

澳門物業管理法律制度的檢討

簡萬寧*

一、引言

為兌現《中葡聯合聲明》對法律本地化作出的承諾，澳門五大大法典於1999年澳門回歸前已完成中文版本的編制，《民法典》亦屬其一。從此，普羅大眾便有機會接觸到中文版的《民法典》，關注自己權益者可以查閱相關條文的內容，尋找維權理據。物業管理事務為一實例¹，關係到許多的業主²、非具所有權的佔有人的居住安全、居住環境的衛生、物業的維護、保存和利用等切身利益，是民生的重要一環。

從此，業主佔有人懂得以法律途徑來保護自己的權益，一改以往無知、被動受管理的局面。他們漸漸認識到自己才是物業管理區域（或稱屋邨）的主人，物業管理服務企業的管理權是基於大部分業主的容忍下且為業主的利益才能成立（前期物業管理服務企業的無因管理），或源自業主成員權的管理而派生出來的管理權能，基於委任（或委託）合同而設立。

當這種意識漸漸增強時，業主對物業管理服務企業的心態發生了重大轉變，從過去的忍讓，發展到抱怨、指責，最後使物業管理服務企業遷走。部分業主開始知道，要實現自己的權利，有效保護自己的權益，必須自己當家作主，並要依照法律規定的程序召開業主大會，選出業主組成管理委員會，並授權它執行業主大會的決議。因此，召開業主大會、成立管理委員會之風從零星刮起，逐漸蔓延，直至擴大，形成潮流。

* 經濟法學碩士，澳門科技大學商法博士生。

1. 物業，是指房屋及與相配套的設備、設施和相關場地。
2. 業主（或稱不動產所有人），是指房屋的所有權人。

可是在實踐《民法典》有關分層建築物所有權法律制度的過程中，實際工作中卻遇到種種法律操作上的難題，譬如：業主大會的議事規則；制訂建築物管理規章；第二次召集業主大會；分層所有人大會或管理委員會的法律人格；成功召集大會所需有效票數佔大廈總值份額的比例和計算標準；共同儲備基金是否可用作代表業主進行訴訟；社團銀行帳戶的開立；非業主能否成為管理委員成員；管理委員會的登記備案制度、法律責任；房屋局對私人物業管理活動的法定權限、職責和處罰權等。這些問題一直困擾着政府、物業管理服務企業、業主、佔有人和管理委員會。這些問題的產生應歸咎於法律的不清晰規定，導致解讀歧義；法律的空白和漏洞；法律規範不切實際，增加操作和執行的難度和成本，使人望而卻步。

對此，社會對修法的訴求日趨強烈、呼聲日益高漲。政府也注意到分層建築物管理法律制度在施行中存在這樣和那樣的問題，有檢討和修改的必要。但是，考慮到法律的系統性和完整性，不敢輕易有大動作修改《澳門民法典》第三卷“物權”的第二編第五章“分層所有權”，而是僅對“房屋局的組織及運作”作修改，於2005年12月9日制定第24/2005/號行政法規，增加了房屋局對私人物業管理活動的協助、輔助職能，但是，沒有從根本上解決分層建築物法律制度存在的法律問題，成效不彰顯而易見。

據知，政府已有意向強化對物業管理區域的監管，也在構想一些舉措，例如提高物業管理企業註冊資本；設立保障金和技術主管制度；管理員資格認證制度；管理委員會登記備案制度；物業管理企業與業主之間物業管理糾紛的仲裁制度，等等。這些舉措無疑是改善和加強物業管理的重要手段。

二、賦予房屋局介入私人物業管理的職責

有關“分層所有權法律制度”被安排在《澳門民法典》第三卷的“物權”，且位於“所有權”編中“共有”一章的後面；另外，有關“分層建築物之所有人大會”（或稱“業主大會”）在第一卷“總則”的第二編“法律關係”的第一分編的“法人”一章根本找不到。

再有，對於該法律制度，立法者也有意把它與“房屋發展合同制度所建樓宇的管理法令”³分開獨立立法。由此可檢視立法者的立法本意，希望在私人的物業管理權方面充分體現自治和意志自由，由業主自己自由決定居住的物業範圍內的事務，不希望公權力的介入，從而體現私權的自由處分原則及私法自治原則，同時也可彰現立法者對現代法治理念的理想追求。毋庸否認，擴大私權，限制公權的擴張是法治發展的最終目標，是法制現代化發展的願景。

