

書面質詢

羅彩燕議員

促加強對物業公司監管 提升大廈防火安全管理

本月24日氹仔一經屋單位發生火警，據傳媒報道至今有兩名傷者送院，約20名住戶需要疏散，從媒體釋出片段中可以看到涉事單位窗戶有火舌竄出，大廈外牆被熏黑。

媒體報道指出有住戶反映事發時該大廈警鐘沒有鳴響，在步出走廊才發現經已濃煙密佈。為此，本辦事處亦派員到場了解，同大廈住戶以及附近住戶向其反映，在火警發生時沒有聽到任何疑似警鐘的聲音，只聽到其他呼叫發生火警的聲音。

回顧2019年，黑沙環廣福祥有單位發生大火，並波及附近多個單位。據悉當年該大廈管理極為不善，不少樓層的防煙門損毀嚴重、滅火筒已經過期十年、緊急逃生口的照明燈沒有正常運作、樓層的梯間堆滿雜物等，更為嚴重的是，在當時火警發生時，大廈消防警鐘系統不但沒有鳴響，連帶消防供水系統亦出現故障，在沒有水供應下甚至一度出現救火困難，慶幸的是當時在鄰里互相呼叫及消防員及時救援之下，並沒有造人命傷亡。

經此一役，社會亦牢記教訓，並在2021年通過了第15/2021號法律《樓宇及場地防火安全的法律制度》，但「徒法不足以自行」，再完善的法律制度也需要多方的合作配合、多部門監管，方能夠達致其立法目的，保障居民生命安全和財產。

但澳門住戶數目近20萬，數以萬計的樓宇數量，在普遍居民法律認知不深、物業管理質素參差等多重因素之下，只單單依靠消防部門在人手有限的情況下定期巡查執法，確實難以確保法律執行到位。正如是次火警意外，不單止懷疑現場警鐘未有正常發揮呼叫警示功能，更有現場消息指大廈消防供水系統亦有故障（此消息未經證實）。另一方面，媒體亦報道引述消防部門人員的發言，指消防人員到達現場後，才發現實際起

火地點與接報的起火地點不符，故仍然要需花時間去尋找正確的起火位置，進一步加大了撲滅火警的難度和困難。從事故中可以看出，該大廈的物業管理公司，在其消防設備的管理上可能能存在瑕疵，且在事發的時候更加未能及時為消防員提供正確的資訊和引導。

大廈火警雖時有發生，但眾所周知，本澳不但居住人口密集，大廈之間的環境與空間亦較為密閉，一旦不幸發生火警，其風險亦相對提高，故要保障居民的生命和財產安全，讓相關法律落實到位，除了需要負責防火安全的消防部門加大力度巡查執法之外，作為房屋政策管理的部門，亦應該要參與到其中，透過多種渠道指導、宣傳，聯合執法等方式，以敦促單位業主、物業管理公司加強重視和執行大廈日常防火安全，以及設備維護的責任。

為此，本人謹提出以下質詢：

1. 氹仔湖畔大廈是由特區政府自置興建的經濟房屋，根據第41/95/M號法令所賦予的職責，需要對該樓宇的管理進行監管，故此請問有關部門目前有否掌握是次發生火警大廈之實際管理狀況？對於事發現場多方消息所針對的消防設備問題，有關部門會否作出相應調查，以釐清是否存在管理缺陷及適時公佈？
2. 由房屋局興建的經濟房屋，與由房屋局直接管理的社會房屋，過去亦不時發生火警，故此請問有關部門有否自行加強對相關物業公司管理？會否考慮聯同相關物業管理公司，向住戶開展定期防火教育宣傳？
3. 第15/2021號法律《樓宇及場地防火安全的法律制度》分別明確了消防部門以及公務部門的管理及執法範圍，而作為負責管理物業公司的房屋部門卻不在當中，故在面對極為龐大數量的樓宇，特區政府會否考慮檢討相關法例並透過修法，或者制定相應補充性行政法規，聯動房屋部門通過參與指導、宣傳，聯合執法等方式，共同敦促單位業主、物業管理公司落實執行大廈日常防火安全以及設備維護的責任？

信息來源：

<https://www.plataformamedia.com/zh-hant/2025/02/24/氹仔湖畔大廈火警-2女傷者送院-20住戶疏散/>