

# 《分層建築物管理商業業務法》

## 諮詢總結報告

二零一五年三月

第一部份 《分層建築物管理商業業務法》 諮詢總體情況 .....	3
一、前言 .....	3
二、諮詢安排 .....	3
(一) 社會意見收集 .....	3
(二) 市民電話調查 .....	5
(三) 物管企業郵寄調查 .....	5
第二部份 關於《分層建築物管理商業業務法》 諮詢文本建議、意見摘要、意見分析7	
第一章 標的及定義 .....	7
一、    標的 .....	7
二、    定義 .....	10
第二章 分層建築物管理企業准照及技術主管准照 .....	11
一、    分層建築物管理企業准照 .....	11
二、    技術主管准照 .....	18
第三章 從事分層建築物管理商業業務的民事責任保險及擔保 .....	21
一、    民事責任保險 .....	21
二、    擔保 .....	21
第四章 從事分層建築物管理商業業務 .....	25
一、    一般原則 .....	25
二、    分層建築物管理合同 .....	25
三、    分層建築物管理企業的權利 .....	27
四、    從業期間所負的義務 .....	28

五、	技術主管的義務 .....	30
第五章	監察及處罰制度 .....	31
一、	調查及處罰的機制 .....	31
二、	處罰的種類 .....	32
三、	記錄與公佈 .....	34
第六章	過渡制度 .....	37
第七章	諮詢文本內容以外的其他意見 .....	39
第三部分	總結 .....	42

## 第一部份

### 《分層建築物管理商業業務法》

#### 諮詢總體情況

##### 一、前言

自賭權開放後，澳門的經濟持續增長，隨即帶動房地產市場的蓬勃發展。澳門市民對於“安居”的要求也越來越高，如今市民購置房產，樓宇的管理問題也會作為非常重要的考慮因素。因此坊間對於規範樓宇管理的需求聲音越來越大。

有鑒於此，房屋局制定了《分層建築物管理商業業務法》的諮詢文本，以開放的態度希望收集社會各界的意見，並於 2014 年 9 月 11 日至 11 月 9 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《分層建築物管理商業業務法》公開諮詢文本中的條文，對其進行了專業分析。

##### 二、諮詢安排

諮詢渠道主要有以下三種：社會意見收集、市民電話調查、物管企業郵寄調查。

###### （一）社會意見收集

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 2,925 本中文諮詢文本及 929 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 19 間報社刊登廣告，發出了 5 份新聞稿。諮詢期間，本局還舉辦了 7 場諮詢會，對象包括一般市民、社團及專業人士。

房屋局諮詢活動一覽表

諮詢會	日期	對象
1. 社團專場——物業管理商會專場	2014 年 9 月 19 日	澳門物業管理業商會，澳門物業管理專業人員協會
2. 社團專場——街坊總會組織物管專場	2014 年 9 月 19 日	物業管理人員
3. 社團專場——民建聯	2014 年 9 月 24 日	民建聯會員
4. 公眾諮詢會（I）	2014 年 9 月 27 日	公眾
5. 社團專場——工聯	2014 年 10 月 7 日	工聯會員
6. 公眾諮詢會（II）	2014 年 10 月 12 日	公眾
7. 社團專場——婦聯	2014 年 10 月 24 日	婦聯會員

最終，透過諮詢會、諮詢表、電郵意見、書面意見、評論節目、報章評論以及網路挖掘（傳統媒體和網路民意），共收集 313 份意見，整理後得到 1,654 條具體意見，詳細情況如下：

**社會意見**方面，共收集 164 份意見，當中諮詢會有 52 份、諮詢表有 70 份、電郵意見有 6 份、書面意見有 3 份、評論節目有 32 份和報章評論有 1 份，共整理出 1,190 條具體意見；

**傳統媒體**方面，從 106 篇報導中共整理出 371 條具體意見；

**網絡民意**方面，共收集到 43 份意見，當中新浪微博有 20 份、網絡論壇有 14 份、Facebook 有 8 份和 YouTube 有 1 份，整理出 93 條具體意見。

## （二）市民電話調查

為主動收集市民意見，本局委託學術機構進行了《分層建築物管理商業業務法》的市民電話調查。

在調查期間，訪問員最終一共打出電話 49,844 次，合計使用電話號碼 9,297 個，結果成功完成個案 1,001 個，訪問中途拒訪或部分完成 214 個，合共拒訪 602 個。是次調查成功完成 1,001 個訪問，每份電話問卷平均需時 23 分鐘。

問卷主要分為四部份：第一部份為被訪市民的相關背景資料；第二部分為被訪市民對《分層建築物管理商業業務法》的認知程度；第三部份是被訪市民對《分層建築物管理商業業務法》的處罰制度意見；第四部份是被訪市民對分層建築物管理企業的義務內容同意程度。

問卷中的問題皆以 5 點李克特量表（Likert Scale）本進行收集，1 代表最低評價（如非常不同意、非常不足夠）；5 代表最高評價（如非常同意、非常足夠）。

## （三）物管企業郵寄調查

為主動收集業界意見及了解業界現狀，本局委託了學術機構進行了《分層建築物管理商業業務法》的物管企業郵寄調查。

企業問卷以紙本的樣式及郵寄方式進行調查，本次郵寄調查一共發放 1,153 份調查問卷。截至 2014 年 12 月 5 日，共回收了 62 份問卷；當中 18 份問卷為空白問卷或沒有完成的問卷，即實際成功收回的問卷只有 44 份。

問卷主要分為六部份：第一部份為被訪者的相關背景資料；第二部分為被者對《分層建築物管理商業業務法》的認知程度；第三部份是被訪者對《分層建築物管理商業業務法》的處罰制度意見；第四部份是被訪者對《分層建築物管理商業業務法》的同意程度；第五部份是被訪者對分層建築物管理合同的內容及所附文件的同意程度；第六部份是被訪者對分層建築物管理企業的義務內容的同意程

度。

以上各問題皆以 5 點李克特量表（Likert Scale）本進行收集，1 代表最低評價（如非常不同意、非常不足夠）；5 代表最高評價（如非常同意、非常足夠）。

## 第二部份

### 關於《分層建築物管理商業業務法》

#### 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 標的及定義

#### 一、 標的

《分層建築物管理商業業務法》諮詢文本（下稱“諮詢文本”）建議法規的標的為“規範在澳門特別行政區准入和從事分層建築物管理商業業務及技術主管職業”。

#### 意見摘要

諮詢期間收到的意見<sup>1</sup>大部分都認同“有需要立法規範分層建築物管理企業及技術主管”；市民電話調查<sup>2</sup>和物管企業郵寄調查<sup>3</sup>中，結果均傾向於同意“政府有需要立法規範分層建築物管理企業”及“政府有需要立法規範管理企業的技術主管”。

---

<sup>1</sup> “諮詢期間收到的意見”是指，諮詢期間，房屋局透過諮詢會、諮詢表、電郵意見、書面意見、評論節目、報章評論以及網路挖掘（傳統媒體和網路民意）收集的意見。

