

## 口頭質詢

安居樂業是居民的基本期望，居住環境的好壞，對居民有切身的影響。近年來，大廈管理糾紛不斷湧現，相關問題和矛盾更因法律滯後、司法訴訟程序冗長，以及缺乏具公權力部門的支援而加劇，部分屋邨因管理權紛爭而導致無人管理、秩序混亂、衛生環境惡劣，有大廈因欠繳公共電費而面臨“割電”的危機，更有出現“一廈雙管”的情況，使小業主無所適從，若情況惡化下去，勢將破壞社會的和諧安定。

本澳的物業管理，由發展商負責於入伙時委託管理公司承擔管理工作，後期因缺乏監管，部分公司的管理質素每況愈下，致使不少大廈小業主依照《民法典》的相關規定，成立管理委員會，並收回大廈的物業管理權，改用新的管理公司或自行管理。

由於小業主對相關法律的認知不足，加上現行法律規範中存在的漏洞或執行上的困難，在分層所有人大會的召開、管理委員會的選舉程序、新管理公司的招標評審和委任、以至新舊管理公司的更替上，衍生諸多問題，出現不少紛爭，甚至使大廈管理陷入癱瘓狀態，給相關的居民帶來極大的困擾。

為回應居民的訴求，政府承諾設立專責部門處理大廈的管理問題，有關準備工作即將完成，房屋局短期內可以協調角色介入私人大廈管理事務；但大廈管理問題千絲萬縷，單單成立專責的部門並不足夠，因為，沒有仲裁權的房屋局未必能調解涉及利益的紛爭，若最終需進入司法訴訟程序時，漫長的程序將會使問題更加白熱化。可見，解決相關問題需要全盤考慮，當中，盡快完善或重新修訂一套新的大廈管理法律法規，以填補缺失、配合社會發展需求實有必要。

為此，本人向當局提出以下質詢：

- 1 政府將成立新的專責部門處理私人大廈的管理事務，請問該部門有何具體的工作計劃？將怎樣處理已經出現的紛爭，尤其是“一廈雙管”的問題？
  
- 2 對於私人樓宇管理方面，當局會於何時制訂及完善相關的法律制度？會否給予責任部門適當權力處理紛爭以及對物業管理公司進行監管？
  
- 3 如何就小業主的權利、義務和成立管理委員會工作進行普及宣傳？

澳門特別行政區立法議員

---

關翠杏  
2006年1月18日