然而，立法不能脫離客觀現實，不能超越社會物質生活條件，否則將是毫無意義的廢紙。眾所周知，現行《澳門民法典》基本上以1966年葡萄牙《民法典》為藍本，可想而知，葡萄牙的《民法典》是立足於葡萄牙的社會現實，緊貼葡萄牙的國情、民風、習俗、文化傳統、歷史背景等因素，一旦把它移植到以華人為主的澳門社會肯定出現水土不服的情況。因此，有關分層建築物所有權法律制度在澳門施行不暢順完全可以理解。我們應該認同：一部法律要有效施行不僅需要良好執法環境的配合，也應有良好守法環境的配合。

回觀澳門的現實，大部分業主文化程度不高，法律知識貧乏，法律意識淡薄，因而直接影響到他們對自己權益瞭解和保護，加上一些別有用心之流從中作作俑，模糊了業主對是非真假的辨別。在此情況下，讓業主自主決定私人的物業管理事務，並使管理事務從善如流，從目前看來不易做到。主要理由如下：（一）私人物業管理事務有嚴格法定程序的要求；（二）絕大部分業主對權利不太珍惜，不懂得如何有效行使自己的權利；（三）基於“自掃門前雪”私利思想的影響，他們對非專屬於自己個人的事情漠不關心，對於非即時發生在自己身上的損害毫不擔憂，聽之任之，任其發展；（四）對於損害其他業主利益的違法行為總是忍氣吞聲，物業管理公司也無可奈何；（五）司法救濟不僅成本太高，亦費時失財，受害人不願為之。為此，惟有公權力的介入才能把私人的物業管理事務做好。行政主管部門不僅擁有人力、財力和物力等資源，亦享有法律賦予的權力，依據法律行使監管權和處罰權，既具權威，亦具強制和效力。這是私權無法比擬的。

3. 《法令第41/95/M號》。

行政主管部門介入私人物業管理事務已非新生事物，澳門經濟房屋物業管理法律制度（第41/95/M號法令，房屋發展合同制度所建樓宇的管理法令）已有先例，法令中賦予房屋局介入樓宇共有部分之管理權限和職責，享有對整個管理事務的監察權、處罰權（該法第4條、第5條和第19條）。中國內地的《物業管理條例》也賦予行政主管部門（中央為國務院建設行政主管部門，地方為房地產行政主管部門）介入物業共同部分監督管理的職責（第5條）。香港特別行政區也有相同的做法，例如，主管當局（民政事務局）有權命令指定業主召開業主大會，選出管理委員會（《建築物管理條例》第344章第3A條）。管理委員會申請成立“業主立案法團”應向土地註冊處處長申請（同法第7條），同時，土地註冊處享有對業主立案法團進行登記造冊存檔、公示等權利，以及享有對管委會成員監管處罰權、物業管理事務的監管權如進入物業任何共同部分、出席法團的任何大會、查閱管委會的任何文件資料以及賬目（同法第11條、第12條、第40A條和第40B條）。

鑒於澳門目前物業管理的多事之秋，紛爭頻生，已發展到非純屬屋邨（物業管理區域）管理範圍內部事情，其嚴重性已非平等主體之間的協商所能解決的，有的如斷水、斷電已嚴重影響業主的生命和財產安全，沒有行政權力的主動、迅速介入，並採取應急措施息事寧人，後果不堪設想。被動、緩慢的司法救濟手段對突發事件毫無作用，再者，費時失財，少人熱衷。

有見及此，筆者堅持認為，賦予行政主管部門介入私人物業管理事務的監管職權至少於目前而言是絕對必要和迫切的。長遠而言，可根據物業管理的情勢變更，以及業主、物業管理服務企業執法和守法的意識和自覺性的變化而調整行政主管部門的職責，以適應物業管理的發展。

三、賦予分層建築物之所有人大會法律人格

在現行《民法典》規定的制度下，分層建築物之所有人大會的性質屬於“無法律人格的社團”，不可適用尤如普通法人社團的做法，即會員資格的取得是當然取得和當然喪失，無須經過章程規定的程序

