海洋花園管理有限公司
OCEAN GARDENS MANAGEMENT CO., LTD.

大廈裝修守則及工作前須知 (修訂版 2026.09.21)

一. **單位辦理裝修手續申請須知:**

1) 單位業主/租戶/裝修承辦商或有關代理人必須先閱讀以下每項規定；
2) 填妥「單位裝修守則協議書」 (附第 4 頁)；
3) 填妥「單位裝修資料表」並簽署確定 (附第 5 頁，該文件須於第一天進入大廈時出示給管理員並按指示進行登記)；
4) 連同裝修按金 MOP10,000 及裝修工作證 MOP20/張 (現金或支票均可) ，裝修承辦商於工程期間出入大廈之公共位置必須配戴由管理公司發出的工作證。
5) 如有必要佔用樓宇之公共位置的裝修，須按以下第二項程序申請及填妥相關申請表；
6) 如由承辦商或租戶申請裝修，申請表必須獲得單位業主加簽，**並於裝修開展前 3 個工作天須親臨 「海洋花園管理有限公司」**(以下簡稱「管理公司」)，地址為澳門氹仔海洋花園大馬路 388 號海洋大廈 4 樓提交文件辦理。

註: 此裝修守則及申請文件可於大廈管理處/海洋花園辦公室領取，而按金可以支票或現金形式繳交，收據會即時發出，單位業主/租戶/裝修承辦商必須保留按金收據於退按金時出示，按金將暫時入大廈帳目。待裝修完成後，可親身或致電大廈管理處安排有關退按金之申請，待管理公司安排要求業戶配合給予進入單位內，及視察相關工程是否符合本守則尤其是有否影響及破壞樓宇之共有部份，視察無異，裝修按金將無息退還，而單位業主/租戶/裝修承辦商(或有關代理人)**可親臨上述地址或通知管理公司將支票放大廈大堂管理處簽收領取，領取需交回裝修按金收據以領取按金支票。**
有關裝修工作證的按金，待工程完成後，方獲無息發還。若遺失或損毀工作證，有關按金將不獲發還。

二. **根據《14/2017 分層建築物共同部分管理法律制度》第十六條在分層建築物的共同部分進行獨立單位的水、電、空調、暖氣、燃氣、通訊及有關類似的設備，需提早十五日前在樓宇入口的大堂及進行工程範圍附近的顯眼處張貼有關通知所有業主。有關單位業主不得在公共走廊安裝明喉或明線糟等，如有必要佔用樓宇之共公位置，須按以上程序申請**，並須按照管理公司的指引進行。管理公司可協助業戶發出公告，內容需指出將進行工程的時間、類別及對其共同部份之影響位置。

有關申請車位安裝的充電裝置，除需進行上述程序外，必須要獲得澳門電力股份有限公司(CEM) 土地工務運輸局的批文。若樓宇有成立管理機關(前稱大廈管理委員會)，需以書面方式同時通知 貴廈之管理機關。

註: 注意保護在單位內的公共管道(包括污水管、雨水管、冷氣排水管、煙囪、中央石油氣喉等)，以免損壞而引致滲漏及淤塞。如有違反而導致滲漏或淤塞，該單位業主/裝修承辦商須負責所引起的一切後果包括對樓宇其他業主或樓宇公共部分所造成的損失及相關責任。由於以上佔用樓宇公共位置的工程申請需時，業戶/承辦商須自行預先評估時間以免裝修期被受延誤。 (附上相關表格需預先填妥)

三. 裝修承辦商的工人均須配戴由管理公司發出之有效的工作證及由管理員登記資料後，方可進入樓宇；管理員有權阻止任何未經許可的人士進入樓宇內。**而第一次入場時須出示簽名本的單位裝修守則協議書 (附第 4 頁)。**

四. 所有樓宇主力牆、柱樑、公共管道或影響結構及外觀等之部份一概不得更改或拆遷。**如因而影響樓宇之結構、損毀樓宇設施及裝置，該單位業主/租戶/裝修承辦商須承擔有關所產生之後果及責任。**

