

# 快盈大廈

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：**快盈大廈

**地址：**位於澳門半島，鄰近俾若翰街之土地

**地段：**筷子基 E 及 F

**建築工程公司：**三友建築置業有限公司

**業權人：**房屋局

**土地性質：**租賃地

**租賃期限：**25 年，可按照適用法例連續續期

**批地文件：**第 42/2013 號運輸工務司司長批示及組成部分的附件

**土地總面積：**3,431.00m<sup>2</sup>

**住宅單位公攤面積：**13,436.30 m<sup>2</sup>

**樓宇高度：**96.45m

**物業樓層：**33 層（包括地面層 RC），及地庫 1 層

**住宅數量：**436 個

**樓層安排及用途：**地庫為技術層

地面層設有 10 個商舖單位；

1 樓 - 2 樓為公共停車場；

3 樓為 2 個社會設施單位；

4 樓為平台花園；

5 樓 - 32 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：電鍍鋁窗框玻璃窗

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：國產牆磚

天花：乳膠漆

## 機電設施

升降機：

數目：

住宅塔樓 6 台（中國製）

社會設施 3 台（中國製）

公共停車場 2 台（中國製）

## 單位外部

大廈外牆：國產外牆紙皮石

大堂飾面：

地台：國產地台磚

牆身：國產牆磚

天花：鋁金屬

公共走廊：

地台：國產地台磚

牆身：國產牆磚

天花：乳膠漆

公共樓梯：國產紙皮石及乳膠漆

平台花園：

地台：國產廣場磚

天台：

地台：國產水泥磚及隔熱層

## 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。





## 快盈大廈資料簡介

快盈大廈經濟房屋由澳門特區政府全資興建，位於澳門筷子基鄰近俾若翰街，由單一座樓宇組成，地面層及以上樓層為 33 層，地面層以下設有地庫層 1 層，共提供 436 個經濟房屋單位，分別是兩房一廳 (T2) 單位有 336 個，三房一廳 (T3) 單位有 100 個。

地庫為設備層，設有消防儲水池及消防泵房，地面層設有多個商舖單位，1 樓及 2 樓為公共停車場，提供逾 100 個汽車泊位及逾 100 個電單車泊位，3 樓為社會設施，包括失智症長者及家屬支援中心及文化創意產業場地，4 樓為平台花園，5 樓至 32 樓為住宅層。

