



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

# 澳門特別行政區

## 第 /201 號法律（法案）

### 分層建築物管理商業業務法

立法會根據《澳門特別行政區基本法》第七十一條（一）項，制定本法律。

#### 第一章

#### 一般規定

##### 第一條

##### 標的

本法律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。

##### 第二條

##### 定義

為適用本法律及補充法規的規定，下列用語的含義為：

- （一） 分層建築物管理商業業務：分層建築物管理企業按有償提供勞務合同的規定，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；



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- (二) 分層建築物管理企業：具備有效的相關准照而從事上項所指業務的自然人商業企業主或公司；
- (三) 技術主管：受聘於分層建築物管理企業，並為其利益及以其名義，尤其以僱員、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。

## 第二章

### 分層建築物管理企業准照

#### 第一節

#### 分層建築物管理企業准照

#### 第三條

#### 准照

一、分層建築物管理企業准照發給和續發予符合本法律規定的要件的自然人或法人。

二、按申請人性質，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。

三、分層建築物管理企業准照有效期為三年，可按相同期間續期。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

四、分層建築物管理企業准照不得移轉。

五、如轉讓商業企業或將其租賃他人，擬在該場所繼續經營分層建築物管理商業業務的自然人或法人須持有有效的分層建築物管理企業准照。

#### 第四條

##### 發給和續發准照的要件

一、須同時符合下列要件，方獲發和續發屬自然人商業企業主的分層建築物管理企業准照：

- (一) 至少有一名具備本法律規定任職要件的技術主管；
- (二) 具備適當資格；
- (三) 未被宣告破產或無償還能力；
- (四) 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務；
- (五) 已按本法律的規定提供擔保。

二、須同時符合下列要件，方獲發和續發屬公司的分層建築物管理企業准照：

- (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) 公司資本不少於本法律所定的金額；
- (四) 至少有一名具備本法律規定任職要件的技術主管；



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- (五) 公司及其行政管理機關成員、董事或經理具備適當資格；
- (六) 未被宣告破產；
- (七) 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；
- (八) 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務；
- (九) 已按本法律的規定提供擔保。

三、在准照有效期內，分層建築物管理企業亦須符合第一款或第二款規定的發給和續發准照的要件。

四、為適用第一款（三）項，以及第二款（六）及（七）項的規定，即使利害關係人曾被宣告破產或無償還能力，如其已依法獲恢復權利，無須考慮有關宣告。

### 第五條 適當資格

一、為適用上條第一款（二）項及第二款（五）項的規定，如利害關係人無出現下列任一情況，視為具適當資格：

- （一） 依法禁止從事商業活動；
- （二） 在破產或無償還能力訴訟程序中被宣告禁止從事商業活動，但僅以有關禁止尚未終止且尚未宣告恢復權利者為限；



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- (三) 曾被確定裁判判處三年以上徒刑，但依法已獲恢復權利者除外；
- (四) 因違反第二十條第一款（五）項所指的義務而曾科罰款，又或曾屬因違反該項規定而科罰款的分層建築物管理企業的行政管理機關成員、董事或經理；
- (五) 根據第三十條第一款的規定，曾科處禁止從事業務的附加處罰，又或屬科處有關附加處罰的分層建築物管理企業的行政管理機關成員、董事或經理，且正處於禁止期間。

二、為適用上款（四）項的規定，如已完全履行因最近一次處罰而產生的義務，且履行義務與提出申請期間相隔超過兩年，無須考慮有關行政違法行為。

## 第六條 公司資本

為適用第四條第二款（三）項的規定，公司資本金額不得少於澳門幣二十五萬元。

## 第七條 中止准照

一、在下列情況下，中止分層建築物管理企業准照：

- （一）准照持有人提出申請；



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- (二) 准照持有人不再符合第四條第一款（一）、（四）或（五）項，或第二款（一）至（四）、（八）或（九）項規定的發給和續發准照的任一要件；
- (三) 對准照持有人科處第三十條第一款所指為期一至九個月禁止從事分層建築物管理商業業務的附加處罰；
- (四) 對准照持有人採取第三十一條第一款（一）項所指的防範性中止業務的保全措施。

