

## 樓宇管理推廣日



開幕儀式由局長與主禮嘉賓主持

為宣傳及推廣樓宇管理之訊息，於去年10月28日在友誼廣場舉辦了“樓宇管理推廣日—齊來做好樓宇管理”活動，是次活動由澳門街坊會聯合總會協辦。鄭國明局長、街坊會聯合總會姚鴻明理事長、民政總署管理委員會譚偉文副主席及衛生局代表余斌主持了活動之開幕式。而澳門物業管理業商會劉藝良會長、澳門房地產聯合商會吳在權常務副會長、澳門物業管理專業人員協會周爵會長及澳門工程師學會梁文耀會長等嘉賓出席了活動。

局長在致開幕詞時表示樓宇亦是居民的重要財產，居民也應重視樓宇的管理及維修等工作，故此，透過是次活動可向廣大居民傳達有關樓宇管理的訊息及加深居民之認識，並期望居民藉着對樓宇管理的認識，知而後行，達致管理好自己居住之樓宇。

他指出重組後

在樓宇管理上會致力協助居民，提供有關樓宇管理上之資訊、意見及支援，另外，亦會提供樓宇保養及維修的技術資訊及協調有關樓宇管理之糾紛問題。但是，要做好樓宇管理工作最重要的仍是全體居民的積極參與，共同達致和諧樂安居。

活動吸引了眾多的市民踴躍參與，內容包括有樓宇管理為主題之話劇、問答遊戲、抽獎及攤位遊戲等。透過各項以做好樓宇管理為題之遊戲讓市民認識相關訊息。此外，場內並設有介紹樓宇管理資訊的展板及有關各類介紹樓宇管理之單張供索取，達到鼓勵廣大居民齊來做好樓宇管理的目標。



居民透過遊戲認識樓宇管理知識

## 優質物業管理服務認證計劃

為推動本澳物業管理服務業走向專業化及提高行業水平，於去年11月28日見證了物業管理業商會與香港品質保證局所簽訂優質物業管理服務認證計劃合作協議，儀式在本局會議室舉行。

本局局長、澳門物業管理業商會劉藝良會長以及香港品質保證局總裁林寶興博士分別致辭。局長致辭時表示，「優質物業管理服務認證計劃」之產生目的為推動澳門現時物業管理公司能夠採用並實行目前先進國家和地區之優質管理方法，通過有關認證計劃所開展的培訓以提高有關管理人員的服務水平以及服務態度。

計劃之首階段有五間物業管理公司參與，包括澳門物業管理服務有限公司、福益物業管理有限公司、福溢物業管理有限公司、南澳物業管理有限公司以及中匯管理保安有限公司。

成功通過該計劃認證之公司將可獲得由香港品質保證局發出之“優質物業管理服務認證書”。此項協議簽訂，藉以吸取先進地區之經驗為澳門物業管理行業注入新能量，並透過專業及有效的方法以提昇有關物業管理服務之質素，計劃之開展亦意味着對此行業之全面服務邁向更高之要求。



見證物業管理業者簽署合作協議

## 國際住房及規劃聯盟春季國際會議



局長在會議上致詞

本局與國際住房及規劃聯盟International Federation for Housing and Planning (IFHP) 共同舉辦的2006年國際住房及規劃聯盟春季國際會議於5月28日至31日一連四天在澳門世界貿易中心及澳門文化中心舉行。有數十名來自不同國家和地區的專家學者演講，會議的內容還包括全體大會工作坊及城市考察等。是次國際會議，吸引了本澳及外地共百多人參與。

會議出席嘉賓眾多，內地嘉賓有國家建設部住宅與房地產業司沈建忠司長、廣東省建設廳勞應勳廳

長，國際住房及規劃聯盟方面有主席Francese Xavier Ventura i Texidor，本澳方面有中央人民政府駐澳門特別行政區聯絡辦公室何衛副主任、外交部駐澳副特派員黃松甫以及本局鄭國明局長等。

來自世界各地的高級政府官員、規劃住房管理人員、專家、學者及教授等出席了大會，共同研討和交流。會議主題是“城市住所的新思路、製造更多的資源”是次春季會議是一個信息與觀點共享的世界性會議，期進一步提高住房與規劃領域的專業水平，推動21世紀的城市發展。



講者就會議主題共同探討

## 面向學校推廣樓宇管理

為了加強學生對樓宇管理的認識，得到多間學校的認同在其校擺放宣傳展板，目的為向學生推廣有關樓宇管理之資訊，首階段於去年以4間中學學校作起點，包括培正中學、濠江中學、粵華中學及慈幼中學，共向8,000多名學生進行了宣傳及推廣。