如申請、批准和決議；只要某人購買了一個物業管理區域某一樓宇的獨立單位，他或她就當然成為該物業管理區域所有人大會的成員（或社員）；而一旦他或她把上述單位出售給他人，那麼，他或她的所有人大會的成員資格就自動喪失。基於民法學的共有權的理論，所有人大會的成員權與房屋的所有權始終緊綁在一起，隨所有權變動而移轉到新的所有人身上。根據此理論，澳門的分層建築物之所有人大會也無須經過任何申請設立程序，而自動形成，因而也不存在所謂“xxx分層所有大會成立”的說法，而僅有“召集xxx分層所有人大會”的說法。否則，做法不僅不正確，還存誤導的成份，違反現行澳門民法典的規定。

鑒於分層所有人大會非具法律人格，因此，在實務中遇到許多問題，以致管理委員會的工作難於開展。以開立銀行帳戶為例，按照澳門銀行業的通行做法⁴，不接受非法律人格的社團以實體名義開戶。因此，無法開立帳戶，管理區域內日常管理事務所涉資金的收支如何進行？龐大的資金保管如何確保安全？這是立法者立法時的疏忽，是因不瞭解實務所致；只管立法，不管實際操作和操作的可行性。

為能成功開立銀行帳戶，許多業主大會的管委會都會想方設法申請設立另外一個具法律人格的社團如“xxx聯誼會”等，以便能提供符合銀行規定開立社團帳戶要求的相關文件。這是不得已而為之的方法，也只有這樣才能繞過法律規定業主大會無具法律人格帶來的不便。

根據其他國家和地區的實踐經驗，大部分國家和地區的法律賦予業主大會的法律人格。業主大會由該物業管理區域（屋邨）全體小業主組成，性質相當於股份有限公司的股東大會，業主為股東。業主大會為決議機關，是業主團體的最高意思決定機構。但是，在民事責任承擔上，非承擔有限責任，而是連帶責任（香港《建築物管理條例》

4. 依照澳門銀行業的做法要求，要開立社團銀行帳戶，至少有兩名理事會成員，並要提交如下文件：（1）開戶申請函；（2）社團有關開戶決議的會議記錄（附有全體理事會成員的簽名，其中包括開戶聯名人在內）；（3）社團成立時登載於政府公報的章程；（4）社團證明（由身份證明局開出不超越3個月期限）；（5）簽名的理事會成員的身份證影印本。

第33條)。根據中國內地的實踐，業主大會的成立應當在物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門的指導下成立，並選舉產生業主委員會（執行機關）（內地《物業管理條例》第10條）；業主委員會應當自選舉產生之日起30日內，向物業所在地的區、縣人民政府房地產行政主管部門備案（同法第16條）。香港特別行政區也有同樣做法。根據香港《建築物管理條例》（第344章）第7條的規定，管理委員會選出後，須在28天內向土地註冊處處長申請註冊成法團，即“業主立案法團”。換言之，“業主立案法團”是指經登記註冊的具法律人格的社團。另外，還有一種是未經登記註冊、未具法律人格的“業主委員會”。

賦予業主大會（或稱分層所有人大會）法律人格好處有：（一）便於對業主委員會（或稱管理委員會）成員進行監管，使委員能嚴格依法履行自己的職責，為業主服務；（二）避免一個物業管理區成立多個業主大會或者產生多個管理委員會，從而可避免多頭管，爭奪物業管理權的情況產生。澳門物業管理產生一廈多管、爭管理權的亂象，根源是由於業主大會無具法律人格，管理委員會成員無須登記備案的制度所致。若法律能明確規定一個屋邨（一個物業管理區域）僅能成立一個業主大會，僅賦予一個業主大會的存在和運行的合法性和正當性。這樣規定必能防範和杜絕一廈多管或者一廈產生多個管理委員會的情形。不難瞭解，若一個物業管理區域已經成立了一個業主大會，無論誰雖然能召集佔大廈總值份額四分之一的業主出席而成功召開業主大會，並選舉產生管理委員會，也不能自動取代經已存在的業主大會，除非透過行政或司法途徑，依法吊銷或宣告先成立的業主大會消滅外。

四、填補管理（執行）機關的立法空白

從民法典有關分層所有人大會法律制度的規定，對於執行機關（管理委員會）的法律規定不夠具體，仍存在灰色地帶，例如僅有組成、報酬及任期（民法典第1354條）、選舉及免職（同法第1355條）、職務（1357條），但是，都是原則性的條文，缺乏具體可操

作性的條文，給實際操作帶來諸多不便，同時也給某些別有用心之輩提供鑽法律空子的機會，例如，管理委員會委員的資格取得要件（積極要件和消極要件）、資格的終止、非業主是否可成為管理委員會委員、法律責任、管委會注冊備案制度，等等，這都是修法時應該加以填補的內容。