二、應准照持有人按上款（一）項的規定申請中止准照，在其准照有效期內有關中止期不得連續或間斷超過十二個月。

— 三、屬第一款（二）項的情況，須通知准照持有人有關中止准照的原因以及補正的方式及期間，而補正期間不得超過一個月；屬因不符合至少有一名具備本法律規定任職要件的技术主管的要件而被中止准照的情況，則有關的補正期間不得超過兩個月。

## 第八條

### 取消中止

在下列情況下，應分層建築物管理企業准照持有人的申請，可取消中止准照：

- (一) 屬上條第一款（一）項規定的情況，在中止期屆滿後，准照持有人擬再從事業務；
- (二) 屬上條第一款（二）項規定的情況，導致中止的不當情事已補正；

—



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

(三) 屬上條第一款(三)或(四)項規定的情況，禁止或中止期屆滿。

## 第九條

### 註銷准照

在下列情況下，註銷分層建築物管理企業准照：

- (一) 准照持有人提出申請；
- (二) 准照持有人不再符合第四條第一款(二)或(三)項，或第二款(五)至(七)項規定的發給和續發准照的任一要件；
- (三) 准照中止期間屆滿且未取消中止；
- (四) 准照持有人死亡或消滅；
- (五) 藉提供虛假聲明、虛假資料或其他不法途徑而獲發准照；
- (六) 對准照持有人科處第三十條第一款所指為期十個月至一年禁止從事分層建築物管理商業業務的附加處罰。

## 第十條

### 中止和註銷准照的效果

一、如分層建築物管理企業准照中止，則准照持有人不得在中止期內從事分層建築物管理商業業務。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

二、如分層建築物管理企業准照註銷，則准照持有人須立即終止從事分層建築物管理商業業務，但不影響其在符合本法律規定的要件時可重新申請發給准照。

三、在特殊情況下，房屋局可延遲執行上述中止或註銷准照的決定，最長不得延遲超過三個月，以確保分層建築物管理交接的過渡。

四、分層建築物管理企業應自接獲中止或註銷通知之日起三十日內，將其分層建築物管理商業業務的詳細資料清單送交房屋局，尤其包括以下資料：

- (一) 中止或註銷准照決定之日前十二個月所管理的分層建築物名單、分層所有人大會會議紀錄，以及分層建築物的管理實體及經分層建築物所有人大會通過的代表或管理機關的名稱；
- (二) 其他屬重要的文件。

## 第二節

### 技術主管任職要件

#### 第十一條

##### 任職要件

一、技術主管須同時符合下列任職要件：

—



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- (一) 具行為能力；
- (二) 至少具高中學歷；
- (三) 修讀由勞工事務局開辦的物業管理專業技術人員培訓課程且成績及格；
- (四) 具備適當資格；
- (五) 未被宣告破產或無償還能力。

二、技術主管在從事有關職業期間，須符合上款規定的要件。

三、為適用第一款（三）項的規定，如具學士或以上學歷，且在有關學位課程中所修讀的科目成績及格，而該科目與勞工事務局開辦的物業管理專業技術人員培訓課程中相關科目的性質相同，則可豁免修讀該培訓課程或科目。

四、為適用第一款（四）項的規定，第五條的規定經適當配合後適用之。

五、為適用第一款（五）項的規定，即使利害關係人曾被宣告破產或無償還能力，如其已依法獲恢復權利，無須考慮有關宣告。

六、分層建築物管理企業可委任其行政管理機關成員、董事或經理擔任技術主管職務，但亦須為其發出下條所指的工作證。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

七、分層建築物管理企業與技術主管的勞動合同，須以書面方式訂立，但委任其行政管理機關成員、董事或經理擔任技術主管職務者除外。

## 第十二條

### 工作證

一、分層建築物管理企業須為其所屬的技術主管發出工作證。

二、為發出工作證的效力，分層建築物管理企業須初步審視該技術主管是否具備任職要件。

## 第三章

### 擔保

## 第十三條

### 擔保

一、分層建築物管理企業須提供擔保，以保證其履行從事分層建築物管理商業業務時所產生的義務。

二、如分層建築物管理企業因違反從事分層建築物管理商業業務的義務而註銷准照，導致喪失全部已提供的擔保。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