<sup>2</sup> “市民電話調查”是指，為主動收集市民意見，房屋局委託學術機構進行《分層建築物管理商業業務法》市民電話調查收集的意見。

<sup>3</sup> “物管企業郵寄調查”是指，為主動收集市民意見，房屋局委託學術機構進行《分層建築物管理商業業務法》物管企業郵寄調查收集的意見。

諮詢期間亦收到了一些關於“政府對管理員作出規範”的意見，認同和不認同的約各占一半；市民電話調查和物管企業郵寄調查中，結果均傾向於同意“政府對管理員作出規範”。

此外，諮詢期間還收到了少量關於“自管樓宇”的意見，關注自管樓宇是否需要規管；物管企業郵寄調查中，亦有意見認為自管樓宇應納入法例規管之內。

## 意見分析

諮詢期間收到的意見、市民電話調查和物管企業郵寄調查都顯示“立法規範分層建築物管理企業及技術主管”符合社會的期望，本局將繼續推進這方面的立法。

### 政府對管理員作出規範

對於是否需要對管理員做出規範的問題，諮詢期間收到的意見分歧較大，而市民電話調查和物管企業郵寄調查結果傾向於同意，這可能和後者徵詢意見時並未提到一些背景資料也有關係。

根據《中華人民共和國澳門特別行政區基本法》（下稱《基本法》）第 129 條第 1 款<sup>4</sup>，職業准入制度（即發牌）的建立必須符合“公平合理的原則”<sup>5</sup>。建立職業准入的“合理性”通常取決於該職業的專業性，即對特定學歷和專業知識及能力的要求，例如從事律師業必須具有澳門的大學的法學士學位及完成律師業實習<sup>6</sup>；從事會計業必須具有本地區獲取第十二年級的程度以及強制考試成績合格<sup>7</sup>；從事房地產中介行業必須合格完成高中教育以及通過由主管實體舉辦的房地產

---

<sup>4</sup> 第 129 條第 1 款規定：“澳門特別行政區政府自行確定專業制度，根據公平合理的原則，制定有關評審和頒授各種專業和執業資格的辦法。”

<sup>5</sup> 參見立法會第一常設委員會第 4/V/2014 號意見書（事由：《都市建築和城市規劃範疇的資格制度》法案）第 5 頁至第 7 頁。

<sup>6</sup> 第 31/91/M 號法令核准之《律師通則》第 19 條第 1 款。

<sup>7</sup> 第 72/99/M 號法令核准之《會計師通則》第 4 條第 2 款和第 3 款。



中介業務職業技能鑒定<sup>8</sup>。

管理員從事的主要是執行性質的工作，學歷和專業知識及能力的要求和其他有職業准入的範疇存在一定的距離，且考慮到管理企業與業主亦可透過僱傭勞動合同與管理服務合同對管理員作出規範與管理，在聽取社會與業界意見後，本局認為，在不影響現有從事管理員業務的人員的就業權的前提下，加強對他們的培訓，以提高服務質素，這或許是一個更好的選擇。

### 自管樓宇

法規建立的是職業准入制度，“自管樓宇”的情況中，“管委會”並非從事分層建築物管理的商業企業，“管委會”成員所作的也不是樓宇管理的職業行為，而是對屬其所有之財產進行管理。《基本法》第 6 條規定：“澳門特別行政區以法律保護私有財產權。”《澳門民法典》第 1229 條規定所有權人對屬其所有之物享有全面及排他之權利<sup>9</sup>；對於共有物，該法典第 1304 條第 1 款規定：“…管理權屬全體共有人所有，任何共有人均可單獨作出為保存共有物所需之行為，而其他管理行為則須全體共有人共同作出”；至於分層建築物，《澳門民法典》第 1330 條及後續條文更是巨細無遺的規定了分層所有權人對分層建築物管理的權利。

因此，職業准入的建立，不應該剝奪分層所有人對分層建築物的管理權。

要強調的是，“諮詢文本”建議的法律不適用於“自管樓宇”，這並不意味著“自管樓宇”不受法律規管。“自管樓宇”仍然受現行《澳門民法典》關於分層建築物管理制度（第 1327 條至第 1372 條）規管，在將來制訂《分層樓宇共同部分管理法律制度》後，該法亦將適用於“自管樓宇”。

---

<sup>8</sup> 第 16/2012 號法律（房地產中介業務法）第 12 條。

<sup>9</sup> “物之所有人，在法律容許之範圍內及在遵守法律規定之限制下，對屬其所有之物享有全面及排他之使用權、收益權及處分權。”

## 二、 定義

“諮詢文本”建議法規對下列用詞進行定義：

分層建築物管理商業業務：分層建築物管理企業按勞務提供合同的規定，尤其為執行法律賦予分層所有權制度房地產共同部分的管理機關的職務而作出所需行為的業務；

分層建築物管理企業：具備有效的相關准照而從事上項所定業務的自然人商業企業主或公司；

技術主管：具備相應的有效技術主管准照，為分層建築物企業的利益及以其名義，尤其是以僱員、行政管理機關成員、董事、經理或輔助人員身份，從事分層建築物管理業務的自然人。

諮詢期間未收到對於上述定義的特別意見。

## 第二章 分層建築物管理企業准照及技術主管准照

### 一、 分層建築物管理企業准照

- 區分屬自然人商業企業主准照和屬公司的分層建築物管理企業准照

“諮詢文本”中提到“澳門現時經營分層建築物管理業務的企業會以公司或自然人商業企業主的方式從事有關業務”，因此建議“按申請人的性質發給屬自然人商業企業主，或屬公司的分層建築物管理企業准照”。

#### 意見摘要

諮詢期間收到的意見大部分都認同“按申請人的性質發給屬自然人商業企業主，或屬公司的分層建築物管理企業准照”；市民電話調查和物管企業郵寄調查中，結果均傾向於同意“政府有需要按申請人的性質分別發給屬自然人商業企業主，或屬公司的管理企業准照”。僅個別意見認為這樣“不利於統一管理”。

諮詢期間亦收到個別意見認為“商業企業主必須為澳門永久性居民”。

#### 意見分析

諮詢期間收到的意見、市民電話調查和物管企業郵寄調查都顯示“按申請人的性質發給屬自然人商業企業主，或屬公司的分層建築物管理企業准照”符合社會的期望，因此將來的發牌時應區分自然人商業企業主和公司。

#### 不利於統一管理

根據《澳門商法典》第 1 條之規定，商業企業主可以是自然人，也可以是公司，在發給准照時區別自然人和公司，是基於它們性質上的不同，因而需要滿足的條件也有所不同。在發給准照後，對自然人商業企業主或公司都將由本局統一

管理。

### 商業企業主必須為澳門永久性居民

事實上，在 2012 年立法會審議《房地產中介業務法》時已經有類似討論。當時委員會多數意見認為：“獲發中介人和經紀准照僅代表獲得從事房地產中介業務的專業資格，並非等同於就業，非本地居民若想在澳門從事房地產中介業務，仍需依照《聘用外地僱員法》獲取逗留許可。” 因此不適宜在本法規中規定僅澳門居民可以申請分層建築物管理企業准照和技術主管准照。至於是否僅允許澳門永久性居民申請相關准照，排除澳門非永久性居民的申請資格，這涉及到《基本法》規定的“澳門居民”的就業權，立法會在多份意見書中已經提到，除了《基本法》特別規定的情況外，不應在就業權上對永久居民和非永久居民作出區分。因此，要求“商業企業主必須為澳門永久性居民”並不適宜。

- **准照要件（自然人商業企業主/公司准照）**

“諮詢文本”因應自然人商業企業主和公司的不同性質，對獲發准照的要件分別提出了規定。

自然人商業企業主獲發准照的要件為：

- （一）至少有一名具有有效准照的技術主管為其服務；
- （二）具備適當資格；
- （三）已按法例的規定訂立民事責任保險合同和提供擔保；
- （四）未被宣告破產和無償還能力；
- （五）未因任何稅捐及稅項而欠澳門特別行政區債務。

