

《分層建築物管理規章範本》

(本規章範本僅適用於採用綜合管理制度的純居住用途或以居住用途為主的分層建築物)

註：本規章範本僅供參考，由於建築物類型及需求因具體個案有所不同，建議根據具體情況增減或調整內容。本範本的電子檔可在房屋局的網頁下載。

第一章

標的

第一條

(一般原則)

一、本規章適用於_____〔請註明物業座落位置〕
的_____〔請註明大廈名稱/屋苑名稱〕(以下稱為“分層建築物”),在
物業登記局之標示編號為_____〔請註明〕。

二、本分層建築物的管理受綜合管理制度約束。

第二條

(範圍)

本規章旨在規範共同部分的使用、收益、安全、保存及改良。

第三條

(約束主體)

本規章約束全體分層建築物所有人、對單位擁有權利的第三人,以及單位的任何
占有人或單純的持有人。

第四條

(獨立單位之數目及價值)

分層建築物之《獨立單位說明書》內關於獨立單位數目及價值之列表為本規章之組
成部分。(附件)

第二章

共同部分之使用及管理

第五條

(共同部分)

一、分層建築物每一子部分的共同部分為分層建築物之《獨立單位說明書》所載者及下列者：

- (一) 對作為構成分層所有權基礎的土地的權利、附屬各樓宇的天井及花園，以及由分層建築物的不同子部分所共用的平台，但以該部分在設定憑證中被視為有關子部分的一部分或被撥作供該子部分專用者為限；
- (二) 停車場的共用地方，但須供有關子部分專用，且具備本身出口以通往街道或通往分層建築物或其子部分的共同部分；
- (三) 地基、柱、支柱、主牆、外牆及所有構成單一子部分結構的部分；
- (四) 其他作為有關子部分的一部分或供該子部分專用的共同部分。

二、下列亦屬分層建築物每一子部分的共同部分，但以該部分屬於有關子部分的一部分或僅供該子部分專用者為限：

- (一) 分層建築物各樓宇之作遮擋之天台或屋頂；
- (二) 升降機；
- (三) 由兩名或兩名以上之分層建築物所有人共同使用或進出之入口、門廊、樓梯、走廊及通道；
- (四) 水、電、空調、暖氣、可燃氣、通訊及類似之總設施；
- (五) 供建築物之守門人使用及居住之附屬地方，但按照分層所有權之設定憑證屬獨立單位者除外。

三、分層建築物整體之共同部分為分層建築物之《獨立單位說明書》所載者及下列者：

- (一) 對作為構成分層所有權基礎的土地的權利、附屬各樓宇的天井及

花園，以及由分層建築物的不同子部分所共用的平台，但在設定憑證中，被視為屬於某子部分的一部分或被撥作供該子部分專用者除外；

(二) 停車場中非第一款第二項所指的其他共用地方；

(三) 地基、柱、支柱、主牆、外牆及所有構成分層建築物各子部分的共同結構部分；

(四) 其他供分層建築物整體專用的各物，包括樓宇或樓宇的部分。

四、 下列亦屬分層建築物整體之共同部分，但以該部分非屬於某子部分的一部分，亦非僅供某子部分專用者為限：

(一) 分層建築物各樓宇之作遮擋之天台或屋頂；

(二) 升降機；

(三) 由兩名或兩名以上之分層建築物所有人共同使用或進出之入口、門廊、樓梯、走廊及通道；

(四) 水、電、空調、暖氣、可燃氣、通訊及類似之總設施；

(五) 供建築物之守門人使用及居住之附屬地方，但按照分層所有權之設定憑證屬獨立單位者除外。

第六條

(共同部分之工程)

一、 分層建築物的共同部分之工程應由管理機關指示進行。

二、 對於管理機關未予作出之屬於分層建築物之共同部分之緊急保存行為，將由管理機關各成員承擔不作為由此而生之一切的責任及法律後果。

三、 此外，分層建築物的共同部分所需進行之必要及急需之修補，如沒有管理機關、或該等機關因故不能視事或拒絕進行有關修補，可由任何分層建築物所有人主動進行必要及急需之修補工程，並可按照第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》之相關規定事後向相關分層建築物所有人追收分攤費用。

- 四、 如果出現上款後半部分所描述的情況，主動指示進行相關工程的分層建築物所有人應該根據具體情況，在自開始進行工程時計最多八天內，將此事實告知管理機關，或告知其代任人，可親自前往告知或透過附收件回執的掛號信告知。若作出口頭通知，管理機關應在二十四小時內以書面方式確認該通知。
- 五、 如果根據本條的規定進行緊急保存行為或必要及急需之修補工程，並支付工程負擔和履行告知義務，進行工程的管理機關或分層建築物所有人可從相應的共同儲備基金中償還有關工程開支，如基金無可動用的款項，則可要求未支付因修補而產生的開支的分層建築物所有人按照第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第八條第一款（二）項的規定承擔工程費用，而工程的相關利益同時亦歸屬於分層建築物所有人。
- 六、 至於歸屬一位分層建築物所有人所專用的共有物，只要該所有人按照分層建築物的共有物之處理規則，告知分層建築物管理機關，該所有人即可進行簡單的修繕工程，費用由其自理，如因不作為而導致損害其他分層建築物所有人之利益，則責任由其承擔。

