

書面質詢

黃潔貞議員

冀持續加強老舊樓宇維修管理工作

現時本澳三十年樓齡以上的樓宇約有五千幢，當中不少屬於未有成立業主會或聘用物管公司管理的“三無舊廈”。隨着時間推移，樓宇老化問題日益突出，不僅影響居民的居住安全與生活質素，亦為社區公共安全帶來潛在風險。值得關注的是，據資料顯示全澳七千多幢樓宇中，僅八百多幢已登記設立管理機關，樓宇長期缺乏有效管理，失修情況將進一步加劇。尤其鄰近香港早前發生的嚴重火災事故，突顯樓宇管理及維修工程在執行與監督層面上的公共安全屬性，相關問題已不再限於私人財產事務，而是涉及整體社會安全與公共利益。

在現行制度下，雖然政府也強調樓宇的管理、保養與維修屬業權人的共同責任，並主要透過巡查、投訴及跨部門轉介等方式跟進失修個案。然而，即使《都市更新法律制度》已訂明業權人須對樓宇進行定期檢查與維修，但相關規定並非強制性，實務上難以有效推動執行。特別對於“三無舊廈”，普遍存在戶數少、住戶年齡偏大、經濟能力有限、維修費用攤分負擔重，以及缺乏管理機關統籌協調等問題。即使已成立業主會或管理機關的樓宇，亦不時出現新舊管理機關發生糾紛、訴訟，或工程利益分配不透明等情況，使維修工程遲遲無法推進。

而《樓宇維修基金》作為協助業權人開展樓宇維修的重要政策工具，其制度設計及實際運作，對改善老舊樓宇狀況具有關鍵作用。新一份施政方針已提出將修訂基金制度，包括放寬資助範圍、提高資助金額，以及開通網上申請平台；當局早前亦表示，將研究把資助範圍擴展至樓宇更新工程，例如更換內外牆飾面等項目，相關方向值得肯定。但除了擴大資助項目及增加經濟支持外，如何透過制度優化進一步降低申請門檻、提升行政程序便利性，並加強對“三無舊廈”的針對性、主動性支援，以更有效協助居民啟動樓宇維修改善舊區居住環境，並配合城市安全、環

保節能及街區活化等政策目標，也需要持續關注。

對此，本人提出以下質詢：

1. 過往有居民反映，對《樓宇維修基金》不同申請計劃及資助項目的具體適用範圍掌握不足，特別是未成立管理機關的舊廈業主，對申請流程及所需程序較為陌生，影響申請意願。鑒於“一戶通”已成為居民常用的公共服務平台，請問政府會否研究將基金的申請程序、資助項目內容及相關指引整合至“一戶通”，推動申請流程電子化，以提升辦理效率、資訊透明度及居民的使用便利性？
2. 新一份施政方針提出將發揮“都市更新委員會”的作用，研究推出鼓勵都市更新、完善樓宇維修及街區美化的政策措施，由於三者間具高度關聯性。當局在研究優化《樓宇維修基金》制度時，能否在納入“更新工程”作為資助範圍的基礎上，進一步將外牆景觀設計、騎樓天花修復、社區綠化設施，以及天然氣管網鋪設等工程納入可資助範圍，使基金資助方向延伸至街區美化及環保節能層面，改善舊區面貌及能源使用環境，降低安全風險，以提升居民參與樓宇維修的意願？
3. 針對“三無舊廈”長期存在失修、失管的情況，請問政府在研究優化《樓宇維修基金》時，會否考慮配合推出具針對性的支援措施，例如為樓齡較大、樓宇狀況較差的舊廈提供一次性“專項維修啟動金”，或透過專案方式主動支援居民處理申請、工程統籌及後續跟進事宜，以更有序及有效地推動低層老舊樓宇的維修工作？