



# 澳門特別行政區 立法會會刊

DIÁRIO DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA  
REGIÃO ADMINISTRATIVA  
ESPECIAL DE MACAU

第五屆立法會

第四立法會期（二零一六—二零一七）

第一組

第 V-126 期

V LEGISLATURA

4.ª SESSÃO LEGISLATIVA (2016-2017)

I Série

N.º V-126

日期：二零一七年八月十四日

開始時間：下午三時正

結束時間：下午六時五分

地點：澳門南灣湖畔立法會前地立法會大樓全體會議廳

主席：賀一誠

副主席：林香生

第一秘書：崔世昌

第二秘書：高開賢

出席議員：賀一誠、林香生、崔世昌、高開賢、馮志強、關翠杏、歐安利、吳國昌、張立群、徐偉坤、陳澤武、鄭志強、區錦新、黃顯輝、高天賜、崔世平、梁安琪、陳明金、麥瑞權、蕭志偉、何潤生、陳美儀、唐曉晴、梁榮仔、陳亦立、陳虹、鄭安庭、施家倫、馬志成、李靜儀、黃潔貞、宋碧琪。

缺席議員：劉永誠。

列席者：運輸工務司司長羅立文

土地工務運輸局局長李燦烽

**議程：**辯論由麥瑞權議員就公共利益事項提出的辯題：“行政當局是否需要加速立法，設定罰則，強制本澳三十年以上樓齡的舊樓必須定期驗樓，以保障市民生命和財產的安全？”

**簡要：**議員就辯題與列席者進行了辯論。

**會議內容：**

**主席：**各位議員：

現在開會。

今日的議程是辯論由麥瑞權議員就公共利益事項提出的辯題：“行政當局是否需要加速立法，設定罰則，強制本澳三十年以上樓齡的舊樓必須定期驗樓，以保障市民生命和財產的安全？”

以立法會名義歡迎羅司長和官員出席今日的會議。

辯論會議的發言規則已經發給各位議員了。

下面請麥瑞權議員引介。

**麥瑞權：**多謝主席。

司長：

以下係我嘅理由陳述：

鄰埠早前就係有間房屋就失修，半夜就因為佢係成個騎樓  
罅落嚟，兩個住客跌落街，其他住客都連夜逃亡。

澳門近年來亦都因為好多舊樓老化衍生一系列嘅亂象，即  
係好似有傳媒報導，下環街、河邊新街，喺廣生和大廈，懷疑  
石屎剝落，一名女子被擊中，右小腿骨折受傷。而士多紐拜斯  
亦都有騎樓嘅石屎同批盪剝落嘅危險。最近嘅就係：皇朝宋玉  
生廣場近帝景苑，亦都有呢個外牆石屎簷篷嘅石屎剝落；亦都  
有南岸花園嘅外牆石屎剝落，好多呢啲舊樓跌嘍嚟嘅亂象周  
不時發生；善豐樓嘅外牆亦都有石屎剝落，用眼都睇到就跌落  
嚟。

我哋嘅團隊最近亦都將報章嘅報導作咗少少嘅統計，發現  
咗 16 年就發生八宗，17 年至到而家未到一年，已經有八  
宗，即係有上升嘅趨勢。但係顯示就話，三十年以上嘅商住同  
埋工業樓個數字嚟講，就喺舊樓嚟計，08 年就係 3,403，逐步  
增加到 17 年嘅 4,654 宗。居安思危，上面一系列嘅舊樓失修嘅  
事故同埋統計數字，都充分說明本澳三十年以上樓齡嘅舊樓老  
化程度不斷加劇。呢啲舊樓滲漏水，結構老化，早已成為我哋  
澳門長年累月嘅定時炸彈，隨時都有剝落扑親人嘅危險。

政府雖然對舊樓日久失修嘅亂象提出過辦法，雖然就話按  
照《民法典》485 條嘅規定，嘅 1331 條，即係講就即係建築物  
嘅業權人係要保證呢個樓宇嘅保存使用同埋安全嘅義務。另一  
方面，《都市建築總章程》第 7 條都講，建築物嘅業權人需每隔  
五年，對樓宇進行維修保養。但係上面嘅法律法規係無強制  
嘅，好多出咗事之後，即係事後去補救。好多小業主根本唔知  
道自己應該遵行嘅義務，更加唔知道點樣有效防止同埋預防去  
缺乏舊樓檢測同埋維修所帶嚟嘅危害嘅經驗。

何況而家法例雖然就有規定定期要驗樓，但係保養，但係  
啲市民話都唔知道呢個規定，尤其是舊區好多居民佢都係出租  
嘅啲業主，啲啲租客更加唔會主動去驗樓，最多就有危險就話  
畀啲業主聽去做。業主出租嘅，佢基本上亦都可能唔知，或  
者知道都無去做。至於到有石屎跌落嚟，跌親人嘅時候，受害  
人或者係途人，亦都更可能係住戶，或者係租客。如果要索  
償，佢哋搵唔到個業主嘅第一時間，往往又係要等司法訴  
訟，甚至可能得唔到賠償。而且傷人嘅賠償問題都係只係事後  
嘅補救，一旦出現人命傷亡，金錢都無法挽救。因此，點解我  
哋政府唔作出事前嘅預防措施呢？

我哋嘅團隊，近年不斷咁到舊區家訪，發現祐漢嘅舊

區，下環嘅舊區，好多居民都係反映，即係日久失修。甚至天  
台生晒草，大廈嘅鋼筋同埋石屎外露，仲有啲石屎剝落嘅危  
險，好容易出意外。同埋滲漏水問題亦都嚴重，污水橫流，長  
期得唔到改善，影響居民個健康，情況越令人擔憂。

對此，本人為著呢個公共嘅利益，就向立法會全體會議提  
出呢個辯論動議，對呢個三十年樓齡嘅舊樓實行強制嘅驗樓嘅  
事宜加以關注，並期望能夠為社會解除呢個定時炸彈，解決舊  
樓因為失修所引發嘅都市危機，避免再度出現危及市民生命財  
產安全嘅亂象。所以我今日嘅辯提就係“行政當局是否需要加  
速立法，設定罰則，強制三十年以上樓齡嘅舊樓必須定期驗  
樓，以保障市民生命和財產嘅安全？”

多謝。

**主席：**各位議員：

現在進入辯論會議的第一部份。

第一部份不超過一個小時，以一問一答的形式進行：議員  
提問兩分鐘，官員答覆三分鐘。

現在請報名。

**（報名進行中）**

**主席：**李靜儀議員。

**李靜儀：**多謝主席。

就呢個辯題，其實參考返鄰近一啲地區，都有類似嘅一個  
強制驗樓嘅計劃。儘管澳門而家嘅法律都會有類似一啲即係要  
求驗樓嘅，對業主嘅一啲義務嘅要求，但係就唔係話去到一個  
罰則強制嘅。

喺討論今日嘅題目之前，都想向政府了解一下，或者即係  
交流一下，如果要實施一種咁樣嘅強制驗樓嘅措施，佢必然就  
涉及到係我哋需要搵到一啲合資格註冊嘅專業人員去輔助，去  
檢測嘅。以澳門個個樓宇，其實三十年樓齡以上嘅幢數都相當  
之多。按照而家政府嘅評估，喺整個業界去，如果要行到甚至  
乎強制性，喺政府評估而家去支撐呢一樣嘢，業界上面嘅力  
量，或者係未來個培訓方向，能唔能夠讓到呢個措施真正行得

到呢？我想聽聽即係政府嗰呢便嘅理解。

因為要行強制驗樓，我知道澳門就係仲有好多嘅配套同支援係需要去做嘅。唔單止可能係金錢上有一啲嘅鼓勵推廣，要大家業主即係鼓勵一下佢要對自己嘅物業有義務，多檢測，多維修。但係唔係淨係錢嘅問題，中間仲涉及好多嘅配套，好多嘅支援計劃。甚至乎尤其係進行驗樓嘅專業註冊人員嘅團隊上面，以政府嘅評估，你哋覺得而家力量足唔足夠？或者未來會點樣去培訓、培養呢一方面嘅一啲專業人員，令到喺澳門整體嘅檢測同維修上面都能夠做得到呢？

唔該。

**主席：**請羅司長回應。

**運輸工務司司長羅立文：**主席、副主席、各位議員：

大家好。

第一我想搞清楚一樣嘢，而家已經係強制性，而家唔係三十年，而家係五年，只不過係無人跟，無人做。所以如果李靜儀議員你問我，夠唔夠？我哋有足夠嘅人，有足夠嘅公司。當然，如果你忽然之間個個一齊嚟申請，就未必夠。但係如果個個人每五年去驗，我哋澳門有足夠嘅工程師，足夠嘅承建商嚟做呢樣嘢。

即係只會我諗你問係咪即係強制性，係強制，而家係每五年，只不過無人做。

或者講多兩句，因為我仲家有時間嚟度。而家個罰則唔罰則個問題係咁樣，我哋而家係檢討緊呢個 79/85，我哋可以考慮，亦都會考慮呢個罰則。但係罰則我想大家清楚一樣嘢，我哋可以罰，無問題，但係問題點樣收呢個錢？如果一個大廈，有呢個業主會，容易啲，因為我哋可以聯絡呢個業主會。我罰咗你一萬，罰咗你五萬，收唔收到呢筆錢？我唔知。因為啱啱早一個星期，我喺嗰度傾個物業管理法，都有人話，有陣時嗰啲管理，管理嗰個每一個月畀個管理佢都畀畀。呢樣嘢，罰則畀唔畀呢？呢個一樣。

如果一個大廈，大部份嘅大廈業主會都無，我點樣去收呢個罰款？逐個逐個單位去收？所以罰則，我可以擺一萬，十萬，好容易，問題點樣收呢個錢？我罰一個大廈十萬，我點樣

去收嗰十萬？如果無業主會，大部份嘅大廈無業主會，點樣收？

所以個問題係，強制性，已經強制，仲家好過今日嘅建議，而家係每五年。罰唔罰而家係事實，而家係無一個罰則，但係我哋可以幾時改呢個 79/85，擺一個罰則。但係我話罰咗，點樣收嗰啲錢？呢個就係個問題。

唔該。

**主席：**馬志成議員。

**馬志成：**多謝主席。

司長：

人有生老病死，樓亦都有佢有生老病死嘅。但係人同樓一個唔同嘅地方，就係人個生老病死係唔會影響到其他人嘅，而樓嘅生老病死係可能危及到其他人。所以，喺維護社區嘅安全方面，政府係有責任嘅。但係喺當前嘅條件之下，政府嘅首要嘅責任，就係要廣泛咁樣宣傳，提升公民嘅意識，讓市民意識到維修樓宇嘅重要性，推動佢哋去進行呢個樓宇嘅定期檢查嘅。

所以，政府如果推行呢個強制性驗樓嘅話，我認為有兩個關鍵嘅問題係需要解決嘅。首先第一個就係業權嘅問題。如果要推行強制性驗樓，邊個做呢個決定呢？係業主委員會，定係係分層分單位嘅每一個業主呢？如果係業主委員會嘅話，而家好多舊樓都無業主委員會嘅，佢哋到時要點樣做呢？如果係每一位業主嘅話，到時係咪政府係咪要逐家逐戶咁去拍門叫佢哋呢？呢個第一個問題。

第二個問題就係，就係主動性嘅問題。政府早前亦都推出一啲樓宇嘅維修資助計劃，申請嘅個案究竟有幾多呢？批准嘅個案又有幾多呢？對於本澳四千幾幢嘅三十年以上嘅樓齡嘅舊樓嚟講，佢哋所佔嘅比例，又係幾多呢？因為如果係要強制性驗樓嘅話，就會涉及到一啲責任嘅問題，到時呢啲數據就可以反映出而家業主對於驗樓嘅主動性。如果業主而家對呢件事都唔係好主動嘅，我哋又話要做呢個強制性驗樓嘅話，到時就要追究責任，牽涉嘅面會唔會好廣呢？即係我成日覺得，要強制性驗樓嘅，其實講就容易，做就真係好困難嘅。

唔該。

**主席：**請司長回應。

**運輸工務司司長羅立文：**馬志成議員：

你做咗一個比較，我都鍾意，係人同埋個大廈。人幾時有問題，會睇醫生。你自己有架車，你都每一年會拎架車去車行。但係人幾時有一個業權，有一間屋，就唔理，呢個就係奇怪嘅事喺澳門。所以你做呢個比較，我真係鍾意。人就會自己去睇醫生，但係佢自己有個物業，佢就唔會理個物業。所以幾時你問個問題係邊？係咁樣，而家我哋有一個維修基金會。我可以話，譬如舊年，我哋總共畀咗兩千萬，今年到七月，我哋已經畀咗一千五百萬咁上下。

兩樣嘢，如果有業主會，業主會可以申請；如果無業主會，我哋都有，唔多，係成個大廈嗰個人簽名同意申請呢個維修，因為我哋係而家政府，房屋局係有錢，有一個維修基金會用嚟幫個大廈嚟做嘢。問題係，如果嗰啲小業主，即係嗰啲大廈嘅業主，無一個共識，我點幫？我唔可以入去嗰個大廈做嘢嘅，嗰個因為係私人物業。所以個問題成日係，個主動一定係個大廈，如果有業主會就業主會，如果無業主會，就咁多個單位一齊。

關於你第二個問題，嗰啲數據，全部嗰啲數據喺晒個網站嗰度，因為而家我話咗幾次，我哋十二個部門，盡量嗰啲咁嘅統計、資料，全部上晒網，所以我淨係得到係呢樣嘢。如果我無記錯係，幾時佢哋申請，我哋會畀百分之三十，嗰啲業主畀返百分之七十，政府係有呢個幫助。

同埋而家近期，關於個結構，因為麥瑞權議員好關心個結構，今年我哋行咗多樣嘢，係幾時驗一個樓，包括埋結構。到五層樓，Mclass，我哋都會畀一個津貼。所以因為以前普通嘅維修，無論係低嘅大廈還是高嘅大廈，我哋全部都畀津貼。但係今年，包括埋個結構，連嗰啲五層樓我哋都畀埋。問題要佢哋主動嚟申請，因為我哋一定要尊重嗰啲私人嘅業權。

唔該。

**主席：**何潤生議員。

**何潤生：**多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

亦都接住啱啱司長剛才所講，其實房屋局嘅網站，對於一啲嘅樓宇維修基金亦都係好清晰嘅。總共喺 09 年到 2017 年，其實整個嘅維修基金涉及嘅一個批准嘅項目有二千八百幾項，用咗嘅錢大概三億四千幾萬。但係我就想問一問，因為裏面四個計劃，有一個叫做樓宇嘅維修方案嘅支援計劃，呢個計劃相對比較清晰嘅，就係話同我哋今日呢個辯題就好有關係。就係乜嘢呢？就係話呢個嘅計劃就可以進行樓宇嘅內外牆嘅飾面同埋共同設施嘅一個嘅檢驗，檢咗之後亦都可以透過一個叫做低層樓宇共同維修嘅臨時資助計劃，去對於七層以下，三十年以上可以對於共同部份，去進行一啲嘅維修或者更換。

我想問一問司長，四個計劃都幾受歡迎嘅，但係二千八百幾宗點解得二十八宗用咗五百幾萬，就係我剛才所講嘅樓宇維修方案嘅支援計劃。司長可唔可以講下點解呢個計劃出現一啲嘅問題呢？有資助點解咁少人呢？另外都想問一問，如果當呢啲嘅驗咗樓之後係需要維修，作為維修嚟講，佢哋亦都我聽聽咗好多管委會講，佢哋都驚嘅，因為當要維修嘅時候，管委會就會承擔一個責任，點樣去使到各個大廈裏面，一啲所謂一啲我哋叫做非法工程係咪需要進行有關嘅一啲嘅拆卸？我想問一問司長，整個過程會係點樣嘅？

唔該。

**主席：**請司長回應。

**運輸工務司司長羅立文：**何潤生議員：

你問到嗰啲嘢咁具體，好坦白，我唔識答。點解唔受歡迎？對唔住，呢個要問山局長，山禮度局長或者佢清楚。我只不過知道係咁樣，我哋有錢，呢樣嘢我想清楚，我哋有錢，點解一啲受多歡迎，一啲無咁受，好坦白，我唔識答，呢個我要問局長。我哋係有錢，只不過係我哋要等嗰啲業主嚟搵我哋，申請我哋就畀。當然如果我哋去到一個大廈睇到嗰個舊建，我哋就唔可以話睇唔到，呢樣嘢個大廈嗰啲業主主要自己搞掂佢。

呢樣我諗大家都明白，因為成日都喺嗰度講咩依法施政。我可以唔去你個樓，但係如果你請我去你個樓用嚟做啲裝修，我無理由話睇唔到。呢個大家要清楚，依法施政就係呢樣



嘢。所以我剛才強調係，我哋係有錢，呢個基金會有錢，差唔多七嘢維修都我哋會贊助，問題係嗰啲小業主嚟申請。所以，呢樣嘢要搞清楚，所以政府做得七嘢，我覺得政府係應該係搵一啲條件，擺咗筆錢嚟度用嚟幫，但係我都要等你哋嚟申請呢樣嘢嘅。如果我去到你嘅大廈有啲舊建，我都唔可以話睇唔到，所以呢個就係事實。

**主席：**吳國昌議員。

**吳國昌：**首先就係今日嘅辯題，因為針對係三十年樓齡以上嘅樓，咁我集中喺三十年樓齡嗰啲，就暫時唔講住五年，五年樓呢個問題。

以政府而家嘅數據所知，就如果手上無呢個資料，而網上都未公佈呢個資料嘅話，就歡迎事後書面補充都得嘅。就係話而家超過三十年樓齡嘅樓係咪應該已經有 4,600 幢左右，而當中係咪已經大概有接近 3,000 幢就係低層嘅，即係話 20.5 米以下嘅，可能係接近 3,000，之上嘅可能係一千六百幾，係即係高層少少嘅呢啲。喺當中，而家政府係似乎今年已經有行政長官第 109 號嘅批示，就進一步嚟到資助嗰啲低層嘅樓宇，包括樓宇嘅臨時嘅資助計劃，同埋係講明係要檢測嘅。我就想知道，過去咁多宗，即係成 3,000 宗嘅已經資助嘅計劃當中，係咪每一個資助計劃已經同時完成咗個檢測？抑或只有係部份嘅樓宇受資助係有檢測？而部份嘅受資助嘅只係局部嘅維修資助，而唔係整幢樓宇檢測呢？有檢測嘅樓宇嘅數目，如果政府現在唔能夠提供資料，稍後係希望可以補充嗰啲。

