



第12/2017號法律
Lei n.º 12/2017

分層建築物管理
商業業務法

Lei da Actividade Comercial de
Administração de Condomínios

澳門特別行政區立法會
Assembleia Legislativa da
Região Administrativa Especial de Macau

第12/2017號法律
Lei n.º 12/2017

分層建築物管理
商業業務法

Lei da Actividade Comercial de
Administração de Condomínios

在此刊載的資料僅供參考，如有差異，
以特區公報公佈的正式文本為準。

Os dados aqui publicados servem somente de
referência e, em caso de discrepância, prevalece
a versão oficial publicada no Boletim Oficial.

澳門特別行政區

第 12/2017 號法律

分層建築物管理商業業務法

立法會根據《澳門特別行政區基本法》第七十一條
(一)項，制定本法律。

第一章

一般規定

第一條

標的

本法律訂定在澳門特別行政區准入和從事分層建築物管理商業業務的規範。

第二條

定義

為適用本法律及補充法規的規定，下列用語的含義為：

(一) “分層建築物管理商業業務”：是指分層建築物

管理企業主以營利為目的及以有償方式從事的分層建築物共同部分管理業務；

(二)“分層建築物管理企業主”：是指具備有效的相關准照而從事上項所指業務的自然人商業企業主或公司；

(三)“技術主管”：是指具備本法律規定的任職要件，負責對分層建築物管理商業業務提供技術指導的自然人。

第二章

分層建築物管理商業業務准照

第一節

准照的發給、中止和註銷

第三條

准照

一、從事分層建築物管理商業業務須經房屋局發給准照。

二、分層建築物管理商業業務准照有效期為三年，可按相同期間續期。

三、分層建築物管理商業業務准照不得移轉。

四、如轉讓商業企業或將其租賃他人，擬繼續經營分層建築物管理商業業務的企業主須持有有效的准照。

第四條

發給和續發准照的要件

一、須同時符合下列要件，方獲發和續發自然人商業企業主分層建築物管理商業業務准照：

(一) 至少有一名具備本法律規定任職要件的技術主管；

(二) 具備適當資格；

(三) 未被宣告無償還能力；

(四) 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務；

(五) 已按本法律的規定提供擔保。

二、須同時符合下列要件，方獲發和續發公司分層建築物管理商業業務准照：

(一) 住所設於澳門特別行政區；

(二) 公司所營事業包括從事分層建築物管理商業業務；

(三) 公司資本不少於本法律所定的金額；

(四) 至少有一名具備本法律規定任職要件的技術主管；

(五) 公司及其行政管理機關成員、董事或經理具備適當資格；

(六) 未被宣告破產；

(七) 公司機關據位人未被宣告無償還能力，又或該公司的行政管理機關成員、董事或經理未曾為導致宣告破產的行為而負責；

(八) 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務；

(九) 已按本法律的規定提供擔保。

三、在准照有效期內，自然人商業企業主或公司亦須符合第一款或第二款規定的發給和續發准照的要件。

四、為適用第一款(三)項，以及第二款(六)及(七)項的規定，即使利害關係人曾被宣告破產或無償還能力，如其已獲恢復權利，無須考慮有關宣告。

第五條

適當資格

一、為適用上條第一款(二)項及第二款(五)項的規定，如利害關係人無出現下列任一情況，視為具適當資格：