第七條

（在共同部分進行對使用獨立單位屬必要的工程）

- 一、 分層建築物所有人可無須經分層建築物所有人大會許可，在分層建築物的共同部分進行對在其獨立單位的水、電、空調、暖氣、燃氣、通訊及類似的設備、設施的運作及使用屬必要或有益改善，但不得因有關改善而妨礙其他分層建築物所有人使用其本身的物或共有物，以及損害其重要利益。
- 二、 有意進行上款所指工程的分層建築物所有人應：
 - （一） 在樓宇入口的大堂及進行工程範圍附近的顯眼處張貼有關通知十五日，且準確指出將進行工程的類別；
 - （二） 如屬有在任的管理機關成員的情況，尚應以書面方式通知管理機關其意向。
- 三、 自張貼通知之日起十五日後，分層建築物所有人方可進行有關工程，但如屬必要及緊急的工程，則可立即進行並應儘快張貼有關通知。

第三章

分層建築物所有人的權利及義務

第八條

（獨立單位之工程）

- 一、每位分層建築物所有人都可在其獨立單位內進行工程，只要其遵守相關技術規範，且不以任何方式損害樓宇共同部分或其他獨立單位，亦不能損害樓宇使用者的安全，且應盡量減少因施工所產生的滋擾，尤其須遵守現行噪音法例的規定。
- 二、所有的分層建築物所有人都應提前以書面方式通知分層建築物管理機關其所欲進行的相關工程。

第九條

（分層建築物所有人所負擔之工程）

- 一、分層建築物所有人都必須在其獨立單位進行必要的修繕工程，以防止或避免對其他的獨立單位或樓宇共同部分造成損害以及任何可能影響樓宇結構、外部統一性或美觀的情況，其須對因無理拖延開展工程及工程缺陷而導致的所有損害負責。
- 二、獨立單位之所有人、預約買受人、租戶或用益權人當發現或知悉任何獨立單位或共同部分受滲漏水影響時，須主動進行及配合檢查維修。

第十條

（需其他單位協助的工程）

- 一、當為了進行或監督對共同部分所進行的工程而必須進入或使用分層建築物所有人的獨立單位時，在分層建築物管理機關的要求下，分層建築物所有人應准許其獨立單位在採取適當謹慎措施的情況下被使用，但同時亦有權就因此所遭受的損害而獲得賠償。

- 二、分層建築物所有人因進行工程而必須進入或利用到其他單位的任何部分時，分層建築物所有人應在該其他單位內小心作出相關必要之行為，並遵守該單位所有人的指示及必須賠償所造成的損害。

第十一條

(被禁止之行為)

禁止作出下列行為：

- (一) 將垃圾任意棄置在共同部分或他人的獨立單位；
- (二) 占用共同部分，尤其是阻塞緊急通道、安裝閉路電視、放置雜物、晾曬衣服；
- (三) 僭建，尤其是加建花籠、露台、簷篷、凸出的花架、平台屋、天台屋、封閉通天的凸出物；
- (四) 在不遵守由土地工務運輸局所制定的《樓宇防盜及安全設施指引》的情況下，安裝防墮及防盜設施，尤其是窗花、閘門；
- (五) 在獨立單位內進行影響分層建築物的結構或外形美觀的工程；
- (六) 毀損共同部分；
- (七) 在未經批准的情況下，於共同部分或他人的獨立單位張貼標示；
- (八) 在未經批准的情況下，在分層建築物內派發任何宣傳單張或宣傳品，或以非郵遞的方式將其投放於信箱；
- (九) 在共同部分內飼養動物，或在未領有倘有之由有權部門發出之有效准照的情況下，在獨立單位內飼養動物；
- (十) 在共同部分尤其是停車場、天台、走廊遛放動物；當動物進入分層建築物共同部分時，須由其負責人看管並採取必要措施（例如為其配戴口罩或以拴繩牽引之）；
- (十一) 從分層建築物內向外擲物；
- (十二) 在共同部分生火、吸煙、焚燒冥鏹、燃放爆竹或其他煙花製品，以及放置易燃物品；

- (十三) 在共同部分或獨立單位放置、安裝或使用可能引致住戶受損害之物品或設施；
- (十四) 製造喧囂或振動、排放污染物或惡臭物質，以及製造其他聲音、氣味或光線等類型的滋擾；
- (十五) 在露台、陽台或窗台上放置任何有墜落之虞或有違善良風俗的物品；
- (十六) 在獨立單位晾曬衣服、放置花盆或使用任何會排水的物品（例如冷氣機、洗衣機）時放任滴水影響共同部分或他人的獨立單位；在上述情況下，須採取必要措施以避免之（例如使用防止滴水裝置或將水適當引導到既有排水管道）；
- (十七) 放任獨立單位之滲漏水影響他人；
- (十八) 在分層建築物內進行非法賭博；
- (十九) 作出其他影響公共衛生、公共安寧、公共安全或違反善良風俗的行為。