此外，區內有街市、學校及衛生中心，日常生活設施俱備，鄰近筷子基巴士總站，多條路線通達高士德、新馬路、南灣、媽閣及氹仔等，交通便利。











# 地面層平面圖



## 用途分區說明：

- 商業實用面積
- 社會設施實用面積
- 公共停車場實用面積
- 共有面積

0 2 4 6 8 10M





# 1樓平面圖



## 用途分區說明：

- 社會設施實用面積
- 公共停車場實用面積
- 共有面積

0 2 4 6 8 10M





## 2樓平面圖



### 用途分區說明：

- 社會設施實用面積
- 公共停車場實用面積
- 共有面積

0 2 4 6 8 10M

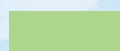





### 3 樓平面圖



#### 用途分區說明：

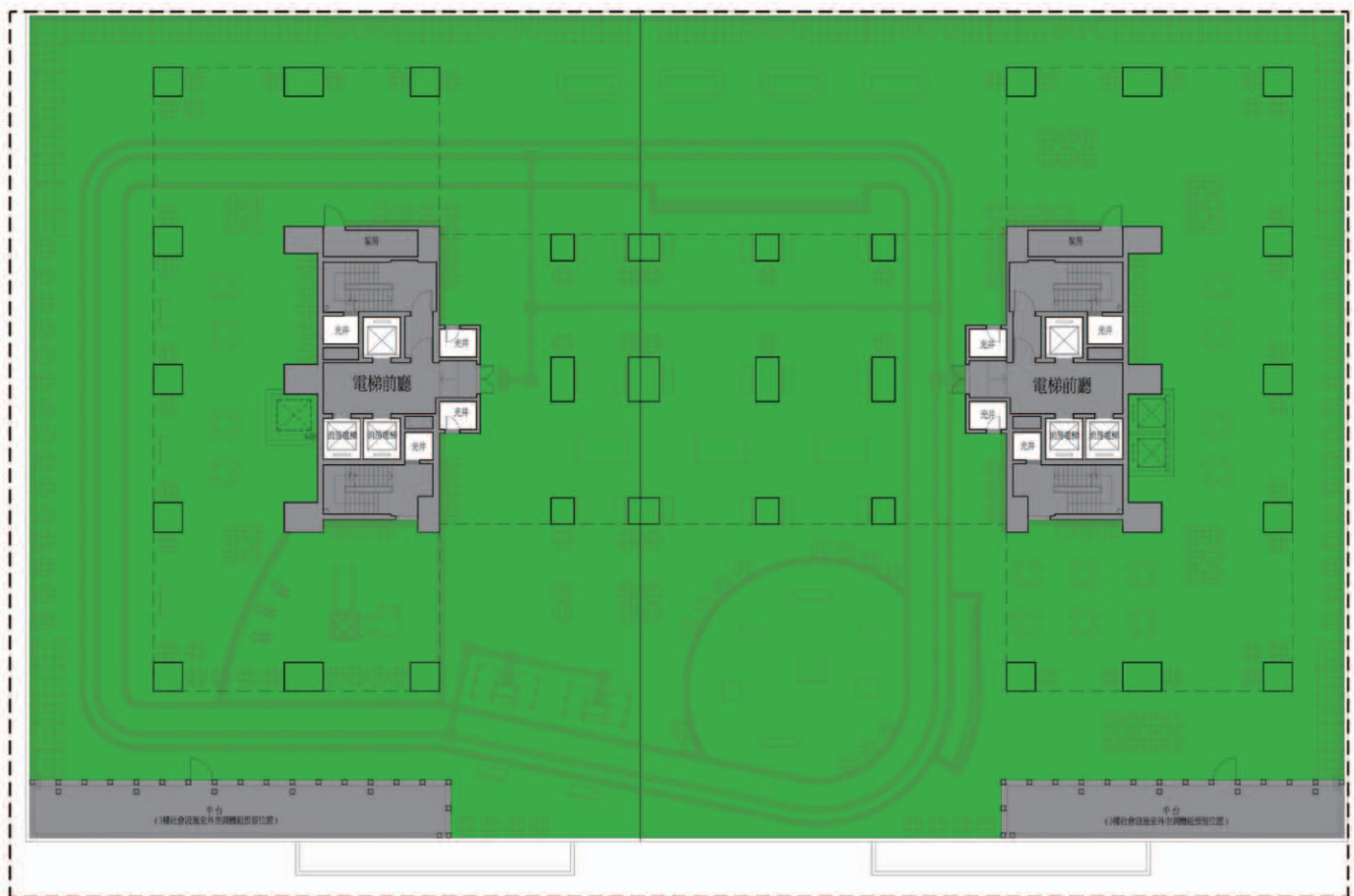
-  社會設施實用面積
-  共有面積

0 2 4 6 8 10M





## 4 樓平面圖



### 用途分區說明：

- 共有面積
- 平台花園面積

0 2 4 6 8 10M









## 單位面積

樓層	單位	單位類型	建築面積 (平方米)*	實用面積 (平方米)
5-27	A	T2	72.73	44.52
	B	T2	72.73	44.52
	C	T3	91.93	56.27
	D	T2	76.54	46.85
	E	T3	92.80	56.80
	F	T3	92.34	56.52
	G	T2	76.54	46.85
	H	T3	91.47	55.99
	I	T2	78.09	47.80
	J	T2	77.16	47.23
	K	T2	77.16	47.23
	L	T2	75.82	46.41
	M	T2	75.82	46.41
	N	T2	77.16	47.23
	O	T2	72.73	44.52
	P	T2	72.73	44.52
Q	T2	77.16	47.23	
R	T2	77.85	47.65	
28-29	A	T2	73.70	45.11
	B	T2	73.70	45.11
	C	T3	91.93	56.27
	D	T2	76.54	46.85
	E	T3	92.80	56.80
	F	T3	92.34	56.52
	G	T2	76.54	46.85
	H	T3	91.47	55.99
30-32	A	T2	73.70	45.11
	B	T2	73.70	45.11

