



東啟大廈小業主須知及裝修規定

為保持“東啟大廈”之樓宇安全及加強對經濟房屋之管理，小業主必須嚴格遵守經第 11/2015 號法律修改的第 10/2011 號法律《經濟房屋法》及 8 月 21 日第 41/95/M 號法令之規定，並履行有關義務，如有違反或不履行義務及規定者，將依法被處以罰款。

(一) 小業主絕對禁止：

1. 損害建築物之安全、建築線條或美觀，不論係因新工作物或因缺乏修補而造成；
2. 安裝不符合土地工務局發出的「樓宇防盜及安全設施指引」的窗花及閘門；
3. 在外牆上安裝簷篷、花籠、凸出的花架或任何凸出外牆之附加物及在外牆上開啓洞口，及以固定安裝方式設置附加物於分層建築物的平台、退縮平台、天井(通天)或天台屬於各分層單位所有人共同擁有；
4. 改動外牆外窗、欄杆、加裝窗門/任何封閉式物件(如玻璃磚等)，或改動室內結構牆柱、燃氣、供水及排水系統；以及更改或拆卸原樓宇外牆，包括露台的圍欄或圍牆；
5. 改動或封閉原有圖則所示窗口位置或住宅大門入口位置；
6. 改動露台之位置及其原有之採光面積(如嚴禁採用鋁窗等建材封閉露台)；
7. 將抽油煙機之排氣管道安裝於窗戶上及直接排出戶外，相關油煙機之排氣管道必須接駁至預設之煙通管道口；
8. 擅自堆放雜物佔用任何公共區域或阻礙消防走火通道；
9. 於公共地方存放任何物品及加裝閘門；
10. 破壞大廈的公共設施，尤其消防設備；
11. 飼養對他人造成滋擾的家畜；
12. 亂拋垃圾或高空擲物；



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

13. 進行任何對鄰居生活構成滋擾之活動；

14. 於單位內進行任何非居住用途之活動。

(二) 為確保樓宇管理服務正常運作，小業主須依時繳付單位管理費；

(三) 小業主收取鎖匙後 1 個月內，以購買單位之實際價格，訂立火災保險合同，並應於訂立合同或合同續簽後 15 日內將合同副本呈交予樓宇共有部分管理部門；如不遞交該等副本，則需向樓宇共有部分管理部門繳付由其代為訂立之火災保險合同之保險費；

(四) 小業主入伙前的裝修須知：

1. 單位裝修期間，須督促裝修工程公司或人員遵照相關建築條例、土地工務局之家居裝修工程資訊及「樓宇防盜及安全設施指引」、房屋局裝修規定、房屋局及管理公司之管理措施要求，尤其是升降機的使用安排、有序進行室內裝修、妥善處理泥頭及廢料；
2. 小業主收取鎖匙後，應即時查看單位，包括抽油煙機及煮食爐，如發現缺損或瑕疵，請於收取鎖匙後 30 天內提出(在管理處填寫相關維修表格)，以便承建商盡早跟進；
3. 在星期日及公眾假期之全日，以及平日晚上 7 時至翌日早上 9 時，不得進行可產生任何騷擾噪音的工程；
4. 小業主及其委託之裝修工程公司或人員須遵照房屋局或管理公司為泥頭處理及建材搬運所採取的任何措施；
5. 小業主倘進行裝修，需向管理公司繳交裝修按金，當單位進行裝修期間或完工時，小業主需協助並許可管理公司人員進入單位檢查相關工程以確保已遵照行政當局之指引或建築條例；
6. 倘若有關單位之裝修工程導致公共設施損毀(如渠道淤塞，升降機故障或損壞)，管理公司可在裝修按金中扣除有關維修費用，倘有關金額不足，餘款將由涉事單位預約買受人或業主支付；
7. 位於走廊單位的門牌、門鈴按鈕及門頭燈預留供電點屬單位設施。

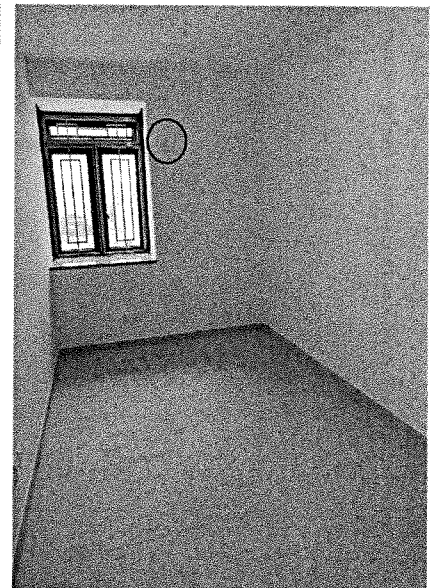


澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

(五) 裝修規定：

1. 冷氣機安裝：

- a. 購買冷氣機前，需注意外牆之混凝土冷氣機承托板之尺寸而選用合適型號，並根據單位指定位置安裝；
- b. 分體式冷氣機之室外冷凝器必須按附圖 1 至 7 所示位置安裝；冷氣機必須由具經驗及相關範疇的專業技工進行安裝，須配置安全帶及有助手協助安裝；
- c. 分體式冷氣機之室外冷凝器之承托架及其所有配件（包括拉爆螺絲）均須使用不銹鋼材質，承托架或冷凝器需直接安裝在混凝土冷氣機承托板上。冷氣護欄為裝飾用途，安裝冷氣時不可作為受力點，禁止該承托架直接安裝於大廈之外牆上；
- d. 大廈外牆已預留孔洞供冷凝器之管道穿越，相關預留孔洞設於外牆位置，冷氣機之雪種喉、電線及排水喉需通過外牆預留孔洞接駁至冷凝器及排水立管；戶主安裝分體式冷氣機時，需要求技師於外牆已預留孔洞採用防水材料封閉預留孔洞及四周，以避免相關預留孔洞出現滲漏情況；（見照片）