第十二條

（分層建築物所有人的義務）

分層建築物所有人有以下義務：

- （一）遵守分層所有權制度的規定及有關樓宇及其設施的建造、保存、使用及安全方面的法例，以及倘適用時有關准照方面的法例；
- （二）遵守分層建築物的規章；
- （三）遵守分層建築物各機關在其職權範圍內所作的決定；
- （四）繳付分層建築物的負擔；
- （五）法律規定的其他義務。

第十三條

（管理費之繳交義務）

一、除設定憑證另有規定外，管理費按各分層建築物所有人的單位在分層建築物總值中所占之價值百分比或千分比攤分。

二、獨立單位的所有人須就第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第六條所指的用益權人或預約取得人拖欠的分層建築物負擔負連帶責任，但有權要求用益權人或預約取得人償還所作出的全部開支。

第十四條

（管理費之繳交方式）

一、管理費須於每月 _____ 號〔請註明〕前向管理機關繳交，或向倘有之有權代收管理費的管理公司繳交。

二、在收到管理費後，管理機關或倘有之管理公司須發出收據。

第四章

提供分層建築物管理服務

第十五條

（與商業企業主訂立的合同）

一、為下列任一目的，分層建築物所有人大會可議決聘請提供分層建築物管理服務的商業企業主：

（一）協助管理機關成員執行其職務；

（二）因沒有在任的管理機關成員，而須按分層建築物所有人大會的指示執行工作及作出特定行為。

二、分層建築物所有人大會應至少就以下事宜作出決議：

（一）提供服務者的識別資料；

（二）合同期間；

(三) 合同的標的，包括明細列出所協議的事項及工作；

(四) 服務的回報、支付的條件及方式。

三、第一款所指的提供分層建築物管理服務的合同須以書面方式訂立。

四、如任一方當事人沒有以書面方式通知另一方當事人終止合同的意向，則在合同期間屆滿後，以一年期間不斷續期，但合同另有規定者除外。

五、如屬由分層建築物所有人大會提出終止合同的情況，應在合同期間或續期期間屆滿前至少三個月作出上款所指的通知；如屬由提供服務者提出終止合同的情況，則應至少提前六個月作出有關通知，否則，合同自作出通知後，經過所欠的預先通知期間方終止。

六、任何條款規定提供服務者有權在合同不續期時取得補償者，均視為無效。

第十六條

(由發展商選出的管理實體)

一、由分層建築物所有人大會選出或由法院委任的管理機關成員，以及由分層建築物所有人大會按上條第一款規定聘請的提供分層建築物管理服務的商業企業主，取代之發展商為管理分層建築物而指定之管理實體。

二、如因終止與上款所指的管理實體訂立的合同而須作出賠償，則僅由發展商負責。

第五章

保險

第十七條

(保險)

一、為建築物投保火險屬強制性，不論獨立單位或共同部分均須投保。

二、火險的保險金額，不得低於主管當局所定出的金額，如無定出該金額，則不得低於由分層建築物所有人大會定出的金額。

三、就每一單位的投保應由有關分層建築物所有人進行，而就共同部分的投保則應由分層建築物所有人大會指定的人進行。

四、如分層建築物所有人未能證實在分層建築物所有人大會所定的期間或無定出該期間時，在管理機關定出的合理期間內，已為其獨立單位以不低於第二款所定的金額投保，則管理機關應進行投保，並有權向有關分層建築物所有人追回保費。

五、分層建築物所有人大會可決定就其他風險進行投保。

第六章

分層建築物各機關

第十八條

(大會)

一、如分層建築物所有人大會尚未舉行第一次會議，則只要出現下列任一情況，實際管理分層建築物的自然人或法人必須召集該會議：

(一) 分層建築物的半數獨立單位已移轉；

(二) 分層建築物的百分之三十的獨立單位已被占用；

(三) 如未出現以上兩項所規定的情況，自樓宇使用准照發出之日起十八個月後，且至少有一個獨立單位已移轉。

二、上款規定的會議議程必須載有以下事項：

(一) 選舉管理機關成員；

(二) 通過本年度的預算，包括根據第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第七條第二款(一)至(四)項規定以定期方式支付的分層建築物負擔的數額；

(三) 通過第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第三條第三款規定的分層建築物管理機關的名稱；

(四) 如有必要但仍未有分層建築物的規章，則須通過該規章，或通過有關制定及通過規章的程序；

(五) 通過火險合同的保費。

三、 分層建築物所有人大會須於每年一月份舉行由管理機關召集的會議，以便通過上年度的帳目及本年度的預算；但分層建築物所有人大會的決議或規章另訂定其他日期者除外。

[如有意於一月份以外的月份內召開分層建築物所有人大會，請勾選。]