公司獲發准照的要件為：

- （一）住所設於澳門特別行政區或具有一名常居地設於澳門特別行政區的依

法獲委任的代表，以及符合在澳門特別行政區長期從事業務的其他法定要件；

(二) 公司所營事業包括從事分層建築物管理商業業務；

(三) 公司資本不少於法例所定的金額；

(四) 至少有一名具有有效准照的技術主管為其服務；

(五) 企業及其行政管理機關成員、董事或經理具備適當資格；

(六) 已按法例的規定訂立民事責任保險合同和提供擔保；

(七) 未被宣告破產；

(八) 公司機關據位人未被宣告破產或無償還能力，又或該公司的行政管理機關成員、董事或經理未曾為導致宣告破產的行為而負責；

(九) 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務。

#### 意見摘要

諮詢期間收到的意見大部分都認同“分層建築物管理企業准照要件”適當，約六成意見認為“分層建築物管理企業至少有一名具有有效准照的技術主管”已足夠，三成意見認為不足夠；物管企業郵寄調查中，結果較傾向於同意“發給和續發屬自然人商業主的物管企業准照的必有條件”。

諮詢期間收到部分意見認為“應冀按戶數規定技術主管數”，另有個別意見擔憂“保險公司不承保或舊樓保費較高”以致未能符合要件。此外，亦有個別意見認為“准照要件過多”。

#### 意見分析

諮詢期間收到的意見和物管企業郵寄調查顯示“分層建築物管理企業准照要件”較為適當，但對技術主管的數量的要求存在部分反對意見。將來立法時將審慎研究。

### 冀按戶數規定技術主管數

“諮詢文本”中建議准照要件參考了第 16/2012 號法律(房地產中介業務法)中房地產中介人准照的要件，該法第 5 條亦規定公司需至少一位機關成員具有房地產經紀准照。

意見中提到“應冀按戶數規定技術主管數”具有一定合理性，考慮到相關企業管理的單位的數量，尤其是超過五千的單位時，一位技術主管可能未能應付。物管企業郵寄調查成功回收的問卷中，約 23%的企業沒有技術主管、39%的企業有 1 位技術主管、36%的企業有 2 至 5 位技術主管、2%的企業有 6 位以上技術主管；45%的企業認為技術主管足夠、55%的企業認為技術主管不足夠。由此可見，要求管理較多單位的企業具有相應較多的技術主管並非不具有可行性。

### 保險公司不承保或舊樓保費較高

“諮詢文本”中提到其中一項要件是“已按法例的規定訂立民事責任保險合同和提供擔保”，有個別意見對此表示擔憂。

在諮詢期間，業界反應市場上較少提供分層建築物管理企業的民事責任保險，即便個別保險公司提供，其保障的範圍亦和“諮詢文本”的要求亦有不同。

此外，考慮到管理企業會有保養分層建築物的義務，這使得“諮詢文本”建議管理企業購買的民事責任保險合同保障的範圍會非常廣泛，保險公司、管理企業和分層建築物所有人之間的責任不易釐清。

有見於此，本局認為現階段未具條件強制設立相關民事責任保險，在將來的立法中將取消對此要件的要求。

### • 企業分組及公司資本要求

“諮詢文本”建議對屬公司的物業管理企業的公司資本做出限制，並按公司

資本和管理單位數量分開三組：

（一）A 組－所管理的單位五千個或以上，此組別的公司資本金額不得少於澳門幣三百萬元；

（二）B 組－所管理的單位多於一千二百個少於五千個，此組別的公司資本金額不得少於澳門幣一百萬元；

（三）C 組－所管理的單位一千二百個或以下，此組別的公司資本金額不得少於澳門幣三十萬元；

從事分層建築物管理的自然人商業企業主也將按上述管理單位數量分組，但不適用公司資本金額的規定。

#### 意見摘要

諮詢期間收到的意見有約六成認同“同意分層建築物管理企業分為三組(ABC 組)”，不認同的約有三成；市民電話調查中，對於“諮詢文本”中提到的公司資本金額，較多意見認為不足夠；物管企業郵寄調查中，對於“諮詢文本”中提到的公司資本金額，較多意見認為足夠。

諮詢期間收到的部分意見認為“註冊資本金額過低冀提高”，個別意見認為“應調低或毋需規定管理企業資本”，亦有個別意見擔憂“分級制複雜可操作性低”、“削弱中小公司的生存空間”；物管企業郵寄調查中有個別意見“不贊成設分級發牌制，認為不利行業競爭”。

#### 意見分析

諮詢期間收到的意見對於物管企業分組存在較大爭議，市民電話調查和物管企業郵寄調查顯示市民和業界對公司資本金額存在不同意見。將來立法時將審慎研究。

### 物管企業分組的問題

在諮詢期間內收到不少意見認為分組容易導致行業標籤化、不利中小型企業健康發展，亦削減住戶的選擇機會，因此分組的制度存有檢討的空間。

### 註冊資本金額的問題

在有限公司的情況中，公司資本的金額決定了該公司的償還能力。

一般公司資本的金額由《澳門商法典》規定，該法典第 359 條第 2 款規定，有限公司之資本，不得少於澳門幣 25,000 元。然而法典中規定的最低金額，可以因為公司所營事業而被提高<sup>10</sup>。例如，第 20/2007 號行政法規第 23 條規定提供私人保安服務所需的公司資本的下限為澳門幣 250,000.00 元至 1,000,000.00 之間，經修改的第 48/98/M 號法令（核准旅行社及導遊職業之新法律制度）第 15 條 b 項規定經營旅行社業務的公司最低資本額為澳門幣 1,500,000.00 元；第 16 條第 1 款 b 項規定公司最低資本額在每開設一間分社時須最少增加澳門幣 300,000.00 元；

考慮到分層建築物管理直接涉及到市民日常生活，為保證以此為所營事業的公司的正常運營，根據其規模而設定不同於一般有限公司的最低公司資本金額是合理的。

至於“諮詢文本”建議的公司資本是否足夠，市民和業界有不同的看法。考慮到在物管企業郵寄調查中，資料顯示現時約八成管理公司的公司資本為 1 萬至 10 萬之間，這與現時“諮詢文本”所建議的最低資本金額有很大差距，因此本局將對最低資本金額的要求再作檢討。

- 准照的中止、取消中止及註銷

---

<sup>10</sup> Jorge Pinto Futrado, *Curso de Direito das Sociedades*, 3.ª Edição, Almedina, 2000, p. 295.



