



書面質詢

物管行業清潔及保安最低工資於元旦正式實施，因相關法律配套及措施不足，管理公司、管委會和業主對管理費加幅無法達成共識，陸續出現有大廈因未能調升管理費，管理公司退場情況發生，大廈管理陷入真空。更甚有部分物管公司藉最低工資之名，惡意斂財，管理費加幅明顯超出最低工資標準要求，若業主不從，便直接採取減少公共服務等惡意手段，威逼業主就範，既不合理，也不合法，嚴重扭曲最低工資立法的原意，給大廈居民人身安全帶來滋擾。

據了解，近期澳門半島及氹仔區先後爆出因“加價潮”引發糾紛。如祐漢永添新邨因管理費加幅未獲分層所有人大會通過，管理公司撤出，為避免大廈陷入管理真空，一眾業主陷入無奈，最後決定暫時實行自管。ⁱ但自管非易事，因小業主缺乏大廈管理經驗及相關法律知識，治安、衛生等各方面質素難有保證，自管要面臨及解決的問題困難重重，現時該大廈管理處水喉已停水，管理員阿伯要自行取水。

同屬北區的美蓮大廈則出現物業管理公司以人力資源不足為由，從元旦日起提供有限度服務。ⁱⁱ據悉，大廈管理合約是今個月底才到期，但現時管理公司為脅迫業主就範，已直接減少管理服務，不僅明顯違反合約精神，而且，屆時若引發治安等重大後果又由誰人負責？普通大廈糾紛不斷顯現，氹仔豪宅亦不能幸免，氹仔海洋花園物管公司的加價手法更加離譜，居然將追加的管理費與過往虧蝕網綁在一起，“威脅”業主答允包攬繳付之前虧蝕款項及同意加幅，否則將分階段削減管理服務，包括取消海洋專巴、不提供廿四小時管理員、削減收看電視頻道及關閉三部電梯中的兩部等。ⁱⁱⁱ

事實上，不少個案反映部分管理公司借最低工資之名，巧立名目亂收費，甚至是以居民安全為要脅，加價理由可謂是五花八門，明顯已曲解最低工資立法的原意。衍生出來的大廈管理真空、治安隱患等問題，又形成新矛盾，影響居民生活和安全。尤其是臨近歲晚，盜竊等罪案增加，真空大廈若持續無序蔓延，得不到很好善後，引發潛在社區隱患無窮。目前政府雖推出多個臨時應對措施，相信亦難以應付，多個大廈在真空期或自管期間發生意外，責任亦不知誰屬。

為此，本人提出質詢如下：

■ 議員辦公室

澳門羅理基博士大馬路第一國際商業中心 21 樓 2104 室
Av. Dr. Rodrigo Rodrigues, S/N, Edif. First International Commercial Centre, 21º Andar, Sala 2104, Macau.
電話 / Tel.: (853) 2876 1999 傳真 / Fax: (853) 8798 1580

■ 黑沙環服務處

澳門長壽大馬路 358 號威龍花園 Q 舖
Avenida da Longevidade N.º 358, Edif. Via Cruz Garden, Loja Q, Macau.
電話 / Tel.: (853) 2842 5999 傳真 / Fax: (853) 2842 3777

■ 筷子基服務處

澳門筷子基北街 182R/S 宏開大廈第二座地下 D 舖
Rua do Comendante João de Melo, 182R/S, Edif. Wing Hoi, Torre B, R/C, D, Macau.
電話 / Tel.: (853) 2852 0000 傳真 / Fax: (853) 2852 0000

■ 新口岸服務處

澳門羅理基博士大馬路第一國際商業中心 21 樓 2101 室
Av. Dr. Rodrigo Rodrigues, S/N, Edif. First International Commercial Centre, 21º Andar, Sala 2101, Macau.
電話 / Tel.: (853) 2876 1999 傳真 / Fax: (853) 8798 1580

■ 離島服務處

澳門氹仔施督憲正街 30 號
Rua Direita de Carlos Eugenio, N.º 30, 1.º Andar, Macau.
電話 / Tel.: (853) 2882 5039 傳真 / Fax: (853) 2882 5037

■ 內港服務處

澳門河邊新街 2-16 號地下 B 舖
Rua do Armazém S.º 2.º, N.º 2-16, R/C, Loja B, Macau.
電話 / Tel.: (853) 2852 0000 傳真 / Fax: (853) 2852 0000

■ 東北區服務處

澳門慕拉士前地 26 號南澳花園地下 AA 座
Praçeta de Venceslau de Moraes, N.º 26, Nam Ou, Fa. Un. Res. do Oás. AA, Macau.
電話 / Tel.: (853) 2845 5803 傳真 / Fax: (853) 2845 5845

■ 三盞燈服務處

澳門飛能便度街 23 號金樂大廈 2 座 B 樓 A1C/V
Rua de Fernão Mendes Pinto, N.º 23, Kam, 2.º B, Loja C, A1 C/V, Macau.
電話 / Tel.: (853) 2852 8008 傳真 / Fax: (853) 2852 8308



