

被評定或待評定的不動產、緩衝區內不動產移轉的問題集

Q1：為何我的物業登記證明／物業登記書面報告（查屋紙）會被附註為“紀念物”、“具建築藝術價值的樓宇”、“建築群”、“場所”或“緩衝區”？

A1：“紀念物”、“具建築藝術價值的樓宇”、“建築群”、“場所”屬於被評定的不動產（文物）的類別，而“緩衝區”則為維護文物的周邊區域。根據第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》第 42 條第 1 款規定，凡屬被評定的不動產或位於緩衝區的不動產，應按所屬類別在其房地產標示內附註。為此，倘閣下物業屬該等不動產，則會在其物業登記上出現相應的附註。

Q2：在我的不動產之物業登記上載有被評定的不動產（文物）／緩衝區的附註，會否影響該不動產的業權狀況？

A2：不會。有關附註旨在公開該等不動產屬於法定文物／緩衝區，並不會影響閣下對該不動產的業權。

Q3：如何查閱全澳的被評定的不動產（文物）／緩衝區之名錄、位置或範圍？

A3：如欲了解具體規範，可透過以下連結查閱相關的行政法規：

- 第 1/2017 號行政法規《評定紀念物、具建築藝術價值的樓宇和設立一緩衝區》
連結：<http://images.io.gov.mo/bo/i/2017/04/rega-1-2017.pdf>
- 第 31/2018 號行政法規《被評定的不動產及其緩衝區的名錄和圖示》
連結：<http://images.io.gov.mo/bo/i/2018/47/rega-31-2018.pdf>
- 第 33/2018 號行政法規《評定荔枝碗船廠片區為場所並設定其緩衝區》
連結：<http://images.io.gov.mo/bo/i/2018/50/rega-33-2018.pdf>

同時，亦可透過文化局“文化遺產網網站”以下連結，查閱或下載“被評定的不動產及緩衝區分佈圖”（JPG 檔案，版面為 A1 尺寸）：

- 連結（澳門）：<http://www.culturalheritage.mo/cn/detail/2532>
- 連結（氹仔）：<http://www.culturalheritage.mo/cn/detail/2533/1>
- 連結（路環）：<http://www.culturalheritage.mo/cn/detail/2534/1>

Q4：被評定不動產（文物）的業權人有何權利和義務？

註：問題集的用詞務求顯淺易明，準確的法律用語及詳細內容，請查閱相關法律或行政法規。倘對內容有任何查詢，歡迎致電文化局熱線：28366866 或電郵：webmaster@icm.gov.mo 與本局查詢。

A4：被評定不動產（文物）業權人的權利和義務都在第 11/2013 號法律《文化遺產保護法》內有所規定。

文物業權人的權利包括享受稅務優惠、稅收鼓勵、財政支援計劃及其他性質的支援計劃，尤其是透過文化局提供技術建議和意見，以及維修工程支援等。

為使文物建築得到良好保存，根據上述法律第十二條的規定，業權人有義務適當使用該等不動產和定期進行維修保養以避免其破損或滅失；將不動產倘有的風險情況通知文化局；執行公共部門認為必須的工程或工作；事先以書面方式通知文化局有關出售被評定不動產或以該等不動產作代物清償的意向。同時，當有意在文物或緩衝區的不動產開展任何工程或工作前，須依法向相關職權部門（如：工務局或市政署）申請，並聽取文化局意見，獲得批准後才可進行。

Q5：屬被評定的不動產（文物），或位於緩衝區的不動產，能否進行買賣或作代物清償？在進行有關行為時，有否須遵從的手續？

A5：被評定的不動產（文物），又或位於緩衝區範圍內的不動產均可自由買賣，《文化遺產保護法》只規範有關不動產業權移轉時（如出售或作代物清償），澳門特別行政區享有優先權，可優先取得該等不動產，具體詳情如下：