“諮詢文本”中對分層建築物管理企業准照的中止、取消中止、註銷、中止和註銷准照的效果提出了建議<sup>11</sup>，為確保在中止或註銷准照時分層建築物所有人的利益，“諮詢文本”還建議“在特殊情況下，尤其是分層建築物管理合同仍然有效且分層建築物所有人大會上尚未徵得分層建築物所有人明確同意合同失效，本局可中止執行中止或註銷准照的決定，最長不得中止超過三個月，以確保分層建築物管理的過渡。”

### 意見摘要

諮詢期間收到的意見大部分都認同“房屋局可中止執行中止或註銷准照的決定，最長不得中止超過三個月”；市民電話調查和物管企業郵寄調查中，結果較傾向於同意“房屋局可中止執行中止或註銷准照的決定，最長不得中止超過三個月”。

諮詢期間收到個別意見認為“中止時間不夠長”以及“應設置為半年”。

### 意見分析

諮詢期間收到的意見、市民電話調查和物管企業郵寄調查顯示較為認同“房屋局可中止執行中止或註銷准照的決定，最長不得中止超過三個月”

上述中止是為防止原有分層建築物管理企業准照被中止或註銷時，該企業即時不能從事建築物管理，而相關分層建築物處於無人管理的情況。

通常而言，三個月已經足以完成相關手續聘請新的管理企業或選出管理機關，此外，考慮到“諮詢文本”建議“分層建築物管理合同終止三個月內，原分層建築物管理企業須確保執行管理機關的職務直至聘請另一分層建築物管理企業，又或選出分層建築物的管理機關為止”，亦即，三個月後，原管理企業可以不再執行職務，仍維持其准照也沒有特別意義。

---

<sup>11</sup> 詳請見《分層建築物管理商業業務法》諮詢文本第 10 頁至第 13 頁。

## 二、 技術主管准照

### • 技術主管准照發給及續發准照的要件

“諮詢文本”建議技術主管准照將發給符合法例規定的自然人，有效期三年，可按相同期間續發。

發給准照的要件為：

- (一) 具有行爲能力；
- (二) 至少具高中學歷；
- (三) 完成由勞工事務局開辦的分層建築物管理範疇的專業技術課程；
- (四) 具備適當資格；
- (五) 未被宣告無償還能力。

已具有其他類似分層建築物管理範疇的高等教育文憑者，可通過專業技術檢定考試，取代上述專業技術課程。

### 意見摘要

諮詢期間收到的意見大部分都認同“技術主管的准照要件是否適當”；物管企業郵寄調查中，結果傾向於同意“諮詢文本”建議的“發給和續發技術主管准照的必有條件已經足夠”。

諮詢期間收到少量意見認為“准照要件過多/過高”，個別意見認為“毋需證書有實力即可”，亦有個別意見認為“應為大專/大學學歷”、“冀加入體格健康要件”。此外，還有個別意見對“學歷要求高職員面臨失業”和“未被宣告無償還能力”表示了擔憂。

## 意見分析

諮詢期間收到的意見、市民電話調查和物管企業郵寄調查顯示認同“諮詢文本”建議的技術主管的准照要件。

### 准照要件過多/過高

“諮詢文本”建議的准照要件和第 16/2012 號法律（房地產中介業務法）所規定的房地產經紀准照的要件類似。考慮到技術主管需要掌握物業管理的技能、懂得樓宇設施保養的知識、了解物業管理的相關法例，具備人事和財政等領域的知識，以指導分層建築物管理企業的日常工作，因此，“諮詢文本”建議的准照要件是適當的。

### 應為大專/大學學歷

#### 學歷要求高職員面臨失業

至於學歷方面，由於澳門現時未有物業管理方面的大專/大學課程，作此要求不符合社會實況。至於現有從類似事物業管理技術主管工作但又不具有高中學歷的人士，“諮詢文本”建議在其完成專業技術課程後，可獲免學歷要求，因此不會造成其因學歷不滿足而失業。

### 冀加入體格健康要件

由於技術主管不是直接和業主接觸的執行性質的工作，因此體格健康的要求不具有正當性。

### 未被宣告無償還能力

不能如期履行債務之商業企業主被宣告破產，非為商業企業主之債務人財產內之資產少於負債時被宣告無償還能力，後者補充適用前者的規定。有意見認為，

破產人不是無行為能力人，《澳門民事訴訟法》第 1097 條第 1 款規定破產人不得從事商業活動，不得擔任合夥或公司之機關據位人之職務，但沒有排除其從事職業活動的能力，但該法典第 1095 條第 2 款規定：“在任何情況下，破產人均得透過工作獲取維持生活所需之資源”。因此，對於這個要件的必要性，本局將再作研究。

- 准照的中止、取消中止及註銷

“諮詢文本”中對技術主管准照的中止、取消中止、註銷、中止和註銷准照的效果提出了建議<sup>12</sup>。

諮詢期間未收到對於上述建議的特別意見。

---

<sup>12</sup> 詳請見《分層建築物管理商業業務法》諮詢文本第 15 頁至第 17 頁。

### 第三章 從事分層建築物管理商業業務的民事責任保險及擔保

#### 一、 民事責任保險

“諮詢文本”建議分層建築物管理企業應訂立民事責任保險合同，並維持合同有效，民事責任的最低保障金額為澳門幣一百萬元，可透過公布於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示修改。

##### 意見摘要

諮詢期間收到的意見有約七成認同“民事責任保險的最低保障金額為澳門幣一百萬元足夠”，不認同的約三成；市民電話調查中，結果較傾向於認同“民事責任保險的最低保障金額為澳門幣一百萬元足夠”；物管企業郵寄調查中，結果傾向於同意“民事責任保險的最低保障金額為澳門幣一百萬元足夠”。

諮詢期間收到少量意見認為“保障金額過低冀提高”，亦有個別意見認為“（購買保險）增業界經營成本及風險”。

##### 意見分析

根據諮詢期間收到的意見，本局認為現階段未具條件強制設立相關民事責任保險，將來的立法中將暫不作此要求，因此無須進一步討論“諮詢文本”內關於該保險所要求的最低保險金額是否合適的問題。

#### 二、 擔保

“諮詢文本”建議分層建築物管理企業須提供擔保，以確保其承擔義務；擔保金額將按其分屬 A、B、C 組企業，分別為一百萬元、五十萬元及十五萬元。

金額可透過公布於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示修改。此外，“諮詢文本”亦對擔保的手續、提供擔保的方式提出了建議<sup>13</sup>。

### 意見摘要

諮詢期間收到的意見對於“有關擔保金額是否足夠”分歧較大，認同足夠的約五成，不認同的約四成；市民電話調查中，較多意見認為“有關擔保金額不足夠”；物管企業郵寄調查中，結果傾向於認為“有關擔保金額足夠，甚至非常足夠”。

諮詢期間收到部分意見認為“擔保金額過低冀提高”，有個別意見認為“擔保額需因應經濟狀況而調整”、“應與物業價格成比例”，“A、B組不足夠”，亦有個別意見認為“所有營運者（包括自管大廈）均需擔保”、“沒需要設立擔保”。

此外，還有個別意見提到“期望房屋局監管保證金”、“冀擔保金用於償還維修基金”。

### 意見分析

諮詢期間收到的關於擔保金額是否足夠的意見分歧較大，市民電話調查和物管企業郵寄調查結果差距也較大，當中市民和物管企業C組企業的擔保金（十五萬元）分歧最大。

澳門法例中常會在發給准照時要求相關申請人提供擔保，以確保獲發准照企業履行義務。學說上認為此時的擔保是一項介乎強迫性金錢處罰（*sanção pecuniária compulsória*）和強迫性違約金條款（*cláusula penal de natureza compulsória*）之間的機制<sup>14</sup>。

提供擔保在澳門現行法律秩序中，有不同的用法：（一）確保合同義務的履

<sup>13</sup> 詳請見《分層建築物管理商業業務法》諮詢文本第19頁。

<sup>14</sup> Maria José Castanheira Neves, Fernanda Paula Oliveira, Dulce Lopes, *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação Comentado*, Coimbra, Almedina, 2006, págs. 306 a 309.

