

李良汪議員

跨部門新舉措治理“三無大廈” 加大力度推動成立管理機關

完善老舊樓宇及“三無大廈”治理，是推動都市更新、優化社區環境不可或缺的關鍵一環。早前，特區政府聯同社團機構及服務業界等，透過公共衛生作為切入點，以“排查評估”和“分級應對”作為治理工作框架，建立“三無大廈”名冊，並按風險分級管理。

【註 1】同時，運輸工務司司長召開跨部門會議，指示工務部門與專營公司共同合作，梳理並構建澳門老舊樓宇資料庫，以更有效推動老舊樓宇，特別是“三無大廈”的維修保養工作。【註 2】

客觀而言，特區政府已較過去更為重視“三無大廈”的治理工作，但面對龐大的舊樓基數，現行的行政配套與社區資源，仍面臨巨大的壓力和挑戰。根據當局回覆本人查詢資料所示，本澳樓齡超過 40 年以上的住宅樓宇逾 3,700 幢，由於多年來缺乏妥善治理，失修情況持續加劇，衍生治安、消防、衛生、樓宇結構等一系列問題，當中不少為“三無大廈”。事實上，部分“三無大廈”因單位數量不多，難有足夠的財政資源聘用管理公司提供保安及清潔等日常服務，導致樓宇管理及社區問題不斷惡化。

值得指出的是，香港特別行政區於 2025 年在選定區域推行為期一年的“聯廈聯管”試驗計劃，協助相關大廈的業主共同聘用物管公司聯合管理大廈，透過攤分管理費用，業主能以較少的開支獲得基本大廈管理服務，從而改善管理及居住環境。【註 3】據本人調研得知，有關計劃取得一定成效，並自今年 6 月 1 日起把計劃擴至全港，為期一年，做法值得本澳借鑑。

此外，《分層建築物共同部分的管理法律制度》生效至今近八年，【註 4】期間接獲多個大廈管理機關反映，在實務上遇到不少問題無法解決，例如出現涉及樓宇共同部分管理的爭議，當局沒有提供相應支援；該法律亦調整了通過決議所需的份額，惟在實務操作上仍不時遇到出席會議者的總份額未達法定決議要求，導致出現流會的情況。種種問題亦影響管理機關的設立及運作，考慮到社會發展及實務所需，特區政府應儘快檢討及研究修法。

必須強調，“三無大廈”治理工作除關乎居民生活質素、城市面貌、社區安全，亦與社會治理、發展及穩定息息相關。而鼓勵成立管理機關，既有助完善樓宇管理、避免衍生各項社區隱患，同時對將來推動重建、維修保養等都市更新工作發揮着關鍵作用。特區政府必須正視問題，完善“三無大廈”治理機制，加大力度推動樓宇成立管理機關。

為此，本人提出以下三點意見和建議：

一、“三無大廈”治理涉及多個公共部門及跨司職能，建議特區政府加強頂層統籌及發揮社區力量，推動建立專門服務大廈治理工作的“一站式”服務平台，避免政出多門影響治理成效。

二、面對“三無大廈”治理實務上遇到的困難，建議當局參考鄰近地區“聯廈聯管”及“樓長計劃”等經驗，【註 3 及註 5】以提升樓宇管理效能及居民參與大廈管理的意識，提升住戶居住質素，減少社區安全隱患。

三、《分層建築物共同部分的管理法律制度》規定生效三年後檢討，【註 6】但法律生效至今近八年，【註 4】實務執行上出現了各種問題，直接影響管理機關的設立及運作。建議特區政府儘快檢討相關法律，並加大力度提升社會參與大廈管理的意識，推動成立管理機關，完善社區治理機制。

參考資料：

【註 1】中華人民共和國澳門特別行政區政府入口網站：《“三無大廈公共衛生行動”於今（31）日正式啟動 排查評估分級應對聯動社團共建健康社區》，2026 年 5 月 31 日，<https://www.gov.mo/zh-hant/news/1240632/>。

【註 2】中華人民共和國澳門特別行政區政府入口網站：《政府擬建老舊樓宇資料庫推動“三無大廈”治理》，2026 年 6 月 18 日，<https://www.gov.mo/zh-hant/news/1245448/>。

【註 3】香港特別行政區政府民政事務總署：「聯廈聯管」試驗計劃，

https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/Support_Services/2_27.html。

【註 4】第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 74 條。

【註 5】香港社區投資共享基金：「一日樓長」宣傳計劃，
<https://www.ciif.gov.hk/tc/promotional-activities/onedayhousecaptain.html>。

【註 6】第 14/2017 號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第 71 條。