另外亦都想知道，對於高層超過 20.5 米嘅嗰啲樓宇，政府整體上係覺得個危險性大唔大呢？因為似乎從今年所見，政府比較集中係要資助係維修低層嘅 20.5 米嘅以下嘅樓宇。

最後就係話，而家似乎政府認可嘅檢測樓宇嘅人就係已經註冊五年以上嘅土木工程師去負責嘅。我想知道，現在係註冊五年以上嘅土木工程師究竟有幾多人呢？因為喺香港要實行真係推動強制維修，佢係要特別訓練嘅檢測嘅檢測員。

**主席：**請司長回應。

**運輸工務司司長羅立文：**吳國昌議員：

關於註冊，關於工程師，好簡單，註冊就得，唔使有幾年，如果工務局接受。一陣間局長可以確認呢樣嘢。如果註冊

就可以做呢樣嘢。

我想或者解釋一樣嘢，覺得有順便，因為你啱啱話今年長官批咗一樣嘢，我想搞清楚一樣嘢。一直……唔好話一直，即係由 07 年成立呢個基金會，已經係關於維修，無論係低層 20 米半以下，抑或 20 米半以上，呢個維修基金會，一直都有贊助。唯一樣嘢長官今年做咗，係 20 米半以下嘅結構，我哋就包括埋。但係維修，普通維修門面唔知咩嗰啲各方面，無論係低抑或高，我哋由 07 年到而家，我哋都會維修。

加埋多一樣嘢，如果嗰個業主會，因為嗰啲小業主申請房屋局，叫做一個則關於個維修，我哋而家講緊每五年嘅維修，房屋局都會幫你做埋呢份則。唯一樣嘢我哋今年做咗特別係關於個結構，我哋今年就長官做咗個批示就話，關於低層樓 20M 半嗰啲，就結構我哋都會睇埋，高層我哋就無睇結構，淨係一般嘅維修，呢個就係之前同今年嘅分別。

所以我想強調呢樣嘢，到今年嘅批示之前，維修無論係高層抑或低層，我哋房屋局一直都有贊助呢樣嘢。今年我哋加咗多樣嘢係低層嘅結構，所以如果二十、三十、四十年有問題個結構，我哋今年低層嗰啲 20 米半，我哋都會畀贊助。但係我哋無講三十年，因為我哋嘅現有今日嘅法，係每五年嗰啲業主，小業主係有責任執一執返，維修返佢嘅樓。所以我哋唔係針對三十年，我哋係針對每五年。

唔該主席。

**土地工務運輸局局長李燦烽：**多謝司長。

係再澄清一個問題，就係頭先吳議員提到嘅，係唔係要註冊五年以上先至可以係做呢一方面嘅工作。係無呢個限制，政府嘅法律法規裏面係無呢一方面嘅要求，只要係註冊嘅工程師，佢都有資格做呢一方面嘅維修工作嘅圖則嘅設計嘅。

唔該晒。

**主席：**麥瑞權議員。

**麥瑞權：**多謝主席。

司長：

我都想清楚一下，我哋今日個辯論嘅題目係定期驗樓，驗咗樓即係照咗片，邊度有病先對症下藥，先至去維修。所以我哋要加速立法，設定罰則係驗樓，我哋個辯論嘅題目。

大家睇睇，呢座樓已經係咁樣。一陣間嘅資料我會畀司長。全部呢度漏水，呢個就嚟跌落嚟，個條街，個個係下環區嘅，而家今日，今朝影嘅呢啲相，呢啲全部裝晒鐵頂嘅。呢度啲嘅污水已經流晒出街，呢度就黃泥露晒出嚟。點解要三十年嘅樓要驗樓呢？因為當年我哋嘅建築工係用黃泥砌磚，黃泥批盪。仲有，國內改革開放之後，我哋開始三十年前，開始多人要住屋，所以要起高層，開始要高層，所以高層要驗樓就係一定要驗添。因為已經發現有啲樓出現問題，再一個就係個陣時來料加工，好多山寨廠喺國內設廠，個啲材料無材料嘅嘅證，所以而家到而家，開始陸續陸續我哋已經遇見到有危險，就唔好等嚟跌落嚟撲親人，事後點賠都無用。

頭先司長問個問題，點去收罰款？我想問一問政府，而家按現行法例《民法典》，當你跌嘢落嚟嘅時候，政府告邊個？係告全座大廈，你嚟跌落嚟。如果你立法強制咗之後，你一樣係公共地方，外牆跌嘢落嚟，座樓碌落嚟，你都係要呢個業權人負責。分層登記亦都寫，個個新嘅法例寫得更加清楚。你點收錢呢？就係咁收，按法律去收，成幢大廈要負責。因為……。

**主席：**請羅司長回應。

**運輸工務司司長羅立文：**麥瑞權議員：

你話關於個定期個個，大家都係同意，係應該會，而家我都話係每五年。但係而家係幾時產生到公共安全，無論係工務局自己嘅主動，一係有人有主動，我哋會驗呢個樓。但係我亦都可以話埋呢樣嘢，幾時我哋出到個報告，個個如果唔係好嚴重，如果唔係好嚴重，就等個樓做。但係如果好嚴重，工務局都會做，但係日後收返啲錢就有問題。政府畀錢先，日後點樣收返啲錢，係日後嘅事。

所以，你講啲嘢我哋會睇，我哋會做一個。啱啱幾時 3 號我嚟個度口頭質詢都有講過有可能，都有。祐漢我哋有驗樓，黏咗喺個大廈個報告，但係佢哋搵返個報告，有無做？無做。所以呢個就係澳門嘅問題。所以呢樣嘢我覺得係，政府有個責任，但係小業主都有個責任。我哋可以做好多

嘢，但係有一啲嘢我哋係做唔到，因為我唔可以代替個小業主嚟做，呢樣嘢搞清楚。

唔該。

**土地工務運輸局局長李燦烽：**司長：

我補充少少。呢個概念係在於強制驗樓或者係強制維修。我哋目前嚟講，可以講係強制維修，因為我哋發現咗問題，有咗問題之後係呢個，你如果唔去維修，或者係會有傷害到公共嘅安全，喺呢一方面係強制。但係目前我哋個法例裏面，其實兩個概念，係一個係強制驗，其實有事無事都去驗，還係有問題去一定要驗，一定要修，呢個可能要搞清楚。

即係，係強制驗樓係強制去驗，有事無事，三十年到就去驗。當然頭先講出呢個三十年係點樣來嘅，我哋喺我哋嘅法律法規裏面，暫時就無去定義點解要三十年，其實有問題未到三十年都要做，都要去驗，所以呢個概念可能要搞清楚先。

唔該。

**主席：**陳美儀議員。

**陳美儀：**多謝主席。

司長、局長、各位同事：

喺呢個辯題個度，我想講下自己嘅睇法。

概念性係好嘅，三十年驗樓，特別係政府而家都話係五年你就有責任去為自己層樓去驗。但係如果一旦係立法去推行嘅，會出現個咩現象呢？

其實現時喺現實生活之中，五層高嘅樓宇，大部份都係無業主會嘅。而我哋做咗一個小小嘅調查，十個五層高嘅樓宇之中，有七間，即係七幢樓都無業主會，甚至乎有啲連大廈嘅公共樓梯啲燈都係無嘅，即係啲燈係需要邊一個業主去安裝，邊個去整，都無，即係無咩人去理嘅。

喺呢個咁嘅情況之下，如果你就算政府話要去出咗條法例，但係你如何去推行呢？你驗咗之後，邊個畀錢去整呢？你政府話會有啲資金去資助，你係咪畀晒全部呢？唔係畀晒全部

嗰陣時，啲業主都會提出，即係而家我哋都詢問過一啲舊樓嘅業主，佢哋都問，係咪政府同我畀晒錢？如果唔係，我都無錢。所以，即係如果你行咗之後都係推唔郁嘅我覺得條法例，大家真係要好小心要去考慮下呢個問題。

再加上就係，佢話佢喺間屋入面，佢喺入面，佢唔開門畀你入去，你係咪淨係驗外牆？佢畀你入，你係咪用搜查令去入呢？係咪強制性去入呢？因為我哋做咗一個好小嘅，即係唔係全面性嘅，小小一啲調查，啲業主已經有呢啲咁嘅反應。我諗喺如果係要立法，真係要諗清楚。不過呢個係為公眾安全係好事，但係無論如何，立唔立法，都建議政府，要做多啲嘅教育，多啲去推廣，令到佢哋真係有呢個意識。有啲市民就話，你舊屋重整，你快啲同我拆咗佢，起過仲好。你又要求我去驗樓？啱啱……

**主席：**羅司長。

**運輸工務司司長羅立文：**陳美儀議員：

我想好清楚答你個問題。低層嘅樓宇，唔使一定有業主會。我哋有，我唔知多少，但係我知道房屋局有啲 case，個個簽名都得。因為好多係一梯兩伙，十伙，個個簽名都得，唔使一定有業主會。

但係有一樣嘢我好清楚話畀你聽，係唔係政府要畀晒嘅錢？而家嘅制度唔係，我都覺得係啱。嗰間屋係你嘅，即係有業主，唔係政府，所以如果嗰間屋要修理，點解政府要畀晒啲錢？政府而家畀緊三成。可以拗，政府應該畀四成、五成、六成，但係嗰間屋有業主。等於你架車，你架車有問題，係咪政府要幫你整架車？架車係你嘅，有業主，個屋都有業主，點解個業主斗零都唔使畀？而家我哋就係畀緊百分之三十，業主要畀返百分之七十。所以，唔使一定有業主會，可以。

關於宣傳教育，我覺得係要宣傳教育，因為而家一個人，幾時有一間屋，係業主係有啲責任。我成日都話，好似一個人，有問題，睇醫生；架車有問題，拎去車行；間屋有問題，都要修。嗰度立法會有咁多團體，我都順便要求大家，透過你哋啲團體宣傳下，幫我哋宣傳下，市民，即係啲業主，唔係市民，業主係有返少少責任喺嗰度。我可以要求你哋幫我哋做啲少少宣傳，我哋都會做。而家喺嗰度講啲嘢，我都覺得做緊啲宣傳，同埋房屋局個網站都有啲宣傳。

唔該。

**主席：**施家倫議員。

**施家倫：**多謝主席。

司長、局長、各位同事：

其實我頭先都想講宣傳嘅。因為我哋喺做呢個工作當中，好多市民基本上佢係好多真係唔知，佢覺得屋企門埋門就係佢嘅，所以我覺得呢方面係要同社團加大嘅合作去推廣。

頭先司長亦都講出個重點就係，因為而家有好多舊樓係無業主會，包括點解嗰個我哋而家嗰個維修點解十年個申請嗰個基數得百分六咁低，其實有幾個問題就係話。因為頭先司長講咗，你維修嗰陣時我唔可以見唔到你啲僭建。大多數所有嘅舊樓，七層樓嘅啲都，以前都有個鐵籠嘅，都有花籠嘅，變咗第一無業主會，第二佢本身花籠，你要佢拆咗佢，佢覺得，佢基本上佢唔會接受，佢根本都唔會嚟申請嘅。所以我覺得呢個就係，第一政府嘅態度有無，即係個諗法頭先司長講咗，無理由你自己私人嘅物業要政府畀晒錢，呢個又係即係從政府嘅角度。我覺得所以呢個溝通同埋宣傳係重要嘅。

另外我想問下司長其實有無我哋政府部門已經建立咗一個分級處理殘樓嗰個危樓嗰個措施同埋機制？其實呢個都有無內部有無再建立一個，究竟有無一個資料庫喺度呢？有無個資料庫呢？我想問下。第二就係未來如果我哋即係就呢個維修，咁多嘅舊樓會作維修，其實有無計劃將來會建立一套樓宇檢測專業人，即係嗰個專業嘅嗰個資格嘅制度？另外一個，建立一個就關於樓宇嘅標準？因為好多市民都唔知點收費究竟，我一驗層樓要幾錢？佢嘅標準係點樣？可能呢啲，如果有一套標準或者建立一套咁嘅制度，令市民更加明白，我覺得呢個可能有助於更好嘅推動。

**主席：**請司長回應。

**運輸工務司司長羅立文：**關於宣傳，我覺得呢個真係大家都同意，我哋要做多啲，用嚟啲起碼每一個人有個單位，知道關於個單位有少少，有啲責任。

關於啲僭建，我諗大家都同意，係一個澳門嘅特色同埋好難處理。因為一方面又依法施政，第二方面事實係好多僭

建。按照我哋嘅建築條例，一般係好多人係真係有僭建。有一啲，講埋呢句，係涉及安全嘅問題，因為個出路都有啲問題。所以呢個，或者要真係要多得，或者教育、宣傳係要做多啲。

關於嗰個危樓嘅機制係有一個，局長會介紹呢樣嘢。

**土地工務運輸局局長李燦烽：**多謝司長。

危樓個機制，我哋係會分三個等級嘅。一個就係即時危險，即係有即時危險嘅建築物又好，或者建築物某一個部份，啲構件係會即時處理。呢個會係按緊急情況去處理嘅。如果需要清遷或者係需要搬出嚟嘅都會係照做嘅，呢個係第一個，係緊急情況嘅，即係叫做即時危險。有部份係危樓，或者殘危，但係佢唔係即時嘅，呢一類都會係去跟。另一種就係唔係殘危，唔係危險，而係需要維修嘅。我哋基本係分咗呢三類係去跟進嘅。

到目前為止，我哋過去嗰幾年，大概每年都會發出係大約都係 100 份嘅通知單嘅。即係呢個係，呢個通知係點樣去得到嘅呢？唔一定係要政府自己去發現，有啲業主都會自己係申請嚟做一個驗樓嘅。但嘅業主或者其中一位，佢哋嚟做申請，我哋都會係派工程師，係派兩位嘅技術員落去做呢個巡查，再做一個表面嘅一個鑑定，去寫一份一個驗樓報告嘅。我哋而家處理緊大概每年都係有 100 宗到嘅呢個通知數目。

唔該晒。

**運輸工務司司長羅立文：**我只不過想加一句係咁樣。關於嗰個基金會，我睇返個統計，臨嚟之前，唔知 09、10 年，我哋係畀咗 1 億 2 千萬，舊年我哋只不過畀咗兩千萬。所以我唔明白，我都唔知點解。如果你問我，點解當時早幾年咁受歡迎，我哋畀咗 1 億幾，舊年淨係得兩千萬。但係嗰啲我哋係等嗰啲申請嚟。但係呢個我哋大家知道，係早幾年好受歡迎，我哋畀咗億幾，但係舊年淨係畀咗兩千萬。

**土地工務運輸局局長李燦烽：**頭先提到呢個技術員係點樣去得嚟？點樣去請技術員呢？呢個係一個技術員佢做咗註冊，即係工程師做咗註冊之後，我哋都會有個問卷，佢係願唔願意將佢嘅註冊資料擺喺個網度？喺網度可以睇到，已經註冊咗嘅工程師嘅資料嚟嘅。

唔該。

**主席：**林香生副主席。

**林香生：**多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

喺我哋嘅制度，就喺呢個《都市建築章程》嘅第七條，我哋係有一個叫做五年保養嘅問題。我哋喺中文字佢唔叫驗樓，佢叫保養。嗰個條文四款，老實講，保養之後就呢度嚟講有一個起動嘅著令嘅問題，就係一定係工務局佢覺得有問題，佢就會通知嗰度你要去整，你唔整就工務局同你整，整完之後就我追你錢。

變成咗有啲嘢就係，到工務局出手去做嘅時候一定係殘危嘅嘢，即係起碼有危險，你工務局先介入去整。但係而家我哋本身我哋呢個條款亦都相當時間，應該係七十年代尾嘅事嚟嘅。每五年，我哋現在嚟講積落嘅所謂三十年嘅樓，我哋超過三千幢，應該四千幢都有。我哋點樣去啟動呢啲嘢呢？

香港佢而家嗰個三十年強制，佢係由佢屋宇署每年係分開兩個唔同嘅做法。最近嚟講，佢成間屋嘅，佢可能係選，喺香港選二千間，一個年度裏面，去做呢一個驗樓嘅。又有三千間，去驗窗嘅。佢總共，總共一年嚟講，佢係會喺香港嗰個環境嚟講，佢係會選兩千、三千。佢係完全唔同項目嘅，一個驗樓，一個驗窗。我哋澳門，我哋而家如果係呢度要去做呢啲嘢嘅時候，究竟我哋行政上面可以做到點樣？社會又點樣去銜接呢？

**主席：**請羅司長回應。

**運輸工務司司長羅立文：**副主席林香生議員：

好彩你擺咗呢個問題咁樣，有一個分析，驗樓同埋第七條，第七條係無驗樓，亦都唔使。點解呢？因為如果你一個新樓，每五年你維修，佢唔需要驗樓。而家個問題係無人理一個大廈，隔幾十年就需要驗。如果每五年，頭個五年，第二個五年，你睇，整下個窗，整下個牆，整下個外面，嗰啲好坦白，唔使一個工程師，普通師傅都做到，幾十年後睇個結構或者需要工程師。



所以嗰第七條幾時寫，係無驗樓呢樣嘢，亦都唔需要。係，好似我成日都講，我哋 check 身體，大家有 check。check 架車，每一年都拎去車行睇下，唔係一定話架車有問題。而家就初初個概念就係，每五年，唔係一定要叫個工程師，一個嗰啲咁嘅師傅睇窗，第二個咁嘅師傅睇下嗰啲冷氣機都得，唔使一定要工程師。所以個概念當時係，如果你不停保養你個大廈，問題就唔大。問題澳門係因為幾十年無人理一個大廈，而家就需要驗樓。