從澳門物業管理實務中的許多糾紛個案分析，絕大部分源自物業管理服務企業與管理委員會之間的摩擦和不和，發展到反目的地步，需另行委任新的物業管理公司取代原公司而告終。從此可以窺視問題產生的深層次原因的共同點，值得我們的反思和檢討，並能從制度上予以完善。從現時管理委員會的運作以及其成員本身分析，存在相同的地方：（一）管理委員會內部運作缺乏完善的機制約束，權力過大，決議和行事無章可循，隨意性大；（二）成員缺乏物業管理的專業知識和法律知識，憑經驗或者意氣用事；（三）有的成員可能出於為謀取私利而加入管理委員會，因而在決議和執事時滲入私人和情感因素，難以做到大公無私、公平、公正和公開，乃至走向小業主的反面。為此，必須在修法時予以把關。參考內地和香港立法經驗，如內地建設部發佈的《業主大會規程》第3條和國際院發佈的《物業管理條例》第8條明確規定，業主大會由物業管理區域內的全體業主組成。換言之，非業主（或非所有權人）不能成為業主大會的會員，租戶、其他非具所有權的佔有人雖可接受業主的委託而行使投票權，但不具有會員的身份。從澳門使用“分層建築物之所有人大會”之名稱，從民法學共有關係的理論可以得出相同結論：非分層建築物之所有人（業主）當然不能成為“分層建築物之所有人大會”的成員（或稱社員）。由此再推知，非成員資格的當然不能享有被選舉為管理委員會委員的權利。對此，內地《物業管理條例》第16條第2款已有明確規定。

同時，內地和香港的立法對管理委員會委員的資格皆有嚴格的要求，積極要件方面，中國內地《業主大會規程》第21條規定，業主委員會應當符合下列條件：（一）本物業管理區域內具有完全民事行為能力的業主；（二）遵守國家有關法律、法規；（三）遵守業主大會會議規則、業主公約，模範履行業主義務；（四）熱心公益事業，責任心強，公正廉潔，具有社會公信力；（五）具有一定組織能力；

(六) 具備必要的工作時間。雖然香港沒有規定管委會成員資格的積極要件，但卻規定消極要件，即符合消極要件的業主不得被委任或當作獲委任為管理委員會委員：(一) 宣佈破產的人；(二) 與債權人達成債務重整協議人；(三) 過去任何時候曾被處監禁三個月或以上的人。管理委員會委員資格終止方面，內地的《業主大會規程》第31條有明確規定，有下列情形之一的，經業主大會會議通過，其業主委員會委員資格終止：(一) 因物業轉讓、滅失等原因不再是業主的；(二) 無故缺席業主委員會會議連續三次以上的；(三) 因疾病等原因喪失履行職責能力的；(四) 有犯罪行為的；(五) 以書面形式向業主大會提出辭呈的；(六) 拒不履行業主義務的；(七) 其他原因不宜擔任業主委員會委員的。香港也有關於終止管委會委員資格的法律規定：(一) 未得到管理委員會同意而三次或多於三次連續沒有出席管理委員會會議；(二) 以租客身份作為委員的人⁵，不再是單位的佔用人；(三) 以業主身份獲委任為委員的人，而不再是業主。

反觀澳門在這方面的立法不夠清晰，僅有第1355條第4款的免職規定，即有執行職務時作出不當情事或犯有過失，透過司法訴訟途徑予以免職。

五、物業管理企業規範化和制度化

物業管理服務涉及千家萬戶的生命和財產安全，安家樂業是千古不變的定律，同時，居住環境的安全、衛生和優化是提升居民生活質素的重要一環，是全體小業主對優質居住環境的共同追求。因此，物業管理區域的管理服務對物業管理企業提出更高的要求，為此，物業管理企業資質的制度化不可回避，是鑑別物業管理服務資質的依據。嚴格把關，提高門檻是淨化物業管理服務行業市場競爭氛圍的重要手段。

5. 根據香港《建築物管理條例》第15條規定，管理委員會的委員可有租客代表擔任，但租客代表是由經民政事務局或獲授權人員批核成立的“租客協會”選出（一名代表）。

參考內地對物業管理企業立法經驗，確立一套制度，例如，物業管理企業資質等級制度⁶、物業服務收費管理制度⁷、物業管理師制度⁸，等等。

反觀澳門，目前對物業管理企業的管理相當寬鬆，沒有一套完整的制度，物業管理企業形式要求不一：有限公司、非公司法人、自然人商業企業主等，對資質更沒有要求，足見監管上落後。這是在修法時須予以關注的。

