



澳門特別行政區
《分層建築物管理商業業務法》
諮詢文本

房屋局
二零一四年九月

目錄

前言

第一章 標的及定義.....	5
一、標的.....	5
二、定義.....	5
第二章 分層建築物管理企業准照及技術主管准照.....	6
一、分層建築物管理企業准照.....	6
二、技術主管准照.....	13
第三章 從事分層建築物管理商業業務的民事責任保險及擔保.....	18
一、民事責任保險.....	18
二、擔保.....	18
第四章 從事分層建築物管理商業業務.....	20
一、一般原則.....	20
二、分層建築物管理合同.....	20
三、分層建築物管理企業的權利.....	21
四、從業期間所負的義務.....	22
五、技術主管的義務.....	25
第五章 監察及處罰制度.....	26
一、調查及處罰的機制.....	26
二、處罰的種類.....	27
三、記錄及公佈.....	32
第六章 過渡制度.....	35
第七章 結語.....	37

前 言

隨著社會的不斷發展及進步，澳門特別行政區按分層所有權制度興建的樓宇數目不斷增加，樓宇的管理基本上已由過去的策劃興建樓宇的人或分層所有人自行管理的模式，轉向由物業管理公司進行管理的模式，並逐漸形成了一個新興的經濟產業。

然而，由於樓宇管理本身性質的複雜性，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，所以未能有效地跟上社會的發展步伐及回應居民改善服務質素及居住環境的訴求，從而產生很多管理上的問題，例如沒有依法設立或不當運用樓宇共同儲備基金、樓宇共同部分或公共設備缺乏保養、不積極或不適時提起訴訟追討因管理而產生的開支而導致過了追訴時效、帳目缺乏透明度及監管、未經大會同意擅自執行有關工作或其他類似行為等。

有鑑於此，通過於2006年對房屋局進行職能重組，賦予其關注及協調私人樓宇管理的新職能；而房屋局也隨即開始着手對有關問題展開研究及諮詢，並就規範物業管理公司專業化的可行性初步聽取了有關業界及相關部門的意見，除了得到積極的回應外，還認同有關方案的必要性及可行性。

在此基礎上，透過於2006年9月25日舉辦的“省港澳三地物業管理研討會”，並參考了鄰近地區已施行的相關法律，包括中國內地建設部於2004年2月24日通過的《物業服務企業資質管理辦法》，臺灣於2002年6月24日修正制定的《公寓大廈管理服務人管理辦法》，以及香港於1999年頒佈的《房屋經理註冊條例》；又同時參考了葡萄牙當時正在諮詢的《Regime jurídico do exercício da actividade comercial de administração de condomínios》（譯名為：《從事分層建築物管理商業業務法律制度》）草案後，房屋局於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，並於自2008年5月20日至7月3日，向市民大眾展開為期45天的諮詢，以便集思廣益，期間除透

過不同方式向市民大眾宣傳推廣外，亦向社團及業界各商會舉行了8場說明會，而出席人數約有200人。在第一次諮詢過程期間，共收到17份書面意見(共159項意見)及8場說明會所收集的132項意見，合共收集了291項意見。

之後，鑑於上述制度將涉及該行業日後的整體發展，為了法律草擬工作可以循更多的角度考量問題，於2009年11月24日開始向相關業界團體進行為期30天第二次諮詢。在30天的諮詢期中共收到6份書面意見，而經處理後計有83項涵蓋不同範疇的意見。

透過之前兩次的諮詢，經收集社會及業界的意見後，已制定了《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。同時，為因應《民法典》分層樓宇共同部分管理法律制度修訂的相適應所需，以及從2009年至今，分層建築物管理的急速發展與樓管爭議漸趨複雜，故此，對有關文本作出相應的修訂，為了讓社會及業界更清楚知道相關的具體細則性規定，房屋局制定了《分層建築物管理商業業務法》諮詢文本，對比《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，在本諮詢文本中主要引入了以下修改：

- 刪除發給管理員工作證的內容；
- 新增發給技術主管准照的規定；
- 按申請人的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；
- 新增一些分層建築物管理企業從事業務時須遵守的義務；
- 在行政違法程序中，新增免除處罰（發出書面警告）的規定。

政府持開放的態度希望透過此次諮詢提供予社會各界討論及發表意見，集思廣益，同時亦歡迎大家就諮詢文本未能盡錄的其他問題提出意見及建議。本文共分為七章：第一章標的及定義；第二章分層建築物管

理企業准照及技術主管准照；第三章從事分層建築物管理商業業務的民事責任保險及擔保；第四章從事分層建築物管理商業業務；第五章監察及處罰制度；第六章過渡制度；第七章結語。

房屋局誠邀市民、本澳各社團及專業團體於2014年9月11日至2014年11月9日，透過下列方式，就本諮詢文本所載的內容，以至《分層建築物管理商業業務法》的各項規定發表意見：

電郵：info@ihm.gov.mo

郵寄：澳門青洲沙梨頭北巷102號房屋局

傳真：2830 5909

網址：www.ihm.gov.mo

房屋局就《分層建築物管理商業業務法》的制定工作進行討論或發表報告書時，可能會提述或引用各界人士所提出的意見。任何人士如要求其提出的全部或部分意見保密，請於書面意見中清楚說明將意見保密的要求。

第一章 標的及定義

一、標的

在構思的法規草案內，我們建議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及技術主管職業。

目前諮詢文本建議規範的範圍僅涉及“分層建築物的管理”商業業務及技術主管職業，對於其他類型建築物（如單一業權的樓宇或政府設施等）的管理及技術主管職業以及對由分層建築物管理委員會自行管理的樓宇，由於非屬分層建築物或不屬商業業務，所以並沒有納入法律的規範範圍。

二、定義

為適用法律及補充法規的規定，下列用詞的定義為：

- （一）分層建築物管理商業業務：分層建築物管理企業按勞務提供合同的規定，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；
- （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定業務的自然人商業企業主或公司；
- （三）技術主管：具備相應的有效技術主管准照，為分層建築物管理企業的利益及以其名義，尤其是以僱員、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及技術主管准照

