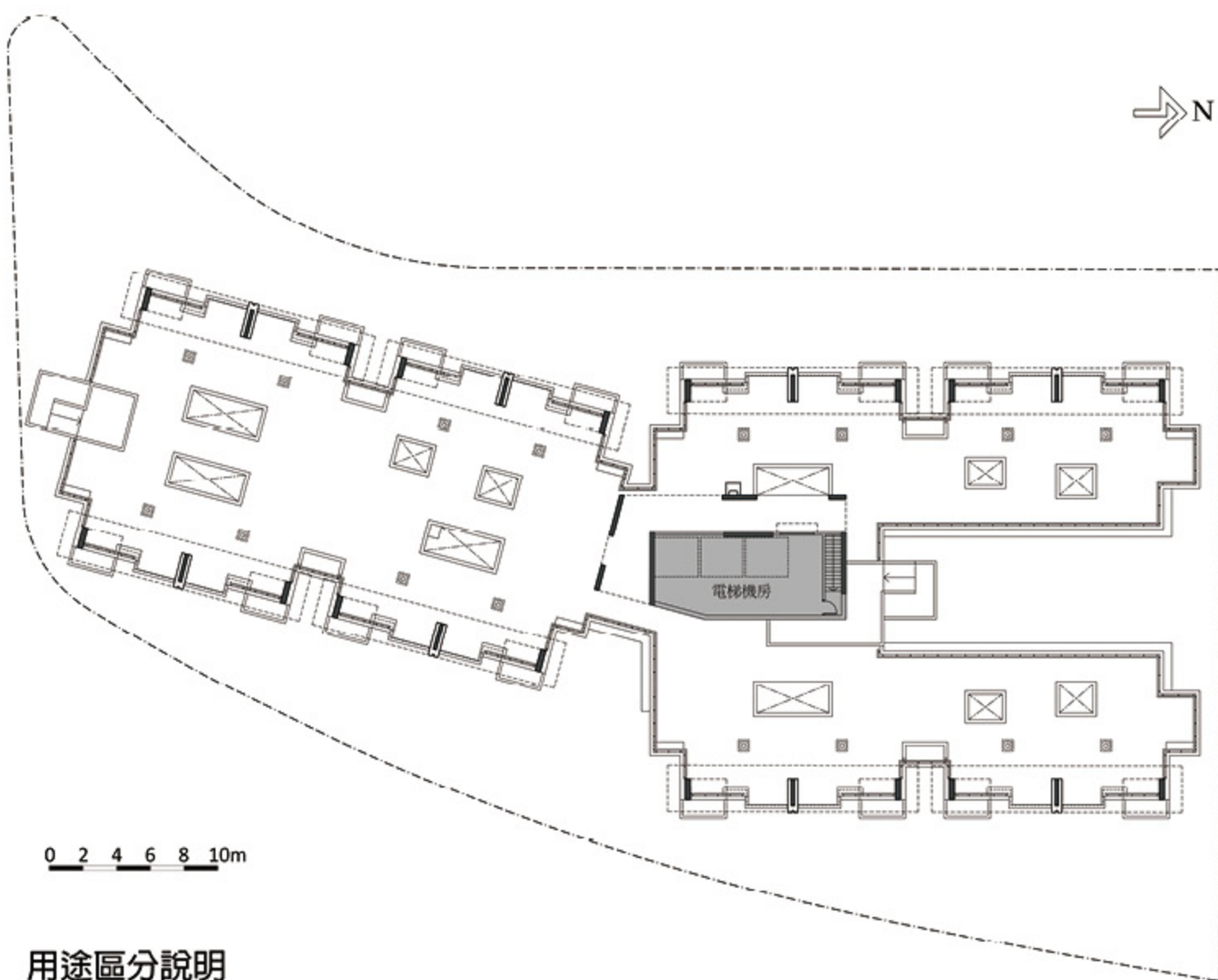
 住宅實用面積

 住宅實用面積

 住宅共有面積




天面平面圖




0 2 4 6 8 10m

用途區分說明

 住宅實用面積

 住宅實用面積

 住宅共有面積

單位面積

樓層	單位	單位類型	建築面積 (m ²)	實用面積 (m ²)
3 至 20	A	T2	78.40	50.60
	B	T2	75.38	48.65
	C	T2	75.38	48.65
	D	T2	76.29	49.24
	E	T2	76.29	49.24
	F	T2	75.38	48.65
	G	T2	72.67	46.90
	H	T2	78.40	50.60
	I	T2	74.47	48.06
	J	T2	75.38	48.65
	K	T2	72.67	46.90
	L	T2	74.68	48.20
	M	T2	74.68	48.20
	N	T2	72.67	46.90
	O	T2	75.38	48.65
P	T2	74.47	48.06	