● 屬被評定的不動產（文物）情況

當業權人擬出售屬被評定的不動產（文物）或以其作代物清償時，須按照《文化遺產保護法》第 40 條第 1 款規定，以書面形式通知文化局，並須提交以下資料至澳門塔石廣場文化局總部大樓，以便澳門特別行政區為取得該等不動產行使優先權。

1. 填妥及簽署由文化局提供的表格範本或自行草擬致文化局局長的通知書。如自行草擬通知書，當中應說明不動產出售或作代物清償的計劃及條件（尤其須包括價金、計劃交易時間及支付方式）的內容，或以相關文件（如：預約買賣合同等）代替該等內容；
2. 由物業登記局最近三個月內發出的物業登記證明書正本或副本（須包括標示內容及所有生效登錄證明），或查屋紙正本或副本（即物業登記書面報告）；又或最近三個月內經由“澳門公共服務一戶通”申請的查屋紙電子版列印本。
3. 業權人的身份證明文件副本。如屬個人，須遞交居民身份證、護照或其他證件；如屬法人，須遞交商業登記證明副本以及具正當性簽署文件人士的身份證明文件副本；
4. 倘不動產存有佔有、租賃或其他物權的情況，應指明及附同相關人士的聯絡資料及附上有關的合同副本，尤其是租賃合同，如果沒有，則最近的租金收據；

註：問題集的用詞務求顯淺易明，準確的法律用語及詳細內容，請查閱相關法律或行政法規。倘對內容有任何查詢，歡迎致電文化局熱線：28366866 或電郵：webmaster@icm.gov.mo 與本局查詢。

5. 詳細列明不動產倘有的負擔（如：抵押、地役權、用益權等）；
6. 不動產的補充說明（如：使用潛力或其他特別價值）；
7. 業權人或其法定代表的聯絡人資料（尤其包括聯絡電話及通信地址）。

#註：

- 所提供的資料應儘可能附同佐證文件；
- 倘有需要，文化局將另行要求補充其他資料。

● 位於緩衝區內不動產情況

就緩衝區內不動產業權的移轉，並沒有設定限制或制約等條件，尤其是《文化遺產保護法》第 29 條(五)項所指的情況，因此，當緩衝區內不動產的買賣或作代物清償時，現時不需要向文化局作出通知。

Q6：倘被評定的不動產（文物）的業權人有意出售或將其不動產作代物清償，何時可向文化局提交通知書？

A6：建議買賣雙方協議並確認不動產的交易價金或代物清償價金後，可向文化局作出有關申請。

（*注意：填寫在通知書的價金金額及其結算貨幣，必須與買賣雙方協議並確認的不動產交易價金或代物清償價金的金額及其結算貨幣一致，倘有關金額或結算貨幣不一致，將需要重新申請。）

Q7：被評定的不動產（文物）的業權人以書面方式通知文化局後，文化局何時會作出回覆？

A7：當提交的文件齊備，文化局將以書面形式向業權人發出收件回執，並自確認收齊文件當日起計 90 日內，以書面形式通知業權人關於澳門特別行政區行使優先權的決定。

倘在確認收齊文件當日起計 90 日後，仍未有發出是否行使優先權決定的文件，則推定澳門特別行政區不行使優先權，業權人即可憑收件回執，按現行法律法規辦理不動產移轉手續。

Q8：如被評定的不動產（文物）以遺產或遺贈的方式移轉，是否需要通知文化局？

A8：根據《文化遺產保護法》第 40 條及第 41 條規定，將被評定的不動產（文物）以遺產或遺贈的方式移轉，應由待分割財產管理人自管理財產開始之日起六個月內通知文化局。有關通知的內容包括：

1. 完成財產分割後已更新的物業登記資料（如更新後的查屋紙），
2. 新業權人的身份證明資料及聯絡方式。

註：問題集的用詞務求顯淺易明，準確的法律用語及詳細內容，請查閱相關法律或行政法規。倘對內容有任何查詢，歡迎致電文化局熱線：28366866 或電郵：webmaster@icm.gov.mo 與本局查詢。