展板之內容包括「分層建築物所有人大會」、「召開分層建築物所有人大會第一次會議之步驟」、「分層建築物所有人之權利與義務」、「房屋局與樓宇管理事務」、「常見的樓宇損壞問題」、「樓宇共同部分的保養及維修關注事項」及「使用升降機注意事項」。

是次面向學生之推廣工作，得到有關學校之大力協助，加強了學生認識樓宇管理之訊息，而今年4月亦先後在聖若瑟教區中學第五校及聖公會（澳門）蔡高中學學校等進行展板宣傳。



聖若瑟教區中學第五校

聖公會（澳門）蔡高中學學校

## 樓宇維修無息貸款計劃

為鼓勵及協助籌措維修資金有困難之分層建築物所有人(小業主)，〈樓宇維修基金〉行政法規已於2月5日公佈，基金之宗旨是對有助澳門特別行政區私人樓宇安全及環境衛生的保養及維修提供資助。

〈樓宇維修基金〉行政法規頒佈30日後生效，隨後於4月公佈〈樓宇維修無息貸款計劃〉，以貸出款項協助樓宇之小業主進行維修。

鄭國明局長，樓宇管理事務廳郭惠嫻廳長及法律事務處胡麗逢代處長於2月16日在本局會議室召開記者會介紹樓宇維修基金及貸款計劃之情況。

〈樓宇維修無息貸款計劃〉是為分層所有權制度樓宇的分層建築物所有人提供無息償還貸款，以支付因進行樓宇共同部分的保養或維修工程而按其單位的價值比例所攤分的費用。

無息貸款計劃將以每單位可批准上限5萬元的貸款，如果工程攤分的費用少於5萬，就只批給該項工程按單位價值比例應分攤的金額。

申請需要符合以下的條件：

1.樓宇需要有分層所有權，樓齡10年或以上，在物業登記局登記為居住或商住用途。

2.貸款範圍亦有規定，可申請貸款的工程包括保養維修樓宇共同部分的結構、外牆飾面、消防、電力、升降機、供排水系統等共同設施，可貸款的範圍尚包括拆除違例僭建及保養維修斜坡或擋土牆。

3.申請人需要是申請貸款的獨立單位的小業主，而且是要持有效澳門身份證明文件的居民或者是在澳門特別行政區依法設立的法人。

4.在獲得分層所有人大會同意進行有關工程的決議及取得主管部門發出的工程准照後，申請人須填妥專用的申請表並遞交予房屋局作出申請。并附同分層所有人大會同意進行該工程的會議紀錄副本；工務部門發出的工程准照或工程通知副本；載有工程報價、說明及支付計劃的工程預算副本；按照單位價值比例攤分的費用明細表副本；申請人的居民身份證副本或法人登記證明、該法人的設立文件及法人代表的身份證明文件副本及有效的物業登記證明（查屋紙）。申請人尚需注意要在申請表內簽署一份還款承諾聲明書，並需公證認定。

在例外情況下，主管實體根據法例可對接獲殘危或危及公共安全須進行維修或改善工程命令的建築物所有人貸款，并可免除所需的要件及貸款額上限。

申請卷宗按照收件的登記編號依次排序及處理，貸款的批給由樓宇維修基金行政管理委員會作出決定，自申請人交齊卷宗資料之日起計45日內，將以書面通知申請人審批結果。對獲批的申請，貸款將分兩期發放，第一期先發放百分之三十，待工程竣工後，發放第二期即百分之七十。受惠人須自獲發全數貸款後30日內，向房屋局遞交已繳付工程費用的證明文件。

受惠人亦須自獲發全數貸款之日起5年內償還貸款，並以每月分期支付的形式償還，首期還款將於獲發全數貸款之日起滿1個月時償還，不還款的個案將交由財政局稅務執行處強制徵收。

如發現作虛假聲明、提供虛假資料或利用不法手段取得貸款，除需要償還所欠的貸款，且兩年內不得重新申請貸款外，尚需承擔民事或刑事責任。

根據有關貸款計劃的規定，貸款申請人須為有關單位的小業主(業權人)，由其提出申請，經獲批後，發放的對象為該申請人，償還貸款亦由申請人負責。有需要的小業主可個別遞交貸款申請，或將已填妥的申請表及有關的組成文件交由管理委員會以統籌的形式遞交。

有管理委員會之樓宇可召開大會通過工程預算，倘若沒有管理委員會的仍可申請無息貸款，但有關工程須根據法例的規定獲得一定比例的小業主同意，及按分層建築物各小業主的單位所具的價值比例攤分有關的工程費用。

有需要的小業主須根據“樓宇維修無息貸款計劃規章”所指的組成文件，連同已填妥的申請表向房屋局遞交申請貸款。若需要了解申請程序或如何制定相關文件，可透過電話或親臨房屋局查詢，以便作出更詳細的解釋說明。



局長主持樓宇維修基金及無息貸款計劃記者會