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

- e. 根據第 28/2004 號行政法規核准的《公共地方總規章》第十四條規定，禁止排放廢水或任何污染性液體到公共地方，或任其流到該等地方。故此，住戶的冷氣機冷凝去水應接駁於該樓宇專為冷氣機而設之排水系統內，禁止直接排出屋外。

2. 燃氣：

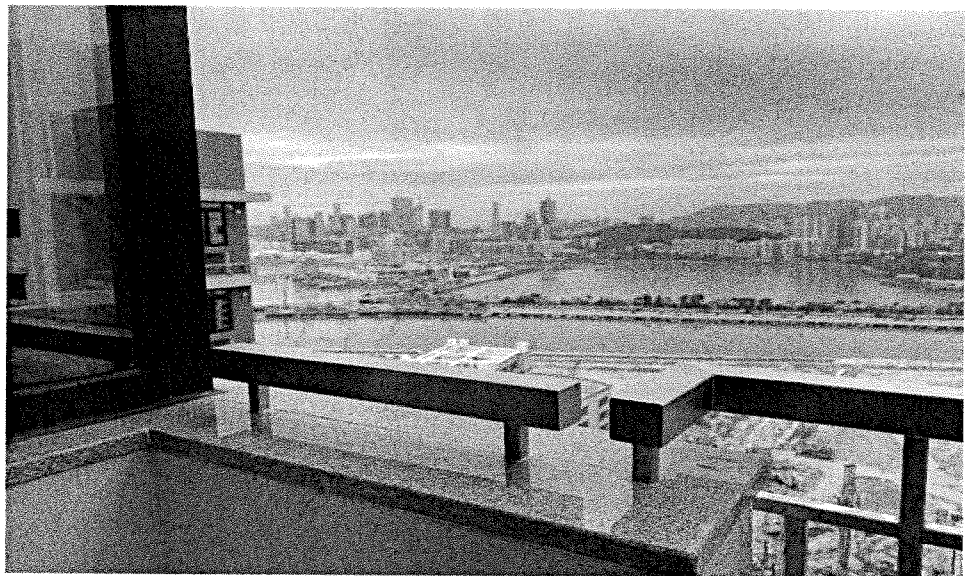
- a. 住宅單位內的燃氣喉是埋藏於天花樓板內並經過廚櫃後的牆身連接至灶台下方的供氣閘制，倘戶主於廚房更換廚櫃或在牆身鑽孔掛物時應注意“天然氣 NG”的貼紙標籤。禁止在天然氣管道範圍鑽孔，包括天花樓板，以免產生危險及損壞天然氣管道；
- b. 避免將剛煮食之鍋具直接放在人造石面上造成損壞；
- c. 倘新增或更換爐具，事前必須根據單位現場位置及尺寸，選用合符澳門法規標準、合適類型及尺寸之煮食爐或熱水爐，並由具經驗及相關範疇的專業技工進行安裝；
- d. 若使用氣體式爐具，必須事先向大廈的燃氣供應商申請供氣，並要求檢查爐具(包括煮食爐及氣體式熱水爐)與有關管道及閘掣，及格後才可使用，並選用具安全保護功能的氣體式爐具及避免阻礙閘掣開關；
- e. 露台已預留燃氣喉管、供電點、冷水及熱水管供接駁氣體式(或電熱式)熱水爐使用，不可隨意更改有關位置。安裝前必須了解單位內之供水管、燃氣管及相關閘掣等位置及情況，避免錯誤接駁喉管及阻礙閘掣開關。接駁熱水爐之金屬軟管或膠管應由具專業資格的人員提供，安裝長度不能超過 2 米，並進行無洩漏測試保證喉管氣密性及定期更換；
- f. 因應住宅單位內已安裝中央燃氣系統的燃氣技術箱、調壓器、計量錶、閘門及相關連接喉管，故禁止對其進行拆除及更改位置。同時，不論有否使用中央燃氣，亦不可封閉及遮擋燃氣技術箱，以及必須配合大廈燃氣供應商對燃氣技術箱



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

及計量錶進行倘有的檢查及保養工作；

- g. 禁止使用無煙道式氣體熱水爐，其排氣管道須在露台臨街方向安裝排放；
 - h. 遵守本澳燃氣相關法律法規或燃氣供應商之使用指引及要求。
- 3. 倘日後更換窗花、窗框、玻璃或其他配件時，相關建材款式、外觀及顏色需遵照原設計之模式；
 - 4. 露台雲石為裝飾用途，不可作為防盜設施受力點。（見照片）



- 5. 住宅入戶閘門安裝型式：
 - a. 第1及2座4-7樓(A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O)大門鐵閘如圖所示需採用趟閘模式安裝；
 - b. 第1及2座8-11、16-18、25-28樓(A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O)大門鐵閘如圖所示需採用趟閘模式安裝；
 - c. 第1及2座12-15樓(A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O)大門鐵閘如圖所示需採用趟閘模式安裝；