所以呢個就係個原因，點解第七條唔使寫驗樓。但係第五十幾，五十四抑或五十七條，亦都有一個話，幾時有危險，有危樓，你可以搵工務局。呢個一直都存在，隨時可以搵工務局。但係嗰啲因為副主席講，幾時殘到屎，個個先嚟搵工務局，點解呢？因為放咗幾十年無人理。所以而家成日都係講，係教育、宣傳用嚟嗰啲人，喺呢個頭三十三年，唔係三十年之後，理下個大廈，照顧下個大廈，係佢哋嘅物業。

唔該。

**主席：**梁安琪議員。

**梁安琪：**多謝主席。

司長、局長、各位同事：

本人一直以來都通過新聞嘅評論，書面質詢，同埋議程前發言嘅方式，係多次呼籲政府推動強制性驗樓措施嘅，但係到今日，十劃都未有一撇。當局過去都曾經表示希望修改《都市建築總章程》，實施強制驗樓嘅，但係到今日都未有一個具體嘅消息，令到唔少市民係感到失望嘅。

本澳亦都有唔少嘅舊樓，因為常年失修同埋危機四伏，喺多雨季嘅季節，尤其係颱風嚟，嗰啲石屎剝落嘅情況就係嚴重嘅。今年風季又嚟，呢個將對公眾嘅安全係構成咗唔同程度嘅威脅。其中一啲舊樓嘅無業主委員會，同埋亦都無管理公司，個小業主亦都唔知道係點樣入手去推動呢個維修嘅工作。

日前，立法會嗰啲通過分層建築物共同部份嗰個管理法律制度，對此，當局會否考慮推出相應嘅措施去協助推動樓宇嘅成立呢個業主管理委員會，以便捷嘅方式，為樓宇嘅管委會註冊登記，免除過往繁瑣嘅手續，令到有需要嘅樓宇，能夠盡快申請樓宇維修資助計劃？另外就想問嘅，對一啲連業主都搵

唔到嘅空置樓宇，當局又有啲咩措施去解決呢啲結構安全嘅問題？

多謝。

**主席：**請羅司長回應。

**運輸工務司司長羅立文：**我答最尾個問題。

或者最簡單，如果一個大廈，而家大部份差唔多全部嘅大廈都係分層，如果某一個單位搵唔到個業主，第一個要處理呢個問題唔係政府，係個大廈嗰啲其他嘅業主。因為個幾日都講咗，有一兩個唔知幾多巴仙唔畀管理費，個大廈係咪無管理呢？有，其他畀。如果一個大廈有一兩個單位搵唔到個業主，其他業主都要照顧個大廈。因為政府就唔會，我覺得我哋政府就唔會代替呢一個業主。

關於嗰個 79/85，嗰個建築條例，行緊嗰個法律程序，工務局已經做咗一個文本，行緊個法律。我喺嗰度都話咗，而家行嗰個法律程序，我都無出聲關於個時間。行緊，工務局要做嘅功夫已經做咗，而家行幾耐？我唔知。

但係有多樣嘢我想話畀梁安琪議員，喺嗰度我已經講咗。而家已經有一個強制，係每五年你要做返你個大廈嘅維修，只不過無人做。所以而家法律已經有，所以講嚟講去係講一樣嘢，好似澳門無做過嘢，有，只不過啲人唔理，每五年要照顧個大廈。所以我剛才講咗，OK，而家無罰則，係咪，OK，澳門乜嘢都要罰則，好，我罰。但係我提定一個問題，日後我罰，我點樣收返呢個錢？一個大廈，唔好講好大，一個大廈有五十伙，我罰呢個大廈一萬，你話畀我聽，我點樣去收一萬？如果有業主會，我覺得已經好難，因為業主會話管理費都收唔晒。如果無業主會，我點樣收嗰個罰則？仲加難。

所以，我有一樣嘢我想強調，唔好成日話畀我聽要罰則、罰則、罰則。我可以罰，無問題，通過條例，一萬，但係問題係點樣收嗰一萬？逐個門去拍？我諗我哋嗰啲公務人員個力都唔值得嗰啲錢，逐個門要拍。所以呢個係澳門具體嘅問題。所以我覺得係最大個問題，要畀返啲責任畀嗰啲業主，小業主。

唔該。

**主席：**鄭安庭議員。

**鄭安庭：**多謝主席，多謝司長咁咁嘅回覆。

其實我對於司長嘅回覆有保留。因為司長講到，咁咁都講到，其實有罰則，跟住點樣去收，你都覺得咁大問題，一個政府都覺得咁大問題，我哋小市民點樣去解決呢啲問題呢？更加複雜。

所以其實睇到嘅而家一啲樓宇無強制驗樓嘅情況，其實係一啲市民已經見到嗰個樓宇已經係日久失修，包括麥瑞權議員展示一啲圖片嘅時候已經睇到嘅一啲窗已經，其實呢個目測嘅，其實入邊可能已經存在住滲水、剝落呢啲咁嘅情況。但係呢啲咁嘅情況嘅時候，其實已經比較嚴重。比較嚴重直接影響住咩呢？返風落雨嘅時候，就會影響係鄰近住嘅行人佢哋嘅危險，亦影響住喺度嘅佢哋嘅危險。其實政府話收唔到錢，所以我唔做；住喺度嘅居民，我唔識做，所以我唔做；喺附近嘅居民，我點解你唔做？所以，政府又覺得唔做，市民，住喺度嘅市民唔做，其實呢個係一個結嚟嘅。

政府其實，咁咁我贊成林香生議員佢講個問題就係，咁咁可能，司長，你聽清楚呢個問題就係，香港有對每一個分區去做好一個標準，就係呢一區究竟係窗先爛嚴重啲，抑或個結構嚴重啲，香港係主動去幫市民，去話畀你哋聽乜嘢嚴重啲，你做邊啲先。呢個香港佢嗰份報告係連同咗好多社團、專業人士，由政府牽頭嘅，而澳門係無呢個政府牽頭。呢度有寫住專業團體、相關非政府機構、物業管理、專業人士、區議會，相關政府部門嘅代表組成一個驗樓會話畀你，澳門全澳嘅市民聽……

**主席：**請羅司長回應。

**運輸工務司司長羅立文：**鄭安庭議員：

你有保留，我都有保留，我都有保留。因為或者傾嚟傾去係一個問題，幾時你話邊個去做？邊個畀錢？剛才我答咗陳美儀議員，好簡單，我哋係有做呢樣嘢。剛才麥瑞權議員畀啲相，一陣問過嚟，工務局一定會睇呢個樓。睇完呢個樓，工務局就會有個結論，就話呢個樓需要做啲咩嘢，問題係邊個畀錢？我哋一定會做呢個程序。一陣問麥瑞權議員畀呢樣嘢，畀埋個地址，我哋會驗樓。驗完樓要做啲咩嘢，邊個畀錢？陳美儀問咗，我好清楚答咗。暫時政府唔會畀百分之一百，點樣解

決？啲啲小業主夾錢。

而家我覺得一樣嘢好清楚，政府畀一部份，而家暫時係百分之三十，但係啲啲小業主都要夾返一啲錢。可以夾多，可以夾少，但係一定要夾。因為我剛才好清楚答咗畀陳美儀議員，一個私人嘅樓，我問大家，係唔係合理政府畀返百分之一百嘅維修呢個樓？呢樣嘢我自己都有保留。因為成日我都強調一樣嘢，每一個人自己架車，係你哋畀錢，但係每一個人自己間屋，就係政府畀晒？而家政府畀百分之三十，可以畀四十，可以，呢個可以討論，但係我諗有一個底線係。我覺得大家都同意，政府唔應該畀百分之一百。所以點樣解決？

一定講到，成日講嚟講去係，啲啲小業主有一個共識，呢個就係問題。有好多嘢政府唔得代替小業主。小業主有呢個教育，呢個培訓，我唔知。要知道呢間屋係佢嘅，有業主嘅，佢要照顧返佢啲嘢。政府可以幫手，可以幫，但係個主動個牽頭係個小業主，呢樣嘢就或者我同你有一個不同嘅睇法。因為有個業權，你要照顧你間屋先，我慢慢政府可以幫手幫尾，但係，主要個牽頭一定要個小業主牽頭。

唔該。

**主席：**宋碧琪議員。

**宋碧琪：**多謝主席。

**主席：**唔好意思。

**土地工務運輸局局長李燦烽：**多謝主席。

我想補充少少。頭先有議員提起鄰埠嘅一啲制度，其實大家網上都可以睇到，我覺得唔應該係淨係執咗啲兩個字：“強制”同埋“三十”，執咗就覺得係好好用。我哋都學習過，我哋都會去研究，其實佢裏面有一個完整嘅制度。我哋舉一個例子，但本身係唔會資助呢個三層樓以下，但係我哋澳門就咁咁好相反，資助係矮樓嘅。

呢啲制度本身係個系統，唔係一啲係我哋擺咗佢一個字眼可以係用得到嘅。即係一啲裏面所點樣去揀一啲樓去強制，都係發現咗問題，有個委員會去揀。所以佢強調係，強制嘅唔係有無問題都去強制，佢都係有目標嘅，都唔係話淨係過咗呢個年數就會去強制。佢呢個委員會係點樣去揀邊啲係要去強制去

驗，你再唔去驗先至係會去罰，點樣去處罰。呢個係目標，我哋係解決個問題，並唔係解決個驗，而係解決個去修，個目標係要清晰。

呢個制度我哋網度都可以睇到，呢啲字眼，“強制”又好，“三十”又好，都可以見到嘅，係點樣去用佢，係一個完整嘅嘢嚟嘅。我哋唔可以淨係抽你幾個字跟住係擺去用。我哋都學習過，我哋都派同事去研究過。點樣可以用得好，都要結合返我哋澳門自己個制度，自己個法律法規，都要行得落去。

補充少少。

**主席：**宋碧琪議員。

**運輸工務司司長羅立文：**補充一樣嘢，好簡單。

**主席：**司長：

請稍後補充。

宋碧琪議員。

**宋碧琪：**多謝主席，多謝司長。

呢度講到要加速立法，訂一個罰則，實質上而家我哋澳門嘅法律制度都係有嘅。講到要強制驗樓，其實真係講得好實在啲，小業主唔同意，你點搞呢？我唔知麥議員今日舉嘅係咪即係有業主同意想去整修唔到。事實上喺過去我接觸到嘅，有啲真係，有業主會，亦都有錢幫佢整，不過佢覺得呢個雲石係百年雲石，靚過新整嘅，所以我唔認同整。呢個係真真實實在嘅一個問題。財產係佢嘅，佢唔同意你有咩符呢？

但係我而家呢一個我想跟進嘅，最重要就係喺現時有啲係可以做到嘅，譬如有業主會，係有錢嘅，喺呢一方面政府點樣提供一個技術嘅支援，對佢哋好關鍵。聘請咩師傅？咩嘅專業團隊？真係，請錯人，真係重新搞過，仲要蝕埋錢都唔止，有啲真係咁。所以喺技術支援上，政府有啲乜嘢可以幫到佢哋，呢個先係關鍵。係咪點樣去從邊度入手？點樣去睇一個結構？係咪政府可以開多啲嘅課程去教導佢哋，對於呢一啲嘅，佢哋自己有啲，起碼有個意識，管委會有一個意識？

第二就係小業主嘅責任。有啲小業主係真係想整，不過我

哋有啲嘅程序實在太麻煩。你要知道，係全部要過所有人大會，過唔到咁點？阻住喺度嘅。

**主席：**請羅司長回應。

**運輸工務司司長羅立文：**宋碧琪議員：

我完全同意，但係有一樣嘢我肯定，如果你有一啲情況，即係啲業主願意，搵房屋局，搵工務局，如果佢哋唔理你，搵我，無問題。但係有一樣嘢係避免唔到：我哋政府乜嘢都要行好多程序。但係如果個小業主，同埋佢哋有錢有咩，我哋一定會幫，呢個我哋一定會配合。你隨時可以搵房屋局，因為我剛才話咗，我哋有一個維修嘅基金會，嗰個維修嗰個則，我哋房屋局會畀，日後幾時做呢個工程，我哋都會贊助呢樣嘢。所以請你，我哋歡迎你嚟搵工務局同埋嗰個……局長會補充少少。

**土地工務運輸局局長李燦烽：**我補充少少。

頭先宋碧琪議員提到話，即係對人員嘅培訓，我哋都有準備緊呢一啲嘅課程，即係話係專門係做一啲樓宇檢測。當然係作一個工程師，佢係夠資格嘅，但係可能就唔夠專科去判斷一個樓宇。可以點樣快啲嘅，比較簡便啲嘅，可以去做一個樓宇嘅，需唔需要維修？或者佢係危險嘅，呢啲做一個快速嘅判斷。我哋都會做呢一方面嘅課程，同一啲團體又好，一啲機構去做呢方面嘅工作嘅。

唔該晒。

**主席：**區錦新議員。

**區錦新：**多謝主席。

司長、局長、各位同事：

我想提兩個問題。一個問題就係剛才我聽局長講，即係關於嗰個叫檢測嗰個就係註冊工程師，但係就呢個就牽涉到我哋澳門經常唔同部門有啲唔同嘅訊息。

因為我睇返房屋局嗰個網頁，裏面嘅“P 級及 M 級樓宇共同部份檢測臨時資助計劃”裏面，佢有個好清晰嘅規定，嗰個獲資助樓宇嘅條件就係：有關檢測服務，須由已在土地工務運

輸局註冊達五年或以上的土木工程師負責。白字黑字嘅。如果你哋手上有電腦，即係搵一搵就睇到。係咪呢度究竟邊個有問題出錯呢？希望糾正返佢，呢個第一個問題。

第二個問題就係關於剛才講到呢個題目，即係今日辯論嘅題目，講強制，就無論係司長講嘅五年嘅強制樓宇維修，還是呢個題目裏面講嘅三十年嘅強制驗樓，都牽涉一個強制，而一到強制嘅時候，就必然係出現一定，你叫強制，佢唔做你梗係要罰佢，即係個強制。罰就罰唔到，司長剛才講咗好多次都係，強調好難處罰。但係實際上，嗰個執行上我唔知，究竟如果真係需要，譬如講五年嘅強制維修，佢真係唔維修，又出現問題嘅時候，其實你都係有權罰佢嘅。罰唔到咁點呢？又或者有嘢樓宇出現危樓等等嘅情況要工務局郁手去，動手去拆佢嘅時候，去整嘅時候，亦都牽涉到收回嘅錢嘅問題，咁嘅情況下，點樣處理呢？

我想問一問，其實技術上有無一個可能性就係話，因為佢每年都要有個財政局都有房屋稅，有無可能喺呢個情況下，即係話如果有一個咁嘅要，一個大廈佢要共同徵收返個費用嘅時候，透過每年嘅房屋稅裏面去計算嘅時候去徵收呢？咁樣，可能……

**主席：**請羅司長回應。

**運輸工務司司長羅立文：**區錦新議員：

對唔住，我會搞清楚呢個五年嘅嘢。我會睇呢樣嘢，慢慢日後我睇一睇呢樣嘢。你講得啱，提得啱，我會注意呢樣。

關於你最尾提呢樣嘢，係咁樣，關於房屋稅，理論上係有咁嘅可能，但係一定要有個法律寫出嚟先。所以幾時我話，我無去到咁細節，幾時我哋日後，而家我哋討論緊改個 79/85，79/85 即是係嗰個建築條例，如果係呢個方向罰則，應該係行呢條路。但係呢個一定要喺個法律寫清楚，如果唔寫我哋無可能做呢樣嘢。但係呢個係一個方法用嚟收返嘅錢，因為而家事實係咁樣。

我諗呢啲你哋大家都熟澳門仲家熟過我。如果某一個大廈欠緊嘅錢，你哋話畀我聽我哋點樣收佢錢，而家？有業主會我都唔知收唔收到，無業主會肯定收唔到。呢啲，我嘅態度唔係話收唔到我哋做，唔係呢個。我哋係，你問一問工務局，我哋有嘢，幾時有危險，我哋去驗樓，驗完樓因為危險，我哋會

做個工程，你問佢收咗幾多個錢？嗰啲咁嘅工程有幾多單佢收到錢？我估佢一單都收唔到，可以問佢。

呢個大家都知道澳門嘅情況，當然幾時有嚴重嘅情況，政府會做，理論上政府會收返嘅錢，實際上政府收唔收到？所以嗰啲嚴重嘅情況，我哋一定會處理，大家放心呢樣嘢。一樣，麥瑞權議員話有嗰幅相，如果係好嚴重，我哋一定會做。但係做完，我希望佢會幫我去收返嘅錢，唔該。

有無嘢補充？

**主席：**崔世平議員。

**崔世平：**多謝主席。

其實都係跟進下最近殘危樓宇對於居民造成威脅，係喺五年前我開始關注。喺 2013 年一月，當局就回覆我嘅口頭質詢就話，會做好呢個完善監察樓宇嘅機制，亦都會修訂呢個都市建築法律嘅制度。其實就話，此外亦都會逐步建立殘危樓宇嘅資料庫。

當時司長在覆嘅時候話，已經進入咗程序，就係目前嘅都市建築法例嘅制度嘅修訂，就已經係入咗行政會討論，政府正在就其意見修正相關嘅條文，將會繼續跟進後續嘅事情。呢個就係已經係 14 年嘅時候畀我嘅回覆，又過咗三、四年，想問一問政府，就係其實呢個章程，同埋特別呢一部份，其實而家去到邊個地步？政府係點呢？