五. 裝修期間，切勿破壞及改動樓宇公共網路設施及其相關線路 (包括對講機、公共電視天線、電線、寬頻線、消防警報、單位防盜設備等)，以免影響公共設備及其他單位；**如有必要佔用樓宇之共公位置，必須按第二項之申請程序進行。**
可參閱 14/2017 分層建築物共同部分管理法律制度》第十六條

六. 搭建棚架時，嚴禁將棚架竹支插進其他業戶的外牆、窗戶及露台上，必須在棚架範圍建造防護欄及帆布等。**使用棚架前須提供棚架安全證明文件例如表格 13 及第三者責任保險，裝修承辦商須每隔三十天安排棚架之定期檢查，在暴風雨或颱風前須做好棚架鞏固及防護，而過後或超逾十五天未曾使用時亦須檢查。搭建棚架前須通知管理公司在地下或平台相對位置拉警示帶。** 如因上述工程安全措施不足而造成意外及損毀，該單位業主/裝修承辦商須負相關責任及賠償。如有必要佔用大廈之共公位置，必須按第二項之申請程序進行
可參閱第 44/91/M 號法令，澳門建築安全與衛生章程第一百一十九條

七. **安裝或移除冷氣機時，如搭建棚架而造成外牆損毀，單位業主/裝修承辦商須應負責修補該損毀位置，**否則，將承擔相關責任及賠償。

八. **由於單位窗戶、冷氣機窗台、露台及簷篷連接外牆部份均屬樓宇的公共位置，如改動屬須根據澳門土地工務運輸局指引申請，**否則，因而造成外牆損毀，該單位業主/裝修承辦商將承擔相關責任及賠償。
可參閱 24/2009 號行政法規修改《都市建築總章程》第三條及土地工務運輸局《家居簡單裝修工程》

九. 只允許使用工人電梯或指定之裝修專用電梯和後樓梯作搬運裝修物料之用，並需預先通知管理處，並須根據管理員作出的指示進行，**及需符合電梯的負重限制。**
可參閱民法典第 1325 條

十. 除進出外，裝修工人只可留在裝修單位內工作，**嚴禁在裝修單位以外的其他單位及樓宇的公共範圍逗留，更不可以滋擾及影響其他業戶**。否則 管理公司有權要求停止有關裝修工程。

十一. **裝修期間必須小心防火，如裝修物料屬易燃物或對人體有危險性物品，必須確保貯存妥當和符合法例及相關指引要求**，如引起事故，單位業主/裝修承辦商將承擔將承擔須承擔相關責任及賠償。同時，裝修單位大門必須關上，以防止噪音、氣味、塵垢及佔用樓層或樓宇之公共位置，滋擾鄰居。

十二. **管理公司有權要求停止未經申請或違反本守則的裝修工程。**

十三. **管理公司職員有權要求業主/租戶/裝修承辦商配合在施工期間給予進入單位內**，視察相關工程是否符合本守則。

十四. 禁止佔用樓宇共有部分安裝閘門，只允許在樓宇公共通道上不阻礙疏散通道及緊貼單位原入口的位置安裝趟閘、攬閘或向外開啟式卷閘。
可參閱《樓宇防盜及安全設施指引》第 6 至第 7 頁

十五. **由於樓宇外牆部份屬樓宇的公共位置，禁止以凸出外牆方式安裝花籠、簷篷、花架及玻璃窗**，不得在平臺、通天或天臺等樓宇共有部分以固定安裝方式設置附加物。應使用樓宇興建時已預留的晾衣位置或設施，禁止在樓宇外牆另行安裝晾衣設施。
可參閱《消防安全規章》24/95/M 第 8 條第 12 款，以及《樓宇防盜及安全設施指引》第 2 至第 5 頁