## 第十四條

### 擔保金額

擔保金額按分層建築物管理企業所管理的單位數量以公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示訂定。

## 第十五條

### 提供擔保的方式

一、提供擔保，得以現金存款、銀行擔保或保證保險的方式為之。

二、以現金存款方式提供的擔保，須存於澳門特別行政區的其中一間庫房代理銀行，並應指明有關款項的用途。

三、以銀行擔保方式提供的擔保，企業須提交由依法獲許可在澳門特別行政區從事業務的信用機構發出的文件，確保分層建築物管理企業因違反義務而導致喪失擔保時，有關信用機構即時支付房屋局要求的且以擔保金額為上限的款項。

四、以保證保險方式提供的擔保，企業須提交由依法獲許可在澳門特別行政區經營該類保險的實體發出的保險單，確保分層建築物管理企業因違反義務而導致喪失擔保時，有關實體即時支付房屋局要求的且以擔保金額為上限的款項。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

五、所提供的銀行擔保及保證保險，不得受解除條件或解除期限約束。

六、分層建築物管理企業須承擔因擔保所引致的一切開支。

## 第十六條

### 擔保的證明文件

一、分層建築物管理企業應向房屋局提交有效擔保的證明文件。

二、在中止或終止分層建築物管理商業業務後的三個月內，擔保  
—— 仍然有效。

三、在上款所指的期間並無發現分層建築物管理企業因違反義務而註銷准照的情況，房屋局應依職權解除有關擔保。

## 第四章

### 從事分層建築物管理商業業務

## 第十七條

### 一般原則

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補充法規的規定。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

## 第十八條

### 分層建築物管理合同

一、分層建築物管理合同須以書面方式訂立。

二、合同必須載有下列事項：

- (一) 分層建築物管理企業的識別資料，包括准照編號及有效期，以及分層建築物的管理實體的識別資料及經分層建築物所有人大會通過的代表或管理機關的識別資料；
- (二) 所管理的分層建築物的識別資料；
- (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。

三、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) 合同生效後的分層建築物首年收支預算。

四、如合同未列明有關有效期，則視所訂的合同為期一年。

## 第十九條

### 分層建築物管理企業的權利

分層建築物管理企業的權利為：

- (一) 依法從事分層建築物管理商業業務；



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- (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料及文件；
- (三) 收取合同所定的回報及其他款項。

## 第二十條

### 從事業務的義務

一、除本法律及補充法規所規定的義務外，分層建築物管理企業須遵守下列義務：

- (一) 依法召集分層建築物所有人大會的首次會議；
- (二) 保存並持續更新其所訂立的一切分層建築物管理合同的檔案；
- (三) 分層建築物管理合同終止，須提前三個月以書面通知合同的他方；
- (四) 分層建築物管理合同終止時，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，但有關期間自合同終止之日起不得超過三個月；
- (五) 分層建築物管理合同終止或分層建築物管理企業業務終止時撤出所管理的分層建築物，並自終止之日起三十日內將執行管理機關的職務及其所保管的關於分層建築物的相關文件，尤其截至業務終止之日的、分層建築物所有人所負的或第三人對分層建築物所負的債務的聲明書，交予新聘請的分層建築物管理企業、分層建築物的管理實體，以及經分層建築物所有人大會通過的代表或管理機關；



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- (六) 為分層建築物共同部分結清應繳的水電費，並為其投保火險和續保；
- (七) 為消防設備及電梯與專門企業訂立合同，以提供技術和養護服務；
- (八) 在其管理的分層建築物的管理員當值位置顯眼處張貼當值管理員的識別標牌；
- (九) 將與履行管理職務有關的文件存檔並保存五年；
- (十) 在其管理的分層建築物的各主要出入口顯眼處張貼分層建築物企業的准照正本或認證繕本；
- (十一) 根據《民法典》第一千三百五十七條的規定預備及提交帳目、編製年度收支預算，提交其建議進行的工作的說明報告，以說明繳付預算開支和徵收預算收入的需要，以及提交預算執行計劃。