行(第 41/95/M 號法令第 16 條第 1 款 C 項);(二)確保賠償的支付(第 7/2002 號行政法規第 7 條);(三)確保罰款之繳付(第 31/2003 號行政法規第 9 條第 5 款);(四)確保法規規定的義務的履行(第 34/2009 號行政法規第 12 條第 1 款)。

“諮詢文本”建議的擔保主要是第四種用法，即確保管理企業履行法律規定的義務。

### 擔保金額過低冀提高

考慮到管理不同數量單位的管理企業承擔的責任可能不同(邏輯上，管理越多單位的管理企業可能承擔的責任越大)，因此對其擔保金額的要求也應該不同。將來的立法中，應考慮按管理單位的數量來要求提供不同的擔保金額。

對於擔保金額的定訂，其它法規的規定可以做參考：第 48/98/M 號法令(核准旅行社及導遊職業之新法律制度)第 53 條規定，旅行社提供之擔保為澳門幣 500,000.00 元；第 20/2007 號行政法規(制定私人保安業務制度的施行細則)第 24 條第 1 款規定，發出經營私人保安業務執照時，按業務範圍，須提供的擔保的金額為 1,000,000.00 元或 2,000,000.00 元；第 34/2009 號行政法規(海上客運)第 12 條第 2 款規定，發出海上客運業務准照時，須提供的擔保的金額為營運公司的公司資本的 20%。

本局將研究管理企業的經營規模、可能出現的債務以及其償還能力，參考其他行業的做法，對要求提交的擔保的金額作出調整。

### 所有營運者(包括自管大廈)均需提供擔保

提供擔保是獲發分層建築物管理企業准照的要件之一，是爲了確保該等企業履行“義務”；自管大廈的情況中，分層所有人對大廈的管理是對自身財產的“管理權”之行使，因此，提供擔保對於自管大廈並不適用。

### 期望房屋局監管保證金

“諮詢文本”中已經建議管理企業提供的擔保由房屋局管理。

### 冀擔保金用於償還維修基金

“諮詢文本”建議的擔保金是爲了確保管理企業履行法律規定的義務，若其結業時沒有違反義務，則應退還擔保；若違反義務而被註銷准照，相關擔保將政府沒收。個別意見“冀擔保金用於償還維修基金”，這不符合擔保的功能。



## 第四章 從事分層建築物管理商業業務

### 一、一般原則

“諮詢文本”建議分層建築物管理企業必須遵守一切適用於分層建築物管理商業業務的法律及規章的規定。

諮詢期間未收到對於上述建議的特別意見。

### 二、分層建築物管理合同

“諮詢文本”建議分層建築物管理合同須以書面方式訂立。如合同未列明有關有效期，則視訂立的合同為期一年。

合同中必須載有下列事項：

(一) 分層建築物管理企業的識別資料（例如商業名稱），包括准照的編號及有效期；

(二) 所管理的分層建築物的識別資料（例如樓宇名稱及座數、位置、標示編號等）；

(三) 合同標的，並詳細列明約定的服務；

(四) 回報條件，尤其回報金額及支付方式；

(五) 民事責任保險的識別資料，包括列明保險單、保險合同金額及訂立合同的保險實體的資料；

(六) 擔保的識別資料；

合同必須附有下列文件：

(一) 如已舉行分層建築物所有人大會，須附有該大會議決訂立合同的會議紀錄副本；

- (二) 列明全部分層建築物所有人的姓名及地址的清單；
- (三) 分層建築物的首年收支預算。

### 意見摘要

諮詢期間收到的意見大部分都認同“分層建築物管理合同必須載有之事項足夠”；物管企業郵寄調查中，結果傾向於同意“分層建築物管理合同必須載有之事項足夠”。

諮詢期間收到個別意見認為“要求列明事項太多/憂合同期滿業主不簽約”、“業主若不配合管理公司經營困難”，亦有個別意見期望“加入強制仲裁條款”。

### 意見分析

分層建築物管理合同必須載有的事項，是指當事人必須在管理合同中透過意思表示加以約定的事項，這些事項必須記載在合同中。此規定有助於清晰合同內容，明確雙方當事人權利義務。澳門現有立法中，引入了必須載有的事項的規定的有第 7/2008 號法律（勞動關係法）第 20 條、第 16/2012 號法律（房地產中介業務法）第 19 條第 3 款以及第 7/2013 號法律（承諾轉讓在建樓宇的法律制度）第 7 條。正如立法會委員會議建書中曾提到該等條款：“旨在在尊重當事人意思自治以及合同自由的基礎上引入一定程度的合同強制，以最終實現交易過程中所應有的合同公正...”<sup>15</sup>。考慮到分層建築物管理合同涉及事宜繁多，利益廣泛，有必要規定管理合同必須載有的事項。“諮詢文本”中建議的管理合同必須載有的事項，事實上，是分層建築物管理合同的正常條款，並不會為當事人帶來額外負擔。

---

<sup>15</sup> 參見立法會第一常設委員會第 2/IV/2013 號意見書（事由：《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》法案）。

### 加入強制仲裁條款

仲裁是替代性糾紛解決方案（ADR）的其中一種，可以分爲自願性仲裁和必要性（強制性）仲裁。自願性仲裁建基於當事人的意思自治（表現爲一項仲裁協議的簽署），必要性仲裁源於一項強制性的法律規定 — 確定了將特定爭議交由仲裁員解決的義務<sup>16</sup>。

在澳門，第 29/96/M 號法令（核准仲裁制度）主要規定了自願仲裁，但在該法令第三章也規定了必要仲裁的可能性 — 必須由特別法規定。現時澳門法律秩序中規定了必要仲裁的，至少包括第 3/90/M 號法律（訂定公共工程及公共服務批給應遵守的一般原則）第 25 條，以及第 43/97/M 號法令（充實公用徵收法律制度）第 21 條和第 26 條。

從法律技術角度而言，規定管理企業和分層建築物所有人之間的爭議爲必要仲裁，並非不具有可行性。當然，最終可否規定必要仲裁，還需要衡量這是否會違反《基本法》第 36 條第 1 款關於“澳門居民有權訴諸法律，向法院提起訴訟”的規定。本局將對此做進一步研究。

### 三、分層建築物管理企業的權利

“諮詢文本”建議分層建築物管理企業的權利爲：

- （一）依法從事分層建築物管理商業業務；
- （二）要求分層建築物所有人提供和提交對從事分層建築物管理商業業務屬必要的資訊及文件；
- （三）收取回報及合同所定的其他款項。

### 意見摘要

---

<sup>16</sup> Cândida Pires e Álvaro Dantas, *Justiça Arbitral em Macau, A Arbitragem Voluntária Interna*, Centro de Formação Jurídica e Judiciária, 2010, p. 24.

