

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



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

目錄

前言

第一章 從事樓宇管理業務的准照及管理服務人員的職業工作證

- 一、准照
- 二、獲發准照的要件
- 三、准照的續期、中止及取消

第二章 從事樓宇管理業務的擔保及民事責任保險

- 一、擔保
- 二、民事責任保險

第三章 從事樓宇管理業務

- 一、業務範圍
- 二、樓宇管理合同
- 三、從業期間所負的義務

第四章 監察及處罰制度

- 一、調查及處罰的機制
- 二、處罰的種類
- 三、登記資料

第五章 過渡制度

摘要

前言

隨著社會的不斷發展及進步，本澳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，轉向由專業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，通過第 24/2005 號行政法規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《物業管理企業資質管理辦法》，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正在諮詢的《Regime jurídico do exercício da actividade comercial de administração de condomínios》草案後，房屋局草擬了本諮詢文本闡述草案的建議內容，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。本文共分為五章：第一章介紹從事樓宇管理業務的准照；第二章闡述樓宇管理企業因從事業務所須提供的擔保及民事責任保險；第三章說明從事業務需要注意的事宜；第四章提及該行業的監察管理制度；第五章簡述有關法律生效後的過渡性安排。

房屋局誠邀市民、本澳各社團及專業團體於 2008 年 7 月 3 日前，透過下列方式，就本諮詢文本所載的內容，以至《從事樓宇管理業務及管理服務人員職業的法律制度》的各項規定發表意見：

電郵地址： info@ihm.gov.mo

郵寄地址：澳門青洲沙梨頭北巷 102 號

圖文傳真：2830 5909

房屋局就《從事樓宇管理業務及管理服務人員職業的法律制度》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 從事樓宇管理業務的准照及管理服務人員的職業工作證

一、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業務的企業（以下稱樓宇管理企業），樓宇管理企業須為公司，以及發給職業工作證予受僱於樓宇管理企業或樓宇管理機關的管理服務人員。換言之，任何人士欲從事樓宇管理業務或任職管理服務人員必須領有相應的准照或職業工作證，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、香港、臺灣及葡萄牙的相關制度：內地的《物業管理企業資質管理辦法》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資質證書；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，我們除了參考上述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。澳門現時經營樓宇管理業務的企業大部分會以公司的方式從事有關業務，並聘用一定數量的人員於所管理的樓宇內輔助從事樓宇管理業務，因此為了讓樓宇管理企業以規範化的方式營運，我們建議要求樓宇管理企業必須以公司的形式從事有關業務。

綜上所述，我們認為向符合申請要件的樓宇管理企業及管理服務人員分別發予准照和職業工作證是比較合適，同時，草案建議准照及職業工作證的有效期為3年，並且可以相同期限予以續期，續期須於有效期屆滿前的若干日前提出，否則期滿後失效。

二、獲發准照的要件

由於建議向符合申請要件的公司發出樓宇管理業務的准照，其必須符合下列要件：

- (1) 為公司，公司住所須設於澳門特別行政區；
- (2) 具商業名稱；
- (3) 所經營的業務範圍具有樓宇管理業務；

- (4) 公司資本不得少於一定金額；
- (5) 沒有欠澳門特別行政區債務，若存在債務，則需證明其交付得到確保；
- (6) 具商事能力，有關股東、董事及行政管理機關成員應具備適當商業資格；
- (7) 最少設有一名技術主管，技術主管須由符合法例所規定要件的人士擔任；
- (8) 購買民事責任保險；
- (9) 提供擔保金。

以下我們將對樓宇管理企業准照的獲發要件中關於資本額、適當商業資格以及技術主管的設立及有關的擔任要件作進一步說明。

(一) 資本額

首先，讓我們看看鄰近地區對這一方面的要求。

在內地方面，《物業管理企業資質管理辦法》根據物業管理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 500 萬元以上，二級資質企業的註冊資本為人民幣 300 萬元以上，三級資質企業的註冊資本為人民幣 50 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 1000 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，為保證樓宇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，對樓宇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樓宇管理企業的規模大小進行分級。

樓宇管理企業的准照按企業規模的大小分爲三級，一級管理企業的公司資本不得少於澳門幣 300 萬元；二級管理企業的公司資本不得少於澳門幣 100 萬元；三級管理企業的公司資本不得少於澳門幣 30 萬元。

