

口頭質詢

李良汪議員

解決經屋項目“甩磚”問題及建立定期檢測和維護機制

經濟房屋旨在協助居民解決居住需求，但本澳多個經屋項目在落成及居民入住後，相繼出現不同類型、不同狀況和不同程度的質量問題，對住戶生活造成影響。以湖畔大廈為例，相關樓宇於2012年正式入伙，但2013年開始便出現“甩磚”問題。【註1】據住戶反映，累計剝落的牆磚數量已超過3,000塊，總面積高達500多平方米，涉及範圍包括電梯口、電錶房、水錶房、垃圾房，甚至單位門口等位置，為住戶帶來極大的心理壓力。

值得指出的是，2022年廉政公署公佈《關於湖畔大廈及業興大廈公共位置牆身磁磚嚴重剝落之全面調查報告》（下稱：《調查報告》），當中詳細列出湖畔大廈由興建至落成期間所出現的牆磚質量問題，並指出涉及的行政機關、承建商以至監理及質量監控單位，無一全面及認真地總結及深究原因，錯過根治問題的時機。【註2】凸顯當局在相關事件上消極作為、推搪卸責，是導致事件持續惡化且無法根治的主要原因之一。

《調查報告》公佈後，公共建設局、房屋局、承建商曾與湖畔大廈業主進行多次會面【註3】，但僅提供一個維修方案，即使業主提出更低成本的維修選項亦未被接納，問題拖拉至今仍未解決，居民飽受困擾。倘當局仍以一貫官僚思維、置身事外的態度處理，只會令有關住戶持續面臨安全隱患，同時影響公眾對政府解決問題的信心。

除了湖畔大廈持續“甩磚”，同屬經屋項目的永寧廣場大廈，於2011年入伙，但2012年大廈外牆便出現紙皮石剝落現象。由於多年來沒有得到有效解決方案，情況持續至今，有居民指出，大片的紙皮石跌落，曾擊傷途經的小童致頭破血流，對居民日常生活與出行造成嚴重隱患。上述經屋項目存在的質量問題，已非樓宇美觀的問題，其嚴重程度是關乎

人身安全，亟待關注。

必須強調，相關部門指出根據《都市建築法律制度》，任何樓宇於落成使用滿10年後，業主都應主動定期對樓宇的共同部分進行檢測，以便能適時進行維修保養，隨後則需每5年進行一次相關工程。【註4及5】上述方向，對確保樓宇結構安全有其合理性，但不能迴避的是，湖畔大廈及永寧廣場大廈發生的問題於入伙後不久即出現，居民對此亦有持續向當局反映，只是一直未能有效解決才持續至今。故此，特區政府相關部門有必要作出更積極及主動的協調工作，從根源上解決持續已久的問題，還居民安全的居住環境。

為此，本人提出以下質詢：

一、相關部門指出根據《都市建築法律制度》，任何樓宇於落成使用滿10年後，業主都應主動定期對樓宇的共同部分進行檢測，以便能適時進行維修保養，隨後則需每5年進行一次相關工程。【註4及5】但當局作為統籌公共房屋興建、監督相關樓宇質量的部門，面對湖畔大廈及永寧廣場大廈等經屋項目入伙後不久即出現質量問題，實在責無旁貸。再者，廉政公署在《調查報告》中亦指出，牆面磁磚剝落情況已達到威脅居民的人身安全，建議有關部門以積極態度回應居民需求，共同尋求根治辦法，徹底解決事件。【註2】針對上述情況，當局除了推說相關責任屬小業主外，會否採取更積極行動，包括推動湖畔大廈承建商及居民進行充分溝通與協調，探討更多切實可行的解決方案予居民選擇，以儘快達成共識？以及會否檢視及優化《樓宇維修基金》計劃，調整資助金額及資助範圍，提升居民進行樓宇維修的意願，減低樓宇老化而衍生的一連串社區問題？

二、雖然當局曾指出，過往的經屋質量存在問題，政府已汲取有關經驗，新城A區的經屋用料將會仔細評估，在招標文件制定指引，確保安全。【註6】但包括湖畔大廈及永寧廣場大廈在內，本澳現存經濟房屋多年來相繼出現不同類型、不同狀況和不同程度的質量問題，令已入住的居民飽受困擾，尤其部分樓宇自入伙不久後即出現相關情況，當局除不

斷強調管理機關及業主應履行法定的檢測及維修責任外，會否進行全面排查，及時發現並解決可能存在的隱患？此外，會否建立定期檢測和維護機制，透過嚴格的質量標準和監督措施，從源頭上杜絕相關問題再次發生的機會，切實保障大廈居民的居住安全？

參考資料：

【註1】 澳門特別行政區廉政公署：《關於湖畔大廈及業興大廈公共位置牆身磁磚嚴重剝落之全面調查報告》，第18及19頁。

【註2】 中華人民共和國澳門特別行政區政府入口網站：《廉政公署公佈〈關於湖畔大廈及業興大廈公共位置牆身磁磚嚴重剝落之全面調查報告〉》，2022年5月20日，
<https://www.gov.mo/zh-hant/news/893050/>。

【註3】 澳門特別行政區政府房屋局：《湖畔大廈公共位置牆身維修跟進情況》，
https://www.ihm.gov.mo/link_change?link=/uploads/attachment/2023-03/549646417cccca5bab.pdf&name=%E6%B9%96%E7%95%94%E5%A4%A7%E5%BB%88%E5%85%AC%E5%85%B1%E4%BD%8D%E7%BD%AE%E7%89%86%E8%BA%AB%E7%B6%AD%E4%BF%AE%E8%B7%9F%E9%80%B2%E6%83%85%E6%B3%81。

【註4】 中華人民共和國澳門特別行政區立法會：就全面檢視石排灣公屋群樓宇質量及社區設施實用性提出書面質詢作出回覆（房屋局），
<https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2024-06/8576166714bee35a22.pdf>。

【註5】 第14/2021號法律《都市建築法律制度》第15條1款。

【註6】 中華人民共和國澳門特別行政區政府入口網站：《特區政府全力解決房屋問題》，2021年4月14日，

<https://www.gov.mo/zh-hant/news/373101/> ◦