分層建築物所有人大會亦須於 月份 [請註明] 內經管理機關召集而舉行會議。

四、 經管理機關或至少占分層建築物總值十分之一的分層建築物所有人召集時，亦須舉行分層建築物所有人大會的會議。

五、 應召集會議但仍未召集的情況下，任何分層建築物所有人均可召集會議或聲請法院命令有責任召集的人召集會議。

六、 分層建築物所有人大會召集書應於舉行會議前，在樓宇入口的大堂，或如分層建築物由多幢樓宇組成，在每幢樓宇入口的大堂，或在分層建築物所有人的共同通道中的某一地點，連續張貼二十日。

七、 在作出召集之日前，如分層建築物所有人已書面通知管理機關有意透過包括投遞至信箱或電郵等其他方式獲得分層建築物所有人大會的召集通知，並已為此目的提供所需的資料，則召集書應按有關方式送交該分層建築物所有人。

八、 召集書須以其中一種正式語文書寫，如有部分分層建築物所有人只懂另一種正式語文，則應儘可能附同相應的譯本。

九、 召集書必須載有以下事項：

(一) 舉行會議的日期、時間及地點；

(二) 會議議程；

(三) 接收第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第二十六條規定的代理文書的地址。

十、如議程包括通過上年度的帳目或本年度的預算，則召集書亦應指出分層建築物所有人大會只要有出席會議的分層建築物所有人的過半數票即可通過有關事宜的決議。

十一、如分層建築物所有人大會會議的議程包括通過下列事宜，管理機關應自張貼召集書之日起向分層建築物所有人提供以下文件：

- (一) 上年度帳目的報告；
- (二) 本年度預算的草案；
- (三) 分層建築物管理服務方案；
- (四) 規章或修改規章的草案；
- (五) 更改分層所有權設定憑證的草案。

第十九條

(出席及代理)

- 一、任一分層建築物所有人均可出席分層建築物所有人大會會議並行使投票權。
- 二、分層建築物所有人可由下列人士代理：
 - (一) 受權人，只要具備經公證認定被代理人簽名的致分層建築物所有人大會會議主席的函件，足以作為代理憑證；
 - (二) 另一分層建築物所有人，只要具備被代理人簽名的致分層建築物所有人大會會議主席的函件，並出示被代理人的身份證明文件副本，足以作為代理憑證。
- 三、上款所指的代理文件，應在會議開始前送交召集人。

第二十條

(投票及法定份額)

- 一、每一分層建築物所有人在分層建築物所有人大會上按其獨立單位在分層建築物總值中所占的百分比或千分比擁有相應的票數。

二、 投票是透過辦理出席登記時派發的選票指出意向而作出，但分層建築物所有人大會可議決或分層建築物的規章可規定採用其他能確定每一出席或被代理的分層建築物所有人的投票意向的投票方式。

三、 除法律另有規定外，決議須經出席會議的分層建築物所有人的過半數票通過，且其份額至少須在分層建築物總值中占百分之十五。

四、 就以下事宜的決議，須經出席會議的分層建築物所有人的過半數票通過，且其份額至少須在分層建築物總值中占百分之二十五：

（一）罷免管理機關成員；

（二）通過由共同儲備基金支付的開支；

（三）在地面層外牆前方的柱裝設招牌、廣告或其支撐物及組件的許可或對該許可作出廢止；

（四）根據第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第四十九條第四款及第五款規定，單方終止提供分層建築物管理服務的合同。

五、 就以下事宜的決議，須至少取得分層建築物總值的過半數票通過：

（一）在樓宇外牆裝設招牌、廣告或其支撐物及組件的許可或對該許可作出廢止；

（二）修改分層建築物的規章。

六、 涉及在共同部分進行更新工程的決議，須至少取得分層建築物總值三分之二的票數通過，如獲得至少占分層建築物總值過半數的分層建築物所有人的贊成票，且其後按第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第三十條第三款至第五款的規定獲缺席的分層建築物所有人的贊成票，而兩者合共代表的票數至少占分層建築物總值三分之二，亦視為經分層建築物所有人大會議決通過有關更新工程。

七、 要求分層建築物所有人一致通過的決議，如在至少占分層建築物總值三分之二的分層建築物所有人出席的大會中獲得全體出席所有人的贊成票，且其後按照第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第三十條第三款至第七款的規定獲缺席的全部分層建築物所有人通過，亦視為經全體分層建築物所有人一致通過有關決議。

八、如召集分層建築物所有人大會會議是為通過上年度的帳目或本年度的預算，且在召集書中明確指出只要有出席的分層建築物所有人的過半數票即可通過就有關事宜的決議，則分層建築物所有人大會可按該票數作出有關決議。

第二十一條

(會議錄的公佈及寄存)