另外就話，關於殘危樓宇嘅資料庫，又建設成點呢？係已經有一定嘅數量嘅資料庫，我哋可以開始做嘢，定係仍然在建設之中呢？頭先司長都講就話，即係政府就算我去同你維修，都未必追得到錢。但係好肯定就，如果業主自己大家夾咗錢先，有部份唔肯夾錢嘅人你慢慢去追，其實呢個就頗困難嘅。但係如果政府用公帑去做嘅時候，追收嘅時候，係咪政府已經有一定嘅行政程序，但欠公債嘅時候，係咪有一啲責任佢一定要履行呢？就話唔敢講係釘契，但係當佢做交易嘅時候，應該唔會太順暢，定係都一樣欠公債都可以交易？想亦都問清楚。因為如果有呢個空間嘅時候，其實雖然政府係墊支咗，但係早晚都應該收得返，但係普通市民做嘅呢個程序，就未必可以行得咁順暢，所以聽聽司長呢方面嘅意見。

**主席：**請司長回應。



**運輸工務司司長羅立文：**主席、崔世平議員：

兩個問題，第一，79/85 行到邊度？我哋唔會講。我哋唯一樣嘢係咁樣，一離開咗一個局嘅，做咗個中文叫草案，做咗個草案，我哋就會離開咗個局，慢慢行到邊度我哋就唔知。如果知我都唔會話畀你聽，因為呢度牽涉其他嘢我就係咁樣。我哋做咗我哋要做嘅嘢，但係一離開咗我哋嘅部門，每一個法案，每一個行政法規，每一個法律都係咁樣，一離開我哋個部門，幾多時間？我係話咗嗰度好多次，我會繼續話，呢個時間我係控制唔到。早兩個星期，三號，陳美儀都話，係，我曾經應承過，嗰個公共批給嗰啲地，我以為呢個時間會出到憲報，都出唔到。但係問我，仲加要多幾多個月出？我都唔識答你。我希望盡快，係咁多。

關於嗰個，剛才你問嗰啲法律可唔可以釘契咁樣，好坦白，我唔識答，我無睇到咁細。因為我哋一般係會通知呢個大廈，你個大廈要畀。但係，好坦白，如果你通知一個大廈，唔好話好多，三十伙、四十伙，呢個大廈要畀返兩三萬畀政府，你話畀我聽收唔收到？當然，睇返細節嘅，法律嘅嘢，我無研究到咁細，我自己都唔係法律專家，但係我都係預咗係無得收，好坦白，直接講。

局長想補充啲嘢。

**土地工務運輸局局長李燦烽：**多謝司長。

頭先提起呢個法案而家係咩程度？我嗰度介紹少少就係，之前關於呢個樓宇嘅維修又好，呢個驗樓又好，呢部份係同舊法例係相類似嘅。而喺呢個法例，呢個草案個諮詢嗰個團體又好，業界嘅意見嘅時候，係基本係無咩反對嘅意見嘅。所以係“強制”呢個字眼係我哋建議之前嘅版本裏面，係並無邊一個業界有提起話要加入呢個三十年呢個概念，有無提起話要呢個係“強制”呢啲字眼，所以我哋之前嘅建議嘅草案嘅版本，也並無喺呢方面係好多嘅著墨。

我介紹多少少，唔該。

**主席：**請司長繼續。

**運輸工務司司長羅立文：**我有一樣嘢我想講。

我覺得大家都係市民，點解我哋成日又要罰則，又要強

制？即係我哋唔可以普通啲，一個同第二個傾偈咩？乜嘢都強制，慢慢又要罰，又要打。即係我覺得係有少少，即係唔可以普普通通我哋處理嗰啲問題咩？乜嘢強制，又要罰則。

呻下啦。

**主席：**徐偉坤議員。

**徐偉坤：**多謝主席。

司長：

我想問一個問題，係責任嘅問題。即係頭先你講得好啱，即係譬如你話五年，即係我間屋，我好錫我間屋嘅，或者我好錫我架車，我五年我就去維修一次，或者整一次樓。但係成幢大廈裏面，唔係淨係得我一個咁愛錫我間屋。上面嗰個可能住咗幾十年，佢都唔會去睇隻窗嘅。嗰隻窗跌咗落街嘅時間，跌咗落街，搵親人，咁嘅時間，係咪成幢大廈都要陪佢去預個責任呢？我住喺樓上樓下，嗰啲，我五年我做一次，唔關我事，咁嘅時間，到底呢個係責任問題，係政府喺呢方面有啲咩嘅措施？即係點樣去，即係去歸責呢個問題？

唔該。

**主席：**請司長回應。

**運輸工務司司長羅立文：**徐偉坤議員：

我唔識答你個問題，因為我唔係法律專家，但係我可以畀一個睇法。係咁樣，而家澳門行緊一樣嘢，係即係按照法律係唔啱，解決到你個問題。但係我講嘅嘢，我都唔應該講，因為對於個法律係唔啱。

如果你好錫你間屋，你可以保養你間屋。因為而家我哋睇一個大廈，個門面好唔同。《民法典》如果我無記錯，佢個門面，要三分之二同意。但係而家我哋睇一個大廈，每一間屋一個色，每一間屋一個窗，係全部搞到烏煙瘴氣，似乎其他業主無咩理。但係實際上，嗰度有咁多個大狀知道，今日如果你要郁嗰個門面，你要三分之二同意。所以如果你好錫你間屋，你咪換你啲窗，肯定你個窗唔會跌。

因為而家係，我睇澳門係咁樣，個個門面烏煙瘴氣。十樓

係咁樣，二十樓係咁樣，十一樓係咁樣，十二樓係咁樣。每一個做無問題。我估無問過大廈，因為我估個大廈唔會同意，成個大廈，一個單位同，一個單位唔同。所以如果你錫你間屋，你做返你啲窗，你個窗肯定唔跌。隔離樓上樓下啲窗跌，或者係佢嘅事，但係個責任係呢個單位嘅業主好。成個大廈，好坦白，我唔識答你個問題。

唔該。

**主席：**麥瑞權議員。

**麥瑞權：**多謝主席。

其實我哋提嘅問題就係話，啲車我哋夠年年驗，點解要強制八年驗車呢？同一個道理，座樓你維修唔代表個隱患你睇到。我哋講驗樓個辯論嘅題目。驗樓就係話你座結構，裏面的鋼筋有無鏽蝕有無剩，未必用眼睇到，可以用儀器睇到，我哋講驗樓。汽車都要而家十年去到八年，咩問題呢？保障公共嘅安全。而家座樓已經 08 年三千幾幢，到 17 年四千幾幢舊樓，隨時有嘢跌落嚟嘅。呢個已經係公共安全嘅問題，唔係收唔收到錢嘅問題，係行政主導係應該政府去保障我哋市民個個安全，同埋財產，收唔收到錢係其次。而且按《民法典》嚟講，你座樓跌落嚟，梗係政府告成座大廈。成座大廈邊個單位有問題咪告返佢，而造個建築商有問題，你又告返佢，有法律架。但係如果你話因為怕麻煩，收唔到錢，而啲嘢明知佢跌落嚟，隨時跌落嚟，我哋都唔去做，咁就真係有問題。

所以喺呢方面，我覺得，係應唔應該嘅問題，汽車都要強制，點解啲樓字唔卅年？呢個強制同埋卅年，強制汽車已經係強制。三十年，頭先我已經講咗，改革開放到而家幾多年？當年好多材料，好多人設廠，係無經過檢定，啲藍油喉，係冒充南非藍油喉。一年都唔夠，成層嘅要換過晒佢。好擔心當年啲鋼筋、石屎，同埋我哋係用黃泥砌磚批盪嘅，所以呢樣嘢我哋擔心，所以要三十年。你計一計個時間，就係三十年。我唔係抄香港，係澳門嘅現實嚟嘅。

**主席：**司長：

剩下四十秒。

**運輸工務司司長羅立文：**好簡單，我再講多一次，麥瑞權議員，我哋會理呢樣嘢，我話咗我哋會理我就會理，你畀個地

址我哋會睇。但係有一樣嘢，因為得幾秒鐘，我話一樣嘢。一架車強制嘅驗車，如果架車有問題，我有權話呢架車唔准出街，唔准行。但係如果我驗一個樓，我話呢個樓有問題，我可唔可以話畀啲人聽，唔得啲個度住？唔得。

**主席：**各位議員：

今日辯論的第一階段已完成了，現在進入第二階段。

第二階段不是向政府發問，是議員就辯題互相辯論。希望各位議員保持日前辯論時的激烈氣氛。

這個階段，每位議員總的發言時間為二十分鐘，每次發言時間不超過十分鐘，發言次數不超過三次。

若司長希望回應的，請司長向我示意，我會給司長時間發言的。

請各位議員報名。

**（發言報名進行中）**

**主席：**吳國昌議員。

**吳國昌：**今日嘅議題係集中在三十年樓齡以上嘅樓宇呢一部份，因此我亦都係集中先喺呢一部份先嚟到睇睇。

就三十年樓齡以上嘅樓宇，實際上就一直政府其實係有資助緊所有大廈嘅維修，尤其是係近期有啲更加注重係低層嘅樓宇，同埋係即係樓齡較高嘅樓宇嘅資助係多咗。個問題就係在於，我哋有無辦法係喺行政嘅輔助底下做好更足夠嘅準備。

呢個包括幾個層面，第一就係個個檢測大廈嘅人員個方面。因為我即係頭先就係問嘅時候話，即係司長嘅答覆就係，就係話要土木工程師註冊五年以上，係所有嘅工程師註咗冊就得。呢個牽涉到乜嘢呢？即係我會覺得，就呢個需要深入一啲嚟到分析同埋係向公眾交待清楚，尤其是面向住喺高齡樓宇嘅呢種嘅檢測。

以我嘅理解就係話，如果按照我哋一般嘅制度嚟講，即係譬如一般大廈五年，最低限度五年之內都會維修一次嘅咁個類嘅性質，你去檢測呢個樓宇，好可能就真係一般嘅註冊工程師

已經能夠睇到大致上嘅情況咁作為一個標準。但係如果當我哋係深入到睇一啲係，即係長期無維修，或者係三十年樓齡以上嘅樓宇，可能結構都可以係逐漸出現問題嘅時候，呢啲檢測嘅人員，係咪需要另外一種界定呢？

因此我就提出呢啲問題，亦都可以睇到，即係政府似乎亦都似乎唔係好統一嘅意見。因為事實上喺房屋局嘅網頁裏面，的確係針對今年行政長官批示呢種樓宇維修嘅呢一批，但係指定咗係需要註冊五年以上嘅土木工程師嗰個人去做呢個檢測嘅，其他人唔得嘅。點解係咁呢？係究竟係房屋局喺度弄權亂咁嚟？政府內部意見唔統一？抑或其實係咪起初其實已經有一個初步嘅分析，就係今年呢一個行政長官批示，但係包括埋樓宇結構方面嘅維修，亦都係好集中地係針對係低層同埋舊樓嘅呢啲維修，因此，佢需要呢一種資格嘅人員，先至可以真係負起呢個檢測嘅責任，係咪應該咁樣理解呢？呢個我相信係需要搞清楚。

但係無論如何，就我會覺得就係話，喺鄰埠香港去推出即係真係強制性，政府好主動咁樣，一批一批咁去驗樓嘅時候，佢亦都要同時係先培訓咗一大批嘅呢啲檢測人員，幫佢哋註冊，然後由呢大批嘅檢測人員，佢哋有資格去驗樓。當我哋澳門如果真係，無論我哋係加入罰則，抑或用各種嘅方式，能夠令我哋即係三十年樓齡以上嘅樓宇，保障到真係有個檢測，真係有個安全嘅時候，檢測人員嘅資格，係唔係需要有一定嘅認定呢？如果係有嘅，例如係唔係，呢個只係例如，當然，例如係唔係好似，即係房屋局網頁咁樣，即係今年行政長官批示呢一種嘅就係話，要註冊五年以上嘅土木工程師先得嘅。如果係嘅話，呢一類人員有幾多人呢？咁嘅人力資源足唔足夠呢？呢個係需要我哋政府去關注睇睇嘅。如果足夠話畀大家聽足夠，無問題嘅。如果認為唔足夠需要培訓嘅，政府亦都可以有資源，係培訓到足夠嘅情況之下，先至採取行動。

另外就係話，係喺資料庫嘅問題。就係話係政府其實亦都一路係有佢嘅統計資料，會陸續知道，今年，即係我哋係超過三十年樓齡嘅樓宇有幾多個，幾多幢咁樣，就即係根據即係物業登記局等等呢啲資料，自然已經政府裏面嘅資料一定掌握晒，嗰啲樓宇喺邊度都絕對搵到，因為你根據物業登記局嘅資料搵，無可能搵唔到佢地址，一定搵到。

喺咁嘅情況之下，就係究竟呢啲樓宇當中，有幾多係做咗檢測？有幾多係完全無檢測紀錄嘅呢？呢個資料庫我覺得係應該有能力去建立得到，同埋係作出一個準備，作為政策，採取

政策嘅一個準備嘅。例如就係話，係有大概有三千個係已經係三十年樓齡嘅低層嘅樓宇，佢哋分佈喺邊度，呢啲資料庫應該知。同埋過去已經有咁多嘅樓宇維修嘅資助，喺呢啲樓宇維修資助當中，有相當嘅部份係附帶埋呢個樓宇本身嘅檢測嘅，亦即係話呢一部份嘅樓宇其實檢測過。喺咁嘅情況之下，呢個檢測係唔係符合標準呢？係唔係漏咗啲嘢？例如係咪漏咗樓宇結構呢方面嘅檢測呢？就係檢測外牆嗰部份，樓宇結構無檢測，係咪咁？

政府我覺得應該亦都要分析清楚究竟係唔係。如果係嘅，當然就係漏咗結構檢測，即係佢未完成全部檢測，呢部嘅資料需要準備好，對於低層嘅樓宇。跟住落嚟就對於係，即係我自己覺得，就政府今年行政長官發出嘅 109 號批示畀我感覺，就似乎政府就已經經過考察之後，就覺得係低層樓宇嘅高齡樓宇嗰個資助更加要著緊一啲，所以推出行政長官批示，房屋局喺度宣傳嚟到做呢樣東西。

向公眾解釋嘅，我覺得有待向公眾解釋。對於係超過 20.5 米嘅呢啲稍為高嘅呢啲三十年樓齡以上嘅舊樓，究竟係乜嘢情況底下，我哋覺得無需要從資助層面去咁重視呢？有兩個可能性，一個可能性就話，係經過即係政府初步嘅考察，發覺呢啲高嘅嘅樓宇，其實個問題，即係比較低層樓宇無咁嚴重嘅。可以咁講，即係如果你檢測過真係認為係咁樣，向公眾說明點解你認為無咁嚴重，所以就唔需要咁針對性係處理呢啲係高少少嘅樓宇。又或者唔係，就話根據我政府嘅經驗，就係處理嘅高層樓宇嘅嗰啲維修個問題困難大過低層樓宇好多，為咗避免係處理嘅咁困難問題，我哋先處理嘅低層樓宇，亦都係另外一個理由。

但係個問題就係話，喺行政長官批示裏面嘅理由無講明係咩理由，就究竟係乜嘢事，我會覺得係政府需要喺政策層面掌握清楚，究竟我哋稍為高層嘅呢啲舊樓嘅問題係嚴重嘅？還是係無咁嚴重呢？係需唔需要係同樣地處理？抑或係需要，可以分級，先處理咗低層嘅先，然後先著手做呢，然後先至再進一步先落到去話如何去進行強制嘅問題？因為你人力資源要具備，資料庫要有，啲地方要掌握咗，就算你一下子未能夠下決心做到係，即係有好嚴格嘅罰則嘅嗰種嘅呢種形式強制都好，都可以有各種嘅手段去做嘅。

例如好簡單，如果罰則唔係好重嘅，好輕嘅話，好簡單，就只要你政府持續每年都有現金分享嘅，咁咪扣現金分享已經可以扣返相當部份嘅罰錢出嚟，如果呢個罰則唔係好重嘅



話。如果係重嘅罰則，當然又唔同，係另外一種做法。但係首先就係話，我覺得需要冇自己政府有一個認可，可以真係對舊樓嘅檢測係有資格嘅人士係咪足夠？係邊啲人士先有資格呢個要清楚。

第二就係能唔能夠動員到係政府力量有個資料庫掌握晒大致上嘅地址嘅邊度，然後可唔可能係做到個初步嘅考察，嚟到初步睇下啲樓宇當中，係唔係從外觀上面係有可能成為危樓嘅有幾多呢？可以同社團合作去做啲咁嘅研究，然後先至係再決定究竟係用邊一種嘅手段、邊一種嘅措施去建立罰則，同埋啲錢點樣收返嚟。可行性係有，但係我覺得需要係做足準備功夫，啲呢一方面政府係唔可以推卸責任。

**主席：**何潤生議員。

**何潤生：**多謝主席。

司長、各位官員、各位同事：

今日呢個辯題，亦都帶出咗我哋澳門嚟現時嘅一個嘅唔少嘅樓齡比較高嘅一啲嘅大廈所存在嘅一啲嘅問題。當然，我哋亦都睇返，我哋澳門到目前為止，可以講話都係一個蓮花寶地，暫時係未有發生好似類似有有關鄰近地區嘅一啲嘅重大嘅塌樓事件，但係我哋覺得仍需要係乜嘢呢？係要引以為戒。對於提前去做一啲嘅樓宇嘅維修同埋保養嘅工作，減低發生類似嘅事件嘅一個嘅風險，我自己係認同。因為今日亦都聽司長政府介紹，亦都我哋好多同事亦都講，係應該係要加強呢個樓宇嘅維修同埋保養工作，防範未然。對於每一段時間去對於部份樓齡比較高嘅樓宇，係需要作一個全面嘅一個檢測，盡早去發現一啲嘅潛在問題同埋及時處理，我諗呢個大家呢個都係有一個共識嘅呢方面。

但係我哋亦都睇返，啲我哋而家根據嘅統計，截至 2017 年嘅 3 月，確實我哋而家三十年樓齡以上嘅一啲嘅樓宇，數字亦都係比較高，而家去到四千六百幾幢，數量亦都係好龐大。再加上乜嘢呢？因為唔少嘅我哋小業主，對於所屬佢自己嘅一啲嘅樓宇，其實一啲嘅共同部份嘅一啲嘅管理，同埋維修保養嘅意識，都係存在有不足嘅地方。由於呢一個不足而導致亦都唔少嘅一啲嘅老舊嘅樓宇，我哋睇到嘅日久失修，有一啲亦都係外牆石屎剝落，牆身出現裂痕，滲漏水等等呢啲嘅情況。

