

# 書面質詢

馬耀鋒議員

## 關注本澳三無大廈管理完善工作

參考2022年統計數據，本澳超過三十年樓齡的樓宇約5,000幢[1]，而超過四十年的樓宇則約佔總數一成四[2]，當中有不少屬於“三無大廈”。由於缺乏大廈業主委員會及管理機關，相關樓宇普遍面臨日久失修、缺乏管理的局面，即使有小業主願意推動樓宇的維修及翻新工作，亦會因面臨種種困難而寸步難行。針對有關客觀情況，今年2月政府表示將計劃研究加強“三無大廈”管理[3]，消息令人振奮，亦期望當局能向社會透露相關優化的具體方向。

誠然，2018年生效的《分層建築物共同部分的管理法律制度》，從法律上明確了本澳分層建築物的管理制度及樓宇各機關的職責範圍及行為，並修訂了有關業主會的召集制度和運作規則，以及相關決議的所需份額等[4]，對於管理機關的工作門檻明顯下降。惟社會一直有意見反映現有問題主要集中在管理機關的成立存在困難，而權限部門的支援力度亦未能妥善推動業主之間的協商，早前特區政府亦坦言需透過完善現有的大廈管理制度，明確公權力能夠介入的情景，或對“三無大廈”管理的促成作用[5]，希望當局能加快有關工作進度，切實解決本澳樓宇維修保養的逼切問題。

事實上，鄰近地區香港亦面臨與本澳類近的問題和情況，該地政府早於2011年至2020年期間，透過公開招標委聘非政府組織，以“聯廈聯管”的方式，於特定地區啟動共3期具試驗性質的“大廈管理專業顧問服務計畫”，並成功推動540個業主法團成立或恢復運作，去年因計劃的成效和反應良好，決定在2024年7月至2027年7月於全港十八區推行[6]。相關措施經驗能否助力解決本澳“三無大廈”管理難的問題，值得當局借鑒研究。

為此，本人提出以下質詢：

1. 針對現時“三無大廈”的管理存在實際困難，請問當局在短期內有何優化措施，以推動相關樓宇業主推進管理機關的成立進程？
2. 早前政府坦言有必要完善大廈管理制度，請問當局是否有計劃就相關法律制度進行修訂？如有，相關法律修訂的日程表為何？
3. 針對鄰近地區透過委聘非政府組織的試行計劃，在為“三無大廈”業主提供專業顧問服務方面取得良好成效，請問當局除修法外，會否考慮研究和借鑒相關措施經驗，以推進本澳樓宇的管理工作？

參考資料：

1. 樓宇維修基金保養舊樓，澳門建築，  
<http://www.macaobuild.net/newsV.asp?id=814>
2. 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)
3. 政府擬研加強三無大廈管理，澳廣視，2025年2月21日，  
<https://www2.tdm.com.mo/zh-hant/sharelink/news/1061478?s=pc>
4. 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)
5. 同3。
6. 大廈管理專業顧問服務計劃，香港特區行政區政府民政事務總署，  
[https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Support\\_Services/2\\_18.html](https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Support_Services/2_18.html)