

書面質詢

馬耀鋒議員

關注本澳樓宇維修工作的推進

本澳在二十世紀八、九十年代建築業的蓬勃發展，大量樓宇於該時間建成，隨時間遷移逐漸成為高齡樓宇。參考統計數據，本澳現時超過三十年樓齡或以上的樓宇有近5,000棟[1]，而四十年或以上的佔總數超過一成三[2]，並可預視相關數字將於未來數年內大幅增加，樓宇的定期檢查及維護已成社會發展必須解決的問題，尤其近年本澳樓宇外牆石屎剝落、跌窗等問題頻發，日前一宗石屎擊中途經學生的個案[3]，反映有關問題對公眾生命安全已構成嚴重威脅，同時有損本澳旅遊城市的形象，未來如何推動及優化相關工作的落實執行值得政府重視。

誠然，政府近年持續優化有關法律制度，去年八月《都市建築法律制度》亦正式生效，政府過去回應時指出，若發現嚴重個案可要求大廈提交驗樓報告[4]。但從具體工作來看，在本澳高齡樓宇持續增加的現況下，有關部門針對失修樓宇的巡查工作與五年前有較大落差，而過去政府持續透過跟進樓宇失修告示要求業主進行驗樓及維修，但2022年卻沒見任何告示；另一方面，政府針對無潛在嚴重即時危險、輕微失修的個案，現改以簡易信函形式作出通知，但通知後個案的跟進結果未能確認，政府驗樓的次數亦從2021年的24次下降至2022年的4次，令社會對當局主動排查及後續跟進的成效存疑[5]。

在資助措施方面，政府於2021年11月優化並推出《樓宇維修基金》資助計劃，工作值得社會肯定。雖然現時措施對於P級及M級等低層樓宇的資助範圍較為全面，但因應整體樓宇的老化情況，本澳高層樓宇的維修需要同樣突出，過去亦曾出現多宗涉及高層樓宇的跌窗及石屎剝落個案[6]，加上相關樓宇的建築高度，其墜落物對路人造成的危險更大。然而，有別於低層樓宇，高層樓宇在維修資助方面除資助上限外，尚設有比例上限，資助總額不得超過工程總額的3成[7]，未能起到足夠的鼓勵作用；從過去統計數字中，申請樓宇維修資助及無息貸款計劃的樓宇有270棟，而申請P級及M級樓宇共同部分維修資助計劃的樓宇有2,844棟，兩者差距顯著[8]。另外，現時高層樓宇的公共部分窗戶只列入樓宇檢測資助項

目當中，其維修工程並不在資助項目內。就上述情況，高層樓宇資助計劃是否需要調整優化值得探討。

另外，有專營服務企業於2020年開展「低層舊廈公共電力裝置安全升級資助計劃」[9]，循公平、公正和嚴謹的原則評估及篩選受助大廈，至今計劃約有110棟舊廈參與。據了解，相關企業向超過700棟低層樓宇發出邀請，反映在專業判斷下，本澳具電力設施維護需要的樓宇不在少數，事實上私人樓宇公共電路引發火警的情況亦時有發生；而參考企業的維修資助措施，資助額達到工程費用的八成，從邀請及參與計劃的樓宇比例來看，措施廣受社會歡迎和肯定，其成功經驗值得政府參考，以思考如何進一步推動有關領域的樓宇維修工作。

為此，本人提出以下質詢：

1.就近年多宗因樓宇失修導致危害公眾安全的事件發生，當局除將事發個案記錄到資料庫外[10]，未來在主動排查樓宇維修需要方面有何工作計劃，以保障居民生命及財產安全？另外，就政府驗樓次數出現明顯下降，當局除以簡易信函勸諭業主進行修繕外，尚有何配套措施，以提升相關業主配合的意願？相關工作的成效為何？

2. 目前本澳高層樓宇加速老化，請問當局會否就相關樓宇的維修資助計劃進行調整，例如在不調升資助總額之下，提高工程資助比例的上限，以及將更多樓宇公共部份納入資助項目，以鼓勵和推動業主參與樓宇維修？

3. 本澳低層舊廈普遍存在電力設施老舊問題，容易出現漏電及火災問題，加上有關住戶多為長者，經濟能力有限。請問當局會否參考專營服務企業推出的資助措施的規定，以調升供電設施的最高資助限額，或設施工程費用的資助比例，以助力居民及時修繕？

參考資料：

1. 樓宇維修基金保養舊樓，澳門建築，
<http://www.macaobuild.net/newsV.asp?id=814>

2. 一成三大廈樓齡逾四十年，澳門日報，

http://www.macaodaily.com/html/2022-02/01/content_1574394.htm

3. 南澳花園外牆剝落擊中兩學生，澳廣視，

<https://www.tdm.com.mo/pt/sharelink/news/811081?s=pc>

4. 羅司：倡業主申請維修基金保養舊樓，新華澳報，

<https://cutt.ly/C4y6xAM>

5. 跟進樓宇失修及維修工程數據，土地工務局，

https://www.dsscu.gov.mo/zh_HANT/home/publicInfo/id/188

6. 濠景花園兩年跌窗逾150次，力報，

<https://www.exmoo.com/article/154997.html>

7. 樓宇維修資助及無息貸款計劃，房屋局，

<https://www.ihm.gov.mo/uploads/attachment/2022-03/878016234469f890ac.pdf>

8. 樓宇維修基金累計審批情況，房屋局，

<https://www.ihm.gov.mo/zh/mf-funded-project>

9. 低層舊廈公共電力裝置安全升級資助計劃，澳門電力股份有限公司，

<https://www.cem-macau.com/zh/our-community/safety-upgrade-subsidy-program/#sec2>

10. 書面質詢回覆，土地工務局，2022年11月15日，

<https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2022-11/23907638462beb3bdc.pdf>