據本人所知，政府已有意向在將來對物業管理企業設立方面提升資質，並有類同中國內地的資質等級的做法，提升注冊資本，設立保障金，統一企業性質為有限公司，同時，也要求物業管理企業必有一名專業技術員（相當於內地的物業管理師），以及提升物業管理人管理資質。這是與世界接軌的做法，不僅提升物業管理服務水準，也確保物業管理行業運行的規範化和制度化，最終得益於所有小業主。

六、規範業主大會和管理委員會運作

雖然《澳門民法典》“分層所有權”一章對於業主大會召集、運作、表決的有效、非有效與可撤銷等有專門篇幅規定，但是法條中仍存在許多不確定、不清晰的地方，不僅產生解釋和理解的歧義，也給實際操作帶來諸多不便。以大會第二次為例，法律條文（第1347條）的表述比較模糊，不夠第41/95/M號法令第8條表述清晰。該條明確規定，大會原定召開時間推遲30分鐘後，即可合法召開大會，且不需理會出席人數。而《民法典》第1347條3款則沒有明確第二次會議可否在同一天推遲多少分鐘後可以依法召開，這給解釋造成不統一，給操

6. 根據建設部2004年3月17日發佈《物業管理企業資質管理辦法》（建設部令125號）第3條和第5條的相關規定，把物業管理企業的資質等級分為一、二、三級；等級不同，對注冊資金、提供服務範圍的要求也不同。

7. 國家發改委、建設部2003年11月13日發佈《物業服務收費管理辦法》（發改價格【2003】1864號）。

8. 人事部、建設部2005年11月16日關於印發《物業管理師制度暫行規定》、《物業管理師資格考試實施辦法》和《物業管理師資格認定考試辦法》的通知。（〔2005〕95號）

作帶來困難。但是，在實務中皆會比照第41/95/M號法令第8條做法。理論上講應該可以，不必等到下一周的同一日召集第二次會議。再看《民法典》第1347條第4款規定，當涉及“議決通過首份強制性建築物管理規章，或者通過年度帳目及預算案”的議題，表決可不受出席所有人所擁有之份額佔分層建築物總值份額比例的限制。但是該條中有一個模糊、不確定概念的“預算案”，何為“預算案”，“預算案”應涵蓋哪些內容，則法條沒有交代。反觀第41/95/M號法令第8條第1款，則表述得較為清晰，僅表述為“議決”，這容易理解，也容易把握，即不需要商討表決事項如僅向與會報告某一事項或者通知某一事項者則不被涵蓋其中。相信這樣表述歧義較少，容易達成共識，也便於操作。建議修法時，參考第41/95/M號法令第8條的規定。

雖然澳門民法典的分層所有權一章有對業主大會職責，以及召集、運作、表決的事項、表決有效性作出規範，但是沒有對業主大會的議事規則作出具體的規定，令到業主大會在召開議決方面無章可循、各師各法，其認受性備受質疑。筆者認為，這方面立法可借鏡內地的做法。內地有建設部2003年6月26日發佈的《業主大會規程》（建住房〔2003〕131號），共36條，對業主大會的議事規則如議事方式、表決程序、業主投票權確定辦法、業主委員會的當選條件、組成和任期及備案等事項作出約定（《業主大會規程》第10條），這是一部應用性很強的規章，為業主大會順利議事、決議提供操作依據。建議修法時予以參考。

此外，為了更好地使管理委員會的內部運作暢順，管理委員會的運作主要是以議事和決議為形式，因此，制定管理委員會的議事規則絕對必要，可以令管理委員會議事有章可循，規範化和制度化。從而無論哪一屆管理委員會就任，內部運作模式都不會朝令夕改，始終如一，確保管理委員會的運作統一和協調，決定獲得承接和延續。