一、在會議中擔任主席的人，必須繕立分層建築物所有人大會會議錄；如其不繕立，則由管理機關成員負責繕立。

二、會議錄應至少載有以下事項：

(一) 會議的地點、日期、開始與結束時間及議程；

(二) 會議主席的姓名；

(三) 出席的分層建築物所有人或透過代理人出席會議者的票數在分層建築物總值中所占的百分比；

(四) 所建議決議的實質內容及有關表決的結果，並列明贊成票、反對票及棄權票的百分比；

(五) 分層建築物所有人要求時，明確指出其投票意向；

(六) 繕立會議錄者的簽名。

三、與分層建築物所有人大會會議相關的所有文件，例如會議錄、出席名單及代理文書，由管理機關負責保管，但分層建築物所有人大會另有決議者除外。

四、上款所指文件應由管理機關或分層建築物所有人大會為此目的而指定的人提供予第六款所指人士查閱。

五、分層建築物所有人大會的會議錄副本，應在會議舉行後的十日內，在樓宇入口的大堂，或如分層建築物由多幢樓宇組成，在每幢樓宇入口的大堂，又或在分層建築物所有人的共同通道中的某一地點張貼，為期至少十五日；如有部分分層建築物所有人只懂另一種正式語文，應儘可能附同相應的譯本。

六、在會議錄上經適當記錄的各項決議，對分層建築物所有人、對有關獨立單位擁有權利的第三人，以及對獨立單位的任何占有人或單純的持有人，均具有

約束力。

七、 涉及管理機關成員的選舉或罷免的分層建築物所有人大會的會議錄副本，應在會議舉行後十五日內寄存於房屋局。

第七章

財政制度及基金

第二十二條

（共同儲備基金之設立及開支）

一、 必須設立分層建築物的共同儲備基金，以承擔非預見性的開支，為避免共同部分的滅失、損毀或損壞所需的開支，以及進行共同部分的保存及修補工作而產生的必要開支。

二、 分層建築物所有人向共同儲備基金作出的供款金額，相當於用以支付第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第七條第二款（一）至（三）項規定的分層建築物的負擔的定期給付數額的十分之一，並在通過預算時確定，但所有人大會議決高於法定數額的供款金額者除外。

三、 共同儲備基金的供款金額須自所有人大會議決通過預算後的翌月作出。

四、 必須為共同儲備基金開立專門的銀行帳戶。

第八章

管理機關

第二十三條

（組成及報酬）

一、 管理機關可由一名或多名成員組成；屬多於一百個獨立單位的分層建築物，

須由至少三名成員組成。

二、 屬分層建築物所有人及第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第六條所指的用益權人及預約取得人，方可成為管理機關成員。

三、 如管理機關成員為法人，則該法人應指定一名自然人代表其擔任有關職務。

四、 管理機關成員不可委任他人代理執行其職務。

五、 管理機關成員的報酬按分層建築物所有人大會的決議的規定及條件支付。

第二十四條

（選舉及任期）

一、 管理機關成員由分層建築物所有人大會選出，但在下列任一情況下，任何分層建築物所有人均可按訴訟法規定向法院聲請委任管理機關成員：

（一）在為選舉管理機關成員而召集的分層建築物所有人大會會議中沒有選出有關成員；

（二）所有管理機關成員死亡、失蹤、長期無能力或被罷免，或不再屬分層建築物所有人，又或不再適用第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第六條所指的情況而未有召集分層建築物所有人大會會議進行新選舉。

二、 在選出管理機關成員的會議中，分層建築物所有人大會亦可選出有關候補成員。

三、 管理機關成員的任期不可超過三年，且須透過分層建築物所有人大會的另一決議方可續任，任何超過三年期限的任期均視作縮短為三年。

第二十五條

（職務）

一、 除由分層建築物所有人大會的決議、分層建築物的規章或法律賦予的職務外，管理機關的職務尚包括：

- (一) 召集分層建築物所有人大會會議；
- (二) 編製及提交上年度的帳目及本年度的預算；
- (三) 就已通過的預算收取各項收入及作出各項開支；
- (四) 要求每一分層建築物所有人支付應付的分層建築物的負擔，包括共同儲備基金的供款；
- (五) 為建築物之火險及其他風險投保及續保；
- (六) 將管理機關所收取的款項存放於分層建築物的銀行帳戶，且沒有銀行帳戶時，促使開立有關帳戶；
- (七) 確保共同儲備基金的設立，尤其沒有有關銀行帳戶時，於管理機關成員選出後三個月內促使開立有關帳戶；
- (八) 作出涉及共同部分的保全行為；
- (九) 在共同部分進行必要及緊急的修補行為；
- (十) 規範及監督共有物的使用及為共同利益而提供的服務；
- (十一) 執行分層建築物所有人大會的決議；
- (十二) 為收取拖欠的款項而提起司法訴訟；
- (十三) 公佈關於人身及財產安全的各項規則；
- (十四) 確保維持車位標界及車位本身識別；
- (十五) 確保分層建築物的規章及與分層建築物有關的各項法律規定的執行；
- (十六) 就召集分層建築物所有人大會的會議，向正當利害關係人提供召集書；
- (十七) 以適當方式公佈分層建築物的規章；
- (十八) 應任何分層建築物所有人的要求，讓其查閱有關分層建築物的文件資料；
- (十九) 提供有關分層建築物的文件資料副本，費用由申請人負擔；

