

陳禮祺議員

構建「四方聯動」大廈治理新模式

澳門正加速步入「人屋雙老」的雙重挑戰期。根據「祐漢七棟樓群」調研報告數據顯示，本澳逾30年樓齡的老舊樓宇近5,000幢，佔全澳總數約三分之二，其中1,700多幢更面臨結構老化問題。與此同時，截至今年4月底，全澳已成功寄存會議錄副本且在任期內的經屋及私人樓宇的管理機關實體僅共有933個，比例極低。目前，大量缺乏管理組織、物業公司及居民自律的「三無大廈」，導致公共設施殘舊、消防隱患叢生、鄰里糾紛頻發，已成為都市與社區防護核心的「老大難」隱患。

大廈事務是社區治理的微細血管，我們必須打破過去各司其職的思維盲區，單靠政府「獨力支撐」或民間社團「單線協助」，難以徹底理順錯綜複雜的大廈治理問題。現時，特區政府正就「三五規劃」文本進行公開諮詢，當中明確提出要加強統籌規劃、做好頂層設計、系統施策。為此，本人認為政府應以此為契機，全面構建「政府監督、社團組織、居民參與、企業發展」的四方聯動機制，並提出以下三點具體建議：

一、 引入電子政務賦能，適度發揮公權力引導作用

針對現時管理機構「機關籌組難、大會召開難、議題通過難」等三難困境，建議政府適時探索將電子政務，如優化線上身份識別與簽署引入大廈運作中，允許合法線上召集與電子投票，以科技手段提升大會議程決議的參與率與合法通過率。同時，針對涉及重大公共安全或具高度爭議性議題的大廈業主大會，建議容許公權力或法務部門適度介入、提供現場法律指導，以確保會議程序彰顯公正與效率。

二、 試行「聯廈聯管」機制，建立「星級樓長」激勵網絡

「三無大廈」因戶數少、長者及租客比例高，單幢大廈難以吸引優質物管進駐。建議政府與深耕社區的社團深度合作，採取「先易後難、試點先行」方式，將地理位置相鄰的若干幢「三無大廈」整

合為一個網格管理網絡。由政府提供事前會議資助，社團協助籌組統一的管理機關並進行集體招標物管服務，以規模效應降低每戶的分攤成本。同時，針對此類樓宇高頻痛點，政府在目前電力及自來水維修資助的基礎下增撥資源，透過社團面向業主開展常態化培訓與調解服務；並設立「星級樓長獎勵計劃」，給予熱心大廈事務的居民精神與物質雙重表彰，形成「以點帶面」的基層融洽氛圍。

三、精準對接都更藍圖，強化老舊渠網預防性排查與精準扶持

渠網老化引發的滲漏水與環境衛生問題，往往是鄰里矛盾的導火線，亦直接關乎都市更新的成效。建議由政府主導成立跨部門專責小組，主動先針對逾 50 年舊樓密集區進行公共外牆與地下渠網的預防性排查與清淤，防患於未然。此外，政府需進一步優化現行的大廈維修資助及滲漏水仲裁制度，研究與民間社團合作建構「社區大廈發展支援網絡」，為弱勢居民及業主會提供一站式的大廈管理法律諮詢與技術輔助，實現精準扶持。

社區大廈治理關係到千家萬戶的安居樂業，唯有透過機制創新與跨界聯動，才能真正將「三五規劃」的藍圖轉化為保障社區安全的堅實盾牌，全面提升澳門居民的居住與生活質量！