一、分層建築物管理企業准照

在構思的法例草案內，我們建議發給准照予從事分層建築物管理商業業務的企業以及發給技術主管准照予受聘於分層建築物管理企業的技術主管。換言之，任何人士欲從事分層建築物管理商業業務或任職技術主管必須持有相應的准照，否則便屬違法。

在我們的構思過程中，先後研究及參考了中國內地、香港、臺灣及葡萄牙的相關制度：內地的《物業服務企業資質管理辦法》規定資質審批部門可向符合要件的從事物業管理的企業發出资質證書；臺灣的《公寓大廈管理服務人管理辦法》分別向管理維護公司及管理服務人員發出登記書及認可書，其中管理服務人員包括事務管理人員及技術服務人員；香港的《房屋經理註冊條例》向註冊房屋經理發出註冊證明書；葡萄牙當時正在諮詢的草案文本亦建議向分層建築物管理企業發出准照。

其次，我們除了參考其他地區和國家在該方面的立法經驗外，亦綜合了澳門的實際情況。澳門現時經營分層建築物管理業務的企業會以公司或自然人商業企業主的方式從事有關業務，並聘用一定數量的人員於所管理的分層建築物內輔助從事分層建築物管理業務，因此，我們建議按申請人的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。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。

分層建築物管理企業准照不得移轉。

發給和續發准照的要件

• 准照要件

申請企業須同時符合下列要件，方獲發給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) 至少有一名具有有效准照的技術主管為其服務；
- (二) 具備適當資格；
- (三) 已按法例的規定訂立民事責任保險合同和提供擔保；
- (四) 未被宣告破產或無償還能力；
- (五) 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務。

申請企業須同時符合下列要件，方獲發給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) 公司資本不少於法例所定的金額；
- (四) 至少有一名具有有效准照的技術主管為其服務；
- (五) 企業及其行政管理機關成員、董事或經理具備適當資格；
- (六) 已按法例的規定訂立民事責任保險合同和提供擔保；
- (七) 未被宣告破產；
- (八) 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；
- (九) 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務。

• 企業分組及公司資本

首先，讓我們看看鄰近地區對這一方面的要求。

在內地方面，《物業服務企業資質管理辦法》根據物業服務企業註冊資本的不同而相應發予不同等級的資質證書；例如一級資質企業的註冊資本為人民幣五百萬元以上，二級資質企業的註冊資本為人民幣三百萬元以上，三級資質企業的註冊資本為人民幣五十萬元以上。在臺灣方面，《公寓大廈管理服務人管理辦法》規定管理維護公司的資本額至少在新臺幣一千萬元以上。

其次，在本澳方面，對於某些須領取准照方能執業的行業，相關法規亦要求有關企業的註冊資本須達到一定的金額；例如旅行社、地面流動公共電信網絡經營者及公用地面流動電信服務提供者、陸路跨境客運服務等。可見企業最低資本的限制確實可以從另一方面保證企業的某些基本營運條件。

基此，為保證屬公司的分層建築物管理企業可以正常營運，我們建議參考鄰近地區以及本澳的相關制度，對屬公司的分層建築物管理企業的公司資本作出一定限制，並按照公司資本等其他條件及分層建築物管理企業的規模大小進行分組。

分層建築物管理企業按下列規定分為三組：

- (一) A組一所管理的單位五千個或以上，此組別的公司資本金額不得少於澳門幣三百萬元；
- (二) B組一所管理的單位多於一千二百個少於五千個，此組別的公司資本金額不得少於澳門幣一百萬元；
- (三) C組一所管理的單位一千二百個或以下，此組別的公司資本金額不得少於澳門幣三十萬元。

屬自然人商業企業主的分層建築物管理企業亦按上述規定的管理單位數分為三組，但不適用公司資本金額的規定。

分層建築物管理企業須購買最低保障金額不低於澳門幣一百萬元的民事責任保險及按上述的分組提供擔保。

• 適當資格

無論周邊地區的物業管理業務法律制度，抑或在本澳內有關須獲取准照才能執業的法規，均將申請人是否具備適當資格視為批給申請的一個要件。參考各方面的經驗，我們認為判斷申請者是否具有適當資格的標準主要表現於該人是否具備應有的信譽。

基此，我們建議如利害關係人無發生以下任一情況，則視為具備適當資格：

- (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的情況為限；
- (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) 根據法例的規定曾被科處禁止從事業務的附加處罰，又或屬被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，且正處於禁止期間內；
- (五) 因違反法例規定的義務（分層建築物管理企業業務終止時，自知悉聘請替代的分層建築物管理企業或選出管理機關之日起三十日內，撤出所管理的分層建築物，並將管理職權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或選出的管理機關）而被罰款，又或曾屬因違反該項義務而被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。

為適用上述第（五）項的規定，如已完全履行因最後一次處罰而產生的義務，且履行義務與提出申請之間的期間超過兩年，則不予考慮有關行政違法行為。

准照的中止、取消中止及註銷

• 中止准照

在下列情況下，中止屬自然人商業企業主的分層建築物管理企業准照：

- (一) 持有准照的企業提出申請；
- (二) 持有准照的企業不再符合以下可予以補正的發給及續發准照的任一要件：
 - (1) 至少具備一名技術主管；
 - (2) 已按規定訂立民事責任保險及提供擔保；
 - (3) 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務。
- (三) 對持有准照的企業科處為期一至九個月的禁止從事分層建築物管理商業業務的附加處罰；
- (四) 對持有准照的企業採用法例所規定的防範性中止業務的措施。

在下列情況下，中止屬公司的分層建築物管理企業准照：

- (一) 持有准照的企業提出申請；
- (二) 持有准照的企業不再符合以下可予以補正的發給及續發准照的任一要件：
 - (1) 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；
 - (2) 公司所營事業包括從事分層建築物管理商業業務；
 - (3) 公司資本不少於法律所定的金額；
 - (4) 至少具備一名技術主管；
 - (5) 已按規定訂立民事責任保險及提供擔保；
 - (6) 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務。
- (三) 對持有准照的企業科處為期一至九個月的禁止從事分層建築物管理商業業務的附加處罰；