上述不同規模的樓宇管理企業，還會因應級別的不同，購買及提供相應的民事責任保險及擔保金。除此之外，我們還建議一級樓宇管理企業須具有國際認證資格。

原則上，一級樓宇管理企業可以管理本澳任何樓宇，其餘二級及三級樓宇管理企業管理的樓宇建築面積不得超過一定的平方米數。

（二）技術主管

由於樓宇管理企業業務涉及不同領域的知識，因此，爲了確保樓宇管理工作的專業性，我們建議樓宇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，指導樓宇管理企業的日常工作。

經參考中國、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的要求；例如在內地方面，《物業管理企業資質管理辦法》列明物業管理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。葡萄牙正在諮詢的草案文本亦要求管理企業須有一名專業技術人員。

而我們建議有關技術主管的擔任要件如下：

- （1） 年滿 18 歲；
- （2） 至少具備高中學歷；
- （3） 具有樓宇管理及行政範疇的專業技術課程的學歷；
- （4） 澳門特別行政區居民；

(5) 具適當資格。

爲了確保技術主管具有物業管理方面的專業知識，我們建議要求技術主管透過完成不少於 300 小時的樓宇管理及行政範疇的專業技術課程，以學習物業管理行業相關的知識。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，我們認爲有必要設立技術主管的專業課程制度。我們還建議樓宇管理企業可委任股東、董事或行政管理機關成員擔任技術主管職務，但前提必須符合有關擔任職務的要件。同時，爲了確保技術主管的專職性，我們亦建議一人不得同時擔任一間以上的樓宇管理企業的技術主管職務。

(三) 適當資格

無論周邊地區的物業管理業務法律制度，抑或在本地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爲批給申請的一個要件。參考各方面的經驗，我們認爲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，我們建議在評定申請者是否具備適當資格時，主要檢測其是否被法律禁止從事商業活動、是否被宣告破產或無償還能力、是否被判定影響其信譽的犯罪，以及曾否違反規範從事樓宇管理業務法律制度等事實。若沒有出現上述事實時，便不會被視爲不具適當資格。

三、准照的續期、中止及取消

無論在申請准照時，或持有准照從事業務期間，樓宇管理企業應具備及持續具備從業條件，包括具有從事商業活動的適當商業資格、技術主管等。這一點是任何所有持有准照而從業的制度本身所必然要求的。故我們建議准照續期取決於是否持續具備從業的要件及繳納費用。

在中止准照方面的規定，我們建議如果樓宇管理企業在相應准照有效期內不再具備從業要件，但屬可補正的情況，則應決定中止其持有的准照，並且指明在一定期限內對

瑕疵要件予以補正，在作出補正及經主管實體審核後，有關准照即恢復效力。倘樓宇管理企業作出某些違法行為而在調查處罰程序中處以防範性中止業務時，其准照也會被中止。倘樓宇管理企業在作出嚴重違反有關規定時，可根據行政違法行為的一般制度科處中止執行業務的附加處罰；其准照也會被中止，但由作出確定性處罰決定當日起計最長為 2 年。在中止准照期間，禁止樓宇管理企業簽訂新的樓宇管理合同，但正在執行中的合同在最長 3 個月內仍然有效；但若分層所有人在大會中明確表示同意合同無效，並有相關的會議紀錄證明者除外。

至於取消准照方面，我們建議了下列幾種情況可取消准照：(1) 應樓宇管理企業的申請；(2) 樓宇管理企業不再具備從業要件且屬不可補正的情況；(3) 樓宇管理企業消滅；(4) 樓宇管理業務終止；(5) 不自動繳納罰款和有關的費用；(6) 樓宇管理企業未能在指定的期限內補正及補回技術主管出缺及擔保金這一從業要件的瑕疵；(7) 被科處禁止執行業務的附加處罰。

同樣，我們亦建議管理服務人員職業工作證的續期是取決於是否持續具備從業的條件。倘管理服務人員在作出嚴重違反有關規定時，將會被處以中止職業工作證的附加處罰。而因管理服務人員的申請、不再具備從業要件或管理服務人員死亡時可取消管理服務人員的職業工作證。

同時，我們亦建議樓宇管理企業或管理服務人員，自收到被取消准照或職業工作證通知之日起，禁止從事相關業務或職業；並且必須於受到取消通知之日起 15 日內，將准照或職業工作證交回主管實體。