(一) 依法禁止從事商業業務；

(二) 在破產或無償還能力訴訟程序中被宣告禁止從事商業業務，但僅以有關禁止尚未終止且尚未宣告恢復權利者為限；

(三) 曾被確定裁判判處三年以上徒刑，但依法已獲恢復權利者除外；

(四) 因違反第十九條第一款(八)項規定的義務而曾被科罰款，又或曾屬因違反該項規定而被科罰款的分層建築物管理企業主的行政管理機關成員、董事或經理；

(五) 根據第二十七條的規定，曾被科處禁止從事業務的附加處罰，又或屬科處有關附加處罰的分層建築物管理企業主的行政管理機關成員、董事或經理，且正處於禁止期間。

二、為適用上款(四)項的規定，如已完全履行因最近一次處罰而產生的義務，且履行義務與提出申請期間相隔超過兩年，無須考慮有關行政違法行為。

第六條

公司資本

為適用第四條第二款(三)項的規定，公司資本金額不得少於澳門幣二十五萬元。

第七條

中止准照

一、在下列情況下，中止分層建築物管理商業業務准照：

(一) 准照持有人提出申請；

(二) 准照持有人不再符合第四條第一款(一)、(四)或(五)項，或第二款(一)至(四)、(八)或(九)項規定的發給和續發准照的任一要件，且未能於第三款規定的補正期內作出補正；

(三) 對准照持有人科處第二十七條規定為期一至九個月禁止從事全部分層建築物管理商業業務的附加處罰；

(四) 對准照持有人採取第二十八條第一款(一)項規定的防範性中止全部業務的保全措施。

二、應准照持有人按上款（一）項的規定申請中止准照，在其准照有效期內有關中止期不得連續或間斷超過十二個月。

三、屬第一款（二）項規定的情況，須通知准照持有人有關原因以及補正的方式及期間，而補正期間不得超過一個月；屬因不符合至少有一名具備本法律規定任職要件的技術主管的要件而被中止准照的情況，則有關的補正期間不得超過兩個月。

第八條

取消中止

在下列情況下，應分層建築物管理商業業務准照持有人的申請，可取消中止准照：

（一）屬上條第一款（一）項規定的情況，在中止期屆滿後，准照持有人擬再從事業務；

（二）屬上條第一款（二）項規定的情況，導致中止的不當情事已補正；

（三）屬上條第一款（三）或（四）項規定的情況，禁止期屆滿。

第九條

註銷准照

在下列情況下，註銷分層建築物管理商業業務准照：

- (一) 准照持有人提出申請；
- (二) 准照持有人不再符合第四條第一款(二)或(三)項，或第二款(五)至(七)項規定的發給和續發准照的任一要件；
- (三) 准照中止期間屆滿且未取消中止；
- (四) 准照持有人死亡或消滅；
- (五) 藉提供虛假聲明、虛假資料或其他不法途徑而獲發准照；
- (六) 對准照持有人科處第二十七條規定為期十個月至一年禁止從事全部分層建築物管理商業業務的附加處罰。

第十條

中止和註銷准照的效果

一、如分層建築物管理商業業務准照中止，則准照持有人不得在中止期內從事有關業務。

二、如分層建築物管理商業業務准照註銷，則准照持有人須立即終止從事有關業務。

三、在特殊情況下，房屋局可延遲執行上述中止或註銷准照的決定，以確保分層建築物管理的持續和交接過渡，但最長不得延遲超過六個月。

第二節

技術主管任職要件

第十一條

任職要件

一、技術主管須同時符合下列任職要件：

(一) 具行為能力；

(二) 至少具高中學歷；

(三) 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；

(四) 具備適當資格；

(五) 未被宣告無償還能力。

二、技術主管在從事有關職務期間，須符合上款規定的要件。

三、為適用第一款(三)項的規定，具高等教育文憑、學士或以上學歷的人士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。