(四) 對持有准照的企業採用法例所規定的防範性中止業務的措施。

如持有准照的企業申請中止准照，中止期不得超過其准照有效期。

如屬因持有准照企業不再符合可予以補正的從業要件而導致被中止准照的情況，須通知持有准照的企業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。但若因不符合至少具備一名技術主管之要件而導致被中止准照的情況，有關的補正期間不得超過二個月。

• 取消中止

應持有准照的企業申請，分層建築物管理企業准照的中止在下列情況下取消：

- (一) 如屬持有准照的企業提出申請的情況，在中止期屆滿後，持有准照的企業擬再從事業務；
- (二) 如屬持有准照的企業不再符合可予以補正的從業要件而被中止的情況，導致中止的不當情事已獲補正；
- (三) 如屬對持有准照的企業科處一個月至九個月禁止從事分層建築物管理商業業務的附加處罰或防範性中止業務的措施的情況，中止期屆滿。

• 註銷准照

在下列情況下，註銷屬自然人商業企業主的分層建築物管理企業准照：

- (一) 持有准照的企業提出申請；
- (二) 持有准照的企業不再符合以下不可予以補正的發給及續發准照的要件：
 - (1) 具備適當資格；
 - (2) 未被宣告破產。

- (三) 准照中止期間屆滿且未取消中止；
- (四) 持有准照的企業消滅或終止分層建築物管理商業業務；
- (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) 持有准照的企業不在法例所定的期間（十日內）補回擔保金；
- (七) 科處為期九個月至一年的禁止從事分層建築物管理商業業務的附加處罰；
- (八) 持有准照的企業未自行繳付由已轉為不可申訴的處罰決定按法律的規定所科的罰款。

在下列情況下，註銷屬公司的分層建築物管理企業准照：

- (一) 持有准照的企業提出申請；
- (二) 持有准照的企業不再符合以下不可予以補正的發給及續發准照的要件：
 - (1) 企業及其行政管理機關成員、董事或經理具備適當資格；
 - (2) 未被宣告破產；
 - (3) 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。
- (三) 准照中止期間屆滿且未取消中止；
- (四) 持有准照的企業消滅；
- (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) 持有准照的企業不在法例所定的期間（十日內）補回擔保金；
- (七) 科處為期九個月至一年的禁止從事分層建築物管理商業業務的附加處罰；
- (八) 持有准照的企業未自行繳付由已轉為不可申訴的處罰決定按法律的規定所科的罰款。

• 中止和註銷准照的效果

如中止分層建築物管理企業准照，持有准照的企業不得在中止期間內從事分層建築物管理商業業務。

如註銷分層建築物管理企業准照，持有准照的企業須立即終止從事分層建築物管理商業業務，但不影響其符合法律規定的要件時可重新申請發給准照。

在特殊情況下，尤其是，分層建築物管理合同仍然有效且分層建築物所有人大會上尚未徵得分層建築物所有人明確同意合同失效，房屋局可中止執行上述中止或註銷准照的決定，最長不得中止超過三個月，以確保分層建築物管理的過渡。

分層建築物管理企業應自接獲中止或註銷通知之日起十五日內，將其分層建築物管理商業業務的資料清單送交房屋局。

二、技術主管准照

由於分層建築物管理企業業務涉及不同領域的知識，因此，為了確保分層建築物管理工作的專業性，我們建議分層建築物管理企業需要有一名具有一定學歷水平的基礎並且掌握物業管理的基本技能、懂得樓宇設施維修保養所需關注的內容、了解現行物業管理的相關法例，擁有人事、財務和風險等不同領域知識的專業技術人員負責，以便在經營業務的過程中，指導分層建築物管理企業的日常工作。

經參考中國內地、葡萄牙、臺灣及香港等地的經驗後，發現上述地區和國家也就這一方面作出了類似的要求；例如在內地方面，《物業服務企業資質管理辦法》列明物業服務企業須具備一定人數的物業管理專業人員，而物業管理專業人員亦必須取得國家職業資格證書；在臺灣，《公寓大廈管理服務人管理辦法》亦規定管理公司的從業條件須包括至

少擁有一定數量的事務管理人員及技術服務人員；在香港，《房屋經理註冊條例》是透過對專業房屋經理進行註冊管理，以達到保證從事房屋管理人的專業素質。葡萄牙亦要求管理企業須有一名專業技術人員。

而我們建議分層建築物管理企業應至少有一名具有有效准照的技術主管為其服務。

技術主管准照發給和續發予符合法例規定的要件的自然人。准照有效期為三年，可按相同期間續發。技術主管准照不得移轉。

發給及續發准照的要件

• 准照要件

申請人須同時符合下列要件，方獲發給和續發技術主管准照：

- （一）具有行為能力；
- （二）至少具高中學歷；
- （三）完成由勞工事務局開辦的分層建築物管理範疇的專業技術課程；
- （四）具適當資格；
- （五）未被宣告無償還能力。

若已具有其他類似分層建築物管理範疇的高等教育文憑者，可通過專業技術鑒定考試，取替上述第（三）項所指的專業技術課程。

上述完成分層建築物管理範疇的專業技術課程是透過參與由勞工事務局開辦的、課時不少於三百小時的培訓課程（名稱為“物業管理專業技術人員培訓課程”）並考試合格的證明文件影印本證明。此點要求是為了確保技術主管具有物業管理方面的專業知識，在周邊的地區和國家，均要求技術主管參與官方主管部門所舉辦的課程或考試，而在本澳，亦存有類似的制度。例如：旅行社技術主管等。基於上述原由，我

們認為有必要要求技術主管完成分層建築物管理範疇的專業技術課程。然而，考慮到有些人士已具有其他類似分層建築物管理範疇的高等教育文憑，例如香港的物業及設施管理專業文憑課程，所以合理地可無需報讀上述由勞工事務局開辦的、課時不少於三百小時的培訓課程並考試合格，只需通過由勞工事務局為此而舉辦專業技術鑒定考試即可。

