

現時房屋局除具有公共房屋規劃、分配及管理的職能外，亦增加了協助及支援樓宇共同部分管理的職能，以協助跟進各類涉及樓宇的管理、維修及保養等事宜，有關重組架構之行政法規已於去年一月頒佈。

重組後新增了樓宇管理協調工作及強化樓宇管理方面的研究職能，各部門的工作概述如下：

公共房屋事務廳：下設房屋分配處及房屋監管處，主要負責規劃房屋政策制度必要的活動計劃；執行有關社會房屋及經濟房屋的分配工作，以及跟進按房屋發展合同制度批出土地的行政程序。

樓宇管理事務廳：下設樓宇組織支援處、樓宇管理支援處及技術支援處，具體工作為落實有利樓宇管理的措施及計劃；統籌有關樓宇管理的活動，以及協助分層建築物管理機關的成立及運作。

研究、資訊及支援廳：下設研究及資訊處、支援處，主要負責研究澳門特區的住屋情況；研究並提出在既定房屋政策方面應達至的目標，以及研究與建議有利樓宇管理的措施及計劃。

法律事務處：輔助房屋局處理所有涉及法律事務的活動，尤其關於樓宇管理的事務。

宣傳及推廣處：主要負責宣傳、推廣樓宇管理及設備保養的知識，加深分層建築物所有人對其權利及義務的了解等工作。

本局人員與各出席管委合照

為加強與經濟房屋管理委員會之間的溝通與聯繫，3月2日晚舉辦了“管委齊建樂安居”之經驗交流活動，地點在祐漢黃金閣海鮮酒家舉行。

是次活動內容主要以加強管委會及小業主對樓宇管理之認識及參與，期能有助解決樓宇管理上之問題，及向小業主推廣做好樓宇管理之訊息。

當晚向出席之管委代表

派發了問卷，收集管委會對樓宇管理問題之意見，包括管委會之日常運作及所希望獲培訓的項目，同時，亦就樓宇維修無息貸款計劃作簡介。譚光民副局長及樓宇管理事務廳郭惠嫻廳長分別向各管委會代表致送了紀念品。

是次活動共有36個經濟房屋之管理委員會代表出席，而澳門街坊會聯合總會大廈管理資源中心，及澳門工會聯合總會之代表亦出席了交流活動，共同分享管理樓宇之心得。



管委會代表會上共同交流

## 物業管理專業技術人員課程

為配合計劃日後推出之“分層建築物管理業務的法律制度”，房屋局與勞工事務局合辦了「物業管理專業技術人員課程」，以提昇行業人員之專業技術，為有關制度的實施作人力資源培訓。課程於去年9月29日在勞工事務局職業培訓廳舉行開學禮，並於10月13日開始正式上課。

「物業管理專業技術人員課程」由香港職業訓練局香港專業教育學院摩理臣山分校、澳門物業管理業商會及英國特許房屋經理學會(亞太分會)協辦。

課程對象以現職物業管理業主管人員為主，報讀者須具備一定的行業資歷，所以大部份的學員均為物業管理公司的高級經理，從事物業管理業已有多年的經驗。

整個課程包括六個單元：物業管理運作、樓宇設施及維修保養、物業法例的實施、管理技巧/人力資源管理、財務與風險管理及顧客服務和品質管理等，共310小時，成功完成課程，除由主辦機構頒發證書外，亦可獲香港職業訓練局頒發專業文憑證書。

