

李居仁議員

關注舊樓安全與街區治理，推動都市更新高質量發展

主席、各位同事：

“全民國家安全教育展”日前順利閉幕，系統展示了國家安全的豐富內涵，以及總體國家安全觀在澳門的貫徹落實。國家安全涵蓋社會安定，而社會安定的基礎，正在於市民的生命財產安全與生活品質。持續改善城市居住環境，提升城市韌性，是維護社會整體安全的內在要求。因此，推進都市更新，不僅是改善居民生活環境的現實需要，更是提升澳門城市品質的必然選擇。

近年來，特區政府在法律與政策層面持續推進有關工作，相繼出台《分層建築物共同部分的管理法律制度》、《都市建築法律制度》等一系列法律法規，為都市更新奠定了法律基礎。然而，資料顯示，目前全澳樓齡超過三十年的樓宇數量已突破五千幢。【1】外牆老化剝落、滲漏水、防火設施陳舊以及樓宇共同部分管理缺失等問題，不僅構成安全隱患，也長期困擾居民生活。值得關注的是，樓宇維修基金自2007年至2025年底，已累計批核逾七千二百宗個案，總金額超七億一千萬元。其中，針對P級及M級低層舊樓共同部分的維修資助佔比最大【2】。

為進一步完善現行法律與執行機制，切實回應社會對居住安全的訴求，本人謹提出以下三點建議：

第一，建立“樓宇健康評級與分類清單”，實現精準維護。建議政府以樓齡、結構完整性、外牆安全性、滲漏水程度及防火設施為核心指標，逐步對全澳三十年以上舊樓開展全面體檢與系統分類。透過科學評級，協助當局能更精準地將維修資源投放於高風險樓宇，推動樓宇安全保障工作從“被動修補”轉向“主動預防”，從而提升工作的系統性與可預見性。

第二，推行“街區微更新試點計劃”，促進社區共贏。都市更新不應僅局限於單體建築，而應著眼於整體社區活化。建議在北區及中區，優先選取條件成熟的片區作為試點。在充分聆聽並平衡居民

生活與商戶經營需求的基礎上，以街區為單位進行改善。透過政府跨部門與專營機構的緊密協調，在盡量減低工程擾民的前提下，有序整治外牆安全隱患。這不僅能讓居民直觀地感受到居住環境的改善，更能提升整體街區的環境品質與吸引力，同時優化中小企營商環境，實現民生改善與活化社區經濟的雙贏效益。

第三，優化行政制度銜接，清晰重建指引。建議政府進一步整合規劃申請、技術指引、配套諮詢及各項審批環節，制定更清晰、更透明的行政清單，為有意願推動重建的業權人提供最大便利。同時，應持續推進《都市更新法律制度》在執行層面的有效銜接，真正將法律條文轉化為惠民利民的實際行動。

安居方能樂業。期望當局能進一步加強跨部門協作，加快都市更新步伐，穩步推進各項改善措施，切實保障廣大居民的生命財產安全，提升澳門整體生活品質。

謝謝！

參考資料：

【1】《北區社諮會設專題小組研樓宇安全議題》，2026年4月1日，北區社區服務諮詢委員會（CCSCZN），<https://www.gov.mo/zh-hant/news/1225798/>。

【2】《樓宇維修基金去年批六千六萬》，2026年1月11日，澳門日報，https://www.macaodaily.com/html/2026-01/11/content_1882578.htm。