四、為適用第一款(四)項的規定，第五條的規定經適當配合後適用之。

五、為適用第一款(五)項的規定，即使利害關係人曾被宣告無償還能力，如其已依法獲恢復權利，無須考慮有關宣告。

第十二條

擔任職務

一、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。

二、分層建築物管理企業主的行政管理機關成員、董事或經理可擔任技術主管職務，但須符合本法律規定的任職要件。

第十三條

工作證

一、分層建築物管理企業主須為屬下的技術主管發出工作證。

二、為發出工作證的目的，分層建築物管理企業主須審查技術主管是否具備任職要件。

三、第一款所指的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。

第三章

擔保制度

第十四條

擔保的提供和喪失

一、分層建築物管理企業主須根據本法律及補充法規的規定提供擔保。

二、如分層建築物管理企業主因第九條（五）及（六）項規定的情況而被註銷准照，導致喪失全部已提供的擔保。

第十五條

擔保金額

擔保金額按分層建築物管理企業主所管理的單位數量以公佈於《澳門特別行政區公報》（下稱“《公報》”）的行政長官批示訂定。

第十六條

提供擔保的方式

一、提供擔保，得以現金存款、銀行擔保或保證保險的方式為之。

二、以現金存款方式提供的擔保，須存於澳門特別行政區的其中一間庫房代理銀行，並應指明有關款項的用途。

三、以銀行擔保方式提供的擔保，分層建築物管理企業主須提交由依法獲許可在澳門特別行政區從事業務的信用機構發出的文件，確保企業主在根據第十四條第二款的規定而喪失擔保時，有關信用機構即時支付房屋局要求的且以擔保金額為上限的款項。

四、以保證保險方式提供的擔保，分層建築物管理企業主須提交由依法獲許可在澳門特別行政區經營該類保險的實體發出的保險單，確保企業主在根據第十四條第二款的規定而喪失擔保時，有關實體即時支付房屋局要求的且以擔保金額為上限的款項。

五、所提供的銀行擔保及保證保險，不得受解除條件或解除期限約束。

六、分層建築物管理企業主須承擔因擔保所引致的一切開支。

第十七條

擔保的證明文件

一、分層建築物管理企業主應向房屋局提交有效擔保的證明文件。

二、在中止或終止分層建築物管理商業業務後的三個月內，擔保仍然有效。

三、在上款所指的期間並無發現分層建築物管理企業主因根據第十四條第二款的規定而被註銷准照的情況，房屋局應依職權解除有關擔保。

第四章

從事分層建築物管理商業業務

第十八條

一般原則

分層建築物管理企業主須遵守一切適用於分層建築物管理商業業務的法律及補充法規的規定。

第十九條

從事業務的義務

一、除本法律及補充法規規定的義務外，分層建築物管理企業主尚須遵守下列義務：

- (一) 依法召集分層建築物所有人大會的首次會議；
- (二) 更新分層建築物管理商業業務的檔案並至少保存五年；
- (三) 按照合同約定為分層建築物共同部分結清應繳的水電費，並為其投保火險和續保；
- (四) 按照合同約定為消防設備及電梯與專門企業訂立合同，以提供技術和養護服務；

(五) 按照合同約定為分層建築物所有人大會或管理機關預備及提交帳目、編製年度收支預算，提交其建議進行的工作的說明報告，以說明繳付預算開支和徵收預算收入的需要，以及提交預算執行計劃；

(六) 如無上項所指的約定，須為所管理的每一分層建築物就其管理商業業務和範疇編製相關年度的收支預算，提交上年度有關管理的報告及帳目並張貼於分層建築物入口的大堂；

(七) 如終止合同：

(1) 就單方終止合同或不予續期而失效的日期，提前以書面方式通知他方和房屋局，並在分層建築物入口大堂張貼通告；

(2) 自作出上述通知之日起最多六個月內，或於該期間內直至有接管者為止提供約定的管理服務，但屬第七條及第九條規定的情況除外；

(八) 在不影響上項及下條規定的情況下，分層建築物管理合同終止或管理服務終止、分層建築物管理商業業務終止、分層建築物管理商業業務准照中止或註銷時，撤出所管理的分層建築物，並自終止之日起三十日內將管理

服務及其所保管的關於分層建築物的相關文件，尤其截至業務終止之日的、分層建築物所有人所負的或第三人對分層建築物所負的債務的聲明書，交予分層建築物所有人大會、管理機關或其代表。