二、在履行上款（一）、（五）至（七）及（十一）項所指的義務時，確保有技術主管的指導及意見。

## 第二十一條

### 對房屋局的義務

一、分層建築物管理企業，必須於三十日內就下列事宜通知房屋局：

- (一) 所涉及的破產或無償還能力訴訟程序，自知悉之日起計；
- (二) 終止其業務，自終止之日起計；



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- (三) 第四條第一款或第二款規定的發給或續發准照的要件變更，自發生變更之日起計；
- (四) 商業名稱及住所變更，以及任一行政管理機關成員、董事或經理的委任或職務終止，自有關事實發生之日起計；
- (五) 技術主管的任職要件有變更，自知悉之日起計；
- (六) 技術主管的僱用或終止其勞務聯繫、按第十一條第七款的規定委任或職務終止，自有關事實發生之日起計。

二、分層建築物管理企業必須向房屋局提供下列資料：

- (一) 就涉及在其執行管理機關職務的分層建築物從事的業務且其為當事方的訴訟程序，須自使訴訟程序終結的判決或裁判轉為確定之日起三十日內，將該判決或裁判的副本送交房屋局；
- (二) 關於訂立、更新或終止分層建築物管理合同的資料，自生效或終止之日起三十日內提供；
- (三) 應要求並在規定的期間，提供從事的業務的一切資料。

三、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，並提供與企業業務和分層建築物有關的一切資料、文件，以及必要的協助。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

## 第五章

### 監察及處罰制度

#### 第二十二條

##### 公共當局的權力

一、房屋局的人員執行監察職務時，具有公共當局的權力，並可依法請求警察當局及行政當局提供所需的協助，尤其在執行其職務時遇反對或抗拒的情況。

二、上款所指的人員應持有工作證；有關工作證的式樣以公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示核准。

#### 第二十三條

##### 行政違法行為

一、違反本法律及補充法規的規定，構成行政違法行為。

二、房屋局局長具職權科處行政違法行為的處罰。

#### 第二十四條

##### 未持有有效准照而從事業務

一、未持有有效准照而從事分層建築物管理商業業務者，科澳門幣五萬元至五十萬元罰款。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

二、在分層建築物管理企業准照中止或註銷後，而從事分層建築物管理商業業務者，科澳門幣五萬元至四十萬元罰款。

第二十五條  
不具備任職要件

分層建築物管理企業，如僱用或讓不具備任職要件的人員任技術主管職務，就每一人員，科澳門幣二千元至二萬元罰款。

第二十六條  
其他違法行為

一、違反第二十條第一款（一）、（五）項，第二十一條第一款（一）至（六）項、第二款（一）、（二）項的規定者，科澳門幣一萬五千元至十五萬元罰款。

二、違反第二十條第一款（二）至（四）項的規定者，科澳門幣一萬元至十萬元罰款。

三、違反本法律的其他規定或補充法規者，科澳門幣五千元至十萬元罰款。

第二十七條  
違令罪

構成普通違令罪的情況：



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- (一) 不遵守第二十一條第二款(三)項或第三款所定的義務；
- (二) 不遵守科處第三十條規定的附加處罰；
- (三) 不遵守採取第三十一條規定的保全措施。

## 第二十八條

### 法人的責任

一、法人，即使屬不合規範設立者，以及無法律人格的社團，須對其機關或代表以其名義且為其集體利益而作出本法律所定的行政違法行為承擔責任。

二、如行為人違抗有權者的明示命令或指示而作出行為，則排除上款所指的責任。

三、第一款所指實體的責任，不排除相關行為人的個人責任。

## 第二十九條

### 連帶責任

法人，即使屬不合規範設立者，以及無法律人格的社團，其行政管理機關據位人及實際執行管理機關職務的人，須對向有關法人或社團科處的罰款及費用負連帶責任，即使有關法人或社團於科處處罰之日已解散或已開始清算亦然；但證明曾阻止作出有關行政違法行為者除外。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