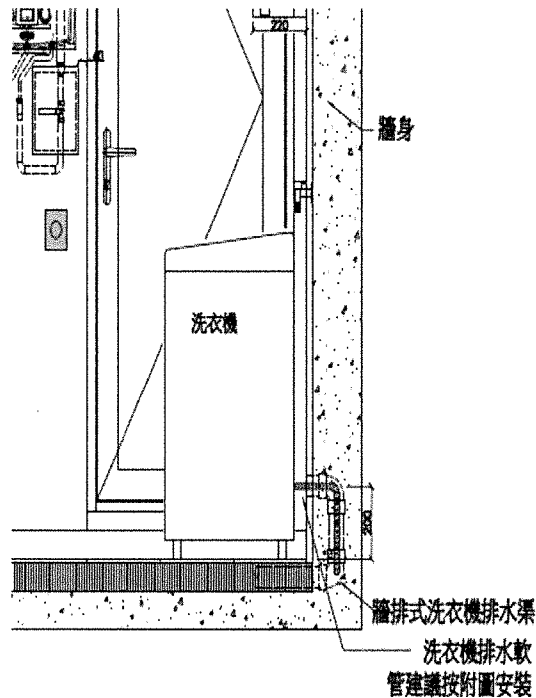
澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

- d. 第1及2座19-21樓(A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O)大門鐵閘如圖所示需採用趟閘模式安裝；
 - e. 第1及2座22-24樓(A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N)大門鐵閘如圖所示需採用趟閘模式安裝；
 - f. 第1及2座29-30樓(A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N)大門鐵閘如圖所示需採用趟閘模式安裝；
 - g. 入戶閘門可採用不銹鋼或鐵質材料，必須安裝緊貼於單位入口門前，如採用鐵質閘門時，要塗上合適之防鏽底漆及面漆作飾面，避免使用氣味強烈的油漆；
 - h. 禁止有關閘門之安裝佔用公共地方或阻礙消防走火通道及防火設施；
6. 若需更換浴室，廚房或露台內飾面，不排除施工過程損毀飾面內防水膜，避免日後產生滲漏，戶主必須於重新鋪設飾面前塗上防水膜。倘業主對飾面磚更換後產生滲漏，相關維修責任需由戶主承擔；
7. 單位之供水管是埋藏於廚房、廁所及客廳地台飾面及牆身內，倘戶主進行裝修時而需更換飾面磚或需於牆身鑽孔掛設物件，可使用儀器探測水管位置以避免打鑿飾面或鑽孔過程中破壞供水管而引起滲漏，建議戶主在鋪設新飾面前其所聘請裝修公司水喉技工對原有供水管進行試壓測試或重新鋪設供水管，以確保於打鑿飾面過程中沒有破壞原供水管。倘若更換飾面或鑽孔時而導致相關供水管產生滲漏，相關維修責任需由戶主承擔；
8. 為區別中水/再生水之管網與自來水管網系統，中水/再生水系統的管道及其配件均為紫色，管道為 PPR 材質，中水/再生水僅用作沖廁之用；
9. 洗衣機原設計擺放於露台內，露台已預留供水、排水管及電源插



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

座供洗衣機接駁使用。此外，由於洗衣機排水原設計為牆排式，需注意在安裝接駁洗衣機之排水軟喉有足夠長度插入渠道內（見附圖）及密封接駁口以避免污水反湧。



洗衣機排水管安裝剖面圖



10. 晾衣架已安裝於露台天花；
11. 抽氣扇或浴室寶可安裝於浴室的窗上，但前提是不可改動原窗框的款式；
12. 住宅配電箱出線口垂直從牆身頂端至地面佈有電線喉管，禁止在該範圍鑽牆開孔以免產生危險。

(六) 小業主必須配合政府環保及節能政策，將垃圾分類投放；

(七) 小業主違反 8 月 21 日第 41/95/M 號法令之義務，將受下列處罰：（詳見附表）

1. 如小業主不履行有關義務，可被罰款澳門元 500 或 1000 元；
2. 如不履行者為金錢債務，罰款金額相當於債務之金額；



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

3. 如連續違反者，罰款額按日計算直至違反之行為終止，或直至回復遵守法令規定為止；
4. 除科以罰款外，違法者亦應負責賠償對其他分層所有人所造成之損害。

(八) 違反經第 11/2015 號法律修改的第 10/2011 號法律之規定，將受下列處罰：

1. 如提供虛假聲明，按刑法規定予以處罰；
2. 如被判定曾提供有關申請要件的虛假聲明，單位的買賣預約合同及買賣合同均屬無效；
3. 小業主將經濟房屋單位作非居住用途或以有償或無償方式將整個單位讓與他人居住，科處相當於有關單位最初售價的 10%至 30% 的罰款；
4. 所有人將經濟房屋單位作非居住用途或以有償或無償方式將整個單位讓與他人居住，科處相當於該單位最初售價的 10%至 40% 的罰款；
5. 小業主或所有人將經濟房屋單位作部分出租，科處相當於該單位最初售價的 5%至 10% 的罰款；
6. 房屋局通知行使優先權購回單位後，所有人在沒有合理理由的情況下拒絕出售單位，科處澳門元 3,000 至 10,000 元的罰款；
7. 在違法行為的行政處罰決定已轉為不可申訴後一年內，再作出相同性質的行政違法行為，視為累犯；屬累犯的情況，罰款的最低限度提高四分之一，最高限度則維持不變；
8. 違法者必須在房屋局指定的期限內終止有關違法行為狀況，否則，每逾期一日，加罰原罰款額的 1%；
9. 如不在指定的期限終止本款第 3 項所指的違法行為狀況，房屋局可解除買賣預約合同；
10. 經濟房屋單位的用途僅用於預約買受人或所有人及其家團自住，而自住是指上述人士於房屋內實際及長期性地居住占用。