十六. 禁止將廢料或物料擺放於走火通道或。如沒有妥善清潔因裝修弄髒的公共地方。裝修垃圾不可以棄置於海洋花園範圍，並須棄置於指定地區。

十七. 裝修完成後，由管理公司確定大廈之公共地方或設施是否因是次單位之裝修而造成堆積泥頭或廢料而受到損毀，此外，單位於施工期間或工程完成後，如發現因工程導致樓宇公共地方損毀、弄髒，必須盡快處理及復修 **如有關單位業主/租戶/裝修承辦商未能妥善處理，便由管理公司進行維修、清潔，則用所收之按金作支付相關費用，若按金未能足夠支付時，則要求由該單位業主/租戶/裝修承辦商支付餘下費用。**

十八. 裝修完成後，管理公司有權向單位預約檢查單位內是否有違反裝修守則。 若有違反，單位的有關裝修申報人例如業主/租戶/承辦商有責任必須於 **1 個月內進行還原工作，或提供相關之合法文件及批文以保留該影響大廈公共位置的建築物，否則該按金將暫時不獲退還，**並暫時留置於樓宇的相關暫收款賬目，直至還原工作完成，方可無息退還。如其間違反裝修守則而影響樓宇之結構、損毀樓宇設施及裝置，該單位業主/租戶/裝修承辦商須承擔有關責任及所產生之賠償。

可參閱民法典第 1325 條 (行使權利之限制)一、於一般情況下，分層建築物各所有人在相互關係上，須就屬各人專有之單位及就有關共同部分分別遵守對不動產所有人及對不動產共有人所規定之限制。二、分層建築物之所有人尤其不得作出下列行為：ａ） 損害建築物之安全、建築線條或美觀，不論係因新工作物或因缺乏修補而造成；ｂ） 將單位用於不符合其既定目的之用途；ｃ） 作出設定憑證所禁止之行為或活動。三、分層所有權之設定憑證、分層建築物之規章及機關均不得就專有部分或共同部分對分層建築物所有人之權利濫加限制；凡不能以建築物之特別使用分配、所在地或特點作為理由，或不能以共同使用或共同生活上之需要作為理由而作出之限制均屬濫加之限制。

十九. 裝修完成後，**如經管理公司檢查並沒有發現違反裝修守則定的情況，<u>將於 45 天內無息退還裝修按金</u>。**

<u>裝修允許時間為：</u>

星期一 至 星期五 ---- 上午九時至下午一時，下午二時至下午六時
星期六 ---------- 上午九時至下午一時

(註：公眾假期、星期六下午二時後及星期日禁止裝修，除非是必須的緊急工程，需時先向管理公司申請)

為減低對業戶的滋擾，裝修承辦商在裝修期間，盡量降低噪音。下午六時後必須停止一切裝修活動。如查實有違反裝修守則，管理處有權要求停止該單位之裝修工作。

如對裝修申請有疑問，請於辦公時間內致電 28811234 與趙先生或駱先生聯絡。

單 位 裝 修 守 則 協 議 書

本人為_____苑_____樓_____座之裝修承辦商 / 租戶 / 代理人(請刪除不適用的部份)，同意並承諾遵守上列之裝修規則。 如有違反裝修守則而產生之後果，本司 / 人 將承擔一切責任。

公司名稱：

負責人姓名 ：

負責人簽署 ：

聯絡電話 ：

手提電話 ：

日期 ：

裝修工作証編號(必須填寫)：

本人為上述裝修單位之業主，同意並承諾遵守上列之裝修規則。如有違反裝修守則而產生之後果，本人將承擔一切責任

單位 ：_____苑_____樓_____座

業主姓名：

業主簽署：
(如公司持有，請加公司印章)

聯絡電話：

手提電話：

日期 ：

裝修工作証編號(必須填寫)：

注：此文件須於第一天進入大廈時出示給管理員並按指示進行登記，此外於工程期間出入大廈之公共位置必須配戴由管理公司發出的工作證。

海洋花園管理有限公司
OCEAN GARDENS MANAGEMENT CO., LTD.