為適用未被宣告無償還能力要件的规定，即使利害關係人曾被宣告無償還能力，但依法已獲恢復權利，則不予考慮有關宣告。

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，但有關人員須符合上述法例规定的要件。

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的情況除外；有關企業應向房屋局提供僱用技術主管及終止其勞務聯繫的資料。

同一人不得同時在超過一間的分層建築物管理企業擔任技術主管職務，但獲該分層建築物管理企業明示許可的情況除外。

准照的中止、取消中止及註銷

• 中止准照

在下列情況下，中止技術主管准照：

- (一) 准照持有人提出申請；
- (二) 對准照持有人被科處為期一至九個月的禁止從事分層建築物管理商業業務的附加處罰；
- (三) 對准照持有人採用法例所规定的防範性中止業務的措施。

如准照持有人申請中止准照，中止期不得超過其准照有效期。

• 取消中止

在下列情況下，應技術主管准照持有人的申請，可取消中止准照：

- (一) 如屬准照持有人申請中止准照的情況，中止期屆滿後，持有人擬再從事技術主管職業；
- (二) 如屬對准照持有人科處一個月至九個月禁止從事分層建築物管理商業業務的附加處罰或防範性中止業務的措施而被中止准照的情況，中止期屆滿。

• 註銷准照

在下列情況下，註銷技術主管准照：

- (一) 准照持有人提出申請；
- (二) 准照持有人不再符合以下不可予以補正的發給及續發准照的要件：
 - (1) 具行為能力；
 - (2) 具適當資格；
 - (3) 未被宣告無償還能力。
- (三) 准照中止期屆滿且未取消中止；
- (四) 准照持有人死亡；
- (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) 科處為期九個月至一年的禁止從事分層建築物管理商業業務的附加處罰；
- (七) 准照持有人未自行繳付由已轉為不可申訴的處罰決定按法律的規定所科的罰款。

• 中止和註銷准照的效果

如中止技術主管准照，准照持有人在中止期內不得從事分層建築物管理商業業務。

如註銷技術主管准照，准照持有人必須立即終止從事分層建築物管理商業業務，但不影響其在符合法律規定的要件時可重新申請發給准照。

如技術主管准照因上述（五）至（七）項規定的情況而被註銷，基於該等情況的嚴重性，建議為發給准照的目的不予以考慮其已取得的由勞工事務局所發出的分層建築物管理範疇的專業技術課程的相關證書及通過專業技術鑒定考試的證明文件，以起警戒及懲罰效果。

第三章 從事分層建築物管理商業 業務的民事責任保險及擔保

一、民事責任保險

為保證分層建築物管理企業承擔從事其業務時所衍生的責任，分層建築物管理企業應訂立民事責任保險合同，並維持有關合同有效，以承保因企業、其代表或為企業服務的人員的作為或不作為而對第三人造成的物質及身體損害。

民事責任保險的最低保障金額為澳門幣一百萬元，並可由公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示修改。

分層建築物管理企業每年應向房屋局提交關於民事責任保險續期的證明文件。

二、擔保

• 擔保

在本澳，擔保同樣作為一種為確保從事業務而產生的責任存在於眾多的持有准照才能從業的法規當中，其中包括旅行社、職業介紹所、地面流動公共電信網絡經營者及公用地面流動電信服務提供者。故我們建議分層建築物管理企業亦須提供擔保，以保證分層建築物管理企業履行其分層建築物管理商業業務時所承擔的義務，若分層建築物管理企業因不履行其分層建築物管理商業業務時的義務而被註銷准照，導致喪失全部已提供的擔保。

• 擔保金額

A組企業，須提供的擔保金額為澳門幣一百萬元。

B組企業，須提供的擔保金額為澳門幣五十萬元。

C組企業，須提供的擔保金額為澳門幣十五萬元。

擔保金額可由公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示修改。

• 手續

分層建築物管理企業每年應向房屋局提交關於擔保有效的證明文件。

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。

如在上述期間並無發現企業因違反義務而導致註銷准照的情況，房屋局應依職權解除有關擔保。

• 提供擔保的方式

向房屋局提供擔保須以現金存款、銀行擔保或保證保險的方式為之。

現金存款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。

以銀行擔保方式提供擔保的企業，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，確保企業因違反義務而導致註銷准照時有關信用機構即時支付房屋局要求的、以擔保金額為上限的款項。

以保證保險方式提供擔保的企業，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，確保企業因違反義務而導致註銷准照時有關實體即時支付房屋局要求的、以擔保金額為上限的款項。

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。企業須承擔提供或取消擔保所引致的一切開支。

第四章 從事分層建築物管理商業業務

一、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規章的規定。

二、分層建築物管理合同

目前本澳分層建築物管理企業在從事業務時，多數會簽署提供分層建築物管理服務的合同，但亦有少數沒有簽署有關合同；同時合同內容並不統一，沒有較全面的訂定雙方的權利與義務。致使遇到爭議時，不能及時有效處理有關爭端。正是由於這些弊端，其他國家或地區均要求分層建築物管理企業在從事業務時，須與客戶簽訂書面合同，將雙方的權利與義務於合同中明確訂定。

例如內地方面，《物業管理條例》規定，業主委員會應當與業主大會選聘的物業服務企業訂立書面的物業服務合同，而該合同應當對物業管理事項、服務質量、服務費用、雙方的權利義務、專項維修資金的管理與使用、物業管理用房、合同期限、違約責任等內容進行約定。物業服務企業應當按照物業服務合同的約定，提供相應的服務。

臺灣方面，《公寓大廈管理服務人管理辦法》規定公寓大廈管理服務人受僱或受任執行管理維護業務的契約範本，由中央主管機關定之。

葡萄牙亦要求管理企業於從事業務時須以書面簽訂提供服務的管理合同。

可見，鄰近地區以及葡萄牙都要求物業管理企業從事業務時，須以書面形式與客戶簽訂提供服務的合同，並在合同明確訂定雙方的權利與

義務。

基此，我們建議分層建築物管理合同須以書面方式訂立。

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（例如商業名稱），包括准照的編號及有效期；
- (二) 所管理的分層建築物的識別資料（例如樓宇名稱及座數、位置、標示編號等）；
- (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；
- (五) 民事責任保險的識別資料，包括列明保險單、保險合同金額及訂立合同的保險實體的資料；
- (六) 擔保的識別資料。

