

# 書面質詢

馬耀鋒議員

## 關注本澳樓宇保養維修工作推進

日前，本澳中區發現一宗樓宇出現石屎剝落，一名女童被擊中受傷[1]，本澳樓宇老化失修的問題再次受到社會關注。參考統計數據，本澳現時超過三十年樓齡或以上的樓宇約5,000棟[2]，超過四十年或以上的佔總數約一成四[3]，不少樓宇在長年缺乏定期維修保養的情況下，鋼筋外露生鏽及石屎剝落的問題越趨普遍，擊傷行人的事件亦不時發生，對居民及旅客的生命安全造成嚴重威脅。

誠然，特區政府近年持續推動相關工作，包括推出《樓宇維修基金》[4]等資助項目，為業主開展檢查及維修提供經濟援助。針對規範樓宇保養維修工作方面，亦有如《都市建築法律制度》[5]要求建築物在發出使用准照之日起滿十年，或保養維修工程後每隔五年，按需要對建築物進行必要之保養維修工程。可是，相關法律對樓宇維修及保護的要求和執行情況，現時主要依靠前線執勤人員的主動巡查或意外發生，並作出提醒、通知及介入[6]，方式非常被動。讓社會關注相關法律是否發揮了其應有作用，有關工作的推進還需當局進一步檢討和推廣。

此外，政府在2017年通過《分層建築物共同部分的管理法律制度》，並於2018年實施，要求所有人須設立共同儲備基金並進行供款[7]。讓小業主可以定期的小額供款的形式，避免了即時性大額集資的風險，有關法律是具備前瞻性的。然而，相關制度實施的前提是建築物先要設立管理機關，但不少老舊樓宇尤其是低層樓宇在設立管理機關方面存在實際困難。參考房屋局數據，截至2024年1月底，已成功寄存會議錄副本且在任期內的私人樓宇管理機關僅840個[8]，與本澳整體約七千多座樓宇相比僅略超一成，如何有效推進管理機關的設立一直是社會關注的議題。

另外，有社會意見指出，分層建築物管理機關在收取管理費及共同儲備基金方面經常面對困難，影響管理機關履行樓宇管理的職務，以及

加大管理成本；亦有意見認為，相關基金的管理應設立完善的透明化機制，可見相關制度有進一步檢討的需要。《分層建築物共同部分的管理法律制度》中明確提出制度將於生效後三年檢討，惟生效至今接近六年仍未見消息，期望當局盡快開展有關工作並對有關問題進行優化完善。

為此，本人提出以下質詢：

1. 就《都市建築法律制度》規定建築物特定樓宇所有人須自發出使用准照之日起滿十年及其後每五年對樓宇進行保養及維修工程，請問當局有否就相關要求設立相對應的檢視和監管機制，以確保全澳樓宇落實法律對樓宇保養維修的要求？

2. 針對現時各項樓宇保護維修及資助申請等事宜當中，樓宇管理機關充當著關鍵作用和角色，請問當局在推動本澳分層建築物設立管理機關，特別是低層樓宇方面，有何進一步計劃方案？

3. 就《分層建築物共同部分的管理法律制度》中要求設立共同儲備基金，針對有意見認為在責任比例及管理機制上有不少優化空間，請問當局會何時就相關法律制度以及其實施實況進行檢討，以推動共同儲備基金順利設立？

參考資料：

1. 大廈石屎剝落砸傷女童，澳門日報A07，2024年2月20日，  
[http://macaodaily.com/html/2024-02/20/content\\_1736194.htm](http://macaodaily.com/html/2024-02/20/content_1736194.htm)

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

3. 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](http://www.macaodaily.com/html/2022-02/01/content_1574394.htm)

4. 《樓宇維修基金》，房屋局，  
<https://www.ihm.gov.mo/zh/mf-building-maintenance-fund>
5. 第14/2021號法律《都市建築法律制度》，  
[https://bo.io.gov.mo/bo/i/2021/33/lei14\\_cn.asp](https://bo.io.gov.mo/bo/i/2021/33/lei14_cn.asp)
6. 土地工務局書面質詢回覆，2023年4月13日，  
<https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2023-04/311196440c40100774.pdf>
7. 第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》，  
[https://bo.io.gov.mo/bo/i/2017/34/lei14\\_cn.asp](https://bo.io.gov.mo/bo/i/2017/34/lei14_cn.asp)
8. 私人樓宇管理-已寄存會議錄副本的私人樓宇管理機關，房屋局，  
<https://www.ihm.gov.mo/zh/node-1155>