



關於立法會施家倫議員書面質詢的答覆

遵照行政長官批示，本人對立法會 2013 年 12 月 11 日第 171/E121/V/GPAL/2013 號公函轉來施家倫議員於 2013 年 12 月 6 日提出，行政長官辦公室於 2013 年 12 月 12 日收到之書面質詢，回覆如下：

隨著高層樓宇的增加，以及大廈的老齡化，居民日益重視物業管理及大廈的維修保養，有見及此，政府在 2006 年修改房屋局組織章程，賦予其大廈管理的相關職能，自此，房屋局一直就協助分層建築物管理機關（俗稱“管理委員會”）的成立及運作和分層建築物所有人大會的舉行提供適當的輔助，包括協助具備分層建築物所有人大會正當性召集人申請業主名冊資料、提供《民法典》有關召開分層建築物所有人大會程序的法律資訊及有關大會文件範本等，亦會因應市民實際需要為大廈舉行講解會。此外，房屋局亦可因應管理委員會之要求，在管理委員會成立後協調內部運作，以及促進管理委員會與業主及管理公司之間的溝通；同時，房屋局亦持續透過宣傳推廣渠道，鼓勵小業主共同籌組管理委員會，做好自身樓宇的管理工作。根據資料顯示，經房屋局協助成立的經濟房屋及私人樓宇管理委員會合共 255 個。

為優化樓宇管理工作，房屋局現正進行修訂《樓宇管理資助計劃規章》的研究及分析工作，期望以非一次性資助及擴大資助範圍，協助管理委員會為處理涉及樓宇共同部分維修之相關事宜而須召開分層建築物所有人大會所衍生的費用，提供更多的財政支援，也藉著有關支援能有效持續掌握各樓宇管理委員會之情況及資料。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

面對日常的管理問題，大廈業主與管理委員會可透過設立分層建築物管理規章作出規範。管理規章是由分層所有權法律制度規範，作為處理樓宇管理事務的重要文件，它是有關分層所有人在樓宇管理事務中對共同部分的管理、使用、保存等方面共同約定的行為守則。為更進一步在這方面向大廈業主及管理委員會提供支援，房屋局現正開展委託專業的調研機構，就有關“分層建築物樓宇管理規章指引文本”進行研究與制定的工作，預計於2014年第4季前完成有關指引文本。此外，如大廈出現樓宇管理糾紛，亦可透過房屋局協調各爭議方解決問題，甚或在各爭議方同意下交由“樓宇管理仲裁中心”處理，透過調解或仲裁解決爭議。

另一方面，特區政府現正進行《分層樓宇共同部分管理法律制度》的相關修訂工作，當中建議引入召集的監管機制，凡涉及管理委員會的選舉、補替和罷免的大會均須由房屋局發出召集證明書才可召集。在舉行大會後，必須把有關會議錄存放於房屋局，並由房屋局發出載有管理委員會名稱及其成員資料的證明文件，作為管理委員會日後作出法律行為的依據，目的為解決“一廈兩管”或“一廈多管”的問題，同時亦可優化召開分層建築物所有人大會的程序，從而有效協助管理委員會推行樓宇共同部分的管理工作。

房屋局代局長

郭惠嫻

二零一四年一月十日