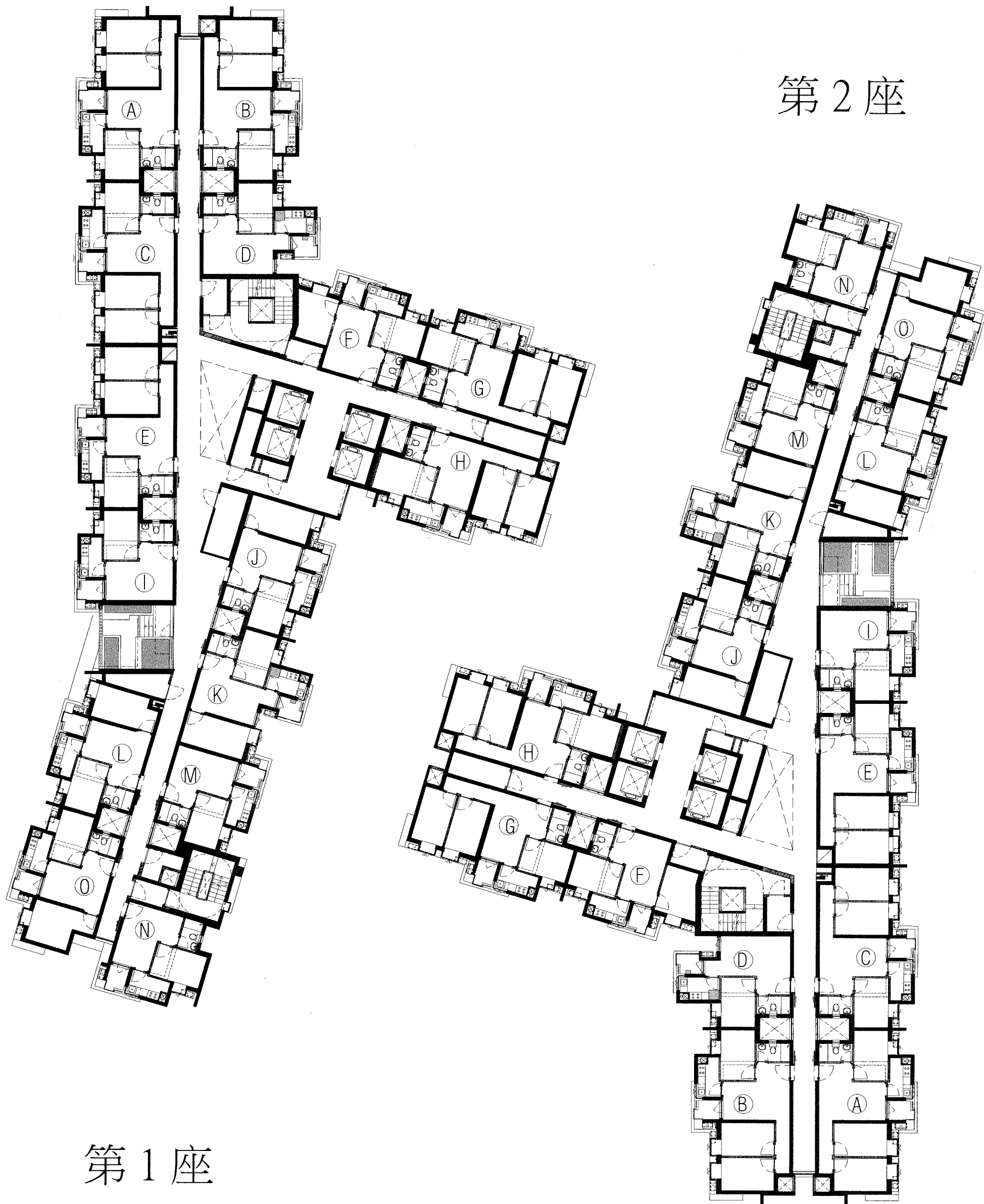


澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

(九) 附件：

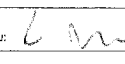
1. 各樓層住宅之入戶閘門及冷凝器平面佈置圖-----1-6
2. 違反 8 月 21 日第 41/95/M 號法令之義務及處罰-----7