諮詢期間就此議題僅收到少量意見，有個別意見“冀完善法例助管理公司執行工作”，亦有個別意見關注管理企業可否“自行劃分車位”及“從樓宇共同儲備基金扣減管理費”。

## 意見分析

### 自行劃分車位

根據《澳門民法典》之規定，分層建築物中的車位可以是一個獨立單位（第 1315 條第 2 款）、附屬於某獨立單位或被撥作某獨立單位專用之車位（第 1315 條第 3 款）或分層建築物之共同部分（第 1324 條第 1 款 i 項）。各種車位之狀況由分層所有權之設定憑證規定，分層所有權之設定憑證之修改應透過分層建築物之全體所有人一致議決為之（1321 條）。

此外，根據《澳門民法典》第 1357 條第 1 款 m 項，“確保各車位標界之維持及各車位有其本身名稱”屬分層建築物管理機關之職務，管理公司未得到其許可不得自行劃分車位。

### 從樓宇共同儲備基金扣減管理費

根據《澳門民法典》第 1333 條之規定，共同儲備基金是為應付巨額之非預見性開支，尤其是因進行建築物共同部分之保存工作而產生之開支。因此，從該基金中扣減管理費並不適當。

## 四、從業期間所負的義務

“諮詢文本”對分層建築物管理企業從業期間所負的義務做出了詳盡的建

議<sup>17</sup>，此外，還建議可以透過公布於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示，訂定具有約束力的指引。

### 意見摘要

諮詢期間收到的意見大部分都認同“諮詢文本中所提及的分層建築物管理企業從事業務時的義務足夠”；市民電話調查和物管企業郵寄調查中，結果均傾向於同意“諮詢文本中所提及的分層建築物管理企業的義務”，認為相關義務“已足夠”；

諮詢期間收到個別意見“冀公開管理企業的人事資料”，亦有個別意見認為“應明確可提供文件的範圍，確保不侵犯隱私”。

### 意見分析

諮詢期間收到的意見、市民電話調查和物管企業郵寄調查結果都顯示“諮詢文本”建議的企業義務足夠，將來的立法將循此方向進行。

### 冀公開管理企業的人事資料

個別意見希望公開管理企業指派負責相關樓宇管理的人員的聯絡資料，這個意見很值得參考，可以考慮在管理企業的義務中增加一項，要求其指派一名員工做為分層建築物所有人的聯絡人，這樣有利於所有人和管理企業的溝通。

### 應明確可提供文件的範圍，確保不侵犯隱私

“諮詢文本”建議規定管理企業在所有人提出要求後十日內，應提供分層建築物的文件讓其查閱。個別意見認為應明確可提供文件的範圍，確保不侵犯隱私，本局同意相關的建議，將考慮規定須提供的文件僅限於由管理企業保存且有權提

---

<sup>17</sup> 詳請見《分層建築物管理商業業務法》諮詢文本第 22 頁至第 25 頁。

供之文件。

## 五、 技術主管的義務

“諮詢文本”建議技術主管除了要履行法律、補充法規以及行政長官批示規定的義務外，尚須履行以下義務：

（一）協助其所屬的分層建築物管理企業履行從事業務時的義務；

（二）如其從業要件的遵守情況有變更，須自發生變更之日起十日內通知其所屬的分層建築物管理企業

### 意見摘要

諮詢期間收到的意見大部分都認同“諮詢文本中所提及的技術主管從事業務時的義務足夠”；物管企業郵寄調查中，結果傾向於同意“諮詢文本中所提及的技術主管從事業務時的義務”；

諮詢期間收到個別意見認為“應列明處罰準則確保職責”。

### 意見分析

諮詢期間收到的意見和物管企業郵寄調查結果都顯示“諮詢文本”建議的技術主管業務足夠，將來的立法將循此方向進行。

對於技術主管違反義務時的處罰將被規定在將來的法律的第五章(監察及處罰制度)，其中將列明處罰準則。

## 第五章 監察及處罰制度

### 一、 調查及處罰的機制

“諮詢文本”建議在法規內引入適當的調查和處罰機制，對涉嫌作出違規行為的人士展開調查，並對證實觸犯法律規定者，因應其作出的行為性質、後果及嚴重性，科處不同種類的處罰。“諮詢文本”亦對行政違法行為的處罰程序、保全措施以及可免除處罰的情況提出了建議<sup>18</sup>。

#### 意見摘要

諮詢期間內收到部份意見涉及“推措施監管管理公司”、“主管實體在執行監察職務時，分層建築物管理企業技術主管須向監察人員須給予適當協助”，亦收到了個別意見希望“房屋局有監察權和處罰權”、“將處罰機制更換成扣分制”。

#### 意見分析

“諮詢文本”建議引入的調查及處罰機制將有助於監管管理公司。根據諮詢文本的建議，房屋局將有監察權和處罰權，在執行監察職務時，管理企業及技術主管必須提供適當協助。

#### 將處罰機制變成扣分制

扣分制，事實上也是一種處罰機制，在扣完一定的分數後，將導致分層建築物管理企業或技術主管被註銷准照。

若只有扣分及註銷准照這一種處罰，將無法處理沒有准照從事相關業務的情

---

<sup>18</sup> 詳請見《分層建築物管理商業業務法》諮詢文本第 26 頁至第 27 頁。

況。而且，扣分制對於單次違法阻嚇力不足，使得法律變得流於形式。

此外，第 52/99/M 號法令（行政上之違法行為之一般制度）中沒有規定扣分制作為行政處罰之方法，其可適用性亦存在爭議。

因此，本局認為應維持“諮詢文本”內建議的處罰機制。

## 二、 處罰的種類

“諮詢文本”建議處罰以罰款為主，亦規定了禁止從事業務的附加處罰。

“諮詢文本”還建議設置違令罪：

在不遵守下列義務，以及不遵守命令科處法例規定的附加處罰和命令採用法例規定的保全措施的行政行為，構成普遍違令罪：

（1）應房屋局的要求並在規定的期間，提供關於按法律及補充法規定的規定從事的業務的一切資料；

（2）分層建築物管理企業尚必須在房屋局行使監察職權時允許其進入與企業業務有關的企業設施及企業從事業務的分層建築物的共同部分，並提供與企業業務及分層建築物有關的一切資料及文件，和必要的協助。

“諮詢文本”同時對具體會受處罰的事由及罰則提出建議<sup>19</sup>。

### 意見摘要

在諮詢期間收到的意見有約七成認同“諮詢文本內所列舉的具體受處罰的事由及罰則適當”，不認同的有約三成。

在市民電話調查中，結果顯示較同意“諮詢文本”建議的處罰，但認為應加大部份情況的罰款金額。

在物管企業郵寄調查中，大部分題目較多意見不同意“諮詢文本”建議的對管理企業的處罰，較多意見同意“諮詢文本”建議的對技術主管的處罰以及對沒

---

<sup>19</sup> 詳請見《分層建築物管理商業業務法》諮詢文本第 28 至 31 頁。



有准照從事業務者的處罰，其中，最不同意的是對“十日內未提供文件”的處罰。

諮詢期間還收到了少量意見認為“處罰過輕冀加重（金額太少）”的意見，亦收到個別意見認為“提出要求後回應時間短（提交罰款/答辯時間/資料文檔）”、“部分條例罰款金額過高”、“處罰有未明晰之處”以及“針對技術主管的罰款額偏低”。

### 意見分析

諮詢期間收到的意見、市民電話調查和管理企業郵寄調查都顯示市民與業界對處罰存在分歧，市民的意見傾向同意“諮詢文本”建議的處罰的事由及罰則，但業界則持反對意見的較多。

#### 關於罰款金額過多或過少

“諮詢文本”建議對管理企業的行政違法行為的罰款界於 2,000.00 至 500,000.00 萬之間，其中有些違法行為的罰款幅度相對較大，將來立法時有必要進行調整。

“諮詢文本”建議對技術主管的行政違法行為的罰款界於 1,000.00 至 10,000.00 之間。參考澳門現時其他法律制度對於技術人員的行政處罰的金額<sup>20</sup>，上述罰款金額相對較低。