(二十) 不斷更新分層建築物的檔案庫，該檔案庫須存有管理機關所接收的所有文件資料，包括所訂立的合同、共同開支的支付證明及所收款項的資料；

(二十一) 就管理機關組成的任何變更通知房屋局。

二、 在沒有在任管理機關成員的情況下，分層建築物所有人大會可在分層建築物所有人及第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第六條所指的用益權人及預約取得人當中指定一人或多人開立銀行帳戶、繳付費用或作出其他特定行為，但不影響該法律第四十九條（與商業企業主訂立的合同）規定的適用。

第二十六條

（義務）

一、 根據第 14/2021 號法律《都市建築法律制度》，管理機關對樓宇的共同部分負有保養及維修義務，為使建築物經常保持良好的使用條件，尤其是安全、衛生和整體美觀方面，當有需要時，應進行建築物保養及維修工程，且特別自發出使用准照之日起滿十年，及進行該等工程後應每隔五年亦應進行。

二、 根據第 15/2021 號法律《樓宇及場地防火安全的法律制度》，管理機關（或倘有之管理公司）對樓宇的共同部分負有維持防火安全條件的責任及義務，尤其包括：

（一）應確保透過合同方式聘用合資格商業企業主，以提供防火安全系統的檢查、保養和維修服務；

（二）製作上述法律第十七條所指的應急計劃，應急計劃須作為本規章的附件；

（三）接收上述法律第三十六條及第三十七條所指的通知。

三、 管理機關成員應謹慎及善意地執行職務，而其所作出的行為應符合分層建築物所有人的利益。

四、 除法律或分層建築物的規章規定的義務外，管理機關成員必須：

（一）創設條件使分層建築物所有人在有需要時能與其聯絡；

（二）平等及公平對待分層建築物所有人。

五、 如適用，管理機關成員終止職務時，應將下列文件交予在任或接替其職務的成員：

- (一) 其所管領的所有文件、設備及其他屬分層建築物的財產；
- (二) 分層建築物所有人或第三人對分層建築物的債務清單；
- (三) 服務提供者的資料及該服務提供者所持有的相關文件清單；
- (四) 涉及共同部分的保險合同的相關資料；
- (五) 截至職務終止日的帳目報告。

第九章

其他

第二十七條

(金錢處罰)

一、 過錯違反第 _____ 條〔請註明〕規定、分層建築物所有人大會之決議或管理機關之決定者，科處〔單選；如欲對不同的違章行為、違反分層建築物所有人大會之決議或管理機關之決定的行為定出不同的罰款金額，請將此款分拆成若干款並另行填選。〕

相等於有關單位半個月管理費的罰款。

相等於有關單位一個月管理費的罰款。

澳門幣 _____ 元〔請註明〕罰款。

澳門幣 _____ 至 _____ 元〔請註明〕罰款。

二、 對每一分層建築物所有人或其他受分層建築物的規章約束的人作出的處罰的數額，每年不得超過由有關獨立單位負擔之分層建築物之四個月的負擔；但在獲得票數至少占分層建築物總值三分之二的分層建築物所有人出席的所有人大會中議決通過另一不超過上述限額三倍的上限者除外。

- 三、分層建築物所有人大會具職權科金錢處罰，但大會可將該職權授予管理機關。
- 四、罰款撥入共同儲備基金。

第二十八條

（訴訟外解決爭議）

在分層建築物所涉及的關係中產生的衝突應優先透過訴訟外的方法解決，尤其透過調解及仲裁方法解決。

第二十九條

（補充規範）

除了一般規範外，《民法典》關於分層所有權的規定、第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》、九月九日第 25/96/M 號法律及其他適用於具體情況的法例的相關特殊規定被採用為本規章的補充法律。

第三十條

（開始生效）

- 一、本規章在經分層建築物所有人大會通過六十日後生效。
- 二、於本規章生效後作出或於生效後仍未結束之違章行為，方適用第二十八條之規定。

附章

綜合管理制度

第一節

一般規定

第三十一條

(準用)

上述的規定，經按綜合管理制度的特性作出配合，且按以下各條規定作出更改後，亦適用於綜合管理制度。

第三十二條

(分層建築物各機關)

一、在綜合管理制度下，設有以下機關：

(一) 就分層建築物的每一子部分，設有一個決議機關，稱為分層建築物子部分所有人大會，以及一個執行機關，稱為分層建築物子部分管理機關；

(二) 就分層建築物的整體，設有一個決議機關，稱為分層建築物所有人大會，以及一個執行機關，稱為分層建築物管理機關。

二、每一執行機關，應使用由可識別所屬分層建築物或分層建築物子部分的詞語及“管理機關”一詞所組成的名稱。

第三十三條

(管理費之繳交義務及方式)