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) 列明全部分層建築物所有人的姓名及地址的清單；
- (三) 分層建築物的首年收支預算。

如合同未列明有關有效期，則視訂立的合同為期一年。

三、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；
- (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訊及文件；
- (三) 收取回報及合同所定的其他款項。

四、從業期間所負的義務

• 從事業務時的義務

除法律、補充法規及公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示，就涉及履行法律所訂定的具約束力及強制性的指引所規定的義務外，分層建築物管理企業在從事其業務時，尚須履行下列義務：

- (一) 依法召集分層建築物所有人大會的首次會議；
- (二) 自任一分層建築物所有人提出要求之日起十日內，提供關於分層建築物的文件讓其查閱；
- (三) 自有關要求提出之日起十日內，向分層建築物所有人提供或允許其取得關於分層建築物的文件副本，但有關所有人須承擔相關費用；
- (四) 就履行與分層建築物、周邊的公共街道及對分層建築物有利或可供其利用的設施或設備有關的義務，詢問任何公共或私人實體；
- (五) 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；
- (六) 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計不得超過三個月；
- (七) 分層建築物管理合同終止，須提前三個月作出通知；
- (八) 分層建築物管理企業業務終止時，自知悉聘請替代的分層建築物管理企業或選出管理機關之日起三十日內，撤出所管理的分層建築物，並將管理職權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或選出的管理機關；上述所指其所保管的關於分層建築物的相關文件包括：(一) 分層建築

物所有人大會的出席簿冊；（二）會議紀錄簿冊；（三）收件簿冊；（四）發件簿冊；（五）獨立文件簿冊；（六）收支簿冊；（七）共有動產清單簿冊等。

（九）確保為執行分層建築物所有人大會的決議而訂立的一切合同能妥善履行；

（十）接收關於在其管理的分層建築物的共同部分進行的違法工程的通知，並採用措施將通知交予被通知人；

（十一）提交帳目及收支預算的義務：

（1）分層建築物管理企業必須根據《民法典》第一千三百五十七條中¹關於分層建築物管理的規定，提交帳目及年度收支預算。

（2）為每年討論和通過帳目，分層建築物管理企業應向分層建築物所有人大會提交在有關期間執行的工作的說明報告，其內須指出所徵收的收入和繳付的開支，並在出現偏離有關預算的情況時，作出合理解釋。

（3）為討論和通過年度收支預算，分層建築物管理企業應向分層建築物所有人大會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。

（十二）保養分層建築物的義務：

（1）分層建築物管理企業應在其擔任管理機關職務的分層建築物內，作出保養該分層建築物所需的行為。

¹ 《民法典》第1357條的規定如下：一、除由分層建築物之所有人大會、分層建築物之規章或法律賦予之職務外，管理機關之職務尚包括：a）召集分層建築物之所有人大會；b）預備及提交帳目，並編制每年度之收支預算；c）按第一千三百三十八條之規定，為建築物進行火險或其他風險之投保及續保；d）為分層建築物收取各項收入及作出各項開支；e）要求分層建築物各所有人支付其在已通過之開支中所占之份額；f）就涉及共有財產之權利作出保全行為；g）就共有物之使用及為共同利益而提供之勞務作出規範，但不影響分層建築物規章之適用；h）執行所有人大會之決議；i）為收取第一千三百三十九條所指之款項而提起司法訴訟；j）在面對行政當局時擔任分層建築物之全體所有人之代理；l）確保將分層建築物之各項安全規則公開；m）確保各車位標界之清晰及各車位有其本身名稱；n）就其為發送有關所有人大會會議召集書而確付之地址資料，向各利害關係人提供；o）將分層建築物之規章副本提供予各所有人及受規章約束之第三人；p）確保分層建築物規章及與分層建築物有關之各項法律規定之執行。二、管理機關應在其任期終止前之一個月內，提交各項報告及將所有交托其保管之涉及分層建築物之文件全部交出。

(2) 如有訂定樓宇保養工作規則的分層建築物維修和檢驗計劃或具相同目的的法定文件，分層建築物管理企業應作出遵守有關計劃或文件的規定所需的一切行為。

(3) 如無上述的計劃或文件，分層建築物管理企業應促使具相關資格的技術員編製有關計劃或文件。

(十三) 為樓宇之公共設備購買火災保險或續保；

(十四) 使消防設備、電梯、水泵及其他公共設備保持良好之運作狀態，並與專門企業訂立合同以提供技術及養護服務；

(十五) 在履行上述第(一)項、第(八)項、第(十一)項至第(十四)項的義務時，確保有技術主管的參與。

除非分層建築物管理合同中明確排除分層建築物管理企業履行第(四)項、第(十)項至(十四)項所指的義務，否則分層建築物管理企業須履行上述法定義務。

• 對房屋局的義務

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) 商業名稱及住所有變更，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；

(二) 所涉及的破產訴訟程序，自其知悉之日起計；

(三) 終止有關業務，自終止之日起計；

(四) 技術主管的要件的遵守情況有變更，自其知悉之日起計；

(五) 僱用技術主管及終止其勞務聯繫的事實。

分層建築物管理企業尚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決轉為確定之日起計三十日內，將該判決或裁判的副本送交房屋局；

(二) 應要求並在規定的期間，提供從事的業務的一切資料。

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，並提供與企業業務及分層建築物有關的一切資料及文件，和必要的協助。

• 指引

就涉及分層建築物管理企業履行法律規定的義務，可透過由公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示，訂定具約束力及強制性的指引。

五、技術主管的義務

除法律、補充法規及公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示，就涉及履行法律所訂定的具約束力及強制性的指引所規定的義務外，技術主管從事其職業時，尚須履行下列義務：