第2座

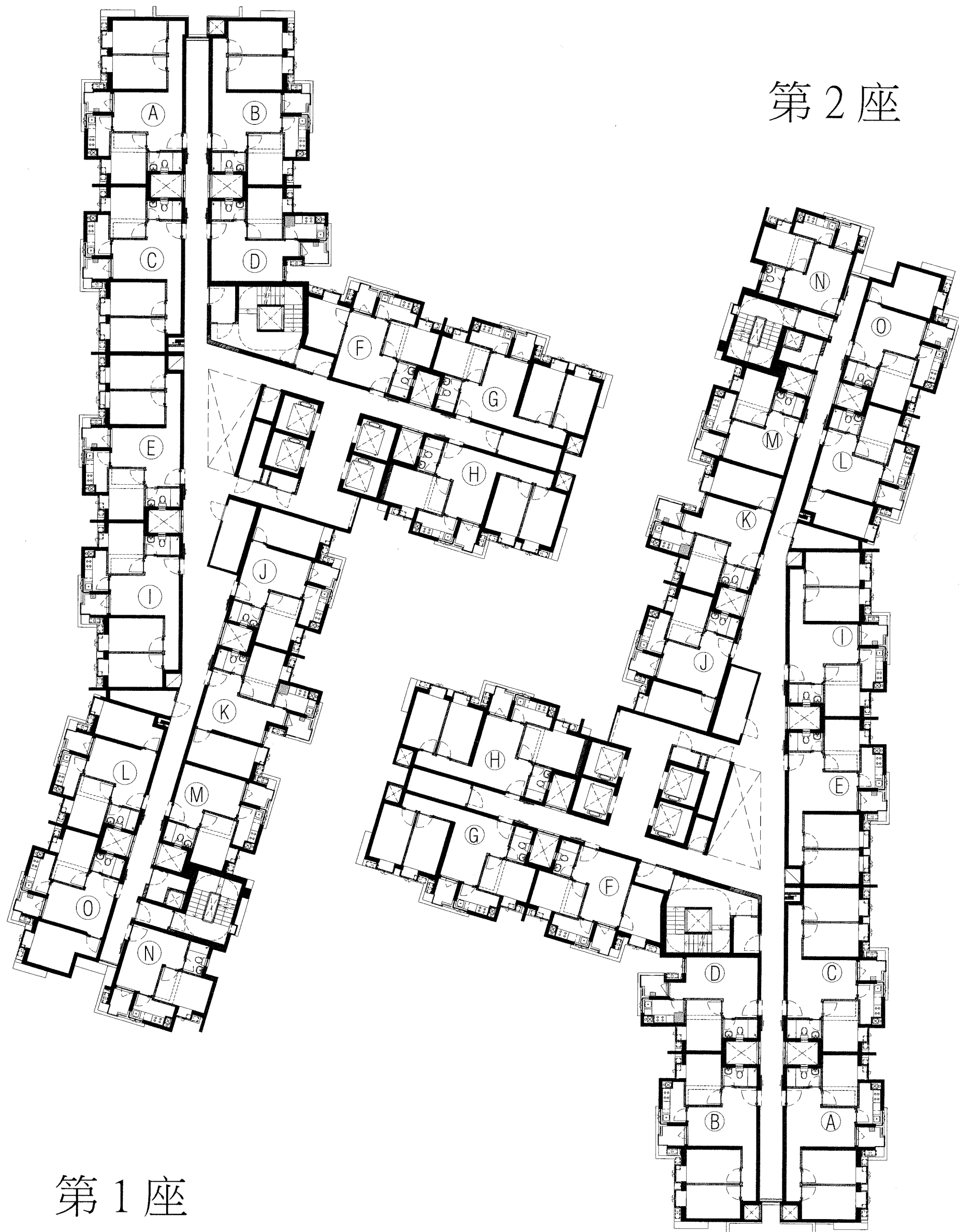


第1座

 冷氣器
 趟門

工程項目 Projecto de obra	東啟大廈	 房屋局 INSTITUTO DE HABITAÇÃO
工程內容 Descrição	四至七樓平面圖	
審查 Verificou:		修改號 Rev. n°
日期 Data:	08/2025	圖號 Folha n° 01

第2座

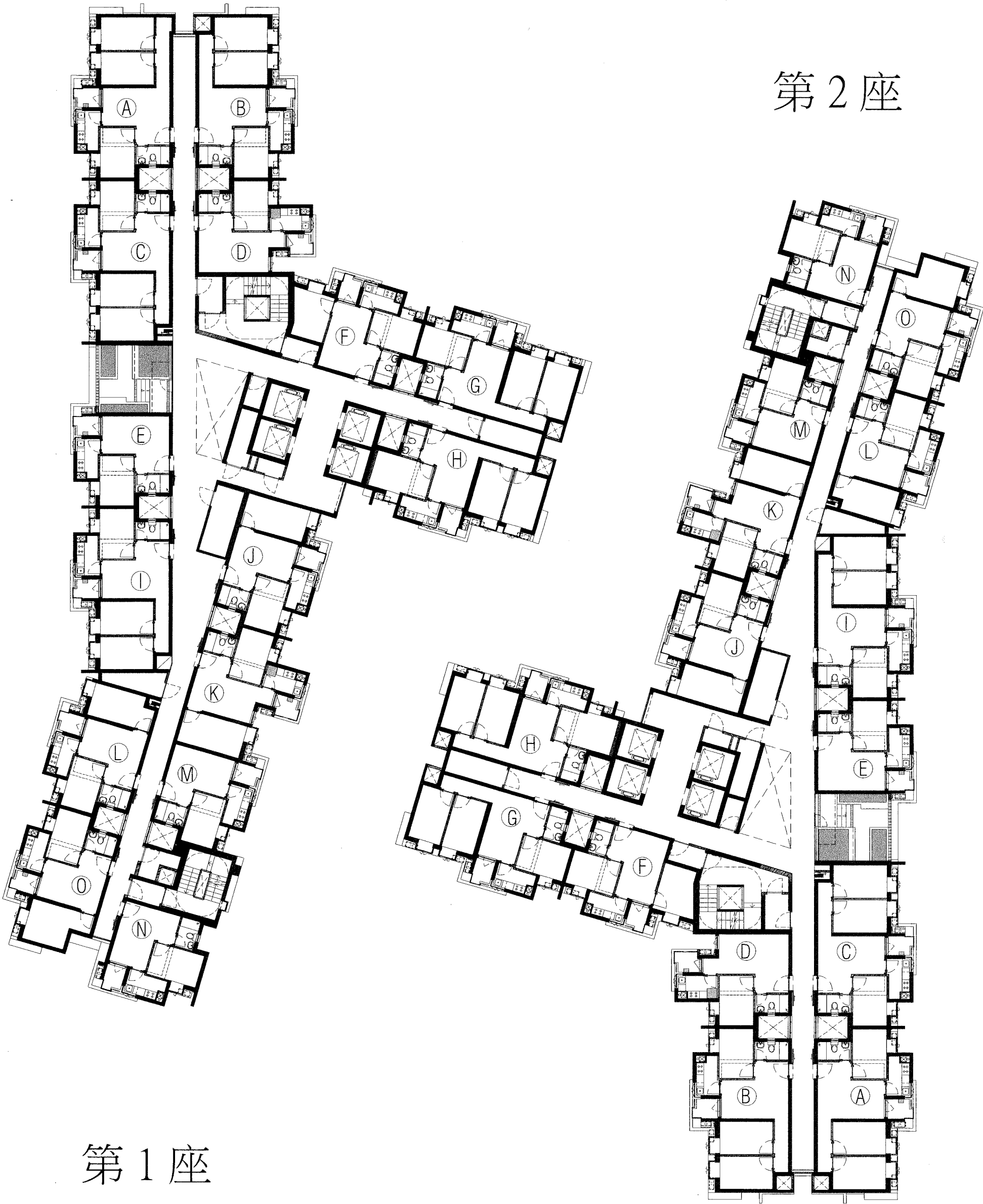


第1座

A/C 冷凝器
 越閘

工程項目 Projecto de obra 東啟大廈		 房屋局 INSTITUTO DE HABITAÇÃO	
工程內容 Descrição 八至十一、十六至十八、二十五至二十八樓平面圖		審查 Verificou: 日期 Data: 08/2025	修改號 Rev. n° 圖號 Folha n° 02