二、分層建築物管理企業主在履行上款（一）、（三）至（八）項及下條所指的義務時，確保有技術主管的指導及意見。

第二十條

終止分層建築物管理關係所引致的義務

在上條第一款（七）項未包括的任何分層建築物管理關係中，提供服務者須：

（一）就終止提供管理服務的意向，提前以在分層建築物入口大堂張貼通告的方式通知分層建築物所有人並以書面方式通知房屋局；

（二）自作出上述通知之日起至少六個月內，或於該期間內直至有接管者為止繼續提供管理服務，但屬第七條及第九條規定的情況除外。

第二十一條 對房屋局的義務

一、分層建築物管理企業主，必須於三十日內就下列事宜通知房屋局：

（一）所涉及的破產或無償還能力訴訟程序，自知悉之日起計；

（二）終止其業務，自終止之日起計；

（三）第四條第一款或第二款規定的發給或續發准照的要件變更，自發生變更之日起計；

（四）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，自有關事實發生之日起計；

（五）為發出准照的目的的技術主管的任職要件變更，自知悉之日起計。

二、分層建築物管理企業主必須向房屋局提供下列資料：

（一）就涉及其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

判轉為確定之日起三十日內，將該判決或裁判的副本送交房屋局；

(二)應要求並在規定的期間，提供與履行本法律及補充法規所規定的義務有關的一切資料。

三、分層建築物管理企業主須在房屋局行使監察職權時作出必要配合，允許其進入與業務有關的設施及從事業務的分層建築物的共同部分以及提供涉及分層建築物公共設施的使用、公眾安全、公共衛生、財務活動等方面的重要文件、資料。

第五章 監察及處罰制度

第二十二條 公共當局的權力

一、房屋局的人員執行監察職務時，具有公共當局的權力，並可依法請求警察當局及行政當局提供所需的協助，尤其在執行其職務時遇反對或抗拒的情況。

二、上款所指的人員應持有工作證；有關工作證的式樣以公佈於《公報》的行政長官批示核准。

第二十三條

職權

房屋局局長具職權科處行政違法行為的處罰。

第二十四條

未持有有效准照而從事業務

一、未持有有效准照而從事分層建築物管理商業業務者，科澳門幣五萬元至五十萬元罰款。

二、在分層建築物管理商業業務准照中止或註銷後，從事分層建築物管理商業業務者，科澳門幣五萬元至四十萬元罰款。

第二十五條

不具備任職要件

分層建築物管理企業主，讓不具備任職要件的人從事技術主管職務，就每一人，科澳門幣二千元至二萬元罰款。

第二十六條

其他違法行為

一、違反第十九條第一款(一)、(八)項,第二十一條第一款及第二款的規定者,科澳門幣一萬五千元至十五萬元罰款。

二、違反第十九條第一款(二)、(七)項及第二十條的規定者,科澳門幣一萬元至十萬元罰款。

三、違反第十一條第二款、第十二條第一款、第十三條、第十九條第一款(三)至(六)項及第二款的規定者,科澳門幣五千元至十萬元罰款。

第二十七條

附加處罰

除科罰款外,因應行政違法行為的嚴重程度及其行為人的過錯程度,尚可科處為期一個月至一年禁止分層建築物管理企業主從事全部或部分分層建築物管理商業業務。

第二十八條

保全措施

一、如有跡象顯示可能或作出危及分層建築物安全、公眾安全、公共衛生、分層建築物財務活動的行為,經考慮

行為的嚴重程度及其行為人的過錯程度後，可對行為人採取下列保全措施：

(一) 防範性中止全部或部分分層建築物管理商業業務；

(二) 中止審議已向房屋局提出的發給准照的申請。

二、根據上款規定實施的保全措施按情況生效至：

(一) 經房屋局決定或司法裁判取消有關措施為止；

(二) 開始實施禁止分層建築物管理企業主從事業務的附加處罰為止。

三、第一款所指的保全措施自作出實施有關措施的決定之日起為期最長一年，但不影響上款規定的適用。

第二十九條

違令罪

構成普通違令罪的情況：

(一) 不遵守第二十一條第三款規定的義務；

(二) 不遵守根據第二十七條規定科處的附加處罰；

(三) 不遵守根據上條第一款(一)項規定採取的保全措施。

第三十條

法人的責任

一、法人，即使屬不合規範設立者，以及無法律人格的社團，須對其機關或代表以其名義且為其集體利益而作出本法律所規定的行政違法行為承擔責任。

二、如行為人違抗有權者的明示命令或指示而作出行為，則排除上款所指的責任。

三、第一款所指實體的責任，不排除相關行為人的個人責任。

第三十一條

連帶責任

法人，即使屬不合規範設立者，以及無法律人格的社團，其行政管理機關據位人及實際執行管理機關職務的人，須對向有關法人或社團科處的罰款及費用負連帶責任，即使有關法人或社團於科處處罰之日已解散或已開始清算亦然；但證明曾阻止作出有關行政違法行為者除外。