\* 備註：單位建築面積之計算方法是以相關單位之實用面積除以實用比率 (61.21%) 來推算，以上單位建築面積只供參考。



# 5樓平面圖



## 用途分區說明：

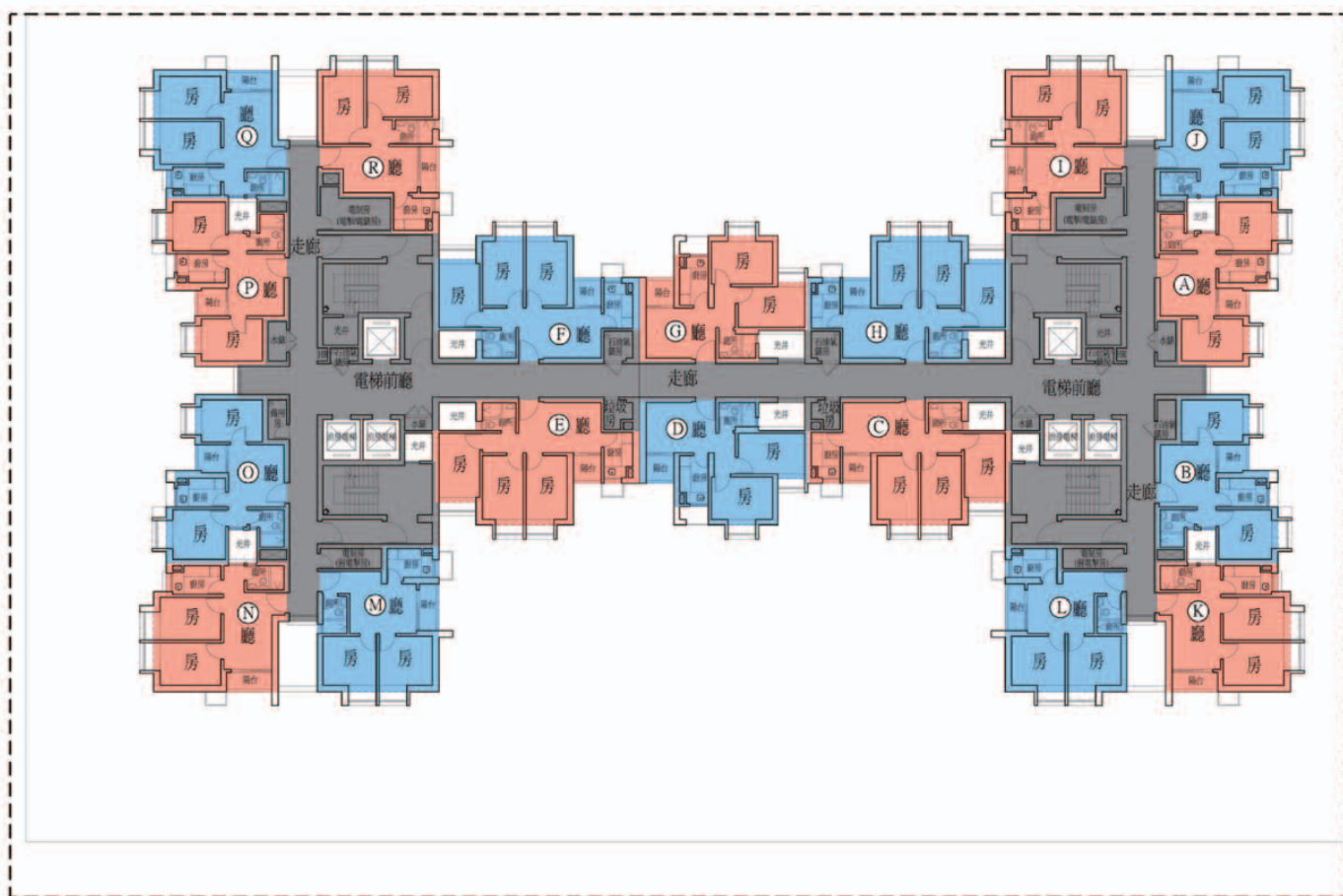
- 住宅實用面積
- 住宅實用面積
- 共有面積

0 2 4 6 8 10M





## 6 至 27 樓平面圖



### 用途分區說明：

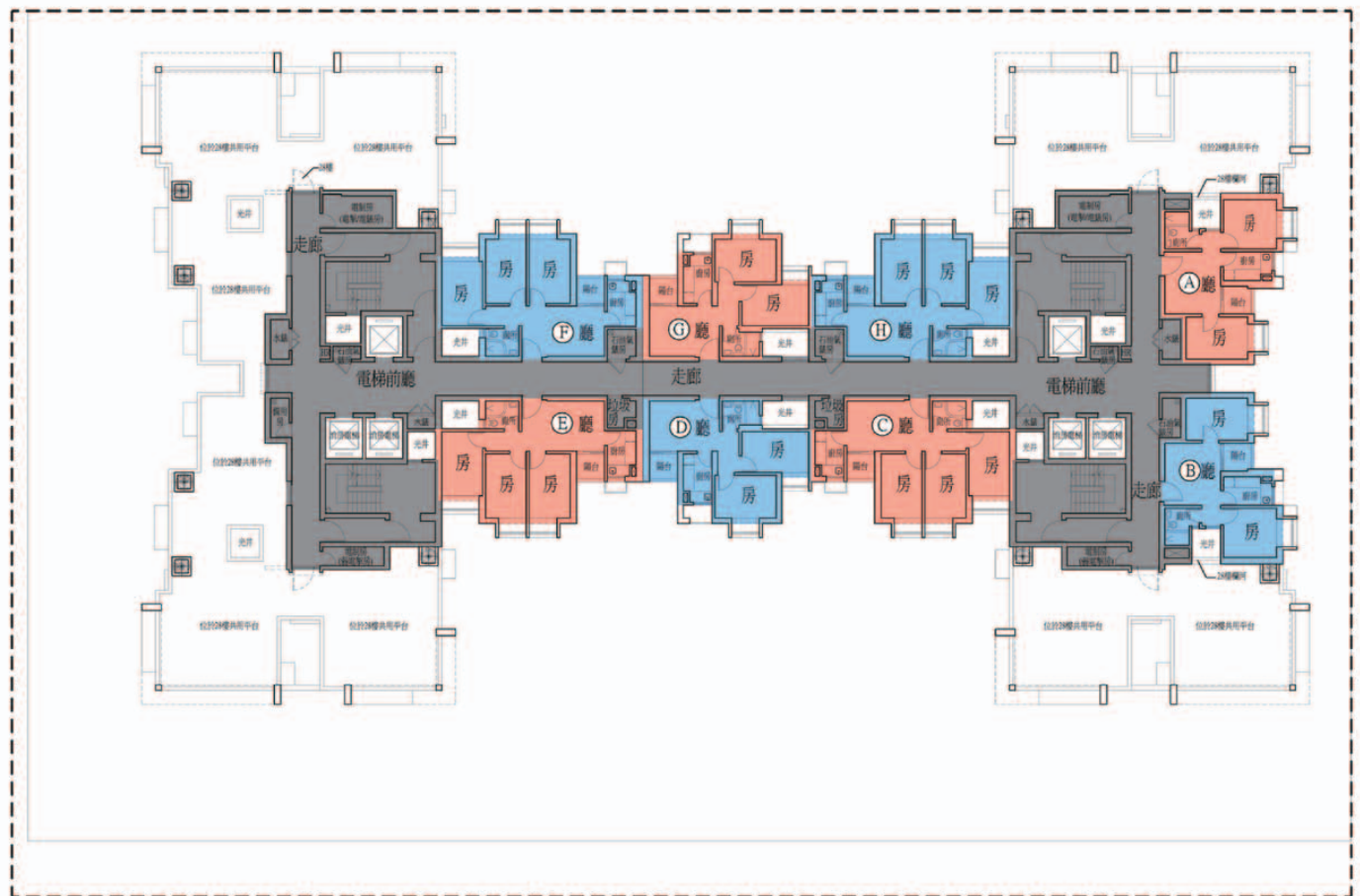
- 住宅實用面積
- 住宅實用面積
- 共有面積

0 2 4 6 8 10M





## 28至29樓平面圖



### 用途分區說明：

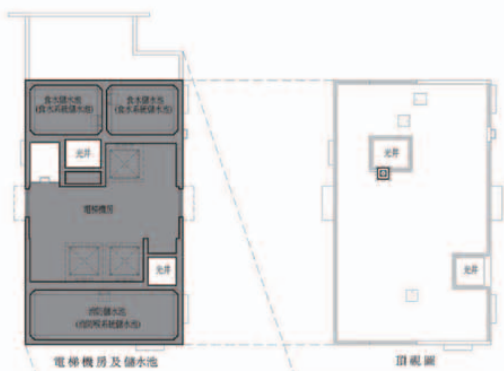
- 住宅實用面積
- 住宅實用面積
