

書面質詢

李良汪議員

支援成立分層建築物管理機關

優質的樓宇管理除有助保障民眾安居樂業，更能提升建築物價值；相反，則會降低業主及住戶的生活質素，同時對建築物價值造成影響。要提升樓宇管理水平，除涉及業主自身義務，政府的支持投入亦是關鍵所在，特別在社會普遍意識仍有待提升的情況下，政府的推動顯得尤其重要。

現行《分層建築物管理商業業務法》規定，物業管理公司應自該法律生效之日起三年內依法召集所有人大會的首次會議【註1】，以推動大廈選出管理機關，保障住戶權益。然而，根據房屋局資料顯示，截至本年1月28日，已於該局寄存會議錄的有效私人樓宇管理機關只有655個【註2】，不單佔比極低，據悉更有大廈管理機關於新法生效後不再續任，情況亟待關注。

值得指出的是，雖然法律規定尚未依法召集所有人大會首次會議的分層建築物，其管理商業業務准照持有人須依法召集首次業主大會【註1】，但在實務操作中，部份大廈物管公司即使依法作出召集，但因各種原因最終未能成功選出管理機關。而據業界反映，當局要求繼續作出召集直至選出管理機關，但卻未有任何針對性支援，物管公司亦只能按要求再次“召集”，結果如何不得而知，一定程度影響相關法律推動分層建築物成立管理機關的效果。

為此，本人提出質詢如下：

一、房屋局是否掌握符合《分層建築物管理商業業務法》第42條規定的分層建築物的相關資訊？當中已按或未按法律要求成立分層建築物管理機關的數據分別如何？同時，對於新法生效後出現管理機關不再續任的情況，當局有否作出檢視及有何具體跟進措施避免情況不斷發生？

二、於房屋局寄存會議錄副本的私人樓宇管理機關所佔比例極低，對於只召集了首次業主大會但仍未成功選出管理機關，甚至連首次業主大會亦不具條件召集的樓宇，當局有否針對性跟進處理或有何後續支援措施？

三、《分層建築物共同部分的管理法律制度》及《分層建築物管理商業業務法》於去年8月實施滿3年，當局會否就相關法律的實施成效及實務操作上存在的問題作出評估和檢討，以完善樓宇共同部分的管理工

作？尤其除強調屬業主自身責任，還有何具體措施推動成立分層建築物管理機關？

參考資料：

【註1】 第12/2017號法律《分層建築物管理商業業務法》，第42條。

【註2】 澳門特別行政區政府房屋局：樓宇管理事務數據資料，<http://www.ihm.gov.mo/zh/node-812>。