總體而言，本局認同社會意見，“諮詢文本”建議的罰款金額有調整的空間，罰款金額應該與違法行為的所得，以及其造成的後果成比例，將來的立法將循此原則做出。

---

<sup>20</sup> 第 1/2015 號法律（都市建築及城市規劃範疇的資格制度）第 58 條第 2 項（20,000.00 元）；第 16/2012 號法律（房地產中介業務法）第 30 條第 1 及第 2 款（20,000.00 元至 300,000.00 元）；第 48/98/M 號法令（核准旅行社及導遊職業之新法律制度）第 83 條（20,000.00 元至 30,000.00 元）。

### 提出要求後回應時間短（提交罰款/答辯時間/資料文檔）

對於“十日內未提供文件”進行處罰，有意見認為時間太短，物管企業郵寄調查顯示這是管理企業最不同意的處罰，本局亦認同這部份有檢討的空間，除了回應時間的長短外，應提供文件的範圍也應被界定。

### 處罰有未明晰之處

對此，在將來立法時將再做檢討。在法律頒佈後，將以較為通俗易懂的方式向社會宣傳。

## 三、記錄與公佈

“諮詢文本”建議設立資料登記制度，由房屋局編製分層建築物管理企業檔案及技術主管檔案<sup>21</sup>，並建議房屋局每年須籍資訊途徑公佈和更新持有分層建築物管理企業准照的企業及持有技術主管准照的技術主管名單，有關名單尤須包括企業的商業名稱、技術主管的姓名，以及准照的編號及有效期。

### 意見摘要

諮詢期間收到的意見大部分都認同“諮詢文本”建議設立的資料檔案及公佈的規定；在市民電話調查和管理企業郵寄調查中，結果均傾向同意“諮詢文本”建議設立的資料檔案及公佈的規定。

諮詢期間收到個別意見認為建立分層建築物管理企業檔案“手續繁複”、“浪費時間”及“侵犯私隱”；亦有個別意見認為應每年在技術主管檔案內更新“無犯罪記錄”。

### 意見分析

諮詢期間收到的意見、市民電話調查和管理企業郵寄調查都顯示“政府有需

---

<sup>21</sup> 須記錄事項詳見“諮詢文本”第33至34頁。

要為每一管理公司及技術主管編製檔案，以及每年需藉資訊途徑公佈和更新持有管理公司准照的企業及持有技術主管准照的技術主管名單，有關名單尤須包括企業的商業名稱、技術主管的姓名，以及准照的編號及有效期”符合社會的期望，本局將繼續推進這方面的立法。

### 建立檔案及公佈內容侵犯私隱

私人生活隱私權是《基本法》及《澳門民法典》承認的屬於私人的基本權利之一，對於其範圍，《澳門民法典》第 74 條第 2 款規定：“隱私之保留範圍按有關事件之性質及各人之條件而界定…”。考慮到管理企業和技術主管從事的業務之性質及條件，關於其業務方面的資料不能被認為屬於隱私之保留範圍。

此外，第 8/2005 號法律（個人資料保護法）第 6 條規定：“個人資料的處理僅得在資料當事人明確同意或在以下必要的情況下方可進行：…（二）負責處理個人資料的實體須履行法定義務…”。

因此，若法律規定房屋局有義務收集分層建築物管理企業和技術主管的資料，並將部分資料公佈，則房屋局具有收集及公佈相關資料的正當性，不會違反《個人資料保護法》。

事實上，收集及公佈相關資料的正當性顯而易見 — 建立獲發准照企業及技術主管的檔案是准照制度的組成部分；公佈獲發准照企業和技術主管的姓名、准照編號和有效期，可以讓分層建築物所有人選擇管理企業時知悉締約人是否具有從業資格。

僅作為例子：第 79/85/M 號法令（都市建築總章程 — 第一部 行政性質的規則）第 11 條第 1 款規定，一、土地工務運輸局對下列項目註冊之技術員、建築公司及建築商年表，將保持最新資料…；第 32/93/M 號法令（金融體系法律制度）規定第 14 條規定，金融管理局應於每年一月三十一日前，在《政府公報》公布獲許可在本地區從事業務而須受監管之機構之名單。

### 編制或公開技術主管的犯罪記錄

根據第 27/96/M 號法令（訂立刑事紀錄制度及查閱刑事資訊之條件）第 8 條、第 9 條及第 13 條的規定，刑事紀錄並不公開，僅法律規定的實體（例如當事人、司法官）方可查閱有關刑事身分資料之資訊。由於這些資料屬敏感性的資訊，因此這部分資料不應屬於建立檔案及公佈的內容。

## 第六章 過渡制度

“諮詢文本”提出為現存從業者設立過渡制度，在將來法律公佈之日前，已以類似分層建築物管理企業或技術主管的身份已從事分層建築物管理業務的企業或個人，如符合法定要件，則可獲發分層建築物管理企業臨時准照或技術主管臨時准照。該等臨時准照有效期為三年，在過渡期間內，獲發臨時准照的管理企業可豁免相應公司資本、擔保、民事責任保險及其他要件。在規定的期限內符合法定要件後，可獲發分層建築物管理企業准照或技術主管准照。在過渡期或臨時准照有效期屆滿後，所有從事分層建築物管理業務的企業及技術主管均須具有相應的准照，否則構為違法行爲。

### 意見摘要

諮詢期間收到的意見大部分認同臨時准照有效期為三年是合適的。

在物管企業郵寄調查中，較傾向於同意“過渡期內的管理公司及技術主管的臨時准照有效期為三年”足夠。

在諮詢期間內收到少量意見認為“諮詢期間過短”，個別意見“冀增加 B、C 組年期”、“不利於企業管理”，亦收到個別意見認為“臨時准照應每年續期”、“臨時准照期間不應豁免任何事件”。

### 意見分析

諮詢期間收到的意見和物管企業郵寄調查都顯示“臨時准照有效期為三年”符合社會期望。房屋局和勞工事務局合辦的“物業管理專業技術人員培訓課程”，至今已辦了九期，已經儲備了不少這方面的專業人才，此外，“諮詢文本”已建議在兩種可能會面臨處罰的情況中，過渡期為五年而非三年，相信業界有足夠時間實現“合規化”。

### 臨時准照應每年續期

發出臨時准照之目的在於讓已存在的管理企業或技術主管能夠順利過渡，當臨時准照的有效期屆滿後，所有管理企業或技術主管都應獲發准照方能從事相關業務。規定臨時准照須每年續期沒有特別意義。

### 臨時准照期間不應豁免任何事件

發出臨時准照之目的在於讓已存在的管理企業或技術主管能夠順利過渡，若臨時准照期間不豁免任何要件，和發出准照的要件完全一致，則失去了過渡期的意義。

## 第七章 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

諮詢期間收到部分意見涉及“自管樓宇規管問題”、“增加對自管人員/管理員培訓”、“冀完善法例助管理公司執行工作”，收到少量意見涉及“管委會認受性”、“發牌導致管理費增加”、“一廈兩管/一廈多管問題”、“文本過於專業市民難理解”，亦收到個別意見涉及“確保業主的權益”、“低層/唐樓是否屬於法案中提及的分層建築物”、“法案能否與其他大廈管理相關法案配合”、“冀房屋局制定管理規章範本”。

### 意見分析

#### 自管樓宇規管問題

如前文所述，“諮詢文本”建議將來的法律規範對象為“分層建築物管理商業業務及技術主管”，因此將不適用於“自管樓宇”。但這並不意味著“自管樓宇”不受法律規管。“自管樓宇”仍然受現行《澳門民法典》關於分層建築物管理制度（第 1327 條至第 1372 條）規管，在將來制訂《分層樓宇共同部分管理法律制度》後，該法亦將適用於“自管樓宇”。

