

## 書面質詢

梁鴻細議員

### 如何積極推動都市更新計劃

黑沙灣新填海區P地段的暫住房項目，位處地段B、C的8幢暫住房，2,803個單位，興建原意為供受舊區都市更新影響的居民暫住。其中位處地段A的6幢置換房，即置換房項目（明珠都滙），是供受批地失效影響的合資格原「海一居」樓花購買者申請購買，提供約2,000個單位。

綜觀澳門過去四十年的城市發展，隨著社會經濟的進步與變遷，不僅人口急增，連帶加快樓宇的興建數量，截至2021年6月底，全澳40年及以上樓齡的住宅單位超過3萬個，多數座落在傳統的老城區，當中包括新橋、沙梨頭、青洲、台山、祐漢等，不少舊區陷入樓宇失修的困境，頻繁出現鋼筋外露、石屎剝落、塞渠漏水等危險情況，存在安全隱患。加上本澳殘危樓宇分布密集，重建的排序更需要依據樓宇的殘危程度作準則，足見「舊區重整」已是當局刻不容緩的待辦事項。相信經由當局彈性調配房屋資源，有效擴充城市環境容量。

「舊區重整」概念早於2004年提出，在這20年中不乏由居民自主、坊會協助的福寧大廈、明興樓等重建的成功案例，可見居民的配合與政府的政策及行政支援是推動重建的關鍵因素。都市更新項目之所以窒礙難行，一大原因在於大廈重建的時間漫長，此外重建費用高企亦導致不少業主卻步，加上長達數年居民都要花費金錢另覓居所，諸多生活事宜都需費時費力重新張羅，自然減低居民支持大廈重建及都市更新的計劃的意願。

就此，本人提出以下質詢：

一、因應黑沙環新填海區P地段暫住房即將竣工落成，當局會否考慮依據置換房的購買率，研擬將空置的單位作充分善用，供正處於重建過程的業權人，作為過渡重建時的租住用途？

二、鑑於「祐漢七棟樓群」舊區更新項目尚未正式開展，根據第8/2019號法律《都市更新暫住房及置換房法律制度》第十三條的規定，「在特別情況下，尤其是可預見在建成後一定期間內暫住房或置換房因欠缺需求而無法出租或出售，經負責都市更新的實體建議，得以公佈於《公報》的行政長官批示訂定，將相關獨立單位無償移轉予澳門特別行政區。」當局何時會規劃P地段暫住房及置換房的使用時程表，避免暫住房出現長期擱置的情況？為了滿足居民急切的住房需求，並增強居民重建大廈的信心，當局對於私人物業重建期間會否推出優惠租金讓住戶租用暫住房？

三、為了能對本澳舊區更新項目起到積極的推動作用，當局會否制定及推出一系列相應的資助及友善措施，例如提供溢價金計算優惠、樓宇容積放寬等？