

成立管理機關有甚麼好處?

- 管理機關可作為業主的合法代表，也作為管理實體（管理公司）與業主的溝通橋樑。
- 可以代表分層所有人行使權利及承擔義務。
- 監管管理實體（管理公司）從而改善樓宇管理質素，議定管理費標準並提交分層所有人大會討論及議決。



地址：澳門鴨涌馬路220號青蔥大廈地下L

電話：2859 4875

傳真：2830 5909

電郵：info@ihm.gov.mo

網頁：http://www.ihm.gov.mo



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



經濟房屋 管理機關



經濟房屋的管理實體

1. 第41/95/M號法令第3條規定，在舉行分層所有人(業主)第一次大會(業主大會)，並作出決議前，樓宇共有部分之管理應由獲土地批出之企業(發展商)負責。
2. 發展商可以在不轉移其責任的情況下，與專門從事樓宇管理業務的企業訂立提供服務合同。
3. 分層所有人第一次大會由房屋局促進並安排舉行，從而選出管理機關，其後，經濟房屋的管理職能由管理機關行使，或由其委託之專門實體行使。



經濟房屋管理機關的成立

1. 房屋局促進並安排舉行分層所有人第一次大會，並且向業主宣傳他們應該瞭解的法律與規章。
2. 第一次大會主席團由3名成員組成，分別有房屋局代表、管理實體(或發展商)代表及業主代表。
3. 在分層所有人第一次大會中，透過簡單多數票(即票數最多)決議通過的方式，從業主中選出成員組成管理機關。
4. 管理機關組成人數是按樓宇的業權單位數目決定：100個以下由3人組成，100個至400個由7人組成，400個以上由9人組成。



經濟房屋管理機關的職能

管理機關代表業主就樓宇的管理事務享有權利和義務。其中包括：

1. 行使樓宇共有部分的管理職能；
2. 監察管理實體的服務質素；
3. 召開分層所有人平常大會和特別大會；
4. 執行分層所有人大會決議；
5. 審核樓宇的管理帳目和預算；
6. 商議管理收費；
7. 確保樓宇共有部分及公共設施的維修保養；
8. 按分層所有人大會決議監管準備金(維修基金)的滾存和使用；
9. 執行分層所有人大會決議以招標方式聘用和撤換管理實體；
10. 執行分層所有人大會決議代表業主向房屋局申請《樓宇維修基金》綜合計劃(倘適用)。