一、分層建築物子部分的管理費，由分層建築物子部分所有人按獨立單位在分層建築物子部分總值中所占的百分比或千分比攤分。

二、如分層建築物整體的共同部分的管理由聯合管理機關負責，每一分層建築物所有人須就分層建築物整體的共同部分的管理費向其所屬的分層建築物子部分管理機關支付；但分層所有權的設定憑證、分層建築物的規章或分層建築物所有人大會決議另有規定者除外。

三、分層建築物整體的共同部分的管理費須在第十四條第一款所指之期限內與子部分的管理費一併繳交。

四、分層建築物整體的共同部分的管理費由子部分管理機關或倘有之有權代收管理費的管理公司收取，須將之交予分層建築物管理機關或倘有之有權代收管理費的管理公司，子部分管理機關或倘有之管理公司須代分層建築物管理機關發出收據。

第三十四條

（共同儲備基金之設立）

除須為分層建築物整體的共同部分設立共同儲備基金外，尚須為分層建築物的每一子部分的共同部分設立專屬的儲備基金，而每一儲備基金須有專門的銀行帳戶。

第二節

所有人大會

第三十五條

（大會）

一、分層建築物所有人可參與其獨立單位所屬的分層建築物子部分所有人大會會議及投票。

二、第十八條第一款至第五款的規定經配合以下兩款的規定後，適用於分層建築物所有人大會及其子部分所有人大會會議。

三、分層建築物所有人大會的第一次會議的議程應包括第十八條第二款（三）至（五）項規定的事宜，且如分層建築物管理機關未以聯合管理機關的方式運作，則該會議的議程亦應包括第十八條第二款（一）及（二）項規定的事宜。

四、在不影響第十八條第一款至第三款及第五款的規定下，如經分層建築物子部分管理機關或至少占該子部分總值十分之一的分層建築物所有人召集，亦須舉行分層建築物子部分所有人大會的會議。

五、第十八條第六款至第十一款及第十九條的規定適用於分層建築物所有人大會及分層建築物子部分所有人大會，但不影響以下兩款的規定。

六、 如分層建築物管理機關以聯合管理機關的方式運作，則分層建築物子部分管理機關在分層建築物所有人大會就通過上年度的帳目及通過本年度的預算，包括第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第七條第二款（一）至（四）項規定以定期方式支付的分層建築物負擔的數額的事宜作出的決議中，代理有關子部分的分層建築物所有人，直至有關分層建築物子部分所有人大會廢止該代理權為止。

七、 在上款規定的情況下，僅在分層建築物子部分所有人大會將廢止代理權一事通知聯合管理機關後，方可召集該分層建築物子部分的獨立單位的分層建築物所有人。

第三十六條

（投票及法定分額）

一、 每一分層建築物所有人擁有：

（一） 在分層建築物所有人大會上按分層建築物所有人的獨立單位在分層建築物總值中所占的百分比或千分比相應的票數；

（二） 在分層建築物子部分所有人大會上按分層建築物子部分所有人的獨立單位在分層建築物子部分總值中所占的百分比或千分比相應的票數。

二、 在上條第六款規定的情況下，每一分層建築物子部分的管理機關在分層建築物所有人大會上按其子部分在分層建築物整體中所占的百分比或千分比擁有相應的票數。

三、 第二十條第二款至第八款及第二十一條的規定適用於分層建築物所有人大會及分層建築物子部分所有人大會的決議；屬分層建築物子部分所有人大會者，多數票按有關子部分總值計算。

第三節

管理機關

第三十七條

（適用制度）

第二十三條至第二十六條規定的制度，適用於分層建築物子部分管理機關，且經作出必要配合後，亦適用於分層建築物管理機關，但不影響第三十八條及第三十九條規定的適用。

第三十八條

（聯合管理機關）

一、分層建築物管理機關由各子部分的管理機關組成的聯合管理機關的方式運作，但屬下列任一情況除外：

（一）分層建築物所有人大會選擇選出管理機關成員；

（二）因一個或多個分層建築物子部分未有由獲選的管理機關成員或沒有由法院委任的管理機關成員組成的管理機關運作而不能組成聯合管理機關；

（三）在聯合管理機關執行職務時無法運作，尤其因不具備法定份額進行議決。

二、聯合管理機關由人數相當於分層建築物子部分數目的成員組成，而分層建築物每一子部分的管理機關指定其中一位成員在聯合管理機關中執行職務。

三、聯合管理機關每一成員按有關子部分在分層建築物整體中所占的百分比或千分比，在聯合管理機關的決定中擁有相應的票數。

四、除分層建築物的規章另有規定外：

（一）由聯合管理機關成員選出其中一名成員為主席；

（二）表決時票數相同，主席所投的票具決定性；

（三）聯合管理機關經主席或過半數成員召集而舉行會議；

（四）聯合管理機關的決定僅在出席成員的票數總和超過分層建築物總值的半數時方可作出，且須經出席會議的成員所擁有的多數票通過。

五、 在聯合管理機關成員死亡、失蹤、長期無能力或被罷免，或不再屬分層建築物所有人，又或不再適用第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第六條的規定，則指定該名成員的分層建築物子部分管理機關應在六個月內指定另一名替代成員，該名替代成員於聯合管理機關的任期與其在所屬的分層建築物子部分管理機關的任期在同一日屆滿。