備註：(1) 單位之建築面積以單位之實用面積除以實用比率來推算。

(2) 住宅實用比率為 64.54%。

(3) 以上單位建築面積只供參考。

購買經濟房屋單位 — 買家須知

1. **決定購買經濟房屋前須注意事項：**
 - 1.1 計算買樓的總開支，包括按揭費用及保險費等；
 - 1.2 向銀行查詢能否獲得所需的按揭貸款，計算按揭貸款額及確保貸款額在還款能力之內，並清楚明白按揭還款是一項長期負擔，亦須考慮按揭貸款利息調整時對還款能力所造成的影響；
 - 1.3 實地了解擬選購經濟房屋及其鄰近環境，包括交通和社區設施等；
 - 1.4 仔細留意售樓說明書及價目表中各項面積的資料；
 - 1.5 詳閱售樓說明書其他內容。

2. **選購經濟房屋前須注意事項：**
 - 2.1 獲甄選的取得人須按約定日期及時間前往房屋局，並須帶備申請表內全部家團成員的澳門居民身份證正本，以備讀取居民身份證晶片內的個人資料；
 - 2.2 倘獲甄選的取得人的家團組成發生變動（例如有成員已婚另組家團或逝世），房屋局中止選樓程序，並更新家團的申請資料，倘有關變動不影響組別的優先次序排列，可重新選購經濟房屋；倘有關變動影響組別的優先次序排列，房屋局終止選樓程序，獲甄選的取得人必須按現狀重新進行分組排序；
 - 2.3 倘獲甄選的取得人在約定當日的指定時間內未能帶備申請表內全部家團成員的澳門居民身份證正本，倘可於同日辦公時間內齊備，仍可獲房屋局安排於同日選購經濟房屋，惟選購經濟房屋的次序將會受影響或延誤；倘不能於同日辦公時間內齊備，在沒有合理解釋的情況下，將取消獲甄選的取得人資格。

3. **選購經濟房屋過程中須注意事項：**
 - 3.1 獲甄選的取得人會先安排於接待區等候，在該區可觀看一套以循環方式播放的關於選購經濟房屋流程及手續，以及《經濟房屋法》相關規定的講解影片；

- 3.2 獲甄選的取得人會安排前往資訊區，在該區可透過電視屏幕即時知悉可供選擇經濟房屋單位的情況；
- 3.3 獲甄選的取得人會根據在申請人排序名單的次序，逐一由房屋局職員從資訊區引領至選購區。在選定經濟房屋單位後，家團代表及其他立約人（若有）須簽署一份承諾購買確認書及於約定時間前往房屋局簽署買賣預約合同（若購買已竣工的經濟房屋大廈，可安排即場簽署買賣預約合同）；
- 3.4 需藉由按揭貸款支付樓價餘款的獲甄選的取得人，家團代表及其他立約人（若有）須於約定簽署買賣預約合同的日期前，持承諾購買確認書前往銀行申請按揭貸款（若已簽署買賣預約合同，可持有關合同前往銀行申請按揭貸款）。

4. 不依約前往房屋局選購經濟房屋的後果：

- 4.1 倘早於約定日期或時間前往房屋局，不會獲提早安排選購經濟房屋；
- 4.2 倘依約定日期，但遲於約定時間前往房屋局，仍可獲安排選購經濟房屋，惟選購經濟房屋次序將會受影響或延誤；
- 4.3 倘無合理解釋而不到房屋局選擇房屋，房屋局會於約定日期的翌日開展取消獲甄選的取得人資格的程序。有關申請人可在通知公函指定的期間內以書面向房屋局提出解釋，獲接納者可恢復取得人資格。

5. 前往房屋局但未選購經濟房屋的後果：

- 5.1 到房屋局但對提供的經濟房屋沒有作任何選擇的獲甄選的取得人，房屋局會於約定日期的翌日開展取消獲甄選的取得人資格的程序。有關申請人可在通知公函指定的期間內以書面向房屋局提出解釋，獲接納者可恢復取得人資格。

