

書面質詢

林宇滔議員

促儘快檢視及交代殘危樓宇處理程序保障公共安全

日前本澳三日之內發生四宗外牆剝落事件，其中兩宗更引致小童受傷及車輛受損，引起社會關注。2月19日澳門大堂斜巷交界發生一宗石屎剝落事件，一名11歲的女童在途經時被跌落的石屎擊傷後枕，其後經工務局人員檢查，發現涉事大廈的一樓外牆，懷疑因日久失修引致石屎脫落，面積約15乘15厘米。於20日再先後發生兩宗外牆剝落，一宗在荷蘭園約翰亞美打街有大廈外牆的紙皮石剝落墮街，剛巧擊中一輛途經現場的私家車；另一宗在新橋青草街的住宅大廈六樓外牆有牆磚疑剝落墮街，起因可能是因冷縮熱脹引致牆磚剝落，確切起因仍有待當局調查。21日士多紐拜斯大馬路附近的山洞巷有大廈亦發生疑石屎剝落事件，所幸無人受傷。

本澳建築物因日久失修外牆剝落及跌窗等與樓宇結構安全相關的事件時有發生，根據資料本澳現時有逾7000幢樓宇，其中約5000幢的樓齡逾30年以上，反映本澳樓宇目前處於老化周期，舊樓問題已構成本澳安全隱患。根據「跟進樓宇失修及維修工程數據」，2023年的檢驗私人建築物次數為33次，通知業權人儘快檢查及維修數量為169次，同年分別增加5.6倍及1.25倍，反映存有結構風險有樓宇數量大幅上升。

本人曾多次質詢有關當局對殘危樓宇的巡查、檢驗及處理機制和其效果，當局回覆表示「《都市建築法律制度》規範不同失修程度樓宇的處理方式，局方除恆常提醒業權人檢查及維修樓宇外，亦增加對結構存在可能倒塌或嚴重危害公共衛生安全隱患的樓宇提起檢驗程序，責成樓宇業權人承擔及履行維修責任和義務，喚起市民對樓宇維修保養的關注。」

對於多次出現明顯缺乏維修保養的個案，土地工務局要求業權人聘請合資格人士對樓宇外牆進行檢驗及遞交《樓宇狀況報告》，及時跟進；如有安全及衛生狀況對公眾構成影響，局方可對樓宇進行檢驗，並通知業

權人跟進；若樓宇結構不穩定或嚴重危害公共衛生安全，局方會主動介入處理，以保障公眾安全。

以沙梨頭海邊街50-50A號一座殘危樓宇為例，本人於2022年9月向當局反映該舊樓已空置多時，殘破不堪，舊樓外牆和天花出現多處裂痕，鋼筋外露並已嚴重生鏽，而且已多次發生石屎剝落事件，但至今依然未真正處理危樓問題，當局只表示「局方已多次要求業權人按照檢驗筆錄的要求遞交工程計劃，有關跟進工作進行中。」即連處理該殘危樓宇的時間表都沒有，且該例子僅屬冰山角！必須指出，根據《都市建築法律制度》第十五條「土地工務運輸局局長可依職權或應任何利害關係人的要求，命令對殘破或危害公共衛生及人身安全的建築物進行局部或全部拆卸，並為此訂定一期間。」而第十七條亦清楚列明「如所有人不開展根據第十五條第三款及第四款命令其進行的工程，未於指定期間內遞交組成卷宗的資料，或提交的資料被拒絕，又或未於指定期間內完成有關工程，土地工務運輸局可即時施工，有關費用由所有人負責。」

為此，本人提出以下質詢：

一、當局表示按照《都市建築法律制度》規範除恆常提醒業權人檢查及維修樓宇外，亦增加對結構存在可能倒塌或嚴重危害公共衛生安全隱患的樓宇提起檢驗程序。根據「跟進樓宇失修及維修工程數據」，2023年的檢驗私人建築物次數及通知業權人儘快檢查及維修數量大幅倍增，但本澳仍然接連發生外牆剝落事件，更造成居民受傷及車輛受損，事實反映法律執行成效未如理想，當局有否全面檢查現時相關機制及處理程序的成效，制定改善措施及具體目標，減少樓宇因失修導致外牆剝落和危及公共安全的風險？

二、《都市建築法律制度》第十五條規定，業權人應該至少在使用准照發出滿十年，及其後每五年對建築物進行保養及維修工程。近年出現外牆剝落及其他危及公眾的樓宇安全問題越趨普遍，作為法律的執行部門，工務局有否統計及巡查有多少建築物有按法律規定時間進行定期保養維修？有何實質措施提高私人建築物業權人定期維修保養的比率？隨著本

澳樓宇步入老化期，當局會否通過優化《樓宇維修基金》的各項資計劃，以及提供一站式服務及簡化手續等措施，鼓勵及資助業主做好樓宇共同部份的定期檢查、保養與維修？

三、當局表示對於多次出現明顯缺乏維修保養的個案，會要求業權人聘請合資格人士對樓宇外牆進行檢驗及遞交《樓宇狀況報告》，如有安全及衛生狀況對公眾構成影響，局方可對樓宇進行檢驗，並通知業權人跟進。以沙梨頭海邊街50-50A號一座樓宇為例，多年來已發生多宗外牆剝落、甚至傷人的事件，社會各界及本人亦多次要求政府盡快解決其安全問題，但當局在2023年11月回覆本人質詢時，仍只是一再重複「已多次要求業權人按照檢驗筆錄的要求遞交工程計劃，有關跟進工作進行中。」根據《都市建築法律制度》第十五及第十七條，對殘破或危害公共衛生及人身安全的建築物，如所有人未於指定期間內完成有關工程，土地工務運輸局可即時施工，有關費用由所有人負責。對於長期危及公眾安全的失修或殘危建築物，當局為何在業權人多年不處理的情況下，仍不主動依法介入處理作維修及拆卸，確保公眾安全，再向業權人追收費用？