第二章 從事樓宇管理業務的擔保及民事責任保險

一、擔保

(一) 擔保的範圍

在本澳，擔保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。故我們建議樓宇管理企業亦須提供一項擔保，以保證因從事本身業務而產生須承擔的責任。擔保的範圍尤其包括：償還分層建築物所有人已交付的樓宇共同部分的管理負擔，以及償還欠繳樓宇共同部分的水電費用。

(二) 提供擔保的方式及金額

擔保金額為澳門幣若干萬元，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。

樓宇管理企業應每年向主管實體提交證明擔保及擔保生效的文件。

(三) 補回

擔保應以既定金額保持有效，若擔保被動用時，應補足所要求的擔保金額。

若不在指定的期間內補足擔保，將會引致中止准照的情況。

二、民事責任保險

(一) 目的

為確保承擔在業務中出現的責任，樓宇管理企業須購買一份民事責任保險合同。民事責任保險是對於樓宇管理企業或其代表因作為、不作為或不履行從事業務時所產生的其他義務而引致對第三人財產受損，以及法例所規定的情況作出賠償。

(二) 購買民事責任保險的方式及金額

民事責任保險合同最基本的金額和條件透過行政長官批示訂定。

第三章 從事樓宇管理業務

一、 業務範圍

爲了讓法例得到更好的實施，我們於法規中明確闡述了有關樓宇管理企業及管理服務人員的業務及職務。樓宇管理業務是指一位商業企業主透過提供樓宇管理服務合同，爲一幢屬分層所有權制度的樓宇的共同部分，執行法律所賦予的職務時，必須作出的所需行爲。管理服務人員職務是指透過合同受僱於樓宇管理企業或管理機關，執行樓宇共同部分的管理職務。

二、 樓宇管理合同

目前本澳樓宇管理企業在從事業務時，多數會與居民簽署提供樓宇管理服務的合同，但亦有少數居民沒有簽署有關合同；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樓宇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管理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。物業管理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。

葡萄牙正在諮詢的草案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，臨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，我們建議樓宇管理合同須以書面訂立。在合同內須載有樓宇管理企業的認別

資料，包括准照編號及有效期、所管理的樓宇的認別資料、詳細說明約定的服務、薪酬的條件，尤其是金額和支付方式，以及民事責任保險的認別資料。同時，我們亦建議合同須附有以下文件：包括分層建築物所有人大會決議訂立合同的會議紀錄副本、列明分層建築物所有人姓名和住所的名單、分層建築物來年的收支預算。

三、 從業期間所負的義務

為確保樓宇管理企業在執行樓宇管理職務時，有關的管理工作得到更好的實施以及提供的服務水準得到一定的保證，草案不僅建議其必須遵守所有適用於樓宇管理業務的合法規定及規章，以及主管實體發出的通告及指引，亦要求其在執行管理職務期間須負有一定的義務及責任，以下便對樓宇管理企業所負的主要義務及責任作簡單介紹：

（一）商業名稱和提供身份資料的義務

樓宇管理企業的公司名稱，必須載有“樓宇管理”的字眼，並不得將其用於其它實體。同時，樓宇管理企業必須清楚列明身份資料，包括在對公共或私人實體作出的一切行爲，以及在全部分合同、函件、刊物、廣告和一切對外業務中，列明公司名稱、准照編號和其有效期。

（二）從事業務的責任

- （1）樓宇管理企業在從事業務期間，須確保追收共同部分管理負擔的欠費，並發出有無結欠共同部分管理負擔的證明性聲明。同時，亦須向分層建築物所有人提供有關共同部分的文件予其查閱，並提供或讓其製作有關的副本。
- （2）為確保樓宇的管理處於持續的狀態，法例亦建議樓宇管理企業在管理合同被中止時繼續管理有關的樓宇，直至代替其的管理人被選出、委任或聘用為止，但期間最多不超過3個月。同時，樓宇管理企業亦須將有關分層建築物的文件、債務或第三者結欠分層建築物債務的聲明書交予新的管理人。
- （3）當沒有共同儲備基金時，召開分層建築物所有人大會，亦議決設立該基金。
- （4）須根據《民法典》的規定，提交賬目和收支預算。同時亦應執行保養樓宇的所需行爲。

