



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(翻譯本)

書面質詢

澳門都市更新和重整工作中的透明度和責任

特區政府應將澳門的都市更新和重整視為頭等大事，應立即採取緊急措施對舊樓，尤其是位於北區的舊樓進行更新。這些樓宇很多殘破程度嚴重，公共和私人空間的清潔、衛生、安全狀況極其惡劣，嚴重影響公共衛生及住戶生活，而住戶中有大量長者和幼兒。都市更新和重整工作進度緩慢、缺乏透明，市民被迫忍受惡劣的生活環境，不滿情緒越來越強烈。

另外，我們的**市民接待辦事處**近年來經常接到大量市民求助，他們對樓宇維修和更新耗資巨大表示擔憂。這些高昂的費用不僅要由各住宅單位分攤，而且還不包括內部設施的維修，而後者的費用是普通市民無法承受的。項目費用的細節從未公佈，缺乏透明度，令人對其合理性和款項去向產生強烈疑問。此外，更無法接受的是，在有些情況下，物業管理公司要求小業主分攤顧問公司的附加費用。

許多業主提出調整費用分攤比例，但某些公司一直拒絕回應，理由是該問題已經處理。

令人無奈的是，當小業主提出保養建議、指出決策機制中的嚴重問題時，物業管理委員會對其觀點置之不理。

再有，第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》及第 14/2021 號法律《都市建築法律制度》對於分層樓宇工程的劃分及監督當局的規定比較模糊，在解決小業主的問題和監管工程執行方面會導致混亂和不公。

關於公寓樓宇的工程和監督實體的劃分，有兩個完全不同的法律框架。根據第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第十四條規定，“更新工程”有三種：在都市建築外部可見的共同部分進行的工程；涉及更改柱、支柱、主牆及樓宇的其



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(翻譯本)

他結構部分的工程；更改共同部分用途的工程。而第 14/2021 號法律《都市建築法律制度》則將“更改工程”定義為，不增加坐地面積及樓宇高度的局部更改工程，不包括對建築結構進行大面積或全面更改。

然而，“更新工程”在兩個法律框架中的定義並不完全一致，房屋局和土地工務局對管理當局的定義也不清晰。這就意味著，如果要更新外牆或安裝新的冷氣排水管，不清楚有關工程是屬於“更新工程”、“更改工程”，還是“修補工程”。根據第 14/2017 號法律，進行“更新工程”要得到三分之二業主的同意，而如果是“修補工程”，只需 15%。

在實踐中，房屋局將工程定義的問題交給土地工務局處理，而土地工務局的法律框架中，未對“更新工程”的範圍進行清晰界定。

規範不清晰令小業主無所適從。特別是如果需要籌集大額資金，管理實體可以規避三分之二業主同意的要件，以“保養工程”的名義進行“更新工程”。當業主要求房屋局介入，得到的建議是聘請律師打官司，但是這不僅會增加財政負擔，還會縱容管理實體利用法規不清晰，濫用其有利地位，令不公平的情況更加嚴重。

因此，政府有責任制定清晰的標準，區分“更新工程”和“更改工程”，同時明確相關部門的監督權，從而避免小業主由於指引不清晰而被迫承擔高昂費用，同時避免管理當局隨意劃分工程類型。只有確定清晰的法律框架和監管當局，才能保障小業主的合法權益，促進公寓樓宇管理向公平、透明方向發展。

除了有必要清晰區分“更新工程”與“更改工程”的定義，政府應確定保養工程可動用的資金上限，規定與該金額相應的業主同意百分比。現時，通過“維護工程”，需要 15% 的業主同意，但如果有關金額過大，有時超過十萬元，分攤到每個家團，這個百分比不切實際，一般市民無法承擔。

現行法律未規定保養工程籌款金額的上限，也未將業主同意比例與該金額掛鉤。如此，管理當局可以用“保養工程”的名義，只要獲得小比例業主的同意，就可以進行費用高昂的工程，將沉重的財政負擔轉嫁給小業主。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(翻譯本)

因此，政府應立即對保養工程的分類及收取費用的管理進行規範。這種分類和管理機制不僅可以更好保護小業主的利益，也可避免高昂的工程費用給家庭財政帶來額外負擔，從而維護社會穩定和諧。工程的高昂費用不僅影響每個家庭的生活，也會對整體社會經濟發展造成負面影響。因此，政府在完善工程的定義的同時，還應該為籌款金額制度明確的規定，確定相應的業主同意比例，確保樓宇管理的公平、透明、可持續發展。

另外，雖然現行法律要求管理當局遵守某些行事規則，但是在實踐中，由於缺乏有效的管控機制，違反要求的情況屢見不鮮。而如果業主對管理當局的作法提出質疑，索取資料，管理當局經常閃爍其詞，甚至拒絕溝通。

根據法律規定，如協商、提出書面申訴未果，業主可以透過司法途徑解決糾紛。但是，許多管理實體不會積極協商，對業主的的要求，或者無視，或者一拖再拖，分層建築物所有人只好聘請律師打官司。這樣不僅耗費時間和資源，也將業主置於不利地位。

司法程序耗時耗資，許多業主不得不因為財政壓力放棄其主張，如此管理實體就可以利用解決糾紛程序複雜、費用高昂的特點，繼續壓制業主。這種不公平的機制使得小業主和管理當局之間的權力更加不平衡，助長了權力濫用，有關當局缺乏有效監管，變相“鼓勵”這種情況的發生。因此，政府必須介入，完善有關管理機制，確保所有當事人的利益平衡，維護社會和諧。

此外，現行的樓宇保養鼓勵制度和無息貸款的本意是減輕業主的財政壓力，但是有關申請程序不合理。貸款在工程結束後才能發放，這就是說，如果管理實體要求事先籌集到 70%以上的費用，業主就需要在收到第二期貸款前，籌集到 100%的工程費用。這個規定令減輕業主財政負擔的制度無法發揮作用。

最新的統計數字顯示，澳門大約有五千幢超過三十年的樓宇，而且約 14%的樓宇超過四十年。如果不採取措施改變保養費用過高的情況，將出現一系列社會問題，影響社會和諧穩定。曾有業主不堪財政壓力嘗試自殺，有年輕業主無法在保養費用和房貸等債務之間取得平衡，感到絕望。種種遭遇令人擔憂。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(翻譯本)

建築物外牆保養是業主的共同責任，但是不能因此過分增加財政壓力。唯有透過政府積極作為、完善制度，才能在管理實體與業主之間取得權力平衡，避免濫用權力，推動公正、透明的不動產管理環境。

基於此，本人要求以清晰、明確、連貫和完整的方式適時給予答覆：

1. 關於老舊樓宇保養工程的費用收取、分攤、決策比例的規定，有否監管機制？特區政府如何確保費用分攤的公平和決策機制的透明？現行法律規定 15% 的業主同意即可，該比例是否能夠代表業主的整體意願？
2. 政府會否修訂並完善樓宇保養鼓勵制度的申請程序，在工程初期或部分完工時提前發放一定比例的貸款，從而減輕業主的財政壓力？
3. 政府會否修訂第 14/2017 號法律中的“維修”和“更新”的定義，統一房屋局和土地工務局的監管規定，避免歧義和濫用？政府會否考慮盡快開展第 14/2017 號法律的修法程序，填補現有的法律漏洞，特別是通過議決所需法定份額方面的漏洞？

澳門特別行政區立法會議員

高天賜

2025 年 3 月 17 日