6. 簽署買賣預約合同：

- 6.1 家團代表及其他立約人（若有）須於約定日期及時間前往房屋局簽署買賣預約合同。買賣預約合同一式兩份，全部暫由房屋局保存；

6.2 於簽署買賣預約合同時，獲甄選的取得人無須繳付任何樓價。

7. 領取單位鎖匙須注意的事項：

7.1 房屋局根據預約買受人簽署買賣預約合同的次序，分批安排預約買受人前往房屋局指定的地點辦理領取單位鎖匙手續（若購買在建經濟房屋單位，須在有關經濟房屋大廈獲主管部門發出使用准照後，房屋局才會約定辦理領取單位鎖匙手續的日期）；

7.2 倘預約買受人不依約定日期及時間辦理領取單位鎖匙手續，在沒有合理解釋的情況下，房屋局將解除買賣預約合同，並發出通知公函。有關預約買受人可在通知公函指定的期間內以書面向房屋局提出解釋，獲接納者可重新辦理領取單位鎖匙手續；

7.3 房屋局會向到場的預約買受人提供裝修工程說明（包括冷氣機及窗花、露台及大門鐵閘等的安裝要求及附上相關圖示）、樓宇防盜及安全設施指引等資料，同時，預約買受人亦須簽署經濟房屋業主須知；

7.4 預約買受人須於領取單位鎖匙前向房屋局支付全數樓價。無需藉由按揭貸款支付樓價的預約買受人，以銀行本票繳付全數樓價後，房屋局會交付單位鎖匙及將一份買賣預約合同交回預約買受人保存；需藉由按揭貸款支付樓價餘款的預約買受人，以銀行本票繳付樓價首期，並由銀行將樓價餘款支付予房屋局後，才獲交付單位鎖匙。而買賣預約合同不會交回預約買受人，房屋局會將一份買賣預約合同交予銀行保存；

7.5 領取單位鎖匙時，將同時安排預約買受人辦理樓宇管理合約，屆時須支付管理費及管理按金；

7.6 領取單位鎖匙後，預約買受人應前往所購單位進行驗收，倘發現存有工藝問題，應盡快填寫維修表格作出通知。

8. 購買經濟房屋後須注意事項：

8.1 獲甄選的取得人須慎重考慮才選擇單位，在選擇單位及簽署承諾購買確認書後，不可轉換單位。倘拒絕取得或佔用所選擇的單位，將被取消獲甄選

的取得人資格；

- 8.2 倘取得人為申報家團中唯一的澳門特別行政區永久性居民，在簽署承諾購買確認書後至簽署買賣預約合同前死亡或被證實隨後無能力的情況下，可由申請表中一名符合購買單位的要件、且具行為能力的家團成員擔當立約人簽署買賣預約合同，該成員可豁免須為澳門特別行政區永久性居民的要件；
- 8.3 於簽署承諾購買確認書後至發出許可書訂立所購單位的買賣公證書（下稱“做契”）前的注意事項：
 - 8.3.1 預約買受人及所有載於申請表的家團成員都不可以任何方式成為澳門特別行政區居住用途的都市房地產、獨立單位或土地的預約買受人或所有人，例如：遺產繼承、因婚姻財產制度而取得所有權、買賣樓花等，違反者將被解除買賣預約合同；
 - 8.3.2 倘因繼承而獲移轉所購單位的合同地位，繼承人可獲豁免符合購買單位的要件而獲發許可書做契；
 - 8.3.3 倘預約買受人申請捨棄已取得的單位，可獲退回已支付款項，但需扣減債權銀行的欠款（若有）、相當於單位售價1%的行政開支；倘單位已交鎖匙，則還須扣減為恢復單位的居住條件而進行工程的預計金額；
 - 8.3.4 倘有合理解釋，預約買受人可向房屋局局長請求例外許可移轉合同地位予符合要件的澳門特別行政區永久性居民；
- 8.4 做契前預約買受人須遞交單位的火災保險單；
- 8.5 經濟房屋單位的買賣預約合同及買賣公證書可獲豁免繳交印花稅、公證及登記手續費（藉由按揭貸款支付樓價餘款的預約買受人，須繳交相關公證及登記手續費）；
- 8.6 自單位的使用准照發出的翌月首日起至不可轉讓的期間屆滿前，單位的收益享有市區房屋稅豁免。不可轉讓的期間屆滿後，倘單位仍屬首次購買者或因其死亡而移轉予未經法院裁判分居或分產的生存配偶、卑親屬或尊親屬，則市區房屋稅可獲減半。