第三十二條

累犯

一、自處罰的行政決定已轉為不可申訴之日起兩年內實施相同性質的行政違法行為者，視為累犯。

二、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。

第三十三條

履行尚未履行的義務

如因未履行義務而導致構成行政違法行為，而該等義務尚可能履行時，則科處處罰和繳付罰款並不免除違法者履行有關義務。

第三十四條

程序

一、一旦發現行政違法行為，房屋局須組成卷宗和提出控訴，並將控訴通知違法者。

二、控訴通知內須訂定十五日的期間，以便違法者提出辯護。

三、罰款須自作出處罰決定通知之日起十五日內繳付。

四、喪失的擔保金、罰款所得為房屋局的收入。

第三十五條

舉報義務

一、所有公共部門或機構，均應就本法律規定的任何行政違法行為，向房屋局舉報。

二、公共部門或機構的工作人員有義務就其執行職務時或因有關職務而知悉本法律規定的任何行政違法行為，向房屋局舉報。

第六章

最後及過渡規定

第三十六條

電子系統

有關分層建築物管理商業業務准照的申請、發給、續發、中止、取消中止、註銷等程序，以及必須通知房屋局事宜及其相應的回覆，得以電子系統進行。

第三十七條

通知方式

一、所有通知均按《行政程序法典》的規定作出，但不影響以下兩款的特別規定的適用。

二、通知得以單掛號信按下列地址作出，並推定應被通知人自信件掛號日起第三日接獲通知；如第三日並非工作日，則推定自緊接該日的首個工作日接獲通知：

（一）房屋局的檔案所載的最後住所，如應被通知人為分層建築物管理企業主；

（二）應被通知人曾在本法律所規定的行政違法行為程序中指定的通訊地址或住址。

三、在因證實可歸咎於郵政服務的事由而令應被通知人在推定接獲通知的日期後接獲通知的情況下，方可由應被通知人推翻上款所指的推定。

第三十八條

個人資料

一、根據本法律的規定收集、保存、處理和轉移個人資料時，應遵守第8/2005號法律《個人資料保護法》的規定。

二、為審查申請人是否符合發給准照的要件，房屋局可要求任何公共部門或機構提供其認為對分析申請屬必要的文件或資料，並根據第8/2005號法律的規定，可採用包括資料互聯在內的任何方式，核實其認為屬必需的個人資料。

三、房屋局的人員須就其執行職務時根據本法律的規定所知悉的個人資料，遵守職業保密義務，不得將之透露或用於非為執行本法律所規定的監察職務的其他目的，即使在終止其勞務聯繫後亦然。

第三十九條

記錄及公佈

一、房屋局須為每一從事分層建築物管理商業業務的自然人商業企業主編製檔案，並記錄以下事實：

- (一) 姓名、商業名稱及住所；
- (二) 身份證明文件種類及編號；
- (三) 技術主管的工作證資料；
- (四) 倘有的商業登記編號；
- (五) 持有的准照編號及有效期；
- (六) 擔保金額及識別號碼；