- (一) 協助其所屬的分層建築物管理企業履行從事業務時的義務；
- (二) 如其從業要件的遵守情況有變更，須自發生變更之日起十日內通知其所屬的分層建築物管理企業。

第五章 監察及處罰制度

一、調查及處罰的機制

在本章會集中陳述樓宇管理企業的監察管理制度。從上文可以看出，在法案生效後，分層建築物管理企業及技術主管在從事其業務時須遵守一系列法律所規定的義務。為了不使法規變得流於形式，並讓其具有實際執行的可行性。我們建議在法案內引入適當的調查和處罰機制，對涉嫌作出違規行為的人士展開調查，並對證實觸犯法律規定者，因應其作出的行為性質、後果和嚴重性，科處不同種類的處罰。

房屋局的人員在執行監察職務時，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，尤其在執行此其職務時遇到反對或抗拒的情況。

違反法律、補充法規的規定以及公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示，就涉及履行法律所訂定的具約束力及強制性的指引的規定，構成行政違法行為。

科處行政違法行為的處罰屬房屋局局長的職權。有關的行政違法行為的處罰程序如下，並補充適用十月四日第52/99/M號法令《行政上之違法行為之一般制度及程序》規定的制度：

- (1) 一旦發現作出行政違法行為，房屋局須組成卷宗和提出控訴，並將控訴通知違法者在十五日內提交書面答辯。
- (2) 違法者提交書面答辯後，房屋局得採取必要的措施以查明是否存有違法行為後，須將卷宗及其所編製的決定建議書一併送交房屋局局長，以便其進行審理。
- (3) 審理上指卷宗及建議書後，房屋局局長可作出命令歸檔或科處處罰的決定。
- (4) 須將決定通知違法者。
- (5) 罰款須在作出處罰決定通知之日起計十五日內繳付。
- (6) 罰款所得為房屋局的收入。

- **保全措施**

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性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）防範性中止從事分層建築物管理商業業務；
- （二）中止審議已向房屋局提出的發給准照的申請。

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）開始實施禁止從事業務的附加處罰為止。

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，但不影響上述規定的適用。

採取保全措施所針對的主體“行為人”，可以是准照持有人或未有持有准照從事業務者。

- **免除處罰**（發出書面警告）：如行政違法行為未對澳門特別行政區或第三人造成重大損害，且不屬累犯及有關行為可予補正者，房屋局可免除向違法者科處處罰，而向其作書面警告。

二、處罰的種類

- **罰款**：罰款的金額範圍由最低澳門幣一千元至最高五十萬元。

- **附加處罰**：

對行政違法行為除罰款外，因應違法行為的嚴重性及其行為人的過錯程度，尚可科處為期一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：

如科處附加處罰，分層建築物管理企業及技術主管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。

如科處禁止從事分層建築物管理商業業務的處罰，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。

• 違令罪

不遵守以下法例所規定的義務，以及不遵守命令科處法例規定的附加處罰和命令採用法例規定的保全措施的行政行為，構成普通違令罪。

- (1) 應房屋局的要求並在規定的期間，提供關於按法律及補充法規的規定從事的業務的一切資料；
- (2) 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，並提供與企業業務及分層建築物有關的一切資料及文件，和必要的協助。

具體會受處罰的事由及罰則如下：

事由	罰則
未持有有效准照而以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。	1. 罰款：澳門幣5萬元－50萬元 2. 附加處罰：禁止從事業務，處罰期為期1個月至1年
未持有有效技術主管准照而以技術主管身份從事分層建築物管理業務者。	1. 罰款：澳門幣1千元－1萬元 2. 附加處罰：禁止從事業務，處罰期為期1個月至1年
僱用或讓未持有有效技術主管准照的人士從事分層建築物管理業務者。	1. 罰款：就所僱用的每一未持有有效技術主管准照的而從事分層建築物管理業務之工作人員科處澳門幣2千元－2萬元 2. 附加處罰：禁止從事業務，處罰期為期1個月至1年
在分層建築物管理企業准照被註銷後，有關的企業沒有立即終止從事分層建築物管理商業業務。	1. 罰款：澳門幣5萬元－40萬元 2. 附加處罰：禁止從事業務，處罰期為期1個月至1年

事由	罰則
1. 沒有履行依法召集分層建築物所有人大會的首次會議之義務。 2. 自任一分層建築物所有人提出要求之日起十日內，沒有提供關於分層建築物的文件讓其查閱。 3. 在自有關要求提出之日起十日內，沒有向分層建築物所有人提供或允許其取得關於分層建築物的文件副本。 4. 分層建築物管理企業業務終止時，沒有自知悉聘請替代的分層建築物管理企業或選出管理機關之日起三十日內，撤出所管理的分層建築物，並將管理職權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或選出的管理機關。 5. 分層建築物管理企業沒有於三十日內就下列事宜通知房屋局： 5.1) 商業名稱及住所有變更，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；	1. 罰款：澳門幣1萬5千元－15萬元 2. 附加處罰：禁止從事業務，處罰期為期1個月至1年

事由	罰則
5.2) 所涉及的破產訴訟程序，自其知悉之日起計； 5.3) 終止有關業務，自終止之日起計； 5.4) 技術主管的要件的遵守情況有變更，自其知悉之日起計； 5.5) 僱用技術主管及終止其勞務聯繫的事實。 6. 分層建築物管理企業沒有向房屋局提供下列資料： 6.1) 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決轉為確定之日起計三十日內，將該判決或裁判的副本送交房屋局； 6.2) 應要求並在規定的期間，提供從事的業務的一切資料。 7. 分層建築物管理企業沒有在房屋局行使監察職權時允許其進入與企業業務有關的設施及企業從事業務的分層建築物的共同部分，並提供與其業務及分層建築物有關的一切資料及文件，和必要的協助。	1. 罰款：澳門幣1萬5千元－15萬元 2. 附加處罰：禁止從事業務，處罰期為期1個月至1年