再者我哋亦都雖然包括政府，包括我哋立法會，亦都好大

力咁樣去推動一啲嘅樓宇去成立，包括一啲嘅我哋叫做所有人大會或者管理機關。但係從數字我去睇，係有增長嘅，有增長嘅。但係亦都係有相對比較大部份亦都未成立有關嘅一啲嘅所有人大會或者管理機構。所以，如果嚟現時就咁樣去直接去強制全澳嘅所有嘅樓宇，喺一個特定嘅期限之前，去作出一啲嘅全面嘅檢測，並且亦都，我哋亦都係要施加一啲嘅處罰等等嘅話，我覺得嚟未有好好嘅準備之前，可能亦都會引致社會嘅一啲嘅混亂嘅情況，亦都未必能夠真真正正係去妥善咁樣解決呢啲嘅問題。

我哋亦都睇返嘅，亦都係社會進步，無論我哋立法嘅工作亦都係進步，繼有包括我哋有兩部嘅法律，包括一個分層建築物嘅共同部份嘅管理法律制度，已經嚟日前亦都細則性通過，立咗法，亦都包括對於管理公司嘅商業法亦都立咗。我覺得呢個係一個好有利嘅條件，啲呢個有利條件下面，就可以我哋點樣去通過宣傳，通過推廣，通過全社會嘅努力，去促使更加多嘅樓宇，尤其係一啲樓齡比較高嘅樓宇去成立所有人嘅大會，同埋選出一個管理機構。

呢個係好重要嘅，因為大家如果一家一戶嘅話，門埋隻門，都唔知隔離個邊個，但係當你成立咗呢啲嘅管委會，或者所有人嘅大會，我相信對於整個大廈嘅睦鄰關係，甚至係一個互相，以至到大廈出現咗咩問題，大家有商有量。我諗呢一種嘅我哋叫做風氣，係可以通過有關嘅全社會嘅一個嘅重視，同埋而家亦都立咗呢個法律，我想得呢個係有利於乜嘢呢？對於大廈日常嘅一啲嘅維修、保養等等，我覺得係會有加強嘅地方。

另外一方面，我哋今日嘅討論，亦都帶出咩問題？呢個強制驗樓，我哋對於有關嘅人員嘅一個嘅資格，數量夠唔夠？以至到呢個檢測服務或者相關行業，我哋點樣作出呢個規範？亦都制訂一啲嘅檢測項目，有無一個列表？咩項目先至為一個合適呢？我諗所有所有呢啲，其實都係好需要，需要政府佢嚟呢份行政嘅方面，要做一啲嘅工作，去使到有關嘅一個嘅規範化，能夠使到市民，或者將來成立咗管委會，或者所有人大會嘅人，能夠知道呢啲嘅檢測項目同埋流程係點樣，因為而家大家都係好空泛去檢測點樣做，我覺得呢個係需要明晰嘅。

另外，如果係小業主，我覺得亦都由於做咗呢啲嘢，亦都畀小業主一個有個選擇，搵邊間公司做？或者搵邊個供應商做呢？我覺得係有咁嘅需要。另外一方面，亦都通過小業主同埋當局，我諗通過合作努力，啲呢個方面，無論大廈嘅維修管理



嗰方面，保養方面亦都係有幫助。

即係話如果，我都好認同剛才司長講嘅，係唔係都係靠罰則？係唔係都係靠強制性？我覺得社會係可以討論嘅。即係如果樣樣都罰則，樣樣都強制，好容易做，但係我覺得社會係亦都需要有個包容，有一個大家一個嘅睦鄰互助，我諗呢個亦都係我哋基於澳門嘅我覺得一個核心價值，我諗呢個係好重要嘅。

另外亦都，我剛才亦都剛才提問係乜嘢呢？對於而家我哋維修基金嘅一啲嘅計劃，點解有一啲係有檢測項目嘅咁少呢？正正剛才司長或者工務局局長都講得好啱，我哋歷史一啲非法工程，政府嘅態度係點樣？如果呢個一日我哋喺呢方面無一個嘅方法，我諗呢個都係一個絆腳石。我諗呢方面從政府係咪都可以從長遠嘅點樣去考慮？一啲歷史嘅問題，有無一啲嘅解決辦法呢？

我諗呢個，所以今次基於呢啲嘅原因，亦都未係好清晰，我自己對於今日呢個辯題，對於呢個辯論，喺目前呢一種嘅未具備條件嘅下面，我覺得淨係靠一個罰則去達致一個強制性嘅驗樓措施，我自己本人就係唔認同嘅。

多謝。

**主席：**麥瑞權議員。

**麥瑞權：**多謝主席。

司長、局長：

即係今日嘅辯題，喺理由陳述講得好清楚，係提出呢個辯論，對呢個澳門超過三十年樓齡嘅舊樓實行強制驗樓嘅事宜加以關注，就唔係話一定要幾時定，我哋係開放嘅態度嘅，無時間表嘅。但係問題，現實就係話，17年喺呢個新橋雅利亞架街係又跌咗嘢石屎落嚟，係扑傷咗一個途人嘅頭，係流血嘅，呢個係現實。我哋作為議員，係有責任監督政府立嘅法律，去保障我哋大家嘅安全。呢個祐漢又跌嚟落嚟扑親部車，至於幾時立呢？即係今日只係叫大家關注呢個事宜。如果大家同事都認為快啲咪快啲，慢啲咪慢啲。但係我個人表達，因為呢個社會現實，舊樓越嚟越多，佢真係跌落嚟傷人，係扑到人，我哋仲按條文去行？你好多事都特事特辦。但係如果大家覺得，呢個唔重要嘅，都無問題，因為反正今日係辯論。但係預防勝於治

療。即係話如果我哋有病，唔去照下片，你食咩藥你都無咁精準。點解啲樓宇資助，好多人做完個維修之後，都話又唔得，又漏水，佢就係無驗樓就去維修，整完呢度漏水，鑿完個外牆，返轉頭又漏水，佢搵唔到個原因，變咗我哋用嘅公帑用得浪費。以為申請，我要整返個外牆，因為漏水，整完又漏，點解呢？佢唔知道係邊度係源頭，結構邊度出事，邊度鏽蝕。

即係呢個亦都係同樣一個問題，但係政府資助如果你唔先驗樓，就等於我哋睇病，好似呢度有嘢嘢，係良性嘅腫瘤定抑或 cancer 呢？你梗係照片去化驗，唔係有嘢嘢，你就乜嘢藥都食，都去搵醫生，咁你就真係，如果政府畀錢嘅就即係仲咁錢。所以你去政府醫院有個好處，你話有個腫瘤，有個甚麼，佢一定安排你去照片先，就唔會話開刀切咗佢，你食藥，唔會嘅。就係醫生就會話畀你聽，咁照一照片先好。如果照片都唔得，又即係超聲波好、核磁共振好，我唔識。即係最近有幾個啲啲市民，即係我幫佢轉介去醫院都係咁嘅程序。

你話如果座樓，我哋即係關注佢，需唔需要係定期驗樓？即係等於而家衛生局都話畀大家聽，而家就乜嘢嘅癌症係高危，如果你去 body check，佢就話幾多歲驗乜，幾多歲驗乜，但係 50 歲以上一定要直腸癌，因為而家高發病率。驗到即時切咗佢，好簡單，但係點解家陣時啲人唔知道咁？因為個技術未得，咁就會好多直腸癌嘅個案出現。你唔照片點醫？有嘢嘢，有嘢嘢咁點呢？

所以呢樣嘢我覺得，要唔要驗樓？我覺得係需要驗樓嘅，係強制添。因為好多人，司長都提過，身體係自己嘅，點解自己都唔去驗身體呢？好多人諱疾忌醫，就覺得自己好健康，但係到一發現，好多時都末期，就因為無去定期檢查身體。點解要強制呢？架車梗係無問題，你自己揸嘅，你明知個掣壞你都唔整，你就即係車毀人亡，你仲危及人，所以政府有見及此，就強制驗車。座樓呢？座樓係你嘅，你唔驗，就會跌嘢，即係你舊咗賣唔值錢咁樣。咁係，仲有一個危險，就係佢唔驗樓，跌落嚟會傷及全澳門，甚至乎我哋嘅世界旅遊休閒中心任何一個遊客嚟都會畀佢扑到。呢度就係扑到車，頭先啲張就係扑到人，會跌落嚟嘅。

所以對呢個辯題，第一就係希望大家關注，越辯越清真理；第二，我個人就認同要強制驗樓嘅。你係咪罰就得呢？我都話，人好多人存僥倖嘅，就算自己個身體係自己嘅，生命係自己嘅，佢都唔去驗。但係唔緊要，係你自己，你唔驗，你即

係早啲見上帝，呢個係你自己嘅決定。但係座樓，你唔驗，唔及時將個隱患擺出嚟去維修，你會扑到途人，會傷及市民個個生命財產，呢方面我哋所以就提出，就係咁。即係睇下大家希望畀多啲意見，大家嘅目標，尤其是坐喺立法會咁多位議員，都希望為社會做啲嘢，邊樣先至係利澳惠民，為市民嘅利益嘅呢？大家不妨發表多多意見，等大家有個充分嘅辯論，畀政府多個參考資料。

唔該晒。

**主席：**鄭志強議員。

**鄭志強：**多謝主席。

司長、局長：

司長今日只係帶一個局長，所以我唔能夠叫各位官員，各位同事，下午好。

我哋辯論有兩個部份，第一部份就係得兩分鐘，第二部份每人有廿分鐘，每一次有十分鐘，係我哋議員之間嘅辯論，所以大家唔好成日望住司長，係我哋自己辯論第二部份，但係可以畀司長回應嘅。

問題就係話我哋呢個辯題，頭先麥議員講得好清楚，佢提到就係，是否需要加速立法？大家有無睇到，就係話我哋需唔需要加速立法去做，行呢啲嘢？司長喺頭先嘅第一部份回應咗，我哋已經有法律，《都市建築總規章》嘅第七條規定咗，建築物嘅業權人必須每隔五年對樓宇進行保養及維修，須，必須每隔五年就要去進行保養及維修，但係而家我哋嘅都市總規劃裏面係無罰則嘅。

可能麥瑞權議員就話，唔立法，立法做咩呢？我理解，麥議員，你嘅辯題就係加速立法做兩樣嘢，一個就罰，一個就強制。強制司長答咗，我哋事實有嘅，五年，但係而家個個罰，大家都覺得，喺頭先嘅第一階段討論，好似覺得點罰呢咁。呢個係嘅，罰邊個呢？罰大廈管理嘅業主委員會抑或係罰每一個業主呢？正如頭先有我哋嘅同事講，係咪拍門去每一個業主去迫，話你要罰佢呢？呢度涉及到千家萬戶。

我覺得如果係罰則一訂落嚟要罰，稍有不慎，就會畀一啲別有用心嘅人挑動咗市民針對政府，引起民怨。呢樣嘢一定要

好小心嘅民怨。你呢個設定個罰則，你罰邊個？如果你罰晒所有業主，包括罰埋你自己，點解要罰呢？我唔維修點解罰我呢？頭先你都講，我哋司長又講到，即係個身體係自己嘅，間屋又係自己嘅，私有財產，但唔維修點解你罰佢呢？所以原來我哋個都市總規章係有要求必須要去維修保養，但係無建立罰則。我諗嗰個基於咁樣嘅一個意思，個樓係你嘅，我就要求你要去維修，但係無話到要罰你。但係而家你個個辯題就係要設定罰則，而且要立法設定罰則，罰邊個又無講，係罰業主抑或罰業主委員會呢？所以呢度好容易就會挑起咗我哋千家萬戶嘅不滿。如果政府夠膽做呢個法去罰嘅話，你頭先講得好開心，態度開放，但係問題最後就係，千家萬戶都鬧政府，我覺得呢樣真係唔可取，唔可取。

另外就係話強制對三十年嘅樓要驗樓，點解係卅年呢？點解唔係五年呢？唔係十年呢？卅年個個理據喺邊度呢？頭先我哋一再用自己身體健康嚟到做比較。為咗自己身體健康，有啲人要求自己或者公司要求所有嘅僱員，一年要檢查一次身體。我哋而家呢個私有財產，幾耐要檢查一次呢？其實我哋《都市建築總規章》有嘅，五年就要你去檢查，但係而家無去檢查。而家就係話，喺現有嘅我哋嘅制度，《都市建築總規章》嘅第七條下面，遇到而家咁嘅一啲問題，我哋咁多舊樓，包括一啲三十年、二十年、十年嘅舊樓，有呢度嗰樣嘅問題，點算呢？涉及到民生，涉及到私有財產，更涉及到危及他人嘅安全，跌個窗落嚟，跌嚟石屎落嚟都會傷到人。

我覺得單單係驗樓係唔係好夠嘅，係咪可以咁考慮？一個討論過程，而家我哋係咪可以藉著剛剛我哋立法會通過咗嘅分層樓宇共同部分管理制度，藉著呢個管理制度將要實施生效嘅時機，我建議，司長，政府又好，或者通過都市，我哋叫做都市更新委員會，我哋叫都更會，搞個方案出嚟，去做一做諮詢，全民諮詢一下，我哋而家啲樓點樣去驗樓好，點樣去維修好，應該負咩責任，業主負咩責任，業主會負咩責任。因為我哋已經就係過咗個法律，我哋以後就會陸續陸續會成立大廈嘅物業嘅管呢個嘅業主會。

《分層樓宇共同部分管理制度》好快就生效，應該係講一年之後生效，我記得應該係。係咪可以藉著呢個生效做一啲諮詢嘅工作，廣泛徵詢下意見，譬如話驗樓，係而家用返我哋而家《都市建築總規章》嘅五年驗一次好嘅，抑或十年一次好嘅？呢個可以有一個制度訂落嚟。電梯係一年去驗一次，檢查一次，抑或兩年一次呢？都可以喺呢度定落嚟。第三，外牆係咪要定期去檢查有無剝落？有啲剝落嘅外牆嘅石屎，有時啲

咁咁嘅瓷片好危險，一飛飛落嚟就會傷到人。仲有，防火，點樣檢查？有咩制度？等等呢啲，包括水箱，大廈天頂個水箱個衛生點樣去檢查？

其實我哋喺而家我哋過去比較多嘅都係低層樓宇，我舉一個例，就以我哋今日喺報章上面發表嘅，我哋申請咗政府嘅資助進行呢個維修嘅，百分之八十都係低層樓宇，點解呢？好易嘅，因為佢哋申請就係大家簽齊名就可以去，高層樓反而難，因為佢有啲連業主會都無，點去申請呢？所以將來《分層樓宇公共部份管理制度》實施咗之後，係有利我哋推動大廈嘅維修管理，維修嘅保養。所以應該藉著呢個《分層樓宇共同部分管理制度》嘅推出嚟做一次諮詢，做一個方案出嚟，用都更會嘅名義，向社會諮詢一下，咁樣可能會有更加多嘅意見，收集到更好嘅辦法。因為涉及到千家萬戶，如果單單咁講話，好定唔好？罰定唔罰？卅年？幾多年？我覺得好似有些少即係武斷咗些少。

另外仲有一個問題就係話，喺呢個我哋而家政府嘅資助裏面，有百分之三十嘅錢係政府資助。將來我哋喺驗樓，各方面嘅維修嘅各方面，我覺得仲係以鼓勵嘅措施為主。下下用罰，其實罰得出嚟，可能會挑起更多嘅民怨同埋民憤。多啲用鼓勵，用呢個津貼。頭先司長都好開放，30%唔得就 40，或者 45、50 咁，總之自己都出一部份，唔能夠全包，呢個啱嘅。無理由你自己嘅樓，用者自付，你自己都唔出一部分錢。其實起碼應該一半以上應該係業主自己負責。將來有咗業主委員會之後，我哋喺呢推佢哋嘅工作，應該就好有利嘅。藉著呢個法律剛剛通過就嚟生效，我建議係可以做一啲諮詢同埋有關嘅工作，廣泛收納民意。

多謝。

**主席：**梁安琪議員。

**梁安琪：**多謝主席。

司長、各位同事：

大家都知道而家，有同事都講過，喺澳門有超過四千多幢嘅三十年以上樓齡嘅咁啲舊樓。過去亦都因為呢個樓宇嘅日久嘅結構安全問題，係導致有意外時有發生嘅。頭先麥議員都舉過一啲例子嘅。例如早前又講就係，政府喺十幾年前，都喺皇朝區做過進行咁啲叫做咩？“穿衣戴帽”。“穿衣戴帽”嘅工

程就係因為日久失修，發生呢啲“穿衣戴帽”。我唔知因為係點，總之發生呢啲石屎剝落，甚至露出鋼筋，對呢個路人嘅生命個安全係造成威脅嘅。

因此，對於咁啲遍佈本澳唔同區域嘅舊樓，係存在住各種嘅安全嘅隱患嘅，當局係必須要重視同埋採取呢啲安全措施。雖然當局亦都推出樓宇維修基金，頭先司長都講過，等等嘅措施，就推動我哋嘅業主係履行樓宇維修，尤其係外牆個個維修個個責任嘅，但係喺缺乏足夠嘅資訊同埋專業認知嘅情況下，即使啲啲小業主係想履行維修嘅責任，都唔知喺邊度入手嘅，才令到有啲措施嘅成效係相當有限。當局亦都應該係簡化同埋清楚維修個申請嘅程序同埋指引嘅。頭先我有講過，司長好似唔知，我覺得好似無答到我呢個問題，列明維修同埋各個重要嘅項目，係畀啲啲缺乏專業知識嘅業主係查閱同埋選擇，等有意進行呢個維修嘅業主，可以按照呢個指引同相關嘅資料去進行驗樓嘅，確定呢個維修嘅項目，藉以推動定期驗樓恆常嘅規範化。