- 共有面積

0 2 4 6 8 10M



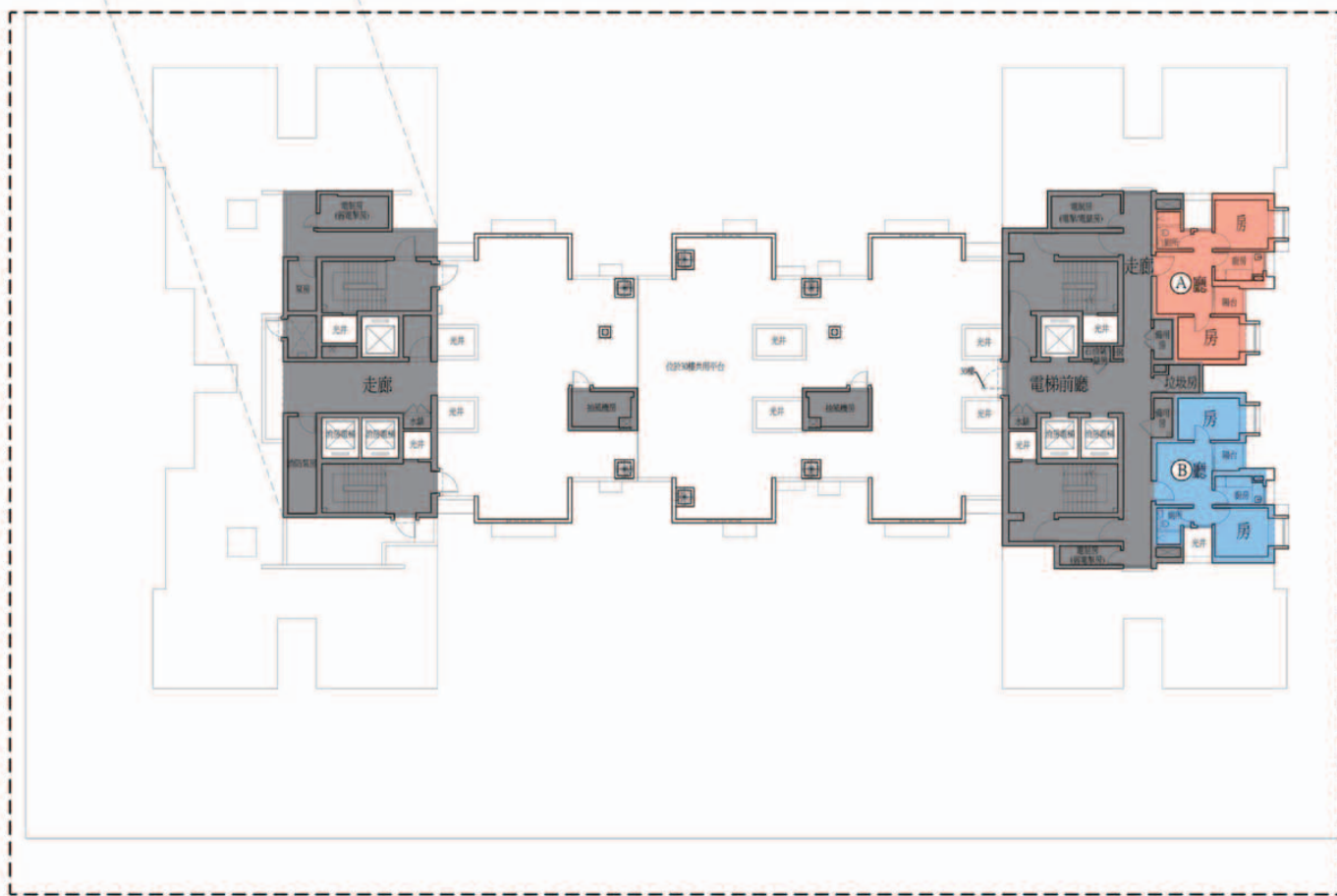


# 30 至 32 樓平面圖



## 用途分區說明：

- 住宅實用面積
- 住宅實用面積
- 共有面積





# 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 獲甄選的家團代表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 倘獲甄選家團的組成發生變動（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及重新計分，如計分後排序不變，可重新選購經濟房屋；如計分後排序改變，房屋局終止選樓程序，獲甄選家團必須在同期輪候名單上重新排序；
- 