



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
社區服務諮詢委員會
Conselho Consultivo de Serviços Comunitários

中區社區服務諮詢委員會平常會議

議程前發言

歐陽廣球

2023年4月12日

加強業主管理機關培訓，提升其大廈自理的能力

本澳約有 6,000 多幢樓宇，至今在房屋局已寄存會議記錄有效的管理機關約有 800 多個，大部份管理機關在籌組過程未接受專業的培訓，管理水平參差不齊，面對諸多樓管問題難以有效解決。

根據法律的規定，管理機關的職務包括：召開分層建築物所有人大會，預備及提交賬目，編寫年度收支預算，為大廈投保、維修工種召標、簽訂服務合同及繳付各項開支，執行大會議決，在面對行政當局時代理全體業主，亦是行政處罰的第一責任人，實務工作中很多管委反映屬兼職義務擔任，近年房屋局對私樓的樓宇糾紛，很少介入協調。現今物業管理專業化，大部份管委外行管理內行，涉及到具法律性的樓宇糾紛更摸不著頭腦，未能維護大廈的公平權益。此外，大廈事務屬集體議事眾口難調，對未具專業培訓的管委確是一個難題，也是管理機關相對本澳樓宇數量佔比極低的原因之一。

為更好提升大廈的自理，有關當局可透過各種形式加強對業主宣傳推廣樓管法律知識，增加其對自身物業履行的責任。與此同時，管理機關應積極主動參加培訓學習，提升樓管水平。政府亦應完善相關培訓課程內容以滿足管理機關的實務需要，鼓勵和支持業主管理機關培訓和學習提供相關補貼，幫助管理機關提高管理水平，進一步促進大廈自理能力，完善大廈共同部份的管理工作。