一直以來，本澳嘅居民對於呢個樓宇嘅維修嘅意識仍然係相當薄弱嘅呢方面，當局係應該不斷加大宣傳力度。頭先司長都有答，有講過關於呢方面，係加強居民認識維修大廈嘅公共設施嘅重要性，嚟提升居民樓宇維修嘅意識，使到啲小業主佢哋會負起呢個樓宇保養同埋維修嘅責任。此外，係希望係設立呢個專業驗樓資格嘅認證制度，讓市民係知悉點樣係搵到合資格嘅專業人士去協助佢哋驗樓，嚟確定呢個維修嘅項目。最重要亦都係因應社會，特別係而家個社會嘅環境嘅變化，去設立一個完善嘅危樓樓宇嘅資料庫，以掌握實際嘅情況。

多謝。

**主席：**李靜儀議員。

**李靜儀：**多謝主席。

就住今日嘅辯題，即係都會講到話對於一啲三十年以上樓齡嘅樓宇，係咪需要引入一啲罰則去達到一個強制驗樓嘅措施。本身法律上當然，而家都有一定嘅要求，但係實務上，其實就唔會有罰則，唔會有其他嘅嘢。而家就要討論，究竟應該引入呢個呢？我覺得澳門有現實上好多問題，好多嘅配套係需要去解決嘅。好多時候我哋講澳門應唔應該引入強制驗樓，甚至乎有罰則呢，都會好類比返喺鄰近嘅香港嘅一啲措施。但係正如，我都好認同頭先局長講到，有好多法制上或者



配套上嘅嘢，我哋未必能夠將香港嗰一套咁樣即係引入或者係澳門呢個概念去做。

原因澳門有好幾樣嘢，第一就係我哋去組織成立業主會嘅比例事實上係好低，就會形成到我哋係啓動一啲類似無論驗樓計劃，大廈公共部分嘅維修計劃都好，其實一直以來都係比較難啓動嘅。雖然話大家業主，如果大家同意，簽晒名，做好晒嘢，有啲政府資助，或者甚至乎有啲計劃，大家肯夾錢，係從來都做到。個問題就係話，喺牽頭或者係我哋大家需要夾錢嘅度，甚至乎係達到我哋而家本身法律規定，我哋工程都需要一定比例先可以開展，呢度事實上係存有一個困難，係澳門嘅現實。

而另外一個，就正如我頭先問司長嘅問題，我都會比較擔心嘅就係，如果實務上將佢變成一個有罰則，唔做就會罰嘅一個強制措施，你究竟有無咁多喺澳門註冊嘅專業人員係可以足以支撐成個嘅檢測服務呢，我對呢度係有比較大嘅問號，即係呢一個係一個比較大嘅問題。否則嘅話，我哋好快好急咁樣行咗話強制，我唔做就會罰，咁嘅時候，而又整體配套做唔到，可能就會衍生好多社會上面嘅矛盾或者問題。類似好似香港佢嘅強制驗樓措施，佢係賦予返業主立案法團都好，如果你唔配合佢嘅措施，唔配合去做嘅話，其實佢係會有一個比較嚴格嘅罰則。喺澳門如果要行呢個，但係我事實上係真係做唔到，或者我搵唔到足夠嘅註冊專業人員去輔助，呢個都係一個問題。

而另外，好實際上，澳門會面對嘅一個問題，就係我哋整體個收費標準如何，呢個都係一個居民會好關注嘅。當你唔強制嘅時候，我仲鼓勵用政府資助計劃去鼓勵嘅時候，有好多業主都會反映，即使而家我哋嘅維修資助嘅個計劃嘅政府，一樣係咁樣，搵返嚟嘅公司，搵返嚟嘅驗樓師，或者真係幫我哋做大廈共同部分嘅維修嘅公司，佢究竟專業上符唔符合呢，佢嘅收費合唔合理呢，事實上係無任何可以參考比較好嘅一個標準去做，形成好多爭拗嘅。有陣時都會話，點解搵返嚟會貴咁多？係咪有人去特登抬價等等呢啲咁嘅情況，其實事實上有業主去講。

喺香港當其時做呢個計劃嘅時候，佢都會推動返一啲專業團體，甚至乎佢會擬訂一啲參考準則嘅收費標準，去畀返啲業主可以去參考。我搵呢個嘅公司會唔會有抬價嘅情況存在？呢啲係需要好多嘅指引，好多嘅嘢去做，呢一個都係居民所關心。而當其時佢行呢個制度嘅時候，唔單止喺政府，即係參考

返鄰近地區，佢唔單止政府喺財政上會有一個支援計劃，而係話實質技術上，佢都會有一個計劃嘅。例如佢會透過香港嘅市建局同埋房協，佢會有對於希望參加呢啲驗樓資助計劃嘅業主；佢會有技術嘅支援，去協助佢組織點樣去籌劃同招標；佢會有好明確嘅註冊公司、註冊人員嘅一啲指引，包括就係話有簡介會，亦都有好多呢啲咁嘅價格標準嘅一啲說明會咁樣。係用一套好整體嘅方式去做，而唔係話純粹我丟咗一筆錢畀你去，又或者係讓個業主，就係話你強制我，我真係要去搵公司去做，跟住就無頭緒咁周圍撞，結果投標返嚟之後就出現好多好多嘅爭拗。

尤其是係咩呢？即係香港行咗呢一套制度之後，我覺得有一個好要警惕嘅一個做法就係，如果喺技術支援或者各方面配套唔到，就會出現一個非常大嘅矛盾，就係咩呢？圍標。驗樓涉及到嘅就唔淨止係驗樓，佢後面仲有好多就係話，你驗咗有問題梗係要維修，但係個問題就係，佢哋會出現咗非常多，正正因為強制，佢哋會出現非常多事例嘅一啲圍標案件。點樣去協助業主呢？點樣去輔助返呢？包括香港即使有一個公平競爭條例，係講到明打擊圍標事務，佢哋亦都有相關嘅委員會去處理呢啲問題，澳門呢啲完全係無嘅。

喺咁樣嘅情況之下，對業主個個支援，你就畀咗無論三成、四成、五成都好，始終我係要夾錢，到時就會出現非常多呢啲嘅官司、爭拗。或者我願唔願意夾錢，有十伙、八伙唔願意夾錢，你究竟係罰佢，因為佢唔願意夾錢，唔配合大廈維修同檢測嘅項目，係用呢個角度？還是係呢啲嘅業主佢提出嘅質疑，正正係有人喺過程之中違規、圍標、抬價，唔合理所以我唔願意夾錢？點樣處理中間呢啲問題呢？佢涉及一個好複雜。又或者係，無論組成業主會，無論註冊人員，無論係技術支援上面，佢整個配套係需要佢做得到嘅。否則喺咁好簡單咁樣引入咗一個罰則，推動咗業主佢必須出嚟做之後，後面嘅呢啲矛盾，先至係令到成件事做唔落去。

我覺得呢個階段，無論係強制同鼓勵，做得到呢件事係最緊要。但係你從鼓勵嘅角度，點解而家鼓勵唔到？第一可能大家，從宣傳教育上，業主們係咪好著意我要去處理公共部分嘅維修？我自己個個窗我要唔要驗？呢個當然係業主對於保養佢個意識問題。唔單止係保護唔去整親人，其實佢自己嘅住屋環境都有改善，呢個我相信宣傳教育上係一個好重要嘅點。但係個問題就係，現實上有好多嘅業主會講，就算我想做，點推動呢？中間有無啲嘢係有啲指引？有啲更多嘅訊息係可以輔助業主們去認識呢樣嘢呢？呢個我相信先至大家嘅重點。



所以，如果你話澳門真係將來我哋要探討，社會共識需唔需要行到去強制，甚至乎係需要罰款呢一個階段？我覺得無論行行到呢一步，前期我哋都需要解決就係，點樣透過一啲措施、簡介、指引、說明，或者係一啲配套嘅技術支援，去更加多去輔助有啲願意去為佢自己個幢大廈做好維修保養，保好檢測嘅大廈，讓佢要行得到先得。如果唔係嘅話，其實你強制罰佢嘅話，去到最後個矛盾衍生，呢度都係真係牽涉千家萬戶，所以我會覺得係要必須非常謹慎而行。

唔該。

**主席：**鄭安庭議員。

**鄭安庭：**多謝主席，多謝司長。

睇返今日麥瑞權議員嘅辯題，辯題其實係行政當局是否需要，需要咩呢？加速立法，設定罰則，強制本澳三十年樓宇嘅舊樓，喺呢啲一啲嘅措施，必須定期驗樓。其實麥瑞權議員就係喺度講呢個辯題就係需唔需要立法？需唔需要有啲罰則？因為唔驗樓，就係因為無罰則，有人反映。跟住三十年驗樓，究竟三十年好？抑或四十五年好？抑或二十年好？其實之不過呢啲係一個佢嘅建議。佢嘅建議最後係講，講緊一樣嘢就係，如何用呢啲措施令到呢啲舊樓要必須定期驗樓？因為現時嘅措施就係做咗出嚟，寫咗有五年要做一期嘅保養維修同埋改善工程，因為法定咗出嚟無人做，無人做咁呢個辯題就係如何用啲乜嘢嘅額外嘅措施，只不過去建議佢收到啲市民嘅意見，佢就話，加速立法係咪好啲？罰則係咪好啲？或者係強制三十年嘅舊樓必須定期驗樓。其實佢係一個建議，希望喺呢度唔係麥瑞權話一定要罰則，無嘅，其實佢最後嘅目的都係講緊嘅就係，如何令到啲舊樓可以定期驗樓？定期驗樓有咩好處？就係好處就係見到而家現時嘅呢啲相片嘅呢啲舊樓，就係危及公共安全。呢啲相片嘅舊樓就係會跌啲石屎出嚟，外牆落嚟，會危及呢個公共安全。其實今日嘅辯論係非常正面嘅。

喺呢方面我哋又回應一下司長啲講嘅問題。司長啲話對我嘅說話都有保留，其實啲話我哋政府係認同呢啲樓係危及公共安全，但係我哋無辦法，因為我哋收唔到錢，我哋政府唔會主導去做，你哋邊間屋自己去做返。但係咁嘅問題，會出現咗問題，當嚟石屎跌落嚟嘅時候，跌到途人嘅時候，跌到遊客嘅時候，佢哋要去醫院，醫院嘅費用邊個出？又追唔到錢，係咪醫院係咪唔醫住先呢？我唔識答呢個問題。變咗又衍生增加另外一個矛盾，又不利和諧。其實我認同應該即刻去醫

嘅，但係會唔會衛生局局長或者醫院話呢條數邊個找？

其實呢啲會衍生一系列嘅問題。其實來來去去，今日我哋嘅辯題就係希望咁多議員去一齊辯論，希望政府發現呢個問題，去牽頭去做呢樣嘢。去牽頭，點樣牽頭？政府就係，係咪去學習香港或者鄰近地方嘅地方，佢哋對於呢啲舊樓，佢哋已經有一套方法，我哋係咪真係照搬一套方法？或者做一套澳門特色嘅方法，去解決呢啲危及公共安全嘅舊樓如何去解決？如果去解決入邊又牽涉好多問題。因為最主要就係我哋而家澳門成個舊區重整呢個法案又無咗，我哋嘅都市更新出咗，又未做到嘢，我哋整體規劃未出嚟，分區規劃又無，乜嘢都無，點樣去處理呢？

好簡單，有啲舊嘅樓宇，其實佢要維修，可能維修外牆，維修電梯，或者一啲矮嘅維修一啲樓梯，維修電線，維修去水，維修電燈，呢一系列嘅問題。維修結構，維修完個費用，可能比重建仲貴，咁點算？唯有市民只可以睇到一啲，呢啲唔得，要做，鋼筋都露晒出嚟，做住呢啲先。只可以做住一啲啲嘢先。做住呢啲嘢點？解住燃眉之急，因為政府都無規劃，我哋咪唯有做住眼見啲嘢先。

而家發現呢啲問題嘅時候，其實係希望政府喺呢啲樓宇嘅驗樓方面，我哋做啲可以建議有啲乜嘢嘅措施，係建議政府去牽頭，如何分區去做。我哋將全澳嘅呢四千幾幢嘅舊樓，如何分區，邊啲係輕重緩急，去做住先。原來有啲係你唔需要再花好多錢去維修嘅，你整一整，我哋第日可能兩年後，一年後，我哋呢區會舊區重整，會重建，咁需唔需要再，政府又要咁錢，市民又要咁錢，搵無數嘅錢落去，做一啲治標唔治本嘅問題呢？

所以啲啲其實有好多建議就係，其實建議係咪由政府牽頭，牽頭去做咩呢？牽頭去由政府去出啲官員，去針對呢個驗樓方面我哋如何去做，畀啲專業嘅意見。由專業團體，啲啲都好多議員有講到，專業團體，專業嘅意見，佢哋市民唔係專業嘅，只有政府或者係專業團體，佢先畀到呢一區嘅專業意見，啲非政府嘅機構、物業管理公司、專業人士，呢一系列嘅組成，去針對呢個驗樓。我哋要做啲乜嘢？做完啲乜嘢，呢啲驗樓要驗咗之後，原來係維修費貴過重建費，我哋唔維修。我哋如何將佢哋即刻搬離危險，唔好再住人。

而家唔係，而家就係炒埋一碟呢四千幾幢，唔知邊度係急嘅，邊度係唔急，究竟邊啲要急嘅，邊啲唔急，邊啲結構有問

題，邊啲就咁睇到係設施老化，電線老化，指嘅普通市民住喺嗰度憑肉眼睇，淨係憑肉眼睇。所以變咗喺呢方面，其實市民都唔專業，其實而家就係我哋睇到咁多問題，就係希望政府牽頭，你針對呢個舊樓，針對維修，我哋如何去做得更加好啲，做一套方法令到市民睇到希望，令到市民可以睇到，原來我幢樓，可能我淨係儲埋……要將個正能量帶出嚟，我哋要建設好，將澳門整得更加靚，而唔係一啲說話，話你自己問屋你自己理，你自己私人財產你自己搞。其實喺呢方面，唔係其實唔係我哋呢個辯論所要。

唔該。

**主席：**關翠杏議員。

**關翠杏：**多謝主席。

司長、局長：

經過咗之前嗰一段討論，我自己對於呢個辯題，我就可以有一個比較相對清晰嘅睇法。而家呢個辯題就話要加“是否”，兩個嘅，一個就“是”，一個就“否”。如果你問我，我就係一個否定嘅態度。

因為喺呢一次佢所提到嘅係設定罰則，係一個前題，就強制三十年以上嘅樓齡嘅舊樓必須驗樓。對於呢一個辯題喺今日提出，我就覺得暫時仲係未能夠做得到嘅。如果喺未來，當然我就唔知道咩時候，相關嘅配套條件能夠具備嘅時候，可能呢一個制度係可以行。喺現階段點解做唔到呢？承住剛才李靜儀已經提出過一個問題，其實我首先要關注嘅亦都係一個咁嘅問題。第一就係話，作為驗樓嘅專業人員，佢是否具備？剛才局長都回應話夠，有好多工程師，亦都有，可以，因為你唔係同一日要求驗嘅，你應該夠。其實除咗呢啲專業人員嘅配備之外，亦剛才冇議員問到，究竟係驗結構，還是一般結構嘅呢？佢嘅要求嘅資格有無唔相同呢？我覺得政府係需要清晰嘅。

但係我喺呢度，的而且確係關注咗另一啲問題嘅。除咗呢一樣，即係專業人員嗰個檢驗嗰度。我舉幾個例子就係，我好擔心嘅就係呢啲相關嘅收費，同理規範如何。正如剛才李靜儀提到嘅，會唔會出現類似香港現在嘅經驗，就出現咗有相關行內裏面一啲，無論係檢驗，以致維修嘅圍標嘅問題。呢啲如果我哋要研究香港經驗，的確係要注意嘅。

而家喺呢個咁嘅問題上面，事實上，我哋舉個例，而家澳門喺呢個電梯維修，我哋一路都追緊政府，但係政府而家係用緊一個叫做相對好溫和嘅措施係用指引，要求啲工程師去簽名。但係據聞業界反映，都認為呢個咁嘅簽名都非常昂貴，會增加好多嘅負擔。到底呢啲點樣去規範呢？呢個係的而且確會畀大家去接受呢一個所謂強制嘅時候，佢嗰個對呢一個問題嘅意見會有幾大？點樣能夠確保一個合理嘅收費呢？呢一個係需要整體嘅配套嘅。所以我覺得喺現階段，澳門喺呢一個行內嘅規範上面未曾建立，坊間係好難會接受話你咁樣去強制。

另外第二個問題，我覺得係需要研究就係，關於點樣推動去維修呢一個問題。因為呢個維修唔係維修我自己一個屋企咁簡單，如果係分層所有建築物上面，係需要家家戶戶一齊同意。而家我哋喺早前通過嘅法律，我哋都知道，現在我哋澳門要成立業主會呢一個法律，全無強制性，亦都無罰則。喺香港佢唔同嘅地方係咩呢？香港係強制建立業主立案法團，每一個大廈必須成立，呢個係法律強制咗。我哋澳門連呢度都未行到，你叫而家呢啲咩處罰都無嘅，咁樣嘅管理委員會，佢憑咩去要求所有大廈嘅小業主完全同意呢？如果我呢幢大廈十戶人，我只有七戶人同意，有三戶唔同意，我都做唔到。我做唔到嘅時候，到底呢個強制罰則，你究竟係罰三戶定罰晒十戶呢，你都要有清晰嘅規定。如果唔係嘅時候咪好麻煩，到時點樣罰？十戶一齊罰還是罰三戶？法律一定要清晰，你研究呢樣嘢一定要去諗通呢啲問題。

另外仲有一個就係話，對於而家呢個咁樣嘅，我哋而家澳門對於小業主嘅自主管理大廈，其實都仲係採用一種自治為主，係希望推動，希望大家認識嘅一個重要嘅問題。所以喺現階段，如果要咁樣強制立法，其實我哋係無條件執行嘅。