(七) 關於准照的發給和續發的申請不獲批准。

二、房屋局須為每一從事分層建築物管理商業業務的公司編製檔案，並記錄下列事實：

(一) 商業名稱及住所；

(二) 公司行政管理機關成員、董事或經理的身份資料；

(三) 技術主管的工作證資料；

(四) 商業登記編號；

(五) 持有的准照編號及有效期；

(六) 公司資本額；

(七) 擔保金額及識別號碼；

(八) 關於准照的發給和續發的申請不獲批准。

三、為發出業務准照的目的，房屋局須為每一技術主管編製檔案，並記錄下列事實：

(一) 姓名及住所；

(二) 身份證明文件種類及編號；

(三) 修讀物業管理專業技術人員培訓課程且成績及格的課程名稱；

(四) 與有關技術主管有聯繫的分層建築物管理企業主的識別資料；

(五) 工作證資料。

四、房屋局應在以上三款所指的檔案記錄下列事實：

(一) 按本法律及補充法規的規定須通知房屋局的事實；

(二) 中止准照；

(三) 取消中止准照；

(四) 註銷准照；

(五) 保全措施、行政違法行為及按本法律規定所科處的處罰。

五、房屋局每年須藉資訊途徑公佈和更新持有分層建築物管理商業業務准照的企業主名單，有關名單尤須包括企業主的商業名稱、技術主管的姓名，以及准照的編號及有效期。

第四十條

分層建築物管理商業業務臨時准照

一、在本法律公佈之日，從事類似分層建築物管理商業業務的自然人商業企業主，如符合第四條第一款(二)至

(四) 項規定的要件，可獲發自然人商業企業主分層建築物管理商業業務臨時准照。

二、在本法律公佈之日，從事類似分層建築物管理商業業務的公司，如符合第四條第二款(一)、(二)、(五)至(八)項規定的要件，可獲發公司分層建築物管理商業業務臨時准照。

三、分層建築物管理商業業務臨時准照的有效期，自本法律生效之日起為期三年，在下列任一情況下失效：

(一) 有效期屆滿；

(二) 臨時准照持有人獲發第三條所指的准照。

四、臨時准照的持有人，須在上款所指的有效期限屆滿時符合本法律規定的相關要件，並獲發第三條所指准照，方可繼續從事分層建築物管理商業業務。

五、本法律及補充法規所定的准照制度，經適當配合後適用於臨時准照制度。

第四十一條

豁免技術主管任職要件

在本法律生效日之前三年至後三年，已實際從事類似技術主管職務累計滿三年，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三年內提出申請豁免第十一條第一款（二）項規定的任職要件。

第四十二條

召集分層建築物所有人大會

分層建築物管理商業業務准照持有人，如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三年內依法召集。

第四十三條

補充法律

對本法律未予特別規定的事宜，因應有關事宜的性質，補充適用《民法典》、《商法典》、《行政程序法典》、《刑法典》及十月四日第52/99/M號法令《行政上之違法行為之一般制度及程序》的規定。

第四十四條

補充法規

一、為執行本法律所需的補充法規，由行政法規制定。

二、上款規定的行政法規尤對下列事宜作出規範：

(一) 本法律規定的分層建築物管理商業業務准照的申請、發給、續發、中止、取消中止和註銷的行政程序，以及電子系統；

(二) 從事分層建築物管理商業業務的補充規則；

(三) 監察對本法律及補充法規的遵守情況。

第四十五條

生效

一、本法律自公佈後滿一年起生效，但不影響下款規定的適用。

二、自本法律公佈翌日起房屋局可啟動發出准照的行政程序。

二零一七年八月七日通過。

立法會主席 賀一誠

二零一七年八月十日簽署。

命令公佈。

行政長官 崔世安

書名：第12/2017號法律 - 分層建築物管理商業業務法

組織及出版：澳門特別行政區立法會

排版、印刷及釘裝：印務局

封面設計：印務局

印刷量：450本

二零一八年六月

ISBN 978-99981-0-006-0

Título: Lei n.º 12/2017 – Lei da Actividade Comercial de
Administração de Condomínios

Organização e edição: Assembleia Legislativa da RAEM

Composição, impressão e acabamento: Imprensa Oficial

Concepção de capa: Imprensa Oficial

Tiragem: 450 exemplares

Junho de 2018

ISBN 978-99981-0-006-0

南灣湖畔立法會前地立法會大樓

Aterros da Baía da Praia Grande, Praça da Assembleia Legislativa
Edf. da Assembleia Legislativa

電話 Telephone: (853) 2872 8377 / 2872 8379

圖文傳真 Telefax: (853) 2897 3753

電子郵箱 E-mail: info@al.gov.mo

網址 <http://www.al.gov.mo>

ISBN 978-99981-0-006-0



9 789998 100060