



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

關於立法會關翠杏議員書面質詢的答覆

遵照行政長官批示，經徵詢法律改革及國際法事務局之意見，本人對立法會於2014年8月1日第697/E566/V/GPAL/2014號公函轉來關翠杏議員於2014年7月31日提出，行政長官辦公室於2014年8月4日收到之書面質詢，回覆如下：

隨著社會的不斷發展，樓宇管理本身的複雜性，以及管理公司的質素良莠不齊，出現了一些管理者對樓宇管理職責不規則履行的情況。為規範分層建築物管理商業業務，提高從事該業務的服務水平及促進分層建築物管理市場的適度持續發展，房屋局跟進制訂該行業及從業人員規範法制化之相關工作，並就此進行草擬《分層建築物管理商業業務法》。

為使法案更臻完善，早期已透過不同的諮詢階段進行意見的收集，房屋局亦於2008年草擬了《從事樓宇管理業務及管理服務人員職業的法律制度》諮詢文本，並進行諮詢及收集社會不同意見。為多角度考量有關法律草案，2009年11月再諮詢業界團體進一步收集意見後，制定了《分層建築物管理商業業務及管理員職業法》法案及施行細則行政法規草案。其後，為配合法改部門擬對《民法典》中分層樓宇共同部分管理法律制度作出修訂，亦因應分層建築物管理近年的急速發展，樓管爭議亦漸趨複雜，因而再對有關草擬文本作出相應的修訂，並制訂了是次的《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
房屋局
Instituto de Habitação

法》諮詢文本，主要建議發出分層建築物管理企業准照（自然人商業企業主）、分層建築物管理企業准照（公司）及技術主管准照，並透過相關權利義務之規範及監察制度，提高行業之服務水平及對其作出規範。房屋局於今年9月進行為期60日之公開諮詢，以收集社會意見，作為最後階段完善法律文本的參考。公開諮詢完成後會整理及總結相關意見，預計2015年上半年內公佈諮詢項目總結報告定稿，其後跟進立法之相關程序。

關於修訂《分層樓宇共同部分管理法律制度》的事宜，法律改革及國際法事務局已於2013年進行為期三個月的公眾諮詢，並於今年6月公佈了諮詢總結報告。為使相關法律更具操作性、以及與其他制度在修法時間和法律技術方面的銜接和配套，法改局、房屋局、土地工務運輸局、民政總署、身份證明局、物業登記局、澳門金融管理局等相關的職能部門進行了深入的探討。法改局現正就相關部門提出的意見進行整理及納入法案內，並在草擬過程中與上述部門保持緊密的溝通，以便各職能部門能作出適當的配合和協調。

至於《分層建築物管理規章指引》的研究與制訂工作，由於《指引》的推出需要與相關法律的立法時間相配合，其內容亦需要遵從相關法律之規定，故此，房屋局早前委託澳門大學調研專家小組完成了《分層建築物管理規章指引》的初稿。待修訂《分層樓宇共同部分管理法律制度》獲立法會通過後，有關《分層建築物管理規章指引》將相應進行微調修訂予以配合。預計上述相關法律生效及指





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

引接續推出後，透過加強普法的宣傳教育，公權力的適當介入監管，大廈業主對樓宇管理支持、配合與守法，相信往後樓宇共同部分的管理工作應能逐步趨於完善。

房屋局代局長

楊錦華

二零一四年九月十八日