第 2 座

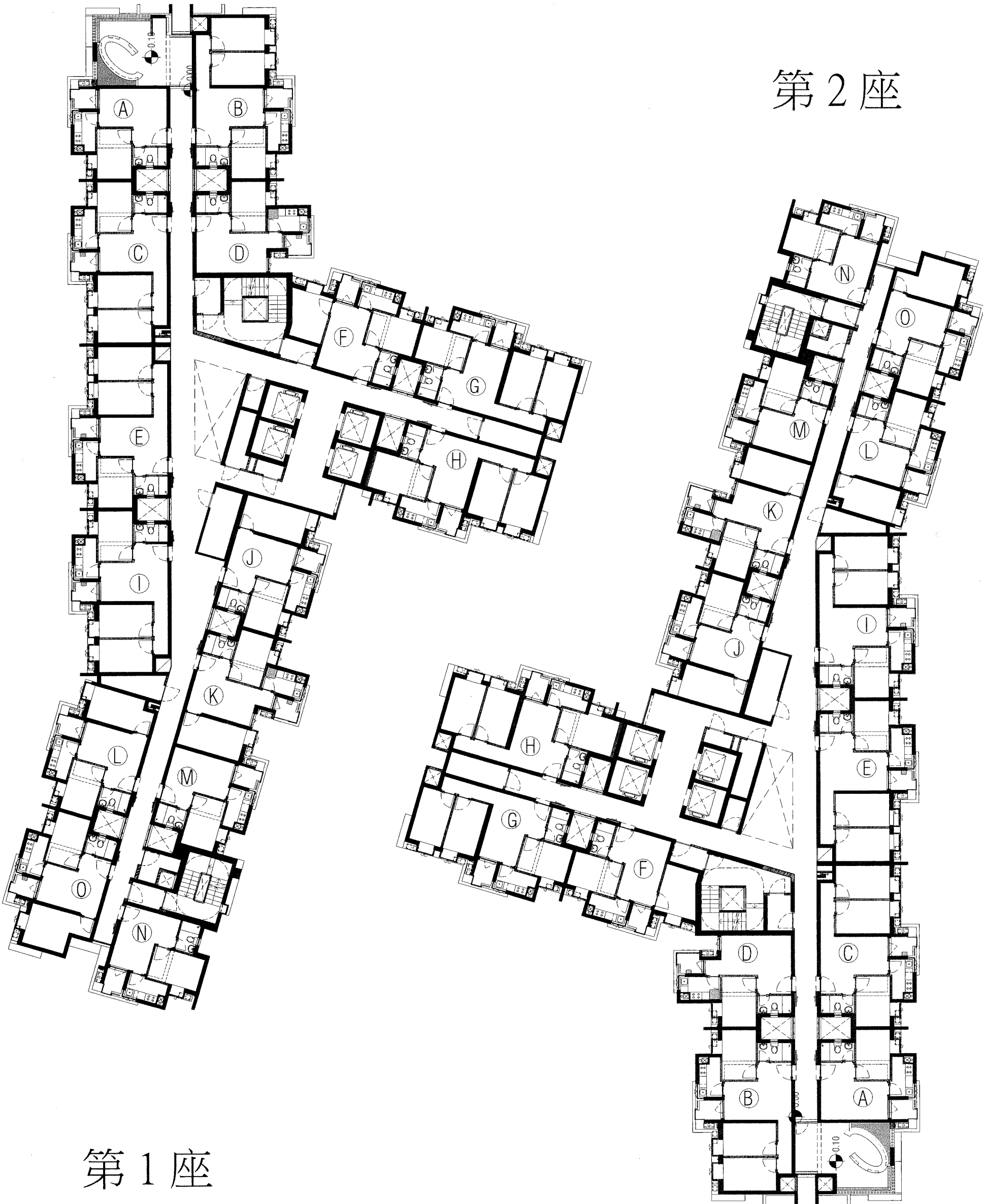


第 1 座

A/C 冷凝器
← 趟門

工程項目 Projecto de obra	東啟大廈	房屋局 INSTITUTO DE HABITAÇÃO
工程內容 Descrição	十二至十五樓平面圖	審查 Verificou: <i>[Signature]</i> 日期 Data: 08/2025
		修改號 Rev. n° 圖號 Folha n° 03