再一個我係覺得司長你剛才講到一個好重要嘅問題，呢個問題係咩呢？你就話有啲大廈，如果你叫我嚟驗，即係你政府嚟驗。其實而家我知道好平，法律都未改，可以向工務局去申請，有人去驗樓，佢哋有工程師可以派去驗。但係個關鍵唔係呢度，唔係驗樓嘅錢嘅問題，或者工務局派唔派人去，關鍵係我哋澳門過去一直遺留落嚟嘅僭建物嘅問題。如果你去一睇到呢啲僭建物，全世界都要拆嘅話，你問下啲業主點肯應承呢？我哋面對呢個問題點樣解決呢？如果我哋解決唔到嘅，你強制業主會去通知房屋局嚟驗，或者通知工務局嚟驗，出現咗要拆佢原有嘅嘢嘅時候，邊個負責呢？立法會咪又畀人鬧到仆街。

所以喺呢個問題上面，司長我自己覺得，我哋亦都唔能夠迴避。我諗係呢一樣嘢，因為舊樓嘅維修，到現階段我哋澳門嘅城市開始老化，建築物開始老化，呢個提出呢個動議嘅。包括立法會過去好多同事都提出舊樓維修嘅問題，呢個我相信係我哋澳門往後一個好重要嘅民生問題。點樣去解決呢啲問題呢？如果剛才你講到嗰啲咁嘅僭建物，得唔到一個叫做有方法合理處理嘅話，你解決唔到佢哋嘅憂慮。譬如花籠，包括嗰啲冷氣機亦都係鑿穿個牆咁樣整個喉咁樣出去嘅，呢啲全部都係僭建嘅，有無一個特別嘅條件可以容許存在呢？如果你解決唔到呢樣嘢，根本邊個都唔夠膽話去驗樓，所以呢個問題亦都無辦法解決。所以我覺得落嚟，政府係應該就住呢個問題，即係去多啲去研究點樣可以喺政府現時嘅範圍裏面，或者將來法律點樣調整，令到可以畀返一個空間，讓返呢啲小業主能夠去面對嗰個樓宇嗰個日久失修嘅問題，我相信呢個先係我哋而家當前需要面對嘅。

再一個我都知道你話大家會覺得話咩，樓宇即係出現問題，我相信慢慢要真係要多宣傳，多推廣。每一個人都要知道，呢幢樓係你辛辛苦苦去儲咗好多錢先能夠買得到嘅，佢出現問題，梗係自己連住都無得住。因為如果係你話涉及到有危險影響嘅，工務局係可以依法去封屋嘅，因為你基於公共安全，要你遷離嘅。但係我相信而家去加強維修，我相信可以避免呢一種情況，但係呢個宣傳係需要做，要大家明白。所以政府頭先講咗，如果你每五年去做維修，就唔使有驗樓呢件事。呢個就係要畀大家多啲知道，喺而家新嘅，或者係十年八載嘅大廈，你現在趕緊做呢樣嘢，去配合呢件事。我覺得從呢啲角度上，反為更有效咁去推動。當然有啲更加好舊嘅，點樣去面對呢？我又真係覺得建議政府可以，真係佢哋唔做嘅時候，我哋都基於公共安全，去思考下，劃一啲特定嘅老區，或者啲樓宇相對殘舊嘅，去主動去做一啲維修……唔係，做一啲檢驗，咁樣嚟到去喺呢個問題上面，去推動大家去重視呢一樣嘢。

當然，我相信我哋要做呢樣嘢，喺而家剛才講咗咁多樣嘢，我係覺得現階段，根本社會上面未具備條件，而客觀現實亦都存在好多困難嘅時候，你要去強制立法處罰，其實係起唔到作用，呢個係我嘅意見。

唔該。

**主席：**關議員：

您收回剛才那兩個字吧，好嗎？

陳美儀議員。

**陳美儀：**多謝，多謝主席。

我都聽咗好多同事嘅，聽咗好多同事嘅意見都認為係，而家如果係要強制性咁樣去執行，係因為有一啲嘅困難。同理正如如果你想仿效鄰近香港，佢係行咗一個立法法團，規定咗每一個大廈要有業主會，去如果去管理自己嘅物業，然後先再推行一系列嘅工作。如果澳門需要去強制嘅，我相信要諗得好清楚，要按部就班咁樣先至可以去做。如果一下子要罰嘅業主，我相信個反彈係會比較大。呢一個希望即係大家同事都要諗清楚。

但係今日呢個辯論，亦都係好好嘅，讓到社會係知道嗰個樓宇安全係同自己係，自己最緊要，業主係最有關嘅。不過而家喺舊區嗰度，好多業主佢都唔願意去維修自己，亦唔識得好好去管理自己嘅物業嘅。有一啲甚至乎舊區嗰度都希望政府能夠去快啲推動舊區重建呢一個項目。如果你而家要佢哋，因為呢啲樓基本都係已經過咗幾十年，如果要佢哋而家喺呢個情況之下仲話要驗樓，仲話要去整，我相信個難度就更加大嘅。概念性就幾十年去要驗樓係非常之好嘅，不過推行性我認為係執行上係會有困難。不過建議政府喺呢個時間，即係多啲去做一啲宣傳教育，如果萬一跌咗嘢落嚟，其實業主要負上好大嘅責任，無論係金錢嘅責任，有好多嘅賠償，甚至乎係刑事。呢啲要多做宣傳，讓到嗰啲小業主自己係意識到要去咁做嘅件事。

我嘅意見係咁，即係我都唔建議話太過急速去立法，亦都唔建議話要去罰每一個嘅業主，而家係比較有，即係有難度我覺得推行上。不過係好嘅，希望政府日後諗得一套更好嘅方案先至去推行。

多謝。

**主席：**陳亦立議員。

**陳亦立：**多謝主席。

司長、局長、各位同事：



今日個辯題，就首先我係認同樓宇係要做定期嘅驗樓同埋維修嘅。樓嘅壽命同人都係一樣，即係有一個，真係有一段時間，即係無可能話 100 年，200 年咁。問題就話，個辯題就有幾個字，一個就係“加速”，一個“強制”，一個“必須”。關於呢個保障市民嘅生命安全，好多同事都提到，畀我個印象就話，講來講去就係話，嗰啲騎樓、外牆，嗰啲磚跌咗落嚟，嗰啲石屎墮咗落嚟，扑親行人，呢個我明白嘅，即係保障呢個行人、市民嘅生命安全。但係保障財產嘅安全，我又，係咪即係意思即係話，即係整好間樓，你間樓值錢，所以就啲錢就安全啲。呢個，即係呢兩個字我唔係好清晰。

關於強制呢個問題，強制真係都係一個我感覺上，係咪澳門居民嘅素質咁差呢真係，乜都要強制嘅？驗車又強制，醫保又強制，勞保又強制，將來生二胎又強制，廿五歲之前一定要結婚又強制。我哋澳門係一個，同人講就係一個資本主義社會，但係事實上嚟講，根本已經係趨向於呢個福利主義嘅社會，已經係一個，即係變咗咁嘅情況。

所以即係話，我相信，先頭好多同事都提到，即係話通過今次嘅辯論，喺宣傳教育方面，教大家認識到，即係個樓宇嘅檢測，樓宇嘅維修，首先係保障你自己嘅財產保值，因為一個甩甩漏漏嘅屋，真係人哋，你放個樓出去都唔值錢。第二即係話，如果係由於呢個外牆各方面有破損，而到令到呢個行人受傷嘅，呢個就真係又要好多嘅責任，喺咁嘅情況下。

問題就係話，大家應該知道，即係話喺醫學上有一個叫做病向淺中醫。個淺字就唔係 money，即係唔係個錢，係深淺嘅淺。即係話，好多時，唔理你係青壯年好，老年家好，好多同事都提到，都話應該作一啲身體嘅檢查。因為而家就事實上令到我哋人有兩個排一排二嘅，一個就係心腦血管疾病，即係嗰啲腦出血，或者係一個腦梗塞。第二個當然就係惡性腫瘤。呢啲事實上我想提一提即係話，特別係惡性腫瘤，你係第一期嘅時候發現，就真係就差唔多八、九成嘅機會都係可以有啲醫返好，有啲亦都可以延長到好長嘅生命嘅。所以即係話，作為人，作為一個體檢，樓宇作為一個體檢，係真係好需要嘅。

啱啱有啲同事都提到一個舊區重建，一個都市更新，呢幾年嚟就都我都聽咗好多好多呢兩個數字。就我又藉著呢個機會，想問一問。不過無得問今日，即係大家印象中係咪舊區重建，譬如講黑沙環，即係最早開發嘅，就係一、二、三、四、五街呢度，呢啲基本上都過咗卅年嘅樓

都。如果成個區重建又好，都市更新又好，係咪將成個區拆晒佢呢咁樣？當然，住喺嗰度嘅人梗係希望政府出錢幫佢，首先畀一個安置佢居住先，一個平嘅租，跟住同佢起返間屋，起返間屋，造返咁多地方，800 呎好，1000 呎好，畀返佢入去住咁樣。

事實上如果咁嘅情況下，道理上應該個住戶應該出錢，都唔係政府包。問題即係話，你個十戶好，二十戶好，到時肯唔肯夾錢呢？呢個亦都個問題。當然你話，如果你一個旺區嘅，你係一個南灣區，你啲樓原先係五層嘅，你擴建到十層，十幾層，於是乎上面嗰啲賣咗畀人哋，於是乎我就唔使錢都可以起，有間新屋住咁樣。但是如果啲舊區嘅話，可能亦都唔一定起得咁高，第二亦都唔係咁多人會搬入去。喺咁嘅情況下，即係話係咪有人會重建呢？呢方面值得思考。

再加上而家住緊啲舊樓嘅，好多時都係呢個經濟收入唔係咁好嘅，唔好講話將來佢唔驗樓你罰佢錢佢無錢交，事實上嚟講，好多時，你好多嘢，你就算政府畀三成佢，佢都無，佢都拎唔到另外嗰七成出嚟去更新，去維修，去修改嗰方面。呢方面，又係政府去包晒佢嘅，好似又，真係等於司長先頭講，政府真係唔應該出咁多。

所以即係話，通過今日呢個辯題，即係都帶出咗一啲嘅問題，亦都可以除咗同事之間嘅討論之外，亦都能夠畀社會上一個認識，即係話舊樓除咗係要維修，要保養，將來喺呢個都市更新，舊區重建方面，大家係企喺個咩角度去思考呢咁樣？

多謝。

**主席：**麥瑞權議員。

**麥瑞權：**多謝主席。

司長、各位同事：

我今日個辯論嘅題目真係達到預期嘅效果。經過拋磚引玉之後，我認行政主導嘅特區政府，應該有智慧去解決同事提出嚟嘅問題，點樣去保障我哋市民嘅生命財產安全。

我亦都好認同好多同事提出嘅宣傳教育。司長、局長你哋好明白《都市建築總章程》第七條係講乜嘢嘅，但係原來你哋宣傳教育唔夠，我哋議會都好多同事唔明白個條款係點嘅，我



讀畀大家聽。佢係咁講嘅，第七條，只係括弧，就係：保養、維修同改良，係無驗樓。其實頭先司長你講咗。佢即係第一款就係，現有建築物應以五年為一期進行保養，維修及改良工程，無講驗樓。目的係使建築物經常維持在良好嘅使用情況，無講驗樓嘅。成條，你哋真係要宣傳教育。

第二款係講咩？透過事先驗樓。都係要驗樓，呢個係咩情況之下？我理解就係，呢座危樓，政府就派人去驗樓，土地工務運輸局得著令進行上款……即係話你自己唔做，政府覺得有危險，就去做個工程，但倘業主拒絕或疏忽，在不妨礙有關處分，處分都要，嘅執行下，土地工務運輸局亦得進行必須嘅工作，並且在倘有必要時，對已支出嘅費用進行強制性徵收。政府都係去收錢，呢啲現行嘅法律法規。我認司長梗係知道點樣去收，但係你要宣傳畀即係大家聽。

好多人係明白嘅，但係個別一啲人唔明，《都市建築總章程》第七條係無驗樓呢樣嘢嘅。如果無睇過，即係都可以上網睇到，佢係寫住保養、維修及改良。所以其實我哋個辯題，越辯越清晰。原來真係宣傳教育唔夠，你哋，就好多人唔明。原來驗樓同維修保養係兩碼事，但係醫生就明。陳醫生，陳議員佢就講，如果你之前病向淺中醫，我好認同，如果有嘢腫瘤，良性定唔良性，你都要切出嚟去驗一驗佢。強哥都知，你哋即係醫務界，好似相關性好強。你都要切出嚟，即係要驗。驗完又決定，佢係 cancer，醫定抑或一般切咗佢，即係要驗。但係原來好多人，局長清晰，頭先佢講咗，驗樓同維修保養係不同嘅概念嚟嘅，如果概念唔清楚，梗係無得辯論。

所以今日就非常 OK，咁就話我覺得，已經帶出咗個問題出嚟，政府真係要多啲宣傳教育。同埋仲有，其實頭先有啲同事提得好嘅就係話，唔好講鄰埠，其實即係去身體檢查都好，你要邊度痛你咪要檢查乜嘢。我哋有一個清單，譬如話驗電梯該係點樣，係幾時要驗電梯；驗結構，幾時驗結構；驗窗，幾時要驗窗；啲啲供電設施，幾時要驗。呢個就真係政府可能要觀產、學結合，同業界多啲結合，聽下啲專家學者嘅意見，整份清單出嚟，係驗樓嘅程序同埋清單。

當然，人員資格個個好多同事都講咗，但係我覺得，宣傳教育真係好重要。即係大家頭先討論咗好多，點解座樓跌嘢落街，都賣晒報紙扑到人，點解啲人唔去做呢？我覺得呢個真係宣傳教育嘅問題。所以，強哥話無關係，即係，即係又一個意見。所以真係辯論好好。所以今次提呢個動議，就解釋咗好多問題，亦解決咗疑難。最重要就係，希望喺如果要修改呢

個《都市建築總章程》裏面，就係咪要寫驗樓呢樣嘢落去呢，加落去呢？因為政府佢都係，如果你唔做，出事都係透過先驗樓，然後政府派人去做。即係等於醫生話，呢度有嘢嘢，梗係驗一驗佢，照一照片先。就算開刀，你都要拎去睇下良性定係唔係良性，唔係點醫？所以呢樣嘢，我覺得大家提咗好好嘅意見。希望就大家都畀多啲意見政府，因為大家都為咗澳門好，即係無話唔唔唔，反正係一個辯論嚟。即係其實已經大家係關注咗相關嘅事宜，已經對澳門市民其實即係大家都作出咗貢獻。

多謝。

**主席：**林香生副主席。

**林香生：**多謝主席。

作為辯論呢個題，喺澳門要每一個業主，我相信大家去保護你自己嘅財產，佢應該好清楚。但係確實我哋澳門有啲嘢係同香港唔同。我哋好簡單，我哋有個世遺歷史城區。呢個世遺歷史城區上溯好早嘅期間，我哋係有一個 56/84 號嘅個法令，佢裏面有一個叫做“保護都市風景文物財產委員會”。當然而家呢個畀我哋《文遺法》取代咗一啲嘢，但係基礎無變嘅，我哋喺個地圖裏面仍然係世遺城區。我哋有紅色嘅圓圈，藍色嘅圓圈，藍色就叫做個緩衝區。呢兩度嘅樓宇都係以矮小嘅，一般係唔過 20 米 5，一般唔過 20 米 5 呢啲地方。另外嚟講，有啲亦都係好耐好耐好耐好耐。

而家我哋就算我哋嘅文物清單裏面，所有我哋保護嘅地方嘅清單裏面，亦有個別因為佢係私有財產，我哋唔見咗嘅。道德巷嘅當舖唔見咗，我哋嘅清單有。道德巷嘅當舖就係火燒杯晒，磚頭都搵唔返，而家。六國，我哋而家剩返幅似是而非嘅外牆。呢啲嚟講，作為主管嘅官員，都好頭痛嘅。因為呢嚟嘢係私人嘅，但係點樣去管佢呢啲類似嘅嘢？你問我六國個印象，最好嘅就係一上啲條樓梯，六國嚟講就係，尺八大字：少長咸集。而家搵唔返，啲四個字都搵唔返。

即係我哋喺澳門要做呢一類嘢嘅時候，究竟我哋點推呢？我哋點樣推呢？現時嚟講，我哋屋宇好多，因為今日我哋啲辯論緊四點鐘，就爆玻璃，個幢唔係幾廿年嘅大廈嚟，佢仲爆玻璃，成個路塞到傻仔咁，關閘。即係好多嘢係，澳門係好多時都會出現一啲唔係咁容易解決嘅，亦都唔係咁容易理解嘅事嘅，有陣時。喺呢度作為提案，提議辯論嘅議員，佢係希

望立法，希望強制，希望有處分。有處分目的都希望能夠執行，呢個係目的嚟。但係確實我哋面對澳門嗰個狀況，我好同意司長一句說話，我哋澳門好多僭建。唔使嘅，我哋企上大炮台，企上大炮台向西望，好多係矮層嘅樓，個別嘅嚟講，係兩層半嘅加咗，佢總共起都起四層嘅。

即係呢度我哋積累落嚟嘅問題好多。因為呢啲唔係一日積累落嚟，係五、六十年積累落嚟。另外有啲地方嚟講，佢係好想去變化佢嘅。確實現在由於我哋嘅條例改變咗之後，佢用唔返個實用面積。譬如而家樓梯就好簡單，而家改建，個樓梯唔同咗，個通天唔同咗。你間屋就係，你個個土地就係咁多，你合併唔到其他嘅，你無辦法做。再一個我哋而家有啲制度係非常複雜，隔離可能係一幅工地，而家係好細嘅，工地又起唔到乜嘢狀況。隔離呢個私樓，我係私家地，點合併呢？有無辦法去改變呢？呢啲都係我哋自己本身嚟講，喺個城市發展裏面，係一啲好大嘅問題，當然呢個扯遠咗一啲結構嘅嘢。