事由	罰則
1. 沒有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。 2. 分層建築物管理合同終止時，沒有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計不得超過三個月。 3. 分層建築物管理合同終止，沒有提前三個月作出通知。	1. 罰款：澳門幣1萬元－10萬元 2. 附加處罰：禁止從事業務，處罰期為期1個月至1年
技術主管違反以下義務： 1. 協助其所屬的分層建築物管理企業履行從事業務時的義務； 2. 如其從業要件的遵守情況有變更，須自發生變更之日起十日內通知其所屬的分層建築物管理企業。	1. 罰款：澳門幣1千元－3千元 2. 附加處罰：禁止從事業務，處罰期為期1個月至1年
違反法律的其他規定或相關施行細則或不遵守行政長官批示就涉及履行法律所訂定的具約束力及強制性的指引者。	1. 罰款：澳門幣5千元－10萬元 2. 附加處罰：禁止從事業務，處罰期為期1個月至1年

• 累犯

在違法行為的行政處罰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。

屬累犯的情況，最低罰款額提高四分之一，最高罰款額則維持不變。

• 法人的責任

法人，即使其屬不合規範設立者，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法律所定的行政違法行為承擔責任。

如行為人違抗有權者的明示命令或指示而作出行為，則排除上指的責任。

上指實體（法人及無法律人格的社團）的責任不排除相關行為人的責任。

• 連帶責任

法人，即使法人屬不合規範設立者，以及無法律人格的社團的行政管理機關據位人及實際執行管理職務的人，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。

分層建築物管理企業須對其技術主管在從事有關業務時所被科處罰款之繳納負連帶責任，但不影響求償權。

三、記錄及公佈

在本澳須持有准照才能執業的法律制度中，有些制度中建立了資料

登記制度，例如：規範對第三人提供私人保安服務，以及規範旅行社的業務和從事導遊與旅遊接送員職業之事宜的法律制度。上述制度要求設立一份登記資料，對有關於准照持有人的相關事項進行登記。因此，我們建議在法例中設立相關的資料登記制度。

• 分層建築物管理企業檔案

房屋局須為每一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) 行政管理機關成員、董事或經理的身份資料；
- (三) 聘用的技術主管的身份資料；
- (四) 商業登記編號；
- (五) 獲發的准照編號及有效期；
- (六) 企業的公司資本額及所屬組別；
- (七) 所管理的分層建築物的識別資料；
- (八) 民事責任保險及擔保的識別資料；
- (九) 不獲批准的關於發給准照及續發准照的申請。

• 技術主管檔案

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) 完成分層建築物管理範疇的專業技術課程或通過專業技術鑒定考試的名稱；
- (四) 與有關技術主管有合同聯繫的分層建築物管理企業的商業名稱、准照編號及有效期；
- (五) 准照編號及有效期；
- (六) 不獲批准的關於發給准照及續發准照的申請。

- **須記錄的其他事實**

房屋局應在以上數點所指的檔案記錄下列事實：

- (一) 按《分層建築物管理商業業務法》及行政法規的規定須向房屋局作出通知的事實；
- (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《分層建築物管理商業業務法》規定所科處的罰款。

- **公佈名單**

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及持有技術主管准照的技術主管名單；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。

第六章 過渡制度

在草擬法案的過程中，我們留意到現存部分分層建築物管理企業不符合從業要件所提出的要求，但他們在實務過程當中積累了經驗，基本上具備應對現時管理工作中問題的能力，如果不考慮任何特別安排，將上文所提及的從業要件直接適用於他們，恐怕為數不少的現存從業者不能滿足該等條件，從而無法繼續從事相關的業務，這將影響到樓宇管理工作的連續性，相信這不是整個社會所希望見到的。基此，我們建議在法律草案內加入規範過渡制度的條文，其主要內容如下：

- (一) 在法律公佈之日，已以類似分層建築物管理企業或技術主管的身份已從事分層建築物管理業務的企業或個人，如符合法律規定的要件，則可獲發分層建築物管理企業臨時准照或技術主管臨時准照。
- (二) 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的要件：
 - (1) 具備適當資格；
 - (2) 至少有一名具有有效准照的技術主管為其服務；
 - (3) 未被宣告破產或無償還能力；
 - (4) 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務。
- (三) 獲發屬公司的分層建築物管理企業臨時准照的要件：
 - (1) 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；
 - (2) 公司所營事業包括從事分層建築物管理商業業務；
 - (3) 至少有一名具有有效准照的技術主管為其服務；
 - (4) 企業及其行政管理機關成員、董事或經理具備適當資格；
 - (5) 未被宣告破產；
 - (6) 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；

(7) 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務。

(四) 獲發技術主管臨時准照的要件：

(1) 具有行為能力；

(2) 具適當資格；

(3) 未被宣告無償還能力。

(五) 在法律公佈之日，已以類似分層建築物管理技術主管的身份已從事分層建築物管理業務者，如已參與由勞工事務局開辦的、課時不少於三百小時的培訓課程並考試合格，以及符合上述規定的要件，可獲發技術主管准照。

(六) 技術主管臨時准照持有人，在完成由勞工事務局開辦的分層建築物管理範疇的專業技術課程後，可獲豁免“至少具高中學歷”的要件。

(七) 分層建築物管理企業臨時准照或技術主管臨時准照有效期自法律生效之日起為期三年，在下列任一情況下失效：

(1) 有效期屆滿；

(2) 持有人獲發分層建築物管理企業准照或技術主管准照。

(八) 臨時准照持有人在上述的有效期內，符合法律規定的相關要件，並相應獲發分層建築物管理企業准照及技術主管准照時，方可繼續從事分層建築物管理業務。

(九) 分層建築物管理企業的臨時准照持有人，仍未以書面方式訂立分層建築物管理合同或雖曾訂立但合同已失效，且正實際管理分層建築物者，應自法律生效之日起五年內，以書面方式訂立分層建築物管理合同，否則依法作出處罰。

(十) 分層建築物管理企業的臨時准照持有人，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，應自法律生效之日起五年內依法召集，否則依法作出處罰。

第七章 結語

上述所有諮詢文本中所有建議的內容，政府都是持開放的態度，希望藉此次諮詢聽取社會各界的意見，以便集思廣益更好地制定法例，現誠邀各界人士對本諮詢文本的內容提出意見及建議，有關的諮詢重點列點如下：

