

2025 年 11 月 25 日 議程前發言

黃浩彪議員

加快陳舊樓宇維修，改善社區居住環境

主席、各位同事，下午好，

澳門是一個人口密集、土地資源有限的城市，隨著城市發展日漸成熟，許多舊區樓宇正面臨著日益嚴重的老化問題。根據資料顯示，全澳有超過 4000 幢樓宇樓齡超過 30 年，部份更達 50 年以上。這些樓宇日久失修，外牆剝落、鋼筋鏽蝕、渠管老化等問題層出不窮，不僅影響市容，更直接威脅居民與途人的安全。

儘管特區政府已建立了《都市建築法律制度》，明確規定業權人應對樓宇進行定期保養與維修，並設有樓宇維修基金提供資助，但實際執行層面仍存在諸多障礙。許多老舊樓宇屬於沒有管理機關、管理公司及住戶關注的「三無大廈」，在籌組維修工程時面臨極大困難。此外，《都市更新法律制度》生效至今兩年，本澳都更步伐仍然停滯不前，尚未有按照法律成功重建的樓宇。而樓宇維修基金的申請程序和資助範圍，仍有進一步優化的空間，以更貼合舊樓業主的實際需要。

針對上述情況，本人有以下建議：

1. 優化資助維修政策和簡化維修程序

擴大《樓宇維修基金》支援範圍，涵蓋結構檢測、消防升級、升降機更換等必要工程。簡化申請流程，設立「一站式」服務專窗，

提供技術諮詢與工程監理支援，協助業主特別是「三無大廈」順利申請。

2. 推行「老屋延壽計劃」。

針對樓齡達三十年以上的舊樓，提供定期結構安全檢測資助，並按風險等級分級支援維修。優先處理「人屋雙老」樓宇，改善長者居住環境，推動預防性保養，避免小問題演變為大危機。

3. 推動片區整體規劃，協調都更與維修

都市更新不僅是單幢樓宇的重建，更需要從片區整體規劃著手。建議政府在限制區域人口密度的同時，從整體片區規劃方向作出考慮，結合舊區環境整治、公共設施優化等工作，協同推動社區環境的整體提升。

4. 加強宣傳教育，提升業主責任意識

許多業主對樓宇維修的責任意識不足，導致樓宇失修情況加劇。建議政府加強宣傳教育，透過社區講座、宣傳單張等方式，向業主說明樓宇維修的重要性及相關法律責任，提升業主對樓宇保養維修的自覺性和責任感。

樓宇維修不僅關係到個別業主的居住安全，更與整個社區的環境品質和公共安全息息相關。我們應當從法律制度、資源投入、專業支援和公眾教育等多方面著手，建立一個更為完善、高效的樓宇維修體系，切實改善舊區居民的居住環境，提升澳門整體的城市面貌和生活品質。

謝謝大家！