作為喺香港嚟講，佢哋做呢個嚟講，確確實實係佢本身係由政府去主動啓動。當然，業主亦都應該，但係香港已經係成套制度，包括佢有第三險，包括好多嘢。喺呢度嚟講，其實我哋澳門有無辦法做呢？除咗工務運輸局，喺驗樓，喺安全上面去把關呢個之外，其實房屋局我哋都畀咗權佢。房屋局喺無呢一個維修基金嘅時候，佢有個廳，我哋畀咗幾個，畀咗幾個專門嘅職務畀佢，佢要去跟進呢啲嘢，會去做呢啲前面嘅嘢嘅時候，究竟又點做得好呢？老老實實，業主唔啓動嘅時候，必然就肯定係最煩嗰樣嘢先至去嘅。剛才司長講過一句說話就係，架車唔驗車你可以唔畀佢，間屋唔驗樓係咪唔畀佢住呢？呢度睇咩環境，老實講，真係杯嘅時候，就無人夠膽去預呢個鑊嘅，即係隔離左右杯嘅時候。

其實有啲嘢，有啲跡象，我哋自己本身係要引發一個警醒。好簡單，我哋文物裏面，文物清單裏面，我哋好好彩，我哋崗頂嗰度嚟講，成棚杯咗，無人傷。當然佢嗰個仲係好輕嘅嘢，好細嘅嘢，但係畢竟佢係成個天面杯晒，成個棚頂杯咗落嚟。早排嘅事，唔係好耐嘅事。你話呢啲佢有無人睇？佢已經有人睇。但係個問題嚟講就係，畢竟呢啲屋，畢竟呢啲喺我哋歷史城區裏面嘅建築物，超過百年嘅真係好多好多。有啲嘢唔係肉眼上面就咁單憑去睇得到，呢啲係一個比較複雜嘅問題嚟嘅。

另外一個我哋喺呢啲古舊嘅建築裏面嚟講，點防火亦都係一個好大嘅問題。譬如我哋廟宇嘅防火，呢啲係邊個去做

呢？係防火部門去做？文化部門去做？建築部門去做呢？燒咗媽閣廟之後咪大家都去做，但係唔解決問題，我覺得嗰個問題唔解決。即係有啲嘢係我哋自己本身嚟講，呢度就係我哋涉及嘅情況喺呢度會諗到嘅係兩樣嘢，一個我哋要推行呢啲建築安全，推行鼓勵個社會去保養嘅樓宇嘅時候，個目的仲係希望美化個街道，亦希望佢嗰個資產能夠係完好，佢自己住嘅地方能夠完好，呢個目的我諗三方面都可以做得到。

但係個問題嚟講就係，我哋自己內部唔同部門要去合作做一啲嘢，就真係嘔得血。因為我等你、你等我，大家嘅標尺點樣去做呢啲嘢呢？因為往往牽涉到呢啲嘢嘅時候，特別我哋係世遺城區嘅時候，我哋唔得唔聽一啲文化局嗰邊嘅專業意見。但係有陣時往往呢啲嘢，澳門本身亦好缺人，本身亦都有一個結構上面嘅問題。究竟點樣去做呢？呢啲都係我哋澳門要考量嘅推廣嘅問題嚟。我咁咁對面就係，或者我隔離就係一個文物建築嘅嘢，我點樣去維修？有啲嘢嘅時候好複雜。可能我拆一拆嗰條衫，會引發隔離傾斜，所以呢啲嘢都係我哋澳門非常結構嘅嘢。

喺呢度嚟講，我就好想舉個例就係我哋福隆新街嘅保養，我哋整好個門面，但係個裏面點呢？間屋嗰個結構點呢？有啲屋真係傾斜嘅。有啲屋佢本身嚟講，沖得兩沖，隔離嗰個水土流失，佢真係傾斜嘅。就會出現一啲咩問題呢？所以喺呢度帶出嚟嘅問題更多，值得我哋澳門人再去細心思考亦都更多。

我講係咁多。

**主席：**各位議員：

現在休息十五分鐘。

**(休會)**

**主席：**各位議員：

現在繼續開會。

下面請梁榮仔議員。

**梁榮仔：**多謝主席。

各位同事、司長、局長：

今日個辯題就講咗好多有建設性同埋有益嘅問題，但係我就想趁局長、司長喺度，就講講呢個殘危樓宇嘅問題。

早前政府已經係關注緊呢個善豐花園嘅問題，即係窗喺嘢跌落嚟嘅問題。我今次又喺度長氣少少，又講講呢個東望洋斜巷個度有一間個座樓，個座樓已經搵咗起碼十年，無人理過。我好多次，上一次我都提過呢個問題，因為個度個個門口，佢個大廈門，係有一列係合法泊車位，係有咪錶嘅。喺個前面，喺個泊車前面，有幾條生鏽嘅舊鐵喺上面，每一次有風雨個陣時佢就搖搖欲墜，係非常危險嘅。泊車個的人，都每一次去睇睇都望一望上面，非常之危險嘅。同埋佢前面佢有一個，都係個座大廈，都有一個大簷篷係用鋅鐵做嘅，每一次大雨，佢藏咗水入面，個水要流晒出嚟，佢起碼十日之內先慢慢滲透出嚟，所以個度入面就應該係咁到個鐵應該就霉爛爛嘅。我唔希望有一日大風會吹咗個個，成個大簷篷吹咗落嚟，就非常之危險。所以喺呢度希望政府係監督呢個大業主。

我哋你頭先司長都講咗，我哋小市民就住屋嘅嘢應該自己負責返。個咁地方就無住客嘅，希望政府你監督個個大業主就維修個咁地方，等我哋個市民或者個咁路過嘅居民有個安全感。

多謝主席。

**主席：**區錦新議員。

**區錦新：**多謝主席。

各位同事：

就關於今日呢個辯題就係講到關於係強制嘅問題，我有一啲唔係幾同意。

剛才冇啲同事嘅講法就係話，點解樣樣嘢都要強制？澳門人嘅即係公民質素係咁咁差呢？我又未必係同意。雖然暫時都唔係有一個結論係應該去強制做呢樣嘢，但係事實上強制本身亦都唔存在話真係質素差嘅問題。事實上我哋而家，譬如驗車我哋規定有強制嘅，亦都買第三保險規定要強制嘅，勞工保險規定強制嘅，點解呢？因為一個，主要就係一個法益好重要。呢個法益係超出呢個範圍裏面嘅時候，需要去保護一個法

益嘅時候，去做嘅強制。我覺得呢一點上面，你話如果將來要做強制嘅，我都會認同嘅。因為事實上現在都強制維修，又要強制驗樓，我覺得我都認同嘅。只不過就係，有一個最大問題就係，你強制執唔執行到，呢個先係關鍵。

至於即係如果強制驗樓，即係我哋嘅同事麥議員提出嚟呢個，三十年樓齡呢一個，其實就係更加唔存在即係話究竟係公民質素差唔差嘅問題，或者可以視為一個把關。其實如果你話無，如果無強制嘅，如果作為居民嚟講，你五年驗樓又得，十年驗樓又得，十五年驗樓又得，廿五年驗樓都得，都唔驗，最後一個包底，就係三十年一定要驗，我覺得亦都係一個可以即係考慮嘅方向嚟嘅。關鍵地方就係，我事實睇過之前問嘅時候，就問究竟如果要強制，涉及到要處罰嘅時候，能唔能夠處罰呢？剛才司長就回應咗話，可以考慮。即係呢個可以係一個方向嚟嘅，修改法律啫。呢個就係法律嘅嘢，就事在人為。

所以喺我嘅角度嚟講，究竟應唔應，需唔需要強制？我諗就係睇個法益點樣。如果覺得需要強制嘅時候，就去考慮究竟呢個強制係咪能夠做到？如果能夠做到，而又有一個法益係需要保護嘅時候，我覺得強制亦都係一個即係，亦都唔係一個非常之唔好嘅選擇。

多謝。

**主席：**馮志強議員。

**馮志強：**多謝主席。

司長、局長、各位同事：

今日麥瑞權兄提出呢個辯題，真係希望可以引發大家去思考嘅，特別提到卅年嘅樓，超過三十年嘅樓，實行強制驗樓呢個事宜。實情 79/87 呢個建築條例一早已存在咗，問題嘅市民肯唔肯去做呢樣嘢。今日大家都提咗好多意見，大家講下無妨嘅，又唔需要負責嘅。係，好多同事提咗好多可以行得通嘅辦法，問題政府有無呢種嘅承擔同埋魄力去處理呢啲嘅關鍵問題。

中國人話齋：鐵打嘅衙門，流水嘅官。幾年後我唔關我事，點解要承擔咁大責任？所以，又好難怪政府嘅。居民自己嘅設身利益都唔關心，自己嘅財產都唔關心，叫政府，而家政府都好好。實情澳門政府全世界最好嘅，但係我哋嘅市民已經



習慣咗。又有句話叫做：人之性情，莫不為習。因為習慣咗係要政府畀錢，三成有七吸引力？你畀七成佢都未必接受，你畀晒錢差唔多。係呀，而家澳門就係好多嘢唔使錢，嘈下就有，特別嘅大社團噏下就得。希望嘅大社團加把勁，再催谷下，所有都唔使畀錢，統統政府睇數。事實係咁樣。

有咩道理自己嘅財產都唔關心，要政府畀錢。政府又開旺個頭，畀錢，畀 30% 佢哋。呢種受恩，少得滯，30%。70 得唔得？調返轉得唔得？或者畀晒都無妨，大把錢，五千幾億。真係，爭個多少，有乜所謂，畀埋，就一定無問題。

但係頭先陳醫生講得好啱，有啲物業好似四級 cancer，四期 cancer。點解一個人點解會死？一睇就知。如果佢呼吸好似潮水式咁樣，即係 heahea 聲，唔使救，就算救都係做畀人睇，做畀家屬睇。而家好多物業都係，祐漢區嗰便全部嗰幾幢嘢，全部都係殘破爛不堪，救無可救，你維修有咩意思，根本整個結構已經變化晒，嗰啲咪要拆。一片片拆咗佢，舊區重建，政府有無起一啲安置樓將佢搬咗去，動遷咗佢，將來起好咗再回遷呢？但係又好多問題嘅。有啲唔係喺度住嘅，有啲全部租畀人嘅，租畀嗰啲新移民，嗰啲勞工住嘅，嗰啲租係好平。收嘅租都未夠維修，佢點會去維修。就算佢畀三成都未夠錢維修，老實講。

所以，政府係咪下決心，澳門成為一個宜居嘅城市，呢個先至最重要。唔係大家喺度講下可以搞掂，唔得嘅，政府真係要下大決心，舊區重整就要重整，重建就重建。一話重建，即刻嗰啲棺材釘成尺長，原本六萬嘅，六十萬、六百萬成交嘅單位，我畀咗六百萬稅政府，你收購物係咪要照計畀我？實情政府做嘢之前，計劃之前，一定要思考妥當，唔係話講下，講下就出事。而家澳門好多嘢就係講下。流水嘅官，我做四年，或者幾多年就唔關我事，下家嘅問題。如果我做官，我同司長差唔多心態，一樣嘅，點解咁複雜？如果真係出咗問題嘅，嗰座樓，嗰幾幢樓真係要拆遷嘅，政府又要搵地方安置呢班人先，佢無理由畀佢馴騎樓底，馴街。如果咁樣，你就真係畀人鬧到唔出得街。真係，你政府係咪有個計劃，先整啲動遷嘅房畀佢哋住過渡式嘅，政府會唔會咁做呢試問？

仲有一樣嘢，澳門嘅工業大廈，真係為數不少。應該喺七十年代開始有工業大廈。呢啲地塊比較大嘅，萬幾二萬呎嘅地塊都有，呢啲點解……如果你去重建，而家大家知道，澳門完全無工業嘅，無工業可做，我諗而家做工業嗰啲係假嘅，唔人嘅，出嚟都係門面功夫嚟嘅可以話。點解唔畀啲誘因，鼓勵嗰

啲做工業嘅人，收購咗啲大廈拆建起多啲限價樓好，限面積嘅樓都好，畀個條件佢做，唔使政府日日去猛咁去搶人啲地，去沒收人啲土地話起經屋。一收到地就話要起經屋，而家，而家全部喺法院度喺度訴訟，訴到幾時未知。可能第二個，下一屆政府話唔好，咁樣搞唔掂嘅，又返去原點。

政府可唔可以去修改一啲法例，去做一啲措施，出一啲政策，點樣鼓勵嗰啲廠變成住宅區？係好事嚟嘅。點解一定要人哋起樓要畀 30%？百分之三十畀政府，做嗰啲咩社區，嗰啲活動嗰啲嘢，嗰啲無意思，政府個鑊越預越重，承擔越重。一座工業要 30% 做公共設施，澳門有二、三百幢，咪做二、三百個嗰啲安置嗰啲咁嘅社區中心，唔使錢呀？好多錢嘍，要好多人手。你整整下啲居民就唔出街，行過隔離，行過隔離屋就已經可以做呢種功夫。

所以政府有時做嘢，真係要思考下，點樣妥善去處理一啲問題。澳門人已經習慣咗免費娛樂嘅。免費娛樂，做慣乞兒就懶做官嘅。有啲住咗幾廿年嘅，住咗成五十年嘅嗰座樓，你千祈咪嘈，啲風水嚟，我住得平平安安，你一話拆，瓜咗個老人家你點解，佢賴咗你。澳門人姓賴嘅，真係姓賴嘅。所以有啲真係第四期 cancer，無得醫嘅，你點樣維修保養？係咪睇火藥？

所以政府最緊要下大決心，出啲政策去改變呢種情況，唔係話，呢啲你自己嘅財產你自己負責，唔係。我諗呢個態度一半一半，你講得又有道理，其他提出嘅又係有道理嘅，一半一半。安居樂業，政府一定要負擔多少，因為習慣咗，習慣咗政府係支持你哋嘅。

原本我都唔想講，安琪隻手擦著咗，我唔好意思問咗佢。我想講表達意見。

**主席：**麥瑞權議員。

**麥瑞權：**多謝主席。

司長、局長、各位同事：

其實聽咗咁多同事通過呢個辯論，都大家，尤其是政府，都應該聽到我哋嘅民意代表講嘅嘢。即係大家覺得有需要，要驗樓，但係問題就係話，對呢個點樣設定罰則，幾時，呢個即係大家仲係討論過程中。但係喺我個人覺得，需要

強制驗樓，當然有好多條件之下訂。

因為而家嘅法律，規定要五年維修保養，《都市建築總章程》規定，但係有幾個人自覺咁去做呢？又做咗幾多呢？之所以大家唔去維修而出現危樓，就係因為業主未經過驗樓，未發覺到間樓嘅危險。佢哋如果知道危險，而又引起即係跌嘢落嚟就會引起賠償，又要自己預嘅話，佢肯定會去維修，其實就會幫咗政府。就對呢個維修保養，嗰個點解嗰個條例出嚟都無人做。另外就係話，雖然政府出咗咁多嘅政策資助大家，低層嘅驗樓維修，正如司長講，成效唔大，所以係需要冇引導性轉向呢個強制驗樓嘅。

呢個因為今日係辯論，我都要講出我辯論嘅觀點。今日強制係希望政府制訂強制驗樓嘅制度。至於點樣強制，強制幾多年，同埋點樣處罰小部份唔肯接受驗樓嘅人，日後可以喺社會討論。因為之前大家辯論過，好多係唔明白佢自己嘅責任，所以政府嘅宣傳同教育好重要。佢明白咗驗完樓之後，乜原來咁大鑊，如果跌落嚟之後，成座大廈都會畀人告嘅，同埋嗰個你唔做，政府做之後係強制徵收嘅。即係等於啲醫生，即係叫啲人去，苦口婆心叫啲人去檢查身體，啲人唔去，但係當一驗到出嚟嘅時候，就成人都唔開心。

所以早啲定期去驗身體同驗樓一樣。如果當佢知道驗樓，驗咗座樓係有鋼筋、結構各方面都有危險嘅時候，我相信會改變大家，而家咁少人去申請資助，尤其是政府有資助。但係我哋唔係話鼓勵政府完全出晒錢，而係提返個問題。司長，咁多政策優惠畀大家去維修保養，點解無人去做呢？就係因為佢哋唔知道驗樓，先驗樓嘅重要性。因為驗咗樓，你就知道座樓有無問題。有問題，又有人資助，政府肯資助，梗係速速去申請。但係你唔鼓勵驗樓，佢根本唔知道自己有病。好多人仲諱疾忌醫，就當自己身體健康，係唔認為自己有病。所以

好多樓，佢真係見到，無事，甩粒紙皮石之嘛，露條鋼筋之嘛，但係經驗樓之後，原來發現話：唔係，原來而家啲儀器一照落條柱可以透視三十公分，睇到裏面啲鋼筋嘅鏽蝕，變化嘅情況。原來而家啲技術係咁。好似人嘅身體咁，一照到有問題嘅，佢梗係驚，原來座樓咁樣，我哋全家大細喺度。

呢個唔因為人嘅主觀意志而轉移嘅，危機係存在，你做鸵鳥，你話驚大家恐慌。其實好多人，啲長者尤其是，你叫佢去睇醫生，唔好，無事嘅，我好精神。所以有陣時，強哥好了解啲病人嘅心態，佢個個都話自己健康，無問題嘅。驗樓其實亦都係一樣，如果當早啲，尤其是啲業主，驗咗樓，知道座樓有問題，佢一定會去維修保養，變咗司長你哋嗰條《都市建築總章程》就好易推動。而家就係宣傳嘅問題。睇下大家提咗咁多意見，大家睇下互動下，點樣幫到呢個社會。

我哋作為議員，係支持同配合政府嘅施政嘅，當然最重要，我哋會畀建議政府，頭先嘅就係我嘅建議一部份，大家可以再探討下嘅，以後我哋仲可以繼續探討。

唔該。

**主席：**請問司長有沒有回應？

各位議員：

辯論的第二階段結束。

現在宣佈散會。

**翻譯：**翻譯辦公室

**文牘：**編輯暨刊物處

