

分層建築物管理 企業主須知



如有查詢，請聯絡房屋局

地址：澳門氹仔湛江街66-68號湖畔大廈
1樓D

電話：2859 4875

傳真：2850 0371

電郵：info@ihm.gov.mo

網址：<http://www.ihm.gov.mo>

擔保制度

1. 分層建築物管理企業主須根據規定提供擔保；
2. 擔保金額由行政長官批示訂定；
3. 擔保得以現金存款、銀行擔保或保證保險的方式提供。

監察及處罰制度

- ◆ 未持有有效准照從事業務
- ◆ 准照中止或註銷後從事業務
- ◆ 讓不具備任職要件的人從事技術主管
- ◆ 其他違法行為

可科處澳門幣最低2千元至最高50萬元罰款，除科罰款外，尚可科處禁止從事全部或部分業務1個月至1年。倘不遵守有關義務、所科處的附加處罰或採取的保全措施，可構成普通違令罪。若屬累犯的情況，罰款額下限提高四分之一，罰款額上限則維持不變。

溫馨提示：

- ◎ 分層建築物管理企業主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者除外；
- ◎ 分層建築物管理企業主須為屬下的技術主管發出工作證，並須審查技術主管是否具備任職要件；
- ◎ 工作證應載有技術主管的姓名、所屬的分層建築物管理企業主的名稱及准照編號，以及附有持證人的照片。





第12/2017號法律《分層建築物管理商業業務法》於2018年8月22日生效。凡於澳門從事分層建築物管理商業業務必須持有有效的分層建築物管理商業業務准照。

分層建築物管理企業主須遵守之義務：

- 根據《分層建築物管理商業業務法》第42條規定，如分層建築物管理企業主在《分層建築物管理商業業務法》生效之日（2018年8月22日）前已管理的大廈，而其所管理的分層建築物尚未依法召集所有人大會的首次會議，應自本法律生效之日起3年內，依法召集所有人大會的首次會議。另外，根據《分層建築物管理商業業務法》第19條第1款(1)項的規定，分層建築物管理企業主在本法律生效之日（2018年8月22日）後才開始管理的大廈，只要出現第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第23條所規定之任一情況，分層建築物管理企業主均須依法召集分層建築物所有人大會的首次會議。
- **更新**分層建築物管理商業業務的**檔案**並至少**保存5年**；



- **按照合同約定**為大廈共同部分繳交水電費，投保火險和續保，為消防設備及電梯與專門企業訂立合同，並須預備及提交帳目、編製年度收支預算，提交其建議進行的工作說明報告，及預算執行計劃；
- **倘沒有合同約定**，亦須編製年度收支預算，提交上年度有關管理之報告及帳目並張貼於分層建築物入口的大堂；
- **終止合同**，須提前以書面方式通知他方和房屋局，並在大廈入口大堂張貼通告，且自作出通知之日起最多6個月內，或該期間內直至有接管者為止提供約定的管理服務；
- **終止管理服務**，須提前在大廈入口大堂張貼通告通知業主，並以書面方式通知房屋局，且自作出通知之日起至少6個月內，或該期間內直至有接管者為止繼續提供管理服務；
- 倘**撤出所管理的分層建築物**，並自終止之日起**30日內**將管理服務及其所保管關於大廈的相關文件交予分層建築物所有人大會、管理機關或其代表；
- 履行相關義務時，確保有**技術主管**的**指導**及意見。

分層建築物管理企業主須於30日內就下列事宜通知房屋局：

- 所涉及的破產或無償還能力訴訟程序；
- 終止其業務；
- 發給或續發准照的要件變更；
- 商業名稱及住所變更，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；
- 為發出准照目的之技術主管的任職要件變更。

倘有下列情況必須向房屋局提供相關資料：

1. 就涉及不遵守本法律或補充法規以及從事業務要件的訴訟程序，須自使訴訟程序終結的判決或裁判轉為確定之日起30日內，將該判決或裁判的副本送交房屋局；
2. 提供與履行本法律及補充法規所規定的義務有關一切資料；
3. 在房屋局行使監察權時允許其進入與業務有關的設施及分層建築物共同部分並作出必要配合，以及提供有關公共設施的使用、公眾安全、公共衛生、財務活動等方面的重要文件、資料。

技術主管

分層建築物管理商業業務准照獲發和續發要件中，必須至少有1名符合法律規定的技術主管。技術主管在從事有關職務期間，同時須符合下列任職要件：

1. 具行為能力；
2. 至少具高中學歷；^{註1}
3. 修讀由勞工事務局開辦的物業管理專業技術人員培訓課程且成績及格；^{註2}
4. 具備適當資格；
5. 未被宣告無償還能力。

註1：在2015年8月21日至2021年8月20日，已實際從事類似技術主管職務累計滿3年，並修讀了由勞工事務局開辦的物業管理專業技術人員培訓課程且成績及格者，可自本法律生效之日起3年內（即2021年8月21日前）提出申請豁免“至少具高中學歷”的任職要件。上述申請須由分層建築物管理商業業務准照或臨時准照的申請人或持有人提出。

註2：具高等教育文憑、學士或以上學歷如在有關文憑或學位課程中所修讀的科目成績及格，且該科目與勞工事務局開辦的物業管理專業技術人員培訓課程中相關科目的性質相同，則實際負責教學的機構可豁免其修讀該培訓課程或科目。