### 第三十條

#### 附加處罰

一、除科罰款外，因應行政違法行為的嚴重程度、行為人的過錯程度，尚可科處為期一個月至一年禁止分層建築物管理企業從事分層建築物管理商業業務。

二、如科處上款規定的附加處罰，分層建築物管理企業必須自接獲處罰決定通知之日起十五日內，將准照送交房屋局，否則該局立即扣押有關准照；屬第十條第三款所指的延遲執行，則由終止延遲執行之日起十五日內將准照送交房屋局。

三、如科處第一款所指處罰，有關企業必須自向財政局提交更改或終止業務申報書之日起十五日內，將有關申報書的副本送交房屋局。

### 第三十一條

#### 保全措施

一、如有跡象顯示存在毀壞或滅失證據的風險或繼續作出違法行為，經考慮違法行為的嚴重程度及其行為人的過錯程度後，可對行為人採取下列保全措施：

- (一) 防範性中止分層建築物管理企業業務；
- (二) 中止審議已向房屋局提出的發給准照的申請。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

二、根據上款的規定實施的保全措施按情況生效至：

- (一) 經房屋局的決定或司法裁判取消有關措施為止；
- (二) 開始實施禁止分層建築物管理企業從事業務的附加處罰為止。

三、第一款所指的保全措施自作出實施有關措施的決定之日起為期最長一年，但不影響上款規定的適用。

### 第三十二條

#### 累犯

—— 一、自處罰的行政決定已轉為不可申訴之日起兩年內實施相同性質的行政違法行為者，視為累犯。

二、屬累犯的情況，罰款額下限提高四分之一，罰款額上限則維持不變。

### 第三十三條

#### 履行尚未履行的義務

如因未履行義務而導致構成行政違法行為，而該等義務尚可能履行時，則科處處罰和繳付罰款並不免除違法者履行有關義務。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

### 第三十四條

#### 程序

一、一旦發現行政違法行為，房屋局須組成卷宗和提出控訴，並將控訴通知違法者。

二、控訴通知內須訂定十五日的期間，以便違法者提出辯護。

三、罰款須自作出處罰決定通知之日起十五日內繳付。

四、罰款所得為房屋局的收入。

---

## 第六章

### 最後及過渡規定

#### 第三十五條

##### 通知方式

一、所有通知均按《行政程序法典》的規定作出，但不影響以下兩款的特別規定的適用。

二、通知得以單掛號信按下列地址作出，並推定應被通知人自信件掛號日起第三日接獲通知；如第三日並非工作日，則推定自緊接該日的首個工作日接獲通知：



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- (一) 房屋局的檔案所載的最後住所，如應被通知人為分層建築物管理企業；
- (二) 應被通知人曾在本法律所定的行政違法行為程序中指定的通訊地址或住址。

三、在因證實可歸咎於郵政服務的事由而令應被通知人在推定接獲通知的日期後接獲通知的情況下，方可由應被通知人推翻上款所指的推定。

### 第三十六條

#### 舉報義務

一、所有公共部門或機構，均應就第二十三條所指的任何行政違法行為，向房屋局舉報。

二、公共部門或機構的工作人員有義務就其執行職務時或因有關職務而知悉的第二十三條所指的任何行政違法行為，向房屋局舉報。

### 第三十七條

#### 個人資料

一、根據本法律的規定收集、保存、處理和轉移個人資料時，應遵守第 8/2005 號法律《個人資料保護法》的規定。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

二、房屋局的人員須就其執行職務時根據本法律的規定所知悉的個人資料，遵守職業保密義務，不得將之透露或用於非為執行本法律所定的監察職務的其他目的，即使在終止其勞務聯繫後亦然。

### 第三十八條

#### 記錄及公佈

一、房屋局須為每一屬自然人商業企業主的分層建築物管理企業編製檔案，並記錄以下事實：

- （一） 姓名、商業名稱及住所；
- （二） 身份證明文件種類及編號；
- （三） 技術主管的工作證資料；
- （四） 倘有的商業登記編號；
- （五） 持有的准照編號及有效期；
- （六） 所管理的分層建築物的合同資料；
- （七） 擔保金額及識別資料；
- （八） 不獲批准的關於准照的發給和續發的申請。