2.3 倘獲甄選家團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，如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，惟選購經濟房屋次序將會受影響或延誤；如不能於同日辦公時間內齊備，在沒有合理解釋的情況下，將被轉排總輪候名單的末尾。



### 3. 選購經濟房屋過程中須注意事項：

- 3.1 齊備全部家團成員的澳門居民身份證正本及組成沒有發生變動的家團會安排於視聽區觀看一套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片段；
- 3.2 於等候區內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 於選購區選定經濟房屋單位後，獲甄選的家團代表及其他立約人（若有）須簽署一份承諾購買確認書。


### 4. 簽署買賣預約合同：

- 4.1 房屋局會以公函通知簽署買賣預約合同的日期及時間，獲甄選家團須依照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；
- 4.2 於簽署買賣預約合同時，獲甄選家團無須繳付任何樓價。

### 5. 繳付樓價：

- 5.1 在購買的經濟房屋大廈獲有關部門發出使用准照後，房屋局會透過公函通知預約買受人繳付樓價方式；
- 5.2 倘無需藉由按揭貸款支付樓價，預約買受人及其他立約人（若有）應於有關公函指定的期限內聯絡房屋局，以便約定繳付樓價的日期及時間。而於約定日期及時間以銀行本票繳付全數樓價後，房屋局會將一份買賣預約合同交回預約買受人及其他立約人（若有）保存；



