

書面質詢

李良汪議員

改善樓宇巡查工作及推動成立管理機關

本澳近日接連發生多宗大廈外牆石屎、牆磚或紙皮石剝落等事故，導致途人受傷及車輛受損，其中一座大廈在事發後仍有牆磚剝落危險，需要消防員即時清除。事故不排除因冷縮熱脹或日久失修引致【註1及2】，而外牆剝落情況在過去亦時有發生，防不勝防，尤如社區隱形炸彈，為居民帶來安全隱患。

當局一直強調，會透過日常巡查，對有混凝土批盪飾面剝落的情況作樓宇失修記錄；而當樓宇外牆多處呈明顯失修狀況及可能對公眾構成安全隱患時，局方會因應情況要求業權人依法聘請合資格人士對樓宇作檢驗，並遞交《樓宇狀況報告》，促使業權人關注自身樓宇狀況【註3】。本人認為，雖然樓宇維修為業權人的責任及義務，但公共部門作為監察方亦責無旁貸。因此，當局應檢視現有巡查工作成效，加大對樓齡較高的樓宇巡查工作，發掘更多潛在失修問題，提升事前預防成效。

值得指出的是，全澳分層樓宇數目近6,000幢【註4】，而截至2024年2月16日，包括經濟房屋在內，已寄存會議錄於房屋局的有效管理機關（包括子部分）只有928個【註5】，佔比偏低。如何提升居民積極參與樓宇管理工作，值得特區政府深思。必須強調，即使《都市建築法律制度》規定樓宇所有人須定期對樓宇進行保養及維修，但本澳有三分之二的樓宇樓齡超過30年【註6】，當中有不少更是沒有管理機關、物管公司及任何業主或住戶參與的“三無大廈”，難以有效處理大廈公共部分維修問題。隨着年月增長，失修情況將惡化加劇，最終使問題惡性循環。

社會一直有意見提出，希望當局加大力度支援樓宇成立管理機關及續後工作；同時，檢視樓宇維修基金各項資助計劃，適當調整資助金額及範圍，尤其加大對舊式樓宇的維修資助，雙管齊下為推動大廈維修、改善管理和環境衛生創造有利條件。

為此，本人提出質詢如下：

一、本澳近日發生多宗大廈外牆石屎、牆磚或紙皮石剝落等事故，導致途人受傷及車輛受損，為社區帶來安全隱患，情況不容忽視。涉事樓宇在過去是否有樓宇失修紀錄，倘有，當局是否有監督檢查及維修工作？土地工務局前線執勤人員在日常巡查時，會恆常地對樓宇狀況多加留意，對呈緊急狀況的樓宇按機制即時處理，並透過優化通知方式，加快讓業權人知悉樓宇狀況，以便開展維修保養工作【註7】。然而，石屎剝落事故仍時有發生，說明工作尚存優化空間。當局有否檢視現有處理機制的不足，未來有何優化改善措施？在優化業權人的通知方式方面，是否具條件向公眾公佈更多資訊？

二、香港特區政府因應舊樓外牆剝落意外多發，近年引入無人機勘察樓宇破損及失修的情況，每年巡查360幢樓宇【註8】，有效解決時間成本及目測勘察的不足。特區政府會否借鑒其工作成效，引入有關技術，提升巡查效率並藉此發掘更多潛在的樓宇外牆失修問題，進一步保障公眾性命及財產安全？

三、本澳不少舊式樓宇有殘舊老化、日久失修的情況，且大多因沒有成立業主管理機關，難以凝聚小業主共同商討大廈維修及管理工作。除現有的支援措施外，當局會否借鑒澳門都市更新股份有限公司協助舊式樓宇籌組管理機關的經驗，並聯動社區服務團體，尤其協助如“三無大廈”此類舊式樓宇成立業主管理機關，以解決籌組階段群龍無首的情況？此外，會否檢視樓宇維修基金各項資助計劃的資助金額和範圍並作適當調整，為推動大廈維修工作創造更多有利條件？

參考資料：

【註1】澳門日報：《大廈外牆失修存隱患》，2024年2月21日，第A01版，
http://www.macaodaily.com/html/2024-02/21/content_1736417.htm。

【註2】 澳門日報：《三日四宗大廈跌石屎無傷》，2024年2月22日，第A04版，
http://www.macaodaily.com/html/2024-02/22/content_1736579.htm。

【註3】 澳門特別行政區政府土地工務局：《大廈業主在外牆裝設招牌或廣告須遵守第14/2017號法律相關規定》，2023年10月19日，
https://www.dsscu.gov.mo/zh_HANT/supage/latestNews/newsList/news_id/3047/type/show。

【註4】 澳門廣播電視股份有限公司：施政報告《運輸工務領域施政辯論(第四節)》，19:45-20:11，2022年11月30日，
<https://www.tdm.com.mo/zh-hant/video/program-playlist/425438?tabIndex=0>。

【註5】 澳門特別行政區政府房屋局：樓宇管理事務數據，2024年2月16日，
https://www.ihm.gov.mo/link_change?link=/uploads/attachment/2024-02/2071965d304f9b50f5.pdf&name=%E6%A8%93%E5%AE%87%E7%AE%A1%E7%90%86%E4%BA%8B%E5%8B%99%E6%95%B8%E6%93%9A%E8%B3%87%E6%96%99。

【註6】 澳門都市更新股份有限公司：《祐漢七棟樓群調研報告》，第5版，
<https://www.mur.com.mo/uploads/ueditor/file/20220103/1641193058145272.pdf>。

【註7】 中華人民共和國澳門特別行政區立法會：就樓宇及相關附加物安全與巡查提出的書面質詢的回覆（土地工務局），
<https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2023-11/562446565a4644d507.pdf>。

【註8】大公文匯：《無人機驗樓恆常化 一年查360幢》，2024年2月22日，

<https://www.tkww.hk/a/202402/22/AP65d6a694e4b0eb64da093eac.html>。