#### 增加對自管人員/管理員培訓

現時本局經常舉辦各種活動，宣傳及推廣分層建築物管理方面的知識，此外，本局亦和勞工事務局合辦“物業管理專業技術人員培訓課程”（至今已辦了九期），日後本局亦將繼續舉辦相關培訓課程。

#### 發牌導致管理費增加

“諮詢文本”建議的發牌制度是爲了推動分層建築物管理專業化發展。客觀上，提供更專業服務的管理企業可能會要求相應的回報，但管理費的多少仍然取決於分層建築物管理機關和管理企業訂立的合同。

#### 低層/唐樓是否屬於法案中提及的分層建築物

設定分層所有權的樓宇即爲分層建築物，均適用“諮詢文本”建議的法律，低層/唐樓若設定了分層所有權，同樣適用之。

#### 冀房屋局制定管理規章範本

本局已委託專業調研機構就“分層建築物管理規章指引文本”進行調研及制定工作，相關工作已經接近尾聲。

#### 文本過於專業市民難理解

考慮到法律的嚴謹性，“諮詢文本”使用了不少專業術語，這可能造成理解不易的情況，市民電話調查和物管企業郵寄調查也顯示了類似的問題。在將來立法時本局將嘗試對文本進行調整，力求讓廣大市民能理解文本的意思。在法律頒佈後，本局亦將以較爲通俗易懂的方式向社會宣傳。

#### 管委會認受性

##### 一廈兩管/一廈多管問題

##### 確保業主的權益

##### 冀完善法例助管理公司執行工作

##### 法案能否與其他大廈管理相關法案配合

本次“諮詢文本”建議的法律有助於上述事宜的處理；此外法律改革及國際法事務局和本局日前曾推出修訂《分層樓宇共同部分管理法律制度》公開諮詢，



現已完成公開諮詢，即將進入立法程序，該法律對上述事宜亦有助益。這兩部法案的立法準備過程本局均有參與，已注意兩者之間的配合。

## 第三部分 總結

諮詢期內本局共派發了 2,925 本中文諮詢文本及 929 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 19 間報社刊登廣告，發出了 5 份新聞稿，諮詢期間，本局還舉辦了 7 場諮詢會。最終，透過諮詢會、諮詢表、電郵意見、書面意見、評論節目、報章評論以及網路挖掘(傳統媒體和網路民意)，共收集 313 份意見，整理後得到 1,654 條具體意見。

其後就本次公開諮詢進行了市民電話調查，訪問員最終一共打出電話 49,844 次，合計使用電話號碼 9,297 個，結果成功完成個案 1,001 個。且為主動收集業界意見及了解業界現狀，進行了《分層建築物管理商業業務法》的物管企業郵寄調查，共回收了 44 份問卷。

### 1. 標的及定義

諮詢期間收到的意見、市民電話調查和物管企業郵寄調查都顯示“立法規範分層建築物管理企業及技術主管”符合社會的期望，本局將繼續推進這方面的立法。

對較多人關注的“政府對管理員作出規範”的問題，本局認為暫不適宜對管理員建立職業准入制度，但在不影響現有從事管理員業務的人員的就業權的前提下，可以加強對他們的培訓，以提高服務質素。

“自管樓宇”的情況中，“管委會”並非從事分層建築物管理的商業企業，“管委會”成員所作的也不是樓宇管理的職業行為，因此，不應屬於本次立法規範的標的。

### 2. 分層建築物管理企業准照

諮詢期間收到的意見、市民電話調查和物管企業郵寄調查都顯示“按申請人的性質發給屬自然人商業企業主，或屬公司的分層建築物管理企業准照”符合

社會的期望，因此將來的發牌時應區分自然人商業企業主和公司。

諮詢期間有意見認為“應按戶數規定技術主管數”，經分析相關意見，並考慮到現時業界的狀況，本局認同在技術主管的數量要求上有調整的空間。

對於“企業分組及公司資本要求”，諮詢期間收到的意見存在較大爭議，市民電話調查和物管企業郵寄調查顯示市民和業界對公司資本金額存在不同意見。將來立法時本局將審慎研究。

在“註冊資本金額的問題”上，市民和業界對“諮詢文本”建議的公司資本是否足夠有不同的看法。考慮到管理企業的現狀與“諮詢文本”所建議的最低資本金額有很大差距，本局將對最低資本金額的要求再作檢討。

### 3. 技術主管准照

諮詢期間收到的意見、事後的市民電話調查和物管企業郵寄調查顯示認同“諮詢文本”建議的技術主管的准照要件。然而，考慮到本法案的立法目的主要為規範分層建築物管理商業業務，管理企業才是主要規範的對象，技術主管主要是協助其所屬的管理企業履行從事業務時的義務，可以說技術主管從事的主要是執行或協助性質的工作，管理企業完全可透過僱用勞動合同對技術主管作出規範與管理，技術主管的專業性也完全可以通過完成分層建築物管理範疇的專業技術課程得以認可。

所以，建議在將來的立法中維持對技術主管的從業要件作出規定，確保技術主管的向專業性發展，並作為發給和續發管理企業准照的其中一項要件，但在立法中取消對技術主管發牌和如何從業作出規管，由管理企業透過僱用勞動合同對技術主管作出規範與管理，這或許是一個更好的選擇。

唯對“未被宣告無償還能力”這一要件，有意見認為不應做此要求，對此，本局將再作研究。

#### 4. 從事分層建築物管理商業業務的民事責任保險及擔保

##### 4.1 民事責任保險

諮詢期間有意見對“要求管理企業購買民事責任保險”表示擔憂，考慮到市場上該等保險的供應狀況以及該保險保障的範圍等問題，本局接納該意見，在將來的立法中將取消對此要件的要求。

##### 4.2 擔保

諮詢期間收到的意見對於“有關擔保金額是否足夠”分歧較大。本局將研究管理企業的經營規模、可能出現的債務以及其償還能力，並參考其他行業的做法，對要求提交的擔保的金額作出調整。

#### 5. 從事分層建築物管理商業業務

諮詢期間收到的意見大部分都認同“分層建築物管理合同必須載有之事項足夠”、“諮詢文本中所提及的分層建築物管理企業從事業務時的義務足夠”及“諮詢文本中所提及的技術主管從事業務時的義務足夠”，本局將繼續推進這方面的立法。對於有意見認為應在管理合同中加入強制仲裁條款，本局初步分析認為有可行性，但仍需進一步研究。

諮詢期間收到意見，建議“明確分層管理企業可提供的文件的範圍”，本局認同該意見，將考慮規定須提供的文件僅限於由管理企業保存且有權提供之文件。

#### 6. 監察及處罰制度

諮詢期間收到的意見、市民電話調查和管理企業郵寄調查都顯示市民與業界對處罰存在分歧，市民的意見傾向同意“諮詢文本”建議的處罰的事由及罰則，但業界則持反對意見的較多。

就關於罰款的金額及幅度的問題上，本局認同社會意見，“諮詢文本”建議

的罰款金額有調整的空間，罰款金額應該與違法行為的所得，以及其造成的後果成比例，將來的立法將循此原則做出。

## 7. 過渡制度

諮詢期間收到的意見和物管企業郵寄調查都顯示“臨時准照有效期為三年”符合社會期望，相信業界有足夠時間實現“合規化”。