七、分層建築物之規章的強制制定

筆者發現，澳門物業管理實務中有個通病，管理委員會和業主對於制定分層建築物之規章認識和重視不夠，絕大部分業主大會沒有制

定分層建築物之規章。雖然《民法典》第1340條規定，分層建築物之規章制定屬強制性，並應在成功召開第一次業主大會時制定。問題的關鍵是，不論是小業主，還是管理委員會不很清楚規章的性質和作用。澳門分層建築物之規章類同中國內地的“業主公約”⁹和香港的“大廈公契”¹⁰。內地的“業主公約”對物業的使用、維護、管理，業主的共同利益，業主應當履行的義務、違反公約應當承擔的責任等事項依法作出約定（《物業管理條例》第17條，《業主大會規程》第11條）。“業主公約”對全體業主具有約束力。香港的“大廈公契”對如下事項作出規範：（一）有關大廈業主、公共地方、公共設施的定義；（二）列明單位所佔的業權份數；（三）清楚載明公共地方設施；（四）說明各業主的權益及責任，特別是有關公共地方及設施和分攤大廈所需的管理費、地租、特別維修等細則；（五）列出要業主遵守“住戶守則”，不得更改樓宇結構，不得非法僭建；（六）訂明有關委託管理公司的任期及其職權範圍細節，如保安、清潔公共地方、大廈維修及保養、編訂每年財政預算及收支報告，及有關大廈管理委員會的會議安排等（《建築物管理條例》第34E條）。

經分析發現，香港的“大廈公契”的內容較全面。大體上看，其框架和內容相當於中國內地的“業主大會議事規則”和“業主公約”的內容，也相當於澳門的“分層所有權的設定憑證”和“分層建築物之規章”的內容。換言之，為二合一。當然，具體內容並非完全一致。

從內容上分析，澳門的“分層所有權設定憑證”主要對各獨立單位、各樓宇及分層建築物之各子部分作出區分，並特別記載如下事項：1. 綜合管理制度；2. 分層建築物的管理規章，對各共同部分及獨

-
9. 中國內地的“業主公約”在物業買受人購買物業時就須存在，這種在業主大會制定業主公約之前存在的業主公約，稱為“業主臨時公約”。業主臨時公約有如下特點：（1）非由業主大會而是由建設單位制定；（2）制定時間為物業銷售之前；（3）內容應當包含業主公約所有內容。
10. 香港的“大廈公契”（Deed of Mutual Covenant），是根據“合約法”制訂的，由發展商（即買方）及首名買主訂立簽署，便告生效，以後的買主都必須遵守。公契對發展商（第一業主或稱大業主）、小業主（第二業主）、物業管理公司（第三者）具約束力，三方必須遵守。公契賦予管理大廈的權力，以及對於違約者予以處罰的權力。

立單位之使用、收益、安全及保存作出規範；3. 仲裁協議的訂立，以便透過該協議解決在分層建築物所涉及之關係中產生的糾紛。“分層建築物規章”（可獨立訂立或可由分層所有權設定憑證包含）對共同部分和獨立單位的使用、收益、安全及保存作出規範；對在無管理人或管理人因故不能視事時如何執行管理工作作出規範；對違反管理的行為制定金錢罰則；對在分層建築物涉及的關係中產生的爭議訂立仲裁協議。

由此可見，大廈管理工作的運行暢順，必須有“分層建築物的規章”支撐，管理權力、處罰權力與依據、提交仲裁等皆源於此，是物業管理公司或管理委員會執行職權的依據，以及申請司法執行的依據（執行名義）。回歸澳門物業管理的現實，在許多管理事項上，管理委員會、物業管理公司無從入手、無計可施，皆因為無法可依、無章可循。因此，制定分層建築物的規章絕對必要和相當迫切。

八、統一物業管理法律制度

目前澳門物業管理法律制度出現兩個法例，一個由《澳門民法典》“物權編”的第五章“分層所有權”規範，規範對象為私人物業；另一個由《房屋發展合同制度所建樓宇的管理法令》（俗稱經濟房屋物業管理法令，第41/95/M號法令），規範對象為房屋發展合同制度所建樓宇（或稱經濟房屋）。兩個法律同時存在於物業管理行業，對物業管理工作帶來諸多不便，況且，兩法規定事項有許多不同之處，容易造成混淆。法律的不統一與法治要求相悖，不利於健全法制，也不利於行業的運行。因此，筆者認為藉修法之機把兩法合二為一，選取各自合理、獲得公允的內容重新組合，再汲取外地立法的成功經驗，進行修改、刪除、增加，形成既具有科學性，亦具有適用性、可操作性的新的物業管理法律，促進物業管理行業的運行暢順，保障成千上萬小業主安家樂業，促進社會和諧和經濟發展。