為使更多現存物業管理公司能及早培訓專業技術人員，在今年4月中開辦第二期物業管理專業技術人員課程。

## 房屋管理專業培訓課程

於3月23日與香港大學專業進修學院、香港房屋協會、英國特許房屋經理學會亞太分會合辦「房屋管理專業培訓課程」，而參與此課程的本局人員共70人。

開辦上述課程，為充實員工的實務能力及關顧員工的工作及心理需要。

此課程為期四天，內容包括邁向卓越服務、駕御情緒壓力、掌握調解技巧，並有房屋管理的溝通技巧、投訴處理、協調及游說技巧、衝突處理等專題工作坊。



香港大學之導師於課堂講解

## 參與健康大廈講座之工作

除開展有關樓宇管理之工作外，亦透過跨部門協助推廣做好樓宇之管理。去年9月參與了健康城市委員會社區環境專責工作組與13個政府部門、民間機構組織合辦之「健康大廈計劃」，鼓勵全澳大廈住戶、管理公司及民間社團合辦改善大廈的衛生及居住環境。於同年9月本局曾派員出席為參與計劃之大廈之小業主舉辦有關樓宇管理機關的組成與職能之講座，分別就相關法例、成立管理機關的前提條件、召開分層所有人大會第一次會議程序以及管理機關的職能等主題作介紹。講座主題是「管理機關的組成與職能」，參加人數超過200人，活動旨在協助參與計劃的大廈改善或解決問題，從而促進居民對健康大廈的計劃，提昇社區生活質素。

而首場講座已於9月29日在幸運閣商場一樓民政總署禮堂舉行，是次講座本局並派發了有關樓宇管理之單張等宣傳品。



本局人員講解樓宇管理

## 省港澳三地物業管理研討會

為加強本澳物業管理業者與鄰近地區之交流，去年重組後於9月25日首次舉辦以物業管理為題之“省港澳三地物業管理研討會”，會議由法務局協辦。

研討會有來自國內、香港及澳門三地的政府官員、專家學者及物業管理業者，共同就物業管理的現狀，存在問題及未來發展等進行交流，以促進物業管理行業的專業化，及提昇市民居住樓宇的素質，達至共同創造和諧社會的目的。

是次研討會共有兩百名代表出席，包括國家建設部住宅與房地產業司物業管理處王玉平處長、廣東省建設廳住宅與房地產業處杜挺處長、深圳物業管理研究所陳藹貧所長以及清華大學季如進教授；澳門大學法學院唐曉晴副教授、房屋局法律事務處人員陳轅、法務局高級技術員邱顯哲、澳門物業管理業商會何通銘常務副會長以及澳門物業管理業商會劉雅煌副會長；同時，邀請了香港大學城市規劃及環境管理研究中心副教授趙麗霞博士，他們先後在研討會上發表專題論文：「關於如何完善多層大廈管理的若干法律與非法律思考」、「澳門法律制度中大廈管理委員會(管理機關)法律性質之探討」、「分層所有權制度若干問題探析」、「建立並完善政策措施促進物業管理規範發展」、「澳門物業管理行業的現實狀況」、「廣東省物業管理的現狀和政策方向」、「物業管理專業化的重要元素」、「中國內地物業管理存在的主要問題及分析」、「澳門物業管理未來發展探討」及「中國物業管理市場報告」。



與會之省港澳代表與局長合照

## 2005年經屋競投名單公佈實況



參加競投人士查閱確定名單排位

最近一期經屋競投確定名單已於2006年12月13日公佈，是次收回的申請表是歷來最多的一次，索取申請表高達52,217份，收回的申請表共21,565份，這些申請競投人士必須符合經屋相關法例的規定。在臨時名單公佈後，共收到1,640份對除名名單提起的聲明異議，經分析後，其中60份被接納及重新排序。另外，亦收到5,633份補交文件，被接納的報名表為7,865份，因欠缺而未補足所需文件及不合資格而被除名的有13,700份。