（三）對主管實體的義務

- （1） 向主管實體提供並更新與其經營業務相關的資料。履行這一義務主要是爲了讓主管實體隨時掌握業界的經營情況，並爲建立相關的登記資料數據庫創造條件。特別涉及以下情況的變更須於 30 日內通知主管實體。例如：更改商業名稱及住所、更改任一股東、行政管理機關成員或代理人的任命或終止其職務、成爲無償還能力訴訟程序的對象、終止有關職務。
- （2） 同時爲了讓主管實體更好的行使監察權限，樓宇管理企業須將涉及與其執行業務有關訴訟的判決或裁決的副本交主管實體，此外，亦須根據法律的規定提供一切與業務有關的資料。

爲確保管理服務人員在提供樓宇管理服務時的水準保證，其在從事業務期間必須負有一定的責任，主要內容如下：

- （1） 須熱心執行職務；
- （2） 須領有職業工作證；
- （3） 受主管實體的監管及監督，並在主管實體的要求下提供協助；
- （4） 執行職務時須佩戴職業工作證。

第四章 監管及處罰制度

一、調查及處罰的機制

繼介紹樓宇管理准照和從業要求後，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，樓宇管理企業及管理服務人員在從事其業務時須遵守一系列法律所規定的義務。爲了不使法規變得流於形式，並讓其具有實際執行的可行性。我們建議在從事樓宇管理業務法規草案內引入適當的調查和處罰機制，對涉嫌作出違規行爲的人士展開調查，並對證實觸犯法律規定者，因應其作出的行爲性質、後果和嚴重性，科處不同種類的處罰。

首先，爲了能有效地處理及跟進涉嫌違規的事件，法規建議規定主管實體在執行監察職務的人員適當表明其身份時，從事樓宇管理業務的樓宇管理企業有義務讓上述人員進入其設施，以及提供一切有關業務的文件。管理服務人員亦同樣有義務對上述人員提供所要求的協助。

同時，在調查過程當中會根據一般法的規定給予被調查人作出答辯的機會。在作出行政決定後，若利害關係人對有關決定不服，可對有關決定提起監督上訴。

當然，爲了使樓宇管理企業及管理服務人員在從事業務時能有所適從，我們亦建議組織一個由業界、社團及政府代表組成的諮詢委員會，以便制定工作指引及就問題個案處理提供意見。

二、處罰的種類

爲達到貫徹執行法規的目的，建議對違反法規的樓宇管理企業或管理服務人員作出處罰，處罰的種類包括罰款、附加制裁以及預防措施。

(1) 罰款：

罰款的對象將包括公司及管理服務人員。

(2) 附加制裁：

除了針對一些違法行為作出罰款之外，還會針對一些部分嚴重的違法行為作出附加制裁，附加制裁的方式包括：禁止執行業務、中止准照以及管理服務人員職業工作證。

(3) 預防措施

針對不具有效准照而從事相關業務的樓宇管理企業，將會被採取預防措施，包括：預防性全部或部分中止業務、中止准照申請的審查。

三、登記資料

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。登記資料內須載有樓宇管理企業的識別資料、公司法定代表認別資料、資本額、專業技術人員及管理服務人員的資料、以及民事責任保險和有關的識別資料等。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、舉報以及適用的罰款、附加制裁和預防措施等事實。

第五章 過渡制度

在草擬《從事樓宇管理業務及管理服務人員職業的法律制度草案》的過程中，我們留意到現存部分樓宇管理企業或管理服務人員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人員不能滿足該等條件，從而無法領取相應的准照及職業工作證，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) 法規生效後會設置一定的過渡期，讓現時從事樓宇管理業務及職業的人員申請相應的臨時准照及工作證，臨時准照及工作證的期限不得續期。當過渡期或臨時准照有效期屆滿後，所有在澳門特別行政區從事樓宇管理業務的人士必須按照法規的一般規定，獲得或持有相應的准照及工作證，否則便構成無牌執業，承擔相應的法律責任。
- (二) 就申請樓宇管理企業准照而言，如有關人士在法規生效前已從事有關業務，則應向主管實體申請領取 3 年期的臨時准照，申請及持有樓宇管理企業臨時准照時豁免商業名稱、公司資本、技術主管及民事責任保險的要件。但要強調的是，就上述所提及臨時准照，在過渡期屆滿後必須已辦理為正式的准照，以及必須同時符合一般申請樓宇管理企業准照的要件後，其准照才予以正式簽發。
- (三) 就屬管理服務人員工作證而言，如有關人士在法規生效前已從事有關職業，則應向主管實體申請領取 3 年期的臨時工作證，申請及持有管理服務人員臨時工作證時豁免部分要件。

