



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

關於立法會李良汪議員書面質詢的答覆

遵照行政長官指示，經徵詢保安司司長辦公室及行政公職局之意見，本人對立法會2026年7月1日第0832/GSG/SAAL/2026號公函轉來李良汪議員於2026年6月14日提出，行政長官辦公室於2026年7月2日收到的書面質詢，回覆如下：

對問題1. 《分層建築物共同部分的管理法律制度》實施以來，特區政府持續收集及聆聽社會意見，包括該法的執行情況和實施過程中遇到的問題，綜合研判優化樓宇管理的配套措施，如加強對業主、管理機關及物管公司的技術輔導和培訓計劃，為會議召集、投票程序等提供支援，提升業主樓管意識及參與度。

保安司司長辦公室表示，關於樓宇消防設備更新方面，現行第15/2021號法律《樓宇及場地防火安全的法律制度》已確立了消防設備的定期檢查、保養與維修機制，當中明確作為業主或使用人、管理機關和實體及消防公司分別負有維持防火安全條件的法律義務。消防局持續透過定期巡查，檢視與監管有關消防設施設備是否符合法例相關要求；倘發現樓宇存有消防安全隱患時，會要求相關責任人作出改善，倘在指定期間內未有糾正，將開展處罰程序。

對問題2. 《分層建築物管理商業業務法》規定物管公司須具備至少一名符合資格的技術主管，該技術主管須具備物管專業知識，能夠協助物管公司及管理機關處理樓管事務。房屋局鼓勵技術主管



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

與業主及管理機關之間建立良性互動，確保資訊透明，提升服務質素。

房屋局持續透過不同措施鼓勵業主履行樓宇管理責任，如提供樓宇管理資助、舉辦培訓課程和專題講座，以及為成立管理機關、召開分層所有人大會提供技術輔助等。

保安司司長辦公室表示，就支援服務方面，現時消防局設有相應渠道，供消防公司及樓宇管理機構或實體就樓宇的消防設施設備之設置與更新作出查詢，而消防局亦會按自身職能及根據具體個案情況給予相應的消防安全意見。

對問題3. 特區政府關注樓宇管理電子化的發展，對於以“線上”形式召開分層所有人大會，讓業主透過電子方式投票議決樓宇管理事務之可行性，須與相關部門協調，研究技術配套、法律適配及資料安全等環節，確保業主權益。房屋局將持續聽取社會意見，探討推動相關工作。

行政公職局表示，一直配合各部門需要把性質合適，且在法律容許範圍內的對外公共服務優化整合於“一戶通”平台，至於服務所涉及的功能，將配合權限部門考慮有關合適性和可行性。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

房屋局局長
任利凌