

書面質詢

林倫偉議員

如何支援大廈業主會找合適的空間召開會議及日常運作

澳門大廈管理問題多，除了有不少“三無”大廈外，不少大廈並沒有成立業主會，即使成立了業主會，亦因缺乏開會地點、業主未有積極參與和管理、管理公司不合作等各種原因，長年沒有運作和開會，令大廈長期缺乏有效管理。資料顯示，本澳樓齡達三十年以上的樓宇逾五千幢，但不少都沒有作出定期的維修保養，近年多次出現外牆剝落、電梯及供電裝置故障等事件，對公眾和大廈使用者都有不少風險。

一個有廣泛業主參與，具積極性的業主會對大廈管理非常重要。近年政府亦積極協助大廈成立業主會，房屋局會提供輔助及支援措施，以鼓勵及推動業主履行自身的權利及義務，參與大廈的管理工作。2017年更訂立的《分層建築物管理商業業務法》和《分層建築物共同部分的管理法律制度》，要求物管公司在一定時間內須依法召集首次業主大會會議，希望透過舉行首次業主大會是希望選出管理機關，以便日後與管理公司相互合作，做好大廈管理工作。

可是，不少業主反映難以找到合適地點，召開分層建築物所有人大會及管理機關會議。即使剛入伙的經屋大廈，亦沒有預留合適的空間開會及管理機關日常使用。由於管理機關沒有固定的服務點，成員要各自保管大會及機關的文件、印章及資產等，亦沒有固定的地方接收業主的意見，往往要透過管理公司的協助，容易產生不便和尷尬，難以凝聚業主，亦不利大廈的管理工作。參考香港和新加坡的經驗，政府發展公共房屋時，會預留一定空間供管理機關使用，並在公屋的社會設施中設社區會堂或社區中心等，優先讓大廈業主借場召開大會，從而協助業主做好大廈管理的工作。

為此，本人提出以下質詢：

- 一、現時政府已興建的公共房屋中，是否有條件找到合適的空間供大廈管理機關使用？
- 二、當大廈業主未能找到合適的地方召開分層建築物所有人大會，當局能否提供適切的協助？
- 二、未來將有大量的公共房屋興建，能否在規劃時就預留合適的空間，讓分層建築物所有人大會及大廈管理機關召開會議及日常使用？