摘要

現就上文對分層建築物管理商業業務法律制度草案列出下列要點，以供大家清晰明白及理解有關法律制度的構思：

1. 除了適用過渡性制度的情況外，在規範分層建築物管理商業業務法律制度生效後，任何人士欲從事分層建築物管理商業業務或任職技術主管必須持有相應的准照，否則便屬違法。
2. 准照分為分層建築物管理企業准照和技術主管准照；概括而言，前者適用於以僱主身份從事分層建築物管理業務的實體，而後者適用於以僱員身份受僱於前者的人士。
3. 按申請人的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。
 - 3.1 獲發屬自然人商業企業主的分層建築物管理企業准照的條件大致如下：
 - (1) 至少有一名具有有效准照的技術主管為其服務；
 - (2) 具備適當資格；
 - (3) 已按法例的規定訂立民事責任保險合同和提供擔保；
 - (4) 未被宣告破產或無償還能力；
 - (5) 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務。
 - 3.2 獲發屬公司的分層建築物管理企業准照的條件大致如下：
 - (1) 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；

- (2) 公司所營事業包括從事分層建築物管理商業業務；
- (3) 公司資本不少於法例所定的金額；
- (4) 至少有一名具有有效准照的技術主管為其服務；
- (5) 企業及其行政管理機關成員、董事或經理具備適當資格；
- (6) 已按法例的規定訂立民事責任保險合同和提供擔保；
- (7) 未被宣告破產；
- (8) 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；
- (9) 因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務。

4. 分層建築物管理企業按企業規模的大小分為三組，A組一所管理的單位五千個或以上，此組別的公司資本金額不得少於澳門幣三百萬元；B組一所管理的單位多於一千二百個少於五千個，此組別的公司資本金額不得少於澳門幣一百萬元；C組一所管理的單位一千二百個或以下，此組別的公司資本金額不得少於澳門幣三十萬元。

屬自然人商業企業主的分層建築物管理企業亦按上述規定的管理單位數分為三組，但不適用公司資本金額的規定。上述不同規模的分層建築物管理企業，還會因應組別的不同，購買及提供相應的民事責任保險及擔保金。

5. 在特殊情況下，尤其是，分層建築物管理合同仍然有效且分層建築物所有人大會上尚未徵得分層建築物所有人明確同意合同失效，房屋局可中止執行上述中止或註銷准照的決定，最長不得中止超過三個月，以確保分層建築物管理的過渡。

6. 獲發屬技術主管准照的條件大致如下：（一）具有行為能力；（

二) 至少具高中學歷；(三) 完成由勞工事務局開辦的分層建築物管理範疇的專業技術課程；(四) 具適當資格；(五) 未被宣告無償還能力。若已具有其他類似分層建築物管理範疇的高等教育文憑者，可通過專業技術鑒定考試，取替上述第(三)項所指的專業技術課程。

7. 擔保因從事業務而產生的責任，分層建築物管理企業須提供一項擔保，同時須購買一份民事責任保險合同，而最低的保障金額為澳門幣一百萬元。而擔保金額按企業的組別而定：A組企業須提供的擔保金額為澳門幣一百萬元；B組企業，須提供的擔保金額為澳門幣五十萬元；C組企業，須提供的擔保金額為澳門幣十五萬元。擔保係透過以主管實體為受款人的現金存款、銀行擔保或保險擔保金的方式為之。
8. 而民事責任保險合同的最基本金額和條件及擔保金額的修改，可透過行政長官批示訂定。
9. 分層建築物管理企業在提供服務前，應與客戶訂立分層建築物管理合同，其內應載有分層建築物管理企業的識別資料，包括准照編號及有效期、所管理的樓宇的識別資料、詳細列明約定的服務、回報條件、民事責任保險的識別資料以及擔保的識別資料。同時合同亦須附有以下文件：如已舉行分層建築物所有人大會，須附同有該大會議決訂立合同的會議紀錄副本、列明全部分層建築物所有人姓名和住所的名單、分層建築物的首年收支預算。
10. 分層建築物管理企業的義務主要如下：(1) 依法召開分層建築物的首次會議；(2) 當任一分層建築物所有人提出要求時，按規定的時間內提供關於分層建築物的文件讓其查閱；(3) 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；(4

）確保樓宇的管理處於持續的狀態；（5）根據《民法典》的規定，提交帳目和收支預算；（6）執行保養樓宇的所需行為；（7）接受主管實體的監督；（8）從事分層建築物管理業務時，確保有技術主管的參與。

11. 技術主管的義務主要如下：協助其所屬的分層建築物管理企業履行從事業務時的義務；如其從業要件的遵守情況有變更，須自發生變更之日起十日內通知其所屬的分層建築物管理企業。
12. 主管實體在進行調查時，分層建築物管理企業或技術主管須向調查人員給予適當協助。而每當觸犯有關法律規定時，按照行政違法行為的一般制度，科處不同的處罰，例如罰款、禁止執行業務、中止執行業務的准照。
13. 主管實體會設立一份登記資料。登記資料內會載有分層建築物管理企業的識別資料、商業名稱及住所、行政管理機關成員、董事或經理的身份資料、聘用技術主管的身份資料、商業登記編號、准照的編號及有效期、企業公司的資本額及所屬組別、所管理的分層建築物的識別資料，以及民事責任保險及擔保的識別資料。同時亦建議資料內還須登錄有關上述資料改動、任何須通知主管實體的事宜、亦會登錄因違反法律規定所科處的罰款、附加制裁和預防措施等事實。
14. 在過渡性安排方面，對在法律生效前以類似於分層建築物管理企業從業的實體或以技術主管的身份從業的人士，在過渡期內應向主管實體申請領取三年期的臨時准照，以便在過渡期間，上指的管理企業可豁免相應公司資本、擔保、民事責任保險及其他要件。在過渡期或臨時准照有效期屆滿後，所有從事分層建築物管理業務的企業及技術主管均須持有相應的准照，否則構成違法行為，承擔相應的法律責任。

