

口頭質詢

林宇滔議員

敦促房屋局依法履職推動成立管理機關及協助解決樓宇管理糾紛

根據澳門都更公司的報告，本澳樓齡超過30年的樓宇總數達4800座，佔樓宇總數達三分之二，當中有近2000幢屬無「管理機關、管理公司及住戶管理」的「三無大廈」，由於長期缺乏妥善管理及保養維修，不少樓宇狀況極不理想。再者，即使不屬「三無大廈」，不少樓宇也由於出現管理糾紛或爭議，導致大廈無法得到有效管理及定期維修，不單影響住戶的生活質素，大廈外牆及窗戶的日久失修，造成外牆剝落甚至飛窗落街等，嚴重威脅市民人身安全。

為提高分層建築物所有人對樓宇共同部分的管理意識，促使大廈成立管理機關，政府2018年正式生效的《分層建築物共同部分的管理法律制度》（下稱「分層制度」），確實大大簡化管理機關成立門檻，亦有措施避免出現一廈兩管等問題，只要政府著力推動業主組成管委會管好自己大廈，應可大大提升住戶管理大廈的積極性。

但房屋局不單未有履行職責把握「分層制度」生效的契機，推動和鼓勵業主成立管理機關。相反，在《組織法》無變的情況下，近年房屋局對私人大廈管理的介入和支援程度，近乎出現一百八十度轉變，由過去積極派員到場協助大廈成立管理機關，到今日基本不派員到場協助私人大廈成立管理機關，只通過「樓宇管理資助計劃」資助部分召開業主大會的費用，及提供網上宣傳資訊等。

據房局屋資料，截至今年2月24日已寄存會議錄的有效管理機關數目共有813個，約為本澳所有樓宇的十分之一，且較2021年10月只增加了73個，成效明顯未如理想。

此外，近年本澳涉及樓宇共有部分的管理及各種糾紛多於繁星，本人或是其他社會團體都曾經收過大量相關求助。但房屋局公佈的數據，「協助解決分層建築物所有人、管理機關及分層建築物管理企業之間的爭議」

的個案統計竟多次為零。必須指出，房屋局組織法列表上述工作是樓宇管理廳的職權，但現時每當大廈業主、管理機關或管理公司出現糾紛爭議，房屋局只著業主倘無法自行解決，只能通過向檢察院作出檢舉，訴諸司法程序，做法明顯違返組織法的規定。

為此，本人提出以下質詢：

一、2018年「分層制度」生效後，只要房屋局按其組織法切實執行「鼓勵及協助履行適用於分層建築物管理的法例及規章規定的義務」的職責，應可大大提升住戶管理大廈的積極性，但新法生效四年多，本澳仍僅有約十分之一的大廈存有有效的管理機關，顯示當局明顯未能履行法定職責？在組織法未作任何修改下，房屋局由過去積極派員到場協助大廈成立管理機關，到今日基本不派員到場協助私人大廈成立管理機關的原因是什麼？現時本澳有多少個分層建築物，當中有多少仍然未成立管理機關？當局如何提升擁有有效管理機關大廈的比例？

二、在當局公佈的數據中，「協助解決樓宇管理糾紛」的個案統計多次為零，明顯與目前的事實不符，也突顯當局未依法履責，當局有否檢討原因？「分層制度」生效後，當局收到多少涉及樓宇管理的糾紛及查詢個案？有何實措施落實「協助解決分層建築物所有人、管理機關及分層建築物管理企業之間的爭議」的法定職能？

三、「分層制度」列明於法律生效三年後檢討，當局有否檢視和分析該法律的執行情況和實施過程中遇到的問題？會否收集社會大眾對相關法律制度的執行意見和建議，對該法作出修訂？