9. 不可轉讓期的負擔的規定：

9.1 於使用准照發出之日起計未滿 6 年；

9.1.1 在證明單位的預約買受人或所有人或在例外情況下有關家團成員死亡或屬於極重度殘疾，可向房屋局申請解除不可轉讓的負擔。單位可轉售予符合要件的澳門特別行政區永久性居民，售價不可高於房屋局訂定的售價上限，該售價上限按原購入價及使用准照發出之日起所記錄的消費物價指數的變化計算；原單位取得人無須補償，新取得人的不可轉讓的期間仍按單位的使用准照發出日期後的 16 年計算；

9.2 於使用准照發出之日起計滿 6 至 16 年內；

9.2.1 可向房屋局申請解除不可轉讓的負擔。單位可轉售予符合要件的澳門特別行政區永久性居民，售價不可高於房屋局訂定的售價上限，該售價上限按原購入價及使用准照發出之日起所記錄的消費物價指數的變化計算；原單位取得人無須補償，新取得人的不可轉讓的期間仍按單位的使用准照發出日期後的 16 年計算；

9.3 於使用准照發出之日起計 16 年之後；

9.3.1 不可轉讓期結束，於首次轉移單位前，須向房屋局遞交轉讓的條件（包括買家姓名及售價）及徵詢是否行使優先權；

9.3.2 倘房屋局行使優先權，會以所有人提出的條件購入單位，並扣減所需繳付的補償；

9.3.3 倘房屋局不行使優先權，須補償，新購買者無須符合取得經濟房屋的要件，但須為澳門特別行政區永久性居民；單位轉移後，不再受自住的限制，但應維持居住用途。補償的計算公式如下：

$$C = V_f \times R_b$$

公式中的字符代表：

C：補償；

V_f：補償時由財政局稅務評定的單位價格；










R_b：單位補貼比率。

10. 處罰制度：

- 10.1 單位僅用於預約買受人或所有人及所有載於申請表的家團成員自住（實際及長期性地居住）。倘將未做契的經濟房屋單位作非居住用途，或以有償或無償方式將整個單位讓與他人居住，科處相當於有關單位最初售價的 10% 至 30% 的罰款；
- 10.2 倘將已做契的經濟房屋單位作非居住用途，或以有償或無償方式將整個單位讓與他人居住，科處相當於單位最初售價的 10% 至 40% 的罰款；
- 10.3 無論是否已做契的經濟房屋單位，倘用作部分出租，科處相當於該單位最初售價的 5% 至 10% 的罰款；
- 10.4 房屋局通知行使優先權購回單位後，所有人在沒有合理原因的情況下拒絕出售單位，科處澳門元 3,000 元至 10,000 元的罰款；
- 10.5 倘證實預約買受人曾提供有關申請要件的虛假聲明，可由房屋局主張或由法院依職權宣告買賣預約合同或買賣合同無效，並由房屋局根據法律規定轉售單位，且須承擔倘有的刑事責任；
- 10.6 當買賣預約合同或買賣合同被宣告無效時，預約買受人或所有人有權獲退回為購買單位已支付的款項；倘預約買受人或所有人因購買單位成為銀行貸款的債務人，首先須向債權銀行償還欠款，餘款則退還予預約買受人或所有人。在其收取的款項中尚須扣減：
 - 10.6.1 因佔用單位每年相當於售價 2% 的款項，作為佔用及使用單位的補償；
 - 10.6.2 相當於單位售價 1% 的款項，以抵銷房屋局所承擔的行政開支；
 - 10.6.3 為恢復單位的居住條件而必須進行的工程的預算金額；
 - 10.6.4 尚未繳交的管理費、水費、燃氣費、電費及電話費。

經濟房屋分層所有人（小業主）須知

澳門氹仔聚龍街，（“PO3A”及“PO3B”地段）日暉大廈之樓宇管理事務須受 8 月 21 日第 41/95/M 號法令及有關管理規章之約束，故此，小業主尤其注意：