二、房屋局須為每一屬公司的分層建築物管理企業編製檔案，並記錄下列事實：

- （一） 商業名稱及住所；
- （二） 公司行政管理機關成員、董事或經理的身份資料；



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- (三) 技術主管的工作證資料；
- (四) 商業登記編號；
- (五) 持有的准照編號及有效期；
- (六) 公司資本額；
- (七) 所管理的分層建築物的合同資料；
- (八) 擔保金額及識別資料；
- (九) 不獲批准的關於准照的發給和續發的申請。

三、房屋局須為每一技術主管編製檔案，並記錄下列事實：

- (一) 姓名及住所；
- (二) 身份證明文件種類及編號；
- (三) 修讀物業管理專業技術人員培訓課程且成績及格的課程名稱；
- (四) 與有關技術主管有聯繫的分層建築物管理企業的識別資料；
- (五) 工作證資料。

四、房屋局應在以上三款所指的檔案記錄下列事實：

- (一) 按本法律及補充法規的規定須通知房屋局的事實；
- (二) 中止准照；
- (三) 取消中止准照；
- (四) 註銷准照；
- (五) 行政違法行為及按本法律規定所科處的處罰。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

五、房屋局每年須藉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。

### 第三十九條

#### 分層建築物管理企業臨時准照

一、在本法律公佈之日，以類似屬自然人商業企業主的分層建築物管理企業身份從事分層建築物管理商業業務者，如符合第四條第一款（二）至（四）項規定的要件，可獲發屬自然人商業企業主的分層建築物管理企業臨時准照。

二、在本法律公佈之日，以類似公司分層建築物管理企業的身份從事分層建築物管理商業業務者，如符合第四條第二款（一）、（二）、（五）至（八）項規定的要件，可獲發屬公司的分層建築物管理企業臨時准照。

三、分層建築物管理企業臨時准照的有效期，自本法律生效之日起為期三年，在下列任一情況下失效：

- （一）有效期屆滿；
- （二）臨時准照持有人獲發第三條所指的准照。

四、臨時准照的持有人，須在上款所指的有效期限內符合本法律規定的相關要件，並獲發第三條所指准照，方可繼續從事分層建築物管理商業業務。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

#### 第四十條

##### 豁免技術主管任職要件

在本法律生效日之前三年至後三年，已實際從事類似技術主管職業累計滿三年，並修讀了由勞工事務局開辦的物業管理專業技術人員培訓課程且成績及格，可自本法律生效之日起三年內提出申請豁免第十一條第一款（二）項規定的任職要件。

#### 第四十一條

##### 訂立分層建築物管理合同

一、分層建築物管理企業的准照或臨時准照持有人，如仍未以書面方式訂立分層建築物管理合同或雖曾訂立合同而合同已失效，但其屬正提供管理服務者，應自本法律生效之日起三年內，按照第十八條的規定以書面方式訂立分層建築物管理合同。

二、上款所指的分層建築物管理合同的訂立，分層建築物管理企業應自合同生效之日起三十日內通知房屋局。

#### 第四十二條

##### 召集分層建築物所有人大會

一、分層建築物管理企業的准照或臨時准照持有人，如仍未依法召集其所管理的分層建築物的所有人大會的首次會議，應自本法律生效之日起三年內依法召集。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

二、為適用上款的規定，召集應根據房屋局所定的時間表分階段進行。

#### 第四十三條

##### 補充法規

一、為執行本法律所需的補充法規，由行政法規制定。

二、行政法規尤對下列事宜作出規範：

- （一） 本法律規定的分層建築物管理企業准照的發給、續發、中止、取消中止和註銷的行政程序；
- （二） 從事分層建築物管理商業業務的補充規則；
- （三） 監察對本法律及補充法規的遵守情況。

#### 第四十四條

##### 補充法律

對本法律未予特別規範的事宜，因應有關事宜的性質，補充適用《民法典》、《商法典》、《行政程序法典》、《刑法典》及《行政上之違法行為之一般制度及程序》的規定。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

第四十五條

生效

本法律自二零一 年 月 日起生效。

二零一 年 月 日通過。

立法會主席 \_\_\_\_\_

賀一誠

二零一 年 月 日簽署。

命令公佈。

行政長官 \_\_\_\_\_

崔世安