單位裝修資料表

大廈 ：_____單位：_____

裝修內容 ：☐ 地板 ☐ 地磚 ☐ 油漆 ☐ 牆紙 ☐ 換門窗
☐ 木工 ☐ 水喉 ☐ 電掣 ☐ 防水 ☐ 空調冷氣
☐ 露台 ☐ 加大電錶 ☐ 電動車充電裝置

不屬於以上裝修項目 (必須填寫) ：_____

施工日期 ：_____

預計完成日期 ：_____

裝修第一次續期：_____ (如裝修工程延期必須提前申請)

裝修第二次續期：_____ (如裝修工程延期必須提前申請)

施工人員人數 ：_____

工程會產生的情況：☐ 灰塵 ☐ 噪音 ☐ 油漆或其他氣味

注：該資料張貼於裝修單位門口，以令其他住戶知悉，張貼前會刪除業主簽名。

業主姓名：_____日期：_____年_____月_____日

業主簽署：(名如公司持有，請加公司印章)_____

海洋花園管理有限公司
OCEAN GARDENS MANAGEMENT CO., LTD.

退裝修按金申請表

業主姓名：_____大廈及單位：_____ 日期：_____年____月____日

業主簽署：(名如公司持有，請加公司印章)_____

註：退裝修按金手續必須由申請人，填妥本表格連同“按金收據正本”到本公司海洋大廈辦事處(澳門氹仔海洋花園大馬路 388 號海洋大廈 4 樓)或大廈管理處安排有關退按金之申請，待管理公司安排要求業戶配合給予進入單位內視察相關工程是否符合本守則，尤其是有否影響及破壞樓宇之共有部份，視察無異後，裝修按金將在 45 天內無息退還。裝修按金將以劃線支票方式開立，並以電話通知閣下到本司領取 (領取時需交回裝修按金收據正本)。如申請人遺失裝修按金收據正本，必須由申請人書面聲明遺失按金收據，並提交身份證副本(如公司持有，須有公司印章)後方可辦理退按金手續。

由管理公司職員填寫：

於_____年____月____日，由職員_____檢驗_____苑_____樓_____座之裝修工程已**妥善完成/違反裝修守則** (請劃去不適用部份)，並附上有關檢查表。

退回工作證_____張，遺失工作證_____張，退回裝修按金_____。

管理員簽名：_____ 檢查日期：_____ 支票抬頭：_____

清潔工簽名：_____ 檢查日期：_____ 主任覆核簽署

日期：_____

開工日期：_____ 批准人批核簽署

完工日期：_____ 日期：_____

申請退按金日期：_____

辦理退按金日期：_____ 完成退款日期：_____

海洋花園管理有限公司
OCEAN GARDENS MANAGEMENT CO., LTD.

冷氣機安裝申報表

大廈: _____單位: _____

冷氣機安裝數量:_____部

1# 號冷氣機功率: _____KW/匹　　安裝位置: _____房/廳

2# 號冷氣機功率: _____KW/匹　　安裝位置: _____房/廳

3# 號冷氣機功率: _____KW/匹　　安裝位置: _____房/廳

4# 號冷氣機功率: _____KW/匹　　安裝位置: _____房/廳

5# 號冷氣機功率: _____KW/匹　　安裝位置: _____房廳

6# 號冷氣機功率: _____KW/匹　　安裝位置: _____房/廳

備註: 安裝的位置需與大廈外牆冷氣機位置一致， 不可以影響整體外觀及在自己樓層位置安裝。冷氣機工程完成後需提供完成相片給予管理公司進行驗收。

須附冷氣機安裝位置標示平面圖或相片。

業主姓名:_____日期:_____年____月____日

業主簽署：(名如公司持有，請加公司印章)_____

承辦商簽名: _____日期:_____年____月____日

海洋花園管理公司意見:_____

主任/經理簽名確定:_____日期:_____年____月____日

總經理批核:_____日期:_____年____月____日

驗收結果及意見:

_____

主任/經理簽名:_____日期:_____ 總經理批_____日期:_____

海洋花園管理有限公司
OCEAN GARDENS MANAGEMENT CO., LTD.

