

陳美儀

立法議員辦事處

GABINETE DA DEPUTADA DA
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA
CHAN M.Y. MELINDA

書面質詢

立法會第三常設委員會討論經年的《物業管理業務的清
潔及保安僱員的最低工資》法案，已經完成小組討論、修改
並簽署意見書，相信法案很快就將送交至立法會大會審議，
這法案對於保障基層僱員的生活水平和福利有積極意義，相
信社會共識都是正面和支持的，但很多大廈業主會以及管理
公司都表示隨着最低工資的立法，大廈的管理費難免有上調
壓力，加上本澳現時分層樓宇管理的法律滯後，權責不清，
對大廈運作、最低工資實施均存在負面因素。

安居樂業是社會穩定的基本條件，居民透過成立業主會
共同承擔責任，加強大廈管理是值得鼓勵的，但一直以來，
本澳缺乏完善的樓宇管理法律制度，導致“一廈兩管”、
“一廈兩會”等亂象叢生，鑽空子行為不斷，糾紛無日無之，
往往成為複雜難解的問題，繼而令居民對參與大廈管理工作
卻步。事實上，現時澳門約有五千多座建築物，不足一成
大廈有業主會，數字明顯偏低，歸根究底，《分層樓宇共同
部分管理法律制度》、“樓宇管理規章”等法律法規遲遲未
能出台是癥結，致使物業管理問題長期落後。小業主責任、
權益及維修等權利與義務不清晰，隨着相關行業的最低工資
正式立法，相信所暴露的樓宇管理問題將會更趨激烈，完善
樓宇管理制度工作刻不容緩。

為此，本人提出以下之書面質詢：

1. 《分層樓宇共同部分管理法律制度》早於2013年4
月進行公開諮詢，但至今未見法案出台，當局曾表示該法案

總辦事處 澳門友誼大馬路555號澳門置地廣場21樓 / 21/F, Macau Landmark, 555 Avenida da Amizade, Macau

電話/Tel: +853 2878 7333 傳真/Fax: +853 2878 7933

中國辦事處 澳門宋玉生廣場733號永泰大廈地下舖 / Alameda Dr. Carlos D'Assumpção No.733 Edf. 'Veng Tai', R/C, J, Macau S.A.R.

電話/Tel: +853 2878 6123 傳真/Fax: +853 2878 6005

http://www.chanmeiyi.com 電郵/E-mail: contact@chanmeiyi.com

陳美儀

立法議員辦事處

GABINETE DA DEPUTADA DA
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA
CHAN M.Y. MELINDA

是今年的立法重點之一，請問工作進度如何？法案何時可以正式提交立法會？

2. 除了制訂《分層樓宇共同部分管理法律制度》以釐清樓宇管理權的權責外，對於規範物業管理行業質素的“樓宇管理規章”及“從事樓宇管理業務及管理服務人員職業的法律制度”都是政府曾經提出需要進行立法規範的，但一直未見具體的跟進工作，請問相關法案是否還有立法需要？進度如何？

3. 現時《民法典》規定大廈業主會不再具有社團法人性質，即使是依循政府程序成立及獲得房屋局等行政機構認可，但當出現“一廈兩會”問題時，卻只能訴諸法院裁決才能確定其合法定地，這既對已獲房屋局認可的業主會不公平，同時造成讓人有機會鑽空子的灰色地帶，對此，當局如何堵塞這漏洞？怎樣協助業主會解決確認其合法性的困難？

澳門立法議員



陳美儀

2015年6月25日

總辦事處 澳門友誼大馬路555號澳門置地廣場21樓 / 21/F, Macau Landmark, 555 Avenida da Amizade, Macau

電話/Tel : +853 2878 7333 傳真/Fax : +853 2878 7933

中區辦事處 澳門宋玉生廣場733號永泰大廈地下J舖 / Alameda Dr. Carlos D'Assumpção No.733 Edf. 'Veng Tai', R/C, J, Macau S.A.R.

電話/Tel : +853 2878 6123 傳真/Fax : +853 2878 6005

http : //www.chanmeiyi.com 電郵/E-mail : contact@chanmeiyi.com