六、 在上款規定的情況下，聯合管理機關具備第四款（四）項所要求的法定份額時繼續運作，即使分層建築物子部分管理機關沒有指定替代成員亦然。

七、 如分層建築物子部分管理機關未有在六個月內指定替代成員，並因此不能達至第四款（四）項所要求的法定份額而使聯合管理機關無法運作，則於該期間屆滿後，聯合管理機關在任的成員應召集分層建築物所有人大會會議，以便選出管理機關成員。

八、 如未按上款規定召集分層建築物所有人大會的會議，任何分層建築物所有人均可召集會議或聲請法院命令任一負責人召集會議，又或聲請法院委任管理機關成員。

第三十九條

（管理機關的職務）

一、 分層建築物管理機關的職務包括：

（一）召集分層建築物所有人大會會議；

（二）執行涉及分層建築物整體的共同部分的第二十五條規定的職務；

（三）執行涉及分層建築物子部分共同部分的第二十五條規定的職務，直至該子部分所有人大會選出的管理機關成員按第五款的規定開始執行職務為止。

二、 分層建築物每一子部分的管理機關執行經作出必要配合後的第二十五條規定的職務，該等職務僅限於涉及有關子部分共同部分或供該子部分專用的共同部分的管理，但不影響以下數款規定的適用。

三、 如分層建築物子部分的管理機關代表屬該子部分的獨立單位的分層建築物所有人參與分層建築物所有人大會會議，則須將該大會上通過的決議及作為決議基礎的所有資料通知該等所有人，或將可供查閱有關決議及資料的地點通知該等

所有人。

四、分層建築物每一子部分的管理機關，可就分層建築物整體的共同部分，作出分層建築物管理機關未作出的必要及緊急的修補行為。

五、在分層建築物子部分管理機關選出成員之日，如該子部分的共同部分是由分層建築物管理機關負責管理，則有關分層建築物子部分管理機關成員僅在分層建築物管理機關任期屆滿後，方可開始執行職務。

第四節

共同部分之工程

第四十條

（共同部分之工程）

一、分層建築物整體的共同部分之工程應由分層建築物管理機關指示進行，而分層建築物子部分共同部分的保存工程則由所屬的子部分管理機關指示進行。

二、對於聯合管理機關未予作出之屬於分層建築物整體之共同部分之緊急保存行為，將由聯合管理機關各成員承擔不作為由此而生之一切的責任及法律後果，並得由分層建築物任一子部分之管理機關作出，只要該等緊急保存行為影響分層建築物整體之應予重視之利益。若然任一子部分之管理機關同樣不作為時，亦同樣承擔責任。

三、此外，分層建築物整體或子部分的共同部分所需進行之必要及急需之修補，如沒有聯合管理機關或子部分的管理機關、或該等機關因故不能視事或拒絕進行有關修補，可由任何分層建築物所有人主動進行必要及急需之修補工程，並可按照第 14/2017 號法律（分層建築物共同部分的管理法律制度）之相關規定事後向相關分層建築物所有人追收分攤費用。

四、如果出現上款後半部分所描述的情況，主動指示進行相關工程的子部分管理機關或分層建築物所有人應該根據具體情況，在自開始進行工程時計最多八天內，將此事實告知聯合管理機關或根據情況通知子部分管理機關，或告知其代任人，可親自前往告知或透過附收件回執的掛號信告知。若作出口頭通知，聯合管理機關或分層建築物子部分管理機關應在二十四小時內以書面方式確認該通知。

五、 如果根據本條的規定進行緊急保存行為或必要及急需之修補工程，並支付工程負擔和履行告知義務，進行工程的子部分管理機關或分層所有人可視乎工程屬整體分層建築物的共同部分還是子部分的部分，而從相應的共同儲備基金中償還有關工程開支，如基金無可動用的款項，則可要求其餘的分層建築物所有人按照第 14/2017 號法律（分層建築物共同部分的管理法律制度）第八條第一款（二）項的規定承擔工程費用，而工程的相關利益同時亦歸屬其餘的分層建築物所有人。

六、 至於歸屬一位分層建築物所有人所專用的共有物，只要該所有人按照分層建築物子部分或整個分層建築物的共有物處理方法，告知分層建築物子部分管理機關或聯合管理機關，該所有人即可進行簡單的修繕工程，費用由其自理，如因不作為而導致損害其他分層建築物所有人之利益，則責任由其承擔。