第 2 座

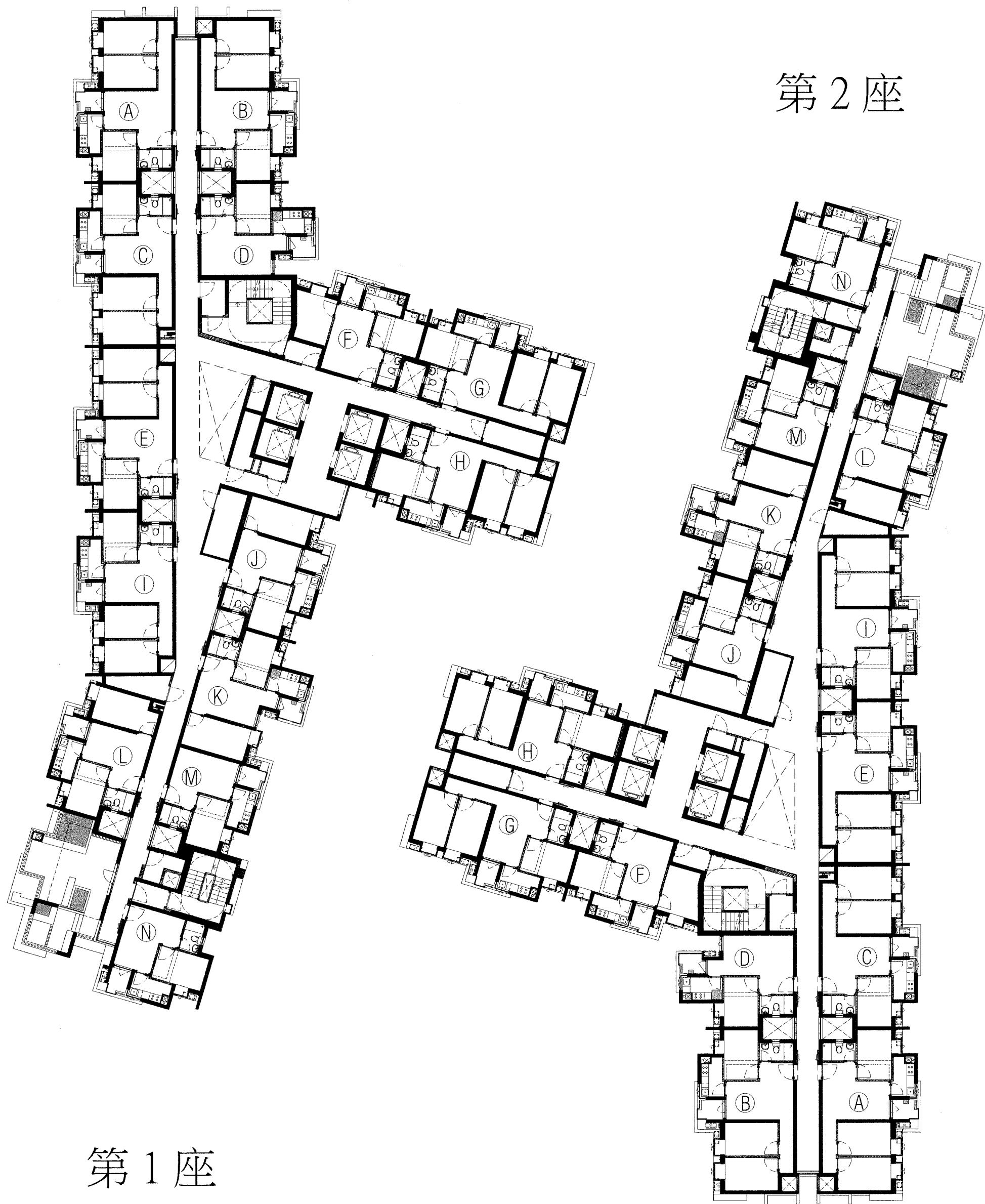


第 1 座

A/C 冷凝器
趟閘

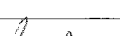
工程項目 Projecto de obra		東啟大廈		 房屋局 INSTITUTO DE HABITAÇÃO	
工程內容 Descrição		十九至二十一樓平面圖		審查 Verificou:	修改號 Rev. n.º
				日期 Data:	圖號 Folha n.º
				08/2025	04