- 
- 5.3 倘需藉由按揭貸款支付樓價餘款，由於銀行審批按揭貸款申請需時，預約買受人及其他立約人（若有）應於有關公函指定的期限內前往銀行申請按揭貸款，並在房屋局接獲相關銀行通知批准按揭貸款後，才透過公函約定預約買受人及其他立約人（若有）繳付樓價的日期及時間。而於約定日期及時間只須以銀行本票繳付樓價首期，樓價餘款會由銀行直接支付予房屋局。買賣預約合同不會交回預約買受人及其他立約人（若有），房屋局會將一份買賣預約合同交予銀行保存；
- 5.4 繳付樓價後，房屋局會約定預約買受人辦理管理合約及領取單位鎖匙的地點、日期及時間。同時，房屋局會給予預約買受人裝修工程說明（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）及預約買受人於樓宇管理上須履行的義務等資料；
- 5.5 在上述指定的日期及時間，買受人首先到管理公司簽署管理合約及繳付相關費用，然後到約定地點領取鎖匙。領取單位鎖匙後，預約買受人應前往所購單位進行驗收，倘發現存有缺陷，應盡快向房屋局報告，以便作出跟進。

## 6. 不依約前往房屋局選購經濟房屋的後果：

- 6.1 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；
- 6.2 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；
- 6.3 倘遲於約定日期前往房屋局，房屋局會於約定日期的翌日將有關家團自動轉排於總輪候名單的末尾，並發出通知公函。






## 7. 前往房屋局但未選購經濟房屋的後果：

- 7.1 倘無意取得任何當時可選購的經濟房屋，獲甄選家團可轉排總輪候名單的末尾，但僅限一次，例如獲甄選家團在申請表上填寫擬認購澳門區及氹仔區兩房一廳房屋類型的經濟房屋，倘現時獲甄選可選購在澳門區的T2房屋類型的經濟房屋時，若沒有合意單位，可放棄地位，將澳門區的排名轉排於總輪候名單的末尾；當獲甄選可選購在氹仔區的T2房屋類型的經濟房屋時，若仍不選購單位，申請將從總輪候名單中除名；
- 7.2 倘不選購經濟房屋又不選擇轉排總輪候名單的末尾的獲甄選家團，房屋局會於約定日期的翌日將有關家團的地位自動轉排於總輪候名單的末尾，並發出通知公函。

## 8. 購買經濟房屋後須注意事項：

- 8.1 於簽署承諾購買確認書後，不可轉換單位，否則按放棄認購處理及從總輪候名單中除名，故獲甄選家團須慎重考慮才決定認購；
- 8.2 於認購後至簽署買賣預約合同前，若家團代表死亡或被證實隨後無能力的情況，可由表中一名符合資格而具行為能力的成員擔任家團代表簽署買賣預約合同；若家團中全部成員均非為澳門永久性居民，則可豁免此項條件，但須符合其他要件；
- 8.3 於簽署買賣預約合同後至發出許可書訂立買賣公證書(以下簡稱“做契”)前之相關事項：
  - 8.3.1 仍須遵守“於新法生效後至做契之期間內不可擁有居住用途的獨立單位，無論該獨立單位是否已出售”的規定，不符合者，將解除買賣預約合同；



- 
- 8.3.2 倘出現因繼承而引致的合同地位移轉的情況，可豁免上述要件發出許可書做契；
  - 8.3.3 倘申請捨棄已取得單位，可獲退回已支付款項，但需扣減債權銀行的欠款、相當於單位售價 1% 的行政開支；如單位已交鎖匙，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，可請求例外許可轉移合同地位予符合要件的澳門特別行政區永久性居民。

## 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 在證明單位取得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價，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價，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；