摘要

現就上文對《從事樓宇管理業務及管理服務人員職業的法律制度》草案的內容列出下列要點，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，在規範從事樓宇管理業務及管理服務人員職業的法律制度生效後，任何人士欲從事樓宇管理業務或管理服務人員職業，必須領有相應的准照或工作證，否則便屬違法。
2. 准照分為樓宇管理企業准照和管理服務人員職業工作證；概括而言，前者適用於以僱主身份從事樓宇管理業務的實體，而後者適用於以僱員身份受僱於前者或樓宇管理機關的人士。
3. 獲發樓宇管理企業准照的條件大致如下：(1) 為公司，公司住所須設於澳門特別行政區；(2) 具商業名稱；(3) 所經營的業務範圍具有樓宇管理業務；(4) 公司資本不得少於一定金額；(5) 沒有欠澳門特別行政區債務，若存在債務，則需證明其交付得到確保；(6) 具商事能力，有關股東、董事及行政管理機關成員應具備適當商業資格；(7) 最少設有一名技術主管，技術主管須由符合法例所規定要件的人士擔任；(8) 購買民事責任保險；(9) 提供擔保金。
4. 樓宇管理企業的准照按企業規模的大小分為三級，一級樓宇管理企業的公司資本不得少於澳門幣 300 萬元；二級樓宇管理企業的公司資本不得少於澳門幣 100 萬元；三級樓宇管理企業的公司資本不得少於澳門幣 30 萬元。上述不同規模的樓宇管理企業，還會因應級別的不同，購買及提供相應的民事責任保險及擔保金。除此之外，一級樓宇管理企業須具有國際認證資格。而一級樓宇管理企業可以承接本澳任何樓宇的管理業務，其餘二級及三級樓宇管理企業管理的樓宇建築面積不得超過一定的平方米數。
5. 准照被中止或取消時，樓宇管理企業或管理服務人員不得從事樓宇管理業務，否則屬違法。不過樓宇管理企業正在執行中的合同在最長三個月內仍然有效；但若分層

建築物所有人在大會中明確表示同意合同無效，並有相關的會議紀錄證明者除外。

6. 擔保因從事業務而產生的責任，樓宇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。擔保金額為澳門幣若干萬元，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。民事責任保險合同最基本的金額和條件透過行政長官批示訂定。
7. 樓宇管理企業在提供服務前，應與客戶訂立樓宇管理合同，其內應載有樓宇管理企業的認別資料，包括准照編號及有效期、所管理的樓宇的認別資料、詳細說明約定的服務、尤其是薪酬的條件、金額和支付方式，以及民事責任保險的認別資料等。同時合同亦須附有以下文件，包括分層建築物所有人大會決議訂立合同的會議紀錄副本、列明分層建築物所有人姓名和住所的名單、分層建築物來年的收支預算。
8. 樓宇管理企業的義務主要如下：(1) 商業名稱和提供身份資料的義務；(2) 確保追收共同部分管理負擔的欠費；(3) 確保樓宇的管理處於持續的狀態；(4) 當沒有共同儲備基金時，召開分層建築物所有人大會，亦議決設立該基金；(5) 根據《民法典》的規定，提交賬目和收支預算；(6) 執行保養樓宇的所需行為；(7) 接受主管實體的監督。
9. 管理服務人員的責任主要如下：(1) 熱心執行職務；(2) 須領有職業工作證；(3) 接受主管實體的監管及監督，並在主管實體的要求下提供協助；(4) 執行職務時須佩戴職業工作證。
10. 主管實體在進行調查時，樓宇管理企業或管理服務人員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以及中止管理服務人員職業工作證。
11. 主管實體會設立一份登記資料。登記資料內會載有樓宇管理企業的識別資料、公司法定代表認別資料、資本額、專業技術人員及管理服務人員的資料、以及民事責任保險和有關的識別資料。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、舉報以及適用的罰款、附加制裁和預防措施等事實。

12. 在過渡性安排方面，對在法律生效前以類似於樓宇管理企業或管理服務人員的方式從業的人士或實體，在過渡期內應向主管實體申請領取三年期的臨時准照及工作證，以便在過渡期間豁免相應的具商業名稱、公司資本、技術主管及民事責任保險、及其他要件。在過渡期或臨時准照有效期屆滿後，所有從事樓宇管理業務的人士或實體須持有相應的准照及工作證，否則構成違法行爲，承擔相應的法律責任。