為方便已競投人士查閱名單，本局提供多渠道方式供選擇，包括在青洲沙梨頭北巷102號本局張貼名單，在澳門街坊會聯合總會及澳門

工會聯合總會提供名單供查閱。同時憑競投報名表的存根號碼，還可透過本局音頻電話熱線28356288，或瀏覽房屋局網頁www.ihm.gov.mo查詢確定名單。

是次經屋競投人數眾多，面對龐大的個案處理、補交文件及審批程序，需較長的時間來處理。為了配合今次名單之公佈，除加強人手調配外，亦採取了相應措施。如在本局停車場加設臨時諮詢點，並配合10台手提電腦即時解答市民的查詢；及以不同色票作分流以區別被除名個案、欠交文件、補交文件、異議或查詢個案之諮詢，此外，因應查詢的市民較多而採取中午不休息來為市民服務。



增設臨時諮詢點為居民查詢資料

## 樓宇管理工作

在樓宇組織的支援方面，2006年全年共跟進處理之私人樓宇個案181宗，涉及82幢私人樓宇之管理事務。主要包括為協助分層建築物所有人成立管理機關及運作，提供指引、資訊及參考資料，並提供設施、輔助器具等硬件上之協助，此外，亦與政府相關法務部門合作，免費提供分層建築物所有人名冊作召開分層所有人大會之用。

亦促成經濟房屋管理委員會的成立及重組，及處理了31個經濟房屋管理委員會召開首季度平常大會之工作。

為向分層建築物管理機關提供運作的資料，亦製作了多款不同主題之宣傳單張，傳達有關分層所有人大會第一次會議、分層所有人的權利與義務、樓宇管理相關指引等資訊；並透過不同類型之工作、如舉辦「樓宇管理推廣日—齊來做好樓宇管理」之大型戶外推廣活動、跨部門協作的參與「健康大廈計劃」工作組的工作，以及與澳門街坊會聯合總會大廈管理資源中心合辦有關樓宇管理講解會等，以廣泛宣傳樓宇管理的訊息。

另外，為協助調解樓宇管理的糾紛，以中立的角色提供有利的問題解決分析及意見，務求爭議雙方能理性地共同磋商以達致和解。在2006年，處理了經濟房屋的管理查詢、糾紛等共478宗。私人樓宇方面，查詢及協調管理糾紛共135宗。

此外，為向市民提供更多樓宇保養及維修實用知識，已製作了小冊子「樓宇維修保養小知識」，主要涉及室內天花、外牆、窗戶、天台及平台之滲漏、樓宇外牆剝落、鋁窗保養等常見樓宇問題的成因及維修方法，務求將樓宇維修保養知識普及化，藉以協助樓宇分層所有人或管理委員會與維修人員溝通。

同時，為協助小業主之維修樓宇，推行樓宇維修無息貸款計劃，以及推動行業之專業化和規範化之法例草案，稍後再進一步諮詢。



本局人員向小業主進行樓宇管理講解

## 社屋承租戶之義務及民防講座

為加強長者社屋租戶認識承租人的義務及加深其在颱風季節期間對防風措施的認識，在去年9月舉辦了「長者社會房屋承租人義務及民防講座」，對象為居住於羅必信夫人大廈、嘉翠麗大廈A座、B座及C座的長者。是次講座並由澳門工會聯合總會、澳門街坊會聯合總會及澳門明愛協辦，共有300多位長者參與。



本局人員指導長者進行窗戶之防風措施

講座為長者講解了有關社會房屋租戶應盡之義務，及指導長者在颱風季節時如何做好及加強屋內的防風措施，以避免意外的發生。

內容包括社屋租戶須知，如不得改動社屋單位外牆及破壞樓宇公共設施；使用共同部份時不應弄髒或毀壞設施或設備；在階梯及通道不應放置阻塞或妨礙通行之物件及堆積物品等。此外，在民防工作方面，指導住戶對屋內的門窗作一般性檢查，確保其良好運作，以及颱風來襲時在玻璃窗上貼上膠紙以防玻璃破爛傷人。

會上長者們的熱烈參與，及在場內積極發問，而講者亦充分解答了長者的各樣問題，加深對他們社屋租戶對其義務及基本防風知識的認識，而會後致送小禮品予各與會者。