第2座

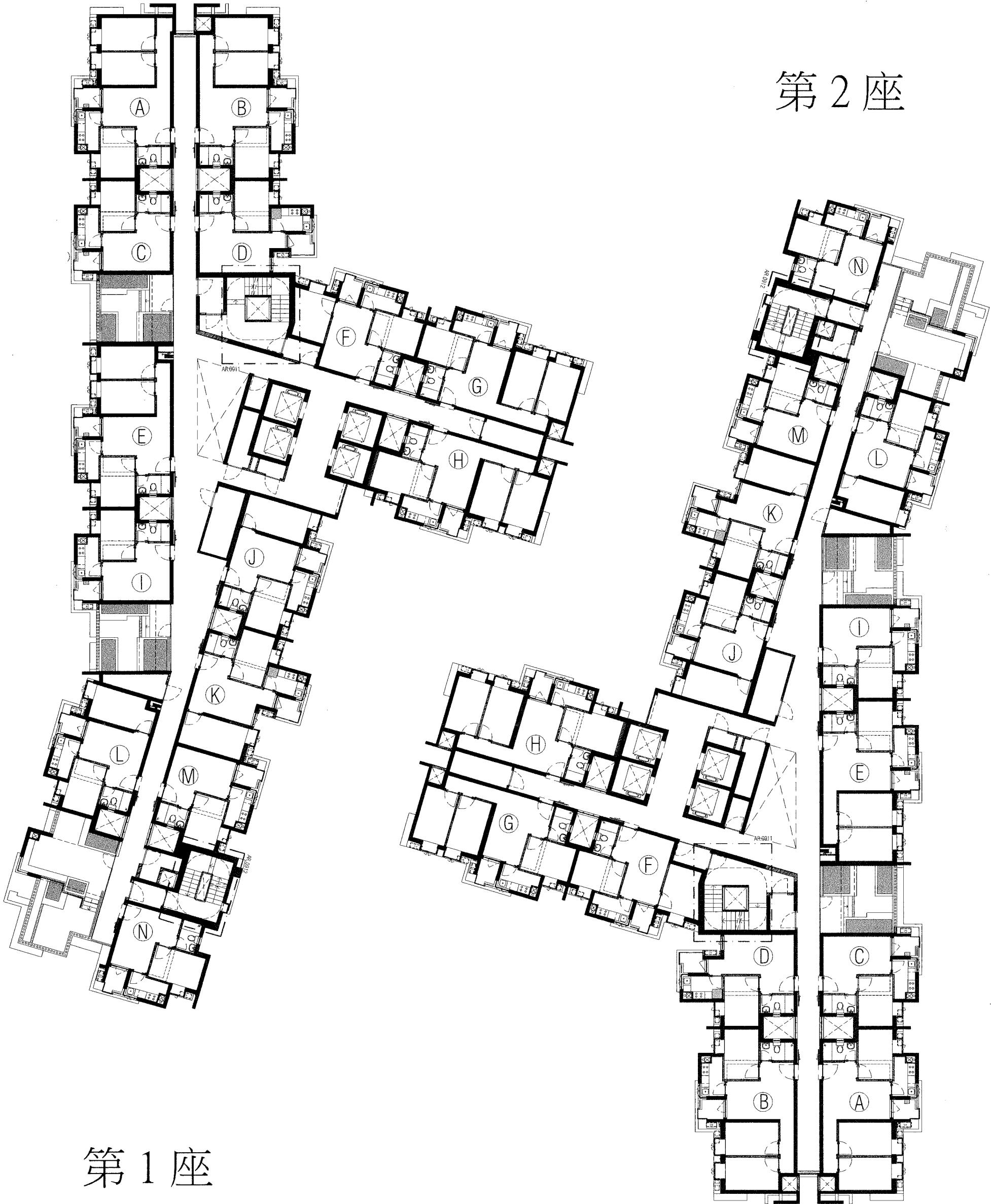


第1座

AVC 冷凝器
— 趟閘

工程項目 Projecto de obra 東啟大廈		 房屋局 INSTITUTO DE HABITAÇÃO	
工程內容 Descrição 二十二至二十四樓平面圖		審查 Verificou: 	修改號 Rev. n.º
		日期 Data: 08/2025	圖號 Folha n.º 05

第 2 座



第 1 座

A/C 冷凝器
—— 趟閘

工程項目 Projecto de obra	東啟大廈		
工程內容 Descrição	二十九至三十樓平面圖		
審查 Verificar	日期 Data	修改號 Rev. n°	圖號 Folha n°
	08/2025		06



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

小業主違反 8 月 21 日第 41/95/M 號法令之義務，將受下列處罰：

須遵守之義務	法律依據	罰款金額 (澳門元)
不得亂拋垃圾及高空擲物。	第 16 條第 2 款 b) 項	1,000 元 ^{註 1}
不得使用可對共有部分安全或衛生造成危險之物品(如爆炸品及易燃物品)。	第 16 條第 2 款 e) 項	
不得改動外窗及外牆(如安裝花架、簷篷、花籠、封閉露台、更改窗戶位置或大小)。	第 16 條第 2 款 g) 項	
不得裝設不符合房屋局所訂之規格和式樣的安全花柵及晾衣架，包括佔用公共地方安裝閘門。	第 16 條第 2 款 h) 項	
不得於單位內實施可影響樓宇結構，或瓦斯、水、下水道及排水系統良好運作之工程。	第 16 條第 2 款 l) 項	
不得於公共地方放置任何物品。	第 16 條第 2 款 c) 項	500 元 ^{註 1}
飼養之寵物不得對他人造成滋擾。	第 16 條第 2 款 f) 項	
不得在房屋局所訂之位置以外安放冷凝器及抽氣扇。	第 16 條第 2 款 i) 項	
不得欠交管理費。	第 18 條第 2 款	罰款金額相當於債務金額

註 1：根據 8 月 21 日第 41/95/M 號法令第 18 條第 3 款規定，如連續違反不作為之義務，罰款額按日計算直至遵守法定之義務為止。

新城 A 區再生水供水系統 使用須知

為落實於新城 A 區應用再生水(中水)的施政方針，建成的新城 A 區的公共房屋已鋪設雙管網的供水系統（自來水及再生水）。為使用戶認識有關再生水供水系統的資訊，現編製本文件以供用戶參閱及遵循，確保用戶正確使用再生水。

1. 再生水是指城市排放水經過特別處理後，達到規定的水質安全標準的可回用水。
2. 屋宇內鋪設有自來水及再生水兩套供水管道系統，單位廁所的馬桶是接駁再生水供水系統作沖廁用途。
3. 為區別再生水供水系統與其他管網系統，再生水系統的管道及其配件均為紫色，管道為塑膠材質，其上標示有“再生水，不能飲用”或“中水，不能飲用”的字樣。
4. 再生水僅適宜作以下用途：
 - 沖廁；
 - 綠化灌溉。
5. 用戶不得擅自對再生水供水系統作任何改動或臨時接駁再生水以作其它用途。根據 14/2021 號法律《都市建築法律制度》的規定，若要更改單位內的供水（自來水及再生水）系統設施，必須向土地工務局提交更改工程計劃及申請工程准照，否則可被處罰。
6. 目前尚未具備再生水供應條件，各單位內再生水供水系統將供應自來水。用戶應按照自來水的收費標準繳付費用。
7. 在具備再生水供應條件後，接駁大廈再生水供水系統的公共管網以及單位內再生水供水系統將只供應再生水，而不再供應自來水。屆時，用戶需辦理必要的手續去獲得再生水供水服務，並需按照再生水的收費標準繳付費用。

8. 樓宇共同部分/非專用部分內的再生水供水系統，如水泵、外露管道、水箱以及其它配套設備應定期進行外觀檢查，以確保其上的標識清晰及沒有被改動。

更多關於再生水資訊，可瀏覽海事及水務局網頁 <http://www.marine.gov.mo>。

2025 年 6 月