更換水管申報表

大廈: _____ 單位: _____

新水管以暗藏方式安裝在大廈公共走廊: 有☐ 沒有☐

更換走廊地磚: 有☐ 沒有☐

新舊地磚顏色一致(須提供樣本): 是☐ 不是☐

新舊地磚尺寸一致(須提供樣本): 是☐ 不是☐

新水管安裝位置圖/相片(須提供位置圖/相片): 有☐ 沒有☐

業主姓名:____ _____日期:_____年____月____日

業主簽署：(名如公司持有，請加公司印章)_____

承辦商簽名: _____日期:_____年____月____日

海洋花園管理公司意見:_____

_____

主任/經理簽名確定::_____日期:_____年____月____日

總經理批核:_____日期:_____年____月____日

驗收結果及意見:

_____

主任/經理簽名:_____日期:_____ 總經理批_____日期:_____

海洋花園管理有限公司
OCEAN GARDENS MANAGEMENT CO., LTD.

加大電錶申報表

大廈: _____ 單位: _____

原有電錶之相數:_____相 原有電錶之電流:_____安培(A)

今次申請之電錶相數:_____相 今次申請之電錶電流:_____安培(A)

有否曾更換菲仕: 有☐沒有☐ 新裝菲仕規格:_____安培(A)

是否需要安裝新菲仕箱: 是☐ 否☐

額外安裝的菲仕箱尺寸:_____

新菲仕箱的安裝位置(請附圖或者相片): 有☐ 沒有☐

澳電批准信件: 有☐ 沒有☐

澳電更改合約申請表: 有☐ 沒有☐

澳電電力裝置技術要求表: 有☐ 沒有☐

業主姓名:____ _____日期:_____年____月____日

業主簽署：(名如公司持有，請加公司印章)_____

承辦商簽名: _____日期:_____年____月____日

海洋花園管理公司意見:_____

主任/經理簽名確定:_____日期:_____年____月____日

總經理批核:_____日期:_____年____月____日

……

驗收結果及意見:

_____

主任/經理簽名:_____日期:_____ 總經理批_____日期:_____

安裝通訊設備

大廈: _____ 單位: _____

通讯設備線以線槽遮蓋安裝在大廈公共走廊: 有☐ 沒有☐

施工範圍如有需要開窿，須修復牆身表面及塗上近似油漆顏色安裝範圍牆身
有☐ 沒有☐

通讯設備線安裝位置圖/相片(須提供位置圖/相片): 有☐ 沒有☐

業主姓名:___ _____日期:_____年____月____日

業主簽署：(名如公司持有，請加公司印章)_____

承辦商簽名: _____日期:_____年____月____日

海洋花園管理公司意見:_____

主任/經理簽名確定:_____日期:_____年____月____日

總經理批核:_____日期:_____年____月____日

…….

驗收結果及意見:

_____

_____

主任/經理簽名:_____日期:_____ 總經理批_____日期:_____

海洋花園管理有限公司
OCEAN GARDENS MANAGEMENT CO., LTD.

天面維修申報表

大廈: _____ 單位: _____

提供有關的施工範圍、規格、物料及施工方法: 有☐ 沒有☐

隔熱工程不可加建固定式或活動式的隔熱建築構件: 是☐ 不是☐

施工範圍內所有排水位及集水溝均不可被覆蓋以便維修:
是☐ 不是☐

所有中央石油氣喉管附近位置均不可被遮擋及覆蓋以便維修:
是☐ 不是☐

施工範圍的防水工作及隔熱層保養工作均由申請單位業主負責:
是☐ 不是☐

業主姓名:___ _____日期:_____年____月____日

業主簽署：(名如公司持有，請加公司印章)_____

承辦商簽名: _____日期:_____年____月____日

海洋花園管理公司意見:_____

_____

主任/經理簽名確定::_____日期:_____年____月____日

總經理批核:_____日期:_____年____月____日

驗收結果及意見:

_____

_____

主任/經理簽名:_____日期:_____ 總經理批_____日期:_____