

書面質詢

李靜儀議員

冀推動都市更新和優化樓宇重建溢價金計算

本澳樓齡超過30年的低層樓宇已逾5,000幢，涉及單位接近10萬個，舊區老化問題影響著居民的生活質量。2022年出台的《澳門特別行政區城市總體規劃》明確指出，總體規劃旨在推動都市更新，隨後亦通過了《都市更新法律制度》，並按不同樓齡降低分層建築物重建的業權同意門檻。然而，小業主在實際推動自發重建過程中，仍面對較多困難。

當局早前指出，舊區重建規劃須以“城市總體規劃”為原則，北區計劃降低人口密度，而其他區域亦未有增加人口密度的考慮；如何在不提高密度的前提下推動樓宇重建，減輕小業主的負擔，值得進一步探討以及凝聚共識。

在實際執行層面，除祐漢七棟樓群項目外，近年不少有意或急需推動重建的小業主反映重建過程困難重重，包括業權分散導致部分業主難以聯絡、仲裁和重建物業登記程序繁複需時等，均對重建進程造成阻礙。此外，社會普遍對舊樓狀況和重建程序整體資訊掌握不足。

在重建成本方面，目前業主面對籌集資金不易，尋求銀行融資困難等；與此同時，根據第16/2004號行政法規，在對澳門特區有利且屬合理的特殊情況下，行政長官可調整批地溢價金計算系數。雖然制度具一定彈性，但對於相關機制的啟動條件、適用範圍，以及在何種情況下可行使調整權限，在實務上尚缺乏清晰的規定或機制。

本人認為當局須更積極推動都市更新項目的落實，在遵循城市規劃有關規範，兼顧保育歷史城區特色以及保留街道肌理與城市輪廓之下，期望研究更多實質措施，優化程序以更便利重建工作的啟動，推動部門協力加強輔助居民開展重建項目。研究涉及都市更新項目時有關減免批地溢價金的啟動機制，以補貼利率等方式降低銀行承擔重建風險等，提供激勵作用。

為此，本人提出以下質詢：

一、針對在推動舊樓重建過程中業主面對的實務困難，例如業權分散、聯絡業主困難、仲裁和重建物業登記程序繁複等，經過多年推動，當局是否會研究具體措施提供支援或優化相關程序？

二、樓宇重建所需費用高昂，不少業主反映籌集資金本已相當困難，更要繳付溢價金等其他費用。當局會否研究針對都市更新項目啟動批地溢價金減免的機制以及其他費用支援的政策，提升重建誘因？

三、目前公眾對樓宇重建程序的認識有限，業主在面對重建，尤其是緊急情況時往往缺乏支援，難以作出判斷，不利於凝聚共識與推動都市更新進程。當局將如何透過加強行政及法律方面支援，進一步支持居民開展舊樓重建或大型翻新維修等工作？