

2021 年澳門《分層建築物管理商業業務法》中技術主管扮演的角色

澳門物業管理專業人員協會會長

英國特許房屋經理學會亞太分會執行委員會成員

周嘉進博士

“2021 年 8 月 22 日澳門物管公司 3 年臨時准照有效期屆滿，申請正式准照需至少具備 1 名技術主管。房屋局稱，至今接到 236 宗正式准照申請，在 235 宗獲批個案中，3 宗已註銷；另有 1 宗申請仍在審批。澳門物業管理專業人員協會會長周嘉進反映，現時本澳有近 600 名合資格技術主管據他了解，全澳 275 間物管公司，當中 243 間已有技術主管，具備條件申請正式准照，其餘物管公司或因業態和營運成本而在 3 年臨時准照期結束營運，沒有影響大廈管理。”(澳門電台報導)



澳門特別行政區為了進一步規範從事分層建築物管理商業業務，以回應現時分層所有人要求改善及提升物業管理服務質素及居住環境的訴求，以及提高物業管理公司專業水平，監管及規範物業管理公司管理工作，因此於 2017 年 8 月 21 日公佈制定了第 12/2017 號法律《分層建築物管理商業業務法》，該法律法律生效後，僅具備有效的分層建築物管理商業業務准照的分層建築物管理企業主（下稱“管理公司”）方可在澳門特別行政區從事分層建築物管理商業業務。凡在法律公佈之日，從事類似分層建築物管理商業業務的自然人商業企業主或公司，如符合法定的若干要件，可獲發分層建築物管理商業業務臨時准照，當中法律規定任職要件的技术主管一職可暫時轄免；為期三年。第 12/2017 號法律《分層建築物管理商業業務法》於 2021 年 8 月 21 日正式實施，該法律之職權部門為澳門特區房屋局。

根據該法例規定，管理公司須按照合同約定為大廈共同部分繳交水電費、投保火險和續保；為消防設備及電梯與專門企業訂立合同，並為分層建築物所有人大會或管理機關預備及提交帳目、編製年度收支預算等。倘沒有合同約定，管理公司亦須編製年度收支預算，提交上年度之管理報告及帳目。而管理公司提供上述相關資料，則由管理公司的技術主管一職負責(《分層建築物管理商業業務法》中第一節第四條“發給和續發准照的要件”第一項列明，管理公司至少有一名具備本法律規定

任職要件的技術主管)，而該職務技術主管能勝任全賴於修讀政府統一物業專業相關課程（法例中任職要件於第二節第十一條亦列明，該主管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方為有效）。

於 2017 年《分層建築物管理商業業務法》生效後，為使部份未能完全符合所有發給分層建築物管理商業業務准照的管理公司可繼續從事分層建築物管理商業業務，《分層建築物管理商業業務法》制訂了過渡制度。凡在法律公佈之日，從事類似分層建築物管理商業業務的自然人商業企業主或公司，如符合法定的若干要件，可獲發分層建築物管理商業業務臨時准照，當中法律規定任職要件的技術主管一職可暫時豁免；為期三年。此分層建築物管理商業業務臨時准照可使現存的業者可繼續從事相關業務，確保樓宇管理工作的延續性以及有充份時間讓企業安排其主管員工修讀物業管理專業技術人員培訓課。

為確保當中之專業認受性，“物業管理專業技術人員培訓課程”自 2006 年開始舉辦，由香港職業訓練局高峰進修學院編排，及由英國特許房屋經理學會（亞太分會）度身設計課程內容。每名修讀學員須完成約十個月共 310 小時的六項課程，內容包含至物業管理服務之各個行政領域，當中包括：

1. 物業管理運作
2. 樓宇設施及維修保養
3. 物業法例的實施
4. 管理技巧或人力資源管理
5. 財務與風險管理
6. 顧客服務和品質管理

每位學員修讀該課程其出席率達百分之八十且通過考核且合格者，將獲澳門特區房屋局及勞工事務局共同簽署之文憑證書予通過之學員。

由於物管公司申請准照需至少擁有一名技術主管，合符資格之物管專業持有人必須滿足澳門物管商業營場市場需求。直至 2021 年 8 月，已完成十五期物業管理專業技術人員培訓課，而第十六期亦於同年第三季度內完成，約 600 名從業員完成課程獲得相關證書，在該期間當中大部分物管企業已安排員工就讀課程，讓其兼任技術主管。亦有新成立的企業因未夠時間讓員工上課，選擇另行聘請技術主管。

技術主管所修讀的物業管理專業技術人員培訓課，由於每年均由特區兩政府部門（房屋局及勞工事務局）統一籌備，且得到國際專業房屋管理機構定期審核及監察課程內容，技術主管之獲得的物管相關專業知識水平均為出自同一源頭；水準相

關與周邊地區或城市較為穩定，而用於日常服務提供及溝通上亦較為相近，十五年的物業服務歷程可作印證。

澳門《分層建築物管理商業業務法》之物管企業，由於需由已修讀物業管理專業技術人員培訓課程之技術主管擔任，以確保該企業向其所服務之大廈能提供較符合澳門特區房屋局之要求。有鑑於培訓課程早在二〇〇六年起舉辦，至今已有十五年，期間涉及法例法規、澳門大廈管理模式已有所不同，加上法規設立初定並未預知於中共中央、國務院印院於 2021 年 9 月份宣佈的《橫琴粵澳深度合作區建設總體方案》，意味著澳門物管公司將可於該總面積大於澳門本土面積 3 倍；約 106 平方公里，橫琴地域上進行營運，與較早期完成課程的學員所學知識（澳門本土多為單幢建築物）將不合時宜或有所不足。

對於技術主管之要求，隨考慮到日常物管服務營運外，更需與時並進定期進行物管知識更新或補充。筆者提議當中應參考國際房屋管理機構所堅持的持續進修方向，澳門特區房屋局及勞工事務局於未來應通過澳門物業管理專業社團及物管法律專家，制定適時更新物管知識課程內容，於每一指定時段開辦持續補充進修課程，以作為技術主管續牌之要件，讓擔任物管企業主管之職能與時共進，適時獲得相關知識。當中於長遠方向參考如澳門旅行社等行業，技術主管需建立有別目前永久持有之制度，以每相隔以三年為限，修讀更新現下澳門社區服務所需的法律法規知識等不小於 16 小時短期持續進修課程，完成且通過考核的續牌制度，以補充最新的物管相關法律常識及營運及科技等的及時知識。

參考連結：

<https://www.tdm.com.mo/zh-hant/news-detail/575681?date=2021.08.22>

<https://www.facebook.com/tdmchinesenews/videos/246773717175837/>