-  單位裝修期間，須督促裝修工程公司或人員遵照相關建築條例、土地工務運輸局之簡單裝修工程指引、房屋局及管理公司之管理措施要求，尤其是電梯的使用安排、有序進行室內裝修、妥善處理泥頭及廢料；在星期日及公眾假期之全日，以及平日晚上 8 時至翌日早上 8 時，不得進行可產生任何騷擾噪音的工程；
-  預約買受人倘進行裝修，需向管理公司繳交裝修按金，當單位進行裝修期間或完工時，預約買受人需協助並許可管理公司人員進入單位檢查相關工程有否違反行政當局之指引或建築條例；
-  倘若有關單位之裝修工程導致公共設施損毀（如渠道淤塞），管理公司將扣除裝修按金外，餘款將由涉及當事單位支付；
-  預約買受人進行裝修時，倘進行更換浴室或廚房之飾面，需注意避免破壞防水膜，倘若因曾進行更換浴室或廚房之飾面而導致相鄰或下層單位出現滲漏，相關維修責任需由預約買受人承擔；
-  按照房屋局所制訂之「裝修工程說明」安裝閘門、花柵、晾衣架及放置冷凝器，不得違法加建（花架、簷篷、花籠、封閉露台及改動外窗外牆）或實施可影響樓宇結構、燃氣管道、供排水系統良好運作之工程；
-  不得佔用公共地方（走廊、後樓梯、水電錶房、天台及平台等）放置任何物品或加裝閘門，阻塞走火通道；
-  不得亂拋垃圾及高空擲物；
-  保持樓宇公共地方清潔、愛惜樓宇公共設施（尤其升降機及消防設備）；
-  不得進行任何對鄰居生活構成滋擾之活動（尤其噪音）；

- ☀ 如飼養狗隻者，帶狗隻外出時務必繫上狗繩及配帶口罩，操控狗隻避免對其他住戶造成滋擾或狗隻隨處便溺；
- ☀ 不得於公共走廊及梯間焚燒冥鏹；
- ☀ 不得將單位用作非自住用途；
- ☀ 遵守專營公司或供應商之燃氣使用指引及相關法例要求；
- ☀ 配合政府環保垃圾分類政策。

同時，亦應按時繳交管理費，注重睦鄰關係並配合管理公司執行樓宇管理工作，如小業主尚有任何疑問，歡迎向房屋局查詢，以免誤觸犯法例而招致損失。

☀ 經濟房屋分層所有人（小業主）之義務 ☀

分層所有人之義務	法律依據 8月21日 第41/95/M號法令	罰款金額
☀ 不得亂拋垃圾及高空擲物。	第16條第2款b)項	1,000元
☀ 不得使用可對共有部分安全或衛生造成危險之物品（如爆炸品及易燃物品）。	第16條第2款e)項	
☀ 不得改動外窗及外牆（如安裝花架、簷篷、花籠、封閉露台、更改窗戶位置或大小）。	第16條第2款g)項	
☀ 必須按照房屋局所訂之規格和式樣安裝安全花柵及晾衣架。	第16條第2款h)項	
☀ 不得於單位內實施可影響樓宇結構、或瓦斯、水、下水道及排雨水系統良好運作之工程。	第16條第2款l)項	
☀ 不得於公共地方放置任何物品（尤其安裝閘門佔用公共地方）。	第16條第2款c)項	500元
☀ 飼養之寵物不得對他人造成滋擾。	第16條第2款f)項	
☀ 必須按照房屋局所訂之位置安放冷凝器及抽氣扇。	第16條第2款i)項	
☀ 不得在公共區域、大門及外牆張貼公告或廣告，但商業區域除外。	第16條第2款j)項	
☀ 不得欠交管理費。	第18條第2款	罰款金額相當於債務金額

注意重要事項：根據8月21日第41/95/M號法令第18條第3款規定，如連續違反不作為之義務，罰款額按日計算直至遵守法定之義務為止。

溫馨提示：如住戶對於經濟房屋的法例、管理問題、安裝規格或指引有任何疑問，歡迎向房屋局查詢。

房屋局

地址：澳門鴨涌馬路220號青蔥大廈地下L

電話：2859 4875

網址：www.ihm.gov.mo

印製日期：2016年

（本售樓說明書資料僅供參考，最終以實際交付為準）

