

# 書面質詢

梁鴻細議員

## 有關都市建築法律制度宣傳及配套工作的書面質詢

《都市建築法律制度》將於今年八月一日正式生效。新法主要條文包括，規定大廈樓宇在使用起滿十年後，應該進行保養及維修工程，此後五年為一期要保養維護<sup>[1]</sup>。若在指定期間內不展開相關維護工程，樓宇有被中止水電供應<sup>[2]</sup>的可能，各單位業主亦會因未遵從法律而構成行政違法行為，按情況被科處澳門元二千五百元至五萬元的罰款<sup>[3]</sup>。另外，法律亦賦予當局權力，在特定條件下可直接入屋作出檢查<sup>[4]</sup>。

上述種種，均與居民利益息息相關；然而法律過渡期至今，未見與新法相關的官方海報、圖文包或短片等宣傳公佈，小業主、業主委員會、物業管理公司乃至工程業界等，對新法下的責任分工和任務未盡明確，恐對法律實施造成阻礙；另外，樓宇維修所涉項目繁多，涵蓋樓宇不同部分，包括僭建物、公共渠道、樓宇結構性構件、外牆附建構件、消防安全構件、電力裝置系統等；處理次序孰先孰後，亦希望早日公告，讓業界及小業主居民有序可依。有關樓宇項目檢測人員方面，當局現有公佈「註冊建築商、公司及技術員」資料於土地工務局的網站上；惟業主對各維修工程環節中，所需專業人員情況，希望有進一步的了解，以冀在適任的工程師及技術人員施工監察下，相關工程質量得到保障。

現時，本澳仍有很大部分舊式大廈樓宇，尚未成立管理機關；若法律正式實施，因樓宇維修而衍生的法律責任，怕業主未能於短期內消化釐清，亦難以承擔相關費用安排。

我認為，新法體現社會對樓宇安全的重視，認同業主應妥善保養維修樓宇，以免樓宇因老化、失修等問題，危害公眾安全。

因此，本人提出以下質詢：

1. 《都市建築法律制度》中「保養及維修義務」部份，有關五年一檢的工程項目類型多樣，請問政府的執法方向如何？新法即將實施，工務部門是否已訂定相關項目的執法次序？為使工程業界及業主可按緩急輕重，在資金及設備上早作準備，哪些大廈檢測維護項目（如消防系統、外牆修葺、排水系統等），需進行優先處理？
2. 請問有關《都市建築法律制度》的宣傳及推廣工作安排如何？新法條文中又哪些重點內容需要重點宣傳，以協助業主更好地履行法律責任適應新法？另外，新法要求業主對自己的物業維修負責，當局是否有足夠的資訊，供居民了解每項工程檢測程序中所需專業人員的狀況？會否為業界制定有關檢測設備、程序、方法指引，讓業界可儘早進行相關專業培訓工作？
3. 當局一直推動小業主積極維護自己大廈權益安全，然而本澳部分舊式樓宇尚未成立管理機構，亦並未設立分層建築物的共同儲備基金，相關業主又多囊中羞澀，若新法實施，業主及執法實體均會遇到困難；請問當局最新順利成立大廈管理機構的情況；目前是否有恆常巡查、拜訪，或與社團合作等機制，以協助舊樓業主成立業主管理委員會？

---

[1] 《都市建築法律制度》第十五條 保養及維修義務

[2] 《都市建築法律制度》第二十七條 中止水電供應

[3] 《都市建築法律制度》第四十二條 行政違法行為

[4] 《都市建築法律制度》第三十七條 當局權力

