(2024-11-06修改版R2)

口頭質詢

羅彩燕議員

基於公共安全理由再次就資助高齡大廈維修保養問題提出質詢

關於本澳高齡樓宇、三無大廈的維修保養問題，經已討論了多年。每一年，對於這些老舊大廈的數據都在不停更新，甚至有團體預測，這類型舊樓及單位在未來二十年間，數據將會激漲幾倍。其實說來說去，主要都是圍繞當前數以千棟的40年樓齡樓宇，接近3萬個單位，始終未有得到解決，隨着時間推移，大廈不斷地老化，數目不斷地增加。

本人亦在上月的議程前發言當中提及過，樓宇大廈的維修保養，固然是業主自身的責任，但並不單單是私人業權的問題，亦都涉及公共安全、城市的可持續發展、旅遊城市形象、物業金融資產穩定以及營商環境。而且基於種種原因，大廈外牆石屎剝落問題並非只有高齡樓宇，更涉及眾多樓齡較為年輕的樓宇，亦包括過往政府承建的公共房屋，這些不定時炸彈分佈在各個區域，依然每一日都懸掛在市民及旅客的頭上。

雖然目前擁有不同的法律，都有規範業主對大廈維修保養的責任，但是「徒法不足以自行」，沒有充足的法律配套和支援，一旦不幸發生人命傷亡，這些不完善的法律，只能夠成為亡羊補牢的手段。再者，我亦再次強調並非所有業主都不負責任，而是要順利進行業主立案法團的管理程序並不容易，加上大廈外牆維修保養的工程，亦涉及巨大金額，往往係數以千萬計，並非普通基層業主或者薄弱的維修基金可以應付。

舉例，某一些大型密集的屋苑，單單是公共電梯的第三方檢測，基本上已經可以耗盡整個維修基金，試問又如何應付千萬元的維修工程？而對於居住在三無大廈內的弱勢基層住戶，更加是沒有辦法啟動相關事項。

故此，特區政府絕不能夠以業主個人責任為理由而坐視不理，相反，基於公共安全以及公共管理等方面，政府的支援更是責無旁貸。參考鄰近地區，例如國內某些城市和香港，近年亦都積極透過運用市場力量，協

助三無大廈的居民去建立管理程序，並且透過強制驗樓等法律配套的同時，亦動用數十億元公帑作為誘因，資助社區的高齡樓宇啟動治標治本的維修保養工程，針對自住的物業資助覆蓋率高達八成，對於部份弱勢或長者，甚至提供全覆蓋的資助。看似是違反了以公帑資助私人物業的邏輯，但實際上保障了公共安全、提升了居民生活質素，亦都過程中活化了市場，創造大量商業價值和就業機會，並間接穩定了物業金融市場，改善了社區的營商環境，可謂一舉多得，這些措施都值得政府借鑒。

為此，本人謹提出以下質詢：

1. 政府及有關部門多年來亦有推出相關的樓宇維修資助計劃，但不論是資助金額還是申請數目，與實際需求相比仍然存在巨大缺口，故此請問政府會否考慮參考鄰近地區做法，獨立撥備一定預算，並針對大型的維修保養工程，推出覆蓋率更大，提供更具誘因的資助計劃，以協助居民積極改善生活環境的同時，保障公共安全？
2. 目前政府一直透過宣傳手段，以及民間機構去推動三無大廈建立管理程序，但始終進度緩慢，效果不彰，而參考香港，則透過資助誘因，去鼓勵顧問公司、物業公司等的私人市場力量，去協助三無大廈建立管理程序，請問特區政府對此有何取態？會否考慮借鑒相關措施？
3. 當前，仍然有不少由政府部門承建的公共房屋存在外牆石屎剝落問題，嚴重威脅着公共安全，請問特區政府未來將會採取何種措施主動積極介入，去協助居民根治隱患？

Choi In LO
Assinatura digital
2024.11.18
12:16:12 +0800