1、鑒於最低工資引發的連鎖效應不斷發酵，當局雖公佈有臨時支援措施，但大廈真空衍生問題複雜，除已可預見情況外，許多不可料的突發情況也有可能隨時發生，如電梯出現緊急事故等，當局在此方面有何進一步應對支援措施？會否考慮與社團、商會共同建立聯合工作機制，加強訊息分享和問題研判，一旦有重要事件發生，彼此可以即刻溝通協作處理，避免因遇到假期或訊息不暢等特殊情況，延誤對真空大廈突發危機處理，從而引致更多問題？

2、有業主反映，管理公司退場時財務問題最難處理，小業主常常處於弱勢。過去出現不少物管公司退場時，直接將包括維修基金及電費捲走，小業主無力追討，訴諸法院又耗時費力，成本過大，影響大廈恢復正常管理運作。有鑒於此，有關當局在行政職權內，有無考慮過制定針對性的跟進措施，協助小業主追回有關款項，讓管理公司退場後的真空大廈盡快回歸管理正軌？

3、針對有物管公司以大廈安全為代價採取不正當手段加價，迫使小業主“妥協”，已嚴重違背最低工資立法原意，引發業主不滿，加劇與管理公司對立。對於部分管理公司硬性和強逼式加價手法，有關部分會否考慮介入勸喻，規範禁止不適當非人性化的加價行為？若涉及違法，當局會否啟動相應行政手段，協助小業主不至安全財物受損，避免最低工資落實過程中變質。

澳門特別行政區立法議員

宋碧琪

二零一六年一月七日

ⁱ 2016年1月2日市民日報：加管理費不果永添新邨管理公司退場

<http://www.shimindaily.net/v1/news/macau/%E5%8A%A0%E7%AE%A1%E7%90%86%E8%B2%BB%E4%B8%8D%E6%9E%9C%E6%B0%B8%E6%B7%BB%E6%96%B0%E9%82%A8%E7%AE%A1%E7%90%86%E5%85%AC%E5%8F%B8%E9%80%80%E5%A0%B4/>

ⁱⁱ 2016年1月3日濠江日報：陸續有大廈現管理糾紛 團體批房屋局撒手不管

<http://www.houkongdaily.com/20160103-A1-14403.html>

ⁱⁱⁱ 2016年1月4日澳門日報：海洋花園疑現管理費糾紛

http://www.macaodaily.com/html/2016-01/04/content_1057669.htm

■ 議員辦公室

澳門羅理基博士大馬路第一國際商業中心 21 樓 2104 室
Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, 21º Andar, 1º Andar, Centro Comercial, 2104 Macau.
電話 / Tel: (853) 2876 1999 傳真 / Fax: (853) 8798 1580

■ 黑沙環服務處

澳門長壽人馬路 358 號威龍花園 Q 舖
Avenida Longos Anos, No. 358, Jardim da Vila, Zona Comercial, Lagoa, Macau.
電話 / Tel: (853) 2842 3999 傳真 / Fax: (853) 2842 3777

■ 筷子基服務處

澳門筷子基北街 182R/S 宏開大廈第二座地下 D 舖
Rua do Conselheiro, 182R/S, Bloco 2, 2º Andar, Torre B, R/C/D, Macau.
電話 / Tel: (853) 2822 0000 傳真 / Fax: (853) 2822 0000

■ 新口岸服務處

澳門羅理基博士大馬路第一國際商業中心 21 樓 2101 室
Avenida do Dr. Rodrigo Rodrigues, 21º Andar, 1º Andar, Centro Comercial, 2101 Macau.
電話 / Tel: (853) 2876 1999 傳真 / Fax: (853) 8798 1580

■ 離島服務處

澳門氹仔施督憲正街 30 號
Rua Direita do Campo Eugenio, No. 30, Ilha, Macau.
電話 / Tel: (853) 2882 5039 傳真 / Fax: (853) 2882 5037

■ 內港服務處

澳門河邊新街 2 15 號地下 B 舖
Rua do Almada, Sotoca, No. 2-15, R/C/D, Ilha B, Macau.
電話 / Tel: (853) 2822 0000 傳真 / Fax: (853) 2822 0000

■ 東北區服務處

澳門氹拉士前地 26 號尚德花園地下 AA 座
Praça de Venâncio de Moraes No. 26, Nam: Ou Ta Un Respo-Chá, AA, Macau.
電話 / Tel: (853) 2845 5803 傳真 / Fax: (853) 2845 5845

■ 三蓬燈服務處

澳門飛能便度街 23 號金樂大廈 2 座 B 樓 A10/V
Rua de Lencas Mendes Pinto, No. 23, Kamuk, B1, 2º Andar, A10/V, Macau.
電話 / Tel: (853) 2842 8008 傳真 / Fax: (853) 2852 8308