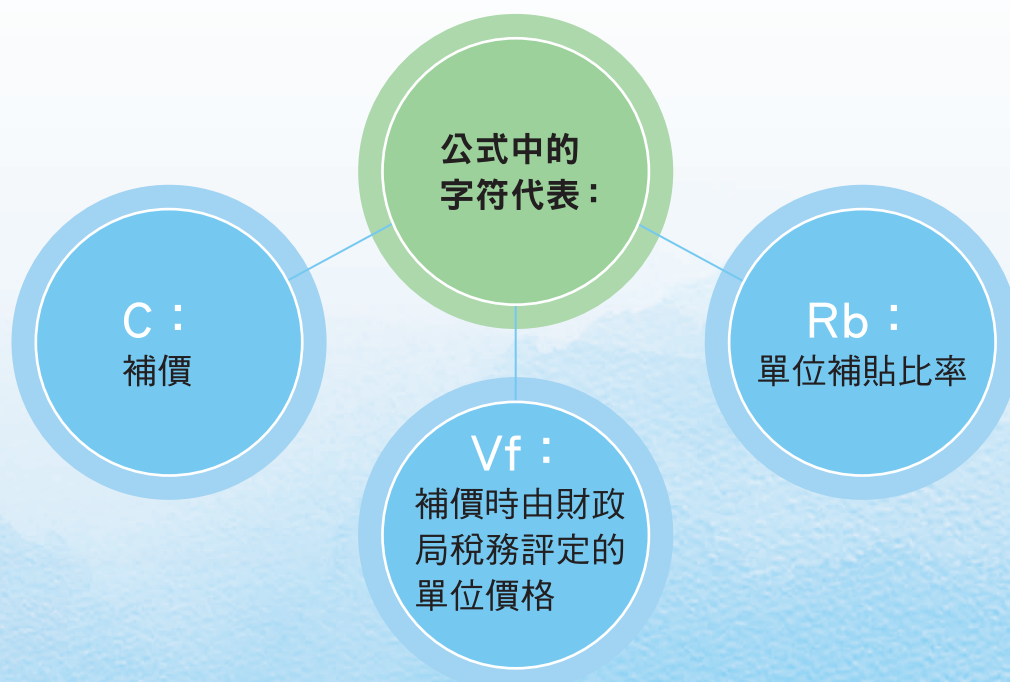




### 9.3 於使用准照發出之日起計 16 年之後；

- 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，會以業主提出的條件購入單位，並扣減所需繳付的補價；
- 9.3.3 倘房屋局不行使優先權，須補價，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。補價的計算公式如下：

$$C = V_f \times R_b$$





## 10. 處罰制度：

- 10.1 若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 若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，如用作部分出租，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，科處澳門幣3,000至10,000元的罰款；
- 10.5 如證實預約買受人曾提供有關申請要件的虛假聲明，單位的預約合同及買賣合同均屬無效，且按刑法的規定予以處罰；
- 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；如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

快盈大廈（筷子基E及F地段）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；
- 預約買受人或小業主倘進行裝修，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，預約買受人或小業主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；
- 預約買受人或小業主進行裝修時，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或小業主承擔；
- 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；亦不得於未經許可下在公共地方鋪設水、電或燃氣管道，及禁止在公共地方私自安裝閉路電視攝錄鏡頭；
  - 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。

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
<ul style="list-style-type: none"> <li>不得亂拋垃圾及高空擲物。</li> </ul>	第 16 條第 2 款 b) 項	1,000 元
<ul style="list-style-type: none"> <li>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）。</li> </ul>	第 16 條第 2 款 e) 項	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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）。</li> </ul>	第 16 條第 2 款 g) 項	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	第 16 條第 2 款 h) 項	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	第 16 條第 2 款 l) 項	



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
<ul style="list-style-type: none"> <li>不得於公共地方放置任何物品（尤其安裝閘門占用公共地方）。</li> </ul>	第 16 條第 2 款 c) 項	500 元
<ul style="list-style-type: none"> <li>飼養之寵物不得對他人造成滋擾。</li> </ul>	第 16 條第 2 款 f) 項	
<ul style="list-style-type: none"> <li>必須按照房屋局所訂之位置安放冷凝器及抽氣扇。</li> </ul>	第 16 條第 2 款 i) 項	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	第 16 條第 2 款 j) 項	
<ul style="list-style-type: none"> <li>不得欠交管理費。</li> </ul>	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號青葱大廈地下L

電話：2859 4875

網址：[www.ihm.gov.mo](http://www.ihm.gov.mo)

印製日期：2013年10月

(本售樓說明書資料僅供參考，最終以實際交付為準。)









